

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 41 (1966)

Heft: 2

Artikel: Ein Architekt legt Rechenschaft ab

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103655>

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: 22.02.2026

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



Ein Architekt legt Rechenschaft ab

Der Wohnungsbestand der Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania, Neuhausen am Rheinfall, von bisher 232 Einheiten ist kürzlich infolge der Beendigung eines größeren Neubaus am Buchweg um 30 Einheiten vermehrt worden. Mit einem Bericht des Architekten an die Schaffhauser Kantonalbank, den wir nachstehend veröffentlichen – nachdem auch der Verband für Wohnungswesen mit einem zinslosen Darlehen aus dem Fonds de roulement und die Hypothekarbürgschafts- genossenschaft ihren Beitrag zum guten Gelingen dieses Projektes leisteten –, legt dieser wie folgt Rechenschaft ab:

Sehr geehrte Herren!

Mit viel Mühe ist es uns endlich gelungen, die Abrechnung für dieses Bauvorhaben zu erstellen, nachdem der Neubau im Laufe November 1964 bis Februar 1965 bezogen werden konnte. Wie Sie der Zusammenstellung entnehmen können, belaufen sich die gesamten Anlagekosten nun auf Franken 1 497 122.25, sie liegen damit um Fr. 84 122.25 höher als der Kostenvoranschlag vom 12. August 1963 im Betrage von Fr. 1 413 000.—.

Im einzelnen ergibt sich die folgende Gegenüberstellung:

	Voranschlag 1963	Abrechnung 1965
A. Gebäudekosten	1 235 000.—	1 280 183.75
B. Umgebungs- und Erschlie- ßungsarbeiten	57 500.—	60 026.85
C. Bauzinsen und Gebühren	60 500.—	87 921.40
I. Baukosten	1 353 000.—	1 428 132.—
II. Landkosten	60 000.—	68 990.25
Total Anlagekosten	1 413 000.—	1 497 122.25

Die Differenz bei den Gebäudekosten ist wohl ausschließlich auf die Teuerung zurückzuführen, die allein bei den Maurerarbeiten mit Fr. 16 000.— ausgewiesen wird.

Bei den Bauzinsen ist die Differenz von Fr. 27 400.— auf eine allzu optimistische Einschätzung des Bautermins durch den Architekten zurückzuführen. Die Bauzeit betrug 15 Monate anstatt der vorgesehenen 10 Monate. Hier spielte das schlechte Wetter eine große Rolle, aber auch der Umstand, daß die Maurerarbeiten einem zwar leistungsfähigen, aber kleineren Landbaugeschäft übertragen werden mußten, da zum Zeitpunkt der Arbeitsvergebung keine am Platz ansässige größere Firma Interesse am Auftrag zeigte.

Die Differenz beim Bauland entstammt einer nachträglichen Grenzbereinigung mit der Gemeinde und dem Kanton.

Sowohl der Architekt als auch die «Rhenania» dürfen ganz allgemein feststellen, daß auch dieses genossenschaftliche Werk wieder sehr befriedigende Resultate ergeben hat.

Bei Gebäudekosten von Fr. 1 280 200.— (SIA) und einem Kubikinhalt von 9715 m³ ergibt sich ein Preis von Fr. 131.75 per Kubikmeter (1963/64). In diesem Preis ist alles inbegriffen, was zur bezugsbereiten Wohnung gehört:

Kühlschrank, Sonnenstoren, Vorhangschienen, betriebsbereite Fernsehanschlüsse, Obstburden und Waschmaschinen, ein Anteil an Heizöl für die Bauaustrocknung und die totalen Mehrkosten für die Luftschutzräume. Wenn man die an die Kosten der Luftschutzräume zu erwartenden Beiträge von Bund, Kanton und Gemeinde in Höhe von Fr. 14 600.— von den Gebäudekosten in Abzug bringt,

reduziert sich der Preis pro Kubikmeter umbauten Raumes auf ziemlich genau Fr. 130.—.

Der Wohnblock enthält folgende Wohnungen:

1 Einzimmerwohnung
1 Zweizimmerwohnung
16 Dreizimmerwohnungen
12 Vierzimmerwohnungen
Total 30 Wohnungen
6 Garagen

Die Anlagekosten pro Wohnung betragen: Fr. 1 497 122.—, abzüglich 6 Garagen Fr. 30 948.— = Fr. 1 466 174.— : 181 ¼ Einheiten = Fr. 8090.— pro Einheit. Damit:

1 Einzimmerwohnung	3 ½ E = Fr. 28 315.—
1 Zweizimmerwohnung	4 ¾ E = Fr. 38 420.—
1 Dreizimmerwohnung	5 ¾ E = Fr. 46 520.—
1 Vierzimmerwohnung	6 ¾ E = Fr. 54 600.—

Die *durchschnittlichen* Anlagekosten pro Zimmer belaufen sich auf Fr. 1 466 174.— : 99 = Fr. 14 820.—.

Die durchschnittlichen anteiligen Landkosten pro Wohnung betragen Fr. 68 990.— : 30 = Fr. 2300.—.

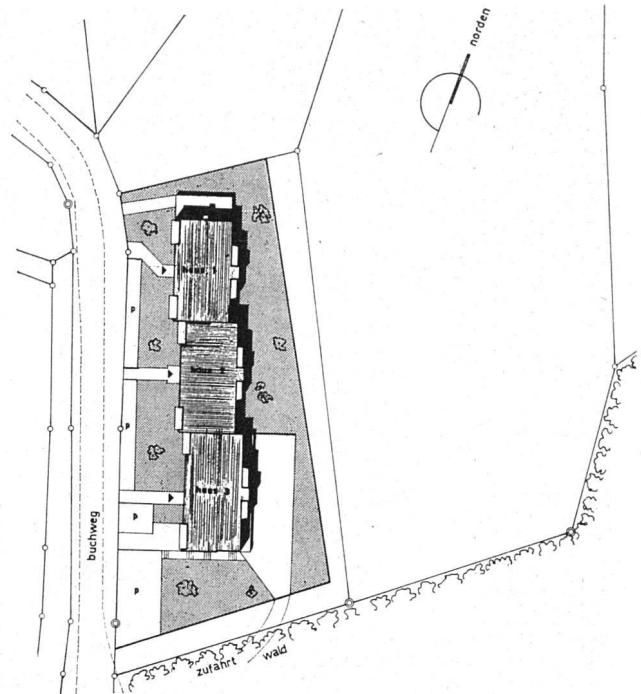
Dieser Betrag ist auffallend niedrig. Die Gemeinde stellte indessen das Bauland zum Preise von Fr. 30.— pro Quadratmeter zur Verfügung und bewilligte – in Anbetracht der besonderen Lage – eine Nutzungsziffer von 0,90 (Bruttowohnfläche : Grundstückfläche = Nutzungsziffer).

Im übrigen wurden jedoch von keiner Seite irgendwelche Beiträge à fonds perdu, weder Kapitalzinsbeihilfen noch andere Vergünstigungen gewährt.

Die provisorischen Mietzinsen wurden schon früher festgesetzt. Sie betragen (ohne Heizungs- und Warmwasserkosten):

	pro Jahr	pro Monat
Einzimmerwohnung	Fr.	Fr.
(etwa 30 m ² Wohnzimmerfläche)	1920.—	160.—
Zweizimmerwohnung	2160.—	180.—
Dreizimmerwohnung	2580.—	215.—
Vierzimmerwohnung	2820.—	235.—
Garagen	540.—	45.—

Das sich aus diesen Ansätzen ergebende Mietzinstotal von Fr. 82 440.— vermag die Anlagekosten von Fr. 1 497 122.25 nur mit etwa 5,5 Prozent zu verzinsen, was in Anbetracht der angestiegenen Hypothekarzinssätze und der gegenüber dem



Situation

Voranschlag um etwa 6 Prozent höheren Anlagekosten nicht ausreicht. Die Genossenschaft wird gezwungen sein, die Mietzinsen in absehbarer Zeit um 7 bis 8 Prozent zu erhöhen.

Baubeschreibung

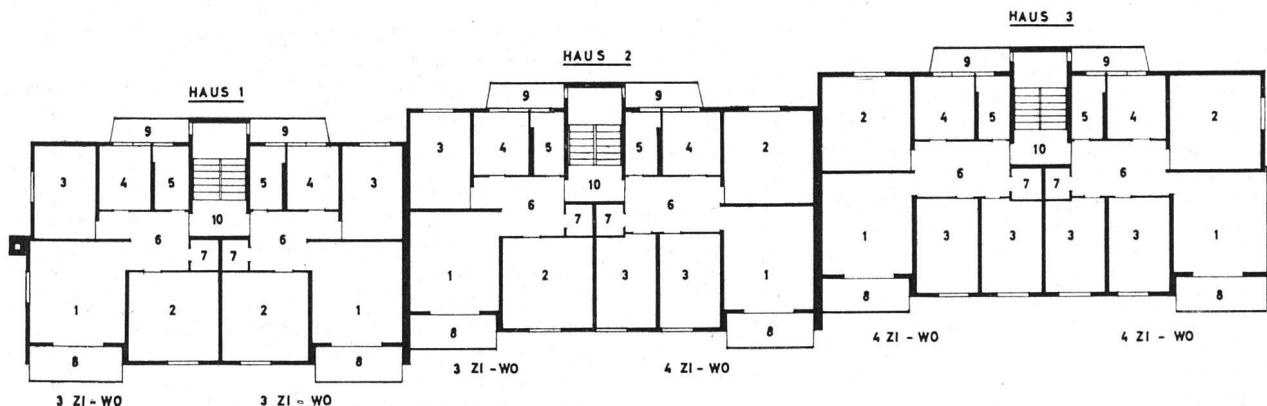
A. Art des Gebäudes

1. *Zahl der Geschosse*: Kellergeschosse, Erdgeschosse und vier Obergeschosse. In einem zweiten Kellergeschoß befinden sich sechs Garagen.

2. *Zahl der Wohnungen pro Geschoß*: sechs Wohnungen.

3. *Zimmerzahl der Wohnungen*: 1 zu 1 ½ Zimmern, 1 zu 2 Zimmern, 16 zu 3 Zimmern, 12 zu 4 Zimmern, total 30 Wohnungen. In jedem Schlafzimmer können zwei Normalbetten gestellt werden.

4. *Gruppierung des Gebäudekomplexes*: Er besteht aus drei



Wohngeschoßgrundrisse

1 Wohnen	18 bis 19 m ²
2 Schlafen	16 m ²

3 Zimmer 11 m²

4 Küche

5 Bad/WC

6 Vorplatz

7 Koffer

8 Balkon

9 Loggia

10 Treppenhaus

zusammengebauten Blöcken, seitlich und in der Höhe gestaffelt, durch Brandmauern getrennt.

B. Bauausführung

5. *Umfassungswände*: Keller Beton, Geschosse Pretonelemente 12 und 15 cm stark mit 3 cm Isolierplatte und 12 mm Rigipsplatten.
6. *Innenwände*: Pretonelemente und 6 cm Zellton.
7. *Bedachung*: Flachdach mit Kiesklebedach, 4 cm Korkisolation auf Dampfsperre, seitliche Winkelbleche.
8. *Kellerdecke*: Beton in den Mieterkellern u. k. Decke 3 cm Kork, obere Isolation Unterlagsboden und 5 mm Sagex.
9. *Geschoßdecken*: Unterlagsboden und 5 mm Sagex.
10. *Oberste Decke*: Wie unter 7 beschrieben.
11. *Kamine*: ein Sparkamin außerhalb des Gebäudes mit Kalksandsteinummantelung.
12. *Treppen*: Vorfabrizierte Kunststeinwangentreppen.
13. *Fenster*: Blockrahmen, Doppelverglasung mit eingebauten Lamellenstoren und Drehkippschläge.
14. *Türen*: Zimmertüren glatt, natur, Küchen- und Badezimmertüren gestrichen, Wohnungsabschluß teilweise natur und teilweise gestrichen.
15. *Läden*: Siehe 13.
16. *Bodenbeläge*: Alle Zimmer und Korridore Filzplastic, Küchen und Bäder Colovinyl.
17. *Wandbehandlung*: Isolation und Rigips auf den Außenwänden, Rigips auf den Innenwänden, Zimmer Tapeten, Küche und Bad gestrichen, teilweise Platten.
18. *Deckenbehandlung*: Weißkalkabrieb gestrichen, zum Teil Sichtbeton.
19. *Heizung*: Deckenstrahlungsheizung.
20. *Kaltwasserzapfstellen*: Gartenhahnen, Waschküche, Heizung, Küchen und Bäder.
21. *Warmwasserbereitung*: Zentrale Warmwasserversorgung mit Hoval-Kessel. Zapfstellen in Küchen und Bädern.
22. *Kücheneinrichtung*: Kombination mit 3-Platten-Elektroherd, Kehrichteinrichtung und Tablarteil, daneben Korpus mit Tablaren und Kellcoabdeckung. Dreiteiliger Hängeschrank und freistehender 120-Liter-Kompressor-Kühlschrank.
23. und 24. *Bad-, WC-Einrichtung*: Gußeiserne Einbaubadewanne mit Mischbatterie und Brause. Lavabo mit Mischbatterie und Pascha-Tiefspülklosett, Spiegelschrank mit Beleuchtung und Rasierstecker.
25. *Waschküchen- und Trockeneinrichtung*: Chromstahlspül-

trog, Waschtisch und eine vollautomatische Waschmaschine für je zehn Wohnungen. Trockenräume mit etwa 120 m² Hängemöglichkeit pro zehn Wohnungen, Stewi-Spinnen im Freien.

26. *Beleuchtung*: Alle Räume sind mit elektrischem Licht ausgestattet, Küchen Leuchtstoffröhren, Bäder eingebaute Beleuchtung im Toilettenschrank, alle übrigen Zimmer für beliebige Beleuchtungskörper, Steckdosen.
27. *Sonnerie*: Übliche Einrichtung bei Haustüre zentral zu allen Wohnungen und vor jeder Wohnungstüre.
28. *Kraftstecker*: Nur für Herd.
29. *Radiostecker*: In allen Wohnzimmern.
30. *Telephon*: In allen Korridoren vorgesehene Wandanschlüsse.
31. *Antennen*: Gemeinschaftsanlage für Radio und Television, Anschlüsse in allen Wohnzimmern.
32. *Wandkasten*: Keine, jedoch in allen Wohnungen kleine Abstellräume zur freien Verfügung des Mieters.
33. *Zubehör*: Vorhanggalerien in allen Zimmern, Nurglasleuchten in Treppenhäusern, Küchen- und Badezimmerbeleuchtungen, Sonnenstoren bei allen Balkonen, Obstthurden.
34. *Kanalisation*: Trennsystem an öffentliche Kanalisation angeschlossen.

C. Situation

35. *Terrainverhältnisse*: Leicht geneigt, in Nord-Süd-Richtung, siehe Situationsplan.
36. *Umgebung*: Übliche Anlagen mit Rasen und Bepflanzung, auf der Straßenseite werden Parkplätze erstellt.

Der Wohnblock steht an sehr freier und ruhiger Lage an der äußersten südwestlichen Peripherie des bisher bebauten Gemeindegebietes. Die Haltestelle des Autobus an der Zollstraße liegt drei Minuten entfernt, zum Schulhaus und zum Kindergarten sind es höchstens fünf bis zehn Minuten, ebenso weit ist es zum Coop-Einkaufszentrum Schützengut.

Emil Schällibaum

Nachschrift der Redaktion: Wir möchten nicht verfehlten, der Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania und ihrem Architekten zu diesem neuen und schönen genossenschaftlichen Werk zu gratulieren. 30 Familien haben wiederum ein sonniges, modernes und wirtschaftlich gesichertes, billiges Heim gefunden.

AUS DEM VERBANDE

Solidaritätsfonds zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues

In Bern tagte am 5. Januar 1966 unter dem Vorsitz von Verbandspräsident A. Maurer, Finanzvorstand, Zürich, die außerordentlich gut besuchte Konferenz der Sektionsvorstände des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen.

Nationalrat E. Wüthrich referierte über «Zweck und Ziel der REBEWO AG». Zweck dieser Gesellschaft ist die allgemeine Förderung des *nichtspekulativen* Wohnungsbaus. Das Ziel soll erreicht werden durch Beratung, Koordination, Vermittlung von Bauland und Gebäuden an Baugesellschaften, also auch an Baugenossenschaften, und durch die Mithilfe bei der Finanzierung. Durch die notwendige Aufklärung auf brei-

tester Basis wirbt die Gesellschaft um Verständnis für den *nichtspekulativen* Wohnungsbau.

Diesem seinerzeit von gewerkschaftlichen Kreisen gegründeten Unternehmen gehören heute auch eine Reihe von Privatunternehmungen, Behörden, Genossenschaften und Einzelpersonen an. Eine Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften ist, wie dies die Ausführungen des Referenten zeigten, durchaus möglich und im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsbau.

Auf Antrag der Sektion Zürich wurde eine Solidaritätsaktion gestartet, bei der die Mieter von etwa 63 000 dem Verbande angeschlossenen Genossenschaftswohnungen zur Leistung eines einmaligen Beitrages verpflichtet werden sollen. Die auf diese Weise dem Verbande zur Verfügung stehenden Mittel sollen Baugenossenschaften zur Verwirklichung von Wohnbauvorhaben zinslos abgegeben werden. Der Zentralvorstand und die Konferenz der Sektionsvorstände erwarten, daß diese Solidaritätsaktion bei den Baugenossenschaften und deren Mietern die notwendige Unterstützung erhalten wird.

Kz.