

Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
Band: 16 (1929)
Heft: 5

Artikel: Die Frage Hochbau - Flachbau : dargestellt an dem Beispiel Eismannhof-Utohof, Zürich
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-15941>

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

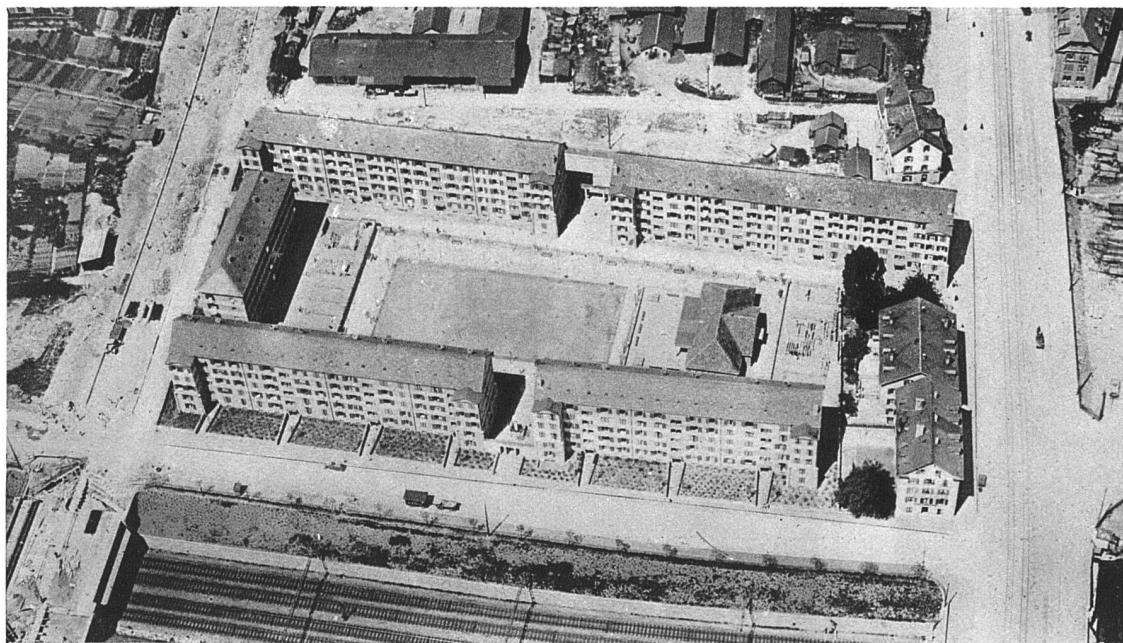
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 14.01.2026

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



ERISMANN-HOF, ZÜRICH
ARCHITEKTEN
KÜNDIG &
OETIKER B.S.A.

Phot. Ad Astra
Zürich

DIE FRAGE HOCHBAU - FLACHBAU

DARGESTELLT AN DEM BEISPIEL ERISMANNHOF-UTOHOF, ZÜRICH

Die Stadt Zürich hat sich bei der Erstellung der Wohnkolonien Erismannhof und Utohof zum Ziele gesetzt, möglichst billige Wohnungen für Leute mit bescheidenem Einkommen zu schaffen. Hierbei war Voraussetzung, dass Bauten entstehen, die nicht nur billige Erstellungskosten, sondern auch geringe Unterhaltskosten bringen. Die Häuser bleiben im Besitz der Stadt, übermässige Reparaturen würden sich notgedrungen in Mietpreiserhöhungen auswirken. So billige Wohngelegenheiten nur im mehrgeschossigen Haus, Hochbau möglich? oder gelingt es, Einfamilienhäuser

zu schaffen, welche annähernd dieselben Anlagekosten pro Wohnung aufweisen, wie die Wohnung im mehrgeschossigen Doppelwohnhouse?

Die Kolonien Erismannhof und Utohof liefern einen bemerkenswerten Beitrag zum Kostenvergleich der Wohnung im Hochbau und derjenigen im Flachbau. Einerseits fünfzöckige Doppelmehrfamilienhäuser, andererseits Einfamilienhäuser.

Auf Grund der Abrechnung beider Kolonien ergibt sich nachstehende Kostenvergleichung:

	83 Einfamilienhäuser Utohof			17 Doppelmehrfamilienhäuser (5 Stockwerke) Erismannhof 10 Wohnungen à 2 Zimmer, 130 à 3 Zimmer, 30 à 4 Zimmer							
	Total für alle 83 Wohnungen	pro Wohnung 65 m ² nutzbare Wohnfläche	pro m ² nutzb. Wohnfläche	Total für alle 170 Wohnungen	pro 2-Zimmer- Wohnung 46 m ² nutzbare Wohnfläche	pro m ² nutzb. Wohnfläche	pro 3-Zimmer- Wohnung 56 m ² nutzbare Wohnfläche	pro m ² nutzb. Wohnfläche	pro 4-Zimmer- Wohnung 76 m ² nutzbare Wohnfläche	pro m ² nutzb. Wohnfläche	Durchschnitt pro m ² nutzb. Wohnfläche
Landerwerb und Strassenbau .	per m ² Fr. 8.40 155,021.—	1,868.—	28.75	per m ² Fr. 31.30 266,000.—	1,565.—	34.—	1,538.—	27.45	1,680.—	22.10	26.55
Hochbau inkl. Arch.-Hon. u. Bauf.	per m ³ Fr. 36.94 1,040,907.—	12,541.—	192.90	per m ³ Fr. 43.45 2,113,454.—	12,075.—	262.50	11,790.—	210.50	15,342.—	201.85	210.90
Umgebungsarbeiten	152,930.—	1,842.—	28.30	104,636.—	642.—	14.—	602.—	10.75	662.—	8.70	10.45
Beiträge und Gebühren	45,746.—	551.—	8.50	31,900.—	187.—	4.10	187.—	3.35	187.—	2.45	3.20
Bauzinsen	8,394.—	101.—	1.55	20,912.—	121.—	2.60	121.—	2.15	129.—	1.70	2.10
Total Anlagekosten	1,403,000.—	16,903.—	260.—	2,536,902.—	14,590.— ¹	317.20	14,236.—	254.20	18,000.—	236.80	253.20

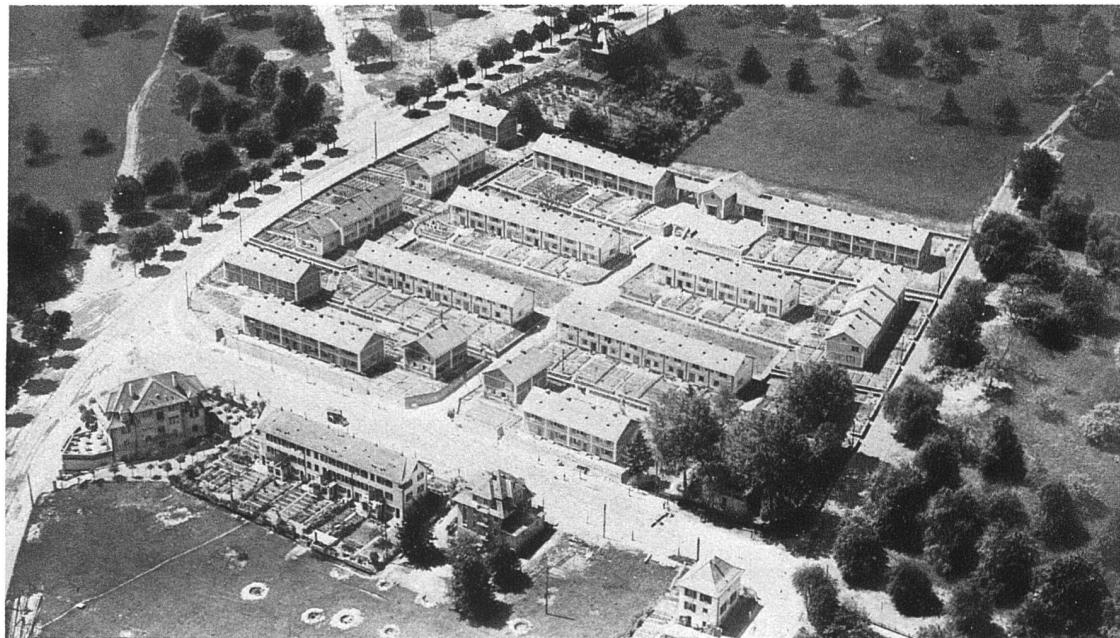
¹ Die Anlagekosten einer 2-Zimmerwohnung sind relativ hoch, da sich dieselben in Eckhäusern befinden, welche zudem noch ca. 50 cm tiefere Keller haben. Total der nutzbaren Wohnfläche: Utohof 5395 m², Erismannhof 10,020 m². Als nutzbare Wohnflächen sind gemessen: Küchen und alle Zimmer, nicht gemessen sind Treppenhäuser, Korridore, Aborten und Loggien.

Zusammenfassend kann gesagt werden:

Die Anlagekosten eines *Einfamilienhäuschens* *Utohof* (Fläche der Zimmer und Küche 65 m²) betragen Fr. 16,903. Die Anlagekosten der Wohnungen *Erismannhof* betragen

3 Zimmerwohnungen (Fläche der Zimmer und Küche 56 m²) Fr. 14,236

4 Zimmerwohnungen (Fläche der Zimmer und Küche 76 m²) Fr. 18,000



Mittelwert per 3- und 4-Zimmerwohnung Eismannhof

Fr. 16,118

Das Einfamilienhaus Utohof stellt einen Mittelwert zwischen einer 3- und 4-Zimmerwohnung dar. Die Anlagenkosten eines Einfamilienhauses stellen sich um Fr. 785 höher, als der Mittelwert einer Wohnung von 3 und 4 Zimmern im Eismannhof.

Eine Verzinsung des Kapitals zu $6\frac{3}{4}\%$ bringt eine Mehrauslage für den Mieter von rund Fr. 50.— Wenn der Gartenertrag beim Einfamilienhaus berücksichtigt wird, kann gesagt werden, dass der Mieter eines solchen nicht teurer sitzt, als der Mieter einer gleich grossen Wohnung im fünfstöckigen Doppelwohnhouse.

Es ist also möglich, dass unter gewissen Voraussetzungen an der Peripherie einer Stadt die Wohnung im Einfamilienhause zum selben Preise erstellbar ist, wie die Wohnung im fünfstöckigen Hause mit 10 Familien in dichter besiedelten Gebieten.

Voraussetzung einer Förderung des Flachbaues ist die Bereitstellung billigen Landes mit rationeller Bestrassung, Berechnung der Anschlussgebühren für Wasser, Gas, Elektrisch und Schwemmkanalisation für eine Gruppe statt für das einzelne Haus (ein Zehnfamilienhaus erhält auch nur einen Anschluss).

Die baldige Revision des Zürcher Baugesetzes ist dringend nötig. Dieses ist ganz auf Hochbau eingestellt, währenddem beim Flachbau die Vorschriften im Interesse der Verbilligung des Wohnungsbaues ohne Schaden für die Bewohner gemildert werden können.

Durch Gewährung von Ausnahmen wird in letzter Zeit der Bau von Einfamilienhäusern erleichtert. Es wäre dringend zu wünschen, dass das für Behörden und Archi-

tekten sehr zeitraubende Verfahren der Einholung von Ausnahmeverfügungen in Bälde abgeschafft werden könnte, indem ein Baugesetz geschaffen wird, das dem Fortschritt des modernen Wohnungsbaues Rechnung trägt. Zur Konstruktion der Bauten sei noch folgendes bemerkt: Der *Einfamilienhaustyp Utohof* lässt sich charakterisieren als massiver Außenbau und innerer Holzbau. Außenwände und Brandmauern sind in Backstein ausgeführt, ebenso der Kaminpfeiler. Wände und Decken, sowie die Zwischenwände sind in maschinengehobelten Brettern ausgeführt. Fussböden eichene Langriemen. Nur das Kamin und die Wand hinter Gasherd sind verputzt.

Der hölzerne Innenausbau gestattet einen sehr raschen Fortschritt des Baues. Die Ausführung der Kolonie geschah gruppenweise im Sinne der Fliessarbeit. Dieser stufenweise Aufbau gestattet, dieselben Arbeiter immer wieder zur selben Dienstleistung zu verwenden. Auch kann an einen Unternehmer die Zuteilung eines grossen Auftrages erfolgen, ohne dass er plötzlich auf kurze Termine eine grosse Anzahl Leute engagieren muss, für die er später eventuell nicht wieder Verwendung hat.

In drei Monaten waren die ersten Häuser fertig erstellt, die Vollendung der weiteren Gruppen erfolgte sukzessive innert weiteren 3 Monaten.

Bauzeit: 1. April bis 1. Oktober 1927.

In den Häusern Eismannhof sind Umfassungswände und innere Tragwände in Backstein, erstere mit Schlackenplattenhintermauerung ausgeführt. Die Zwischenböden sämtlicher Holzwerke in Beton zwischen I-Balken. Treppen in Kunststein. Im Innern ist für sämtliche Zimmer der hölzerne Ausbau wie im Utohof zur Anwendung gebracht. Treppenhäuser, Aborten und Küchen sind verputzt.



UTOHOF, ZÜRICH / unten: **AUSBILDUNG DER WOHNKÜCHEN**

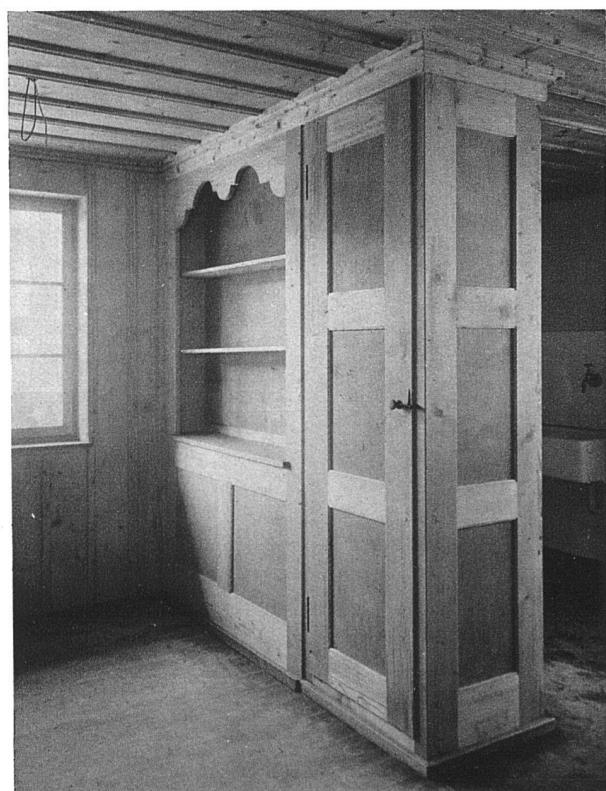
Bauzeit: 1. April bis 31. Dezember 1927 für zwei Gruppen, bis 1. April 1928 für die drei weiteren Gruppen.

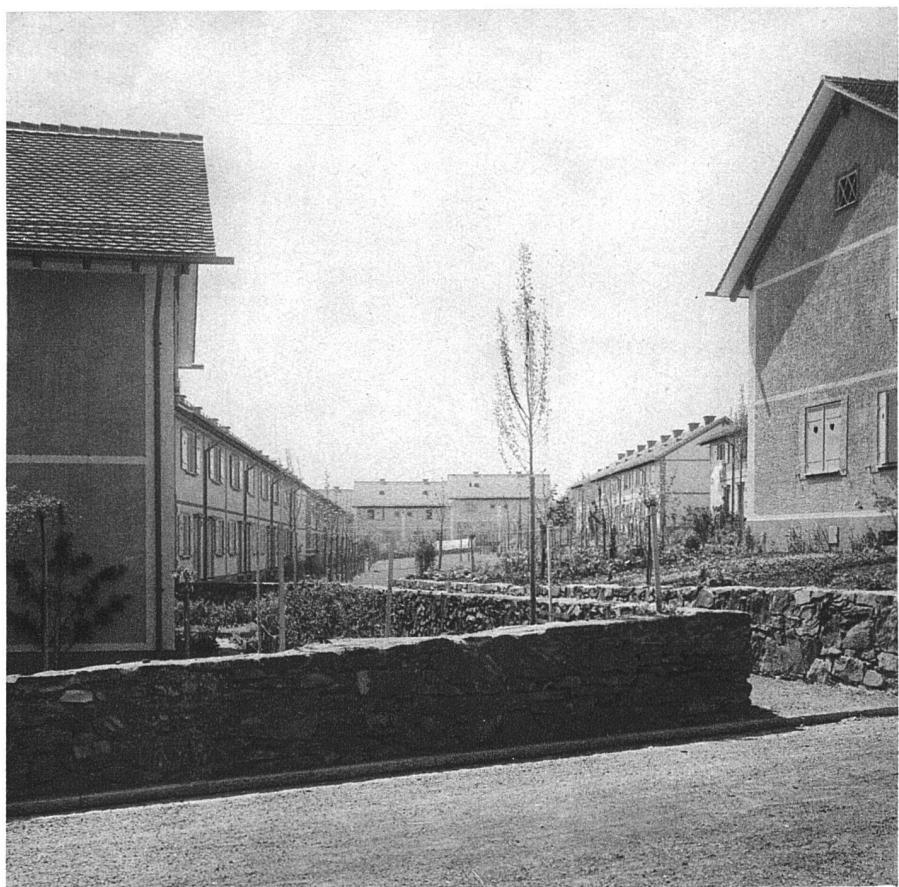
Die Kolonien Utohof und Erismannhof sind entstanden auf Grund von Beratungen einer vom Stadtrat Zürich eingesetzten Expertenkommission für Verbilligung des Wohnungsbauens.

Insbesondere die Herren *Stadtpräsident Dr. Klöti* und *Stadtrat G. Kruck* haben sich sehr intensiv mit dem Problem befasst.

Herr Stadtrat Kruck hat in einem interessanten Expertenbericht Grundsätze technischer und organisatorischer Art aufgestellt, welche der Ausführung der beiden Kolonien zu Grunde gelegt wurden.

Die Verbilligung des Wohnungsbauens ist nicht nur eine Frage der Planung, sondern ebenso sehr eine Frage der Organisation des Bauvorganges. Pläne und Preislisten müssen derart disponiert sein, dass jeder Handwerker seine Arbeiten in einem Zuge fertig machen kann. In einem Haus mit Trockenbauweise ist dies weit eher möglich, als bei der üblichen Bauweise mit verputzten Wänden und Decken. Als Material des Innenausbaues ist in beiden Bauvorhaben Holz verwendet. Es hat eine gute Wärmehaltung und besitzt zugleich den Vorteil der geringsten Unterhaltskosten.





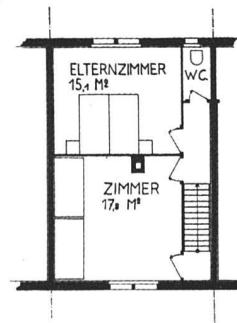
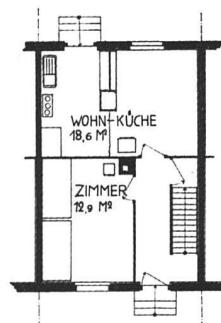
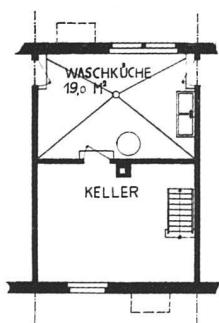
UTOHOF, ZÜRICH / ARCHITEKTEN KÜNDIG & OETIKER B.S.A.



UTOHOF, ZÜRICH / ANSICHT EINER HÄUSERZEILE

**GRUNDRIFFE
EINES EIN-
GEBAUTEN
EINFAMILIEN-
HAUSES**

Maßstab 1:250
Keller
Erster Stock
Zweiter Stock



Die im
Kellergeschoss
eingebaute
Waschküche ist
für drei Häuser
bestimmt; sie ist
von den beiden
anstoßenden
Häusern direkt
zugänglich