

# Sie könnten auch anders

Autor(en): **Weibel, Mike**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 9: **Luftige Laube statt muffigem Korridor**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106766>

## **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.

# SIE KÖNNTEN AUCH ANDERS



Im Bau: Der Wohnpark Balance verkauft sich äusserst erfolgreich.

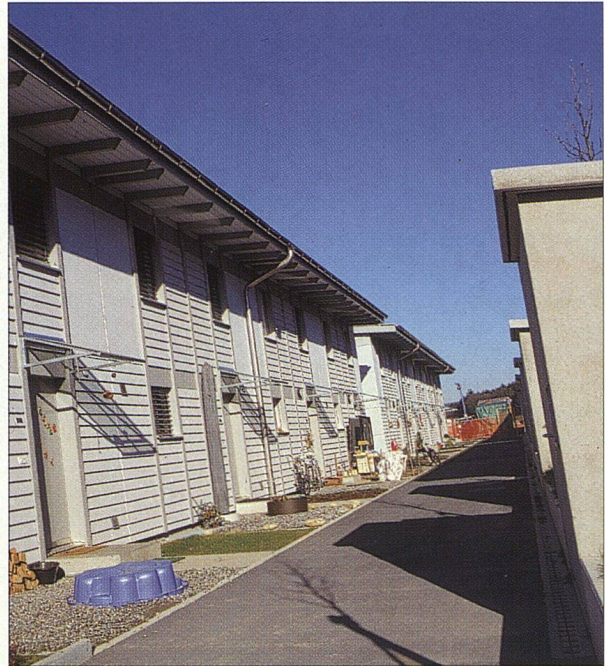


FOTO: T. GRAF IMMOBILIEN

Die Reihenhäuser der Siedlung Hirschweid sind alle vermietet.

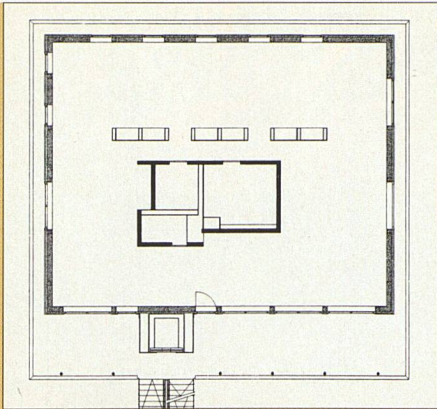
**DAS PATENTREZEPT IST  
BEKANT: GENOSSENSCHAFTEN  
BAUEN WOHNBLÖCKE  
MIT GESCHOSSWOHNUNGEN.  
ABER ES GINGE AUCH AN-  
DERS, WIE ZWEI BEISPIELE  
ZEIGEN. DER WOHPARK  
BALANCE ORGANISIERT  
DAS REIHENHAUS AUF EINEM  
GESCHOSS. DIE SIEDLUNG  
HIRSCHWEID BIETET EINE  
2<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-ZIMMER-WOHNUNG IM  
REIHENHAUS AN. BEIDE  
KONZEPTE SIND ERFOLGREICH.**

**MIKE WEIBEL**

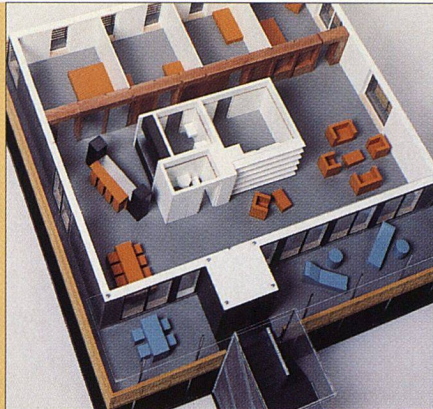
Im Rohbau sehen die Bauten aus wie ein sauber abgenagtes Lammcarré. Bei näherem Hinsehen entdeckt man, dass die fünf Betondecken an der Peripherie auf Holzstützen stehen, dünn wie Zündhölzchen. «Das ist unser Skelett», erklärt Andreas Streich. «Die Fassade selbst trägt kein Gewicht, sie hat wirklich nur die Funktion einer Haut.» 300 Quadratmeter bietet jedes einzelne Stockwerk, davon sind zwischen 80 und 110 Aussenräume. 52 derartige Plattformen waren verkauft, bevor das Bäumchen oben war.

Andreas Streich, Generalunternehmer und Initiator des Projektes, ist stolz auf die zahlreichen Innovationen, die nun in den flugzeugreichen Himmel wachsen. In den siebziger und achtziger Jahren hat er über 1000 WEG-Objekte gebaut und irgendwann gemerkt, dass es dabei «mehr um Auftragsbeschaffung als um Gemeinnützigkeit ging». Das Reihenhäuser taugt nicht als Struktur, weil es nur auf eine Lebensphase (Familie mit Kindern) ausgerichtet sei, folgert er heute. Dass der Balance-Lebensraum langfristig besser funktioniert, ist gut möglich. So zählen zu den Käufern der Einheiten auch 3-Generationen-Familien und Alters-WGs, die sich auf einem Geschoss organisieren.

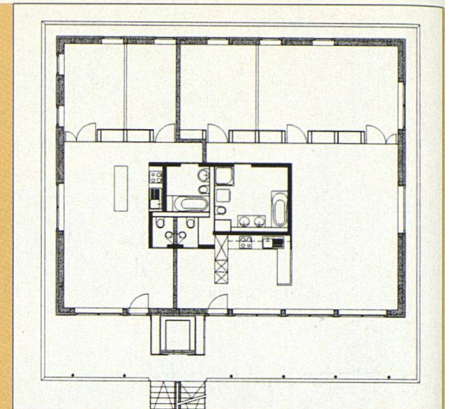
GIBT ES DEN ZWEITEN MIETER? An den Käufern hat Streich seine helle Freude. «Das sind Menschen mit Charakter, aufgeschlossene Leute aus allen sozialen Schichten.» Gemeinsam sei der Käuferschaft weiter, dass sie die Nähe zu Zürich wie auch zum Flughafen schätzten und diese Standortfaktoren werterhaltend einstufen.



Balance nature: Mut zu viel Lebensraum...



lässt aber auch konventionelle Strukturen zu...



...und bietet Platz für 2 Haushalte: Balance Twin.

### Wohnpark Balance

Der Neubau besteht aus 61 Wohneinheiten mit 190 bis 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 13 Häuser. Dazu kommen ein umlaufender Laubengang sowie eine Terrasse von 55 m<sup>2</sup> (ausser Attika). Erschlossen sind die Etagen über einen Lift- und einen Treppenturm.

Küchen, Nasszellen und Waschküchen sind im Kernbereich angeordnet. Sie variieren je nach Ausbau-Typ. Seitlich anschliessend folgt ein offener Wohnbereich, den eine durchgehende Schrankwand von den Individualräumen abgrenzt. Diese sind in einem 1,2-m-Raster frei unterteilbar. Die gesamte Wohnfläche (mit dem dazugehörigen Aussenraum) lässt sich mit einfachen Mitteln auf zwei Einheiten aufteilen. Denkbar seien – nebst der minimal unterteilten Grosswohnung – folgende Varianten, so die Architekten Haerle und Hubacher:

- kinderreiche Familien
- Wohngemeinschaften
- Wohnung plus Einliegereinheit
- Wohnung plus Büro/Arbeitsräume
- zwei Wohnungen

Neben der Flexibilität und der Rundum-Besorgung hat der Wohnpark einige technische Besonderheiten zu bieten. Die Fassade wird mit einem Passiv-Solar-Element bestückt, das vor allem bei flachem Sonnenstand Wärme in die Wohnräume bringt. Die Betondecken sind aussen auf hölzernen Pfeilern abgestützt. Die umlaufenden Laubgänge machen einen Hochbau ohne zusätzliches Gerüst möglich. Verkabelt wird die ganze Wohnfläche in umlaufenden Hohlräumen, die im Sockel der Aussenwand wie auch des Kernbereichs ausgespart sind.

Dank guter Wärmedämmung und Solarfassade rechnen die Verantwortlichen mit einem niedri-

gen Heizenergiebedarf. Die Wärme wird über eine kontrollierte Wohnungslüftung (mit Wärmepumpe) eingebracht und bei Bedarf mit einer elektrischen Heizung unterstützt. Die Wohnungen sind nach Minergie-Standard geplant.

### facts & figures

Name: Wohnpark Balance, Wallisellen

Bauherrschaft:

Arbeitsgemeinschaft für innovatives Bauen, Brüttsellen, Telefon 01/833 00 33

Architektur:

Christoph Haerle und Sabina Hubacher

Baukosten (gem. KV):

1750.-/m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (SIA 416)

Heizenergiebedarf: 157 MJ/m<sup>2</sup>/a

Verkaufspreis: ab 570 000.-/Einheit

Prinzip  
Schichtung:  
Die Stadtvilla  
auf jeder  
Etage ist ins  
Siedlungs-  
Miteinander  
integriert.

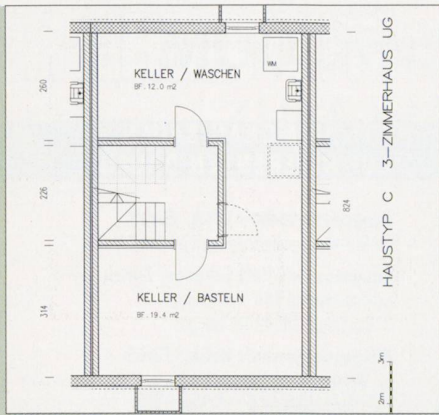


Ob ein derartiges Projekt auch eine Mieterschaft fände, kann Streich nicht beantworten. Zu ausschliesslich bewegt er sich im Käufermarkt. Auch Dieter Hanhart sieht das Angebot eher im Verkauf als zur Miete ausgeschrieben. Der Mitinhaber des auf Genossenschaftsberatungen spezialisierten WohnbauBüros in Uster, dem Standort des zweiten Balance-Projektes, findet das Projekt «persönlich gut». Wenn man eine Geschossfläche vermieten wolle, brauche es in der Regel zwei Mieter, die sich ergänzten. «Gibt es diesen zweiten Mieter?» fragt Hanhart. Für die Bauherrschaft sieht der Architekt aber auch Vorteile: «Wir würgen immer an diesen 15-m<sup>2</sup>-Zimmern herum. So ein offener Grundriss hätte schon seinen Reiz.» Anders sähe es aus, wenn die Geschosse mit längerfristigen Verträgen vermietet würden. Dann könnte eine Mieterin qua-

si unternehmerisch auftreten und, so sie will, einen Untermieter einquartieren. Allerdings bewegte sich der Mietpreis in einem Preisbereich, wo bereits Mut zum Risiko angesagt ist: Mit der 6%-Faustregel kommt man bei Erstellungskosten (inkl. Landanteil) von ca. 600 000 Franken, auf einen Mietzins von immerhin 3000 Franken monatlich. Wer so viel freimachen kann, investiert heute eher in Wohneigentum.

**35 MILLIONEN IN REIHENHÄUSERN** Ein völlig anderes Projekt ist die Siedlung «Hirschweid» in Rubigen. Einzige Gemeinsamkeit mit dem Wohnpark Balance sind die Lage in der Agglomeration (10 Minuten bis Bern Hauptbahnhof) sowie die tiefen Baukosten. An einer leichten Hanglage hat die Helvetia Patria in drei Etappen insgesamt 90 Reihenhauseinheiten gebaut. Die ersten zwei Etappen hat die Versicherung erfolgreich vermietet: «Wir waren auf Bezugstermin vollvermietet, das war aussergewöhnlich», erinnert sich Ivano Scossa, Leiter Bau im Ressort Immobilien. Normalerweise rechnet der Investor heute mit mindestens zwölf Monaten, bis ein Neubau voll vermietet ist. Die letzte Etappe wird verkauft, weil man glaubt, der Mietmarkt sei nun gesättigt.

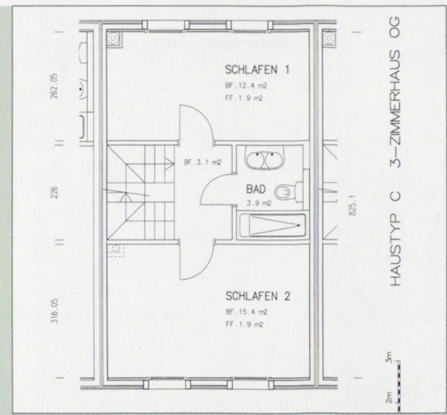
Obschon das 35-Millionen-Projekt «Neuland» für die Helvetia war, ist der Erfolg auf dem Mietmarkt kein Zufall, sondern Kalkül: «Wir gingen davon aus, dass unser Angebot nicht mehr als 10 bis 15 Prozent teurer sein darf als die 60er-



Das Untergeschoss nutzen viele Mieter intensiv.



Harmonie dank nur 8 Metern Gebäudetiefe...



aber bescheidene Flächen für den Rückzug.

### Siedlung Hirschweid

Die ersten Häuser der Holzbausiedlung waren im September 97 bezugsbereit. Gegen Ende Jahr will die Helvetia Patria die letzten der insgesamt 90 Reihenhäuser fertiggestellt haben.

Im Angebot stehen vier Typen: 4 1/2-Zimmer mit Dachterrasse (24 Stück), 4 1/2-Zimmer (25 Stück), 3 1/2-Zimmer (26 Stück) und 2 1/2-Zimmer (14 Stück). Die Nettowohnflächen betragen 100, 96, 79 und 63 m². Die Grundrisse folgen dem klassischen Reihenhauskonzept: Im Untergeschoss Wirtschaftsräume, im EG Wohnzimmer, Küche, WC, im OG ein bis drei Schlafzimmer. Auffallend sind die kleinen Fensterflächen (1 m²) in einzelnen Schlafzimmern, die wohl auf die Minimierung der Transmissionsverluste wie auch auf den Raster des Holzrahmens zurückzuführen sind.

Andreas Miville, einer der leitenden Architekten, führt für die Kosteneinsparungen verschie-

dene Gründe an: Kein Lift, einfache Baustruktur und -statik, die Gruppierung aller Nasszellen um einen Leitungsschacht und das konzeptionelle Trennen der Schallquellen seien Beispiele dafür. Der moderne Holzrahmenbau, wie in Rubigen umgesetzt, brauche eine längere Vorbereitungszeit, dafür aber nur die Hälfte der konventionellen Bauzeit. Die Erstellungskosten (BKP 2) betragen 440 Fr./m³.

Die Mieterschaft nutzte die Ausstattungs-Optionen nur in bescheidenem Mass. Die grösste Vielfalt treffe man bei den Plättli im Bad an, doch auch hier fände man kaum Exotisches, heisst es. Während die 4-Zimmer-Einheiten naturgemäss eher Familien ansprechen, stossen die 3-Zimmer-Einheiten bei jüngeren Paaren auf grosses Interesse. Die Mieter/-innen dieser Reihenhäuschen seien «unter 35, meist unverheiratet und beide berufstätig», sagt Peter Hirt, der vor Ort

die Vermietung für die Helvetia Patria macht. Die 2-Zimmer-Häuser dagegen sind mehrheitlich von älteren Einzelpersonen bewohnt. Insgesamt, so Hirt, habe sich eine gute Durchmischung in der Siedlung ergeben. «Es ist sehr lebendig.»

### facts & figures

Name: Siedlung Hirschweid, Rubigen

Bauherrschaft:

Helvetia Patria Versicherungen, Basel

Architektur: Burckard + Partner AG

Baukosten:

2285.-/m² Hauptnutzfläche (SIA 416)

Heizenergiebedarf: 224–337 MJ/m²/a

Mietpreis 100 m² NWFI:

ab 1850.- (exkl. NK)

Verkaufspreis (100 m² NWFI):

ab 430 000.-

Prinzip  
Reihung:  
Jedem Mieter seinen  
Vorgarten.



Jahre-Wohnungen in der näheren Umgebung», erklärt Scossa. Zum günstigen Preis kommt der Häuschen-Mehrwert: eigener Garten, eigener Briefkasten, eigene Heizung...

**FLUKTUATION BLIEB HOCH** Wie es bei der Helvetia Patria bereits Tradition ist, konnten die Neumieter/-innen bei der Innenausstattung ihrer Häuschen mitreden; bestimmten sie Materialien und Farben der Oberflächen mit. Darüber hinaus waren im Raster des Holzrahmenbaus auch die Zimmergrundrisse diskutabel. Mit diesen Optionen verschaffte sich die Helvetia Patria

zwar einen Wettbewerbsvorteil auf dem Markt, die erhoffte dämpfende Wirkung auf die Fluktuation blieb allerdings aus. «Wir haben auch in Rubigen in den ersten zwei Jahren über 10 Prozent Fluktuation», muss Bauleiter Scossa feststellen. «Wir hatten uns vorgestellt, dass die Mieter/-innen unter diesen Bedingungen eher Wurzeln schlagen.» Massgebend sei halt immer der Arbeitsplatz. «Immerhin haben wir in Rubigen keine Leerstände.»

Mit dem Endprodukt ist man beim grossen Immobilieneigentümer (12 000 Wohnungen in der Schweiz) ganz zufrieden. Weil es der erste Holzbau der Versicherung (wie auch des Architekturbüros) war, lief bis zur Ausführung immer ein Schattenprojekt in Massivbauweise nebenher. Die Kosten hielten sich unter dem Strich etwa die Waage. «Aber wenn ich in einem dieser Häuschen bin, fühle ich mich einfach wohl», bekennt Ivano Scossa. Holz, meint er, sei halt doch heimelig. ■



Vielseitiger Baustoff Holz:  
gemütliches, aber optisch leichtes Treppenhaus.