

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 74 (1999)
Heft: 2: Schwere Pressluftschlämmer zerteilen die Trümmer der alten Siedlung. An ihrer Stelle wächst jetzt ein Neubau in den Winterhimmel

Artikel: Guten Mutes auf dem Holzweg
Autor: Anderes, Dagmar
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106697>

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: 22.02.2026

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

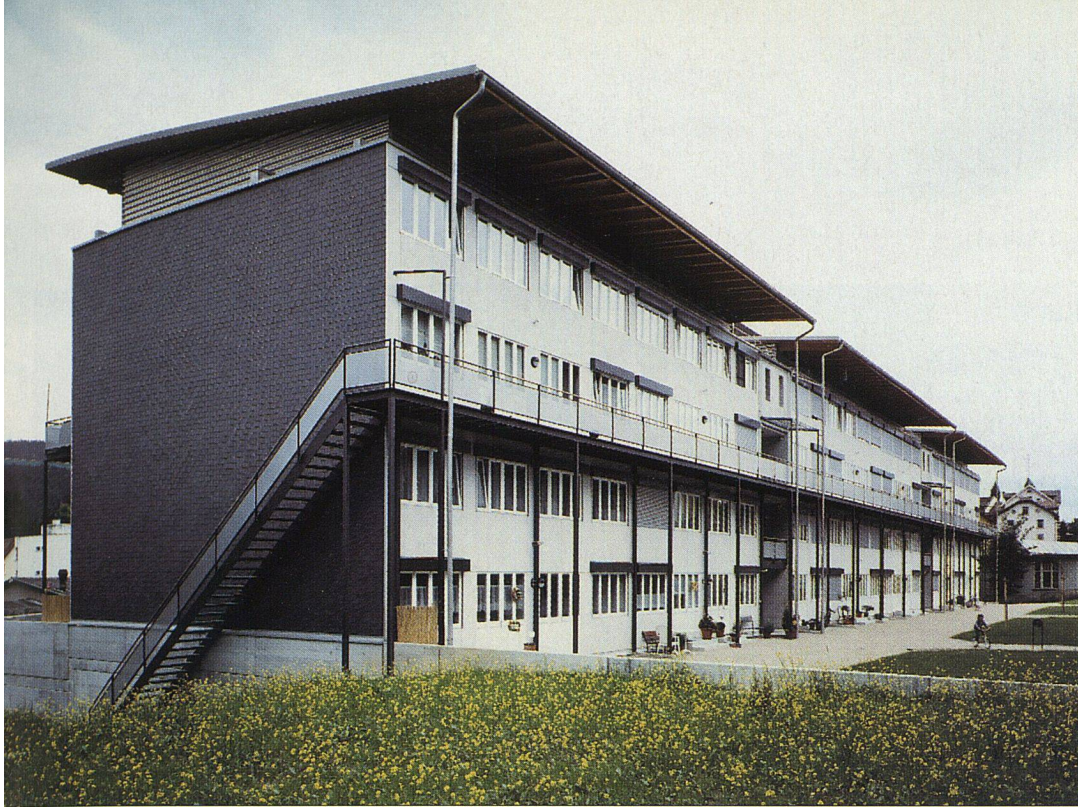


FOTO: BERNHARD BÜHLMANN

Der viergeschossige Holzbau passt von seiner Architektur her ideal ins ursprüngliche Industriegebiet.

GUTEN MUTES AUF DEM HOLZWEG

DAGMAR ANDERES

Seit gut einem Jahr leben Familien mit Kindern, Alleinstehende und Paare in der Siedlung «Espenwald». Die 48 Wohnungen, jede hat $4\frac{1}{2}$ Zimmer (110 m^2) und ist auf zwei Stockwerke verteilt, waren schnell bezogen. Und das, obwohl in St. Gallen zurzeit rund 800 Wohnungen als leerstehend gemeldet sind. Hauptgrund für die rasche Vermietung dürften die günstigen Mietzinse sein: Mit 1390 bis 1470 Franken können sich auch Durchschnittsverdiener eine der Maisonettes leisten. «Das beweist, dass sich ökologische Bauten selbst punkto Kosten nicht hinten anstellen müssen», sagt Bernhard Bühlmann.

PILOTPROJEKT MIT ZUKUNFT Die Überbauung, die Bühlmann im Auftrag der Pensionskasse des Schweizer Verbandes der Raiffeisenbanken erstellte, ist viergeschossig in Holz gefertigt. Das Pilotprojekt demonstriert, dass sich Holz auch in dieser Grössenordnung als Baustoff eignet. Entsprechend wird die Wohnanlage «Espenwald» als zukunftsweisend gepriesen. Für Bühlmann ist Holz das Baumaterial der Zukunft (siehe Kasten). «Holz ist ein nachwachsendes Naturprodukt. Es lässt sich wenn nötig verhältnismässig leicht entsorgen und letztlich sogar in Energie verwandeln.» Trotzdem ist der Massivbau nach wie vor verbreitet, beträgt der Bauanteil von Holz lediglich um die acht Prozent. «Während Konstruktionen in Stahl und Beton laufend entwickelt und verbessert wurden, tat sich während der letzten Jahrzehnte im Holzbau praktisch nichts», begründet Bühlmann. Hinzu kämen falsche Vorstellungen

der Leute: «Baracken», «Lärm» oder «nicht recht heizbar» werde jeweils mit Holzbauten in Verbindung gebracht.

Als Baracken kann man die Überbauung Espenwald kaum bezeichnen. Die beiden 75 m langen Baukörper erinnern in ihrer Form dagegen an Industriebauten. Damit fügen sie sich in das bestehende Areal ein, ein altes Industriegebiet. Bühlmann war es wichtig, diese Umgebung mit einzubeziehen, auch wenn ihm das nicht ganz einfach fiel: «Als Architekt musste ich mich stark zurücknehmen.» Der industrielle Bau habe ausserdem den Vorteil, dass er kostengünstig sei, da praktisch alle Bauteile in der Werkstatt serienmässig vorgefertigt werden können. «Auf der Baustelle wurden eigentlich nur noch die Holzelemente zusammengeschrubt.» Entsprechend kurz fiel die Bauzeit aus: Innert zwölf Monaten standen die Häuser. So konnten die Kosten

Dem Holzbau gehört die Zukunft. Davon ist Architekt Bernhard Bühlmann überzeugt. Mit der Überbauung Espenwald, einem viergeschossigen Wohnhaus in St. Gallen, illustriert Bühlmann seine Vorstellungen eines sozial, ökologisch und ökonomisch orientierten Wohnungsbaus.

Holz – Rohstoff mit Zukunft

Holz weist wie kaum ein anderes Material grosse ökologische Vorzüge auf: Es ist ein umweltfreundlicher Rohstoff, der dezentral wächst, gut wiederverwertbar ist und sich problemlos entsorgen lässt. Das Material kann vielseitig eingesetzt werden – für traditionelle Dachstühle und bei neuen Konstruktionsmethoden wie Holzelementbau, Holzrahmenbau oder Vorfabrikation, für Täfer und Parkett. Wohl deshalb ist der Holzanteil bei den Wohnbauten pro m³ gestiegen, trotz der ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Und die Chancen stehen gut, dass der Marktanteil weiter wächst. Ein Wermutstropfen bleibt: Ein grosser Teil des Bauholzes ist ausländischer Herkunft und erfordert energieintensive, umweltbelastende Transporte. Um seinen ökologischen Vorzügen vollends gerecht zu werden, müsste das Holz in regionalen Wirtschaftsräumen produziert, verarbeitet und verwendet werden. Angebote und Nachfrage stimmen jedoch nur selten überein. Der Grund: Dank rationeller Förderung beispielsweise in Skandinavien ist das importierte Holz viel billiger als Schweizer Holz.

Der «Aktionsplan Holz 2000», welcher von der Schweizerischen Holzwirtschaftskonferenz erarbeitet wurde, hat deshalb zum Ziel, die Holz-Ressourcen des Schweizer Waldes besser zu nutzen. Das bedeute in erster Linie, umfassend zu informieren. Noch immer leide Holz unter Vorurteilen, zum Beispiel im Bereich Schall- und Brandschutz. Aufgrund solcher Vorurteile sowie mangelnder Kenntnisse der Entscheidungsträger erhält Holz bei Bauvorhaben oft keine Startmöglichkeiten. Die kleinstrukturierte und dezentrale Holzbranche erschwert das Auslösen und die Finanzierung der frühzeitigen Erarbeitung von Holzvarianten. Hier soll «Holz 2000» in Aktion treten und Starthilfe leisten, genauso wie es Projekte mit Signalwirkung unterstützen will: Projekte, die das Vertrauen der Kunden gegenüber dem Werkstoff Holz fördern, auf dem Markt bestehen können oder sich publikumswirksam «verkaufen» lassen.



Die vertikalen Treppenhäuser aus Beton dienen im Brandfall als Fluchtweg.

tief gehalten werden. Die Kosten für BKP 1–9 betrugen 420 Franken/m³. Die günstigen Baukosten kommen wiederum der Mieterschaft zugute.

Die Vorurteile, Holzbauten seien ringhörig und schlecht heizbar, widerlegen die Bauten ebenfalls. Die Fensterfronten sind mit 180 mm, die Stirnwände mit 220 mm und die Deckenelemente im Dachgeschoss mit 200 mm wärmege-dämmt. Damit ist der Minergie-Standard erreicht. Schallschutzfenster sorgen zusätzlich für Ruhe.

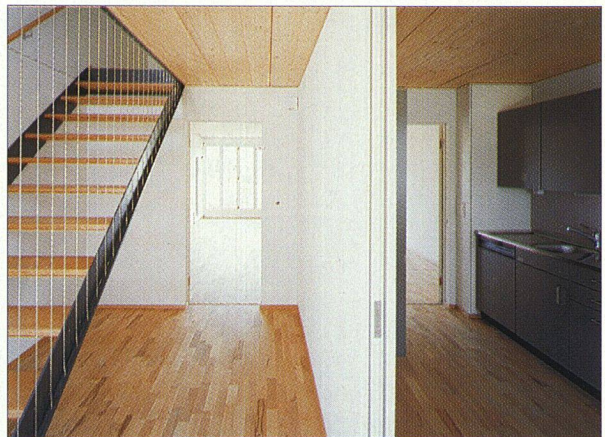
INDIVIDUELLES BRANDSCHUTZKONZEPT

Eine Schwierigkeit bei der Realisierung des Holzbaus stellte der Brandschutz dar. Gemäss den Brandschutznormen der VKF (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen) sind eigentlich nur zweigeschossige Holzbauten erlaubt. Zusammen mit der Feuerpolizei musste die Bauherrschaft deshalb nach einer speziellen Lösung suchen, was bedeutete, ein objektbezogenes Brandschutzkonzept auszuarbeiten. Dieses basiert auf der Idee, die beiden viergeschossigen Baukörper mittels einer Holzbetonverbunddecke zu trennen. Feuerpolizeilich gelten damit die Bauten als Zweigeschosser. Als Fluchtwege dienen im Brandfall die horizontalen Laubengänge mit je zwei Abgängen an den Stirnseiten Ost und West. Die gleiche Funktion erfüllen die vertikalen Beton-Treppenhäuser zwischen den Wohnbereichen. Erst im Jahr 2003 sollen dann in der ganzen Schweiz Vorschriften für viergeschossige Holzbauten bestehen, so dass entsprechende Häuser realisiert werden können. Bühlmann erhofft sich davon einen Aufschwung der Holzbauweise und damit eine Förderung der Waldwirtschaft. ➤

Grundsätzlich ist der Baukörper ab Kellerdecke vollständig nach baubiologischen Grundsätzen ausgeführt. Die vorfabrizierten Elemente der Wohnhäuser bestehen aus mineralwollgedämmten Holzrahmen, die beidseitig mit Gipsfaserplatten beplankt sind. Diese Platten leisten mit ihrer Brandschutzfunktion ebenfalls einen wichtigen Beitrag zum Einhalten der Kriterien für die Baugenehmigung.

ZUFRIEDEN, ABER... Um herauszufinden, wie sich die Mieter/innen im «Esenwald» fühlen, führte Bühlmann eine Umfrage durch. Und das Ergebnis? «Frustrierend», meint Architekt Bühlmann. Die Antworten sollten ihm helfen, bei seinen weiteren Projekten allfällige Verbesserungen vorzunehmen. «Aber die Leute haben einfach Illusionen», seufzt der Architekt. Sie wünschten sich dieses und jenes, beispielsweise ein zweites WC, gleichzeitig seien sie jedoch nicht bereit, wirklich mehr zu bezahlen. Bühlmann denkt, den Leuten müsse bewusst gemacht werden, dass Luxuswohnungen ihren Preis haben und dass gerade im sozialen Wohnungsbau Abstriche unumgänglich sind. Immerhin – im grossen und ganzen habe sich die Mieterschaft zufrieden geäußert, und echte Probleme seien bis jetzt keine aufgetaucht.

Eine Aufgabe, die es noch zu erfüllen gelte, sei, die Mieter/innen über richtiges Lüften zu informieren. «Bei einem k-Wert von 0,2, wie das bei der Überbauung der Fall ist, müsste man täglich vier bis fünf Mal während fünf bis zehn



Parkettböden, elegante Treppe – auch der Innenausbau der Wohnungen kann sich sehen lassen.

Minuten querlüften», sagt Bühlmann. Das sei natürlich sehr unangenehm, da es kalt werde. Eine bequemere Möglichkeit wäre der Einbau einer Lüftung. Gemäss dem Architekten kostete dies jedoch pro Wohnung rund 10000 Franken, «und die Mieter/innen schätzten das nicht». Das Geld sähen sie dann lieber beispielsweise in eine schönere Küche investiert. Wenn es nach Bernhard Bühlmann geht, bleibt die Wohnanlage «Esenwald» kein Einzelfall. Bereits hat er Pläne für einen weiteren mehrgeschossigen Holzbau – und stösst damit auf offene Ohren. ■

Pensionskasse will einheimisches Schaffen unterstützen

Auftraggeber der Überbauung Esenwald ist die Pensionskasse des Schweizer Verbandes der Raiffeisenbanken. Warum hat sie sich auf dieses Pilotprojekt eingelassen? Beat Zbinden, Chef der Liegenschaftenverwaltung, antwortet auf diese Frage, grundsätzlich wolle ja die Pensionskasse ihr Geld anlegen. Investitionen in Geschäftsliegenschaften kämen jedoch für sie nicht in Frage. «Unsere Mitarbeiter sollen von der Investition profitieren können.» Bei einem Wohnhaus sei diese Möglichkeit gegeben, indem ihre Leute sich eine entsprechende Wohnung mieten könnten. Im Esenwald etwa machen die Mitarbeiter/innen zehn Prozent der Mieterschaft aus.

Dass sie die Idee eines Holzbaus unterstützten, habe mehrere Gründe: Die Kunden der Raiffeisenbanken seien zu einem grossen Teil Handwerker, Bauern, Leute des Landes. Der Kontakt mit diesen Leuten

habe Einfluss auf die Menschen bei der Bank, die Angestellten fühlten sich vor allem jener Bevölkerungsgruppe verpflichtet. Von daher befürworteten sie Projekte, welche das einheimische Schaffen unterstützten. Natürlich müsse auch die Rendite stimmen. Beim Esenwald rechnet Zbinden mit einer Bruttorendite von 6 Prozent, was netto etwas über 4 Prozent ausmacht. Damit liege die Überbauung im Rahmen, sagt Zbinden. Eine wichtige Vorgabe sei gleichzeitig ein tiefer Mietpreis gewesen. «Auch Familien ohne Direktorengelalt sollten im Esenwald wohnen können.»

Ein Holzbau entspreche ausserdem ihren ökologischen Anforderungen. «Bauten, die zwar günstig, aber alles andere als umweltverträglich sind, kommen für uns nicht in Frage.» Ihre ökologischen Anliegen brachten die Auftraggeber auch bei der Wahl des Heizungssystems ein: Sonnenkollektoren

sorgen für heisses Wasser, eine zentrale Gasheizung im Dach wärmt die Wohnungen.

Jetzt, ein Jahr nach Fertigstellung des Baus, zieht Zbinden eine positive Bilanz, auch wenn sich Mängel bemerkbar machen. So habe sich gezeigt, dass die Balkonplatten, aus recycelbarem Material, im Winter schnell vereist seien. Und an den Geländern aus Metall und Holz bleibe man bei kalten Temperaturen beinahe kleben. Bei einem Prototyp müsse man jedoch immer damit rechnen, dass gewisse Probleme aufträten. Daraus könnten Erfahrungen für die weiteren Projekte gewonnen werden. «Bis 2001 hat die Pensionskasse keinen Investitionsbedarf mehr», sagt Zbinden. «Das erlaubt uns, den Bau während der nächsten Jahre zu beobachten, bevor wir uns über ein allfälliges neues Projekt Gedanken machen.»