Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 44 (1969)

Heft: 2

Artikel: The Anti-Stadt

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103843

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

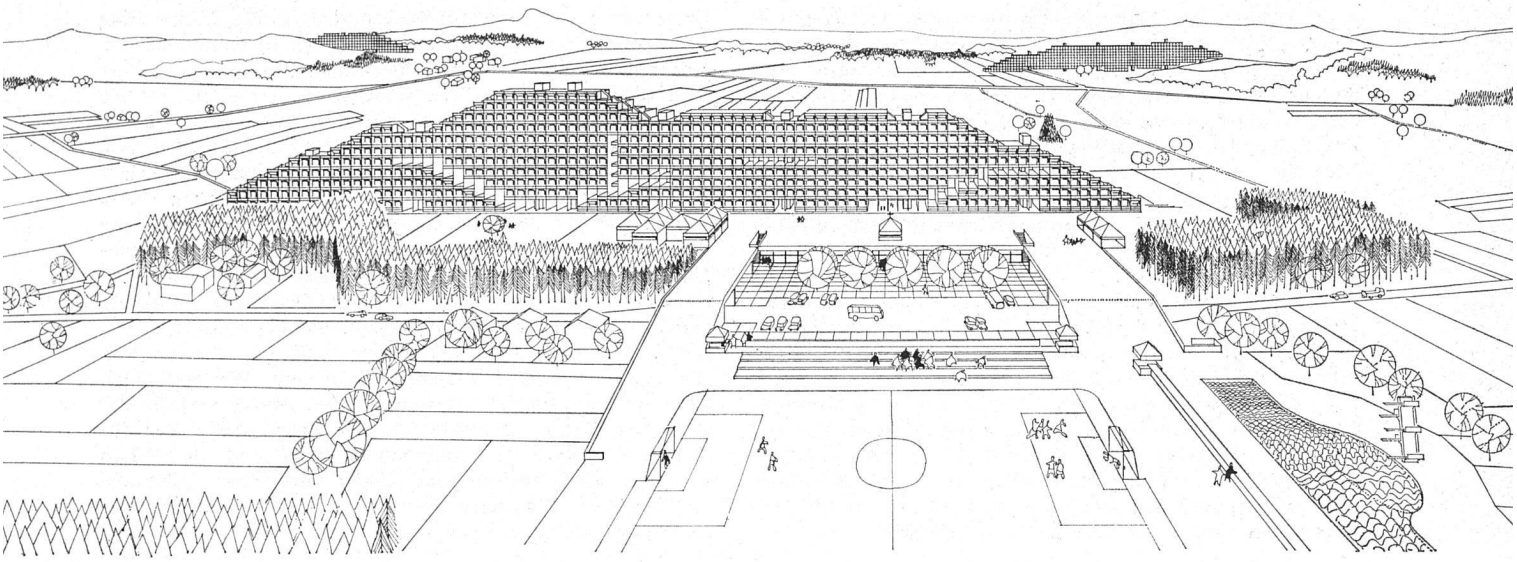
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 21.08.2025

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



Die Anti-Stadt

Als Diskussionsbeitrag und Vorschlag zur Lösung des Wohnungsproblems, aber auch als Mittel zur Eindämmung der Verstädterung hat die Biotechnische Gesellschaft Wetzikon das Projekt einer Anti-Stadt ausgearbeitet.
Der Mut dieses Gremiums von Baufachleuten, Physikern, Biologen, Förstern und Unternehmern verdient Beachtung und seine Vorschläge sind es wert, diskutiert zu werden.
Ohne die Bedeutung dieser Arbeit herabmindern zu wollen, möchten wir allerdings auf einige Schwierigkeiten und Schwächen des Projekts hinweisen. Eine Schwierigkeit sehen wir vor allem in der Beschaffung der notwendigen Grundstücke in der Grössenordnung von 200 000 m². Auch die Vermietung von 600 Wohnungen auf einen bestimmten Termin dürfte selbst bei günstigen Mietzinsen in Anbetracht der angestrebten «ländlichen» Lage der Anti-Stadt ausserordentliche Schwierigkeiten bereiten.
Schliesslich — und das ist der gravierendste Einwand — zeigen sich heute schon bei Überbauungen mit übermässig dimensionierten Gebäuden, in vorliegendem Falle 400 m lang, 50 m hoch, dass Kinder den Zusammenhang mit der Wohnung und damit mit der Familie verlieren. Entsprechende Feststellungen liegen sogar seitens der Lehrerschaft aus der Überbauung Tscharnergut in Bern vor. Die Zusammenballung von 3000 Menschen in einer einzigen Wohnungsburg kann den notwendigen Kontakt zwischen den Müttern und den im Freien sich aufhaltenden Kindern verunmöglichen. Ähnliche Beobachtungen wurden auch in anderen Ländern, zum Beispiel in Frankreich, gemacht, wobei allerdings gewisse Schwächen, die den ausländischen Beispielen anhaften, im vorliegenden Fall bereits eliminiert sind. Wie dem auch sei — auf jeden Fall stossen die Vorschläge, wie wir sie nachfolgend publizieren, auch bei der kantonalen Baudirektion Zürich auf Interesse. Es handelt sich also nicht um eine Utopie, sondern um ein Projekt, das früher oder später verwirklicht werden wird. *Red.*

Nicht Grünflächen im Häusermeer — sondern Häuser im grünen Meer

Der weitaus grössere Teil der schweizerischen Bevölkerung geniesst als Aussicht von der Wohnung aus die mehr oder minder schöne Rückseite eines gegenüberliegenden Gebäudes. Erholung im Grünen gibt es vielfach nur nach längerer Fahrt, und die Kolonnen, die sich an Wochenenden aus den Städten wälzen, sind uns allen bekannt.
Die Bevölkerung nimmt sprunghaft zu, mit ihr der motorisierte Verkehr, mit ihr die Industrie, mit ihr das Bedürfnis

nach Wohnungen. Darauf antworteten die Architekten in jüngerer Zeit mit der «Stadt im Grünen»; sie planten die moderne Fussgänger-Autostadt. Pro Wohnung wurde mindestens ein Autoplatz vorgesehen. Die Ziergärten rund um die Ein- oder Mehrfamilienhäuser, diese wenigen Quadratmeter teuren Gartens genügen längst nicht mehr, denn die Bewohner dieser Städte wohnen immer noch mitten im Lärm, umgeben von Abgasen. Ihre Kinder müssen immer noch hinter parkenden Autos spielen, die Verkehrssituation ist für den Zubringerdienst unpraktisch — und was der vielen Nachteile mehr sind.
Bisher sind unsere Städte und Dörfer von innen nach aussen gewachsen. Sie haben sich vom Kern aus entwickelt, und Aussenquartier um Aussenquartier musste mit dem Wachstum der Bevölkerung angegliedert werden. Die «Anti-Stadt» eilt dieser Entwicklung voraus, sie wagt den Sprung dorthin, wo der Mensch seit Urzeiten gerne wohnen möchte: in und umgeben von Wiesen und Wäldern. Ein ganzes Quartier, 3000 Menschen, werden nicht mehr am Stadtrand angesiedelt, sondern in einem Haus mitten im Grünen in vernünftiger Entfernung bestehender Dörfer oder Städte.

Von Horizont zu Horizont – anstatt von Mauer zu Mauer

Der Kern der Anti-Stadt, auf einem etwa 200 000 m² grossen Gelände, ist ein in seinen Konturen der Landschaft angepasstes Gebäude mit rund 600 Wohnungen, die man auch als Eigenheime bezeichnen kann. Eine rund 400 Meter lange, bis zu 50 Meter hohe und 16,5 m tiefe Struktur enthält sogenannte Duplex-Wohnungen.
Gegenüber dem konventionellen Einfamilienhausbau bieten solche Wohnungen freie Sicht auf weite Entfernung und, dank grossen geschützten Terrassen, ungestörten Erholungsraum; sie sind, wie die Attika-Logements, zweigeschossig. Jeder Wohnung sind 110 m² Nutzraum und etwa 20 m² Balkonfläche zugeteilt. Wichtig ist aber, dass das sonst zu jedem Einfamilienhaus gehörende winzige Landstück zusammengelegt eine Grünfläche ergibt, die 95 Prozent des gesamten Areals, auf dem die Antistadt gebaut wird, ausmacht. Bei den grosszügigsten Lösungen im konventionellen Stil beträgt die Grünfläche 58 Prozent.

Technische Details

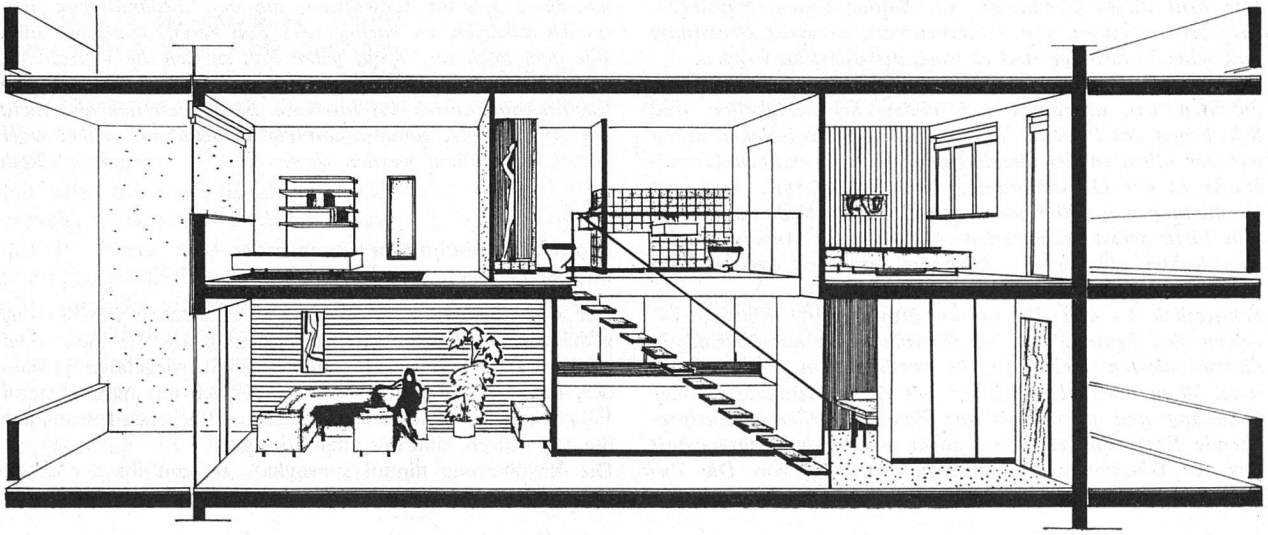
Besonderer Wert wird auf Wärme- und Schallisolation gelegt. Die Decken — in denen die Strahlungsheizung untergebracht ist, so dass keine Radiatoren Nutzraum wegnehmen — bestehen zum Beispiel aus einer Platte von 18 cm Dicke mit 3 cm Zementüberzug, auf dem eine 3 mm dicke Spezialdeckschicht den Trittschall isoliert. In Abständen von 50 Metern sind Liftkerne angeordnet, auf Treppenhäuser wird bewusst verzichtet. Laubengänge führen als horizontale Fluchtwege viel sicherer zum ungefährdeten Gebäudeteil. Sie übernehmen die Rolle von Quartierwegen mit direktem Anschluss an die Wohnungen. Die bewachsene Dachfläche lädt zum Spaziergang ein und enthält auch die begehrten Dachgärten. Die Abfälle werden in besonderen Kehrichtschächten gesammelt, im Untergeschoss automatisch zu Paketen komprimiert oder zur Entlastung der öffentlichen Dienste in eigener Verbrennungsanlage vernichtet. Der ganze Fahrzeugverkehr wickelt sich im Untergeschoss ab, vollständig getrennt von der Wohn- und Begegnungszone. Mit je dreispuriger Fahrstrasse, Einbahnverkehr mit Wendeschleifen und Signalanlagen ist ein reibungsloser Spitzenverkehr der etwa 500 Pendler gewährleistet. Geradezu ideale Verhältnisse aber bieten die vollkommen lärm- und abgasfreien Fusswege für Hausfrau und Kinder zum nahen Einkaufszentrum, der Quartierschule, zur Spiel- und Sportanlage, zum Schwimmbad und zur Kirche.

Und trotzdem billiger – vor allem für die Gemeinde

Die historische Stadt war für den Fussgänger, höchstens noch für Pferd und Wagen gebaut worden. Heute bestehende Dörfer und Städte sind — man denke nur an die Verdoppelung des heutigen motorisierten Verkehrs in 30 Jahren — langfristig nichts anderes als Abbruch-, Umbau- und Neubauprojekte mit Ausnahme einzelner Baudenkmäler.
Wenn bisher einer Gemeinde ein neues Quartier angeschlossen werden sollte, so hatten die bereits in der Gemeinde niedergelassenen Bewohner die Erschliessung dieses Quartiers — Kanalisation, Strassen, Abwasser, Kläranlagen, Beleuchtung usw. — aus ihren Steuergeldern zu berappen. Am bis ins Detail durchgerechneten Versuchsprojekt der Antistadt ist zu ersehen, dass die Gemeinde 3,1 Millionen Franken einspart — dass aber trotzdem die Wohnung den Eigentümer oder Mieter immer noch billiger zu stehen kommt, als wenn er eine konventionelle Wohnung oder ein Eigenheim kaufen oder mieten würde.

Strategischer Landerwerb

Damit dies möglich ist, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein. Das Land wird nicht dort erworben, wo es bereits zum Spekulationsobjekt geworden ist, also nicht innerhalb der Zonenpläne, sondern dort, wo es noch im



freien Wettbewerb von Angebot und Nachfrage zu haben ist, sogenannter strategischer Landerwerb. Das zweckmässigste Objekt kann, aus vielen Möglichkeiten, von Gemeinden und Einwohnern ausgelesen werden. Das Baulandangebot wird damit schlagartig dermassen erhöht, dass die Konkurrenz die Preise von selbst reguliert; denn jetzt ist die Nachfrage nicht mehr bedeutend grösser als das Angebot, wie dies zurzeit der Fall und Ursache der hohen Baulandpreise ist. Die Grossüberbauung mit einfacher Struktur erlaubt eine koordinierte Planung, die alle Nahtstellen überblickt und dadurch weit wirtschaftlicher projektieren kann. Der Innenausbau ist komfortabel, aber nicht am falschen Ort luxuriös — also: optimale Schall- und Wärmeisolation, kein Marmor in der Eingangshalle, dafür zusätzlich zu jedem Badezimmer eine separate Dusche in jeder Wohnung. Der Richtwert für die gesamten Baukosten lässt sich auf 120 bis 138 Franken pro Kubikmeter/SIA — je nach Komfort — senken. Die gesamten Kosten für das berechnete Projekt eines 600-Familien-Hauses belaufen sich — Preisbasis 1966 — auf 58,5 bis 61 Millionen Franken, alles inbegriffen, sogar die eigene Kläranlage. Im Vergleich zu konventionellen Bauten beträgt die Reduktion der Richtpreise etwa 25 Prozent pro Kubikmeter umbauten Raumes und etwa 30 Prozent pro Quadratmeter Wohnfläche.

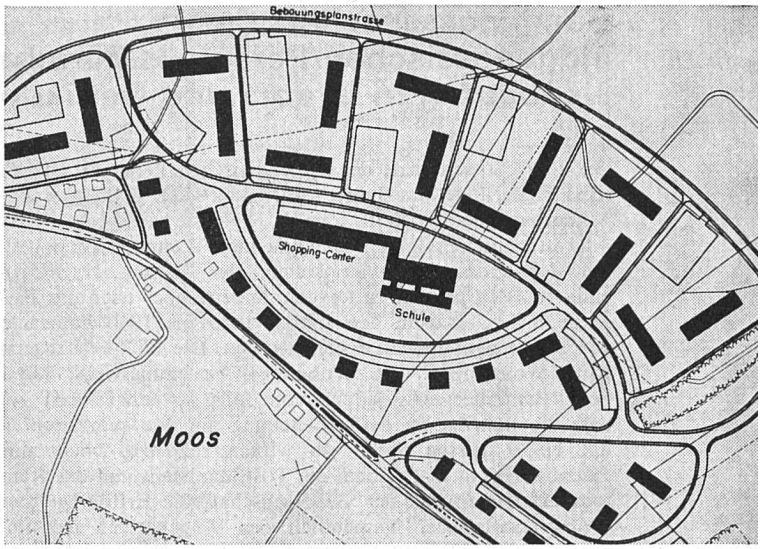
Eine Stiftung

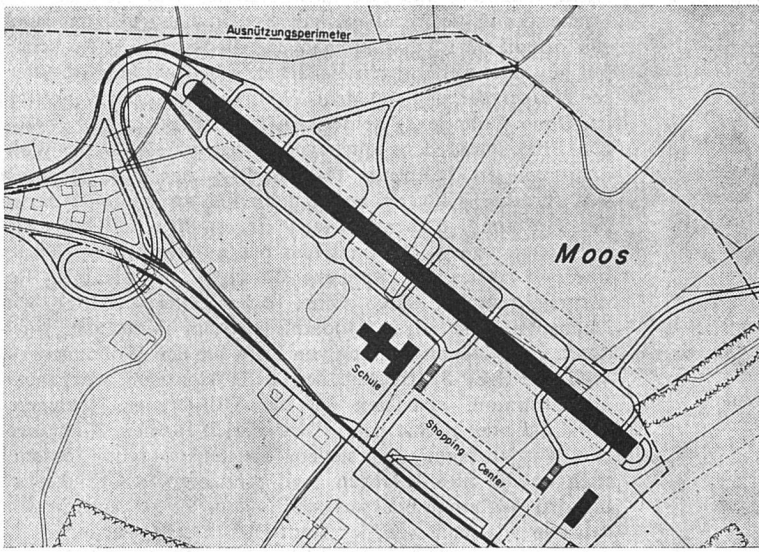
Die Vorschläge zur Verbesserung der Wohnverhältnisse wären unvollständig ohne Beitrag zum aktuellsten Einzelthema dieser Problemkomplexe: dem Mietzinsniveau. Verglichen mit allen Nachbarländern sind die schweizerischen Mietpreise am höchsten, und wir haben bisher noch kein Rezept für eine billigere Lösung gefunden. Für die Antistadt wird vorgeschlagen:

1. Bevor der Eigentümer (Kapital-Gesellschaft oder Genossenschaft) sein Projekt auf dem erworbenen Grundstück errichtet, tritt er einer Stiftung bei.
2. Die Mietzinse basieren auf einer Bruttorendite der effektiven Anlagekosten. Der Stiftungsrat entscheidet alle 5 bis 10 Jahre über Renditenerhöhungen von ¼ Prozent bis zu einem Maximalansatz von 7 bis 8 Prozent, nach Massgabe der geltenden Zinssätze und unter Berücksichtigung der Unterhaltskosten.
3. Später Zugezogene bezahlen für eine frei gewordene Wohnung nicht denselben Zins, sondern den Mittelwert zwischen Altzins und Vergleichszins für Neuwohnungen. Vom Differenzbetrag erhält der Hauseigentümer zum Beispiel 20 Prozent, die Stiftung 80 Prozent.
4. Die Stiftungsgelder dienen dem Erwerb oder der Unterstützung neuer Bauten mit gleichen Regelungen. Diese Gelder vermehren sich rasch. Sie verwandeln heute übliche Übergewinne in zweckbestimmte Investitionen. Eigentümer und Mieter werden echte Sozialpartner.

Damit darf zusammenfassend mit Recht behauptet werden: Verglichen mit einer konventionellen Quartiersiedlung und bei Berücksichtigung der neuzeitlichen Anforderungen an den Wohnungsbau wird mit der Antistadt den Bestrebungen der Behörden, den Postulaten von Biologen und Soziologen, vor allem aber den Ansprüchen der Einwohner besser Rechnung getragen, denn *in der Antistadt wird man gesünder, billiger und besser leben.*

Es gibt dort reinere Luft, mehr Licht, weniger Lärm (aussen und innen), mehr Grün- und Spielplätze, sicherere Verkehrsverhältnisse; die Gemeinde bezahlt keine Erschliessungsanteile, erhält trotzdem Steuern, baut die Schule ohne Landkosten auf erschlossenem Terrain, benötigt nur geringe Dienstleistungen im Verhältnis zur Einwohnerzahl, und dem Bewohner stehen echte Familienheime mit grosszügiger Grundfläche, einwandfreien Wohnverhältnissen und günstigen Preisen zur Verfügung.





Unsere Bilder zeigen

Am Kopf des Artikels: Der Landschaft angepasst liegt die Anti-Stadt im Grünen. Ihre Bewohner geniessen eine Aussicht von Horizont zu Horizont, nicht wie bisher von Mauer zu Mauer.

Links unten: Die Duplex-Wohnung entspricht einer normalen Fünfzimmerwohnung mit Wohn- und Essräumen im unteren und den Schlafräumen im oberen Geschoss.

Auf dieser Seite: Das Beispiel einer konventionellen Überbauung (oben) und das einer Anti-Stadt (unten) auf demselben Terrain.