

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art  
**Band:** 57 (1970)  
**Heft:** 12: Einfamilienhäuser - Reihenhäuser

**Artikel:** Die Freiheit des Mieters = La liberté du locataire = The freedom of the tenant  
**Autor:** Gloor, Frank  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-82288>

### **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:** 18.02.2026

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



# Die Freiheit des Mieters

## La liberté du locataire The Freedom of the Tenant

Eine Analyse von Frank Gloor

Demonstrativbauten der Stadt Zürich! Erinnerungen werden wach. Paris, Berlin, Wien; oder gar Frankfurt mit 7300 Wohnungen in den 4 Jahren 1927–1930 bei 500 000 Einwohnern; Siedlungen wie Praunheim, Römerstadt, die alle- samt in der Qualität mit dem späteren Neubühl konkurrieren können. Die «Funktionalisten» wie May, Haesler und Klein setzten vor 40 Jahren die Maßstäbe, um die Ansprüche unter «Demon- strativbau» zu prüfen.

Versuchen wir den Standpunkt des Klienten und damit denjenigen des zufälligen Mieters zu beziehen. Mit der von Alexander Klein entwickel- ten Methode lassen sich die vorgelegten Woh- nungen analysieren und werten.

4 Aspekte bieten sich zu einem gegenseitigen Vergleich an.

- 1 Flächenverhältnis und Raumstruktur
- 2 Verkehrswege innerhalb der Wohnung
- 3 Verkehrsfläche
- 4 Beleuchtung der Räume und Orientierung der Wohnung

Zuerst aber werden einige exemplarische Ent- wicklungsstadien der «sozialen» Mietwohnung angeführt.

### Haus der Pariser Arbeiter; 1860

Napoleon als Architekt (aus: Der Baumeister 2/ 1934)

Wohnzimmer	8,6 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer	12,5 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer	10,0 m <sup>2</sup>	31,1 m <sup>2</sup>	82 %
Küche	2,4 m <sup>2</sup>		
WC	1,0 m <sup>2</sup>	3,4 m <sup>2</sup>	9 %
Treppenhausanteil		3,4 m <sup>2</sup>	9 %
		37,9 m <sup>2</sup>	100 %

Das Beispiel zeigt drastisch, wie schnell der Wert einer Wohnung infolge der wechselnden Wohn- bedürfnisse bis zur Unbrauchbarkeit sinken kann.

### Römerstadt, Frankfurt am Main; 1927

Architekten: E. May, C. H. Rudloff (aus: Das Neue Frankfurt 4–5/1930)

Wohn- und			
Esszimmer	19,3 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer	16,0 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer	14,7 m <sup>2</sup>	50,0 m <sup>2</sup>	70,5 %
Küche	6,3 m <sup>2</sup>		
Korridor	4,5 m <sup>2</sup>		
Bad/WC	4,8 m <sup>2</sup>	15,6 m <sup>2</sup>	22,0 %
Treppenhausanteil		5,4 m <sup>2</sup>	7,5 %
		71,0 m <sup>2</sup>	100 %

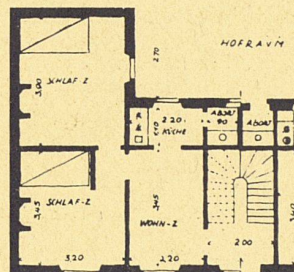
*Bâtiments démonstratifs de la ville de Zurich!*  
*Des souvenirs surgissent. Paris, Berlin, Vienne; ou même Francfort, avec ses 500 000 habitants, construisant 7300 logements dans les quatre années entre 1927 et 1930; des colonies d'habitation comme Praunheim, Römerstadt qui, toutes, peuvent rivaliser en qualité avec Neubühl, construit plus tard. Les «fonctionnalistes», tels que May, Haesler et Klein, ont élaboré il y a 40 ans les critères auxquels doivent répondre les bâtiments dits «démonstratifs».*

*Plaçons-nous dans l'optique du client et, par- tant, du locataire potentiel. La méthode dévelop- pée par Alexandre Klein permet l'analyse et l'ap- préciation des logements considérés.*

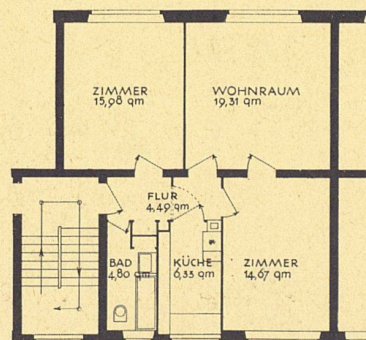
*La comparaison peut porter sur quatre aspects es- sentiels:*

- 1 Rapport des surfaces et structure des pièces
- 2 Voies de circulation dans l'appartement
- 3 Surface de circulation
- 4 Eclairage des pièces et orientation de l'appartement

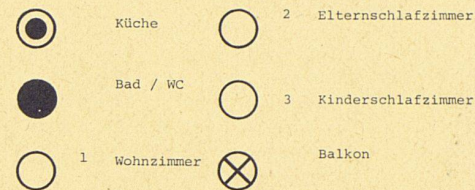
*Quelques étapes caractéristiques dans la cons- truction à caractère social sont effleurées en pas- sant.*



Beispielhafter Grundriß für die Zeit des Liberalis- mus und der wachsenden Industrialisierung.



Vorteile: Doppelte Erschließung eines Schlaf- zimmers. Dadurch wird die alternative Benützung als Wohnraum oder als dessen Erweiterung mög- lich. Die gut dimensionierten Zimmer gestatten



Show building in Zurich!

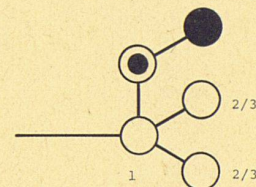
Recollections of the past come alive once again. Paris, Berlin, Vienna; or even Frankfurt with 7,300 housing units during the 4-year period 1927–1930, with a population of 500,000; housing projects like Praunheim, Römerstadt, all of which can compete qualitatively with the later Neubühl. The 'Functionalists' like May, Haesler and Klein set the standards 40 years ago for show building.

Let us make an attempt to take into account the standpoint of the client, and thus that of any given tenant. With the method developed by Alexander Klein the projected housing units can be analyzed and evaluated.

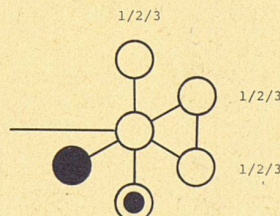
Four aspects offer themselves for comparison:

- 1 Surface disposition and spatial structure
- 2 Communication routes within the unit
- 3 Communications surface
- 4 Illumination of spatial volumes and orien- tation of the unit

Literally in the margin there are indicated a number of ideal development stages of 'low cost' housing.



Austauschmöglichkeit der Zimmerfunktion: 1  
Alternativen in der Erschließung der Zimmer: 0



Austauschmöglichkeiten der Zimmerfunktion: 5  
Alternativen in der Erschließung der Zimmer: 3

auch eine andersartige Bewohnung als nach dem landesüblichen Schema der Fachleute!  
Nachteile: Kein Balkon, Bad und WC nicht ge- trennt.



## Die Methode Klein

Die Methode von A. Klein wurde unter dem wirtschaftlichen Druck der 20er Jahre entwickelt.

Die Funktionen des Wohnens wurden analysiert und ihre räumlichen Auswirkungen im Grundriß geprüft. Dieser Standpunkt hat nach wie vor seine berechnete Aktualität, obwohl die Stichhaltigkeit der Argumente heute nicht mehr den alleinigen Ausschlag bei der Grundrißkritik geben kann. Um die Brauchbarkeit der Methode zeitgemäß zu erhalten, muß sie in eine Übergeordnete, welche die Wohnung als frei nutzbaren Raum untersucht, integriert werden.

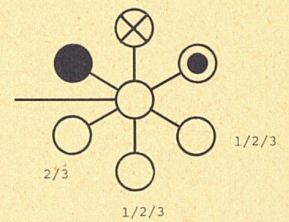
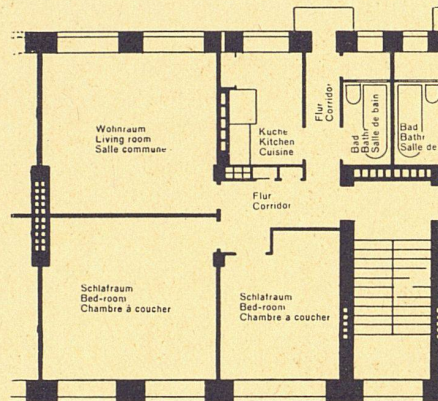
Die Kombinatorik bietet dazu die Hilfsmittel. Die wenigen Raumfunktionen, die unabhängig von speziellen Installationen sind, bezeichnen wir mit den Zahlen 1 = Wohnzimmer, 2 = Elternschlafzimmer, 3 = Kinderschlafzimmer.

Kann ein Raum, auf Grund seiner Abmessung, zwei oder alle drei Funktionen erfüllen, so sind die entsprechenden Zahlen im Schema eingetragen.

Die Anzahl der möglichen Räumerschließungen und die wenigen Umlagerungen von Funktionen in den Zimmern lassen sich berechnen, und vergleichen. Nur in Ausnahmefällen sind diese einander äquivalent.

### Typengrundriß «Mossowjet»; 1928 (aus: Der Bau von Kleinwohnungen, 1931)

Wohn- und			
Essraum	24,0 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer	24,0 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer	15,0 m <sup>2</sup>	63,0 m <sup>2</sup>	70,0%
Küche	7,6 m <sup>2</sup>		
Korridor	9,6 m <sup>2</sup>		
Bad/WC	3,3 m <sup>2</sup>	20,5 m <sup>2</sup>	22,5%
Treppenhausanteil		6,8 m <sup>2</sup>	7,5%
		90,3 m <sup>2</sup>	100 %



Austauschmöglichkeiten der Zimmerfunktion: 3  
Alternativen in der Erschließung der Zimmer: 0

Trotz hierarchischer Erschließung ist eine freie Verwendung der Wohnung durch den Mieter möglich.

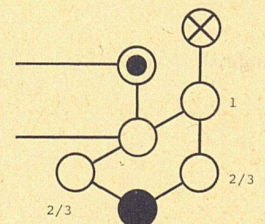
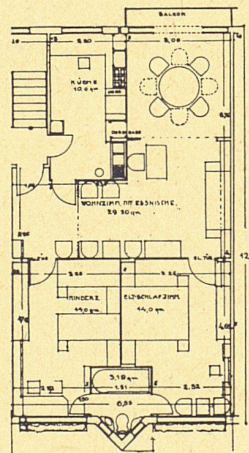
Vorteil: Gut dimensionierte Zimmer, die dadurch vielfältige Wohnansprüche erfüllen können.  
Nachteile: Im Ausbaustandard für die heutige

Zeit zu mangelhaft. Bad zu klein und nicht vom WC getrennt. Balkon zu klein und vor Einsicht ungeschützt.

### A. Klein, Berlin, 1927 (aus: Wasmuths Monatshefte für Baukunst)

Die Abmessungen entsprechen den Vorschriften der Berliner Wohnungsfürsorgegesellschaft!

Wohn- und			
Esszimmer	29,2 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer	14,0 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer	14,0 m <sup>2</sup>	57,2 m <sup>2</sup>	71 %
Küche	10,0 m <sup>2</sup>		
Korridor und Bad	8,2 m <sup>2</sup>	18,2 m <sup>2</sup>	23%
Treppenhausanteil		5,0 m <sup>2</sup>	6%
		80,4 m <sup>2</sup>	100%



Austauschmöglichkeit der Zimmerfunktion: 1  
Alternativen in der Erschließung der Zimmer: 0  
(Bad!)

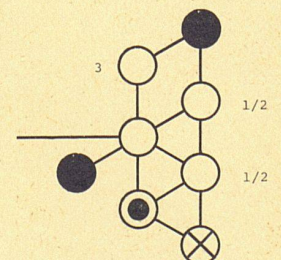
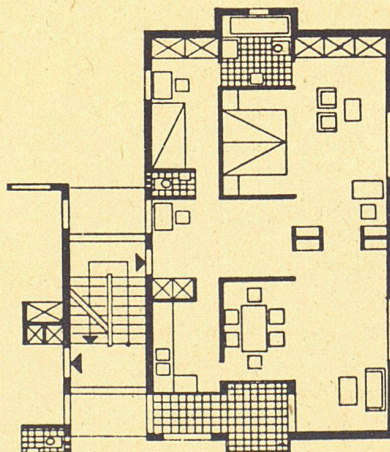
Das Bad zwischen den beiden Schlafräumen verlangt nach einem weiteren WC. Die Art der Benutzung der beiden Schlafräume bleibt dem Mieter überlassen.

### Hansaviertel, Berlin; 1957

Architekt: A. Klein. Nicht ausgeführt. (aus: Bauwelt 7/1962)

Weiterentwicklung des Grundrißtyps aus dem Jahre 1927.

Die prinzipiellen Mängel sind behoben.  
Die beibehaltene Anordnung der Räume gestattet jetzt eine freiere Benützung durch den Mieter.  
Die wesentlichen Verbesserungen sind das separate WC und die kleinere Küche. Der direkt belichtete und gut möblierbare Korridor wird zur vollwertigen Wohnfläche.



Austauschmöglichkeit der Zimmerfunktion: 1  
Alternativen in der Erschließung der Zimmer: 71  
(ohne Bad, Küche und Balkon zu durchqueren)

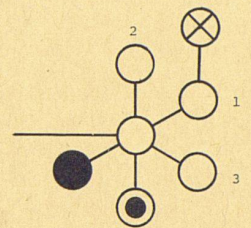
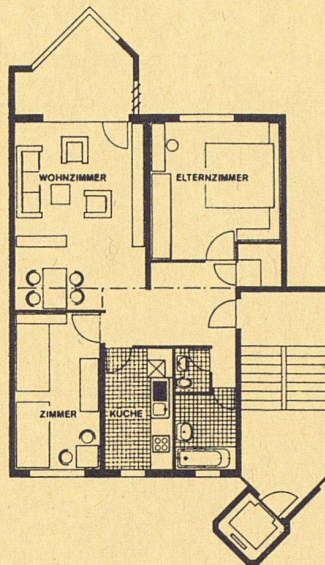


# Siedlung Adlikon, Regensdorf ZH; 1968

Planung: W. M. Förderer, P. Steiger, M. Steiger,  
Th. Kühne  
R. Ulrich, Firma E. Göhner (aus: *werk*, 11/1968)

Wohn- und			
Esszimmer	20,9 m <sup>2</sup>		
Eltern-			
schlafzimmer	15,2 m <sup>2</sup>		
Kinder-			
schlafzimmer	11,5 m <sup>2</sup>	47,6 m <sup>2</sup>	62,5 %
Küche	7,0 m <sup>2</sup>		
Korridor	9,8 m <sup>2</sup>		
Bad/WC	5,4 m <sup>2</sup>	22,2 m <sup>2</sup>	29,0 %
Treppenhausanteil			
(ohne Lift)		6,5 m <sup>2</sup>	8,5 %
		76,3 m <sup>2</sup>	100 %

*Autoritäre Vorstellungen vom Leben einer Familie. Wohnung mit schlechtem Wohnwert. Der Anspruch auf den Titel «Werkbundsiedlung» ist eine Zumutung.*



Austauschmöglichkeit der Zimmerfunktion: 0  
Alternativen in der Erschließung der Zimmer: 0

Vorteil: Bad und WC getrennt.  
Nachteile: Hierarchische Raumstruktur und zu dem Tag- und Nachteil der Wohnung vermischt (Kinderzimmer/Bad). Zu tiefer Wohnraum (Verschattung!). Balkonform ermöglicht Einsicht in die benachbarte Wohnung. Das Kinderzimmer ist zu klein. Es gestattet nur auf eine Art mit 2 Betten zu möblieren.

Aus «Rationelle Bebauungsweisen», 1931, von K. Teige

... die private Wohnungsbauwirtschaft gibt dessenungeachtet auch der rationellen architektonischen Ausarbeitung eines funktionellen Wohntypus geringe Möglichkeit. Die Herstellung der Wohnungen für den Markt, also Wohnungen als Ware, die eine Nachfrage sucht, muß den verschiedensten herrschenden Wünschen der Klienten Genüge leisten: Wohnung als Ware muß möglichst breite Absatzmöglichkeiten garantieren, muß den höchsten Ausnutzungskoeffizienten ermöglichen. So werden Wohnungen gebaut ohne Analyse des tatsächlichen sozialen Bedarfs, für eine unbestimmte Verkaufsmöglichkeit. Die üblichen und «normalen» undifferenzierten ein- bis x-Zimmer-Wohnungen, werden verkauft und vermietet an zahlungsfähige Klienten, ohne Berücksichtigung, ob in der Wohnung 1 oder 20 Menschen (auch Untermieter) wohnen werden.

Aus: «Die Form», 1930, von A. Behne  
Die allzu spezialisierte Wohnung gewinnt nicht an Wohnwert, sondern verliert ...  
Kann man per Diktatur soziologisch sein?

Die Fälle, in denen eine Familie die Räume so benutzt, wie es der Architekt sich gedacht hat, sind in allen Siedlungen der Welt sehr selten.

Nehmen wir an, daß wirklich in allen Fällen die Vorschläge des Architekten richtiger waren ..., welches Mittel hat er, seinen Willen durchzusetzen? Keines; manche freilich glauben, das Mittel gefunden zu haben, wenn sie die Räume so klein machen, daß faktisch in ihnen nur gewohnt, nur geschlafen, nur gekocht werden kann. Aber das ist nur möglich auf Kosten anderer Wohnwerte.

Der Architekt ist heute leicht hygienischer als der Hygieniker und soziologischer als der Soziologe, statistischer als der Statistiker und biologischer als der Biologe. Aber er vergißt zu oft, daß Hygiene, Statistik, Biologie und Soziologie nur von Wert sind, wenn sie nicht den Wohnraum aufressen.

«Vom biologischen Standpunkt aus benötigt der gesunde Mensch für seine Wohnung», so schreibt Gropius, «in erster Linie Luft und Licht, dagegen nur eine geringe Menge an Raum, also ist es unrichtig, das Heil in einer Vergrößerung der Räume zu erblicken, vielmehr lautet das Gebot: vergrößert die Fenster, spart an Wohnraum.»

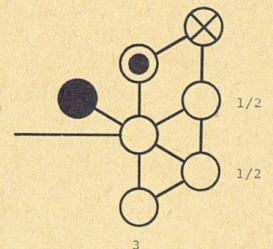
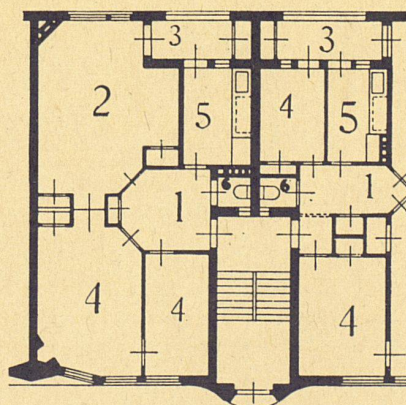
Ist dann nicht die Bank im Tiergarten oder der Baumstumpf im Grunewald die ideale Wohnung?



## Amsterdam; ca. 1920

Architekt: G. J. Rutgers, (aus: Het Stadswoonhuis in Nederland, 1924)

Neben den komfortbedingten Nachteilen zeigt der Grundriß ein Erschließungssystem, das gestattet, jedes Zimmer beliebig mit dem nächsten zu koppeln und zu erweitern oder als separaten Raum zu verwenden.



Austauschmöglichkeit der Zimmerfunktion: 1  
Alternativen in der Erschließung der Zimmer: 27  
(ohne Küche und Balkon zu durchqueren)

*Gleichzeitig ermöglichen die Raumgrößen ein Umlagern der Funktionen. Der Mieter kann die Wohnung nach seinem Bedürfnis verwenden. Ein persönlicheres Leben wird ermöglicht.*

- 1 Vorraum
- 2 Wohnraum
- 3 Veranda
- 4 Schlafzimmer
- 5 Küche



## Parkhaus, Basel; 1935

Architekten: O. Senn und R. Mock, (aus: *werk* 4/1943)

Schöne Wohnung, die einem unschematischen Wohnbedürfnis weitgehend entgegenkommt. Nach wie vor hoher, unveränderter Wohnwert.

Warum wohnt heute noch nicht jeder Schweizer in einer solchen Wohnung, obschon das Volkseinkommen pro Kopf in der gleichen Zeit um das 6fache gestiegen ist?

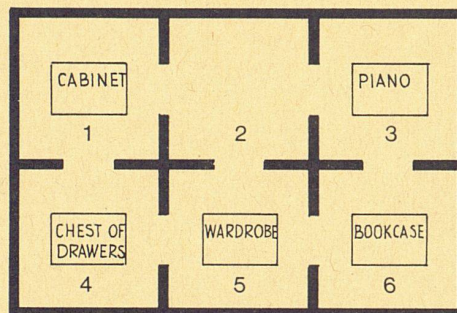
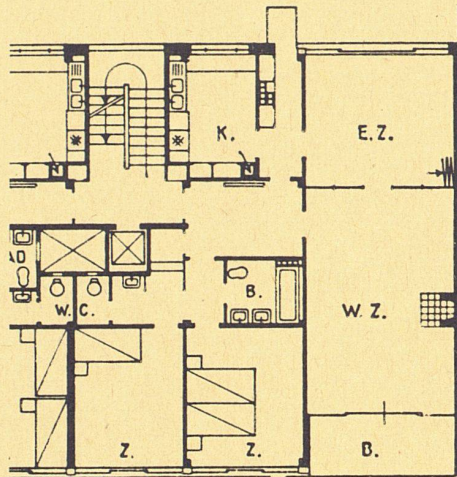
## Puzzle

### Ein Wohnproblem

Herr Kluge mietet eine 6-Zimmer-Wohnung. Alle Räume sind untereinander durch Türen verbunden.

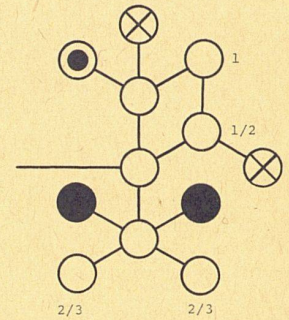
Die schöne Aussicht auf den See von den Zimmern 4, 5 und 6 gibt Anlaß, vorwiegend diese Räume zu bewohnen, was einige Wünsche zu einer Ummöblierung zur Folge hat. Herr Kluge bestand darauf, daß das schallgedämpfte Piano und die Bibliothek (bookcase) die Räume gegenseitig tauschen. Die restliche Möblierung wünscht er am gleichen Ort zu behalten. Nun, die Zimmer sind wieder einmal sehr klein und die Möbelstücke sehr groß. Es ist unmöglich, gleichzeitig die Möbel aus 2 Räumen in einem unterzubringen. Es besteht zum Beispiel die Möglichkeit, zuerst die Garderobe (wardrobe) in den Raum Nr. 2 zu schieben; dann kann die Bibliothek in Nr. 5 und das Piano in Nr. 6 ... usw.

Wie müssen die Umzugsleute instruiert werden, daß die Ummöblierung mit der kleinsten Anzahl Verschiebungen ausgeführt werden kann?

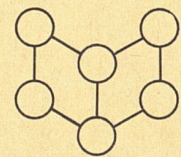


Es handelt sich um ein faszinierendes Puzzle von Dudeny, welches deutlich die verschiedenen Möblierungsarten zeigt.

Die Mieterin, Frau Kluge, dürfte allen Grund haben, sich gegen die Umstellung zu wehren, oder täuscht sie sich?



Austauschmöglichkeiten der Zimmerfunktion: 2  
Alternativen in der Erschließung der Zimmer: 4



Um die gesamte Zahl der möglichen Wohnformen in einer Mietwohnung bei «voller Belegung» zu errechnen, müssen die Zahlen der möglichen Erschließungen mit denjenigen der möglichen Nutzungen multipliziert werden. Die Spanne der angebotenen Freiheiten ist sehr groß, sie geht von 1 Möglichkeit (Göhner, Unter-Affoltern) als schlechtestem Beispiel, bis zu 56 bei Rutgers und 142 bei Klein.

Anmerkung: Die Berechnungen der Alternativen in der Erschließung der Zimmer bei den Beispielen Rutgers und Klein wurde von Dr. Rohrer mit dem Computer IBM 360-50 ausgeführt.

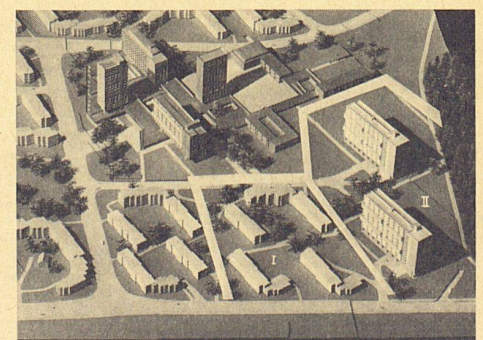
## Analyse der Grundrisse von vier Wohnüberbauungen im Rahmen des Demonstrativbauprogrammes der Stadt Zürich (Initiative 1966)

1  
Städtische Wohnüberbauung Glaubtenstraße, III. Etappe, Zürich-Affoltern. Architekt: Robert Winkler BSA/SIA, Zürich; Mitarbeiter: Karl Hintermann

2  
Städtische Wohnüberbauung Döltschihalde, Zürich-Wiedikon. Architekt: Hans Koella SIA, Zürich

3  
Städtische Wohnüberbauung Salzweg, Zürich-Altstetten. Architekt: Manuel Pauli BSA/SIA, Zürich

4  
Städtische Wohnüberbauung, Zürich-Unteraffoltern, I. Etappe. Architekten: Georges-Pierre Dubois BSA/SIA, Zürich; Walther Niehus BSA/SIA, Zürich; Jacques de Stoutz BSA/SIA und Willi Adam, Zürich



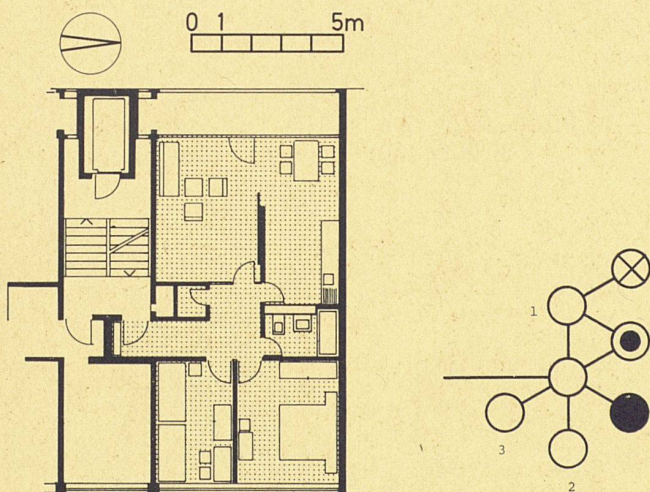


## Städtische Wohnüberbauung Glaubten III, Zürich-Affoltern

Architekten: Robert Winkler BSA/SIA, Bernhard Winkler SIA, Zürich  
Bauingenieur und Vorfabrikation: SETIB, A.-C. Gianni, Genf  
Bezug: 1968/1969

Wohnungsaufteilung	Nettomiete freier Wohnungsbau
10 1½-Zimmer-WG	
54 3½-Zimmer-WG	400.-
54 4½-Zimmer-WG	
118 Wohnungen	

Wohn- und Eßraum	23,8 m <sup>2</sup>		
Eltern- schlafzimmer	13,95 m <sup>2</sup>		
Kinder- Schlafzimmer	10,25 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup>	65,5 %
Küche	6,8 m <sup>2</sup>		
Korridor	8,00 m <sup>2</sup>		
Bad/WC	3,65 m <sup>2</sup>	18,45 m <sup>2</sup>	25 %
Treppenhausanteil		7,00 m <sup>2</sup>	9,5 %
		73,45 m <sup>2</sup>	100 %



Austauschmöglichkeit der Zimmerfunktion: 0  
Alternativen in der Erschließung der Zimmer: 3

● Küche

● Bad / WC

○ 1 Wohnzimmer

○ 2 Elternschlafzimmer

○ 3 Kinderschlafzimmer

⊗ Balkon

Durch die hierarchische Erschließung der Räume und infolge des zu kleinen Kinderschlafzimmers ist eine prinzipiell andere Bewohnung als die eingezeichnete undenkbar.

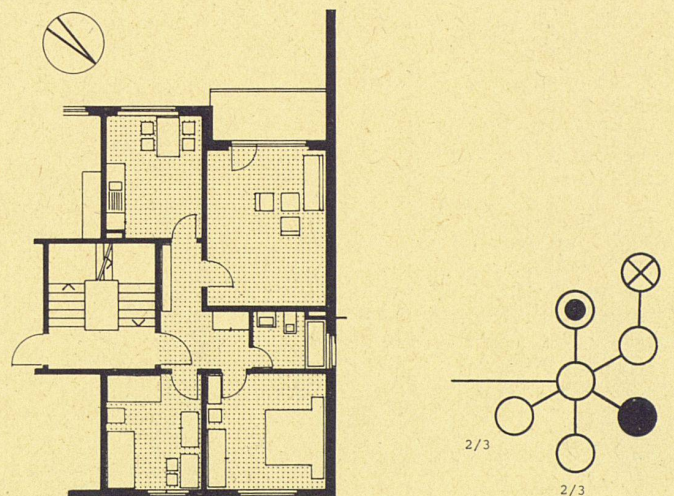
Das Kinderzimmer läßt die Möblierung mit 2 Betten nur auf eine Art zu, außerdem steht der Schrank hindernd im Weg. Das separate WC fehlt. Die Benutzung des Balkons ist durch die fehlende Tiefe eingeschränkt.

## Städtische Wohnüberbauung, Döltschihalde, Zürich-Wiedikon

Architekt: Hans Koella SIA, Zürich  
Bauausführung: Generalunternehmer Max Noldin, Zürich  
Bauingenieure: Franz Tausky + Sohn SIA, Zürich  
Bezug: 1968

Wohnungsaufteilung	Nettomiete freier Wohnungsbau
17 1 - 1½-Zimmer-WG	
24 2 Zimmer-WG	345.-/410.-
60 3 - 3½-Zimmer-WG	
12 4½ - Zimmer-WG	
24 5½ - Zimmer-WG	
7 Wohnateliers	
144 Wohnungen	

Wohn- und Eßraum	25,5 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer	15,3 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer	12,3 m <sup>2</sup>	53,1 m <sup>2</sup>	65,5 %
Küche	7,7 m <sup>2</sup>		
Korridor	8,1 m <sup>2</sup>		
Bad/WC	4,4 m <sup>2</sup>	20,2 m <sup>2</sup>	25,0 %
Treppenhausanteil		7,3 m <sup>2</sup>	9,5 %
		80,6 m <sup>2</sup>	100 %



Austauschmöglichkeit der Zimmerfunktion: 1  
Alternativen in der Erschließung der Zimmer: 0

Trotz der hierarchischen Erschließung erhält der Mieter infolge der besser dimensionierten Schlaf-räume die Wahlfreiheit über die Benützungsort derselben. Das kleinere Zimmer kann zum Beispiel zum Schlafen der Eltern dienen. Bei der Verwendung als Kinderzimmer lassen sich die beiden Betten auf 2 verschiedene Arten möblieren, wobei der Schrank immer hindernd im Wege steht. Das separate WC fehlt. Der Eßplatz wird ausschließlich durch die Küche erreicht. Der Weg von der Küche zum Balkon führt durch 3 Türen. Die Korridorform ist unbefriedigend.

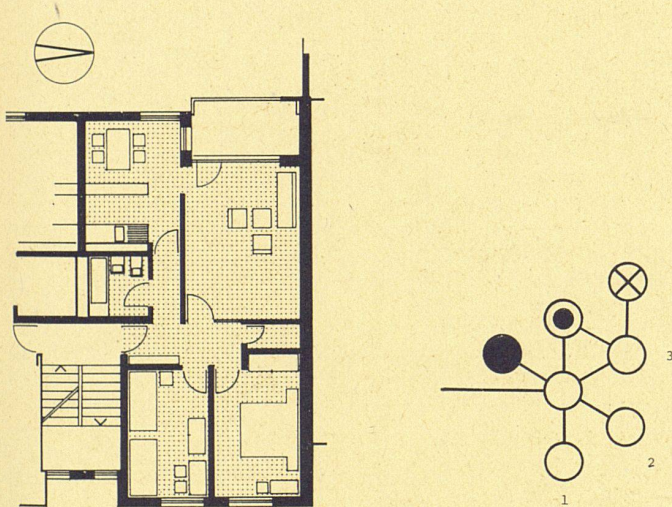


## Städtische Wohnüberbauung Salzweg, Zürich-Altstetten

Architekt: Manuel Pauli BSA/SIA, Zürich  
Statik: Henri Perrin SIA, Zürich  
Farbberatung: Eva Pauli, Zürich  
Termin- und Vergebungsplanung, Koordinationsplanung,  
Wandelemente: Systembau AG., Zürich  
Bezug: 1968/1969

Wohnungsaufteilung	Nettomiete freier Wohnungsbau
20 1½-Zimmer-WG	
20 2½-Zimmer-WG	
62 3½-Zimmer-WG	400.–
28 4½-Zimmer-WG	
130 Wohnungen	

Wohn- und Eßraum	26,4 m²		
Eltern- schlafzimmer	13,1 m²		
Kinder- schlafzimmer	11,5 m²	51,0 m²	68 %
Küche	6,2 m²		
Korridor	7,3 m²		
Bad/WC	4,0 m²	17,5 m²	23,5 %
Treppenhausanteil		6,3 m²	8,5 %
		74,8 m²	100 %



Austauschmöglichkeit der Zimmerfunktion: 0  
Alternativen in der Erschließung der Zimmer: 3

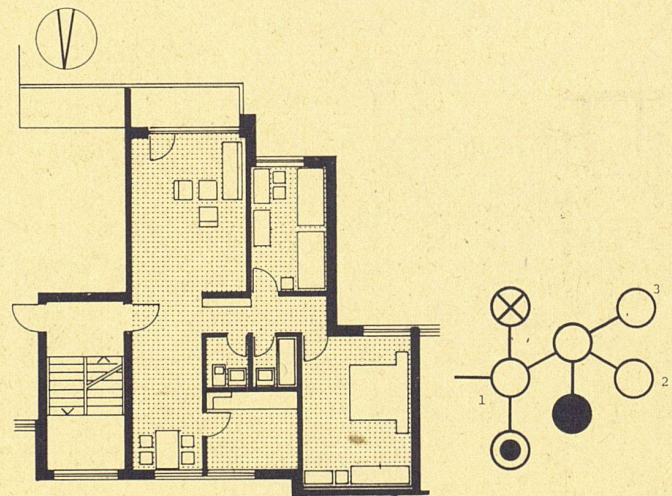
Durch die hierarchische Erschließung der Räume und infolge der zu kleinen Schlafzimmer ist die Verwendungsart der Wohnung ein für allemal fixiert. Eine prinzipiell andere Bewohnung ist verunmöglicht. Das Kinderzimmer gestattet nur eine Art von Möblierung mit 2 Betten. Der Schrank steht störend im Raum. Das Elternschlafzimmer ist trotz 13,1 m² Bodenfläche ungenügend. Ein Schrank von 180 cm oder größer findet keinen Platz. Das separate WC fehlt. Die Raumform des Korridors ist unbefriedigend.

## Städtische Wohnüberbauung, Zürich-Unter-Affoltern

Architekten: Georges-Pierre Dubois BSA/SIA, Zürich; Walther Niehus BSA/SIA, Zürich; Jacques de Stoutz BSA/SIA und Willi Adam, Zürich

Bauten in Ausführung

Wohn- und Eßraum	29,4 m²		
Eltern- schlafzimmer	17,6 m²		
Kinder- schlafzimmer	10,4 m²	57,4 m²	67,0 %
Küche	7,6 m²		
Korridor	8,6 m²		
Bad und WC	4,9 m²	21,1 m²	24,5 %
Treppenhausanteil		7,2 m²	8,5 %
		85,7 m²	100 %



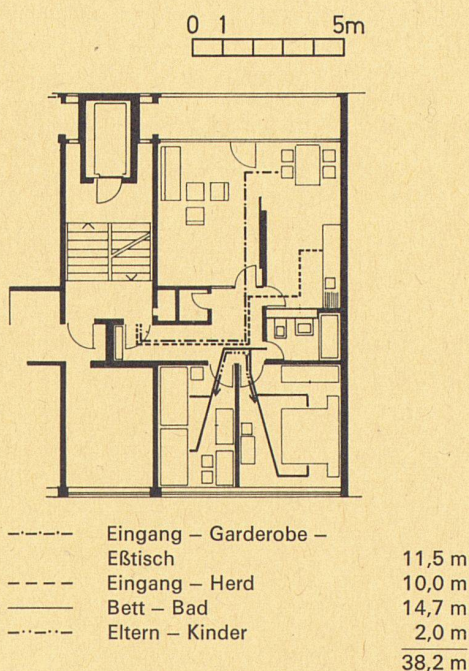
Austauschmöglichkeit der Zimmerfunktion: 0  
Alternativen in der Erschließung der Zimmer: 0

Auch hier prägen die einseitige Erschließungsart, zusammen mit dem «funktionell» bemessenen Kinderzimmer, die Verwendungsart und verhindern jede alternative Benützung. Der Übergang vom Treppenhaus erfolgt zu unvermittelt. Eine räumliche Führung wäre erwünscht. Gegenüber dem schön zu möblierenden Elternschlafzimmer ist das Kinderzimmer zu knapp und gestattet nur eine Art, die beiden Betten zu stellen. Der Schrank steht immer störend im Raum. Die teuren Staffellungen der Fassaden müßten besser genutzt werden. Eine direkte Beleuchtung des Korridors und kein Verschatten des Wohnraums durch den Balkon wären dabei zu erfüllende Bedingungen.



## Städtische Wohnüberbauung Glaubten III, Zürich-Affoltern

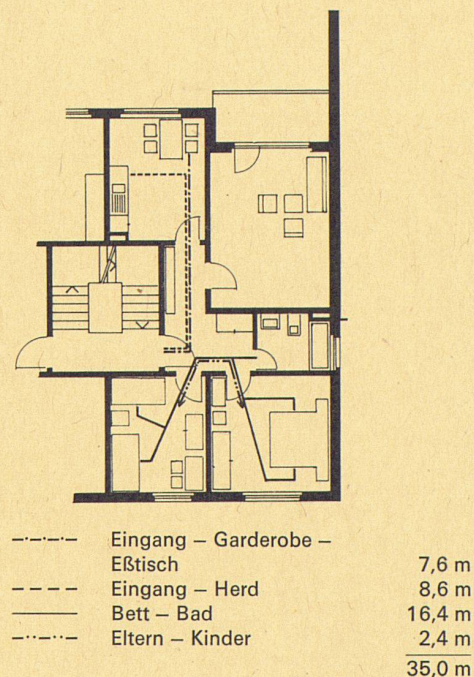
### Ganglinienvergleich



Tag- und Nachtteil relativ getrennt.

## Städtische Wohnüberbauung, Dölttschihalde, Zürich-Wiedikon

### Ganglinienvergleich



Tag- und Nachtteil relativ getrennt.

### Verpaßte Chance

Die Untersuchung zeigt, daß die Stadt Zürich die Chance, mehr als nur die Maßkoordinierung zu demonstrieren, verpaßte. In 3 von 4 Wohnungen ist das Kinderschlafzimmer zu klein – wo fährt die elektrische Eisenbahn? Zudem wurde in allen 3 Fällen die Zimmertüre in die Raumecke gelegt, ein Umstand, der so kleine Zimmerchen von vornherein unbrauchbar macht. Die Gründe dafür sind bekannt; die Produktionsseite will ihre Referenz. Sie errechnet die Einsparung auf Rappen. Es bleibt die Frage, was besser ist: Ein Raum, der 60–80 Jahre brauchbar ist oder eine momentane Einsparung gegenüber ..., – ja, wem gegenüber eigentlich?

In solchen Fällen wird die Sturheit aus der Sicht des Produzenten gegenüber dem Mieter zur Dummheit. Die künftige soziale Mietwohnung muß im privaten, familiären Bereich, wo keine sozialen Verpflichtungen an den Nachbarn zu erfüllen sind, ein à fond individuelles Leben gestatten. Alle 4 Beispiele lassen keine Alternative frei für ein grundsätzlich anderes Wohnen.

Aus: «Die Form» 1931, von L. Hilberseimer  
Es ist einer der entscheidenden Mängel der Wohnungsfürsorge, daß sie an die Hergabe von Mitteln für den Wohnungsbau zu bescheidene sozial-hygienische Forderungen geknüpft und einen zu geringen Einfluß auf die Mietbildung genommen hat. Um die Mittel für den Wohnungsbau auf das rationellste zu verwenden, muß der praktischen Verwirklichung die theoretische Erörterung über die Wohnform und die damit verbundenen wohn-technischen und sozial-hygienischen Anforderungen vorangehen.

Aus: «Die Form», 1927, von L. Mies van der Rohe  
... Das Feldgeschrei «Rationalisierung und Typisierung» und auch der Ruf nach der Wirtschaftlichkeit des Wohnbetriebes trifft nur Teilprobleme, die zwar sehr wichtig sind, aber nur dann eine wirkliche Bedeutung erlangen, wenn sie in der richtigen Proportion stehen. Neben oder besser über diesen steht das räumliche Problem, die Schaffung einer neuen Wohnung. Das ist ein geistiges Problem, das nur mit schöpferischer Kraft, nicht aber mit rechnerischen oder organischen Mitteln zu lösen ist.

### Zur Maßkoordinierung

Nur das Verkennen der Tatsachen kann glauben machen, daß die Einsparungen auf der Produktionsseite vollumfänglich dem Mieter zukommen. Solange eine Unternehmung in der Bauindustrie mit dem Ziel der größtmöglichen Rendite betrieben wird, was kaum im einzelnen Fall jemand bestreiten wird, kommt die erzielte Einsparung durch Standardisierung in die Gewinnsumme des Unternehmers. Generell dürfte die Maßkoordinierung viel eher eine erhöhte Garantie der Unternehmerrendite bringen als ein billigeres Produkt.

Leider lassen sich diese Anmerkungen nicht belegen, da die Presseberichte der Stadt Zürich hierüber nur spärliche Zahlen mitteilen. Immerhin geben zum Beispiel die Angaben bei der Überbauung Salzweg (Preis pro m<sup>2</sup> Fr. 179.–, Land pro m<sup>2</sup> ca. 60.–) einigen Aufschluß und keinen Anlaß zu gegenteiligen Beweisen.

Aus: «Das Buch vom Bauen», 1930, von A. Siegrist

Da die Widerstände der Baustoffproduktion und der bauenden Gewerbe zu stark sind, um bedeutende Ersparnisse in der Wohnungsproduktion selbst zu ermöglichen, so richtet sich die Notwendigkeit, Ersparnisse überhaupt zu erzielen, in ihrer ganzen zwangsläufigen Kraft gegen den Verbraucher, und alle Versuche von Wohnungsfürsorgegesellschaften und sozial denkenden Architekten, aus dieser Situation noch das Beste durch eine vernünftige Organisation der Wohnungen herauszuholen, können diesen Tatbestand nur ungenügend verschleiern.

Aus: «Rationelle Bebauungsweisen», 1931, von K. Teige

Obwohl man die Wiederherstellung der privaten Bauwirtschaft und des freien Wohnmarktes als eine herrschende Tendenz fast in allen Ländern wahrnehmen muß, steht nichtsdestoweniger fest, daß der privatkapitalistische Wohnbau zu keiner Milderung der Wohnungsnot führen kann. Vor einigen Jahren schrieben Siegrist und Bernoulli dazu:

Andere, wirkungsvollere Wege der Verbilligung für die neuen, sozialen Mietwohnungen müssen beschritten werden.

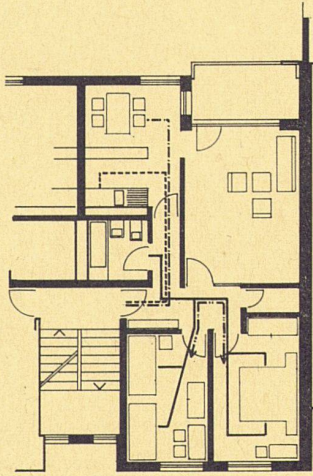
Aus: «Das Buch vom Bauen», 1930, von A. Siegrist

Da die Widerstände der Baustoffproduktion und der bauenden Gewerbe zu stark sind, um bedeutende Ersparnisse in der Wohnungsproduktion selbst zu ermöglichen, so richtet sich die Notwendigkeit, Ersparnisse überhaupt zu erzielen, in ihrer ganzen zwangsläufigen Kraft gegen den



## Städtische Wohnüberbauung Salzweg, Zürich-Altstetten

### Ganglinienvergleich

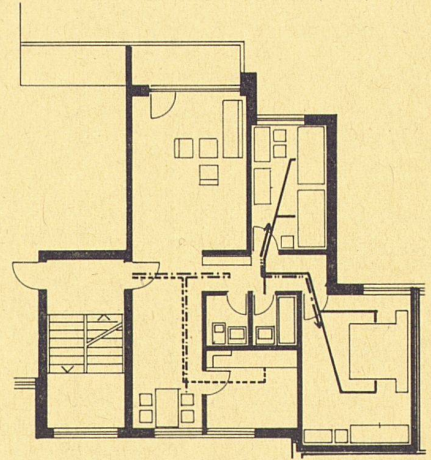


-----	Eingang – Garderobe –	
-----	Esstisch	8,4 m
-----	Eingang – Herd	8,4 m
-----	Bett – Bad	20,6 m
-----	Eltern – Kinder	2,0 m
		39,4 m

*Der Tag- und Nachtteil sind gemischt. Die Wege schneiden sich.*

## Städtische Wohnüberbauung, Zürich-Unter-Affoltern

### Ganglinienvergleich



-----	Eingang – Garderobe –	
-----	Esstisch	8,4 m
-----	Eingang – Herd	8,3 m
-----	Bett – Bad	15,9 m
-----	Eltern – Kind	2,9 m
		35,5 m

*Der Tag- und Nachtteil der Wohnung sind voneinander getrennt.*

Verbraucher, und alle Versuche von Wohnungsfürsorgegesellschaften und sozial denkenden Architekten, aus dieser Situation noch das Beste durch eine vernünftige Organisation der Wohnungen herauszuholen, können diesen Tatbestand nur ungenügend verschleiern.

Aus: «Um die Verbilligung der Mieten». Das Archiv, 1951, von H. Bernoulli  
Schonungslos erklärt Mumford:  
«Die große Anziehungskraft des fabrikmäßig hergestellten Hauses liegt in der Hoffnung, daß es nicht nur praktisch, sondern auch billig sein wird.»

Aber: «Das Gehäuse ist nicht der größte Kostenpunkt. Die Kosten des Geldes (er meint den Zins), die Grundstückspacht (die in Privattaschen fließt), die Auslagen für das Zubehör, einschließlich der Straße, Kabel, Abzugskanäle gehören zu den Hauptkosten der Rechnung.»

Mumford folgert denn auch:  
«Werden die Kosten des Gehäuses um die Hälfte gesenkt, so bedeutet das lediglich eine Senkung der Gesamtkosten um 10%. Die Wohnungs- und regionale Planungskommission des Staates New York hat dargelegt, daß die Senkung der Zinsen (gemeint ist der Zinssatz) um ein Prozent eine größere Einsparung bedeuten würde. Und würden die Zinsen auf den Stand gesenkt werden, die der Sicherheit und Dauerhaftigkeit von Wohnbauinvestitionen entspricht, so würden die Kosten dadurch viel drastischer vermindert werden als die genialste Knausrigkeit am Bau es ermöglichen könnte.»

Diese Worte sind vor dreißig Jahren niedergeschrieben worden, aber niemand wollte sie hören. Wenn die Not der Zeit auf Verbilligung

drängte, so bot man Zink für Kupfer und Tanne für Eiche; man verkleinerte die Räume, sparte an den Geschoßhöhen, knickte an den Gärten und den Hofräumen; aber an den Zins – den Zins wagte niemand anzugreifen.

### Die Konsequenzen des Funktionalismus

Das tragische Erbe des CIAM aus den Jahren um 1930 bleibt nach wie vor abzutragen. Damals wurden mit Erfolg ästhetische Probleme mit dem Mittel der «funktionellen», billigsten Kleinstwohnung durchgesetzt.

Ein exemplarisches Vorgehen für den falsch verstandenen Funktionalismus mit verheerenden Auswirkungen auf die «Spekulant». Frei von ästhetischen Problemen benützten diese die Ergebnisse, um ihre Wohnungen auf den gleichen minimalen Standard anzusetzen.

Zwei harte Zitate sollen zeigen, daß die permanente Flucht in formale Aspekte schon zur damaligen Zeit kritisiert wurde.

Aus: «Das Buch vom Bauen», 1930, von A. Siegrist

Im Hausbau und noch stärker im Städtebau spielt gegenwärtig noch die Schönheit vielfach die Rolle, die ihr der Kapitalismus am liebsten zuweist: die des käuflichen Freudenmädchens.

Aus: «Zur Soziologie des Künstlers in der Gegenwart». Information, 1932, von G. Schmidt  
In welchem Grad die abstrakte Kunst an der Bildung des Neuen beteiligt ist, erkennen wir daraus, daß sie ein Geschwister ist des zukunftshaltigen Hausbaus und Gerätebaus – ja in vielem sogar das

ältere Geschwister, von dem die jüngeren Entscheidendes gelernt haben. Umgekehrt ist heute mancher von denen, die von der abstrakten Malerei und Plastik, d.h. von der «reinen Form» her zum Neuen Bauen gekommen sind, gelinde gesagt ein gefährlicher Freund des Neuen – Corbusier zum Beispiel! Nachdem die absolute Form ihre notwendige, revolutionierende Wirkung erfüllt hat, kann sie heute nur noch eine spielerische Wirkung haben. Aber so richtig das für den spielenden und entspannenden Genuß ist, so falsch und gefährlich für alles, was seiner Natur nach nicht dem Spiel dient: Haus, Möbel und Gerät.

### Was bleibt zu tun?

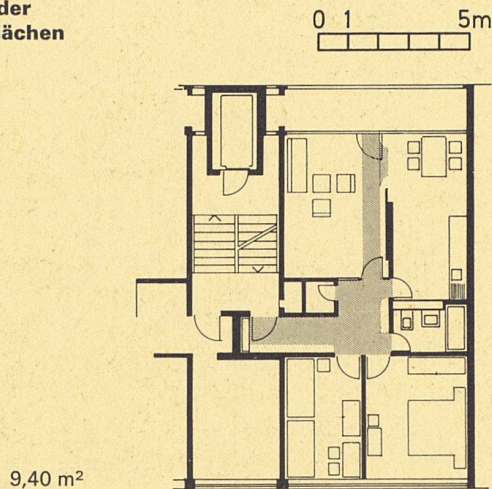
Noch alles! Schreiben ist einfach; alle Fachleute kennen die Problematik und scheitern an der endlosen Wand der Privatwirtschaft. Eine vorurteilslose Studie über die minimalen Qualitätsansprüche an die soziale Wohnung, aus der Sicht der Mieter, würde vielleicht praktikablere Wege zeigen. Die Arbeit der Stadt Zürich, zusammen mit den Produzenten, über die Maßkoordination bekäme durch diesen «Überbau» als Teilaspekt der Industrie realeren Grund.

Traduction française page 786  
English translation page 786

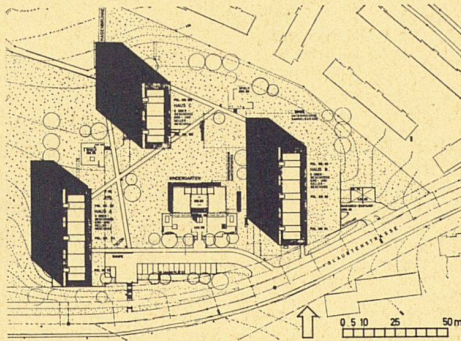


## Städtische Wohnüberbauung Glaubten III, Zürich-Affoltern

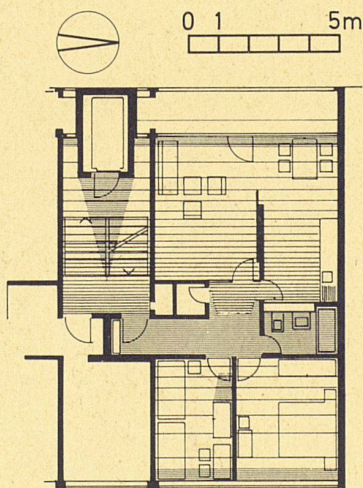
### Vergleich der Verkehrsflächen



*Im Korridor bleiben noch vereinzelt Möglichkeiten für eine zusätzliche Möblierung.*



### Beleuchtung und Schatten auf dem Fußboden

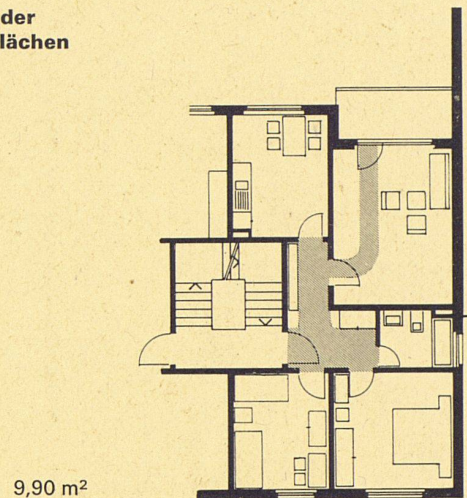


*Der ganze Wohn- und Eßteil wird durch den vorgelagerten Balkon verschattet. Das Durchführen der Fenster auf ganze Raumbreiten ergibt eine regelmäßige Belichtung. Der Korridor wird durch eine Glastüre zum Wohnraum aufgehell.*

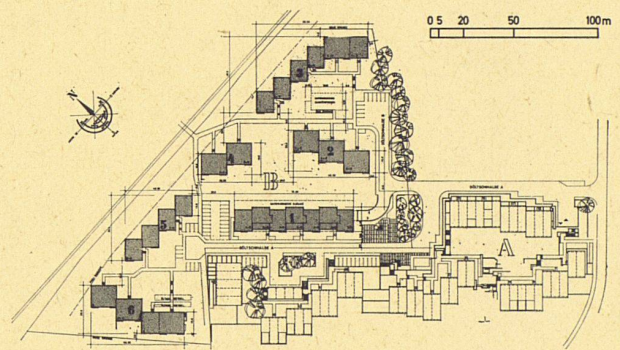
*Der Wohnteil erhält frühestens ab 13 Uhr direkte Sonnenbestrahlung!*

## Städtische Wohnüberbauung, Döltshalde, Zürich-Wiedikon

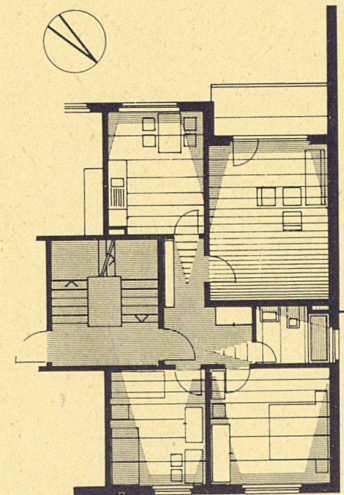
### Vergleich der Verkehrsflächen



*Auch hier bleibt im Korridor noch spärlich Raum für eine zusätzliche Möblierung.*



### Beleuchtung und Schatten auf dem Fußboden



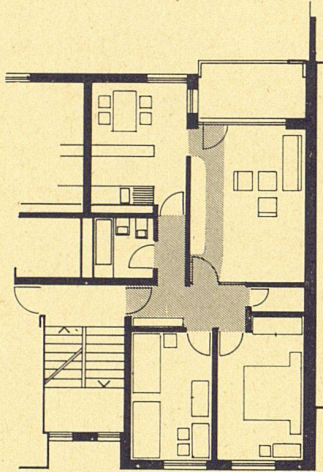
*Der Wohnraum ist durch den vorgelagerten Balkon verschattet. Die fehlende direkte Verbindung vom Wohnraum zum gut belichteten Eßplatz wird hier besonders spürbar. Der Korridor erhält Licht durch die Küche und das direkt belichtete Badezimmer. Der Wohnteil erhält eine optimale Besonnung.*



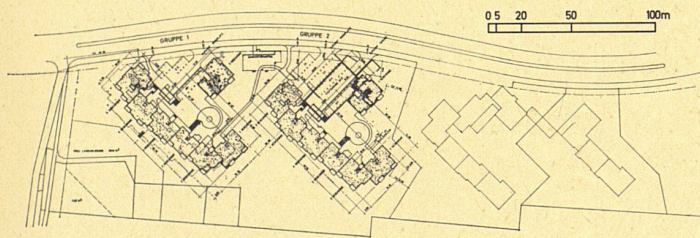
## Städtische Wohnüberbauung Salzweg, Zürich-Altstetten

### Vergleich der Verkehrsflächen

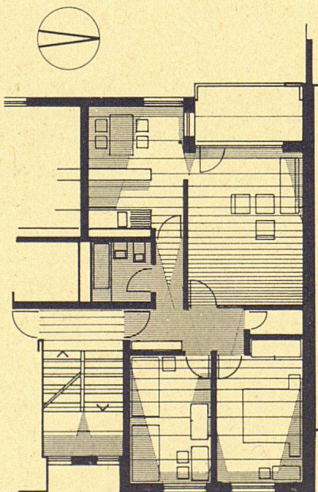
10,0 m<sup>2</sup>



*Die ganze Korridorfläche dient dem Verkehr!*



### Beleuchtung und Schatten auf dem Fußboden

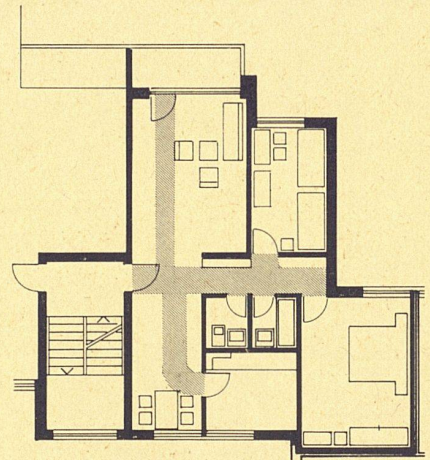


*Der Balkon verschattet den Wohnraum. Die direkte Verbindung zum Essplatz kompensiert diesen Umstand weitgehend. Der Korridor wird durch die Glastüre zum Wohnraum belichtet. Der Wohnteil erhält erst nach 12.30 Uhr direkte Sonneneinstrahlung.*

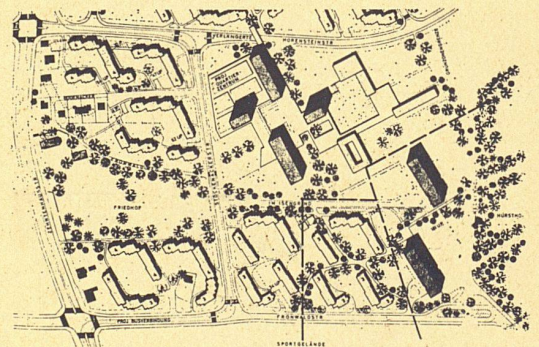
## Städtische Wohnüberbauung, Zürich-Unter-Affoltern

### Vergleich der Verkehrsflächen

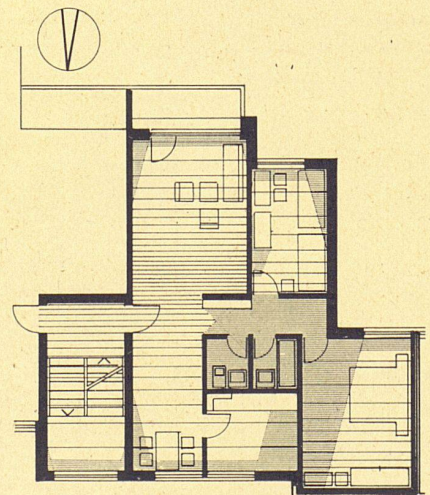
12,7 m<sup>2</sup>



*Im Korridor des Schlaftraktes bleibt noch eine Wandpartie zum Möblieren frei.*



### Beleuchtung und Schatten auf dem Fußboden



*Der Wohn- und Eßteil erhält von beiden Fassadenseiten Licht. Eine gleichmäßige Raumbelichtung wird dadurch erreicht. Die Süd-Nordorientierung des Wohnraums bringt eine ausgezeichnete Besonnung. Der Korridor müßte direkt belichtet werden.*



## La liberté du locataire

### La méthode Klein

La méthode développée par A. Klein est née sous la pression des années vingt.

Elle consiste à analyser les fonctions de l'habitation et d'en examiner les incidences spatiales, plans à l'appui. Cette considération a conservé toute son actualité bien que la validité des arguments ne soit aujourd'hui plus le seul élément déterminant dans la critique des plans. Afin de lui conserver son caractère d'utilité pratique, la méthode doit être intégrée à un ordre supérieur dans lequel l'appartement est analysé comme un espace librement utilisable.

L'analyse par combinaisons offre cette possibilité. Les quelques rares fonctions qui existent indépendamment des installations d'une pièce sont désignées comme suit: 1 = séjour; 2 = chambre à coucher des parents; 3 = chambre d'enfants.

Si, à cause de ses dimensions, une pièce peut remplir deux ou même les trois fonctions, les valeurs correspondantes sont reportées sur le schéma.

Le nombre de pièces susceptibles d'être affectées d'une fonction et les rares mutations de fonctions peuvent être calculés et comparés. L'équivalence n'est réalisée que dans les cas exceptionnels.

### Illusions perdues ...

L'enquête révèle que la ville de Zurich a laissé passer la chance de démontrer davantage que

la simple coordination des mesures. Dans 3 appartements sur 4, la chambre d'enfants est trop exiguë (où faire circuler le train électrique?). En outre, dans les 3 cas la porte a été aménagée dans un coin de la chambre, ce qui rend quasi inutilisables ces pièces minuscules. Les raisons d'une telle conception sont manifestes; chaque centimètre doit être économisé du côté de la production. Reste à savoir ce qui importe davantage: une pièce utilisable pendant 60 à 80 ans ou bien une économie momentanée ..., au bénéfice de qui, en fait?

Dans de tels cas, l'étroitesse de vues du producteur par rapport au locataire mène à l'aberration. L'habitation locative sociale de l'avenir doit permettre une vie privée et familiale individuelle partout là où les obligations sociales vis-à-vis des voisins ont été remplies. Les 4 exemples réalisés excluent toute autre alternative d'habitation foncièrement différente.

### La coordination dimensionnelle

Seule une flagrante méconnaissance des réalités incitera à croire que le locataire bénéficiera intégralement des économies réalisées du côté de la production. Aussi longtemps qu'une entreprise du bâtiment fonctionne avec l'objectif du rendement maximum (ce à quoi personne n'objectera dans le cas individuel), l'économie réalisée par standardisation viendra s'ajouter au bénéfice de l'entrepreneur. De façon générale, la coordination des mesures apportera plutôt une garantie accrue de rentabilité à l'entreprise qu'une réduction du prix du produit.

Il est difficile d'étayer les considérations présentées car les communiqués publiés dans la presse par la ville de Zurich ne contiennent que des indications parcimonieuses. Les données sur la colonie d'habitation Salzweg (prix du mètre carré Fr. 179.—, terrain environ fr. 60.— le mètre carré) fournissent toutefois certains éclaircissements et n'apportent aucune preuve dans le sens contraire.

### Que reste-t-il à faire?

Pratiquement tout! Ecrire sur le sujet est facile; les spécialistes de la question se heurtent invariablement à l'industrie privée. Une étude objective sur les exigences de qualité minima du logement social dans l'optique du locataire permettrait de dégager des voies plus praticables. Le travail entrepris par la ville de Zurich, conjointement avec les producteurs, sur la coordination des mesures acquerrait grâce à cette « superstructure » un fondement plus réel comme aspect partiel de l'industrie.

## The Freedom of the Tenant

### The Klein method

The method developed by A. Klein was elaborated under the economic pressure prevailing during the 20's.

The functions of housing were analyzed and their spatial consequences tested in plan. This approach continues to be timely, although it can no longer be decisive in deciding on a plan. If the method is to remain applicable in our own times, it must be integrated within an over-all system where the given housing unit, the flat, is investigated as freely utilizable space.

The combination possibilities yield the required means. We assign numbers to the few space functions which are independent of special installations: 1 = living-room; 2 = master bedroom; 3 = children's bedroom.

If a given spatial volume can, on the basis of its dimensions, perform two or all three functions, the corresponding figures are indicated on the diagram.

The number of possible space utilizations and the few functional transferences in the rooms can be calculated and compared. Only in exceptional cases are these equivalent to one another.

### A missed opportunity

The investigation shows that Zurich missed the opportunity to demonstrate more than merely dimension coordination. In 3 out of 4 flats, the children's bedroom is too small — where is the electric train supposed to go? Moreover, in all three cases, the door was located in a corner, a

circumstance which makes such tiny rooms from the very outset unutilizable. The reasons for this are known; the production people want to have their references. They figure economies down to the last penny. There remains open the question as to which is better: A room which is utilizable for 60 to 80 years or a transitory saving for ... well, for whom actually?

In such cases the inflexibility of the builder toward the tenant really becomes stupidity. The future low-cost flat, within the scope of family life, where no social obligations toward the neighbours have to be met, must render possible a fundamentally individual life. All four examples shown leave open no alternative for a basically different kind of living.

### On dimension coordination

Only a deliberate refusal to face the facts can make anyone believe that economies on the production side work out entirely to the benefit of the tenant. So long as a concern in the building industry is operated with a view to maximum proceeds, which no one will dispute as far as the individual case is concerned, any savings that are effected via standardization figure in the contractor's profit. As a general rule, it can be said that dimension coordination, standardization, represents, rather, an increased guarantee of contractor's profits than a lower-cost product.

Unfortunately these observations cannot be documented, since the press releases of the Municipality of Zurich contain only sparse figures on this point. Even so, the data, for instance, on the Salzweg project (price per square meter

Fr. 179.—, land per square meter approx. Fr. 60.—) permit certain conclusions to be drawn and offer no support for the counter argument.

### What remains to be done?

Everything remains to be done! Writing about the problem is easy; all the experts are familiar with the problems involved, and they all end up by running their heads against the closed wall of the private enterprise system. An unprejudiced study on the minimal qualitative requirements to be met by the low-cost housing unit, from the standpoint of the tenant who has to live in it, would no doubt reveal more practicable steps. The work done by the Municipality of Zurich, together with the producers, on standardization would be put on a more solid basis owing to this 'superstructure', and it could reveal yet another aspect of the construction industry.