

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 29 (2016)  
**Heft:** [5]: Besser planen und günstig bauen

**Artikel:** "Es braucht auch Glanz"  
**Autor:** Petersen, Palle / Heymann, Astrid / Esch, Philipp  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-632904>

### **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:** 21.02.2026

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

# «Es braucht auch Glanz»

**Astrid Heymann leitet eine Anlagestiftung für preisgünstige Wohnungen. Architekt Philipp Esch plante einen der ersten Neubauten. Ein Gespräch über Rezepte und Experimente.**

Interview:  
Palle Petersen

**Die Anlagestiftung Adimora wurde 2010 gegründet und will unter Marktbedingungen Wohnungen anbieten, die zwanzig Prozent günstiger sind als ortsüblich. Was ist Ihre Motivation?**

**Astrid Heymann:** Die wirtschaftliche Zukunft ist ungewiss, die Nachfrage nach günstigem Wohnraum riesig und das Segment krisenresistent. Mit Adimora möchten wir einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit leisten und Pensionskassen eine Möglichkeit zur Diversifikation ihrer Immobilienanlagen anbieten. Das sind unsere Ziele. Die Knacknuss ist der Weg dorthin.

**Philipp Esch:** Die Frage, wie man Kosten spart, ist nicht sehr originell. Schon weit vor dem frühmodernen Wohnen als Grundbedürfnis und dem Baufunctionalismus der Nachkriegszeit war die Wohnungsfrage eine Kostenfrage. Ausserdem haben Investoren unabhängig vom Preissegment die gleichen Planungs- und Baugrundrisiken und müssen effizient wirtschaften. Man kann also nur am Produkt sparen – und da gibt es nur einen echten Hebel: die Fläche.

**Astrid Heymann:** Ganz so einfach ist es nicht. Die Kostenfrage mag nicht originell sein, aber wir stellen sie systematisch über den gesamten Lebenszyklus und auf allen Ebenen: vom Baukörper über die Wohnungstypologie bis zur Ausstattung und zum Gebäudeunterhalt. Ausgehend von Workshops und Gesprächen mit Soziologinnen und Hauswarten, Architektinnen und Gebäudetechnikern, Immobilienberaterinnen und -betreibern haben wir Grundsätze aufgestellt, nach denen wir nun unsere ersten Neubaulprojekte auch realisieren.

**Mit welchen Eckwerten und Grundsätzen erreichen Sie einen preisgünstigeren Wohnungsbau?**

**Astrid Heymann:** Die Wohnfläche ist zentral. Eine Adimora-Wohnung mit viereinhalb Zimmern misst maximal 90 Quadratmeter und hat nur ein Bad. Es geht aber auch um die Summe der kleinen, einfachen Dinge. Beispielsweise hat eine Wohnung nur einen Schacht und jedes Zimmer nur zwei Steckdosen.

**Philipp Esch:** Dieses Rezeptbuchartige stört mich, so ist den komplexen Bedingungen heutiger Bauparzellen doch nicht beizukommen. Offene Fragen und methodische Ansätze, etwa dass Adimora erprobte Unternehmerdetails statt am Zeichentisch immer neu erfundene Planerdetails will, sind interessanter als vorgefasste Antworten und quantifizierbare Vorgaben. Auf solche reagiert mein professionelles Selbstbewusstsein allergisch. Denkanstösse und Dialogbereitschaft genügen.

**Astrid Heymann:** Aber man muss doch nicht alles immer neu aushandeln. Ich glaube an klare Ansagen. So kompakte Wohnungen kriegt man nur, wenn man sie einfordert. Und glaubst du, alle Architekten würden von selbst eine einfache Lastabtragung zeichnen? Fehlanzeige. Bei Adimora gehen die Stützen von oben nach unten durch. Punkt.

**Wie reagieren Sie als Architekt auf solche Vorgaben eines Investors?**

**Philipp Esch:** Ich kann das nachvollziehen, und ich störe mich auch nicht an Kleinigkeiten wie der Steckdosen-Regel. Aber die Schachttregel ist fraglich. Über den Lebenszyklus eines Gebäudes macht die Erstellung nur 20 Prozent der Kosten aus. Da sollte man doch die bessere Wohnung bauen, auch wenn sie drei Schächte hat.

**Astrid Heymann:** Falsch. Auch der Unterhalt und Sanierungsarbeiten sind dreimal teurer. Dasselbe gilt bei Ausstattung und Materialisierung. Robuste und unterhaltsarme Oberflächen sind unverzichtbar, wenn man langfristig günstige Wohnungen anbieten möchte. Ich wünsche mir darum Planer, die sich mehr Gedanken über das Altern und den Unterhalt der Gebäude machen und nicht im luftleeren Raum gestalten.



**Ist denn im Wohnungsbau die Gestaltung tatsächlich ein Kostentreiber? Was gibt Adimora zum Beispiel für Küchen und Bäder vor?**

**Astrid Heymann:** Manche Bauherren verlangen im Bad kategorisch dunkle Fliesen im Format 30×50 Zentimeter dunkelgrau am Boden, dasselbe in Weiss an den Wänden und hochformatig in der Küche. Das ist die günstigste Lösung und unterhaltsarm. Doch für solche Küchen und Bäder müssen wir keine tollen Architekten anstellen. Eigentlich sind wir noch zu lieb, um wirklich günstig zu bauen, denn uns interessiert Gestaltung.

**Philipp Esch:** Aber ist das Bad das *«pièce de résistance»* der Architektur? Natürlich finde ich es schade, wenn mein Gestaltungsmandat vor der Badezimmertür endet. Aber ihr braucht gute Architekten nicht, um gute Bäder zu gestalten, sondern gute Orte.

**Welchen Zusammenhang sehen Sie zwischen Städtebau und Wohnungsbau? Welche Elemente sind entscheidend?**

**Philipp Esch:** Da fällt mir Michael Alder ein, der in der Nachkriegszeit wunderbare Wohnbauten realisierte. Er sagte einmal im Radio, eine gute Wohnung stehe an einem guten Ort. Wir sollten Energie darauf verwenden, solche zu schaffen, dann genügt hinterher solide Grundrissarbeit. Umgekehrt hilft die beste Wohnung nichts, wenn der Städtebau versagt. So gesehen sind standardisierte Bäder sicherlich schade, aber nicht entscheidend.

**Astrid Heymann:** Städtebau ist aber immer wichtig, nicht nur bei günstigem Wohnungsbau. Zurück zu unseren Grundsätzen: Wir wollen den Prozess umkehren. Anstatt während der Ausführung alles zusammenzusparen, starten wir radikal einfach. Das schafft Spielräume.

**Philipp Esch:** Einverstanden. Wenn man günstige Wohnungen baut, kann es nicht nur um weniger gehen. Mich hat der Rohbau von Álvaro Sizas Universitätsbibliothek in Aveiro beeindruckt. Sie ist gebaut wie der letzte Dreck, doch am Ende kommen Gips und Putz drüber, und alles ist makellos schön. An den richtigen Stellen hat Siza einen Zentimeter Marmor aufgemörtelt. Das ist doch eine interessante Strategie für Adimora-Wohnungen. Die Frage ist doch: Was macht diese gegenüber anderen günstigen Wohnungen speziell?

**Plädieren Sie tatsächlich für Marmor im preisgünstigen Wohnungsbau?**

**Philipp Esch:** Wieso nicht? Es darf richtig billig sein, aber hier und da braucht es etwas Glanz. Im Haus, das wir in Schönberg-Ost in Bern bauen siehe Seite 12, bedecken verschiedenfarbige Fliesen aus durchgefärbtem Feinsteinzeug den Boden des Jahreszeitzimmers. Effizienz der Mittel heisst, Akzente zu setzen.

**Astrid Heymann:** Das Jahreszeitzimmer ist Erfindung und Kern des Projekts. Die Küche lässt sich mit grossen Schiebetüren öffnen und wird dadurch zur Loggia. Solche Doppelnutzungen sind eine Chance. Bei unserem Projekt auf dem Areal Zwicky-Süd siehe Seite 14 ist der Eingangs- gleichzeitig auch der Essbereich. In der Wohnsiedlung in Dätt- nau siehe Seite 8 können die Bewohner den Waschsalon mit WC-Anlagen, Bierbänken und vorgelagerter Terrasse gemeinschaftlich nutzen.

**Philipp Esch:** Solche Mehrfachfunktionen sind interessant. Kann man Wege durch Bäder führen? Wann entstehen Mehrwerte, wo beginnen Konflikte? Solche Fragen sind produktiver als kleinliche Sparübungen. Und wieso nicht auch stärker unsere Lebensformen hinterfragen? Keine Bauaufgabe ist so stark von Konventionen bestimmt wie der Wohnungsbau. Da können schon kleine Verschiebungen wie die Überlagerung von Küche und Loggia viel bewirken. Wohnungen, die sich die Küche teilen, wären radikal.

**Wieso nicht einfach günstigere Küchen bauen?**

**Philipp Esch:** Das dachten wir uns auch und planten eine einfache Küche mit einer Betonplatte als Ablage. Aber nichts ist billiger als die Küche aus Spanplatten mit Oberschrank vom Küchenbauer. Die Industrie ist unschlagbar.

**Astrid Heymann:** Das gilt überall. Wenn man eine von drei Putzschichten weglassen möchte, können die Programme der Unternehmer das gar nicht offerieren. Ausserdem braucht man viel Fachwissen und Mut, um Systemlösungen zu verlassen. In Dätt- nau haben wir eine auskragende Balkonplatte betoniert und nicht abgedichtet. Weil das der Norm widerspricht, übernimmt die TU keine Haftung für das Bauteil. Ein gutes Beispiel für einen Grundsatz günstigen Bauens: Man muss stärker konstruktive Entscheide beeinflussen. Genau das tue ich als gelernte Schreinerin, Architektin mit Bauerfahrung und Nachdiplomstudium in Immobilienökonomie. Ich bin keine Fachplanerin, aber ich stelle Standards infrage.

**Philipp Esch:** Das Beispiel zeigt auch etwas anderes: Das TU-Modell ist starr. Es setzt auf Standardlösungen und Gewinne dank Beststellungsänderungen.

**Wo liegt denn das Problem mit dem TU-Modell?**

**Astrid Heymann:** Das Problem ist die Kombination mit einer funktionalen Ausschreibung. Bleibt in Offerten unklar, was genau geliefert wird, entsteht ein heikler Verhandlungsspielraum. Ziel sind bessere TU-Submissionen zu einem Zeitpunkt, wo wir beispielsweise ein Materialkonzept beilegen können. Weil dem TU ein vernünftiges Änderungsmanagement fehlt, sind nachträgliche Projekt- optimierungen teurer, selbst wenn sie effizienter und einfacher sind. Das Modell als solches bietet sich aber für uns als schlank organisierter Bauherr an. Wir setzen auf Outsourcing, kaufen Kompetenzen im Baumanagement ein und möchten möglichst wenige Ansprechpartner. Das ist ein strategischer Entscheid, aber er ist nicht sakrosankt. Das nächste Adimora-Projekt in Schlieren möchten wir konventionell ausführen.

**Philipp Esch:** Das hilft auch eurem Ziel, Unternehmer- statt Planerdetails zu bauen. Schliesslich findet der Kontakt mit dem Unternehmer nie später statt als im TU-Modell. Die guten Unternehmer mit vollen Auftragsbüchern beraten gerne, wenn sie zur Submission eingeladen werden. Sie winken aber ab, wenn sie von der TU hören.

**Astrid Heymann:** Vielleicht müsste man diese Beratungen separat bezahlen? Ausserdem regeln wir vertraglich, dass wir die Submittentenliste der TU ändern können.

**Philipp Esch:** Das genügt nicht. TUs arbeiten meist mit denselben Unternehmen, und sie wissen genau, wer klamm ist und sich preislich am stärksten drücken lässt. Das Problem ist grundlegend: Je experimenteller man baut, desto schwieriger ist das TU-Modell. Doch das Potenzial von Adimora steckt in einem offenen Prozess.

**Zurück zum Wohnungsgrundriss:**

**Müssen wir Liebgewonnenes über Bord werfen?**

**Philipp Esch:** Wir sollten zumindest darüber nachdenken. Wir sind noch viel zu verhaftet im Denken von kleinen Schlafkammern und fliessenden Kollektivbereichen. Solche Grundrisse sind starr, und sie flexibel zu bauen, ist teuer. Das ist für mich die Lektion der Siedlungen von Metron: Fünf Zimmer aus festen Wänden, alle 15 Quadratmeter gross, das gibt eine tolle Wohnung auf 75 Quadratmetern, und die Krankenschwester mit Nachtschicht kann ihr Wohnzimmer zur Morgensonne hin orientieren. Neutrale Strukturen sind zukunftsfähig. Ein letzter Gedanke: Raumhöhe ist fast gratis. Teuer am Bauen sind Schnittstellen, nicht Flächen. Dreissig Zentimeter höhere Räume kosten ein paar Backsteine und etwas Putz, aber der Mehrwert an Status und Charakter ist immens. ●



**Astrid Heymann (\*1969)** ist Architektin und Immobilienexpertin. Nach führenden Funktionen im Büro Metron ist sie seit 2009 Portfoliomanagerin bei der Pensimo Anlagestiftung Turidomus sowie Mandatsleiterin der Anlagestiftung Adimora.



**Philipp Esch (\*1968)** ist Architekt. Er arbeitete in Büros in Basel und Berlin, war Assistent an der ETH Zürich und Redaktor der Fachzeitschrift *«Werk, Bauen + Wohnen»*. Heute führt er mit Stephan Sintzel und Pia Lanter das Architekturbüro Esch Sintzel in Zürich mit zwei Dutzend Mitarbeitenden.



Alt- und Neubauten auf dem Zwicky-Areal zwischen  
Wallisellen und Dübendorf, siehe Seite 14.

