

Kostengünstiges Wohnen beginnt mit der Projektidee

Autor(en): **Haug, Hans / Hauri, Rolf**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **20.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106028>

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.

KOSTENGÜNSTIGES WOHNEN BEGINNT MIT DER PROJEKTIDEE

HANS HAUG UND ROLF HAURI*

Trotz den tieferen Erstellungs- und den freundlicheren Finanzierungskosten sind die privaten wie auch die institutionellen Anleger sehr zurückhaltend mit der Erstellung von Neubauwohnungen. Gründe dazu könnten unter anderem das geltende Mietrecht und die oftmals zu tiefe Rendite auf den neu erstellten Liegenschaften sein. Gerade in der heutigen wirtschaftlich schwierigen Zeit ist die Solidarität der Genossenschaften wieder vermehrt gefordert, um das entstandene Vakuum auszufüllen und den sozial schwächeren Schichten den notwendigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

KOSTENGÜNSTIGER WOHNRAUM FÜR EINE GENOSSENSCHAFT DARF AUCH HEUTE KEINE UTOPIE SEIN! MIT DEN AUF DIE BEDÜRFNISSE DER GENOSSENSCHAFT AUSGERICHTETEN ZIELSETZUNGEN, EINEM VORAUSBLICKENDEN VORGEHEN UND DER DAZU NOTWENDIGEN ERFAHRUNG IST DIES MÖGLICH. WICHTIG IST VON BEGINN WEG EIN GANZHEITLICHES DENKEN – VON DER PROJEKTIDEE BIS ZUM SCHLUSS, DEM BEZUG DER WOHNUNGEN.

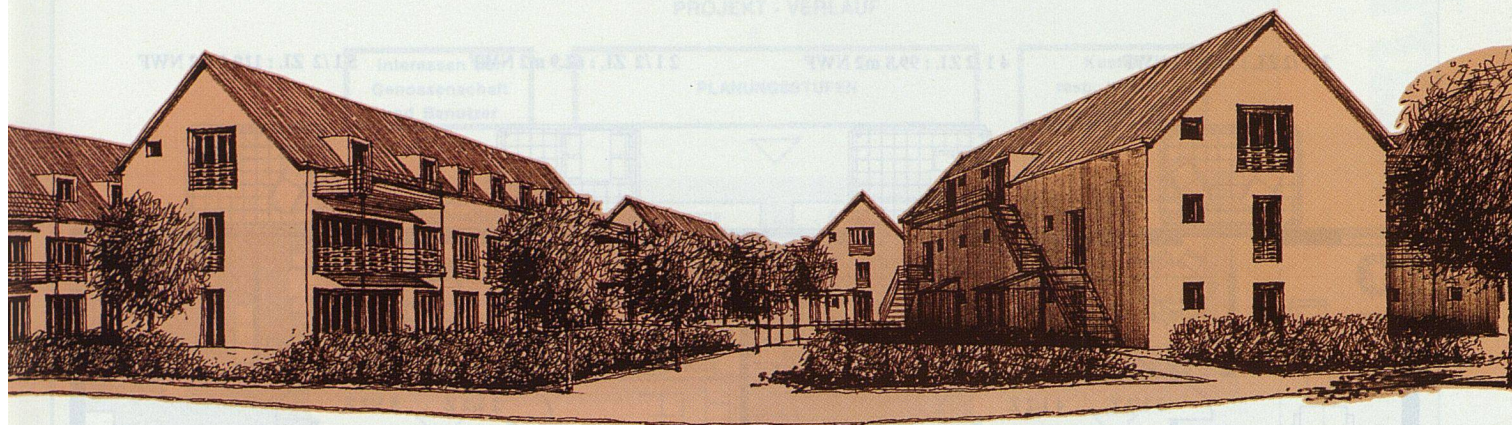
FRÜHZEITIGE ENTSCHEIDUNGEN... Wie die Grafik 1 zeigt, nehmen die Beeinflussungsmöglichkeiten auf ein Projekt und die Kosten im Verlaufe der Planung und Ausführung laufend ab. Daraus lassen sich die Forderungen ableiten, dass alle kostenrelevanten Entscheide und Vorgaben so früh wie möglich zu fällen respektive mit grösstmöglicher Genauigkeit zu definieren sind.

Die frühzeitige Definition eines Bauvorhabens bedingt, dass auf allen drei Projektierungsachsen (Interessen der Genossenschaft, Planungsstufen sowie Kostenentwicklung) ein gesamtgesellschaftliches Denken vorherrscht. Vergleiche S. 37, Grafik 2.

...IM RICHTIGEN TEAM Es gilt schon zu Beginn ein kompetentes Planungsteam zusammenzustellen. In einer grösseren Baugenossenschaft mit entsprechender Bauerfahrung werden der Vorstand und seine Organe diese Aufgabe mutmasslich selber wahrnehmen können, in anderen Genossenschaften wird es sinnvoll sein, das Team vor Beginn einer Bauaufgabe mit Drittpersonen oder entsprechend qualifizierten Firmen zu ergänzen.

Dieses Team muss die Ziele, die Vorgaben und Rahmenbedingungen formulieren, damit das Bauvorhaben in Gang gesetzt und zielgerichtet zum Abschluss gebracht werden kann. Um das Ziel «Erstellung von kostengünstigem Wohnraum» wirklich erreichen zu können, ist von Beginn an eine ganzheitliche Betrachtungsweise notwendig. Dazu gehören beispielsweise sorgfältige Analysen der Benutzerzielgruppen und der Bedürfnisse einer Genossenschaft. Dadurch können die wichtigsten Zielparameter für die weitere Projektbearbeitung fixiert werden. Die Grafik 2 verdeutlicht diesen Standpunkt.

DIE PROJEKTBEARBEITUNG Aus der gesamten Planungs- und Realisationszeit möchten wir drei Themen herausgreifen: 1. das Pflichtenheft, 2. die Wohnungskosten mit den mutmasslichen Mieten und 3. den Studienauftrag.



Sunnefeld Hombrechtikon, Jindra + Schöni Architekten, Baden

DAS PFLICHTENHEFT ... für das Grundstück: Ist der Kaufpreis (oder die Baurechtskonditionen) mit kostengünstigem Wohnen vereinbar? Ist die Ausnützung des Grundstückes für genossenschaftlichen Wohnbau genügend hoch? Sind die Einkaufsmöglichkeiten und die Schulen in vertretbarer Nähe vorhanden? Ist die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr gegeben? Ist das Baugebiet ver- und entsorgungsmässig baureif oder müssen noch grössere Erschliessungswerke erstellt werden (Quartierplan)? Dies soll keine abschliessende Aufzählung der Punkte sein, über die ein Pflichtenheft für das Grundstück Auskunft geben soll, sondern soll aufzeigen, wie komplex die Evaluation sein kann.

... für die Bauten: Noch vor dem Planungsstart sollen unter anderem folgende Überlegungen angestellt und formuliert werden: Für wen wollen wir Wohnraum erstellen? Ausschliesslich für betagte Bewohner, für junge Kleinfamilien oder für kinderreiche Familien, für behinderte Personen, für pflegebedürftige Menschen, oder wollen wir für alle Kreise ein entsprechendes Angebot bereitstellen? Aus diesen

Überlegungen lässt sich bereits relativ genau ein entsprechendes Wohnungsangebot ableiten.

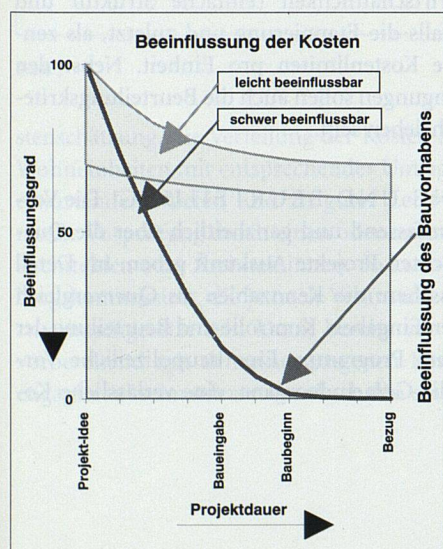
Im weiteren ist schon jetzt mit möglichen Subventionsinstanzen das Gespräch zu suchen, denn die behördlichen Vorgaben bezüglich Kosten und baulichen Anforderungen sind nicht immer die gleichen und können je nach dem nach oben bzw. nach unten abweichen.

Auch die architektonische Sprache eines Planers kann natürlich Auswirkungen auf ein zukünftiges Bauvorhaben hervorrufen. Hier ist es wichtig, dass sich der Architekt vom «kostengünstigen» Bauen und den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner leiten lässt. Gutes genossenschaftliches Bauen soll auf unnötigen Komfort und übergrösse Flächen, jedoch nicht auf gute Architektur und Gestaltung verzichten.

WAS DARF EINE WOHNUNG KOSTEN? Um von Beginn weg die richtigen Grössen vor Augen zu haben, sollte man sich über die Kosten schon sehr früh im klaren sein. Die nachfolgenden Zahlen basieren auf heutigen möglichen Erstellungskosten und Finanzierungsmöglichkeiten (Stand Sommer 1993) für ein Projekt in der Agglomeration einer grösseren Stadt. Es ist uns bewusst, dass ein Bauvorhaben je nach örtlichen Gegebenheiten und Umfeld Abweichungen aufweisen kann. (Die aus den Land-, Bau- und Nebenkosten berechneten mutmasslichen Mietzinse sind in Tabelle 1, Seite 36 dargestellt.)

STUDIENAUFTRAG ALS PLANUNGSMITTEL Für jedes Grundstück gibt es konzeptionell und architektonisch verschiedene Lösungsmöglichkeiten. Um die Chance wahrzunehmen, dass ein Thema verschieden angegangen wird, empfiehlt sich ein Studienauftrag, bei dem mehrere Architekten eingeladen werden. Dieses Vorgehen bietet gegenüber der traditionellen Weise mit nur einem Architekten den grossen Vorteil, dass aus mehreren Projekten das Beste ausgewählt werden kann. Für die unterschiedlichen Bedürf-

Grafik 1



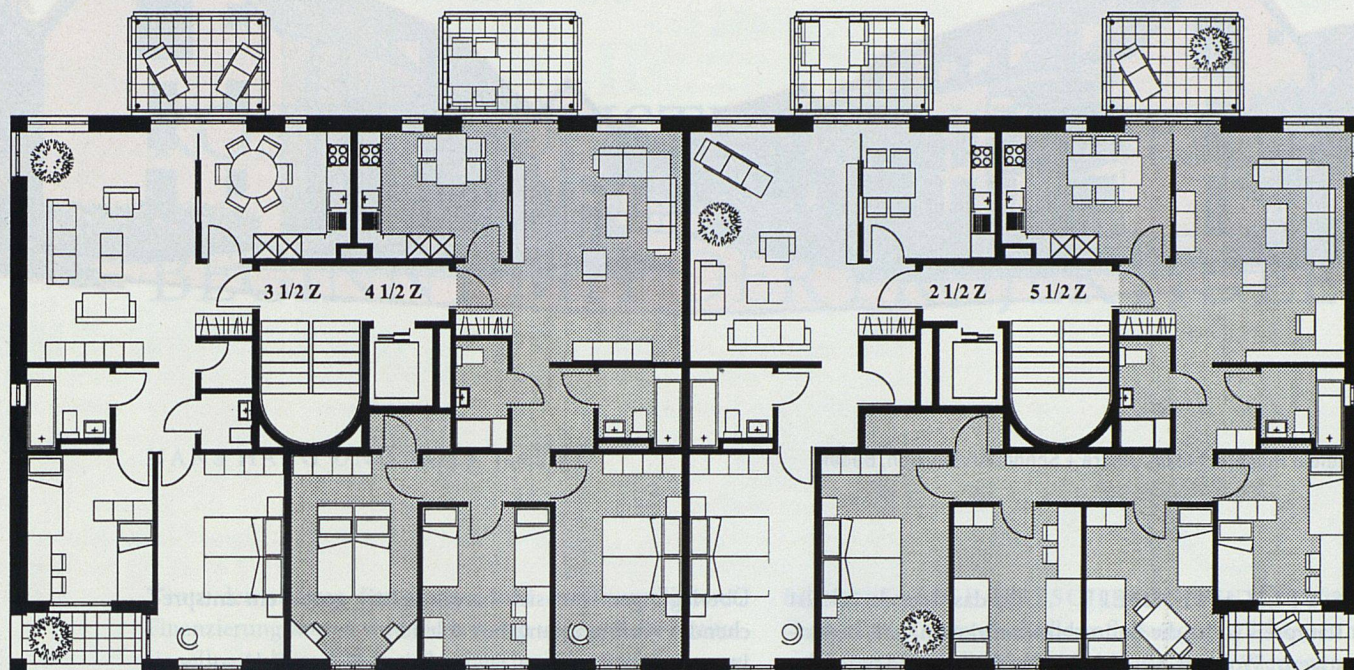
NORMALGESCHOSS:

3 1/2 ZI. : 76.9 m² NWF

4 1/2 ZI. : 99.8 m² NWF

2 1/2 ZI. : 62.9 m² NWF

5 1/2 ZI. : 110.5 m² NWF



Wiesenstrasse Schwerzenbach, GAP-Architekten, Zürich

0 5 10

nisse gibt es verschiedene Arten von Wettbewerben und Studienaufträgen. Es sei auf die SIA-Ordnung Nr. 152 und 102 Art. 10 hingewiesen. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf einen Studienauftrag.

PROGRAMMINHALT Die allgemeinen Bestimmungen sollen Aufschluss geben über den Veranstalter, die Bauherrschaft, die Vorprüfung und die Beurteilungskommission (Jury), die eingeladenen Architekten, die Termine, die fixen

Tabelle 1

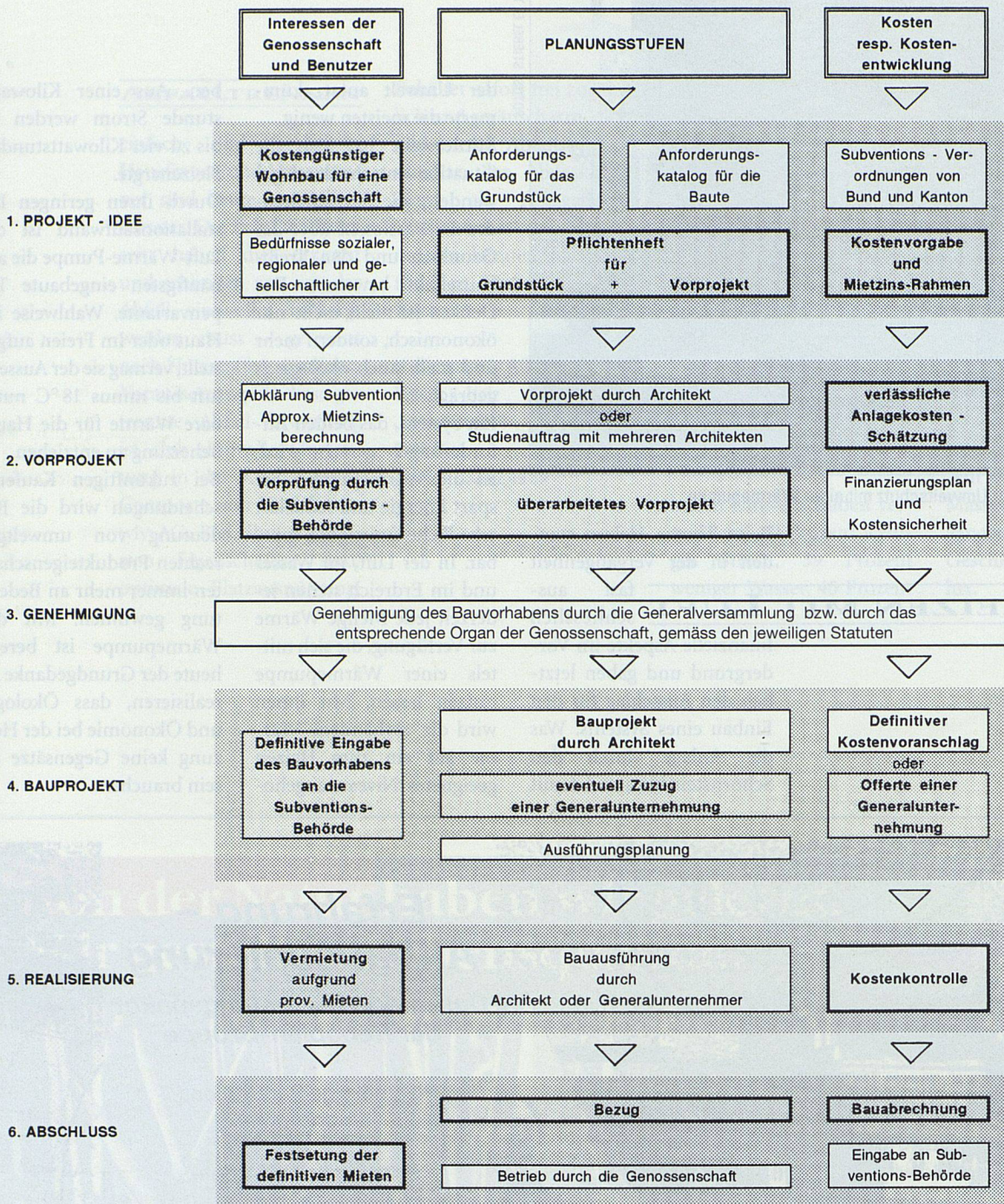
		3 1/2-Zimmer-Wohnung (in Fr.)	4 1/2-Zimmer-Wohnung (in Fr.)
Freitragend	100 %	1980	2350
Nur Grundverbilligung (WEG-Modell von Bund)	83 %	1650	1940
mit Subventionen Bund, Kanton, Gemeinde			
* Familienwg. I	75 %	1490	1760
* Familienwg. II	63 %	1250	1480
* Für die subventionierten Wohnungen bestehen Einkommens- und Vermögenslimiten der Benutzer, die es zu beachten gilt			

Entschädigungen, das Preisgeld und die Vertragskonditionen für die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts usw. Die Ausführungen über die Aufgabe sollen den teilnehmenden Teams präzisen Aufschluss geben über die Vorstellungen und Erwartungen des Veranstalters, so zum Beispiel über die Wohneinheiten (Benutzerzielgruppen), das Wohnungsangebot (Alterswohnungen, Familienwohnungen, Wohnungen für kinderreiche Familien usw.), die Wohnungs- und Raumgrössen (m²-Angaben), die gemeinsamen Anlagen und Zugänge zu den Wohneinheiten (behindertengerecht), die Wirtschaftlichkeit (einfache Struktur und Standort), allenfalls die Etappierung und zuletzt, als zentraler Punkt, die Kostenlimiten pro Einheit. Nebst den rechtlichen Bedingungen sollen auch die Beurteilungskriterien genau umschrieben sein.

VORPRÜFUNG UND BEURTEILUNG Die Vorprüfung muss umfassend und ganzheitlich über die Qualität der eingereichten Projekte Auskunft geben. Im Detail kann das so aussehen: die Kennzahlen als Quervergleich über die einzelnen Eingaben, Kontrolle und Beurteilung der Vorgaben aus dem Programm. Eine baupolizeiliche Vorprüfung durch die Gemeindeorgane, eine verlässliche Ko-

KOSTENGÜNSTIGES WOHNEN BEGINN MIT DER PROJEKT - IDEE

PROJEKT - VERLAUF



Grafik 2

stenschätzung, die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Wohneinheiten mit entsprechender Umlagerung auf die zu erwartenden Mieten und zu guter Letzt eine architektonische Vorprüfung durch einen oder mehrere ausgewiesene Architekten oder Architektinnen. So kann sich die Beurteilungskommission, die je nach Veranstalter unterschiedlich zusammengesetzt sein kann, bereits vor der Prämierung vorbereitend mit den eingegangenen Lösungsvorschlägen engagiert auseinandersetzen. Auch den eingeladenen Archi-

tektenteams ist man eine umfassende Vorprüfung schuldig. Nach allfälligen notwendigen Korrekturen aufgrund der Kritik, die aus dem Bericht der Beurteilungskommission hervorgeht, sollte das überarbeitete Vorprojekt zügig angestrebt werden. Die weiteren Schritte können aus der Grafik 2 entnommen werden.

* Die Autoren sind Mitarbeiter der Deggo AG, Volketswil, förderndes Mitglied des SVW.