

Zeitschrift:	Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber:	Hochparterre
Band:	8 (1995)
Heft:	10
Artikel:	Zwischen den Zeilen bauen : Martin Spühlers Überbauung des Selnaus-Areals
Autor:	Fischer, Sabine
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-120225

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 10.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Zwischen den Zeilen bauen

Martin Spühlers Überbauung auf dem Bahnhofareal Selnau in Zürich kommt wie ein Blockrand daher und ist doch keiner. Was nach aussen wie ein kompakter Körper scheint, sind in Wirklichkeit vier-, fünf- und sechsgeschossige Zeilen, die mit einer Erschliessungs- und Terrassenzone zusammengebunden werden.

Die Überbauung Selnau, unmittelbar neben der neuen Börse in der Zürcher Innenstadt, leuchtet wie eine einzige grosse, weisse Blockrandbebauung über der Sihl. So kompakt, wie er scheint, ist der Bau aber nicht. Die Fassade ist zwar gegen die Strasse hin abgeschlossen; sie bindet den Bau so in die Umgebung ein und bildet einen

halböffentlichen Bereich im Innenhof. Doch schon der weisse Verputz deutet auf eine andere Tradition als die der Blockrandbauten aus dem letzten Jahrhundert hin. Raffiniert bringt der Architekt Martin Spühler die Typologie der Moderne ins Spiel: Die Zeilen sind nicht mehr ein Gegensatz zum Blockrand, sondern sie formulieren ihn neu.

Neue innerstädtische Typologie

Die sieben Zeilen der Überbauung werden mit der abnehmenden Breite des Grundstücks kürzer. Zur Stadtseite hin steht die längste und höchste Zeile, sechs Stockwerke hoch und mit offenen Grundrissen für Büro- und Gewerbenutzungen. Die hinteren Zeilen sind zur stark befahrenen Sihl-

hölzlistrasse fünf und zur ruhigeren Sihlamtstrasse vier Stockwerke hoch. Die letzte Zeile ist so kurz, dass sie gar keine Zeile, sondern nur ein schmaler Kopfbau ist. Neben ihm, als Spitze des Dreiecks, ragt ein Tunnelportal aus der Erde, in das die Sihltalbahn in Zürichs Untergrund verschwindet.

Eine Terrasse wie ein Vorgarten

Das ehemalige Bahnhofareal der Sihltal- und Uetlibergbahn war eine der letzten Baulandreserven fürs Wohnen in Zürichs Innenstadt. Wenn nur der Lärm nicht wäre: Mit ihm standen und fielen die Wettbewerbsprojekte. Martin Spühler hat es mit seinem Vorschlag fertiggebracht, die Wohnungen im gemeinschaftlichen Bereich

auf die Stadt hin zu öffnen und sie im individuellen Bereich auf den ruhigen Innenhof auszurichten. Ausser im am stärksten belasteten Sockel, wo Verkauf, Gewerbe und Wohnnebennutzungen untergebracht sind, braucht die Überbauung keine Lärmschutzzriegel. In den oberen Geschossen lösen die Grundrisse das Lärmproblem. Auf der Sihlseite schützt eine Einfachverglasung die Terrassen vor dem Motorenlärm. Vom Wohnzimmer sieht man einerseits über die Stadt und andererseits über die Terrasse in den ruhigen Hof. Auch bei geöffneten Fenstern hört man Straßenkrach nur im Wohnzimmer und in der Küche. Die Wohnungen sind über Balkone erschlossen, so beginnt der private Raum der Stadtwohnung nicht in ei-

Jede Wohnung hat zwischen Zeile und Trepptreppenhaus eine geräumige Terrasse

Bilder: Monika Bischof





Blick vom Vorplatz zu Terrasse, Wohnzimmer und Küche

nem Korridor, sondern in einem ungewohnt grosszügigen Aussenraum, der zum Hof und zur Strasse hin schaut.

Naturstein und Linoleum

Über Windfang und zentralen Vorräum führt ein offener Durchgang ins Wohnzimmer. Eine Schiebetür verbindet Wohnzimmer und -küche. Die Natursteinplatten in den Wohnräumen unterstützen den Eindruck einer grosszügigen, hellen Stadtwohnung. Grauer Linoleum liegt im Korridor und in den Schlafzimmern. Wie das Material sind auch die Zimmergrössen (13 oder 17 m²) sparsam gehalten. Wohnen und Schlafen werden deutlich getrennt. Schlafzimmer, Bäder und Abstellräume sind linear auf den

1,20 m breiten Korridor bezogen. Diese Strenge kontrastiert mit dem offener angelegten Gemeinschaftsbereich.

Stadt lust

Erstaunlich an der Überbauung des Bahnhofareals Selnau: Genau dort, wo die Situation am schwierigsten scheint, nämlich auf der lärmigen Sihlseite, liegt die Stärke des Grundrisses. Die Stadt ist noch nicht unbewohnbar geworden. Wer wollte sich denn nach einem Vorgarten auf dem Lande sehnen, wenn es helle Wohnzimmer und Terrassen mit Sicht über die Sihl zum Stauffacherplatz gibt?

Sabine Fischer

Wohnung bewerten

Das Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) des Bundesamtes für Wohnungswesen wurde in den sechziger-Jahren entwickelt, um die Qualität von Wohngebäuden zu vergleichen. Anhand von 66 Kriterien wird ein Wohnwert ermittelt. Daraus wird die Note errechnet: Note 0 = Minimalanforderung, Note 4 = Bestnote.

Rechnungsbeispiel für eine 4½-Zimmerwohnung:

	Punkte	Note
Wohnung		
Möblierbarkeit	491,5	2,8
Raumbeziehungen	121	3,0
Raumaufteilung und Veränderbarkeit	135	1,4
Wohnpolyologische Eignung	186,5	2,6

Wohnanlage

Wohnungsauswahl	102	3,0
Erschliessung	100	1,8
Einrichtungen im Haus	186	2,9
Einrichtungen im Freien	68	2,2

Wohnstandort

Erholungsmöglichkeiten	114	2,0
Zentrale Einrichtungen	328	4,0
Bildung, soz. Dienste, öff. Verkehr	213	3,4

Die Punktzahl in den ersten zwei Bereichen ergibt die Note «gut» und liegt weit über dem Durchschnitt. Der Wohnstandort erreicht zwar eine sehr hohe Punktzahl, ist aber schlechter vergleichbar und bisher vom Bund nicht berücksichtigt.

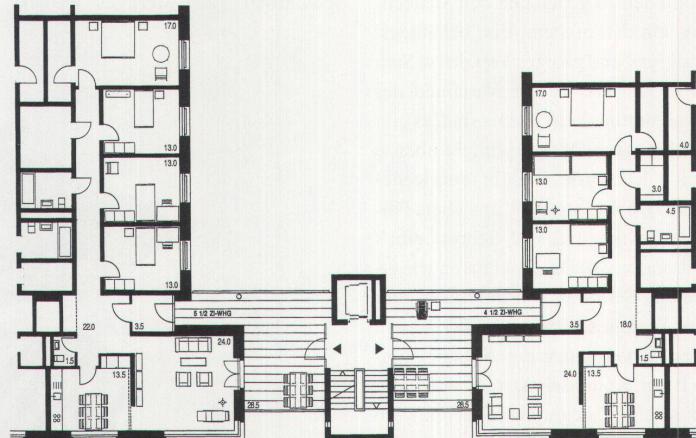
Bahnhofareal Selnau, Zürich

Architekt:	Martin Spühler
Projektleiter:	David Munz
Bauleiter:	Bruno Senn
Wettbewerb:	1988
Baubeginn:	Dezember 1992
Bezugstermin:	April bis Oktober 95
Arealfläche netto:	10 600 m ²
Überbaute Fläche:	4400 m ²
Bruttogeschossfläche:	16 600 m ²
Ausnutzungsziffer	1,6
Rauminhalt:	87 970 m ³
Gebäudekosten/m ² :	Fr. 450.–
Gebäudekosten/m ² :	Fr. 1540.– (Index 1.4.95)

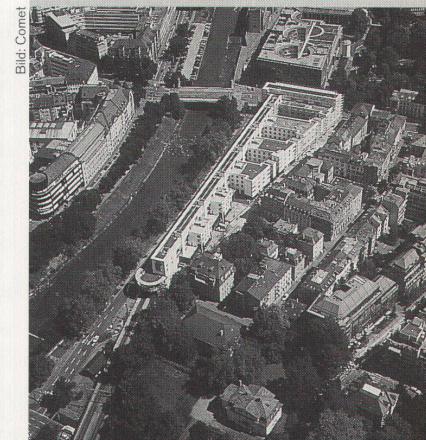
Nutzungen: Verkauf, Büro, Gewerbe, Kinderkrippe, Kinderhort, Kindergarten, Gemeinschaftsraum, 64 Wohnungen (davon 1 x 1½, 15 x 2½, 14 x 3½, 23 x 4½, 10 x 5½, 1 x 6½), Parkgarage

Konstruktion: Optitherm, Betondecken

50 Prozent der Wohnungen sind von Stadt, Kanton und Bund mitfinanziert, 50 Prozent sind freitragender Wohnungsbau. Für Bundeshilfe nach WEG-Kriterien hat es nicht gereicht: Die Erstellungskosten liegen rund 10 Prozent über der WEG-Limite, was wegen der überdurchschnittlichen Wohnungsgrundfläche nicht erstaunlich ist.



Grundriss einer 5½- und einer 4½- Zimmerwohnung. Der Winkel ist das Grundelement des Baukastens



Die Überbauung füllt das dreieckige Grundstück des ehemaligen Bahnhof Selnau mit einer grosszügigen Figur