

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 78 (2003)

**Heft:** 9

**Artikel:** Der Grossinvestor Leopold Bachmann baut in Winterthur 800 Wohnungen : "Ich weiss nicht, wie er das macht"

**Autor:** Liechti, Richard

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107213>

#### **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**

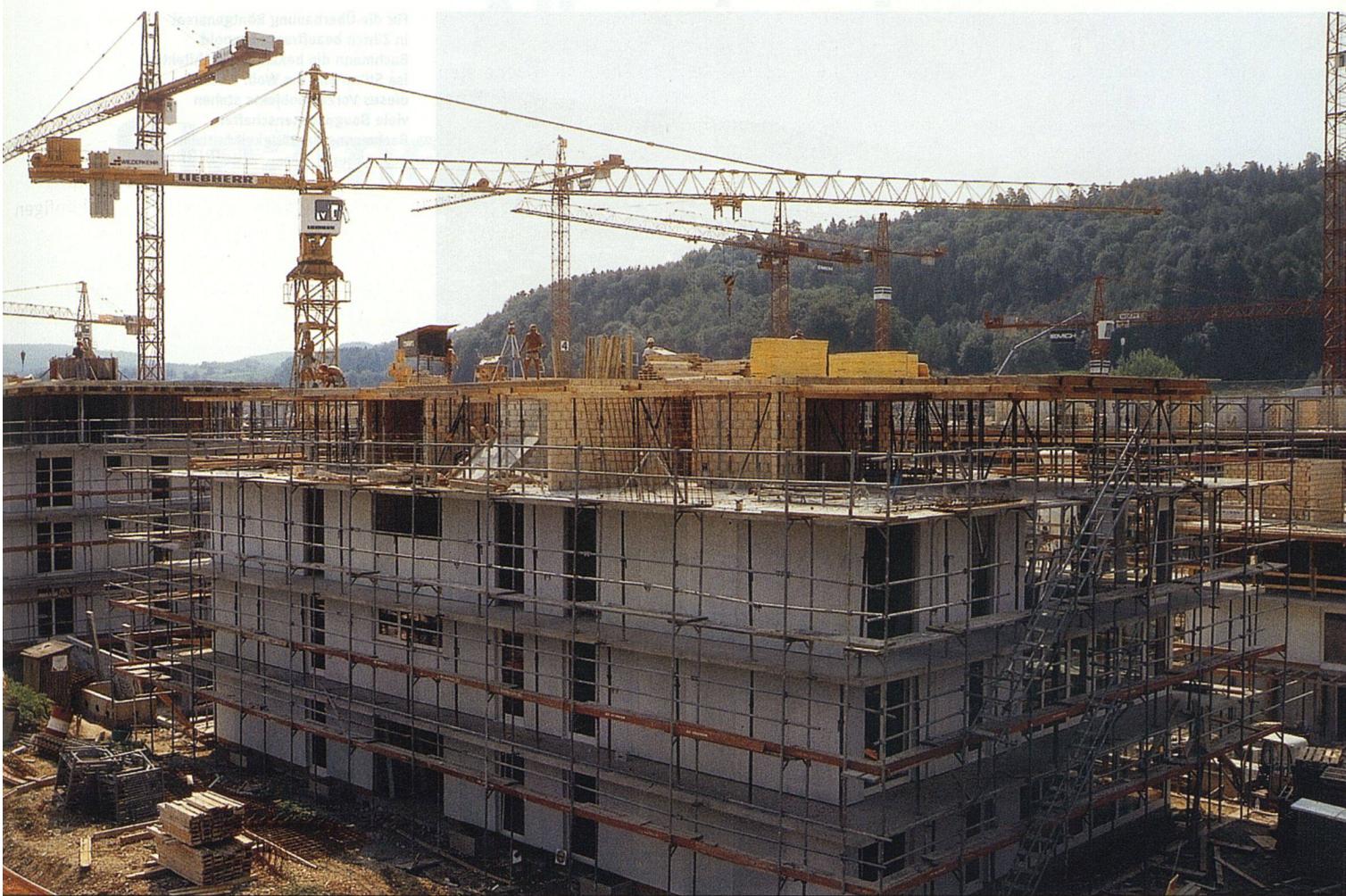
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 11.02.2026

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



Bachmanns Grossbaustelle in Winterthur-Hegi. Hier entstehen innert neun Monaten 400 Wohnungen.

Der Grossinvestor Leopold Bachmann baut in Winterthur 800 Wohnungen

## «Ich weiss nicht, wie er das macht»

**VON RICHARD LIECHTI** ■ Den Löwenanteil des Areals «Im oberen Gern» (siehe Beitrag auf Seite 8) überbaut ein Mann, dessen Name meist mit dem Zusatz «Schnellbauer» versehen wird. Leopold Bachmann, in Rüschlikon ZH ansässiger Investor und Unternehmer, erstellt hier gut 400 günstige Mietwohnungen – in einer Rekordzeit von neun Monaten. Fast nochmals so viele entstehen gleichzeitig auf dem Wässerwiesen-Areal in Winterthur-Wülflingen; dort rechnet er mit einer Bauzeit von gerade siebeneinhalb Monaten. Der 70-jährige Bauingenieur hat in den vergangenen Jahren im Raum Zürich immer wieder solche Grossprojekte umgesetzt, das bekannteste ist wohl die Siedlung Röntgenareal, deren farbige Häuser mit den umlaufenden Balkonen dem Zugfahrer vor dem Zürcher Hauptbahnhof auffallen.

Gleich zwei grosse Siedlungen erstellt der bekannte Wohnbauinvestor Leopold Bachmann in Winterthur – und dies in Rekordzeit. Sein Ziel: Wohnungen, die deutlich günstiger sind als diejenigen der Baugenossenschaften.

**SELBST IST DER MANN.** Dem «Baublatt» hat Bachmann kürzlich sein Erfolgsrezept verraten. So sucht er für seine Überbauungen ausschliesslich Grundstücke, wo er gleich einige hundert Wohnungen erstellen kann. An einmal beschlossenen Projekten wird nichts mehr geändert, um Zeitverluste und damit Mehrkosten zu vermeiden. Zudem kann Bachmann, dem man nachsagt, dass er alles

selber macht, rasch entscheiden, beispielsweise wenn es um Landkäufe geht. Normalerweise reicht er innert vier Monaten nach einem Grundstückserwerb ein Baugesuch ein, auf Etappierungen verzichtet er grundsätzlich. Das Gleiche gilt für bauverzögernde Architekturwettbewerbe. Auf Bachmanns Baustellen ist denn auch ein beeindruckendes Treiben zu beobachten. So ►



Für die Überbauung Röntgenareal in Zürich beauftragte Leopold Bachmann die bekannten Architekten Isa Stürm und Urs Wolf. Trotz dieses Vorzeigeobjekts stehen viele Baugenossenschaften Bachmanns Bautätigkeit kritisch gegenüber.

Foto: Comet Photostopping GmbH, Zürich/Dieter Erz

seien in Wülflingen über hundert Firmen mit Hunderten von Arbeitern gleichzeitig am Werk. «Ich weiss nicht, wie er das macht», gestand kürzlich ein Architekt, auf Bachmanns Bautempo angesprochen. Für die tiefen Kosten finden sich schon leichter Gründe. Da wird offenbar an jedem Detail gespart: Wie vor 25 Jahren trennen einfache Kalksteinwände die Wohnungen, Schalldämmungen gibt es auch bei Liftschächten nicht, bei Geräten und festen Einrichtungen wählt Bachmann durchwegs Billigstes, Badzimmerplättli beschafft er mitunter als Restposten im Ausland, Ästhetik hin oder her.

**KONKURRENZVERHÄLTNIS ZU GENOSSENSCHAFTEN.** Für Bachmann sind die Baugenossenschaften offenbar durchaus ein Massstab. So ist es erklärtes Ziel des Investors, die Mietzinse seiner Neubauwohnungen zwanzig Prozent unter denen der Gemeinnützigen anzusetzen. Zudem beklagt er sich, dass er im Gegensatz zu den Genossenschaften bei der Vergabe städtischen Landes kaum zum Zug komme. Dabei seien seine Wohnungen günstiger, was er am Beispiel Neunbrunnenstrasse in Zürich-Nord belegen will, wo er ganz in der Nähe von Genossenschaftssiedlungen gebaut hat. Nur: Genau diese waren an strenge Vorgaben der Stadt gebunden, Form, Höhe, ja gar die Farbgestaltung waren vorgeschrieben (vgl. *wohnen* 11/2002). Dies ist kein Einzelfall. Tatsächlich stellt die öffentliche Hand an die Genossenschaften im Allgemeinen höhere Anforderungen als an Privatinvestoren.

Die Baugenossenschaften ihrerseits grenzen sich vom Bachmannschen Wohnungsbau ab.

Sie bauten eben in besserer Qualität, deshalb seien die Anfangsmietzinse in der Tat teurer. Rechnet man nach, schneiden die Baugenossenschaften allerdings garnicht so schlecht ab. So sind Bachmanns Wohnungen in Wülflingen durchschnittlich nur etwa zehn Prozent günstiger als diejenigen der GWG-Siedlung «Im oberen Gern». Letztere sind zudem, wie im vorstehenden Beitrag nachzulesen, nicht nur in besonders hoher Qualität, sondern auch im Minergiestandard ausgeführt. Dadurch werden die genossenschaftlichen MieterInnen bei den Nebenkosten viel Geld einsparen können.

**WER ZAHLT DIE ZECHEN?** Nicht zu vergessen ist, dass die Baugenossenschaften keinen Profit erwirtschaften und ihre heutigen Neubauwohnungen dereinst zu den günstigsten Behausungen zählen werden. Man fragt sich denn in Genossenschaftskreisen auch, was Bachmann in einigen Jahren mit seinen Wohnungen anfängt, nämlich dann, wenn sie wegen billiger Bauweise für teures Geld saniert werden müssen. Tatsächlich soll er geäussert haben, dass er sie in etwa 15 Jahren abstossen will. Ein offenes Geheimnis ist auch, dass Bachmann mit Handwerkern und Lieferanten Tiefstpreise aushandelt. Manche Genossenschaften befürchten nun, sie hätten die Zeche für die Preistreiberei zu zahlen, weil Handwerker, die bei Bachmann-Aufträgen drauflegten, dieses Geld anderswo hereinholen müssten. Einige notieren sich denn auch schon die Namen der von Bachmann Kontraktierten. Und die Rabatte, die er bei gewissen Geräteanbietern erzielt hat, ma-

chen ebenfalls die Runde. Gerade Genossenschaften, die in grossen Stückzahlen bestellen, wollen nicht mehr bezahlen. Für gewisse Hersteller könnte es durchaus brenzlig werden.

**LICHT UND SCHATTEN.** Anderseits erhält Bachmann auch viel Lob. In der Tat: Privatinvestoren, die sich für den Bau günstiger Wohnungen interessieren, sind selten genug. Gerade in Städten wie Winterthur und Zürich, die unter Wohnungsmangel leiden, sind sie höchst willkommen – umso mehr, wenn es gilt, ehrgeizige politische Ziele zu erreichen («Wohnen für alle»). Viele fragen sich auch: Muss wirklich jede Wohnung einem derart hohen Standard entsprechen? Kommt hinzu, dass die Architektur der Bachmann-Bauten formal gelungen ist und er Aufträge an renommierte Büros vergibt. Auch entsprechen die rasch vermieteten Wohnungen offenbar den Marktbedürfnissen. Ob dies auch in Zukunft so ist, wird sich weisen. Jüngste Ereignisse dürften den Skeptikern allerdings Aufwind geben. So kamen auf Bachmanns Grossbaustelle in Wülflingen massive Unregelmässigkeiten ans Licht. Erst deckte die Baustellenkontrolle bei einer unangemeldeten Inspektion eine «absolut katastrophale» Vernachlässigung der Sicherheit auf. Zudem vermutete sie, dass Schwarzarbeit und wöchentliche Arbeitszeiten von fünfzig Stunden gang und gäbe seien. Kurz darauf schritt die Polizei denn auch wegen Schwarzarbeit ein. Beim immensen Termindruck bleiben Sicherheit und faire Arbeitsbedingungen auf Bachmanns Baustellen offenbar auf der Strecke.