

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 69 (1982)  
**Heft:** 4: Wohnbau in der Agglomeration

**Artikel:** Intimer und kollektiver Bereich : Projekt Wohnquartier Boldi-Süd, Nussbaumen/Baden : Architekturgemeinschaft Robert Frei  
**Autor:** R.L.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-52644>

### **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>**



Architektengemeinschaft Robert Frei,  
Architekt, Mitarbeiter Hans Oeschger,  
Architekt, Kirchdorf, & Rodolphe  
Luscher, Architekt, Lausanne  
1979–80

# Intimer und kollektiver Bereich

Projekt Wohnquartier Boldi-Süd, Nussbaumen/Baden

## Projet Quartier d'habitations Boldi-Süd, Nussbaumen/Baden AG

L'habitation dans les locatifs réclame des conditions particulières pour l'appartement et son environnement immédiat.

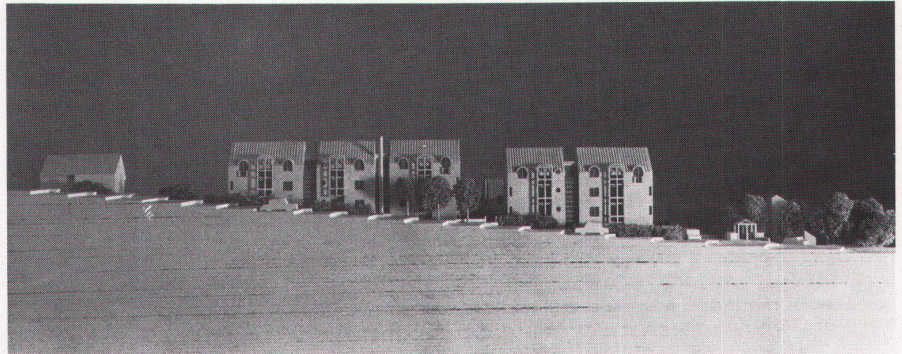
Sans vouloir surestimer l'effet de l'architecture sur le comportement social de l'homme, le présent projet se base sur la dualité provenant du besoin d'intimité (zone privée) et celui du contact (zone collective).

Le concept et la forme architecturale donnés voudraient démontrer qu'il est tout à fait possible de concilier le besoin en habitations de qualité avec des structures de plan pures – démarche fidèle à la conviction que l'habitat est réalisé principalement pour le bien-être de l'homme.

Das Wohnen im Mehrfamilienhaus stellt ganz bestimmte Anforderungen an die Wohnanlage und die Wohnung.

Ohne den Einfluss der Architektur auf das soziale Verhalten des Menschen überbewerten zu wollen, ist das Konzept dieses Projektes bewusst auf dem Dualitätsverhältnis zwischen dem Bedürfnis nach Intimität (individueller Bereich) und der Begegnung (kollektiver Bereich) aufgebaut.

Die architektonische Gestaltung dieser Siedlung will ausweisen, dass es durchaus möglich ist, sehr hohe Wohnqualitäten auch mit klar und streng gestalteten Wohnungsgrundrissen und -gebäuden realisieren zu können – getreu dem Leitsatz, dass Wohnarchitektur grundsätzlich dem Wohlbefinden des Menschen dienen soll.



①

### Zum Problem des Mehrfamilienhauses

Mehrfamilienhausbau in wachsenden Siedlungen am Rande der Stadt ist festgefügt in ein Netz von Gegebenheiten, die mehr oder weniger verbindlich sind. Zonenplan, Zonen- und Bauordnung bestimmen den Standort, die Erschliessung, die Wohndichte, die Gebäudehöhe usw. Was jedoch meistens fehlt, sind gestaltungsplanerische Richtlinien für ein Gesamtkonzept des Siedlungsraumes. Solche Siedlungsgebiete haben darum vielfach auch keine gestalterisch interessanten Merkmale.

Die Projektierung von Wohnmilieus beginnt also meist da, wo der Souverän einige vage Gedanken zum Leitbild mittels verbindlicher Bauvorschriften gesetzlich verankert hat. Der Charakter der zu erwartenden Bauobjekte ist damit schon ziemlich vorgegeben. Die Streuung des Grundbesitzes und der damit latenten Bauherrschaften bestimmen im voraus auch die Grenzen und das Ausmass der Bebauungen.

Unter diesen Voraussetzungen wird das Siedlungsmilieu meist in unzusammenhängenden Teilstücken realisiert.

### Die Planungsstudie Boldi-Quartier

Im Fall Boldi-Quartier waren sich Gemeinde, Bauträger und Architekten einig, dass vor der Projektierung von Teilbereichen ein generelles Überbauungskonzept erarbeitet werden muss. Die Grundlage zum Bauvorhaben Boldi-Süd bildet daher eine von den Architekten vorgängig erarbeitete Planungsstudie über ein grösseres Teilgebiet des Quartiers. Diese Vorstudie hat Leitbildcharakter für das hier publizierte und zur Realisierung bewilligte Bauvorhaben.

Im Rahmen der Zonen- und Bauordnung war es möglich, im Sinne einer Gesamtüberbauung vorzugehen, sofern es sich um ein flächenmässig zusammenhängendes, ortsgestalterisch, architektonisch und verkehrstechnisch einwandfreies Bauvorhaben mit einem überdurchschnittlichen Wohnwert (gemäss den Richtlinien des Wohnbauförderungsgesetzes) handelt. Dazu wurde ein fachmännisches Gutachten verlangt.

### Das Mehrfamilienhausprojekt Boldi-Süd

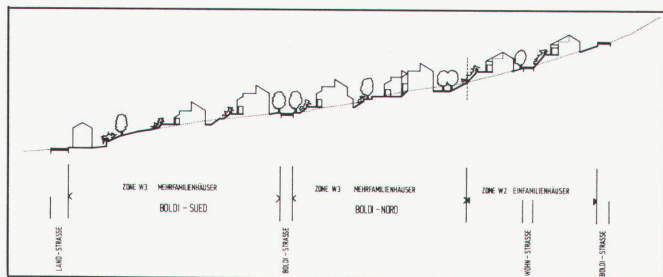
Das Projekt umfasst einen Teilbereich des gesamten Areals. Es sind 36 Wohnungen geplant, von der 1½-Zimmer-Wohnung bis zur 5½-Zimmer-Wohnung.

Die Wohnüberbauung will als architektonisch stark ausgeprägte Einheit

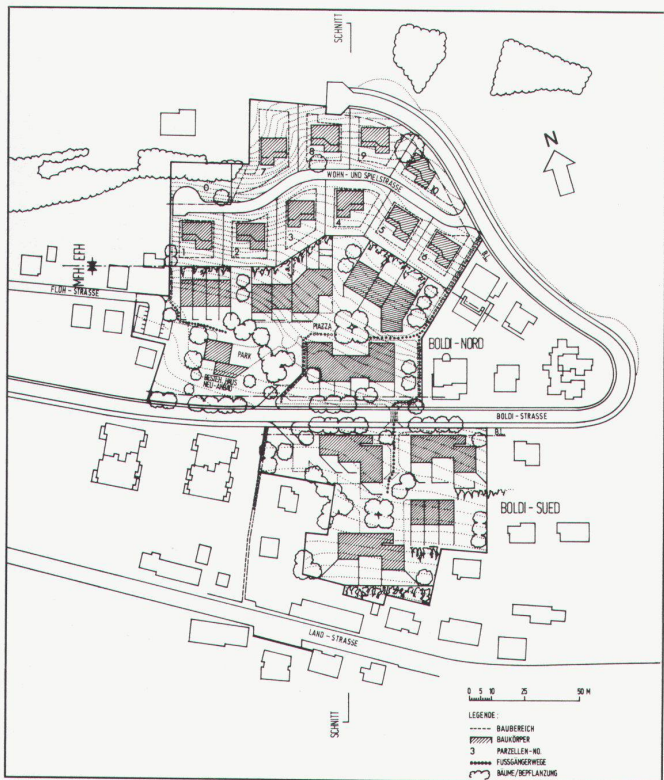
① Modellansicht von Norden. Das Mehrfamilienhaus als Komposition von Einzelhäusern / Maquette, exposition

nord. Le locatif est composé de plusieurs maisons séparées / Model, north face. The block is made up of several separate houses





2



3



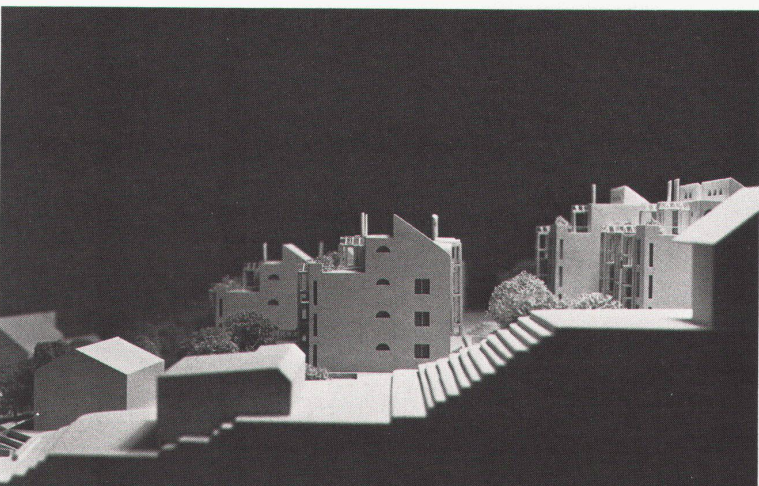
4



5

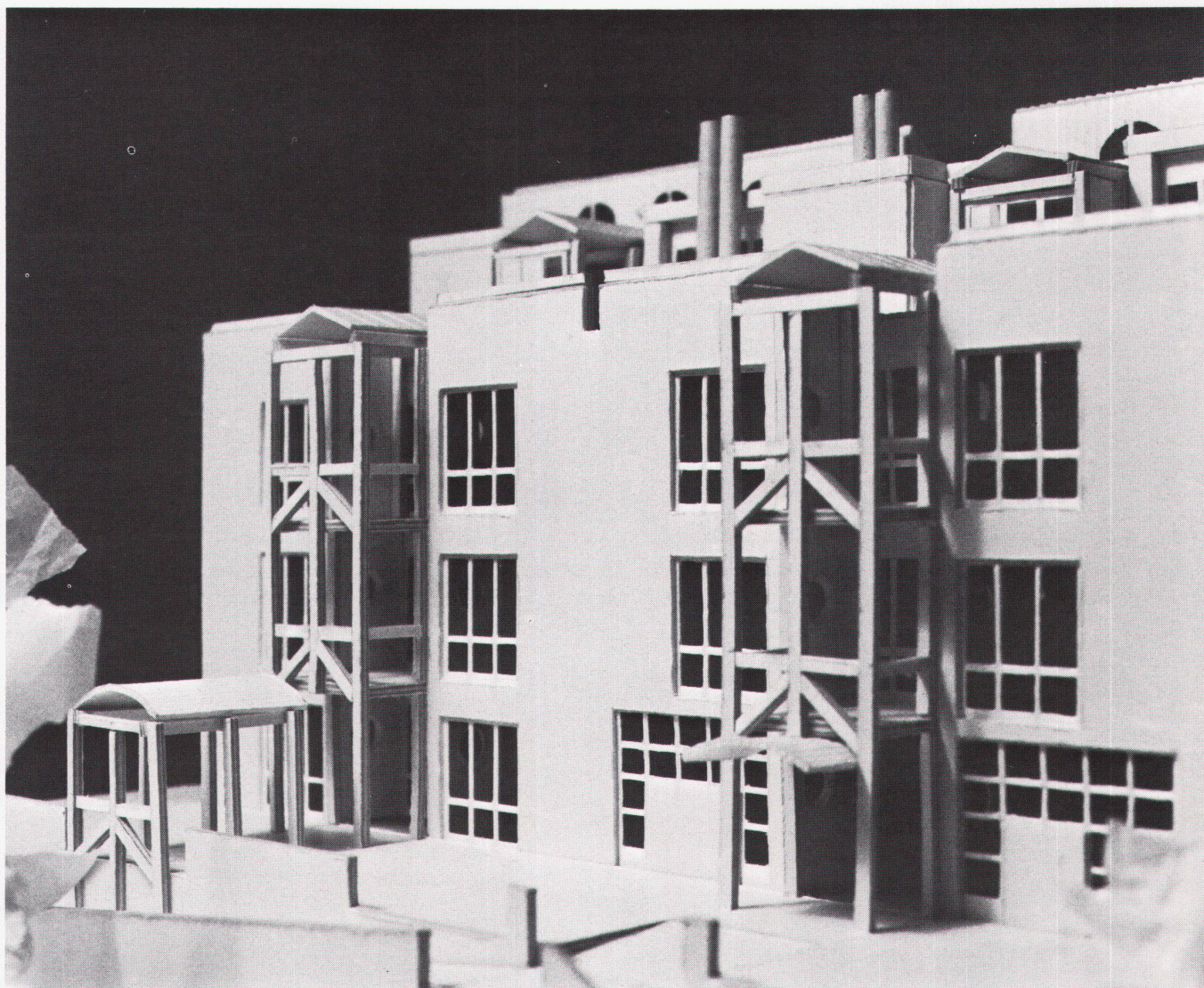


6



7





wirken und der schon bestehenden, umliegenden Bausubstanz ein neues Gesicht geben.

Um die Identität der Bewohner zur Hauseinheit und zur Wohnanlage zu festigen, sind die Baukörper als klar ablesbare Einzelhauselemente gestaltet und zu einem Ganzen zusammengefügt. Das Projekt ist darauf ausgerichtet, sowohl kontaktintensive (kollektive) Zonen als auch Intimsphären (individuelle Räume) in der Wohnanlage und in der Wohnung anzubieten.

Aufgrund von soziologischen Untersuchungen ist anzunehmen, dass sich nachbarschaftliche Beziehungen zwischen den Bewohnern von größeren Mehrfamilienhäusern hauptsächlich auf das Haus beschränkt werden. Jeder Baukörper ist daher als Einheit («nachbarschaftlicher Selbstversorger») konzi-

**2** Planungsstudie Boldi-Quartier, Querschnitt Nord-Süd / Etude du plan de quartier, coupe transversale nord-sud / Site study of project, cross section north-south

**3** Planungsstudie Boldi-Quartier, Leitplan. Ausscheidung der Einfamilienhauszone und der Mehrfamilienhauszone. Quartierstrasse übergreifende Mehrfamilienhauszone / Etude du plan de quartier. Situation de la zone villas-zone des locatifs. La rue de quartier s'intègre dans la zone des locatifs / Site study of project. Site of villa and of apartment block zone. The neighbourhood street is integrated in the apartmentblock zone

**4** Situationsplan Boldi-Süd. Die Kontaktnahtstellen bestimmen die Gestaltung der Aussenräume / Plan de situation Boldi-Süd. L'aménagement extérieur est fonction des points de rencontre entre les habitants / Site plan of Boldi-South. The exterior arrangement reflects the points of contact among residents

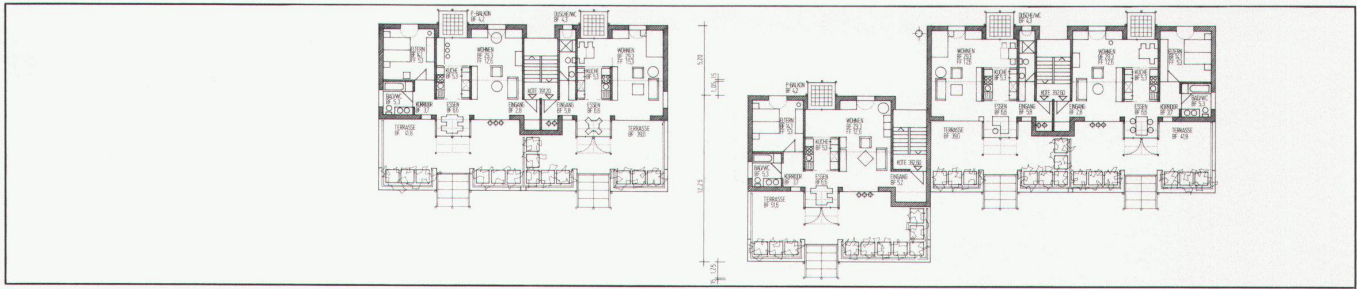
**5** Modellansicht von Süden. In der Hausachse vorgehängte Balkone, die in die Dachterrasse überführen / Maquette, exposition sud. Les balcons suspendus prolongent l'axe des maisons dans la terrasse sur toit / Model, south face. The suspended balconies prolong the axis of the houses through the roof garden

**6** Modellansicht von Südwesten. Das Hanggefälle ist mit der Abstufung der Dachpartien und der Aussenplätze übernommen / Maquette, exposition sud-ouest. La pente du terrain trouve son pendant dans les formes dénivelées des toits et des places / Model, south-west face. The slope of the site is continued in the pitch of the roofs and the gradient of the open squares

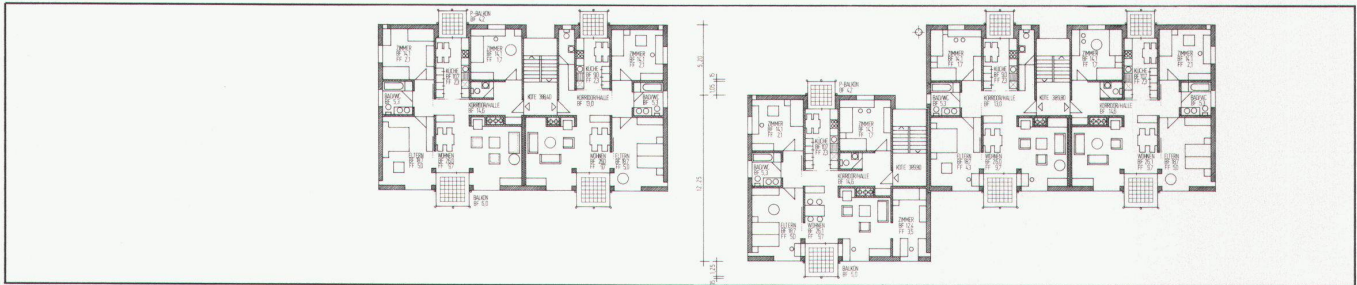
**7** Modellansicht von Osten / Maquette, exposition est / Model, east face

**8** Arbeitsmodell Fassadenstudie. Vorgehängte Balkone in Metallkonstruktion / Maquette d'étude des façades. Balcons métalliques suspendus / Working model of elevations. Suspended metal balconies

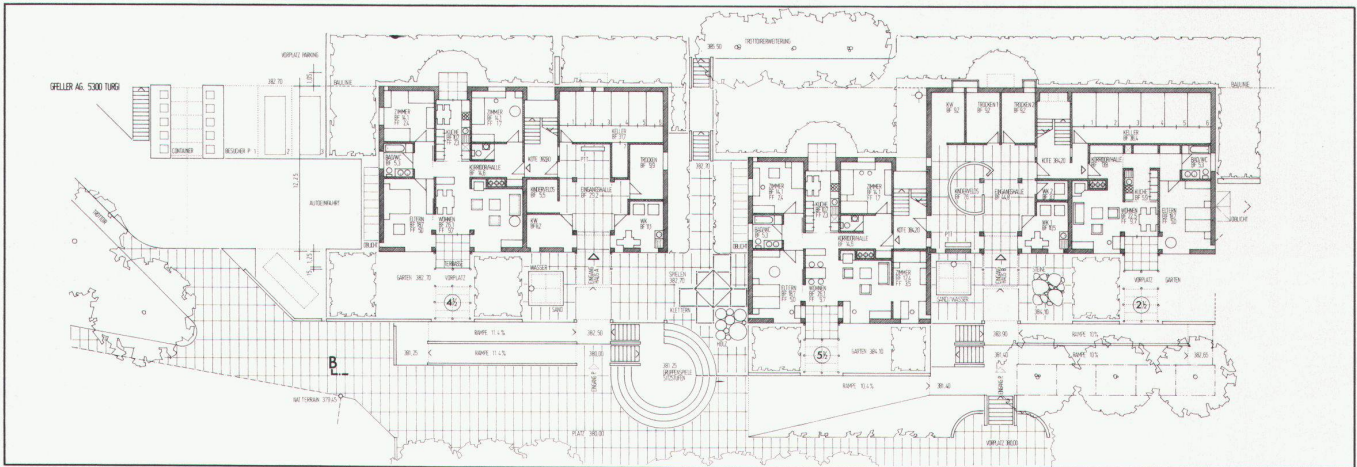




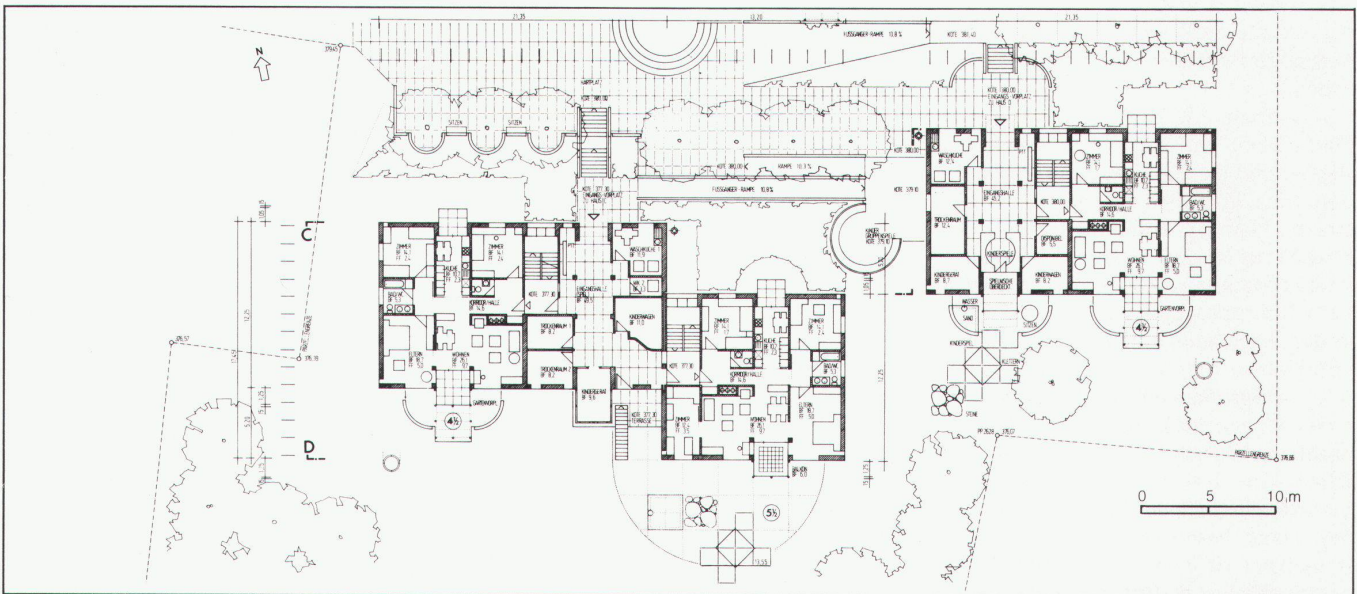
9



10

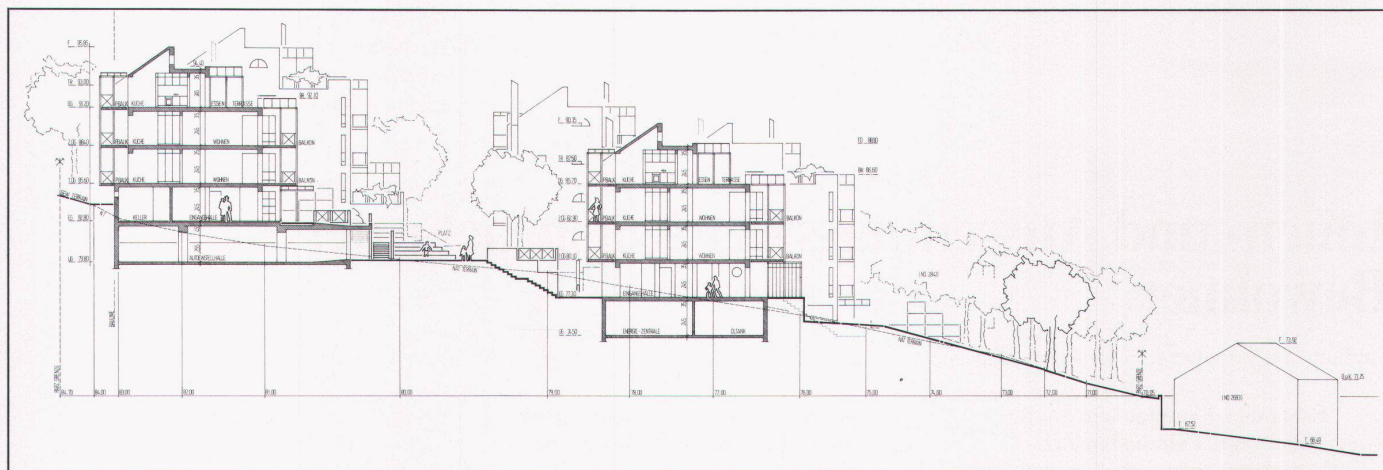


11



12





13

piert. Ausserhalb dieser auf das Objekt bezogenen Struktur sind aber reelle Möglichkeiten zur Entwicklung von erweiterten nachbarschaftlichen Beziehungen angeboten.

In der Hoffnung, dass sich die üblichen Beziehungen zwischen den Bewohnern mittels entsprechender Gestaltung vielleicht verbessern lassen, sind Dispositionen geschaffen für Zonen und Räume, die als eigentliche Kontaktnahtstellen funktionieren können. Mit dem Erschliessungskonzept z.B. wird bezweckt, dass alle Verbindungswege in der Wohnanlage ausschliesslich über den zentralen Platz führen, von wo aus die Hauseingänge und die zugeordneten Gemeinschaftsräume zugänglich sind. Da sich verschiedene Wege anbieten, wird die Kontaktnahme aber nicht zum Zwang.

### Konzept der Wohnungen

Die Wohnungen sind stockwerkweise überlagert und so angeordnet, dass sich die grösseren Wohnungen für kinderreiche Familien im Erdgeschoss befinden. Diese Anordnung ergibt sich aus der Überlegung der wohnungsgebundenen Aussenbereiche. Im Erdgeschoss sind dies die Wohngärten, in den Obergeschossen die vorgehängten Balkonterrassen, im Dachgeschoss der Dachgarten.

Alle Wohnungen sind durchgehend, haben also Anteil am Leben vor dem Haus und hinter dem Haus. Die auf einem einfachen geometrischen Raster aufgebauten Grundrisse geben Möglichkeiten für eine optimale Möblierbarkeit, günstige Raumproportionen, genügendes Flächenangebot.

Es wurden auch geeignete Verbindungen der Räume untereinander beachtet, was unter anderem bedeutet, den Tag- vom Nachtbereich zu trennen. Der

unkomplizierte Grundriss garantiert eine rationelle Ausstattung bezüglich physiologisch-technischer Eignung.

### Der Aussenraum

Den Verbindungen zwischen Aussenanlagen, gedeckten Spielplätzen, Hauseingängen und Wohnungen ist – in Anbetracht des Stellenwertes, der den nachbarschaftlichen Beziehungen eingeräumt wird – besondere Beachtung geschenkt worden. Der Aussenraum ist Erholungs- und Freizeitraum, Spiel- und Aufenthaltsplatz für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, Gartenraum für die Einwohner, Durchgangsraum zwischen den Häusern und somit eine lebendige Kontaktzone.

### Wohnwert

Erhöhter Wohnstandard bedeutet nicht nur bessere Wohnungen, sondern auch ein besseres Angebot für alle anderen Tätigkeiten, die für den Bewohner einer Mehrfamilienhaussiedlung von Bedeutung sind.

Über das Projekt wurde ein fachmännisches Wohnwertgutachten erstellt. Diese Begutachtung als Gesamtüberbauung stützte sich auf die Wohnwertermittlung nach WBS (Richtlinien des Wohnbauförderungsgesetzes). Es wird darin nachgewiesen, dass die Wohnungen und die Wohnanlage der Überbauung Boldi-Süd insgesamt klar überdurchschnittliche Wohnwerte aufweist. Die Gewährung einer Ausnützungserhöhung für die Gesamtüberbauung (0,7) ist unter dem Wohnwertaspekt befürwortet. Ebenfalls möglich scheint, dass bei diesem Mehrfamilienhausprojekt mit nachgewiesenen hohen Wohnwerten auch die voraussichtlich überdurchschnittlichen Kosten dennoch durch eine günstige Kosten-Nutzen-

Relation für den Käufer oder Mieter zu rechtfertigen sind.

R.L.

9 Grundrisse Dachgeschoss, Häuser A+B, Kleinwohnungen mit Dachterrassenanteil, Essplatz in vorgeschobenem Glasvorbau als Pendant zu den unteren Balkonpartien / Plans des combles, maisons A+B. Les appartements dans les combles profitant d'une terrasse sont munis d'un box métallique et vitré protégeant le coin à manger et rappelant les structures des balcons inférieurs / Plan of attics, houses A+B. The flats in the attics having a terrace are provided with a metal glazed casing protecting the dining-nook and balancing the lower balcony structures

10 Grundriss 1.+2. Obergeschoss, Häuser A+B. Einfache Gliederung der Grundrisse und der Tragkonstruktion; Nord-Süd-Axe durchgehend über Wohnbalkon – Essplatz – Diele – Wohnküche und Putzbalkon. Trennung von Tag- und Nachtbereich, in den grösseren Wohnungen ergänzt mit der Möglichkeit zur Schaffung von Abtrennzimmern (Jugend – Alter) / Plans du 1er et 2ème étage, maisons A+B. Concept simple des plans; la suite des espaces, comprenant le balcon sud – le coin à manger – le hall – la cuisine et le balcon de ménage, forment dans leur ensemble l'axe nord-sud de l'appartement traversant. Les zones de jour et de nuit sont complétées, dans les plus grands appartements, par la possibilité de créer des chambres à séparer de l'appartement / Plans of 1st and 2nd floors, houses A+B. Simple conception of plans; the sequence of volumes, comprising the south balcony – the dining-nook – the hall – the kitchen and the utility balcony, constitutes of the north-south axis of the flat. The living and bedroom zones are complemented, in the larger flats, by the possibility of creating rooms separate from the rest of the flat

11 Grundrisse Erdgeschoss, Häuser A+B. Die wohngebundenen Gartenanteile, die offenen oder überdeckten Spiel- und Aufenthaltsplätze sowie die funktionalen Räume für Kinderwagen und Kindervelos, aber auch die Waschküche und die Trockenräume sind eng miteinander verwoben / Plan du rez-de-chaussée, maisons A+B. Les jardins-terrasses privés, les espaces de jeux et de loisirs, ainsi que les espaces fonctionnels tels que dépôts pour poussettes et tricycles, la buanderie et les étendages sont très étroitement liés entre eux / Plan of ground-floor, houses A+B. The private gardens, the play and lounging areas, as well as the functional zones, such as parking space for prams on tricycles, the laundry and the drying-rooms are very closely interconnected

12 Grundrisse Erdgeschoss, Häuser C+D. Wegen des starken Terraingefälles sind die Hauseingänge nicht nur über Treppen erreichbar, sondern auch mit Fussgängerrampen erschlossen / Plan du rez-de-chaussée, maisons C+D. La très forte dénivellation du terrain oblige à prévoir – outre les escaliers – des rampes de piétons donnant accès à chaque entrée de maison / Plan of ground-floor, houses C+D. The pronounced slope of the site necessitates – besides stairs – pedestrian ramps providing access to each house entrance

13 Querschnitt F – F, Häuser A+C / Coupe transversale F – F, maisons A+C / Cross section F – F, houses A+C