

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art

**Band:** 58 (1971)

**Heft:** 3: Bürohäuser - Geschäfte

**Artikel:** Wohn- und Geschäftshaus im Seefeld, Zürich : Architekt Marcel Thoenen, Zürich

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-44988>

#### **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:** 07.02.2026

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

## Wohnen im Geschäftshaus

# Wohn- und Geschäftshaus im Seefeld, Zürich

Architekt: Marcel Thoenen, Zürich

Mitarbeiter: Markus van Dalen SIA

Ingenieure: Eichenberger AG, Zürich

1969

Photos: Carsten Seltrecht, St. Gallen

### Entmischung – was nun?

Von Marcel Thoenen

Die Sorge um die Stadt wächst; sie erfaßt bereits breite Teile der Bevölkerung, die Bewußtseinsbildung macht Fortschritte. Beispiel: die Hechtplatz-Abstimmung in Zürich. Die Problematik der Urbanität läßt sich in viele Teilespektren gliedern: Nutzung – Dichte – Verkehr – Sanierung usw.

Eine der beunruhigendsten Tatsachen ist die völlig einseitige Nutzungsveränderung der Innenstädte durch das Überhandnehmen des tertiären Sektors. Die schweren Nachteile dieser Entwicklung sind allgemein bekannt, und alle gegenteiligen Bemühungen scheinen am «freien Spiel von Angebot und Nachfrage» des Grundstückmarktes zu scheitern. Belegt wird dieser Sachverhalt dadurch, daß heute fast alle bedeutenden Grundstücke im inneren Stadtgebiet an den sogenannten «Meistbietenden» verkauft werden. Dies heißt

Betriebe aus dem inneren Citybereich ins Auge fassen, wodurch der Expansionsdruck auf die angrenzenden Quartiere etwas abnehmen dürfte.



Diese Hoffnung ist aber leider sehr vage, denn in den nächsten zwei bis drei Jahrzehnten können alle heute gefährdeten Quartiere entmischt sein. Es bleiben meines Erachtens eigentlich nur zwei Möglichkeiten, um der geschilderten Fehlentwicklung entgegenzutreten:

1 Schaffung von planerischen Maßnahmen und deren Bewußtbarmachung in Bevölkerung, Industrie, Handel und Gewerbe durch gezielte Arbeit von Planungsgremien, Behörden, Parteien, Berufsverbänden usw. Gleichzeitig müssen Wege gefunden werden, daß auch private Bauherren sich bemühen, ein Gleichgewicht zwischen Wohn- und Geschäftsräumen, auch bei Neubauten auf kleineren Grundstücken zu wahren. Es wäre abzuklären, ob diese Bereitschaft bis zum Vorliegen von gesetzlichen Nutzungsvoorschriften durch die Erteilung eines Ausnützungsbonus gefördert werden könnte.

Daß diese Ziele heute auch unter Einhaltung der kapitalistischen Spielregeln bei größeren Objekten erreicht werden können, zeigen Beispiele wie der Bauhof in Zürich-Oerlikon (siehe werk 4/1968) oder der im Bau befindliche «Nova-Park» in Zürich-Albisrieden.

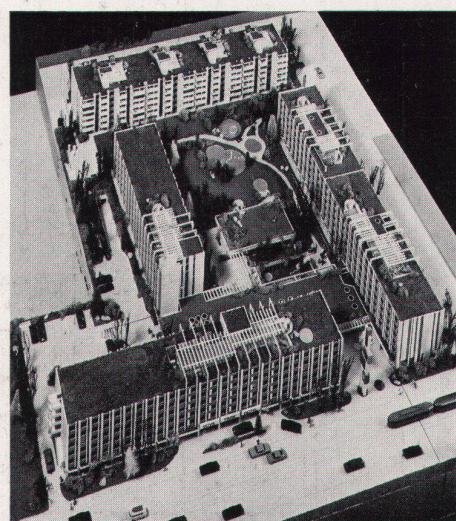
2 Schaffung von gesetzlichen Grundlagen, welche das angestrebte Gleichgewicht zwischen Wohn- und Geschäftsräumen im urbanen Gebiet gewährleisten.

Die zu diesem Zweck von verschiedenen Kreisen herbeigeführten Erhöhungen der Ausnützungsziffern bleiben aber so lange wirkungslos, als vor dem Inkrafttreten der höheren Ausnützungsziffern die Grundstückpreise um den relativ gleichen Wert ansteigen und das «freie

Spiel von Angebot und Nachfrage» sich einfach auf höherer Preisbasis wiederholt.

Die Vorschriften über die Industriezone der Stadt Zürich zeigen, daß es durchaus möglich ist, die Zonennutzung zu bestimmen. So ist es dringend notwendig, die Verteilung der Nutzungen nach Abklärung der Bedürfnisse für Gewerbe, Läden, Büroflächen und Wohnraum der einzelnen gefährdeten Stadtquartiere in neu zu schaffenden Bauordnungen zu regeln. Das Gegenargument, daß dies einen quasi-polizeilichen Kontrollapparat erfordert würde, ist nicht stichhaltig: Auch wenn vereinzelte Verstöße gegen die Nutzungsverteilung nicht geahndet werden könnten (manchmal ist die Grenze zwischen Wohnen und Arbeiten wirklich fließend), so setzt sich der Zuwiderhandelnde doch außerhalb der Legalität.

Die Vorteile von gemischten Nutzungen sollten bei einer Änderung der gesetzlichen Grundlagen voll zur Auswirkung kommen; der Rahmen wäre so weit als möglich zu spannen: Wohnungen könnten zum Beispiel in Ebenen organisiert werden, oberhalb von Sockelgeschossen, die ihrerseits Räumlichkeiten für Handel, Verkauf und Verwaltung enthielten. In diesen Sockelgeschossen könnten Lokalitäten für Bildung und Kultur untergebracht werden. Das Pendelverkehrsaufkommen könnte außerdem vermindert werden durch doppelte Nutzung der Autoeinstellplätze: tagsüber ständen sie dem Büropersonal, nachts den Wohnungsmietern zur Verfügung.

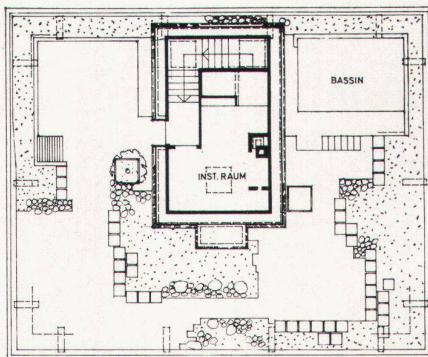


Modellaufnahme des projektierten Geschäftszentrums Nova-Park an der Bädenerstrasse in Zürich. Die Anlage umfaßt Büroräume, Läden, Wohnungen für Geschäftsleute und ein Hotel. Architekt: C. Heidenreich SIA, Zürich.  
Photo: Photostudio Bleicherhof, Zürich

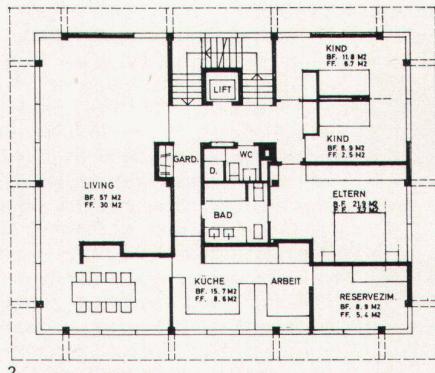
nichts anderes, als daß bei dem unbestrittenen Bedarf an Verwaltungs- und Büraum auch Grundstücke außerhalb des eigentlichen Citybereiches unweigerlich mit Bürogebäuden überbaut werden, da die aus den maximal hohen Grundstückspreisen resultierenden Miet- oder Kaufpreise nur von Dienstleistungsbetrieben erbracht werden können. Am Beispiel der Stadt Zürich erfahren die der eigentlichen City angrenzenden Quartiere (Seefeld, Enge, Auersihl, Wiedikon, Hottingen usw.) eine für jedermann sichtbare, rapide Änderung der Nutzung und eine eigentliche Vertreibung der Wohnbevölkerung und des Kleingewerbes, ohne daß die Betroffenen jemals im Rahmen einer demokratischen Meinungsäußerung zu diesen Problemen Stellung nehmen können.

Über Wege zur Einschränkung dieser Umfunktionierung zerbrechen sich Planer, Juristen, Behörden und einige Politiker die Köpfe. Einige Informationen lassen darauf schließen, daß eine Anzahl von großen Dienstleistungsbetrieben (Banken, Warenhäuser) eine Aussiedlung der nicht publikumsgebundenen Abteilungen ihrer

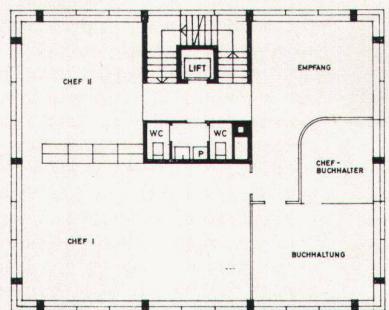
1:300



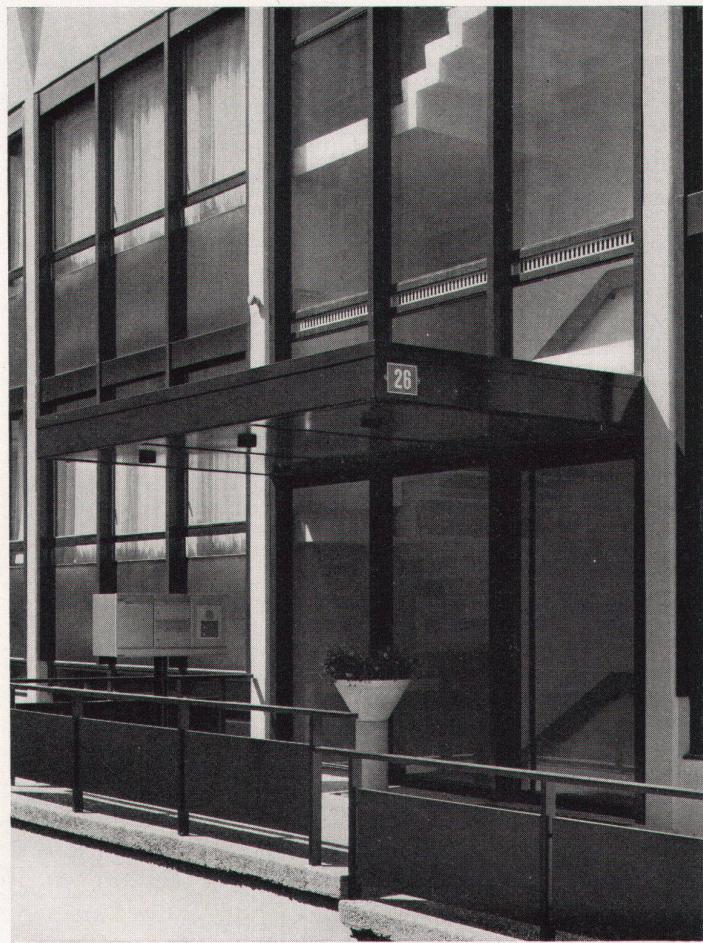
1



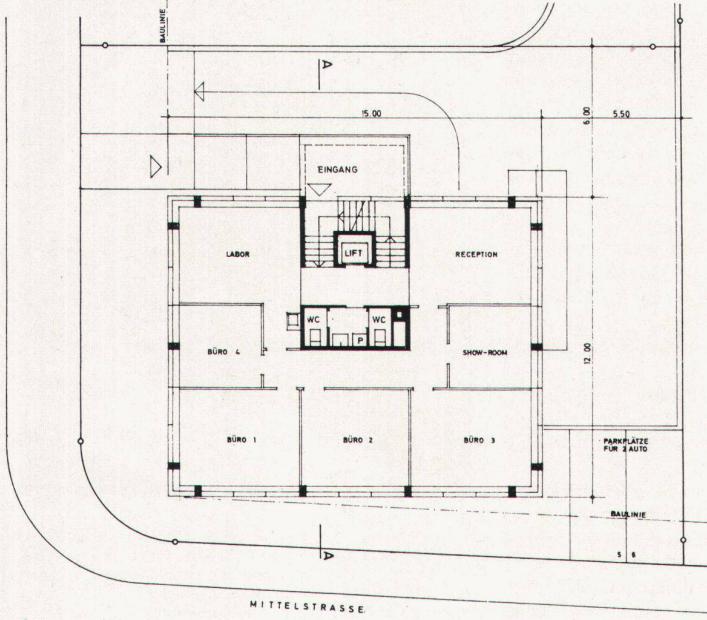
2



3

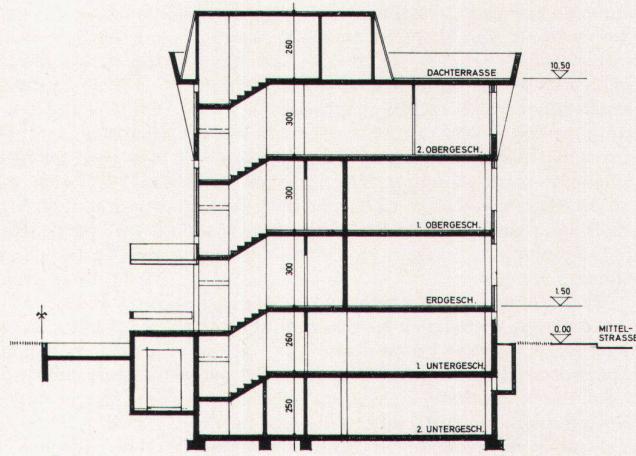


6



4

178



5



1-5

Der Dachgarten und das Wohngeschoß liegen über den zwei Bürogeschossen des Wohn- und Geschäftshauses; unterirdisch befinden sich noch eine Autoeinstellhalle und ein Lagergeschoß

6

Eingang und Fassade der Bürogeschosse

7

Das Wohn- und Geschäftshaus übernimmt die Maße der umgebenden älteren Bebauung im Seefeld

8

Der Dachgarten schafft Privatheit zwischen selten gesehenen Dachansichten

1-5

*Le toit-terrasse et le niveau d'habitation sont aménagés au-dessus des deux étages abritant les bureaux de l'immeuble locatif et administratif; à l'étage inférieur se trouvent encore un parking souterrain et un niveau de stockage*

6

*Entrée et façade des niveaux administratifs*

7

*L'immeuble locatif et administratif reprend les dimensions des bâtiments plus anciens du quartier Seefeld*

8

*Le toit-terrasse offre intimité et perspectives inattendues sur les toits environnants*

1-5

The roof garden and the living floor are situated above the two office floors of the residence and office building; beneath grade level, there is, in addition, a parking garage, as well as a stockroom level

6

Entrance and face of the office floors

7

The residence and office building towers above the mass of the surrounding old buildings in Seefeld

8

The roof garden creates privacy among seldom seen roof views



8