Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 36 (1961)

Heft: 2

Artikel: Für eine bessere Bezeichnung der Wohnungen

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103262

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: 25.01.2026

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

Bauten vorwiegend in der Mulde gegen Westen vorgesehen, während das ansteigende Terrain für Mehrfamilienhäuser reserviert wird. Die Anordnung ergibt in sich geschlossene Gruppen, die einen großen Innenhof umgrenzen, wobei von den Hauptfassaden überall reizvolle Durchblicke gewährleistet sind. Die Ausnutzungsziffern der zweieinhalbgeschossigen Bauten sind sehr niedrig. Diejenige der Mehrfamilienhäuser beträgt etwa 1,0 (Ausnutzungsziffer gemäß Bauordnung maximal 1,36). Wie eingangs erwähnt, wurde eine neuzeitliche städtebauliche Planung verlangt. Diese konnte durch die vorgeschlagene Lösung erreicht werden, in dem an Stelle einer monotonen guten Terrainausnutzung, eine Auflockerung angestrebt wurde. Um dennoch ein wirtschaftliches Resultat zu erreichen, sind die Mehrfamilienhäuser um ein Wohngeschoß erhöht worden, wobei die Ausnutzungsziffer trotzdem um einen Viertel geringer gehalten werden konnte. Die Gebäudeabstände sind größer als erforderlich und betragen bei den Mehrfamilienhäusern etwa 20 Meter. Das Grundstück ist erschlossen. Zur Detailerschließung ist die Anlage einer Straße mit Kehrplatz vorgesehen. Die Straße erhält einen reinen Quartier-Erschließungscharakter, ist also nicht durchgehend geplant.

Der Gesamtüberbauungsplan ist inzwischen dem Gemeinderat von Jegenstorf eingereicht worden und das Projekt wird anläßlich der nächsten Gemeindeversammlung den Stimmbürgern vorgelegt werden. *Kolb*

Für eine bessere Bezeichnung der Wohnungen

Im Bestreben, brauchbare Vergleiche bei den internationalen Erhebungen auf dem Gebiet des Wohnungswesens zu erhalten, unterbreitet die Internationale Union der Architekten den folgenden Vorschlag allen seinen nationalen Sektionen.

1. Feststellungen

1. 1. Die Vergleiche zwischen Wohnungstypen oder zwischen Wohnungsprogrammen, wie sie gegenwärtig gezogen werden, sind nicht überzeugend.

1. 2. Beziehen sie sich nur auf die Zahl der Wohnungen, so sind sie nicht nur falsch, sondern gefährlich in dem Sinne, daß sie die Tendenz fördern, die Dimensionen über das zulässige Maß hinaus zu reduzieren.

1. 3. Beziehen sie sich auf die Zahl der Räume (pièces), so sind sie aus dem gleichen Grunde falsch, aber auch weil der Raum (pièce) nach der von den Vereinten Nationen angenommenen Definition nicht ein Unter-Vielfaches der Wohnung ist (eine Wohnung von vier Räumen entspricht nicht zwei Wohnungen von zwei Räumen); die Zahl der Räume ist darum nur von zweitrangigem Interesse.

1. 4. Beziehen sie sich auf die Fläche der Böden, so sind sie ungenau,

a) weil bis jetzt keine Regel angenommen wurde, weder um die Rechnungsmethode zu vereinheitlichen, noch um festzustellen, ob die äußeren und inneren Mauern, die Treppenhäuser, die Gänge, die Abstellräume mitzurechnen sind oder nicht;

b) weil eine Vergleichung der bloßen Flächen sich zuungunsten der durchstudierten Wohnungen, deren Installationen gut zusammengelegt sind oder bei denen jeder verlorene Platz vermieden ist, auswirkt;

c) weil schließlich keine dieser Methoden wirklich den Flächen Rechnung trägt, die außerhalb der Wohnung tatsächlich den Bewohnern zur Verfügung gestellt werden (Balkone und Terrassen, Keller und Winden, Gemeinschaftseinrichtungen).

1. 5. Um brauchbar zu sein, muß eine Bezeichnung, welcher Art sie auch sei, elastisch sein und darf sich nicht gegen die moderne Tendenz des freien Grundrisses, der die verschiedenen Räume weniger streng trennt, als dies bei den traditionellen Grundrissen der Fall ist, richten.

1. 6. Die vom Internationalen Verband der Familienorganisationen vorgeschlagene Bezeichnung, die von der Zahl der Personen ausgeht, für welche die Wohnung bestimmt ist, erreicht ihren Zweck nicht, einmal weil sie dem Geschlecht der Kinder nicht Rechnung trägt und auch weil sie die gewaltige Verschiedenheit, die man in der Zusammensetzung der «Familien» findet, außer acht läßt.

2. Vorgeschlagene Definitionen

2. 1. *Die den Bewohnern zur Verfügung stehende Fläche* ist eine gewogene Fläche, die durch Addition der vier Flächen, aus denen sich die Wohnung zusammensetzt und von denen jede einen Bewertungskoeffizienten erhält, errechnet wird. Diese vier Komponenten sind:

a) die innere Fläche der Wohnung (Koeffizient: 1);

b) die offene Fläche der Wohnung (Koeffizient: 0,5);

c) die Fläche der zusätzlichen Einrichtungen (Koeffizient: 0,5);

d) die Fläche der gemeinsamen Einrichtungen (Koeffizient: 1).

2. 2. *Die innere Fläche einer Wohnung* ist die totale Fläche der Böden, aus denen sie sich zusammensetzt, und umfaßt die Schlafzimmer, das Wohnzimmer, die Küche, das Badzimmer, das WC und, allgemein, die für die Benützung während des Tages oder der Nacht bestimmten Räume; sie umfaßt die Gänge wie auch die Treppe, wenn sich diese im Innern der Wohnung befindet. Sie wird gemessen zwischen den bloßen Innenflächen der Außenmauern; die inneren Mauern und Trennwände werden abgezogen.

2. 3. *Die offene Fläche* einer Wohnung ist die totale Fläche der äußeren Teile, Balkone und Terrassen (für Wohnungen im Erdgeschoß mit Garten zieht man die Flächen mit einem harten Belag in Betracht), die in direkter Beziehung zu den Wohnräumen stehen und für den Gebrauch durch die Bewohner der betreffenden Wohnung bestimmt sind.

Die offene Fläche einer Wohnung wird innerhalb ihrer Grenzen gemessen.

2. 4. *Die Fläche der Nebeneinrichtungen* ist die totale Fläche der Räume, wie Keller, zugängliche Winden, Heizung, Vor-

ratsräume, Garagen usw., ob sie in direkter Verbindung mit der Wohnung stehen oder nicht.

Wenn eine Nebeneinrichtung zur gemeinsamen Benützung dient, so wird ihre totale Fläche durch die Zahl der Wohnungen dividiert, um den Anteil festzustellen, der jeder Wohnung zukommt.

Die Fläche der Winden zählt nur in dem Teil, der wenigstens 1,50 Meter hoch ist.

Die Flächen werden, wie unter 2, 2 (innere Flächen), angegeben ist, gemessen.

2. 5. *Die Fläche der gemeinsamen Einrichtungen* ist die totale Fläche der gemeinsamen Räume, die tatsächlich zur direkten und speziellen Verfügung der Bewohner eines Komplexes oder einer Siedlung stehen.

Die Räume schließen die administrativen Lokale, die Versammlungslokale, die Krippen, die Einrichtungen für Erste Hilfe, die Lehr- und Lesezimmer ein, unter Ausschluß der Schulen, Kultstätten, Werkstätten, Theater usw., die einem weiteren Kreise dienen.

Die totale Fläche dieser Räume wird gemessen und errechnet, wie unter 2, 2, angegeben ist. Sie wird dividiert durch die Zahl der Wohnungen, die im Genuß dieser Räume stehen, um den Anteil zu bestimmen, der jeder Wohnung zuzurechnen ist.

2. 6. Die Wertungseinheit einer Wohnung ist ein weiterer Begriff als derjenige des Raumes (pièce) in dem Sinne, daß die Küche und das Badezimmer je als eine Einheit zählen; dieser Begriff ist bekannt und wird gehandhabt in Italien unter der Bezeichnung «vano» (vide); mit anderen Worten: eine Wohnung zählt so viele Einheiten, wie es Zimmer hat, plus zwei.

Die Wertungseinheit erlaubt eine leichte Errechnung des Mietzinses, weil dieser proportional zur Zahl der Wertungseinheiten steigt:

Mietzins einer Zweizimmerwohnung: (2+2) K
Mietzins einer Dreizimmerwohnung: (3+2) K
Mietzins einer Vierzimmerwohnung: (4+2) K usw.

Die Totalzahl der Wertungseinheiten, die leicht festzustellen, proportional zum Mietzinstotal und konsequenterweise auch zu den Anlagekosten ist, wird so zu einer Rechnungsgrundlage erster Ordnung, und die doppelte Definition «Wertungseinheit – den Bewohnern zur Verfügung stehende Fläche» liefert schließlich eine einwandfreie Vergleichsgrundlage. Außerordentlich einfache Regeln würden die Berechnungsart der «Wertungseinheit» für die Grenzfälle umschreiben.

3. Konkrete Vorschläge

Die Internationale Union der Architekten schlägt vor, daß für alle internationalen Erhebungen die Bezeichnung «Wertungseinheit – den Bewohnern zur Verfügung stehende Fläche» Verwendung finde. Diese Bezeichnung würde sechs Zahlen umfassen:

a) Zahl der Einheiten;

b) die innere Fläche;

c) die offene Fläche;

d) die Fläche der Nebeneinrichtungen;

e) die Fläche der gemeinsamen Einrichtungen;

f) die zur Verfügung stehende Fläche (gewogen, wie unter II, 1, angegeben).

Wenn eine der Flächen c, d oder e fehlt, so wird die Angabe durch ein Kreuz ersetzt.

Für eine Dreizimmerwohnung mit 60 m² innerer Bodenfläche, 6 m² offener Fläche, 20 m² Fläche der Nebeneinrichtungen und 10 m² Fläche der gemeinsamen Einrichtungen zum Beispiel würde sich die folgende Bezeichnung ergeben:

V 5 – 60 – 6 – 20 – 10 – 83 *

Die erste und die letzte Zahl, als Divisor der Anlagekosten verwendet, würden die Kosten der Einheit und die Kosten des Quadratmeters Wohnfläche ergeben, wie sie international Verwendung finden.

Dieses System sollte parallel zu den bestehenden nationalen Systemen in Kraft gesetzt werden, die verschiedenen Zwecken dienen: Rechnungsführung, Fiskus, Vorschriften usw., die aber nie den menschlichen und sozialen Faktor hervortreten lassen.

* *Bemerkung:* V bedeutet Wertungseinheit; 5 bedeutet drei Zimmer + Küche + Bad. Die dritte und vierte Ziffer wird nur halb gezählt: 60 — 3 — 10 — 10 — 83. (Der Übersetzer.)

Literatur des Verbandes

Gebäude-Unterhalt
Für Hauseigentümer und Baufachleute
Von E. Hörnlimann . . . . . Fr. 5.20

Die Pfändbarkeit von Genossenschafts-Anteilen
Gutachten von Prof. Dr. Max Gerwig . . . . . Fr. 1.—

Kleinigkeiten des sozialen Lebens
Betrachtungen für ein ersprießliches Nebeneinanderwohnen – Von Nationalrat Paul Steinmann . . . . Fr. –.20

In Vorbereitung: Le logement correspond-il aux besoins et aux désirs de la famille?

Zu beziehen bei der Administration DAS WOHNEN
Langstraße 64, Zürich 4, Telephon 25 25 21

Frauen und Töchter fünf Jahre jünger . . . !

Eine neue Leistung der COOP-Leben.
Beim Abschluß einer

Vollschutzpolice

kommen Sie in den Genuß
besonders vorteilhafter Prämien.
Wir geben Ihnen gerne
nähere Auskunft.
Schreiben oder telefonieren Sie uns!

COOP LEBEN

COOP
LEBENSVERSICHERUNGS-GENOSSENSCHAFT

BASEL	Aeschenvorstadt 67	Telefon 061/24 45 80
ZÜRICH	Werdstraße 36	Telefon 051/27 57 00
BERN	Amthausgasse 20	Telefon 031/3 88 12