

<b>Zeitschrift:</b>	Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift
<b>Herausgeber:</b>	Bauen + Wohnen
<b>Band:</b>	23 (1969)
<b>Heft:</b>	8
<b>Artikel:</b>	Beispiel eines Exchangers dargestellt in der 1. Approximationsstufe = Exemple d'un Exchanger représentés dans le premier échelon = Example of Exchanger shown in the first approximation phase
<b>Autor:</b>	Henry, Jacques M.
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-333652">https://doi.org/10.5169/seals-333652</a>

### 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](#)

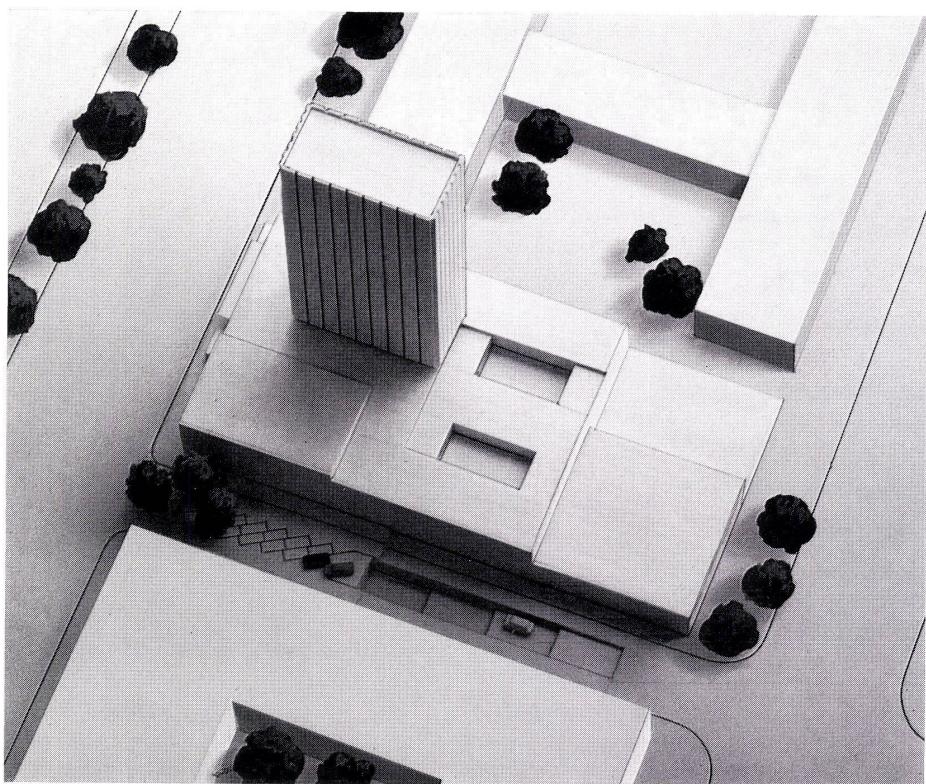
**Download PDF:** 08.01.2026

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

## Beispiel eines Exchangers dargestellt in der 1. Approximationsstufe

Exemple d'un Exchanger représentés dans le premier échelon

Example of Exchanger shown in the first approximation phase



Das Projekt auf der ersten Approximationssstufe gründet auf einer Marketing-Grundlage. Zweck der ersten Projektstufe ist, die Ausführbarkeit nachzuweisen und die Schaffung einer Grundlage für die spätere Orientierung von Staat, Stadt, Bauherrschaft, Nachbarn, Finanzinstituten, Presse, Mietinteressenten und allfälligen Überbauungspartnern der unmittelbaren Umgebung.

Die Programmierung ist vorerst als allgemeine Richtlinie aufzufassen, stellt jedoch stets einen integrierenden Bestandteil der Planung dar.

Alle Grundrisse sind flexibel, gestatten also sowohl eine Etappenbauweise als auch spätere Expansionen. Die Flexibilität des Grundrisses und der angenommenen Konstruktionsweise erlaubt eine weitgehende freie Einteilung aller Zwischenwände, eine Anforderung, die auf jeden Fall verlangt werden muß, da die Einzelwünsche der Mieterschaft jetzt noch unbekannt sind und sich diese Mieterschaft immer wieder verändern kann.

Die nachstehenden Zahlen und Pläne geben zusammengefaßt den »Inhalt« des Exchangers wieder.

### Raumprogramm

		im baupolizeilichen Sinn		
		ausgenutzt m <sup>2</sup>	nicht ausgenutzt m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
Warenhaus	Zivilschutz		500	500
	Lager		2 400	2 400
	Allgemeine Nutzflächen	840	450	1 290
	Verkehrs- und Parkflächen		8 650	8 650
	Lebensmittel	920		920
	Verkaufsabteilung			
Imbiß und Terrasse	Imbiß und Terrasse	3 040		3 040
			4 800	12 000
				16 800

### Bekleidung und Zubehör

		ausgenutzt m <sup>2</sup>	nicht ausgenutzt m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
Herrenartikel	Zivilschutz		100	100
Herrenmode	Lager		700	700
Damenartikel	Verkaufsfläche	1 410		1 410
Damenmode	Verkehrs- und Parkfläche		2 370	2 370
Schnittmuster	Allgemeine Nutzfläche	260	160	420
Schuhe				
Lederwaren				
Uhren				
Schmuck				
Kosmetik				
Coiffure				
		1 670	3 330	5 000

### Kunst, Kultur und Verwaltung

Bücher	Zivilschutz	70	70
Zeitschriften	Lager	530	530
Foto, Film	Verkehrs- und Parkfläche	1 570	1 570
Sportartikel	Allgemeine Nutzfläche	140	240
Sportwerkstatt	Verkaufsfläche	900	900
Boutique			
Radio, TV, Grammo		1 040	2 270
			3 310

### Ausstattung und Einrichtung

Blumen	Zivilschutz	30	30
Wohnungseinrichtungen	Lager	230	230
Büroeinrichtungen	Verkehrs- und Parkflächen	680	680
Papeterie	Allgemeine Nutzflächen	90	140
	Verkaufsflächen	570	570
		660	990
			1 650

			im baupolizeilichen Sinn		
			ausgenützt	nicht ausgenützt	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Sanität	Zivilschutz			20	20
Apotheke	Lager			60	60
Drogerie	Verkehrs- und Parkfläche			340	340
Brillen, Optik	Allgemeine Nutzflächen	40	20	60	
	Verkaufsflächen	190		190	
			230	440	670
Lebensmittel	Zivilschutz			20	20
Genußmittel	Lager			170	170
Traiteur	Verkehrs- und Parkfläche			340	340
Confiserie	Allgemeine Nutzfläche	40	20	60	
	Verkaufsfläche	140		140	
			180	550	730
Ausstellungen	Zivilschutz			120	120
	Lager			230	230
	Verkehrs- und Parkflächen			2 800	2 800
	Allgemeine Nutzflächen	40	30	70	
	Ausstellungsflächen	260		260	
			300	3 180	3 480
Restauration	Zivilschutz			280	280
Sport-, Kultur- und Unter- haltungseinrichtungen	Lager			530	530
	Verkehrs- und Parkflächen			6 730	6 730
Tea room	Allgemeine Nutzfläche	300	180	480	
Restaurant 1.OG	Nutzfläche	1 900		1 900	
Terrasse	Terrasse			2 220	2 220
Kegelbahn				2 200	9 940
Kady					12 140
Sekretariatsdienst					
Ruhe- und Leseraum					
Kinderparadies					
Andere Dienstleistungs- betriebe	Zivilschutz			50	50
Bank	Lager			250	250
Drive-in-Bank	Verkehrs- und Parkflächen			1 060	1 060
Service-Garage	Allgemeine Nutzflächen	170	100	270	
Reisekino	Nutzflächen	870		870	
Rent-a-car				1 040	1 460
Kady					2 500
Chemische Reinigung					
Hundesalon					
Saaltrakt	Zivilschutz			320	320
	Lager			420	420
	Verkehrs- und Parkflächen			8 220	8 220
	Allgemeine Nutzflächen	300	190	490	
	Halle	280		280	
	Saal, Bühne, Garderoben,				
	WC, Foyer	1 350		1 350	
				1 930	9 150
					11 080
Hotel	Zivilschutz			350	350
	Lager			390	390
	Verkehrs- und Parkflächen			5 110	5 110
	Installationsräume			1 280	1 280
	Allgemeine Nutzflächen	1 690	1 030	2 720	
	Zentralküche, Wäscherei	680		680	
	Grill, Dancing	500		500	
	Halle, Administration	700		700	
	Klub, Frühstücksraum	700		700	
	104 Doppelschlafzimmer	4 790		4 790	
	Swimming-pool, Garde- robe, Dachrestaurant, Küche	1 800		1 800	
				10 860	8 160
					19 020
Büros und Wohnungen	Zivilschutz			150	150
	Lager, Archiv			430	430
	Verkehrs- und Parkflächen			2 160	2 160
	Installationsräume			340	340
	Allgemeine Nutzflächen	750	290	1 040	
	Nutzflächen	2 390		2 390	
				3 140	3 370
					6 510

## Zusammenfassung

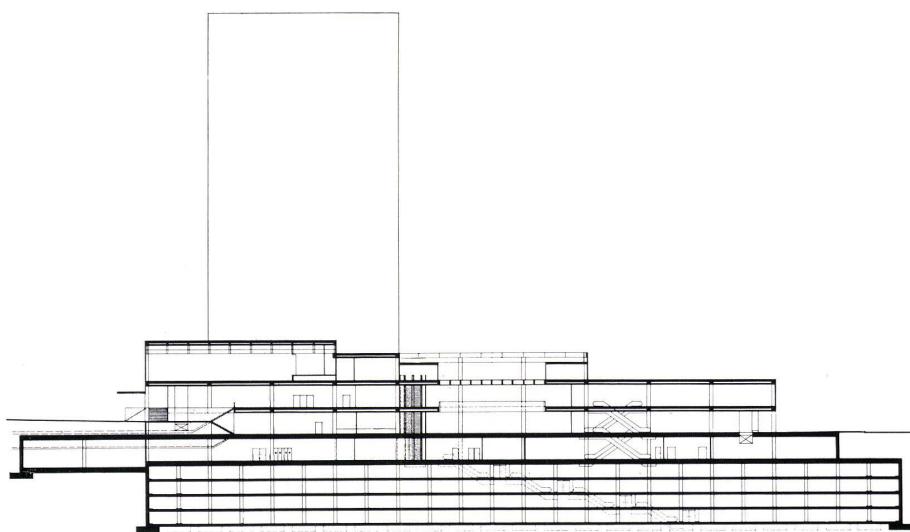
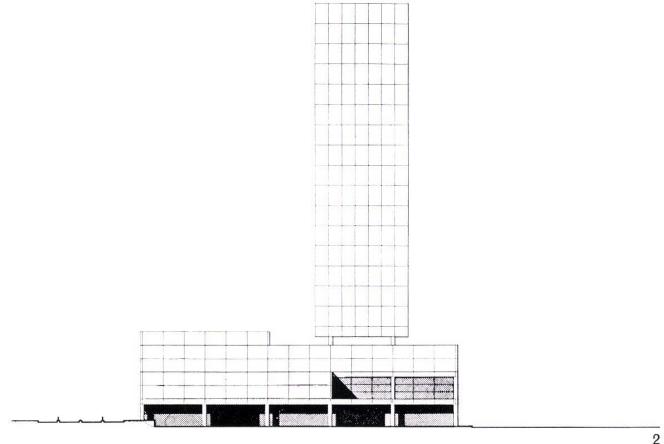
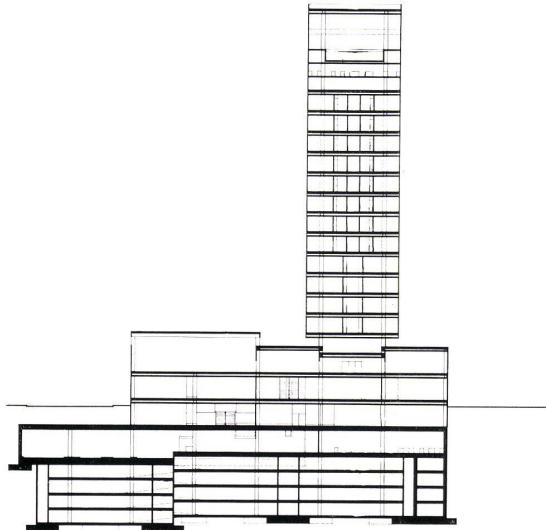
	PW	im baupolizeilichen Sinn ausgenützt m <sup>2</sup>	nicht ausgenützt m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
Parkplatzbedarf	407	8 580	19 580	28 160
Einzelhandel	172	3 540	14 580	18 120
Ausstellungen, Restauration und Dienstleistungsbetriebe	194	1 930	9 150	11 080
Saaltrakt	116	10 860	8 160	19 020
Hotel	51	3 140	3 370	6 510
Büros und Wohnungen	940	28 050	54 840	82 890

5 Eingangsgeschoß 1:1500 mit Warenhaus, Dancing, Tea room, 16 Geschäften des Detailhandels, Zentralhalle mit Wechselausstellungen / Etage d'entrée / Entrance floor

6 1. Obergeschoß 1:1500 mit Warenhaus, Restaurant, Bank, sechs Geschäften des Detailhandels, Hotelhalle / 1er étage supérieur / 1st floor

7 2.–5. Untergeschoß 1:1500: Autoeinstellhallen / 2e–5e étage / 1st–5th floor

8 1. Untergeschoß 1:1500 mit Fahrrampen, den Parkgeschossen und den Lagern, Lager für Warenhaus, Lebensmittelzentrum usw. Küche, Kegelbahn, Servicestation / 1er étage inférieur / 1st basement level

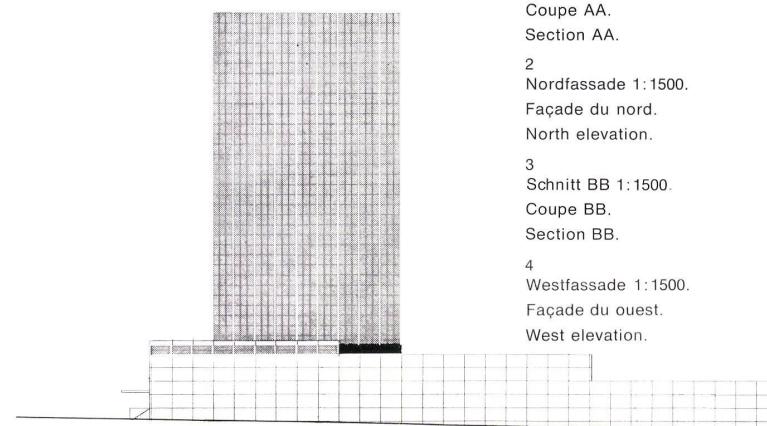


1 Schnitt AA 1:1500.  
Coupe AA.  
Section AA.

2 Nordfassade 1:1500.  
Façade du nord.  
North elevation.

3 Schnitt BB 1:1500.  
Coupe BB.  
Section BB.

4 Westfassade 1:1500.  
Façade du ouest.  
West elevation.



## Ausnutzung

Beanspruchtes Areal 10 000 m<sup>2</sup>  
Ausnutzungsziffer 28 050 : 10 000 = 2,8

## Absorptionsgrad

Parkplatzanforderung 5.–1. Untergeschoß 940 PW  
Bruttogeschoßnutzfläche 28 050 m<sup>2</sup>  
Absorptionsgrad 28 050 : 940 = 29,7,  
das ist 1 PW pro 29,7 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßnutzfläche.

## Kubatur

5.–2. Untergeschoß (Parking)	116 000 m <sup>3</sup>
1. Untergeschoß (Verkehrs- und Lagergeschoß)	71 000 m <sup>3</sup>
Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (Einkaufszentrum)	62 000 m <sup>3</sup>
2. Obergeschoß (Kultur- und Unterhaltungszentrum)	24 000 m <sup>3</sup>
3.–20. Obergeschoß (Hotel- und Bürohochhaus)	35 000 m <sup>3</sup>
	308 000 m <sup>3</sup>

## Anlagekosten

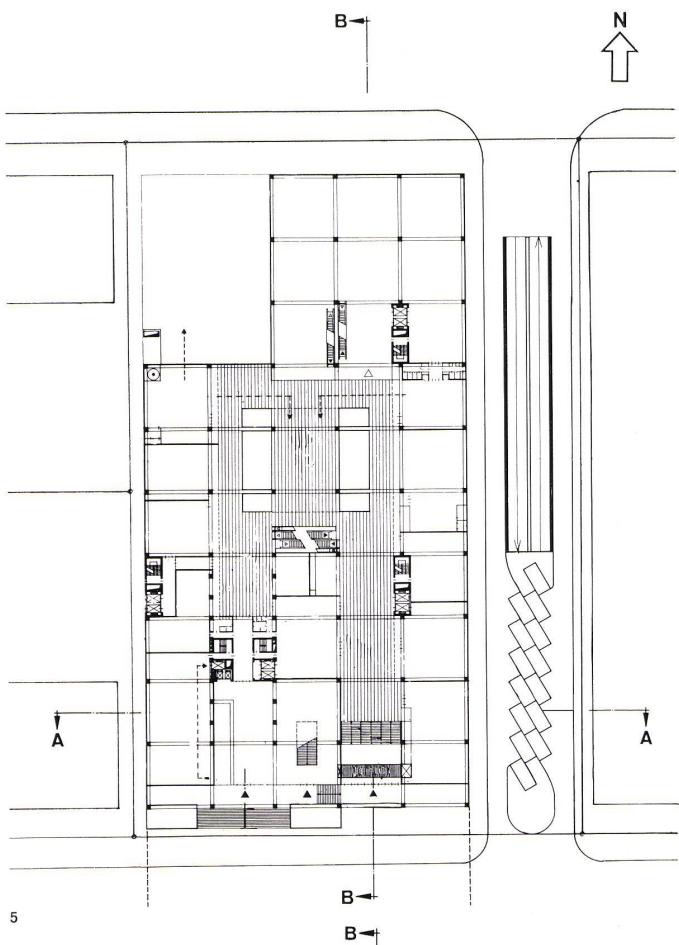
Bauland 10 000 m <sup>2</sup>	Fr. 6 000 000.–
Umgebung und Erschließung	Fr. 2 000 000.–
Parking	Fr. 18 600 000.–
Verkehrs- und Lagergeschoß	Fr. 10 700 000.–
Einkaufszentrum	Fr. 12 400 000.–
Kultur- und Unterhaltungszentrum	Fr. 4 800 000.–
Hotel-, Büro- und Wohnhochhaus	Fr. 9 500 000.–
	Fr. 64 000 000.–
Gebühren, Bauzinsen usw.	Fr. 2 000 000.–
Anlagekosten	Fr. 66 000 000.–

## Jahresertrag

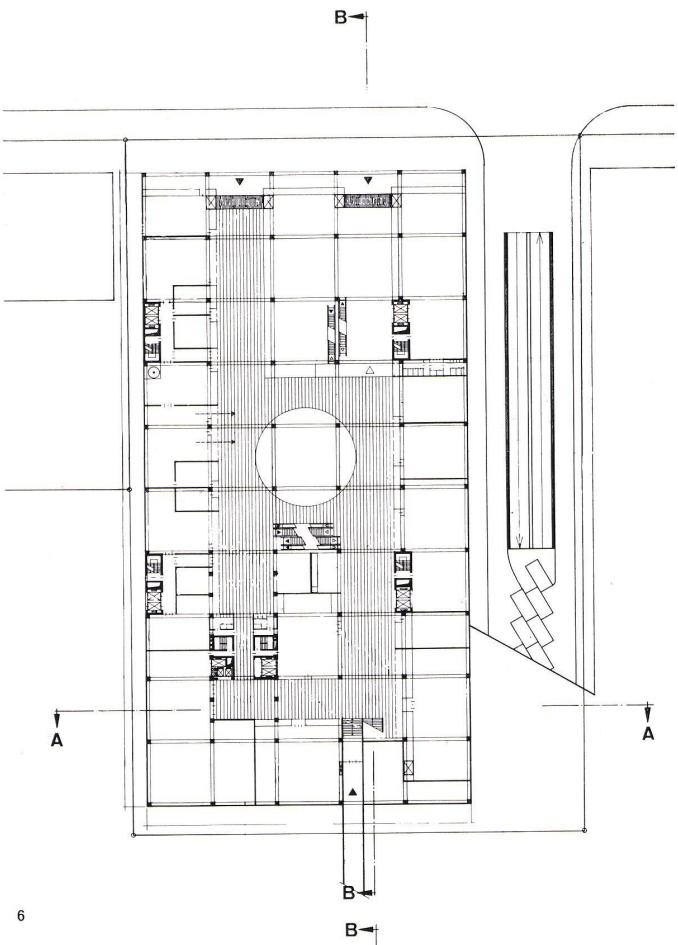
Parking	36 000 m <sup>2</sup>	Fr. 900 000.–
Verkehrs- und Lagergeschoß	12 000 m <sup>2</sup>	Fr. 560 000.–
Einkaufszentrum	13 000 m <sup>2</sup>	Fr. 1 360 000.–
Kultur- und Unterhaltungs-		
zentrum	5 600 m <sup>2</sup>	Fr. 410 000.–
Hotel-, Büro- und		
Wohnhochhaus	10 600 m <sup>2</sup>	Fr. 1 170 000.–
		Fr. 4 400 000.–

## Bruttorendite

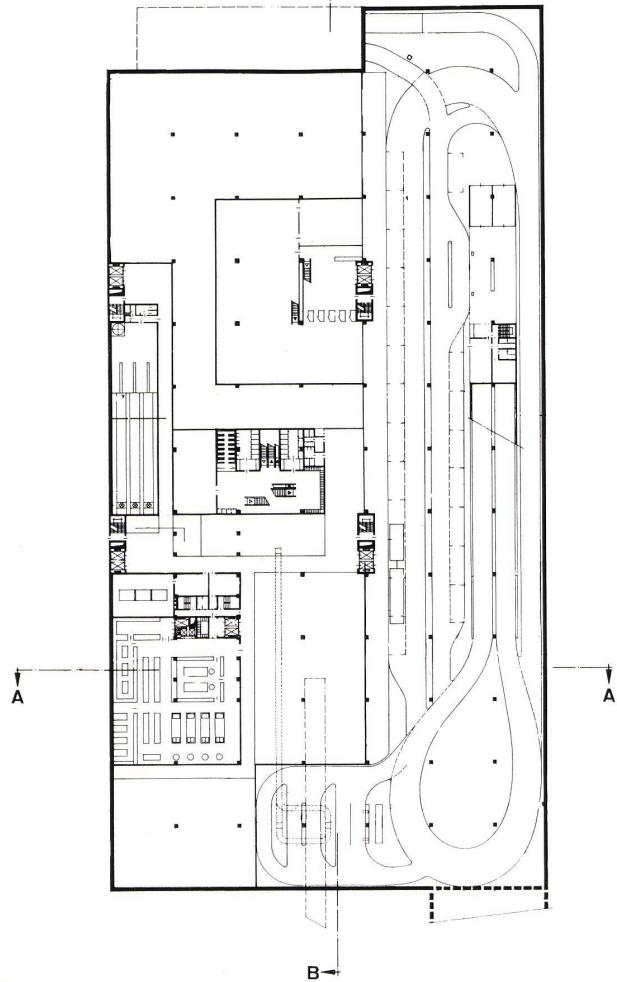
Ertrag 1% der Anlagekosten  $\frac{\text{Fr. } 4 400 000.–}{\text{Fr. } 660 000.–} = 6,66\%$



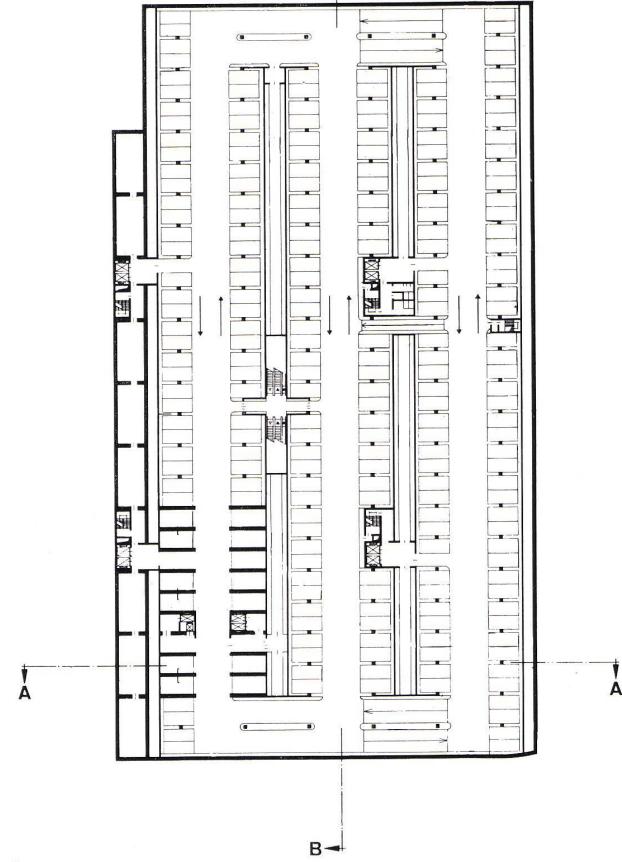
5



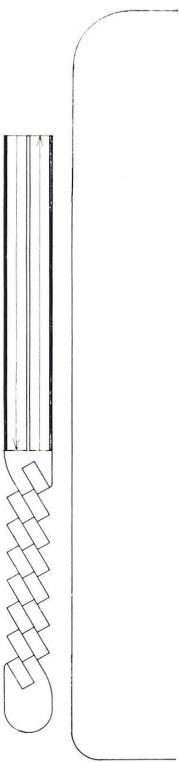
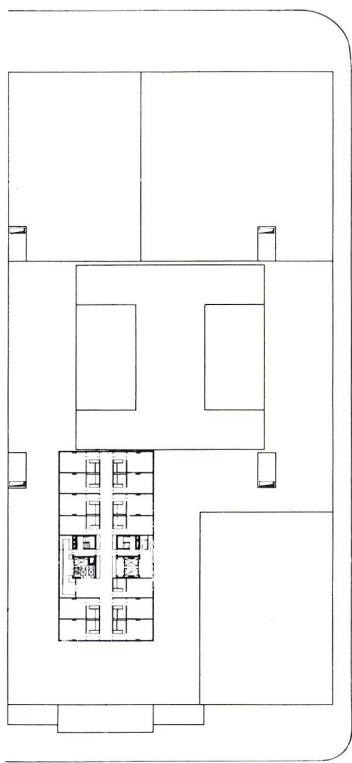
6



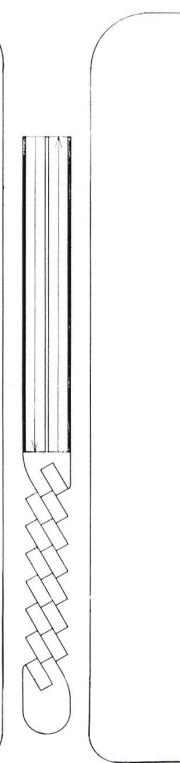
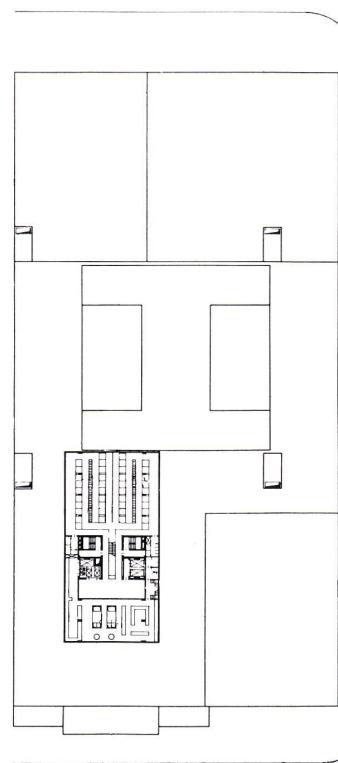
7



8



9

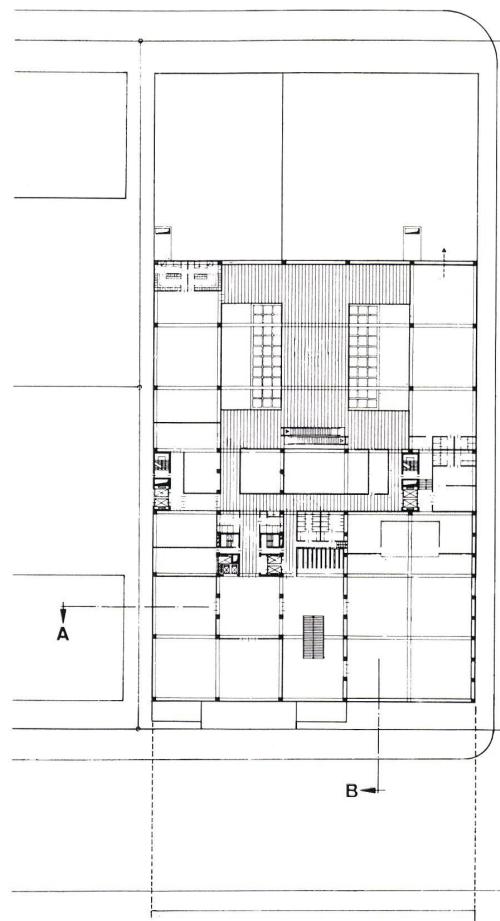


10

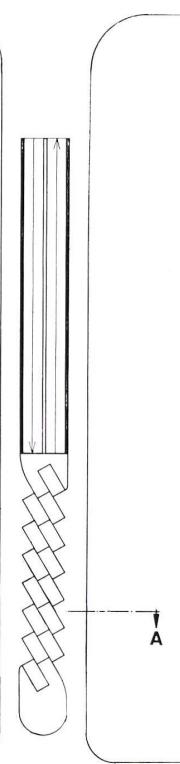
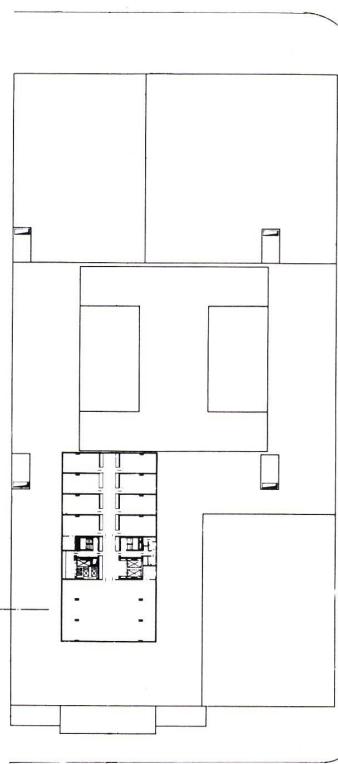
9  
8.-15. Obergeschoß 1:1500 mit Hotel / 8e-15e étage /  
8th-15th floor

10  
17. Obergeschoß 1:1500 mit Küche, Dachrestaurant und  
Garderoben, Swimming-pools / 17e étage / 17th floor

11  
2. Obergeschoß 1:1500 mit Halle mit Wechselausstellungen,  
Sport- und Rhythmisikstudio, Kinderparadies,  
Klubschule, Konferenzräume, Lesesaal, Saal für 600  
Personen mit Bühne / 2e étage / 2nd floor



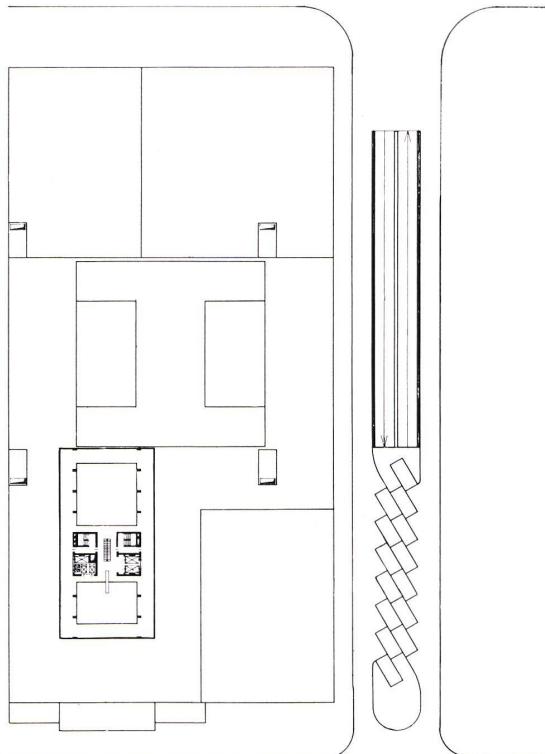
11



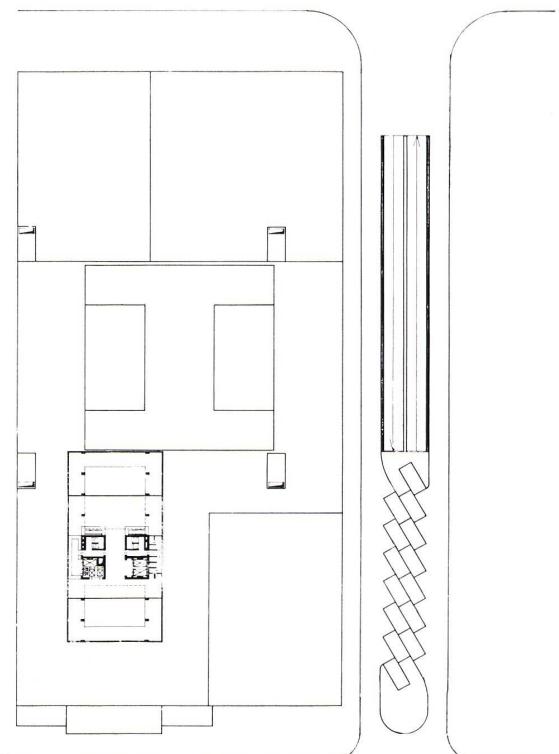
12

12  
4.-7. Obergeschoß 1:1500 mit Büroräumen (das 3. Obergeschoß ist ein Installationsgeschoß) / 4e-7e étage /  
4th-7th floor

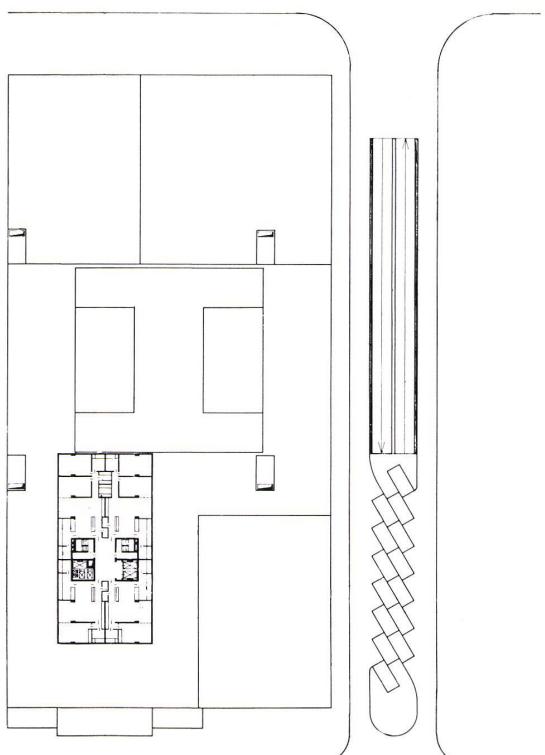
13  
19. Obergeschoß 1:1500 mit zwei Swimming-pools (das 18. Geschoß ist ein Installationsgeschoß) / 19e étage / 19th floor



13



14



15

15  
4.-7. Obergeschoß 1:1500; Variante mit Wohnungen.  
4e-7e étage.  
4th-7th floor.