

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 20 (2007)
Heft: [3]: UBS Immobilienfonds : Rendite mit Qualität

Artikel: Die Schweizer Geschichte des Wohnens
Autor: Loderer, Benedikt
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123194>

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: 12.01.2026

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

Die Schweizer Geschichte des Wohnens

Text: Benedikt Loderer

Das Immobilienportefeuille der UBS erzählt die Schweizergeschichte des Wohnens. Sie kann mit vier Leitfossilien zusammengefasst werden: Blumenfenster, Waschbeton, einspringende Ecke und raumhohes Fenster. Eine Lektion in vergleichender Grundrisskunde.

• Die Liste ‹Fertige Bauten – ganzes Portefeuille›, der vier Immobilienfonds der UBS ist beeindruckend. Rund 750 Liegenschaften in der ganzen Schweiz sind hier versammelt. Das sind rund 2100 Häuser oder 21 000 Wohnungen. Man kann diese Liste als ein Stück Wirtschaftsgeschichte der Schweiz interpretieren und käme dabei auf die Bedeutung des Immobiliensektors für die Entwicklung des Landes. Doch man kann aus der Liste auch die Geschichte des Wohnens herauslesen und nach 1945 vergleichende Grundrisskunde betreiben.

— *Die Blumenfensterzeit:* Der Weg der Schweiz hat zwölf Stationen. Am Anfang steht die Familienwohnung. Sie ersetzte nach 1945 die Arbeiterwohnung, denn das neue Programm hieß Mittelstand. Familie hieß Kernfamilie, der Zweigenerationenhaushalt war Massstab für den Wohnungsbau. Der Vater ist der Ernährer. Nie in der Schweizergeschichte gab es mehr Nurhausfrauen als in den Fünfzigerjahren. Das Älter- oder gar Erwachsenwerden der Kinder ist in den Grundrisse nicht vorgesehen. Das Leitfossil des Wohnungsbaus ist das Blumenfenster. Ein kleiner Bauerngarten steckte wie ein Schmucktruckl in den Giebelfassaden der Satteldachblöcke.

— *Der Waschbeton:* Die Familienwohnung blieb das Programm, doch die Aufmerksamkeit wandte sich der Bauproduktion zu. Zehn Millionen Einwohner werde die Schweiz im Jahre 2000 haben, sprach Professor Kneschaurek. Der Bundesrat setzte den Ingenieur Fritz Berger als Delegierten für Wohnungsbau ein, der die Wohnungsproduktion ankurbeln sollte. Die Fachverbände gründeten eine Studiengruppe für industrialisiertes Bauen, wo man sich intensiv mit Massordnung und Normen beschäftigte. Das Zauberwort der Sechzigerjahre war die Serie, möglichst viele gleiche Teile. Wohnungen sollten wie Autos hergestellt werden. Das war das Ziel, Schwerbetontafeln das Mittel, Volketswil das Ergebnis. Mit der Ölkrise von 1973 sank die ganze Entwicklung in sich zusammen. Das Leitfossil der Epoche ist der Waschbeton, der die Oberfläche von kalt zu warm veredelte. Erstaunlich war die Karriere des Hochhauses. Die Türme sprossen überall.

— *Die einspringende Ecke:* Nach der Ölkrise setzte sich der sittlich-ländliche Stil durch. Das Dorf wurde wieder zum Leitbild. Neubauten rücken immer weiter ins bisherige Land vor und passen sich der Umgebung an. Stichwort Periurbanisierung. Die Architekten redeten von Körnung. Auch grosse Wohnbauten sollten den dörflichen Charakter weiterführen. Das geschah mit Staffelung der Baukörper und mit Satteldächern, die obligatorisch waren. Die Bauordnung sorgte unerbittlich fürs Sittlich-Ländliche. Das Leitfossil dieser Epoche ist die einspringende Ecke, die sich am und im Haus durchsetzte. Die Grösse des Balkons bestimmt die Vermietbarkeit.

— *Das raumhohe Fenster:* In den letzten zwei Jahrzehnten wurden aus den Dörfern Agglomerationen – die städtischen Vorbilder dominieren. Die Familienwohnung verschwindet, sie entspricht den demografischen Realitäten nicht mehr. Jetzt kommt Bewegung in die Grundrisse. Die Architekten reagieren mit Einzelbefindungen. Normalwohnungen gibt es keine mehr, es gibt nur noch Spezialfälle. Im Portefeuille der UBS Immobilienfonds wirkt sich das als Steigerung der architektonischen Qualität aus. Alle, auch die Investoren, müssen ihre Hausaufgaben besser lösen. Das Leitfossil der Epoche? Das raumhohes Fenster. •

**Wohnüberbauung James-, Zürich:
283 Wohnungen, 66 Grundrisse, ‹Sima›.**





1949: Das Wohnblöckli

Der Zweispänner ist der Hauptbaustein des schweizerischen Wohnungsbaus. Hier ist die Wohndiele bemerkenswert, die Erfindung des halben Zimmers, wo der Familientisch steht und man um 12.30 Uhr die Nachrichten des Schweizerischen Landessenders Beromünster hört. Doch für eine Familie ist die Wohnung auch damals knapp. Das Kinderzimmer von 9,9 Quadratmeter zum Beispiel ist sehr bescheiden. Alle Räume haben ein Fenster. Die Gebäudetiefe liegt bei 12 Meter. Der Balkon hat eine nutzbare Tiefe von 1,5 Meter. Ein Bad genügt. Die Küche von 6,6 Quadratmeter ist ein abgeschlossener Raum.

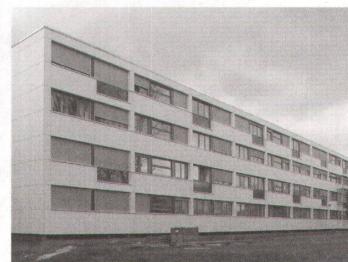
--> Adresse: Käferholzstrasse 229–251, Zürich
--> Architektur: Albrecht Krämer, Zürich
--> Wohnfläche: 3,5 Zi. 74 m²



1955: Le Grand Immeuble

Im Welschland war der Wohnungsbau immer schon etwas anders. Innen liegende Badezimmer waren früher möglich, eingezogene, vor der ganzen Wohnung durchgehende Balkone beliebt. In den grösseren Wohnungen ist eine Tag- und eine Nachtzone ausgeschieden, gefangene Zimmer werden in Kauf genommen. Die Entrees sind abschliessbarer Vorraum. Die Wohnungen sind nach allen Himmelsrichtungen orientiert. Alle zwölf Geschosse haben die gleichen Grundrisse, der Massenwohnungsbau der Fünfzigerjahre verlangte Serien mit hohen Stückzahlen.

--> Adresse: <Superconstellation>, Av. du Devin-du-Village 10, Genf
--> Architektur: Honegger Frères
--> Wohnflächen: 1 Zi. 47 m²; 2 Zi. 56 m²; 3 Zi. 73,5 m²; 4 Zi. 82 m²



1961: Die Cremeschnitte

Die Zeile könnte unendlich lang sein, Fenster gibt es nur an zwei Fassaden; wo die Stange abgeschnitten wird, sind sie blind. Die Gebäudetiefe liegt bei 12,8 Meter, die durchgehenden Balkone sind 1,2 Meter schmale Streifen, und für die Kleinwohnungen gibt es keinen. Ein klarer Raster regt den Grundriss: dreimal die gleiche Wohnungsgröße; was beim Treppenhaus übrig bleibt, ergibt noch die Küche. Innen liegende Minimalbäder mit separatem WC für die grössere Wohnung. Dort sind die Küchen schmal und tief. Einbauschränke tauchen als Raumteiler auf.

--> Adresse: Chemin Auguste Vilbert 20, Le Grand-Saconnex
--> Architektur: A. und F. Gaillard, Genf
--> Wohnflächen: 1 Zi. 38,5 m²; 3,5 Zi. 75,5 m²



1982: Die Bändigung

Das Sittlich-Ländliche wird gestrafft. Vier Rechtecke werden aneinandergereiht und dabei leicht versetzt. Es könnte auch eine Stange sein, denn die Schmalseiten werden nirgends für ein Fenster genutzt. Die Grundrisse werden von einer Trennung von Tag- und Nachtzone beherrscht. Die Essplatz-Wohnzimmer-Abfolge geht durch das ganze Haus, die Gebäudetiefe wird erlebbar. Der Unterschied zwischen kleinerem und grösserem Wohnungstyp: das separate WC. Die Balkontiefe ist unterdessen bei zwei Meter angelangt.

--> Adresse: Baumgartenstrasse 8, Birmensdorf
--> Architektur: Wermuth & Partner AG, Zürich
--> Wohnfläche: 3,5 Zi. 84 m²



1994: Das Agglomeritenheim

Der Grundriss ist repräsentativ, das heisst, die Kombination von Wohn-Esszimmer und Küche zusammen mit dem grossen Balkon beansprucht fast die Hälfte der Wohnfläche in einer Viereinhalfzimmerwohnung. Das führt zu Schlafzimmern von unter 10 Quadratmeter, die dazu noch nur mit einer Schiebewand getrennt sind. Das verwinkelte, dunkle Entrée ist auch wenig repräsentativ. Die grosse Gebäude-tiefe von 14,8 Meter ist aber kein Problem, da alle Fassaden für Fenster genutzt werden. Dieser Grundriss muss von einem wahren Liebhaber des Abwinkelns stammen.

--> Adresse: Erlenstrasse 9, Steffisburg
--> Architektur: Marazzi, Muri b. Bern
--> Wohnfläche: 3,5 Zi. 85 m²



1998: Die Seesicht ist alles

Irgendwo – Seesicht – Seeanstoss, das ist die Steigerungsform der Grundstückslage. Hier blickt der Hang auf den Zürichsee. Dieser Aussicht ist alles andere unterworfen. Die disziplinierte, symmetrische Grundrissfigur hat ein Rückgrat mit den Sanitär- und Serviceräumen, an denen beidseitig die Wohnräume aufgereiht sind. Die Balkone liegen so weit nach aussen gerückt, wie es geht, damit sie neben der Seesicht auch Besonnung kriegen, die von der <Rückseite> kommt. Die Außenräume sind zum wichtigsten Attribut der Wohnung geworden.

--> Adresse: Wannenstrasse 4, Thalwil
--> Architektur: Atelier WW
--> Wohnflächen: 3,5 Zi. 92 m²; 4,5 Zi. 96 m²; 5,5 Zi. 113 m²



1972: Der Wohnturm

Baut man einen Turm von 20 auf 22 Meter, so ergeben sich zwangsläufig unbelichtete Innenräume. Das Treppenhaus, die grosszügigen Entrees und die Bäder blieben dunkel. Die Küchen allerdings sitzen an der Fassade. Der Turm ist symmetrisch organisiert, mit klaren, überall durchgehenden Nutzungsschichten. Interessant ist die Maisonettewohnung an einer Schmalseite, von der im Grundriss das obere Geschoss gezeigt wird. Die Balkone, kaum 1 Meter tief, sind in den oberen Geschossen sehr windexponiert.

--> Adresse: Zurmattenstrasse 34, Solothurn
--> Architektur: Walthardt, Höschle & Döntschi, Solothurn
--> Wohnflächen: 3 Zi. 68 m²; 4 Zi. 85 m²; Maisonette 85 m²

1979: Ein städtisches Wohnhaus

Die Gebäudehöhe wächst auf 16,7 Meter, was Bad und Küche bei den grossen Wohnungen in die dunkle, tiefe Mittelzone drückt. Raumtrenner grenzen ein Entrée aus und setzen die Tag- von der Nachtzone ab. Die zwei halb eingezogenen, gleichen Balkone an den entgegengesetzten Fassaden sind überraschend, ihr quadratischer Zuschnitt macht sie brauchbar. Die sparsame Schottenbauweise mit nicht tragenden Trennwänden sorgt für die Schallisolierung. Das Zimmer hinter dem Balkon mit 10,6 Quadratmeter und längsrechteckigem Zuschnitt ist auch 1979 unbefriedigend.

--> Adresse: Rue Le Corbusier 16, Genf
--> Architektur: Trachini & Vasas, Genf
--> Wohnflächen: 2 Zi. 60 m²; 4,5 Zi. 106,5 m²; 5,5 Zi. 124 m²

1980: Sittlich-ländlich

Das Gegenteil der Cremeschnitte ist das Sittlich-Ländliche, wenn auch die Inhalte sehr ähnlich sind. Der Baukörper wird mehrfach gestaffelt, seine Vorderrücksprünge sollen etwas organisch Gewachsenes darstellen. Das Satteldach ist *<de rigueur>*, doch muss es ganz ausgenützt werden, was zu grossen Einschnitten zwingt. Die Grundrisse sind eine Kombination von zwei Standardanordnungen: der grosse Balkon in der Ecke mit Wohn- und einem Schlafraum, dann Küche, kleiner Balkon und Essdiele. Die Balkone sind grosszügig – ihre Bedeutung wächst stetig.

--> Adresse: Hofstrasse 31, Thalwil-Gattikon
--> Architektur: Strickler + Christ, Zürich
--> Wohnflächen: 2,5 Zi. 65 m²; 3,5 Zi. 85 m²; 4,5 Zi. 103 m²; 5,5 Zi. 108 m²



2002: Der Rundlauf

Der Grundriss ist in Ringen aufgebaut. Im Innersten die Treppe und der Lift, dann ein Kranz von Service- und Sanitärräumen, es folgt die Wohnungseröffnung, endlich die Zimmer und noch der Rundlauf der Balkone. Der ist mit einer Haut eingefasst. Schiebewände aus Glas lassen wählen, ob man *<draussen oder drinnen>* sitzt. Alle Fenster sind raumhohe Balkontüren. Die Einzelzimmer sind annähernd gleich gross, sie lassen sich verschieden nutzen, die Kinderzimmer sind nun endgültig abgeschafft.

--> Adresse: Kublystrasse 3, St. Gallen
--> Architektur: Baumschlager & Eberle, Lochau
--> Wohnflächen: 4,5 Zi. 109 m²; 5,5 Zi. 129 m²; 6,5 Zi. 143 m²

2004: Die Stadtiedlung

Dieser Grundriss ist eine Lektion im Fach tiefe Grundrisse. Erst ein Atrium ermöglicht eine Gebäudehöhe von 18 Meter. Damit ist aber auch die Geschosszahl begrenzt; sie endet dort, wo das Atrium zum Lichtschacht wird. Neue Ein- und Tiefblicke tun sich in der eigenen Wohnung auf, aber auch in die des Nachbarn oben oder unten. Die Tiefe der Wohnung wird betont, ohne dass es durchgehender Räume bedürfte. Das sind Wohnungen in Stadt Nähe: grosszügig. Zwei Badezimmer sind jetzt selbstverständlich geworden.

--> Adresse: Bühlstrasse 43-47, Zürich
--> Architektur: Leuppi & Schaffroth, Zürich mit Dachtler Partner, Horgen
--> Wohnflächen: von 2,5 Zi. mit 61 m² bis 7,5 Zi. mit 221 m²



2007: Die Burg der Urbaniten

Diesen Grundriss des Langhauses der Überbauung *<James>* in Zürich-Albisrieden in den Einzelheiten zu besprechen, ist unmöglich. Es gibt dort 66 Grundrisse für 283 Wohnungen. So passt sich der Wohnungsmarkt den Veränderungen der Demografie an. Für Patchwork-Familien, für Singles und Dinkies, für Senioren – für sie alle gibt es keinen Standardgrundriss mehr. Es gibt aber eine Planungsordnung, die von der Bauökonomie diktiert wird. Das sich wiederholende Muster der Schottenwände und die durchlaufenden Längsmauern bilden sie ab.

--> Adresse: Anemonenstr. 40, Zürich
--> Architektur: Patrick Gmür, Zürich
--> Wohnflächen: von 1,5 Zi. mit 32 m² bis 5 Zi. mit 186 m²

So wohnt die Schweiz nach dem Krieg

Die Grundrisse illustrieren, wie sich die Ansprüche ans Wohnen und somit die Wohnungen nach dem zweiten Weltkrieg gewandelt haben. Was man auf den ersten Blick nicht denken würde: Die Pläne sind hier alle im gleichen Massstab gehalten.

K Küche

B Bad

■ 1-½-Zimmer-Wohnungen

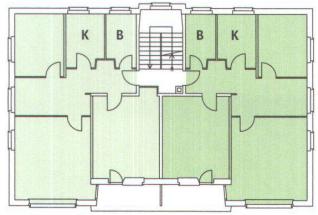
■ ■ 2-½-Zimmer-Wohnungen

■ ■ ■ 3-¾-Zimmer-Wohnungen

■ ■ ■ ■ 4-½-Zimmer-Wohnungen

■ ■ ■ ■ ■ 5-½-Zimmer-Wohnungen

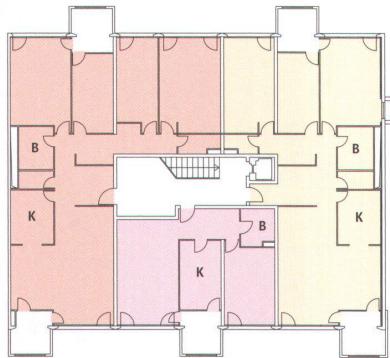
■ ■ ■ ■ ■ ■ 6-→-Zimmer-Wohnungen



1949: Das Wohnblöckli



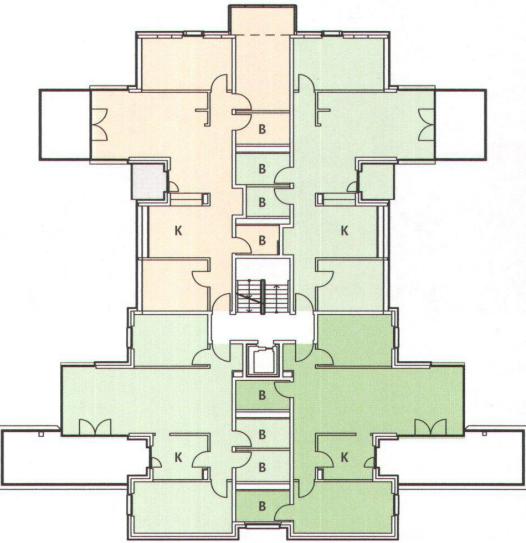
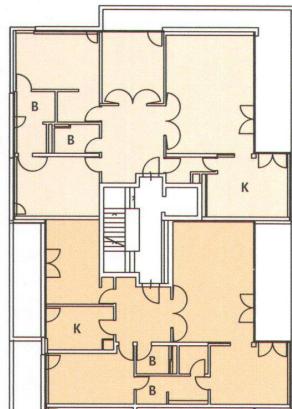
1955: Le Grand Immeuble



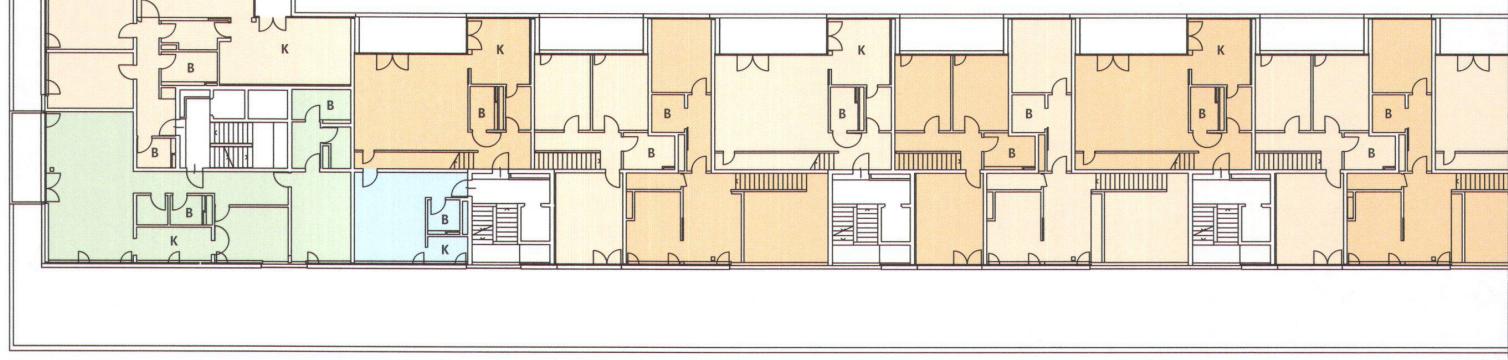
1979: Ein städtisches Wohnhaus



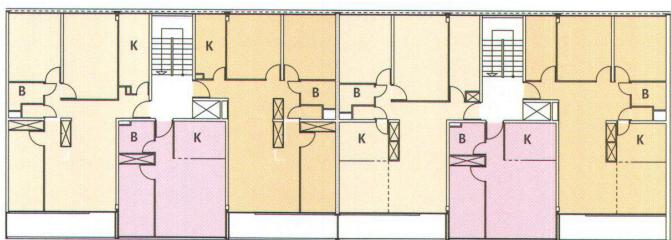
1980: Sittlich-ländlich



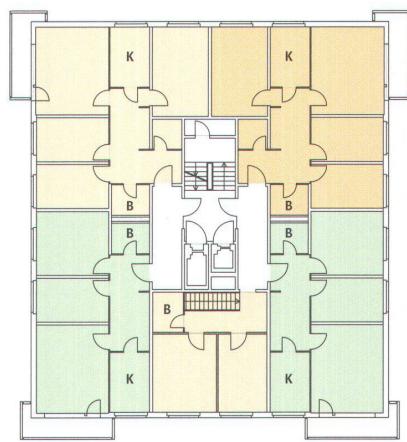
1998: Die Seesicht ist alles



2007: Die Burg der Urbaniten



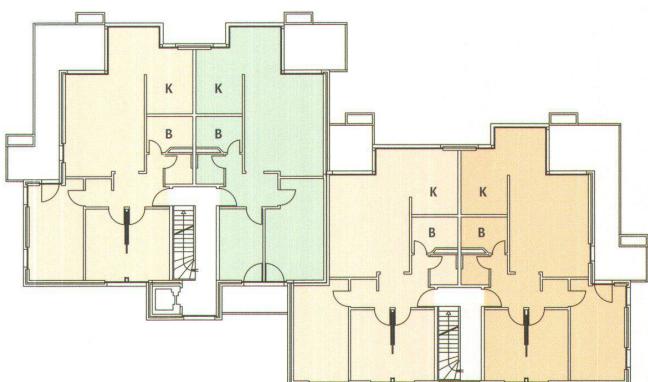
1961: Die Cremeschnitte



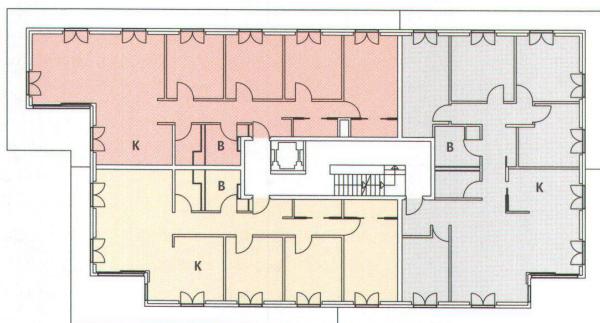
1972: Der Wohnturm



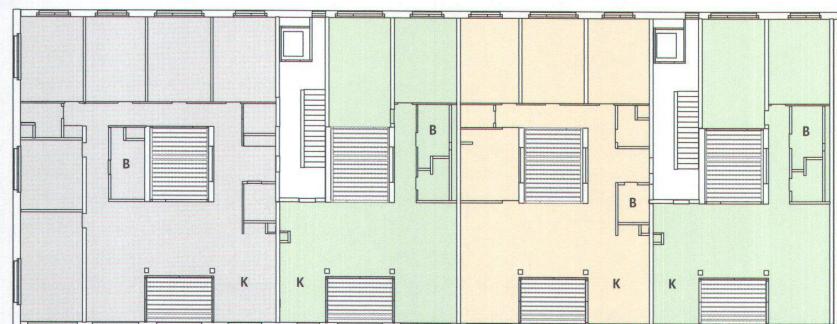
1982: Die Bändigung



1994: Das Agglomeritenheim



2002: Der Rundlauf



2004: Die Stadtsiedlung

0 5 10 m

