

## PILE UP WOHNTYPOLOGIE MIT FRANCHISE-VERTRAG

Nach einem Jahr Vorarbeit, einem Patent – dem Ersten, das nicht für eine architektonische Konstruktion, sondern für ein Raumkonzept vergeben wurde –, einer dreijährigen Anlaufphase, sowie einem eingetragenen Warenzeichen für Europa und die USA, hat Pile up Fahrt aufgenommen. Das Pilotprojekt »Pile up am Rhein« in Rheinfelden ist mit 22 Wohneinheiten seit Sommer 2006 bezogen, weitere Siedlungen in Neuhausen (32 Wohneinheiten), Rheinfelden (»Pile up Quellengarten«, 46 Wohneinheiten), Zug (28 Wohneinheiten) und Mendrisio (38 Wohneinheiten) sind im Bau. Die Typologie basiert auf der Idee des gestapelten Einfamilienhauses und soll bei mindestens vier Geschossen zentrumsnahes Wohnen in einer verdichteten Bauweise ermöglichen. Für das Konzept vergibt sein Erfinder Hans Zwimpfer Lizenzen auf Basis eines Franchise-Vertrags. Außerhalb der Schweiz lässt Pile up noch auf sich warten.

TEXT: Jochen Paul  
FOTO: Johannes Marburg



sich jedoch mit Mehrkosten von 6 bis 8 Prozent bemerkbar – womit das Konzept für kommerzielle Bauträger bislang eher schwer zu vermitteln war. Denen bedeutet es in der Regel wenig, dass die Raumüberhöhung eine optimale Belichtungssituation bis tief ins Wohnungsinnere mit sich bringt und der Außenraum vor Einblicken geschützt ist. Standardmäßig werden die Wohnungen als lediglich durch Stützen und einen Badezimmerblock gegliederter »Edelrohbau« verkauft. Der weitere Ausbau erfolgt individuell im Käuferausbau, wobei Zapco mehrere Ausbaustufen bis zum Vollausbau anbietet. Das Projekt in Zug weicht in mehrfacher Hinsicht von den übrigen Pile up-Siedlungen ab. Der Preis für das in Bahnhofsnähe an der Barer Straße gelegene Grundstück eines ehemaligen Autohauses war mit 30 Prozent der Gesamtkosten etwa doppelt so hoch wie üblich. Die bebaute nördliche Parzelle musste mit erworben und aus Rentabilitätsgründen um ein Geschoss aufgestockt werden. Aus Lärmschutzgründen wurde die geschlossene Fassade nach Westen zur Straße mit vollverglasten Balkonen versehen, und die Stadtgestaltungskommission bestand auf einen geraden Dachabschluss. Damit fiel das neben der gerahmten L-förmigen Figur wichtigste Pile up-Markenzeichen weg: Anstelle des doppelt geschosshohen Anteils haben die Wohnungen im sechsten Obergeschoss ein zurückspringendes, von der gegenüberliegenden Straßenseite aus nicht sichtbares Staffelgeschoss in Höhe der eineinhalbfachen Raumhöhe. Bislang ist Pile up ein reines Eigentumskonzept; im Rahmen des Projekts in Mendrisio sollen erstmals Mietwohnungen entstehen und komplett an einen Anleger verkauft werden. Verhandlungen mit zwei weiteren Interessenten laufen.

Das Konzept der Wohntypologie entstand, als Hans Zwimpfer nach seinem Rückzug aus dem operativen Geschäft seines Architekturbüros ein Buch über die wachsende Zersiedlung der Schweiz durch immer kleinmaßstäbliche Siedlungsstrukturen schreiben wollte. Bei seinen Recherchen stellte er fest, dass es an derartigen Büchern durchaus nicht mangelte – wohl aber an Ideen, wie man sie stoppen könnte. Zurück in die Praxis also. Der Routinier suchte nach einer Lösung, die in der Lage wäre, die Großzügigkeit eines Einfamilienhauses mit den Vorteilen einer städtischen Geschosswohnung zu vereinen. Erste Skizzen entstanden 2002, ein Jahr später wurde Pile up als »Wohnhaus mit gestaffelten Geschosswohnungen« in Europa und den USA zum Patent angemeldet. Hans Zwimpfer verstand sich immer schon als Unternehmer. Für das Geld aus einem gewonnenen Urheberrechtsprozess ließ er in einer ehemaligen Basler Industriehalle ein 1:1-Mock-up von zwei begehbaren Einheiten errichten. Entwicklung, Vorleistung und Patentierung kosteten zusammen rund 1 Million Schweizer Franken – auch für ein etabliertes Büro mit 50 Mitarbeitern keine Kleinigkeit.

Das räumliche Konzept von Pile up besteht darin, die Wohnungen so übereinander zu legen, dass jede einen doppelt geschosshohen Wohnraum mit einem daran anschließenden privaten Außenraum aufweist. Die eingeschossigen Wohneinheiten – Pile up ist dezidiert nicht als Maisonette konzipiert – sind mindestens 80 Quadratmeter groß, haben flexible Grundrisse und eine offene Raumstruktur. Möglich wird dies durch Hohlböden und den Verzicht auf tragende Wandelemente im Inneren der Wohnungen. Ein Teil des Wohnbereichs, ca. 20 Quadratmeter, sowie der Außenbereich, weisen eine lichte Raumhöhe von 5,60 Metern auf, so dass sich selbst Wohnungen von 20 Metern Tiefe noch natürlich belichten lassen.

Städtebauliches Leitbild ist der Cluster – Pile up entsteht ausschließlich in zentrumsnahen Lagen, was die barrierefreien Wohnungen in Verbindung mit ihrer Erschließung – Lift bis in die oberste Etage, Stellplätze in der eigenen Tiefgarage – sowohl für Familien mit kleinen Kindern als auch für ältere Menschen interessant macht. Durch die von außen klar ablesbare L-förmige Figur der Wohnungen sind die Bauten bereits an der Fassade zu erkennen. Nach oben entsteht eine zinnenförmige Dachkante.

Als Bauherr fungiert dabei die Zapco Ltd. Sie wurde von Zwimpfer Partner Architekten SIA Anfang der 70er Jahre gegründet, ursprünglich um Aufträge im Ausland zu realisieren, und kümmert sich seit

ihrer Reanimation und Neuausrichtung 2004 als Entwicklungs- und Bauträger-Gesellschaft um die Vermarktung, Forschung und Weiterentwicklung von Pile up, entwickelt und realisiert Projekte. Dabei bündelt sie alle Aufgaben des Planungs-, Bauvorbereitungs- und Durchführungsprozesses, übernimmt das finanzielle Risiko und haftet für Qualität, Kosten und Termine. Das Prinzip bleibt dabei stets gleich. Ist ein geeignetes Grundstück: ab 3.000 Quadratmeter Fläche, attraktive Lage in einer Wohn- oder Mischzone und eine GFZ von mindestens 0,8 – gefunden, erarbeitet die Zapco eine Bebauungs- und Machbarkeitsstudie. Erweist sich ein Projekt als rentabel und genehmigungsfähig, wird ein Finanzierungskonzept entwickelt und parallel dazu mit Vermarktung und Realisierungsplanung begonnen. Für jedes Realisierungsprojekt wird eine eigene Objektgesellschaft gegründet. Ab einem Verkauf von 40 bis 50 Prozent der Wohnungen übernimmt eine Bank bei einer Eigenkapitalquote von 20 Prozent die Finanzierung und die Bauarbeiten beginnen. Bisher werden alle Gewerke einzeln vergeben und auf einen Generalunternehmer aus Gründen der Qualitätssicherung bewusst verzichtet. Ohne Grundstück betragen die Baukosten 2.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche inklusive zweier Tiefgaragenplätze pro Wohneinheit. Damit bewegt sich Pile up in der oberen Mittelklasse. Der »Luxus« des nicht nutzbaren doppelt geschosshohen Luftraums macht

