Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 10

Artikel: My home is my Hüsli
Autor: Weibel, Mike
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106521

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: 25.07.2025

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

MY HOME IS MY HÜSLI

FOTO: PEIKERT CONTRACT AG

Kleinbürgerliches Idyll, beliebte Familien-Wohnform: Das Reihenhaus mit Gärtchen.

«Es ist die total ideale Wohnform», schwärmt Peter Jeker. Vor zwei Jahren ist er mit Frau und Kleinkind aus der städtischen Dachwohnung in das dörfliche Reiheneinfamilienhaus der Gemeinnützigen Mietwohn AG (GEMIWO) umgezogen. «Zum einen schätze ich die Architektur, das offen gestaltete Erdgeschoss mit den hohen Räumen und Fenstern, zum anderen ist es sehr praktisch, wenn das Kind direkt aus der Wohnung in den Garten kann», fasst Jeker die wichtigsten Pluspunkte im neuen Domizil Mülligen (AG) zusammen. Obschon die Schallisolation der Wohnungszwischenwände eher schwach ausgelegt ist, gebe es deswegen keine Konflikte mit den Nachbarn, sagt der junge Familienvater. «In eine Geschosswohnung zurückzuziehen kann ich mir nicht mehr vorstellen, ausser es wäre eine Gartenwohnung.» In den nicht ausgebauten Kellern und Dachgeschossen findet die Mieterschaft zudem grosszügige Wirtschafts- und Stauräume.

«Mit den REFH sprechen wir Leute an, die etwas Eigenes wollen, aber nicht so viel zahlen können», sagt GEMIWO-Geschäftsführer Dieter Hauser. «Neubauten sind allerdings nur möglich, wenn die Land- und Erstellungskosten wirklich tief bleiben.» Ganze 60000 Franken Landkosten belasten im Fall Mülligen den einzelnen Hausteil. «Schon bei Fr. 350.– bis 400.–/m² wird's schwierig», sagt Hauser. Die Erstellungskosten lagen deutlich unter 300000.–. Die mit WEG-Unterstützung gebauten Einheiten kosten heute grundverbilligt 1634.– monatlich. «Wir haben uns in der Planung nicht an den WEG-Minimalstandards orientiert, sondern etwas grosszügiger geplant, sonst wäre es etwas eng im Häuschen», erzählt der GEMIWO-Geschäftsführer.

Ein anderes Beispiel: In Baden baute der Verein für billiges Wohnen 1995 eine Reihenhaus-Siedlung mit 30 Einheiten. Die 16 Mietobjekte wurden im Rahmen des WEG verbilligt. «Wir haben wenig Fluktuation und keine Leerstände», sagt Vereinspräsident Max Fluri zufrieden. Die von Metron Architekten geplante Siedlung steht allerdings auf Land, das «etwa 40 Prozent unter dem Marktwert eingesetzt ist», sagt Fluri. Die Erstellungskosten pro Wohneinheit (ohne Parkierung) betrugen 321000 Franken. So kostet ein WEG-grundverbilligtes 5-Zimmer-Häuschen mit 115 m² Wohnfläche heute 1715 Franken monatlich (exkl. NK). Zusatzverbilligung ist in diesem Preissegment kaum anzutreffen.

Das REFH ist die für den Mittelstand erreichbare Form der Villa. Über Jahrzehnte hinweg war es beliebter Ausdruck genossenschaftlichen Bauens. Heute dominieren Verkaufsangebote den REFH-Markt. Nur wenige Akteure bauen und vermieten die beliebten Objekte – positive Ausnahmen vorbehalten.

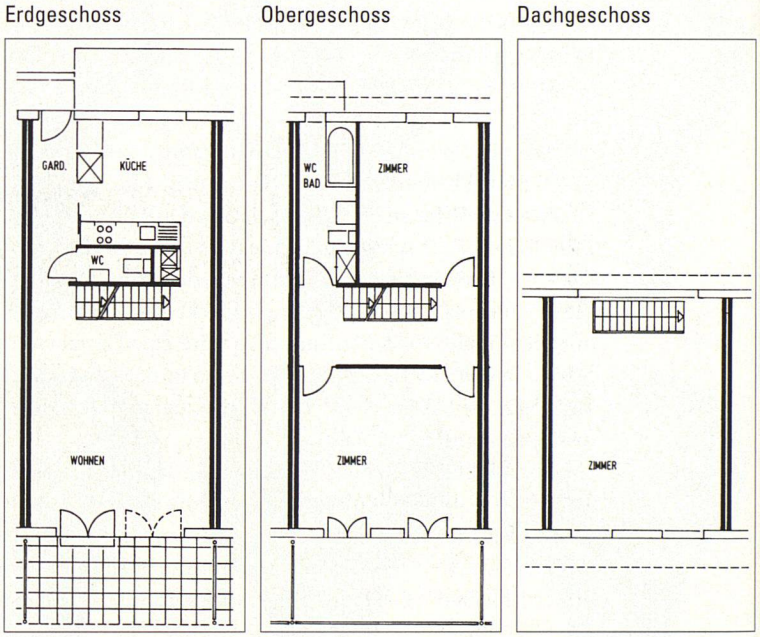
IN DEN 60ERN VERSCHWINDEN DIE HÜSLI

Der standardisierte Reihenhaus-Typ ist so alt wie die Genossenschaftsbewegung. Schon zwischen 1860 und 1900 hatten zahlreiche gemeinnützige Aktiengesellschaften aneinandergereihte Behausungen für das rasant wachsende Industrieproletariat in den Städten bereitgestellt. Auch die in der Schweiz nach der Jahrhundertwende auf den Plan tretenden Genossenschaften verschrieben sich teilweise diesem stark bürgerlich orientierten Wohnungstyp. Der erste Bau der ABZ (1929/30) bestand aus fünf Einfamilienhäusern mit je 4 Zimmern und einer Wohnfläche von rund 75 m². Manchmal verzichteten die Genossenschaften auf das volle Ausschöpfen der Ausnützung, nur um dem EFH-Ideal näher zu kommen. In Winterthur erstellten sie zwischen

FOTO: FERIT KUYAS

Einfache Typologien und Wiederholungen prägen das Bild der Siedlung Haberacher IV in Baden-Rütihof (Metron Architekturbüro), was die Baukosten am Ende auf Fr. 321 000.– pro Wohneinheit reduzierte (links).
Die Grundrissgestaltung mit 2,5 Geschossen ist klassisch und umfasst eine Wohnfläche von 115 m². Das grössere Zimmer im OG liesse sich in zwei 9-m²-Zellen unterteilen. Im Dachgeschoss stehen nochmals 24 m² zur Verfügung.

1924 und 1932 rund 750 Wohnungen, in der Regel REFH, wollte sich die Gartenstadt doch deutlich von den Mietskasernen Zürichs distanzieren. Die Nachfrage nach renovierten Hüsli mit Garten sei heute wieder sehr gross, erzählt Ernst Bühler, Geschäftsführer der Winterthurer Heimstätten-Genossenschaft. «Eine Zeitlang wollten die jungen Familien keinen Garten, weil das zusätzliche Arbeit mit sich brachte.» Allerdings darf der Mietzins laut Bühler nicht über 2000 Franken monatlich betragen; Voraussetzung für Neubauvorhaben ist demnach günstiges Land.
Auch der SVW zählte von Anfang an die Förderung des Eigenheims in Form des Kleinhauses zu seinen wichtigsten Aufgaben. Mit einer Musterhaus-Aktion Anfang der 20er Jahre suchte er nach einer Lösung, die «mit den denkbar geringsten Mitteln eine Wohngelegenheit schafft, welche den modernen Anforderungen in bautechnischer, hygienischer, moralischer, architektonischer und sozialer Hinsicht vollauf Genüge leisten» sollte. Ein zweiter REFH-Boom hub in Zürich an, als ab 1943 Schwamendingen überbaut wurde. Allein die 1944 gegründete BG Vitasana realisierte hier innert acht Jahren 125 derartige Einheiten.
Doch mit den in den späten 60er Jahren stark steigenden Landpreisen verschwanden die biederen REFH-Entwürfe von den Reissbrettern der Architekt/innen. Industrielles Bauen mit maximaler Ausnützung war angesagt. In den 80er Jahren dann gründeten gutverdienende Mittelständische neue Genossenschaften in der Agglomeration und verwirklichten dort den Häuschentraum in – mindestens vorerst – solidarischer Gemeinschaft; «als Gegenentwurf zur überindividualisierten Hüslihalde», schrieb Architekturjournalist Benedikt Loderer.



Agir pour demain

Die meisten erwähnten Objekte wurden im Rahmen des Wettbewerbes «Preisgünstiger Wohnungsbau» der Arbeitsgruppe agir pour demain (apd) prämiert. apd sieht sich als Innovationsmotor der Bauwirtschaft und ist daran, neue, kundenfreundlichere Kennwerte zur Beurteilung von Bauten zu entwickeln. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis drückt die Arbeitsgruppe in Franken Erstellungskosten (ohne P) pro m² Hauptnutzfläche aus. Die Hauptnutzfläche besteht aus der Nettowohnfläche plus bewohnbarem Estrichraum (über 1,8 m) sowie beheizte Kellerfläche mit Tageslicht. Die prämierten REFH erreichten Werte um 2500.–/m².
In Deutschland gewann kürzlich ein REFH-Projekt im Niedrigenergiestandard einen Wettbewerb, in dem der Preis pro m² deutlich unter 2000 Mark lag…

UNTERNEHMERISCH RISKANT Dem REFH-Bau zu Vermietungszwecken sind allerdings enge Grenzen gesetzt. Nicht nur die Zone und die Ausnützung bzw. Baumassenziffer müssen stimmen, vor allem die immer noch hohen Landpreise machen einen Strich durch die Rechnung. Kalkuliert man Erstellungskosten (BKP 1–9) von 350000 Franken pro Wohneinheit, so beträgt der entsprechende Mietanteil bereits 1750.– monatlich. Veranschlagen wir 280 m² Grundstücksfläche dazu, steigt die Monatsmiete bereits bei 145.–/m² über die 2000er-Grenze. Setzen wir einen realistischeren Landpreis von 400.– bis 500.– ein, ergibt sich für die Mieterschaft bereits eine Belastung von 2310 bis 2450 Franken ohne Nebenkosten. Und in diesem Bereich steht die Kundschaft auf Kauf.

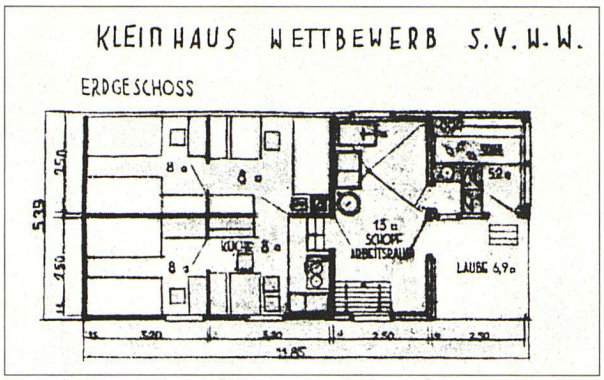
«Auch von Seiten der Bank hören wir, dass wir unsere REFH verkaufen sollen», sagt Urs Reust, Architekt im bernischen Köniz. Reust realisiert gegenwärtig mit der BG Strassweid die zweite Etappe einer Siedlung mit WEG-Mietwohnungen und WEG-REFH zum Verkauf mit total rund hundert Wohneinheiten. Das Verlustrisiko durch Leerstände der teuren Objekte bleibt so für die Bank auf die Zeit des Verkaufs beschränkt. (Nachher tragen es der Bund und die Privateigentümer.)

Schliesslich ist das unternehmerische Risiko für junge Genossenschaften, die weder auf Reserven zurückgreifen können noch günstiges Land in den Büchern haben, nicht zu unterschätzen. «Wenn bei zehn Wohnungen über 2000 Franken eine leersteht, belastet das die anderen schon massiv», gibt Jean-Pierre Kuster, Berater zahlreicher neuer Genossenschaften, zu bedenken.

Den nötigen Kapitalhintergrund für REFH-Projekte hätten eher die alten, städtischen Genossenschaften. Dort aber würde dies einen gewissen Luxus bedeuten, da die Ausnützung (etwa mit einem Ersatzneubau) nicht voll konsumiert würde. Das Hüsli-Angebot zöge eher Gutverdienende an. «Ich persönlich könnte mir das schon vorstellen», meint der Baukommissions-Präsident der Zürcher Familienheim-Genossenschaft, Andreas Hurter, «aber bei uns überwiegen die egalitären Stimmen.» Das Hüsli darf nicht zum Haus werden.

In Biel dagegen hat die Genossenschaft Daheim mit dem Architekturbüro Wick+Molari das genossenschaftliche Reihenhaus neu erfunden. Die 15 Hüsli mit 5½ Zimmern und 115 m² kosten netto 1700 Franken. Sie waren schon vermietet, bevor der Baukran weg war.

MIKE WEIBEL



Oben: Der Gewinner eines Kleinhaus-Wettbewerbes in den 30er Jahren reduzierte die Dimensionen auf knappste Bedürfnisse und «erreichte damit den höchsten Wirkungsgrad», urteilte die Jury. Die Wohnfläche betrug etwa 35 m².

Unten: Reihenhaus-Siedlung der Zürcher Familienheim-Genossenschaft aus den 40er Jahren. Heute scheint der Bau von Reihenhäusern in der Stadt nicht mehr opportun, denn das hätte eine Unternutzung zur Folge.

FOTO: SILVIA LUCKNER

Reihenhäuser ab Stange

Neben der vom Architekturbüro individuell konzipierten Häuserreihe gibt es heute auf dem Markt auch standardisierte Objekte. Ein Beispiel (Bild Seite 9):

Peikert Econom: Zwei Vollgeschosse mit zusammen rund 105 (4,5 Zi) oder 140 m² (6 Zi) Wohnfläche, unterkellert, Dachgeschoss je nach Grösse ausgebaut, einfacher Ausbau mit konventioneller Heizung.

Erstellungskosten BKP 1–9 Fr. 257000.– bis 293000.–

Zu den aufgeführten Preisen kommen die Grundstückskosten (250 bis 300 m² zum jeweiligen Landpreis) sowie für die Parkierung hinzu.