

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 46 (1971)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Grossüberbauungen, Städtebau, Eigentumswohnungen  
**Autor:** Reinhard, Paul  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-104039>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 23.05.2025

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

## Grossüberbauungen, Städtebau, Eigentumswohnungen

### Bericht von einer Studienreise des Vorstandes der Sektion Zürich SVW

Einer Einladung der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft GmbH «Neue Heimat» Baden-Württemberg Folge leistend, konnte der Vorstand der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen sich an Ort und Stelle ein Bild von den neuesten grossen Bauten und Projekten dieser Gesellschaft machen.

Zum besseren Verständnis seien *die Verhältnisse in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft der Bundesrepublik Deutschland* kurz dargestellt:

Von den 2095 Wohnungsunternehmen sind:

- 1436 Wohnungsbaugenossenschaften
- 563 Gesellschaften mit beschränkter Haftung
- 33 sonstige Unternehmen

Alle Unternehmen zusammen besaßen Ende 1969 rund 2,9 Millionen eigene, zum grössten Teil (97,3 %) Mietwohnungen. Sie haben z. B. 1970 71 468 Wohnungen erstellt. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat aber nicht nur Mietwohnungen gebaut, sondern auch in grossem Umfange Wohnungen in «Kleinsiedlerstellen» und in Ein- und Zweifamilienhäusern, die sie nach der Fertigstellung an Privatpersonen verkauft hat.

Die regionale Ebene der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wird durch 10 Prüfverbände dargestellt, welche die Aufgabe haben, die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen vorzunehmen, die einzelnen Unternehmen zu beraten und ihre Interessen gegenüber den Landesbehörden zu vertreten.

Diese Prüfverbände sind im Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V. Köln zusammengeschlossen. Ihm gehört zudem als ausserordentliches Mitglied die Bundesvereinigung Deutscher Heimstätten an, in der sich die 11 Heimstätten zusammengeschlossen haben. Der Gesamtverband besitzt ein eigenes Seminar für «Wohnungswirte» in Hösel. Die Verbände und der dem Verbands nahestehende Hammonia Verlag Hamburg haben über den Wohnungs- und Städtebau schon viele interessante Schriften veröffentlicht und geben jährlich das «Taschenbuch für den Wohnungswirt» heraus, welches auch für uns Schweizer sehr lesenswert ist.

Auch die grossen Aufgaben für die Zukunft sind ähnlich denjenigen unseres schweizerischen Verbandes:

1. Der soziale Wohnungsbau wird ein Bestandteil des sozialen Städtebaues. Dieser soziale Städtebau umfasst die Entwicklung von Städten und Gemeinden und die Erneuerung des Vorhandenen. Die Wohnquartiere sind in ein System von Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen einzubetten; erst durch ihre Verbindung mit Grünanlagen, Sport- und Kinderspielplätzen, Gemeinschaftsräumen, Schulen, Kirchen, Krankenhäusern, Einkaufszentren, Freizeit- und Kultureinrichtungen aller Art entstehen Stadtquartiere.

2. Bau neuer Wohnungen in Miethäusern und Eigenheimen sowie von Eigentumswohnungen für alle Kreise der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung von bisher benachteiligten Bevölkerungsgruppen wie alten Leuten, kinderreichen Familien, jungen Ehepaaren.

3. Modernisierung und Sanierung des Altwohnungsbestandes zur Bewahrung der noch wertvollen Bausubstanz in alten Städten und Einordnung dieser Altbestände in eine moderne städtebauliche Umgebung.

Nachstehend seien die wesentlichsten Punkte unserer Besichtigungsfahrt aufgeführt, wobei für uns Schweizer besonders interessante Details erwähnt werden. Wer Einsicht in die vollständigen Unterlagen und Pläne erhalten möchte, kann sich mit dem Verfasser in Verbindung setzen.



Unsere Bilder zeigen oben einige Teilnehmer der Studienreise und rechts einen Ausschnitt aus dem im Entstehen begriffenen neuen Mannheimer Stadtteil Vogelstang

### Mannheim Vogelstang: Ein neuer Stadt-Teil für 20 000 Menschen

1960 erhielt die «Neue Heimat» Baden-Württemberg von den Stadtbehörden den Auftrag, auf einem ca. 150 Hektaren grossen, verkehrstechnisch (Tram, Autobahnen, Durchgangsstrassen, 5 km zur Innenstadt) und auch in bezug auf Erholungsgebiete usw. günstig gelegenen Land einen neuen Stadtteil zu projektieren. Das meist landwirtschaftlich genutzte Land gehörte fast 400 Eigentümern, welche sich auf freiwilliger Grundlage mit der neuen Bodenordnung einverstanden erklären mussten.

*Die Wohnbauten:* Um den Wünschen der Mannheimer Bevölkerung möglichst gut entsprechen zu können, wurde ein Gutachten erstellt, welches auf einer repräsentativen Umfrage bei 619 Personen basierte. Interessant war, dass 60 % der Befragten ihre bisherige Wohnung als nicht ausreichend bezeichneten und 69 % als Wunsch für eine eigene Behausung das Einfamilienhaus vorschwebte.

Die «Neue Heimat» erstellte am Rande des Planungsgebietes eine Testsiedlung mit 38 Kaufeigenheimen, um zu praktischen Erfahrungen über Wunsch und Wille des Käufers zu gelangen. Diese Musterhäuser dienten als Grundlage für die Planung von rund 900 Einfamilienhäusern im neuen Stadtteil Vogelstang. Es ist auch eine Marktanalyse für Dimensionierung des neuen Einkaufszentrums erstellt worden.

Als die Bauten fertiggestellt waren, wurden die Flächen neu zugeteilt. Nach Abzug der für die Erholungs- und Verkehrsflächen vorgesehenen Bereiche verblieben noch 885 115 m<sup>2</sup> Nettobauland. Dieses konnte mit einer Ziffer von durchschnittlich 0,64 genutzt werden. Für das Einfamilienhausgebiet beträgt die Nutzungsziffer 0,34, für das Hochbaugelände 1,3.

Die Hochhausbebauung nimmt die Zone rund um das Zentrum ein; die Ein-



familienhäuser die Randzonen. Der Fahrverkehr wird in vier Quartiere von aussen hineingeführt und ist von den Fussgängerwegen vollständig getrennt.

**Zentrale Einrichtungen:** Unmittelbar dem Einkaufszentrum zugeordnet entsteht ein 2800 m<sup>2</sup> grosser Marktplatz, an dem ein Saalbau, ein Kinderhaus, ein Jugendhaus und ein Hallenbad liegen werden. Radial von diesen zur City gehörenden Anlagen sind mehrere Grundschulen und eine Gesamtschule angelegt. Vier Kirchenzentren mit Kindergärten und Gemeindesälen runden das Programm der Gemeinschaftsanlagen, zu welchen auch noch das Ärztehaus und das Verwaltungsgebäude zu zählen sind, ab.

Aus einem Baggerloch (das Aushubmaterial wird für den Bau der Autobahnen verwendet) entsteht ein See, auf dem gesegelt werden kann. An seinen Ufern sind ein Strandbad und Sportanlagen im Bau.

In der relativ kurzen Zeit seit dem Bezug hat sich der neue Stadtteil Vogelstang schon an die dritte Stelle im Ansehen der Mannheimer Bevölkerung gestellt (nach zwei traditionell und erstrebenswert geltenden Wohngebieten), wie eine Umfrage in Mannheim ergab. Diese Einschätzung eines neuen Wohnviertels ist selten zu finden und spricht deutlich für den Erfolg der Planung.

### **Heidelberg, Emmertsgrund, Boxberg**

In der Nähe des sich ausbreitenden Industriegebietes von Heidelberg sind Gesamt-Überbauungen geplant bzw. bereits begonnen worden. Besonders eindrucksvoll für uns war neben der Grösse der Projekte der Umstand, dass Werkleitungen, Strassen usw. vor Inangriffnahme der Hochbauten fertiggestellt wurden. Die Landkosten sind mit DM 125.-/m<sup>2</sup>, ohne Erschliessung, relativ hoch. Entsprechend hoch sind auch die Mietzinse bzw. Verkaufspreise der Eigentumswohnungen und Häuser (über DM 220 000.- für eine Vierzimmerwohnung).

### **Stuttgart (Asemwald, Fasanenhof, Neugereut)**

#### *Asemwald*

Zwischen Fernsehturm und Flughafen, 6 km von Stuttgart entfernt, am Rande des Asemwaldes, sind nach einer Projektierungszeit von 15 Jahren (!) nun 1143 Eigentumswohnungen im Bau, welche rund 3600 Stuttgarter Bürgern ein neues Heim bieten werden.

Die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft GmbH «Neue Heimat» Baden-Württemberg musste die Verpflichtung übernehmen 70 % der Wohnungen an in Stuttgart Ansässige oder Beschäftigte, oder mit dem Zuzug

in ein Beschäftigungsverhältnis eintretende Interessenten zu verkaufen.

Ursprünglich war ein einziger Riesegebäudekomplex von 650 m Länge mit «Maisonette»-Wohnungen, zentralen Aufzügen und internen «Erschliessungsstrassen», z. T. über den Schlafräumen vorgesehen gewesen! Man wollte wahrscheinlich noch Corbusiers «Wohnmaschinen» überbieten, und nannte ihn «Hannibal». Nach Übernahme durch die «Neue Heimat» wurde das ganze Projekt auf Grund neuer Erfahrung neu eingeteilt. Es werden nun zwei 23geschossige und ein 21geschossiges Wohnhaus gebaut. Jeder Bewohner kann im Aufzug direkt vor seine Wohnung fahren.

Das eigentliche Tragsystem des Rohbaues besteht aus armiertem Beton, mit raumgrossen Schalungen hergestellt, ähnlich dem in der Schweiz bekannten «Allbeton»-System. Die Tragwände sind 20, die Decken 22 cm stark. Die Fassaden bestehen aus isolierten, vorgehängten Betonfertigteilen. Die Fenster sind aus Aluminium mit Verbundglasscheiben konstruiert. Die relativ starken Decken sind zur Optimierung der Schallisolierung mit einem schwimmenden Zementunterlagsboden auf 2 cm starken Glaswollplatten versehen.

Die Heizung erfolgt zentral mit Warmwasser und mit Stahlradiatoren. In den Badezimmern sind Konvektoren hinter den Wannenverkleidungen aus emailliertem Stahlblech angebracht.

Insgesamt können auf dem Areal 1340 Autos abgestellt werden, davon 1144 in Tiefgaragen und 196 im Freien.

Die Tiefgaragen sind mit CO-Schnüfflern und reinen Abluftventilationen ausgestattet. Anstelle von Toren sind bei den Ein- und Ausfahrten Gitter angebracht.

Im *Ladenzentrum* sind die wichtigsten Branchen für den täglichen Bedarf vorgesehen inkl. einer Postnebenstelle und einer Sparkassenfiliale.

*Erholungs- und Sporteinrichtungen* sind vorhanden: Ein Hallenbad, eine Sauna mit Massageräumen, ein Dachterrassenrestaurant, Tennisplätze mit Clubrestaurant, ein Bolzplatz, ein Rollschuh- und Eislaufplatz, eine Bocciabahn, ein Freilichttheater und Kinderspielplätze für alle Altersstufen.

Die Finanzierung der Eigentumswohnungen kann mit Globaldarlehen, Ia- und Ib-Hypotheken bis zu 60-65 % erfolgen, Zins 6,75 % und 1 % Tilgung. Diese Sätze sind für Deutschland als sehr günstig zu betrachten. Es können aber auch Bauspardarlehen eingesetzt werden. An Bewerber, deren Jahreseinkommen brutto DM 11 970.- zusätzlich je DM 3192.- für jeden zur Familie des Bewerbers zurechnenden und von ihm unterhaltenen Angehörigen, nicht übersteigt, können für 7 Jahre Darlehen zu 2,5 % Zins und 2 % Tilgung gewährt werden. Es sind

ferner öffentliche Baudarlehen und Familienzusatzdarlehen für Leute mit noch weniger Einkommen zu noch günstigeren Bedingungen, ferner Lastenausgleichsmittel, Arbeitgeberdarlehen, Rentenkaptalisierungen und Personaldarlehen möglich.

Die Erwerber der Eigentumswohnungen werden vom Staat in steuerlicher Hinsicht belohnt. Der Ersterwerb einer Eigentumswohnung ist grunderwerbssteuerfrei, was eine Einsparung von 7 % der Kaufsumme ausmacht. Auf die Dauer von 10 Jahren muss nur die Grundsteuer aus dem anteiligen Einheitswert des Grundstückes (ohne Gebäude) bezahlt werden. Ferner können während 8 Jahren 5 % des Kaufpreises abzüglich Grundstücks- und Erschliessungskosten an den allgemeinen Steuern abgezogen werden, nach diesen 8 Jahren jährlich 2,5 % des Restwertes für die Abnutzung. Nach einer Frist von 2 Jahren ab Erwerb entstehende Gewinne bei einer Veräusserung der Eigentumswohnung unterstehen keinerlei Besteuerung.

#### *Fasanenhof*

Dieser älteren, grossen Siedlung in der Nachbarschaft des Asemwaldes wurde ein kurzer Besuch abgestattet. Sie ist in verschiedener Hinsicht nicht besonders gut gelungen. Die in der Nähe vorbeiführende Autobahn stört trotz Lärmschutzwällen stark (hauptsächlich in den oberen Etagen). Unter den Stuttgarter wird erzählt, dass die Vögel auf dem Rücken über diese Überbauung fliegen. Grund dieses Verhaltens: Sie wollen dieses architektonische Elend nicht sehen!

#### *Neugereut*

Für die Förderung des Wohnungsbaues im Südwesten der Stadt wurde eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung «STEG» gegründet. Diese baut als Massnahmeträger nicht selbst. Sie bereitet aber alles soweit vor, dass Bauträger oder Private bauen können, so z. B. die Koordination aller Gesamtmassnahmen wie Bodenordnung, Bebauungsplan und Erschliessungskosten-Vorausleistung.

Das Ziel ist die Erstellung von 3500 Wohnungseinheiten mit vierspüriger Ringstrasse, optimaler Trennung zwischen fliessendem und dem Fussgängerverkehr, U-Bahn. Die Siedlung soll auch attraktive Folgeeinrichtungen wie z. B. ein Haupteinkaufszentrum, zwei Nebenzentren, eine Gesamtschule, eine zentrale Fernwärmwasserversorgung, eine zentrale Antennenanlage usw. erhalten.

Die Bodenordnung basiert auf freiwilliger Grundlage. Bei Beginn der Arbeiten gehörte 44 % der Fläche der Stadt, 13 % gemeinnützigen Bauträgern und 43 % war in Privathand (326 Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften mit 450 Parzellen).

Im 1. Bauabschnitt sind 939 Wohnun-

gen im Bau. Der 2. Bauabschnitt mit 1290 Wohnungen ist in Vorbereitung, mit der Erschliessung wurde begonnen.

Beeindruckt haben uns nicht nur die Art der Lösungen und die Grössen der Bauvorhaben, sondern ebenso die grosszügige Unterstützung durch die öffentliche Hand bezüglich Erschliessung (ist nun bei uns gemäss Art. 4 des BG über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues vom 20. 3. 70 ebenfalls vorgesehen) auch in bezug auf Hilfe bei der Erstellung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie die weiteren Begünstigungen in steuerlichen Belangen.



Die Photos auf dieser Seite vermitteln einige Impressionen des riesigen Baugebietes von Mannheim-Vogelstang