

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 24 (2011)
Heft: [5]: Bleibende Werte : bauen und renovieren mit Vorsorgegeldern

Artikel: Bezahlbare Wohnungen : "Affordable Housing" ist zum wichtigen Ziel geworden
Autor: Strohm, David
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-287124>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 16.03.2025

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

BEZAHLBARE WOHNUNGEN

«Affordable Housing» wird nur möglich, wenn unsere Komfortansprüche sinken.

Text: David Strohm

Jedes Jahr werden in der Schweiz rund 40 000 Wohnungen neu gebaut – doch die Frage wird brennender: Wer kann sie sich leisten? In wirtschaftlich potenten Zentren wie Zug oder Zürich, wo die Wohnungspreise besonders hoch sind, ist die Forderung nach mehr günstigem Wohnraum für sozial schlechter gestellte Bevölkerungsschichten laut. «Mit der Wohnraumförderung sorgt der Bund mit der Ausrichtung auf gemeinnützige Bauträger und der Anwendung von Kostenlimiten für ein langfristig preisgünstiges Angebot», sagt Ernst Hauri, der neue Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO).

Die Einsicht, dass «Affordable Housing», bezahlbares Wohnen also, den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärkt, ist bei Bund, Kantonen und Gemeinden da. Günstiges Geld aber ist nur eine Voraussetzung für die Schaffung von günstigem Wohnraum – in Zeiten tiefer Zinsen und ausreichender Finanzierungsmöglichkeiten ist sie nicht einmal die wichtigste. Neben den hohen Landpreisen sind die Baukosten eine der Ursachen für die teuren Wohnungen. Ein wesentlicher Faktor seien auch die gestiegenen Ansprüche, stellt Martin Hofer, Partner des Beratungsunternehmens Wüest & Partner, fest: «Kein Mehrfamilienhaus wird heute mehr ohne Tiefgarage und Aufzug gebaut. Es gilt, immer höhere Sicherheitsstandards zu erfüllen. Jede Wohnung sollte behindertengerecht sein.» Auch die energetischen und technischen Anforderungen seien deutlich gestiegen – mit Kostenfolgen.

IMMER HÖHERE ANSPRÜCHE Die hohen Baukosten allein dem immer dichteren Netz an Vorschriften und Normen anzulasten, greife zu kurz, kontert Markus Gehri, Leiter der Normenabteilung des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA. «Verantwortlich sind in erster Linie die gestiegenen gesellschaftlichen Ansprüche. Die Normen sind der Sack, den man schlägt, der Esel steht woanders», sagt er. Beispiel Minergie: Wenn Investoren ein Haus mit Minergie-Label teurer verkaufen können als ein normales, würden sie eben ein solches bauen. Sind also die ausführenden Unternehmen für die hohen Kosten verantwortlich? Der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) weist dies zurück. Die Preise für die Baumaterialien seien heute vergleichbar mit denen in der EU. Preistreibend seien allerdings die Lohnkosten und der Bau der vielen typisch schweizerischen «Unikate» sowie die oft zu massive Bauweise mit den übertriebenen Schweizer Qualitätsansprüchen.

Peter Schmid von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), der grössten Wohn- und Baugenossenschaft der Schweiz, macht bei jedem Bauvorhaben Vorgaben zur Flächenökonomie. «Eine gute 4½-Zimmer-Wohnung lässt sich heute auf 100 Quadratmetern bauen, eine schlechte bringen Sie auch in 120 Quadratmetern nicht unter», weiss Schmid. Bei Wettbewerben werden die Offerten der Totalunternehmer schon früh einer genauen ökonomischen Prüfung unterzogen. «Zum günstigen Bauen gehöre aber auch der Mut zum Weglassen und das Hinterfragen von Wünschen», postuliert ABZ-Präsident Schmid. «Gute Architekten können Wohnraum zu tiefen Preisen entwerfen, wenn sie es wollen.»

BEISPIEL GLATTPARK Einer, der will, ist Beat Rothen (siehe auch «Unter seinesgleichen» Seite 26). Er hat mit dem Unternehmer Leopold Bachmann den Glattpark in Opfikon gebaut, die grösste private Überbauung der Schweiz. Die Vorgabe lautete: möglichst viel Wohnraum für möglichst wenig Geld erstellen – und dann billig vermieten. «Die Aufgabe hat mich gereizt», gesteht Rothen. Beim Bau der elf Mehrfamilienhäuser mit 528 Mietwohnungen wurde nicht nur mit Standardisierung und schlanken Abläufen gearbeitet, für die Bachmann bekannt ist. Beat Rothen hat auch für qualitative Merkmale gesorgt wie Ausblick, gartenähnliche Aussenräume und die künstlerische Farbgestaltung der Fassaden. «Auch dafür muss das Budget reichen», fordert er. Die Wohnungen wirken grosszügig trotz eher kleiner Grundrisse. Die zwanzig verschiedenen Fenstertypen haben nur zu geringen Mehrkosten geführt.

Grosse Investoren wie die Immobiliengesellschaft Mobimo, die kürzlich beim Bahnhof Affoltern am Albis ein Grossprojekt lancierte, oder die neu gegründete Anlagestiftung Adimora haben das Thema «Affordable Housing» für sich entdeckt. Adimora will günstigen Wohnraum anbieten, ohne die von Genossenschaften her bekannten Einkommensgrenzen oder Mindestbelegung durchzusetzen. Mit Konsequenzen für den Ausbaustandard: «Was nicht unbedingt notwendig ist, wollen wir weglassen», sagt Jörg Koch, Chief Construction Officer (CCO) der Pensimo-Gruppe, zu der Adimora gehört.

Zur Strategie gehören bodennahes Wohnen, das eine einfache Bauweise erlaubt, wo möglich ein Verzicht auf teure Lifts und Parkflächen, gemeinsame Infrastrukturen im Erdgeschoss und ganz generell weniger, dafür intelligent genutzter Wohnraum. Im Gegenzug wird der Gestaltung der Aussenflächen grösseres Gewicht gegeben.

Allerdings können so Zielkonflikte entstehen: Günstiges Bauen kann höhere Unterhaltskosten zur Folge haben, die Kosteneinsparung geht zu Lasten des Komforts.

In Winterthur plant Adimora ein erstes Projekt. «Kostengünstige Mietflächen stellen ein gesellschaftliches und marktfähiges Bedürfnis dar», ist Koch überzeugt. Die Führung eines «Affordable-Housing»-Portfolios bedeutet aber auch höhere Anforderungen ans Management, nicht zuletzt bei der Bewirtschaftung. Die Investoren sind aber bereits überzeugt: «Wir glauben an das Konzept», sagt Richard Hunziker, CEO der Pensimo Management AG, der die Gründung der Adimora mit vorangetrieben hat. Das Ziel: Die Baukosten sollen 20 bis 25 Prozent unter dem üblichen Niveau liegen. In der Umsetzung ist allerdings noch einiges zu lösen: Baurechtliche und energetische Anforderungen und behindertengerechtes Bauen müssen berücksichtigt werden.

GÜNSTIG UND GUT

Die «Cité Manifeste» in Mulhouse gilt als gebautes Manifest für mehr architektonische Qualität im sozialen Wohnungsbau und überzeugt dank räumlicher Vielfalt, Flexibilität und günstiger Preise. 61 Wohnungen in einer Reihenhaussiedlung wurden in den Jahren 2001–2005 zu Preisen von herkömmlichen Sozialwohnungen erstellt, kommen aber ohne einschränkende Normen aus. Auftraggeber für Jean Nouvel, Lacaton Vassal und drei weitere Architektenteams war die traditionsreiche «Société mulhousienne des cités ouvrières» (Somco), die seit Mitte des 19. Jahrhunderts Arbeitersiedlungen mit Vorbildcharakter realisiert. Auch das neue Projekt erregte Aufsehen: Es stellt die Lebensqualität der Bewohner in den Mittelpunkt und zeigt auf, dass auch innerhalb des engen Rahmens des sozialen Wohnungsbaus Aussergewöhnliches möglich ist. Sowohl das städtebauliche Konzept als auch die einzelnen Bauteile interpretieren die Idee der Gartenstadt neu. Die Reihenhäuser bieten Platz für die individuelle Entfaltung. Dank einfacher Industrieprodukte und des Verzichts auf teure Details konnten sie günstig erstellt werden.

ANSATZPUNKTE FÜR GÜNSTIGES BAUEN

- > Verwendung von Standardelementen
- > Schlanke Bauprozesse, straffe Führung
- > Nutzung von freien Flächen
- > Reduktion von Komfortansprüchen
- > Unbeheizte Räume, tiefere Raumtemperatur, Tageslichtnutzung
- > Verzicht auf Liftanlagen, Parkgaragen
- > Verzicht auf zweite Nasszelle, Küchengeräte etc.
- > Weniger Schallschutz, kleinere Zimmergrössen
- > Einbezug der Bewohner statt Automatisierung

>Die Idee «Affordable Housing» steht im Raum – hier, in Dättlau bei Winterthur, könnte sie realisiert werden.

