

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

**Artikel:** Wohnlabor : Studienauftrag "Im Forster", Zürich 2004  
**Autor:** Wieser, Christoph  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-68433>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

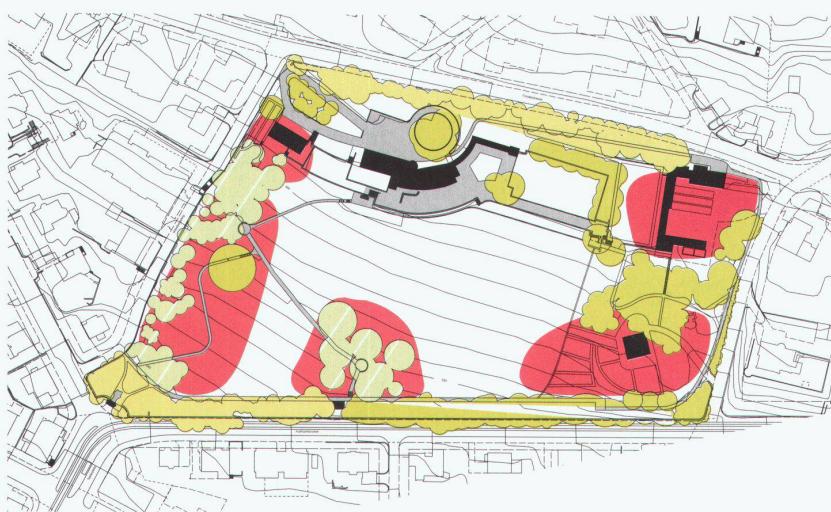
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 12.01.2026

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



Zulauf Seippel Schweingruber, Baden: Parkentwicklungsleitbild mit den siegreichen Vorschlägen für die einzelnen Baufelder.  
Von links im Uhrzeigersinn: «Mittelberg», Jakob Steib, Zürich; «Garage», Richter et Dahl Rocha (Überarbeitung), Lausanne;  
bestehende Villa; «Gärtnerei», EM2N, Zürich; Mantellinen für die Baufelder «Chalet» und «Krähbühl», EM2N, Zürich.



Zulauf Seippel Schweingruber, Baden: Städtebauliches Konzept mit den fünf Baufeldern, Grundlage des Studienauftrags.



# Wohnlabor

## Studienauftrag «Im Forster», Zürich 2004

Christoph Wieser Der internationale Studienauftrag war als Experimentierfeld für städtischen Mietwohnungsbau von gehobenem bis luxuriösem Standard angelegt. Entsprechend innovativ sind einzelne Projekte in typologischer Hinsicht ausgefallen.

Aussergewöhnlich ist am Areal «Im Forster» in Zürich-Fluntern eigentlich alles: die privilegierte Lage am Zürichberg; die phänomenale Aussicht auf die Stadt, den See und die Alpen; die Grösse des Grundstücks, das mit über 45 000 m<sup>2</sup> das grösste zusammenhängende Privatgrundstück am Zürichberg ist; das von Jacques Gros entworfene Chalet (1890) in der südöstlichen Parzellenecke und schliesslich das Gebäudeensemble von Henauer und Witschi (1929–31), das aus der Villa mit Angestelltentrakt, einer Garage mit eigener Tankstelle und Chauffeurwohnung sowie einer Gärtnerei mit Personalwohnung zur Versorgung des Herrschaftshauses besteht.

Aussergewöhnlich ist auch der Ansatz, den die heutigen Besitzer, die Familien von Stockar und Diez, zur massvollen baulichen Verdichtung des Areals gewählt haben. Da für sie die Erhaltung der Fernsicht sowie grosser Teile des Parks höchste Priorität haben, verzichten sie auf rund einen Drittelp der laut Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich möglichen Ausnützung. Zur Umsetzung dieses in positivem Sinn sentimental Wunsches bedarf es eines privaten Gestaltungsplans mit entsprechenden Sonderbauvorschriften, denn die Regelbauweise gestattet die notwendige punktuelle Verdichtung nicht. Angesichts der denkmalpflegerischen und städtebaulichen Bedeutung des Areals unterstützen die zuständigen Behörden dieses Vorgehen, so dass Ende 2003 ein gemeinsamer «Letter of Intent» unterzeichnet werden konnte. Darin wird unter andrem festgehalten, dass zur Erlangung von Sonderbauvorschriften ein Wettbewerb ausgeschrieben werden muss. Die Jurierung des internationalen Studienauf-

trages, an dem sieben in- und ausländische Architekturbüros teilnahmen, erfolgte im vergangenen Sommer.

### Landschaftsarchitektonischer Städtebau

Mit der Festlegung des städtebaulichen Konzeptes wurde vorgängig das Landschaftsarchitekturbüro Zulauf Seippel Schweingruber beauftragt. Dieses Vorgehen ist in diesem Fall durchaus sinnvoll, geht es doch um die etwas paradoxe Aufgabe, einen Park von landschaftlichen Dimensionen so zu überbauen, dass dessen Substanz möglichst wenig tangiert wird. Deshalb wurden zunächst die zu erhaltenden Freiräume bestimmt und erst dann die Baufelder. Die Qualität einer solchen «Negativplanung», die das Büro Zulauf Seippel Schweingruber seit einiger Zeit auch bei anderen Aufgaben erfolgreich einsetzt, hängt gerade in einem schützenswerten Umfeld von einer präzisen Lektüre des Ortes ab. Dazu kommt eine überzeugende Konzeptidee, die selbstbewusst und doch rücksichtsvoll auftritt.

Das Areal «Im Forster» ist kein Park im klassischen Sinn, sondern ein romantischer Wohngarten – freilich von unüblichen Dimensionen. Ernst Klingelbuss gestaltete die Anlage nach dieser in den 20er-Jahren aufkommenden Art. Ihr wesentlichstes Merkmal ist die spannungsvolle Kombination von geformten und funktionalen Bereichen mit formal ebenso präzis eingesetzten, aber scheinbar natürlich wuchernden Elementen. Dazu gehören auch landschaftliche Motive. Beim Garten «Im Forster» sind dies etwa die grosse Wiese von drei ha, die auf allen vier Seiten von einem mächtigen Baumgürtel gesäumt wird, der den Grundstücksrand

nachzeichnet und die nähere Umgebung elegant ausblendet. Der Fernblick in die Alpen und die Stadt ist dank der Hanglage trotzdem gewährleistet. Noch heute scheinen die wenigen Bauten mehr auf dem Land als in der Stadt zu liegen. Die bewusste Abwendung von der Stadt ist dabei nichts Neues, sondern Ausdruck einer Land- oder Bergsehnsucht, die gerade in der Schweiz weit verbreitet war und ist. Das Chalet, das heute Teil der Anlage ist, liess Gustav Adolf Tobler seinerzeit errichten, damit er an den Wochenenden und im Sommer mit seiner Familie die Stadtvilla an der Winkelwiese verlassen und hier die frische Luft des damals noch unverbauten Zürichberges geniessen konnte.

#### Typologiefragen

Zum Konzept des romantischen Wohngartens gehört die harmonische Einfügung der Bauten in die Landschaft, deren Architektur aber als Kontrast zur scheinbar natürlichen Umgebung verstanden wird. Der Antagonismus zwischen Natürlichkeit und Künstlichkeit, zwischen gefühlbetonter Gartengestaltung und rationaler Architektur verstärkt sich in den 30er-Jahren. Und es ist letztlich eine verwandte Auffassung, die Zulauf Seippel Schweingruber zur Ausscheidung von fünf Baufeldern führt, die wie Inseln in den Park eingeschrieben sind. Sie alle sind peripher gelegen, so wie die bestehenden Bauten auch, doch reichen sie nicht bis an die Grundstücksgrenze heran. Der historische Baumbestand kann so weitgehend erhalten werden. Zudem bleibt das Areal auch nach der baulichen Verdichtung in seinen heutigen Dimensionen erfahrbar, da die Stadt nicht von seinen Rändern her in das Innere vorrückt und den Park auf diese Weise beschniedet. Entsprechend wichtig ist, dass die künftigen Bauten als Implantate aufgefasst werden können, die an den dafür geeigneten Stellen errichtet werden.

Von den fünf Baufeldern sollen die beiden bezüglich Aussicht und Baubestand sensibelsten Bereiche erst in rund 20 Jahren überbaut werden. Die entsprechenden Mantellinien werden zwar bereits heute nach dem Vorschlag von EM2N fixiert, die Architektur soll aber erst in einem zukünftigen Wettbewerb ermittelt werden. EM2N konnten auch den Bereich «Gärtnerei» für sich entscheiden. Jakob Steib gewann den Bereich «Mittel-

berg», und Richter et Dahl Rocha erhielten für den Bereich «Garage» den Auftrag, ein Projekt auszuarbeiten.

Gefragt waren Neubauten, die präzis auf ihre Lage innerhalb des Areals Bezug nehmen – so wie die bestehenden Bauten ihrer Funktion und Situierung entsprechend unterschiedlich ausgebildet sind. Das betrifft neben architektonischen Themen – den Umgang mit der Topographie sowie Fragen der Orientierung und der Beziehung zur zentralen Freifläche – auch solche des Programms: Je nach Standort sind Mietwohnungen mit einem mittleren bis luxuriösen Standard vorgesehen. Dementsprechend wurden für die verschiedenen Baufelder unterschiedliche Typologien erwartet, ja geradezu gesucht, aus Überzeugung, dass an dieser Lage mit den zu erwartenden hohen Mietzinsen nur Aussergewöhnliches langfristig bestehen kann.

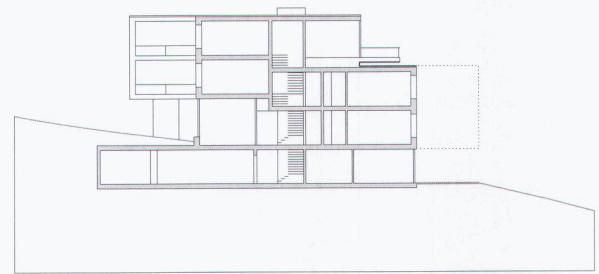
Solche strategischen Überlegungen beruhen auf Marktanalysen und Standortbewertungen der Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner, die das Vorhaben von Anfang an begleitet hat. Sie sind ein Indiz dafür, wie wichtig ein durchdachtes (Raum-) Programm nach wie vor ist, auch wenn in jüngster Zeit gerne das Gegenteil behauptet wird. Denn grosse Wohnflächen und eine privilegierte Lage allein genügen nicht, jede Wohnung braucht einen unverwechselbaren Charakter. Hier, wo die Aussicht so spektakulär ist und gleichzeitig Privatheit geschätzt wird, ist eine geschickte Zonierung und Lenkung der Blickbeziehungen besonders wichtig. Diese Kriterien erfüllen die siegreichen Projekte aufs Beste, aber auch einige der nicht prämierten Arbeiten schlagen unkonventionelle Wohnungen mit hoher architektonischer Qualität vor. Im Folgenden wird eine Auswahl der Entwürfe für die drei Baufelder der ersten Etappe kurz analysiert.

#### Baufeld «Mittelberg»

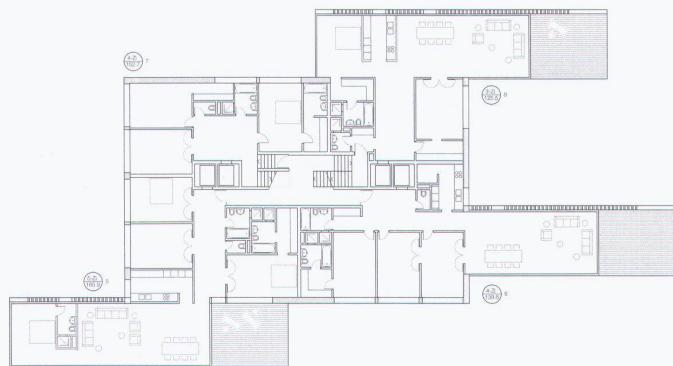
Das grösste und für die angestrebte Wirkung wichtigste Baufeld, genannt «Mittelberg», liegt im westlichen Bereich der Parzelle. Die Palette der Vorschläge reicht von Chipperfields mäandrierendem Wohnblock bis zu SANAAs teppichartiger Atriumsiedlung. Jakob Steib setzt drei identische, seeseitig viergeschossige Häuser so in den Hang, dass alle Wohnungen von der Aussicht und dem Park optimal profitieren können. Das er-



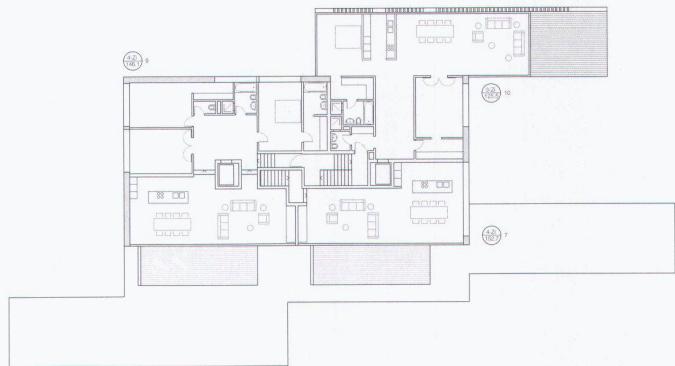
Baufeld «Mittelberg», Projekt Jakob Steib, Zürich



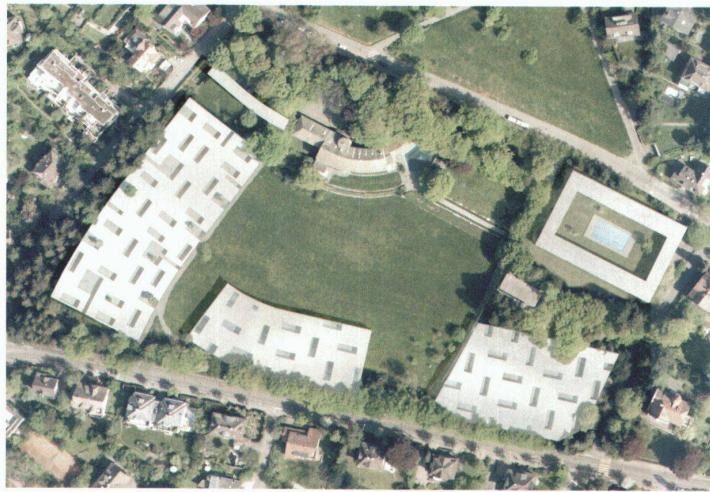
Schnitt



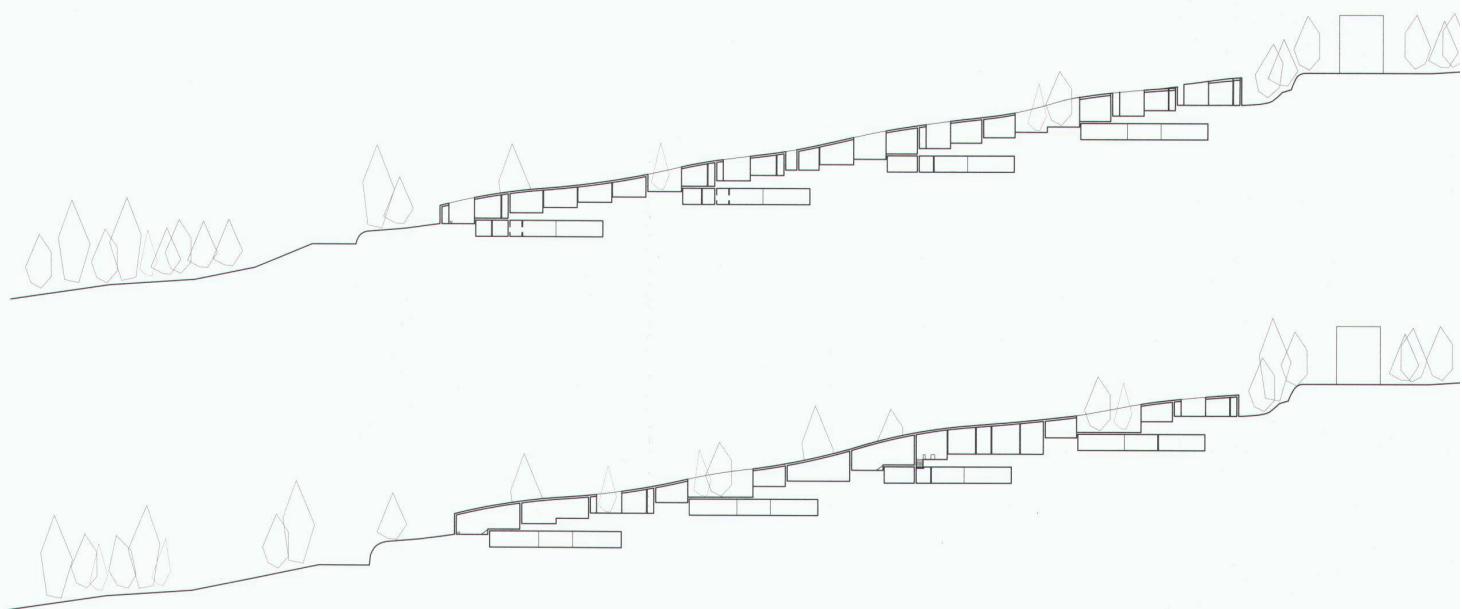
Grundriss OG



Grundriss DG



Projekt SANAA, Tokio. Unten und rechts Baufeld «Mittelberg»



Schnitte



Grundrissausschnitt



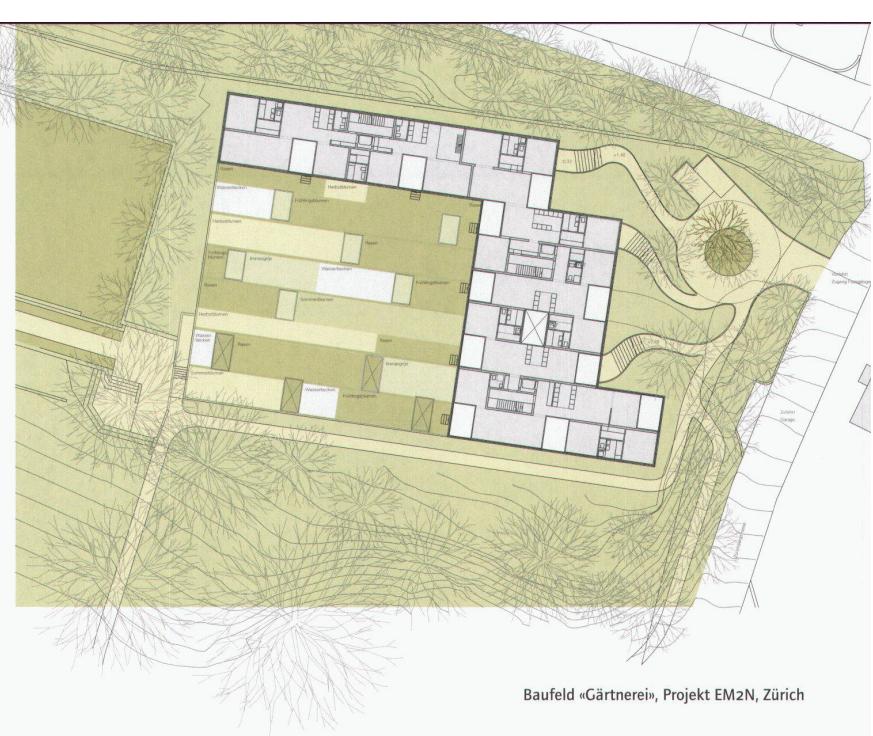
reicht er über die Höhenstaffelung im Schnitt, indem die hangseitigen Wohnungen einige Stufen versetzt angeordnet sind. Und er erreicht es über die volumetrische Gliederung der Bauten mit drei von einem grossen Kern weit ausgreifenden «Piers». In diesen schmalen, längsrechteckigen, leicht vom Terrain abgehobenen Trakten befinden sich jeweils das Wohnzimmer und eine grosse Terrasse. Alle Wohnungen sind dreiseitig orientiert, auch die Maisonette im nordwestlichen Gebäudeteil, deren Wohnraum im Dachgeschoss zum Ausgleich nach Südosten ausgerichtet ist. Solche Massnahmen verleihen den Wohnungen Eigenständigkeit und eine hohe Wohnqualität. Natürlich ist die Fassadenabwicklung gross und die Gebäude sind insgesamt relativ lang – deshalb von «Riegelbauten» zu sprechen, wie dies der Zürcher Heimatschutz tut, ist aber falsch: zu differenziert sind die Bauten gestaltet.

Wer das bisherige Schaffen von Kazuyo Sejima und Ryue Nishizawa vom Büro SANAA kennt, ist über ihren äusserst radikalen und innovativen Vorschlag einer teppichartigen Struktur mit eingeschossigen Atriumhäusern nicht erstaunt. Immer wieder arbeiten diese Architekten mit solch gekammerten, dichten und introvertierten Typologien – bei Wohnbauten ebenso wie beispielsweise beim eben fertiggestellten Museum für zeitgenössische Kunst in Kanazawa (1999–2004). Im Unterschied zu etlichen dieser Projekte, die sich oft durch das völlige Fehlen von korridorartigen Erschliessungsflächen auszeichnen – alle Räume und Höfe sind dann ähnlich proportionierte rechteckige Zellen –, weisen die Hofhäuser «Im Forster» gar zwei Korridore auf, welche lateral angeordnet die beiden grössten Räume der Wohnung miteinander

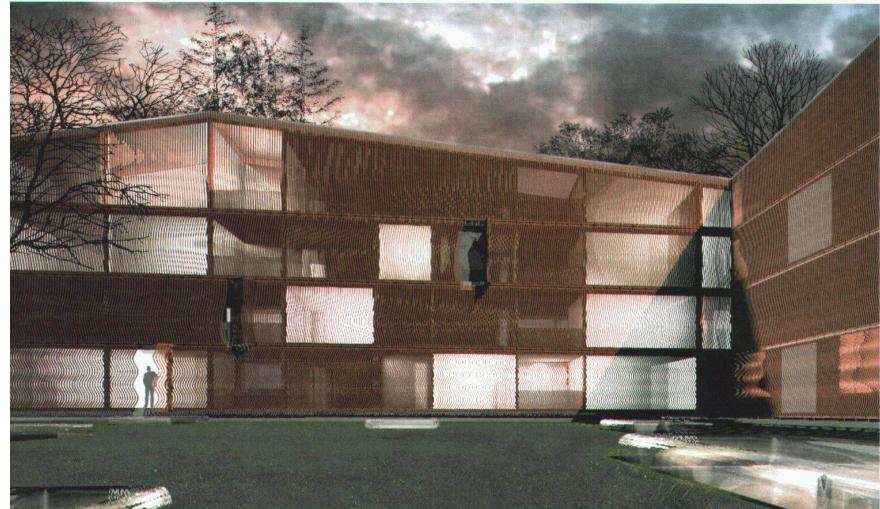
verbinden. Auf diese Weise wird der zentrale Hof, von dem aus der Blick in die Alpen möglich sein soll (woran die Schnitzzeichnung allerdings zweifeln lässt) und die daran angegliederten Schlafzimmer räumlich umflossen. Die gesamte Ausdehnung der Wohnung wird so sowohl in der Breite als auch in der Länge erfahrbar, was sie grosszügiger macht, als ihre Fläche allein vermuten liesse. Zu diesem Eindruck trägt auch die partielle Überhöhe der Räume bei: Indem die Gebäude Silhouette dem Hang folgt, entstehen auf einfachste Weise Räume mit schrägen Decken und unterschiedlichem Charakter, je nachdem, ob sie quer oder längs zur Falllinie angeordnet sind.

#### Baufeld «Gärtneri»

Dem Baufeld «Gärtneri» ist eine gewisse Introversiertheit eigen, aus Gründen der topographischen Lage in einer leichten Senke und auf Grund der hohen Bäume. EM2N gelingt es jedoch, mit einem s-förmigen Baukörper von unterschiedlicher Tiefe die Wohnungen auch hier an der zentralen Freifläche teilhaben zu lassen. So wie bei SANAA's Atriumhäusern werden die Wohnungen über das Untergeschoss erschlossen. Auf diese Weise können die Treppenhäuser ins Innere des Baukörpers verlegt werden, und die Fassaden werden freigespielt für je zwei Loggien pro Wohnung. Besonders interessant ist die streifenartige Zonierung im Grundriss, deren Richtung und Abstand über das ganze Gebäude gleichbleibend ist. Dadurch entstehen ganz unterschiedlich proportionierte Wohnungen mit zwei bis vier solchen Raumschichten. Korridore können entfallen, da die Durchlässigkeit der Schichten geschickt über die Lage der Loggien gesteuert wird. Auch



Baufeld «Gärtnerei», Projekt EM2N, Zürich



hier sorgt im Dachgeschoss ein mehrfach geknicktes Schrägdach für partielle Überhöhe und räumliche Spannung.

Ganz anders, aber ebenfalls korridorlos konzipiert ist der Beitrag von Burkhalter Sumi: Sie schlagen anstelle der alten Gärtnerei zwei parallele, viergeschossige Bauten vor, die über der Tiefgarage einen gemeinsamen Hofraum aufspannen. Die Grundrisse setzen sich aus quadratischen Feldern zusammen, die teilweise unterteilt oder zu grösseren Raumgefassen verbunden sind. Wie man es von Burkhalter Sumis Wohnbauten in Zürich-Witikon (1998–2001, vgl. wbw 12–2002) kennt, sind die Balkone als tiefe, weit auskragende Kisten ausgebildet. Damit betonen die Architekten den additiven, beinahe baukastenartigen Charakter der langezogenen Gebäude. Dieser erlaubt, mit einem Grundmodul als Ausgangspunkt viele verschiedene Wohnungstypen zu realisieren.



Baufeld «Garage»

Baufeld „Garage.“ Das gleichzeitig privilegierteste und denkmalpflegerisch heikelste Baufeld der ersten Etappe ist das der Garage, deren Erhaltung oder Abriss den Teilnehmern offen gelassen wurde. Die Nähe zur Villa verlangt nach einer deutlichen Unterordnung. Die Beziehung zum Garten und die Fernsicht sind hier aber am besten. Vorgesehen war deshalb die Erstellung von vier luxuriösen Wohnungen, beispielsweise in Form von Reihenhäusern. Der Studienauftrag hat jedoch gezeigt, dass ein entsprechendes Volumen zu gross würde. Deshalb wurde hier kein Sieger erkoren, sondern auf Wunsch der Bauherrschaft dem Büro Richter et Dahl Rocha ein Direktauftrag zur Neuprojektierung von drei Einheiten erteilt. Zwei Etagenwohnungen und eine Maisonette sind in diesem Projekt zu einem vil-



Baufeld «Gärtnerei», Projekt Burkhalter Sumi, Zürich

lenartigen Baukörper verschmolzen, der das Sockelthema der bestehenden Bauten weiterführt.

Im Rahmen des Studienauftrags stammt der typologisch spannendste Beitrag für dieses Baufeld von Jakob Steib. Er addiert vier identische Reihenhäuser mit Innenhof zu einem tiefen, die Horizontale betonenden Volumen. Besonders raffiniert ist die Kombination von Rampen und Treppen für die Erschliessung, die seitlich an den Hof angegliedert ist und den hang-, respektive seeseitigen Teil der Häuser verbindet. Steib hat wohl ganz bewusst in seine Schnittperspektive eine Chaiselongue von Le Corbusier montiert: in Zürich ist Le Corbusiers Heidi-Weber-Haus das einzige mögliche Vorbild für eine solche Lösung. Die Einführung eines intorvertierten Binnenraumes – des Innenhofes – ist an diesem Ort zweifellos überraschend. Dadurch gelingt es, räumliche und atmosphärische Qualitäten zu schaffen, die selbst die an Attraktivität kaum zu überbietende Aussicht noch zu bereichern vermögen. ■

**Auftraggeber:** Familien von Stockar und Diez

**Projektentwicklung:** Wüest & Partner AG, Zürich

**Städtebauliches Leitbild Parkraum:** Zulauf Seippel Schweingruber Landschaftsarchitekten, Baden

**Studienauftrag:** 2004

**Teilnehmende Architekturbüros:**

Jakob Steib Architekten AG, Zürich (Sieger Baufeld «Mittelberg»)

EM2N Architekten, Zürich (Sieger Baufeld «Gärtnerei»)

Richter et Dahl Rocha Bureau d'architectes SA, Lausanne

(Weiterbearbeitung Baufeld «Garage»)

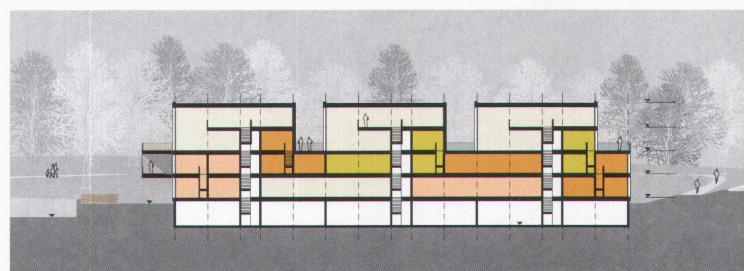
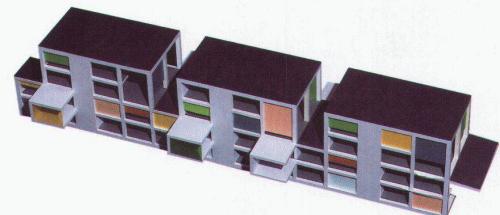
Atelier 5 Architekten und Planer AG, Bern

Burkhalter Sumi Architekten GmbH, Zürich

David Chipperfield Architects, London und Berlin

SANAA Ltd, Kazuyo Sejima, Ryue Nishizawa & Associates, Tokio

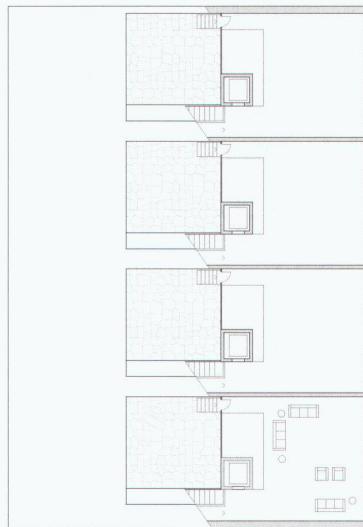
**Beurteilungsgremium:** Monica und Wolfgang Diez, Denise und Urs von Stockar; Christophe Girot, Thomas Pulver, Ruggero Tropeano, Regula Lüscher Gmür, Regula Iseli, Karin Dangel, Silvia Steeb, Martin Hofer, Oliver Hagen



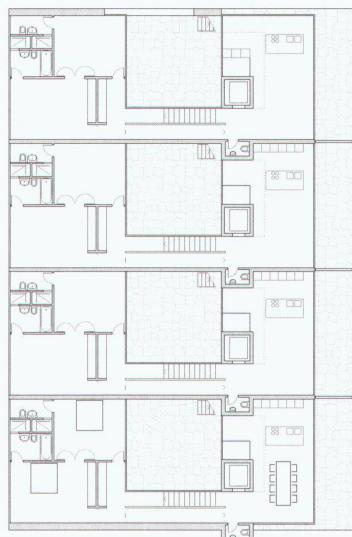
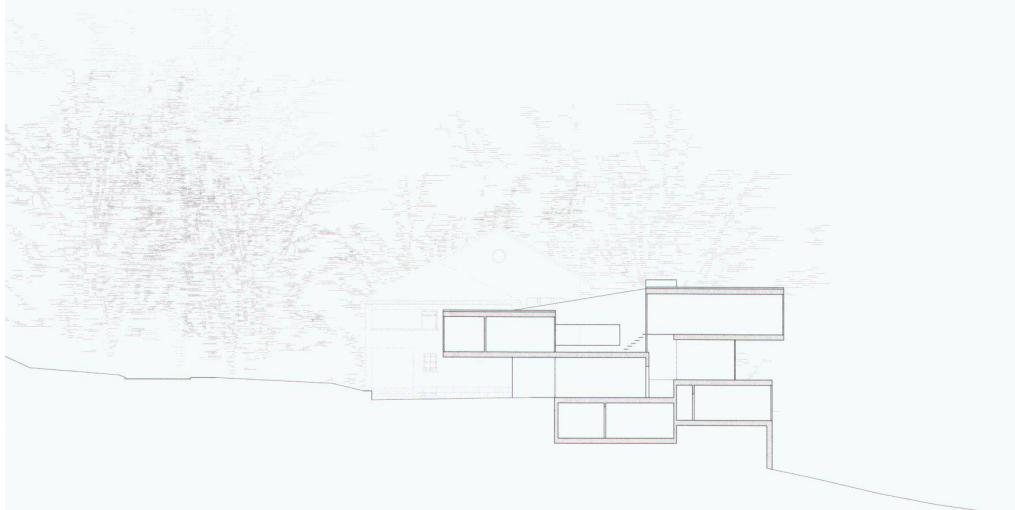
Schnitt Haus A



Baufeld «Garage», Projekt Jakob Steib, Zürich



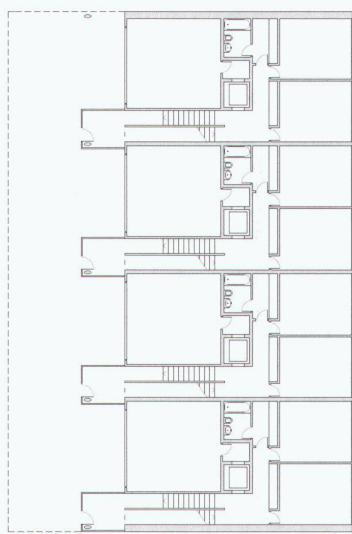
Grundriss DG



Grundriss OG



Schnitte



Grundriss EG



Baufeld «Garage», Projekt Richter et Dahl Rocha, Lausanne (Überarbeitung)

**Laboratoire du logement** *Mandat d'études «Im Forster», Zurich 2004* Le mandat d'études était conçu comme un terrain d'expérience pour des appartements urbains de standing supérieur voire luxueux. Par conséquent, certains projets innovent en particulier sur le plan de la typologie. Cette grande exigence correspond au lieu car tout y est exceptionnel: la situation privilégiée sur le «Zürichberg»; la vue phénoménale sur la ville, le lac et les Alpes; la taille de la parcelle ainsi que les bâtiments existants. En l'occurrence, un chalet de 1890 et un ensemble de 1931 qui comprend une villa avec une aile pour les domestiques ainsi qu'un garage et un établissement horticole disposant chacun d'un logement. Exceptionnel est aussi le choix des familles propriétaires de densifier le périmètre de manière mesurée. Parce que la préservation de la vue et d'une grande partie du parc est la priorité absolue, ils renoncent exactement au tiers du potentiel d'utilisation. La mise en œuvre de ce principe a requis l'établissement d'un plan d'aménagement privé avec des prescriptions particulières. En raison de la valeur de ce périmètre sur le plan de la conservation du patrimoine et de l'urbanisme, les autorités municipales ont soutenu cette démarche.

L'établissement du concept urbanistique pour le mandat d'études a été confié au bureau d'architectes paysagistes Zulauf Seippel Schweingruber. Leur association au projet est pertinente dans la mesure où les propriétaires visent un aménagement qui préserve le parc le plus possible. A l'aide d'une «planification négative», les auteurs ont par conséquent défini d'abord les surfaces libres et ensuite les zones constructibles. La qualité du concept provient du fait que les cinq zones constructibles sont définies comme des îles situées à la périphérie du parc. Il est ainsi possible de préserver la végétation dense le long de la limite de la parcelle et de conserver le parc dans son extension d'origine. Des cinq zones constructibles les deux plus sensibles sur le plan de la vue et de la végétation ne doivent être bâties que dans 20 ans. Leur gabarit est fixé déjà aujourd'hui conformément à la proposition de EM2N; pour les architectes, il faudra alors lancer à nouveau un concours. EM2N ont également réussi à se faire attribuer le secteur de «l'établissement horticole». Jakob Steib a gagné le secteur «Mittelberg» et Richter et Dahl Rocha ont reçu le mandat du projet d'architecture pour le secteur du «garage».

### Housing Laboratory: Study "Im Forster", Zurich 2004

The study was intended as a field of experimentation for the construction of urban rental apartments ranging from high-quality to luxury standards. Individual projects were correspondingly interesting and innovative in terms of typology. This high standard fits in with the surroundings, for here everything is out of the ordinary: the privileged location on the Zürichberg; the phenomenal view of the city, the lake and the Alps; the size of the building plot, and the existing buildings. These comprise a chalet from 1890 and a group of buildings from 1931 consisting of a villa with a staff wing, a garage and a market garden, each with its own apartment. Also out of the ordinary is the principle chosen by the current owner-family in the interests of moderate structural compaction of the site. Since they ascribe the highest priority to the preservation of the views and of large sections of the park, they decided to abstain from using over a third of the maximum possible exploitation. The implementation requires a private design plan with corresponding special building regulations. In the face of the significance of the site in terms of the preservation of historical monuments and of urban development, the city authorities support this procedure.

Establishing the urban planning concepts for the study was entrusted to the landscape architecture firm Zulauf Seippel Schweingruber. Their collaboration is extremely valuable, particularly since the aim is an as careful as possible development of a park that is thoroughly worthy of preservation. With this in mind, the first step was to define the open spaces to be preserved and only then the areas to be built on, in the form of a "negative planning" scheme. The quality of the concept is based on the fact that the five building areas are defined as peripheral islands in the park. In this way, the dense vegetation along the border of the plot of land can be preserved, and the park retains its original expanse. Of the five building areas, the two most sensitive in terms of view and existing vegetation will not be developed for 20 years. Their surface outlines have already been fixed according to the proposal of EM2N, and a new competition will be held for the architecture. EM2N was also able to claim the area of "the garden", Jakob Steib won the "Mittelberg" area, and Richter et Dahl Rocha were commissioned to develop a project for the "garage" area.