Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

Herausgeber: Hochparterre

Band: 12 (1999)

Heft: 4

Artikel: Eine kleine Hypothekengeschichte : wie zwei Architekten nach einer Bankenfahrt die alte Schoeller Villa in Zürich doch noch umbauen konnten

Autor: Capol, Jan

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-121089

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

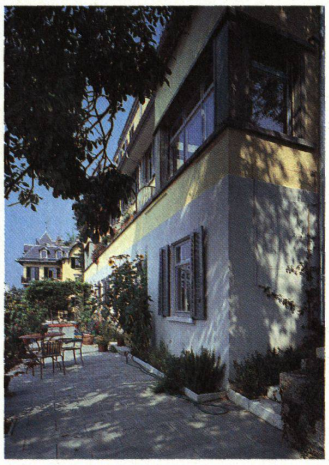
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

Download PDF: 05.08.2025

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

Eine kleine Hypothekengeschichte

Das Umbauprojekt der Architekten Niklaus Arn und Stefan Frei stand, das Eigenkapital von 30 Prozent war gesichert. Doch die Banken wollten für den Umbau der alten Schoeller Villa in Zürich keine Hypotheken gewähren.



Oben: Im Vordergrund die Reihenhäuser, dahinter die Villa. Im Garten der Reihenhäuser wurden Zäune und Hecken entfernt

Rechts: Die im Vergleich zur Entstehungszeit durchlässiger gestalteten Wohnungsgrundrisse der Reihenhäuser

Der Architekt Stefan Frei wollte die ehemalige Zürcher Villa der Textilunternehmer Schoeller für neue Bewohner und Bewohnerinnen umbauen. Er suchte und fand dafür Interessenten mit der nötigen Finanzkraft, die bereit waren, in das Projekt einzusteigen. Die Hardturm Immobilien, die heutige Eigentümerin des Schoeller Areals, war ihrerseits bereit die Villa zu verkaufen – unter einer Bedingung: Frei sollte auch die angrenzenden vier Reihenhäuser übernehmen. Frei suchte darauf zusätzliche Interessenten und bezog den Architekten Niklaus Arn in das Projekt mit ein.

Das Eigenkapital

Wer Häuser kaufen, umbauen und verkaufen will, muss Geld auf den Tisch legen. Frei rechnete und gründete mit den Interessenten die Einfache Gesellschaft ‹Schönfels›. Kauf und Umbau der beiden Häuser sollten insgesamt 5,8 Mio. Franken kosten. Die Gesellschaft ‹Schönfels› konnte 30 Prozent Eigenkapital einschiessen. Die Zürcher Kantonalbank allerdings wollte keine Hypothek gewähren, sie gab sich mit der 30-Prozent-Eigenkapitalfinanzierung nicht zufrieden – sie forderte 35. Der damalige Bankverein verlangte ebenfalls mehr Eigenkapital, die damalige Bankgesellschaft forderte das Gleiche, die Credit Suisse ebenso. Auch schienen fünf Parteien für acht Wohneinheiten den Banken zu wenig. Sie weissagten, dass die drei «überschüssigen» Wohnungen leer bleiben würden und die Einfache Gesellschaft die Verluste nicht tragen könne. Nach der übermütigen Finanzierungspolitik der Hochkonjunktur waren die Banken ins Gegenteil gekippt.

Die Fernsehsendung

Arn und Frei liessen sich bei der Hypothekensuche vom VermögensZentrum (VZ) beraten. Dieses strahlte zusammen mit ‹Cash-TV› im Sommer 1996 einen Beitrag zu folgendem Thema aus: Unternehmer wollen bauen, die Banken aber keine Hypotheken gewähren. Als Beispiel eines Projekts, das am Eigenkapital zu scheitern drohte, zeigte die Sendung jenes von Arn und Frei.

Erich Hort, Zentraldirektor der Migros Bank, warb in der gleichen Sendung für seine Bank. Diese finanziere Bauprojekte, wofür andere Banken sich nicht interessieren würden. Direktor Hort liess sich nach der Sendung vom Projekt der Architekten überzeugen. Diese schlossen mit der Migros Bank den Hypothekarvertrag ab und konnten im Dezember 1996 die Häuser kaufen und mit dem Umbau beginnen.

Rückbau und Korrektur

Arn und Frei stellten den ursprünglichen Zustand der Häuser wieder her, passten sie aber gleichzeitig den heutigen Wohnbedürfnissen an. Alles, was bei den Reihenhäusern aus dem Baujahr 1933 stammte, konnte bleiben, was nachher hinzugekommen war, musste raus. Die Wohnungsgrundrisse

Das VermögensZentrum

Das VermögensZentrum (VZ) in Zürich und Basel berät Privatpersonen zum Thema Geld, Anlagen, Vorsorge, Hypotheken und Steuern. Für Hausbesitzer und die, die es werden wollen, optimiert das VZ die Hypotheken. Dabei vergleicht es die Marktangebote von rund 20 Banken und Versicherungen und verhandelt mit möglichen Kreditgebern über Höhe und Konditionen der Hypotheken.
VZ Zürich: Tel. 01 / 201 27 27
VZ Basel: Tel. 061 / 279 89 89.

Bilder: Detlev Leinweber

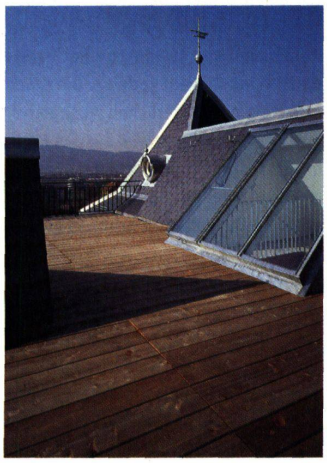
gestalteten Arn und Frei hingegen durchlässiger und offener als im Original. Auch die Villa aus dem Jahr 1895 führten sie grössten Teils in den Originalzustand zurück. Ans Untergeschoss setzten sie allerdings hangseitig eine neue Wohnung und die Zimmer an der Nordfassade bauten sie zu Badezimmern um – denn jedes Geschoss der ehemaligen Villa beherbergt nun eine Eigentumswohnung. Arn und Frei verwirklichten weiter einige Details, die auf den alten Plänen eingetragen sind, aber nicht ausgeführt worden waren: zum Beispiel das Ochsenauge auf dem Dach. Teilweise haben sie auch die Pläne des (unbekannten) Architekten aus dem letzten Jahrhundert korrigiert: Der Turm erhielt – als Proportionskorrektur – einen mit einem Sandsteingurt abgegrenzten Sockel.

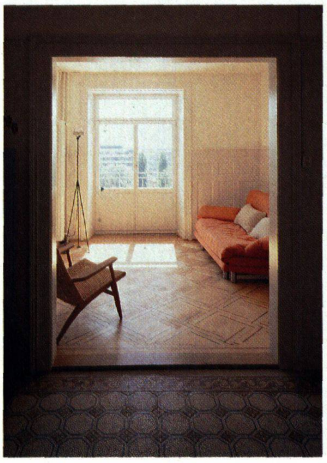
Die Moral

Die Moral von der Finanzierungsgeschichte: Hartnäckiges Verfolgen von finanziell bedrohten Projekten lohnt sich, sofern man einen Finanzierungsspezialisten beizieht. Denn die Banken sind heute noch zurückhaltender als vor zwei, drei Jahren.

Eine Zurückhaltung, die sich in tiefen Belehnungsgrenzen oder höheren Zinsen äussert. Etwa 20 Prozent Eigenkapitalanteil gilt als Faustregel – bei ‹Standardprojekten› und guter Vermögenslage. Je ‹ausgefallener› das Projekt und je finanzschwächer die Bauherrschaft, umso teurer die Finanzierung. **Jan Capol**

Die ehemalige Villa Schoeller, renoviert und für vier Wohnungen umgebaut. Links unten die neu angefügte Wohnung





Links: Auf den alten Plänen eingetragen, aber 1895 nicht ausgeführt: das Ochsenauge auf dem Dach. Arn und Frei setzten es ein. Nebenan der neue Dachausstieg

Rechts: Ein zurückhaltend renoviertes Zimmer in der Villa

Umbau Villa Schönfels und Reihenhäuser, 1998

Am Wasser 36, 28–34
8049 Zürich
Bauherrschaft: Einfache Gesellschaft Schönfels
Architekten: Niklaus Arn und Stefan Frei
Begleitung Denkmalpflege: Fredi Klaus
Umbaukosten Villa BKP 2: 503 Fr./m³
Umbaukosten Reihenhäuser BKP 2: 345 Fr./m³
Kosten einer 140-m²-Wohnung in der Villa: Fr. 780 000.–
Kosten einer 100-m²-Wohnung im Reihenhaus: Fr. 660 000.–