Zeitschrift: Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 17 (1963)

Heft: 4

Artikel: Das Einfamilienhaus in der Nachbarschaft

Autor: Hübotter, Peter

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-331597

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.01.2026

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

Der Bau von Einfamilienhäusern hat in den stark besiedelten Gebieten unseres Landes stark abgenommen. Die Hausse der Boden- und Baupreise hat das Ideal des Eigenheims für die meisten jungen Schweizer Familien in unerreichbare Ferne gerückt. Gerade wenn die Ausgaben am größten sind, brauchte die Familie mit Kindern das Einfamilienhaus am nötigsten. Die nachstehende Forschungsarbeit setzt sich nun intensiv mit diesem Problemkreis auseinander. Obwohl bei uns die Verhältnisse etwas anders gelagert sind, lassen sich doch daraus interessante Vergleiche zu schweizerischen Lösungen ziehen und Anregungen gewinnen. Die Red.

Peter Hübotter

Das Einfamilienhaus in der Nachbarschaft

In diesem Bericht möchte ich wesentliche Ergebnisse eines Forschungsauftrages darstellen, den wir in einer Arbeitsgemeinschaft von Architekten und Ingenieuren, unterstützt von Soziologen, anderen Wissenschaftern und Laien, in der Forschungs- und Planungsgemeinschaft für Stadtentwicklung erarbeitet haben.

Diese Untersuchung ist als Detailplanung in ein größeres Neustadtprojekt eingefügt; sie will die Beziehungen zwischen Wohnbereich und Stadt deutlich machen und alle Voraussetzungen der Praxis berücksichtigen. Das Ergebnis hat grundsätzliche Bedeutung.

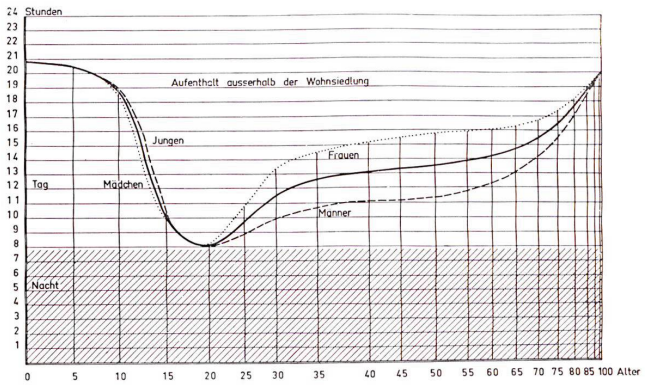
Es war das Ziel der Untersuchung für das Einfamilienhaus:

1. eine Bauform zu finden, die die wirtschaftliche Erschließung und Ausnützung des Geländes sichert und eine im städtischen Bereich erwünschte Wohndichte ermöglicht;
2. Entwicklung eines familiengerechten Wohnprogramms für Einfamilienhaus mit Garten, ausreichende Bemessung der Wohn- und Wirtschaftsräume, zweckmäßige Zuordnung und Variationsmöglichkeiten für das Leben der Familie und aufwandsparende Bewirtschaftung, Verbindung Haus und Garten, Sicherung der privaten Sphäre, Bereitstellung eines hohen Wohnstandards mit allen notwendigen Versorgungseinrichtungen;
3. Herstellungs- und Unterhaltskosten zu erwirtschaften, die es einer breiten Schicht rechtzeitig ermöglicht, die ihr angemessene Wohnform, das Einfamilienhaus, zu wählen.

Vom Familienstand her sind über 50% der Bevölkerung potentielle Einfamilienhausbewohner. Es sind im wesentlichen folgende Argumente, die einen dieser Tatsache entsprechenden Wohnungsbau verhindern:

1. das Einfamilienhaus nimmt zuviel Bauland in Anspruch;

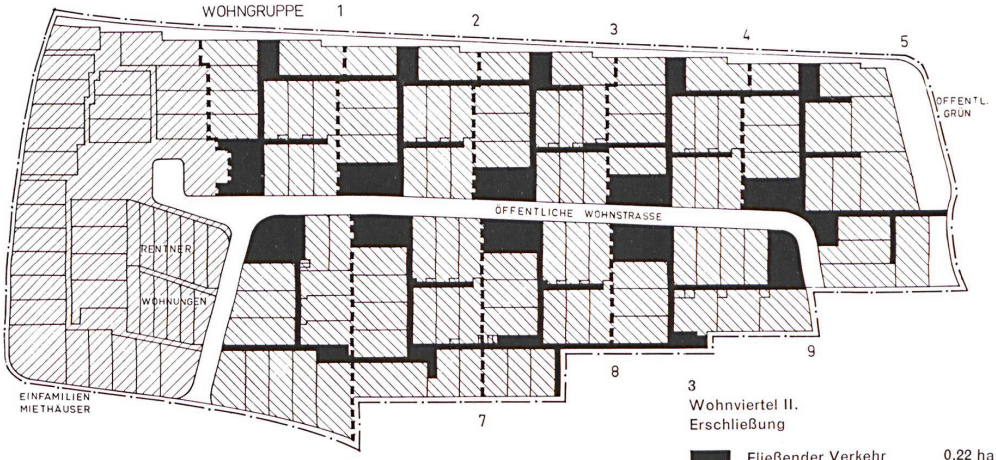
Aufenthalt in der Wohnsiedlung in der Abhängigkeit vom Lebensalter



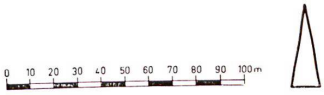
Altersaufbau der Bewohner entspricht der voraussichtlichen Bevölkerung der Bundesrepublik 1975

1

1
Aufenthalt in der Wohnsiedlung in Abhängigkeit vom Lebensalter.

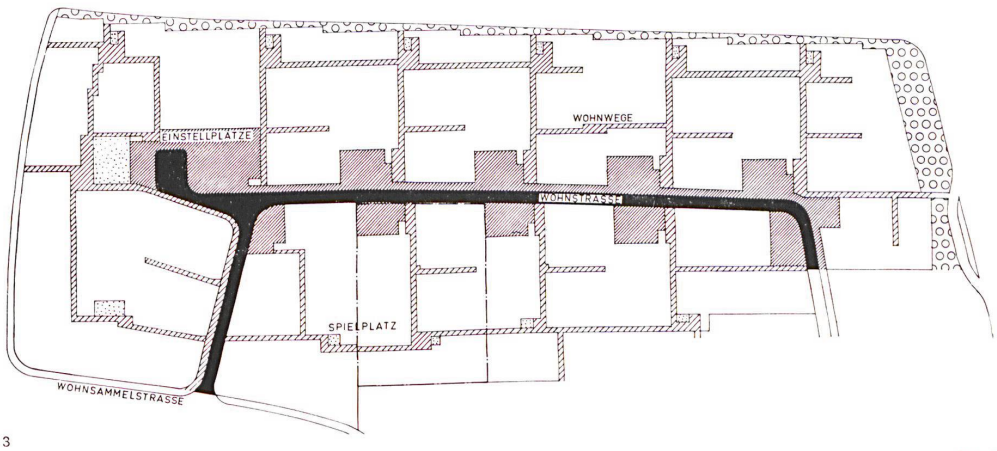


2



2
Wohnviertel I.
Grundstücke und Eigentümer

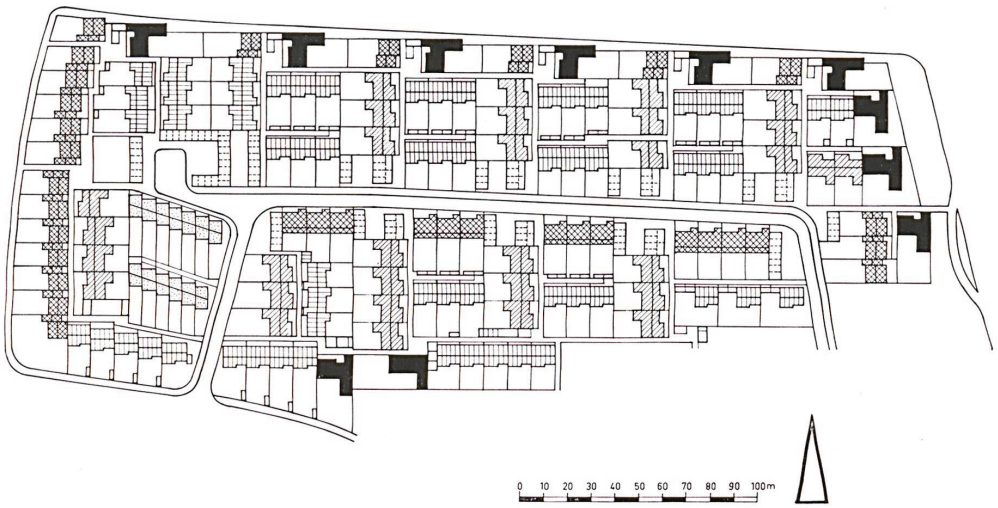
Private Grundstücke Einzelbesitzer	2,95 ha
Gemeineigentum der Nachbarschaften	0,65 ha
Private Grundstücke im Besitz von Wohnungsgesellschaften	1,17 ha
Öffentliche Straßen und Grünflächen im Besitz der Stadt	0 57 ha
Gesamtfläche Auflassung nach Fertigstellung	5,35 ha
Begrenzung der Wohngruppen	



3

3
Wohnviertel II.
Erschließung

Fließender Verkehr Ruhender Verkehr	0,22 ha
Parkplätze, Einstellplätze, Garagen	0,47 ha
Wohnwege und Kinderspielplätze	0,45 ha
Trenngrün	0,24 ha
	1,38 ha
Nettobauland	3,97 ha
Bruttobauland	5,35 ha



4

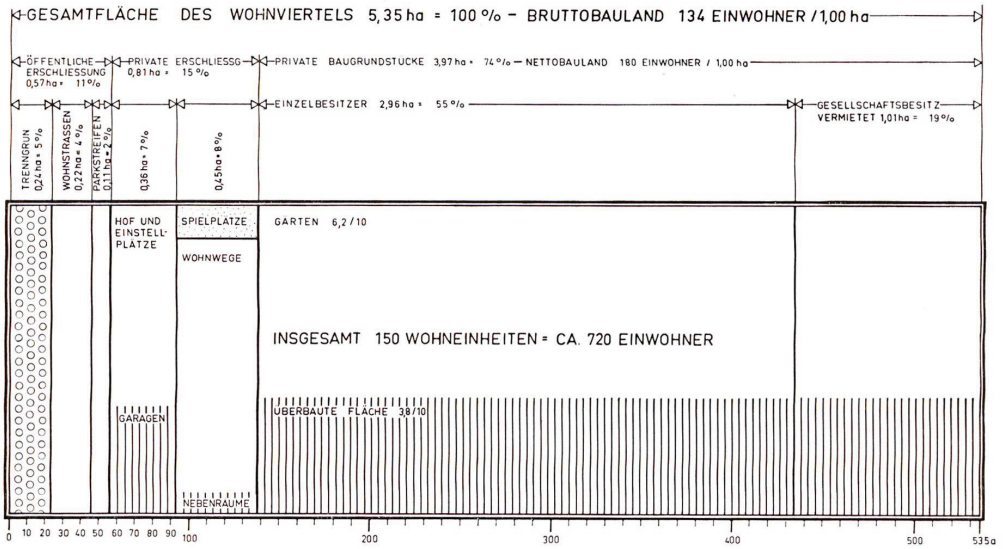
4 Plan Wohnviertel III.
Haustypenverteilung

	Typ	m² WF	Anzahl	m² WF insg.	Betten insg.
5 Betten	A	73,00	61	4 453,00	305
6 Betten	B	85,00	31	2 635,00	186
7 Betten	C	108,00	34	3 672,00	238
8 Betten	D	119,00	11	1 309,00	88
2 Betten	E	35,00	13	455,00	26
			150	12 524,00	843

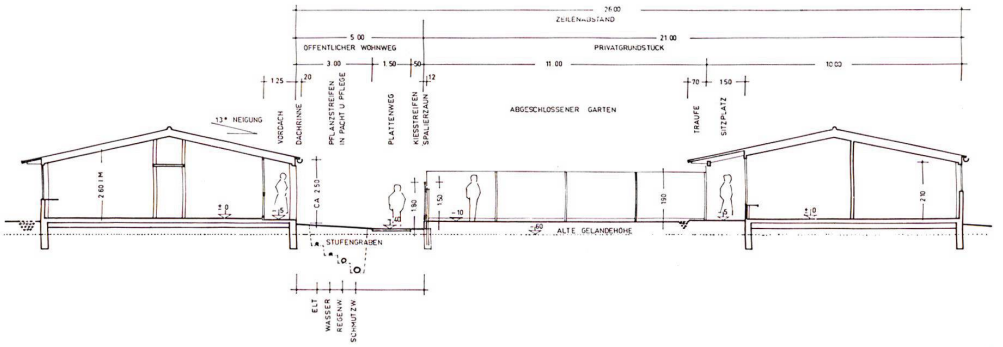
843 Betten ·/. 15 % = 717 Einwohner

Wohndichte
134 Einwohner/1,00 ha Bruttobauland
180 Einwohner/1,00 ha Nettobauland

5
Wohnviertel IV.
Schema-Flächenverteilung
53 500 m² Bruttobauland
14 890 m² Geschoßfläche
Ausnutzungsziffer 0,28
6
Querschnitt.



5



6

2. die sich daraus ergebende Erschließung ist weder der Gemeinde noch dem Bewohner zumutbar;
3. die Herstellungskosten sind zu hoch;
4. die Unterhaltskosten sind nicht tragbar.

Diese Argumente treffen zu, solange die heute übliche Form des individuellen Einfamilienhauses vorwiegend freistehend als Einzelbauvorhaben durchgeführt wird. Aus der graphischen Darstellung «Aufenthalt in der Wohnsiedlung in Abhängigkeit vom Lebensalter» ist anschaulich abzulesen, für welche Menschen unsere Wohnsiedlungen der eigentliche Lebensraum sein sollte, und daraus ergibt sich, welche Anforderungen wir an sie stellen müssen. Dies wäre nicht der Fall, wenn für Einfamilienhäuser annähernd so rationelle Methoden entwickelt würden, wie es beim Mehrgeschoßbau üblich ist. Wohngebiete sollten stärker unter Berücksichtigung der wirklichen Struktur der Bewohner erfolgen. Es ist vorwiegend der Lebensraum unserer Kinder und der Alten. Wenn man ferner berücksichtigt, daß Menschen im Alter von 14 bis 60 Jahren leicht die ihnen entsprechenden Lebensformen unabhängig von ihrer Wohnung finden, Kinder und alte Leute dagegen an ihre Wohnung und deren engste Umgebung gebunden sind, so muß ihren Ansprüchen zusätzliches Gewicht beigemessen werden. Bedauerlich ist, daß Kinder, Hausfrauen und alte Leute am wenigsten in der Lage sind, ihre Ansprüche durchzusetzen. Die Erschließung der Wohngebiete ist bei zunehmender Motorisierung immer stärker vom Fußgänger, und zwar aus Kinderaugenhöhe, zu sehen.

Der Begriff «Nachbarschaften» ist in der städtebaulichen Diskussion verbraucht. Er wurde ideologisch überlastet und moralisch gewertet, so daß es schließlich zu einer Antinachbarschaftsbewegung kommen mußte. Dialektisch wurde Nachbarschaft bis auf einen Stadtteil von 10 000 Einwohnern ausgedehnt. Von diesem ist hier nicht die Rede. Nachbarschaft ist kein Ziel, sondern eine Tatsache, der unsere Wohnungen gut oder schlecht entsprechen. Die nachbarlichen Berührungen sind technisch einwandfrei, ökonomisch, formal befriedigend und juristisch sauber zu klären. Hierbei ist der Schutz der privaten Sphäre des einzelnen Hauses wesentlich.

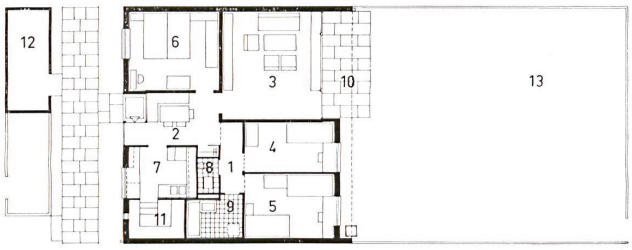
Größenbestimmung der Nachbarschaft-Wohngruppe

Freistehende Einfamilienhäuser setzen Grundstücke, Erschließungsmaßnahmen, Regie- und Baukosten in einer Größe voraus, die nur im Sonderfall zur Befriedigung außergewöhnlicher Ansprüche gerechtfertigt sind. Diese brauchen hier nicht behandelt zu werden.

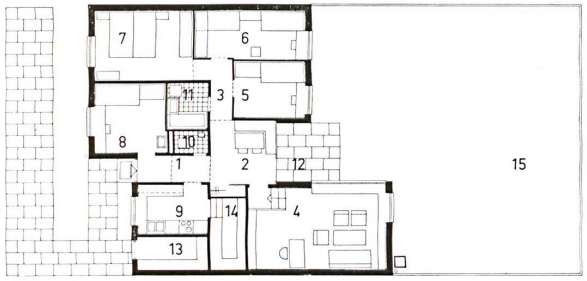
Die Zusammenfassung mehrerer Einfamilienhäuser, in der die nachbarlichen Berührungspunkte aufeinander abgestimmt sind, so daß gegenseitige Störungen ausgeschlossen werden, wird als Wohngruppe bezeichnet. Eine Reihe von Versorgungseinrichtungen, die das einzelne Objekt über Gebühr belasten und in ihrer Kapazität nicht ausgelastet sind, werden gemeinsam erstellt und genutzt. Die Aufteilung in Eigentumsparzellen oder Vermietung ist sekundär und erfolgt im Prinzip nach der Fertigstellung.

Erläuterung der Pläne

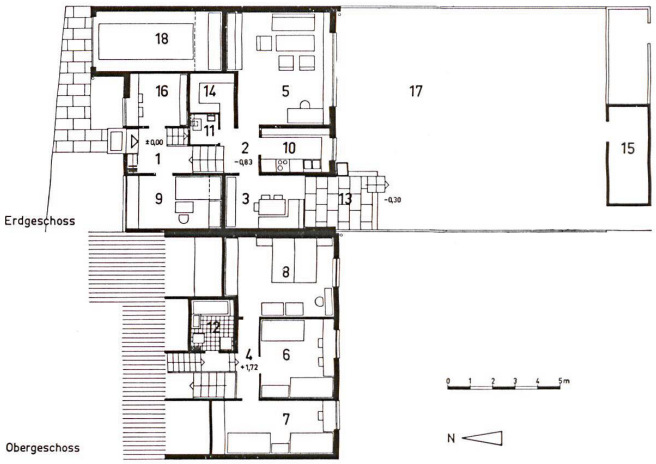
In den Plänen Wohnviertel I bis VI ist die städtebauliche Einordnung



7



8



9

7

Typ A.			
	1	Flur	2,80 m²
		Abstellboden	1,40 m²
	2	Eßdiele	8,22 m²
	3	Wohnraum	19,61 m²
	4	Kind	8,00 m²
	5	Kinder	10,09 m²
	6	Eltern	13,10 m²
	7	Küche	6,10 m²
	8	WC	1,31 m²
	9	Bad	3,92 m²
	10	Sitzplatz	1,43 m²
	11	Hochkeller	3,86 m²
	12	Abstellraum	7,58 m²
	13	Garten	134,14 m²

8

Typ B.			
	1	Flur	3,54 m²
		Abstellboden	0,96 m²
	2	Eßdiele	8,72 m²
	3	Flur	2,65 m²
		Abstellboden	1,65 m²
	4	Wohnraum	20,86 m²
	5	Kind	7,33 m²
	6	Kinder	10,09 m²
	7	Eltern	13,37 m²
	8	Zimmer	9,22 m²
	9	Küche	6,39 m²
	10	WC	1,31 m²
	11	Bad	3,53 m²
	12	Sitzplatz	0,94 m²
	13	Abstellraum	4,17 m²
	14	Hochkeller	4,61 m²
	15	Garten	145,85 m²

9

Typ C.			
	1	Flur	4,47 m²
	2	Flur	3,31 m²
	3	Eßdiele	8,47 m²
	4	Flur	3,62 m²
	5	Wohnraum	22,05 m²
	6	Kinder	11,34 m²
	7	Kinder	12,60 m²
	8	Eltern	16,76 m²
	9	Zimmer	9,92 m²
	10	Küche	6,09 m²
	11	WC	1,66 m²
	12	Bad	4,50 m²
	13	Sitzplatz	0,84 m²
	14	Hochkeller	3,85 m²
	15	Abstellraum	7,58 m²
	16	Hobbyraum	14,85 m²
	17	Garten	152,94 m²
	18	Garage	6,05 m²

einer Wohngruppe in ein größeres Einfamilienhausgebiet dargestellt. Es ergibt sich für ein Baugebiet von 5,35 Hektaren Gesamtfläche eine Ausnutzungsziffer von 0,35. Dabei sind Garagen und alle Nebenräume, die nicht zur Wohnfläche gehören, bereits abgezogen. Im dargestellten Baugebiet sind 150 Einfamilien-Wohneinheiten untergebracht, und es ergibt sich eine Einwohnerdichte von 134 Einwohnern je Hektare Bruttobauland beziehungsweise 180 Einwohnern je Hektare Nettobauland. Eine solche Wohndichte stellt eine dem normalen Geschoßbau durchaus vergleichbare Wohndichte dar, insbesondere wenn man berücksichtigt, daß kein zusätzliches Gelände für Kleingärten in Anspruch genommen wird und Garagen beziehungsweise Parkplätze für 1,5 Personenwagen je Wohneinheit ausgewiesen sind.

Ein Wohnviertel von 100 bis 200 Einfamilienhäusern sollte eine größte Planungseinheit sein. Auch phantasievollste Gestaltung läuft in wesentlich größeren Bauvorhaben in Schematismus aus. In dieser Größenordnung werden auch für die Baudurchführung bereits optimale Rationalisierungsergebnisse erzielt.

Der Plan Wohnviertel I stellt die Grundstückszuschnitte und die Eigentumsverhältnisse dar. Wohnstraße und Trenngrün zur Hauptverkehrsstraße werden nach Fertigstellung an die Kommune aufgelassen. Wohnwege und die Grundstücke der Gemeinschaftseinrichtungen sind Gemeindeeigentum im Privatbesitz der Nachbarschaften beziehungsweise eines größeren Anliegervereins. Die Hausparzellen werden als Einzeleigentum aufgelassen. Hierzu ist als Alternative eine Gruppe von Einfamilienhäusern und Rentnerwohnungen im Besitz einer Baugesellschaft belassen, von der die Häuser gemietet werden.

Der Plan Wohnviertel II stellt die Verkehrserschließung dar. Der Fahrverkehr ist auf die Wohnstraße beschränkt, an der die Einstellplätze und Garagenhöfe direkt anliegen. Von dieser führen die Wohnwege in die einzelnen Wohngruppen, die untereinander verbunden sind und an ihren Endpunkten die Kinderspielplätze aufnehmen.

Die Mischung von ein- und zweigeschossiger Bebauung ist so geordnet, daß der Einblick von den zweigeschossigen Häusern in die Gartenbereiche der eingeschossigen Häuser ausgeschlossen bleibt. Das öffentliche Grün ist ausschließlich Trenngrün gegen die anliegerfreie Verkehrsstraße. Innerhalb des Wohnviertels befinden sich keine öffentlichen Grün-, sondern gibt es nur abgeschlossene Privatgärten.

Der Plan Wohnviertel III stellt die Mischung und Verteilung der Haustypen dar sowie die Zuordnung von Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

Im Plan Wohnviertel V ist die Ausnutzung des Bruttobaulandes schematisch dargestellt.

Erläuterung der Haustypen

Für die Untersuchung sind vier Einfamilienhaustypen verschiedener Größe entwickelt, die der Modellplanung der Wohngruppe zugrunde gelegt sind.

Die Wohnprogramme wurden von der Planung unter Beratung eines Soziologen aufgestellt und für vier Hausgrößen das 5-Betten-Haus Typ A, das 6-Betten-Haus Typ B, das 7-Betten-Haus Typ C und das 8-Betten-Haus Typ D aufgestellt.

Typ A, 5-Betten-Haus, erdgeschossig:

An diesen Haustyp als kleinstes Einfamilienhaus sollen die schärfsten wirtschaftlichen Maßstäbe gelegt werden, sowohl von der Kosten- als auch von der Bewirtschaftungs- und Unterhaltsseite her, da dieser Haustyp es einer Bewerberschicht mit begrenztem Einkommen ermöglichen soll, die Geschoßwohnung mit dem Einfamilienhaus ihren Familienansprüchen entsprechend zu tauschen. Grundstückgröße 250 bis 300 m², Wohnfläche mindestens 70 m², höchstens 75 m², Baukosten ohne Grundstückskosten dürfen 35 000 DM nicht überschreiten.

Raumprogramm: 1. Wohnraum mindestens 18 m² mit Verbindung zum Garten, zum gedeckten Sitzplatz, Himmelsrichtung Süden bis Westen.

2. Diele mit Eßplatz, gute Verbindung zur Küche; von hier aus können auch die übrigen Räume mit erschlossen werden.

3. Elternschlafzimmer etwa 13 m². Es muß die Möglichkeit bestehen, diesen Raum durch einen Wanddurchbruch mit dem Wohnzimmer zu verbinden.

4. Zwei Kinderzimmer, davon eines mit der Stellmöglichkeit für zwei Betten nebeneinander; beide Räume müssen zu einem großen Kinderspielzimmer durch Entfernen der Trennwand verbunden werden können. Himmelsrichtung Süden bis Westen.

5. Badezimmer mit Wanne, großer Waschtisch, Anschluß für Waschmaschine. Das Bad kann mit entsprechender Lüftung innen liegen.

6. Extra WC mit Waschgelegenheit.

7. Küche mit eingebauter Einrichtung, Elektroherd, Doppelspüle, Kühlschrank, Arbeitstisch, Abstellfläche, Topf-, Geschirr- und Vorratsschränke, Himmelsrichtung beliebig, gute Entlüftung, Verbindung zu Eßplatz, Haustür und Abstellraum.

8. Nebengelaß ist ausreichend vorzusehen und seiner Verwendung nach zu differenzieren:

a. Garderobe in der Diele;

b. Koffer und Ablage für selten gebrauchte Gegenstände können im Zwischenboden liegen;

c. von der Küche oder vom Flur zugänglicher Abstellraum, Hochkeller, ebenerdig angeordneter Raum auch für Lebensmittelvorräte;

d. von außen zugänglicher Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen, Kinderspielzeug, Gartengeräte usw., insgesamt etwa 12 m².

9. Garten durch Stellung der Häuser, Mauer oder entsprechend dichtem Spalier gegen Einblick absolut zu schützen. Gartengröße etwa 120 m²

Die endgültige Einfriedigung der Gärten, die Anlage der Terrasse, die Planierung und Mutterbodeneinfüllung sowie die Pflanzung und Stellung der Bäume ist mit zu erstellen.

Typ B, 6-Betten-Haus, erdgeschossig:

In diesem Haustyp sollen neben einem etwas erweiterten Wohnprogramm bereits etwas höhere Ansprüche befriedigt werden.

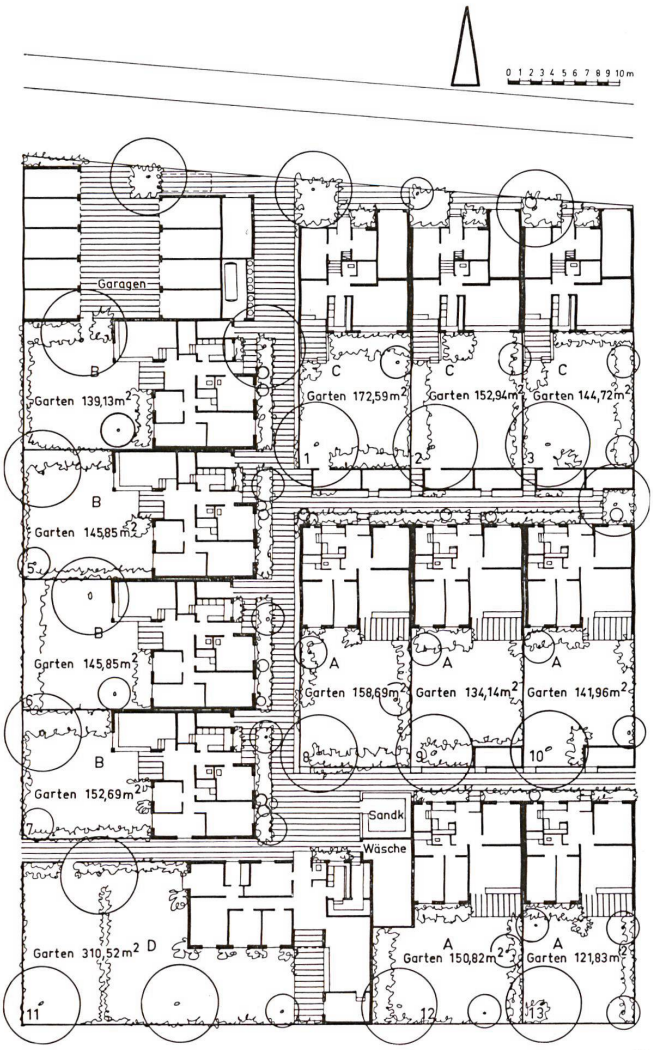
Grundstückfläche 250 bis 300 m², Gesamtwohnfläche 85 m², die Baukosten ohne Grundstückkosten dürfen 45 000 DM nicht überschreiten.

Raumprogramm:

wie Typ A, Wohnraum jedoch nicht unter 20 m², als Erweiterung ist ein zusätzliches Zimmer 9 bis 10 m² groß einzuplanen. Dieser Raum muß für möglichst verschiedene Zwecke nutzbar sein (Gästezimmer, Arbeitszimmer, Kinderspielzimmer, Bastelraum, Krankenzimmer). Dieser Raum muß so liegen, daß er untervermietet werden kann, ohne den übrigen Hausorganismus zu stören. Gesonderte Waschgelegenheit.

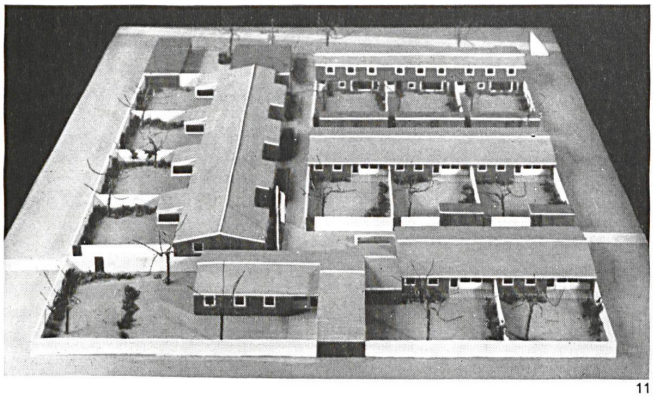
Typ C, 7-Betten-Haus, 1 bis 1½- oder 2geschossig:

Grundstücksgröße 250 bis 300 m², Wohnfläche etwa 100 m², die Baukosten ohne die Grundstückskosten



10

10
Nachbarschaftsplan.
11
Modell.



11

sollen zwischen 50 000 und 55 000 DM liegen.
In Erweiterung des Raumprogramms zum Typ B sollen in diesem Haus die Zimmer reichlicher bemessen sein, durch mehrgeschossige Anlagen ist die überbaute Fläche nach Möglichkeit zu beschränken. Für die städtebauliche Einordnung ist zu beachten, daß der Einblick in die Nachbargärten vermieden wird.

Raumprogramm:

In Erweiterung des Raumprogramms zu Typ B soll der Wohnraum nicht unter 22 m² sein, der Eßraum ist vom Flur als Extraraum mit Verbindung zum Garten abzusondern, ein zusätzlicher Mehrzweckraum, der vorwiegend als Hauswirtschaftsraum und Kinderspielzimmer gedacht ist, ist einzufügen, das Badezimmer in Verbindung mit den Familienschlafräumen soll eine zweite Toilette erhalten. Bei der Lage an der Wohnstraße soll die Garage mit einbezogen werden.

Typ D, 8-Betten-Haus, 1- bis 2geschossig:

Dieser im Wohnraum größte Typ soll in beschränkter Anzahl für kinderreiche Familien mit in die Wohngruppe aufgenommen werden.
Grundstücksgröße 400 bis 500 m², Wohnfläche etwa 120 m², Baukosten ohne Grundstückskosten bis 60 000 DM.

Raumprogramm:

In Ergänzung der vorherigen Raumprogramme soll der Wohnraum etwa 25 m² betragen, zusätzlich ist zum Wohnraum ein kleines Arbeitszimmer als Erweiterung angeordnet. Die beiden Kinderzimmer müssen Platz für je zwei Betten haben, der Mehrzweckraum sollte mindestens 12 m² groß sein und für zwei Betten Platz bieten.

Erläuterung der Pläne
Nachbarschafts-Wohngruppe

In den Nachbarschaftsplänen II, III und IV ist die bauliche Zusammenfassung von 13 Einfamilienhäusern mit ihren gemeinsamen Einrichtungen dargestellt. Hierfür ist eine Gesamtgrundstücksfläche von etwa 4120 m² einschließlich der privaten Erschließung durch Wohnwege in Anspruch genommen.
Verteilung und Zuordnung der vier Haustypen mit Garagen und gemeinschaftlich genutzten Räumen:

5 × Typ A,	
5-Betten-Haus	= 25 Betten
4 × Typ B,	
6-Betten-Haus	= 24 Betten
3 × Typ C,	
7-Betten-Haus	= 21 Betten
1 × Typ D,	
8-Betten-Haus	= 8 Betten
13 Einfamilienhäuser	= 78 Betten
	= 65 bis 70 Einwohner

Dazu 13 Garagen, 1 Einstellplatz und etwa 3 Einstellplätze auf den Parkstreifen der Wohnstraße. Statt 5 Garagen können auch 6 Einstellplätze angelegt werden.
Der abgebildete Plan stellt die Einzelgärten und die Verbindung durch die geschützten Sitzplätze zwischen Haus und Garten sowie die Wohnwegerschließung dar.
Für die Führung der gemeinsamen Installationen, für Schmutzwasser, Regen- und Kalkwasser, für die Heizung Vor- und Rücklauf sowie Warmwasser, für die Elektroinstallationen, Haushaltstrom, Außenbeleuchtung, Antennen- und Telephonleitung sind gesonderte Pläne aufgestellt.
Für diese Installationen ist auf Einzelanschlüsse und komplizierte und kostspielige Leistungsführungen, die sich aus grundstücksrechtlichen Gründen ergeben würden, verzichtet. Alle Leitungen sind nach rein technischen Gesichtspunkten ohne Rücksicht auf Grenzen innerhalb der Wohngruppe verlegt. Hieraus ergeben sich wesentliche Einsparungen für Erstellung und Unterhalt.
Die Größe einer Wohngruppe wird durch Auslastung folgender Einrichtungen begrenzt:

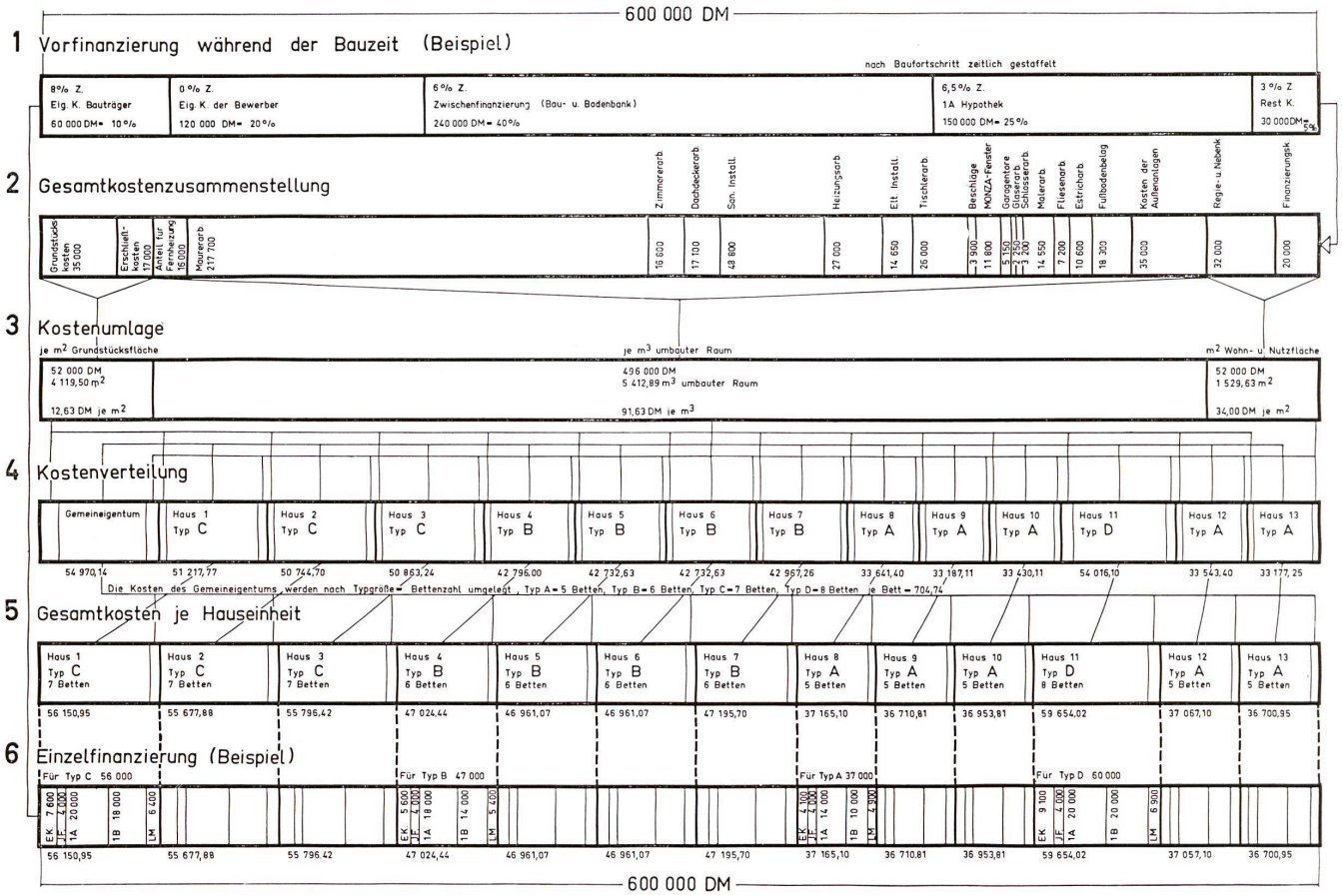
1. Wohnwege nur für Fußgänger maximal 70 m.
2. Geschlossener Garagenhof für nicht direkt an der Wohnstraße anliegende Häuser.
3. Kinderspielplatz für kleine Kinder mit Sandkasten als Ausweitung des Wohnweges.
4. Gedeckter Wäschetrockenraum.
5. Anschluß an die Fernheizung, von hier aus eigene Ringleitung mit Anschluß an die Häuser der Wohngruppe (für den Fall, daß keine Fernheizung vorhanden ist, bekommt die Wohngruppe eine eigene Heizkesselanlage mit dazugehöriger Brennstofflagerung).
6. Warmwasserbereitung mit Zirkulationsringleitung.
7. Wasseranschluß für Trinkwasser und Speisung der Warmwasserbereitung.
8. Elektrizitätsanschluß.
9. Wohnwegbeleuchtung.
10. Telephonverteilerkasten.
11. Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen mit Verstärkeranlage.
12. Regenwasserkanalisation mit Kontrollschächten.
13. Schmutzwasserkanalisation mit Kontrollschächten.
14. Mülltonnenboxen.
15. Briefkastenanlage.
16. Belieferungsfächer für Milch, Brötchen und anderes.

Die Zahl der in der Wohngruppe zusammengefaßten Einfamilienhäuser wird nach Größe und Anlage schwanken. Die Ausnutzung der angeführten Einrichtungen, insbesondere der Wohnwegerschließung und der optimalen Bemessung der Heizungsanlage, wird die Wohngruppe in der Regel auf 10 bis 15 Einheiten begrenzen. Eine solche Wohngruppe ist als kleinste Planungseinheit aufzufassen, da sich bereits in dieser Baueinheit die wesentlichen Kosteneinsparungen gegenüber dem Einzelhausbau erzielen lassen und die nachbarlichen Berührungspunkte sauber durchzuplanen sind. Auch die Frage der Eigentumsverteilung, der Zuständigkeiten bei der Unterhaltung ist juristisch einfach bestimmbar.
Es erscheint sinnvoll, bereits innerhalb einer solchen Nachbarschaft Haustypen verschiedener Größe anzuordnen. Es ergeben sich größere Variationsmöglichkeiten der Erschließung und Grundstücksausnutzung. Ferner stellt ein Einfamilienhausgebiet bereits eine soziologische Auswahl dar, die durch Festlegung auf nur einen Haustyp zwangsläufig noch einseitiger würde. Die Unterschiede innerhalb kleiner Wohngebiete dürfen jedoch auch nicht zu extrem sein. Die im Modell gewählte Mischung stellt eine maximale Typenmischung dar. Die Wohngruppe ist vergleichbar einem mehrgeschossigen Wohnhaus, in dem die einzelnen Wohnungen in die Ebene verlegt worden sind. Der Wohnweg tritt an die Stelle des Treppenhauses.
Wir gehen von der Vorstellung aus, daß die Wohngruppe einschließlich aller Gemeinschaftseinrichtungen von der Planung, dem Grunderwerb, der Finanzierung, der Baudurchführung und der Abrechnung her als ein in sich geschlossenes Bauvorhaben gewertet wird.

Kostenverteilung und Finanzierung

Zur einwandfreien Kostenermittlung wurden sämtliche Pläne ausführungsreif mit allen Details ausgearbeitet, und es wurde auf Grund dieser Unterlagen eine verbindliche Ausschreibung und Submission durchgeführt und so die Kosten von hannoverschen Baufirmen, Stand 1. März 1961, eingeholt. Nach Überprüfung dieser Angebote wurden die Gesamtkosten ermittelt, die in ihrer Zusammenfassung in dem Kostenverteilungsplan beigefügt sind. Daraus ergab sich eine Gesamtkostensumme von rund 60 000 DM für die Modellwohngruppe mit 13 unterschiedlichen Einfamilienhäusern der Typen A, B, C und D einschließlich der Gemeinschaftsanlagen, privaten Erschließung und Außenanlagen.

Grundstückskosten (4119,5 m²)	= 520 000 DM
reine Baukosten (5412,89 m³)	= 496 000 DM
Nebenkosten	52 000 DM
	600 000 DM



12
Tabelle
Kostenverteilung und Finanzierung.

In der angeführten Darstellung ist die Vorfabrizierung, die Kostenzusammenstellung, die Kostenverteilung auf die einzelnen Einfamilienhäuser und deren Finanzierung im einzelnen dargestellt. Die erste Spalte stellt eine mögliche Vorfinanzierung der Gesamtbaukosten dar, aus der sich die das Projekt belastenden Finanzierungskosten ergeben.

Die zweite Spalte stellt eine Zusammenstellung der Gesamtbaukosten dar.

Dritte Spalte: Die Gesamtbaukosten werden in drei Gruppen zusammengefaßt:

a. Grundstückskosten mit Ermittlung des Grundstückpreises je Quadratmeter = 12.63 DM;

b. die reinen Baukosten einschließlich eines Finanzierungsanteiles für Fernheizung sowie der gesamten Kosten der Außenanlage, in denen die Herstellungskosten für den privaten Wohnweg, die Befestigung des Garagenhofes, die befestigten Sitzplätze in den Gärten, die Gartenmauern, die fix und fertige Grünbepflanzung der Vorgärten, die Mutterbodenräumungs- und -aufbereitungsarbeiten und Planierung der Gärten sowie die Bepflanzung mit Bäumen und einem Anteil Sträuchern in den Gärten enthalten ist (für Vergleiche mit anderen Bauten also ein Anteil, der sonst in die Erschließungskosten fällt); daraus ergibt sich ein Preis von 91.63 DM je Kubikmeter umbauter Raum;

c. Regiekosten einschließlich Finanzierungskosten und sämtlicher übriger Nebenkosten. Diese Kosten werden umgelegt auf den Quadratmeter Wohnfläche plus Nutzfläche, je Quadratmeter = 34.– DM.

Die vierte Spalte stellt die Kostenverteilung aus diesen drei Kostengruppen nach jeweiliger Größe von Grundstücksfläche, umbautem Raum und Wohn- und Nutzfläche auf die 13 Einfamilienhäuser und das Gemeineigentum als besondere Einheit dar.

Fünfte Spalte. Die Kosten des Gemeineigentums von 54 970.50 DM werden nach der Typengröße = Bettenzahl auf die 13 Einfamilienhäuser umgelegt. Je Bett ergeben sich 704.74 DM Anteil am Gemeineigentum, so daß sich die Gesamtkosten der verschiedenen Einfamilienhäuser in der Spalte 5 ergeben.

Sechste Spalte. Die in Spalte 5 ermittelten Gesamtkosten jedes einzelnen Einfamilienhauses werden mit einem Finanzierungsbeispiel für den Einzelbesitzer dargestellt.

Es ergeben sich somit Gesamtkosten für Häuser vom Typ

A = 37 000 DM,
B = 47 000 DM,
C = 56 000 DM,
D = 60 000 DM.

Für den Besitz eines Hauses vom Typ A beispielsweise ergibt sich über einen Zeitraum von 16 Jahren eine monatliche Belastung von 134 DM, das entspräche einer Miete von 1.58 DM je Kubikmeter.

Zusammenfassung

1. Das kleine Einfamilienhaus sollte nicht isoliert für sich geplant und gebaut werden. – Keine freistehenden Einfamilienhütten.

2. Erst in der Zusammenfassung zu Wohngruppen, in denen die nachbarlichen Beziehungen sinnvoll aufeinander abgestimmt sind, werden die Aufgaben des Einfamilienhauses, nämlich Schaffung einer privaten Sphäre in Haus und Garten, gewährleistet.

3. In der Nachbarschaft ergeben sich Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Anlage und Ausnützung der für das Einzelhaus allein unwirtschaftlichen Nebeneinrichtungen. Auf Grund der Kapazität dieser Einrichtungen ergibt sich eine sinnvolle Größe für eine Nachbarschaftswohngruppe von etwa 10 bis 15 Einfamilienhäusern mit seinen dazugehörigen Gemeinschaftseinrichtungen.

4. Eine Wohngruppe sollte die kleinste städtebaulich und durchführungstechnische Baueinheit im Einfamilienhausgebiet sein, das Wohnviertel von 100 bis 200 Wohneinheiten die größte Planungseinheit; dies heißt Schematismus vermeiden.

5. Durch Konzentrierung des Einfamilienhausbaus ergeben sich optimale Wohnbedingungen bei einer städtebaulichen Wohndichte von rund 135 Einwohnern pro Hektare Bruttobauland oder einer Ausnutzungsziffer bis zu 0,35 pro Hektare Bruttobauland. Eine Dichte, die mit dem mehrgeschossigen Wohnungsbau vergleichbar ist.

6. Durch Zusammenfassung der Einfamilienhäuser zu Wohngruppen und geschlossenen Wohnvierteln ergeben sich durch rationelle Erschließung, geschlossene Baudurchführung, optimale Ausnutzung der Nebenanlagen und Reduzierung der Regie- und Nebenkosten die Voraussetzungen, die Wohnform des Einfamilienhauses von der Kostenseite her mit der Wohnung im Geschoßbau zu vergleichen und gleichzeitig den Wohnwert und den Wohnungsstandard zu erhöhen.

7. Durch Überführung sämtlicher Wohnwege – Fußwegerschließung – in privates Gemeineigentum innerhalb der Nachbarschaft wird erreicht, daß sowohl die Erschließung als auch die Anlage der Versorgungsleitungen ausschließlich nach technischen und für den Verbraucher zweckmäßigen Gesichtspunkten kostensparend angelegt werden kann und auf der anderen Seite die Kommune wirksam von ihr zufallenden Erschließungs- und Unterhaltskosten entlastet wird.

8. Die Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten für den Einfamilienhausbesitzer werden durch die Zusammenfassung in der Nachbarschaftsform des Einfamilienhausbaues so entscheidend entlastet, daß nicht einzusehen ist, warum diese Vorteile, die sich im mehrgeschossigen Mietshaus und bei der Eigentumswohnung bewährt haben, nicht auch auf das Einfamilienhaus angewendet werden sollen.

9. Die vorhandene Baugesetzgebung, Verwaltungsrecht und Gesellschaftsrecht enthalten ausreichende Voraussetzungen, die vorgeschlagenen Maßnahmen bei uns zu verwirklichen, ohne hierfür speziell neue Gesetze schaffen zu müssen.

10. Es ist Ziel dieser Untersuchung, Wege aufzuzeigen, die es einer breiten Schicht von Familien ermöglicht, im Einfamilienhaus zu wohnen, zu einem Zeitpunkt, in dem es für die Entwicklung der Familie, insbesondere der Kinder und der Alten, am notwendigsten ist, zu einer Zeit, in der die finanzielle Leistungskraft sowohl der jungen Familie als auch der sich aus dem Wirtschaftsprozeß Lösenden am geringsten ist.

Dieser Forschungsauftrag wurde ermöglicht durch finanzielle Unterstützung aus Mitteln der Forschungsforderung des niedersächsischen Zahlenlottos und im Auftrage des niedersächsischen Sozialministers, Abteilung Aufbau, durchgeführt. An dieser Stelle möchten wir für diese Unterstützung unseren Dank aussprechen und hoffen, daß die Ergebnisse beim Bau familiengerechter Einfamilienhäuser sich positiv auswirken mögen.