

# Zur Lage am städtischen Wohnungsmarkt am Beispiel neuer zürcherischer Miethäuser

Autor(en): **Jenny, Albert**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **109/110 (1937)**

Heft 22

PDF erstellt am: **22.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-49155>

## **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.

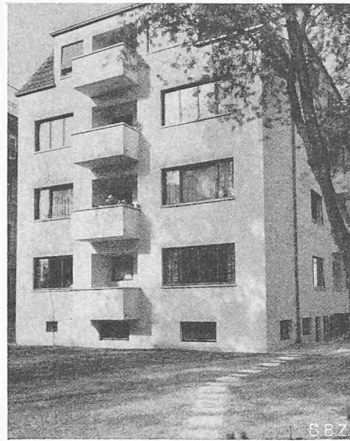


Abb. 4 u. 5. Miethaus Samariterstrasse 4, Zürich, aus Osten und Süden

Arch. A. JENNY, Zürich

Abb. 8. Sprensbühlstrasse 2, aus Süden



Abb. 1 bis 3. Grundrisse 1: 400 des Hauses Samariterstrasse 4, Zürich

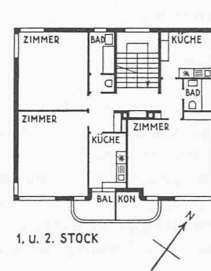


Abb. 6. Haus Konkordiastr. 9, Ein- u. Zweizimmer-Wohnungen

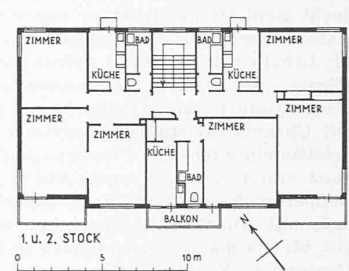


Abb. 7. Haus Sprensbühlstrasse 2 Einzimmer-, Zweizimmer- und Dreizimmerwohnungen

Wagen kommt die Säure nicht so leicht in das Wageninnere, wie wenn die Batterie unter dem Fussboden angeordnet ist.

In der Frage der Wirtschaftlichkeit können die Reparaturen sehr gewichtig mitsprechen. Bei grossen Wagen sind sie im allgemeinen seltener als bei kleinen, wegen den grösseren Leistungsreserven der grösseren Maschine, sie werden jedoch etwas teurer, da die Bestandteile mehr kosten; dazu ist oft deren Anzahl infolge grösserer Zylinderzahl höher. Am günstigsten dürfte sich wohl bezüglich Reparaturkosten ein mittelgrosser Wagen stellen. Bei gleichen Anforderungen und Behandlung kommt es allerdings immer noch sehr auf die Wagenmarke an und noch mehr auf die Werkstatt, die die Reparaturen vornimmt. Wenn man sich die Mühe nimmt, Vergleiche mit den Automobilen von vor zehn Jahren zu ziehen, so kann man immerhin bezüglich Wirtschaftlichkeit erhebliche Fortschritte feststellen. (Schluss folgt.)

### Zur Lage am städtischen Wohnungsmarkt am Beispiel neuer zürcherischer Miethäuser

Von Arch. ALBERT JENNY, Zürich

Der Miethausbau in Zürich hat in den Jahren der Hochkonjunktur (1928 bis 1932) infolge des herrschenden Wohnungsmangels Formen angenommen, die man mit Bezug auf das Arbeitstempo und die Menge der erstellten Objekte fast amerikanisch nennen könnte. Der selbe Wohnungsmangel trug erheblich zur Steigerung der Grundstückpreise und damit der Mietzinse bei, was jedoch in den Jahren des allgemeinen Wohlstandes ohne störenden Einfluss auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes blieb, da die verlangten Preise dem relativ hohen Einkommensstand der Bevölkerung mehr oder weniger angemessen waren. In den letztvergangenen Jahren der wirtschaftlichen Krise haben sich dann auf der ganzen Linie Rückbildungen und damit Rückwirkungen gezeigt, die den Liegenschaftsmarkt äusserst negativ beeinflussten. Die Schrumpfung des allgemeinen Lebensstandards ging mit einer solchen der Bevölkerungszahl parallel und stoppte die Bautätigkeit brüsk ab. Andererseits drohte sich eine endlose Reihe von Zwangsverwertungen auf den Liegenschaftsbesitz katastrophal auszuwirken und weite Kreise des Kapitals und Unternehmertums mit in den Strudel zu reissen.

Wenn wir heute in Zürich von den schlimmsten Folgen verschont geblieben sind und unsere Renditenhäuser vom Anlagekapital noch relativ begehrt sind, so ist dies zum grossen Teil

einer oft rigorosen, aber doch einsichtigen Politik unserer geldgebenden Institute zu verdanken. Man wird aber auf alle Fälle gut tun, für die Zukunft aus der Vergangenheit Schlüsse zu ziehen und bei der Erstellung von Neuanlagen aus den früher begangenen Fehlern zu lernen.

In erster Linie ist es notwendig, die Nachfrage, die nun infolge der langsam sich bessernden Wirtschaftslage wenigstens in einem bescheidenen Masse wieder einzusetzen scheint, genau zu studieren. Das statistische Amt der Stadt Zürich erleichtert diese Aufgabe durch seine monatlich erscheinenden Berichte. Wenn diese schon nur den effektiven Leerwohnungsbestand zeigen, so lassen sie doch mit Leichtigkeit Rückschlüsse auf den Bedarf ziehen, da dieser immer in einem gewissen Verhältnis zum Bestand steht.

Zweitens muss, und dies ist in erster Linie Aufgabe des Architekten, die Ausstattung neuer Miethäuser einem gründlichen Studium unterzogen werden. Das Publikum ist an einen gewissen Komfort gewöhnt und nur sehr schwer zu irgend einem Verzicht auf diesem Gebiete zu bewegen. Der Komfort soll der gleiche, der Mietpreis aber wesentlich billiger sein als früher. In Zeiten der Abwertung und der daraus entstehenden Preisaufschläge scheint diese Aufgabe fast unlösbar. Es bleibt der Findigkeit des Architekten vorbehalten, neue Mittel und Wege zu suchen, um den widersprechenden Ansprüchen Rechnung zu tragen. Denkbar einfachste Disposition des Grundrisses und des Baugerüppes, Vereinfachung der Installationsanlagen durch Zusammenziehen der entsprechenden Räumlichkeiten, rationelle Herstellung der einzelnen Bauteile durch weitgehende Standardisierung der Einzelformen, sorgfältige Ausarbeitung des Bauprogrammes zur Abkürzung der Bauzeit, straffe Organisation in der Bauausführung zum Zwecke der Verringerung der nicht im Kostenanschlag erfassbaren Regiearbeiten sind nur einige wesentliche Punkte, in denen noch viel Positives geleistet werden kann. In der äusseren Gestaltung muss der Verzicht auf jedes entbehrliche Beiwerk angestrebt und versucht werden, das ästhetische Gefühl durch vornehme Linienführung und gute Proportion zu befriedigen, eine Aufgabe, die ebenso reizvoll sein kann wie der Entwurf einer reichen Ornamentik, die ihre Auferstehung in einer weniger von wirtschaftlichen Nöten geplagten Zeit feiern mag, wenn Bedürfnis dafür vorhanden ist. Wärme und Wohnlichkeit brauchen deshalb unseren Bauten nicht im Geringsten abzugehen, wenn die zur Verwendung gelangenden Farben sorgfältig gegeneinander abgestimmt werden.

Die vorstehenden Bilder (1 bis 5) eines im Kreis 7 fertiggestellten Miethauses mögen einen Versuch, diesen Forderungen gerecht zu werden, illustrieren. Die Nettomietpreise schwanken zwischen 1250 und 1500 Fr. für die Zweizimmerwohnung und zwischen 1550 und 1800 Fr. für die Dreizimmerwohnung, in einer Gegend, in der vor Kurzem für neue Wohnungen noch durchschnittlich 1600 Fr. für die Zweizimmerwohnung und 2000 Fr. für die Dreizimmerwohnung bezahlt worden sind. Baukosten gemäss Norm S.I.A. 49 Fr./m<sup>3</sup> umbauten Raumes.

Die Mehrfamilienhäuser Konkordiastr. 9 (Abb. 6) u. Sprensbühlstr. 2 (Abb. 7 u. 8) sind im Gegensatz zum Haus Samariterstrasse 4, das vor der Frankenabwertung erstellt worden ist, als typische Nachabwertungsbauten zu bezeichnen. Der Preis des Hauses Sprensbühlstrasse Nr. 2 beträgt nach Norm S.I.A. 52 Fr./m<sup>3</sup>, derjenige für das Haus Konkordiastrasse 9 55,50 Fr./m<sup>3</sup>. Dieser Unterschied ist offensichtlich darauf zurückzuführen, dass das Haus Konkordiastrasse nur kleine Wohnungen hat.

**Ausstattung.** Rohbau mit kreuzweise armierten Betondecken, alle Zwischenwände in Backstein tragend. Falzziegeldach mit Schindelunterzug. Aussenwände in Tuffkammersteinen 25 cm stark. Badezimmer ganz, Küchen teilweise geplättelt. Zimmertüren glatt Sperrholz, Wandkasten mit gestemten Füllungen. Sanitäre Installation in erstklassiger Ausführung, teilweise verdeckt montiert (waagrechte Anschlussleitungen). Zentrale Warmwasserversorgung mit Gasfeuerung (Kosten pro m<sup>3</sup> Heisswasser rd. 1,75 Fr.). Ringleitung galvanisiert, Zweigleitungen in Kupferrohren. Schwerkraftwarmwasserheizung mit offen montierten Steigleitungen und verdeckten Radiatoranschlüssen. Küchen mit Chromnickelstahlschüttsteinen, Speisekasten, Küchenkasten, Schüttsteinunterbau, Pfannenschaft. Elektrische Installationen ganz unter Putz. Parquetböden auf Blindboden. Fenster in Doppelverglasung mit Rolljalousien in den Zimmern. Treppenhaus mit Kunststeintreppen, Podeste in Steinzeugplatten, Wände mit Stoffbespannung. Haustüre in Eisen und Drahtglas, mit Verkleidung in Edelklinkern.

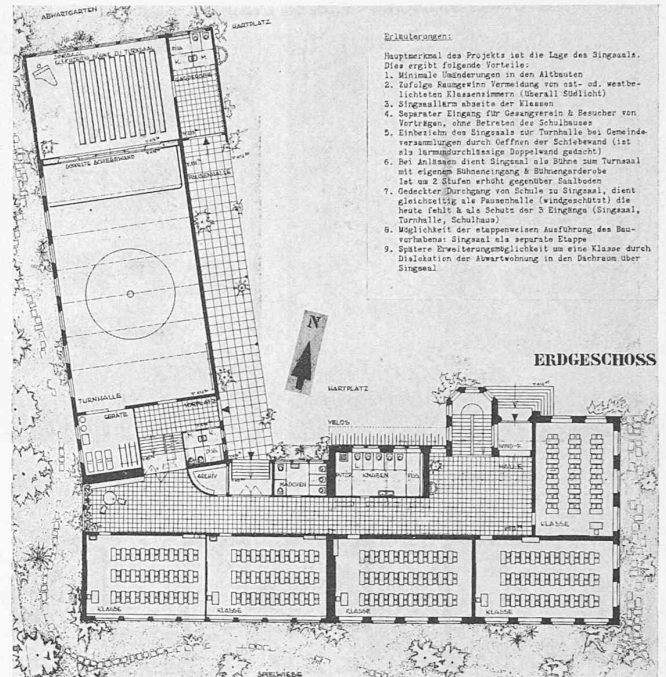
[In formaler Hinsicht zeigt das Aeusserere dieser Bauten, wenn wir es mit dem in Band 108, Seite 28 gezeigten Haus an der Kalchbühlstrasse (vom selben Architekten) vergleichen, von neuem, dass das zürcherische Baugesetz einem guten Bauen direkt im Wege steht: für das Haus an der Kalchbühlstrasse war eine Ausnahmebewilligung nötig, die bei den vorliegenden Häusern nicht in Frage kommen konnte. Für etwas Vernünftiges braucht es eine Ausnahmebewilligung, während das Schlechtere «gesetzlich» ist. Die gleichen, übrigens ja seit Jahren immer wieder erhobenen Vorwürfe macht auch Arch. A. H. Steiner auf Seite 222 laufenden Bandes unserem Baugesetz. Red.]

## Wettbewerb für Schulhausbauten in Rothrist

Die Gemeinde Rothrist hat die Frage der Schulhaus-Vergrößerung durch einen Wettbewerb unter vier eingeladenen, mit je 400 Fr. entschädigten Architekten abklären lassen. In Frage kam die Erweiterung der bestehenden Baugruppe oder ein Neubau eines zweiten Schulhauses mit den neu benötigten sechs Klassenzimmern an anderer Stelle; jeder Bewerber hatte für jede Lösung einen Entwurf zu liefern. Als Fachleute sassen im Preisgericht die Architekten W. Müller (Aarau) und F. v. Niederhäusern (Olten). Im folgenden beschränken wir uns auf die Wiedergabe des erstprämierten Entwurfes beider Varianten, die das Preisgericht folgendermassen beurteilt:

**A. Erweiterung des Zentralschulhauses.** «Im Grundriss sind die bestehenden Gebäude durch einen Zwischentrakt klar zusammengefasst. Durch die Verlegung des Singsaales an das Kopfende der Turnhalle werden die Räume, die auch abends von den Vereinen benützt werden, vom übrigen Schulbetrieb reinlich getrennt. Die Pausenhalle, als Zugang zu Singsaal, Turnhalle und Schulhaus, entspricht allen Anforderungen. Der Vorraum zum Singsaal ist ungenügend belichtet. Im Hauptgebäude sind die Abortwände gegen den Korridor im oberen Teil zu verglasen. Das Kellergeschoss ist verbesserungsbedürftig; insbesondere befriedigt der Zugang zur Brause und zum Schwingraum nicht. Der Zeichensaal 11 x 12,40 m ist zu gross. Fenster auf der Westseite sind hier nicht erwünscht. Die im Beschrieb und in der Fassade angegebene neue Abwartwohnung über dem Singsaal wird grundrisslich nicht gezeigt. Die äussere Gestaltung ist ansprechend. Gebäudeinhalt 5000 m<sup>3</sup>.»

**B. Neubau im Oberwilerfeld.** «Die grundrissliche Organisation ist klar und zweckmässig. Die vorgeschlagene Pausenhalle ergibt eine schöne geschlossene Platzanlage, bietet aber nicht den gewünschten Windschutz. Eine offene Unterbringung der Velos gegen die Strasse ist nicht erwünscht. Der Aufbau ist fein empfunden und weist gute Verhältnisse auf. Gebäudeinhalt rd. 4000 m<sup>3</sup>.»



Schulhaus Rothrist, Lösung A, 1:600. I. Preis: Arch. H. WULLSCHLEGER

Verfasser beider Entwürfe ist Dipl. Arch. Hugo Wullschleger, Aarburg. Er ist nun betraut mit der Ausarbeitung der Ausführungspläne gemäss Lösung A, die das Preisgericht in Bezug auf Wartung, Heizung und Unterhalt der Gebäude grundsätzlich vorgezogen hat.

## Berechnung der Standsicherheit von Erddämmen

Die Erwidern der Herren Prof. Dr. E. Meyer-Peter, Dr. H. Favre und Dipl. Ing. R. Müller auf meine ergänzenden Ausführungen über die Standsicherheit von Erddämmen (S. 297\* von Bd. 109) macht ein nochmaliges Zurückkommen meinerseits notwendig. Ich bemerke folgendes:

1. Abgesehen von der einfacheren Rechnung ist bei der von mir empfohlenen (bisher üblichen) Methode zur Berechnung der Massenkraft eines durchströmten Erdkörpers eine Ermittlung der Linien gleichen Wasserdruckes *nicht* erforderlich.

2. «Die Ermittlung der Gesamtresultierenden auf das ganze Segment» hat keineswegs «nur einen geringen Wert». Durch eine Verbesserung des erwähnten Krey'schen Verfahrens, auf die ich in einem besonderen Aufsatz an anderer Stelle zurückkommen werde, (s. Anm. 3), gelingt es in einfacher Weise, die erforderlichen Reibungskräfte aus der Lage der Resultierenden zu finden. Bei verschiedenartigen Erdmassen muss natürlich für jede Bodenart die entsprechende Resultierende ermittelt werden.

3. Bei plötzlicher Absenkung des Stauspiegels ist selbstverständlich «die Aufzeichnung eines vollständig neuen Strömungsbildes erforderlich». Ich habe das Gegenteil davon nicht behauptet und bin in diesem Punkte mit den Herren Verfassern vollkommen einig. Mein Verfahren zur Berücksichtigung des Einflusses von Porenwasser-Überdruck gilt ganz allgemein, sobald es gelingt, Lage und Grösse der neuen Mittelkraft  $R_2$  zu finden. Ich habe aber den Fall, wo «die neue Belastung  $R_2$  mit Hilfe von Stromliniennetzen gefunden» wird, ausdrücklich erwähnt.

4. Das gegebene zeichnerische Verfahren für den Fall des Auftretens von Porenwasser-Überdruck hat zur Voraussetzung, dass nach dem Eintreten der plötzlichen Mehrbelastung das Porenwasser des Bodens zunächst den *ganzen* Zuwachs der Normalspannungen aufnimmt (ungünstigster Fall). Mithin bleibt  $N_1$  unverändert. Dass auch Lage und Richtung von  $T_1$  und  $T_2$  übereinstimmen, folgt aus der bei Gleitungsuntersuchungen bislang immer üblichen Voraussetzung gleichmässiger Inanspruchnahme der im Bruchfalle verfügbaren Schubspannungen, die allerdings nicht für alle Bodenarten erfüllt ist. Doch dürfte das Nichtzutreffen dieser Voraussetzung kaum anders als durch einen erhöhten Ansatz der Sicherheitszahl auszugleichen sein. *Ohde.*

*Anmerkung der Redaktion:* Die Herren Meyer-Peter, Favre und Müller teilen uns mit, dass ihr Standpunkt in der Ange-