

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 68 (1993)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Kostengünstig bauen : ja schon, aber wie?  
**Autor:** Burri, Bruno  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105971>

### **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:** 16.10.2024

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



Text und Bilder: Bruno Burri

# Kostengünstig bauen – Ja schon, aber wie?

Die Schweiz hat die höchsten Baupreise Europas, so jedenfalls verlautete es kürzlich in einer Agenturmeldung. Die Auswirkungen lassen sich auf dem Wohnungsbauemarkt ablesen. Neu erstellte Wohnungen sind so teuer, dass sie sich kaum noch an normal verdienende Mieterinnen oder Mieter vermieten lassen. Viele private Investoren haben sich aus dem Geschäft zurückgezogen. Für die gemeinnützigen Wohnbauträger – welche zum Teil mit öffentlicher Unterstützung bauen – sieht die Lage etwas weniger gravierend aus. Was aber sind die Gründe für dieses hohe Preisniveau? Hohe Zinsen für Fremdkapital, die Baukosten, Löhne, Bodenpreise (durch Spekulation künstlich hochgetrieben), Ausbaustandard, Auflagen und Regelungen der Behörden. Sicher spielen alle diese Faktoren ihre Rolle, viele davon treten aber auch im Ausland auf und trotzdem sind dort die Preise niedriger. Im nachstehenden Bildbericht werden verschiedene Siedlungen der Voralberger Gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft (VOGEWOSI) vorgestellt. Es handelt sich bei allen Beispielen um angebaute Reiheneinfamilienhäuser, welche zum Teil im Selbstausbau erstellt wurden. Im Inneren bieten sie den Komfort eines Einfamilienhauses, benötigen jedoch weit weniger Grundstücksfläche. Einsparungen lassen sich auch erzielen, indem rationelle Installationsysteme verwendet werden.



## 1. Wuhrbaumweg, Bregenz

Eines vorweg: die Gebäude sind nicht unterkellert. Damit entfallen bereits gewichtige Kostenpunkte im Bau. Für Autos bestehen Parkierungsmöglichkeiten am Rand der Siedlung. Schutzräume sind nicht vorgeschrieben wie in der Schweiz. Die Häuser wurden vom Bauherren 'halbfertig' gebaut. Für den Innenausbau hatten die zukünftigen Mieterinnen und Mieter Eigenleistungen unter Aufsicht des bauführenden Architekten zu erbringen. Im Bild oben ist die hofseitige Fassade mit den individuellen Ausbaudetails sichtbar. Gerade durch die unterschiedliche Ausgestaltung entsteht ein besonderer Reiz. Es darf die Frage gestellt werden,

ob die helvetische Uniformität in jedem Fall notwendig ist. Im Bild rechts unten erkennt man vor dem querstehenden Gebäude die halböffentliche Erschliessungszone zu den Wohnungen. Dieser Raum wird ganz unterschiedlich genutzt als Begegnungsort oder als Abstellraum für Fahrräder.

Bild links unten: Im Zentrum der Siedlung steht ein Gemeinschaftshaus für interne Veranstaltungen. In der Siedlung Wuhrbaumweg wurden 39 Wohneinheiten in teilweisem Selbstausbau (je etwa 800 Arbeitsstunden) erstellt. Nach den Erfahrungen der VOGEWOSI ist diese Anzahl zu gross und bietet grosse Koordinations-





probleme. Unter Berücksichtigung der öffentlichen Finanzierungshilfen kommen heute die Reihenhäuser etwa gleich teuer zu stehen wie Geschosswohnungen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die Nachfrage nach den Mietobjekten war von Anfang an vorhanden und erste Erfahrungen zeigen, dass auch die Wiedervermietbarkeit kaum Probleme zeigt. Der Wert der Eigenleistungen wird vom Neumieter anteilmässig übernommen. Bauzeit: 1988–1990; Baukosten: 58,75 Mio. Schilling; Grundstücksfläche 8 500 m<sup>2</sup>; Gesamtnutzfläche: 5 140 m<sup>2</sup>; Umbauter Raum: 21 300 m<sup>3</sup>.

## 2. 'Brugger Wiesen', Lustenau

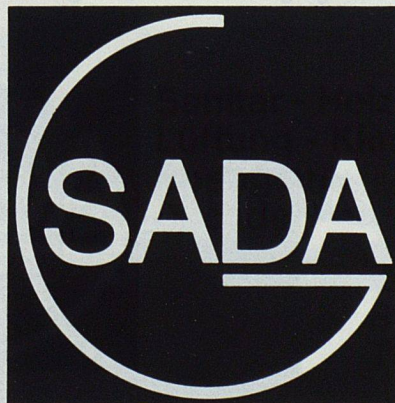
Dreimal zwei Häuserblocks mit je vier Wohneinheiten sind in Lustenau entstanden. Besonderes Merkmal dieser Siedlung ist der halböffentliche Hofraum, der zwischen je zwei Häuserreihen durch eine Glasüberdachung entstand. Dieser Raum dient der Erschliessung der Wohnungen und ist zugleich eine willkommene Erweiterung des nutzbaren Wohnraumes. Vor allem Kleinkinder haben hier die Möglichkeit zu spielerischem Tun – ausserhalb der Wohnung und trotzdem in 'sicherer' Nähe. Je nach Zusammensetzung der Mieterschaft ist diese gemeinsame Halle zu einem Augenschmaus herangewachsen. Kletterpflanzen und andere Gewächse lassen die angenehme Atmosphäre eines Gewächshauses entstehen.

Alle hier vorgestellten Reiheneinfamilienhäuser sind als Mietwohnungen erstellt, verbunden mit einer Kaufanwartschaft nach 10 Jahren. Diese Frist ist aus steuerlichen Gründen angesetzt. Danach kann – muss aber nicht – der Bewohner seinen Hausteil käuflich erwerben. Dank der gewählten Bauweise konnten vom Land Vor-

arlberg zinsgünstige Darlehen für den sozialen Wohnungsbau in Anspruch genommen werden. Unter Umständen verliert die VOGEWOSI nach diesen zehn Jahren allen Einfluss auf diese Siedlungen. Über diese Aussicht ist die Verwaltung allerdings nicht uneingeschränkt glücklich. Auch sie sieht die Gefahr, dass die Häuser nach Ablauf der Frist auf den freien Markt gelangen und danach ohne Kontrollmöglichkeit veräussert werden können. Eine wichtige Aufgabe gemeinnütziger Wohnbauträger wird damit aus der Hand gegeben: Die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum. Die Beispiele lassen sich natürlich nicht ohne weiteres auf die Verhältnisse in der Schweiz übertragen. Immerhin mögen sie als Gedankenanstösse erhalten und hoffentlich einige fixe Ansichten ins Wanken bringen.



**SADA**  
Genossenschaft



**Sanitär - Heizung  
Lüftung - Klima  
Spenglerei  
Dachdecker**

**Zeughausstr. 43  
8004 Zürich  
Telefon 241 07 36**



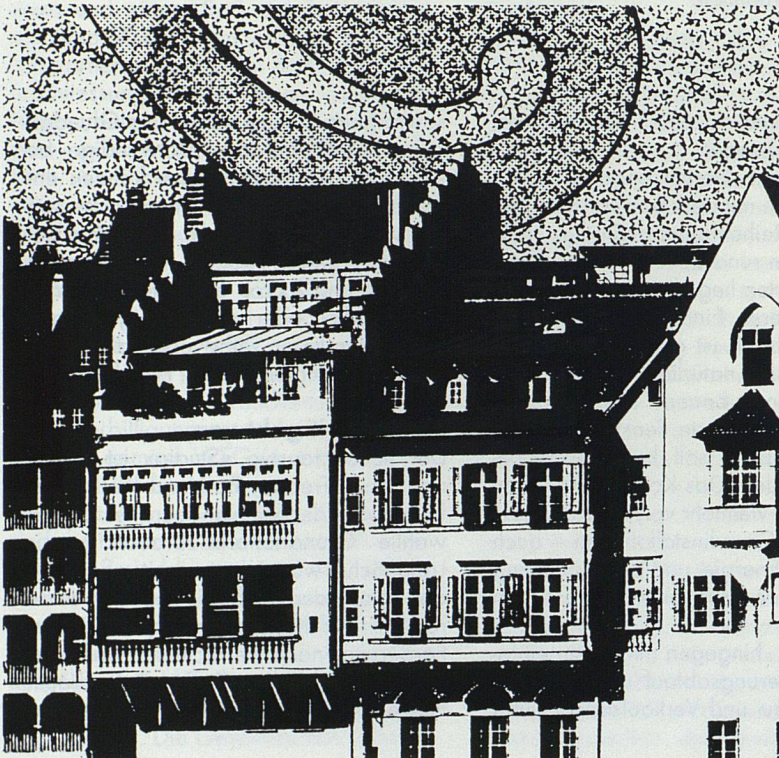
### 3. 'Im Acker', Hard



Charakteristisch für diese Siedlung mit 8 Wohneinheiten ist das gewölbte Dach aus Leichtmetall. Diese Konstruktion erlaubt im Obergeschoss Räume mit viel

Luftraum. Einzelne Bewohner haben sich trotzdem für den nachträglichen Einbau von konventionellen Decken entschieden. Die Häuser sind um einen zentralen Hofraum gruppiert, wodurch die Einheiten auf zwei und drei Seiten aneinander gebaut werden konnten. Zu jedem Haus teil gehört eine private Gartenfläche mit einem Geräteschuppen. Dieser wiederum wurde von einzelnen Mietern im

Selbstausbau unterkellert, um zusätzlichen Stauraum zu gewinnen. Die passive Ausnutzung der Sonnenenergie lässt sich durch nachträgliche private Verglasung der Veranda verwirklichen. Planung und Bauzeit: 1988 bis 1990; Gesamtbaukosten pro Haus: 1,35 Mio. Schilling; Umbauter Raum: 3 700 m<sup>2</sup>; Wohnnutzfläche: 745 m<sup>2</sup> plus Veranden und Ablagen; Grundstücksfläche Total: 2 400 m<sup>2</sup>.



## Erfahrung – Altbausanierung

Das integrale Leistungspaket  
der Renoplan-Gruppe

Planmässige Renovations-  
Konzepte

•  
Energiespar-Konzepte

•  
Wohn- und Nutzflächen-  
Optimierung

•  
Entscheidungsgrundlagen  
bei Mietzins- und Rendite-  
Berechnungen

# renoplan + partner

Renoplan + Partner Nordwest AG  
Nenzlingerweg 5, 4153 Reinach/BL

061 711 52 32

Renoplan + Partner Luzern AG  
Rüeggisingerstr. 27, 6020 Emmenbrücke

041 55 87 55

Renoplan + Partner Wiedlisbach AG  
Kirchgasse 16, 4537 Wiedlisbach

065 76 35 74