# Kleine Investitionen - grosser Wert = Petits investissements - grande valeur = Small investments - big value

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Preface**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **84 (1997)**

Heft 6: **Kleine Investitionen - grosser Wert = Petits investissements - grande valeur = Small investments - big value**

PDF erstellt am: **19.03.2024**

**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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

# Kleine Investitionen – grosser Wert

# Petits investissements – grande valeur

Sparen ist Mode geworden. Selbst in London, wo heute ein einzigartiger Wirtschaftsboom stattfindet, schaffte man in der U-Bahn die letzten Kontrolleure ab – nicht etwa, weil der öffentliche Verkehr mit demjenigen von Paris oder Tokio konkurrenzieren würde oder weil die Regierung tatsächlich sparen wollte. Denn auf dem Bahnsteig muss nun fünfmal im Tag die Polizei gerufen werden.

Dass Sparen teuer sein kann, ist der Baubranche freilich längst bekannt. Dabei geht es – zumindest was die Grössenordnung betrifft – weniger um bautechnische als um irreversible konzeptionelle Mängel, die sich auf das Bauwerk selbst oder auf seine Lage beziehen.

Die spekulative Überproduktion von Bürohäusern (und inzwischen auch von Wohnhäusern) veranschaulicht, dass oft auch teuer erstellte Bauwerke nutzlos sind, seit Jahren leer stehen und – gäbe es nicht postspekulative Transaktionen der Banken – abgebrochen werden müssten, um auflaufende Unterhaltskosten zu vermeiden.

Für Charles Jencks war am 15. Juli 1972 um 3.32 Uhr die moderne Architektur tot: in Pruitt-Igoe bei St-Louis wurden vierzehnstöckige Wohnbauten gesprengt, weil das Wohngebiet als Ort von Gewalt und Vandalismus zunehmend verslumte. Das Bild der Sprengung leitet das Buch «The Language of Post-Modern Architecture» (London 1977) ein, in dem Jencks die Monotonie ursächlich mit sozialen und politischen Problemen verknüpft und als architektonisches Verbrechen brandmarkt – in Zukunft seien Bauwerke nicht als solche, sondern als Sprache zu begreifen.

Die Anfang der achtziger Jahre global einsetzende formale Aufrüstung konnte das postmoderne Versprechen jedoch nicht einlösen. Ob in der Pariser Banlieue oder an den Stadträndern von Zürich lässt sich eine Verslumung, die unter anderem städtebaulich und nutzungsstrukturell verursacht ist, mit dekorativem Beiwerk weder vermeiden noch kaschieren – im Gegenteil, sie wird noch augenfälliger, was John Hejduk als Kritiker postmoderner Demagogie veranlasst hat, entsprechende Architekturobjekte als «angemalte Leichen» zu bezeichnen.

In der Architektur scheint es notwendig, billige von sparsamen Bauweisen zu unterscheiden. Billiges Bauen lässt sich rezepthaft definieren durch die Volumetrie, die Aussenhautabwicklung, den Konstruktionsraster, die Installationskompaktheit, die Materialien und durch den Verzicht. Der Investorenruf nach entsprechenden Prinzipien wird immer dann laut, wenn die Rendite ungesichert scheint. So lassen heute die Verwalter von Immobilienfonds und Pensionskassengeldern (mit denen nach wie vor Wohnbauten erstellt werden müssen) verlauten, dass sie nun mit Baukosten von höchstens

■ Economiser est à la mode. Même à Londres où règne actuellement un boom économique exceptionnel, on a supprimé les derniers contrôles dans le métro. Pourtant, les transports publics n'y subissent pas la concurrence de ceux de Paris ou de Tokio et le gouvernement ne désire pas vraiment économiser car sur les quais, la police doit maintenant intervenir cinq fois par jour.

En matière de bâtiment, on sait bien entendu que l'économie peut coûter très cher. Dans ce contexte – pour le moins en ce qui concerne l'ordre de grandeur – il s'agit moins des vices de construction que de carences de conception irréversibles concernant l'ouvrage bâti lui-même ou sa situation. La surproduction spéculative d'immeubles de bureaux (et même entre-temps d'immeubles d'habitat) illustre le fait que des constructions souvent coûteuses peuvent aussi être inutiles. Vides depuis des années, il faudrait même les démolir pour échapper aux frais d'entretien courant s'il n'y avait les transactions postspéculatives des banques.

Pour Charles Jencks, l'architecture moderne est morte le 15 juillet 1972 à 3 h 32: A Pruitt-Igoe près de St-Louis, un groupe d'immeubles d'habitat de quatorze étages dut être dynamité parce que l'ensemble était devenu un ghetto livré à la violence et au vandalisme. Le spectacle du dynamitage introduit l'ouvrage «The Language of Post-Modern Architecture» (1977), dans lequel Jencks accuse fondamentalement la monotonie d'engendrer des problèmes sociaux et politiques et la dénonce comme un crime architectural: à l'avenir, les ouvrages bâtis ne seront plus compris comme tels, mais comme un langage.

Le renouveau formel qui se répandit mondialement au début des années 80 ne sut pourtant pas honorer la promesse postmoderne: Qu'on se trouve en banlieue parisienne ou à la périphérie de Zurich, la dégradation due notamment aux erreurs d'urbanisme et de structure fonctionnelle, ne peut être ni évitée ni cachée par des placages décoratifs; au contraire, elle n'en devient que plus visible. Ceci a conduit John Hejduk, critique de la démagogie postmoderne, à comparer ces objets architecturaux à des «cadavres colorés».

En architecture, il semble opportun de distinguer entre construction bon marché et construction économique. La construction bon marché ressemble à une recette définissant la volumétrie, le développement de l'enveloppe extérieure, la maille structurelle, la compacité des installations, les matériaux et les renoncements. Les investisseurs réclament toujours de tels principes lorsque la rentabilité est incertaine. Ainsi, les administrateurs de fonds immobiliers et de caisses de pensions (avec lesquels il faut, comme par le passé, ériger des immeubles d'habitat) déclarent aujourd'hui devoir calculer avec des coûts de construction maximums de 300 fr./m³, alors que de 600 à 700 fr./m³ étaient courants voici encore quelques années. Pour ce faire, on organise des concours globaux d'entrepreneurs dont la seule exigence est une rentabilité optimale, le plus souvent 6,5%.

Rien d'étonnant à ce que les nouveaux produits de cette stratégie d'investissement ressemblent aux blocs d'habitat que les mêmes promoteurs qualifiaient encore récemment de boîtes inhumaines des «pays de l'est». L'adieu à l'idéologie de la guerre froide semble avoir ouvert un nouveau champ où la construction monotone est revenue à l'honneur et devient conforme au marché. En même temps, les investisseurs vantent leurs productions bâties actuelles comme s'il s'agissait de nouveautés.

Dans ce contexte, la comparaison avec les coûts de construction des pays voisins dont personne ne s'est soucié pendant des décennies – on invoquait un standard de confort plus élevé et la cherté des terrains – redevient soudain actuelle. S'il fallait prendre l'indice des prix de la construction comme base, on constaterait que nos voisins ont bâti la même chose pendant les vingt dernières années pour 20 à 30% de moins.

Certes, un bâtiment bon marché présente de grands risques, même pour les stratèges de l'investissement, lorsque l'offre en logements n'est plus exiguë. Jusqu'à maintenant, les entreprises immobilières ont pu compter sur une crise du logement plus ou moins manifeste et monopoliser les prix sur des périodes relativement importantes. Actuellement, le risque de logements vides existe. Les nouvelles offres doivent être non seulement meilleur marché que l'existant, mais aussi d'une qualité plus élevée (même si les logements produits pendant la haute conjoncture deviennent parfois eux aussi plus avantageux). Dans cette situation de concurrence entre ancien et neuf, le problème de la construction bon marché devient plus complexe. En quelque sorte émancipée par un marché spéculatif saturé, elle peut – au moins en partie – renouer avec les traditions d'une construction plus économique. C'est ainsi que ce numéro présente non pas des constructions bon marché, mais des exemples d'un art de bâtir économique qui, dans le cadre des conditions actuelles, développent des conceptions alliant des niveaux de qualité élevés, des exigences hétérogènes quant aux formes d'habitat et des moyens de construction limités. Ce faisant, la démarche du projet consiste souvent à renoncer à des moyens et effets architecturaux habituels, au détail élaboré et aux matériaux nobles au profit, dans les cas heureux, d'immeubles d'habitat à la conception et aux espaces intelligemment structurés.

*La réd.*

# Small Investments – Big Value

350 Franken pro Kubikmeter kalkulierten, wo noch vor wenigen Jahren 600 bis 700 Franken üblich gewesen waren. Es werden Totalunternehmerwettbewerbe veranstaltet, bei denen sich die einzige Forderung auf die optimale Rendite bezieht, von in der Regel minimal 6,5 Prozent.

Die neuen Produkte dieser Investitionsstrategie gleichen denn nicht überraschenderweise Wohnblöcken, welche die gleichen Bauherren noch vor kurzem als menschenunwürdige Kisten des «Ostblocks» klassifizierten. Der Abschied von der Ideologie des Kalten Krieges scheint nun ein neues altes Feld zu eröffnen, wo monotones Bauen wieder gesellschaftskonform und marktgerecht ist, darüber hinaus schwärmen Investoren von ihren aktuellen Bauprodukten, als ob sie eine neue Erfindung wären.

Dabei wird plötzlich auch der Vergleich mit den Baukosten der Nachbarländer relevant, der über Jahrzehnte – mit dem Hinweis auf den hohen wohlstandsbedingten Standard und den knappen, teuren Boden – niemanden interessiert hat. Gälte der Baukostenindex als Massstab, würde sich erweisen, dass die benachbarten Bauindustrien das gleiche in den letzten zwanzig Jahren um 20 bis 30 Prozent günstiger gebaut haben.

Freilich birgt – auch aus der Sicht von Investitionsstrategen – ein Billigbau grosse Risiken, wenn das Wohnungsangebot nicht knapp ist. Bisher konnten sich die Immobilienunternehmen auf eine mehr oder weniger manifeste Wohnungsnot verlassen und innerhalb von relativ weiten Spielräumen die Preise monopolisieren. Heute besteht das Risiko des Leerwohnungsbestandes. Ein neues Angebot muss nicht nur billiger, sondern auch besser sein als Vorhandenes (auch wenn die in der Hochkonjunktur produzierten Wohnungen teilweise billiger werden). Innerhalb dieser Konkurrenzsituation von Altem und Neuem wird der Billigbau zu einer komplexeren Herausforderung. Durch den gesättigten spekulativen Markt gewissermassen emanzipiert, kann er – zumindest teilweise – an Traditionen sparsamer Bauweisen anknüpfen.

Dementsprechend werden in dieser Nummer nicht Billigbauten vorgestellt, sondern Beispiele sparsamer Bauweisen, bei denen unter aktuellen ökonomischen Rahmenbedingungen Konzeptionen entwickelt werden, die qualitative und heterogene Anforderungen mit knappen baulichen Mitteln verbinden. Dabei beinhaltet die entwerferische Aufgabe oft den Verzicht auf gewohnte architektonische Mittel und Effekte, auf sorgfältige Detaillierungen und edle Materialien – im Glücksfall zugunsten konzeptionell und räumlich intelligent strukturierter Wohnhäuser. *Red.*

■ Economizing has become the fashion. Even in London, currently the scene of an extraordinary economic boom, the last checks are being eliminated on the Underground. But this does not mean that public transport in London can compete with Paris or Tokyo, nor that the government has finally found a way of saving money. Now, the police are summoned to the platforms of the Underground five times a day.

The fact that economizing can be expensive is nothing new to the building trade. At least as regards scale, it is not so much a question of technical as of irreversible conceptual shortcomings in terms of the building itself or its location. The speculative over-production of office buildings (and meanwhile of housing as well) illustrates the fact that even expensive buildings often remain empty for years and would have to be demolished to avoid the accumulating maintenance costs were it not for the speculative transactions of the banks.

In the eyes of Charles Jencks, modern architecture died on at 3.32 p.m. on July 15th 1972. In Pruitt-Igoe near St-Louis, a number of fourteen-storey apartment blocks were blown up because the area had degenerated into a ghetto rife with violence and vandalism. A picture of the explosion introduces the book "The Language of Post-Modern Architecture" (London, 1977), in which Jencks refers to monotony as a cause of social and political problems and denounces it as an architectural crime. In the future, says Jencks, a building must be interpreted not merely as a building, but as a language.

The global formal armament which began in the early 1980s could not, however, live up to post-modern expectations, either in the Paris Banlieue or on the outskirts of Zurich, and the degeneration which has its roots in inadequate town planning concepts and utilization structures can neither be avoided nor concealed by decorative details. On the contrary, it becomes even more glaringly obvious, a fact which induced John Hejduk, a critic of post-modern demagogy, to compare some relevant architectural objects with "painted corpses".

In architecture, it seems necessary to distinguish between "cheap" and "low-cost" building. Cheap building is characterized by its volumetry, outer skin, construction grid, compactness of installations, materials – and by the element of doing without. The investor's demand for these principles is at its most insistent when the return on capital is uncertain. Thus the administrators of real estate and pension fund moneys (with which housing still has to be financed) are currently calculating with building costs of a maximum of Fr. 350.–/m³, whereas only a few years ago Fr. 600.– to 700.–/m³ was usual. Thus general contractors are obliged to take part in competitions in which the sole criterion is an optimal return of capital, usually a minimum of 6.5 percent.

So it is not surprising that the new products of this investment strategy bear a resemblance to the blocks of flats which the clients used to describe as "Eastern European" constructions unfit for human habitation. The departure from the ideology of the Cold War now seems to have opened up a "new old" area in which monotonous architecture is once again socially acceptable and market-conform, and in which investors enthuse about the current results of their building strategy as if they represented a new invention.

Furthermore, comparisons with the building cost of neighbouring countries have suddenly become relevant, an aspect in which no-one has taken much interest for decades, ostensibly because of Switzerland's prosperity-linked standards of building and the scarcity and high cost of land. Were the building cost index to be a valid yardstick, it would be interesting to note that the building industries of our neighbouring countries have been building to the same standards 20 to 30 percent cheaper for the past twenty years.

Of course, cheap building represents a big risk when the housing supply is sufficient, especially from the investment strategist's point of view. Formerly, real estate businesses were able to rely on a more or less manifest housing shortage and monopolize the prices within a comparatively wide range. Nowadays, however, there is a risk of housing standing empty. The new supply must be not only cheaper but also better than the existing one (even if some of the housing constructed during the boom has dropped in price). Within this competitive situation between the old and the new, cheap building represents a more complex challenge. To some degree emancipated by the saturated, speculative market, it can, at least in part, return to traditions of low-cost building.

In this issue, rather than trotting out well-known examples of low-cost housing, we present some instances of economical building for which concepts have been developed under current economic conditions, and which combine high standards of quality, heterogeneous living requirements and inexpensive structural means and materials. In many cases, the challenge to design entails doing without familiar architectural means and effects, meticulous detail and sumptuous materials – at best in favour of conceptually and spatially intelligently structured housing. *Red.*