

RAUM STATT FLÄCHE

VERDICHETES WOHNEN Stockwerkwohnungen mit den Vorzügen eines Einfamilienhauses. Die Wohnbauten Pile Up und Stack Up des Basler Architekturbüros Zapco eignen sich für Eigentümer und Investoren. **KONRAD KOCH**

WOHNEN IN DER STADT Auf Fläche verzichten und Raum gewinnen ist die architektonische Umsetzung für verdichtetes Wohnen, die die Grosszügigkeit eines Einfamilienhauses in Eigentumswohnungen und sogar für Investoren tauglichen Mietwohnungsbau bringt. Geschrieben und gezeichnet hat die Formel, die der Zersiedelung der Landschaft Einhalt gebietet und die Rückkehr des Wohnens in die Stadt fördert, Hans Zwimpfer. Er ist einer der Grandseigneurs der Schweizer Architektur. Mitentworfen hat er 1957 den heute noch als zeitlos modern geltenden Gebäudekomplex der Universität St. Gallen. Bereits dort zeigt sich die Baukörperform, die den Basler jetzt mit seinem Alterswerk zu einem Erneuerer des urbanen Wohnungsbau macht: die modulare Gebäudestruktur.

«Stapeln und Verschränken» ist die Antwort von Zwimpfer auf den gesellschaftlichen Wunsch nach Wohn-

einen doppelt hohen Aussenraum von 5,6 m und einen doppelt hohen Wohnbereich mit 5,5 m Raumhöhe. Es sind keine Maisonnetten oder zweigeschossigen Wohnungen, dafür lässt die Überhöhe das Tageslicht tief ins Wohnungsinere, was erlaubt, kompakte Gebäudekörper bis zu 20 m Tiefe zu bauen. Im Vergleich zu typischen Mehrfamilienhausbalkons verstärkt die Fassadenstruktur die Privatsphäre der Aussenräume.

In mindestens dreigeschossigen Gebäuden lassen sich mit Pile Up Wohneinheiten von 80 bis 300 m² mit je einem Aussenraum von rund 20 m² erstellen. Die offene Grundrisstruktur gibt eine grosse Freiheit in der Wohnnutzung und erlaubt gar eine anspruchsvolle Büro-, Praxis- und Ateliernutzung. Dies alles barrierefrei auf einer Ebene. In der Bauausführung ist eine hohe Vorfertigung einsetzbar. Ökologische Kennwerte werden über die Vorschriften wie etwa für Minergie hinaus erfüllt.

Erreicht wird damit eine räumliche Grosszügigkeit und Repräsentativität, vergleichbar mit einem Einfamilienhaus. «Kosteneffizienz, Planungssicherheit und Ausführungsqualität sind jedoch höher als im konventionellen Einfamilienhausbau», erklärt Alexander-Marc Catelli, Gesamtprojektleiter für Architektur der Zapco und verantwortlich für Baumanagement und Baukostenkontrolle. «Ohne Grundstückskosten sind unsere gestapelten Einfamilienhäuser absolut konkurrenzfähig gegenüber dem Standardwohnungsbau», sagt er.

MARKENQUALITÄT Mit Stack Up hat Zapco 2007 einen weiteren Wohnungstyp konzipiert. Ebenfalls in Rheinfelden sind an der Quellenstrasse die ersten 42 Stack-Up-Wohnungen im Bau. Das Konzept erlaubt vier unterschiedliche Raumhöhen. Im repräsentativen Wohnbereich beträgt sie 3,1 m. Der doppelt hohe Aussenraum hat eine von 5,6 m, was wiederum dem Tageslichteinfall bis tief ins Wohnungsinere zugutekommt. Typisch für Pile Up ist ein Multifunktionsraum mit 2,1 m Höhe. Dieser zentrale Raum kann variabel genutzt werden, als Arbeitszimmer, für Fitnessgeräte oder einfach als Kammer für den ganz persönlichen Krempel.

Es können Wohnungen von 80 bis 300 m² plus je ein Aussenraum von 16 m² gestapelt werden. Barrierefrei auf einer Ebene lassen sich nebeneinanderliegende Einheiten problemlos zusammenlegen. Die ersten Wohnungen wurden im Quellengarten im April 2011 bezogen, die zweite Baustufe ist im Dezember bezugsbereit. Die Siedlung ist ab Plan ausverkauft. Die Käufer reichen von Singles über Familien mit Kindern bis zum achtzigjährigen Rentner. Die Verkaufspreise bewegen sich von 443 000 Fr. für Erdgeschosswohnungen mit 86 m² Nettofläche über Wohnungen im ersten Stock mit 112 m² für 570 000 Fr. bis zur 215-m²-Wohnung im zweiten Geschoss für knapp 1,1 Mio. Fr.

Der Quellenpark in Rheinfelden ist Pilot- und Referenzprojekt dafür, dass sich Pile Up und Stack up in vielfältigen Baukörpern realisieren und an die unterschiedlichsten Standorte und Nutzergruppen anpassen lassen. Angesprochen werden sollen nun in-

Verdichtung kann eine Wohnqualität in die Stadt bringen, die der Zersiedelung der Landschaft Einhalt gebietet.

eigentum und der raumplanerischen Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem knappen Gut Boden. Entstanden sind aus der Idee die beiden Gebäudeformen Pile Up (auftürmen) und Stack Up (stapeln). Novität in der Architekturszene ist, dass Zwimpfer die Konstruktionsmerkmale patentiert und als Markenrechte geschützt hat. Seit 2004 entwickeln er und sein junges Architektenteam im Projektentwicklungs- und Stadtplanungsunternehmen Zapco (Zwimpfer Architects Planners Consultants) diese Gebäudetypologie weiter (www.zapco.ch).

«Pile Up ist die grosse Raumgeste, die sich eher für den Eigentumswohnungsmarkt eignet, während Stack Up sowohl für Eigentums- als auch Anlageliegenschaften in Frage kommt», beschreibt Tina Puffert, Geschäftsführerin und Architektin von Zapco, die zwei – wie sie sie nennt – «Markenprodukte im Wohnungsbau». Zielpublikum sind für beide Wohneigentumskäufer, für Stack Up aber vor allem Investoren, Gemeinden und private Käufer, die eine hohe Wohnqualität im mittleren Preissegment suchen.

LICHT UND TIEFE Im aargauischen Rheinfelden hat Zapco im Jahr 2006 die ersten 24 Pile-Up-Wohn- und -Dienstleistungseinheiten gebaut. Heute stehen an vier Standorten in der Schweiz über hundert Einheiten im Stockwerkeigentum. Charakteristisch ist die L-förmige Fassadenstruktur. Sie erlaubt gegenüber herkömmlichen Stockwerkwohnungen



Gestapeltes Wohneigentum: Fassadengestaltung und Ansichten der Innenräume der Pile-Up-Überbauung Quellengarten in Rheinfelden.



stitutionelle und private Investoren. Für sie liefert Zapco von der Projekt- und Machbarkeitsstudie über die klassischen Architekturdienste hinaus das ganze Leistungsspektrum eines Developers.

Tina Puffert, die mit Stack Up «Wohnqualität in den Anlagemarkt bringen» will, ist überzeugt, dass Markenarchitektur auch dem Kapitalgeber von Nutzen ist, allein schon dank dem hohen Erkennungswert der Liegenschaften und ihrer dadurch besseren Marktgängigkeit. Die Fassadeneinteilung gibt den Gebäuden einen hohen Identifikationswert, ein nicht unerheblicher Nutzen in der Promotion von Wohneigentum oder der Vermietung. Zapco sucht jedoch nicht das Engagement im exklusiven Mietwohnungsbau, sondern will einen hohen Standard in den urbanen Wohnungsbau bringen. ■

