

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 36 (1961)
Heft: 2

Artikel: Grosszügige Überbauung in Jegenstorf
Autor: Koln
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103261>

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: 02.04.2025

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

überzug ausgeführt. Auch die Treppen sind in Eisenbeton erstellt und mit geschliffenem Kunststeinmaterial (Terrazzo) überzogen. Die Fassaden sind mit Terrasit verputzt. Balkone mit Zementüberzug. Die Balkongeländer in Eisengrundkonstruktion wurden mit Eternitplatten verkleidet. Der Dachstuhl ist in Holzkonstruktion erstellt und mit Schindelunterzug und Doppelfalzziegeln eingedeckt. Die Fenster sind durchweg in Doppelverglasung ausgeführt. Küche- und Badzimmerfenster verfügen über je einen Drehkippschlag. Die Wohn- und Schlafzimmer sind mit Jalousieläden mit festen Jalousien versehen. Die Zwischenwände im Innern des Gebäudes sind aus Backsteinmauerwerk, soweit es sich um Tragwände handelt, aus Zellton- und Gipsdielen bei den Zwischenwänden.

Die Wände der Wohn- und Schlafzimmer sind mit Weißputz und Tapeten verkleidet, die Böden mit Linol belegt und die Decken mit Granol verputzt. Küche und Badzimmer haben einen Steinzeugplattenbelag, die Wände sind abgerieben und teilweise mit keramischen Wandplatten verkleidet. Der Boden des Korridors ist mit Sucoflor, einem Produkt der ortsansässigen Industrie, belegt, Wände und Decken sind abgerieben, erstere mit Dispersion gestrichen. Die elektrischen Installationen sind in normalem Rahmen ausgeführt, wobei jedes Zimmer ein bis zwei Steckdosen besitzt. Der Telefonanschluß ist in jeder Wohnung vorhanden. Auch steht jeder Wohnung die Möglichkeit der Fernsehinstallation offen, indem in jedem Wohnzimmer eine Abzweigdose mit Verbindungsleitung zum Estrich eingebaut ist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit einem elektrischen Boiler mit 100 Litern Inhalt. Die Objekte verfügen über eine Warmwasser-Zentralheizungsanlage mit Umwälzpumpe und Ölfeuerung mit automatischer Außensteuerung. Die Radiatoren sind in sämtlichen Räumen mit Ausnahme des Korridors in den entsprechenden Größen aufgestellt. In den Korridoren ist je ein dreibeziehungsweise zweiteiliger Kasten eingebaut. Weitere Einbauten in den Küchen, nebst der Spültischkombination, sind nicht vorhanden.

Baukosten und Finanzierung

Baukosten gemäß Abrechnung 15. August 1960: 760 000 Franken; Landkosten pro Quadratmeter 14 Franken; Baukosten pro Kubikmeter umbauten Raumes 97 Franken.

Finanzierung	Fr.
1. I. Hypothek Appenzell-Außerrhodische Kantonalbank	500 000.—
2. II. Hypothek Appenzell-Außerrhodische Kantonalbank verbürgt durch die Gemeinde	94 000.—
3. Darlehen von Genossenschaltern	56 000.—
4. Genossenschaftskapital	110 000.—
	<hr/> 760 000.—

Jährliche Aufwendungen	Fr.
1. I. Hypothek Fr. 500 000.— à 3¼ %	18 750.—
2. II. Hypothek Fr. 94 000.— à 3¼ %	3 525.—
3. Darlehen von Genossenschaltern Fr. 56 000.— à 3½ %	1 960.—
4. Genossenschaftskapital Fr. 110 000.— à 2½ %	2 750.—
5. Amortisation	8 000.—
6. Einlage in Reserve und Erneuerungsfonds	3 000.—
7. Versicherungen, Steuern, Unterhalt, Verwaltung usw.	4 540.—
	<hr/> 42 525.—

Jährliche Einnahmen	Fr.
3 Vierzimmerwohnungen à Fr. 135.—/Monat	4 860.—
3 Vierzimmerwohnungen à Fr. 140.—/Monat	5 040.—
15 Vierzimmerwohnungen à Fr. 145.—/Monat	26 100.—
3 Dachwohnungen à Fr. 100.—/Monat	3 600.—
7 Garagen à Fr. 35.—/Monat	2 940.—
	<hr/> 42 540.—

Max Rohner, dipl. Architekt ETH SIA

Großzügige Überbauung in Jegenstorf

Das schicke Dorf Jegenstorf im obern Fraubrunnenamt – besonders bekannt aus der Aktivdienstzeit, als General Guisan im Schloß sein Hauptquartier aufschlug – erhält ein neues Quartier, auf das die Gemeinde stolz sein wird. Rund 12 km vom Stadtzentrum Bern und nur etwa 3 km von der neuen Autobahnauffahrt (Grauholzstraße) befindet sich gleich am Dorfausgang Richtung Solothurn das Grundstück «im Säget». Der Besitzer, P. Kolb in Bern erteilte im Sommer 1960 dem Planungsbüro Devaux und Dardel den Auftrag, die Überbaumöglichkeiten zu studieren, die Erschließung abzuklären und ein definitives Projekt auszuarbeiten. Der Auftraggeber stellte an die Projektverfasser die Anforderung, die Überbauung müsse den neuzeitlichen Begriffen der Städteplanung Rechnung tragen, zugleich sollen jedoch die Möglichkeiten der bestehenden Bauordnung berücksichtigt werden. Als Baukörper wurden verlangt: Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Garage-Werkstätte mit Tankstelle, Geschäftshaus für verschiedene Zwecke. Architekt Devaux und Ingenieur Dardel haben dem Auftraggeber folgenden Projekt-

beschrieb nach sorgfältiger Prüfung aller Möglichkeiten unterbreitet:

– Das zu überbauende Terrain im Halte von rund 20 000 Quadratmeter ist südöstlich durch die Staatsstraße Bern–Solothurn begrenzt. Südwestlich und nordöstlich bilden chaussierte Gemeindestraßen den Abschluß, während nordwestlich eine bestehende Überbauung angrenzt. Das Terrain steigt von der Hauptstraße gegen Norden, das heißt gegen hinten leicht an.

– *Überbauung:* Um eine in sich geschlossene und harmonische Überbauung zu erreichen, ist geschoßmäßig eine gestaffelte Bauweise angestrebt worden. Den Abschluß gegen die Staatsstraße bildet die zurückgesetzte Servicestation und der vorgesehene Geschäftsbau. Diese Baukörper sind maximal zweigeschossig vorgesehen und gestatten eine freie Sicht auf die Staatsstraße. Dahinter folgen Einfamilienhäuser, maximal zweieinhalbgeschossig, während rechts ein Mehrfamilienhaus den Abschluß bildet. Die nachfolgende Gruppierung ermöglicht eine Überbauung mit gemischtem Charakter. Die Einteilung wurde so gewählt, daß die Zusammenlegung von zwei kleinen Einfamilienhausparzellen eine solche für ein Mehrfamilienhaus ergibt und umgekehrt die großen Parzellen halbiert werden können.

Nach dem vorliegenden Überbauungsplan sind die kleinen

Bauten vorwiegend in der Mulde gegen Westen vorgesehen, während das ansteigende Terrain für Mehrfamilienhäuser reserviert wird. Die Anordnung ergibt in sich geschlossene Gruppen, die einen großen Innenhof umgrenzen, wobei von den Hauptfassaden überall reizvolle Durchblicke gewährleistet sind. Die Ausnutzungsziffern der zweieinhalbgeschossigen Bauten sind sehr niedrig. Diejenige der Mehrfamilienhäuser beträgt etwa 1,0 (Ausnutzungsziffer gemäß Bauordnung maximal 1,36). Wie eingangs erwähnt, wurde eine neuzeitliche städtebauliche Planung verlangt. Diese konnte durch die vorgeschlagene Lösung erreicht werden, in dem an Stelle einer monotonen guten Terrainausnutzung, eine Auflockerung angestrebt wurde. Um dennoch ein wirtschaftliches Resultat

zu erreichen, sind die Mehrfamilienhäuser um ein Wohnschoß erhöht worden, wobei die Ausnutzungsziffer trotzdem um ein Viertel geringer gehalten werden konnte. Die Gebäudeabstände sind größer als erforderlich und betragen bei den Mehrfamilienhäusern etwa 20 Meter. Das Grundstück ist erschlossen. Zur Detailerschließung ist die Anlage einer Straße mit Kehrplatz vorgesehen. Die Straße erhält einen reinen Quartier-Erschließungscharakter, ist also nicht durchgehend geplant.

Der Gesamtüberbauungsplan ist inzwischen dem Gemeinderat von Jegenstorf eingereicht worden und das Projekt wird anlässlich der nächsten Gemeindeversammlung den Stimmbürgern vorgelegt werden.

Kolb

Für eine bessere Bezeichnung der Wohnungen

Im Bestreben, brauchbare Vergleiche bei den internationalen Erhebungen auf dem Gebiet des Wohnungswesens zu erhalten, unterbreitet die Internationale Union der Architekten den folgenden Vorschlag allen seinen nationalen Sektionen.

1. Feststellungen

1. 1. Die Vergleiche zwischen Wohnungstypen oder zwischen Wohnungsprogrammen, wie sie gegenwärtig gezogen werden, sind nicht überzeugend.

1. 2. Beziehen sie sich nur auf die Zahl der Wohnungen, so sind sie nicht nur falsch, sondern gefährlich in dem Sinne, daß sie die Tendenz fördern, die Dimensionen über das zulässige Maß hinaus zu reduzieren.

1. 3. Beziehen sie sich auf die Zahl der Räume (pièces), so sind sie aus dem gleichen Grunde falsch, aber auch weil der Raum (pièce) nach der von den Vereinten Nationen angenommenen Definition nicht ein Unter-Vielfaches der Wohnung ist (eine Wohnung von vier Räumen entspricht nicht zwei Wohnungen von zwei Räumen); die Zahl der Räume ist darum nur von zweitrangigem Interesse.

1. 4. Beziehen sie sich auf die Fläche der Böden, so sind sie ungenau,

a) weil bis jetzt keine Regel angenommen wurde, weder um die Rechnungsmethode zu vereinheitlichen, noch um festzustellen, ob die äußeren und inneren Mauern, die Treppenhäuser, die Gänge, die Abstellräume mitzurechnen sind oder nicht;

b) weil eine Vergleichung der bloßen Flächen sich zuungunsten der durchstudierten Wohnungen, deren Installationen gut zusammengelegt sind oder bei denen jeder verlorene Platz vermieden ist, auswirkt;

c) weil schließlich keine dieser Methoden wirklich den Flächen Rechnung trägt, die außerhalb der Wohnung tatsächlich den Bewohnern zur Verfügung gestellt werden (Balkone und Terrassen, Keller und Winden, Gemeinschaftseinrichtungen).

1. 5. Um brauchbar zu sein, muß eine Bezeichnung, welcher

Art sie auch sei, elastisch sein und darf sich nicht gegen die moderne Tendenz des freien Grundrisses, der die verschiedenen Räume weniger streng trennt, als dies bei den traditionellen Grundrissen der Fall ist, richten.

1. 6. Die vom Internationalen Verband der Familienorganisationen vorgeschlagene Bezeichnung, die von der Zahl der Personen ausgeht, für welche die Wohnung bestimmt ist, erreicht ihren Zweck nicht, einmal weil sie dem Geschlecht der Kinder nicht Rechnung trägt und auch weil sie die gewaltige Verschiedenheit, die man in der Zusammensetzung der «Familien» findet, außer acht läßt.

2. Vorgeschlagene Definitionen

2. 1. Die den Bewohnern zur Verfügung stehende Fläche ist eine gewogene Fläche, die durch Addition der vier Flächen, aus denen sich die Wohnung zusammensetzt und von denen jede einen Bewertungskoeffizienten erhält, errechnet wird. Diese vier Komponenten sind:

- a) die innere Fläche der Wohnung (Koeffizient: 1);
- b) die offene Fläche der Wohnung (Koeffizient: 0,5);
- c) die Fläche der zusätzlichen Einrichtungen (Koeffizient: 0,5);
- d) die Fläche der gemeinsamen Einrichtungen (Koeffizient: 1).

2. 2. Die innere Fläche einer Wohnung ist die totale Fläche der Böden, aus denen sie sich zusammensetzt, und umfaßt die Schlafzimmer, das Wohnzimmer, die Küche, das Badezimmer, das WC und, allgemein, die für die Benützung während des Tages oder der Nacht bestimmten Räume; sie umfaßt die Gänge wie auch die Treppe, wenn sich diese im Innern der Wohnung befindet. Sie wird gemessen zwischen den bloßen Innenflächen der Außenmauern; die inneren Mauern und Trennwände werden abgezogen.

2. 3. Die offene Fläche einer Wohnung ist die totale Fläche der äußeren Teile, Balkone und Terrassen (für Wohnungen im Erdgeschoß mit Garten zieht man die Flächen mit einem harten Belag in Betracht), die in direkter Beziehung zu den Wohnräumen stehen und für den Gebrauch durch die Bewohner der betreffenden Wohnung bestimmt sind.

Die offene Fläche einer Wohnung wird innerhalb ihrer Grenzen gemessen.

2. 4. Die Fläche der Nebeneinrichtungen ist die totale Fläche der Räume, wie Keller, zugängliche Winden, Heizung, Vor-