

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 89 (2002)
Heft: 10: Stadtvilla, Stadthaus, Parkhaus = Villa urbaine, maison urbaine, maison dans le parc = Urban villa, town house, park house

Artikel: Sinnliche Dichte : die neue Bedeutung eines alten Haustyps
Autor: Steinmann, Martin
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-66459>

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: 29.04.2026

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

Journal

10

Thema

Text: **Martin Steinmann**

Sinnliche Dichte

Die neue Bedeutung eines alten Haustyps

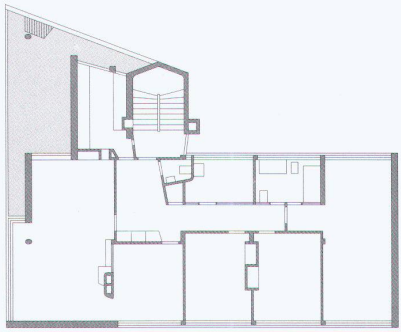
Das frei stehende Miet- oder Wohnhaus ist wieder in den Blick gerückt, unter verschiedenen Namen: Stadthaus, Stadtvilla, Parkhaus, Punkthaus – und mit diesem Haustyp aus dem 19. Jahrhundert auch die offene Bebauungsweise, die er bedingt, wenn auch in anderen Formen und aus anderen Gründen als früher: Einerseits erlaubt das Stadthaus, wie der Autor es im Folgenden nennen will, offen bebaute Quartiere zu verdichten, ohne ihren Charakter grundlegend zu verändern; in ländlichen Gebieten erlaubt es andererseits eine Bebauung, die offen ist und dennoch eine gewisse Dichte aufweist. Es wird so zum «Parkhaus». Die Dichte ist nicht nur baulicher Art. Sie ist auch Dichte an sinnlichen Erfahrungen.

Bei dieser neuen Dichte verbinden sich Eigenschaften der Stadt und der Landschaft, gesellschaftliche Einrichtungen und natürliche Räume. (Dass es auch politische Gründe gibt, sei wenigstens in Klammern angemerkt. Es geht darum, in der Stadt Bedingungen zu schaffen, die eine Alternative zum «Haus im Grünen» bilden, und gut verdienende Einwohner in der Stadt zu halten oder wieder in die Stadt zu holen).

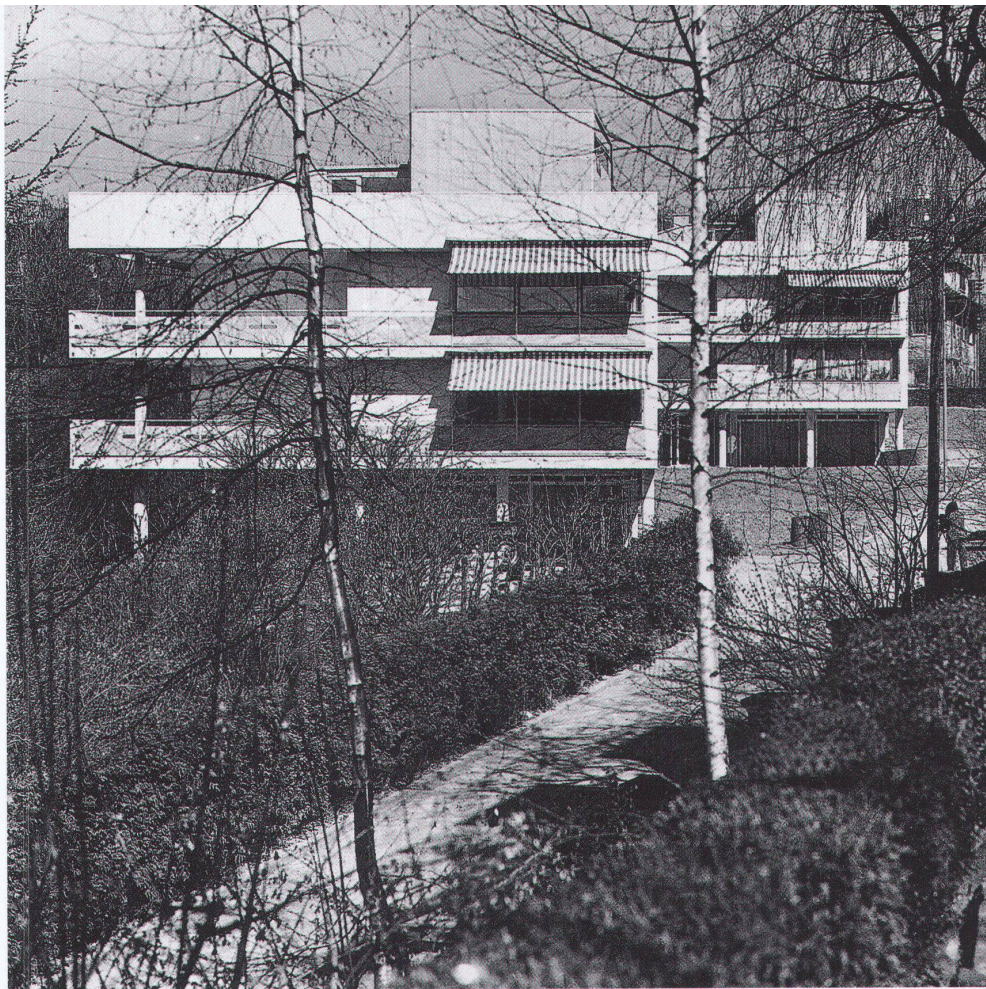
Die Wohnhäuser, von denen im Folgenden die Rede ist, stehen nicht notwendigerweise in städtischen Quartieren. Die Entstehung des Haustyps, den sie vertreten, hat aber mit der Stadt zu tun, genauer mit den Quartieren, die sich im 19. Jahrhundert an die mittelalterliche Stadt anschlossen. Hier ent-

Spektrum Schweiz

Service



2. Obergeschoss



1 | Alfred & Emil Roth, Marcel Breuer:
Doldertal-Häuser, 1932–36

| 1

standen auf Parzellen von 500 oder 600m² Wohnhäuser mit zwei oder drei Etagen und ebenso vielen Wohnungen. Es handelt sich um die älteste Form des Mietshauses, vom Besitzer zum Zweck erstellt, sich eine kleine Rente zu verschaffen. Dabei wohnte er oft in der untersten Wohnung, die auf den Garten ging. Die Mansarden unter dem Dach konnten zugemietet werden.

Die Stadthäuser stehen frei, die Fenster der Wohnungen gehen nach allen Seiten. Sie verschafften den Bewohnern den Eindruck, ausserhalb der Stadt zu wohnen, auch wenn die Gärten klein waren – anders als die Gärten der Landhäuser, die im 18. Jahrhundert vor den Schanzen gebaut wurden. Sie waren derart eine Alternative zu den Wohnhäusern der mittelalterlichen Stadt, die nach und nach in Wohnungen umgebaut worden waren. Diese Wohnungen waren oft tief und dunkel, während die Wohnungen in den frei stehenden neuen Wohnhäusern freundlich wirkten.

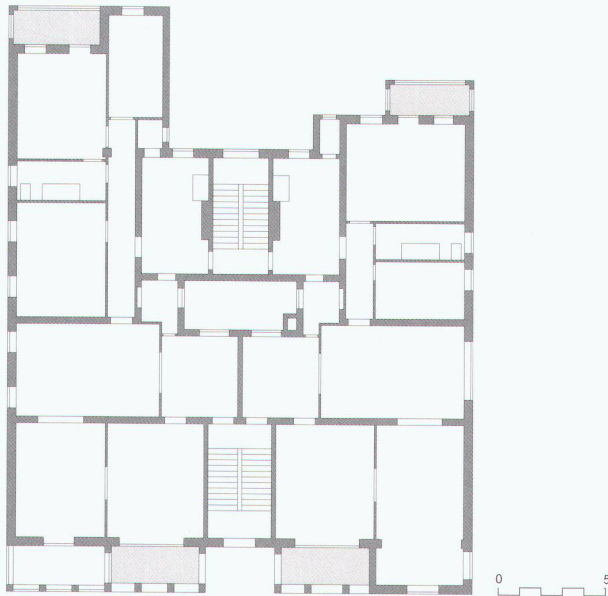
Die Vorstellung von Haus

Wenn Gaston Bachelard Recht hat, wenn das Haus, in dem man aufgewachsen ist, «la maison première», die Vorstellung von Haus bestimmt¹, so erklärt das die Faszination, die dieser Haustyp für mich hat. Ich bin in einem solchen Haus aufgewachsen. Es stand nicht an einer vornehmen Strasse – vornehm war die Zürcherstrasse mit ihren Villen. Am Ende des 19. Jahrhunderts war unsere Strasse mit einigen Stadthäusern bebaut worden. Es gab aber auch andere Bauten: eine Fabrik für Zementwaren und das graugrün gestrichene Zeughaus. An unseren Garten schloss ein weiteres Haus wie unseres an: zwei Etagen und zwei Wohnungen.

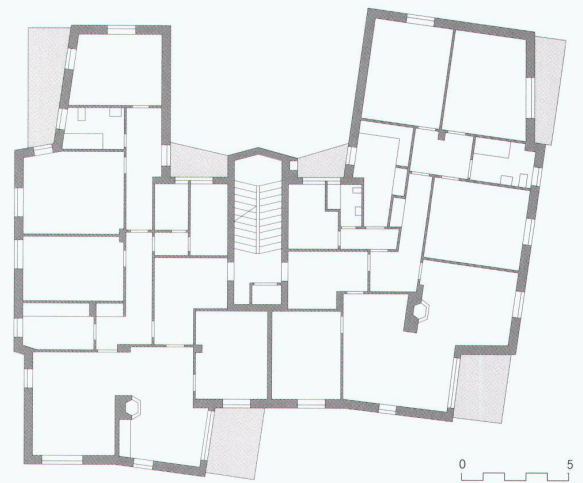
Zweimal am Tag war die Strasse für einige Minuten voll von Radfahrern. Das waren die Arbeiter der «Weidmann», die nach Hause fuhren, mittags und abends, laut miteinander redend. Autos gab es in den 40er-Jahren erst wenige und nicht für die Arbeiter. – Das war «meine Welt» und von jedem Zimmer der Wohnung zeigte sie eine andere Seite. Mit der Tageszeit änderte sich das Leben um das Haus und mit ihm die Wahrnehmungen. Das Geräusch der Rolle, über die die Arbeiter Heraklitplatten ins offene Lager hinaufschoben, und der Zementgeruch dieser Platten ist mir für immer in die Erinnerung eingeschrieben.

Warum rufe ich diese Welt, die es nicht mehr gibt, in die Erinnerung zurück? Ich tue es, um die Dichte an sinnlichen Erfahrungen zu beschreiben, die man machen konnte, wenn man durch die Wohnung ging. Es waren auch Erfahrungen von nahen Bauten und tiefen Räumen zwischen ihnen, von grünen Gärten und grauen Lagerplätzen. Zu dieser Dichte gehörte der Estrich und der Keller. Bachelard beschreibt diese besonderen Orte des Hauses eindringlich – sie aber sind dem Stadthaus von heute verloren.

Es gibt also verschiedene Gründe, sich mit diesem Haustyp zu beschäftigen. Zu ihnen gehört auch die Durchlässigkeit der freien Räume, die gegeben ist, wenn die Gärten nicht wie früher, wie bei uns, durch Mauern oder Hecken voneinander getrennt sind. Sie kompensiert die Nähe der Bauten und trägt bei zum Reichtum von Wahrnehmungen. Der Raum zwischen den neuen Stadthäusern ist nicht einzelnen Wohnungen zugewiesen wie früher den Wohnungen im Parterre. Er ist gemeinschaftlicher Raum und wird im Auftrag gepflegt.



Ludwig Otte: Stadtvilla in Berlin Zehlendorf, Normalgeschoss



Ludovico Quaroni, Stadthaus in Rom, 1951-54, Normalgeschoss

Aktuell in den 30er-Jahren...

Hier stossen wir auf einen Grund dafür, dass solche Wohnungen gefragt sind. Viele Menschen, die wegen der Kinder in ein Haus in der Agglomeration gezogen sind, kehren in die Stadt zurück, nachdem die Kinder das Haus verlassen haben. Genauer: Sie würden gerne zurückkehren, wenn es in der Stadt Wohnungen gäbe, die die Eigenschaften von Stadt und «Land» verbinden. Sie würden im täglichen Leben gerne die Einrichtungen der Stadt benützen und dabei im Grünen wohnen, ohne einen Garten besorgen zu müssen. Für den Aufenthalt im Freien genügt eine grosse Terrasse (auf der sie dann Rosen, Hortensien und Oleander zu einem Topfgarten zusammenstellen). Schon Le Corbusier hat sich abschätzig über Gartenarbeit geäussert und stattdessen geraten, auf der Terrasse zu turnen, um sich in Form zu halten – und er hat es selber auch getan.

Das Stadthaus stellte in den 30er-Jahren «eine besonders aktuelle Aufgabe» dar, wie Arthur Rüegg in seinem Buch über die Doldertal-Häuser schreibt.² Sie bestand darin, die Vorstellungen des Neuen Bauens an der Wohnung für den aufgeklärten Mittelstand zu verifizieren, der Träger dieser Vorstellungen war. Diese Feststellung ist im Konjunktiv zu machen, denn man findet damals nur wenige Beispiele für diesen Haustyp, unter ihnen eben diese 1936 im Auftrag von Sigfried Giedion gebauten Häuser.

Die Beschreibung, die Rüegg von ihnen gibt, trifft wesentliche Gründe für die Aufmerksamkeit, die das Stadthaus – wieder – findet: die Verklammerung von Innen- und Aussenräumen. Alfred Roth, einer der Architekten, schreibt vom ungestörten Wohnen drinnen und draussen; es befreie von der «unangenehmen» Vorstellung, in einem Miethaus zu wohnen.³ Immer wieder

stösst man in den damaligen Berichten auf Wörter wie «frei» und «befreien», und man erinnert sich an Giedions kleines Buch «Befreites Wohnen», das – ohne dass es ausgesprochen ist – das Wohnen dieses Mittelstandes meint.⁴

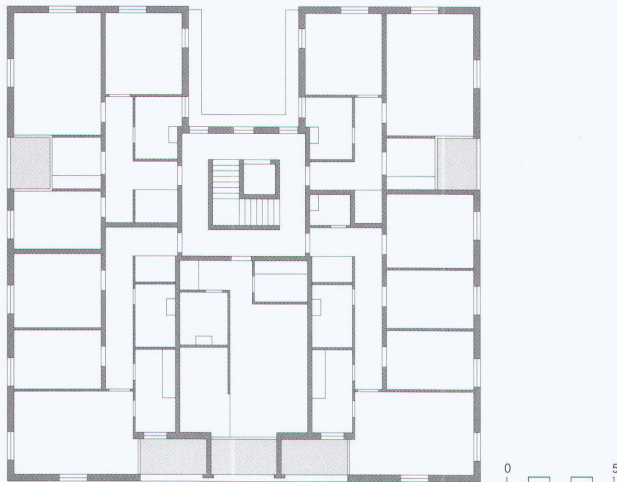
Die Fotografie auf dem Deckel des Buches zeigt einen Raum von Max Ernst Haefeli, mit den eingedruckten Wörtern Licht, Luft, Öffnung... Sie zeigt auch, was Roth von den Doldertal-Häusern schreibt: dass sie ein «anspruchsvolles, freies Wohnen» gestatten. Dabei erfolgt die Verklammerung von Innen und Aussen auch über die wechselnden Stimmungen der Umgebung, die die Räume gewissermassen färben: der Bach, die Bäume, weit unten die Stadt und der See.

Anders als im Stadthaus des 19. Jahrhunderts sind die Doldertal-Häuser nicht durch Hecken voneinander getrennt. Der Einheit der Parzelle entspricht eine einheitliche Fläche, Rasen. Sie weisen derart ein neues Verhältnis zum freien Raum auf: dieser ist gemeinschaftlicher Raum, er ist «Park», nicht Garten, er ist Raum, der die Häuser trennt und der nicht von einzelnen Bewohnern angeeignet wird. Die Kritik an den Siedlungen der 20er- oder der 50er-Jahre spricht von Flächen, deren Sinn es ist, die Bauten auf Abstand zu halten.

Aus städtebaulicher Sicht ist es die – heikle – Beziehung zwischen Innen- und Aussenräumen, die uns am Stadthaus beschäftigt. Im 19. Jahrhundert wird sie dadurch geregelt, dass die unteren Wohnungen höher liegen als die Gärten. Das ist auch in den Doldertal-Häusern der Fall, wo die unteren Wohnungen wegen der abfallenden Parzelle teilweise eine ganze Etage über dem Boden liegen. So schaut man von ihnen auf den Park, wie man von Logen aus auf eine Bühne schaut. Das Stück, das dort aufgeführt wird, heisst «Natur».

2 | Ludwig Otte: Stadtvilla in Berlin-Zehlendorf, 1905

3 | Giorgio Grassi: Stadtvilla IBA Berlin, 1983–84



Giorgio Grassi: Stadtvilla IBA Berlin, Normalgeschoss



13

... wie in den 70er-Jahren

Im Zuge der Auseinandersetzung mit geschichtlichen Bebauungsformen ist in den 70er-Jahren neben der geschlossenen Bebauung des Blockes auch ihr reformerisches Gegenstück, die offene Bebauung, wieder ins städtebauliche Spiel gekommen. In einem Seminar haben Oswald Matthias Ungers, Hans Kohlhoff und Arthur Ovaska 1977 in Berlin über die «Stadtvilla» arbeiten lassen.⁵ Die theoretischen Grundlagen dieser Untersuchung waren allerdings unscharf; am Ende erstreckte sich der Begriff auf so Verschiedenes wie die Wohnungen, die ein Ludwig Otte 1905 in Berlin-Zehlendorf erstellt hat, für die er zutrifft, aber auch auf die zu vieren zusammengebauten Wohnungen der «cité ouvrière» in Mülhausen von 1853.

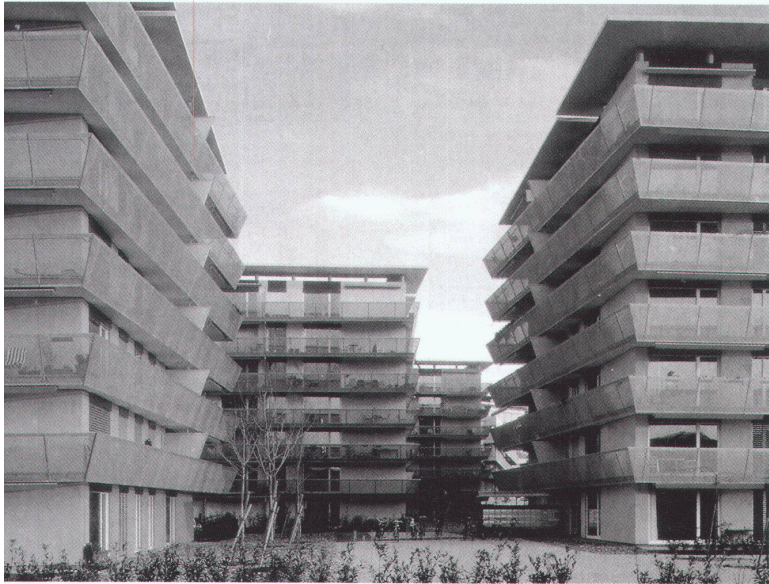
Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA wurden in der Folge an der Rauchstrasse 1984 neun solche Stadthäuser gebaut, von mehreren Architekten. Sie trugen die Etikette «Stadtvilla», was einem Etikettenschwindel gleichkommt, denn die Wohnungen entsprechen den Bestimmungen für den gewöhnlichen sozialen Wohnungsbau.

Der interessanteste Entwurf stammt von Giorgio Grassi. Er stellt sich in seiner Form in die Tradition der «palazzina», des Stadthauses, wie es in der italienischen Stadt vertraut ist. Gleichzeitig stellt der Entwurf eine Kritik dar! Grassi schreibt, dass man, wie er glaube, an seinem «kleinen Wohnhaus» den Willen sehen könne, die so genannte Stadtvilla in Schwierigkeiten zu bringen.⁶

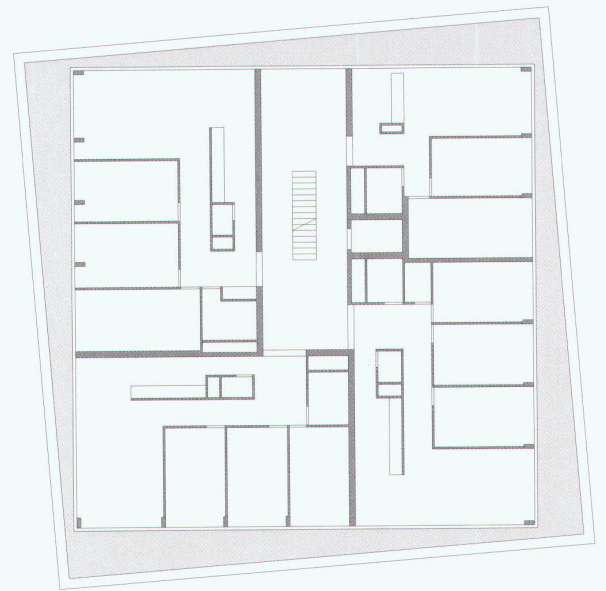
Die Palazzina ist vertraut als Wohnungsform des Mittelstandes, mit Räumen, die seinen Ansprüchen genügen, was häufig Zimmer für Dienstboten, Dienstbotentreppe und andere Nebenräume einschliesst. Ich denke an Beispiele in Rom wie das

Stadthaus an der Viale Buoizzi von Luigi Moretti, 1947–50, das «Girasole», das aus architektonischen Gründen wahrscheinlich die bekannteste Palazzina ist, oder an das schöne Stadthaus an der Via Innocenzo X von Ludovico Quaroni, 1951–54.⁷ In allen Beispielen bilden die Wohn- oder Gesellschaftsräume der zwei Wohnungen auf derselben Etage eine Front zur Strasse. An sie schliessen seitliche Flügel mit den Schlafräumen an, die einen offenen oder – im Fall von Moretti – geschlossenen Hof bilden. In seiner Tiefe liegen die Treppe, der Lift und die Küche. (Dieser Grundriss findet sich schon in Berliner Stadthäusern der Jahrhundertwende, beispielsweise in den genannten von Otte.)

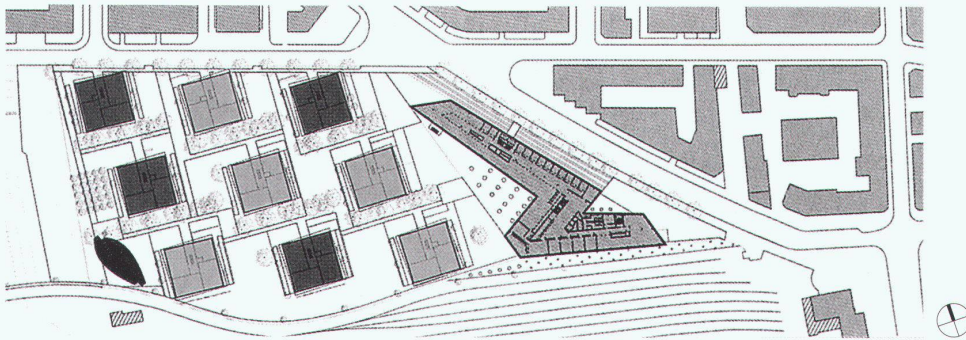
Grassi übernimmt diese Hausform in seinem Entwurf. Die fünf Wohnungen einer Etage entfernen sich aber von der Gliederung der Räume, die in der Palazzina diese Form begründet: es ist, als hätte man ein solches Stadthaus später in kleinere, anspruchslosere Wohnungen aufgeteilt. Damit aber wird dem Haustyp Gewalt angetan, absichtlich, wenn man Grassi glaubt; er wird so weit verändert, dass man den Bedingungen, die zu Veränderung zwingen, mit einem neuen Typ entsprechen muss. Ich denke, dass es das ist, was Grassi mit seiner Bemerkung meint. Es wäre ein Typ, bei dem die Lage der Räume keine Rangordnung begründet, weder innen noch aussen. Das bedeutet, dass die Umgebung eines Stadthauses einen gleichmässigen Charakter annehmen muss. Die verschiedenen Räume der Wohnungen beziehen sich dann nicht mehr auf eine Strasse, einen Park, einen Hof – und sie gewinnen folglich ihren besonderen Charakter nicht mehr aus dieser Beziehung. Sie beziehen sich auf eine gleichförmige Umgebung, über deren Eigenschaften noch zu reden ist.



4 | Isa Stürm & Urs Wolf: Wohnüberbauung Röntgenareal Zürich, 1990–2000



Eine der vorgeschlagenen Geschossvarianten



Wohnüberbauung Röntgenareal Zürich

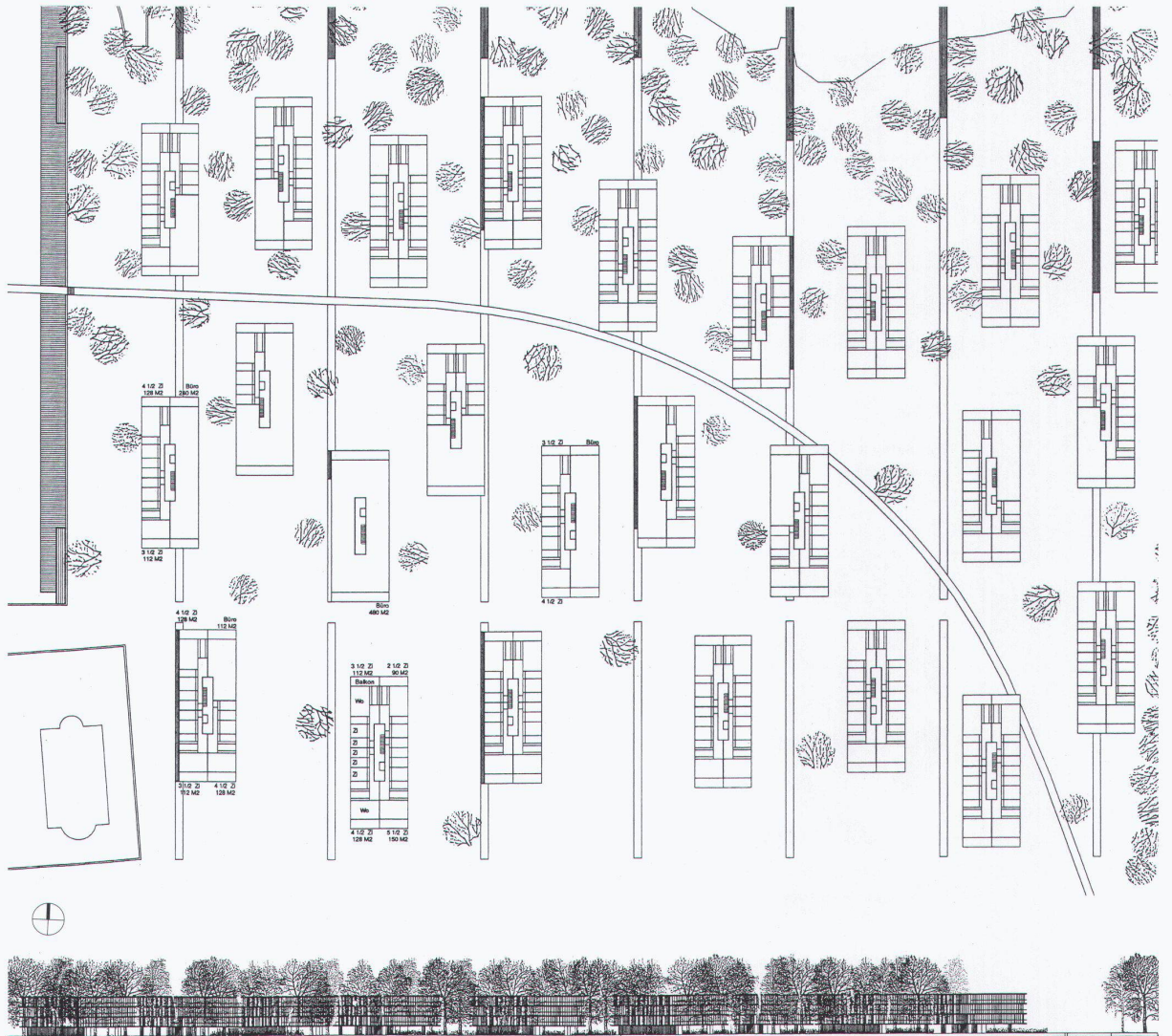
Wem gehört der freie Raum?

Isa Stürm und Urs Wolf haben 1990 mit ihrem Entwurf für das Röntgenareal in Zürich die städtebaulichen Folgen aus diesem neuen Typ des Stadthauses gezogen. Dieses Areal am Rand des Geleisefeldes diente bis zu seiner Bebauung als Lagerplatz. Die Architekten haben diesem Charakter durch neun Wohnhäuser Rechnung getragen, zwischen denen der freie Raum als offener, ganzer erfahren wird. Die siebengeschossigen Wohnhäuser sind gegeneinander versetzt. Der Raum zwischen ihnen hat damit eine Spannung, der die Wohnungen durch ihre Orientierungen entsprechen: Indem sie die vier Ecken besetzen und sich nach zwei Seiten richten, heben sie alle Vorstellungen von «Vorne und Hinten», von «Strasse und Hof» oder von «montré und caché» auf. Die umlaufenden Balkone – die leicht abgedreht sind und so natürliche Grenzen schaffen – bestärken die Gleichwertigkeit der Seiten.⁸

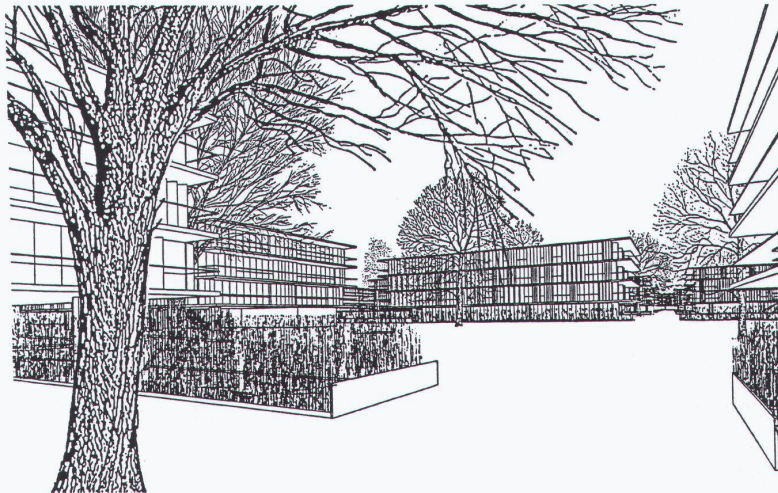
Das Parterre dieser Stadthäuser ist mit Wohnungen belegt. Damit wird der freie Raum zweideutig. Einerseits gehört er allen, ist also öffentlich, andererseits gehört er auch den Mietern dieser Wohnungen. Diese Vermischung von Eigenschaften ist als städtisch beschrieben worden: man habe dabei

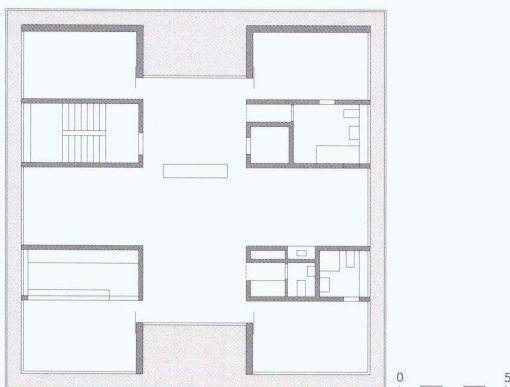
nicht das Gefühl, in die Privatheit von anderen einzudringen.⁹ Nun, ich habe dieses Gefühl schon und es kontaminiert für mich den ganzen Raum zwischen den Wohnhäusern. Die Mieter versuchen, ihm mit schütterten Hecken ein wenig Privatheit abzutrotzen. Sie ist von der gleichen Durchlässigkeit wie auf den Balkonen mit ihren Brüstungen aus gelochtem Blech. Sie macht das Wohnen auf diesen Balkonen zu einer Aufführung, wo die Mieter zu gleicher Zeit spielen und die anderen spielen sehen.

Der Entwurf, den Daniele Marques und Bruno Zurkirchen 1994 für die Bebauung des Areals der Steinfabrik in Pfäffikon gemacht haben, zieht die Folgerungen aus diesem Konflikt.¹⁰ Ihr poetischer Entwurf, der für die Auseinandersetzung mit einer dichten offenen Bauweise wichtig ist, besetzt dieses aussergewöhnliche Areal am See mit länglichen Bauten, die gegeneinander leicht versetzt sind. Der offene Raum zwischen den Bauten, die ausser dem Wohnen auch dem Arbeiten dienen, ist mit Schotter belegt und kann in allen Richtungen begangen und befahren werden. Er wird nur durch Wassergräben und Hecken, die sie begleiten, gegliedert. Sie unterstreichen die Ausrichtung der Bebauung auf den See.

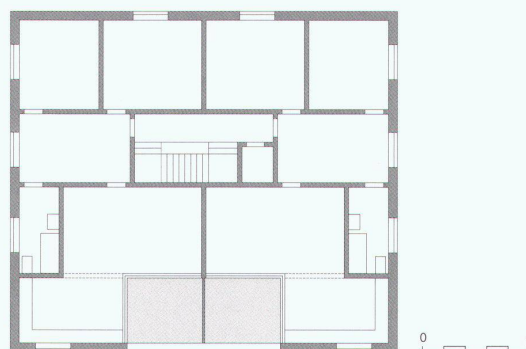


5 | Marques & Zurkirchen: Wohnüberbauung Areal Steinfabrik, Pfäffikon SZ, 1994: Situation und Perspektive

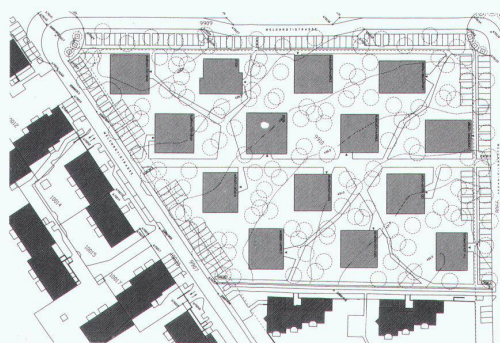




Burkhalter & Sumi: Haustyp für Siedlung in Wallisellen ZH, 1997, Normalgeschoss



Morger & Degelo: Haustyp für Siedlung in Wallisellen ZH, 1997, Normalgeschoss



Siedlungsmuster für «Parkhäuser» – Überbauung in Wallisellen ZH, 1997

Stellen wir uns vor, sie wäre gebaut: Das Parterre der Bauten ist gewerblichen und gemeinschaftlichen Räumen und gedeckten Parkplätzen vorbehalten. Die Wohnungen liegen in den drei oberen Etagen. Der freie Raum ist mit Bäumen bepflanzt, die an kiesigen Orten wachsen, beispielsweise Birken; sie schaffen eine Stimmung, die solchen Orten entspricht. Ihre Stämme, die Stützen und die im Parterre eingebauten Räume strukturieren das Areal. Sie schaffen wechselnde sinnliche Erfahrungen von Enge und Weite, von Licht und Schatten, von Farben – das Blau oder Grau des Sees, das Braun des Rieds oder das Grün des Wieslandes, die vielen Farben der Autos... Dabei entzieht sich der Raum zwischen den Häusern den städtebaulichen Begriffen, er ist kein Platz, er ist nicht städtisch, er ist auch kein Park, trotz der Bäume. Die Architekten beschreiben die Siedlung folgerichtig als Ordnung, «wie man sie von Campingplätzen kennt».

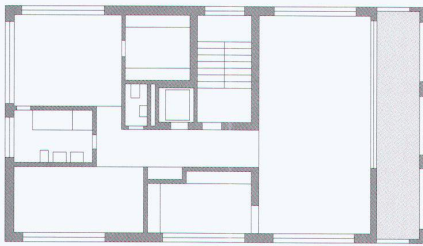
Recherchen...

Sicher die interessanteste Untersuchung des Stadthauses, oder hier Parkhauses, als Haustyp lieferte 1997 die Arbeit für eine Siedlung in Wallisellen. Das gut 15 000 m² grosse Areal sollte mit grossen Wohnungen bebaut werden, die auf dem Markt fehlen. Zu diesem Zweck beauftragte die Generalunternehmung sieben Architekten, gemeinsam ein Siedlungsmuster zu entwickeln. Es besteht aus schachbrettartig angeordneten Körpern, zwischen denen sich der freie Raum nach allen Seiten gleichmässig ausdehnt. Dieser Raum sollte als Park bepflanzt werden, der allgemein zugänglich ist. Er sollte Parkhäuser ermöglichen, als vorstädtische Fassung der Stadthäuser, aber mit grösseren Wohnungen, die in vielen Fällen eine ganze Etage – gut 200 m²

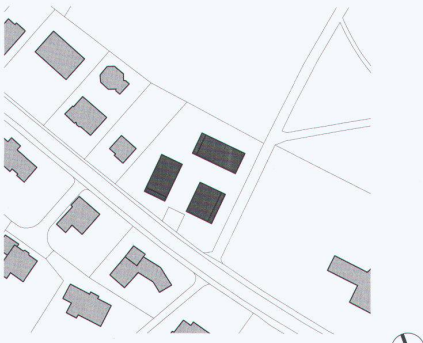
– beanspruchen. Die Räume dieser Wohnungen sollten sich nach allen Seiten auf eine Umgebung öffnen, in der die Häuser und die Bäume in unterschiedlichen Konstellationen die Wahrnehmung strukturieren.¹¹

Die meisten dieser Häuser, die die eingeladenen Architekten in der Folge entworfen haben, zwei je Atelier, sind kompakte Körper über einer Fläche, die um Weniges vom Quadrat abweicht. Die Unterschiede sind von den Grundrissen bedingt und führen zu feinen Abweichungen in den Beziehungen der Körper. Man kann die Häuser nach ihren Grundrissen in zwei Typen aufteilen, die in unterschiedlicher Weise die Eigenschaften des Parkhauses thematisieren. Beim einen bildet das Treppenhaus einen inneren Kern, um den sich die Räume der Wohnung – die Gänge und die Zimmer – wie Zwiebelschalen legen. Die Zimmer richten sich hier mit Entschiedenheit gegen aussen, in den Park. Mehrere Architekten haben dabei Häuser entworfen, bei denen die Etage zwei Wohnungen aufnimmt, wie bei den Palazzine. Besonders schön scheint mir dabei der Grundriss von Meinrad Morger und Heinrich Degelo, wo die Zimmer eine Art Geschiebe mit spannenden räumlichen Beziehungen bilden. Die Möglichkeit, die zwei Wohnungen zu verbinden, überzeugt hingegen wegen der Spiegelung der Räume bei keinem dieser Häuser.

Beim anderen Typ bilden das Treppenhaus und die «installierten» Räume periphere, belichtete Kerne, die die Wohnung gliedern. Es entsteht ein kontinuierlicher Raum, der sich wie Wasser zwischen Steinen ausbreitet. Dieser Raum kann mittels grosser Schiebetüren in die gewohnten Zimmer unterteilt werden. Und wenn man durch die Wohnung geht, erlebt man den Park wie in schnellen filmischen Schnitten schliesslich als Ganzes. – Diesen Typ haben in Wallisellen Marianne Burkhalter und



1./2. OG des Hauses im Westen



Wohnhäuser am Zürichberg



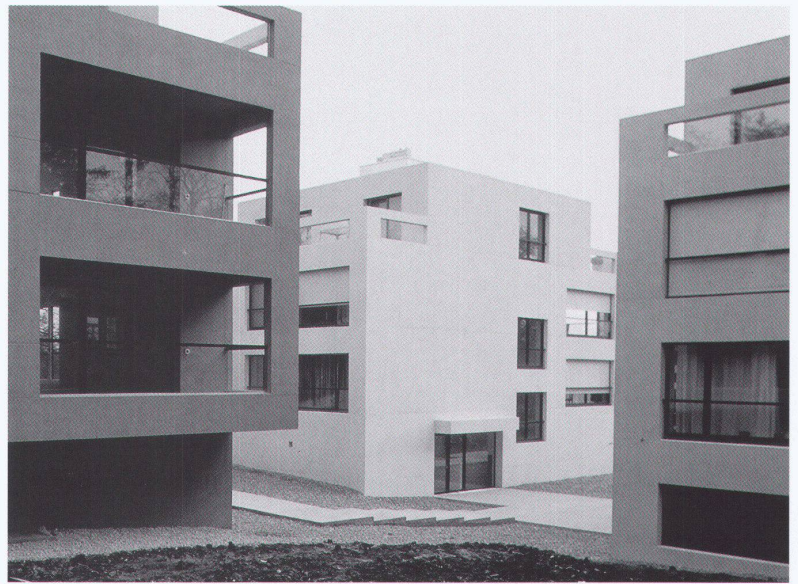
Christian Sumi, sowie Annette Gigon und Mike Guyer entwickelt. Er stellt am ehesten eine zeitgemässe Fassung des Stadthauses um die Jahrhundertwende dar, wo die Räume, der Ordnung des bürgerlichen Lebens entsprechend, miteinander verbunden wurden. Heute machen es die Schiebetüren im Gegenteil möglich, von Fall zu Fall eine neue Ordnung zu bestimmen. Nicht umsonst sind Wohnungen in solchen alten Stadthäusern besonders gesucht.

... und Verwirklichungen

Gigon Guyer haben ihre typologischen Untersuchungen 1998 im Wettbewerb für Wohnungen am Zürichberg weitergeführt.¹² Sie schlugen vor, diese Wohnungen in drei Stadtvillen unterzubringen, die man, angesichts ihrer Lage, tatsächlich so nennen kann.

Der Entwurf ist unterdessen gebaut und bildet eine wichtige Referenz für die Auseinandersetzung mit dem Haustyp, von dem hier unter verschiedenen Namen die Rede ist. Er ist hier in der Ordnung des Quartiers begründet, das mit Häusern und Villen bebaut ist, und darin, die verhältnismässig grosse Parzelle besser zu nutzen als früher, ohne diese Ordnung zu stören. Das war, in Klammern gesagt, seinerzeit auch der Grund für die offene Bebauung des Doldertals: Das Stadtbauamt verweigerte der zeilenartigen Bebauung, welche die Architekten anfänglich vorgeschlagen hatten, als «quartierfremd» eine Bewilligung.

Die Wohnungen, die sich nach allen Seiten öffnen, erfahren durch die unterschiedliche Anordnung der Loggien eine unterschiedliche Akzentuierung. Sie liegen über der Erde; im Parterre



6 | Gigon/Guyer Architekten: Wohnhäuser am Zürichberg, 1998–2000

gibt es nur Arbeits- und – teilweise in der Erde – Kellerräume. Der Raum zwischen den Körpern ist mit groben Kieselsteinen belegt. Das entzieht ihn einer klaren Bestimmung: Der Hof ist nicht Hof, und auch der Park ist nicht Park. Solche städtebaulichen Kategorien sind in dem «Raum ohne Eigenschaften» aufgehoben, der die Häuser umgibt.

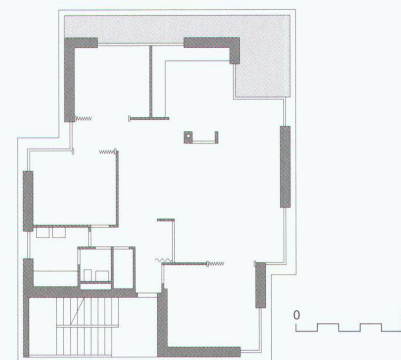
Die Siedlung in Wallisellen, um noch einmal auf sie zurückzukommen, hätte sich in die Tradition von Untersuchungen des Wohnungsbaus im Massstab 1:1 stellen können, wie sie in den 20er-Jahren beispielsweise die Werkbundsiedlungen leisteten. Daraus ist nichts geworden. Die Generalunternehmung hat stattdessen beschlossen, alle Häuser nach den Plänen von Sabine Hubacher und Christoph Haerle zu bauen. 2000 ist die Siedlung bezogen worden. Was bleibt, wie Andreas Janser schreibt, ist ein bemerkenswertes Verfahren und die kollektive Anstrengung der beteiligten Architekten.¹³

Diese Anstrengung aber wird gegenwärtig bei der Planung einer Siedlung in Wien von neuem unternommen. Diese Siedlung am westlichen Rand des Stadtgebietes soll einerseits die typologischen Möglichkeiten von freien, dreigeschossigen Häusern untersuchen, andererseits die Verwendung von Beton für solche Häuser – der Anstoss für die Planung ging von der Zementindustrie aus. Sie ist Teil der Anstrengung der Stadt Wien, der Abwanderung in die umliegenden Gemeinden durch neue Formen eines Wohnens zu begegnen, das «durchgrünt» genannt wird. «Aus der Sicht der Wohnbauförderung springt das (rote Wien) damit vorsichtig über seinen ideologischen Schatten, gilt das Häuschen im Grünen doch als Inbegriff des bürgerlichen Wohnens,» wie Christian Kühn in seiner Darstellung der Siedlung schreibt.¹⁴

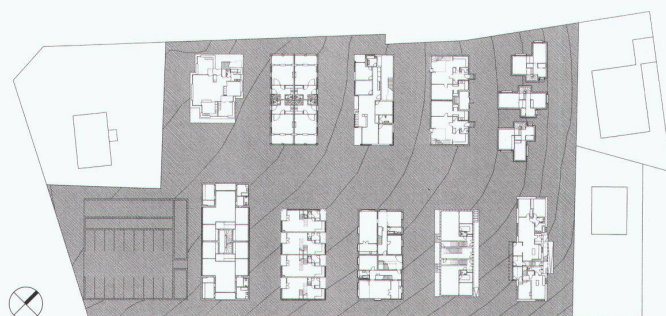


18

Peter Märkli, Parkhaus Siedlung Mauerbach in Wien, 2000–2003, perspektivische Zeichnung



Normalgeschoss



Siedlung Mauerbach in Wien, Situation

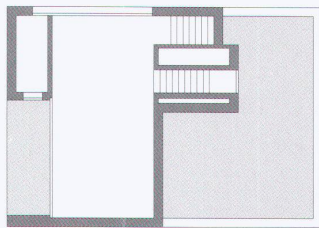
Eine Siedlung am Rand von Wien

Neun Ateliers aus den drei deutschsprachigen Ländern haben 12 Häuser entworfen, was den Namen des Unternehmens «9=12» erklärt. Der städtebauliche Entwurf stammt von Adolf Krischanitz: Er hat die länglichen Körper an die zwei Ränder des schräg nach Westen abfallenden Areals gesetzt, sodass in der Mitte ein freier Raum bleibt. Die Häuser stehen sich um ein Weniges versetzt gegenüber. Die Höhenlinien verstärken diese Versetzung und erschüttern die Ordnung der Siedlung. Der freie Raum wird als «all-over» behandelt; er wird mit einem fleckigen Muster bepflanzt, wie man es von Tarnungen her kennt, braun-grün-beige: «Die Natur tarnt sich als Natur».¹⁵ Die Häuser verhalten sich neutral dazu, was meint, dass die Wohnungen – in unterschiedlichem Mass – nach allen Seiten gehen. Bäume bilden eine zweite grüne Ebene.

Die Architekten hatten, ausser in den Ecken des Areals, eine Fläche von rund 11,50 x 23,00 m zur Verfügung. Den Grundrissen entsprechend, weichen die Häuser mehr oder weniger von dieser Fläche ab. Sie stehen in geringen Abständen hintereinander, die die Eigenschaften des freien Raumes noch stärker in Krise bringen als in den weiter oben behandelten Fällen von Stadt- und Parkhäusern. Die Wohnungen sind manchmal eingeschossig, manchmal liegen sie auf zwei oder drei Etagen, manchmal finden sich die zwei Arten auch im gleichen Haus. Von den zweigeschossigen Wohnungen scheint mir der Entwurf von Diener & Diener besonders komplex. Die Räume zum Schlafen oder Arbeiten haben die gewohnte Höhe von 2,50 m, die Räume zum «Wohnen» aber eine Höhe von 3,75 m. Diese Räume korrodieren die Wahrnehmung der Wohnungen in Etagen; sie schaffen eine andere Art von sinnlicher Dichte.

Die Siedlung, die nach dem Mauerbach benannt ist, dessen Graben sie begrenzt, wird im Herbst im Architekturzentrum Wien und später im Architekturmuseum Basel vorgestellt. Ich kann mich also auf einen Entwurf beschränken, der meiner Vorstellung des Parkhauses in besonderem Mass entspricht. Er stammt von Peter Märkli und weist auf drei Etagen, deren Decken verdickt in Erscheinung treten, drei Wohnungen auf. Man kann das Haus vielleicht so beschreiben, dass aus einem einfachen Körper an den Kanten unterschiedliche Stücke weggeschnitten wurden, sodass sich der Körper und der Raum, der ihn umgibt, verklammern. An vier Stellen bilden die geschosshohen Fenster vorspringende Winkel, sodass die Zimmer aussen als Körper in Erscheinung treten. An zwei anderen Stellen springen sie zurück. Auf diese Weise verbinden oder eben verklammern sich Innen- und Aussenräume und heben letztlich die Grenze zwischen einander auf.

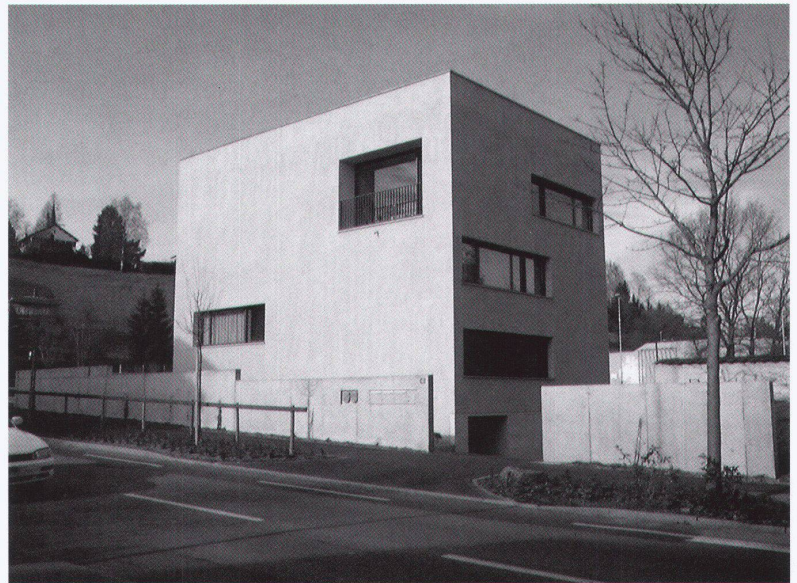
Diese Feststellung lässt sich auch für das Verhältnis zwischen den Zimmern machen. Stücke ihrer Wände sind als faltbare Wände ausgebildet. Die einfache, klare Form der Räume zum Schlafen oder Arbeiten oder was auch bewahrt sie aber davor, im komplexen Raum zum «Wohnen» aufzugehen. Die Wohnungen haben nichts mit Gerrit Rietvelds Haus von 1924 in Utrecht zu tun, wo man die Wände zwischen den Zimmern ganz zurückschieben und die innere Ordnung ganz auflösen kann. In Märklis Haus bleibt diese Ordnung bestehen: Sie ist die Norm, an der sich die Verletzung dieser Norm misst. Der Raum der Wohnungen breitet sich vom Windfang her in einer grossen, weiten Geste – wie Wasser, um dieses Bild noch einmal zu benützen – gegen ihre Grenzen aus, in einer neuen Art von kontinuierlichem Raum. Damit setzt dieser Entwurf die *recherche architecte-*



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



7 | Büsser & Hürlimann: Dreifamilienhaus in Thalwil ZH, 2001

urale fort, die Märkli mit dem Haus in Azmoos 2001 und schon früher, 1998, mit dem Haus am Zürichberg begonnen hat (im Wettbewerb, den Gigon Guyer mit ihren drei Stadtvillen gewonnen haben). Er thematisiert auf seine Weise das «Befreite Wohnen», die das Parkhaus möglich macht.

Ausserhalb solcher exemplarischer Untersuchungen des Stadt- oder Parkhauses lassen sich viele gebaute und nicht gebaute Entwürfe für diesen Haustyp nennen. Ich denke an die drei Stadthäuser – das sind sie wirklich – von Burkhardt, Meyer in Baden von 1998–99 oder an die fünf Parkhäuser, die Burkhalter & Sumi 2001 in Altendorf gebaut haben. Ich denke aber auch an Fälle, wo die Möglichkeiten des Bautyps an einem einzelnen Bau untersucht worden sind, wie das Stadthaus von Büsser & Hürlimann in Thalwil von 2001. Hier verschaffen die um eine halbe Etage versetzten Bereiche der Wohnungen den Eindruck, in einem Haus zu wohnen. Verglichen mit dem Stadthaus des 19. Jahrhunderts ist die Wohnung des Besitzers in die oberste Etage verlegt, wo auf dem Dach ein ganz und gar privater Garten angelegt werden kann. Zu diesen Fällen gehört auch das Parkhaus von Dettli & Nussbaumer in Emmenbrücke von 1997–98, das im «werk-Material» dieser Nummer vorgestellt wird.

Die neue Auseinandersetzung mit einem alten Bautyp hat, wie eingangs gesagt, mehrere Gründe, soziopolitische und soziokulturelle, das heisst Gründe, die die Veränderung der Werte betreffen, die auf dem Gebiet des Wohnens die gesellschaftlichen Veränderungen spiegeln. Diese Auseinandersetzung hat erst begonnen. A suivre. **M. S.**

Martin Steinmann, *1943

Dipl. Arch. ETH Zürich, 1968–1978 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Geschichte und Theorie der Architektur ETH Zürich. 1979 Gastprofessor am MIT Cambridge MA. 1980–86 Redaktor von «archithese», seit 1988 von «FACES»; seit 1987 Professor für Architektur und Architekturtheorie an der ETH Lausanne; eigenes Büro in Aarau seit 1992.

Anmerkungen:

Der vorliegende Text stellt erste Ergebnisse einer Forschung vor, die das Laboratoire de l'habitation urbaine am Institut für Architektur und Stadt, EPF Lausanne, 2003 veröffentlichen wird.

- 1 Gaston Bachelard: La poétique de l'espace, Paris 1974, S. 27ff
- 2 Arthur Rüegg: Die Doldertal-Häuser, Zürich 1996, S. 45ff
- 3 Alfred Roth; zit. in: Arthur Rüegg, op. cit., S. 102
- 4 Sigfried Giedion: Befreites Wohnen, Zürich-Erlenbach 1928
- 5 Oswald Matthias Ungers, Hans Kollhoff, Arthur Ovaska: The Urban Villa – A Multi Family Dwelling Type, Köln 1977
- 6 Giorgio Grassi: Obras y proyectos 1962–1993, Valencia 1994, S. 144–149. Der städtebauliche Entwurf stammt von Rob Krier. Grassis Bemerkung, er habe das «Absurdum» der Stadtvilla in Schwierigkeiten bringen wollen, findet sich in «A propos meiner Arbeit in Berlin», 1995, wieder abgedruckt in: Giorgio Grassi: Ausgewählte Schriften 1970–1999, Luzern 2001, S. 283
- 7 s. Piero Ostilio Rossi: Roma – Guida all'architettura moderna 1909–1991, 2. Auflage Rom 1991
- 8 Der Entwurf von Sturm und Wolf war mit seiner offenen Bebauungsweise seinerzeit Gegenstand von Kontroversen: Er wurde als unstädtisch kritisiert; s. Irma Nosedà: Bauen an Zürich, Zürich 1992, S. 21–29. Die Häuser wurden fast zehn Jahre nach dem Wettbewerb mit Grundrissen gebaut, die vom Entwurf der Architekten abweichen und ihn kompromittieren.
- 9 Andreas Ruby: Überbauung des Röntgenareals in Zürich, in: rivista tecnica, 11/12 2001, S. 114–129
- 10 Darstellung des Wettbewerbes s. Benedikt Loderer: Ein Balkon zum See, in: Hochparterre 1/2 1995, S. 25–40. Der Entwurf von Marques & Zurkirchen erhielt den 2. Preis. Seit dem Wettbewerb ist auf dem Areal noch nichts geschehen.
- 11 s. Andreas Janser: Variierter Typ, in: archithese 1, 1998, S. 46–51
- 12 s. Gigon Guyer Architekten – Arbeiten 1989–2000, Sulgen 2000, S. 306–311, und Margit Ulama: Drei Wohnhäuser in Zürich, in: rivista tecnica 11/12 2001, S. 78–87
- 13 Andreas Janser, op. cit.
- 14 Christian Kühn: Typen in getarnter Landschaft – 9 gleich 12: eine Muster-siedlung in Hadersdorf, in: UmBau 19, 2002, S. 15–25
- 15 Christian Kühn, op. cit.

Français

Martin Steinmann (pages 10–19)
Traduction française: Léo Biétry

Densité des expériences sensibles

La nouvelle signification d'un ancien type d'habitation

L'immeuble de rapport ou d'habitation en ordre dispersé est redevenu d'actualité, sous différentes appellations: villa locative, villa urbaine, maison urbaine, maison dans le parc... Et avec ce type d'habitation issu du 19^{ème} siècle, le mode d'urbanisation ouvert qu'il implique – même si c'est sous d'autres formes et pour d'autres raisons qu'autrefois: si la maison urbaine, comme j'entends l'appeler ici, permet de densifier des quartiers dont la morphologie est ouverte sans en modifier fondamentalement le caractère, elle permet également une urbanisation du paysage qui, pour être ouverte, n'en présente pas moins une certaine densité. Or, celle-ci ne relève pas seulement de l'ordre du construit. Elle est aussi une densité des expériences sensibles. Se trouvent ici associés les qualités de la ville et celles de la campagne, les équipements collectifs et les espaces naturels. (Le fait qu'il y ait aussi à ce phénomène des raisons politiques doit être relevé au moins entre parenthèses: Il s'agit de créer en ville des conditions qui constituent une alternative à la «maison à la campagne», pour garder ou ramener en ville les bons contribuables.)

Les immeubles d'habitation dont il sera question ici ne se trouvent pas forcément dans des quartiers urbains. La genèse du type dont ils relèvent a cependant affaire avec la ville, plus précisément avec les quartiers qui, au 19^{ème} siècle, se sont développés autour de la ville médiévale. Y furent construits, sur des parcelles de 500 à 600 m², des immeubles comptant deux ou trois étages, et autant d'appartements. Il s'agit de la plus ancienne forme d'immeuble réalisée dans le but de rapporter au propriétaire une petite rente. Ce dernier habitait souvent l'appartement du rez-de-chaussée, qui donnait sur le jardin. Quant aux mansardes, elles pouvaient être louées.

Les maisons urbaines constituant des volumes isolés, les fenêtres des logements donnent sur tous les côtés. Ces immeubles donnaient aux habitants l'impression de vivre en dehors de la ville, même si les jardins – contrairement à ceux des maisons de campagne du 18^{ème} siècle, réalisés devant les fortifications – étaient petits. Ils offraient ainsi une alternative aux immeubles d'habitation mitoyens de la ville médiévale, dans lesquels on avait peu à peu aménagé des appartements. Par rapport à ces derniers, souvent profonds et sombres, les logements des nouvelles maisons urbaines apparaissaient généreux et lumineux.

L'idée de maison

Si Gaston Bachelard a raison, si l'idée de maison est déterminée par la maison dans laquelle on a grandi, «la maison première», alors cela explique la fascination qu'exerce sur moi ce type d'habitation. J'ai grandi dans une telle maison. Elle ne se trouvait pas dans une rue chic – c'est la Zürcherstrasse qui était chic, avec ses villas. Notre rue avait été construite à la fin du 19^{ème} siècle, avec quelques maisons urbaines. Mais on y trouvait également d'autres bâtiments: une fabrique d'articles en ciment, et l'arsenal, au crépi gris-vert. Notre jardin butait contre une maison semblable à la nôtre: deux étages et deux appartements.

Deux fois par jour, la rue était, durant quelques minutes, pleine de vélos. C'étaient les ouvriers de la «Weidmann» qui rentraient chez eux, à midi et le soir, en discutant fort. Dans les années quarante, il n'y avait que peu de voitures, et elles n'étaient pas pour les ouvriers. C'était «mon monde» et il présentait, depuis chacune des pièces de l'appartement, une facette différente. La vie autour de la maison changeait au rythme des saisons, et avec elle les perceptions. Le bruit du rouleau à l'aide duquel les ouvriers hissaient les plaques d'Heraklit au niveau du dépôt et l'odeur de ciment de ces plaques resteront toujours gravés dans ma mémoire.

Pourquoi évoquer ce monde qui n'est plus? Pour décrire la densité des expériences sensibles que l'on pouvait faire en traversant l'appartement. C'était aussi l'expérience des bâtiments proches et des espaces profonds qui les séparaient, celle du vert des jardins et du gris des places de stockage. Contribuaient aussi à cette densité le grenier et la cave: ces lieux particuliers de la maison que Bachelard décrit de façon saisissante – mais qui, hélas, sont perdus dans la maison urbaine actuelle.

Il y a donc différentes raisons de se pencher sur ce type d'habitation. Il convient à ce titre de mentionner encore la perméabilité des espaces libres, que l'on observe lorsque les jardins ne sont pas, comme autrefois, comme chez nous, séparés par des murs ou des haies. Cette perméabilité compense la proximité des bâtiments et contribue à la richesse des perceptions. L'espace qui sépare les nouvelles maisons urbaines n'est plus, comme jadis, attribué aux appartements du rez-de-chaussée. Il est un espace collectif, entretenu par des tiers.

D'actualité dans les années trente...

Nous touchons ici à l'une des raisons qui font que de tels appartements sont demandés. Parmi les gens qui avaient déménagé dans une maison à la périphérie à cause des enfants, beaucoup reviennent en ville une fois que ces derniers ont quitté la maison. Plus exactement: reviendraient volontiers en ville s'ils y trouvaient des appartements alliant les qualités de la ville et celles de la «campagne». Ils souhaiteraient pouvoir bénéficier au quotidien des équipements de la ville, tout en habitant dans un cadre vert, sans devoir s'occuper d'un jardin. Pour la vie en plein air, une grande terrasse suffit (sur laquelle ils peuvent arranger

Journal

Thema

Spektrum Schweiz

des roses, des hortensias et des lauriers roses en pots).

Le Corbusier s'était déjà exprimé en termes désobligeants sur le jardinage. La terrasse, il recommandait de l'utiliser plutôt pour y faire de l'exercice et se maintenir en forme – ce qu'il faisait du reste lui-même.

Dans les années trente, la construction de nouvelles maisons urbaines constituait une «tâche d'une actualité particulière», comme l'écrit Arthur Rüegg dans son ouvrage sur les maisons du Doldertal². Il s'agissait alors de vérifier la pertinence des idées du *Neues Bauen* lorsqu'elles étaient appliquées à l'habitat de la classe moyenne éclairée, qui était précisément porteuse de ces idées. Ce constat est cependant à mettre au conditionnel, car on ne trouvait à l'époque que peu d'exemples de ce type d'habitation, hormis justement ces maisons construites en 1936 à la demande de Sigfried Giedion.

La description qu'en donne Rüegg met le doigt sur l'une des principales raisons de la – nouvelle – popularité de la maison urbaine, à savoir l'imbrication des espaces intérieurs et extérieurs. Alfred Roth, l'un des architectes des maisons du Doldertal, décrit la possibilité qu'offre la maison urbaine de vivre tranquillement aussi bien dedans que dehors – une possibilité qui libère de l'idée «désagréable» d'habiter un immeuble³. On tombe sans cesse, dans les rapports de l'époque, sur des mots comme «libre» ou «libérer», et l'on se souvient du petit livre de Giedion intitulé «L'habitat libéré», qui – sans que cela soit explicitement mentionné – se réfère bien à l'habitat de la classe moyenne⁴.

La photographie figurant en couverture de ce livre, accompagnée des mots «lumière», «air», «ouverture», montre un espace conçu par Max Ernst Haefeli. Elle montre également ce que Roth écrivait à propos des maisons du Doldertal, à savoir que de tels bâtiments permettent un «habitat libre et de standing». L'imbrication de l'intérieur et de l'extérieur résulte par ailleurs également des *Stimmungen* changeantes du cadre environnant, qui colorent en quelque sorte les espaces: le ruisseau, les arbres, et, au loin, en contrebas, la ville et le lac.

Contrairement aux maisons urbaines du 19^{ème} siècle, les maisons du Doldertal ne sont pas séparées par des haies. A l'unité de la parcelle correspond une surface gazonnée uniforme. Ainsi ces maisons présentent-elles un nouveau rapport à l'espace extérieur: celui-ci devient un espace collectif, un «parc», pas un jardin; il est l'espace qui sépare les maisons et non l'espace que s'approprient les habitants. La critique adressée aux *Siedlungen* des années vingt ou cinquante parle de surfaces dont le seul but est de maintenir à distance les différents bâtiments. D'un point de vue urbanistique, c'est la relation – délicate – entre espaces intérieurs et extérieurs qui, dans le cas de la maison urbaine, nous intéresse. Au 19^{ème} siècle, cette relation était réglée par le fait que les appartements du rez-de-chaussée étaient surélevés par rapport aux jardins. C'est aussi le cas dans les maisons du Doldertal,

où les appartements inférieurs se trouvent par endroits surélevés, en raison de la pente, d'un étage entier par rapport au sol. Ainsi voit-on depuis ces appartements le parc comme on voit une scène depuis les loges, et le titre de la pièce que l'on y joue est «nature».

...comme dans les années septante

Dans les années septante, le pendant réformiste de la construction par îlots a, dans le sillage du débat sur les formes urbaines historiques, repris part au jeu urbanistique: Dans un séminaire tenu en 1977 à Berlin, Oswald Matthias Ungers, Hans Kollhoff et Arthur Ovaska ont proposé de travailler sur les «villas urbaines»⁵. Les bases théoriques de cette étude étaient cependant définies de façon peu précise; en effet, la notion finit par s'étendre à des réalisations aussi différentes que les logements construits par Ludwig Otte à Berlin-Zehlendorf en 1905 et les appartements groupés par quatre de la cité ouvrière de 1853 à Mulhouse.

Suivit en 1984, dans le cadre de l'IBA – l'exposition internationale du bâtiment à Berlin –, la construction, par différents architectes, de neuf maisons urbaines à la Rauchstrasse. Celles-ci portaient l'étiquette de «villa urbaine», ce qui, au vu des appartements réalisés – qui tous correspondaient aux normes du logement social ordinaire –, trompait sur la marchandise. Le projet le plus intéressant était signé Giorgio Grassi. Il s'inscrivait, de par sa forme, dans la tradition de la «palazzina», la maison urbaine italienne telle qu'elle nous est familière. Mais le projet en présentait en même temps la critique. Grassi écrivait que l'on pouvait déceler dans son «petit immeuble d'habitation» la volonté de mettre la villa urbaine en difficulté⁶.

La «palazzina» nous est familière en tant que forme de logement destinée à la classe moyenne, avec des espaces répondant aux exigences de celle-ci, notamment des chambres et des escaliers réservés aux domestiques et d'autres locaux annexes. Je pense à des exemples romains, comme la maison urbaine construite à la Viale Buoizzi par Luigi Moretti entre 1947 et 1950, le «Girasole», qui représente probablement, pour des raisons architecturales, la «palazzina» la plus célèbre, ou encore la belle maison urbaine construite à la Via Innocento X par Ludovico Quaroni entre 1952 et 1954⁷. Dans tous ces exemples, les salles de séjour et de réception des deux appartements d'un même étage forment front sur la rue. S'y greffent des ailes latérales, qui abritent les chambres à coucher et forment une cour ouverte ou – chez Moretti – fermée. C'est la profondeur de cette cour qu'occupent les escaliers, l'ascenseur et la cuisine. (On trouve déjà ce plan dans les maisons urbaines berlinoises du tournant du siècle, notamment dans celles d'Otte.)

Grassi reprend ce type d'immeuble dans son projet. Mais les cinq appartements que rassemble chaque étage s'éloignent ici de l'organisation spatiale qui, dans la «palazzina», produit cette forme. C'est comme si l'on avait après-

coup subdivisé une telle maison urbaine en appartements plus petits et moins prestigieux. Mais ce faisant, on fait violence – intentionnellement, si l'on en croit Grassi – au type de base; on le transforme au point que l'on doit répondre par un nouveau type aux conditions qui contraignent à la transformation. Je pense que c'est à cela que fait allusion la remarque de Grassi. Il s'agirait ici d'un type dans lequel l'organisation spatiale ne fonderait aucun ordre hiérarchique, ni à l'intérieur, ni à l'extérieur. Cela implique que l'environnement immédiat d'une maison de ville doit présenter un caractère uniforme. Dès lors, les différentes pièces d'un appartement ne sont plus en relation avec une rue, un parc ou une cour – elles ne tirent donc plus leur caractère particulier d'une telle relation. Elles sont en relation avec un environnement homogène, sur les qualités duquel nous reviendrons.

A qui appartient l'espace libre?

Dans leur projet de 1990 pour le Röntgenareal à Zurich, Isa Stürm et Urs Wolf ont tiré les conséquences urbanistiques de ce nouveau type de maison de ville. Avant sa construction, ce site appartenant aux voies de chemin de fer servait de place de stockage. Les architectes ont tenu compte de ce fait en concevant neuf immeubles d'habitation entre lesquels l'espace libre est perçu comme ouvert et homogène. Les immeubles, qui comptent sept étages, sont décalés les uns par rapport aux autres. Ceci confère à l'espace qui les sépare une tension à laquelle répond la double orientation des appartements: occupant les quatre angles du bâtiment, ces derniers abolissent toute notion d'avant et d'arrière, de rue et de cour, de montré et de caché. Le fait que les balcons – légèrement de biais, de manière à constituer des limites naturelles – fassent le tour du bâtiment, renforce l'équivalence des différentes façades⁸.

Le rez-de-chaussée de ces maisons urbaines abrite également des appartements. Cela confère à l'espace libre un statut ambigu: d'un côté, il appartient à tout le monde – il est donc public; de l'autre, il appartient aux locataires de ces appartements. D'aucuns ont qualifié d'urbain l'amalgame de ces qualités: selon eux, on n'a pas ici l'impression de pénétrer dans la sphère privée d'autrui⁹. Or j'ai, moi, cette impression, et elle contamine pour moi tout l'espace qui sépare les immeubles, auquel les locataires s'efforcent d'ailleurs d'arracher, au moyen de haies clairsemées, un minimum de privacité. Mais cette privacité est tout aussi perméable que celle des balcons, avec leurs balustrades en tôle perforée. Elle transforme la vie à l'extérieur en une représentation au cours de laquelle les locataires jouent et voient jouer les autres.

Le projet que Daniele Marques et Bruno Zirkirchen ont proposé, en 1994, pour le site de la Steinfabrik de Pfäffikon, tire les conséquences de ce conflit¹⁰. Ce projet poétique, qui revêt dans le débat sur une urbanisation à la fois ouverte et dense une importance de premier plan, occupe son extraordinaire site au bord du lac par des bâ-

timents allongés, qui, légèrement décalés les uns par rapport aux autres, sont destinés à l'habitation et aux activités. L'espace qui sépare les bâtiments, recouvert de cailloutis, peut être parcouru dans toutes les directions, à pied comme en véhicule. Il n'est structuré que par des fossés de drainage et les haies qui les accompagnent. Ces éléments soulignent l'orientation des constructions vers le lac.

Imaginons ce projet réalisé: Le rez-de-chaussée des bâtiments est réservé aux activités, aux espaces communs et aux places de stationnement couvertes. Les logements occupent les trois autres étages. L'espace libre est planté d'arbres qui poussent sur des sols gravillonnés, par exemple des bouleaux; ceux-ci créent une *Stimmung* qui correspond à de tels lieux. Leurs troncs, de même que les piliers et les locaux du rez-de-chaussée, structurent le site. Ils donnent lieu à des expériences sensibles variées: resserrement et ouverture, ombre et lumière, couleurs – le bleu ou gris du lac, le brun des roseaux, le vert des prairies environnantes, les couleurs des voitures... L'espace qui sépare les bâtiments échappe ici à toutes les catégories urbanistiques: il n'est pas une place, il n'est pas urbain, il n'est pas non plus un parc, malgré les arbres. Ainsi les architectes décrivent-ils leur ensemble, de façon conséquente, comme obéissant à un ordre «comparable à celui des places de camping».

Recherches...

Le projet élaboré en 1997 pour un ensemble d'habitation à Wallisellen livre sans doute l'étude la plus intéressante menée sur le type de la maison urbaine, ou plutôt, en l'occurrence, de la maison dans le parc. Le site de 15 000 m² devait accueillir de grands logements, comme il en manque sur le marché. A cette fin, les promoteurs de l'opération mandatèrent sept architectes pour développer en commun un modèle d'urbanisation. Le résultat se compose de volumes disposés en échiquier, entre lesquels l'espace libre s'étend, de tous côtés, de façon homogène. Cet espace devait être planté comme un parc accessible au public. Il devait accueillir des immeubles qui représentent une version périurbaine de la maison de ville, mais avec des logements plus grands, occupant souvent tout un étage – soit 200 bons mètres carrés. Les pièces de ces appartements devaient s'ouvrir, de tous côtés, sur un environnement dont les maisons et les arbres structurent la perception en différentes constellations¹¹.

La plupart des immeubles qu'ont proposés les architectes invités – à raison de deux projets par bureau – sont des volumes compacts posés sur une surface proche du carré. Les différences, conditionnées par les plans, conduisent à de subtils écarts dans les relations qu'entretiennent les volumes entre eux. D'après leurs plans, les immeubles peuvent être classés en deux types, qui, chacun à sa manière, thématisent les qualités de la maison dans le parc. Dans le premier cas, la cage d'escaliers constitue un noyau central, que les espaces – les couloirs et les chambres – en-

veloppent comme les pelures d'un oignon. Les chambres donnent ici résolument sur l'extérieur, sur le parc. Plusieurs architectes ont conçu des immeubles comptant, comme les «palazzine», deux appartements par étage. Je trouve particulièrement beau le plan de Meinrad Morger et Heinrich Degelo, où les chambres forment une sorte de conglomérat générateur de relations spatiales pleines de tension. La possibilité de relier les deux appartements ne convainc en revanche, du fait de leur symétrie, dans aucun de ces immeubles.

Dans le deuxième cas, la cage d'escaliers et les pièces «équipées» constituent des noyaux périphériques éclairés naturellement, qui structurent l'appartement. Il en résulte un espace continu qui se répand comme de l'eau entre les pierres. Cet espace peut être subdivisé en pièces conventionnelles par de grandes portes coulissantes. Et lorsque l'on traverse l'appartement, le parc se déploie par séquences – comme dans un film. A Wallisellen, ce type a été développé par Marianne Burkhalter et Christian Sumi, ainsi que par Annette Gigon et Mike Guyer. C'est lui qui se rapproche le plus d'une interprétation contemporaine de la maison urbaine du tournant du siècle, où les différentes pièces étaient reliées entre elles, conformément aux règles de la vie bourgeoise. Aujourd'hui, les portes coulissantes permettent par contre de créer, de cas en cas, un nouvel ordre.

...et réalisations

Gigon Guyer ont poursuivi leurs recherches typologiques dans le cadre du concours organisé en 1998 pour la construction de logements au Zürichberg¹². Ils ont proposé de répartir ces logements dans trois maisons urbaines, que l'on peut effectivement, au vu de leur situation, nommer ainsi. Le projet a entre-temps été réalisé, et il constitue un jalon important dans la réflexion sur le type d'habitation qui nous occupe. Le recours à ce type trouve ici sa justification dans l'ordre du quartier, qui est occupé par des maisons et des villas, et dans la volonté d'exploiter mieux qu'autrefois la parcelle relativement grande, sans toutefois perturber cet ordre. C'était aussi, soit dit entre parenthèses, la raison de la forme urbaine ouverte du Doldertal: le Service des constructions de la Ville avait jugé «étrangère au quartier», et donc refusé, la construction de maisons en rangées, telles que les avaient d'abord proposées les architectes.

La disposition variée des loggias confère aux différents appartements, ouverts sur tous les côtés, un caractère particulier. Les logements sont tous au-dessus du sol; on ne trouve au rez-de-chaussée que des espaces de travail et des caves – en partie enterrées. L'espace qui sépare les volumes est revêtu d'un gravier grossier, ce qui le soustrait à toute destination univoque: la cour n'est pas une cour, de même que le parc n'est pas un parc. De telles catégories urbanistiques sont abolies dans l'«espace sans qualités» qui entoure les bâtiments.

L'ensemble d'habitation de Wallisellen, pour

y revenir encore, aurait pu s'inscrire dans la tradition des recherches menées à l'échelle 1:1 dans le domaine du logement, par exemple dans le cadre des *Siedlungen* du *Werkbund* des années vingt. Mais il n'en est rien sorti. Les promoteurs ont finalement décidé de construire tous les bâtiments selon les plans de Sabine Hubacher et Christoph Haerle. L'ensemble a été occupé en 2000. Reste, comme l'écrit Andreas Janser, que le processus engagé et l'effort collectif des architectes impliqués sont remarquables¹³. Or, un effort comparable est actuellement entrepris dans le cadre de la planification d'un ensemble d'habitation à l'Ouest de l'agglomération viennoise. Ce projet est censé explorer les possibilités typologiques de maisons à trois étages, ainsi que l'emploi du béton pour ce type d'habitation (la planification a été lancée à l'instigation de l'industrie du ciment). Ce projet fait partie des efforts entrepris par la Ville de Vienne pour lutter, à travers de nouvelles formes d'habitat «dans la verdure», contre l'exode de la population dans les communes voisines. Comme l'écrit Christian Kühn dans sa description du projet: «Du point de vue de l'aide à la construction de logements, la (Vienne rouge) saute ici prudemment par-dessus son ombre idéologique, la petite maison dans la verdure représentant en effet la forme de l'habitat bourgeois par excellence.»¹⁴

Un ensemble d'habitation à la périphérie de Vienne Ici, neuf bureaux provenant des trois pays germanophones ont conçu douze immeubles – d'où le nom donné à l'entreprise: «9=12». Le projet urbanistique est signé Adolf Krischanitz. Ce dernier a disposé les volumes allongés sur les deux bords du site, de manière à ménager au centre un espace libre. Les bâtiments sont légèrement décalés les uns par rapport aux autres. Le dénivelé du site – en pente vers l'Ouest – renforce ce décalage et ébranle l'ordre de l'ensemble. L'espace libre est traité en *all-over*; il est planté selon un motif tacheté comparable à celui des tenues de camouflage, brun-vert-beige: «la nature se camoufle en tant que nature»¹⁵. Les bâtiments se comportent par rapport à cela de façon neutre, c'est-à-dire que les appartements s'ouvrent – dans une mesure différente – sur tous les côtés. Les arbres constituent un deuxième niveau de végétation.

Les architectes disposaient – sauf aux coins du site – d'une surface d'environ 11.50 x 23.00 mètres. En fonction de leur plan, les immeubles s'écartent plus ou moins de cette surface. Ils se tiennent à faible distance les uns derrière les autres, ce qui met en crise les qualités de l'espace libre de façon encore plus violente que dans le cas des maisons urbaines et des maisons dans le parc évoquées plus haut. Les appartements s'étendent tantôt sur un, tantôt sur deux, voire trois niveaux, les deux types cohabitent parfois dans un même immeuble. Parmi les logements en duplex, ceux qu'ont conçus Diener & Diener me paraissent particulièrement complexes. Les chambres à coucher et les pièces où travailler présentent une hauteur conventionnelle de

2.50 m, les pièces de séjour, en revanche, une hauteur de 3.75 m. Ces espaces corrodent la perception de l'habitat par étages; ils créent une autre forme de densité des expériences sensibles.

L'ensemble, qui porte le nom de la rivière dont il borde le lit – Mauerbach –, sera présenté en automne au Centre d'architecture de Vienne et, par la suite, au Musée d'architecture de Bâle. Je puis donc me concentrer ici sur un projet qui correspond dans une large mesure à ma conception de la maison dans le parc. Ce projet, signé Peter Märkli, compte trois appartements, répartis sur trois étages dont la partie apparente des dalles est épaissie. On pourrait décrire ce bâtiment comme un volume simple auquel on aurait enlevé différents morceaux dans les angles, de sorte que le bâtiment et l'espace qui l'entoure s'imbriquent. A quatre endroits, les fenêtres – dont la hauteur correspond à celle des étages – font saillie, si bien que les chambres apparaissent, à l'extérieur, comme des volumes. A deux autres endroits, les fenêtres sont au contraire placées en retrait. Reliés ou, justement, imbriqués de cette manière, les espaces intérieurs et extérieurs abolissent en fin de compte la limite qui les sépare.

Ce constat s'applique également au rapport entre les chambres. Certaines portions de leurs

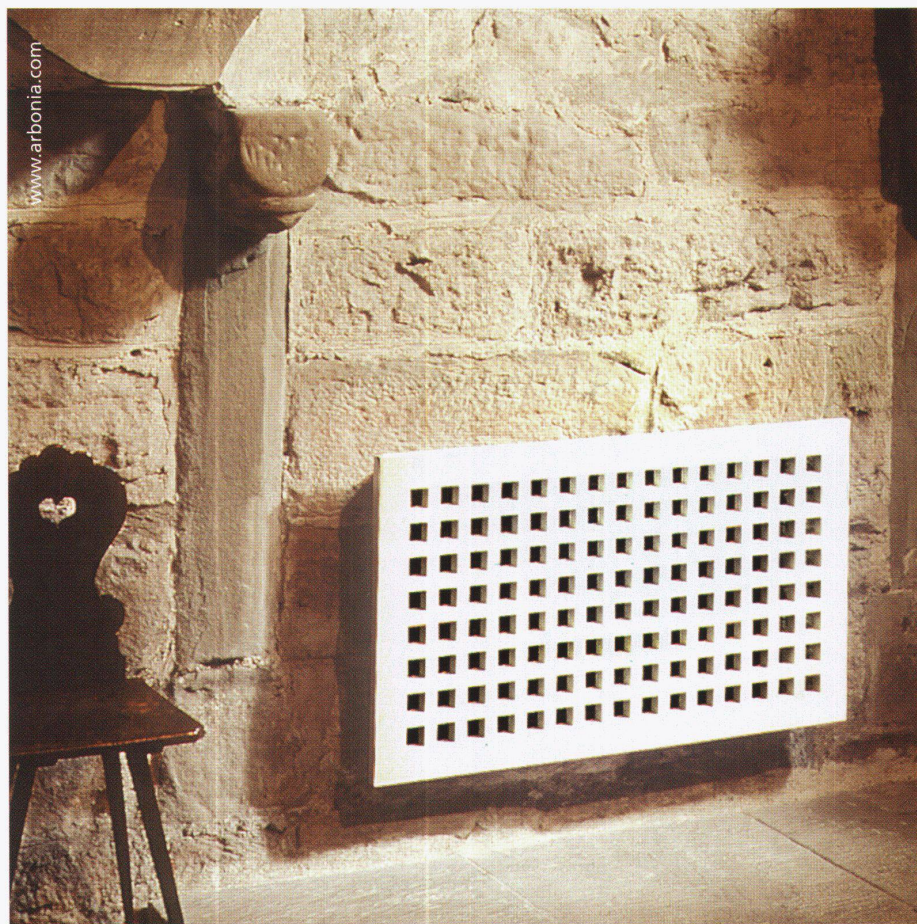
murs sont rabattables. Mais la forme simple et claire des chambres à coucher, pièces où travailler et autres, les empêche de se dissoudre dans l'espace complexe du salon. Ces appartements n'ont rien à voir avec la maison construite par Gerrit Rietveld à Utrecht en 1924, où il est possible, en faisant coulisser les parois qui séparent les chambres, d'abolir complètement l'ordre interne de la maison. Dans le bâtiment de Märkli, cet ordre est conservé: il constitue la norme à laquelle se mesure l'infraction à cette même norme. C'est comme si l'espace emplissait le logement en un mouvement ample depuis le sas d'entrée – comme de l'eau, encore une fois –, instaurant de fait une nouvelle forme de continuité spatiale. Ainsi, Märkli poursuit ici la recherche architecturale qu'il a engagée en 2001 avec la maison Azmoos, et même déjà en 1998 avec le bâtiment du Zürichberg (dans le cadre du concours qu'ont remporté Gigon Guyer avec leurs trois maisons urbaines). Ce projet propose sa propre conception de l'«habitat libéré», tel qu'est capable de le réaliser la maison dans le parc.

Hormis les recherches exemplaires sur la maison urbaine ou la maison dans le parc qui viennent d'être présentées, nombre de projets construits et non construits relèvent de ce type d'habitation. Je pense aux trois maisons

urbaines – c'en sont vraiment – qu'ont construites Burkard Meyer à Baden entre 1998 et 1999, ou aux cinq maisons dans le parc que Burkhalter & Sumi ont réalisées en 2001 à Altdorf. Mais je pense aussi aux cas où le potentiel de ce type a été exploré dans le cadre d'un unique bâtiment, comme la maison urbaine construite par Büsser & Hürlimann à Thalwil en 2001. Le fait que les appartements s'organisent ici sur deux demi-niveaux procure l'impression d'habiter dans une maison. Contrairement à la maison urbaine du 19^{ème} siècle, l'appartement du propriétaire occupe ici l'étage supérieur, un jardin totalement privé pouvant en outre être aménagé sur le toit. La maison dans le parc construite par Dettli & Nussbaumer à Emmenbrücke entre 1997 et 1998, présentée dans la documentation du présent numéro, peut elle aussi être mentionnée dans ce contexte.

Comme nous le disions en début d'article, il y a au nouveau débat sur cet ancien type différentes raisons, des raisons d'ordre sociopolitique et socioculturel, des raisons qui concernent donc une transformation des valeurs qui, dans le domaine de l'habitat, reflète les transformations sociales elles-mêmes. Ce débat ne fait que commencer. *A suivre.*

Notes: Voir texte allemand p 10



Heizen im Quadrat

Dieser neue Raumwärmer besticht durch seine klassische geometrische Gitterarchitektur. Er hebt sich damit von allen herkömmlichen Heizkörpern ab. **KAROTHERM**® berücksichtigt die Anforderungen zeitgemässer Architektur – in ökologischer und ästhetischer Hinsicht. Umweltfreundlich pulverlackiert ist der **KAROTHERM**® in jeder Wunschfarbe auch als Raumteiler attraktiv.

Harmonie durch Symmetrie.

arbonia

Arbonia AG
Industriestrasse 23, CH-9320 Arbon, Telefon 071 447 47 47

English

Martin Steinmann (pages 10–19)
Translation: Michael Robinson

Sensual Density

New meaning for an old building type

Free-standing apartment buildings have reappeared, under various names: town house, urban villa, park house, point building... And as well as this type of building dating from the 19th century, people are also taking a new look at the open development methods it calls for, though in different forms and for different reasons than the ones that used to apply: the town house, as the author intends to call it here, has two main advantages: it makes it possible to increase the density of openly developed quarters without fundamentally changing their character, but to develop a landscape that is open and yet has a certain degree of density as well. This density is not just architectural. It is also the density of sensual experiences.

This new density combines qualities of the city and the countryside, social institutions and natural spaces. (It should be said at least in brackets that there are political reasons as well. It is about creating conditions in the city that offer an alternative to the “house in the country” and keep high-earning residents in the city, or bring them back to the city.)

The buildings discussed in this article are not necessarily in urban districts. But their type emerged in a way that does have something to do with towns, or more precisely with the districts that were attached to the medieval town in the 19th century. Blocks with two or three storeys and the same number of dwellings were built on parcels of 500 or 600 m². This is the oldest form of rented accommodation, built by the owner to create a small income for himself. He would often live in the bottom flat, with access to the garden. The mansards in the attic could be let additionally.

Town houses are free-standing, the windows in the flats face in all directions. They made their original occupants feel that they lived outside the town, even though the gardens were small, unlike the gardens of the country houses that were built outside the fortifications in the 18th century. This made them into an alternative to the houses in the medieval town, which had gradually been converted into flats. These flats were often deep and dark, while the flats in the new, free-standing town houses made a more welcoming impression.

The idea of a house

If Gaston Bachelard is right, if the house you grew up in, “la première maison”, determines your idea of a house¹, this would explain the fascination that this type of building has for me. I grew up in a house like that. It was not in a smart street –

the Zürcherstrasse with its villas was smart. Our street, which contained some town houses, had been built in the late 19th century. But there were other buildings as well: a cement goods factory and the grey-green painted armoury. There was another house like ours next to our garden: two floors and two flats.

The street was full of cyclists for a few minutes twice a day. These were the “Weidmann” workers going home at midday and in the evenings, talking loudly to each other. Cars were a rarity in the 40s, and not just for workers. – That was “my world”, and you could see a different side of it from every window in the flat. Life around the house changed with the time of day and with it the way we saw things. The noise of the roller that the workers used to shift the Heraklit slabs along in the outdoor storage area and the smell of cement from these slabs is for ever etched on my memory.

Why do I sum up memories of this world that no longer exists? I do it because I want to describe the density of the sensual experiences it was possible to have when moving around the flat. They were also experiences of nearby buildings and the deep spaces between them, of green gardens and grey storage areas. The attic and the cellar were part of this density. Bachelard describes these special places in the house very impressively – but they no longer exist in today’s town houses.

So there are various reasons for concerning oneself with this type of house. They also include the permeability of the open spaces that happens if gardens are not divided by walls or hedges as was formerly the case, as in our house. This compensates for the proximity of the buildings and contributes to the richness of the perceptions. The space between the new town houses is not allotted to individual dwellings like the flats on the ground floor, as it used to be. It is common land, and it is looked after by contractors.

Up to the minute in the 30s...

Here we come across one of the reasons why homes like this are in demand. Many people who have moved into a house in a suburb because of the children move back into the city after the children have left home. Or more accurately, they would like to go back if there were flats in the city that combine the advantages of city and “country”. They would like to use the facilities of the city in their daily lives and yet live surrounded by greenery without having to look after a garden. All they need in order to spend time in the open air is a large terrace (on which they then assemble roses, hydrangeas and oleander to form a container garden). Even Le Corbusier spoke disparagingly about gardening and advised gymnastics on the terrace to keep in shape instead – and he practised what he preached.

In the 30s the town house was “a particularly up to the minute task”, as Arthur Rüegg wrote in his book about the Doldertal houses.² It was all about testing out the ideas of Neues Bauen on homes for the enlightened middle classes, who

were the supporters of these ideas. This statement should be made in the subjunctive, as there were very few examples of this house type at the time, including these very ones, built for Sigfried Giedion in 1936.

Rüegg’s description of them identifies some essential reasons for the attention that is being paid to the town house – again: linking interior and exterior spaces. Alfred Roth, one of the architects, writes about living undisturbed both inside and outside; he says that it liberates people from the “unpleasant” idea of living in a block of rented flats.³ Words like “free” and “liberate” crop up all the time in contemporary reports, and one is reminded of Giedion’s little book “Befreites Wohnen” (Liberated Living), which refers to this kind of middle-class living – without identifying it expressly.

The photograph on the cover of the book shows a room by Max Ernst Haefeli, with the words light, air, open space printed on it... It also shows something that Roth also wrote about the Doldertal houses: that they permit “high-quality, free living”. This also leads to the interlinking of inside and outside through the changing moods of the surroundings, which colour the rooms to a certain extent: the stream, the trees, and far below the town and the lake.

Unlike the 19th century town house, the Doldertal houses are not separated from each other by hedges. The unity of the parcels derives from a uniform expanse of lawn. They thus show a new relationship with open space: this is common space, it is a “park”, not a garden, it is space that separates the houses and that is not appropriated by the individual occupants. Criticism expressed about estates in the 20s or 50s talks about areas intended to keep the buildings apart. – From the point of view of urban development it is the – tricky – relationship between interior and exterior spaces that concerns us when thinking about the town house. In the 19th century it is regulated by the fact that the flats at the bottom of the building are higher than the gardens. This also applies to the Doldertal houses, where the parts of the bottom flats are a whole floor above ground level because of the sloping plots. So you look out at the park from them as if looking at a stage from a box. The play that is being put on is called “Nature”.

... as in the 70s

While historical development forms were being analysed, their opposite number as a reform, open development, came back into play in the 70s alongside perimeter block development. Oswald Matthias Ungers, Hans Kollhoff and Arthur Ovaska commissioned work on the “urban villa” at a seminar in Berlin in 1977.³ The theoretical bases of this study were not very clear, however; ultimately the concept was extended to cover things as different as the homes built by an architect like Ludwig Otte in Zehlendorf, Berlin in 1905, to which it does apply, but also to the dwellings built together in fours in the 1853 “cité ouvrière” in Mulhouse.

Nine such town house were subsequently built by several architects in Rauchstrasse in 1984, as part of the IBA International Building Exhibition. They were labelled "urban villas", which could be seen as labelling fraud, as the homes comply with the requirements for normal social housing. The most interesting design is by Giorgio Grassi. It is in the formal tradition of the "palazzina", the kind of town house that is familiar from Italian cities. The design was a criticism at the same time! Grassi writes that he felt as if he were using his "little block" to get the so-called urban villa into difficulties.

The palazzina is familiar as a building form for the middle classes, with rooms to meet their requirements, which frequently includes accommodation for servants, a servants' staircase and other additional rooms. I am thinking of examples in Rome like Luigi Moretti's town house on the Viale Buozi, 1947–50, the "Girasole", which is probably the best-known palazzina for architectural reasons, or of Ludovico Quaroni's beautiful town house in Via Innocenzo X, 1951–54.⁷ In all these examples the living or reception rooms in the two flats form a single street façade on the same floor. Adjacent to them are side wings housing the bedrooms, which form an open or – in Moretti's case – closed courtyard. At the back of this are the stairs, the lift and the kitchen. (This ground plan can be found in Berlin town houses as early as the turn of the century, in the above-mentioned designs by Otte, for example.)

Grassi takes this building type over in his design. But the five flats on one floor move away from the spatial structure that formed the basis for the type in the palazzina: it is as though a town house of this kind had later been divided up into smaller and less prestigious housing units. But this represents a violent attack on the building type, intentionally, if we believe Grassi when he says that it is being changed so much that the conditions that are bringing about the change have to be met with a new type. This would involve positioning the rooms without any kind of hierarchy, either inside or outside. The various rooms in the dwellings do not then relate to a street, a park, a courtyard any more – and so consequently they do not derive their special character from this relationship. They relate to uniform surroundings whose qualities have still to be discussed.

Who owns the open space?

In 1990, Isa Stürm and Urs Wolf drew the urban consequences from this new type of town house in their design for the Röntgenareal in Zurich. This site at the edge of the tracks was used for storage purposes until it was developed. The architects took this character into account with nine blocks of flats with the space between them experienced as open and complete. The seven-storey blocks are staggered in relation to each other. This gives the space between them a tension to which the dwellings relate as a result of their orientation: by occupying the four corners and faces two ways they eliminate all ideas of "front and back", of "street and courtyard" or of

"montré and caché". The continuous balconies – they are twisted slightly to create natural boundaries – reinforce the equal value of the sides.⁸

The ground floor of these town houses is occupied by flats. This makes the open space ambiguous. On the one hand it belongs to everyone, and so it is public, but it also belongs to the tenants in these flats. And so this mixture of qualities has been described as urban: you are said not to feel that you are invading someone else's privacy.⁹ But I do feel that, and for me it contaminates the whole space between the buildings. The tenants try to wring a little privacy out of it with skimpy hedges. It is as permeable as the balconies with their perforated sheet metal parapets. It makes life on these balconies into a performance in which the tenants act and see others acting at the same time.

The 1994 design by Daniele Marques and Bruno Zurkirchen for the development of stone factory site in Pfäffikon draws conclusions from this conflict.¹⁰ Their poetic design, which is important for the analysis of a dense, open mode of development, occupies this extraordinary lake-side site with long buildings slightly staggered in relation to each other. The open space between the buildings, which are used for work as well as housing, is covered with gravel and can be walked or driven on in all directions. It is articulated only by trenches with water in them and the hedges that accompany them. They underline the fact that the development relates to the water.

Imagine that this had been built: the ground floors of the buildings are reserved for commercial and communal rooms and covered parking spaces. The dwellings are in the three upper storeys. The open space is planted with trees that grow well in gravelly places, birches for example; they create the atmosphere appropriate to such locations. The site is articulated by their trunks, the supports and the rooms built into the ground floor. They create alternating sensual experiences of confinements and openness, light and shade, of colours – the blue or grey of the lake, the brown of the reeds – or the green of the meadowland. The cars' many different colours... Here urban development concepts do not apply to the space between the buildings, it is not a square, it is not urban, it is not a park either, despite the trees. The architects thus logically describe the estate as order "of the kind we are familiar with from campsites".

Research ...

Certainly the most interesting examination of the town house or in this case the park house as a type was provided by work on an estate in Wallisellen in 1997. The site, which has an area of a good 15,000 m², was to be developed with large dwellings, to fill a gap in the market. To this end the general contractor commissioned seven architects to develop a housing estate pattern jointly. It consists of buildings arranged on a checker-board design, with open space extending evenly between them on all sides. This space was to be planted as a generally accessible park. It

was to make it possible to create park houses as a suburban framework for the town houses, but containing larger dwellings that in some cases occupy a whole floor – a good 200 m². The rooms in these dwellings were to open on all sides on to surroundings in which perceptions are structured by the buildings and the trees in different constellations.¹¹

Most of these buildings, which the invited architects then designed, have two studios each and are compact bodies above an area that is very little short of square. The differences are determined by the ground plans and lead to fine deviations in the relationships with the building sections. The buildings can be divided into two types in terms of their ground plans, addressing the qualities of the park house in different ways. In one case the staircase forms an inner core, with the spaces in the flat – the corridors and the rooms – arranged like the skins of an onion. Here the rooms very definitely face outwards, towards the park. Several architects chose to design buildings where one floor takes two dwellings, like the palazzina. Here I find the ground plan created by Meinrad Morger and Heinrich Degelo particularly attractive: the rooms form a kind of glacial drift, with exciting spatial relationships. But the possibility of linking the two flats fails to convince in all of these buildings because the spaces are mirror images.

In the other type the staircase and the "installed" spaces form peripheral, lit cores that articulate the dwelling. This produces a continuous space that spreads out like water between stones. This space can be subdivided into the usual rooms by means of sliding doors. And when you walk around the flat you finally get a sense of the park as a whole, in rapid, cinematic clips. – This type was developed in Wallisellen by Marianne Burkhalter and Christiani Sumi, and also Annette Gigon and Mike Guyer. It is closest to being an up-to-date version of the town house at the turn of the century, where the rooms were linked together, appropriately to the order imposed by middle-class life. Today the sliding doors make it possible to do the opposite and create a new order from case to case. It is not surprising that homes in old town houses like these are particularly sought after.

... and realization

Gigon Guyer continued their typological investigations in a competition for housing on the Zürichberg in 1998.¹² They suggested accommodating the dwellings in three urban villas, which really did deserve the name this time, because of their position. The design has since been built, and forms an important reference point for examining the building type that is being discussed under various names here. Here it is based on the order of the quarter, which contains houses and villas, and in its attempt to use the relatively large parcels better than formerly without disturbing this order. This was, in brackets, at the time also the reason for the open development in the Doldertal: the municipal building department

refused to give permission for the terrace-style development that the architects originally proposed because it was “alien to the quarter”.

The dwellings, which open out on all sides, are differently accentuated because of the different arrangement of the loggias. They are all above ground level: the ground floor contains only work-rooms and – partially underground – cellars. The space between the buildings is laid with coarse pebbles. This means that it has no clear purpose: the courtyard is not a courtyard and the park is not a park. Such qualities are eliminated in the “space without qualities” that surrounds the buildings.

The housing estate in Wallisellen, to return to it again, could have placed itself in the tradition of examining housing construction on a scale of 1:1, as achieved by the Werkbund housing estates in the 1920s, for example. Nothing came of it. Instead the main contractors decided to build all the houses on the basis of plans by Sabine Hubacher and Christoph Haerle. The residents moved into the estate in 2000. What remains, as Andreas Janser writes, is a remarkable process and the collective efforts made by the architects involved.¹³ But these efforts are currently being repeated in the planning of a housing estate in Vienna. This estate on the western periphery of the city is intended on the one hand to examine the typological possibilities afforded by free-standing, three-storey buildings and on the other and the use of concrete for such houses – the planning initiative was prompted by the cement industry. It is part of the city of Vienna’s efforts to confront people leaving for the surrounding communities by offering a new form of living that can be called “green”. “From the point of view of promoting residential building “red Vienna” is carefully changing its ideological spots, as a house in the leafy suburbs is seen as the epitome of middle-class living,” as Christian Kühn said in his description of the estate.¹⁴

A housing estate on the outskirts of Vienna

Nine architectural practices from the three German-speaking countries designed 12 buildings, which explains the name “9=12”. The urban development plan is by Adolf Krischanitz: he placed the long sections on the two edges of the site, which slopes diagonally to the west, thus leaving an open space in the middle. The buildings are slightly staggered as they face each other. The contours reinforce this staggered effect and break up the order of the estate. The open space is given an “all-over” treatment: it will be planted in a patchy pattern of the kind familiar from camouflage, brown-green-beige: “nature camouflaging itself as nature”.¹⁵ The buildings behave quite neutrally in relation to it, which means that the dwellings face all sides – to differing extents.

With the exception of the plots in the corners of the site, the architects had an area of about 11.5 x 23 m at their disposal. The buildings deviate from this area to a greater or lesser extent appropriately to the ground plans. They are set one behind the other a small distance apart, a factor that puts the

open space in an even greater state of crisis than the cases of town and park houses discussed above. Some of the dwellings are single-storey, some extend over two or three floors, and sometimes both types are to be found in the same building. Of the two-storey flats, the design by Diener & Diener seems particularly complex. The bedrooms and workrooms are 2.5 m high as usual, but the “living” rooms are 3.75 m high. These rooms eat away at the perception of living in a block of flats; they create another kind of sensual density.

This estate, which is named after the Mauerbach, a stream whose channel it borders. It will be presented at the Architekturzentrum Wien in the autumn, and later at the Architekturmuseum Basel. So I can restrict myself to a design that I feel is particularly appropriate to the park house. It is by Peter Märkli, and contains three flats on three storeys, their floors rather thicker than usual. Perhaps the building can be described as being various pieces cut out of the edges of the plain body, so that the body and the space surrounding it are linked up. In four places the floor-high windows form protruding corners, so that the rooms appear as bodies externally. In this way internal and external spaces are combined or even clamped together, ultimately eliminating the border between them.

This statement also applies to the relationship between the rooms. Sections of their walls are in the form of folding screens. The simple, clear form of the bedrooms or workrooms or whatever occupants decide they should be protects them from simply being absorbed into the complex “living” space. These dwellings have nothing at all in common with Gerrit Rietveld’s 1924 building in Utrecht, in which it was possible to push the walls between the rooms back completely and thus dissolve the internal order altogether. This order is maintained in Märkli’s building: it is the standard against which infringement of this standard is measured. The space in the dwellings expands from the porch in a large, broad gesture – like water, to use this image once again – towards the boundaries, in a new kind of continuous space. Thus this design continues the *recherche architecturale* that Märkli started with the house in Azmoos in 2001 and even earlier, in 1998, with the house on the Zürichberg (in the competition won by Gigon Guyer with their three urban villas). It addresses in its own way the “liberated living” that the park house makes possible.

Apart from such key examinations of the town or park house, a large number of designs for this building type, built and unbuilt, could be mentioned. I am thinking of the three town houses – and that really is what they are – by Burkhardt, Meyer in Baden in 1998–99, or the five park houses that Burkhalter & Sumi built in Altendorf in 2001. But I am also thinking of cases where the possibilities the type offers are examined in an individual building like Büsser & Hürliemann’s town house in Thalwil in 2001. Here the individual flats are staggered by half a floor, and each give the impression of living in a single house. In contrast with the 19th century ap-

proach, the owner’s flat is shifted to the top floor, where a completely private garden can be laid out on the roof. Dettli & Nussbaumer’s 1997–98 park house in Emmenbrücke is also one of these cases; it is featured in the “werk-Material” section of this issue.

As stated at the beginning of this article, there are a variety of reasons for this new examination of an old building type, socio-political and socio-cultural reasons, in other words reasons relating to the changing values reflecting social changes in the housing field. This examination has only just begun. *To be continued.*

Notes: See German text p. 10

Frank-Bertolt Raith, Rob van Gool (pages 26–31)
Translation: Michael Robinson

Strategies of the Special

Dutch housing construction after Sporenburg Borneo

“The loners and the village idiots, the oddballs and the weirdoes have been replaced by your average deviationist who is no longer conspicuous at all among the millions of people who are like him,” wrote Hans Magnus Enzensberger about our current “everyday exoticism”.¹ Developers no longer build to meet an abstract need, but address a concrete demand.² In Holland the Borneo and Sporenburg housing developments with their symbiosis of urban density and the advantages of a detached house have triggered an enormous surge of innovation. This is greatly influenced by the increasing subjectivity of all aspects of life. Experiments are made with different room heights, complex encapsulations or open ground plans, looking for atmospheric diversity and individual experiences. The Dutch construction industry is making an effort to keep up.

The new housing consumer is an individual personality who cannot be reduced to the characteristics of a statistical or sociological group. The standard “3 bedroom flat” is being replaced by specific products designed for individual lifestyles or phases of life: the little family-friendly house with a garden, the comfortable newly built flat in town, the stylish old building with stucco ceilings and exposed floorboards, the loft in a converted commercial building. Occupants want to be able to recognize themselves in the product, they expect support in their self-realization projects. Homes are not just financial exchange products, but, according to cultural historian John Fiske on the subject of consumer goods in general. “Objects that we think with, that we speak with.”³ It is all a matter of stylish, individual living.

Housing as a situation

A more individual approach to housing and living is first and foremost something achieved by the consumer. The democratization of luxury – with