

**Zeitschrift:** Schweizerische Bauzeitung  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 85 (1967)  
**Heft:** 42

**Artikel:** Publikationen zum Thema Wohnungsbau aus der Sicht der Planung und der Rationalisierung  
**Autor:** Risch, G.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-69556>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Antwort von R. Schmied/Systembau AG:

Das Wohnhochhaus verteuert sich ab 5 Geschossen durchschnittlich um 0,5–1% pro Stockwerk. Aus systematischen Untersuchungen für das Hardau-Projekt (Zürich) geht hervor, dass das extreme Wohnbauvolumen auch bei einer Gebäudehöhe bis 100 m unter Anwendung rationeller Planungs- und Herstellungsmethoden (Hebeverfahren) errichtet werden kann. Dabei ist eine Baukostensteigerung um rund 15% zu erwarten, gegenüber dem üblichen 4- bis 10geschossigen Wohnungsbau.

Frage: Wie wirken sich extreme Differenzierungen in den Gebäudehöhen (in Unter-Affoltern zum Beispiel 2- bis 14geschossig) auf die Gesamtkosten aus? Sofern eine Differenzierung besteht: welche Rationalisierungsmassnahmen tragen zu einer Reduktion der Kostendifferenz bei (Prof. Schader)?

Antwort von R. Schmied/Systembau AG:

Starke Differenzierungen der Gebäudehöhen bewirken eine Steigerung der Gebäudekosten um 2–4%, welche aus vielfältigen konstruktiven Anpassungen (Heizung, Druckzonen, Fassaden, Dachanschlüsse, Aufzüge etc.) hervorgehen. Bei gleichem Rationalisierungsgrad beider Verfahren bleibt die Differenz gleichwohl erhalten.

#### Schlussfolgerungen

Wenn es die verfügbare Zeit auch kaum zulies, die Vielfalt der sich aufdrängenden Gesichtspunkte und Überlegungen zum Problemkreis Wohnwert/Preis eingehender zu behandeln, so hat das hier geführte Gespräch doch zu einigen Erkenntnissen geführt, welche für die Zukunft nutzbar sein können. Prof. Schader fasste sie wie folgt zusammen:

#### Wohnwert

Es bestätigt sich, dass wir zur verbindlichen Aussage über den Wohnwert ein auf breiter Basis erarbeitetes Grundlagenmaterial benötigen, das präzise Bewertungskriterien für Wohnung und Siedlung liefert. Wichtig ist, dass solche Wohnwertuntersuchungen sich nicht nur auf das beschränken, was einfach quantifizierbar ist, und jene Umstände ausser acht lassen, welche schwerer zu erfassen sind.

Als Ziele der methodischen *Wohnwertforschung* wären – neben anderen – anzustreben:

- Eliminieren ungeeigneter Wohnungstypen,
- Reduktion der heutigen Vielzahl im Prinzip brauchbarer Grundrisse auf jene Zahl wirklich «bewohnergerechten» Typen, die sich aus Untersuchungen der Bewohnerbedürfnisse als optimal erweist. Dadurch können grosse Serien erreicht werden.
- Bestimmung jener Serie differenzierter Wohnungen, welche mit geeigneten Bausystemen wirtschaftlich realisierbar ist.

#### Preis

Auch hier fehlt es noch an genügenden Entscheidungsgrundlagen. Ziel der Industrialisierung darf nicht jene Preissenkung sein, mit der zwangsläufig auch eine Wohnwertsenkung verbunden ist, oder vom Produzenten in Kauf genommen wird. Vielmehr muss erzielt werden:

- Mit gesenktem Preis gleicher Wohnwert, oder
- mit gleichem Preis höherer Wohnwert.
- Kostensenkungen durch Lockerung gesetzlicher Bestimmungen, zum Beispiel tiefen Grundrissen oder Erschliessungsaufgaben;
- Durch eine modifizierte Ausnützungsziffer Förderung jener Bestrebungen, die durch eine Vergrößerung der Wohnungsfläche den Wohnwert wesentlich verbessern.
- Zu vermeiden ist, dass die auf Grund von Rationalisierung und Industrialisierung erzielten materiellen Erfolge durch Teuerung, Hypothekenzinsen, Beiträge an Infrastruktur zum Grossteil absorbiert werden und dem Wohnwert nur wenig zugute kommen.

#### Wohnung

Im Wohnungsbau sind die Komfortbegriffe neu zu deuten. Bei der Frage «Wohnflächenkomfort oder Ausrüstungskomfort?» ist zu bedenken, dass der Mieter die einmal gegebene Wohnfläche nicht verändern, wohl aber die Ausrüstung (Installation, Apparate, Einrichtungen) durch zusätzliche eigene Anschaffungen ergänzen kann. Der Architekt sollte deshalb das Schwergewicht in der Planung eindeutig auf den Wohnflächenkomfort legen. Rationalisierungs- und Industrialisierungseffekte sollen in dieser Form einer Wohnwertsteigerung dem Bewohner zukommen. Dabei ist eine gut disponierte Grundinstallation vorzusehen, die spätere Verbesserungen im Ausrüstungskomfort technisch leicht möglich macht.

Der hier von Prof. Schader geäusserte Vorschlag erfordert freilich auch, dass der Mieter seine Komfortvorstellung entsprechend ändern und auf Ansprüche eines hochgezüchteten Perfektionismus verzichten würde.

Andererseits wären in der Produktion im Hinblick auf die variable Nutzungsmöglichkeit der Wohnung die Anstrengungen der mit der Industrialisierung beschäftigten Fachleute auf Lösungen auszurichten, die Kombinations- und Variationsmöglichkeiten im Grundriss zulassen. Das gleiche Prinzip hätte auch als Grundlage für die Gestaltung des Gebäudes selbst und des Siedlungsbildes zur Anwendung zu kommen, um der Gefahr einer industriellen Massenfabrikation zu begegnen.

Wir müssen uns bewusst werden, dass unsere Zeit ihre Konzeptionen von Grund auf neu überdenken und von den neuen Möglichkeiten – aber auch Bindungen! – der Rationalisierung und Industrialisierung her aufbauen muss. Wir kommen nicht weiter, wenn wir im Entwurf und in der Ausführung unseren konventionellen Denkmodellen und geläufigen Leitbildern einfach Rationalisierungsideen und industrielle Baumethoden aufpropfen mit der einzigen, aus der momentanen Notsituation heraus geborenen Zielsetzung, «billiger» zu bauen. Alle Industrialisierungsbestrebungen sind letztlich wirkungslos, wenn sie von falschen Grundlagen und falschen Problemstellungen ausgehen. Es gilt für uns nicht einfach «billiger», sondern «preiswert» zu bauen.

«Und in diesem Wort «preiswert» – so schloss Professor J. Schader mit dem gebührenden Dank an die Gesprächspartner – «kommt gerade die Relation unseres Diskussionsthemas Wohnwert und Preis sprachlich sehr sinnvoll zum Ausdruck!»

#### Publikationen zum Thema Wohnungsbau aus der Sicht der Planung und der Rationalisierung

Über die von der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung «CRB» 1966 im Kasino Zürichhorn veranstalteten Tagung «Industrialisierter Wohnungsbau» sind unter anderem folgende Publikationen erschienen:

*Schweizerische Bauzeitung*, Sonderdruck «Industrialisierter Wohnungsbau», mit zahlreichen, einheitlich dargestellten Überbauungen, darunter auch die in der Diskussionsgruppe «Wohnwert und Preis» behandelten Beispiele. Dieser Sonderdruck ist vergriffen. Er wird jedoch durch das vorliegende Heft ersetzt.

*Vorfabrikation* Nr. 25, Separatdruck aus dem «Schweizer Baublatt», Nr. 9, 31. Januar 1967. Zu beziehen durch den Schweizerischen Verein für Vorfabrikation (SVV), Zürich. Das Heft gibt einen allgemeinen Überblick über die behandelten Themen und die Beschlüsse und enthält ebenfalls die Grundrisse der für die Tagung ausgewählten Überbauungsbeispiele.

*Profab* Nr. 3, März 1967. Die zweisprachig erscheinende Zeitschrift enthält unter anderem den Beitrag «Planung und Ausschreibung eines Wohngebäudekomplexes» in Form einer Zusammenfassung der Berichterstattung über den Diskussionsbeitrag Überbauung «La Gradelle», Genf (Diskussionsgruppe: «Planungsmethode, Bauvorbereitung, Submission und Vergebung» der CRB-Tagung).

Ende 1964 führte die Sektion Basel des SIA unter dem Patronat der Zentralstelle für Baurationalisierung eine Tagung über Rationalisierungsmöglichkeiten im Hochbau durch (SBZ 1964, H. 41, S. 724). Diese Tagung stiess in Fachkreisen auf lebhaftes Interesse, wenn auch die theoretische Art der Darstellung die Verbindung mit unserer täglichen Baupraxis etwas vermischen liess. Dies führte schon damals zur Absicht, in einer weiteren Tagung den Versuch einer Standortbestimmung zu unternehmen. Als solcher ist die Tagung des CRB vom November 1966 in Zürich zu betrachten. Die Referate und Diskussionsbeiträge des Basler SIA-Kurses wurden in Form einer Broschüre (100 Seiten, illustriert) *Rationalisierung im Hochbau* im Februar 1966 von der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung, Zürich, herausgegeben (Redaktion: *Heinz Joss* und *Rudolf Schilling*). Sie enthält die Referate von Prof. Dr. A. Guttersohn, St. Gallen (Die soziologische und volkswirtschaftliche Beeinflussung der Bauwirtschaft in der Schweiz), Prof. Dr. W. Triebel, Hannover (Ziel, Mittel, Möglichkeiten und Erfolge der Rationalisierung), Dr. R. H. Bredero, Amsterdam (Die Bauvorbereitung), *Lennart Bergvall*, Stockholm (Die Modul-Ordnung), Dr. H. Frommhold, Bamberg (Die Normung), G. Blachère, Paris (La préfabrication), H. Joss, Zürich (Die Zentralstelle für Baurationalisierung des BSA/SIA), Prof. Dr. K. Pfarr, Berlin (Der Baubetrieb), Dr. E. Liepolt, Wien (Der Generalunternehmer),

sowie eine Einleitung von R. Egloff (Präsident des BIA), Basel, und das Schlussreferat von Prof. Dr. W. Triebel.

In einem weiteren Zusammenhang mit der an der CRB-Tagung behandelten Problematik sei noch auf 3 weitere Publikationen hingewiesen:

Die Schrift *Aktuelle Probleme im schweizerischen Wohnungs- und Siedlungsbau*, herausgegeben von der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen Zürich enthält die Referate, welche an der Jahrestagung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen im Mai 1966 gehalten wurden von: Ing. F. Berger, Delegierter des Bundesrates für Wohnungsbau (Probleme des schweizerischen Wohnungsbaues), Arch. Hans Marti, Delegierter des Stadtrates für die Stadtplanung Zürich (Probleme des Wohnungsbaus in den Vorortgemeinden der Region) und Stadtrat Werner Pillmeier, St. Gallen (Die soziale Aufgabe der Wohnbaugenossenschaften).

Der Schweizerische Verein für Vorfabrikation (Postfach 188, 8033 Zürich) hat auf Grund der von ihm vom 29. September bis 1. Oktober 1965 durchgeführten Tagung und Studienreise zum Thema *Die Voraussetzungen für wirtschaftliche Vorfabrikation im Wohnungsbau aus der Sicht bisheriger Erfahrungen* eine im Titel gleich lautende Dokumentationsschrift herausgegeben. Sie wurde von Jean Piller, Zürich, redigiert und enthält im ersten Teil die Tagungsvorträge über

die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Vorfabrikation im Wohnungsbau aus der Sicht bisheriger Erfahrungen. Der zweite Teil gibt eine Übersicht der bedeutenderen Element-Bausysteme, wie sie auf der Studienreise an 7 Objekten besichtigt worden sind. Die gut dokumentierte Schrift enthält zahlreiche Bilder.

Im Verlag der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB), Zürich, ist im Februar 1967 erschienen: *Die gute Wohnung*. Darin haben die Ergebnisse der schwedischen Wohnbauforschung ihren neuesten Niederschlag, erstmals in deutscher Fassung, gefunden. Sie wurden mit Bauverwaltungen und Fachleuten zusammen mit dem schwedischen Reichsamt für Wohnungswesen erarbeitet und zu Richtlinien erklärt. Hauptkapitel: Was kennzeichnet eine gute Wohnung?/ Das Wohngebiet in der Übersichtsplanung/ Die Stadtplanung – das Haus / Das Haus – die Wohnung / Die Funktionen der Wohnung und ihrer Räume / Spezialwohnungen / Gemeinschaftseinrichtung im Hause / Schallsollierung der Wohnung / Das Klima der Wohnung / Die elektrische Installation der Wohnung / Der Aussenraum.

In Tabellenform werden als Beilagen zusammengefasst: Möblierungsmasse, die die Raumgrösse bestimmen / Übersicht über die schwedischen Normen für Türen, Fenster und Schränke / Zusammenfassung des wohn technischen Masstandards. Die illustrierte Broschüre umfasst rund 80 Seiten (mit einem auflegbaren Sonnenwertdiagramm). G. R.

## Für eine klare Aufgabenteilung zwischen Privatwirtschaft und öffentlicher Hand im Wohnungsbau

DK 711.4:728.1

Von Ernst Göhner, Firma Ernst Göhner AG, Zürich<sup>1)</sup>

Seit Jahren gehört das Wohnungsproblem zu den meist diskutierten Themen. Tagungen, Referate, Zeitungsartikel bewegen sich alle ungefähr im gleichen Rahmen; gelegentlich werden die Akzente etwas verschoben. So spricht man in letzter Zeit weniger von einer «Wohnungsnot» als vielmehr von einer «Mietzinsnot». Es werden auch Lösungen angeboten: Die einen sehen das Heil in einer Bodenreform, andere in der Vorfabrikation, wieder andere im subventionierten Wohnungsbau. Über einige Punkte ist man sich sogar weitgehend einig:

dass wir planen müssen, dass wir baureifes Land benötigen, dass Bauen Kapital zu vernünftigen Zinssätzen erfordert, dass die Bauvorschriften vereinheitlicht werden müssen, dass rationelles Bauen nach Grossüberbauungen ruft, dass aber diese enorme Investitionen für die Infrastruktur bedingen.

Unzählige Forderungen in dieser Richtung wurden aufgestellt. Aber ist denn bis heute etwas Entscheidendes erreicht worden?

Während alle Welt diskutierte, hat meine Firma – wie andere Unternehmen auch – versucht, Wohnungen zu bauen, und zwar viele Wohnungen zu vernünftigen Preisen. Aber nur einen kleinen Bruchteil unserer Vorhaben konnten wir bis heute realisieren. Und warum sind wir nicht weitergekommen? Weil man Grundsatzfragen diskutiert, sich über das Bodenrecht streitet – und darüber vergisst, oder vergessen will, die Realisierung bestehender Bauvorhaben zu ermöglichen. Man kann sich überhaupt des Eindrucks kaum erwehren, dass verschiedene Probleme hochgespielt wurden, um ändern auszuweichen.

So ist es doch höchst eigenartig, dass heute jedermann die Bauwirtschaft rationalisieren will. Während es niemandem in den Sinn käme, der Maschinenindustrie vorzuschreiben, welchen Grad der Automatisierung sie anstreben soll, ist nun jedermann überzeugt, dass die Vorfabrikation das Wohnungsproblem lösen wird. So etwas hört sich eigenartig an für eine Firma, die bereits 1946 mit vorgefabrizierten Elementen Häuser baute – allerdings meist im Ausland. Die Bauvorschriften liessen es hierzulande nicht zu; auch galt diese Methode als zu wenig solid für Schweizer Qualitätsbegriffe. Und jetzt auf einmal soll das der grosse Retter sein!

Wenn wir das Wohnungsproblem wirklich lösen wollen, müssen wir tiefer ansetzen. Was nützen unsere Bemühungen um Rationalisierung, wenn wir nicht bauen können? Ja, was geschieht, wenn wir 2000 oder 3000 Wohneinheiten in Auftrag geben, und diese Elemente

sich in der Fabrik auftürmen, weil die Baubewilligungen nicht erteilt werden? Hier muss doch klar werden, wie absurd der Ruf nach Industrialisierung ist, solange die Voraussetzungen dazu fehlen.

Ich darf hier die Ausführungen von Prof. Maurer übernehmen: «Bessere und billigere Wohnungen können nur gebaut werden, wenn die Unternehmungen kontinuierlich Wohnungen produzieren können. Das setzt die vorgängige Erschliessung von Bauland in grossem Ausmass voraus.» Prof. Maurer stellt ferner fest, dass die Erschliessung von Bauland auf erhebliche sachliche und politische Hindernisse stosse.

Was heisst das? Betrachten wir das praktische Beispiel von heute: das Glattal. Zweifellos ist das eine der Landreserven der Agglomeration Zürich. Die Regionalplanung kann die Besiedlung dieses Gebietes sorgfältig planen, sie kann mit den Gemeinden Zonenpläne ausarbeiten. Sie kann aber nicht das Glattal erschliessen, das obliegt den einzelnen Gemeinden und dem Kanton. Die Gemeinden werden aber erst einzonen, wenn Bauvorhaben dies erfordern, am liebsten Stück um Stück, damit die Entwicklung überschaubar bleibt – wodurch aber das Bauen gewaltig verteuert wird.

Kommt nun ein Bauunternehmer auf die Idee, mit der Erstellung von Grossüberbauungen in diesem Gebiet könne er einen Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems leisten, wird er kaum grosse Begeisterung auslösen. Ein solches Vorhaben erfordert grosse Landkäufe, was ihm die Bezeichnung «Spekulant» einbringt. Wenn er ein entsprechendes Projekt einreicht, versucht man, die Bewilligung möglichst lange hinauszuschieben. Lässt man ihn schlussendlich doch bauen, werden möglichst alle Erschliessungskosten auf ihn abgewälzt, denn mit seinen billigen Wohnungen bringt er ja doch nur schlechte Steuerzahler in die Gemeinde. Allerdings werden die Wohnungen kaum mehr so günstig sein wie ursprünglich geplant, wenn ein Quadratmeter Land, der 40 Franken kostete, zusätzlich mit 54 Franken Erschliessungskosten belastet wird. Es liessen sich noch etliche Schwierigkeiten aufzählen, die einem Bauherrn in den Weg gelegt werden.

Aber können wir es den Vorortgemeinden verübeln, wenn sie nicht darauf erpicht sind, ihre Einwohnerschaft in kürzester Zeit zu verzehnfachen? Solange wir ihnen nicht sagen können, wie sich solche Entwicklungsprobleme meistern lassen, gewiss nicht.

Und hiermit komme ich zu meinem *Hauptanliegen: Einer klaren Aufgabenteilung zwischen Privatwirtschaft und öffentlicher Hand.*

Aufgabenteilung bedeutet aber in erster Linie Zusammenarbeit, das heisst, wir müssen unsere gemeinsame Aufgabe klar sehen, bevor wir die Arbeiten unter die verschiedenen Partner aufteilen können. Das fällt uns leider in der Schweiz nicht sehr leicht; wir sind mehr darin geübt, von den andern alles und von uns selbst möglichst wenig zu verlangen.

<sup>1)</sup> An der CRB-Tagung «Industrialisiertes Bauen», 24./25. November 1966, äusserte sich Ernst Göhner in der Diskussionsgruppe «Wohnwert und Preis» aus der Sicht eines aufgeschlossenen Generalunternehmers. Seine Erkenntnisse und Wünsche bewegen sich in einem weiteren bauwirtschaftlichen Zusammenhang und seien deshalb hier besonders wiedergegeben.