

Ein geselliges Schneckenhaus

Markt und gesellschaftliche Nachfrage für PILE UP®

Fertigung nach Mass

In der Industrie ist „Mass Customization“ – Massenfertigung nach Mass – längst zum Standard geworden. Ein Volkswagen ist nicht einfach ein Volkswagen, ein Turnschuh nicht einfach ein Turnschuh: Die industrielle Produktion richtet sich auf individuelle Kundenwünsche aus. Auch am Wohnungsmarkt sehen sich die Investoren heute einem anspruchsvollen und hoch individualisierten Markt gegenüber.

Noch in den 1960er Jahren war die Deckung der Grundversorgung die wichtigste Herausforderung an den Wohnungsbau. Mittels Normierung, Elementbau und Vorfabrikation versuchte man dem Wohnungsmangel und steigenden Baukosten entgegenzutreten. Das Resultat waren oft hunderte gleichartiger Wohnzellen mit minimal kalkulierten Grundrissen und Raumhöhen. Sie liessen sich damals zwar leicht vermieten, doch inzwischen zeigt es sich, dass sie am Bedürfnis vieler Menschen vorbei geplant wurden. Manche Überbauung aus den 1960er Jahren wird heute als schwer sanierbar abgebrochen, wogegen die alten Wohnungen der Jahrhundertwende mit ihren hohen Räumen und ihrer unverwechselbaren Eigenart gefragt sind wie nie.

Individualisierte Gesellschaft

Den Hintergrund zu dieser Entwicklung bildet eine Gesellschaft, die in ihren Bedürfnissen und Lebensentwürfen individueller geworden ist. In den Städten Zürich und Basel ist heute jede zweite Wohnung von nur einer Person bewohnt und Familien mit Kindern sind zu einer Minderheit geworden. Kleine, finanzkräftige Haushalte sind zwar nicht die einzigen Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt, aber dank ihrer Kaufkraft ein massgeblicher Faktor geworden. Dass der Bedarf an Wohnfläche jedes Jahr um einen halben Quadratmeter pro Person wächst, erklärt sich aus dieser Entwicklung.

Während sich die Kleinhaushalte urbaner Singles jeden Alters in den Städten konzentrieren, verwirklichen immer mehr Schweizerinnen und Schweizer ihren Traum vom Wohnen im eigenen Haus weit ab von den Zentren und vom Netz des öffentlichen Verkehrs. Die Wachstumsringe der Agglomerationen verschieben sich mit jeder Volkszählung weiter ins Umland hinaus. Im Kanton Zürich zum Beispiel erleben heute die ländlichen Gemeinden des Weinlands und Knonauer Amts – in rund 30 km Distanz von der Kantonshauptstadt – das stärkste prozentuale Wachstum. Stadtferne Gemeinden werben mit grossen Bauzonen, tiefen Ausnützungsziffern und niedrigen Steuersätzen um gute Steuerzahler. Die Zersiedelung der letzten intakten Landschaftsräume ist eine Folge dieser Entwicklung; eine zweite sind verästelte Pendlerströme, die sich mit öffentlichen Verkehrsmitteln kaum erfassen lassen.

Dies müsste nicht sein. Denn längst nicht alle Käufer von Häuschen im Grünen sehnen sich wirklich nach abendlichem Herdengeläut und täglichen Stunden im Stau. Was sie suchen, ist

Wohnraum mit möglichst viel Ellbogenfreiheit und individuellem Gestaltungsspielraum: Wohnraum mit Einfamilienhausqualität – der durchaus auch im dritten oder vierten Geschoss liegen kann, wenn er dafür die Vorzüge urbaner Lage bietet. Eine solche Alternative bildet PILE UP®. Denn es ermöglicht mit seinem zweigeschossigen Wohnraum ein Raumgefühl, wie es sonst nur im Einfamilienhaus möglich ist.

Der Basler Architekt und Developer Hans Zwimpfer entwickelte das PILE UP®-Prinzip aus Unmut über die Zersiedlung der Landschaft. Die Idee entstand während der Vorarbeiten an einem Buch, das das Versagen der Raumplanung zum Thema hatte. Statt dem Buch ist eine praktische, gebaute Alternative entstanden. Im System von PILE UP® finden sich Anklänge an den industriellen Wohnungsbau der 1970er Jahre, aber es wendet dessen Grundgedanken ins Gegenteil: Individualität, nicht Massenproduktion ist das Ziel.

PILE UP® in Rheinfeldern

In der Fassade des PILE UP®-Clusters treten die hohen Raumelemente zeichenhaft hervor, wie grosse „I“, die Individualität verkörpern. Individualität ergibt sich schon aus der freien Gestaltbarkeit der flexiblen Raumstruktur. Die Käufer, sagt die Verkaufs- und Wohnberaterin von PILE UP®, fühlen sich als Bauherren, die ihr eigenes Haus gestalten, Räume definieren, Wände setzen und Materialien bestimmen. Zum Schutz der individuellen Privatsphäre trägt die zweigeschossige Loggia wesentlich bei, denn im Unterschied zum Gärtchen vor dem Reihenhaus ist dieser Aussenraum geschützt vor Einsicht und vor der unfreiwilligen Teilnahme an fremden Gesprächen. Der fast 6 Meter hohe Wohnraum schliesslich bedeutete für viele künftige Bewohnerinnen und Bewohner der ersten PILE UP®-Siedlung in Rheinfeldern zunächst ein Wagnis – aber er verspricht auch die Erfüllung lange gehegter Wünsche: Den einen bietet er die Möglichkeit, einen riesigen Kronleuchter aufzuhängen, andere finden hier die ideale Wand für ein grossformatiges Bild oder die Bibliothek, während dritte sich nur einfach an den ungewohnten Dimensionen und dem Luxus des zusätzlichen Luftraums erfreuen.

So individualisiert wie die Wohnungen sind auch ihre Käuferinnen und Käufer. Die grosse Mehrheit stammt aus Rheinfeldern selbst, andere aus Basel und der Region, einzelne ziehen aus der Umgebung von Zürich oder Luzern hierher. Fast alle Paare und Familien sind Doppelverdienende und in nicht wenigen Fällen pendelt er nach Zürich, sie nach Basel. Es überwiegen mittelständische Berufe aller Art: Ingenieure, Ärzte, Chemikerinnen oder Lehrer. Das Altersspektrum der Bewohnerinnen und Bewohner reicht von 29 bis 75 Jahren, wobei jüngere Paare und Familien um 40 die Mehrheit stellen. Eine recht grosse Gruppe bilden die Einzelpersonen und Paare mit bereits erwachsenen Kindern, die im PILE UP® eine neue Lebensphase beginnen werden – befreit von langjährigen Verpflichtungen wie Kinderbetreuung, Katzenfüttern oder Rasenmähen.

PILE UP® als Wohnform im Alter?

Die erste PILE UP®-Siedlung in Rheinfeldern hat ein recht junges Publikum angesprochen. Das ist nicht selbstverständlich, stehen doch die Besitzer von Eigentumswohnungen in der Schweiz mehrheitlich in der zweiten Lebenshälfte. Dies führt zur Frage, ob sich PILE UP® auch für das

Wohnen im Alter eignen könnte, wie es die Bauherrschaft ZAPCO LTD erwägt. Eine zentrale Voraussetzung erfüllt PILE UP® allein schon dadurch, dass die Wohnungen im Prinzip hindernisfrei erschlossen sind und keine internen Treppen aufweisen. Zusätzliche Anpassungen von Küchen und Bädern sind leicht zu bewerkstelligen. Der Cluster bietet Möglichkeiten für gemeinschaftliche Räume und Aktivitäten.

Damit könnte PILE UP® einem Trend entsprechen, der sich in den letzten Jahren in der Schweiz abzeichnet: Vermehrt entstehen besondere Wohnungsangebote für Menschen ab 50 oder 60 Jahren, die kein Altersghetto suchen, wohl aber eine Wohnung, in der sie auch mit 80 oder 85 Jahren noch selbständig und sicher wohnen können: Eine gewissermassen alterslose Wohnung also, möglichst in Verbindung mit Gemeinschaftseinrichtungen und im Idealfall mit einem Conciergesystem oder der Möglichkeit, bei Bedarf zusätzliche Betreuungs- oder Pflegeleistungen zu beanspruchen. Denn in der „fragilen“ Altersphase über 80 werden Aspekte der Sicherheit und der pflegerischen Betreuung immer wichtiger.

PILE UP® ist als modulares System von Natur aus alterslos. Ob es sich für das Wohnen im Alter besonders eignet, wird sich daher weniger an seinen baulichen Qualitäten entscheiden, als am zusätzlichen Sicherheits- und Betreuungsangebot, das einer PILE UP®-Alterssiedlung zur Verfügung steht. Ein solches Angebot mit 24h-Notfalldienst könnte durchaus von einer externen Institution wie der Spitex über entsprechende Verträge gewährleistet werden. Ähnliche Modelle auf Wohneigentumsbasis werden zum Beispiel in Bern und in Lenzburg bereits erfolgreich betrieben.

PILE UP® und die Raumplanung

Wird PILE UP® mit dem Stapeln von Einfamilienhäusern die Schweiz vor der weiteren Zersiedlung retten? Die Antwort ist wohl nein. Denn dies wäre eine Aufgabe der Raumplanung, mithin der Politik. Für den Bau von PILE UP® sind Wohnzonen mit einer Ausnützungsziffer von 1,0 oder mehr erforderlich, die von der Planung zur Verfügung gestellt werden müssen.

Seine ideale Nische, so scheint es, hat PILE UP® bereits gefunden: Sie liegt in den kleinen und mittleren Schweizer Städten mit einem gewissen Mass an Urbanität. In Rheinfelden, Zug, Neuhausen und Mendrisio ist PILE UP® angekommen. In Lenzburg oder Zofingen, Biel oder Winterthur wird man es vielleicht in Kürze schon antreffen. Denn PILE UP® spricht in erster Linie ein städtisch orientiertes Publikum an; es benötigt in seiner Nähe ein attraktives Zentrum und unbedingt einen Bahnhof mit Schnellzugverbindungen.

PILE UP® steht für mittlere Grösse – der Überbauung selber wie auch der Standortgemeinde. Es entspricht damit dem häufigst genannten Wohnwunsch der Schweizerinnen und Schweizer. Aufmerksame Stadträte werden PILE UP® vielleicht schon bald als Standortfaktor entdecken und für seinen Bau ihre Landreserven zur Verfügung stellen: Denn es verspricht ihrer Kleinstadt den Zuzug interessanter, gut verdienender und vielleicht auch politisch aktiver Mitbewohnerinnen und Mitbewohner.