

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 92 (2005)
Heft: 3: Wohnungen = Logements = Housing

Artikel: Nach dem Loft : individuelles Wohnen in städtischer Dichte
Autor: Kurz, Daniel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-68428>

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: 25.01.2026

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

Nach dem Loft

Individuelles Wohnen in städtischer Dichte

Daniel Kurz Beim Blättern in den Wohnungsanzeigen könnte der Eindruck entstehen, der «Loft», genauer das unspezifische Maximieren von Licht und offener Fläche, sei im Wohnungsbau noch immer das Mass aller Dinge. Neuere Projekte zeigen aber, dass mittlerweile wieder vermehrt an räumlich differenzierteren Lösungen gearbeitet wird.

¹ Wüest & Partner AG, Immo-Monitoring 2002, 1 Wohnungsmarkt.

² Vgl. Alexander Henz u. a., Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsformen, Schriftenreihe Wohnungswesen Nr. 43, Bern 1988.

³ Frank-Bertolt Raith, Lars Hertelt, Rob van Gool: Inszenierte Architektur. Wohnungsbau jenseits des Standards, München 2003, S. 10.

Faszinierend am Wohnen in der Fabrik als Alternative zum beengten Einerlei des konventionellen Wohnungsangebots war das Aussergewöhnliche: die ungewohnten Raumdimensionen, die raue Materialisierung, die sichtbaren Ablagerungen von Geschichte. Vergleichbare Vorzüge wiesen die seit jeher gesuchten und kaum bezahlbaren Bürgerwohnungen der Jahrhundertwende auf: Hohe Räume und Fenster, ein grosszügiges Entree, gleichwertige, oft durch Schiebtüren verbundene Räume, Parkett und Täfer, alte Tür- und Fensterbeschläge. Was all diese Wohnräume auszeichnet, ist weniger der Luxus der Grösse als der Wert des Besonderen. Die Bewohnerin oder der Bewohner findet darin eine Entsprechung zu sich selbst, eine äussere Antwort auf seine oder ihre Persönlichkeit.

Der Markt ist segmentiert

Eine kleine Umfrage unter Akteuren des Wohnungsbaus ergab zwei übereinstimmende Antworten: Erstens, der Drang zur Grosswohnung ist an seine Grenzen gestossen; es werden gegenwärtig eher wieder kleinere Wohnungen gebaut. Zweitens, in einem von Anbieterkonkurrenz geprägten Markt ist es für Investoren – ob gemeinnützige Baugenossenschaften oder private Anleger – immer wichtiger, Wohnungen mit besonderen räumlichen Qualitäten und einem unverwechselbaren Wohnumfeld anzubieten. Das Immo-Monitoring von Wüest & Partner forderte in diesem Sinn schon 2002: «Jede Wohnung soll mindestens ein individuelles Merkmal aufweisen, das sie einmalig und speziell macht.»¹ Die flächigen Grundrisslösungen aus

den 90er Jahren sind nur dann erfolgreich, wenn das Angebot wirklich preiswert ist, d. h. wenn die Monatsmiete deutlich unter 2000 Franken für 100 bis 110 m² Wohnfläche liegt. Dieser Schwellenwert teilt den Markt für Neubauwohnungen in zwei klar unterschiedene Segmente, denn für über 80% der städtischen Haushalte, nicht zuletzt für Familien mit Kindern, liegt hier die Grenze des Erschwinglichen – dies betont Alain Paratte von der Immobilienfirma Pensimo Management AG.

Eine sehr kleine Gruppe von Wohnungssuchenden hat genügend Geld und Zeit, um wirklich frei zu wählen. Sie wird von den Wohneigentumsangeboten ebenso umworben wie vom «gehobenen» Wohnungsbau. Diese Menschen erwarten räumliche Qualitäten und kontrollierte Führung des Lichts. Überhohe Räume und in der Höhe versetzte Wohnniveaus tragen zum Gefühl bei, mitten in der Stadt wie im Einfamilienhaus zu wohnen.

Kultur des Individuellen

Die moderne Soziologie beschreibt die extreme Individualisierung, die im Gefolge der globalen Marktwirtschaft das gesellschaftliche Leben prägt. Der «flexible Mensch» (Richard Sennett) ist aus traditionellen Bindungen und Sicherheiten herausgeworfen und zur selbstverantwortlichen Konstruktion eines «eigenen Lebens» (Ulrich Beck) gezwungen. Mit dem Prozess der Individualisierung löst sich auch das Wohnen aus räumlichen und sozialen Zwängen und Gewissheiten. Man stellt sich nicht mehr auf Lebensstellung und Pensionserwartung ein, lässt sich nicht nach soziologischen Gruppen und Klassen etikettieren. An die Stelle der Einordnung in gesellschaftliche Organisationen tritt die Vernetzung. Die gleiche Person nimmt im Lauf des Tages ganz verschiedene Rollen ein. Dass Familien auseinanderbrechen und in veränderter Form auch wieder zusammenwachsen können, ist eine akzeptierte Tatsache; Patchwork-Familien und Karriere-Collagen sind realer Alltag; die einstige Normalfamilie



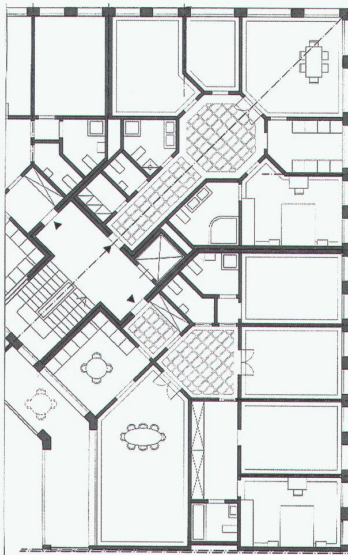
Marco Graber und Thomas Pulver, Zürich, in Verbindung mit Wüest & Partner AG: Überbauung Chriesimatt, Baar 2003–2007. Bauherrschaft: Erbgemeinschaft Schmid. Unterschiedliche Wohnungstypen zur Grossform vereint.

mit Eltern und Kindern ist mit einem knappen Drittel aller Haushalte zur Minderheit geworden. In den Städten bilden monadische, aber oft stark vernetzte Single-Haushalte heute mit rund 50% die weitaus grösste Gruppe. Für den wachsenden Verbrauch an Wohnfläche – er steigt um rund 0,5 m² pro Person und Jahr – ist diese Aufsplitterung der Haushalte der Hauptgrund. Dass Wohnungen daher für unterschiedliche und wechselnde Haushaltskonstellationen taugen, dass ihre Zimmer möglichst gleichwertig sein sollen und dass die moderne Wohnung für viele Menschen zeitweise Arbeitsplatz ist, sind Erkenntnisse, die sich bereits in den 80er Jahren durchzusetzen begannen.²

Für die mobiler gewordenen Menschen des angehenden 21. Jahrhunderts ist Heimat nicht mehr eine von Kind auf vertraute Umgebung; sie tragen sie vielmehr als Teil ihrer selbst mit sich – oder versuchen, sie in den eigenen vier Wänden zu inszenieren, die ihrem individuellen Lebensentwurf entsprechen. In der Privatheit der Wohnung wächst zusammen, was der moderne Alltag auseinander reisst. Damit steigen die qualitativen Anforderungen an die Wohnung, wie auch die Marktexperten feststellen. Die städtische Wohnung soll einerseits Anteilnahme am städtischen Leben und an globalen Netzen ermöglichen, andererseits in

durchaus konservativem Sinn als «Futtermal» die Persönlichkeit einkleiden: als höchst private und abgesonderte Eigenwelt. Mit Blick auf den holländischen Wohnungsbau schreiben Frank-Bertolt Raith und Rob van Gool: «Längst geht es weniger um messbare Bedürfnisse als um geheime Wünsche und unerkannte Sehnsüchte, um ein romantisches, schnelles, städtisches, wildes Wohnen.»³

Für Urs Küng, Geschäftsleitungsmitglied der Inter-city Immobiliendienstleistungen, steht daher bei der Beurteilung und Entwicklung von Wohnbauvorhaben das autonome Individuum im Zentrum. Wo mehrere Menschen zusammenleben – sei es als Familie oder als Wohngemeinschaft – wird jede einzelne Person als autonomes Wesen vorausgesetzt, was bedeutet, dass alle Zimmer wandelbare Nutzungsqualitäten aufweisen müssen, um so auf die flexiblen Lebensbedürfnisse sich unterschiedlich verändernder Nutzer reagieren zu können. Ein klassisches Entree unterstützt diese Flexibilität und ermöglicht gleichzeitig einer Wohngemeinschaft, sich längerfristig am selben Ort den wechselnden Bedürfnissen anzupassen; die Wohnung muss Öffnung und Rückzug gleichermassen ermöglichen, so wirken Wohnqualitäten für Nutzer wie auch für Ersteller nachhaltig.



Marc Kocher, Zürich/Berlin, mit Arassociati, Milano: Müller Martini Areal-Wohnhaus «Heinrich», Zürich 2002–2006. Bauherrschaft: Müller Martini, Zürich. Grundriss Eckwohnung und Ansicht

Nach den Beobachtungen Künigs sind heute eher introvertierte, das Private betonende Wohnräume gefragt: Räume, die begrenzende Wände und bewusst gesetzte Öffnungen aufweisen. Die in der Vergangenheit oft zur puristischen Darstellung moderner Architektur verwendeten Materialien Glas, Stahl und Beton sind denn heute nicht mehr vorbehaltlos Sinnbilder designorientierten Wohnens. Die verstärkte Sehnsucht nach gut bürgerlicher Behaglichkeit begründet seiner Meinung nach den Erfolg retromoderner Architekturen, wie sie Hans Kollhoff in Berlin baut und wie sie in Zürich West im Müller-Martini-Areal zur Ausführung kommen. Ein Trend, der sich in städtischen Gebieten seiner Meinung nach fortsetzen wird.

letzten zwei Jahren um ein Drittel auf 1400 pro Jahr gesunken. Investoren und Wohnungssuchende haben das Mehrfamilienhaus neu entdeckt. Auf die Qualitäten der Privatheit und der räumlichen Besonderheiten, die das eigene Haus verspricht, wollen sie trotzdem nicht verzichten. Das Einfamilienhaus hält so als Immeuble-Villa im Sinn Le Corbusiers Einzug in die dichtest bebaubaren Areale der Städte. Es wird Teil einer aufregend inszenierten Grossform mit eigenem gesellschaftlichem Innenleben und kann genauso gut im Parterre oder im 14. Obergeschoss unterkommen.

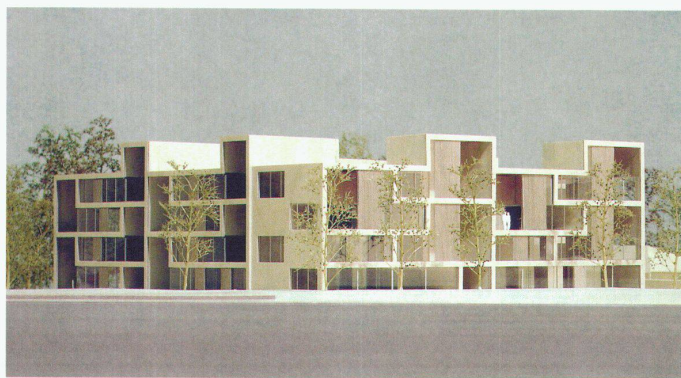
Die Kombination von Grossform und individueller Behausung kann ganz wörtlich verstanden werden. Der Basler Architekt Hans Zwimpfer entwickelte vor drei Jahren das Bausystem PILE UP, um, wie er schreibt, den allgegenwärtigen Traum vom Leben in den eigenen vier Wänden ohne die unausweichlichen Zersiedlungsfolgen zu verwirklichen: «PILE UP besteht aus zweigeschossigen Raumelementen im Wohnteil wie im Aussenraum und ermöglicht damit urbanes

4 Hans Zwimpfer: PILE UP, Broschüre, Basel 2002.

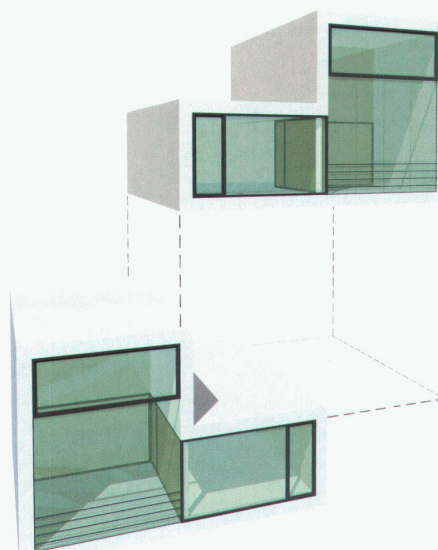
5 Ein vergleichbares System mit Maisonnetten propagiert u. a. der Hamburger Architekt Hadi Teherani. Vgl. Klaus-Dieter Weiss, Von der Vereinzelung in der Peripherie zum Häuserhaus der Stadt, in: Christian Schittich (Hrsg.), Verdichtetes Wohnen – Konzepte, Planungen, Konstruktionen, Edition Detail, Basel, 2004, S. 15.

Das gestapelte Einfamilienhaus

Neueste Zahlen zeigen, dass der Boom des Einfamilienhauses möglicherweise an seine Grenzen gestossen ist. Im Kanton Zürich, wo Ende der 90er Jahre jährlich 2200 Eigenheime gebaut wurden, ist diese Zahl in den



Hans Zwimpfer, Basel: PILE UP, Studie 2002. Das Wohnmodul wird als gestapeltes Wohnmodul zum Immeuble. Grundmodell und Modell der geplanten Anlage in Rheinfelden



Wohnen an zentraler Lage bei gleichzeitiger Wahrung aller Rückzugsmöglichkeiten ins Private.»⁴ Gemeint ist eine variable Struktur aus gestapelten Wohnmodulen mit doppelgeschossigem Wohnraum, die ohne tragende Innenwände auskommen. Ihre Proportionen sind so gewählt, dass die resultierende Grossform aus der Verzahnung der Elemente einen charakteristischen architektonischen Ausdruck gewinnt.⁵

Die Grossform als städtebauliche Inszenierung

Wo private Investoren grosse Überbauungen konzipieren, sind die Marktrisiken relativ gross, zumal der gehobene Mietsektor in scharfer Konkurrenz steht zum schnell wachsenden Angebot an Eigentumswohnungen. Ob am Rand des Siedlungsgebiets oder in dicht bebauten zentralstädtischen Lagen: Die Mietwohnung steht zudem in Konkurrenz zum Einfamilienhaus. Sie muss daher ähnliche Qualitäten aufweisen – und darüber hinaus spezifische Vorzüge des Wohnumfelds bieten, die sich aus der Lage im Block ergeben können. Die besondere Attraktivität gerade innerstädtischer Überbauungen ergibt sich aus einer eigenständigen Identität, die den Neubau zum Markenartikel macht. Damit wird auch das Wohn-Hochhaus wieder zu einer Option. Architekten und Vermarktungsspezialisten definieren heute schon in vielen Fällen gemeinsam die Identität und Marktausrichtung der Projekte. Wo Architekten einen «Ort» schaffen, wird dieser im Sprachgebrauch der Vermarkter zur «Adresse». Flexibilität wird angesichts stark individualisierter Ansprüche nicht durch Universalität angestrebt, sondern durch starke Durchmischung von Wohnungstypen.

Im Grenzgebiet zwischen Altstetten und Albisrieden, im Westen von Zürich, liegt das 22 500 m² grosse LUWA-Areal. Die Turintra AG, eine Gesellschaft des Immobilienfonds UBS Sima als neue Besitzerin plant eine Neuüberbauung des Areals in hoher Dichte. Büros, Gewerbe, Ateliers und ein grosser Anteil Wohnungen sollen eine lebendige Mischung und eine attraktive «Adresse» ergeben. Den zweistufigen,

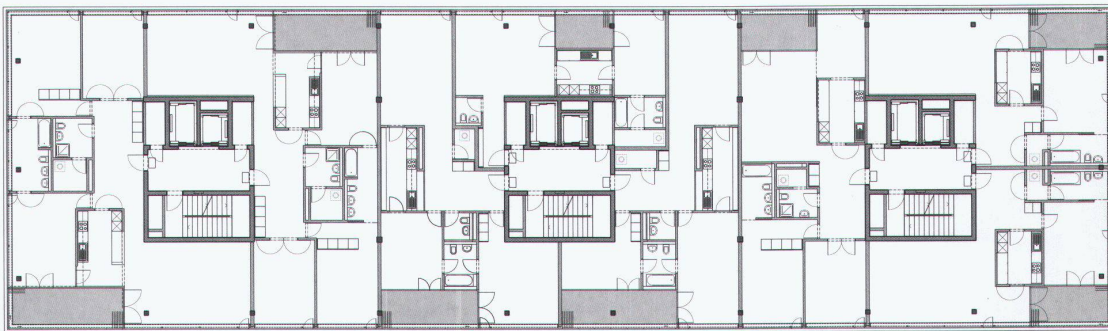
eingeladenen Wettbewerb gewann 2001 der Zürcher Architekt Patrick Gmür.

Grosse, kompakte Baukörper geben dem Areal eine rauhe Charakteristik. Zwischen den hohen Bauten wird grossstädtische Dramatik erlebbar, die privaten Aussenräume dagegen sind introvertiert und vor Einsicht geschützt. Eine Besonderheit dieser Überbauung, die ab Ende 2006 bezogen werden soll, sind ungewöhnliche Gemeinschaftseinrichtungen: Geplant sind zum Beispiel ein Portier, der Serviceleistungen übernimmt, ein Waschsalon mit Fitnessangebot und sogar ein eigenes Kommunikationssystem innerhalb der Siedlung mit Touch-Screen in jeder Wohnung, das Absprachen vom Kinderhüten bis zur Einladung zum Apéro ermöglichen soll. Eine historische Fabrikhalle bleibt als Aktions- und Gemeinschaftsraum bestehen. Mit Mietzinsen um 2200 Franken für rund 115 m² Wohnfläche ist das LUWA-Areal eine markante, und doch in finanzieller Hinsicht nicht exklusive Adresse.

Die Wohnungen in den oberen Geschossen des Hochhauses sind auf kleine, mobil orientierte Haushalte ausgerichtet. Ein grosses Entree charakterisiert alle Wohnungen. Eine kleine Küche ist vom Wohnraum abgetrennt. Stets ist ein Raum als Arbeitszimmer mit dem Wohnraum verbunden, während die übrigen



Patrick Gmür, Zürich: LUWA-Areal, Zürich 2001–2006. Bauherrschaft: Turintra AG, c/o UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel. Ansicht von Westen und Grundriss 4.–7. Obergeschoss



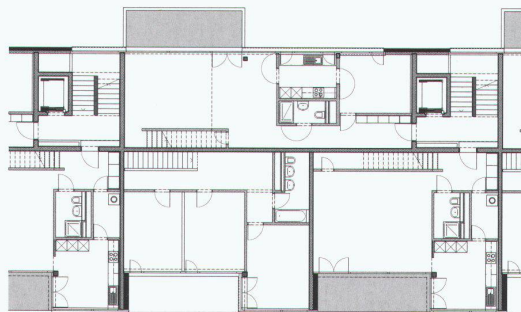
Individualräume eine eigene Privatzone bilden. Bäder und Küchen sind Durchgangsräume, die zahlreiche Zirkulationsmöglichkeiten zwischen den Räumen eröffnen.

Ein langgezogenes Gebäude am östlichen Grundstücksrand dient ganz dem Wohnen. Die grosse Gebäudetiefe teilen sich Atelierwohnungen und Maisonetten, die jeweils rund um eine zweigeschossige Loggia organisiert sind. Die Verzahnung der Wohnungen ergibt eine reiche Variation von Wohnungstypen, die mit Einfamilienhausqualitäten aufwarten.

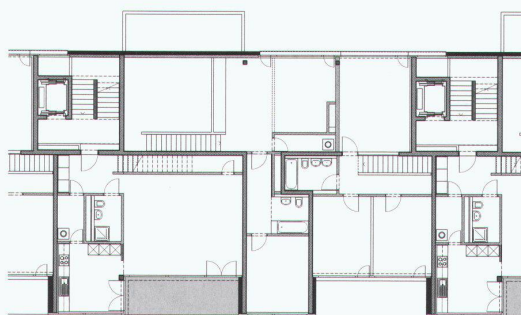
Auch in der Wohnüberbauung Chriesimatt, die im halb ländlichen, halb verstädterten Baar (Kanton Zug) geplant ist, definiert die Grossform den Charakter des Orts und seine «Adresse». Der extreme Mix von Wohnungs- und Wohn-Typen ergibt zahlreiche Varianten individuellen Wohnens, die hier, im halb ländlichen Umfeld, sich noch unmittelbarer am Thema des Wohnens wie im Einfamilienhaus orientieren. Den zweistufigen Wettbewerb, ausgeschrieben von den priva-

ten Grundeigentümern, gewann das Architekturbüro Marco Graber und Thomas Pulver (Zürich/Bern) in Verbindung mit Wüest & Partner AG. Die Fertigstellung ist für die Jahre 2006 und 2007 vorgesehen.

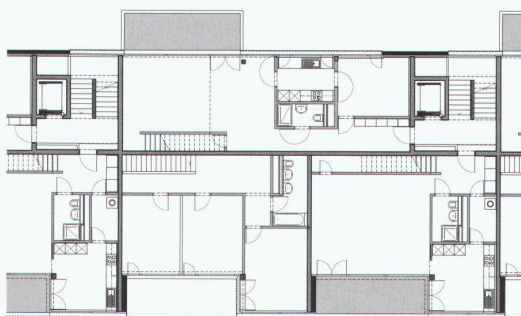
Zwei lange Gebäudeketten entwickeln sich vom Siedlungskern her organisch ins Freie und schaffen in ihrem Inneren einen klar gefassten, gemeinschaftlichen Freiraum, der in Zonen unterschiedlichen Öffentlichkeitsgrads gegliedert ist. Das Faszinierende dieser Überbauung besteht aber vor allem im grossen Spektrum von Wohnungstypen, das sie anbietet: Loftartige Geschosswohnungen im nördlichen Abschnitt zeichnen sich aus durch einen überhohen Wohn- und Loggiabereich. Ihre kreuzweise Orientierung ermöglicht eine Differenzierung der Raumhöhen. Maisonettypen mit oder ohne Atelierraum, Dachterrasse oder Vorgarten machen den grössten Teil des Angebots aus, aber auch Patio- und Attikawohnungen fehlen darin nicht.



5. Obergeschoss

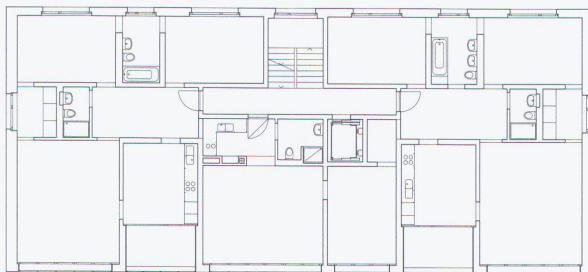


4. Obergeschoss



3. Obergeschoss

Patrick Gmür, Zürich: LUWA-Areal, Zürich
2001–2006. Bauherrschaft: Turintra AG,
c/o UBS Fund Management (Switzerland) AG,
Basel. Maisnette-Typen der Wohnzeile



Differenzierter Geschosswohnungsbau

Der Wohnungsbau für kleine und mittlere Einkommen steht unter einem hohen Kostendruck. In den 1990er Jahren wurde häufig versucht, über die relative Begrenztheit des Raums hinwegzutäuschen, indem Küche und Wohnraum zu einer möglichst grossen Fläche zusammengelegt wurden, die oft direkt die Zimmer erschliesst. Der Preis für die gewonnene Fläche ist ein undifferenzierter Raum und ein geringes Mass an Privatheit für die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner.

In der Stadt Zürich sind im Rahmen städtischer Wohnungsbauprogramme seit 1998 zahlreiche Wohnungswettbewerbe durchgeführt worden. Dabei geht es darum, die Portefeuilles von Stadt und gemeinnützigen Baugenossenschaften um grössere Wohnungen zu ergänzen. Als Mieterschaft stehen Familien mit Kindern und limitiertem Budget im Zentrum. Ein junges Team im städtischen Amt für Hochbauten organisiert einen Grossteil dieser Wettbewerbe und trägt dazu bei, dass gerade auch im genossenschaftlichen Wohnungsbau neue Ideen zum Zug kommen. Ein Beispiel aus dieser Tätigkeit ist die Siedlung Mittelleimbach von pool Architekten (vgl. Seite 18).

Auch im konventionellen Geschosswohnungsbau finden sich interessante Ansätze. Räumliche Differenzierung wird gross geschrieben. Diagonale Anordnungen trennen Kochen und Wohnen voneinander, auch die Cockpit-Küche taucht wieder häufiger auf. Die Wohnungen werden sorgsam in einen öffentlichen Wohn- und einen intimeren Zimmerbereich zониert, wobei oft mindestens ein Raum alternativ als Schlaf- oder Arbeitszimmer geeignet ist. Auch der Luxus eines Entrees ist wieder häufiger anzutreffen.

Zürcher Beispiele

Fast paradigmatisch kommen diese Eigenschaften im Wohnhaus an der Breitensteinstrasse zusammen, das Birchmeier Kaufmann Architekten aufgrund eines Studienauftrags 2002 für die Zürcher à Porta-Stiftung erbauten. Eine grosszügige Diele empfängt den Besu-

cher und erschliesst alle Räume. Die lärmige Strassen- seite bildet einen öffentlichen Bereich. Die Küche ist vom Wohnzimmer getrennt, aber mit 15 m² Fläche als eigener Wohnraum aufgewertet. Das Wohnzimmer wird dadurch zum klassischen Salon, an den ein kleines Arbeitszimmer anschliesst. Auf der ruhigen Rück- seite bilden zwei Schlafzimmer einen eigenen Bereich, den das dazwischen liegende Bad zu einer intimen Zone der Körperlichkeit verbindet. Der Fassade ent- lang sind alle Räume durch Türen verbunden, was ei- nen kleinen Spaziergang rund um die Wohnung er- möglicht. Ähnliche Ansätze, die aus dem klassischen bürgerlichen Wohnungsbau stammen, finden wir auch in anderen Beispielen in diesem Heft: Die Diele und die klare Zonierung der Wohnung finden sich im Schwarzpark von Miller & Maranta (Seite 30); das verbindende Bad zwischen zwei Zimmern im Haus am Sädlweg von Andreas Fuhrmann und Gabrielle Hächler (Seite 24).

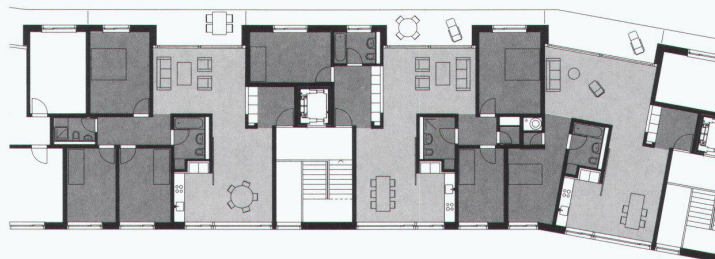
Auf einem städtischen Baurechtsgrundstück im Zentrum von Zürich-Albisrieden plant die Baugenos- senschaft Zurlinden eine gemischte Überbauung. Den Wettbewerb A-Park gewann das Büro Baumann Rose- rens Architekten mit einer komplexen Raumanord- nung. Die Wohnung betritt man hier auf dem Umweg über ein kleines Entree, das vom angrenzenden Bad her Licht erhält. Küche und Wohnzimmer bilden ei- nen zusammenhängenden Raum, der in zwei gleich- wertige Funktionsbereiche unterteilt ist. Am Ende der Wohnung liegt eine in sich abgeschlossene, intime Gruppe von Individualräumen, ein weiteres Zimmer liegt diesen gegenüber und ist vom Entree her separat erschlossen. Als Ergänzung zum gemeinsamen fami- liären Intimbereich hat hier die autonome Privatheit einer Einzelperson – etwa eines familienfremden Mit- bewohners oder einer heranwachsenden Tochter – ihren Raum.

Im Zürcher Vorort Leimbach projiziert die gemein- nützige Baugenossenschaft Hofgarten den Ersatz einer Reihenhaussiedlung aus den dreissiger Jahren durch ei- nen verdichteten Ersatzneubau. Die Wettbewerbssieger

Birchmeier.Kaufmann, Zürich: Wohnhaus Breitensteinstrasse 50, Zürich 2002. Bauherrschaft: Dr. Stephan à Porta-Stiftung Zürich. Ansicht und Grundriss



Baumann Roserens Architekten, Zürich:
Wohnsiedlung A-Park, Zürich-Albisrieden
2003–2007. Bauherrschaft: Baugenossen-
schaft Zurlinden. Strassenansicht und
Normalgeschoss



Galli & Rudolf konzipierten eine kompakte Grossform mit einem vielfach variierten Wohnungstyp. Auch hier empfängt ein kleines Entree den Besucher. In der Dreizimmerwohnung schrumpft die Küche zum Cockpit, das aber vom fassadenbegleitenden Wintergarten und einem separaten Esszimmer erweitert wird. Ess- und Wohnzimmer sind diagonal versetzt und bilden einen fließenden Raum. Von den zwei um das Bad gruppierten Schlafzimmern ist eines über eine Schiebetür direkt mit dem Wohnraum verbunden. In der Fünzimmerwohnung findet sich eine grosse, offene Wohnküche in diagonalen Verbindung mit dem Wohnraum. Die räumlichen Spezialisierungen sind in diesem Entwurf weniger streng als in anderen vorgegeben und nur durch die Lage im grosszügigen, offenen Wohnbereich angedeutet. Dies erleichtert Rollenwechsel in dem veränderlichen Gebilde, das Haushalt und Familie heute darstellen. ■

Daniel Kurz, geb. 1957, schreibt als Historiker über Architektur, Stadt und Wohnen. Er ist im Amt für Hochbauten der Stadt Zürich für Ausstellungen und Publikationen zuständig.

Literatur

ARCH+ 158, 2001: Houses on Demand. Mass Customization in der Architektur.
a+t 19, 2002: densidad/density.
werk, bauen + wohnen 10 | 2002: Stadtvilla, Stadthaus, Parkhaus.
archithese 4 | 2003: Wohnprogramme.
Hochbaudepartement der Stadt Zürich (Hrsg.): Der Stand der Dinge –
Neuestes Wohnen in Zürich, Zürich 2002.
Stadtplanungsamt Bern, ETH Wohnforum (Hrsg.): Stand der Dinge – Wohnen
in Bern, Bern 2003.
Logis Bale, ETH Wohnforum (Hrsg.): Stand der Dinge – Wohnen in Basel,
Basel 2004.
Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Wohnbauten in Deutschland, Stuttgart 2002.

Gaston Wicky, Brigitte Selden (Hrsg.): Neues Wohnen in der Schweiz. Architek-
ten und Bauten im Porträt, München 2003.
Frank-Bertolt Raith, Lars Hertelt, Rob van Gool: Inszenierte Architektur.
Wohnungsbau jenseits des Standards, München 2003.
Christian Schittich (Hrsg.): Verdichtetes Wohnen. Konzepte, Planung, Kon-
struktion; Edition Detail, Basel 2004.

Après le Loft – *habitat individuel en zone urbaine* Pour les investisseurs, il est de plus en plus important d'offrir des appartements avec des qualités spatiales particulières et un environnement unique. Les plans sur un seul niveau des années 1990 ont du succès uniquement lorsque le loyer mensuel reste nettement en dessous de 2000 francs pour 100 à 110 m². Pour plus de 80% des ménages de la ville, ce montant constitue le seuil.

Il n'y a que peu de personnes qui peuvent choisir de manière vraiment libre. Les appartements qui leur correspondent sont en concurrence avec la propriété privée. Par conséquent, ils doivent avoir des qualités similaires à une villa, mais, en plus, aussi présenter des avantages spécifiques qui peuvent découler de la position dans le bloc. C'est ainsi que la maison individuelle en tant qu'immeuble-villa au sens de Le Corbusier fait son apparition en ville. Elle devient un élément d'une forme plus importante qui fait l'objet d'une mise en scène et qui a sa propre vie sociale. La tour de logement constitue également à nouveau une option. Là où les architectes créent un «lieu», celui-ci devient, dans la langue des promoteurs, une «adresse». L'objectif de flexibilité n'est pas atteint au moyen de l'universalité, mais du mélange des types de logements.

Les hommes, devenus plus mobiles, portent la patrie comme une partie d'eux-mêmes, ou ils essayent de la trouver et de la mettre en scène dans leur appartement. Ceci augmente les exigences en terme de qualité. Le logement doit

permettre la participation à la vie urbaine, mais aussi revêtir la personnalité à la manière d'un «fourreau»: il est un monde en soi extrêmement privé.

À peine un tiers des ménages correspond encore à la famille normale d'autrefois avec parents et enfants. En ville, les ménages monadiques d'une seule personne mais qui sont souvent fortement en réseau constituent, avec 50%, de loin le plus grand groupe. Encore aujourd'hui, il est donc important qu'un appartement réponde aux besoins de différents types ou constellations de ménage, qu'il puisse servir pour de nombreuses personnes aussi de place de travail temporaire et que ses pièces soient les plus égales possibles.

La construction de logements pour les personnes à revenus faibles et moyens est soumise à une forte pression sur les coûts. Dans les années 1990, la cuisine et le salon étaient souvent réunis en une surface aussi grande que possible qui desservait directement les chambres. Le prix à payer pour des espaces relativement généreux était un faible degré d'intimité pour les différents habitants et une différenciation spatiale limitée. Mais l'on accorde à nouveau une grande importance à cette dernière. Souvent, les distributions en diagonale séparent la cuisine du salon, de même la «cuisine-cockpit» réapparaît plus fréquemment. De nouveau, on veille à créer des zones de séjour et un secteur de chambre plus intime, au moins une pièce est appropriée pour servir alternativement de chambre à coucher ou de bureau. On retrouve aussi plus souvent le luxe d'une entrée généreuse.

Barely one third of all households conform to the former "normal" family with parents and children. In the cities, monadic and often strongly networked single households are by far the largest group with a proportion of approximately 50 percent. There is thus still a demand for housing that is suitable for widely differing and changing constellations, for the house or apartment is for many people also a work place at times, and its rooms should be as equal in quality as possible. Housing construction for the low and medium income brackets is subject to extreme cost pressure. In the 1990s, the kitchen and living room were often combined into one room with an optimally large area, which opened straight onto the other rooms. The price for a comparatively spacious area is a modest degree of privacy for the individual inhabitants and modest spatial differentiation. The latter is, however, becoming more important again. Often, the kitchen and living area are separated by diagonal organisation, and the cockpit kitchen is also becoming more popular. The public living area and a more intimate area are carefully zoned, whereby often at least one room is suitable for use as either a bedroom or a workroom. The luxury of a generously proportioned entrance area is also becoming more widespread.

After the loft – individual housing in dense urban surroundings

It is becoming increasingly important to investors to be able to offer housing with specific spatial qualities in a distinctive living environment. The generous ground plan solutions of the 1990s are only successful when the monthly rent is well under 2000 francs for 100 to 110 m² of living space. For over 80% of urban households, this is the uppermost financial limit.

Those who are really free to choose are few and far between. These rental apartments compete with owner-occupied properties. They must therefore have qualities similar to those of single-family houses, as well as offering the special advantages that can result from being part of a block. Thus the single-family house, in the sense of Le Corbusier's *immeuble-villa*, is making its appearance in the towns. It is becoming part of an excitingly staged large-scale form with its own interior social life. The high-rise residential building is also once again an option. In situations in which architects create a "place", this becomes, in the language of the vendors, an "address". Flexibility is striven for through the intermixing of housing types rather than through universality.

Members of today's society, more mobile than ever before, carry their "home" as part of themselves, or try to find – or stage – it in their houses. This results in an increase in demands of quality. The houses and apartments should make it possible to participate in the life of the town, while at the same time enveloping the personality in a highly private and isolated world of its own.



Wohnsiedlung Leimbach, Zürich, Wettbewerb 2004. Bauherrschaft: Baugenossenschaft Hofgarten. Architektur: Galli & Rudolf, Zürich.



5 1/2- und 3 1/2-Zimmerwohnung