

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

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 23 (1969)

Heft: 8

Artikel: 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

Autor: Henry, Jacques M.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-333652>

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](#)

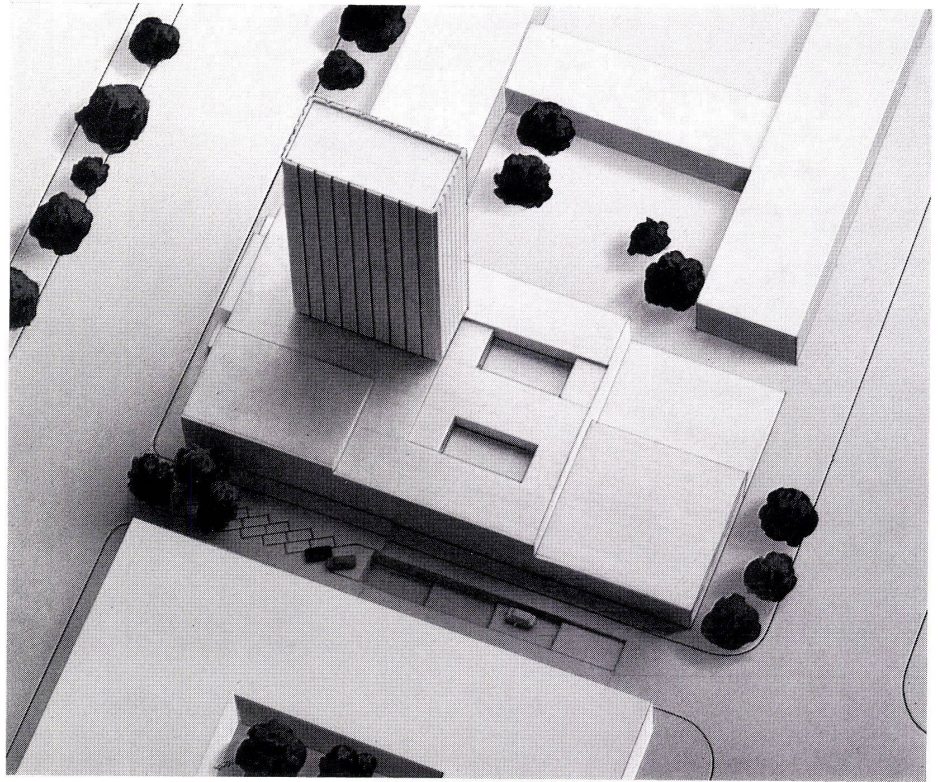
Download PDF: 08.01.2026

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 Approximationsstufe 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

Warenhaus

Zivilschutz
Lager
Allgemeine Nutzflächen
Verkehrs- und Parkflächen
Lebensmittel
Verkaufsabteilung
Imbiß und Terrasse

im baupolizeilichen Sinn		
ausgenützt m ²	nicht ausgenützt m ²	Total m ²
	500	500
	2 400	2 400
840	450	1 290
	8 650	8 650
920		920
3 040		3 040
4 800	12 000	16 800

Bekleidung und Zubehör

Herrenartikel Zivilschutz
Herrenmode Lager
Damenartikel Verkaufsfläche
Damenmode Verkehrs- und Parkfläche
Schnittmuster Allgemeine Nutzfläche
Schuhe
Lederwaren
Uhren
Schmuck
Kosmetik
Coiffure

ausgenützt m ²	nicht ausgenützt m ²	Total m ²
	100	100
	700	700
1 410		1 410
	2 370	2 370
260	160	420
1 670	3 330	5 000

Kunst, Kultur und Verwaltung

Bücher Zivilschutz
Zeitschriften Lager
Foto, Film Verkehrs- und Parkfläche
Sportartikel Allgemeine Nutzfläche
Sportwerkstatt Verkaufsfläche
Boutique
Radio, TV, Grammo

	70	70
	530	530
	1 570	1 570
140	100	240
900		900
1 040	2 270	3 310

Ausstattung und Einrichtung

Blumen Zivilschutz
Wohnungseinrichtungen Lager
Büroeinrichtungen Verkehrs- und Parkflächen
Papeterie Allgemeine Nutzflächen
Verkaufsflächen

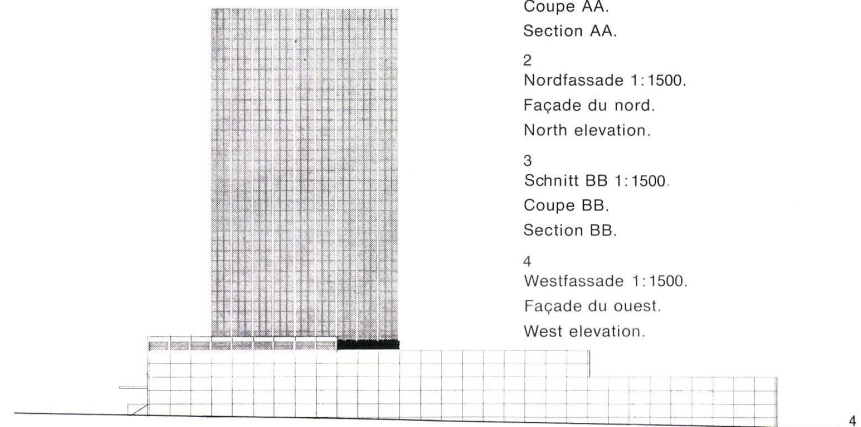
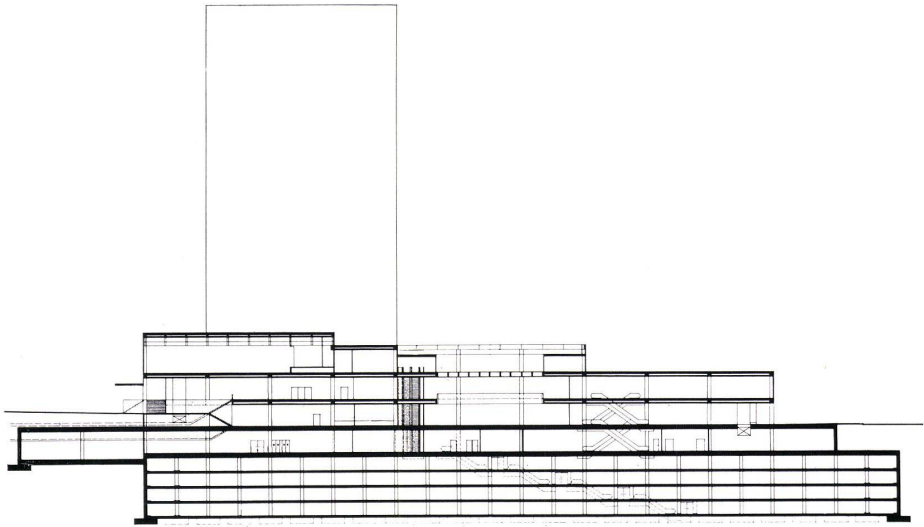
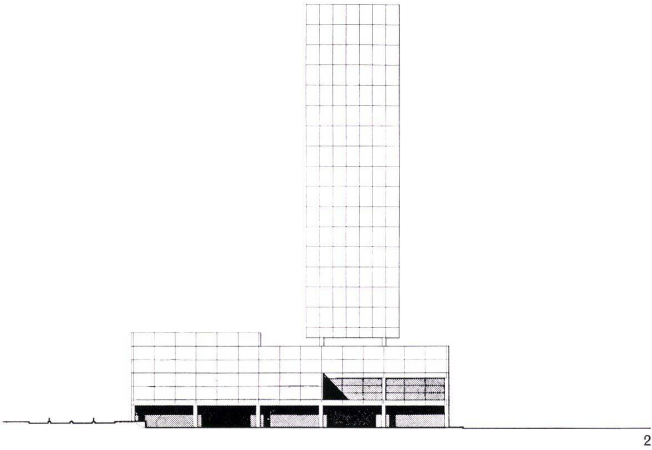
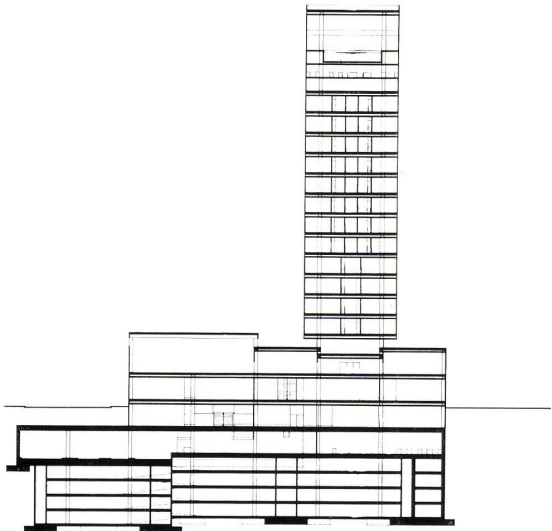
	30	30
	230	230
	680	680
90	50	140
570		570
660	990	1 650

		im baupolizeilichen Sinn		
		ausgenutzt	nicht ausgenutzt	Total
		m ²	m ²	m ²
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		2800	2800
	Allgemeine Nutzflächen	40	30	70
	Ausstellungsflächen	260		260
		300	3 180	3 480
Restauration	Zivilschutz		280	280
Sport-, Kultur- und Unter-	Lager		530	530
haltungseinrichtungen	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	12 140
Kady				
Sekretariatsdienst				
Ruhe- und Leseraum				
Kinderparadies				
Andere Dienstleistungs-	Zivilschutz		50	50
betriebe	Lager		250	250
Bank	Verkehrs- und Parkflächen		1 060	1 060
Drive-in-Bank	Allgemeine Nutzflächen	170	100	270
Service-Garage	Nutzflächen	870		870
Reisekino		1 040	1 460	2 500
Rent-a-car				
Kady				
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

Parkplatzbedarf	PW	im baupolizeilichen Sinn		Total m ²
		ausgenützt m ²	nicht ausgenützt m ²	
Einzelhandel	407	8 580	19 580	28 160
Ausstellungen, Restauration und Dienstleistungsbetriebe	172	3 540	14 580	18 120
Saaltrakt	194	1 930	9 150	11 080
Hotel	116	10 860	8 160	19 020
Büros und Wohnungen	51	3 140	3 370	6 510
	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 Fahr Rampen, den Parkgeschossen und den Lagern, Lager für Warenhaus, Lebensmittelzentrum usw. Küche, Kegelbahn, Service-station / 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 m²
Ausnutzungsziffer 28 050 : 10 000 = 2,8

Absorptionsgrad

Parkplatzanforderung 5.-1. Untergeschoß 940 PW
Bruttogeschoßnutzfläche 28 050 m²
Absorptionsgrad 28 050 : 940 = 29,7
das ist 1 PW pro 29,7 m² Bruttogeschoßnutzfläche.

Kubatur

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

Anlagekosten

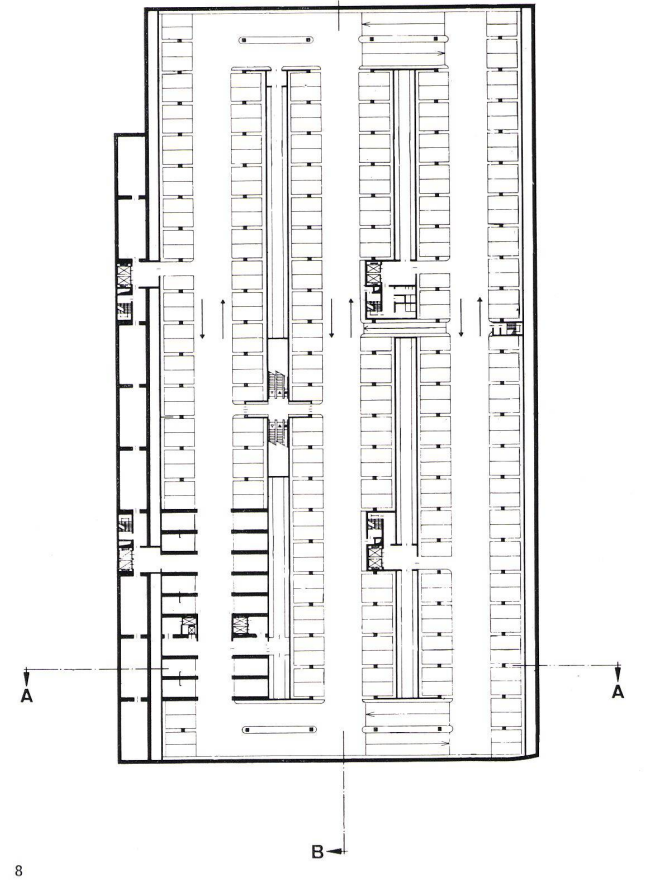
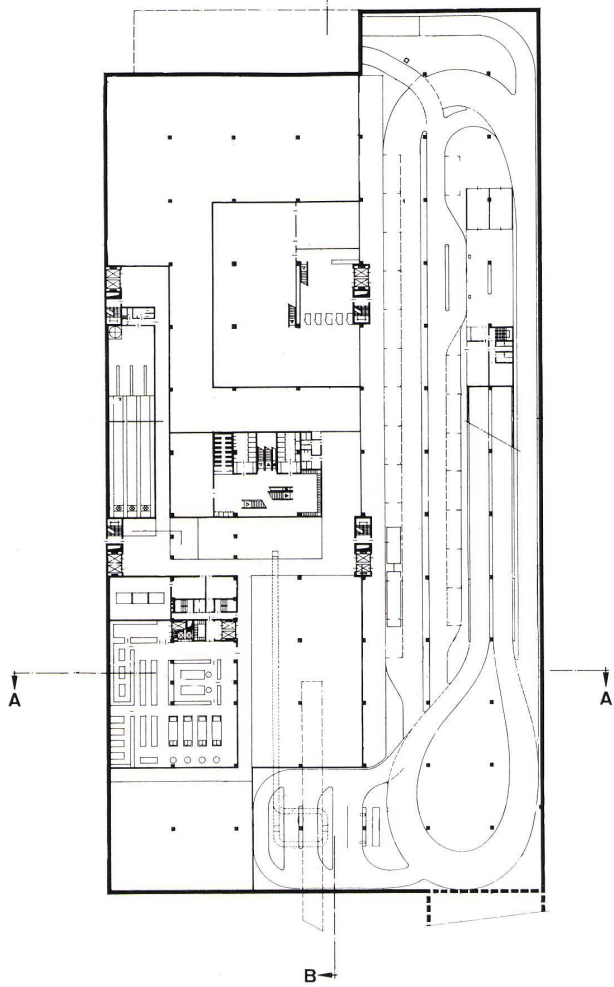
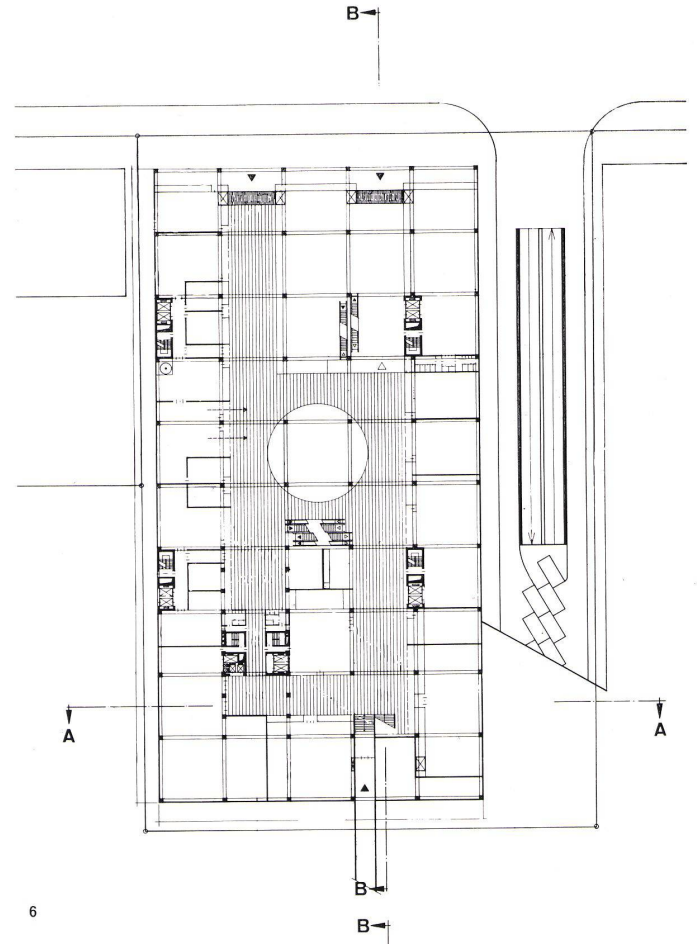
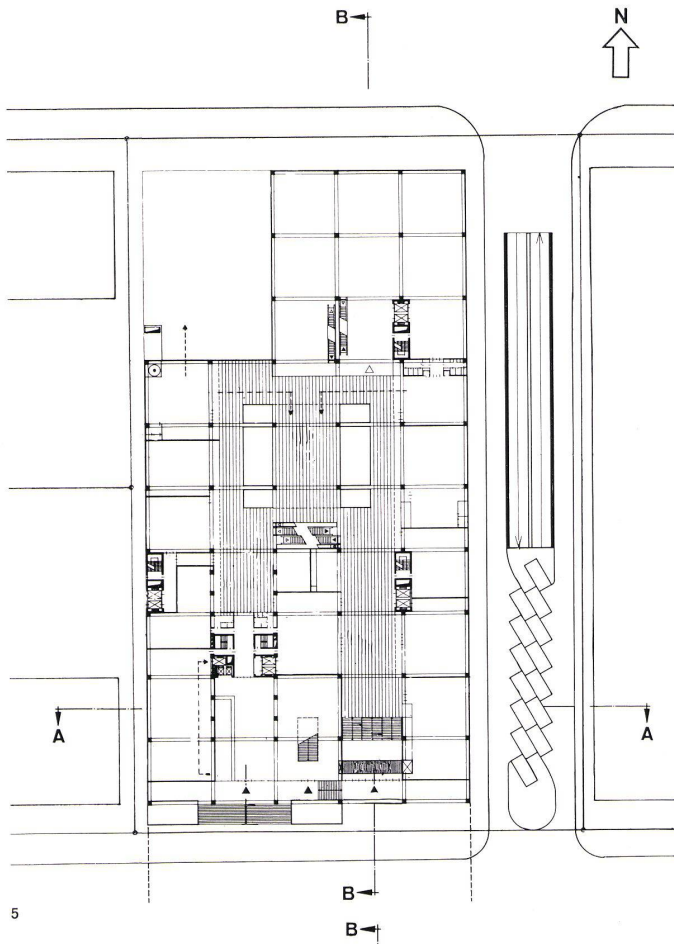
Bauland 10 000 m ²	Fr. 6 000 000.-
Umgebung und Erschließung	Fr. 2 000 000.-
Parking	Fr. 18 600 000.-
Verkehrs- und Lagergeschoß	Fr. 10 700 000.-
Einkaufszentrum	Fr. 12 400 000.-
Kultur- und Unterhaltungszentrum	Fr. 4 800 000.-
Hotel-, Büro- und Wohnhochhaus	Fr. 9 500 000.-
	Fr. 64 000 000.-
Gebühren,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

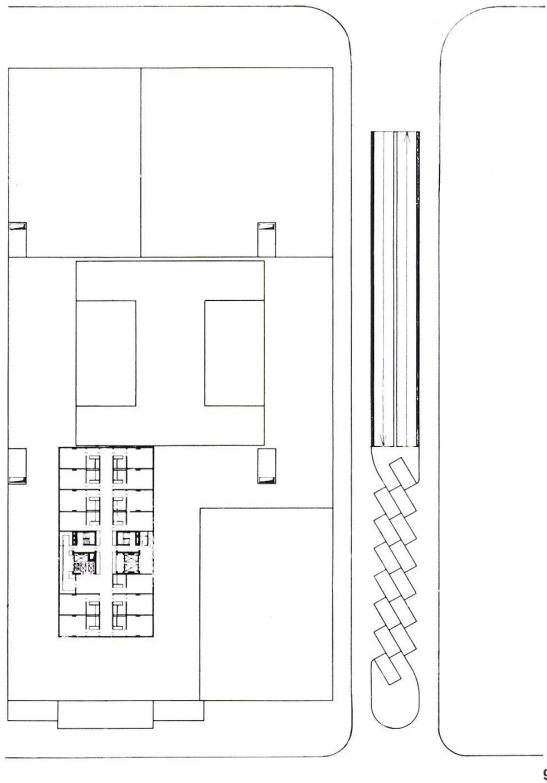
Jahresertrag

Parking	36 000 m ²	Fr. 900 000.-
Verkehrs- und Lagergeschoß	12 000 m ²	Fr. 560 000.-
Einkaufszentrum	13 000 m ²	Fr. 1 360 000.-
Kultur- und Unterhaltungszentrum	5 600 m ²	Fr. 410 000.-
Hotel-, Büro- und Wohnhochhaus	10 600 m ²	Fr. 1 170 000.-
		Fr. 4 400 000.-

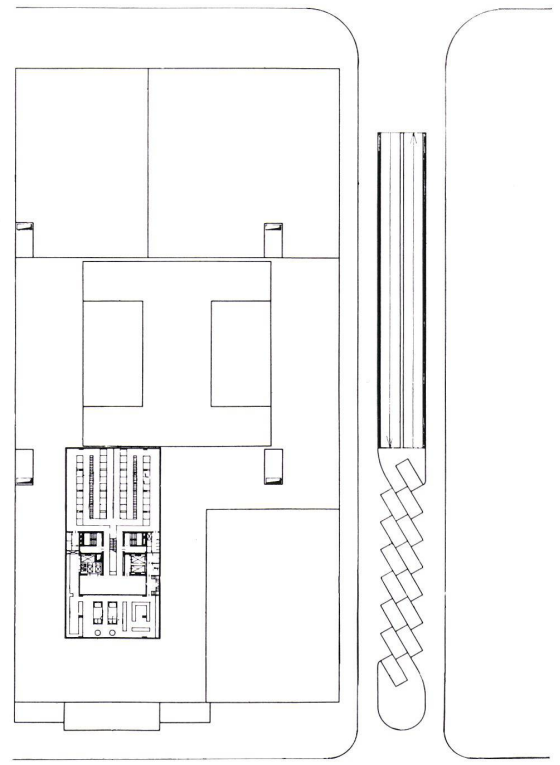
Bruttorendite

Ertrag 1⁰/₁₀₀ der Anlagekosten $\frac{\text{Fr. 4 400 000.-}}{\text{Fr. 66 000 000.-}} = 6,66\%$





9



10

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

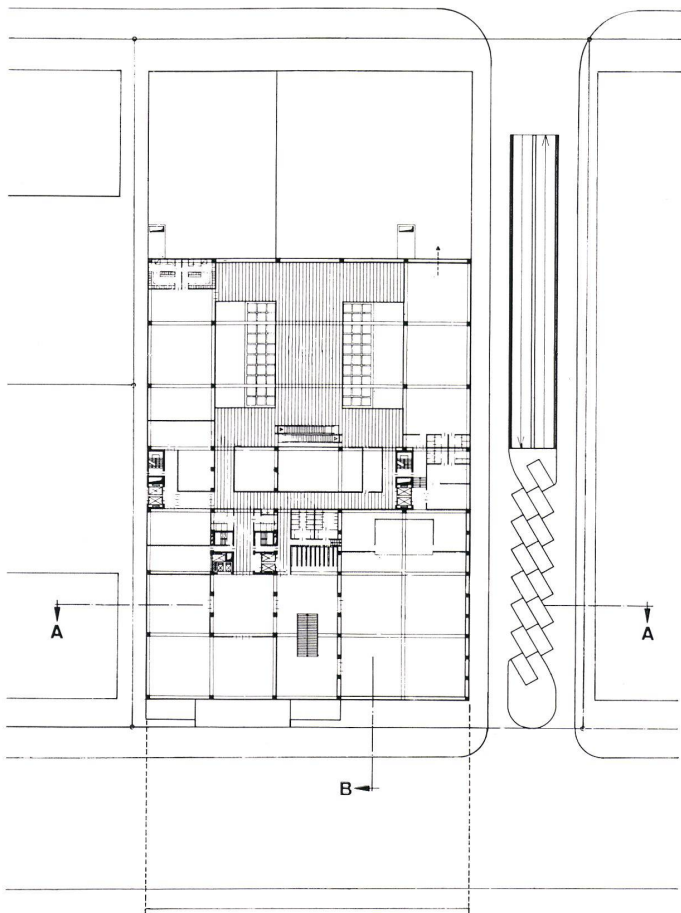
10

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

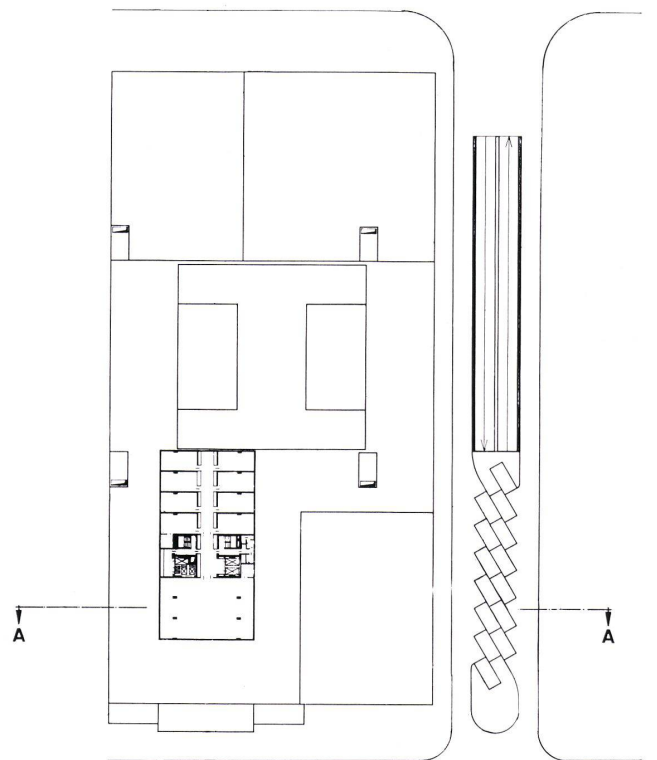
11

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

B



11



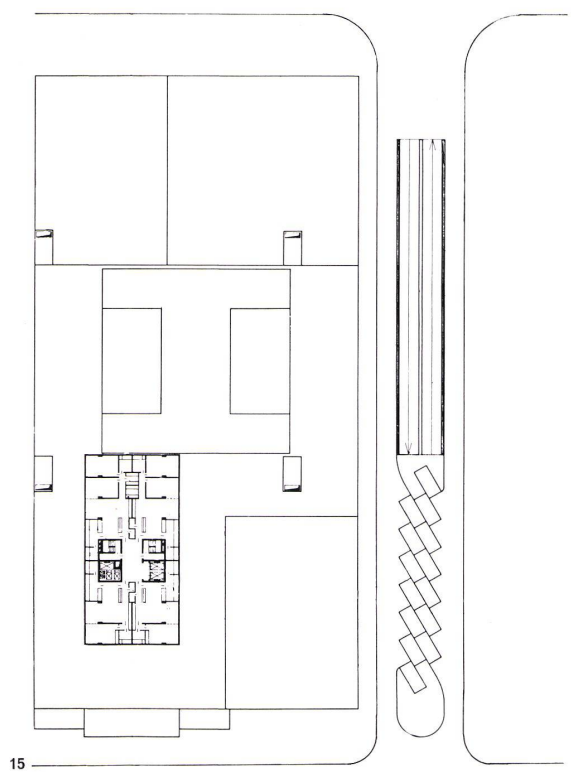
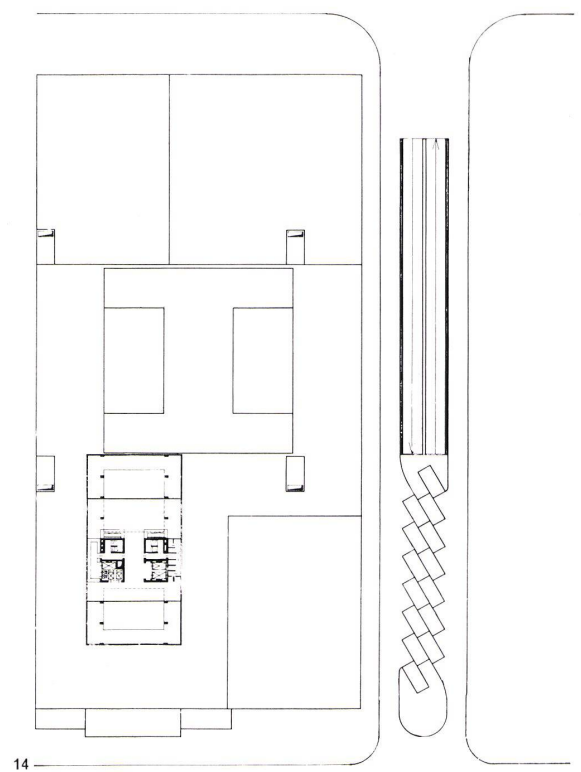
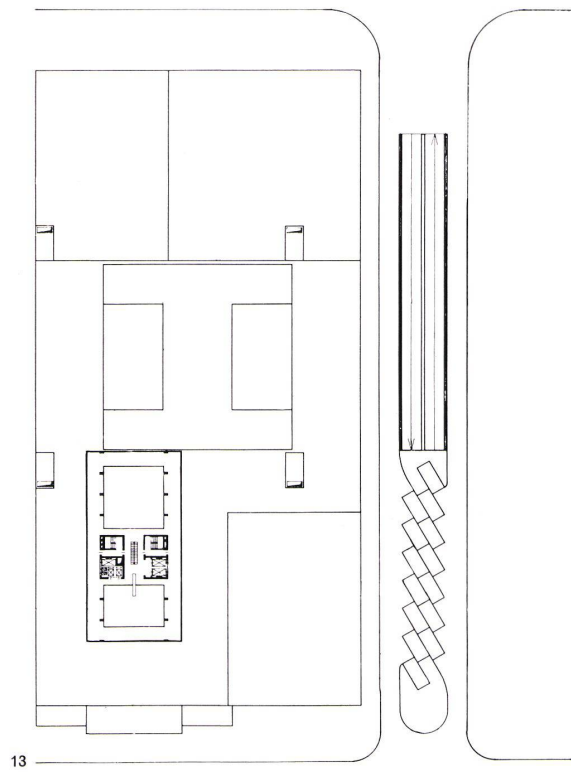
12

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. Geschöß ist ein Installationsgeschöß) / 19e étage /
19th floor

14
20. Obergeschoß 1:1500 mit Dachrestaurant und Luft-
räume über den Swimming-pools / 20e étage / 20nd
floor



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