Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 30 (1955)

Heft: 10

Rubrik: 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: 20.08.2025

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

Wir bauen
Materialsammlung für Baugenossenschaften
DAS WOHNEN
Nr. 10 / 1955
9

Vergleichende Beurteilung von Wohnobjekten

Vergleiche in bezug auf den Wohnwert und die Erstellungskosten von Wohnobjekten (Wohnungen, Wohnhäuser, Wohnkolonien) lassen sich nur auf Grund einer eingehenden Analyse ziehen. Voraussetzung dazu sind eindeutige Begriffe und Bezugswerte, die sich auf die verschiedenen Arten von Wohnobjekten anwenden lassen. Damit die Vergleiche möglichst objektiv ausfallen, muß man weitgehend von der praktischen Vielfalt absehen und theoretische Ausnahmen zu Hilfe ziehen.

Das Schema «Theoretische Bezugswerte für Vergleiche» ist ein Versuch, alle für eine objektive Beurteilung der Wohnobjekte tauglichen Bezugswerte zusammenzustellen.

Der Wohnwert eines Wohnobjektes wird auch von Faktoren bestimmt, die nicht objektiv erfaßbar sind. Ob ein Wohnraum als heimelig, eine Wohnung als praktisch, ein Gebäude oder eine Siedelung als schön empfunden wird, hängt weitgehend von den Ansprüchen und der gefühlsmäßigen Einstellung der Betrachter ab, ist also das Resultat einer subjektiven Beurteilung. Für diese gibt es selbstverständlich kein Schema.

Der Wert eines Wohnraumes, einer Wohnung oder ihrer Einrichtung wird vom einzelnen auch darnach geschätzt, ob die Kosten dem zu befriedigenden Bedürfnis entsprechen. Für diese subjektive Wertschätzung können objektive Daten eine nützliche Grundlage bilden.

Wohnwert und Raumgröße

Wir gehen von der Überlegung aus, daß der Wohnwert von Wohnobjekten in erster Linie von der Größe des Raumes abhängt. Wesentlich ist vor allem die Bodenfläche der Räume, die als Stellfläche für die Möbel, als Gehfläche (Verkehrsfläche) und als Bewegungsfläche (Spiel der Kinder, Oeffnen der Kasten und Kommoden, Verrichtungen beim Ofen usw.) dient. Ebenso wichtig ist jedoch auch der aus hygienischen Gründen nötige Luftraum. (Siehe «Wir bauen», Nummer 1.) Für die lichten Höhen der Räume sind gesetzliche Minima vorgeschrieben. Sie weichen meist nicht stark voneinander ab, weshalb wir sie in der Regel außer acht lassen und nur die Flächen miteinander vergleichen können.

Ob und wieweit diese für die Möblierung genügen, zeigen die Wohnungsgrundrisse, in welche die üblichen Möbel entsprechend der Bewohnerzahl einzuzeichnen sind. (Siehe «Wir bauen», Nummer 2, 3, 4.)

Für Vergleiche in bezug auf den Wohnwert eignet sich die Bruttowohnfläche, das heißt die Fläche einschließlich Mauern und Wände nicht. Allerdings hängt der Wohnwert auch von der Isolation gegen klimatische Einflüsse und gegen Geräusche ab. Die Isolation kann aber auf verschiedene Weise erreicht werden; sie hängt nicht einfach von der Stärke der Mauern und Wände ab. Würde man die Bruttowohnfläche zweier Häuser mit der gleichen überbauten Fläche und dem gleichen Wärmedurchgangswiderstand der Fassadenmauern, wobei diese beim einen Haus eine Stärke von 32 Zentimeter, beim andern aber nur eine solche von 18 Zentimeter haben, miteinander vergleichen, so ergäbe sich ein falsches Bild, weil beim zweiten Haus die benutzbare Bodenfläche und der Luftraum größer sind.

Aus dem gleichen Grunde vergleichen wir nicht die gesamten kubischen Inhalte der Häuser miteinander, sondern die effektiv gewonnenen Lufträume. Wir errechnen den Wohnraum, indem wir die Maßzahlen der Nettowohnfläche und der lichten Zimmerhöhe miteinander multiplizieren.

Bruttowohnfläche und Geschoßhöhe brauchen wir für Vergleiche in bezug auf die Kosten.

Die Zahl der Bewohner

Für die Beurteilung eines Wohnobjektes ist die Frage grundlegend: «Wieviel Bewohnern wird der nötige Wohnraum geboten?»

Bei der Beantwortung dieser Frage gehen wir von der Voraussetzung aus, daß jede Person ihr eigenes Bett haben soll, zu dem aus hygienischen Gründen ein minimaler Luftraum gehört. Richtig ist, daß Kinder weniger Raum beanspruchen als Erwachsene. Bei jeder Wohnung kann aber der Fall eintreten, daß sie maximal beansprucht wird, weil sie nur von Jugendlichen und Erwachsenen bewohnt ist. Auch für diesen Fall muß sie genügen. Um eine einheitliche Grundlage für Vergleiche zu erhalten, setzen wir die Zahl der Bewohner, für welche die Wohnung genügt, gleich der Zahl der Betten für Erwachsene, für welche die Stellfläche und der Luftraum vorhanden sind.

Die Stellfläche für ein Erwachsenenbett nehmen wir einheitlich mit 2 × 1 Meter an. Damit der Luftraum groß genug ist, muß bei einer lichten Zimmerhöhe von 2,4 Meter die Bodenfläche mindestens 6 Quadratmeter für einen Bewohner und 10 Quadratmeter für zwei Bewohner haben.

Einen Spezialfall bilden die Schlafräume mit Dachschrägen. Raumhöhen von weniger als 1,2 Meter über der Stellfläche für Betten und Kommoden sind ungünstig. Auch muß der Raumverlust durch die Dachschrägen berücksichtigt werden. Deshalb bestimmen wir die anrechenbare Wohnfläche der Wohnräume mit Dachschrägen, indem wir die Fläche unter dem wagrechten Teil der Decke voll, die Fläche unter der Dachschräge bis zur Höhe von 1,2 Meter zur Hälfte und die Fläche, über der die Raumhöhe weniger als 1,2 Meter mißt, gar nicht mitzählen.

Beurteilung der Wohnungen

Der Wohnwert eines Wohnobjektes hängt ferner von der Eignung der verschiedenen Räume der Wohnungen zur Erfüllung ihres Zweckes, bezogen auf die Zahl der Bewohner, ab. Bei Vergleichen kann nicht darauf abgestellt werden, für welchen Zweck ein Raum vom Wohnungsinhaber bestimmt wird. Wir behandeln zum Beispiel den gemeinsamen Aufenthaltsraum für die Familie als Wohnzimmer, auch wenn er einem Bewohner als Schlafraum dient, weil der Wohnwert der Wohnung durch die Schlafstelle im Wohnzimmer nicht erhöht wird. (Bei der Festsetzung der Zahl der Bewohner wird die Schlafstelle im Wohnzimmer nicht mitgezählt.)

Aus dem gleichen Grunde behandeln wir die Arbeits- und Eßzimmer wie Schlafräume, auch wenn sie dem speziellen Zweck angepaßt sind. Da die Bezeichnungen der Räume einer Wohnung stark schwanken, ist es nötig, daß wir uns auf die nachfolgenden Definitionen einigen.

Die Zweckmäßigkeit der Raumeinteilung einer Wohnung in bezug auf die Benützung läßt sich nicht schematisch ermitteln. Wir können lediglich den Einfluß der Raumeinteilung auf die Erstellungskosten feststellen.

Die Ausstattung der Wohnungen, die den Wohnwert ebenfalls wesentlich beeinflussen, wird anhand der Baubeschreibungen verglichen.

Die Bezeichnung der Wohnungen

In der Ost- und Zentralschweiz werden die Wohnungen nach der Zahl der Zimmer (Wohn- und Schlafräume), in der Westschweiz nach der Zahl der pièces (Wohn- und Schlafzimmer plus Küche) bezeichnet. Beide Arten der Bezeichnung haben den Nachteil, daß sie nicht darüber aussagen, für wieviele Bewohner die Wohnungen berechnet sind. So wird zum Beispiel eine Wohnung als Vierzimmerwohnung angeboten, gleichgültig ob in den Schlafräumen fünf oder sechs Betten gestellt werden können. Eine Schlafkammer ist aber nicht gleichwertig einem Schlafzimmer. Dagegen wird die Diele als halbes Zimmer mitgezählt.

Wir gehen davon aus, daß im allgemeinen jede Wohnung eine Küche, ein Bad und einen Abort enthält. Ist dies nicht der Fall, so muß dies ausdrücklich vermerkt werden. Eine Schlafkammer zählen wir nur als halbes Zimmer. Eine Diele wird als halbes Zimmer mitgerechnet, wenn sie wenigstens 6 Quadratmeter verkehrsfreie Fläche aufweist. Wohnhallen zählen ebenfalls als halbes Zimmer. Bei der Bezeichnung der Wohnungen fügen wir der Zimmerzahl die Bewohnerzahl bei.

Beispiele:

a) Wohnung mit einem Wohnschlafzimmer und einer Küche: 1 Z / 1 B (ohne Bad und Abort);

b) Wohnung mit einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Schlafkammer, Küche, Bad und Abort: 2½ Z / 3 B;

c) Wohnung mit einem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, einer Schlafkammer, einer Diele, Küche, Bad und Abort: 4 Z / 5 B.

Bewertung der Netto-Wohnfläche

Für das Wohnen sind nicht alle Räume von gleicher Bedeutung. Deshalb wird oft auch den Flächen der verschiedenen Räume ein unterschiedlicher Wert beigemessen. Wir verzichten auf eine solche Unterscheidung, geben aber im Schema die Netto-Wohnfläche der Wohnräume insgesamt, sodann die ganze Nettofläche der Wohnung ohne Korridore, Flure und Windfänge und zuletzt die totale Netto-Wohnfläche der Wohnung an, woraus sich wertvolle Vergleichsmöglichkeiten ergeben.

Die Wohnraumdichte

Die Wohnraumdichte wird ausgedrückt durch die Zahl der Bewohner dividiert durch die Zahl der Wohnräume. Von den statistischen Ämtern werden als Wohnräume nur die Wohn- und Schlafräume – ohne Unterschied in bezug auf ihre Größe – gerechnet.

Beispiel: Vierzimmerwohnung von sechs Personen bewohnt. Wohnraumdichte 1,5. Dabei kann es sich um eine Wohnung mit Wohnzimmer und drei Schlafzimmern zu zwei Betten oder auch um eine Wohnung mit Wohnzimmer, Elternzimmer und zwei Kammern für je ein Bett handeln.

Abgesehen davon, daß wir die Art und Weise, wie bei der öffentlichen Statistik die Wohnraumdichte errechnet wird, für unglücklich halten, handelt es sich für uns nicht darum, die tatsächliche Wohnraumdichte, sondern eine theoretische Wohnraumdichte für Vergleiche zu erhalten.

Wir zählen darum als Wohnräume die Wohnzimmer und die Schlafzimmer für wenigstens zwei Betten ganz, Schlafkammern für ein Bett nur als halbes Zimmer. Anderseits zählen wir Wohndielen und Wohnhallen als halbe Zimmer mit.

Beispiel: Wohnung mit Wohnzimmer, Elternzimmer, Schlafkammer und Diele. Zahl der Zimmer 3. Theoretische Zahl der Bewohner 3. Theoretische Wohnraumdichte 1.

Theoretische Bezugswerte für Vergleiche

Definitionen

D 1 **Zahl der Bewohner:**
Zahl der Normalbetten (in den Plänen mit 1 m × 2 m einzuzeichnen), die in den Schlafzimmern und Schlafkammern gestellt werden können.

D 2 **Wohnräume:** Wohnzimmer 1, Schlafzimmer 1, Schlafkammern ½, Dielen ½, Wohnhallen ½ Wohnraum.

D 3 **Wohnraumdichte:**
Anzahl der Bewohner pro ganzen Wohnraum (Hygiene). Zahl der Bewohner dividiert durch Zahl der Wohnräume gemäß D 2.

D 4 **Überbaute Fläche:** Gesamtfläche des Erdgeschosses, außen gemessen. Ist das Erdgeschoß teilweise offen, so wird das darüberliegende Geschoß genommen.

D 5 **Brutto-Wohnfläche:**
Gesamte Bodenfläche der Wohnungen aller Geschosse, einschließlich der Mauern, Wände Treppenhäuser und Schächte (Grundlage für Ausnützungsziffer).

D 6 **Brutto-Wohnfläche pro Bewohner:**
Brutto-Wohnfläche in Quadratmetern dividiert durch die Zahl der Bewohner (D 1).

D 7 **Netto-Wohnfläche:** Bodenfläche (zwischen fertigen Wänden gemessen) aller Räume einer Wohnung, einschließlich der eingebauten Schränke. Die Netto-Wohnfläche der Dachräume (Windenräume ausgenommen), deren Decken abgeschrägt sind, wird wie folgt ermittelt: Von der Dachschräge wird der Teil, der 1,2 Meter und mehr über dem Boden liegt, in die Horizontale projiziert. Die Hälfte der horizontalen Projektion wird zu derjenigen des horizontalen Teils der Decke hinzugezählt.

D 8 **Netto-Wohnfläche pro Bewohner:** Netto-Wohnfläche in Quadrametern dividiert durch die Zahl der Bewohner (D 1).

D 9 **Bewohnungsziffer:** Durchschnittszahl der Bewohner pro Wohnung.

D 10 **Wohnungskapazität:** Zahl der Wohnräume pro Wohnung. (Die Kapazität der einzelnen Wohnung wird angegeben mit der Zahl der Wohnräume (D 2) und der Zahl der Bewohner (D 1). Beispiel: 4½ Zimmer / 6 Bewohner: 4½ Z / 6 B.)

D 11 **Behausungsziffer:**
Durchschnittliche Anzahl der Bewohner pro Haus (internationale Statistik).

D 12 **Ausnützungsziffer:**
Verhältnis der gesamten Brutto-Wohnfläche aller Geschosse der Gebäude zu den zugehörenden

a) (für Parzellen) ... Landparzellen ohne angrenzende Straßen: .....
b) (für Quartiere) ... Quartierflächen einschließlich aller Straßen- und Freiflächen innerhalb des Quartiers, dazu die begrenzenden Straßen bis zur Straßenmitte: .....
c) (für Dörfer und Städte) ... Flächen der Gemeinden: .....

D 13 **Überbauungsziffer:** Verhältnis der überbauten Fläche (D 4) zur Grundstücksfläche in Prozenten.

D 14 **Wohndichte:**
Zahl der Bewohner auf eine Hektare Siedlungsgebiet

a) (für Parzellen) ... ohne Straßenflächen, aber einschließlich Zugangswege: .....
b) (für Quartiere) ... einschließlich der Straßen- und Freiflächen sowie der Hälfte der angrenzenden Straßen: .....
c) (für Dörfer und Städte) ... der Gemeinden (internationale Statistik): .....

(Fortsetzung folgt)