

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	30 (1955)
<b>Heft:</b>	2
<b>Rubrik:</b>	Wir bauen

### **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:** 26.01.2026

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

## Die «Technischen Direktiven» des Kantons Waadt

### E. Rationalisierung des Baues

Eine weitgetriebene Rationalisierung aller Elemente, die für den Bau der Wohnungen in Frage kommen, ist das sicherste Mittel zur Senkung der Baukosten. Sie muß sowohl bei der Ausarbeitung der Pläne und der Konstruktion als auch in der Lenkung der Arbeiten und in der Wahl der Materialien angewendet werden.

1. Ein **rationeller Plan** muß die folgenden Prinzipien beachten:

Der Grundriß der tragenden Mauern (äußere Mauern und Trennwände) muß einfach und orthogonal sein.

Alle Versetzungen sind sowohl bei den Außenmauern als auch bei den Räumen zu vermeiden.

Jede Zuhilfenahme von Trägern (Eisen oder Beton) oder von tragenden Elementen (Pfeiler, Tragbalken, Überkragungen) muß durch unbestrittene Vorteile begründet sein.

Die Spannweiten müssen reduziert werden. Sie sollen im Prinzip die Länge eines Zimmers nicht übersteigen und nicht stark voneinander abweichen.

Die Treppen sollen geradläufig sein.

Die Räume mit sanitären Einrichtungen sollen zusammengefaßt werden.

Alle Elemente, die in Serien hergestellt werden können, sind zu normalisieren.

Solche Elemente sind insbesondere: die Rahmen der Tür- und Fensteröffnungen, die Läufe oder Stufen der Treppen, die Fenster und Fensterladen, die Wohnungs- und Verbindungstüren, die Kastenfronten, die Balkongeländer, die Verteilstellen der Rohrnetze.

2. Die **Normalisierung** erfüllt ihren Zweck nur dann, wenn sie in einem gewissen Umfang angewendet werden kann. Sie wird darum für alle mit Staatsgarantie erstellten Bauten auf einem Terrain obligatorisch erklärt.

Dazu ist vorgesehen, sie bei allen mit Staatsgarantie erstellten Bauten zu fördern. Das kantonale Wohnungsamt rechnet damit, daß es von Architekten und Bauherren in dieser Beziehung voll unterstützt werde.

3. Eine **rationelle Ausführung** kann nur bei einem vorherigen gründlichen Studium aller Ausführungsdetails, in einer engen Zusammenarbeit zwischen Architekten und Unternehmern, erreicht werden. Die Ausschaltung der Risiken, die eine ungenügende Durcharbeitung nach sich zieht, das Vermeiden von Überraschungen und von Umstellungen während der Bauzeit erlauben eine fühlbare Baukostensenkung. Es bedeutet übrigens keinen Zeitgewinn, mit den Bauarbeiten vorzeitig zu beginnen, wenn diese nachher behindert oder aufgehalten werden, bis die Studien beendet und die endgültigen Entschlüsse gefaßt sind.

Darum sollen die Bauarbeiten nicht vor der Festlegung aller Ausführungsdetails und den letzten Abschlüssen begonnen werden.

### F. Rationelle Wahl der Materialien

#### 1. Maurerarbeiten:

Fundamente in eingeschalttem Beton.

Glatter Zementüberzug in Waschküche, Trocknungsraum, Ausgängen, Keller für Brennmaterialien.

Fassadenmauern müssen genügenden Wärmeschutz bieten. Massivdecken oder andere Systeme, die die gleichen Vorteile bieten.

Gerade Treppen in Kunststein.

Vorfabrizierte Kamine und Lüftungszüge, sorgfältig gruppiert.

#### 2. Verputz:

Untergeschoß: Äußerer Zementabrieb bei den Fundamentmauern. Kein innerer Verputz, außer bei Treppen, Waschküche und Trocknungsraum.

Stockwerke: Fassadenputz, außer bei Gebrauch vorfabrizierter Elemente. Glatte Abriebe für Küchenmauern, Badezimmer und Treppenhäuser.

#### 2. Zimmerarbeiten, Dachdeckerarbeiten, Spenglerarbeiten:

Tannene Balken, richtig berechnet. Wenn die Trennwand nahe der Längsachse liegt, bildet sie eine Stütze für das Balkenwerk und erlaubt, dieses zu vereinfachen.

Ziegelbedachung ist am vorteilhaftesten. Eine gute Dachneigung läßt das Regenwasser leicht abfließen und vermeidet das Durchsickern des Wassers bei Schneeschmelze.

Spenglerarbeiten: galvanisiertes oder verzinktes Rohr.

#### 3. Schreinerarbeiten:

Fenster mit Doppelverglasung, Distanz 35 mm.

Einfach verglaste Fenster können eventuell bei Zimmern, die gegen Süden gehen, zugelassen werden.

Türen, Fenster, Fensterrahmen, Fensterläden, Schranktüren, Kucheneinrichtungen in Tannenholz oder Preßmaterial.

#### 4. Gipsarbeiten:

Zwischenwände in Tonplatten von 4 cm Dicke bei den Zimmern und 6 cm bei Küche und Badzimmer.

Abglättung der Massivdecken, eventuell leichte Bespritzung mit gemischtem Mörtel, ausgeführt durch den Maurer.

#### 5. Boden- und Mauerverkleidungen:

Böden: Für die Zimmer Eichen- oder Buchenriemen, Klebparkett, Linoleum, fugenlose Böden usw.

Für die Küchen, Bäder, Flure, Treppenabsätze: Plättlibelag. Mauern: Küchen und Badzimmer: Emailfarbenanstrich bis zu einer mittleren Höhe von 1,4 m.

Wohnräume: Man bevorzuge Verkleidungen, die unempfindlich gegen Schläge und abwaschbar sind. Die üblichen Lösungen (Gipsputz, Tapete) sind jedoch nicht ausgeschlossen.

6. **Malereien:** Decken aller Räume mit Blancfix geweißelt. Äußere Schreinerarbeiten mit drei Ölfarbanstrichen oder mit Speziallacken. Schlosser- und Spenglerarbeiten: zwei Anstriche mit Ölfarbe oder Rostschutzfarbe.

Innere Schreinerarbeiten: in den Wohnungen zu niedrigen Mietzinsen ein Anstrich mit Öl oder synthetischem Lack. In den Wohnungen zu bescheidenen Mietzinsen drei Ölfarbanstriche.

### G. Ausrüstung

#### 1. Heizung und Herstellung von warmem Wasser

Die meisten gebräuchlichen Systeme haben ihre Vor- und Nachteile. Für Wohnungen zu niedrigem Mietzins ist die

Heizung mit Einzelöfen die sparsamste Lösung. Dagegen kann für Wohnungen zu bescheidenem Mietzins die Zentralheizung zugelassen werden. Es ist vorteilhaft, das System der Herstellung des heißen Wassers in Verbindung mit der Heizung zu studieren. Es ist also nötig, von Fall zu Fall das in Frage kommende System zu prüfen und die für richtig befundene Lösung zu begründen, indem man sich über den Installationspreis, die Nutzung und die geltenden Tarife Rechenschaft gibt. Schließlich muß man sich darüber im klaren sein, daß es nicht in erster Linie darum geht, Kalorien zu produzieren, sondern deren Verlust zu vermeiden. Gute Bauart der Außenmauern, des Daches und der Keller ist darum von besonderer Wichtigkeit.

## 2. Sanitäre Installationen (Apparate)

Abfallrohre aus Stahl GK oder Gußeisen. Kaltes Wasser bei Spültisch, Lavabo, WC, Badewanne oder Dusche, in der Waschküche und im Garten durch einfache Zuleitung mit Zweigleitungen, was im Prinzip die Gruppierung der sanitären Räume möglichst nahe beim Treppenhaus in sich schließt. Verteilung von Gas in allen Wohnungen, wenn es die lokalen Voraussetzungen erlauben.

Holz-, Elektro- oder Gaskessel in der Waschküche. In der Küche Spültische aus Feuerton, Typ «Limmat» oder ähnliche. Klosett aus verglastem Feuerton mit direktem Ablauf. Lavabos aus Steingut, mittlere Größe, mit Überzug.

## 3. Elektrische Installationen

Alle Zählerkasten, allgemeine Schalttafeln, Steigrohre, Schaltbretter für Stockwerke und Wohnungen, sollen zugänglich sein, ohne daß die Wohnungen betreten werden müssen.

Installieren von Lampen in den Kellern. Isolation bei Waschküchen. Lampen mit Minutenwerk in den Treppenhäusern.

Installation von Lampen in allen Zimmern, Vestibülen, Küchen und Badezimmern. Stecker in jedem Zimmer. Stecker für die elektrische Küche, mit Ausnahme von Spezialfällen. Stecker für Haushaltzwecke in der Küche. Lampenfassungen in allen Zimmern, Küchen und Badezimmern. Die Installation kann sichtbar sein, wenigstens teilweise, zum Beispiel Schalter und Stecker.

## 4. Personenaufzüge

Lifte können zugelassen werden, wenn es die Umstände rechtfertigen und sie finanziell tragbar sind. Sie sollen immer in gemauerten Schächten installiert werden.

## H. Äußere Einrichtungen

Der Sockel soll rauh sein, damit er nicht beschrieben wird. Zufahrtswege mit Steinbett und glattem Überzug. Von Einzäunungen soll abgesehen werden, wenn sie nicht aus Gründen der Sicherheit nötig sind.

Die Gartenarbeiten sollen bescheiden bleiben. Die Disposition soll mit der Orientierung der Gebäude und deren Bestimmung übereinstimmen. Der Gärtner wird an geeignetem Platze einige kräftige und dornige Pflanzen setzen.

## I. Versuchsbauten

Das Gesetz findet auch Anwendung, wenn Häuser mit experimentellem Charakter gebaut werden; mit dem Ziele, das Studium und die Anwendung nichttraditioneller Baumethoden zu ermutigen und die Baukosten zu senken.

Die Gemeinde kann solche Bauten fördern, indem sie die Bauherren ermächtigt, gewisse Bestimmungen des Reglements über die Baupolizei nicht einzuhalten. Die Verfasser der Projekte müssen ihrerseits den Versuchscharakter der geplanten Bauten darlegen. Das kantonale Wohnungsamt entscheidet endgültig und übernimmt alle zusätzlichen Garantien, die es für nötig hält.

## Allgemeine Bemerkung

Wenn es nötig ist, kann von den vorliegenden Richtlinien ausnahmsweise abgewichen werden, sofern sich dies rechtfertigen läßt.

Die kantonale Wohnkommission

# Die Lastenrechnung

Wenn das Vorprojekt mit der kubischen Kostenberechnung vorliegt, stellt sich zuerst die Frage: **Wie hoch werden die Mietzinse sein!** Von der Beantwortung dieser Frage hängt es ab, ob das Projekt überhaupt ausgeführt werden kann. Es ist selbstverständlich, daß die gemeinnützigen Baugenossenschaften, die keine Gewinne erzielen wollen, sich Mühe geben, mit einer möglichst niedrigen Rendite auszukommen, um damit die Mietzinse tiefzuhalten. Die unliebsamen Erscheinungen, die sich zeigen, wenn es sich herausstellt, daß mit einer ungenügenden Rendite gerechnet wurde, führen jedoch zu einer gewissen Unsicherheit bei jenen Genossenschaften, die ihre Mietzinse erstmals festsetzen müssen. Sie erkundigen sich dann, mit wie vielen Prozenten gerechnet werden müsse, und erhalten eine unbefriedigende Antwort, weil die Fragestellung falsch ist.

Der Prozentsatz der Anlagekosten, den die Mietzinse ausmachen, ändert sich je nach der Art der Bauten (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, ländliche, städtische Wohnungen; Holzbau, Massivbau). Er hängt auch von der Höhe der Abgaben, die von Ort zu Ort verschieden sind, ab. Wesentlich sind auch die Verpflichtungen, die die Genossenschaft mit dem Mietvertrag eingeht. Besonders stark wirken sich die Kapitalzinse auf die Rendite aus.

Jede Genossenschaft sollte darum ihre Mietzinse auf Grund einer vollständigen Lastenrechnung festsetzen, die für die Dauer von etwa 30 Jahren die notwendigen Aufwendungen deckt. Nach dieser Zeitdauer sind meist die nachgehenden Hypotheken abbezahlt, und die Mietzinse können neu festgesetzt werden.

Zur Aufstellung der Lastenrechnung dient das nachstehende Schema.

## Schema für die Lastenrechnung

### A. Kapitalverzinsung und Kapitalrückzahlung

1. Zins I. Hypothek .....	% von Fr. ....	Fr. ....
2. Zins II. Hypothek .....	% von Fr. ....	Fr. ....
3. Zins III. Hypothek .....	% von Fr. ....	Fr. ....
4. Zins Eigenkapital .....	% von Fr. ....	Fr. ....
5. Kapitalrückzahlungen		Fr. ....

### B. Betriebsauslagen

6. Liegenschaftsteuern	Fr. ....
7. Versicherungen (Brand-, Wasserschaden-, Gebäudehaftpflicht-, Glasbruchversicherung)	Fr. ....
8. Wasserzins	Fr. ....
9. Allgemeine Beleuchtung, Lift	Fr. ....
10. Kehr- und Jaucheabfuhr, Kanalgebühr, Beiträge an Pumpwerke usw.	Fr. ....
11. Rekognitionsgebühren, Näherbaurechte usw.	Fr. ....
12. Hauswart	Fr. ....

### C. Unterhalt

13. Reparaturen und Erneuerungen	Fr. ....
14. Pflege der Gärten, Anlagen, Privatstraßen	Fr. ....
15. Kaminreinigung	Fr. ....
16. Ausstreichen der Öfen	Fr. ....
17. Weißeln der Küchen usw.	Fr. ....
18. ....	Fr. ....

### D. Abschreibungen für Altersentwertung

19. Amortisation	Fr. ....
20. Erneuerungsfonds	Fr. ....

### E. Verwaltungskosten

21. Entschädigungen an Vorstand, Kontrollstelle, Quartierwarte usw.	Fr. ....
22. Besoldungen an Personal	Fr. ....
23. Büroauslagen und Spesen	Fr. ....
24. Auslagen der Genossenschaft (Verbandsbeiträge und Verbandsorgan, Jahresbericht, Bildung, Feiern, Wohltätigkeit)	Fr. ....
25. Steuern	Fr. ....

Total Fr. ....

Die Kosten der Heizung werden besonders verrechnet.

(Fortsetzung folgt)

## Schweizerisches Jugendschriftenwerk

Das Schweizerische Jugendschriftenwerk hat zur Eröffnung des Verlagsprogrammes 1955 in den letzten Tagen vier neue SJW-Hefte und zwei vielbegehrte Nachdrucke herausgegeben. In Buchhandlungen und an Kiosken, bei SJW-Schulvertriebsstellen oder bei der Geschäftsstelle des Schweizerischen Jugendschriftenwerkes (Seefeldstraße 8, Postfach, Zürich 22) können die reich illustrierten und spannend geschriebenen SJW-Hefte, welche die verschiedenartigsten Gebiete umfassen, zum äußerst niedrigen Preis von 50 Rappen bezogen werden.

Nr. 200 *«Res und Resli, Bläß und Stern»*. Von Ernst Balzli. Nachdruck. Reihe: Literarisches. Alter: von 11 Jahren an. — Zwei packende Geschichten aus dem Bauernleben. In der einen verspielt Res sein Milchgeld und gerät auf einen schlimmen Gedanken. In der anderen läßt sich Christian Gugger eine Kuh aufschwätzen, die ihm die Seuche in den Stall bringt, damit aber auch den Anfang einer besseren Erkenntnis.

Nr. 414 *«Schaniggel»*. Von Jakob Boßhart. Nachdruck. Reihe: Literarisches. Alter: von 12 Jahren an. — Erlebnis eines jungen Franzosen aus der Bourbakizeit.

Nr. 515 *«Leonie, das letzte Grubenpferd»*. Von Elisabeth Gerter. Reihe: Literarisches. Alter: von 11 Jahren an. Die Verfasserin besuchte ein Kohlenbergwerk in Belgien und schildert, aus eigener Anschauung heraus, das Schicksal eines Grubenpferdes, das jahrelang «unter Tag» arbeiten muß.

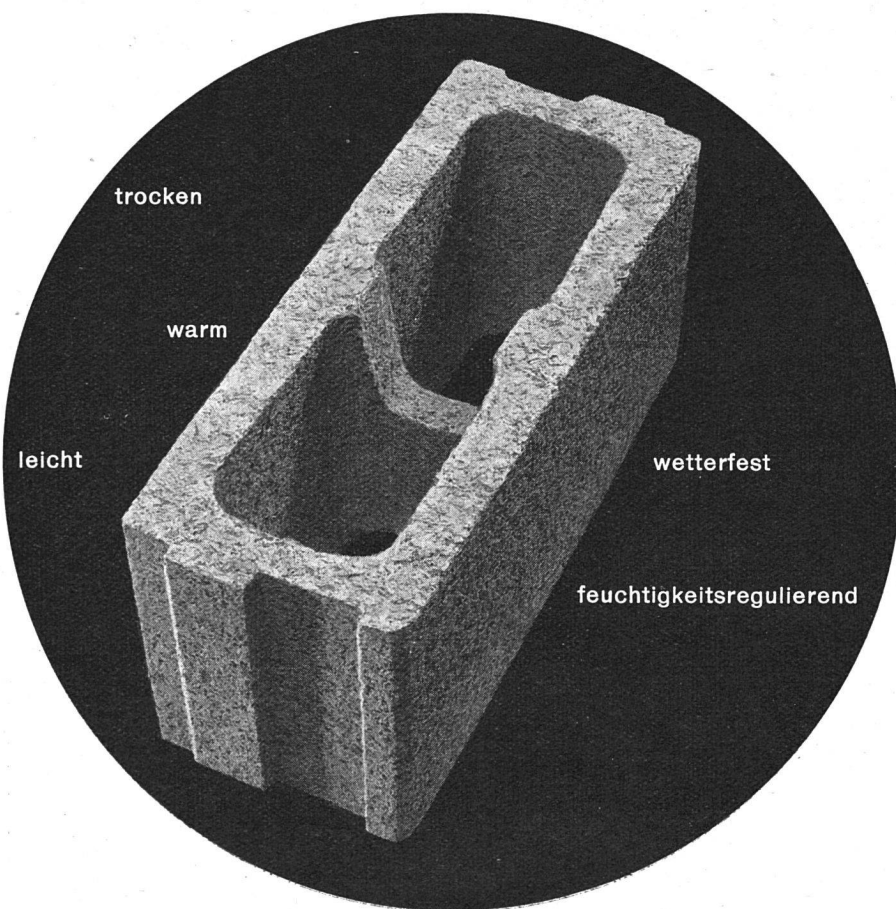
Nr. 516 *«Mein Freund Ralph Di»*. Von J. F. Vuilleumier. Reihe: Reisen und Abenteuer. Alter: von 11 Jahren an. — Ralph ist ein Amerikaner, der auf der Suche nach Petrol miterlebt, wie eine Petrolquelle Feuer fängt und das Feuer sich im Urwald verbreitet. Unter Lebensgefahr rettet Ralph ein Büblein vor dem Feuertod.

Nr. 517 *«Max Huber. Ein Schweizer im Dienste der Menschheit»*. Von F. Wartenweiler. Reihe: Biographien. Alter: von 14 Jahren an. — Max Huber als Forschungsreisender, Universitätsprofessor, Richter und Präsident des Internationalen Gerichtshofes im Haag, Präsident des Internationalen Komitees vom Roten Kreuz. Ein Heft, das über ein arbeitsreiches Leben berichtet.

Nr. 518 *«Als Robinson im Zelt»*. Von Bruno Knobel. Reihe: Gegenseitiges Helfen. Alter: von 10 Jahren an. — Wer an einem Lager teilnimmt, sich selber ein Zelt bauen will, die Vogelstimmen kennen oder das Wetter vorher aus verschiedenen Zeichen bestimmen will, der greife zu diesem praktischen Heft.

### Für BAUGENOSSENSCHAFTEN

Verkaufe Bauprojekt für Großmiethaus. Interessanter Dreispänner-Grundriß, zum halben Tarifpreis mit freier Verfügung und ohne Bauauftrag. — Anfragen unter Chiffre RM an die Expedition des Blattes.



### Fabrikationsprogramm:

#### Mauersteine

20 und 25 cm stark,  
für hochisolierendes,  
trockenes Mauerwerk

#### Leichtbauplatten

3–8 cm stark,  
für Wärmeisolierung,  
Kondenswasserschutz etc.

#### Deckenhourdis

10–24 cm hoch,  
für ökonomische,  
fusswarme Eisenbetondecken

#### Zwischenboden- und Windenbodenplatten

8 cm stark,  
Längen nach Massliste

# Durisol

DURISOL AG  
für Leichtbaustoffe  
Dietikon/Zh