Methode der Baupreisberechnungen

Die starken Preiserhöhungen während und nach dem Ersten Weltkrieg veranlassten das Statistische Amt der Stadt Zürich, zusätzlich zu der ab 1920 ermittelten Indexziffer der Kosten der Lebenshaltung auch die Veränderungen der Baupreise indexmässig zu erfassen. Nach der sogenannten Offertenmethode wurden für ein bestimmtes, als typisch betrachtetes Wohnhaus bei einer grösseren Zahl von Baufirmen Offerten eingeholt, und aus diesen Angeboten ist dann durch Vergleich mit den Kosten im Zeitpunkt der jeweiligen Vorerhebung der Zürcher Baukostenindex berechnet worden. Die berichterstattenden Firmen reichen dem Statistischen Amt auf Grund eines genauen Baubeschriebes und von Plänen jeweils ihre Offerten ein, wie wenn es sich um eine tatsächlich auszuführende Arbeit handeln würde. Für die meisten Arbeitsgattungen werden mehrere Offerten eingeholt, so dass grössere und kleine Firmen, zum Teil auch Berechnungsstellen von Verbänden, im Index berücksichtigt sind. Für jede Arbeitsgattung werden aus den eingegangenen Offerten die Durchschnittskosten berechnet, aus denen der entsprechende Einzelindex ermittelt wird. Da sich nicht immer die gleiche Zahl von Berichterstattern beteiligt, wird hiebei das Stufenindexverfahren angewandt, das die Berechnung vergleichbarer Indexziffern auch aus einer wechselnden Zahl von Preisangaben erlaubt. Die Indexziffern der einzelnen Arbeitsgattungen werden zu Gruppenindizes für die Rohbau-, Innenausbau- und die Übrigen Kosten (Maurerarbeiten in der Umgebung, Werkanschlüsse, Gärtnerarbeiten, Architekten- und Ingenieurhonorar, Bauzinsen usw.) zusammengefasst, aus denen anschliessend der Gesamtindex ermittelt wird. In diesem Gesamtindex sind die Einzelindizes mit festen Gewichten vertreten, die ihren Anteilen an den Gesamtbaukosten gemäss Bauabrechnung entsprechen.

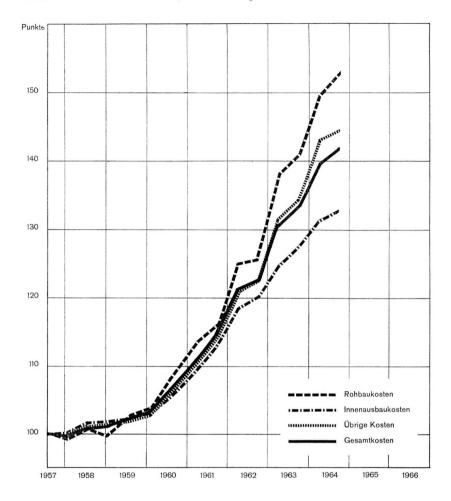
Das Statistische Amt der Stadt Zürich hat erstmals 1932 einen Baukostenindex mit Ergebnissen seit 1920 auf der Basis von 1914 = 100 veröffentlicht. Bis 1940 wurde der Zürcher Baukostenindex jährlich einmal mit Stichtag am 1. Juni ermittelt. Seit 1941 erfolgt die Berechnung halbjährlich, und zwar bis 1960 auf 1. Februar und 1. August, seit 1961 auf 1. April und 1. Oktober. Das erste Zürcher Indexhaus war ein 1925/26 erstelltes städtisches Doppelmehrfamilienhaus mit 8 Dreizimmerwohnungen. Im Jahre 1938 wurde dieses der damaligen Bauweise nicht mehr entsprechende Gebäude durch ein neues, mit erhöhtem Komfort ausgestattetes Indexhaus an der Zeppelinstrasse 59 in Zürich-Unterstrass ersetzt. Es war ein 1932 erstelltes, einer Baugenossenschaft gehörendes eingebautes Sechsfamilienhaus mit je drei Zwei- und Dreizimmerwohnungen, das Zentralheizung, Bäder sowie zentrale Warmwasserversorgung aufwies. Die Küchen waren mit elektrischen Herden ausgestattet, die Waschküche besass einen elektrisch aufheizbaren Waschherd sowie eine elektrisch betriebene Wasch- und Spülmaschine. Im Jahre 1948 wurde im Baubeschrieb des Indexhauses Zeppelinstrasse 59 vor allem der Innenausbau teilweise dem moderneren Komfort angepasst. Trotz dieser theoretischen Modernisierung entsprach das Indexhaus bald nicht mehr der üblichen Bauweise. Im Einvernehmen mit den Fachverbänden des Baugewerbes und mit dem Hochbauamt der Stadt Zürich wählte daher das Statistische Amt bereits 1957 als neue Indexgrundlage aus einer Überbauung der Baugenossenschaft Limmattal drei im Jahre 1954 erstellte Blöcke am Letzigraben 209–221 in Zürich-Albisrieden. Sie umfassen sieben Häuser mit sechs Zweizimmerwohnungen, 33 Dreizimmerwohnungen und drei 3½-Zimmerwohnungen, im ganzen also 42 Wohnungen. Die Wohnungen sind mit Einbaubad und Einzelboiler ausgestattet, in den Küchen sind Elektroherde installiert. In den Waschküchen stehen den Mietern moderne Waschautomaten und Wäschezentrifugen zur Verfügung. Die Indexhäuser besitzen Radiatorenheizung und eine Ölfeuerungsanlage. Für weitere Einzelheiten sei auf den ausführlichen Beschrieb der Indexhäuser am Letzigraben (S. 164) verwiesen.

Der Zürcher Baukostenindex als Richtzahl

Wie der Index der Konsumentenpreise darf auch der Baukostenindex nicht wahllos für alle möglichen Vergleiche herangezogen werden. Als einer Richtzahl, die lediglich die Tendenz der Baupreise am Beispiel ausgewählter Wohnbauten wiedergibt, kann ihm nur eine beschränkte Aussagekraft zukommen. Streng genommen gilt er nur für Wohnbauten des gleichen Typs und an ähnlicher Lage wie die Indexhäuser am Letzigraben in Zürich-Albisrieden. Sofern auf Grund des Zürcher Baukostenindexes auch die Erstellungskosten anderer Gebäude wie Schulhäuser, Spitäler, Geschäftshäuser usw. sowie Bauten in anderen Landesgegenden beurteilt werden sollten, ist die Gefahr einer Fehlinterpretation besonders gross. Berechnungen, die sich lediglich auf den Kubikmeterpreis der Indexhäuser stützen, stellen eine unzulängliche Methode dar und können daher nur zu Annäherungswerten führen.

Indexentwicklung 1939 bis 1964

Seit der Umstellung des Zürcher Baukostenindexes auf die neuen Indexhäuser am Letzigraben im Jahre 1957 berechnet unser Amt zwei Indexreihen mit unterschiedlichem Basiszeitpunkt. Um die Bewegung der Baukosten über einen längeren Zeitraum verfolgen zu können, werden die Indizes der Hauptgruppen der neuen Indexhäuser – Rohbau-, Innenausbau-, Übrige Kosten – mit den auf den früheren Indexhäusern an der Zeppelinstrasse beruhenden Indexziffern zu einer durchgehenden Reihe mit der Basis 1939 = 100 verkettet. In der Übersicht auf Seite 161 sind die Ergebnisse aller Erhebungen seit 1939 nach Hauptgruppen sowie der Kubikmeterpreis festgehalten. Mit einem Stand von 302,1 Punkten bei der Erhebung vom 1. Oktober 1964 (1. Juni 1939 = 100) verzeichnen die Wohnbaupreise gegenüber der Zeit unmittelbar vor dem Zweiten Weltkrieg eine Verdreifachung. Die Rohbaukosten haben sich in der betrachteten 25jährigen Zeitspanne am stärksten erhöht (Index am 1. Oktober 1964: 327,5 Punkte). Die Übrigen



Kosten stiegen ungefähr im Rahmen des Gesamtindexes auf 304,7 Punkte, während sich die Kosten des Innenausbaus mit 281,8 Punkten etwas weniger stark erhöhten. Vergleichsweise sei erwähnt, dass der Zürcher Index der Konsumentenpreise, der die Preisentwicklung wichtiger Konsumgüter wie auch der Mieten nach ihrer Bedeutung für Arbeiter- und Angestelltenfamilien wiedergibt, im Oktober 1964 205,8 Punkte betrug (August 1939 = 100), sich somit im vergangenen Vierteljahrhundert etwas mehr als verdoppelte. Von den insgesamt 50 Baukostenerhebungen der Jahre 1939 bis 1964 verzeichnen deren 40 einen Anstieg gegenüber der jeweiligen Vorerhebung. Bei 10 Erhebungen fiel der Baukostenindex unter den Stand der jeweiligen Vorerhebung. Abgesehen von zwei geringen Abschwächungen bei den Februarerhebungen 1958 und 1959 beschränkte sich die rückläufige Entwicklung der Indexziffer auf die Jahre 1949 und 1950 und dann wieder

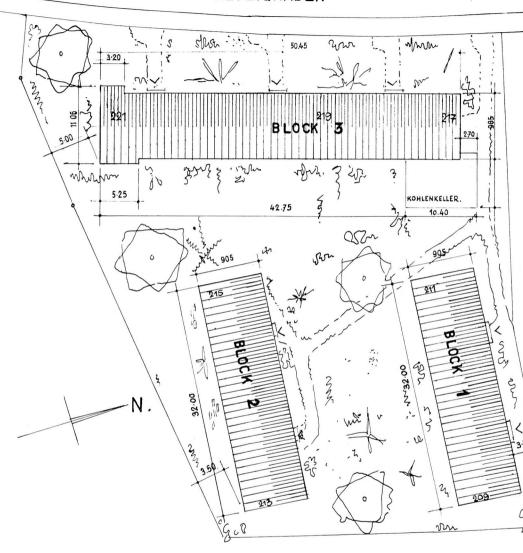
1953 und 1954. In der letzten Spalte der Übersicht auf Seite 161 sind die nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ermittelten Kosten pro Kubikmeter umbauten Raumes aufgeführt. Der Kubikmeterpreis stellte sich 1939 - allerdings noch für das alte Indexhaus an der Zeppelinstrasse – auf Fr. 50.25; am 1. Oktober 1964 wurde er für die drei Wohnblöcke am Letzigraben mit Fr. 147.43 ermittelt. Da die einzelnen Arbeitsgattungen der ab 1957 zugrunde liegenden Indexhäuser am Letzigraben mit jenen des früheren Indexhauses an der Zeppelinstrasse nicht mehr vergleichbar sind, erfolgt die Berechnung der Einzelindizes nunmehr auf der Basis 1. August 1957 = 100. Nach den Zahlen auf S.162/163 und der Graphik auf Seite 159 erhöhte sich der Gesamtindex vom 1. August 1957 bis 1. Oktober 1964 um 42 Prozent. Die Gruppenziffer für den Rohbau stieg in diesem Zeitraum um 53 Prozent, iene für den Innenausbau um 33 Prozent und jene der Übrigen Kosten um 45 Prozent. Unter den Rohbaukosten verzeichnen die Aushubarbeiten mit einem Anstieg um rund 65 Prozent von August 1957 bis Oktober 1964 die stärkste Erhöhung; mit rund 45 Prozent war die Verteuerung bei den Dachdecker- und Spenglerarbeiten sowie bei der Flachbedachung am geringsten. Beim Innenausbau ergibt sich für die Gipserarbeiten mit 63 Prozent der höchste Anstieg; demgegenüber erhöhten sich die Kosten der Parkettarbeiten von August 1957 bis Oktober 1964 lediglich um drei Prozent, und die Kosten der Ölfeuerungsanlage haben sich in diesem Zeitraum sogar um rund 7 Prozent ermässigt. Unter den Übrigen Kosten stehen die Maurerarbeiten in der Umgebung mit einem Anstieg um 74 Prozent an der Spitze: die schwächste Verteuerung in dieser Sammelgruppe verzeichnen die Kosten des Werkanschlusses für Wasser mit 21 Prozent.

Modernisierung der Indexhäuser

Die gegenwärtige Indexgrundlage entspricht in Bauart und Ausstattung einem mittleren Standard, wie er in den fünfziger Jahren in Zürich üblich war. Zufolge der Verwendung neuerer Baumaterialien und veränderter Baumethoden sind die vor 10 Jahren erstellten Indexhäuser am Letzigraben heute bis zu einem gewissen Grade bereits wieder veraltet. Verschiedene Äusserungen von Architekten. Baufirmen und Bauämtern lassen vermuten, dass der Baukostenindex etwa seit zwei bis drei Jahren den tatsächlichen Anstieg der Baupreise nicht mehr voll wiederzugeben vermag. In der Meinung, dass der Zürcher Baukostenindex weiterhin eine möglichst zuverlässige und aussagekräftige Richtzahl für die Entwicklung der Preise von Wohnbauten bleiben soll, hat das Statistische Amt der Stadt Zürich eine Revision der Indexgrundlagen in die Wege geleitet. Im Einvernehmen mit Vertretern des Baugewerbes und mit dem Hochbauamt der Stadt Zürich werden die Baubeschriebe und Pläne der Indexhäuser durch Fachleute der heutigen Bauweise besser angepasst. Die Umstellung der Indexberechnung auf die modernisierten Indexhäuser dürfte bei der Frühjahrserhebung 1966 möglich sein.

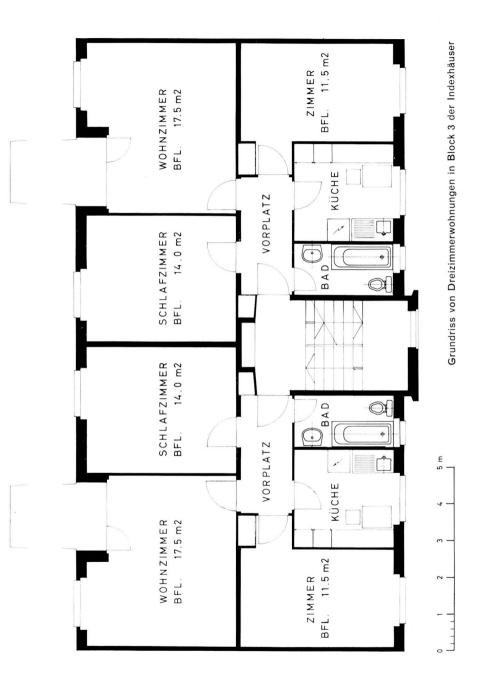
Dr. U. Zwingli

LETZIGRABEN









| | | Rohbau | Innen- ausbau | Übrige Kosten | Gesamt- Index | Anstieg Gesamtindex gegen Vor- | SIA-Kubik- meterpreis in Fr. |
|---------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Stichta | g | | | | | erhebung in % | |
| 1939 | 1. 6. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | | 1 50.25 |
| 1940 | 1. 6. | 114,1 | 111,9 | 108,8 | 112,4 | 12,4 | 56.56 |
| 1941 | 1. 2. | 124,3 | 120,8 | 112,9 | 121,1 | 7,8 | 61.02 |
| | 1. 8. | 133,9 | 129,0 | 119,0 | 129,6 | 7,0 | 65.37 |
| 1942 | 1. 2. | 142,9 | 140,4 | 127,0 | 139,6 | 7,8 | 70.51 |
| | 1. 8. | 149,5 | 146,9 | 132,3 | 146,0 | 4,6 | 73.77 |
| 1943 | 1. 2. | 148,9 | 150,1 | 130,6 | 147,1 | 0,7 | 74.23 |
| | 1. 8. | 153,4 | 156,2 | 135,9 | 152,4 | 3,7 | 76.91 |
| 1944 | 1. 2. | 156,5 | 159,1 | 138,8 | 155,4 | 2,0 | 78.42 |
| | 1. 8. | 160,3 | 160,5 | 141,6 | 157,9 | 1,6 | 79.61 |
| 1945 | 1. 2. | 162,0 | 163,5 | 144,8 | 160,5 | 1,6 | 80.82 |
| | 1. 8. | 167,1 | 165,1 | 148,5 | 163,7 | 2,0 | 82.42 |
| 1946 | 1. 2. | 167,6 | 168,3 | 152,0 | 165,9 | 1,3 | 83.43 |
| | 1. 8. | 182,7 | 176,5 | 159,5 | 176,7 | 6,5 | 89.03 |
| 1947 | 1. 2. | 188,6 | 184,7 | 165,6 | 183,7 | 4,0 | 92.59 |
| | 1. 8. | 200,4 | 194,6 | 174,5 | 194,2 | 5,7 | 97.77 |
| 1948 | 1. 2. | 201,5 | 198,1 | 176,5 | 196,6 | 1,2 | 98.91 |
| | 1. 8. | 201,7 | 198,8 | 177,2 | 197,1 | 0,3 | ²103.10 |
| 1949 | 1. 2. | 195,0 | 197,8 | 182,5 | 194,9 | -1,1 | 100.71 |
| | 1. 8. | 186,7 | 193,9 | 180,0 | 189,4 | -2,8 | 97.94 |
| 1950 | 1. 2. | 178,3 | 188,3 | 181,7 | 183,5 | -3,1 | 95.07 |
| | 1. 8. | 175,1 | 183,9 | 177,0 | 179,5 | -2,2 | 93.13 |
| 1951 | 1. 2. | 180,2 | 191,8 | 181,0 | 185,8 | 3,5 | 96.52 |
| | 1. 8. | 191,7 | 202,9 | 193,7 | 197,3 | 6,2 | 102.56 |
| 952 | 1. 2. | 197,7 | 207,0 | 199,5 | 202,4 | 2,6 | 105.14 |
| 1050 | 1. 8. | 200,5 | 207,2 | 201,1 | 203,8 | 0,7 | 105.82 |
| 1953 | 1. 2. | 196,5 | 205,9 | 200,6 | 201,5 | -1,1 | 104.70 |
| 1054 | 1. 8. | 193,2 | 201,2 | 197,3 | 197,5 | -2,0 | 102.55 |
| 954 | 1. 2. | 191,2 | 197,9 | 194,7 | 194,8 | -1,4 | 101.15 |
| 1055 | 1. 8. | 190,9 | 195,7 | 191,3 | 193,3 | -0,8 | 100.48 |
| 1955 | 1. 2. | 196,2 | 197,1 | 193,4 | 196,3 | 1,6 | 101.95 |
| I O E C | 1. 8. | 203,8 | 200,0 | 196,3 | 201,1 | 2,4 | 104.41 |
| 1956 | 1. 2. | 204,7 | 202,1 | 197,0 | 202,5 | 0,7 | 105.20 |
| 1057 | 1. 8. | 209,2 | 204,5 | 204,6 | 206,4 | 1,9 | 106.95 |
| 1957 | 1. 2. | 213,8 | 209,5 | 208,4 | 211,1 | 2,3 | 109.49 |
| | 1. 8. | 214,3 | 212,4 | 210,7 | 212,9 | 0,9 | ³ 104.38 |
| 1958 | 1. 2. | 212,7 | 212,5 | 210,8 | 212,4 | -0,3 | 104.08 |
| | 1. 8. | 215,9 | 216,1 | 213,5 | 215,7 | 1,6 | 105.72 |
| 959 | 1. 2. | 213,9 | 216,3 | 213,1 | 215,1 | -0,3 | 105.36 |
| | 1. 8. | 220,0 | 217,7 | 215,3 | 218,3 | 1,5 | 107.05 |
| 1960 | 1. 2. | 221,7 | 218,9 | 216,6 | 219,7 | 0,6 | 107.74 |
| 004 | 1. 8. | 231,8 | 224,0 | 224,0 | 227,0 | 3,3 | 111.26 |
| 1961 | 1. 4. | 243,7 | 232,8 | 233,4 | 237,1 | 4,4 | 116.20 |
| 000 | 1.10. | 248,6 | 240,5 | 241,0 | 243,7 | 2,8 | 119.36 |
| 962 | 1. 4. | 267,2 | 251,5 | 255,2 | 257,9 | 5,8 | 126.24 |
| 963 | 1.10. 1. 4. | 269,3 | 255,1 | 258,1 | 260,9 | 1,2 | 127.72 |
| 300 | 1.10. | 294,6 | 264,5 | 276,9 | 277,5 | 6,4 | 135.62 |
| 964 | 1. 10. | 301,9 321,0 | 270,7 | 282,9 | 284,1 | 2,4 | 138.89 145.21 |
| 304 | | | 278,5 | 301,4 | 297,6 | 4,7 1.5 | |
| | 1.10. | 021,0 | 201,8 | 304,7 | 302,1 | 1,5 | 147.43 |
| 1304 | 1.10. | 327,5 | 281,8 | 304,7 | 302,1 | 1,5 | 147.4 |

¹ 1. Juni 1939 bis 1. Febr. 1948: Eingebautes Sechsfamilienhaus, Baujahr 1932, Zeppelinstrasse 59, Zürich 6; ² 1. Aug. 1948 bis 1. Febr. 1957: Gleiches Haus, jedoch mit verbesserter Ausstattung; ³ Seit 1. Aug. 1957: Drei Wohnblöcke mit 42 Wohnungen, Baujahr 1954, Letzigraben 209-221, Zürich 9

| Arbeitsgattungen | 1. Febr. 1958 | 1. Aug. 1958 | 1. Febr. 1959 | 1. Aug. 1959 | 1. Febr. 1960 | 1. Aug. 1960 | 1. Apr. 1961 |
|---|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Aushubarbeiten | 99,3 | 102,2 | 101,2 | 102,3 | 101,4 | 107,1 | 110,8 |
| Erd-, Maurer- und Eisenbetonarbeiten | 99,1 | 100,3 | 99,3 | 102,5 | 103,4 | 108,3 | 113,6 |
| Kunststeinarbeiten | 100,4 | 103,8 | 104,2 | 106,7 | 107,7 | 114,0 | 121,7 |
| Zimmerarbeiten | 100,6 | 101,6 | 99,6 | 100,6 | 101,7 | 105,1 | 114,1 |
| Dachdeckerarbeiten | 99,2 | 102,8 | 101,6 | 103,1 | 102,6 | 106,0 | 112,5 |
| Spenglerarbeiten | 100,0 | 101,6 | 102,5 | 104,0 | 104,0 | 104,6 | 108,3 |
| Flachdach (Heizungsanbau) | 107,7 | 106,7 | 106,7 | 106,4 | 106,4 | 111,5 | 114,2 |
| Rohbaukosten | 99,3 | 100,7 | 99,8 | 102,7 | 103,5 | 108,2 | 113,7 |
| Glaserarbeiten | 103,2 | 104,8 | 104,9 | 108,7 | 108,5 | 110,4 | 115,4 |
| Gipserarbeiten | 98,3 | 106,6 | 107,0 | 108,0 | 110,7 | 120,0 | 125,5 |
| Sanitäre Installationen | 99,1 | 99,0 | 98,9 | 97,8 | 97,6 | 97,8 | 101,8 |
| Elektrische Installationen | 100,4 | 107,3 | 107,8 | 106,8 | 104,9 | 105,4 | 107,5 |
| Heizungsinstallationen | 97,8 | 98,2 | 97,4 | 97,5 | 99,9 | 103,4 | 106,6 |
| Ölfeuerungsanlage | 97,5 | 87,9 | 84,0 | 81,0 | 80,8 | 78,4 | 79,4 |
| Isolationsarbeiten | 102,8 | 104,1 | 103,5 | 103,5 | 103,8 | 105,9 | 112,4 |
| Schreinerarbeiten | 103,2 | 103,4 | 104,7 | 106,6 | 107,6 | 109,9 | 113,6 |
| Beschlägelieferung | 101,4 | 99,1 | 97,3 | 98,0 | 101,4 | 103,8 | 106,9 |
| Plattenarbeiten | 101,0 | 97,9 | 99,8 | 100,3 | 102,5 | 102,5 | 109,7 |
| Jalousie- und Rolladen | 100,0 | 99,0 | 98,9 | 100,3 | 101,0 | 114,7 | 119,6 |
| Schlosserarbeiten | 99,3 | 101,7 | 99,7 | 101,0 | 102,4 | 102,6 | 105,8 |
| Spezialschlosserarbeiten | 99,5 | 99,7 | 99,7 | 100,1 | 100,5 | 100,5 | 100,6 |
| Sonnenstoren | 101,5 | 103,5 | 104,8 | 106,4 | 106,4 | 109,0 | 114,0 |
| Unterlagsböden | 100,0 | 100,5 | 99,9 | 100,9 | 101,2 | 103,0 | 105,5 |
| Parkettarbeiten | 98,2 | 98,4 | 97,8 | 96,8 | 96,5 | 96,2 | 97,4 |
| Linoleumbeläge | 94,7 | 88,2 | 88,2 | 88,2 | 88,2 | 94,2 | 94,2 |
| Malerarbeiten | 100,0 | 103,7 | 104,1 | 107,0 | 107,1 | 107,2 | 116,8 |
| Tapeziererarbeiten | 100,3 | 100,6 | 101,1 | 101,3 | 101,6 | 102,0 | 105,5 |
| Baureinigung | 101,7 | 101,7 | 104,8 | 107,2 | 107,2 | 112,8 | 113,7 |
| Innenausbaukosten | 100,1 | 101,8 | 101,9 | 102,5 | 103,1 | 105,5 | 109,6 |
| Diverse Gebäudekosten | 99,7 | 101,3 | 101,0 | 102,6 | 103,3 | 106,6 | 111,4 |
| Architekten- und Ingenieurhonorare ² | 99,4 | 100,8 | 100,2 | 102,0 | 102,8 | 106,2 | 110,6 |
| Maurerarbeiten in der Umgebung | 100,0 | 103,4 | 103,2 | 105,7 | 105,7 | 111,6 | 117,3 |
| Werkanschluss Wasser | 99,9 | 101,6 | 101,6 | 102,3 | 101,4 | 102,4 | 107,2 |
| Werkanschluss Elektrizität | 100,0 | 100,0 | 102,5 | 97,6 | 97,6 | 97,6 | 104,9 |
| Gärtnerarbeiten | 100,2 | 100,2 | 100,8 | 101,3 | 101,9 | 106,9 | 110,8 |
| Gebühren | 99,9 | 101,5 | 101,4 | 102,0 | 102,2 | 103,5 | 106,3 |
| Bauzinsen | 105,6 | 107,2 | 106,9 | 102,5 | 103,2 | 106,6 | 111,3 |
| Übrige Kosten | 100,0 | 101,3 | 101,1 | 102,2 | 102,8 | 106,3 | 110,7 |
| Gesamtkosten | 99,8 | 101,3 | 101,0 | 102,5 | 103,2 | 106,6 | 111,3 |
| Kubikmeterpreis in Fr. | 104.08 | 105.72 | 105.36 | 107.05 | 107.74 | 111.26 | 116.20 |

¹ Die Berechnungen beziehen sich seit 1967 auf die nachstehenden Indexhäuser: Drei im Jahre 1954 erstellte Wohnblöcke in Zürich-Albisrieden, Letzigraben 209-221. Die sieben Häuser enthalten 6 Zweizimmerwohnungen, 33 Dreizimmer- und 3 Dreieinhalbzimmerwohnungen, im ganzen also 42 Wohnungen.
² Einschliesslich Bauleitung

| Arbeitsgattungen | 1. Okt. 1964 | 1. Apr. 1964 | 1. Okt. 1963 | 1. Apr. 1963 | 1. Okt. 1962 | 1. Apr. 1962 | 1. Okt. 1961 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Aushubarbeiten | 164,7 | 164,7 | 151,8 | 151,8 | 141,0 | 140,0 | 119,7 |
| Erd-, Maurer- und Eisenbetonarbeiten | 152,8 | 149,5 | 140,4 | 136,7 | 124,3 | 123,5 | 115,6 |
| Kunststeinarbeiten | 154,3 | 152,2 | 147,6 | 146,2 | 133,3 | 132,5 | 122,8 |
| Zimmerarbeiten | 154,8 | 152,9 | 142,9 | 140,6 | 132,8 | 132,3 | 118,2 |
| Dachdeckerarbeiten | 146,4 | 145,3 | 137,1 | 134,9 | 124,7 | 122,5 | 114,3 |
| Spenglerarbeiten | 144,7 | 139,0 | 136,2 | 127,4 | 123,8 | 119,2 | 111,4 |
| Flachdach (Heizungsanbau) | 145,3 | 144,3 | 134,4 | 134,3 | 125,1 | 121,3 | 114,5 |
| Rohbaukosten | 152,8 | 149,8 | 140,9 | 137,5 | 125,7 | 124,7 | 116,0 |
| Glaserarbeiten | 135,6 | 134,3 | 130,5 | 130,5 | 124,6 | 122,8 | 117,3 |
| Gipserarbeiten | 162,6 | 161,8 | 157,4 | 138,2 | 136,0 | 137,0 | 128,4 |
| Sanitäre Installationen | 119,1 | 118,0 | 116,7 | 115,2 | 111,2 | 109,2 | 105,5 |
| Elektrische Installationen | 140,7 | 137,4 | 132,6 | 131,5 | 126,4 | 122,3 | 114,4 |
| Heizungsinstallationen | 130,5 | 126,7 | 123,6 | 121,2 | 115,4 | 113,4 | 109,2 |
| Ölfeuerungsanlage | 93,3 | 91,7 | 87,5 | 84,1 | 81,9 | 81,9 | 81,9 |
| Isolationsarbeiten | 132,6 | 130,8 | 126,8 | 120,9 | 120,4 | 118,6 | 112,5 |
| Schreinerarbeiten | 132,6 | 131,5 | 126,8 | 126,2 | 120,9 | 119,3 | 115,1 |
| Beschlägelieferung | 122,4 | 118,6 | 117,9 | 116,8 | 114,8 | 113,5 | 111,1 |
| Plattenarbeiten | 123,4 | 123,4 | 119,3 | 119,3 | 115,7 | 115,7 | 113,5 |
| Jalousie- und Rolladen | 147,4 | 147,4 | 146,8 | 150,4 | 142,2 | 132,1 | 126,2 |
| Schlosserarbeiten | 124,1 | 120,0 | 119,2 | 115,4 | 115,4 | 111,7 | 109,6 |
| Spezialschlosserarbeiten | 110,1 | 107,7 | 104,8 | 103,5 | 103,4 | 102,5 | 102,3 |
| Sonnenstoren | 137,0 | 134,5 | 132,6 | 134,5 | 130,1 | 129,8 | 121,5 |
| Unterlagsböden | 120,0 | 119,1 | 115,9 | 113,6 | 110,8 | 110,7 | 106,8 |
| Parkettarbeiten | 103,1 | 102,7 | 102,6 | 103,0 | 102,5 | 101,3 | 98,6 |
| Linoleumbeläge | 110,0 | 110,6 | 102,5 | 102,5 | 102,5 | 102,5 | 102,5 |
| Malerarbeiten | 150,9 | 150,9 | 142,8 | 142,8 | 133,6 | 133,6 | 123,3 |
| Tapeziererarbeiten | 115,6 | 114,9 | 112,2 | 111,8 | 109,7 | 106,8 | 106,7 |
| Baureinigung | 152,5 | 148,9 | 145,4 | 139,9 | 127,1 | 127,1 | 117,6 |
| Innenausbaukosten | 132,7 | 131,1 | 127,5 | 124,6 | 120,2 | 118,4 | 113,3 |
| Diverse Gebäudekosten | 141,4 | 139,2 | 133,3 | 130,1 | 122,5 | 121,1 | 114,5 |
| Architekten- und Ingenieurhonorare ² | 139,3 | 138,0 | 131,9 | 128,8 | 121,3 | 119,8 | 113,5 |
| Maurerarbeiten in der Umgebung | 174,1 | 170,2 | 158,5 | 154,5 | 129,9 | 129,1 | 119,3 |
| Werkanschluss Wasser | 121,5 | 121,1 | 119,1 | 115,8 | 114,9 | 109,6 | 107,8 |
| Werkanschluss Elektrizität | 127,6 | 117,0 | 117,0 | 109,6 | 109,6 | 107,4 | 104,9 |
| Gärtnerarbeiten | 154,3 | 154,3 | 140,7 | 139,9 | 127,2 | 127,0 | 117,4 |
| Gebühren | 139,1 | 138,2 | 116,9 | 115,0 | 112,0 | 110,0 | 107,7 |
| Bauzinsen | 158,4 | 156,0 | 141,2 | 137,9 | 129,7 | 128,2 | 121,1 |
| Übrige Kosten | 144,6 | 143,0 | 134,2 | 131,4 | 122,5 | 121,1 | 114,4 |
| Gesamtkosten | 141,9 | 139,7 | 133,4 | 130,3 | 122,5 | 121,1 | 114,5 |
| Kubikmeterpreis in Fr. | 147.43 | 145.21 | 138.89 | 135.62 | 127.72 | 126.24 | 119.36 |

Beschrieb der Indexhäuser

Überbauung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal, Letzigraben 209, 211; 213, 215; 217, 219, 221, Zürich 9-Albisrieden. Architekten A.F.Sauter + A.Dirler, Dipl. Architekten SIA, Klausstrasse 33, Zürich 8.

Die Index-Häuser liegen in der Bauzone W 3 am Letzigraben in Zürich 9-Albisrieden und wurden im Jahre 1954 erstellt. Der Index-Berechnung liegen 3 Wohnblöcke mit total 7 Häusern zugrunde. Die Blöcke 1 und 2 bestehen aus je 2 zusammengebauten Häusern, der Block 3 aus deren 3.

Block 1 und 2 weisen je 3 Wohnungen à 2 Zimmer und 9 Wohnungen à 3 Zimmer, Block 3 15 Wohnungen à 3 Zimmer und 3 Wohnungen à $3\frac{1}{2}$ Zimmer auf, total 42 Wohnungen. Umbauter Raum (SIA) total 12513 m³.

Rohbau

1. Aushubarbeiten
Maschinell, mit Bagger und Trax.

2. Erdarbeiten

Aushub der Fundamentgräben (bis 100 cm tief), teilweise mit horizontaler Spriessung.

Auffüllen in Kellern bis uk. Steinbett mit Kies ab der Wand, inkl. Kieslieferung. Erstellen von Prügelwegen.

3. Maurer- und Eisenbetonarbeiten

Mauerwerk im Keller: Aussenmauern, Beton 30 cm stark (mit Plastokretezusatz). Zwischenmauern Kalksandstein 15 und 12 cm stark.

Luftschutzraum: Aussenmauern Beton 40 cm stark (mit Plastokretezusatz).

Innenmauern Beton 25 und 30 cm stark (mit Plastokretezusatz).

Decken über Keller und Geschossen: Eisenbeton 15 cm stark.

Balkonplatten: Eisenbeton.

Fassadenmauerwerk: Isolierstein-Mauerwerk 30 cm stark.

Brandmauer: Backstein 2×2 cm + 1 cm Fuge.

Zwischenwände: Treppenhaus und Wohnungs-Trennwände Kalksandstein 15 cm stark.

15 CIII Stark.

Trennwände: Zellton 6-8 cm stark.

Deckenisolierung: 2. Stock Cantexplatten 31/2 cm stark.

Kamin: Äussere Ummantelung in 12 cm starkem Sichtmauerwerk Kalksandstein. Verputz: Wandputz in Waschküchen. Fassadenverputz 2 cm stark mit Zementmörtelanwurf. Hohlkehle auf Fundamente.

4. Kunststeinarbeiten

Fenster: Kunststein-Streifbänke.

Treppenhaus: Kunststeintritte in Granitimitation geschliffen 38×21 cm, Untersicht gestrichen. Eingang und Podeste in Kunststeinplatten 25×25 cm mit Granitimitation.

5. Zimmerarbeiten

Dachstuhl: Holzkonstruktion für Satteldach.

Estrich und Keller: Lattenverschläge, pro Mieter 1 Kartoffel- und Obsthurde. Waschküche: Lattenrost, Waschküchentische und Kreuzböcke.

6. Dachdeckerarbeiten

Dach: Schindelunterzug, Ludowici-Pfannenziegel engobiert I. Qualität.

7. Spenglerarbeiten

Dachrinnen, Abfallrohre, Kamineinfassungen in galvanisiertem Eisenblech, zum Streichen.

7a Flachbedachung (Heizungsanbau)
Teerfreie Dachpappe Durotect, Bitumengewebe-Platten, Heissanstriche mit
teerfreier Klebemasse, Schutzbelag aus Sandunterlage und Zementüberzug mit
Paltox-Fugenteilung.

Innenausbau

8 Glaserarheiten

Sämtliche Glaserarbeiten Doppelverglasung.

Zimmer- und Küchenfenster: zweiflüglig.

Balkontüren: zweiteilig, 1 Türe und 1 grösserer Teil zum Öffnen.

Treppenfenster: einflüglig zum Klappen.

Verglasung: 4/4 Glas, Balkontüren 8/4 Glas,

9. Gipserarbeiten

Wände: Beton und Kalksandstein mit Zementmörtelanwurf.

Zimmer: Grundputz mit Weissputz.

Küche, Bad: Zementmörtelanwurf, Grundputz mit Weisskalkabrieb.

Treppenhäuser: Grundputz mit Zementmörtel als Unterlage für Naturputz oder Plastik.

Decken: Grundputz mit Weissputz oder Abrieb.

10. Sanitäre Installationen

Installation: Unter Putz, jeder Leitungsstrang abstellbar.

Kaltwassersteigleitung mit Kork isoliert.

Abfalleitungen: Geka-Röhren.

Küche: Spültisch in Chromstahl, darunter 100 l Boiler.

Bad: Einbauwanne mit Mischbatterie und Brause, Toilette, WC-Anlage Luxor.

Waschküche (1 ie Block): Ein Waschautomat, Waschzentrifuge.

11. Elektrische Installationen

Hauptverteilung: im Keller.

Zählerkasten: im Treppenhaus.

Installation: Leitungen im Keller offen, in Wohnungen unter Putz.

Anschlüsse: für Telefon, Kühlschränke, Waschautomaten, Motoren und Umwälzpumpen.

Küche: Elektrischer Kochherd mit 3 Platten.

Leuchtkörper: für allgemeine Räume.

12. Heizungsinstallation, Ölfeuerung

Kesselanlage: 2 Heizkessel mit vollautomatischer Ölfeuerung, Umwälzpumpen.

Installation: Radiatorenheizung mit ATA-Zähler.

Öltank: 30000 I Inhalt.

13. Isolationsarbeiten

Sanitäre Leitungen, Heizungs-Isolierung und Bau-Isolierung (Wärmeschutzisolation der Dächer).

14. Schreinerarbeiten

Türen: Alle Türen in Tannenholz gestemmt, zum Streichen.

Fenstersimsen: Eichenholz.

Küchenbüffet und Wandschrankfronten: Tannenholz zum Streichen.

15. Beschläge-Lieferung

Beschläge und Schlösser: für Türen und Wandschränke.

Vorhangschienen: Aluminium-T-Profile.

Plattenarbeiten 16.

Küche und Bad: Tonbodenplatten mit Sockel; Wandbeläge aus glasierten Wandplatten 15 x 15 cm, crème, Schweizer Fabrikat,

Treppenhaus: Kunststeinplatten 25 x 25 cm (siehe Kunststeinarbeiten). Heizzentrale: Klinkerbodenbelag, II. Wahl, 20 × 10 cm.

17. Jalousie- und Rolladen

Rolljalousie: Fenster auf Giebelseiten, Wohnzimmer im Parterre. Jalousieladen: übrige Zimmer.

18. Schlosserarbeiten

Treppengeländer: Stabgeländer in Eisen mit Kunststoff-Handlauf.

Balkone: Alumanblech gerippt mit Alodinebehandlung.

Spezial-Schlosser-Arbeiten 18a

Brief- und Milchkästen: im Hauseingang.

Umgebung: Wäschehängen, Teppichklopftische, Veloständer.

- Sonnenstoren
 Alle Balkonzimmer, Wohnzimmer im Parterre.
- 20. Unterlagsböden
 Erdgeschoss: 5 mm Korkschüttung und 33 mm Zementüberzug.
 Stockwerke: Ölpapier, 30 mm Zementüberzug.
- 21. Parkettarbeiten Wohnzimmer: Kleinwürfelparkett in Eichen II. Qualität.
- Linoleumbeläge
 Schlafzimmer und Korridore: Jaspé-Inlaid 2 mm.
- 23. Malerarbeiten

Äussere Arbeiten:

Fassaden: Kalkfarbanstrich.

Holzwerk: 3mal Ölfarbe.

Alumanblech: Alodinebehandlung.

Galvanisiertes Eisenblech: absäuren plus 2mal Ölfarbe.

Innere Arbeiten:

Holzwerk: 3mal Ölfarbe.

Küche und Bad: Ölfarbsockel.

Decken: Blancfix-Anstrich.

Fenstersimsen: 3mal Lackfarbe.

24. Tapeziererarbeiten

Zimmer und Korridore: Ombré-Color-Tapeten, gestossen tapeziert.

Wandschränke: Grundpapier.

25. Baureinigung

Gründliche Reinigung sämtlicher Räume inklusive Lieferung der Putzmittel.

Übrige Kosten

26. Diverse Gebäudekosten

Aufrichtegelder, Bauaustrocknung, Versicherungen, Büromaterial, Vermessungsarbeiten, Baugespann, Miete der Baubaracke, Bauwasser, provisorischer Stromanschluss usw.

Äussere Kanalisation, Fernheizkanäle, Leitungsgräben für Wasser und Elek-

- Verwaltungskosten
 Sitzungsgelder, Vermietung usw.
- 28a Architektenhonorar und Bauleitung Berechnet gemäss Honorarordnung SIA Klasse II.
- 28b Ingenieurhonorar
- Berechnet gemäss Honorarordnung SIA Klasse I. 29. Maurerarbeiten in der Umgebung
- trisch. 30. Werkanschluss Wasser
- Leitungen ik. Fassadenmauer bis Wassermesser.
- 31. Werkanschluss Elektrizität
 Gemeinschaftliche Leitung und Leitung im Vorgartengebiet 83 m, Leitungen in
 den Häusern bis zum Zähler 33 m.
- 32. Gärtnerarbeiten
 Zugangswege: Granitplatten in Sand verlegt.
 Rasenflächen: Rasen und gelockerte Bepflanzung mit Sträuchern.
 Spielplatz: Sandspielplatz mit Graniteinfassung und Steinbank.
- Gebühren
 Notariatsgebühren für Errichtung der Grundpfandverschreibungen I. und II. Rang.

 Gebühren der Rau, und Fouerpolitei der Gebäudeversieberung des Stressen.

Gebühren der Bau- und Feuerpolizei, der Gebäudeversicherung, des Strasseninspektorates und des Vermessungsamtes.

34. Bauzinsen
Gesamte Bausumme während durchschnittlich 60 Tagen zum Zinssatz für
Baukredite der Zürcher Kantonalbank (einschliessslich Kommission).