

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art  
**Band:** 46 (1959)  
**Heft:** 9: Wohnbauten

**Artikel:** Architektur und Wohnungsbau  
**Autor:** Maurer, Jakob  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-36011>

#### **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:** 25.01.2026

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

Wir Architekten sprechen und schreiben üblicherweise über Gestaltung, Ästhetik, Form, wenn wir uns mit dem Bauen befassen. Den wirtschaftlichen Untergrund unserer Tätigkeit beachten wir weniger. Das Folgende soll sich gerade mit diesem wirtschaftlichen Untergrund befassen, der einen sehr wesentlichen Einfluß auf die Form und die Gestalt unserer heutigen Siedlungen ausübt und ausüben wird.

Wenn wir die große Zahl von Architekten überschauen, so läßt sich diese Menge grob in zwei Teile trennen. Der erste Teil, die «guten Architekten», beschäftigen sich in der Hauptsache mit öffentlichen Aufträgen. Sie bauen die Schulhäuser, die Kirchen, die Verwaltungsgebäude und was sonst staatliche Stellen als Bauherr in Auftrag geben. Architekten aus dieser Gruppe erhalten etwa auch Aufträge aus der Privatwirtschaft, vornehmlich von großen Gesellschaften. Sie bauen die Landhäuser für die seltenen Bauherren, die ein anspruchsvolleres Heim wünschen.

Die andere Hälfte baut den Großteil unserer Siedlungen und Städte. Die Architekten dieser Gruppe legen das Hauptgewicht ihrer Tätigkeit auf die Erfüllung rein wirtschaftlich-technischer Forderungen. Die Außenquartiere unserer Städte, die neuen Teile unserer Dörfer tragen das Gesicht dieser Architektur. Ein Bauwerk muß im allgemeinen zwei Forderungen erfüllen: einerseits sollen die wirtschaftlich-technischen Bedürfnisse des Bauherrn erfüllt und anderseits soll dem rein materiellen Zweck des Gebäudes ein geistiges Führungselement überlagert werden: die künstlerische Gestaltung der Baumassen. Die Reihenfolge, in der diese beiden Forderungen erfüllt werden sollen, ist festgelegt. Zuerst verlangt jeder Bauherr die Befriedigung der technisch-wirtschaftlichen Bedürfnisse und dann die Formung. Wenn beides zugleich nicht möglich ist, so verzichtet er auf die Formung.

Dies gilt keineswegs nur für den Privaten, der durch einen Architekten ein Gebäude erstellen lassen will. Der Staat handelt gleich. Sobald die wirtschaftlich-technischen Bedürfnisse, zum Beispiel die Anforderungen für den Verkehr in einer Stadt, scheinbar bewiesen sind, so erhält die Erfüllung dieser materiellen Forderungen den Vorrang vor gestalterischen Anliegen.

Wie sieht nun die Praxis des privaten Bauens aus? – Zu Beginn steht die Landfrage. Sehr selten besitzt ein Bauwilliger bereits Land. Selber findet er keine passenden Grundstücke, und wenn er auch sucht, so kann er nicht beurteilen, ob die Grundstücke seinen Bedürfnissen genügen oder nicht. Der wirtschaftlich orientierte Architekt beginnt hier mit seiner Arbeit. Er verwendet einen großen Teil seiner Zeit für das Suchen und vor allem für die Beurteilung von Land. Zu diesem Zweck benötigt er umfangreiche Kenntnisse des Notariatswesens, aller mit Grundstücken zusammenhängenden Gesetze und eine reiche Erfahrung im Landhandel. Nur wenn er diese Voraussetzungen mitbringt, kann er den Bauwilligen beraten. Wer von uns kennt auch nur oberflächlich das komplizierte Gebilde des Landgeschäftes?

Wenn der Bauwillige die Klippe des Grundstückserwerbs überwunden hat, so muß er von der entsprechenden Gemeinde eine Baubewilligung erhalten. Üblicherweise bestehen umfangreiche, detaillierte Verordnungen und Gesetze über die Baumöglichkeiten. Die Wirtschaftlichkeit des Baues hängt in sehr vielen Fällen unmittelbar von der geschickten Auswertung der bestehenden Gesetze ab. Vor allem trifft dies an Orten mit hohen Landpreisen zu. Oft ist überhaupt die Erreichung einer Baubewilligung an sich mit großen Schwierigkeiten verbunden. Ich erinnere hier an die verwaltungsrechtlichen Einsprachemöglichkeiten im Bereich des Kantons Zürich. Das wirtschaftliche Bedürfnis des Bauherrn besteht in diesem Zeitpunkt darin, daß er innert nützlicher Frist eine Baubewilligung erhält, die ihm erlaubt, sein Programm mit den ihm zur Verfügung stehenden Geldern zu erfüllen.

### Zu unserem Heft

Mit der vorliegenden Nummer über Wohnbauten möchten wir zwei Probleme in den Vordergrund rücken, einerseits die Frage des Wohnungseigentums, andererseits die Frage, wie die architektonische Gestaltung des spekulativen Wohnungsbaus verbessert werden könnte. Der Wohnungsbaus bildet heute und in Zukunft den größten Teil unseres jährlichen Bauvolumens. Auch eine kleine Verschiebung zum Bessern oder zum Schlechtern auf dem Gebiet des Wohnungsbaus hat deshalb direkten Einfluß auf das Gesicht unserer Städte und nicht zuletzt auf das Leben ihrer Bewohner. Deshalb sollte von Behörden und Fachleuten keine Mühe gescheut werden, eine gesunde, unseren heutigen Erkenntnissen angepaßte Entwicklung im Wohnungsbaus mit allen Mitteln herbeizuführen oder zu fördern.

Die Beispiele dieses Heftes zeigen zum großen Teil Wohnungen für mittlere und höhere Ansprüche, das heißt also keinen sozialen Wohnungsbau. Es ist kein Zufall, daß der größte Teil der gezeigten Bauten im Kanton Tessin steht, denn unser südlicher Landesteil hat offensichtlich mehr Beziehung zum vornehmen Wohnen auch im Mietshause, während sich ein Deutschschweizer meistens ein gepflegtes Wohnen nur im alleinstehenden Hause vorstellen kann. Aus diesem Grunde sind im Kanton Tessin wie auch zum Teil in der welschen Schweiz in letzter Zeit interessante Beispiele moderner Wohnungsbauteile entstanden, die die persönliche Wohnkultur auch in das Mietshaus hineinzubringen verstanden. Es kommt dazu, daß das lateinische Temperament der Frage der formalen Ausbildung weniger puritanisch gegenübersteht und der Form als Ausdruck oder sogar als Selbstzweck ein selbstverständliches Recht einräumt. Besonders unter der jüngeren Generation tendieren einige talentierte Architekten – zum Teil unter dem Einfluß der Bauten F. L. Wrights – nach einer expressiven, stark plastisch konzipierten Architektur. Innerhalb der Internationalität unserer heutigen modernen Architektur zeigt sich darin vielleicht ein Anzeichen für den eigenen Ausdruckswillen eines Volkscharakters. Unser Wohnbauheft möge deshalb gleichzeitig eine Anerkennung der Leistungen unserer Tessiner Kollegen sein. Die Redaktion

Je einschränkender und einengender die Gesetze wurden, je mehr Verordnungen erlassen werden, je zahlreicher die staatlichen Eingriffe in das Baugeschehen auftreten, desto wichtiger wird es für den Bauwilligen, die möglichst günstige Interpretation all dieser Vorschriften zu erreichen. Der wirtschaftlich orientierte Architekt findet hier ein umfangreiches Arbeitsgebiet. Jede Gemeinde besitzt eine eigene Bauordnung und eine eigene Auslegung mit entsprechenden Präzedenzfällen. Um sich die Kenntnisse zu erwerben, die notwendig sind, um die beste aller sich bietender Möglichkeiten zu finden, braucht der Fachmann viel Zeit und Mühe.

Ist auch die zweite Klippe überwunden, so muß die dritte in Angriff genommen werden. Meistens verfügt der Bauherr nicht über das gesamte Kapital, das zur Erstellung des Baues notwendig ist. Er benötigt die Mithilfe eines Finanzierungsinstitutes. Je mehr ein Bauvorhaben dem entspricht, was allgemein gebaut wird, desto leichter erhält der Bauherr eine günstige Finanzierung. Ein Institut, das Geld lehnt, muß auf die Sicherheit seiner Anlage bedacht sein; es ist dazu verpflichtet. Der Sicherheitsgrad wird durch den Marktwert der Liegenschaft bestimmt. Je mehr Käufer ein Haus anspricht, desto besser stellt sich die wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit. Je eigenwilliger und persönlicher das Bauwerk gestaltet werden will, desto schwieriger wird die Finanzierung. Zu diesen Hemmnissen gesellt sich die allgemein verbreitete Meinung, daß der schöpferische Architekt oft ein Phantast sei, der nur seine eigenen Ideen verwirklichen wolle und auf das Geld seines Auftraggebers keine Rücksicht nehme. Mit der Kreditabwicklung selbst sind wiederum vom Bauherrn wichtige Entscheide zu fällen, die in Übereinklang mit seinen finanziellen Verhältnissen stehen müssen. Auch dieses Gebiet, ebenfalls sehr umfangreich und unübersichtlich, sollte der Architekt beherrschen.

Nach Überwindung der dritten Klippe kann an die Verwirklichung des eigentlichen Baues herangetreten werden. Die Arbeit des Architekten beim Bauvorgang selbst gliedert sich in zwei Teile, die, im Grunde genommen, miteinander nicht viel Gemeinsames aufweisen. Der erste Teil umfaßt die Formung und technische Konstruktion des Bauwerkes, der zweite Teil die wirtschaftlich-kaufmännische Leitung und Vollendung.

Das Preiswesen baulicher Konstruktionen ist ein umfangreiches, vielschichtiges Gebiet geworden, dessen Bedeutung zunimmt. Allein die statistische Erfassung der angebotenen Produkte und deren Preisvergleich ist für den einzelnen Architekten unmöglich, außer er verfüge über einen zahlreichen, gut ausgebildeten Stab. Die Preisgestaltung hängt ebenfalls mit der kartellmäßigen Struktur des Bauwesens zusammen. Die Mittel und Wege, die eine Umgehung der Preisabreden erlauben, sind verschlungen, jedoch möglich. Von zunehmender Bedeutung wird die Methode der Reihenvergebung, das heißt der Zusammenfassung von Arbeitsvergabenungen mehrerer Bauten auf längere Frist.

Ein weiteres Gebiet, das die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens wesentlich beeinflußt, ist das Steuerwesen. Mit der Vermehrung der steuerlichen Eingriffe wuchs die Bedeutung dieser Eingriffe für den Privaten. Im Dschungel der Steuergesetze denjenigen Weg zu finden, der die geringsten Steuerspesen nach sich zieht, ist ein Arbeitsgebiet für sich geworden. Trotzdem muß der Architekt im privaten Bausektor sich damit eingehend beschäftigen, weil er in der Praxis verpflichtet wird, die Arbeit der Spezialisten auch in diesem Gebiet zu überwachen, ja zu leiten.

Die Zielsetzung des heutigen Sozialstaates bedingt, daß die Schaffung und Erhaltung großer Vermögen schwierig wird. Die Kapitalkonzentration in den Händen Einzelner wird seltener. Fonds, Pensionskassen, Anlagetrusts treten an deren Stellen. Die Leiter dieser Institutionen dürfen nicht die Erfüllung ihrer eigenen Wünsche anstreben, sondern sie haben die

Interessen der Personen zu vertreten, deren Geld sie verwalten. Die Handlungen werden umrisen durch genaue Vorschriften, die ähnlich den Anlagevorschriften der Banken in erster Linie die Sicherheit und Ertragsfähigkeit der Bauten berücksichtigen. Daß ein Bauherr die Masse der wirtschaftlich-technischen Hindernisse durchbricht zugunsten der Gestaltung wird immer seltener. Das Bild der heutigen Siedlungen wird durch all diese Tatsachen geprägt.

Um eine Besserung zu erzielen, verlangten und verlangen wir Architekten den vermehrten staatlichen Eingriff. Die meisten heutigen Baugesetze wurden beeinflußt von idealgesinnten Architekten, die mit diesen Gesetzen das Schlechte ausmerzen wollten. Je enger die gesetzlichen Bestimmungen werden, desto kleiner wird der freie Gestaltungsbereich. Schwamendingen, der große Vorort Zürichs, ist ein Beispiel dafür. Es ist wirklich nicht allzu wichtig, ob innerhalb einer weitgehend durch Gesetze festgelegten Situation die Fassaden etwas besser oder schlechter proportioniert sind.

Wenn wir in der Praxis zum Beispiel ein Grundstück mit Wohnbauten bebauen sollen, so sehen wir nach den ersten planerischen Schritten, daß die Möglichkeiten einer Situationsgestaltung eng begrenzt sind. Bei Innehaltung der Gesetze können gestalterische Anliegen selten verwirklicht werden. Deshalb setzen wir unsere Hoffnung auf den Ausnahmeparagraph, der oft in den Baugesetzen vorgesehen ist. Damit durchbrechen wir den gegebenen Rahmen und verursachen dem Bauherrn meistens umfangreiche zusätzliche Kosten und Umtriebe. Ich verweise hier auf die Rechtsmittel, die dem Nachbarn zustehen. Gleichzeitig vernachlässigen wir damit das Sicherheitsbedürfnis des Bauherrn, der bei einem Ausnahmegeruch kein Recht auf Erteilung der Baubewilligung mehr geltend machen kann.

Die Begabung des «guten Architekten» liegt auf dem Gebiet der Gestaltung und Konstruktion. Wenn er sich eingehend damit beschäftigt, so benötigt er seine Zeit und Kraft allein dafür. Das Umgekehrte gilt für die wirtschaftlich orientierten Architekten, die ihre Leistungsfähigkeit erschöpfen in der Befriedigung der wirtschaftlich-technischen Anforderungen des Bauherrn.

Diese «wirtschaftlich-technischen» Bedürfnisse werden je länger je umfangreicher. Mit der Zunahme der staatlichen Eingriffe verbessert sich die Sachlage keinesfalls, sie verschlechtert sich im Gegenteil. Je umfassender das Bauen festgelegt wird, desto bedeutungsloser wird die persönliche Gestaltung. Und gerade hier liegt die Begabung des «guten Architekten». Der Gestalter wird mehr und mehr überflüssig.

Die großen Unternehmungen der Baubranche haben aus der bestehenden Situation ihre Schlüsse gezogen. Die Gestaltung ist heute Nebensache geworden. Demgemäß kann ein selbst aufgebauter technischer Stab die Arbeit des Architekten ersetzen. Folgerichtig haben diese Unternehmungen solche Büros ihrem Betrieb angegliedert. Diesen Unternehmungen ist es möglich, den Grundstückshandel besser zu überblicken und die Bauten selbst billiger zu erstellen. Die Endentwicklung stellt der umfassende Generalunternehmer dar, wie er in der Schweiz heute schon besteht. Dieser Unternehmungstypus wird sich bestimmt vermehren und einen größeren Teil des Baumarktes beherrschen.

Sobald die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Generalunternehmers besser geworden ist, das heißt, wenn die Preisdifferenzen gegenüber dem üblichen Bauverfahren rund 15% erreichen (heute rund 10%), so werden auch die staatlichen Aufträge über kurz oder lang durch solche Unternehmungen ausgeführt werden. Wir können diese Entwicklung wohl verzögern, aber verhindern läßt sie sich ohne positive, große Anstrengungen von unserer Seite aus nicht.

Das Ganze wäre weiter nicht betrüblich, wenn unser Berufstand und seine Interessen allein in Mitleidenschaft gezogen

würden. Doch hängt mit der Art, wie unsere Städte aussehen, viel mehr zusammen. Der heutige Mensch – und noch mehr der zukünftige – lebt in einer von uns geformten Umgebung. Vom kulturellen und soziologischen Standpunkt aus ist es von größter Wichtigkeit, wie diese Umgebung geformt ist. Wenn das schöpferische Element im Städtebau sich stetig vermindert, so mag das zu unabsehbaren Folgen führen. Wie ich vorher anführte, hilft die Vermehrung des staatlichen Eingriffes nicht. Damit projizieren wir nur unsere heutigen Ideen in die Zukunft und verhindern die freie Gestaltung der kommenden Architekten, so wie die im Gesetz festgelegten Bemühungen unserer Vorgänger uns zwingen, Siedlungen zu bauen, die mit unseren Auffassungen nicht mehr übereinstimmen. Wir verstärken dadurch die Tendenz zur Ausschaltung des Gestalters, indem wir seinen Arbeitsbereich verkleinern. Die einzige Lösung, die ich sehe, liegt in der positiven Konkurrenz, was auch dem Wesen einer liberalen Wirtschaft entspricht. Bis hier zeigte ich stets, daß der «gute Architekt», gerade weil er das ist, den wirtschaftlich-technischen Anforderungen seines Berufes wenig gewachsen ist. Die anderen Architekten und die Generalunternehmungen sind dies mehr, aber nur, wenn der beobachtete Zeitabschnitt kurz gewählt wird. Das ganze private Baugeschehen verläuft in erstarrten, vorbestimmten Bahnen, die, auf längere Frist betrachtet, zu wirtschaftlich unsinnigen Ergebnissen führen. Zum Beispiel entspricht die heutige Schemaanlage einer Mietwohnung bestimmt nicht den Bedürfnissen in dreißig Jahren. In den seltensten Fällen wird vorgesehen, daß eine Wohnung geändert werden kann. Die Art und Weise, wie eine Umgebung den Menschen selbst anspricht, wird überhaupt nicht in Rechnung gestellt. Jeder Reklameberater weiß, daß ein Produkt – und eine Mietwohnung ist wirtschaftlich gesprochen auch ein Produkt, das verkauft werden soll – nicht auf Grund der errechneten Eigenschaften allein verkauft wird. Die Form und Gestalt des Produktes, die Art und Weise, wie es angeboten wird, übt einen entscheidenden Einfluß auf die Verkaufsfähigkeit aus. Die heutige Meinung, daß künstlerische Gestaltung Luxus und unwirtschaftlich sei, ist falsch.

Was sollen wir unternehmen? Wir müssen den «guten Architekten» von allen Arbeiten entlasten, die nicht mit seiner eigentlichen Aufgabe, der Gestaltung und Konstruktion, zusammenhängen. Alles «Wirtschaftlich-Technische» soll dermaßen vereinfacht und klargestellt werden, daß die Bedeutung dieses Arbeitsgebietes verringert wird. Die Vorgänge in diesem Gebiet sind jedoch nicht statisch, sondern dynamisch. Es genügt deshalb nicht, den heutigen Stand zu erforschen und bekanntzugeben, sondern die Entwicklung ist laufend zu überwachen und zu beeinflussen.

Eine solche Aufgabe würde sich in zwei Hauptteile gliedern, in einem ersten, statistischen Teil wären die sich abwickelnden Vorgänge zu registrieren, und in einem zweiten, der Forschung zugewandten Teil, wären die zukünftigen Entwicklungsrichtungen zu schätzen. Die gesamte Arbeit würde sich etwa wie folgt gliedern:

#### 1. Land

**Statistik:** Erfassung der Landverkäufe mit den erzielten Preisen und den Konditionen der Verträge.

Sammeln der gerichtlichen Entscheide im Zusammenhang mit Landgeschäften.

**Forschung:** Vergleich der Landreserven und deren Ausnutzung mit dem Bedarf. Aufstellen von Leitziffern für die notwendige Ausnutzung. Überlegungen über Gesetze und deren praktische Auswirkungen.

**Allgemein:** Konkurrenzierung des spekulativen Bauens durch Beeinflussung derjenigen Landkäufer, die auf lange Sicht planen können (staatliche Stellen, Anlagegesellschaften, Genossenschaften, Pensionskassen usw.).

#### 2. Baurecht

**Statistik:** Sammeln der Baubewilligungen und Auslegung der entsprechenden Entscheide. Darstellung der Folgen.

**Forschung:** Erforschen, wieweit der Gestaltungsbereich des Architekten vergrößert werden kann. Untersuchung, wie Baugesetze am wenigsten in Widerspruch mit den tatsächlichen Anforderungen der Gesellschaft geraten. Ausarbeiten von Richtlinien mit dem Ziel, die freie Gestaltung so weit als tragbar zu ermöglichen.

#### 3. Finanzierung

**Statistik:** Sammeln der Bedingungen, unter welchen Bauvorhaben finanziert werden. Deutung der Beweggründe.

**Forschung:** Darstellen, wie die Sicherheit der Gelder auf lange Frist gewährleistet werden. Aufstellen neuer Bewertungsnormen als Grundlage für die Schätzungen der Finanzierungsinstitute.

#### 4. Bauen

**Statistik:** Sammeln von Bauabrechnungen samt allen Details. Registrierung aller auf dem Markt erhältlichen Produkte. Preisvergleiche von Konstruktionen. Überwachung und Prüfung der Anwendbarkeit. Ausbau der Einzelpreisgrundlagen, wie sie im Baukalender aufgeführt sind. Sammeln der Werkvertragsbestimmungen, wie sie in Wirklichkeit formuliert werden.

**Forschung:** Betriebswirtschaftliche Erforschung der Baukosten. Suchen nach Methoden der Bauverbilligung.

#### 5. Allgemeines

Verbesserung der Ausbildung junger Architekten auf wirtschaftlich-technischem Gebiet. Möglicherweise Anstreben einer Spezialisierung, indem neben dem eigentlichen, gestaltenden Architekten ein betriebswissenschaftlich spezialisierter Architekt ausgebildet wird. Dies würde in Übereinklang mit der Spezialisierung der Maschineningenieure stehen.

Aufklärung aller Instanzen, die mit dem Bauen in Zusammenhang stehen (Behörden, Hauskäufer, Finanzierungsinstitute usw.), über die tatsächlichen Verhältnisse und über die Wichtigkeit der Gestaltung der baulichen Umgebung eines Menschen.

Diese summarische Aufzählung soll nur ein kurzer Abriß der gestellten Aufgabe sein. Das behandelte Gebiet ist außergewöhnlich vielfältig und kompliziert.

Bei einer Verwirklichung eines solchen Unterfangens bestünde die ernsthafte Gefahr, daß der entstehende Apparat Selbstzweck würde. Seine Aufgabenstellung müßte deshalb von Anbeginn an als Hilfsmittel, um die freie Gestaltung von Bauten zu erleichtern, genau definiert sein.

Die Ergebnisse sollten in kurzen Zeitabschnitten laufend veröffentlicht werden. Die Arbeit des Apparates wäre vorwiegend auf die praktischen Bedürfnisse des schaffenden Architekten hingerichtet. Als Endziel wäre die Erfassung der wirtschaftlich-technischen Beweggründe anzustreben, gemäß denen sich unsere Siedlungen formen, mit der Absicht, dem «guten Architekten» zu ermöglichen, dieses Programm zu gestalten.