

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 41 (1966)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Probleme des Wohnungsbaus in den Vorortgemeinden der Region  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103672>

### **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:** 24.04.2026

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

## Probleme des Wohnungsbaus in den Vorortgemeinden der Region

Fortsetzung von Nr. 4 / 1966 und Schluß

Referat, gehalten an der Generalversammlung der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen am 25. März 1966, von Hans Marti, Stadtplaner, Zürich

Unter Umständen muß ein Quartierplan durchgeführt werden. Oft ist es erforderlich, einen Wettbewerb zu veranstalten, weil die Gemeinde ihre eigenen Probleme noch nicht richtig kennt, weil sie vielleicht noch nicht weiß, was sie alles vorkommen muß, wenn die Bebauung in diesem oder jenem Quartier einsetzt, weil ihr Hauptstraßennetz, die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung noch nicht abgeklärt sind, weil das Schulhausbauprogramm und anderes fehlen.

### In solchen Fällen empfiehlt sich dringend gemeinsames Vorgehen,

denn gemeinsam kommt man schneller zum Ziel, besonders dann, wenn der Private oder die Genossenschaften bereit sind, all das auf ihrem Terrain zu lösen, was dort gelöst werden muß. Ich denke an Kinderspielplätze, Garagen und Parkplätze, ich denke aber auch an grüne Flächen und Bäume und an die Qualität der Architektur. Nur zu oft kommt es vor, daß Wohnbauproduzenten mit grauenhaften Projekten aufrücken, die von unfähigen oder spekulativ veranlagten Architekten, die vielleicht Landeigentümer oder Landhändler oder -vermittler sind, verfaßt werden. Oft erlebte ich in meiner Praxis als Gemeindeberater, daß ich den Bauherren an und für sich gerne unterstützt hätte; ich mußte aber in Dutzenden von Fällen gegen ein schlechtes Projekt, vor allen Dingen gegen uneinsichtige Architekten ankämpfen, die stur an ihrem Projekt festhielten, das vielleicht zu hohe Ausnutzung, schlecht organisierte Grundrisse, häßliche Fassaden, zu kleine Abstände und zu hohe Bauten aufwies, bei denen Kinderspielplätze usw. fehlten, Architekten, die sich nur durch die Bauverweigerung belehren ließen! Wäre es nicht vernünftiger, man wählte einen konzilianten, verhandlungsbereiten Architekten, einen, der etwas von der Kunst des Bauens und der ebenso wichtigen Kunst des Städtebauens versteht? Aber hier begegnen wir oft unüberwindlichen Hindernissen: Vettern müssen berücksichtigt werden, oder weil das Land dem Architekten, einer mit ihm verbundenen Liegenschaftsfirma oder Unternehmung gehört, erhält er den Architekturauftrag ohne weiteres ... nach unserer Meinung ein sehr unerfreulicher Zustand im Grundstückhandel. Sind einsichtige Architekten am Werk, die nicht ihre fertigen, womöglich aus den Schubladen gezogenen Projekte einreichen, sondern bereit sind, schon ihre Skizzen und Vorprojekte vorzulegen, Architekten, die Argumente der Öffentlichkeit auch gelten lassen, die die Skizzen im Einvernehmen mit den Beratern der Gemeinden korrigieren wollen, dann läuft das Planbewilligungsverfahren sehr viel schneller ab, besonders dann, wenn zur Verwirklichung des Bauprojektes Ausnahmegewilligungen von der Bauordnung nötig werden, und das ist bei größeren Bauvorhaben fast immer der Fall. Die vielen Einzelheiten des Reglementes, die oft hindernd entgegenstehen, lasse ich aus zeitlichen Gründen beiseite; ich befasse mich nur mit einem Fall, der immer wieder vorkommt: mit großen Häusern des Mehrfamilienhausbaues, mit zu hohen oder zu langen Baukörpern, die wirtschaftlich vorteilhaft, bausetzlich aber nicht ohne weiteres zulässig sind. Ohne die Zustimmung der Gemeindebehörden können sie nicht verwirklicht werden; wenn sie höher als sechs Geschosse gebaut werden sollen, ist auch die Zustimmung des Kantons erforderlich; die Länge

der Bauten ist in sehr vielen Gemeindebauordnungen mit höchstens 60 Metern begrenzt! Es nützt nichts, wenn man über «veralterte» Vorschriften schimpft, sie sind vorhanden und können für ein gutes Projekt nur durch die Ausnahmegewilligung des Gemeinderates entkräftet werden. Viele Bauherren sind überrascht, wenn ihr sogenannt ausgereiftes Projekt, für welches sie vielleicht schon Tausende von Franken ausgegeben haben, zurückgewiesen wird, weil es zu hohe oder zu lange Bauten enthält.

Die Gemeinde, in der gebaut werden soll, darf ihre Ansprüche stellen. In der Regel sind die Gemeinden auch vernünftig. Ihnen geht es darum, die einsetzende Bebauung in überschaubaren Etappen zu verwirklichen; sie fürchten – und das meines Erachtens zu Recht – die Überschwemmung mit Problemen: Schulen, Kläranlagen, Kanalisationen, Wasserversorgung, Straßenbau und -unterhalt, Friedhöfe, Sportanlagen; das und manches andere sind ureigene Gemeindeaufgaben, die sie lösen muß; sie kann höchstens auf kantonale Beiträge hoffen. Baut eine Gemeinde zu schnell, gerät sie unweigerlich in Schwierigkeiten. Ihr fehlt womöglich der Gemeindeingenieur, der sie berät.

Die Quartiere – das ist nun eine Forderung der Regionalplanung, die ich aus menschlichen Gründen bedenkenlos unterstützen kann – sollen Nachbarschaften bilden, in sich geschlossene Einheiten, die den Bewohnern ein echtes Zuhause bieten, nicht nur eine langweilige Schlafstätte, die man am Samstag und Sonntag meidet. Zur behaglichen Wohnung gehören angenehme Freiräume, aber es gehören auch Läden, Wirtschaften, kulturelle Zentren und anderes dazu, was die Gemeinde eben selbst nicht bauen kann. Diese Gemeinschaftsbauten und Anlagen müssen nach und nach von den Privaten erstellt werden; wichtig ist, daß die Baubewilligungsbehörde den richtigen Platz für diese lebenswichtigen Bestandteile der Siedlungen rechtzeitig ausspart. Unterläßt sie das, so entstehen seelenlose Quartiere, deren wir, weiß Gott, schon genügend landauf, landab haben. Ich begrüße es, wenn die Bauherren

### helfen, das Bild der Gemeinden zu gestalten.

Viele liebevoll entwickelte Details, wie Bäume, Fußwege, Grünflächen, Plätze usw., gehören dazu.

In sehr vielen Gemeinden besteht heute die Möglichkeit, für größere, zusammenhängende Bebauungen, die einem oder mehreren Eigentümern gehören (ich betone einem oder mehreren), höhere Ausnutzungsmöglichkeiten als im Normalfall zu erwirken. Die Wohnbauproduzenten sind gut beraten, wenn sie, gemeinsam vorgehend, versuchen, diese höhere Ausnutzung zu bekommen, denn nichts wirkt sich beim Bauen so sparend aus wie die Kosten des Baulandanteils der Wohnung. Kann man auf 1000 Quadratmetern beispielsweise nur fünf Wohnungen zu 100 Quadratmetern unterbringen, so beträgt der Landanteil bei 100fränkigem Land 20 000 Franken, kann man acht unterbringen, so beträgt er nur noch 12 500 Franken! Es ist deshalb verständlich, wenn die Bauherren bestrebt sind, diesen Vorteil zu erreichen. Es ist aber auch verständlich, daß die Gemeinden verpflichtet sind, diesen Vorteil nur dann zu gewähren, wenn die eben genannten städtebaulichen Bedingungen erfüllt sind. In größerem Zusammenhang lassen sie sich leichter erreichen als in kleinem. Wichtig scheint mir jetzt, daß man das Gespräch mit dem Nachbarn möglichst früh aufnimmt, denn nichts verzögert das Bauen mehr als seine Einsprache, die selbst das beste Projekt torpedieren kann. Die nachbarlichen Wünsche zu ergründen, scheint mir je länger, je wichtiger zu werden! Leider reden wir zuwenig miteinander.

**Wenn Nachbarn sich rechtzeitig zu planenden Gemeinschaften finden und ihre Interessen ausgleichen, wird es der Bewilligungsbehörde erleichtert, von der Ausnahmekompetenz Gebrauch zu machen.**

Das gilt in ländlichen Gemeinden, wo jeder noch jeden kennt, ganz besonders! Also suche man das Gespräch über die Grundstücksgrenze hinweg möglichst früh zu führen. Verzögerungen der Baubewilligung oder des Baubeginns wirken sich in unserer inflatorischen Zeit in doppelter Hinsicht verheerend aus: Einmal summieren sich die Zinsen auf dem nicht überbauten Land von Jahr zu Jahr, zum andern wachsen die Baukosten wegen der rapid steigenden Preise. (Ich hatte ein treffendes Erlebnis. 1959 hätte mein Büro Dreizimmerwohnungen für 257 Franken bauen können. Sie kamen 1965 erst zur Ausführung, und die gleichen Wohnungen kosten jetzt 412 Franken im Monat. Sechs Jahre lag das Grundstück brach!)

Ich darf wohl annehmen, daß die Ausnützungsziffer – ein Instrument der Bauordnung und des Zonenplanes – auch in Ihrem Kreise bekannt ist, deshalb definiere ich sie nur kurz: sie ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der zulässigen Geschossflächen (eingeschlossen die Mauern, Gänge, Treppenhäuser usw.) durch die Grundfläche des Terrains (ausgeschlossen die Straßen, Plätze und Trottoirs) ergibt. Sie steht natürlich in unmittelbarer Relation zu den vorhin genannten 30 Quadratmetern pro Bewohner im Innern und den 30 bis 50 Quadratmetern pro Bewohner im Äußern. Die Ausnützungsziffer 0,5 zum Beispiel läßt auf 1000 Quadratmeter Land 500 Quadratmeter Nutzfläche zu, sie erlaubt den Bau von kleinen Mehrfamilienhäusern und von Reihenhäusern ohne weiteres. Mit 0,6 sind gedrängtere Einfamilienhaustypen noch möglich. Im Prinzip läßt sich mit 0,6 auch das durchschnittlich dreigeschossige Sechsfamilienhaus noch gut verwirklichen, für größere Überbauungen geht 0,6 ebenfalls noch gut, liefert sie doch etwa 40 Quadratmeter Freifläche pro Bewohner, was als normal angesehen werden kann. Die Ausnützungsziffer 0,7 wird ebenfalls viel angewandt, der Freiflächenanteil beträgt etwa noch 35 Quadratmeter pro Bewohner; bei der Ausnützungsziffer 0,8, die ich in ländlichen und vorstädtischen Verhältnissen als oberstes Maß für die Wohnbebauung betrachte, schrumpft der Anteil der Freifläche auf 30 Quadratmeter pro Bewohner zusammen. Diese Zahl ist nur dann zu verantworten, wenn es sich wirklich um sehr große Überbauungen mit Hunderten von Wohnungen handelt, bei denen eigentlich Großbauten projektiert und folglich die Freiflächen zusammengelegt werden können, damit fast kein Freiflächenabfall entsteht! Aber das ist in der Regel sehr schwer zu verwirklichen, wenn man die Qualität der Wohnung erhalten will. Bei Großüberbauungen des sozialen und allgemeinen Wohnungsbaues empfehle ich an Südlagen und in der sonnigen Ebene die Ausnützung 0,7, an Nordlagen wäre aus hygienischen Gründen höchstens 0,5 zulässig. In Einzelbauweise kann höchstens 0,6 beziehungsweise 0,45 erreicht werden.

Ich nehme an, daß einige unter Ihnen auch in Gemeinden als Gemeinderäte oder Kommissionsmitglieder, vielleicht auch als Kantonsräte tätig sind. Daher möchte ich noch einige Worte an die Vertreter der Öffentlichkeit richten, denn die dringende Aufgabe, preiswerten Wohnraum zu beschaffen, kann nur dann zweckmäßig und schnell gelöst werden, wenn die Gemeinden (der Bezirk im Rekursverfahren) und der Kanton helfen. Die Gemeinden können durch aktive Bodenpolitik wirksam ins Geschehen eingreifen. Das beste Mittel ist zweifelsohne das rechtzeitige Aufkaufen geeigneter Areale, die entweder als Bauland oder als Tauschobjekt, als «Realersatz», in Frage kommen. Hier ist nicht der Ort, die Landpolitik des langen und breiten zu erörtern, eines aber muß gesagt sein:

#### **auf lange Sicht lohnt sich jeder gemeindliche Landkauf, der nicht überzahlt ist.**

Diese Einschränkung muß ich im Blick auf die Preise landwirtschaftlichen Bodens tun, denn auf zu teurem Boden wird kein Bauer auf die Dauer wirtschaften können. Es wäre sehr zu bedauern, wenn die öffentliche Hand preistreibend wirken würde.

Die Gemeinden können mit ihren rechtlichen Mitteln ebenfalls eingreifen. Ziel wäre es, möglichst viel baureifes, das heißt *erschlossenes* Bauland bereitzustellen. Sie müssen Bauordnungen und Zonenpläne früh erlassen, den Quartierplan auf geeigneten Grundlagen in die Wege leiten (Abgrenzung durch Hauptstraßen und natürliche Grenzen vorbereiten!), den Quartierplan – ein sehr zeitraubendes Verfahren – beförderlich behandeln, Rekurse und Einsprachen schnell erledigen und weiterleiten, den Bebauungsplan nicht dauernd in Revision ziehen, Kanalisation und Wasserversorgung frühzeitig planen und die Details projektieren. All das hilft den Privaten enorm. Und wenn eine Gemeinde gezielte Landkäufe tätigt (Landkäufe in einem Quartierplangebiet beispielsweise), so kann sie auch aktiv bei der Landerschließung, der Landumlegung, der Ausscheidung reifer Bauetappen usw. mitwirken. Ich äußere den Wunsch, es möchten sich viele Gemeinden mit ihren Mitteln in die Reihen der Wohnbauproduzenten einfügen, nicht nur mit den ordentlichen Subventionen, sondern mit außerordentlichen Anstrengungen; denn die Not ist groß. Den Gemeinden ist auch zu empfehlen, einen versierten Baujuristen zu Rate zu ziehen, der ihre rechtlichen Probleme löst.

Den Bezirksrat lasse ich aus – er ist Rekursinstanz im Einspracheverfahren –, ich möchte nur wünschen, daß er die Fälle schnell erledigt. Den gleichen Wunsch richte ich an den Regierungsrat. Der Kanton als Gesetzgeber muß meines Erachtens eine große Anstrengung machen, um das etwas veraltete und langwierige Quartierplanverfahren zu verbessern. Es ist auch zu hoffen, daß er das in Vorbereitung befindliche Wohnbaugesetz beförderlich und fortschrittlich behandelt und ausreichende Mittel für die Subventionierung der Ortsbeziehungsweise Regionalplanung bereitstellt. Dazu ist es nötig, daß alle die Planung fördernden Mittel, wie Finanzausgleich, Baulandsteuer, die Bereitstellung der Pläne usw., systematisch durchdacht und angewandt werden; denn es ist nötig, die vielen Hindernisse, die dem Wohnungsbau in der Landschaft entgegenstehen, wegzuräumen. Sehr wichtig scheint mir auch, daß er hilft, die Wasserbeschaffung, die Abwasserbeseitigung, die Verkehrserschließung im regionalen Rahmen und anderes mehr zu fördern.

Es bleibt mir noch übrig, einiges über die Regionalplanung zu sagen. Diese hat keine staatlichen Befugnisse. Im Falle Zürichs besteht ein Verein «Regionalplanungsgruppe Zürich und Umgebung», der aus sechs Untergruppen – teils ebenfalls Vereine, teils Zweckverbände – zusammengesetzt ist. Die Planungstätigkeit der RZU kann dem Wohnungsbau in den Vorortgemeinden dienstbar gemacht werden, vor allem durch die Abklärung der planerischen Zusammenhänge. Mehr kann und darf die RZU nicht liefern, denn sowohl die Gemeinden wie auch der Kanton sind erpicht darauf, daß die RZU nicht in staatliche Domänen eingreift. Immerhin kann gesagt werden, daß das Planen der RZU von Vorteil ist, weil es in mancher Hinsicht behilflich sein kann. Vielleicht ist es noch wichtig, wenn ich hier einen weitverbreiteten Irrtum richtigstelle: Die Regionalplanung kann kein Land beschaffen und es für die Bebauung zur Verfügung stellen. Sie kann höchstens – und das unter Umständen wirkungsvoll – dafür sorgen, daß die planerischen Mittel, wie Bauordnung, Zonenplan, Bebauungsplan, Baulinienpläne, Quartierpläne, Kanalisationsprojekte, Wasserversorgung, Wettbewerbe usw., zweckmäßig und in der richtigen Reihenfolge zur Anwendung gelangen, damit mehr Bauland erschlossen und feil wird. Die Regionalplanung ist nützlich, aber sie ist kein Wundermittel.

#### **Wenden wir uns nun der Verwirklichung der bewilligten Bauten zu.**

Nehmen wir an, die vielen Klippen: Bebauungsplan, Quartierplan, Baulinienplan, Bauordnung mit Zonenplan, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Straßenbau, Landumlegung oder auch nur Grenzbereinigung, Einspracheverfahren und was sich sonst noch alles der Bebauung

hinderlich entgegenstellen mag, sie seien glücklich umschifft, und sehen wir nun die Aufgabe nur noch darin, möglichst schnell und preisgünstig zu bauen. Was ist jetzt noch vorzuziehen, damit das Ziel: billige, das heißt preiswerte Wohnungen zu erstellen, erreicht wird? Ich will hier nicht über die Organisation im Architekturbüro reden, ich darf wohl annehmen, diese sei den Erfordernissen der Zeit gemäß geordnet, ich will nur von jenen Dingen sprechen, die der Bauherr vorkehren kann, damit sein Bauvorhaben möglichst reibungslos und kostensparend vor sich geht. Bis jetzt summieren sich Landerwerbskosten, Planungskosten und Zinsen für das Land und die Gebühren für die Baubewilligung, von nun an aber geht es ins «dicke Tuch», weil Unternehmerrechnungen, die Kosten für die Detailbearbeitung der Projekte, Bauzinsen und anderes mehr zu bestreiten sind, die möglichst bald mit eingehenden Mietzinsen aufgewogen werden müssen. Besonders in unserer Zeit mit stets und stetig, ja übermäßig schnell ansteigenden Preisen ist es außerordentlich wichtig, daß wir alle bekannten hemmenden Faktoren ausschalten; es zeigen sich im Laufe der Bauzeit noch genügend andere, die unserer Kontrolle entzogen sind, beispielsweise das Wetter oder Differenzen zwischen Arbeitern und Unternehmern usw. Die uns bekannten hemmenden Faktoren sind die Engpässe, die bei der Planbearbeitung, bei Devisierung, Offertstellung und Vergabung einerseits und bei der Bauausführung auf dem Bauplatz andererseits auftreten können. Ganz allgemein möchte ich den Bauherren empfehlen, den Architekten jetzt nicht zu drängen. Jetzt braucht er Zeit, seine Pläne 1:100, die für die Baubewilligung nötig waren, in die Ausführungspläne 1:50, 1:20, 1:10, ja 1:1 umzuarbeiten; er muß mit den Bauherren alle Details festlegen, er muß den generellen Kostenvorschlag in einen detaillierten umwandeln, der als Grundlage für die Submission dient; er muß sich, sofern es sich um größere Aufgaben handelt, verbindliche Grundlagen der Ingenieurarbeiten, der Heizungs- und Ventilationsanlagen, der sanitären Einrichtungen usw. beschaffen, er muß seine Pläne mit denjenigen seiner Helfer in Übereinstimmung bringen und schließlich die bis in alle Einzelheiten festgelegten Offerten einholen, eine Arbeit, die von vielen Bauherren, aber auch von unerfahrenen Architekten unterschätzt wird. Außerdem – und das ist für den Baufortschritt wesentlich – muß ein mit den Unternehmern abgesprochener *Zeitplan* festgelegt werden, denn hiemit – das ist meine Erfahrung – lassen sich wesentliche Einsparungen erzielen, besonders dann, wenn viele Elemente des Bauwerkes vorfabriziert hergestellt werden sollen. Die *Netzplantechnik*, die auch die Handlungen des Bauherrn (Bereinigung der Grundrisse, Materialwahl, Auswahl der Unternehmer, Bereitstellung der Mittel usw.) einschließt, stellt ein wichtiges Hilfsmittel unserer Tage dar, um den Bauvorgang – natürlich auch die Pflichten des Architekten und seiner Helfer, der Lieferanten und anderer am Werk Beteiligter – unter Kontrolle zu nehmen.

#### **Es lohnt sich, «generalstäbliche Arbeit» zu leisten,**

damit – wenn Unvorhergesehenes eintritt – improvisiert werden kann. Kostensparend ist auch Rücksichtnahme auf die Kapazität des Gewerbes und das Abstimmen der Termine auf die Leistungsfähigkeit der Lieferanten. Wenn der Baumeister – um ein Beispiel herauszugreifen – seinen Bauplatz so einteilen kann, wie es ihm am besten paßt auch in zeitlicher Hinsicht, wenn er mit seiner Belegschaft fortlaufend beschäftigt wird und seine Hilfsmittel wie die Baumaschinen rational einsetzen kann, ist er billiger, als wenn er gezwungen wird, sofort oder dann parat zu sein, wenn es ihm eben nicht paßt. Wenn ein Unternehmer gut ausgebildete Arbeitskräfte und einen entsprechenden Maschinenpark hat, so beschäftigt er diese gerne kontinuierlich, arbeits- und kostensparend. Damit das aber eintreten kann und der Bauherr davon profitiert, ist es nötig, den zeitlichen Ablauf des Bauvorhabens ebenso gründlich zu planen wie den rein technischen. Ich erwähne

das nur, weil wir bei den größeren Bauprojekten, die jetzt allgemein für die Beseitigung der Wohnungsnot empfohlen werden, mit sehr großen Schwierigkeiten zu rechnen haben, die, wie ich vorhin nur andeutete, in der Vorfabrikation oder in der Serienherstellung von Baubestandteilen in Fabriken wurzeln können. Früher wurden außer den Fenstern, Türen, Balkenlagen und den sanitären Apparaten die meisten Teile auf dem Bauplatz hergestellt, heute verlagert sich diese Tätigkeit mehr und mehr in die Werkstatt; sie entzieht sich somit der unmittelbaren Kontrolle des Bauführers, der zusammen mit den Unternehmern größere Verantwortung für das zeitliche Neben- beziehungsweise Hintereinander übernimmt. Beim Bau einer vorfabrizierten Alterssiedlung für die Stadt Zürich hat mein Büro die Erfahrung gemacht, daß sowohl die Planbeschaffung wie die Vergabung der Arbeiten als auch die Bauplatzorganisation grundlegend verschieden sind vom althergebrachten Bauen. Daher die Bitte an die Bauherrschaften, die Sie hier repräsentieren: Geben Sie Ihren Architekten genügend Zeit für die Planbeschaffung, für die Devisierung und für die Vorbereitung der Bauplatzorganisation, verlangen Sie den Netzplan und halten auch Sie sich an ihn. Das wird Früchte tragen. Am besten ist es, wenn *alle Pläne vor Baubeginn* festliegen, jedenfalls die für den Rohbau mit den technischen Installationen. (Der Innenausbau kann etwas später vergeben werden, aber auch dieser möglichst vollständig.) All das spart Bauzinsen!

Zum Schluß seien mir noch einige Gedanken über

#### **die Vorfabrikation und das Generalunternehmertum**

mit der Pauschalvergabe erlaubt. Ich gehe davon aus, daß die Lösung des Wohnbauproblems in den Vorortgemeinden zwangsläufig zur Großbaustelle führt. Wir werden, wenn wir die Landschaft erschließen wollen, kompakte Gruppen von Wohnbauten errichten, die möglichst nahe bei den öffentlichen Verkehrsmitteln liegen müssen. Wir brauchen zur Befruchtung der Massentransportmittel konzentriert überbaute Quartiere in der Landschaft, weil sich sonst die Einrichtung der kostspieligen U- oder S-Bahnen einfach nicht lohnt. Also auch aus dieser Sicht empfiehlt sich das, was ich vorhin über die Ausnützung der Grundstücke sagte: die Zusammenfassung zu neuen, gut durchdachten und verhältnismäßig dicht bebauten Stadtteilen. Unsere Bestrebungen decken sich somit mit denjenigen der Unternehmer, im Prinzip auch mit den Absichten der Landeigentümer, die möglichst hohe Landpreise erzielen wollen. Und nun kommen auch noch die Politiker hinzu, die in der Vorfabrikation eine bedeutende Verbilligung des Bauens sehen und es ihren Wählern versprechen; die gleichen Politiker sind es auch, die das Generalunternehmertum aus gleichen Überlegungen fördern. Nichts gegen die Politiker, nichts gegen die Generalunternehmer und im Prinzip auch nichts gegen die Vorfabrikation! Wir Architekten – das möchte ich leidenschaftslos und ohne Spitze gegen irgendeinen Kollegen feststellen – haben uns die Entwicklung entgleiten lassen. Wir waren in den letzten Jahren (das sei zur Entschuldigung gesagt) mit Schulen, Kirchen, Industriebauten, Spitälern, öffentlichen Verwaltungsbauten und so vielen anderen Spezialbauten über und über beschäftigt, der Wohnungsbau geriet in die Hände einzelner weniger, auch in die Hände jener, die Land besaßen; die Planung, ich meine die Orts- und Regionalplanung, wurde nur von einer ganz kleinen Schar betreut. Ohne Bitterkeit, aber wehmütig stehen wir vor der Situation der Wohnungs- und Mietzinsnot, vor der der Entwicklung nachhinkenden Planung, vor der mangelhaften Landerschließung. Und nun kommen jene, die nicht untätig auf dem Sektor des Wohnungsbaues waren, die Land kauften, die die Vorfabrikation von Wänden, Decken, Treppen, Kücheneinrichtungen usw. tatkräftig gefördert haben und die den Leerlauf, der in unseren veralteten Architekturbüros noch zur Tagesordnung gehört, durch das System der Generalunternehmung mit Pauschalofferte und

verbindlicher Offertübernahme ausgearbeitet haben, also jene Unternehmer, die das ganze Werk übernehmen und es zu einem festen Preis bauen. Sie leisten ihren wesentlichen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot im Einvernehmen mit den Geldinstituten und der Wirtschaft. Ist es da verwunderlich, wenn Politiker diese Tätigen preisen und ihre nicht wegzudiskutierenden Leistungen loben, weil sie Verbilligungen erwarten? Ich muß anerkennen, daß diese Politiker nicht absolut auf dem Holzweg sind, doch liegt mir daran, hier Dinge richtigzustellen, die im Propagandawirbel falsch tönen. Mit Hilfe der Vorfabrikation lassen sich wohl Einsparungen erzielen, wenn große Bauvorhaben zeitlich gut gestaffelt durchgeführt werden können, wenn kleine Gruppen von Vorarbeitern und geschulten, gut eingespielten Arbeitern große Werke errichten können. Die große Gefahr aber ist die, daß die Qualität der Architektur absinkt. Das, was beispielsweise in Genf oder ganz kraß um Paris passiert ist, deutet auf eine Verarmung der Architektur, auf ein beklagenswertes Absinken des Standards hin. Aus preiswerten Wohnungen werden «billige» im abschätzenden Sinn des Wortes; aus bescheidenen Wohnquartieren wurden armselige, aus den Stadtteilen der Arbeiter- und Angestelltenschaft wurden Slums in modernem Gewande. Zur Vorfabrikation, die verbilligend wirkt, kann ich als Architekt und Städtebauer nur Ja sagen, wenn die Elemente so gestaltet und konstruiert sind, daß die Vielfalt der Grundrisse, die Reichhaltigkeit der Quartiere und Stadtteile und vor allem die Qualität der einzelnen Wohnung und ihre Konstruktion nicht zugrunde gehen. Diese Forderungen, die im Menschlichen begründet sind und mit der Politik des Augenblicks nichts zu tun haben, wirken sich aber *verteuernd* aus.

Zum Generalunternehmer stelle ich mich nicht feindlich ein. Ich weiß, in der ganzen Welt beherrscht er schon seit Jahrzehnten das Feld. Bei uns kommt er einfach etwas später als woanders zum Zuge; unser Baugewerbe und die Architekten-schaft konnten sich sehr lange gegen seinen Vormarsch wehren. Nun ist er da! Bauunternehmer, Schreiner, Installateure, ja sogar Kaufleute oder Juristen sind Generalunternehmer geworden. Sie offerieren und halten ihre Preise. Können wir uns wie bisher gegen sie stemmen, um mehr und mehr beiseite gedrückt oder gar völlig ausgeschaltet zu werden? Ist es richtig, wenn wir ein großes Lamento loslassen oder wirkungslose Giftpfeile verschießen? Unser Kampf gegen die Generalunternehmer ist ein Kampf gegen Windmühlen. Ich plädiere eher dafür, daß wir uns rechtzeitig mit ihnen einigen und die Vorteile der Generalunternehmung für unsere Zwecke ausnützen. Wir – ich meine nun Bauherren und Architekten – müssen zusammenspannen und zu erreichen versuchen, daß das Generalunternehmertum uns sein Bestes – das sind billige Preise, gute Organisation des Bauvorganges, termingerechte und gute Ausführungen – liefert. So betrachtet, dürfen wir wie die anderen Völker Ja zu dieser Entwicklung sagen.

Abschließend will ich das Wesentliche kurz zusammenfassen: Schon beim Landkauf ist Vorsicht geboten. Es ist wichtig, die Landerschließung richtig zu beurteilen und vorzubereiten. Der Umgang mit Behörden und Nachbarn erfordert Spezialkenntnisse besonders dann, wenn das Land, worauf gebaut werden soll, noch nicht baureif ist. Es scheint mir vonnöten zu sein, daß sich die Bauwilligen von Fachleuten beraten lassen, die sattelfest in bezug auf die Orts- und Regionalplanung, das Baurecht, die Quartierplanung und die Landerschließung sind. Es ist empfehlenswert, Ausnutzungsziffern von 0,6 bis 0,7 (für ganz große Bebauungen bis 0,8) zu verlangen. Die Wohnbebauungen müssen so geplant werden, daß die Gemeinden freudig zustimmen. Es ist von Vorteil, wenn die Bauproduzenten früh mit den zuständigen Behörden und den Nachbarn Kontakt nehmen, wenn sie sich im Einverständnis mit den Gemeinderäten von den Gemeindeingenieuren, den Bauverwaltungen oder den Ortsplanern der Gemeinden beraten lassen. Das großzügige Bauen in Vorortsgemeinden ist schwerer als in der Stadt, weil das Verfahren wegen fehlender

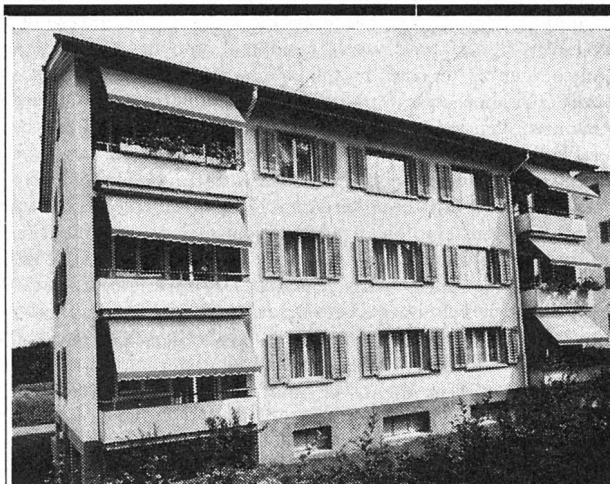
Grundlagen verzögert wird. Vom Landkauf bis zur gültigen Baubewilligung vergeht etwas mehr Zeit als in der Stadt, besonders wenn die geltende Bauordnung abgeändert werden muß. Ich empfehle auch den Zuzug guter Architekten, die im Wohnungsbau eine der vornehmsten Aufgaben unserer Zeit erkennen. Erfreulich wäre es, wenn sich die Wohnbauproduzenten zusammenschließen würden.

Mitteilung an die Delegierten der Verbandstagung in St. Gallen

#### Besichtigung vorfabrizierter Einfamilienhäuser

Sonntag, den 22. Mai, nach dem Mittagessen, besteht die Möglichkeit, beim Sportplatz Krontal im Bau befindliche vorfabrizierte Einfamilienhäuser zu besichtigen, geplant und ausgeführt von einem Sektionsmitglied.

Es wird vom Kongreßhaus «Schützengarten» ein Extrabus zur Baustelle und zurück zum Hauptbahnhof eingesetzt.



## Die ideale Lösung mit normierten



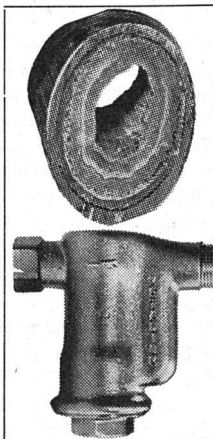
### Knickarmstoren

(System Frego)

Offerten, Beratung und Montage durch

**ERBA AG 8703 ERLNBACH**

☎ 051 / 90 42 42



## Kein Verkalken mehr

**Schutz gegen Verkalkung, Rost und Korrosion durch das einfache, billige und erfolgreiche METADIUM-Verfahren (amtl. geprüft).** Bereits sind über 5000 Apparate und Anlagen in der Schweiz installiert worden.

**Für Sanitär-, Heizungs- und Klimaanlageanagen. Anwendung: in Haushalt, Gewerbe und Industrie für Kühl- und Klimaanlageanagen, Luftbefeuchter, Kombi-Heizkessel, Boiler, Waschautomaten, Heißwasser- und Kaffeemaschinen usw. (Verlangen Sie Unterlagen WG)**

**Verkauf und Beratung:**

**A. Luisoni, Ingenieur, 8047 Zürich**

Telephon 051 52 69 52

Triemlistraße 62