Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
Band: 53 (1966)
Heft: 10: FAW - Fachausschuss Wohnen

Artikel: Siedlungstypologie
Autor: Huber, Benedikt
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-41257

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: 07.01.2026

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

5. Siedlungstypologie

Versuch einer vergleichenden Wertung verschiedener Siedlungsformen

Benedikt Huber BSA/SIA, Max Lechner SIA, Marcel Thoenen, Zürich

Dieser Versuch einer vergleichenden Wertung verschiedener Bauformen macht vor der Wohnungstüre halt. Diese Begrenzung erfolgte aus organisatorischen Gründen; in einer weiteren Bearbeitung müßte die Bewertungsliste mit der Typologie des Wohnungsinneren zusammenwachsen; nur so werden die Wohnwerte in ihrer Gesamtheit quantifizierbar. Mit der Beschränkung auf die Bauform und die Umgebung bezieht die Arbeit aber gerade jene Faktoren ein, die sonst außerhalb der Betrachtung fallen und die doch wesentlich den Wohnwert ausmachen. Offen gelassen bleibt die Gewichtung der einzelnen Faktoren; hier zeigt sich die den Verfassern bewußt gewordene Problematik aller Bewertung: die Kriterien lassen sich nur an den häufig vorkommenden Fällen entwickeln, denn auf diese sollen sie anwendbar sein. Sie dürfen aber nicht das Ungewöhnliche und das Unvorhersehbare behindern, das, vielleicht durch eine ganz andere Gewichtung der Faktoren, auf neue Weise wichtige Wohnwerte schafft. Red.

Es ist vorauszuschicken, daß sich unsere Untersuchung auf die äußere Bauform beschränkt. Die Qualifikationen von Grundrissen spielen mancherorts in unsere Überlegungen hinein, sollen aber der Übersicht halber getrennt analysiert werden. Eine Synthese beider Arbeitsbereiche ist jederzeit möglich und später unbedingt notwendig.

Definition der Wohnwerte

Aus den Ansprüchen des Bewohners an seine Umgebung läßt sich eine Anzahl allgemeingültiger Wohnwerte herausschälen. Sie betreffen vor allem die Ruhe, die Besonnung, die Privatsphäre, also Elemente des Außenkontaktes und auch der Abschirmung. Einige von ihnen können wir als Minimalforderungen formulieren, beispielsweise Besonnungsdauer und Einblicksdistanz. Allen diesen Werten ist gemeinsam, daß sie abhängig von verschiedenen Bauformen verschiedene Intensität gewinnen. Demgegenüber wollen wir jene Kriterien, die etwa von topographischen, politischen oder rechtlichen Gegebenheiten abhängig, aber von der Bauform unabhängig sind, als Spezifikationen einer Bebauung bezeichnen. Es sind dies zum Beispiel die Realisierbarkeit, die Etappenmöglichkeit, die Einwohnerzahl pro Hektare und die Ausnützungsziffer.

Die Quantifizierbarkeit der Wohnwerte

Wenn wir eine Liste aller erfaßbaren Wohnwerte aufstellen, sehen wir, daß sie von sehr unterschiedlicher Bedeutung sind. Zweifelsohne ist die Privatsphäre eines Wohnungszugangs dem Bewohner weniger wichtig als die Besonnungsdauer. Möglicherweise, und vor die Alternative gestellt, würde man jedoch eine lärmfreie, aber mangelhaft besonnte Wohnung einer lärmigen, gut besonnten vorziehen. Ähnlich verhält es sich mit Ausblick und Privatgrün. Ein Hochbau bietet Aussicht, eine Atriumwohnung den Privatgarten. Beides unbestrittene Wohnwerte aber von verschiedenem Gewicht. Wir möchten versuchsweise die Wohnwerte nach ihrer Wichtigkeit in eine Reihenfolge bringen und mit entsprechenden Gewichten versehen. Sie sollen in der anzulegenden Siedlungstypologie den Beispielen beigefügt werden und dazu beitragen, die günstigsten Bauformen aus der Vielzahl von Möglichkeiten herauszuheben. Wir glauben, dies werde nicht zu einer Erstarrung des Bauwesens führen, sondern im Gegenteil bisher weniger beachtete Formen in besseres Licht rücken. In einer ersten Annahme und nach Besprechung mit einigen Bauinstitutionen haben wir die folgende Liste aufgestellt. Sie dient vorerst lediglich als Arbeitsmodell und bedarf der Objektivierung durch eine repräsentative Mieterumfrage. Wir schließen durchaus ein, daß der Versuch einer Objektivierung mißlingt und damit der Beweis erbracht wird, daß eine hinreichend gültige Quantifizierung der Wohnwerte nicht möglich ist.

Die erfaßbaren Wohnwerte und ihr Gewicht

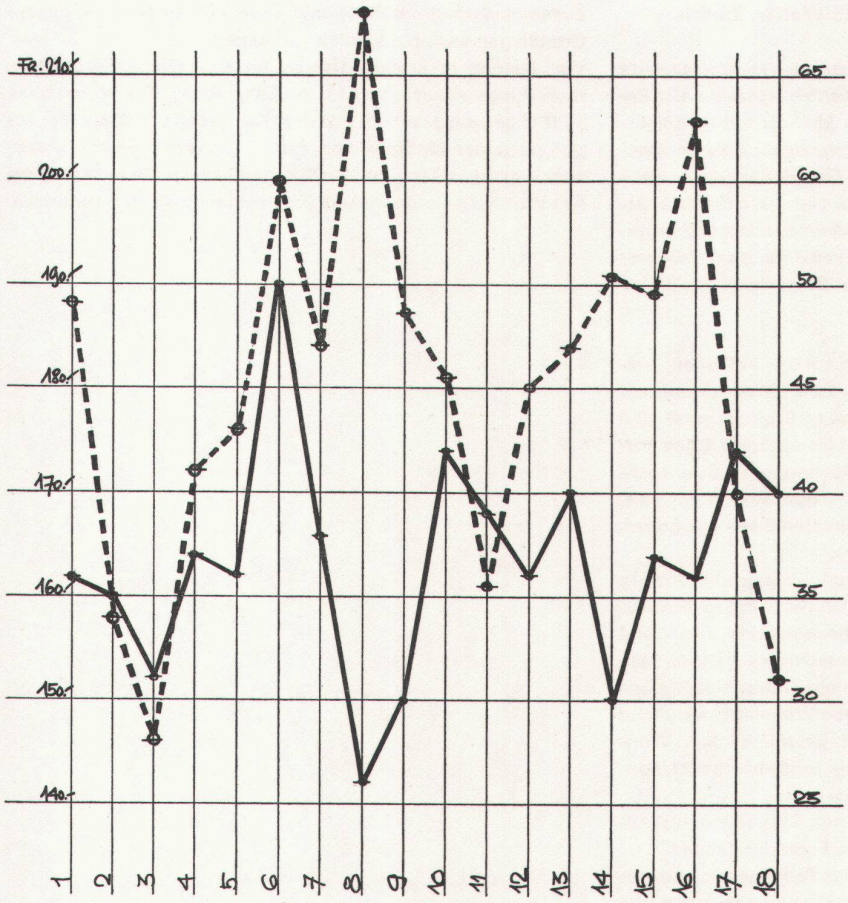
Wenn wir annehmen, daß ästhetische Gesichtspunkte ausgeklammert, als nicht erfaßbare Wohnwerte gelten sollen und in jedem Fall Gegenstand einer abschließenden Auswahl aus verschiedenen Möglichkeiten bleiben, ergeben sich folgende Kriterien in der Reihenfolge der steigenden Gewichte.

a) Qualität und Quantität der gemeinsamen Grün- und Freifläche
b) Qualität des Ausblicks
c) Einblickfreiheit gegenüber Nachbarn und Zugängen
d) Besonnungsdauer an einem Stichtag (zum Beispiel mittlerer Wintertag)
e) Möglichkeit differenzierter Besonnung nach Wohnfunktionen
f) Nähe von Zufahrt und Parking und Abschirmung gegen Lärmquellen (kompensativ)
g) Qualität der Zugänge (Repräsentation, Privatcharakter)
h) Möglichkeit soziologischer Gliederung gemischter Wohntypen; familiengerechte Bauform
i) Städtebauliche Überschaubarkeit, Image
k) Qualität und Quantität des privaten Grün- oder Freiraumes

Diese Liste kann wie oben beschrieben noch ergänzt werden.

Die Basisbaukosten als Relativierungsfaktor

Eine Erhöhung der Wohnwerte ist in manchen Fällen mit einer Erhöhung der Baukosten verbunden. Wir sind aber der Meinung, daß eine teure Wohnung von hohem Wohnwert nicht besser sei als eine billige Wohnung von geringerem Wohnwert, vorausgesetzt, daß die Minimalforderungen eingehalten sind. Von den Baukosten interessiert uns hier vor allem der vom individuellen Ausbaugrad unabhängige Anteil, der also direkt nur mit der Bauform verbunden ist. Wir bezeichnen diesen Kostenanteil als Basiskosten. Von den typischen Bauformen müssen wir diese Basiskosten auf mehr oder weniger abstrakte Weise errechnen, die üblichen Angaben in Kubikmeter- oder Quadratmeterpreisen genügen nicht. Es sei in diesem Zusammenhang daran erinnert, daß eine bessere Kalkulationsgrundlage auch im Rahmen der SIA-Normen längst fällig wäre. Die relativierende Funktion der Basiskosten auf die Wohnwerte einer Bauform seien am Beispiel eines Überbauungswettbewerbes dargestellt. Die Projekte mit der günstigsten Relation zwischen Wohnwerten und Baukosten sind leicht ersichtlich. Die ästhetische Beurteilung bleibt offen.



1

Schlußfolgerungen

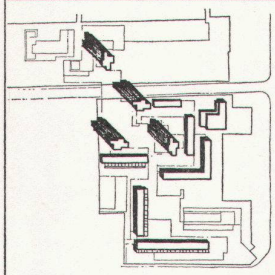
1. Die Wohnwerte sind vermutlich quantifizierbar. Ihre Reihenfolge ist durch eine Mieterumfrage und Fachgespräche zu objektivieren.
2. Die Basiskosten verschiedener Bauformen sind zu errechnen. Sie können gegebenenfalls zu einer neuen Baukalkulationsweise ausgebaut werden. Der notwendige zeitliche Einsatz hiezu wird das bisher im Rahmen des FAW mögliche Maß übersteigen.
3. Es ist eine Siedlungstypologie anzulegen. Die Typenbeispiele sollen mit Wohnwerten, Basiskosten und Spezifikation versehen werden. Diese Siedlungstypologie ist der Grundrißtypologie gegenüberzustellen.
4. Einige Wohnwerte können als Minimalforderungen formuliert werden, beispielsweise Besonnungsdauer, Einblicksdistanz des Wohnbereiches, familiengerechte Bauform. Weil wir in der Praxis bereits mit diesen Begriffen arbeiten, ist die Untersuchung ihrer Berechtigung vordringlich zu führen.
5. Es muß unter allen Umständen verhindert werden, daß einzelne Wohnwerte, wie etwa die Besonnungsdauer, vorzeitig herausgegriffen und ohne Abklärung ihrer zu andern Wohnwerten relativen Bedeutung zur Norm erhoben werden.

M. L.

FAW

BEURTEILUNG VON SIEDLUNGSFORMEN

OBJEKT



SPEZIFIKATIONEN

1,1 AUSNÜTZUNGSZIFFER

1,2 EINWOHNER / HA.

1,3 ÜBERBAUUNGSZIFFER

1,4 PARZELLIERBARKEIT UND ETAPPENWEISE REALISIERBARKEIT

1,5 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ZU LASTEN ERSTELLER INCL. PARK. / M^2 BGF

1,6 BAUKOSTEN / M^3

1,7 ABNORMALE UNTERHALTSKOSTEN KAPITALISIERT / M^3

1,8 EFFEKTIVE BAUKOSTEN / M^2 BGF INCL. 1,5 1,6 1,7

WOHNWERTKRITERIEN	WERT-KOEFF. 1–4	BEWERTUNG 1–3	PUNKTZAHL MIN. 25 MAX. 75	BEMERKUNGEN
2,1 STÄDTEBAULICHE ÜBERSCHAUBARKEIT DER SIEDLUNG (IMAGE UND EINTEILUNG IN GRUPPEN)	3	2	6	
2,2 QUALITÄT VON ZUFAHRT UND PARKING (DISTANZ UND LÄRM)	3	2	6	
2,3 QUALITÄT DER ZUGÄNGE (REPRÄSENTATION, INTIMITÄT PRIVATCHARAKTER)	3	1	3	
2,4 QUALITÄT UND QUANTITÄT DES GEMEINSCHAFTLICHEN GRÜNRAUMES	1	1	1	
2,5 QUALITÄT UND QUANTITÄT DES PRIVATEN GRÜN- UND FREIRAUMES	4	1	4	
2,6 QUALITÄT DER AUSBLICKE	2	3	6	
2,7 EINBLICKFREIHEIT GEGENÜBER NACHBARN UND ZUGÄNGEN	2	2	4	
2,8 BESONNUNGSDAUER AM STICHTAG (MITTL. WINTERTAG)	2	2	4	
2,7 MÖGLICHKEIT EINER DIFFERENZIERTEN BESONNUNG	2	1	2	
2,10 MÖGLICHKEIT FÜR SOZIOLOGISCHE GLIEDERUNG UND FAMILIENGERECHTE BAUFORMEN	3	2	6	
TOTAL WOHNWERTPUNKTE			42	

2

1
Baukosten und Wohnwertpunkte. Von 18 Projekten werden die Baukosten und die bei der Bewertung ermittelten Wohnwertpunkte verglichen
Ausgezogene Linie: Wohnwert
Unterbrochene Linie: Baukosten
Frais de construction et points de la valeur d'habitat: comparaison des frais de construction et des points de la valeur d'habitat déterminés lors de la consultation pour 18 projets
Ligne continue: valeur d'habitat
Ligne pointillée: frais de construction
Building costs and residential values. Comparison based on the building costs and the residential value marks apportioned on 18 projects
Solid line: residential value
Broken line: building costs

2
Beispiel der Beurteilung einer Siedlung
Exemple d'analyse d'un lotissement
Example: valuation of a colony