Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 79 (2004)

Heft: 5

Artikel: Innovativer Wohnungsbau für den Mittelstand

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107279

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: 19.07.2025

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

Die Helvetia Patria orientiert sich bei ihren Investitionen am schweizerischen Durchschnitt – sie will also weder Sozialwohnungen noch Luxusobjekte anbieten. Dabei bevorzugt sie städtische Lagen. Im Bild die Siedlung Tramstrasse in Zürich-Oerlikon.

Fotos: Helvetia Patria

So machen es die anderen (2): Helvetia Patria

Innovativer Wohnungsbau für den Mittelstand

Die Helvetia Patria gehört zu den bedeutenden Investoren im Wohnungsbau. Hans-Rudolf Blöchlinger, Leiter des Bereichs Immobilien, versteht es, langfristige wirtschaftliche Anforderungen und Innovationen geschickt zu kombinieren. Er hat sich unter anderem mit der Frage zu befassen, wie Wohnblöcke aus den Sechzigerjahren zeitgemäss saniert werden können.

Von Jürg Zulliger ■ Hans-Rudolf Blöchlinger, Leiter des Ressorts Immobilien der Helvetia Patria, definiert die Rolle als Immobilieninvestor wie folgt: «Unsere Investitionen im Wohnungsbau orientieren sich im Allgemeinen am schweizerischen Durchschnitt. Das heisst, wir betreiben weder sozialen Wohnungsbau, noch bauen wir Objekte im Luxussegment.» Die Helvetia Patria ist aus dem Zusammenschluss des Sachversicherers Helvetia und der Lebensversicherung Patria hervorgegangen. Vor allem die Patria brachte ein umfangreiches Portfolio an Immobilien ein, das mit dem sehr langen Zeithorizont eines Lebensversicherers bewirtschaftet wird. «Wir verwalten treuhänderisch die Gelder unserer Kunden», erklärt Blöchlinger. Eine langfristige Anlage soll Pensionierten künftig eine Rente sichern, sei es im Rahmen einer Pensionskassen-, Renten- oder Einzellebensversicherung.

Grosse Investitionen. Die Helvetia Patria verwaltet insgesamt ein Vermögen von rund 23 Milliarden, wovon rund 3,5 Milliarden in Immobilien investiert sind. Einen weiteren Teil legt die Versicherung in Hypotheken an. «Wir möchten längerfristig», so Blöchlinger, «etwa 18 bis 20 Prozent in Immobilien anlegen. Dies ist gewissermassen das Fundament unserer Anlagen.» Die jährlichen Liegenschaftserträge entsprechen einer Rendite von gut fünf Prozent. Das Schwergewicht der Investitionen liegt in den städtischen Agglomerationen. Etwa 60 Prozent legt die Versicherung in Wohnimmobilien an, 20 Prozent in Gebäuden mit gemischter Nutzung und 20 Prozent in Geschäftsliegenschaften.

Verwaltung und Hauswartung führt die Helvetia Patria in eigener Regie durch; sie beschäftigt auf der Verwaltung 80 Personen, wobei es sich vor allem um Architekten, Ingenieure, Bau- und Immobilienfachleute, Verwaltungsspezialisten und Fachleute im Rechnungswesen handelt. Hinzu kommen 80 vollamtliche Hauswarte sowie weitere 150 nebenamtliche Hauswartstellen. Eigene Bauteams in Basel und St. Gallen zeichnen für das Projektmana-

Serie «So machen es die anderen»
Nicht nur Baugenossenschaften bieten preisgünstige Wohnungen an. Verschiedene institutionelle und private Anleger besitzen und betreuen teils sehr grosse Portefeuilles. In der Serie «So machen es die anderen» möchte *wohnen* sie unter die Lupe nehmen. Welche Strategien verfolgen die Mit-Akteure auf dem Wohnungsmarkt? Wie organisieren sie Verwaltung und Vermietung? Welchen Stellenwert haben Unterhalt und Sanierung?
Bisher erschienen: Rentenanstalt/Swiss Life (*wohnen* 4/2004)

Immobilien als langfristige Anlage zur Sicherung der Rentenguthaben – so lautet die Strategie der Helvetia Patria. Hans-Rudolf Blöchlinger ist Leiter des Ressorts Immobilien.

gement seitens des Bauherrn verantwortlich. Nebst der laufenden Planung und Durchführung von Sanierungen ist die Helvetia Patria auch im Neubau aktiv. Blöchlinger: «Pro Jahr investieren wir 150 bis 200 Millionen in den vorhandenen Immobilienbestand und in neue Projekte.»

Bewährte Mieter-Mitbestimmung. In Rubigen in der Nähe von Bern hat die Versicherung zum Beispiel kürzlich 89 Reiheneinfamilienhäuser erstellt. Das Projekt «Hirschweid» ist in verschiedener Hinsicht besonders, zumal die Gebäude als reine Holzständerkonstruktion angelegt sind und die mehrgeschossigen Häuser mit zweieinhalb bis viereinhalb Zimmern mehrheitlich als Mietobjekte angeboten werden. Jeder Mieter verfügt über einen eigenen Zugang, eigenen Garten und eigenen Heizungsanschluss. Speziell ist weiter das Mitbestimmungsmodell, das die Helvetia Patria hier umgesetzt hat: Es umfasst die Wahl von Bodenbelägen, Küchenabschlüssen in offenen oder geschlossenen Versionen, Trennwänden zwischen zwei Zimmern, Küchengeräten, Aussen-Pergolen oder gar den Einbau von Seitenfenstern in der Fassade. «Die Kosten werden auf die Mietzinse überwälzt, womit die Bewohner ihren Mietzins individuell bestimmen», erklärt Blöchlinger. Dieses Konzept habe sich einwandfrei bewährt, weil der Entscheidungsbereich für die Mieter klar sei und die entsprechenden Kosten kalkuliert werden könnten.

Mit Innovationen und Experimentierfreude in Sachen Mitbestimmung hat sich die Helvetia Patria schon früher hervorgetan. Bekannt ist vor allem das Wohnprojekt «Davidsboden» in Basel, das die Helvetia Patria und die Christoph Merian Stiftung gemeinsam realisiert haben. Bereits in der Planungs- und Bauphase hatten die Mietinteressenten dort ihre Wünsche und Anliegen einbringen können. Hinzu kam auch ein Stück weit Selbstverwaltung, indem in jedem der 15 Wohnhäuser ein Hausverein wirkt und sich um die Nutzung und Verwaltung der gemeinsamen Innen- und Aussenräume kümmert. Weiter ist den Hausvereinen ein Mitbestimmungsrecht bei der Vermietung frei werdender Wohnungen eingeräumt. Aus heutiger Sicht sind für Hans-Rudolf Blöchlinger aber auch die Grenzen deutlich geworden: «Das komplexe Mitbestimmungsmodell stellt hohe Ansprüche an Mieterschaft und Eigentümer. Es ist an der Grenze dessen, was noch machbar ist.» Die erlangten Erfahrungen hätten sich jedoch in verschiedener Hinsicht gelohnt, betont er. Soziologen würden im Davidsboden ein Musterbeispiel des interkulturellen Zusammenlebens erkennen, und die Erwartungen der Investoren seien dennoch nicht enttäuscht worden.

Eine besondere Knacknuss stellte die Sanierung der von Ernst Göhner in den 60er-Jahren erstellten Plattenbausiedlung Sunnebüel in Volketswil dar. Einerseits ging es darum, die 752 Wohnungen für die nächste Generation benutzbar zu machen. Anderseits mussten die Mietzinse bezahlbar bleiben. Im Bild eine Liegenschaft mit Erweiterungsanbauten.

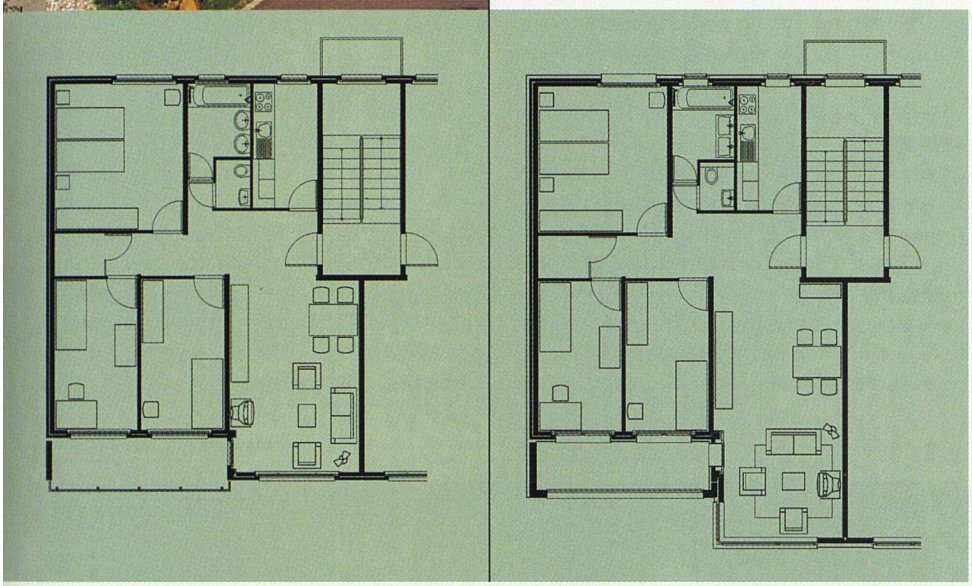
Gehobener Neubau-Standard. Die Helvetia Patria legt besonderen Wert auf eine gute Architektur, wie der Neubau «inside» in Dübendorf ZH veranschaulicht: Die Überbauung liegt im Zentrum von Dübendorf und umfasst 18 Dreieinhalb- bis Viereinhalbzimmerwohnungen sowie Büro- und Verkaufsflächen. Das Projekt der Architekten Nüesch & Partner zeichnet sich durch modernes Design, einen sehr gross bemessenen offenen Wohn-Ess-Bereich, lichtdurchflutete Räume und grosse Terrassen aus. Auffallend sind weiter die auserlesenen Materialien und die standardmässige Ausstattung mit zwei Nasszellen, Geschirrspüler und eigener Waschmaschine in der Wohnung. Die Viereinhalbzimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 140 Quadratmetern kosten brutto rund 2800 Franken.

Einen Mangel an Gelegenheiten für Investitionen sieht Blöchlinger nicht. «Wir verfolgen derzeit mehrere neue Projekte», so erklärt er, «und wir engagieren uns meist schon in einer frühen Phase in der Projektentwicklung.» Denn auf kurze Sicht investieren, ein gutes Objekt finden und eine angemessene Rendite erzielen zu können, sei schwierig. «Wenn wir die Gelegenheit dazu haben, denken und

Die Reihenhaussiedlung Hirschweid in Rubigen BE fällt nicht nur baulich auf. Hier konnten die Mieterinnen und Mieter den Innenausbau wesentlich mitbestimmen – und damit auch den Mietzins.

Foto: Richard Liechti

Die Siedlung Davidsboden in Basel, ein gemeinsames Projekt der Helvetia Patria und der Christoph Merian Stiftung, gilt als Musterbeispiel von Mietermitbestimmung und teilweiser Selbstverwaltung. Obwohl man hier punkto Selbstbestimmung an die Grenzen des Machbaren gestossen sei, sind die Investoren nicht enttäuscht worden.



Vorher – nachher: Einen Teil der Sunnebüel-Wohnungen verbesserte man mit Anbauten und neuen Grundrissen.

planen wir daher bei Projektentwicklungen mit. Denn es braucht immer eine gewisse Zeit, um neue Standorte gestalten und einzonen zu können.»

Gesellschaftlicher Wandel kaum planbar. Das Ressort Immobilien der Helvetia Patria nimmt sich auch immer wieder Zeit, über gesellschaftliche Veränderungen und die Folgen für den Wohnungsbau nachzudenken. Eine Schlussfolgerung lautet zum Beispiel: Trotz des Trends zu immer mehr Einpersonenhaushalten will die Helvetia Patria keine Kehrtwende zu kleinen Wohnungen vollziehen. «Wir setzen weiterhin vor allem auf Drei- bis Viereinhalbzimmerwohnungen», betont Blöchlinger. Das «Produkt» Wohnung könne während der Nutzungsdauer von dreissig bis fünfzig Jahren kaum auf gesellschaftliche Veränderungen reagieren. Der Wandel in Familien und Haushalten – der Wechsel von kleineren zu grösseren Familien und umgekehrt – müsse sich innerhalb der bestehenden räumlichen Strukturen abspielen. Insofern kommt die Helvetia Patria zum Schluss, dass die nötige Flexibilität am ehesten mit Wohnungen mittlerer Grösse zu erreichen ist.

Grosse Anstrengungen unternimmt die Helvetia Patria, um die bestehende Bausubstanz instand zu halten und zu erneuern. Bei grösseren Eingriffen gilt die Maxime, dass die erneuerten Gebäude für eine neue Nutzungsperiode von dreissig oder vierzig Jahren «fit» gemacht werden müssen. Dabei steht im Allgemeinen jede Option zur Debatte, sanfte Eingriffe, teilweise Sanierungen, aber auch Abriss und Ersatzneubau.

Knacknuss Sanierung von «Göhnerswil». Ein besonders prominentes Beispiel ist das «Sunnebüel» in Volketswil ZH. Aus heutiger Sicht handelt es sich dabei um eine bedeutende Überbauung der Schweizer Baugeschichte; erstellt hat sie zwischen 1965 und 1971 der Generalunternehmer Ernst Göhner. Ausgeführt wurde die Siedlung, die insgesamt 32 Blöcke mit 752 Wohnungen umfasst, in Plattenbauweise mit vorfabrizierten Betonelementen. Göhners Interesse galt damals der Standardisierung und Vorfabrikation, um der von Wohnungsnot geplagten Schweizer Bevölkerung effizient und kostengünstig neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ausserdem setzte Göhner auf Investitionen in Landgemeinden, wo noch preisgünstiges Bauland zu erwerben war. Die Tatsache, dass die in grosser Zahl zuziehenden Menschen an den neuen Wohnorten zum Teil keine adäquate Infrastruktur vorfanden, und die Architektur der geometrisch angeordneten nüchternen Betonbauten riefen damals allerdings Kritik und Widerstand hervor. An der Architekturabteilung der ETH Zürich erschien die kritische Schrift «Göhnerswil, Wohnungsbau im Kapitalismus», und am Fernsehen wurde zu bester Sendezeit Kurt Gloors Dokumentarfilm «Die grünen Kinder» ausgestrahlt, der sich ebenfalls kritisch mit der Grossüberbauung auseinander setzte, die heute eher unter dem Namen «Göhnerswil» denn als «Sunnebüel» bekannt ist.

In den Neunzigerjahren stellten die Verantwortlichen der Helvetia Patria fest, dass im ▶

Das Erscheinungsbild von «Göhnerswil» musste möglichst erhalten bleiben.

«Sunnebüel» die Zeit reif war für Instandsetzungen und Sanierungen; Mängel wie Feuchtigkeitsprobleme, aus heutiger Sicht ungenügende Wärmedämmung, Probleme mit dem Schallschutz, undichte Fenster, offene Kittfugen und Betonabplatzungen verlangten nach einer sorgfältigen Analyse und Sanierungsplanung. Wie lässt sich dieses Paradebeispiel der Plattenbauweise für die nächsten Generationen wieder benutzbar und marktgängig machen? Immerhin zeichnete sich ab, dass die Öffentlichkeit ein Interesse hat, den Charakter der Siedlung zu bewahren. Die Gemeinde Volketswil entschied sich dafür, das «Sunnebüel» zur Quartiererhaltungszone zu erklären, um den Gesamtcharakter der Grossüberbauung erhalten zu können.

Wohnungen müssen bezahlbar bleiben. In einer ersten Sanierungsetappe wurde die Gebäudehülle wärmetechnisch verbessert, und zwar indem man vorgefertigte Dämmplatten mit eingebauten Holz-Metall-Fenstern herstellte und an die bestehenden Fassadenplatten hängte. Als eine zweite Massnahme entschied sich die Helvetia Patria, auch die Wohnräume einer Sanierung zu unterziehen und bei einigen Gebäuden eine Erweiterung vorzunehmen: Bestehende Fassadenelemente hat man dazu entfernt und vorfabrizierte Erkerelemente vor die bestehenden Gebäude gestellt. Äusserlich ist diese Erweitung kaum erkennbar, zumal die Erkerelemente mit den gleichen neuen Dämmplatten verkleidet sind wie die übrigen Gebäudeteile. Die Wohnraumerweiterung und geringfügige Grundrissänderungen führen zu neuen Wohnungstypen (siehe Grundriss vorher und nachher). Ein Rundgang durch die Siedlung zeigt, dass sie trotz Protesten in den Siebzigerjahren einige Qualitäten vorzuweisen hat: zum Beispiel die Einbettung der Gebäude in eine grüne und üppig überwachsene Parklandschaft. Hans-Rudolf Blöchlinger sagt: «Die Qualität dieser Gebäude ist bedeutend besser als diejenige anderer Siedlungen der gleichen Baujahre. Sie weisen für die damalige Zeit gute und grosszügige Grundrisse auf.» Bei der Sanierung waren verschiedene Ziele zu erreichen. Nebst der Erhaltung des Erscheinungsbildes galt es, die Sanierung in bewohntem Zustand durchzuführen; ausserdem mussten die sich ergebenden Mietzinserhöhungen verkraftbar bleiben. Vor der Sanierung kostete zum Beispiel eine durchschnittliche Vierzimmerwohnung im «Sunnebüel» brutto 1050 Franken; nach der Innen- und Aussensanierung beträgt die Miete der gleichen Wohnung 1375 Franken. Ausserdem richtet die Helvetia Patria der Mieterschaft für die Umtriebe eine Umbauentschädigung von anderthalb Monatsmieten aus. – Unter dem Strich konnten somit die bautechnischen Anforderungen mit den Bedürfnissen der Mieterschaft und des Investors in Einklang gebracht werden.

Anzeige