

# Günstig entwerfen

Autor(en): **Herzog, Andres**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **26 (2013)**

Heft 6-7

PDF erstellt am: **23.03.2021**

Persistenter Link: <http://doi.org/10.5169/seals-392363>

## Nutzungsbedingungen

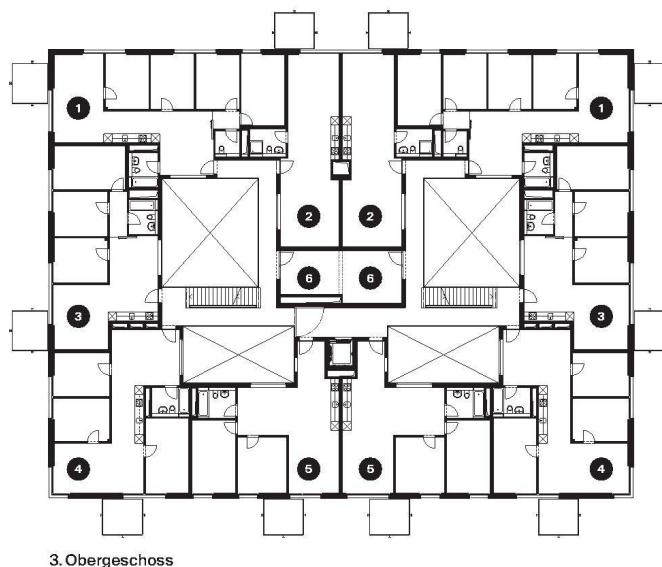
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



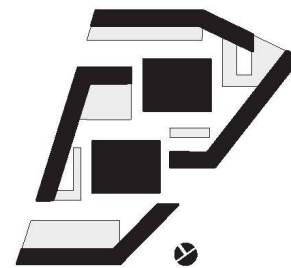
**Haus 3, Überbauung  
Zwicky-Areal, Baufeld E**  
Dübendorf  
Architektur:  
Schneider Studer Primas  
Architekten, Zürich  
Projektentwickler/  
Totalunternehmer:  
Senn BPM, St. Gallen  
Bezug: 2015

- 1 5½ Zimmer (106 m²  
Hauptnutzfläche)
- 2 Studio (55 m²)
- 3 4 Zimmer (84 m²)
- 4 4½ Zimmer (94 m²)
- 5 3½ Zimmer (78 m²)
- 6 Bastelraum (28 m²)



**Wohnhaus Baufeld D,  
Schönberg Ost**  
Bern  
Architektur:  
Esch Sintzel, Zürich  
Bezug: 2015

- 1 2½ Zimmer (61 m²  
Hauptnutzfläche)
- 2 3½ Zimmer (75 m²)
- 3 3½ Zimmer (71 m²)



Lärmriegel umschliessen den  
Adimora- und den Kraftwerk-Bau.

# Günstig entwerfen

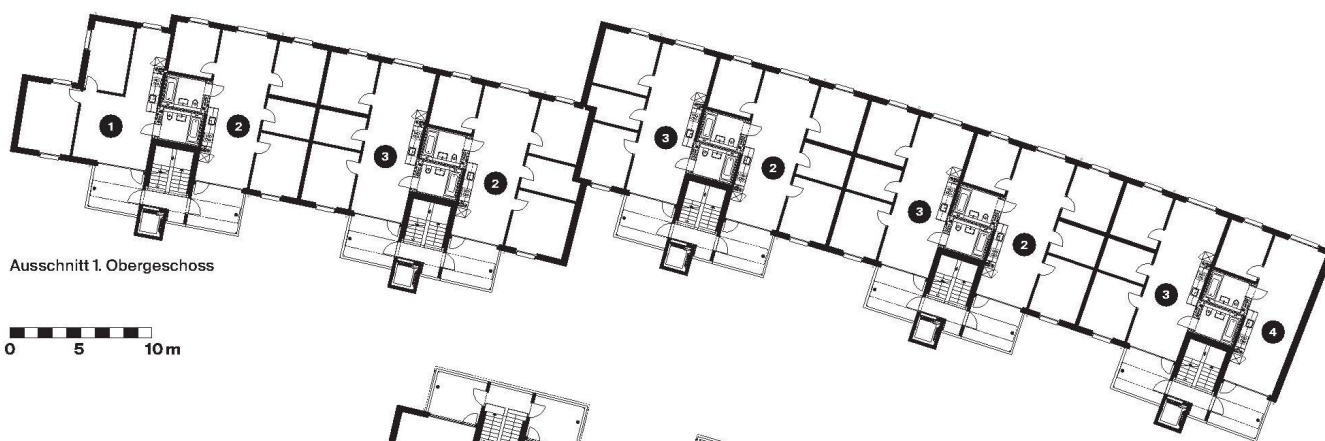
**Drei Projekte zeigen, wie Architekten die Kosten im Wohnungsbau mit schlanken Grundrissen drücken. Sie erfinden Neues oder orientieren sich an früher.**

Text:  
Andres Herzog

Wenn Private erschwingliche Wohnungen bauen, ist gewöhnlich nicht nur die finanzielle, sondern auch die architektonische Messlatte tief. Günstig bauen heisst dann meist billig bauen. Adimora, die Anlagestiftung von Pensimo für «Affordable Housing» hat da andere Massstäbe. Die ersten drei Projekte in ihrem Portfolio sind alle über Wettbewerbe zustande gekommen. Zwar spart auch Adimora bei der Haustechnik und der Bauweise. So verzichtet sie bei allen drei Projekten auf ein Minergie-Label. Die Architekten mussten aber zeigen, dass sie die Kosten nicht nur mit günstigem Ausbaustandard und wenig Technik tief halten. Auch im Grundriss waren Erfindungen gefragt. Laut Astrid Heymann, Mandatsleiterin der Anlagestiftung, war viel Überzeugungsarbeit nötig. «Die Architekten haben das Thema des kostengünstigen Bauens noch nicht ganz entdeckt», sagt sie. Die drei Beispiele geben Anhaltspunkte für Planer, die schon im Entwurf die Kosten im Blick haben möchten.

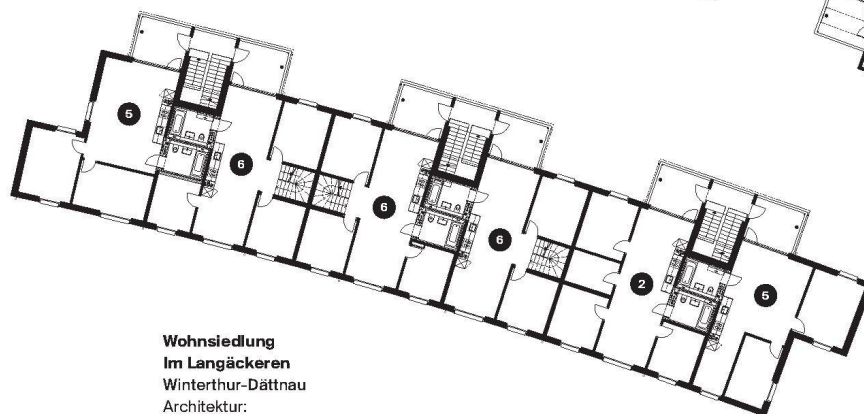
Entgegen den Erwartungen steht das erste Projekt in einem bürgerlich angehauchten Neubauquartier. Im Stadtteil Schönberg-Ost in Bern siehe Hochparterre 4/11 planen Esch Sintzel Architekten zwei unterschiedliche Häuser: ein gutbürgerliches Wohnhaus mit ausladenden Eingangshallen und grosszügigen Loggien und ein kostengünstiges Pendant. Die Grundrisse sind aufs Wesentliche reduziert. Das Treppenhaus erschliesst vier Wohnungen pro Geschoss, das Entree ist minimal, und auch die 4½-Zimmer-Wohnung hat nur ein Bad. Mit 90 Quadratmetern ist sie sogar kleiner als die meisten Genossenschaftswohnungen. Der Clou ist aber der fehlende Balkon. Stattdessen lassen sich die Küchen in den Ecken des Gebäudes zu Loggien umfunktionieren: Öffnet man die französischen Fenster, wird aus dem Zimmer im Sommer ein Aussenraum, ein Jahreszeitenzimmer. Da man in unseren Breitengraden ohnehin nur wenige Monate im Jahr auf dem Balkon sitzt, ist dieser Kompromiss sinnvoll.

Dass sich hinter den grossen Fenstern so schlanke Wohnungen verbergen, wird man dem Haus kaum ansehen. Die Ausschreibung geschieht in einem Schub für alle acht Gebäude der Parzelle. Die Architekten müssen darum



Ausschnitt 1. Obergeschoss

0 5 10 m



**Wohnsiedlung  
Im Langäckeren**  
Winterthur-Dättlau  
Architektur:  
Jakob Steib, Zürich  
Bezug: 2015

- 1 3½ Zimmer (67 m<sup>2</sup>  
Hauptnutzfläche)
- 2 4½ Zimmer (85–87 m<sup>2</sup>)
- 3 3½ Zimmer (74–76 m<sup>2</sup>)
- 4 2½ Zimmer (57 m<sup>2</sup>)
- 5 3½ Zimmer (71 m<sup>2</sup>)
- 6 5½-Zimmer-  
Maisonette (114–118 m<sup>2</sup>)



Die Zeilen verlaufen entlang dem Hang.

abwägen, welche Synergien sie nutzen können. So wird der Kratzputz der Fassade derselbe sein wie bei den anderen. Auch das Einsteinmauerwerk ist das gleiche, nur etwas dünner. Abstriche machen die Architekten unter anderem beim Sichtbeton, der rauer ausfällt, und beim Bodenbelag, wo sie statt Fliesen Anhydrit vorsehen.

#### Grosses Haus, kleine Wohnungen

Nicht bürgerlich, sondern genossenschaftlich ist das Umfeld des zweiten Projekts. Auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf bauen Senn BPM, Pensimo und die Wohnbaugenossenschaft Kraftwerk 1 ein neues Stück Stadt. Schneider Studer Primas Architekten entwarfen sechs Häuser. Vier lange Zeilen umschliessen zwei grosse Kuben. Diese sind äusserlich ähnlich. In einen werden aber Genossenschaftswohnungen entstehen, das Kraftwerk 4, im anderen Mietwohnungen von Adimora. Grosse, kompakte Volumen sind die ideale Voraussetzung für ökonomisches Bauen. Doch im Unterschied zum Kraftwerk 4 kommen ins grosse Haus nicht grosse Wohnungen, sondern kleine. Die Architekten lösen die Diskrepanz, indem sie dem Haus mit vier Höfen Luft verschaffen. Sie erschliessen die zehn Wohnungen pro Geschoss. Dies führt zu indiskreten Einsichten. Bei den Wohnungen mit Fenstern direkt zum Hof ist dies vertretbar. Der Bewohner im 1-Zimmer-Studio ist im Fenster, vor dem der Gang verläuft, aber ausgestellt. →

#### Günstig und rentabel

Die Anlagestiftung Adimora von Pensimo investiert in preisgünstigen Wohnungsbau, genannt «Affordable Housing». Sie erachtet das Segment als «weitgehend krisenresistent», also risikoarm. «Zudem sind günstige Miete und angemessene Rentabilität kein Widerspruch», sagt Astrid Heymann, Mandatsleiterin der Anlagestiftung. Um die Kosten zu senken, strebt Adimora einen einfachen und funktionalen Standard an. «Wir fragen uns: Wie viel ist genug?», so Heymann. Die wichtigsten Stellschrauben sind die Wohnungsgrösse, der Baustandard und der Komfort. Als Zielgruppe nennt Adimora Haushalte, die nicht viel für eine Wohnung zahlen können oder wollen. Bei der Vergabe will sie Personen bevorzugen, die auf dem restlichen Markt zu kurz kommen. Sie sieht sich aber nicht als Konkurrenz zu den Genossenschaften, da sie sich an der Marktmiete und nicht an der Kostenmiete orientiert. Neben drei geplanten Projekten besitzt die Stiftung vier bestehende Liegenschaften.

#### Erschwingliche Neubauten

Eine neue 4-Zimmer-Wohnung in Zürich-Altstetten für 2000 Franken pro Monat inklusive Nebenkosten. Das ist möglich, sagt eine Studie, die das Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegeben hat. Fachleute verglichen ein herkömmliches Neubauprojekt, das realisiert wurde, mit einer günstigen Variante, die sie auf dem Papier durchgerechnet. Um die Kosten zu senken, ist das Treppenhaus nicht beheizt, statt Balkone gibt es Laubengänge, die Einbauten und Kücheneinrichtungen sind minimal und die Fläche für eine 4-Zimmer-Wohnung ist mit 90 bis 115 Quadratmetern kleiner als üblich. Das Resultat: Die kostenoptimierte Version ist rund 20 bis 30 Prozent günstiger. Zumindest theoretisch wäre damit der Beweis erbracht, dass eine Neubauwohnung auch für Menschen mit kleinerem Portemonnaie erschwinglich sein kann.



→ Der Vergleich mit dem Kraftwerk 4 zeigt auch bei den Wohnungsgrössen, dass Adimora auf die Bremse steht. Während eine 4½-Zimmer-Wohnung bei der Genossenschaft 100, 110 oder mehr Quadratmeter belegt, sind es im Haus nebenan 94. Die Wohnungen führen L-förmig von der Türschwelle zur Fassade. Dabei wird jeder Quadratmeter genutzt. Platz für ein Entree gibt es nicht, und im Flur wird auch gekocht: Die Küchenfront ist teilweise im schmalen Durchgang zwischen Eingangsraum und Wohnzimmer angeordnet. Auch da kommt die 4½-Zimmer-Wohnung mit nur einem Bad aus. Und damit das Volumen aussen kompakt bleibt, sind die Balkone vor die Fassade gestellt.

Das Projekt zeigt die Grenzen auf. Noch kleinere Wohnungen in einem noch grösseren Baukörper würden den Bogen überspannen. Schon jetzt liegt ein Teil der Wohnung nicht an der Aussenfassade. Noch tiefere Grundrisse sind nicht möglich, zumindest solange man keine Wohnexperimente wie beim Kraftwerk 4 nebenan finanzieren will, wo manche der 4½-Zimmer-Wohnungen auf 180 Quadratmetern durchs ganze Gebäude stossen.

#### Serielle Zeilen

Eine andere Strategie verfolgt das Büro von Jakob Steib mit der Wohnsiedlung Im Längackeren in Winterthur-Dättnau, deren Wettbewerb sie vor fast zwanzig Jahren gewannen. Die Häuser verlaufen als schlanke Zeilen dem Hang entlang. Sie sind zwar nicht besonders kompakt, sparen aber Baukosten, da sie stark auf serielle Fertigung setzen. Die Nasszellen sind komplett vorgefertigt und werden inklusive Badewanne und Fliesen auf die Baustelle gehievt. Auch die Erschliessungskerne, die teilweise auf einen Lift verzichten, bestehen aus vorgefertigten Concretelementen. Sie stehen vor dem Haus und sind nicht beheizt, was die Häuser noch schlanker macht. Die Fassade setzt ebenfalls auf Standardisierung, sie kommt mehrheitlich mit zwei Fensterformaten aus.

Der hohe Grad an Vorfabrikation bedingt repetitive Grundrisse. Die meisten der rund neunzig Wohnungen sind vom selben Typ. Der Zugang führt erst auf den Balkon, von dort geht man weiter in die Wohnungen. So können die Architekten auf ein Entree verzichten, ohne dass man ungebremst ins Haus stolpert. Das Wohnzimmer mit Küche sticht quer durch die Wohnung und erschliesst die Zimmer. Für Gänge ist bei 85 Quadratmetern Hauptnutzfläche für eine 4½-Zimmer-Wohnung kein Platz. Knapp hielten die Architekten auch die Ausstattung. Die Küchenfront ist fünf Elemente schmal. Gross hingegen zeichneten sie das Reduit. Da die Siedlung ausser bei der Tiefgarage nicht unterkellert ist, kompensierten sie das fehlende Kellerabteil in der Wohnung.

Das Projekt ist keine Neuerfindung, geschweige denn ein Experiment. Die Wohnungen orientieren sich am Zeilenbau mit Laubengang. Sich an den Ansprüchen früherer Generationen zu messen, ist eine valable Strategie. Der Kostendruck führt in Dättnau nicht dazu, dass komplexe Räume entstehen. Die Wohnungen sind einfach gestrickt, ihre Anordnung ist seriell. Das drückt die Kosten, allerdings fallen neue Wohnformen durch die Maschen. Etwas Abwechslung im Wohnungsspiegel versprechen jedoch die Maisonettewohnungen. Sie führen unters Dach auf grosszügige Terrassen, auf die sich auch die zuschaltbaren Studios öffnen, die das Angebot erweitern.

Noch existieren alle drei Projekte nur als Pläne. Wie sich die Sparmassnahmen in den Mietpreisen niederschlagen, wird sich erst beim Bezug der Wohnungen ab 2015 zeigen. Die Grundrisse jedenfalls werden tiefe Kosten begünstigen. ●



**JSL**

**Ästhetik, Innovation,  
Energieeffizienz**

Neueste LED-Technologie,  
tageslichtabhängige Licht-  
steuerung, präziser Präsenz-  
melder.  
Funktional schlichtes Design.  
Einfache Bedienung per  
Touchpanel.  
Individuelle Lichtverteilung.  
Lichtfarben von 3500  
bis 4300 K.

[www.by-schoch.ch](http://www.by-schoch.ch)

#### Händler in der Schweiz:

**Büro Adam Büromöbel**, Pfäffikon SZ, [www.bueroadam.ch](http://www.bueroadam.ch) | **Büro Keller AG**, Niederwangen bei Bern, [www.buke.ch](http://www.buke.ch) | **Büro Schoch Werkhaus AG**, Winterthur, [www.werkhaus.ch](http://www.werkhaus.ch) | **Büro Strässle AG**, Lichtensteig, [www.buero-straessle.ch](http://www.buero-straessle.ch) | **Büro Vision AG**, Buchs SG, [www.buero-vision.ch](http://www.buero-vision.ch) | **Büro Bischof Bern AG**, Bern, [www.bbbern.ch](http://www.bbbern.ch) | **Vögtli Bürotechnik AG**, Basel-Münchenstein, [www.voegtli.ch](http://www.voegtli.ch) | **Office Zug AG**, Baar, [www.officezug.ch](http://www.officezug.ch) | **Sitag AG**, Bachenbülach, [www.sitag.ch](http://www.sitag.ch) | **NMB Office Design**, Genève, [www.nmb-officedesign.ch](http://www.nmb-officedesign.ch)

#### Händler in Lichtenstein:

**A.Beck**, Triesen, [www.beck-ag.com](http://www.beck-ag.com)

**by schoch**

