

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen
Band: 1 (1926)
Heft: 2

Artikel: Kleinhausbau und Bauordnung
Autor: Naegeli, K.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100150>

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: 01.04.2025

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

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

REVUE SUISSE DE L'HABITATION

ORGAN DES SCHWEIZ. VERBANDES ZUR FÖRDERUNG DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUES
ORGANE DE L'UNION SUISSE POUR L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT.

ABONNEMENT Fr. 5.—

Für Mitglieder des Verbandes Spezialpreis.
Pour membres de l'Union prix réduit.

Erscheint monatlich einmal.
Paraît une fois par mois

Redaktion: H. Eberlé, Architekt, Albisstr. 24, Zürich, Tel. S. 9546

Administration: Talstrasse 60

Telephon: Selnau 13.44 Postcheck VIII/8651

No. 2

ZÜRICH, Februar 1926.

1. Jahrg.

INHALT: Kleinhausbau und Bauordnung von Dr. K. Naegeli, St. Gallen. - Das Kleinhaus von Prof. H. Bernoulli, Basel. Der Bund und die Wohnungsnot von Dr. jur. H. Peter, Zürich. - La place du logement dans la ville par F. Gilliard, Lausanne. - Behördliche Massnahmen. - Haus und Garten. - Bautätigkeit. - Wohnungsmarkt. - Hypothekarwesen. - Verbandsnachrichten. - Mitteilungen. - Briefkasten. - Bücher und Zeitschriften.

Abonnements-Erklärung.

Wir bitten unsere Mitglieder und Freunde die Bestrebungen unseres Verbandes durch ein Abonnement auf die Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen zu unterstützen und die dieser Nummer beiliegende Abonnementserklärung ausgefüllt an die Administration Zürich, Talstrasse 60, einzusenden. (Abonnementspreis für Mitglieder des Verbandes Fr. 1.20, für Nichtmitglieder Fr. 5.— pro Jahr).

Der Zentralvorstand.

Kleinhausbau und Bauordnung.

Von Dr. K. Naegeli, St. Gallen.

Das Baupolizeirecht war bisher allzusehr auf die Bedürfnisse der grossen Miethäuser zugeschnitten. Immer mehr hat sich aber in den letzten Jahren durchgesetzt, dass ein grosser Teil der Massnahmen, die in einem dicht bewohnten Miethaus zum Schutze der Bewohner besonders in feuerpolizeilicher Hinsicht unerlässlich sind, in kleinen Häusern von beschränkter Höhe unbedenklich entbehrt werden können. Schon vor dem Krieg ist, vorab in Deutschland, eine dahinzielende Reform des Baupolizeirechtes eingeleitet worden. Diese Bewegung hat unter dem Druck der immer mehr zur Sparsamkeit zwingenden wirtschaftlichen Verhältnisse, welche die Kriegs- und Nachkriegsjahre mit sich brachten, eine bedeutende Stärkung erfahren. Durch die bundesrätliche Verordnung betreffend die Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot vom Jahr 1920 wurden die Kantone und unmittelbar auch die Gemeinden ermächtigt, zur Förderung der Wohnungsbautätigkeit Abweichungen von den bau-, feuer- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften zu gestatten. Das ermöglichte wenigstens vorübergehend die notwendige Befreiung von den allzu eng gewordenen Fesseln der bestehenden Vorschriften, schuf aber andererseits eine unsichere Rechtslage, die eine baldige Anpassung der baupolizeilichen Gesetze oder Verordnungen an die veränderten Verhältnisse und Anschauungen erst recht wünschbar erscheinen lassen musste.

Mehrere schweizerische Städte sind deshalb in der Nachkriegszeit an die Revision ihrer Bauordnungen herangetreten. Vielleicht als erste, die diese Aufgabe durchführte, dürfte die Stadt St. Gallen genannt werden können, die zufolge der im Jahre 1918 vollzogenen Vereinigung mit den beiden grossen Aussengemeinden Straubenzell und Tablat sowie eine neue Bauordnung erlassen musste und diese Gelegenheit benützte, um auf Grund der in den vorausgegangenen Jahren gemachten Erfahrungen dem Kleinhausbau weitgehende Erleichterungen zu gewähren. Diese Erleichterungen, die in der vor zwei Jahren in Kraft getretenen neuen Bauordnung der Stadt St. Gallen genau umschrieben sind, gelten für jedes Wohngebäude, das höchstens zwei Vollgeschosse und daneben nur noch einzelne Räume im Dachstock aufweist. Sie lassen sich in folgende kurze Uebersicht zusammenfassen:

In erster Linie ist zu erwähnen die Möglichkeit, auch in den Bauzonen, für welche die offene Ueberbauung vorgeschrieben ist, Kleinhäuser in Reihen und Gruppen aneinander zu bauen. Im Zusammenhang damit steht die weitere Begünstigung, dass bei Kleinhäusern auch in Reihen äussere Holzverkleidungen und, sofern es sich um höchstens drei aneinandergebaute Kleinhäuser handelt, sogar reine Holzkonstruktionen zulässig sind.

Auch die Vorschriften über die inneren Tragwände und die feuersichere Verkleidung von Decken sind so gefasst, dass die Kleinhäuser davon überhaupt nicht betroffen werden.

Von der Regel, dass seitlich zusammengebaute Häuser durch eine Brandmauer getrennt werden müssen, sind Kleinhäuser insofern ausgenommen, als sie bis zu einer Gesamtlänge von 30 m ohne Brandmauern zusammengereiht werden dürfen. Die neue Bauverordnung begnügt sich in diesen Fällen mit der Forderung blosser Scheidewände, die mindestens 25 cm stark sein müssen.

Während im allgemeinen jeder bewohnbare Raum, dessen Fensterbank höher als 5 m über der Erdoberfläche liegt, einen sicheren Zugang zu einem wenigstens mit verputzten Wänden versehenen Treppenhaus haben muss, können für einzelne Wohnräume im Dachgeschoss von Kleinhäusern Ausnahmen bewilligt werden. Hinsichtlich der Treppenbreite, die sonst auf 1 m, zwischen den Wangen gemessen, festgesetzt ist, genügt in Kleinhäusern ein Mass von 80 cm. Ausserdem kann die Baupolizeibehörde, wo die Verhältnisse es rechtfertigen, für Treppen

nach dem Dachgeschoss ein noch geringeres Mass bewilligen.

Die lichte Raumhöhe von 2,50 m, die für Wohn- und Arbeitsräume als Regel vorgeschrieben ist, darf in Kleinhäusern und daneben allerdings auch in Dachgeschossen von höheren Häusern auf 2,30 m herabgesetzt werden.

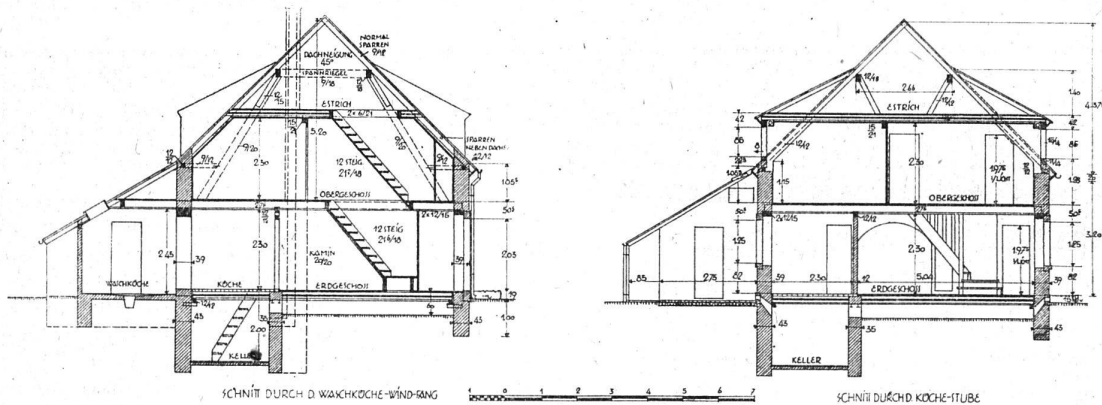
Hinsichtlich der Anlage von Aborten, die im allgemeinen mit Wohnräumen und Küche nicht in unmittelbarer Verbindung stehen dürfen und mit verputzten Wänden sowie verputzter Decke zu versehen sind, können für Kleinhäuser Ausnahmen bewilligt werden.

Neben diesen besonderen Erleichterungen kommen dem Kleinhausbau natürlich auch zugut die allgemeinen Milderungen, welche die neue Bauordnung der Stadt St.

Gallen im Vergleich zu den bisherigen Vorschriften in feuer- und gesundheitspolizeilicher Hinsicht vielfach überhaupt hat eintreten lassen, im Bestreben, die Bautätigkeit durch eine grössere Freiheit in der inneren Ausgestaltung der Häuser nach Möglichkeit zu fördern. Wenn diese Neuerungen bisher praktisch nicht genügend verwertet werden konnten, so ist das lediglich der Krisis zuzuschreiben, die im ostschweizerischen Wirtschaftsgebiet unvermindert anhält und die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt St. Gallen unterbindet. Möchte dafür andernorts, wo die Wohnungsnot andauert, die zeitgemässe Anpassung der Bauvorschriften an die veränderten Verhältnisse und Anschauungen recht bald in vollem Umfange ihre Bedeutung für die Förderung des Wohnungsbaues erweisen können!

Das Kleinhaus.

«Die Basler Versuchsbauten» v. Prof. Bernoulli, Basel.



Querschnitt — Coupes

(Schluss)

Die nachstehende Aufstellung der Baukosten zeigt zuerst die Gesamtkosten der 12 ausgeführten Wohnungen, daneben sind die Kosten für eine einzelne Wohnung aufgeführt. Die zwei ausgeführten Sechsfamilienhäuser enthalten je zwei etwas grössere Endwohnungen, die nicht als besondern Haustyp gewertet sein wollen.

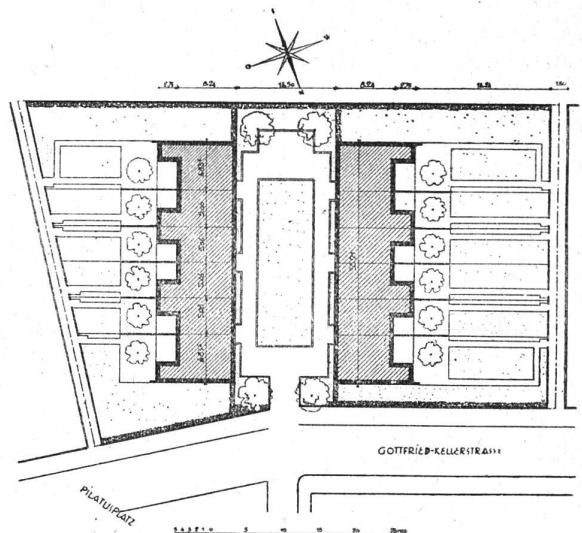
Baukosten.

1. Erdarbeit	Fr. 2,646.—	205.—
2. Maurerarbeit	58,522.—	2,962.—
3. Kanalisationsarbeit	4,610.—	354.—
4. Hausteinarbeit	2,400.—	184.—
5. Kunststeinarbeit	1,656.—	127.—
6. Zimmerarbeit	39,176.—	3,015.—
7. Spenglerarbeit	2,400.—	184.—
8. Dachdeckerarbeit	3,980.—	306.—
9. Gipsarbeit	8,988.—	691.—
10. Verputzarbeit	2,542.—	195.—
11. Aeussere Schreinerarbeit incl. Verglasung	9,790.—	755.—
12. Sanitäre Installation	14,614.—	1,124.—
13. Schlosserarbeit und Schlosslieferung	2,800.—	215.—
14. Innere Schreinerarbeit	13,880.—	1,067.—
15. Rolläden	910.—	70.—
16. Elektr. Installation incl. Beleuchtungskörper	3,020.—	232.—
17. Wandplättli	470.—	36.—
18. Hafnerarbeit (Heiz- und Kochöfen)	6,256.—	482.—
19. Malerarbeit	5,000.—	384.—
20. Tapeziererarbeit	1,000.—	77.—
21. Umgebungs- und Gärtnerarbeiten	6,094.—	468.—
22. Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Elektrizität und Kanalisation	2,840.—	218.—
23. Diverses: Isolierung der Scheidewände mit Torfoleum	1,900.—	146.—
Netto Baukosten	Fr. 175,494.—	13,492.—
24. Architektenhonorar	7,896.—	607.—
25. Zuschlag für Bauführung	1,754.—	135.—
26. Notariatskosten und Gebühren	1,656.—	127.—
27. Lichtpausen	450.—	34.—
28. Bau- und Pachtzinsen*)	550.—	42.—
Total Baukosten	Fr. 187,800.—	14,437.—

Finanzierung:

Baukosten		Fr. 14,437.—
Baugelder:		
I. Hypothek	53%	Fr. 7,700.—
II. Hypothek	27%	Fr. 3,850.—
Subvention	13%	Fr. 1,940.—
Eigenkapital	7%	Fr. 947.—
100%		Fr. 14,437.—

Die Vergabe erfolgte in der Zeit nach dem 15. Januar 1922. Der Kostenvoranschlag der auf der ursprünglich geplanten, primitiven Fassung basierte, stellte sich auf Fr. 13,600.— per Wohnung. Trotz des bessern Ausbaues sind die Kosten pro Wohnung nicht über Fr. 14,500.— gestiegen. Nun ist ja unser heutiges Geld mit seiner schwankenden Kaufkraft nicht gerade ein zuverlässiger Wertmesser und Masstab: da während der Bauzeit der Preis



*) Aus dem eidgenössischen Fonds de roulement wurden Fr. 44,000.— als Baukredite zinsfrei zur Verfügung gestellt.