

# Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus

Autor(en): **Oetiker, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **89/90 (1927)**

Heft 8

PDF erstellt am: **22.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-41658>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus.

Nach einem Vortrag von H. OETIKER, Architekt, Zürich.<sup>1)</sup>

Der Vortragende stellt es sich zur Aufgabe, die Voraussetzungen darzulegen, unter denen die breiten Schichten der Bevölkerung im Einfamilien- und Mehrfamilienhaus untergebracht werden können.

Landpreise, Verkehrsverhältnisse und topographische Beschaffenheit der Städte gestatten nicht, alle Teile der Bevölkerung in Einfamilienhäuser unterzubringen, abgesehen davon, dass von nicht wenigen die Stockwerkwohnung im Gegensatz zum Einfamilienhaus vorgezogen wird. Die Stockwerkwohnung verlangt aber einen Balkon oder eine Loggia, einen Speisekasten in der Küche, feuersichere Treppen, ausser den Seitenwänden schall- und feuersichere Zwischenböden. Die Stockwerkwohnung muss die gesetzliche Höhe von 2,50 m einhalten, die im Einfamilienhaus auf 2,20 bis 2,30 m vermindert werden kann.

Massgebend bei der Erstellung einer Wohnung ist auch die wirtschaftliche Seite. Insbesondere ist zu untersuchen, ob das kleine Einfamilienhaus, das eine Stockwerkwohnung von drei bis vier Zimmern ersetzen soll, für die grosse Masse der Bevölkerung erreichbar ist. Als Mitglied der vom Stadtrat Zürich eingesetzten Expertenkommission für verbilligten Wohnungsbau hat der Vortragende eingehende *Vergleichsberechnungen über die Kosten von Ein- und Mehrfamilienhäusern* in bestehenden Siedelungen ausgearbeitet.

Um ein zuverlässiges Bild über die Anlagekosten der Wohnungen im Einfamilienhaus und im Mehrfamilienhaus zu erlangen, genügt es nicht, die Gesamtkosten einer Wohnung festzustellen. Die Kosten müssen in folgende Gruppen zerlegt werden: Landerwerb, Strassenbau, Baukosten mit Architektenhonorar und Bauführer, Umgebungsarbeiten, Einfriedigung, Gartenanlagen, Beiträge und Gebühren für Werkleitungen und Schwemmkanalisation, Bauzinsen, Verwaltungsspesen. Die von der Expertenkommission untersuchten Objekte sind nicht absolut gleich, ebensowenig die bezahlten Akkordpreise, immerhin liessen sich an die Untersuchungen prinzipielle Ueberlegungen anschliessen. Hinsichtlich der Vierzimmerwohnungen lassen sich folgende Schlüsse ziehen.

Landerwerb und Strassenbau zusammengerechnet kosten ungefähr gleich viel pro Wohnung bei hohen Miethäusern an fertigen Strassen mit einem Landpreis von 20 Fr./m<sup>2</sup> und bei Flachbau auf unerschlossenem Terrain mit einem Landpreis von 3 Fr./m<sup>2</sup>.

Die Baukosten mit Architektenhonorar und Bauführer sind bei hohen Miethäusern etwa 1000 Fr. weniger pro Wohnung als beim Flachbau.

Die Umgebungsarbeiten mit Einfriedigung und Gartenanlage stellen sich bei hohen Miethäusern etwa 300 Fr. billiger pro Wohnung als beim Flachbau.

Beiträge und Gebühren für Werkleitungen und Schwemmkanalisation kosten bei hohen Miethäusern etwa 700 Fr. weniger pro Wohnung als beim Flachbau.

*Zusammenfassend* ergibt sich, dass die Anlagekosten einer Vierzimmerwohnung in hohen Miethäusern etwa auf Bauland, das an fertiger Strasse 30 Fr./m<sup>2</sup> kostet, rund 2100 Fr. niedriger sind, als die Kosten eines Einfamilienhauses von vier Zimmern auf unerschlossenem Terrain im Werte von 3 Fr./m<sup>2</sup>.

Bei diesen Untersuchungen hat es überrascht, dass die reinen Baukosten der Vierzimmerwohnung im Einfamilienhaus nicht wesentlich höher sind als im Mehrfamilienhaus. Dass die Kosten für Umgebungsarbeiten, Beiträge, Gebühren und Werkanschlüsse dagegen im Einfamilienhaus wesentlich höher sind als im Mehrfamilienhaus, ist ohne weiteres klar. Ersparnisse beim Bau der Einfamilienhäuser lassen sich noch erzielen, ebenso liessen sich bei den baupolizeilichen Vorschriften usw. Erleichterungen durchführen. Zu beachten ist, dass es sich um Einfamilienreihenhäuser einfachster Art handelt, nämlich um in horizontaler Richtung entwickelte Mehrfamilienhäuser.

Die Expertenkommission hat sich nicht mit blosser Kritik begnügt, sie hat ein Projekt für einen *Einfamilienhaus-Bautyp* aufgestellt, der möglichst restlos dem entsprechen soll, was ihr als zweckmässig erscheint. Was ihr dabei als besonders erstrebenswert erschien, war die Schaffung eines billigen Bautyp in möglichst trockener Bauweise. In Bezug auf die städtischen Gebühren für Wasser, Gas, Elektrizität, Schwemmkanalisation, Anschlüsse ist noch zu sagen, dass es nötig ist, für Wohnungen, die nebeneinander liegen,

die selben Ansätze zu verrechnen, wie für die Wohnungen, die übereinander liegen. Das finanzielle Resultat der systematisch durchgeführten Vereinfachung des Flachbaues ist sehr erfreulich. Die durchschnittlichen Anlagekosten pro Haus mit einer Wohnung von drei bis vier Zimmern betragen rund 16000 Fr. Die Verbilligung ist einzig und allein durch gründliche Vereinfachung der Konstruktion und des Bauvorganges möglich.

Es ist interessant zu wissen, wie sich die Kosten pro Wohnung in einem ebenso rationell durchgearbeiteten Projekt für *Mehrfamilienhäuser* stellen. Als Beispiel möge das Projekt Wohnkolonie Bäckerstrasse der Stadt Zürich dienen. Hier sind durchweg fünfstöckige Bauten mit zehn Wohnungen pro Haus vorgesehen. Dem Vergleich sind somit zwei Extreme zugrunde gelegt, im einen Falle das Einfamilienhaus, im andern das Zehnfamilienhaus.

Die Wohnung von drei bis vier Zimmern im Einfamilienhaus, Kolonie Frauental, kostet 16900 Fr., bei Bäckerstrasse die Dreizimmerwohnung 16000 Fr., die Vierzimmerwohnung 19000 Fr. Die Landpreise an fertiger Strasse betragen bei Frauental 8,10 Fr./m<sup>2</sup>, bei Bäckerstrasse 31,10 Fr./m<sup>2</sup>.

Durch diese beiden Projekte ist der Nachweis geliefert, dass die Wohnung von drei bis vier Zimmern im Einfamilienhaus an der Peripherie der Stadt zu dem gleichen Preise erstellbar ist, wie die gleichgrosse Wohnung im Zehnfamilienhaus in den dichter besiedelten Gebieten.

In Zürich, wo besondere Verhältnisse vorliegen, ist es ausgeschlossen, künftighin nur Wohnungen im Flachbau zu erstellen, jedoch ist an der Peripherie, wenn günstige Landpreise vorliegen, der Flachbau möglich. Die Stadt Zürich weist relativ wenig Einfamilienhäuser auf: Nur 3 1/2% aller Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, während in Holland 82%, in Philadelphia sogar 89% Einfamilienhäuser sind. Es sollte alles getan werden um das Kleinhäuser zu fördern, und frühzeitig dementsprechende Massregeln getroffen werden.

Nur bei grösseren Siedelungen mit äusserst rationeller Bestrahlung kann das Einfamilienhaus mit Garten zum gleichen Preise wie die Wohnung im hohen Miethause erstellt werden. Für billige Wohnungen kommt nur das Reihenhaus in Frage. Die Vorschriften für offene Bebauung erschweren in der Stadt Zürich die Erstellung von Reihenhäusern in den Aussengebieten. Eine Aenderung wäre angebracht. Einer zu starken Ausnutzung des Bodens kann durch eine Terrainsnutzungsnummer begegnet werden.

Um die Entwicklung der Technik des Wohnungsbaues den Zuhörern zu zeigen, machte ihnen der Vortragende in Lichtbildern eine Gegenüberstellung von Hochbau und Flachbau. Mit einem dringenden Aufruf an die Behörden, die durchaus notwendige Revision des kantonalen zürcherischen Baugesetzes, das der Entwicklung des Kleinhäuserbaues entgegensteht, baldigst in die Wege zu leiten, schloss Oetiker seinen sehr lehrreichen Vortrag.

## Mitteilungen.

**Eidgen. Technische Hochschule.** Wie man vernimmt, haben die beiden Mitglieder des *Schweizer. Schulrates* Dr. Ing. h. c. Gustave Naville, dessen langjähriger Vizepräsident, und der thurgauische Erziehungsdirektor Dr. Alfred Kreis ihren Rücktritt erklärt, nachdem sie 35, bzw. 20 Jahre lang dieser Behörde angehört. Es ist das nämliche Basler Blatt, das, wie bei der jüngsten Professorenwahl<sup>1)</sup>, in „Personenfragen“ der E. T. H. das Gras wachsen hört, und „erfährt“, wer bereits als Anwärter auf die beiden Schulratsessel in Betracht gezogen werde: die Herren Arch. Niklaus Hartmann in St. Moritz, ein in den zuständigen Fachkreisen allseitig geschätzter Kollege, und der bernische Erziehungsdirektor Dr. Leo Merz; als dritten Kandidaten präsentierte hierauf die „N. Z. Z.“ Oberst Hans Kern, Teilhaber der Eisenkonstruktionsfirma Löhle & Kern, in Zürich. — So sehr es an sich zu begrüssen ist, dass die Erneuerung und Zusammensetzung dieses für die Entwicklung unserer *Technischen Hochschule* äusserst wichtigen Siebener Kollegium nicht mehr wie bis anhin vom grünen Tisch aus vorwiegend nach territorialen und konfessionellen Gesichtspunkten erfolge, so sehr muss auch betont werden, dass die hierin gewiss in erster Linie urteilsfähigen und an der Heranbildung ihres Nachwuchses am nächsten interessierten Fachkreise der höhern Techniker unseres Landes wenigstens

<sup>1)</sup> Mit frdl. Erlaubnis der Redaktion der „Schweizer. Zeitschr. für Wohnungs-wesen“ entnommen.

<sup>1)</sup> Vergl. „S. B. Z.“ Seite 38 (vom 15. Januar d. J.).