

Design to Cost - Wohnhaus Claridapark in Wald ZH

Günstig bauen, nicht billig bauen

Die tiefe Mietzinssituation in Wald im Zürcher Oberland macht es für private Bauherren schwierig, mit dem Bau von Mietwohnungen eine Rendite zu erzielen, weshalb praktisch ausschliesslich Eigentumswohnungen erstellt werden. Der Neubau des Mehrfamilienhauses Claridapark 4 stellt den Versuch dar, 20 Mietwohnungen zu bauen, die sowohl hinsichtlich Wohnqualität wie auch Rendite mit dem grossen Angebot an Eigentumswohnungen in Wald konkurrieren können. Dies führt zu einer Ausgangslage, bei der zwar tiefe Baukosten angestrebt werden, jedoch die Optimierung von Investition und Ertrag im Vordergrund steht, und nicht ein absolutes Kostenziel, wie es oft bei öffentlichen oder genossenschaftlichen Bauträgern der Fall ist. Dennoch können die gemachten Erfahrungen auch für nicht gewinnorientierte Bauherrschaften von Interesse sein.

Die Baukosten sind nicht homogen

Einfach messbare Faktoren wie Zeit und Kosten drohen, weniger einfach messbare, jedoch genauso fundamentale Faktoren wie Städtebau, architektonischer Ausdruck, Wohnwert und Ausführungsqualität an den Rand zu drängen. Zudem lässt sich mit dem Innenausbau, der ca. 1/8 der Erstellungskosten ausmacht, nur sehr begrenzt sparen. Wo soll gespart werden? Gibt es prinzipielle Möglichkeiten, günstig zu bauen, die möglichst nicht zu Lasten der Allgemeinheit, der Bewohner, des Bauherrn oder des Architekten gehen? Es werden drei Ansätze vorgestellt:

1. Geometrie und Baustuktur. Bauglieder die wenig kosten, jedoch für den Bewohner wertvoll sind, sollen grosszügig bemessen werden. Hierzu gehören beispielsweise Terrassen, Raumhöhe und Grundfläche der Zimmer. Dafür werden andere Bauteile, welche für den architektonischen Gehalt nicht entscheidend sind, konsequent reduziert. So gibt es nur einen Schacht pro Wohnung, einen Lift für das ganze Haus und die Treppe liegt im Freien. Das Gebäudevolumen und die Tragstruktur sind sehr einfach, das Untergeschoß minimiert. Beton findet fast nur dort Anwendung, wo er schalltechnisch notwendig ist, also an den Decken und Wohnungstrennwänden.
2. Konstruktion. Hierarchisches Vorgehen bestimmt auch die konstruktiven Aspekte. Die Gesamterscheinung hängt nicht vom einzelnen Detail ab, vielmehr ist die Gestalt des Gebäudes so angelegt, dass jedem konstruktiven Detail der notwendige Platz eingeräumt wird. Dies ermöglicht technische Optimierungen und macht zugleich den Ausdrucksgehalt der Konstruktion fruchtbar.
3. Organisation. Ein vertrauensvolles Verhältnis zwischen Bauherr, Architekt und Bauleitung ist die Grundvoraussetzung, einen grossen Teil des Optimierungspotentials auszuschöpfen. Bei Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer können Kostensenkungen fast nur mit Qualitätseinbussen erkauft werden.

Günstiges Bauen ist angewiesen auf gute Planung

Auf räumlicher Grosszügigkeit zu beharren, lohnt sich und ist für die Baukosten nicht entscheidend. Hingegen ist die intensive, konzeptionelle Strategie- und Entwurfsarbeit eine grundlegende Voraussetzung für günstiges Bauen. Der planerische Mehraufwand muss entsprechend im Schwierigkeitsgrad des Honorars berücksichtigt werden.