

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 137 (2011)  
**Heft:** 39: Im Forster

**Artikel:** Luxuswohnen heute? : Drei Antworten  
**Autor:** Tschanz, Martin  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-170273>

#### 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:** 13.01.2026

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

# LUXUSWOHNEN HEUTE? – DREI ANTWORTEN

Von 2008 bis 2011 wurde das 45 000 m<sup>2</sup> grosse Grundstück der Villa Im Forster am Zürichberg baulich verdichtet. Die Zürcher Büros EM2N Architekten und Jakob Steib Architekten sowie Richter et Dahl Rocha aus Lausanne realisierten in drei Baufeldern insgesamt 54 Mietwohnungen. Obwohl vor allem die Wohnungsgrössen der Lage der Objekte am Zürichberg entsprechen, macht sich bezüglich der Grundriss- und Innenraumgestaltung eine gewisse Ratlosigkeit breit: Was bedeutet «gehobenes Wohnen» für eine Mietwohnung heute eigentlich?



01

Es war ein zentrales Anliegen der Eigentümer, bei der baulichen Verdichtung auf die ausserordentlichen Qualitäten des Parkes Rücksicht zu nehmen: Die Grösse des Grundstücks erlaubt eine weitgehende Erhaltung des Parks trotz Neubauten, die Hanglage eine unverbaute Aussicht über Stadt und See (vgl. «Hoher Anspruch über Generationen», S. 18). Mit einer Regelbebauung wäre dies nicht möglich gewesen, angesichts der Bedeutung des Areals bot die Stadt jedoch Hand zu der Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans. Das städtebauliche Konzept wurde von den Landschaftsarchitekten Zulauf Seippel Schweingruber (heute: Schweingruber Zulauf Architekten) erarbeitet. Es sah fünf einzelne Baufelder vor, die als Inseln an der Peripherie des Areals angeordnet sein sollten. Mittlerweile wurden drei dieser Felder bebaut, während die beiden exponiertesten Bereiche im Süden des Areals vorläufig noch als Landreserve frei bleiben. Jedes wurde von einem anderen Architekturbüro geplant, sodass keine Handschrift dominiert. Die neuen Gebäude nehmen zum Teil den Raum der alten Bepflanzung ein, die vorher die umgebende Bebauung kaschiert hatte. Die Architekten der Neubauten wurden 2004 durch einen Studienauftrag unter sieben Konkurrenten aus dem In- und Ausland gekürt, wobei jedes Baufeld einzeln juriert wurde. Am «Mittelberg», im Westen des Areals, setzten sich Jakob Steib Architekten aus Zürich mit drei identischen, am Hang gestaffelten Bauten durch, bei der ehemaligen Gärtnerei im Nordosten die Zürcher EM2N Architekten, die ein einziges, winkelförmiges Volumen vorschlugen. Für den privilegierten Standort «Rondell» im Nordwesten des Areals konnte kein Entwurf völlig überzeugen. Das Lausanner Architekturbüro Richter et Dahl Rocha & Associés wurde in der Folge auf Wunsch der Bauherrschaft direkt mit der Ausarbeitung eines neuen Projekts auf der Grundlage eines reduzierten Programms beauftragt.

## AM BAU BETEILIGTE – NEUBAUTEN

**Architektur Rondell:** Richter et Dahl Rocha & Associés architectes SA, Lausanne

**Architektur Mittelberg:**

Jakob Steib Architekten AG, Zürich

**Architektur Gärtnerei:** EM2N Architekten AG, Zürich

**Bauleitung Neubauten:**

b+p baurealisation ag, Zürich

**Bauingenieurwesen Rondell und Mittelberg:**

Beurret Ingenieure GmbH, Basel

**Bauingenieurwesen Gärtnerei:**

WGG Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich

**Holzbauingenieure Gärtnerei:** Pirmen Jung,

Ingenieure für Holzbau, Rain

**Elektroingenieure/HLKS:** Ernst Basler + Partner, Zürich

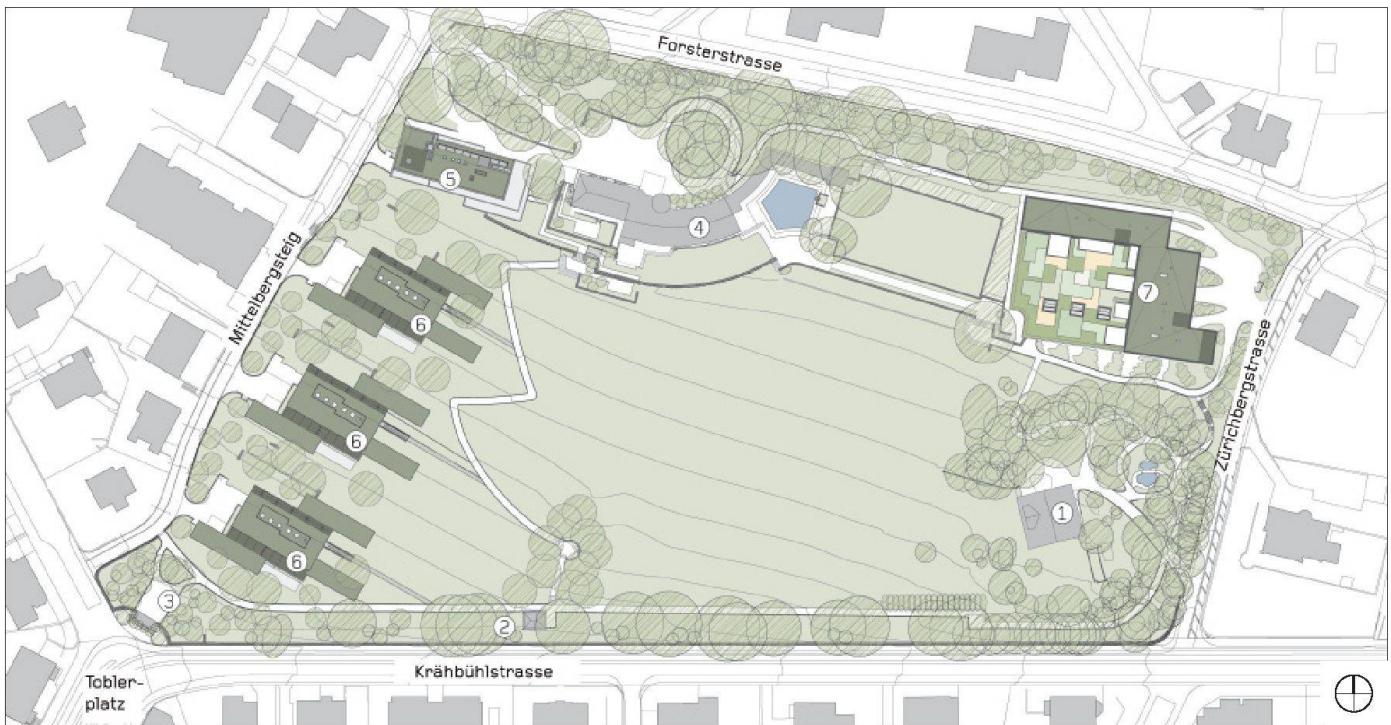
**Bauphysik:** BAKUS Bauphysik und Akustik GmbH, Zürich

## RICHTER ET DAHL ROCHA: DREI LUXUSWOHNUNGEN

Das Resultat ist ein orthogonaler Baulkörper, der sich mit Abstufungen und dunkler, braun-grauer Putzoberfläche neben der bestehenden Villa maximal zurücknimmt (Abb. 4). Die raumhohen Öffnungen, welche die Eleganz und Grosszügigkeit der drei Wohnungen erahnen lassen, wirken durch die Hanglage in der Sicht von unten teilweise geschlossen, sodass die Erscheinung des Volumens kompakt bleibt. Die einzelnen Wohnungen zeichnen sich nicht ab, obwohl ihre Zugänge bis in die Tiefgarage hinein individualisiert sind. Dadurch entsteht im Inneren der Eindruck von kleinen Villen. Die Räume sind streng in einen Tages- und einen Nachtbereich aufgeteilt, was ebenso konventionell wie überzeugend ist, abgesehen davon, dass man sich in der 5.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Abb. 10) eine Alternative zum Vestibül als Verbindung der beiden Bereiche wünschen würde. Als besondere Qualität erfährt man die unterschiedlichen Orientierungen der Räume, indem sich insbesondere die Nähe zu den Bäumen im Norden und die Weitsicht nach Südosten spannungsvoll ergänzen.



02



03

**01** Der Park Im Forster bildet die letzte grosse private Landreserve am Zürichberg  
(Quelle: GIS-ZH)

**02** Areal von Süden aus  
(Foto: Roger Frei)

**03** Situation 2011. Villa und Park stehen seit 2005 unter Denkmalschutz. Der Masterplan sah

den Erhalt des nicht öffentlichen Parks vor. Für eine mögliche zukünftige Bebauung sind die Bereiche beim Teehaus und beim Chalet vorgesehen

1 Chalet Tobler von Jaques Gros (1890/91)

2 Teehaus, Architekt unbekannt (1912)

3 Brunnen von Gustav Gull (1914)

4 Villa von Henauer & Witschi (1929–1931)

5 Baufeld Rondell mit dem Bau von Richter et Dah1 Rocha mit drei Wohnungen

6 Baufeld Mittelberg: drei Volumen à neun Wohnungen von Jakob Steib Architekten

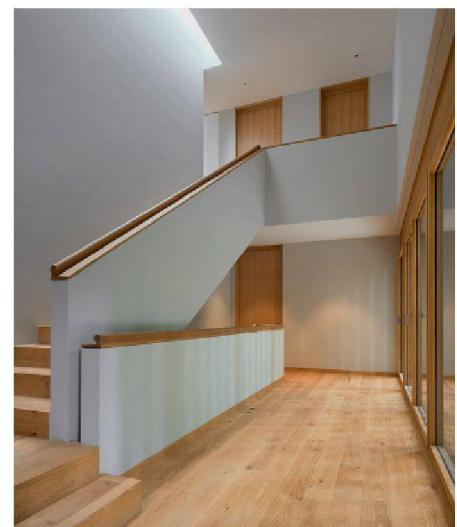
7 Baufeld Gärtnerei mit 20 Wohneinheiten von EM2N (Plan: Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten)



04



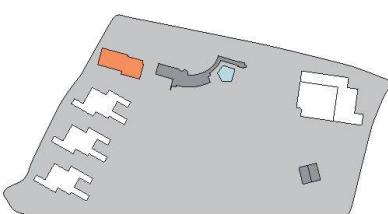
05



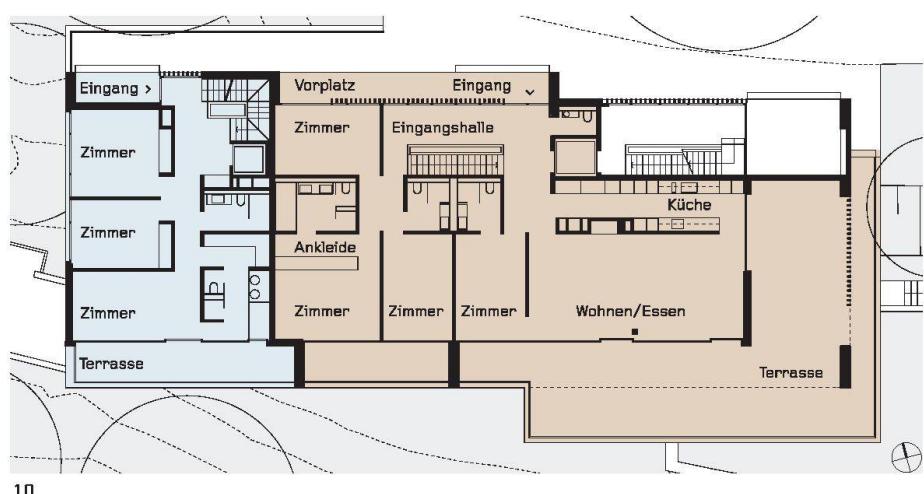
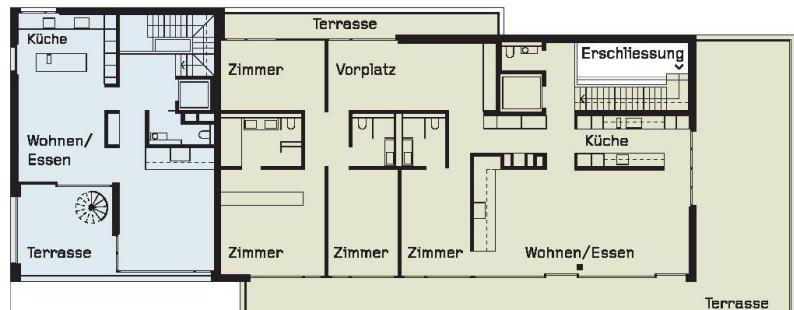
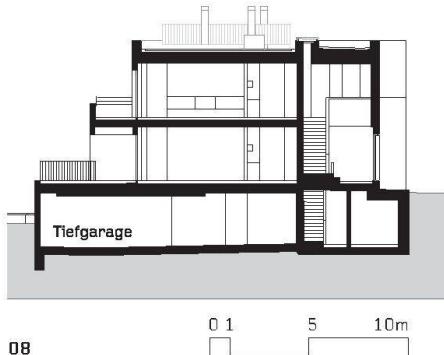
06

#### JAKOB STEIB ARCHITEKTEN: WOHNEN IN DER NACHFAMILIENPHASE

Die unterhalb liegenden Bauten am Mittelberg von Jakob Steib stellen in mancherlei Hinsicht einen Gegenpol dazu dar. In den stark aufgegliederten Baukörpern werden die einzelnen Wohnungen durch weit ausgreifende Fortsätze individualisiert, während ihre Erschließung kollektiv über einen gemeinsamen Kern erfolgt. An der Südseite heben sich die drei Bauten vom Grund ab, wodurch sie sich im Schnitt ebenso intensiv mit dem Park verzehnen wie im Grundriss und dadurch die geneigte Topografie stark zum Ausdruck bringen. Dies erzeugt eine elegante Leichtigkeit, die zusammen mit der Betonung der Horizontalität, dem Sichtbackstein und den Deckenstirnen in Beton an Bauten der späten 1950er- und 1960er-Jahre erinnert. Um trotz der engen Stellung der Volumen störende Einblicke zu vermeiden, sind die



07



Nordseiten der Bauten praktisch blind ausgebildet, während die Ausrichtung nach Süden über vollverglaste Fronten gestärkt wird. Das überzeugt nur beschränkt, zumal sich nur aus den obersten Wohnungen ein Weitblick öffnet und die beiden Schmalseiten unterschiedlich attraktiv sind – die Ostseite öffnet sich zum Park, die westliche Fassade zum angrenzenden Quartier. Dass es den Architekten gelungen ist, Wohnungen der geforderten Grösse und Opulenz in einem Vierspanner zu organisieren, bezeugt entwerferische Virtuosität – trotzdem stellt sich die Frage nach der Angemessenheit des Typus. Auf eine Trennung zwischen Zimmer- und Wohntrakt wurde hier weitgehend verzichtet, was akzeptabel erscheint, zumal hier Paare in der Nachfamilienphase angesprochen sind. Die unkonventionelle Anordnung des Masterbedrooms hinter der Küche oder dieser unmittelbar gegenüber, vollverglast der repräsentativen Terrasse zugeordnet, will aber nicht recht zum ansonsten bürgerlichen Habitus der Wohnungen passen. Genauso wenig wie der Wohnungszugang: Während die Vorhöfe durch eine schöne Verzahnung von Gebäude und Aussenraum und angenehme Grössenverhältnisse überzeugen, überrascht die Eingangshalle durch Nüchternheit. Dieser Eindruck entsteht nicht nur durch den Beton, der als Raumfassung nicht zum Aussenbau passt, sondern vor allem durch die Reihung von Kellertüren beim Eingang, unter die sich, ausgerechnet unmittelbar vor dem Aufzug, auch noch ein Wohnungseingang mischt.

#### Baufeld Rondeau – Richter et Dahl Rocha

04 Der Neubau mit drei Wohnungen liegt neben der Villa und wird über die historische Zufahrt erschlossen

05 Cheminée im Wohnraum der 6-Zimmer-Wohnung

06 Treppenhaus zur Erschliessung der Wohnung im Obergeschoss (Fotos: Roger Frei)

07 Lage des Baus auf dem Grundstück

08 Querschnitt. Jedes Geschoss wird separat erschlossen und hat über den Lift einen direkten Zugang zur Tiefgarage

09 Grundriss Obergeschoss. Die 6-Zimmer-Wohnung A (gelb) hat 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die 5.5-Zimmer-Maisonettewohnung B (hellblau) 196 m<sup>2</sup> über zwei Geschosse

10 Grundriss Erdgeschoss. Die 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche von Wohnung C (braun) verteilen sich auf 5.5 Zimmer (Pläne: Richter et Dahl Rocha)

#### EM2N: LOFTS AM ZÜRICHBERG

EM2N fassen an der nordöstlichen Ecke des Areals den offenen Raum mit einem winkel förmigen Gebäudekörper, der dank einer geschickt abgestuften Zugangsseite auch nach aussen hin nicht schroff erscheint. Der eingeschossige Sockel ist zu einer Terrasse ausgeweitet, die an die bestehende Gartenanlage des Landhauses anschliesst und diese ergänzt. So entstand ein Dachgarten, der am Rand von den angrenzenden Wohnungen teilweise als privater Aussenbereich genutzt wird. Dies verleiht der Anlage einen Siedlungscharakter, indem die Nachbarschaft, auch dank der allgegenwärtigen Glasbrüstungen, stets deutlich präsent ist. Der Bau nimmt Elemente des Loft-Wohnens auf und lässt damit am Zürichberg



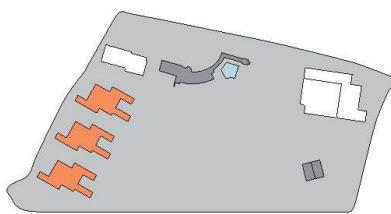
11



12



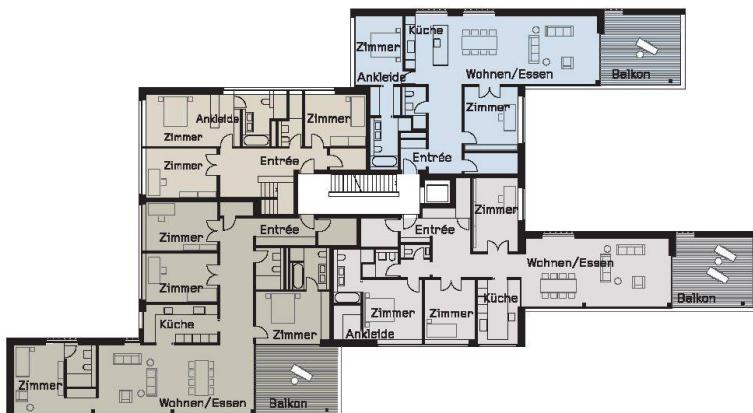
13



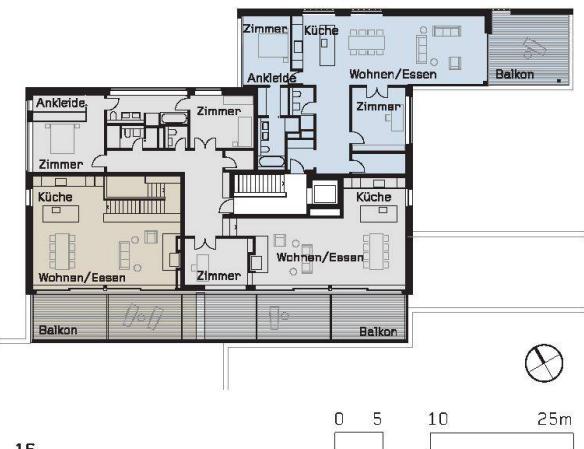
14

ankommen, was sich einst in der metropolitanen Subkultur entwickelt hatte. Das kündigt sich bereits im Äusseren an, mit der Gliederung von Flach- und Hochbau, die an Gewerbe- oder Shoppingzentren erinnern könnte, mit dem Vorplatz, an dem die Tiefgarageneinfahrt mit Nonchalance mitten zwischen den Wohnungseingängen liegt, vor allem aber mit der Gebäudehülle, die mit einer Wellblechverkleidung kokettiert, sich aber in der Nahsicht als sorgfältig gestaltete Holzkonstruktion erweist (Abb. 18).

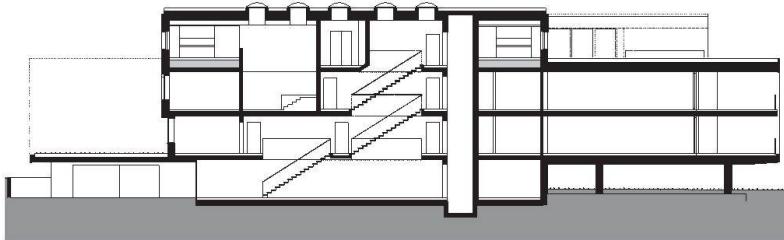
In den Wohnungen gibt es zwar durchaus traditionelle Elemente des Komforts wie etwa die Auszeichnung eines Hauptschlafzimmers durch eine Koppelung von Schlafraum und Bad. Auf eine Trennung von Zimmer- und Wohnteil wurde aber praktisch vollständig verzichtet. Im Ostflügel gruppieren sich die Zimmer um einen zentralen, den ganzen, extrem tiefen Baukörper durchstossenden Wohn-, Ess- und Kochraum, der mit seinen bevorzugt in den



15



16



17

Ecken abgehenden Türen den Charakter einer Diele hätte, wäre er nicht so riesig. Die Küche sitzt dabei jeweils annähernd in der Mitte, aufgeteilt in eine weiss in die Wand eingelassene Front und einen davorgestellten Korpus, der ähnlich in Holz gearbeitet ist wie der Boden. Die Wohnungen im Nordflügel sind um eine tief in sie hineinragende, völlig verglaste Loggia herum organisiert (Abb. 20), während die Eckwohnungen die beiden Dispositionen mischen und die Möglichkeit einer Entwicklung über die Diagonale nutzen. Anders als es die Fassaden vermuten lassen, gibt es kein abgetrenntes Dachgeschoss. Vielmehr ragen die jeweils obersten Wohnungen stets bis unter das Dach, dessen Gestalt einer städtebaulichen Logik folgt. Dies führt zu teilweise enorm hohen Räumen und zu geneigten Decken, deren Form in keinem Zusammenhang zur Raumform steht, und verstärkt den Eindruck eines sekundären Einfüllens der Wohnungen in ein gegebenes Volumen, wie es für Lofts charakteristisch ist.

#### Baufeld Mittelberg – Jakob Steib Architekten

- 11 Drei Volumen mit drei bis vier Geschossen sind untereinander am Hang aufgereiht
- 12 Die Wohnungen im Dachgeschoss bieten Aussicht über Stadt und See bis zu den Bergen
- 13 Die durchbrochene Klinkerfassade filtert das Licht in den Innenräumen (Fotos: Roger Frei)
- 14 Lage der Volumen auf dem Grundstück
- 15 Grundriss 2. Obergeschoss. Von hier aus erschliessen sich vier Wohnungen: eine 5.5-Zimmer-Wohnung (dunkelbraun, 185.5 m<sup>2</sup>), eine 4.5-Zimmer-Wohnung (grau, 153.4 m<sup>2</sup>), eine 3.5-Zimmer-Wohnung (blau, 132 m<sup>2</sup>) sowie eine 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung (beige, 155.6 m<sup>2</sup>), deren zweite Ebene sich im Attikageschoss befindet

- 16 Grundriss Attika: Hier sind neben der Maisonettewohnung eine 3.5-Zimmer-Wohnung (blau, 132 m<sup>2</sup>) und eine 4.5-Zimmer-Wohnung (grau, 163 m<sup>2</sup>) untergebracht
- 17 Längsschnitt (Pläne: Jakob Steib Architekten)

#### FRAGEN DES KOMFORTS

Auf dem Areal Im Forster waren der privilegierten Lage angemessene Mietwohnungen zu realisieren. Für einmal waren die Architekten also gefordert, sich ganz unabhängig von individuellen Wünschen eigene Vorstellungen zum Wohnen mit gehobenem Standard zu machen: eine aussergewöhnliche und offenbar nicht ganz einfache Aufgabe. Die Vielfalt der Resultate zeigt, wie uneindeutig heute die Vorstellungen von einer idealen Wohnsituation sind. Oder sollte es in diesem Fall, wo an privilegierter Lage ökonomische Zwänge (fast) keine Rolle mehr spielen, um etwas anderes gehen?

Städtebaulich wurde das Ziel erreicht, das Quartier über die Neubauten nicht einfach in den Park hineinwuchern zu lassen. Weil sich alle Elemente auf den Altbau bzw. auf den offenen Raum beziehen, der von diesem beherrscht wird, bleiben Einheit und Charakter des Ganzem gewahrt. Damit ist die Anlage städtebaulich ein grosser Erfolg: Nach wie vor sind die Weite und Grosszügigkeit, vor allem aus der Perspektive des Landhauses, überwältigend.

Daneben seien einige Bemerkungen zu Einzelaspekten der Wohnungen erlaubt. Zunächst zum Thema der Brüstungen bzw. der fehlenden Brüstungen, die derzeit als architektonische



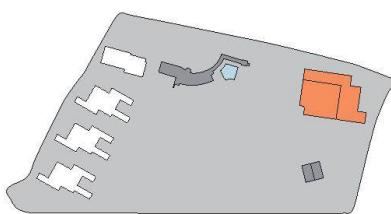
18



19



20



21

Mode jene der grossen, querrechteckigen Fenster abzulösen scheinen. Die Wohnräume von Jakob Steib Architekten z.B. wirken aufgrund ihrer Vollverglasung zu wenig gefasst: Weil eine vermittelnde Schwelle zwischen innen und aussen völlig fehlt, entsteht der Eindruck, der Raum drohe auszufließen. Überdies werden die Bewohner durch die Glasfronten fast gezwungen, vor die Scheiben zu möblieren, wodurch das Private und insbesondere allerlei Rück- und Unterseiten zu einem Teil der Fassade werden, was weder für die Wohnungen noch für die Stadt ein Gewinn ist. Ähnliches gilt für die stets geschossenhohen Fenster im Baufeld Gärtnerei.

Eine zweite Bemerkung betrifft die Stellung der Küchen. Am meisten vermag die Lösung in einem abschliessbaren, aber räumlich vielfältige Bezüge ermöglichen den Eck- und Scharnierraum in manchen Wohnungen von Jakob Steib Architekten zu überzeugen. Sie vereinigt



#### Baufeld Gärtnerei – EM2N Architekten

**18** Ein L-förmiger Bau akzentuiert die nordöstliche Ecke des Areals

**19 + 20** Tief eingeschnittene Loggien ergänzen das Raumprogramm, im Nordflügel sind sie vollverglast ausgeführt (Fotos: Roger Frei)

**21** Lage des Baus auf dem Grundstück

**22** Längsschnitt. Im Sockelgeschoss sind neben der Sammelgarage südseitig auch vier 1.5-Zimmer-Studios untergebracht

**23** Grundriss 3. Obergeschoss. Hier befinden sich sechs Einheiten: zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen (violett, 123 m<sup>2</sup>, und grau, 123.7 m<sup>2</sup>), zwei 5.5-Zimmer-Wohnungen (braun, 172.4 m<sup>2</sup>, und blau, 174.4 m<sup>2</sup>), eine 2.5-Zimmer-Wohnung (oliv, 93.8 m<sup>2</sup>) sowie eine 3.5-Zimmer-Maisonettewohnung (gelb, 123.7 m<sup>2</sup>)

**24** Grundriss Dachgeschoss mit drei Wohneinheiten: einer 4.5-Zimmer-Wohnung (blau, 147.4 m<sup>2</sup>) und einer 6.5-Zimmer-Wohnung (grau, 227.4 m<sup>2</sup>) sowie der oberen Ebene der Maisonettewohnung (Pläne: EM2N)

die Vorteile einer offenen und einer geschlossenen Disposition, die grundsätzlich beide ihre Berechtigung haben. Problematisch erscheinen jedoch jene extrem exponierten Küchen, die offen an der Stirnseite eines lang gestreckten Raumes liegen oder aber in dessen Zentrum, sodass der gesamte Wohnbereich von ihnen dominiert wird. In diesen Fällen wünscht man sich eine zusätzliche Bei- bzw. Spülküche oder zumindest einen etwas geschützteren Bereich, der das durch die Raumeinteilung erzwungene Schauköchen auch in einem etwas formelleren Rahmen praktikabel machen würde.

Insgesamt hält sich die Verfeinerung des Komforts in Grenzen, vor allem wenn man das bürgerliche Wohnen zu Beginn des 20. Jahrhunderts zum Maßstab nimmt – trotz reichlich vorhandenen Sanitärräumen, Einbauschränken und sogar Ankleiden. Das Stereotyp von Parkettböden, weiß-glatten Wänden und ebensolchen Decken genügt zwar vielen Ansprüchen, aber wenigen so richtig. Es folgt einer Logik des kleinsten gemeinsamen Nenners, die hier zweifellos nicht einfach der Vorstellungsarmut der Architekten, sondern einer ganz allgemeinen Unsicherheit bezüglich der herrschenden Wohn- und Lebensvorstellungen geschuldet ist. Ein Raffinement des Komforts würde Festlegungen bedingen, die derzeit niemand riskieren mag.

An die Stelle des Komforts tritt deshalb die schiere Größe. Selbstverständlich lässt es sich in einem Raum von 75 m<sup>2</sup> auch dann gut leben, wenn dieser grundsätzlich unbequem angelegt ist – die Loft-Kultur hat uns genau dies gelehrt. Zukunftsträchtig ist diese Strategie jedoch nicht. Eine Änderung der Leitbilder der Wohnkultur scheint daher angezeigt, selbst im gehobenen Segment. Nicht nur, weil die Quadratmeterbolzerei jeglichen Bemühungen um Nachhaltigkeit zuwiderläuft, sondern auch, weil die Wohnkosten mittlerweile auch hierzu lande in einem schmerzhaften Bereich angekommen sind. In Tokio und London z.B., die jeweils in ganz unterschiedlichen Traditionen stehen, kann man sehen, dass dies sehr wohl möglich ist.

Martin Tschanz, Architekt, martin.tschanz@zhaw.ch