

Billig als Prinzip: eine Untersuchung des Sparpotenzials der Wohnsiedlungen von Leopold Bachmann

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Tec21**

Band (Jahr): **130 (2004)**

Heft 13: **ZH, Neubau 4,5-Zimmer 1700.-**

PDF erstellt am: **23.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-108375>

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.

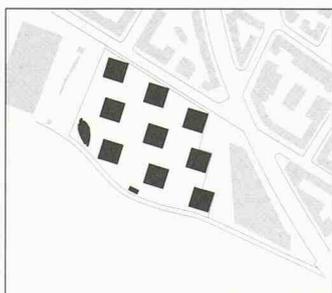
Haftungsausschluss

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.

Billig als Prinzip

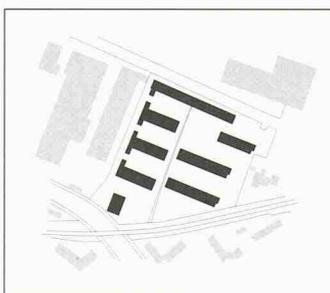
Eine Untersuchung des Sparpotenzials der Wohnsiedlungen von Leopold Bachmann

Der Alleinunternehmer Leopold Bachmann hat in den letzten fünf Jahren in Zürich, Winterthur und Uster 1500 Mietwohnungen gebaut, die billiger sind als die günstigsten Neubauwohnungen und auch als der Durchschnitt der Altbauwohnungen. Bachmanns Siedlungen sind ein Beitrag zur Wohnraumversorgung. Doch welche Qualitäten erhält man zu solchen Preisen?



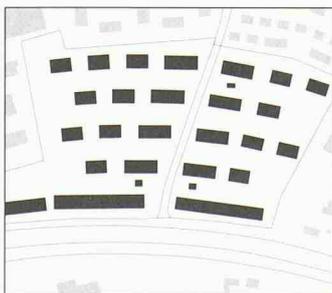
1

Der Punkthaus-Prototyp: Situationsplan der Siedlung «Röntgenareal» in Zürich. Mst. 1:8000 (Pläne: A. Hofer)



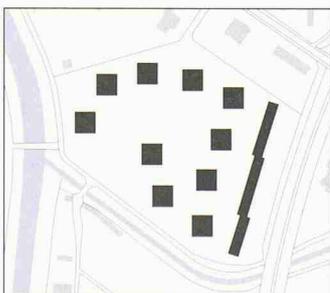
2

Der Zeilen-Prototyp: Situationsplan der Siedlung «Micafil» in Zürich Altstetten. Mst. 1:8000



3

Situationsplan der Siedlung «Gern» in Winterthur Hegi: Zeilen als Lärmschutz entlang der Bahn. Mst. 1:8000



4

Situationsplan von «Wässerwiesen» in Winterthur Wülflingen: Riegel entlang der Autobahn. Mst. 1:8000

5

Leopold Bachmanns Siedlungen enthalten kaum Gemeinschaftsräume und keine Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Sie sind funktional, karg, bezahlbar. Hier die Siedlung «Wässerwiesen» in Winterthur Töss mit 400 Wohnungen, die 2003 bezogen wurden (Bilder: Lada Blazevic/Red.)

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 Mietwohnungen 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 4,5-Zimmer-Neubauwohnung für 1700 Franken inklusive Nebenkosten?

Die Methode Bachmann

Hinter dem temporeichen Preiswunder stand der mittlerweile über 70-jährige 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 früheren 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 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 Typologien adaptierte das kleine





6 + 7

Blick zwischen die 25 Häuser mit 420 Wohnungen in der Siedlung «Gern» in Winterthur Hegi (oben und unten)



8

Die Siedlung «Neubrunnenstrasse» im Zentrum Zürich Nord: 140 Wohnungen in zwei Häusern (unten)



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 in «Wässerwiesen» und «Gern» 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.

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 10 bis 12 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 Elektro-Ausstattung mit einem Anschluss pro Zimmer und die billige Materialisierung.¹ Doch Bachmann geht bei neuen Projekten nur zögerlich auf solche Kritiken ein, da er befürchtet, sein Realisierungsmodell und das Preisargument zu gefährden.

Ausführung

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. Es gibt keine detaillierten Ausschreibungen, sondern funktionsorientierte Baubeschriebe. Der Handwerker offeriert ein paar hundert Meter vom selben Gelände wie beim letzten Bau. Aufgrund der Grösse und des Realisierungstempos der Projekte teilen sich mehrere Unternehmungen der gleichen Arbeitsgattung die einzelnen Baulose. Auf diese Weise spielt die Preiskonkurrenz, ohne dass Bachmann Offertrunden organisieren

muss. Handwerker, die preislich oder qualitativ versagen, verspielen ihre Chance, beim nächsten Bau wieder berücksichtigt zu werden. Die Handwerker organisieren den Bau selbst. Es gibt keine Bauführer, sondern Bachmann überwacht den Baufortschritt persönlich. Die Architekten kontrollieren die Ausführung stichprobenweise. 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 Zeitungsinserate. Der Grossteil der Wohnungen wird über die Bautafel oder Hinweise von Bekannten vermietet.²

Das Einsparpotenzial im günstigen Wohnungsbau

Leopold Bachmann glaubt mit seiner Bauweise gegenüber konventionellen günstigen Projekten, wie sie zum Beispiel Genossenschaften realisieren, 20 Prozent der Baukosten einsparen zu können.³ Er wirft der Bauwirtschaft vor, «viel zu teuer zu bauen»⁴ und somit an den Bedürfnissen einer grossen zahlungsschwachen Schicht vorbeizuproduzieren.

Im Vergleich mit zwei der günstigsten Neubauprojekte in Zürich, der Siedlung «Kraftwerk 1» und der städtischen Versuchssiedlung für günstigen Wohnungsbau an der Stiglenstrasse, liegen die Mieten bei Bachmann 10 Prozent tiefer (durchschnittlich 195 gegenüber 215 Franken pro Quadratmeter und Jahr)⁵. Günstigere Neubaumieten als Bachmann können nur grosse Baugenossenschaften anbieten, die ihre Projekte aus sozialen Gründen durch Quersubventionen verbilligen können. In dem in Grösse und Baukosten mit «Kraftwerk 1» vergleichbaren «Regina-Kägi-Hof» bietet die Allgemeine Baugenossenschaft ABZ beispielsweise Wohnraum für durchschnittlich 180 Franken an. (Vgl. auch S. 12–14.) Eine im Auftrag der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen durchgeführte detaillierte Analyse der Kosten und Einsparungsmöglichkeiten und ein Vergleich mit «Kraftwerk 1» liefert weitere Erkenntnisse über den Erfolg der Bachmannschen Bauweise. Die Siedlung «Kraftwerk 1» wurde zu diesem Zweck in Baukostenelemente unterteilt. Für jedes dieser Elemente wurde der günstigste mögliche Marktpreis eingesetzt. Unter Ausnutzung aller, teilweise auch von der Konjunktur und vom Standort abhängiger Faktoren resultiert eine Summe von gut 20 Prozent. Diese theoretisch möglichen Baukosteneinsparungen lassen sich in zwei ungefähr gleich grosse Bereiche aufteilen: Auf der einen Seite sind Verbilligungen beim Standort möglich (tieferer Landpreis, besserer Baugrund, einfachere Erschliessung mit Medien), bei der Projektierung, der Baufinanzierung und bei der Auftragsvergabe. Diese Einsparungen beeinflussen die Qualität des Bauwerks nicht. Die andere Hälfte der möglichen Einsparungen sind Standardsenkungen bei der Konstruktion und im Ausbau. Bei der Siedlung «Kraftwerk 1» betragen die Baukosten pro Quadratmeter Nutzfläche (ohne Landanteil) 2750 Franken. Bei Bachmann ergeben sich Kosten von zirka 2500 Franken.⁶ Zwischen den einzelnen Siedlungen gibt es allerdings Unterschiede.



9

Karge Aussenraumgestaltung und Wohnen bis ins Erdgeschoss: die Siedlung «Röntgenareal» im Zürcher Kreis 5

10

Ein Bach läuft durch die Siedlung «Micafil», die auf einer Industriebrache zwischen zwei Bahnlinien in Zürich Altstetten errichtet wurde



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, Gestaltungsplan Zach und Zünd, Projekt 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.

Unter günstigen Umständen können die Einsparungen noch grösser sein. Bachmann baut also etwa 10 Prozent billiger, das heisst, er kann etwa die Hälfte des maximalen Einsparpotenzials ausnutzen. Einen grossen Teil davon erreicht er durch Standardsenkungen. 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 im Vergleich mit «Kraftwerk 1» auf über 8 Prozent. Hingegen betragen die Einsparungen durch die Einmann-Bauweise erstaunlicherweise nur rund 2 Prozent. Gerade der Verzicht darauf, in aufwändigen Verfahren sämtliche Einsparmöglichkeiten auszunutzen, erlaubt es Bachmann, allein so schnell und so viel zu bauen. Eine weitere Erklärung ist, dass wir es beim Vergleichsobjekt ebenfalls mit einem rationellen Grossprojekt zu tun haben.

Die Kosten billigen Bauens

Der chronische Wohnungsmangel und der Rationalisierungsdruck in der Bauwirtschaft haben in den letzten 15 Jahren den Neubauwohnungsmarkt im Grossraum Zürich gespalten. Das Mietpreisniveau um 200 Franken pro Quadratmeter und Jahr markiert den unteren Rand des Spektrums, den neben Bachmann vor allem gemeinnützige Wohnbauträger anstreben und dank tiefem Baukostenniveau auch erreichen können. Erzielbar sind aber weit höhere Erträge. Der Durchschnitt aller in der Stadt Zürich angebotenen Wohnungen inklusive Altbauwohnungen liegt mit 240 Franken deutlich höher.⁷ Bei von privaten Investoren gebauten neuen Siedlungen, zum Beispiel im Zentrum Zürich Nord, werden Preise von 260 bis zu über 300 Franken verlangt.

Die grosse Bandbreite bei den Mietpreisen von Neubauten und deren Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen relativiert den Kampf 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 Wülflingen und Hegi eine Abwärtsspirale mit sozialer Entmischung in Gang setzen könnte.⁸ 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 Halffertige 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. 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 des Schweizerischen Verbandes für das Wohnungswesen (SVW), Sektion Zürich. Er untersucht im Auftrag des SVW Kosten und Einsparpotenziale von günstigen Wohnbauten. hofer@archipel.ch

Anmerkungen

- 1 Social Insight: Soziologische Langzeituntersuchung der Siedlung Röntgenareal, Zürich 5. Daniela Gloor und Hanna Meier im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, August 2002.
- 2 ebd.
- 3 «Cash» Nr. 28, 12. Juli 2002.
- 4 «Wo Bauland ist, da bauen wir», Interview mit Leopold Bachmann im «Stadtblick» 6/2002, einer Publikation der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich.
- 5 Berechnungsgrundlage: Vermietungsprospekte, normiert auf das Jahr 2001.
- 6 Schätzung durchschnittlicher Quadratmeterpreis der Bachmann-Siedlungen von Jan Cerv, Cerv und Wachtl.
- 7 Median der Angebotspreise in der Stadt Zürich gemäss Immo-Monitoring 2003 von Wüest und Partner.
- 8 In Winterthur wies SP-Fraktionspräsident David Hauser in einem parlamentarischen Vorstoss auf absehbare soziale Probleme in den Siedlungen Wässerwiesen und Gern hin. NZZ 17. 10. 2003.



11

«Wässerwiesen»: Zehn Punkthäuser gruppieren sich um eine Freifläche, sie dient vor allem als Spielwiese für die zahlreichen Kinder

12

Die 420 Wohnungen der Siedlung «Gern» wurden Ende 2003 bezogen; jetzt muss Winterthur für eine Buslinie und eine Schule sorgen

