

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 75 (2000)  
**Heft:** 7-8  
  
**Rubrik:** Aktuell

### **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:** 01.04.2025

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

# Wie man günstig baut



Foto: Comet Photoshopping GmbH, Zürich

**Zwischen Röntgenstrasse und Bahntrasse, 1000 Meter vom Zürcher Hauptbahnhof, suchten die SBB für 16 500 m<sup>2</sup> baureifes Land einen Investor. Die angefragten Genossenschaften scheuten das Risiko. Dann erwarb Alleinunternehmer Leopold Bachmann Land und Bauprojekt. Er stampfte in Rekordzeit eine Siedlung aus dem Boden. Die günstigen Wohnungen im hippen Kreis 5 fanden rasch ihre MieterInnen.**

**VON MIKE WEIBEL** ■ Eine 2½-Zimmer-Wohnung kostet ohne Nebenkosten 1195 Franken. Neubau, innerstädtische Lage, 74 Quadratmeter. Wie macht man das?

Indem man Gas gibt. In 13 Monaten waren 317 Wohnungen fertig gestellt. Die erste Etappe mit 140 Wohnungen war neun Monate nach Baubeginn bezugsbereit. Das reduziert die Baukreditzinsen drastisch. Andere Bauherren hätten drei bis fünf Mal solange gebraucht. Die kurze Bauzeit bedingt direkte Entscheidungswege. Der Investor des Röntgenareals, Leopold Bachmann, fällt die Entscheidungen meist selber. Er war täglich auf der Baustelle, und Hans J. Keller, der ausführende Architekt, vertrat ihn vor Ort, wenn er nicht da war. Wichtig ist sodann die Ausnützung auf dem Grundstück. Sie betrug in diesem Fall 2 und ermöglichte es dem Investor, durchschnittlich

nicht mehr als 50 000 Franken Landanteil pro Wohnung zu kalkulieren. Der Landpreis lag bei 900 Franken.

Auch die Vergabe der Aufträge läuft bei Bachmann so einfach wie möglich: «Er ruft einfach den Handwerker an, den er beim letzten Mal hatte, fragt ihn, ob er auch diesen Bau zum selben Preis mache, und schon ist der Auftrag unter Dach», beschreibt Keller das Vorgehen. Architekt und Ingenieure stellt Bachmann im Stundenlohn an.

Der Investor, der schon über 1100 Wohnungen gebaut hat und den grossen Teil davon immer noch besitzt, macht keine Experimente: Waren die einzelnen Wohnblöcke ursprünglich für verschiedene Zielgruppen konzipiert (Loft-Haus, Familien-Haus etc.), legte Bachmann einen bewährten Wohnungsgrundriss über die sieben Geschosse. Leerstände wegen fehlender Akzeptanz will er sich nicht leisten.

**TEPPICHE BEI MIETERWECHSEL ERSETZEN** Auch im Innenausbau vertraut der gelernte Bauingenieur einem eher soliden Standard – wie es oft Genossenschaften auch tun –, bestellt Gipsdecken und Abrieb, gräuliche Keramikplatten fürs Bad und einen steingrauen Kunstfaser-Teppich. Die Teppiche würden bei Mieterwechseln erneuert, sagt Hans Keller, denn das Schamponieren könne man niemandem mehr zumuten und die Hygiene-Standards seien allzu unterschiedlich.

Bei der Energieversorgung nahm der Bauherr einen Umweg in Kauf. Obschon im Baugrund eine Fernwärmeleitung verlief, liess Bachmann eine zentrale Gasheizung im Untergeschoss einbauen und blieb so mit den städtischen Werken im Geschäft – was sein erklärter Wunsch sei. Die Anschlussgebühren an die Fernwärme waren ihm zu hoch, und Öltanks wollte man nicht im Baugrund vergraben, nachdem man für eine Öl-Altlastensanierung neun Millionen ausgegeben hatte. Wegen der

Würfelform mit geringer Oberfläche und der guten Aussenisolation mit einer vorgehängten Duripanel-Fassade ist der Energiebedarf für die Bodenheizungen gering.

Die bis zum Boden reichenden Fenster sind in Kunststoff gefertigt. Der Plastik kontrastiert seltsam mit den übrigen Merkmalen der Fassade, die den über 20 Meter hohen Würfeln zusammen mit den fruchtigen Farben ein prägnantes Aussehen verleihen. Dies rührt daher, dass Bachmann mit dem Baugrund auch gleich das Projekt der Architekten Isa Stürm und Urs Wolf erwarb und sich damit auf die äussere Form der Baukörper verpflichten musste. Das Flugdach hebt ab, der Innenausbau zelebriert das Gewöhnliche. Aussen fix, innen bieder, kommt das Resultat daher.

Weil Bachmann die Wohnungen nicht weiter veräussert, sondern selber bewirtschaftet, legt er Wert auf dauerhafte Materialien, die wenig Unterhalt benötigen. So hat man bei der Besichtigung nicht den Eindruck eines billigen Baus, sondern fühlt sich oft an genossenschaftliche Solidität erinnert.

Die MieterInnen mögens. Jedenfalls waren die 317 Wohnungen vermietet, bevor der Bau fertig gestellt war. Die Mieterschaft ist tendenziell jung und schätzt neben den günstigen Preisen den Puls des aufstrebenden Kreis 5.

Die Zürcher Genossenschaften, die sich zwar für den Baugrund interessierten, jedoch die Risiken des von der Drogenszene belasteten Standorts, der Altlasten, des grossen Volumens und der Architekturverpflichtung scheuten, sind heute wohl klüger als damals. Ob das Projekt Röntgenareal unter der Ägide eines gemeinnützigen Bauträgers besser herausgekommen wäre, steht auf einem anderen Blatt Papier.



## Kenndaten

Bauherrschaft: Leopold Bachmann  
 Architektur: Isa Stürm und Urs Wolf (Entwurf); Hans J. Keller (Ausführung)  
 GU: Leopold Bachmann  
 Baukosten\*: Fr. 1590.-/m<sup>2</sup> HNF  
 Mietpreis 4½-Zimmer-Wohnung:  
 ab Fr. 1565.- inkl. NK  
 Energiekennzahl: 177 MJ/m<sup>2</sup>/a  
 \*BKP 1-9