

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art  
**Band:** 56 (1969)  
**Heft:** 5: Mehrfamilienhäuser

**Artikel:** Wohnungsbau : Entwicklung am Einzelfall  
**Autor:** Gloor, Frank  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-87323>

#### 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](#)

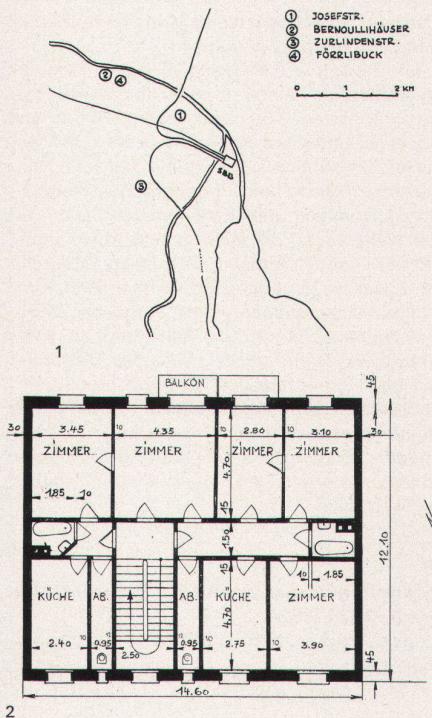
**Download PDF:** 03.02.2026

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

# Wohnungsbau: Entwicklung am Einzelfall

von Frank Gloo

«Des Übels Wurzel steckt – wie alle Wurzeln – im Boden» (Theodor Fritsch, 1896)



Landpreis Fr. 15.–/m<sup>2</sup> (1965: Fr. 1000.–)  
Baukosten 3-Zimmer-Wohnung ca. Fr. 40 000.–  
Miete Fr. 30.– im Monat, Arbeitereinkommen ca. Fr. 140.–  
Belegungsziffer ca. 1,6 Personen pro Zimmer (1965: 0,7 P/Zi)  
Fläche pro Zimmer 32 m<sup>2</sup>  
Fläche pro Person 20 m<sup>2</sup>  
900–1200 P/ha  
Schlechte Raumauflistung; trotzdem war es möglich, an den Korridorenden Bäder einzubauen (1933).

Aus: «Die Kranzflechterin», von H. Loetscher

Ja, die Zeiten hatten sich geändert und mit ihnen nicht nur die Kränze, auch Annas Adresse änderte sich. Sie behielt den Schuppen; aber sie wohnte nicht mehr an der Luisenstraße, sondern war in die Josefstraße gezogen. Auf ihrem Leiterwagen hatte sie den Hausrat zur neuen Wohnung gebracht, und bei den größeren Stücken hatten der Kastanienbrater und der Totengräber mitgeholfen; der Zimmerherr übernahm drei Fuhrten. Denn auch in der neuen Wohnung hatte Anna ein Separatzimmer mitgemietet. «Nein», wehrte sie lachend ab, «unsereiner heiratet nicht; ich habe Zimmerherren.» Nicht nur den Hausrat, sondern auch den Zimmerherrn nahm sie in die neue Wohnung mit, und diese neue Wohnung war geräumig; da konnte man die Wohnungstür ganz bis zur Wand öffnen, ohne daß man mit der Tür an den Schirmständer stieß; die Küche war so groß, daß man ohne weiteres die Nähmaschine aufstellen konnte. «Kein Vergleich», meinte Anna, als sie den Mietvertrag unterschrieb, dem Vermieter das Mißtrauen nehmend, indem sie im Vertrag das Wort «Kranzflechterin» unterstrich. Bevor sie aber zugesagt hatte, war sie das Treppenhaus hochgestiegen: das Haus hatte eine Zinne, die noch höher als die frühere lag.

Zwei Balkone hatte die Wohnung; der eine ging auf den Hinterhof, er war eng, gewährte Platz für ein ungestrichenes Kästchen mit Drahtsiebwänden; hier hielt Anna ihre Reste frisch; ein Gitterkorb war auf dem Küchenbalkon, dort tat sie das Huhn hinein, das sie am Freitag auf dem Markt kaufte und bis zum Sonntagsfrühstück fütterte; zwei eiserne Arme ragten in den Hinterhof, daran band Anna das Wäscheseil fest. Der andere Balkon aber ging auf die Straße. Alle andern Balkone im Haus und an den Nebenhäusern waren

geschmückt mit Blumen; aber Anna erklärte, sie möge nicht am Abend noch im Topf die Erde lockern und Geranien begießen, abgesehen davon, daß Blumen für Besseres da seien, als auf Balkonen gezüchtet zu werden. Auf den Stubenbalkon stellte Anna am Abend, wenn es die Jahreszeit und das Wetter gestatteten, zwei Stühle; sie polsterte sie mit Kissen und nahm auch Kissen für das Geländer, auf das Anna und ihre Tochter ihre gekreuzten Arme stützten. Ihr Stubenbalkon war ihre Loge, wo zu beiden Seiten gußeiserne Jungfernreben standen, die trugen den Balkon darüber als Baldachin. Die übliche Vorstellung lautete «Feierabend»; die Szenerie dunkelte ein. Die meisten Küchenfenster waren schwarz; die Lichter brannten in den Stuben; wo einer Schicht arbeitete, ging schon die Lampe im Schlafzimmer an, und hinter den Vorhängen bewegten sich Schatten. Aus vielen Fenstern spielten verschiedene Apparate die gleiche Musik. Die Sekretärin führte ihren Hund aus; sie wurde immer älterlich und der Hund immer dicker. Vor den Haustüren standen sie und unterhielten sich ...

... Nicht nur Balkone hatte diese neue Wohnung, sondern auch eine Badewanne. Sie stand in der Küche, nickelneu, vierbeinig gespreizt. Eine Sperrholzplatte hatte Anna darauf gelegt; während der Woche diente die Badewanne als Abstellplatz. Am Samstag aber räumte Anna die Einmachgläser weg, häufelte die alten Zeitungen und legte sie für den Lumpensammler bereit; es wurde gebadet. Die Zeit war vorbei, wo Anna am Samstagnachmittag, ein kleines Köfferchen in der Hand, ins Volkshaus baden ging. Nun kochten auf dem Gasherd auf drei Brennern drei große Töpfe; das kochende Wasser trugen Anna und Else, die Hände mit einem Tuch vor dem erhitzten Blech schützend, zur Wanne und schütteten sie voll. Tropfweise stieg das Badewasser.

## 1–3 Arbeiterwohnungen an der Josefstrasse, Zürich; 1900

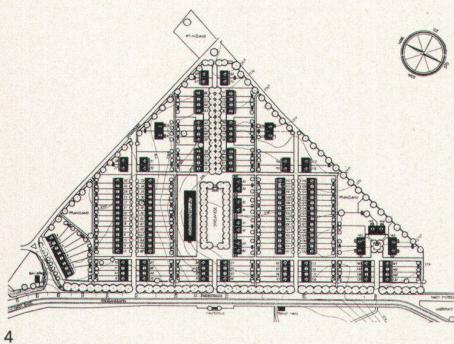
1–3  
Appartements pour ouvriers à la Josefstrasse,  
Zurich

1–3  
Worker's dwellings in Josefstrasse, Zurich

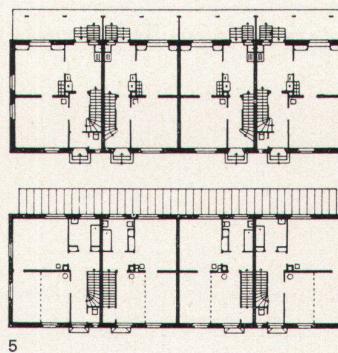
Prof. Dr. R. Eberstadt: «Handbuch des Wohnungswesens», 1909

Im Boden dagegen kann niemand à la baisse spekulieren; die Spekulation vollzieht sich hier ganz einseitig, in der Richtung nach oben, und hat ausschließlich die Tendenz, eine Preissteigerung herbeizuführen. Gleichviel in wessen Hand der Boden sich befindet, die spekulative Wertbewegung tendiert immer nach oben. Schon hierdurch nimmt die Bodenspekulation als einseitige Spekulationsform eine Sonderstellung gegenüber allen anderen Spekulationsformen ein.

Die Wirkungslosigkeit des Gesetzes von Angebot und Nachfrage bei der Bodenpreisbildung zeigt sich ferner darin, daß Perioden der Wirtschaftskrisen und des allgemeinen Abflauens der Bautätigkeit ohne jeden Einfluß auf den Preisstand der Bodenwerte bleiben.



4



5

#### «Wohngewohnheiten», von Adolf Rading («Die Form», 1927)

*Ich habe den Eindruck, daß wir heute glücklich so weit sind, daß es gar keinen Zweck mehr hat, die Bewohner zu fragen. Sie kennen ihre Bedürfnisse gar nicht mehr. Im Laufe der Generationen sind sie fatalistisch geworden, sie haben keine Meinung mehr, sie machen sich gar keine Gedanken mehr über das, was sie nötig haben; das wäre ja doch zwecklos. Ihr ganzes Denken beim Mieten einer Wohnung wird ausgefüllt von der Frage: wie bringen wir unsere Möbel unter? (Die Wohnung als Möbelmagazin.) Sind unsere Schränke nicht 10 cm zu lang, reichen unsere Gardinen für die Fenster aus usw.? Von einem Gedanken über die Wohnfunktion keine Spur. Das hätte auch keinen Sinn bei diesem Grundrißzuschnitt.*

*Was also sollen wir tun?*

*Es scheint mir vor allen Dingen nötig, nicht einfach sklavisch zu übernehmen, was man vorfindet, und es als Ergebnis der Wohngewohnheit zu bezeichnen.*

*Denn wenigstens in unseren Großstädten liegt es gerade umgekehrt. Die Wohngewohnheit zum Schicksal geworden ist Ergebnis einer hemmungslosen und bequemen Unternehmer- und Grundstückspolitik, die von sozialen Hemmungen irgendwelcher Art nicht weiter beschwert wird.*

*Das ging so weit, daß die Opfer heute in Lethargie liegen, sie merken gar nicht, was ihnen geschehen ist. Darum ist es dringend notwendig, zunächst einmal auf rein menschlicher und sozialer Grundlage in Übereinstimmung mit der Wirtschaftslage das Wohnbedürfnis festzustellen und dementsprechend Wohnungen zu bauen.*

#### 4, 5

#### Siedlung Freidorf, Muttenz bei Basel; 1919–1921

Architekt Hannes Meyer

Miete für 4-Zimmer-Haus Fr. 71.– im Monat

Arbeitereinkommen ca. Fr. 300.–

#### 4, 5

#### Cité Freidorf, Muttenz près Bâle

6, 7

#### Maisons unifamiliales à la Hardturmstrasse, Zurich

#### 4, 5

#### Freidorf settlement, Muttenz near Basle

6, 7

#### Private houses in Hardturmstrasse, Zurich

Aus: werk 2/1925, von H. Meyer

Ein Zellenbau in stumpfem Rot. Zwar vor Anstrich schon verblaßt im demokratischen Scheine protestierender Siedlerversammlung. Immerhin ein Rot. Launisch wie Föhnwetter. Abhängig von Nebelnässe, Winterschnee, Regenguss und Sonnenglast. Abhängig von des Betrachters wechselndem Standpunkt: rötlich aus Siedlergarten Froschperspektive, röter aus der Straßenräume kleinbürgerlich-achtbarem Abstand, am rötesten aus Ferne blauer Berge oder aus 1000 m hochgeschraubter Libelle Handley-Page's. Abhängig hinwiederum von des Beschauers Stimmung und Einstellung: bald schreckhaft-brutal, bald wohlig-warm, und je nachdem bleibt Mißfall oder Beifall, bleibt Ungunst oder Gunst.

Ein Zellenbau. Darin allerlei Getier, Gestank und Gelärm der Schoß- und Schutzhunde, Bienenvölker, Enten, Kater und Katzen, Hähne und Hühner, Schildkröten, Karnickel, Goldfische, Motorvelos, Harmoniums, Webstühle, Klaviere, Nähmaschinen, Handorgeln, Phonographen, Teppichklopfer, Trommeln und Kanarienvögel. Darin allerlei Weltgläubigen der Dissidenten, Abstinenter, Anthroposophen, Athleten, Altruisten, Footballisten, Egoisten, Kommunisten, Methodisten, Konervative, Mazdaznananhänger, Grütlianer, Vegetarier, Nichtraucher und die Renegaten all dieser Richtungen. Darin allerlei Volk der Zeitungsschreiber, Schuhfabrikler, Lagerhäusler, Buchstabenser, Bureaucraten aller Höhengrade, Schreibmaschinistinnen, Theoretiker, Erzieher, Erzogene, Zöglinge, Kaufleute, Verkäuferinnen und das Gros der Verkauften: Kinder, Weiber, Frauen, Damen.

#### 6, 7

#### Einfamilienhäuser an der Hardturmstraße, Zürich; 1924–1928

Architekt: Prof. H. Bernoulli BSA

Landpreis Fr. 11.– bis Fr. 14.–/m<sup>2</sup>

Baukosten ca. Fr. 20 000.– bis Fr. 25 000.– pro Haus

Aus: werk 12/1924, von H. Bernoulli,  
Architekt BSA

Kuchen! (so sagt der Berliner; ich habe 10 Jahre meines Lebens in Berlin verbracht), also: Kuchen! Mein Baugesuch wurde abschlägig beschieden im Hinweis auf den Paragraphen soundsoviel des städtischen Straßengesetzes: Sackgassen sind nicht gestattet. Nicht gestattet! «Aber mein Freund Unwin» – geht uns nichts an. Was sollte ich tun? Ich machte Perspektiven (nach Da Vinci eine Tätigkeit von Narren für Narren), es half nichts; ich erniedrigte mich noch weiter, ich ließ ein Modell herstellen, ein sehr hübsches Modell (alle Modelle sind hübsch). Das Modell war das Entzücken meiner sechsunddreißig Bauherren, aber die Behörde blieb fest. Sie zog den Paragraphen soundsoviel an (offenbar weil ein nackter Paragraph noch häßlicher aussieht) und wies mich mit dem angezogenen Paragraphen endgültig ab. Es blieb mir nichts übrig, als die Baugenossenschaft aufzulösen (sie hieß «Dreilinden», weil im Sack jeder der drei Sackgassen eine Linde stehen sollte), und machte dabei immerhin die

Erfahrung, daß es viel leichter ist, eine Genossenschaft aufzulösen, als eine solche zu gründen.

Um diese schöne, aber kostspielige Erfahrung reicher, beschloß ich, die hübsche Idee des Wohnhofes, in die ich mich nun einmal verliebt hatte, der Stadt Zürich zu präsentieren. Das Baugesetz, das ich vorsichtigerweise nun «vorgängig» des Unternehmens examinierte, das Baugesetz zeigte keine Spur eines Verbots von Sackgassen. Weder unter dem Titel Feuersgefahr noch Solidität, noch Hygiene. Gestützt auf diese prachtvolle Abwesenheit jeder behördlichen Verhinderungsmöglichkeit projektierte ich nun wieder meine berühmten drei Sackgassen. Da mir das Gründen einer Genossenschaft zu mühsam war und da, wie gesagt, weder nackt noch angezogen ein Paragraph sichtbar war, der mein Vorhaben durchkreuzen konnte, ging ich nun recht energisch vor; ich ging hin, besah und kaufte das Bau-land samt Birnbäumen, Kabelleitung, Grundwasserspiegel, Orientierung und einem halben Dutzend verjährtener Servitute und Wegrechte.

Nun gabs kein Zurück mehr. Ruhig und sachlich, immerhin gespannt und etwas ängstlich wie

eine Braut am Vorabend der Hochzeit, reichte ich mein Baugesuch ein. Um sicher zu gehen legte ich, der weisen Worte Da Vincis gedenkend, dem Gesuch eine wunderhübsche Perspektive bei.

Ich bin schwer hereingefallen: alle möglichen freundlichen Zugeständnisse wurden mir gemacht, aber die Hauptsache, mein Lieblingsgedanke, mein Schoßkind, hat man mir abgemurkt, einfach abgemurkt. «Das rückwärtige Zusammenbauen der einzelnen Häusergruppen kann zugelassen werden, sofern die drei hinteren, die beiden seitlichen Gruppen abschließenden Gebäude nicht zur Ausführung kommen.» Nun hatte ich das Projekt durchgearbeitet fix und fertig, Maßstab 1:50, in Worten: eins zu fünfzig, das Terrain gekauft, leichtsinnigerweise für Fr. 137 000.–, in Worten: einhundertsechzigdreiunddreißigtausend Franken, und nun schreibt mir die kantonale Behörde «sofern». Ich darf mir einen Hund halten, «sofern» ich ihm vorher den Kopf abschneide, ich darf eine Vol-au-vent-Pastete essen, «sofern» ich vorher Rizinusöl trinke, ich darf mir eine Rose anstecken, «sofern» ich sie vorher in Tinte tauche – sofern! sofern! Tag und

Nacht träumte ich abwechselnd von einem nackten Paragraphen und von drei hintern (schreibt man das nicht mit einem großen H?). Aber da ich nun einmal das Terrain gekauft hatte, und zwar noch, wie mir das immer passiert, zu einem sündhaft hohen Preis, so mußte ich mein Projekt ausführen. Wohlverstanden ohne die drei Hintern. Wer an einem schönen Sonntagnachmittag vom Hauptbahnhof Zürich der Limmat entlang nach Altstetten hinauspilgert, kann sich davon überzeugen.

Fast hätte ich vergessen mitzuteilen, weswegen ich verhindert wurde, die drei Hintern zu bauen, nämlich: «ein geschlossener Hof liegt nicht im Interesse der Bauanlage, da er die Luftzirkulation beeinträchtigt.»

12 Meter sind ein schönes Maß. Zum Beispiel wünsche ich mir schon lange ein 12 Meter langes Arbeitszimmer. Ich stelle mir vor, daß einem beim Hinundhergehen die guten Gedanken kommen, die sich beim Sitzen nicht einstellen wollen. Auch eine 12 Meter lange Leiter könnte ich gebrauchen, da ich zufällig einen sehr hohen Birnbaum besitze; im Mittelalter sollen die Metzgerinnungen bei besonderen Anlässen 12 Meter lange Würste herumgetragen haben (obschon es damals noch keinen Meter gab!). Wie gesagt, 12 Meter sind ein schönes Maß.

In Basel ist der Minimalhausabstand an den Straßen 12 Meter. Ob der Verkehr in der Straße groß, mittel oder klein ist, spielt keine Rolle; ob die Straße Nord-Süd oder West-Ost orientiert ist, spielt keine Rolle; ob die Häuser daran 12 Meter hoch sind oder 9½, oder 7, oder 5, oder 3½, spielt keine Rolle – der Minimalabstand ist und bleibt 12 Meter. Warum?

Sollen die Leute davor bewahrt werden, daß sie einander zu leicht in die Zimmer sehen? In den feudalsten Villenvierteln dürfen Fenster einander

auf 8, wenn man's geschickt anstellt sogar auf 6 Meter gegenüberliegen.

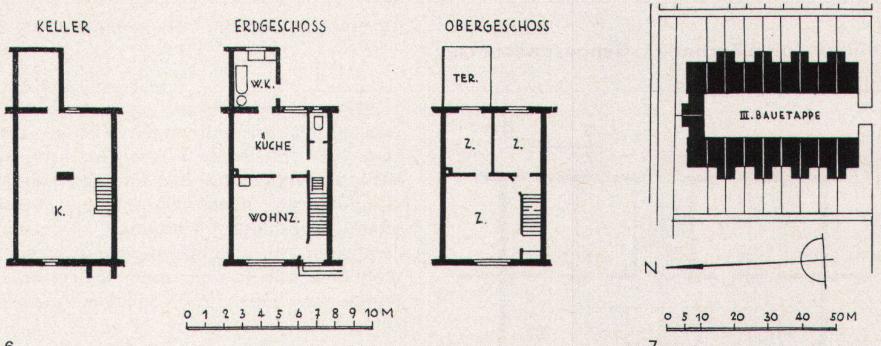
Soll für die Betrunkenen Platz geschaffen werden? Die finden heute auch in den ordnungsmäßig ausgeführten Straßen zwischen den Vorgartengittern bloß eine Breite von 7,50 Metern. Soll am Ende den Erdgeschoßfenstern «der beregten Bauten» ein genügender Lichteinfall gesichert werden? Quatsch! Meine Kleinhäuser von 2,95 Metern hätten bei einem Hausabstand von 3 Metern einen besseren Lichteinfall als das 12-Meter-Haus an einer 12 Meter breiten Straße. Der Lichteinfall kann's nicht sein.

Es muß ein anderer Einfall sein. Bis mir etwas Besseres einfällt, nehme ich an, daß es die «Beliebtheit» der 12 Meter sind, die hübsche, verführerische Rundung der Zahl, ihr hohes Alter, ihre Bedeutung bei den Assyern, was weiß ich – ich mußte die Waffen strecken und habe meine kleinen Häuserreihe mit Traufhöhe von 2,95 Metern (in Worten: zwei Meter und fünfundneunzig Zentimeter) immer einander auf 12 Meter gegenüberstellen müssen. Da stehen sie nun wie die zwei Königskinder, die nicht zueinanderkommen

könnten, weil das Wasser zu tief war. Im vorliegenden Falle war es aber die Tiefsinnigkeit der allerhöchsten Überlegungen.

Ouff! Man könnte – leider – noch eine gute Weile so fortfahren. Aber erstens fürchte ich, dadurch meiner Beliebtheit bei den Behörden Abbruch zu tun, und zweitens soll man sich in Gratislieferungen von guten Ratschlägen, bösen Erfahrungen und wohlgemeinten Warnungen eine gewisse Reserve auflegen. Man wird sonst nur ausgelacht und hat zum Schaden obendrein noch den Spott.

Einen Spaß habe ich immerhin bei der Geschichte. Wenn ich Besuch von meinen Freunden und Freundes-Freunden aus dem Auslande erhalte, aus Deutschland, Frankreich, England, Holland, Belgien, und ich den Leuten anhand der Bauten meine Diffikultäten auseinandersetze von wegen der Straßenbreiten, der Unterkellerung, der Schneefänge – die Leute wollen sich ausschütten vor Lachen. Aber ein wenig teuer kommt es mich doch zu stehen, das Gelächter der Nationen.



#### Prof. Dr. R. Eberstadt

«Die Bauordnung bildet den Hauptbereich jener 'Erträglichmacherei' im Städtebau, die die Grundlagen unangetastet lässt, dabei einen immer steigenden Aufwand an Geldmitteln, obrigkeitlicher Regelung und Beamtenapparat fordert und durch die Erwartungen, die sie stets von neuem erweckt, in Wirklichkeit die bekämpften Mißstände festigt.»

1929: Entwurf zu Thesen zum II. Kongreß der CIAM, Frankfurt am Main  
7. Es wäre also verkehrt, bei der Aufstellung eines solchen Minimalprogrammes einseitig von den heutigen untersten Ansprüchen, die eine Folge der Vereindlung sind, auszugehen.

8. Ebenso falsch wäre es, dieses Minimalprogramm vom heutigen Einkommen abhängig zu machen. Die Frage der Verwirklichung, also der Ausbalancierung mit entsprechenden Einkommen, ist Sache der Wirtschaft. Ein richtig aufgestellter Standard, also die Ration «Wohnung», muß die Minimalforderung für alle Erwerbenden werden können.

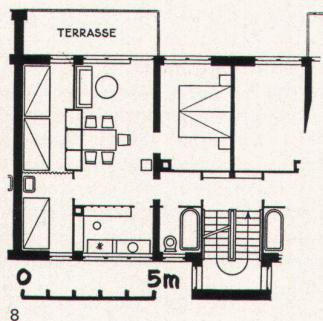
10. Die Erfahrungen aller europäischen Länder zeigen, daß bei der heutigen Spanne zwischen Einkommen und Erstellungskosten und den bestehenden Zinssätzen an eine Befriedigung der Wohnungsansprüche der Masse auf dem Wege der freien Wirtschaft nicht gedacht werden kann.

11. Industrie und Banken arbeiten zwangsläufig für diejenigen Abnehmer, die die größten Gewinne bei geringstem Arbeitsaufwand versprechen und sind deshalb für den Bau billiger Wohnungen nur schwer zu haben.

12. Die Erwartung, daß die moderne Technik unter Anwendung ihrer neuesten Methoden und Hilfsmittel bedeutend billigere und komfortablere Wohnungen liefern werde, ist illusorisch, da diese Technik nur im Rahmen von Industrie und Banken arbeiten kann und infolgedessen jede aus einer Verbilligung entstehenden Gewinne in erster Linie an diese abführen muß.

13. Die Verwirklichung der Minimalwohnung in tragbarer Form fordert infolgedessen:
- Unterstützung durch den Staat in Form von erleichterter Geldbeschaffung, wobei eine oberste Wohnungsgröße festzulegen wäre, um die Vergeudung der öffentlichen Gelder für zu große Wohnungen zu verhindern.
  - Möglichste Erleichterung von Seiten der Behörden in bezug auf Bauvorschriften und Aufschließungskosten.
  - Bereitstellung von Bauland durch den Staat unter Umgehung der Terrainspekulation.

Abbildungen: 4, 5 Claude Schnaidt: «Hannes Meyer»; 6, 7 «Kommunaler und Gemeinnütziger Wohnungsbau», herausgegeben von der Stadt Zürich, 1932; 8 werk 10/1930; 9 1916–1956: Allgemeine Baugenossenschaft Zürich 40 Jahre; 10, 11 Le Corbusier et Pierre Jeanneret, 1929–1934, Girsberger; 13–19, 22 Alexander von Steiger, Basel; 20, 21, 23 Frank Gloor, Zürich



Drei Etagen mit total 6 Wohnungen zu je 3 Zimmern, Küche, Bad mit WC, Terrasse, Keller- und Gartenanteil. Die geringe Bautiefe von nur 8 m gewährleistet gute Durchlüftung und große Helligkeit; breite, wirklich bewohnbare Terrassen

## 8

**Ausstellungssiedlung Eglisee der WOBA, Basel; 1930**

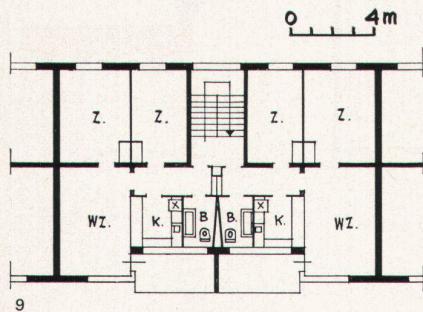
Architekt: E. F. Burckhardt BSA

Cité pour l'exposition du Werkbund  
Settlement of the Werkbund Exhibition

Wohnraum	ca. 16,5 m <sup>2</sup>
Elternzimmer	ca. 11,0 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 15,0 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 6,0 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche	68,25 m <sup>2</sup>
pro Zimmer	23,00 m <sup>2</sup>
Monatsmiete 1930	Fr. 103.-
Einkommen eines Maurers ca. Fr. 300.- im Monat	

«Die Wohnung unserer Zeit», von Ludwig Hilberseimer («Die Form», 1931)  
Das Problem der Kleinwohnung kann allerdings nicht isoliert, sondern nur im Zusammenhang mit den heutigen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen gelöst werden. Die veränderte wirtschaftliche und soziale Lage hat zwar die Kleinwohnung zum Kernpunkt der ganzen Wohnungsfrage gemacht: doch ist es bisher nicht gelungen, für die große Masse der Bevölkerung Wohnungen herzustellen, die sie auch bezahlen kann. Man hat daher vielfach versucht, das Mißverhältnis zwischen den Mietpreisen und der Zahlungsfähigkeit der Bevölkerung einfach dadurch zu beseitigen, daß die Wohnfläche immer mehr beschränkt, aus der Kleinwohnung die immer noch kleiner werdende Wohnung gemacht wurde. Nur durch Verkleinerung des Wohnraums ist jedoch eine Preissenkung nicht zu erreichen, denn der Preis einer Wohnung wächst im umgekehrten Verhältnis zu ihrer Größe. Das heißt, je kleiner eine Wohnung ist, um so relativ teurer wird sie. So bleiben wichtige Elemente einer Wohnung, wie Küche, Bad, Treppe usw., dieselben, gleichviel, ob die Wohnfläche 36 oder 48 oder 64 oder 72 m<sup>2</sup> beträgt. Eine Verbilligung kann daher nur durch eine entsprechende Umstellung der Produktion und durch zweckentsprechende Finanzierungsmethoden erfolgen.

## 9

**Wohnkolonie Zurlinden, Genossenschaftswohnungen; 1932**

## 10, 11

**Arbeiterwohnungen in Zürich; 1932/33**Architekt: Le Corbusier  
Hardturmstraße/Förrlibuckstraße

Appartements pour ouvriers, projet par Le Corbusier  
Worker's apartments, project by Le Corbusier

«L'architecture est le jeu savant, correct et magnifique des volumes assemblés sous la lumière.» Aus: «Vers une Architecture», von Le Corbusier

**Transparenz erlaubt Flexibilität innerhalb einer Formordnung.**

Aus: «Transparenz»; Kommentar Prof. B. Hoesli

Die wissenschaftliche Ästhetik sucht nach dem Universalziegel, aus dem sich das Gebäude der Ästhetik errichten ließe. Für uns ist aber Kunst das, was wir unter diesem Namen vorfinden. Etwas, das ist und gar nicht nach Gesetzen zu sein braucht, ein kompliziertes soziales Produkt. R. Musil, Tagebücher (Rowohlt, Band 2)

Architekten: Hofmann + Kellermüller, BSA/SIA

**Colonie d'habitations Zurlinden**  
Housing Colony Zurlinden

Ausstattung der Wohnungen. Küchen: Elektroherd, 100-Liter-Boiler, Küchenbuffet mit Durchreiche in Wohnstube. Bad und WC kombiniert. Waschküchen: Elektrowaschherd, Waschmaschine, Zentrifuge, Waschtrog, Trockenraum. Zentralheizung, Inlaibböden in den Zimmern. Jede Wohnung hat Estrich- und Kellerabteil. Alle Wohnungen haben große Balkone. Spielplatz für Kinder.

Landpreis	Fr. 50–65.–/m <sup>2</sup>
Geschoßfläche	144,00 m <sup>2</sup>
Fläche pro Zimmer	24,00 m <sup>2</sup>
Miete 1932 für 3-Zimmer-Wohnung	Fr. 105.– im Monat
Einkommen eines Maurers ca. Fr. 310.– im Monat	
Ausnutzung 1,65	
Raumgrößen:	
Wohnstube	16,8 m <sup>2</sup>
Elternzimmer	14,2 m <sup>2</sup>
Drittes Zimmer	10,3 m <sup>2</sup>
Küche	6,2 m <sup>2</sup>

«Probleme des Bauens» (1928), von A. Rading

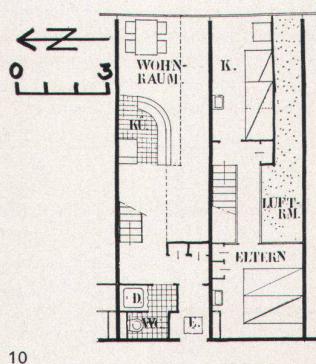
Es wird die allerwichtigste theoretische Aufgabe der nächsten Jahre sein, das Wohnproblem der Zeit unabhängig von Wirtschaft und Zahl zu untersuchen, und anschließend die allerwichtigste praktische, die Wirtschaft diesen Ergebnissen anzupassen.

Aus: «Wirtschaftlicher Städtebau» (1951), von Prof. Dr. Martin Wagner

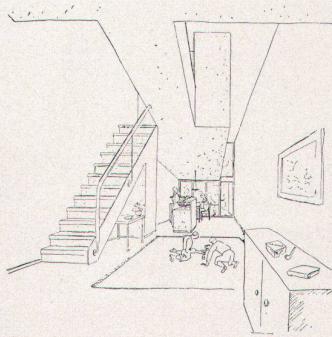
Aber so allgemeine Begriffe wie «Zeitverkürzung» und «Raumausdehnung» enthalten an sich noch nicht die Grundmaße menschlichen Lebensraumes. So erklärt Zeitverkürzung durch Steigerung der Bewegungsgeschwindigkeit nur gesteigerte Ansprüche auf Freiraum, aber nicht auf Bauraum; denn in seinem Bauraum ist der Mensch ja noch immer «Fußgänger» und nicht Automobilist oder Fahrgäst von Schnellbahnen und Flugzeugen. Was vergrößerte nun seine Ansprüche auf den Bauraum? Vergrößerten sie sich überhaupt? Oder erstreckten sie sich nur auf «angeborene» Größen, die man dem Menschen seit langem unterschlagen hat? Gewiß, sie vergrößern sich, aber dies nur in bezug auf Raumverzweckung und Raumspezialisierung – wie wir noch sehen werden –, aber nicht in bezug auf das «Grundmaß», das heißt auf das Raummaß, das der Mensch zu einer gegebenen Zeit an einem gegebenen Ort beansprucht. Dieses Raummaß ist ein Körpermaß und – wie wir kühn behaupten – ebenso unveränderlich wie der Organismus «Mensch», durch den es geschaffen und mit dem es gemessen wird. Und mit dieser Behauptung führen wir den Leser in das weite Reich der Hypothesen ein, wo – wie in moderner Physik – alles Hypothese ist, aber zur «Wahrheit» wird, wenn es zur Anwendung gelangt.

Aber auch Neoklassizisten und Kubisten werden es eines Tages einsehen müssen, daß Raumschauen und Raumfühlen nichts anderes als Strahlungssehen und Strahlungsfühlen ist, und daß das Raumkleid dem Menschen nur dann wirklich «paßt», wenn die ihn umgebenden Wände in der Reichweite seines optimalen Strahlungspotentials liegen. Nehmen wir an, daß das Strahlungspotential des Menschen eine radiale Reichweite von etwa 2,5 m habe, also eine Sphäre beherrsche, deren Grundfläche einem Kreis von 20 m<sup>2</sup> und einem Luftraum von etwa 44 m<sup>3</sup> entspräche.

Aber diese Formel schließt weiterhin in sich, daß jede Person auch wirklich ihr «eigenes» Raumkleid erhält, was besagt, daß es eine Raumzelle sei, die mit den Zellen der anderen Familienglieder nur durch eine Kommunikations- und Schallschleuse verbunden ist, und eine Zelle darstellt, die jederzeit auf- und abmontiert werden kann, wenn ihr Besitzer sich von seinem Haushaltstamme lösen und eine neue Familieneinheit auf eigenem Grunde formen will.



10



11

Die Perspektive ist falsch. Hat Bernoulli mit dem Zitat doch recht?

Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Wohnfläche pro Person	15 m <sup>2</sup>
Wohnküche	20 m <sup>2</sup>
Elternzimmer	9 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	8 m <sup>2</sup>
Kein Balkon	
Getrennte Sanitäranlagen	
Keine Stellflächen für Sitzgruppe, zusätzliche Schränke usw. außer Betten und Eßtisch.	
Der Zuschnitt der Wohnungen ist unsocial.	
Es ist auch unmöglich, später durch Zusammenlegen von mehreren Wohnungen eine vernünftige zu erhalten.	
Die Wohnung enthält trotz Transparenz keine Flexibilität. Zum Glück wurde sie nicht gebaut!	

#### 12-24 Coopérative de construction et d'aménagement, Dübendorf. Maison plurifamiliale Rotbuchstrasse

12-24  
Siedlungs- und Baugenossenschaft, Dübendorf (building co-operative): multi-family dwelling house, Rotbuchstrasse

1 Eingang	6 Motocyclettes
2 Laubengang	7 Bicycles
3 Mieterkeller	8 Buanderie
4 Bastelraum	9 Séchoir
5 Heizung	10 Cave-abri
6 Motos	11 Citerne à mazout
7 Velos	
8 Waschraum	
9 Trockenraum	
10 Luftschutz	
11 Öltank	
1 Entrée	1 Entrance
2 Galerie	2 Arcade
3 Cave des locataires	3 Tenant's cellar
4 Local de bricolage	4 Hobbies room
5 Chauffage	5 Central heating
	6 Motor cycles
	7 Bicycles
	8 Washhouse
	9 Drying room
	10 Air-raid shelter
	11 Oil tank

«Unser Wohnen könnte menschlicher sein», von Hans Fischli (*National-Zeitung*, Basel, 20. Mai 1958)

#### Was zu fordern ist

Wäre ich ein Diktator, würde das Wohnbaugesetz folgende Artikel enthalten:

1. Genau wie jeder Bürger und Einwohner Anrecht auf frisches Wasser hat, erhält er das Recht auf menschenwürdiges Wohnen.

2. Alle technischen Fortschritte und alle materiellen Möglichkeiten sind in den Dienst zu stellen.

Es ist Pflicht des Staates, also unsere Pflicht, streng darauf zu achten, daß die Auslagen für das Wohnen höchstens einen Fünftel des Einkommens betragen dürfen.

3. Jede Wohnung hat Anrecht auf maximale Besonnung, frische Luft und Aussicht. Um dies zu erreichen, ist eine Konzentrierung unerlässlich. Sie hat so zu geschehen, daß die Individualität jeder Familieneinheit gewährleistet ist.

Genau wie jedes Gebäude baupolizeilich auf statische Sicherheit geprüft wird, wird fortan die Schallisolation streng untersucht.

4. Die kleinste Wohnung für zwei bis drei Personen hat eine gesetzlich verankerte Wohnfläche von 84 m<sup>2</sup>, die Wohnung für Familiengemeinschaften von vier bis sieben Personen einen Anspruch auf 104 m<sup>2</sup>.

5. Jede Wohnung hat eine genügend große Werkstatt für alle Haushaltarbeiten zu enthalten. Die Baupolizei prüft nicht nur die feuersichere Erstellung der Rauchabzüge, sondern wacht darüber, daß ein genügend großer Abstellraum, ein separates WC und alle die Apparate und Geräte vorhanden sind, die der Körperpflege, also der Gesundheit des Menschen, dienen.

Jede Wohnung hat einen einblickgeschützten Raum im Freien zu enthalten, bei dem Regen- und Windschutz berücksichtigt ist.

6. Als minimale Grundfläche einer Wohnstube werden 25 m<sup>2</sup> bezeichnet. Für jeden Quadratmeter mehr erteilt der Staat eine Prämie. Die Wohnstube hat an zwei gegenüberliegenden Seiten Fensteröffnungen zu enthalten, als Garantie einer maximalen Besonnung und einfacher Belüftung.

7. Die Un teilbarkeit des Schlafteils mittels Kasten und Wandelementen ist zu fördern. Der Benutzer der Wohnung hat das Recht, die Unterteilung nach seinen jeweiligen Bedürfnissen vorzunehmen.

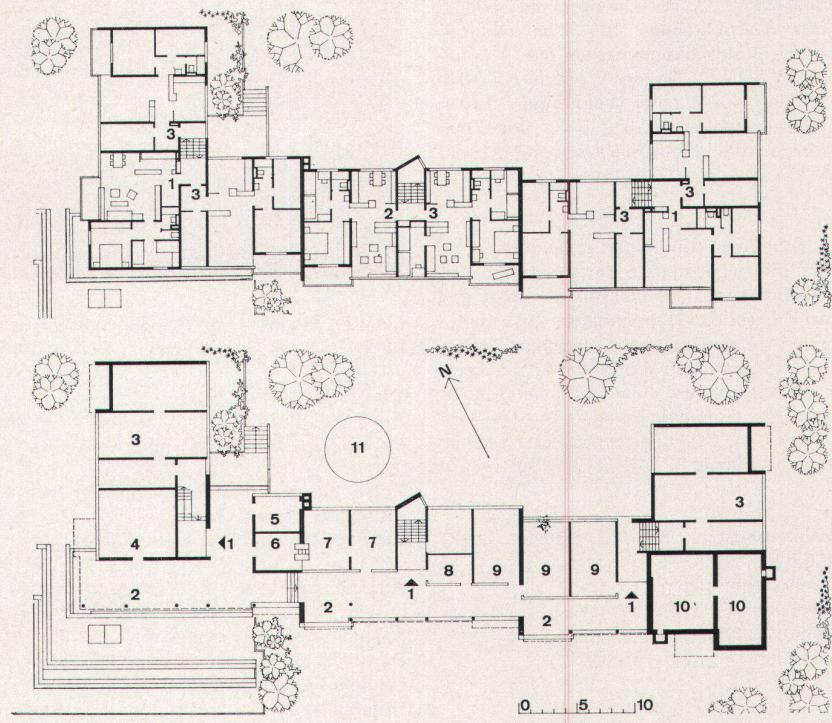
Die Architekten sind anzuspornen, die Wirtschaftlichkeit des Bauens zu fördern. Je teurer ein Haus, um so höher das Architektenhonorar. Wenn wir uns Mühe geben, billig zu bauen, sind wir darum die Bestraften. Der Staat erteilt Honorarprämien für gute und wirtschaftliche Wohnungen.

In die Baukommissionen sind erfahrene Hausfrauen und Mütter, in der Mehrzahl, zu delegieren. Sie wachen darüber, daß die Arbeit der Hausfrau so leicht wie möglich zu bewältigen ist und daß die Interessen des Familienlebens gewahrt sind.

Oh, nähme die Zeit des Artikelschreibers ein Ende! Die Industrie, die Wissenschaft und die Technik entwickeln und verbessern am laufenden Band. Laßt uns realisieren und den Rückstand aufholen!

#### 12-24 Siedlungs- und Baugenossenschaft, Dübendorf, Mehrfamilienhaus Rotbuch- straße; 1965/66

Architekten: Schwarz + Gutmann, BSA/SIA,  
+ Gloor, Zürich  
Dr. E. Bosshard, Bauingenieur SIA,  
Dübendorf



12

**12-24**  
**Siedlungs- und Baugenossenschaft,**  
**Dübendorf, Mehrfamilienhaus Rotbuch-**  
**straße; 1965/66**

Architekten: Schwarz+Gutmann, BSA/SIA,  
 + Gloor, Zürich

*Coopérative de construction et d'aménagement,*  
*Dübendorf. Maison plurifamiliale Rotbuchstrasse*

Building co-operative Dubendorf, Multi-family  
 dwelling house

## Gebäudeausmaß:

Kubikinhalt SIA	8467 m <sup>3</sup>
Wohngeschoßflächen	2219 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten:	
Baukosten	Fr. 1 203 000.-
Außerordentliche Fundation und Wasserhaltung	Fr. 38 300.-
Umgebung, Erschließung	Fr. 95 000.-
Parkplatz	Fr. 42 100.-
Bauzinsen und Gebühren	Fr. 41 600.-
Total	Fr. 1 420 000.-
Einheitspreise (reine Baukosten):	
Kubikmeter SIA	Fr. 142.20/m <sup>3</sup>
Wohngeschoßflächen	Fr. 542.30/m <sup>2</sup>

## Bauprogramm

Eingangsgeschoß: Laubengang zu den 3 Treppenhäusern, geheizter Spiel- und Bastelraum, Velo- und Kinderwageneinstellraum, 2 Waschküchen, 4 Trockenräume, Heizung, Wohnungs- und Luftschutzkeller.

1., 2. und 3. Obergeschoß: je drei 3½-Zimmer-Wohnungen, fünf 4½-Zimmer-Wohnungen.

## Konstruktion

Konventionelle Ausführung. Durchgehende, 25 cm starke Eisenbetonplatte auf ca. 2 m hohem Kieskoffer und teilweise wasserdichtem Verputz. Kellerumfassungswände Eisenbeton, Kellerwände aus Kalksandstein. Decke Eisenbeton. Fassaden aus 32 cm Backstein verputzt. Wohnungstrennwände Backstein. Kiesklebedach mit 4 cm Korkisolation und Kupferblechabschlüssen.

## Installations

Zentrale Warmwasserheizung mit regulierbaren Konvektoren. Warmwasseraufbereitung und Ölfeuerungsanlage. 2 Waschmaschinen und 2 Warmlufttrockenschränke. In allen Küchen Chromstahl-Spültsischkombination mit 3-Loch-Gasherd. In den 3½-Zimmer-Wohnungen 70-l-Sibir, in den 4½-Zimmer-Wohnungen 130-l-Sibir. Küchenventilatoren, TV, UKW und Telefon in allen Wohnungen. In 6 Wohnungen separates WC.

## Ausbau

Alle Böden in den Wohnungen schwimmend auf Telamatte mit mindestens 5 cm Überbeton und PVC-Belag. Wände und Decken grundiert und mit Plastik gespritzt. Treppenhäuser und Badezimmer mit Abrieb. Fenster in Doppelverglasung. Rolladen in Schlaf- und Wohnzimmer. Hauseingänge mit Metalltüren. Alle Türen mit Metallzargen und mit Gummidichtungen an den Wohnungseingängen. Drahtglasschiebetür zwischen Wohnteil und Küche.

## Mieten

Freier Wohnungsbau; Rendite inklusive Landkosten: 6,5%  
 3½-Zimmer-Wohnungen:  
 Fr. 3320.-/Jahr, Fr. 276.-/Monat  
 4½-Zimmer-Wohnungen:  
 Fr. 4270.-/Jahr, Fr. 355.-/Monat



13



14

Land im Baurecht von der Gemeinde Dübendorf für Fr. 19.- per Quadratmeter (unerschlossen)!

## 24 Parkplätze à Fr. 12.-

Aufwand für Unterhalt und Betrieb eines Wagens ca. Fr. 220.- bis Fr. 250.- per Monat (ohne Garage)

Kubikmeterpreis Auto nach SIA bei einer Amortisationszeit von 5–7 Jahren ca. Fr. 700.-

Straßenfläche pro Wagen im Kanton Zürich ca. 400 m<sup>2</sup>

Abgaben an Steuer und Benzinoll im Jahr ca. Fr. 900.-

Kapitalisiert zu 5% ergibt ca. Fr. 18 000.-

Das heißt: der Autohalter bezahlt für seinen Straßenteil einen Landpreis (inklusive Belag und Unterhalt!) von ca. Fr. 45.-/m<sup>2</sup>

*Programme de construction*

*Etage de l'entrée: galerie d'accès aux 3 cages d'escaliers, local de jeux et de bricolage chauffé, débarras et poussettes, 2 buanderies, 4 séchoirs, chauffage, caves des locataires et cave-abri. 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage: trois appartements de 3½ pièces à chaque étage, ainsi que cinq appartements de 4½ pièces*

## Constructional programme:

Entrance level: Covered walkway to the 3 stairwells, heated hobby and playroom, pram and bicycle store, 2 washhouses, 4 drying rooms, central heating, cellars and air-raid shelter  
 1st to 3rd storeys: Three 3½-room flats and five 4½-room flats each

Die hierarchische Raumerschließung innerhalb der Wohnung verunmöglicht dem Mieter eine grundsätzlich andere Nutzungsart als die vorgeplante. Die ständigen Wandlungen des Familienstandes lassen sich nur ungenügend befriedigen.

1,02 Personen pro Zimmer

Fläche pro Zimmer

22,0 m<sup>2</sup>

Fläche pro Person

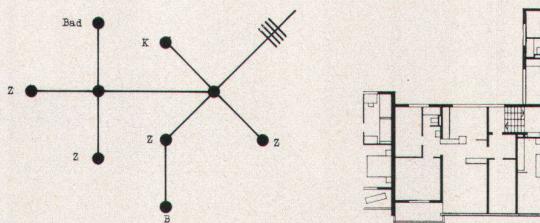
21,8 m<sup>2</sup>

(Vergleich 1900!)

Starre Aufteilung der Wohnung in Tag- und Nachtzone.

Das 3. und 4. Zimmer sind zu klein und können nur als «Kinderzimmer» benutzt werden.

Wohnungen brauchen ein separates WC.



Vor allem zwei Aspekte erschweren die Realisierung:

12 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche bedeuten ca. Fr. 6000.– mehr Baukosten pro Wohnung.

12 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche bedeuten aber vor allem mehr Bauland!

Ein konkretes Beispiel: Landkauf 1968, Zone C, AZ 0,9, 1 km westlich der Bernoulli-Häuser. Preis Fr. 225.–/m<sup>2</sup> unerschlossen (1900: Fr. 1.80/m<sup>2</sup>).

Auf diesem Land erhöht sich der Landkostenanteil pro Wohnung um ca. Fr. 4000.– (inklusive Erschließung).

Mit der bestehenden Bauordnung wird man für den Bau einer besseren Wohnung «bestraft» (s. Eberstadt). So gilt zum Beispiel in der Stadt Zürich, daß Balkone, die unbrauchbar als einfache Platte an die Fassade gehängt sind, in der A-Ziffer nicht berücksichtigt werden. Ist dieselbe Balkonfläche aber vor Einsicht geschützt in einer Mauernische angeordnet, wird sie in der zulässigen Bruttowohnfläche mitgerechnet.

(Wo bleiben die Berufsverbände, die gegen diese Mißstände angehen?)

Die «kaufmännische Praxis», Wohnungen nach dem Marktangebot zu vermieten, fördert beim Bauherrn das Interesse, so viel Wohnungen als möglich auf sein Land zu bauen, auch wenn deren soziale Qualität leicht unter der Gürtellinie liegt. Heute lassen sich die schlechten Wohnungen gleich teuer vermieten wie die anderen.

Alle baulichen Einsparungen, auch die Verkleinerung der Wohnfläche auf das «Existenzminimum des CIAM», führen nicht zu billigen Wohnungen. Sie hatten nur eine massive Erhöhung der Bodenpreise zur Folge (Eberstadt).

So wurden zwar im Wohnungsbau mit niedrigen Mieten die ästhetischen Maßstäbe der Architekten der dreißiger Jahre einigermaßen erreicht. In der Sozialisierung der Wohnung durch Vergrößern der Wohnflächen sind jedoch nur ganz unbedeutende Fortschritte erzielt worden (Le Corbusier).

Das Problem ist mit bautechnischen Neuerungen allein nicht zu lösen. Lediglich politische Änderungen können eine bessere Basis bilden.

Die Raumerschließung rund um den Sanitärblock in der Mitte der Wohnung gestattet dem Mieter eine größere Freiheit in der Benutzung.

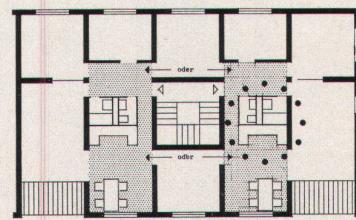
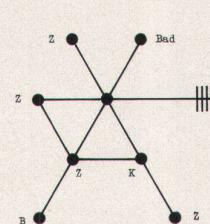
Die Wohn- wie auch die Schlafzone kann stark zugunsten der anderen verkleinert werden, ohne daß innere Zimmertrennwände umgestellt und ohne daß die wichtigsten Funktionsbeziehungen gestört werden.

Verlangt aber:

1. größere «Kinderzimmer», damit eine anonyme Benutzung und freiere Möblierung möglich wird;

2. größere, dafür möblierbare Erschließungsflächen.

Total benötigt eine 4½-Zimmer-Wohnung dieser Art ca. 12 m<sup>2</sup> mehr Bruttowohnfläche gegenüber der kritisierten.



Deux aspects importants entravent la réalisation

*12 m<sup>2</sup> de surface habitable additionnelle impliquent une majoration des frais de construction de fr. 6000.– environ par appartement.*

*12 m<sup>2</sup> de surface habitable additionnelle impliquent surtout un plus grand terrain à construire!*

*Exemple pratique: achat de terrain 1968 zone C, AZ 0,9, 1 km à l'ouest des maisons Bernoulli, prix fr. 225.–/m<sup>2</sup> non équipé (1900 fr. 1.80/m<sup>2</sup>).*

*Sur cette parcelle, les frais de terrain doivent être majorés de fr. 4000.– environ par appartement (implantation de l'infrastructure comprise).*

*Le règlement de construction actuellement en vigueur «sanctionne» le constructeur soucieux d'améliorations. C'est ainsi que dans la ville de Zurich les balcons ne sont pas pris en considération aux termes du paragraphe A si, simples plaques sans utilité réelle, ils sont simplement accrochés à la façade. Ces mêmes balcons, agencés en niche et protégés des regards, comptent cependant pour le calcul de la surface habitable brute.*

*(Où restent les protestations des organisations professionnelles contre de tels abus?)*

*L'usage commercial, qui veut que la location d'appartements soit fonction de la demande, incite le maître d'œuvre à construire sur le terrain disponible un maximum d'appartements, même de qualité sociale légèrement en dessous du seuil de tolérance. De nos jours, les mauvais appartements se louent aussi chers que les autres.*

*Les économies réalisées dans la construction, ainsi que la réduction de la surface habitable au «minimum d'existence CIAM» n'ont pas mené à des appartements meilleur marché. Le seul effet a été une hausse massive du prix des terrains à bâtrir.*

*Dans la construction de logements, il a ainsi été possible, avec des loyers réduits, d'atteindre quelque peu les critères esthétiques des architectes des années trente. Mais dans la socialisation du logement par agrandissement de la surface habitable, les progrès ont été des plus insignifiants (Le Corbusier).*

*Le perfectionnement des techniques de construction ne saurait suffire pour résoudre le problème. Seules des modifications politiques permettront d'améliorer la base de discussion.*

Two aspects in particular make realization of the project difficult

12 sq.m. more residence surface mean approximately Fr. 6000.– additional construction costs per flat.

12 sq.m. more residence surface, however, mean above all additional building sites!

A concrete example: Land purchase 1968, Zone C, AZ 0.9 1 km west of the Bernoulli Houses, price Fr. 225.–/sq.m. without access. (1900 Fr. 1.80/sq.m.).

On this terrain the amount represented by ground costs increases per flat by approximatively Fr. 4000.– (including access).

Under the now existing building code one is 'penalized' for the construction of better housing. Thus, for instance, in the City of Zurich the regulation is that balconies which are uselessly suspended on the elevation as simple slabs are not considered in cipher A. But if the very same balcony area, with neighbours' view cut off, is installed in a wall recess, it is calculated in the admissible gross residence area.

(Why have we not heard from the architects' associations; are they not supposed to take steps against such abuses?)

The 'business practice' of letting flats on the basis of the market encourages the proprietor's interest in building as many housing units as possible on his land, even if their quality is slightly below standard. Nowadays, bad housing fetches the same rents as any other kind.

All structural economies, even the reduction of residence surface to the 'CIAM vital minimum', have not led to lower-cost housing. They have merely resulted in a massive increase in real estate prices.

Thus in housing with low rents the aesthetic standards of the architects of the Thirties have in some measure been attained. Nevertheless, in the matter of raising the housing standard by enlargement of residence surfaces, only insignificant progress has been made (Le Corbusier).

The problem cannot be resolved by means of structural innovations alone. Only changes in the political structure can produce a basis for improvements.

**Freiräume**  
**Espaces libres**  
**Open spaces**



15



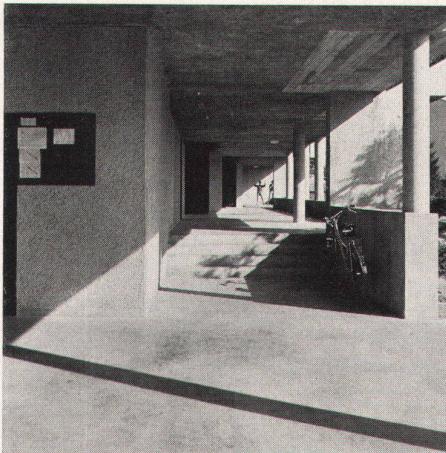
16

Durch zusammenhängende Bebauung – große Freiräume mit altem Baumbestand.

*Le lotissement suivi donne de grands espaces libres, avec de vieux arbres*

Integrated development produces large areas of open space with plenty of mature trees

**Spielräume**  
**Espaces de jeu**  
**Play rooms**



17

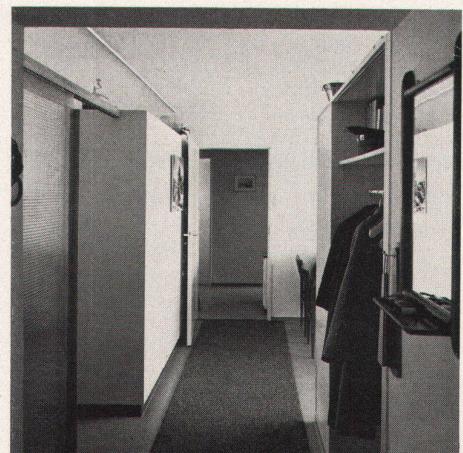
Ganz anders liegen die Verhältnisse dagegen bei den städtischen Mietshäusern. Das Steigen des Zinsfußes hat hier nicht die Wirkung, daß der Preis des Grundstücks fällt, sondern – die Mieten werden erhöht. Der Kapitalwert bildet also hier (wenigstens bei steigendem Zinsfuß) das feststehende, der Ertrag dagegen das veränderliche Element. Es findet nicht eine Kapitalisierung des Wertes gemäß dem Zinsfuß statt, sondern eine entsprechende Steigerung der Mieten.  
 Aus: R. Eberstadt, «Handbuch des Wohnungswesens», 1909.

Hypothekarzinserhöhung von ¼% «bedingt» eine um 4% höhere Miete.

Erhöhung des Hypothekarzinsfußes:	
1961:	3%
1962:	4%
1965:	4½%
1967:	4¾%
1968:	4¾%
1969:	5%

Neuerstellte Wohnungen pro Jahr in Gemeinden mit über 2000 Einwohnern:
46 121
41 232
39 580
1969:

**Wohnung**  
**Les appartements**  
**The flat**



18

Wunschgemäß haben wir Ihr Begehrten erneut geprüft und teilen Ihnen mit, daß wir die offene Küche gegenüber dem Wohnungsvorplatz tolerieren, nicht aber hinsichtlich des Wohnzimmers. Das Wohnzimmer muß in diesem Falle gegenüber dem Wohnungsvorplatz durch eine Türe abschließbar sein.  
 Mit freundlichen Grüßen:

*Bamberg 14.12.1968*



19

Wertloseste Frauen haben es leichter als wertlose Männer; sie konstruieren sich eine Verpflichtung gegenüber der «Reinlichkeit ihrer Wohnung». Damit «entheben» sie sich aller wirklichen Verpflichtungen dem ernsten tragischen Dasein gegenüber!

P. Altenberg: «Vita ipsa», 1917

Heute sind die Möbel glatter und einfacher geworden – gewiß, aber sie haben ihren Sinn nicht geändert. Sie sind immer noch Götzen der Hausfrau, Schmuckstücke der Wohnung, statt das, was sie sein sollten: einfachste und zweckmäßigste Gegenstände des täglichen Gebrauchs.  
 Aus: «Vernünftiges Wohnen», von Hans Schmidt, 1929

**Freiräume**  
**Espaces libres**  
**Open spaces**



20

Das Haus liegt in der Anflugschneise zum Flugplatz, das heißt: pro Landung für 5 Sekunden einen Lärmpegel von 90–100 db.

1 «Mirage» ca. Fr. 24 000 000.– = 400 Vier-Zimmer-Wohnungen

50 «Mirage» = 20 000 Vier-Zimmer-Wohnungen  
Amortisationsdauer ca. 10 Jahre

Luftschutzkelleranteil pro Wohnung Fr. 2900.– entspricht Baukosten für 5,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche – zum Beispiel getrenntes Bad/WC und größere Zimmer bei gleicher Miete.

Zudem war bei Bezug der Wohnungen der Luftschutzkeller bereits einmal mehr «vorschriftmäßig» veraltet.

**Spielräume**  
**Espaces de jeu**  
**Play rooms**



21

**DER ZIPFERLAKE**

Verdaustig wars, und glasse Wieben  
Rotterten gorkicht im Gernank;  
Gar elump war der Pluckerwank,  
Und die gabben Schweisel frieben.

»Hab acht vorm Zipferlak, mein Kind!  
Sein Maul ist beiß, sein Griff ist bohr!  
Vorm Fliegelflagel sieh dich vor,  
Dem mampfen Schnatterrind!«

Er zückt' sein scharfgebiffes Schwert,  
Den Feind zu futzen ohne Saum,  
Und lehnt' sich an den Dude!  
Und stand da lang in si...

In sich gekei...

Da kam...

M...

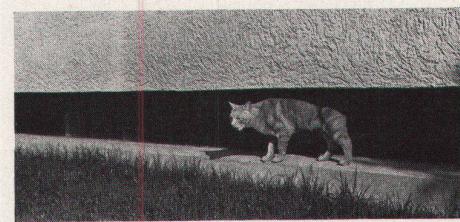
**Wohnung**  
**Les appartements**  
**The flat**

Die Wohnküche. In der (damals großen) Küche wohnen wollte früher nicht einmal das Dienstmädchen. (Allerdings handelte es sich da um schlafen! Einwand Marthas.) Heute gilt die Wohnküche als kleines technisches Wunder. Sie ist technisch geadelt. (Obwohl durch Armut bedingt wie eh und je.) Solche Wege geht der Fortschritt!

R. Musil: Tagebücher (Rowohlt, Band 2)



22



23  
Das Halten von Kleintieren ist verboten, außer Kanarienvögeln – deshalb die Katze?

24

**Preisentwicklungen**

Ausgezogene Linie: Arbeiterstundenlohn, Fr./Std.  
Doppelstrich: Baukostenindex, 1914 = 100  
Punktiert: Volkseinkommen pro Einwohner  
Punkt–Strich-Linie: Zinseszins bei einer Anlage von Fr. 1000.– im Jahr 1900  
Gestrichelt: Preis für 1 m<sup>2</sup> Bauland an der Bahnhofstraße, Zürich

24

**Evolution des prix**

Ligne continue: salaire horaire des ouvriers; fr./h.  
Ligne double: indice du coût de la construction; 1914 = 100  
Ligne pointillée: revenu national par habitant  
Ligne à points et traits: intérêts composés d'un investissement de fr. 1000.– en 1900  
Ligne à traits: Prix d'un mètre carré de terrain à bâtrir à la Bahnhofstrasse à Zurich

24

**Price evolution**

Continuous line: Worker's hourly wage; SFrs./hr.  
Double line: Building costs index; 1914 = 100  
Dotted line: Per-capita national income  
Chain-dotted line: Compound interest on an investment of SFrs. 1000.– in 1900  
Dash line: Price per square metre building land on the Bahnhofstrasse, Zurich

