

Wie der Komfort, so der Preis

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 1

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105972>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Jürg Zulliger

Wie der Komfort, so der Preis

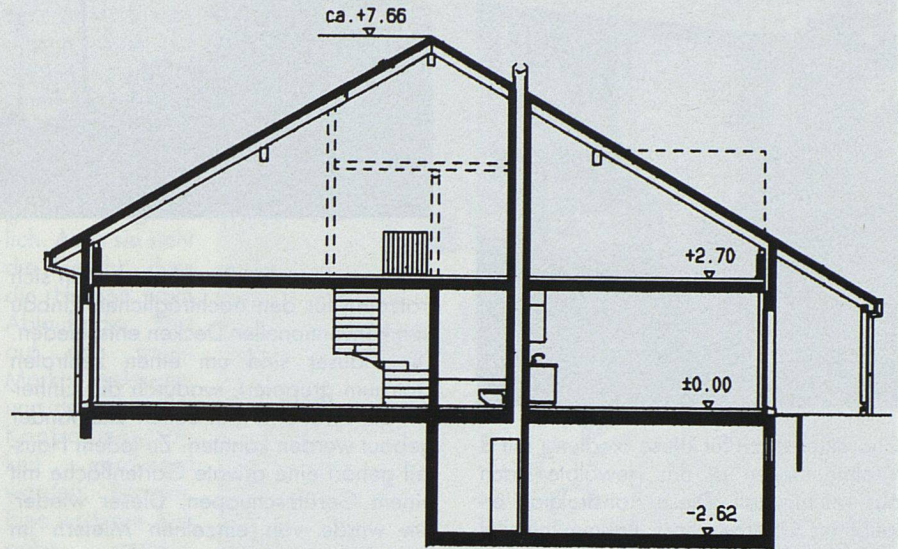
Um dem ins Stocken geratenen Wohnungsbau wieder auf die Beine zu helfen, propagieren verschiedene Architekten und Generalunternehmungen «günstiges Bauen». Eine wertvolle Innovation oder nur eine billige Marketing-Masche?

Wo soll gespart werden? Sind die Kosten einzudämmen, indem den Leuten nur halb so grosse Häuser und Wohnungen wie bisher, solche minderer Qualität oder gar nicht fertiggestellte angeboten werden? Klar, so sind die Vorschläge nicht gemeint. Worum es geht, veranschaulicht ein Vergleich: In der Küche wird auch nicht allein dadurch gespart, dass der Familie halbe Portionen vor die Nase gesetzt werden. Durch richtiges Einkaufen und geschickte Zubereitung lässt sich sehr wohl Geld sparen, ohne dass dem Gaumen Liebgewordenes geschmälert wird. Doch vom Vergleich mit dem Essen später, zuerst zur Sparsamkeit in der Bauausführung.

Peikert verspricht «Wohnen mit Zukunft»

Wohnungen und Reihenhäuser sollen für Käufer/innen und Mieter/innen wieder erschwinglich werden. Ein hochgestecktes Ziel – lautstark vertreten von Peikert Zug. «Baukosten und Immobilienpreise müssen dem europäischen Niveau angepasst werden», verlangt Rainer Peikert, der Vorsitzende der Geschäftsleitung der Firmengruppe, die in den Bereichen Generalplanung, Generalunternehmung und Architektur tätig ist. Nach seiner Ansicht müssen alle Planungs-, Bewilligungs- und Ausführungszeiten beschleunigt werden; damit sie mit der «Entwicklungs- und Entscheidungsgeschwindigkeit der Wirtschaft Schritt halten können.»

Einfacher Bauen ist nur ein Aspekt: Aus der Sicht vieler Bauunternehmer – nicht nur von Rainer Peikert – könnte auch die Beseitigung übertriebener Vorschriften



Das Reihenhause Peikert Studio, Standardausführung: schlichter Innenausbau, aber ab 355 000.– erhältlich.

und Reglemente zu einer Verringerung der Kosten beitragen.

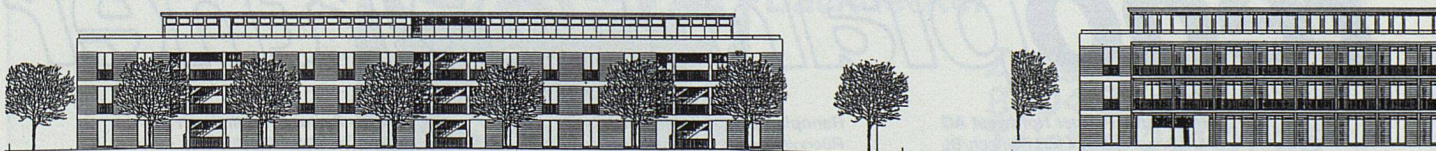
Im vergangenen Herbst begann Peikert Zug in Bellikon mit dem Bau von vier Prototypen des Reihenhauses «Studio», dessen Baukosten rund 20% unter den sonst üblichen Werten liegen sollen. Die Realisierung weiterer Einheiten in Aarburg und Strengelbach ist geplant. Die Gretchenfrage lautet natürlich: Wie sparen? Dünnere Wände bauen? Schmale Treppen? Schlecht isolierte Fenster? – Nein, der Grundausbau soll keineswegs beschnitten werden. Das Konzept des Typs «Studio» sieht vielmehr vor, dass der Rohbau und die Grundinstallationen – auch in bezug auf Energie- und Lärmdämmung – durchaus den heutigen Anforderungen entsprechen.

Gespart wird hingegen mit einem einfachen Projektierungsablauf und einer rationelleren Bau- und Verkaufsabwicklung

sowie beim Innenausbau: Das Grundangebot bleibt auf das Notwendige beschränkt. Die Käufer/innen können entweder bereits vor dem Einzug oder später, wenn die finanzielle Belastung kleiner geworden ist, weitere Ausbauten vornehmen und Extras einrichten. Kundige Handwerker oder sonst einigermaßen Geschickte legen selbstverständlich beim Innenausbau gleich selbst Hand an.

Einfachheit geht vor

Der neue Haustyp «Studio» ist schmal und lang; Treppe, Bad und Küche sind kompakt in der Mitte angeordnet. Die gewählte Grundrissform braucht wenig Landfläche, was sich einerseits positiv auf den Miet- oder Kaufpreis auswirkt, andererseits der heutigen raumplanerischen Forderung nach verdichteter Bauweise entgegenkommen soll. Sämtliche Räumlichkeiten, die ein bis zwei Personen zum



Ansichten, Schnitte und Grundriss 1. Obergeschoss der Überbauung Kapellstrasse, Wohlen. Bauherrschaft Göhner Merkur AG. Minimale

Wohnen, Essen, Schlafen und Arbeiten brauchen, sind im Peikert «Studio» im Erdgeschoss untergebracht. Das Dachgeschoss lässt sich ohne zusätzlichen Ausbau als Hobby-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Man kann es später aber auch zum Wohnen ausbauen und das Erdgeschoss zum Essen und Arbeiten nutzen. Die Bruttogeschossfläche gemäss Standardausführung beträgt 65 m²; mit voll erweitertem Dachgeschoss bietet das Haus eine Bruttogeschossfläche bis zu 115 m², was einer geräumigen 3 1/2-Zimmer-Wohnung entspricht. Heizung, Waschküche, die Kellerabteile und der Veloraum befinden sich im Gemeinschaftskeller für jeweils eine Hausgruppe. Mit Häusern dieses Typs sollen primär Kleinfamilien, Singles, alleinerziehende Eltern oder Rentnerpaare angesprochen werden. Peikert Zug versucht damit gezielt, der allgemeinen Entwicklung zu immer kleineren Haushalten Rechnung zu tragen.

Finanzierung mit WEG möglich

Die reinen Gebäudekosten betragen ohne Extras 170 000.– für ein Mittelhaus und 195 000.– für ein Eckhaus. Peikert Zug schätzt, dass für den Ausbau des Dachstocks mit beispielsweise zwei Zimmern und einem Bad mit Zusatzkosten von rund 50 000.– zu rechnen ist. Natürlich variieren die Kosten für Grundstück, Erschliessung, Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten und Gemeinschaftsanlagen – je nach Lage und Situation – sehr stark. Als Rahmen für die Gesamtkosten, inklusive aller Nebenkosten, muss man für ein Mittelhaus von 355 000.– ausgehen, für ein Eckhaus mit grösserem Landanteil von rund 420 000.–. Nach Angaben von Peikert Zug sind die Voraussetzungen erfüllt, dass für die «Studio»-Häuser die Finanzierungshilfen des Bundes wie Grundverbilligungen, Zusatzverbilligungen und Bundesbürgschaften gemäss WEG in Anspruch genommen werden können.

Etwas grösser als die «Studio»-Häuser sind die Peikert «Econom»-Reihenhäuser. Seit 1983 sind bereits rund 500 Einheiten davon gebaut worden. Das Prinzip ist ähnlich: Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn-Essbereich, im ersten Stock drei ausgebaute Schlafräume, und das Dachgeschoss kann bei Bedarf später ausgebaut werden. Die Gesamtkosten schwan-



Peikert Econom-Reiheneinfamilienhausüberbauung «Ehret» in Hünenberg (ZG): Auf Extras wurde verzichtet. Erstellungsjahr 1986–87.

ken (Richtwerte Herbst 1992) zwischen 445 000.– und 535 000.–. Auch die «Econom»-Variante genügt den technischen Anforderungen, um von den Finanzierungshilfen nach WEG Gebrauch machen zu können.

Mehr oder weniger, das ist die Frage

Schliesslich will Peikert Zug ab Frühjahr 1993 auch Mehrfamilienhäuser anbieten, die aussergewöhnlich kostengünstig erstellt werden sollen. Vorgesehen sind relativ bescheidene Grundflächen, vereinheitlichte sanitäre Installationen – und auch hier: eine möglichst rationelle Projektierung und Bauabwicklung. Das Konzept basiert auf einem konventionellen Zwei-Spanner-Grundriss (zwei Wohnungen an einem Treppenhaus), wobei die beiden Wohnungen durch einen gemeinsamen Installationskanal erschlossen werden. Durch eine Optimierung der Grundrissfläche, einfache Gebäudeform, eine material- und arbeitssparende Konstruktion sowie durch typisierte Fenster- und Ausbauteile sollen die Baukosten vermindert werden. Käufern von solchen Eigentumswohnungen bleibt es vorbehalten, wie bei den Reihenhäusern, zwischen verschiedenen Küchenformen, mehr oder weniger Luxus im Bad, Linoleum statt Parkett und weiteren Varianten auszuwählen. Natürlich wird auch hier mit dem Gestaltungswillen der Bewohner/innen

gerechnet. Ein Prinzip übrigens, das sich auch die Metron AG in Windisch, eine bewährte Anbieterin preisgünstiger Wohnungen, längst zu eigen gemacht hat. Viele ihrer Häuser sind mit schlichten Holzbretterfassaden versehen, die aber, sobald die Siedlung einmal bewohnt und belebt ist, keineswegs mehr monoton wirken.

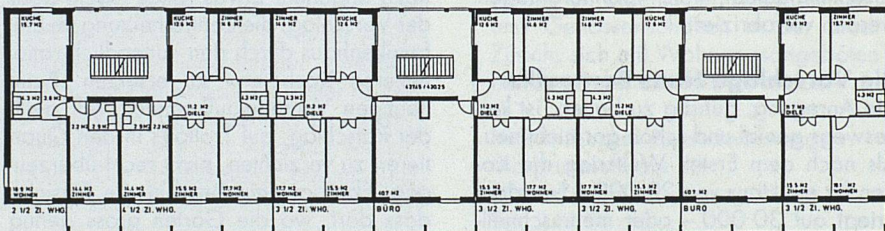
Göhner Merkur AG will ebenfalls kostengünstiger bauen

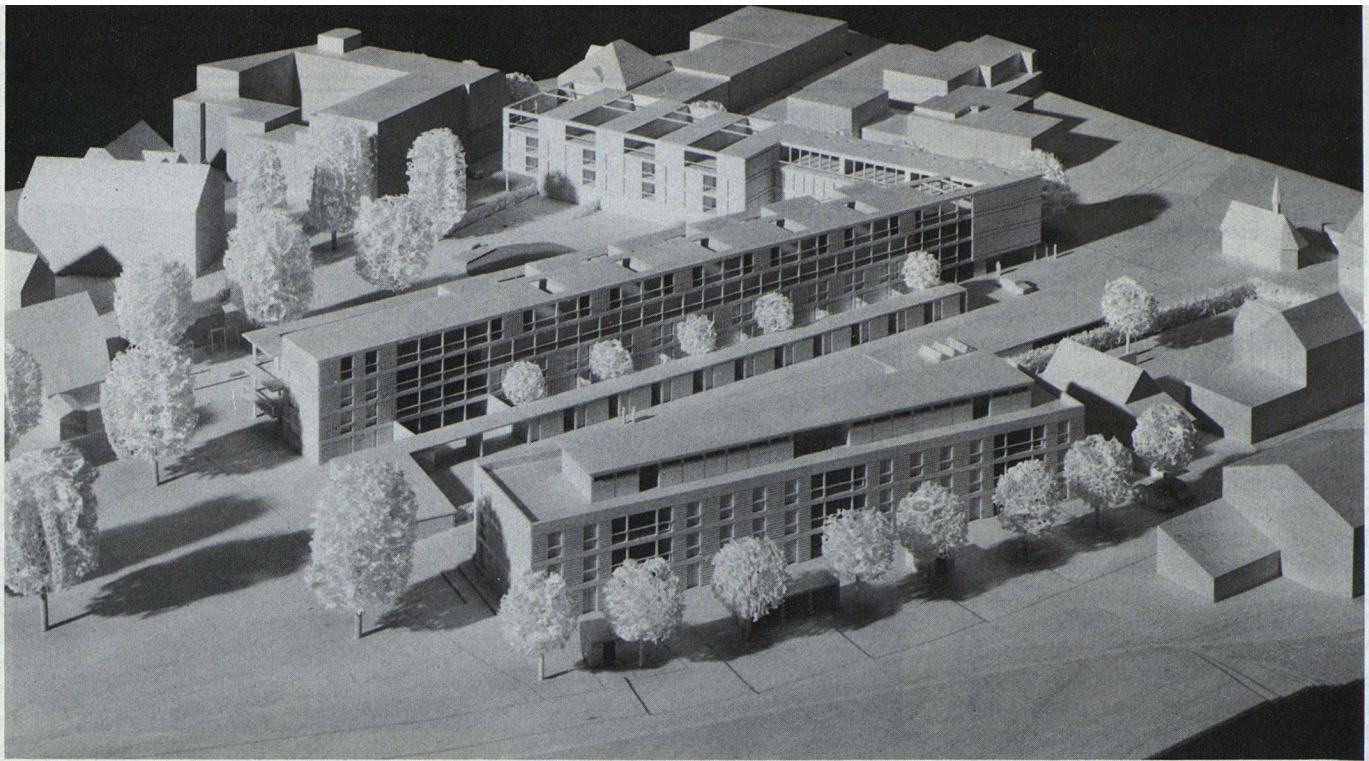
Ein minimaler Ausbaustandard und einfache Wohnungsgrundrisse, die den Bewohnern individuelle Nutzungs- und Kombinationsmöglichkeiten lassen, sind für die Überbauung Kapellstrasse in Wohlen vorgesehen. 61 «günstige Wohnungen» werden in Aussicht gestellt; entlang der Kapellstrasse sind zudem Läden, Büros und Praxen vorgesehen. Die Bauherrschaft hat die Merkur Immobilien AG inne, die Anfang Jahr mit der Göhner AG fusionierte. Die Einsparungen für die Überbauung in Wohlen sollen nicht zulasten von Qualitätsmerkmalen (Anpassung an die bestehenden Bauten in der Umgebung) erfolgen. Reduktion bedeutet vielmehr, dass die Sanitär- und Elektroinstallationen in einem zentralen Bereich zusammengefasst und auf eine Grundausrüstung beschränkt werden. Wie bei Peikert bleiben Ergänzungen den Mieter/innen überlassen.

Form und Lage der Zimmer sehen indivi-



standard, individuelle Kombinationsmöglichkeiten.





Bilder PD

So könnte eine um 20% günstiger gebaute Siedlung aussehen: Überbauung Kappelstrasse Wohlen; Bauherrschaft Göhner Merkur AG; Architekten Werner Egli und Hans Rohr, Baden.

duelle Nutzungsmöglichkeiten vor. So lässt sich die Diele, die im Zentrum der Grundeinheit liegt, ebenso als Bibliothek, Musikzimmer oder Essraum verwenden; da sie in allen Wohnungen belichtet ist, kann sie verschiedene Funktionen erfüllen. Die Küche (etwa 13m²) soll auch Wohnküche sein. Zu jeder Wohnung gehören sogenannte «Schaltzimmer»; sie können zugemietet, aber auch weitervermietet werden, wenn sich ihre Verwendung – etwa durch den Wegzug von Kindern – erübrigt hat. Aus zwei Schaltzimmern lässt sich eine Alterswohnung gestalten.

Die Vereinfachungen beziehen sich vor allem auf die Bauweise. So beschränkt man sich auf einen einzigen Fenstertypus, rohe Wände und gestrichene Unterlagsböden genügen, auf teure Tapeten und Parkettböden wird verzichtet. Gemäss Angabe von Göhner Merkur AG sollen trotz Reduktion auf das Allerwichtigste rund 70% der Wohnungen WEG-konform sein. Das Konzept der beiden Architekten Werner Egli und Hans Rohr aus Baden beruht vor allem darauf, dass für eine 3 1/2 Zimmer-Wohnung anstatt der bisher üblichen 95m² Bruttogeschossfläche nur 80m² vorgesehen sind. Der Grundriss ist ein Zweispänner (wie bei Peikers Mehrfamilienhaus), wobei alle Zimmer etwa gleich gross und damit für die verschiedensten Verwendungszwecke geeignet sind. Bad und WC sind zusammengelegt; die Sanitäranlagen werden vorfabriziert.

Die Vorschläge Hans Bernoullis

Die Anregung, günstig zu bauen, ist keineswegs genial und schon gar nicht neu. Als nach dem Ersten Weltkrieg die Kosten für ein Haus von 20 000.– (vor dem Krieg) auf 30 000.– oder mehr schnellten, wurde der Ruf nach «sparsamer Bau-

ausführung» laut. Damals wie heute war die Frage, ob sich dieses Ziel realisieren lässt, ohne dass Mieter/innen oder Käufer/innen allzu sehr Verzicht üben müssen. In der «Schweizerischen Zeitschrift für Wohnungswesen», der damaligen Publikation des SVW, erörterte der bekannte Architekt Hans Bernoulli das Problem (Nummer vom März 1927, S. 64–66). Der Beitrag dokumentiert zugleich das naturgemässe Interesse der Baugenossenschaften an kostengünstigem Wohnungsbau. Hans Bernoulli schrieb, dass das Sparen in der Küche – damit komme ich auf den eingangs gemachten Vergleich mit dem Essen zurück – auch nicht darin bestehe, statt eines ganzen «nur ein halbes Beefsteak auf den Tisch zu bringen.» So gehe es auch beim günstigen Bauen nicht darum, billigere Qualität und billigeres Material zu verwenden. Oder kurz: «Wir wollen das ganze Beefsteak.»

Ohne Kanalisation und Zentralheizung?

Hans Bernoulli argumentierte, dass gerade in Einfamilienhäusern Vereinfachungen möglich seien, ohne die Wohnqualität zu schmälern. Wohnraum könne ohne weiteres eingespart werden.

In einigen Punkten ging dann Hans Bernoulli – aus heutiger Sicht – doch etwas weit. Dass er sich statt einer «Tapete mit Borden» im Schlafzimmer mit einem Kalkfarbanstrich begnügen wollte, mag ja noch angehen. Etwas ratlos macht aber der Vorschlag, die Zentralheizung im Einfamilienhaus durch den «unendlich rationelleren Kochofen» zu ersetzen. Beim heutigen Verkehrsaufkommen will auch der Ratschlag, auf Trottoirs in den Quartieren zu verzichten, nicht recht überzeugen. Ebensowenig besticht die Einsicht, dass dort, wo die Gärten gross genug sind, «man sogar die Kanalisation ein-

sparen» kann. Es ist zu hoffen, dass die jetzt aktuellen Sparvorschläge aus zukünftiger Sicht nicht ähnlich anmuten werden, wie uns Heutigen einige Gedanken Hans Bernoullis.

Billig bauen für Genossenschaften?

An und für sich ist der Ansatz von Rainer Peikert zu befürworten. Wenn neu gebauter Wohnraum wieder erschwinglich werden soll, muss kostengünstiger gebaut werden, und es muss kritisch über die gängigen Ansprüche nachgedacht werden. Soll ein Wohnzimmer wirklich 40m² gross sein? Andererseits haben besonders die Genossenschaften kein Interesse daran, dass die Schweiz mit billigen, um nicht zu sagen biederem, Reihen- und Einfamilienhäusern verbaut wird. Werden wirklich Kosten gespart, wenn die Leute in abgelegene, auf günstigem Boden erstellte Siedlungen ziehen und dafür um so mehr Geld für das tägliche Pendeln an den Arbeitsplatz oder zum Einkaufen aufwenden? Gerade die Genossenschaften sind viel mehr daran interessiert, im Geschossbau und in Wohnblöcken noch mehr herauszuholen. Um Kosten zu sparen, heisst das nicht zuletzt, variable, verschieden nutzbare Wohnungen zu erstellen. Geld kann gespart werden, indem jeder Form von Zusammenleben, ob in kleinen oder grösseren Gruppen, der ihr angemessene Wohnraum zur Verfügung steht. In diesem Bereich gibt es bereits genug Vorbilder. Erwähnt seien etwa die Überbauung Hellmutstrasse der WOGENO Zürich oder die von der Metron AG gebaute Siedlung an der Zelgliacherstrasse in Windisch (AG).