

# Vorbild für Baugenossenschaften?

Autor(en): **Hofer, Andreas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **79 (2004)**

Heft 11

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107314>

## **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.

Der Alleinunternehmer Leopold Bachmann baut rasch und günstig

# Vorbild für Baugenossenschaften?

Leopold Bachmann hat in den letzten Jahren in Zürich, Winterthur und Uster 1500 Mietwohnungen erstellt, die für das kostengünstige Bauen neue Massstäbe setzen. Bachmanns Siedlungen sind ein Beitrag zur Wohnraumversorgung. Doch welche Qualitäten erhält man zu solchen Preisen? Der Autor hat im Auftrag der SVW-Sektion Zürich Kosten und Einsparpotenziale von günstigen Wohnbauten untersucht.

**VON ANDREAS HOFER\*** ■ 1999 zogen die Mieter in die erste Etappe der Siedlung «Röntgenareal» in Zürich ein. Das Architekturbüro von Isa Stürm und Urs Wolf hatte bereits 1990 einen Wettbewerb für die Überbauung gewonnen, doch die SBB fanden jahrelang keine Investoren für das Grundstück in der Nähe von Langstrasse, Drogenhandel und Sexgewerbe. Dann ging plötzlich alles sehr schnell. In jeweils acht Monaten schossen die neun Wohntürme mit insgesamt 317 Mietwohnun-

gen in die Höhe, die gesamte Bauzeit dauerte keine anderthalb Jahre. Die Wohnungen fanden reissenden Absatz, das Argument war der Preis: Wo sonst fand sich mitten in der Stadt eine Viereinhalbzimmer-Neubauwohnung für 1700 Franken inklusive Nebenkosten?

**DIE METHODE BACHMANN.** Hinter dem temporeichen Preiswunder stand der über siebzehnjährige Unternehmer und ausgebildete Bauingenieur Leopold Bachmann. Im Einmannbetrieb ohne Projektentwickler und Bauführer hat er seither in Zürich, Winterthur und Uster 1500 billige Wohnungen in grossen Siedlungen gebaut. Wie bewältigt Bachmann ein solches Volumen, und wie erreicht er günstigere Baukosten als der Rest der Immobilienbranche?

Seine ersten Siedlungen baute Leopold Bachmann in den Siebzigerjahren in der Agglomeration Zürich. Bei diesen kleineren Projekten von jeweils 50 bis 100 Wohnungen entwickelte er seine Methoden der Projektentwicklung und knüpfte ein Beziehungsnetz in der Bauwirtschaft. Von Anfang an galt die Maxime: möglichst viel Wohnraum für möglichst wenig Geld. In den letzten Jahren verkaufte Bachmann einen Teil dieser frühen Siedlungen im Stockwerkeigentum, mehrheitlich an die damaligen Mieter. Die Verkaufserträge bildeten das Eigenkapital für die Ausweitung der Wohnbautätigkeit in eine neue Dimension.

Einzigartig ist die Bündelung von Investor, Projektentwickler, Bauplaner und Bauführer in einer einzigen Person. Bachmann sucht möglichst grosse Areale in städtischen Räumen, bei denen der Landpreis pro Wohnung nicht mehr als 80 000 Franken oder 25 Prozent der Anlagekosten ausmacht. Diese Bedingungen findet er an Stadträndern oder auf

Die Punkthäuser mit den umlaufenden Balkonen sind die Markenzeichen der Bachmann-Siedlungen (Neunbrunnenstrasse, Zürich).



Fotos: Andreas Hofer

problematischen Arealen, vor deren Risiken sich andere Investoren scheuen.

**ZWEI HAUSTYPEN.** Bei seinen ersten Siedlungen dieser Art auf dem Röntgenareal und auf dem Micafil-Areal in Zürich übernahm und optimierte er bestehende Projekte. Die dort gefundenen zwei Haustypen adaptierte das kleine Architekturbüro Cerv und Wachtl für die nächsten Siedlungen: das Punkthaus mit 25 Metern Kantenlänge und fünf Wohnungen pro Geschoss um ein zentrales Treppenhaus (Typ Röntgenareal) und die einseitig orientierte, zweispännige und teilweise mit Laubengang erschlossene Wohnzeile (Typ Micafil). Die Zeilen schützen vor Lärm wie bei den

Siedlungen Wässerwiesen und Gern in Winterthur oder nutzen Südlagen aus wie in Uster. Die Punkthäuser besetzen locker das von den Zeilen aufgespannte Feld.

Die Punkthäuser erwiesen sich als besonders ökonomisch. Sie haben umlaufende Balkone und Leichtbauausenwände mit hohem Glasanteil; die Erschliessungsflächen sind minimal, und die dünnen Wände erhöhen die vermietbare Fläche. Überdies beschleunigt die Mischbauweise die Bauabläufe: Während die obersten Geschossplatten noch betoniert werden, ist in den unteren Geschossen die Fassade bereits geschlossen und der Innenausbau im vollen Gang. Bei den Zeilen ist der konventionell gemauerte

Rücken mit einer verputzten Aussenisolation gedämmt.

**Einheitlicher Wohnungsstandard.** Bachmann hat klare Vorstellungen, über welche Qualitäten eine günstige Wohnung verfügen soll. Er baut vorwiegend Wohnungen mittlerer Grösse mit drei bis vier Zimmern. Mit teilweise zehn bis zwölf Quadratmetern sind die Schlafzimmer zugunsten eines grosszügigen Wohn- und Essbereichs knapp bemessen. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wasch- und Trockenturm. In den neueren Siedlungen haben Steinabdeckungen in den Küchen und Laminatböden die früheren Kunstharzoberflächen und Spannteppiche abgelöst.

Die halböffentlichen Räume sind minimal, Gemeinschaftsräume gibt es nur im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang, und die Umgebungsgestaltung ist karg. Die Mieter beklagen die kleinen Individualzimmer, die spartanische Elektroausstattung mit einem Anschluss pro Zimmer und die billigen Materialien. Doch Bachmann geht bei neuen Projekten nur zögerlich auf solche Kritiken ein, da er befürchtet, sein Realisierungsmodell und das Preisargument zu gefährden.

**Schlanke Organisation.** Die Architekten Cerv und Wachtl lernten Bachmann in den Siebzigerjahren kennen. Seither arbeiten sie regelmässig für ihn und betreuen die Projekte von der Konzeption bis zur Ausführung. Sie optimieren die Projekte konsequent auf Bachmanns pragmatische Ziele hin. Rationalisierungsvorschläge von Fachplanern und Handwerkern fliessen in die Pläne ein, wenn sie nicht gegen erprobte Prinzipien verstossen oder die Wohnungsgrundrisse in Frage stellen. Die kontinuierliche Entwicklung von Standards über mehrere Projekte hinweg rationalisiert die Arbeit der Architekten und vereinfacht die Auftragsvergabe an die Handwerker.

Die Handwerker organisieren den Bau selbst. Es gibt keine Bauführer, sondern Bachmann überwacht den Baufortschritt persönlich. Erst in der Vermietung kommen externe Immobilienverwaltungen oder die von Leopold Bachmanns Söhnen geführte Simo Immobilien GmbH dazu. Die Verwaltungen produzieren eine einfache Broschüre und schliessen die Mietverträge ab. Die Werbung beschränkt sich auf einige Zeitungsinserte. Der Grossteil der Wohnungen wird über die Bautafel oder Hinweise von Bekannten vermietet.

Lokalpolitiker und Stadtplaner befürchten, dass die peripheren Grosssiedlungen Bachmanns zur sozialen Entmischung oder gar Gettoisierung beitragen, was sich allerdings bisher nicht bewahrheitet hat. Bei den Siedlungen an der Stadträndern von Winterthur bestehen allerdings grosse Defizite bei der Infrastruktur (im Bild die Siedlungen Wässerwiesen (oben) und Gern mit je rund 400 Wohnungen).





Leopold Bachmanns Siedlungen befinden sich oft dort, wo sonst niemand bauen will, etwa an stark befahrenen Bahnlinien. Lange Wohnzeilen schützen jeweils die Punkthäuser vor dem Lärm. Im Bild die Siedlung Micafil-Areal in Zürich.



An der Neunbrunnenstrasse in Zürich Nord errichtete Leopold Bachmann zwei Punkthäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zu den neuen Birch-Schulbauten. So günstige Neubauwohnungen gibt es im «Boomquartier» sonst nur in der ABZ-Siedlung Regina-Kägi-Hof.

**KRITIK AN TEURER BAUWEISE.** Leopold Bachmann hat verschiedentlich behauptet, dass in der Schweiz viel zu teuer gebaut wird. In diesen Vorwurf schloss er auch die Genossenschaften ein, denen er vorwirft, dass ihre Siedlungen 20 Prozent teurer seien. Eine im Auftrag der Sektion Zürich des SVW durchgeführte detaillierte Analyse des Autors ging dieser Behauptung nach. Die Neubaumietpreise in der Stadt Zürich liegen zwischen 180 und über 300 Franken pro Quadratmeter und Jahr (das führt zu Mietpreisen von 1500 bis 2500 Franken inklusive Nebenkosten für eine 100 Quadratmeter grosse 4-Zimmer-Wohnung). Der durchschnittliche Mietpreis für einen Quadratmeter Wohnfläche (inklusive Altbauten) liegt bei 240 Franken pro Quadratmeter.

Diese Mietpreise haben wenig mit den Baukosten zu tun; sie widerspiegeln vielmehr die Macht der Vermieter auf einem durch chronischen Wohnungsmangel geprägten Markt. Nur wenige versuchen überhaupt günstigen Wohnraum anzubieten. Leopold Bachmanns Kritik an einem System, das an den Bedürfnissen der Zahlungsschwachen vorbeiproduziert, ist also berechtigt.

**WO BESTEHT SPARPOTENZIAL?** Wenden wir uns nun denen zu, die versuchen, im günstigen Segment Wohnungen anzubieten. Genossenschaften, die Stadt Zürich und vereinzelt private Investoren bauten in den letzten Jahren grosse Siedlungen, die mit denen von Leopold Bachmann vergleichbar sind. Die Baukosten für die Neubauten der Genossen-

schaft KraftWerk1, den Wohnungsbau der Allreal an der Neunbrunnenstrasse und der städtischen Siedlung an der Stiglenstrasse lagen ungefähr 10 Prozent höher, der Regina-Kägi-Hof der ABZ war gleich teuer wie die Bachmannschen Siedlungen. Bei den Mietkosten gelang es der ABZ dank der Ausschöpfung der spezifischen Möglichkeiten einer grossen Genossenschaft (siehe Kasten), die Mieten deutlich unter das Niveau der Bachmann-Siedlungen zu senken.

Bachmann baut also (auf dem tiefen Niveau des günstigen Wohnungsbaus) in den meisten Fällen günstiger. Liegt dies an seiner einzigartigen Methode oder an reduzierten Standards? Der Vergleich der Bautechnik und des Ausbaus zeigt, dass sich die günstigeren Preise bei Leopold Bachmann durch die Materialisierung und die Ausstattung der Wohnungen erklären lassen. Die Einsparungen bei der technischen Ausstattung (Heizung, Sanitär, Elektroanlagen) und bei den Oberflächen (billige Bodenbeläge, günstige Kunststoffverputze) sowie die einfacheren Standards bei der Gebäudehülle, der Ausstattung mit Gemeinschaftsräumen und der Umgebungsgestaltung summieren sich auf über acht Prozent. Hingegen betragen die Einsparungen durch die Einmann-Bauweise erstaunlicherweise nur rund zwei Prozent. Der Verzicht auf aufwändiges Projektmanagement und Controlling erlaubt es Bachmann, allein so schnell und so viel zu bauen, beeinflusst aber den Preis nur unwesentlich.

**DIE KOSTEN BILLIGEN BAUENS.** Die grosse Bandbreite bei den Mietpreisen von Neubauten und deren Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen relativiert den Kampf

### Die Wohnsiedlungen von Leopold Bachmann

- Röntgenareal, Neugasse 81–99, Zürich: 317 Wohnungen, Wettbewerbsprojekt Isa Stürm, Urs Wolf Architekten, Bezug 1999/2000.
- Micafil, Hermetschloostrasse 25–43 und Micafilstrasse 2–18, Zürich Altstetten: 250 Wohnungen, Wettbewerbsprojekt Zach und Zünd, Ausführungsplanung Cerv und Wachtl Architekten, Bezug 2002.
- Neunbrunnenstrasse 29–37, Zentrum Zürich Nord: 140 Wohnungen, Cerv und Wachtl Architekten, Bezug 2003.

- Wässerwiesen, Wässerwiesenstr. 67a–r, Winterthur Wülflingen: 400 Wohnungen, Cerv und Wachtl Architekten, Bezug 2003.
- Gern, Im oberen Gern 6–91, Winterthur Hegi: 420 Wohnungen, Cerv und Wachtl Architekten, Bezug 2003.
- Am Bahnhof, Industriestrasse 9–37, Uster: 160 Wohnungen, Cerv und Wachtl Architekten, Bezug 2004.
- Geplante Siedlungen: Brühlberg, Winterthur (300 Wohnungen, Bezug 2006), CeCe-Areal, Zürich Affoltern (450 Wohnungen, Bezug ca. 2007).



Für das Röntgen-Areal, an der Einfahrt zum Zürcher Hauptbahnhof gelegen, fanden die SBB lange keinen Investor. Erst Leopold Bachmann führte das Projekt des Architekturbüros Stürm und Wolf aus. Trotz Lärmimmissionen sind die zentral gelegenen, günstigen Wohnungen sehr beliebt.



Eine karge Aussenraumgestaltung zeichnet die Siedlungen aus. Beim Röntgen-Areal gibts Kies statt Grünflächen.

um die letzten paar Prozent zum günstigsten Neubaupreis und rückt die Frage nach der Nachhaltigkeit, also der architektonischen, städtebaulichen und bautechnischen Qualität, in den Vordergrund. In dieser Beziehung fällt eine Bilanz der Siedlungen Bachmanns durchgezogen aus. Die Siedlung «Röntgenareal» bot an einem schwierigen Standort genau im richtigen Moment günstige Familienwohnungen und ergänzte den Bestand an kleinen Wohnungen in den umliegenden älteren Genossenschaftssiedlungen. Dies half, den Kreis 5 nach der Schliessung der offenen Drogenszene am Letten zu stabilisieren, den Wohnanteil zu erhöhen und damit auch die Nachfrage für die vielfältige Infrastruktur im

umliegenden Quartier zu stärken. Die Siedlung selber steuert nichts an diese Infrastruktur bei. Bachmann baut nur Wohnungen. Zum Problem wird dies erst an periphereren Standorten. In Winterthur befürchten Lokalpolitiker und Stadtplaner, dass der günstige Preis und die mangelnde Infrastruktur der Bachmann-Siedlungen an den Stadträndern in Töss und Hegi eine Abwärtsspirale mit sozialer Entmischung in Gang setzen könnte. Die Stadt Winterthur – die das schlecht erschlossene Land eingezont hat – muss jetzt unter grossem Druck eine minimale Infrastruktur (öffentlicher Verkehr, Schulraumversorgung) nachliefern. Andere Konsequenzen der günstigen Bauweise sind noch schwerer

zu korrigieren. Die minimale Wärme- und Schalldämmung lässt sich nachträglich nicht mehr verbessern. Anschlussdetails im Sockel und Dachbereich sind fehleranfällig. Das Risiko von Bauschäden und einem erhöhten Sanierungsbedarf nach zehn bis zwanzig Jahren ist hoch. Zusammen mit den sehr konventionellen Grundrissen entsteht daraus die Gefahr, dass sich der mediterrane Charme, das Halfertige und Farbige, das Bachmanns Siedlungen als Neubauten ausstrahlen, schon bald verflüchtigen wird und sich die Wohnungen nur noch über noch günstigere Preise vermieten lassen werden.

**GESELLSCHAFTLICHE FRAGEN AUSGEKLAMMERT.** Mit seiner Effizienz, der grossen Zahl in kurzer Zeit produzierter Wohnungen, fordert Bachmann als Einzelkämpfer die Bauindustrie und die anderen Anbieter von günstigem Wohnraum heraus. Er hinterfragt schweizerische Perfektionsansprüche und kann dadurch einen willkommenen Beitrag an die Wohnraumversorgung auf einem ausgetrockneten Wohnungsmarkt leisten. Die Suche nach Antworten auf die Fragen, wie neue Quartiere mit einem funktionierenden Sozialleben geschaffen werden können, wie auf Umweltanliegen und auf veränderte gesellschaftliche Ansprüche an den Wohnraum reagiert werden kann, überlässt er jedoch anderen. ☹

*\*Andreas Hofer ist Architekt und Vorstandsmitglied der SVW-Sektion Zürich.*

### Wie Baugenossenschaften ihre Mietpreise beeinflussen können

Die Land- und Baukosten sind nur ein Faktor für die Bestimmung der Mieten eines Wohnbauprojektes. Der grosse Unterschied zwischen den durchschnittlichen Preisen von Genossenschaftswohnungen und dem Wohnungsangebot auf dem freien Markt ist die Folge der Politik der Genossenschaften, möglichst günstigen Wohnraum anbieten zu wollen. Die mieterfreundliche Politik der Genossenschaften bezüglich Mietpreiserhöhungen aufgrund des schwankenden Hypothekenzinssatzes verbilligt mit der Zeit die Genossenschaftswohnungen weit mehr, als dies mit der kostengünstigsten Bauweise erreicht werden kann. Trotzdem ist der Anfangsmietzins für die Genossenschaften häufig ein entscheidendes Kriterium. Für ältere Genossenschaften mit einem günstigen Wohnungsbestand kommen Neubauten in ein völlig neues Preissegment zu liegen, das für die bestehenden Genossenschaftler unerschwinglich ist. Somit können Optimierungen im Wohnungs-

schlüssel (grössere Wohnungen für Familien, kleinere für Ältere und Alleinstehende) nicht von den Genossenschaftlern genutzt werden. Dies gilt in verschärfter Masse bei Ersatzneubauten. Hier muss häufig ein Teil der neuen Wohnungen für die alten Genossenschaftler bezahlbar sein, damit sie in der Genossenschaft bleiben können. Neben kostenbewusstem Bauen stehen den Genossenschaften weitere Möglichkeiten zur Verfügung, die Anfangsmieten zu senken und somit diese Probleme teilweise zu entschärfen. Wenn sie alle diese Möglichkeiten ausnutzen, können Genossenschaften gegenüber konventionellen Investoren die Anfangsmieten von Neubauten um rund 30 Prozent reduzieren. Im Falle von Ersatzneubauten steigt dieser Wert auf bis zu 50 Prozent.

### Spielräume bei der Mietzinsberechnung und der Finanzierung:

- Kostenmiete 10–20%
- Verzicht auf Amortisation während der ersten zehn Jahre nach Bezug 6%

- Verzinsung des Kapitals gemäss den effektiven Kosten 10%
- Finanzierung der Projektentwicklung und der Erstvermietung aus der laufenden Rechnung der Genossenschaft und Verzicht der Aktivierung auf dem Baukonto 3–4%

### Spielräume bei Ersatzneubauten:

- Abschreibung des Restwertes bis zum Abbruch und Einsetzen eines günstigen Landwertes 5–20%

### Verzicht auf teure Bauprojekte:

- Nur dort bauen, wo eine kostengünstige Realisierung möglich ist (Baugrund, Ausnutzung, Rahmenbedingungen)
- Ökonomische Grösse der Projekte anstreben, mindestens 50 Wohnungen in kompakten Volumen pro Etappe 5%
- Striktes Kostenmanagement und zum Beispiel Realisierung des Projektes über eine GU/TU-Konkurrenz mit klaren Limiten 5–10%