

Teamarbeit in der Bauhütte

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **75 (2000)**

Heft 10

PDF erstellt am: **10.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106918>

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.

Die Bauhütte verlangt nach flexiblen Handwerkern und einer entscheidungsfreudigen Bauherrschaft

Teamarbeit in der Bauhütte

In Wallisellen realisiert der Generalunternehmer Andreas Streich 61 Grosswohnungen zu einem aussergewöhnlich tiefen Preis. 34 weitere Wohnungen werden nun nach demselben Konzept in Uster gebaut. Taugt die Idee auch für den genossenschaftlichen Wohnungsbau?

VON JÜRIG ZULLIGER ■ Die reinen Baukosten beim Wohnpark Balance in Wallisellen für eine Grosswohnung mit 200 m² Wohnfläche und einer noch einmal 100 m² grossen Terrasse belaufen sich auf nur 300 000 Franken. Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche ist dies ein sensationell tiefer Preis. Zuzüglich den Kosten für den Landerwerb konnten die Wohnungen ab rund 570 000 Franken als Stockwerkeinheiten verkauft werden. Bis Weihnachten sollen

alle 13 Gebäude mit insgesamt 61 Wohnungen fertig gestellt sein. Danach setzen der Generalunternehmer Andreas Streich und sein Team die Arbeit in Uster fort, wo noch einmal 34 Wohnungen nach dem gleichen Konzept gebaut werden.

NACHHALTIG IN JEDER HINSICHT Preisgünstigem Wohnungsbau eilt der Ruf voraus, es handle sich um etwas mindere Qualität. Wo hat

Streich Abstriche gemacht? Sicher nicht bei der Fläche, im Gegenteil. Im Vergleich zu mancher Mietwohnung wird hier das Doppelte oder sogar Dreifache an Lebensraum geboten. Auch sonst weist die Überbauung etliche Qualitätsmerkmale auf, zum Beispiel sehr hochwertige Fenster, eine verglaste Solarfassade und eine hervorragende Wärmedämmung. Jede Wohnung ist mit einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgestattet; hinsichtlich Energieverbrauch und

Die Balance-Baustelle in Wallisellen



Wohnkomfort genügt die Wohnüberbauung den strengen Anforderungen des Minergie-Standards. Das Projekt der Architekten Christoph Haerle und Christina Hubacher besticht zudem durch die Nutzungsneutralität jeder Wohnung. Der Grundriss ist durch einen in der Mitte des Gebäudes situierten «Infrastrukturkern» geprägt (mit Bädern, Küchenstandorten, Erschliessungssträngen usw.). Die restliche Wohnfläche teilt sich auf in einen Individualbereich und einen allgemeinen Teil. Der Individualbereich ist frei unterteilbar. «Von zwei knapp 30 m² grossen Räumen bis zu sechs knapp 10 m² grossen Zimmern können Anzahl und Grösse der Räume nach den individuellen Bedürfnissen selbst bestimmt werden», sagt Haerle.

Die Ausführung ist der Bauhütte anvertraut. Dabei handelt es sich nicht um eine eigenständige Firma, sondern um eine Arbeitsgruppe von selbständigen Handwerkern im Dienst des Generalunternehmers. Ihr Selbstverständnis: möglichst wenig Hierarchie, weniger Vorarbeiter, stattdessen Zusammenarbeit. «Die Leute arbeiten in eigener Verantwortung», erklärt Streich. Es geht vor allem auch ohne be-

rufsständische Trennung. «Der Elektriker ist sich nicht zu schade, auch einmal dem Deckenmonteur auszuweichen», betont Streich. So hat auch jeder Handwerker die Chance, Neues zu lernen. Die Teamarbeit gestattet eine höhere Auslastungsdichte und hilft, Pannen vorzubeugen. Auch Frauen und Behinderte sind im Team integriert. Schon früh morgens treffen sich die HandwerkerInnen vor der Arbeit zum Kaffee auf der Baustelle, um miteinander zu schwatzen. Täglich bereitet ein Koch für die fünfzig Beschäftigten das Essen zu, wobei die Mahlzeiten zum Selbstkostenpreis abgegeben werden.

STREICHS TRAUM Wäre das nicht auch etwas für den genossenschaftlichen Wohnungsbau? Zunächst muss man sich fragen, ob das auf Individualität ausgelegte Konzept – jeder Eigentümer hat ein ganzes Stockwerk für sich – den Intentionen von Genossenschaften entspricht. Streich seinerseits sagt ganz offen: «Es wäre mein grösster Traum, für eine Genossenschaft zu bauen!» Hat er Argumente? Zu diesem Preis und in dieser Grösse gebe es kein Ange-

bot auf dem Mietwohnungsmarkt, antwortet er. Die Flexibilität des Grundrisses, die Mietwohnung gewissermassen als neutrale Hülle mit 200 m² Fläche, würde den Vorteil bieten, dass der Auftraggeber bis einen Monat vor Bezug zuwarten könnte, um den Innenausbau zu definieren. Der minimale Aufwand für spätere Änderungen wäre auch im Mietwohnungsbau nützlich. So hätten zum Beispiel zwei Familien die Möglichkeit, als Gemeinschaft eine Grosswohnung zu mieten; doch auch eine Abgrenzung einer Einlegerwohnung, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten usw. wären leicht zu bewerkstelligen. Streich würde Hand bieten, einen Ableger der Bauhütte einzusetzen, um Mietwohnungen sehr kurzfristig umbauen zu können. Ein Anliegen ist es ihm auch, die steifen Strukturen von Miete und Eigentum aufzubrechen: «Das Konzept wäre prädestiniert, um mit den Mietern zusammenzuarbeiten und einen individuellen Mieterausbau möglich zu machen, auch mit einem Anteil Eigenleistungen.»

Voraussetzung wäre allerdings, dass eine Genossenschaft ein Gremium delegiert, um eine

Anzeige

Ob riesig gross, ob winzig klein – eine Hoval-Heizung passt exakt hinein.

Eine Heizung muss in ein Bauwerk passen. Denn jedes Kilowatt zu viel Leistung bedeutet höhere Kosten. Anschaffungskosten. Energiekosten. Unterhaltskosten. Darum bietet Ihnen Hoval im Bereich Öl- und Gasheizungen eine riesige, fein abgestufte Modell-Palette. Diese erlaubt die exakte Dimensionierung der Anlage auf die Grösse Ihres Objektes und die Nutzungsanforderung. Dabei können Sie auf das Wissen unserer Experten zurückgreifen. Machen Sie davon Gebrauch. Es gibt Ihnen die schöne Gewissheit, dass Ihre neue Heizanlage hoch effizient arbeitet.



klare Bauherrenstrategie zu definieren. Grundsätzlich wäre es möglich, das Konzept des Wohnparks Balance mit genossenschaftsspezifischen Anpassungen zu übernehmen; das hiesse zum Beispiel, Begegnungsmöglichkeiten in den Aussenräumen zu schaffen, die Parterrewohnungen als Gemeinschaftsräume auszubauen, als Kindergarten oder Hort zu nutzen. Natürlich wäre Streich auch nicht abgeneigt, ein Projekt ohne jede Vorgabe und ohne Raumprogramm von Anfang an neu zu entwickeln. Schliesslich steht für ihn diese Offenheit ganz am Anfang, wenn eine Struktur für zeitgemässes Wohnen neu erdacht werden soll. Das zeigt die Vorgeschichte des Wohnparks Balance auf: Idee und Konzept reifen in einem Workshop, zu dem Streich sieben Architekturbüros und einen Landschaftsarchitekten eingeladen hatte. Es gab keine Vorgaben, kein Raumprogramm. Zu beachten war einzig die Idee, preisgünstige Grosswohnungen zu bauen.

KOSTENSPAREN IN SECHS SCHRITTEN

■ Streich hat Kapitalkosten gespart, indem er für die Kosten für die Vorprojektphase aufkam


und so viele Einheiten wie möglich bereits vor Baubeginn verkaufte. Bereits vor dem Spatenstich erwarben die einzelnen Stockwerkeigentümer ihren Landanteil.

■ Eine weitere Kosteneinsparung war dadurch möglich, dass nur Teile der Gebäude unterkellert sind, nämlich diejenigen, die an der Tiefgarage stehen. Die Kellerabteile der anderen Häuser liegen in den Randzonen der Tiefgarage.

■ Viele Bauteile werden «just in time» auf der Baustelle vorgefertigt, zum Beispiel Gipskartonplatten, Konsolen für die Balkone usw. Die Bauhütte erstellt Fassaden und Zwischenwände in Trockenbauweise. Die Bauzeit pro Gebäude beträgt nur dreieinhalb Monate.

■ Die kompakte Gebäudeform und die zentrale Erschliessung für Wasser, Strom usw. im Gebäudeinnern sparen Kosten. Mit dem umlaufenden Balkon erübrigt sich das Baugerüst.

■ Die Materialisierung richtet sich nach der Wirtschaftlichkeit. Die Treppenhäuser sind zum Beispiel nicht mit einem Geländer, sondern mit einem Hangsicherungsnetz geschützt.

■ Streich hat einigen Aufwand beim Materialeinkauf betrieben, um Bauteile in hoher Qualität günstig und teils direkt bei den Herstellern einzukaufen. 

Wohnpark Balance in Zahlen

13 Gebäude à 4 und 5 Wohnungen
 Bauherrschaft: Andreas Streich,
 Streich AG, Brüttisellen (ZH)
 Architekten: Sabina Hubacher und
 Christoph Haerle, Zürich
 Landschaftsarchitekt: Stefan Rotzler,
 Gockhausen
 Anlagekosten (BKP 1–9): 42 Mio. Fr.
 Bruttogeschossfläche 12 900 m²
 Kosten Fr./m³ (BKP 2): 463 Fr.
 Kosten Fr./m² Bruttogeschossfläche
 2150 Fr. (Nebennutzfläche von 100 m²
 eingerechnet, ohne Land)



WALTHER UND PARTNER

Hoval