

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 100 (2013)  
**Heft:** 11: Spezialitätenwohnen = Logement fin = Fine housing

**Artikel:** Wohncouture  
**Autor:** Joanelly, Tibor  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-515116>

### **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](#)

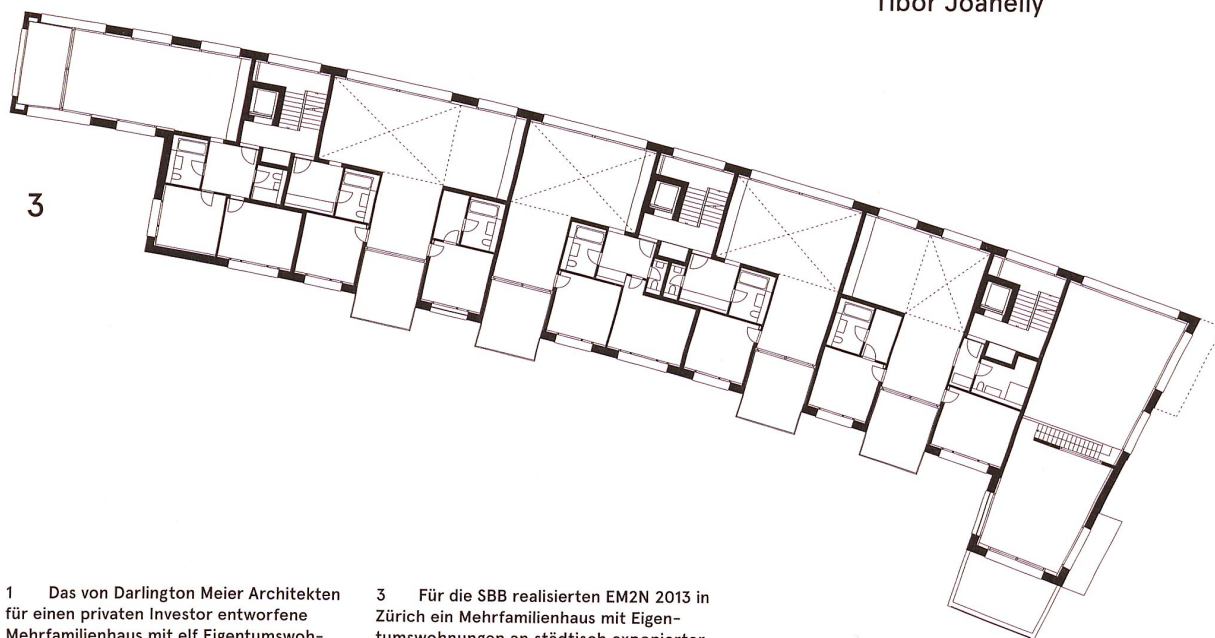
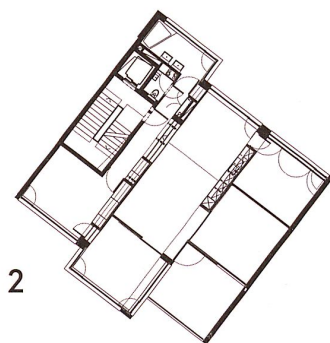
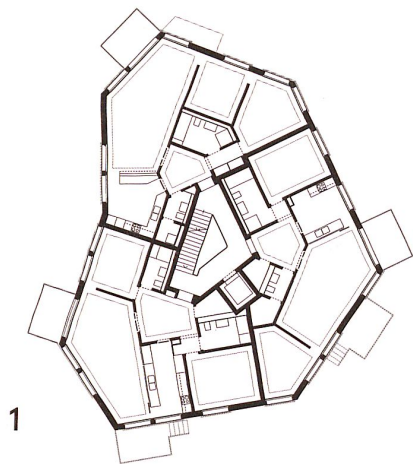
**Download PDF:** 15.01.2026

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

## Spezialitätenwohnen zwischen Gentrifizierung und Stadtaufwertung

In den städtischen Zentren werden neue Wohnbauten vor allem auf kleinen Parzellen gebaut. Der hohe bauliche Aufwand rechtfertigt grosse, ertragsreiche Wohnungen, die von kaufkräftigen Zuzügern nachgefragt werden. Mit steigender Attraktivität des urbanen Wohnens geht aber eine Verdrängung sozial benachteiligter Schichten einher. Eine verantwortliche Stadtentwicklung kann über günstige Mietpreise in Hausgenossenschaften erfolgen oder über das Engagement für urbane Mietwohnungen in Aussenquartieren.

Tibor Joanelly



1 Das von Darlington Meier Architekten für einen privaten Investor entworfene Mehrfamilienhaus mit elf Eigentumswohnungen besetzt seit 2011 als kompakter Baukörper eine Hofparzelle in einem Aussenquartier von Zürich.

2 Hauenstein La Roche Schedler Architekten führen ihr Büro in Zürich an zentraler Lage in einem 2007 durch die eigens gegründete Genossenschaft Homelab gebauten Stadthaus mit fünf Mietwohnungen.

3 Für die SBB realisierten EM2N 2013 in Zürich ein Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen an städtisch exponierter Lage am Rand des Gleisfelds zum Hauptbahnhof.

0 10





Für das städtische Wohnen lässt sich kein klarer Trend mehr ausmachen. Die europäische Stadt ist gebaut, nicht nur mental sondern ganz konkret, auch dort, wo die Wunden des zweiten Weltkriegs oder des postindustriellen Strukturwandels vereinzelt noch erkennbar bleiben. War Ende des 20. Jahrhunderts noch die Rede von Loft und Nutzungsneutralität,<sup>1</sup> so entwickelte sich das Wohnen seither immer stärker in die Richtung einer Spezialisierung; die Unwägbarkeiten des Markts förderten den auf Zielgruppen massgeschneiderten Plan: Keine Projektentwicklung ohne vorgängige Spezifikation einer Zielgruppe.<sup>2</sup>

In der Stadt hat der Markt für Wohnbauten zu Phänomenen geführt, die hier mit dem Begriff des «Spezialitätenwohnens» zusammengefasst werden. Die Wortbildung ist der Industrie entlehnt: In der Spezialitätenchemie werden Produkte im Hinblick auf bestimmte Wirkungen und Anwendungen auf Bestellung und in kleineren Mengen synthetisiert. Die auftragsbezogene Forschung an chemischen Verbindungen kann durchaus mit der Arbeit am Grundriss verglichen werden, die sich ebenfalls zwischen grundlegendem Typus und der Anpassung an besondere Bedürfnisse bewegt. In diesem doppelten Sinn ist in der Folge von Wohnformen und Gebäuden die Rede, die innerhalb der Marktgrenzen auf einen bestimmten Ort und eine Bauherrschaft massgeschneidert sind. Dabei überlagern sich eigentlich zwei Phänomene: Professionelle Projektentwicklung für bestimmte Zielgruppen steht mehr oder weniger selbstbestimmten Projekten von Baugruppen oder Kleinstgenossenschaften gegenüber. Erstere prägen ihr städtisches Umfeld vor allem durch Komfortansprüche und letztere etwa über einen gemeinsam genutzten Aussenraum.

Gemäss dem diesjährigen Immo-Monitoring von Wüest & Partner gehen die aktuellen Nachfrage-Trends in zwei räumlich gegensätzliche, sich wirtschaftlich jedoch bedingende Richtungen.<sup>3</sup> Die Zürcher Immobilienberater sprechen mit Vorbehalt von einer zunehmenden Attraktivität der Zentren und einem Trend zur Reurbanisierung im Sinn einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen in den städtischen Zentren. Diesem hauptsächlich durch die Zuwanderung verursachten Interesse nach eher kleinen Wohnungen steht eine starke Nachfrage der ansässigen Bevölkerung nach Eigentumswohnungen in den inneren Agglomerationsgürteln sowie nach Einfamilienhäusern an gut erschlossenen ländlichen Lagen ent-

gegen. Aufgrund der hohen Bodenpreise können neue Mietwohnungen in der Stadt fast nur von Genossenschaften und in Aussenquartieren angeboten werden. An den zentralen Lagen nimmt der Bau von Eigentumswohnungen überproportional zu.<sup>4</sup> Auf kleinen Parzellen bietet sich die Gelegenheit, komfortablen und grosszügigen Wohnraum anzubieten, den Privatpersonen aus Interesse an städtischem Lifestyle und als Geldanlage erwerben. Die Ausrichtung eines Teils der Immobilienwirtschaft auf ein zielgruppengerechtes Wohnen vor etwas mehr als zehn Jahren hat sich hin zu einer Nischenbewirtschaftung entwickelt. Da der verfügbare Boden in der Stadt knapp ist, ist eine professionalisierte Suche nach Baulücken zu einem einträglichen Geschäft geworden.

Die Käufer von professionell vermarktetem Wohnraum sind nicht selten – ganz im Sinne einer «Gentry» im ursprünglichen Wortsinn – Zuzüger aus den aktuell steuerlich besser gestellten Gemeinden im Umland. Der gewohnte gehobene Lebensstil findet in den angebotenen und durch die hohen Kosten

**Erwartet werden spektakuläre Aussichten, überhohe Räume und wertige Materialien, die beim Fotoshooting zur Geltung kommen und sich zur Selbstdarstellung eignen.**

gerechtfertigten grossen Wohnungen eine Entsprechung und für den dritten Lebensabschnitt oder für die gerade flügge gewordenen Kinder im städtischen Umfeld eine aufregende Szenerie.

Die angebotenen Wohnungen sind nicht nur grösser als landläufig, sie zeichnen sich oft auch durch ein «gewisses Etwas» aus, das sie von der Masse unterscheidbar macht. Erwartet werden spektakuläre Aussichten, überhohe Räume, wertige Materialien, die beim Fotoshooting zur Geltung kommen und sich zur Selbstdarstellung der Bewohner eignen – kurz: das, was eine Villa am Stadtrand vielleicht zu bieten hätte. Die Wohnungen sind in ihrem Charakter irgendwo zwischen Villa und Genossenschaftswohnung anzusiedeln, denn als Anlageobjekt sollen sie unter Umständen ja auch wieder abgestossen werden können. In den Grundrissen der zumeist als 3½-Zimmer-Wohnungen nachgefragten Einheiten spiegelt sich eine für hiesiges Wohnen typische Ambivalenz: Alleine schon von Programm und Grösse näher beim Loft, ist die Atmosphäre dennoch oft

<sup>1</sup> Ernst Hubeli, Neue Öffentlichkeiten, neue Privatheiten, wbw 11–1995

<sup>2</sup> Martin Hofer, Niklaus Scherr, Peter Zeugin, Vielfältige Bedürfnisse, das heisst..., wbw 10–2002 oder: Daniel Kurz, Nach dem Loft, wbw 3–2005

<sup>3</sup> Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2013

<sup>4</sup> Michael Böniger, Beliebt Stockwerkeigentum. Webartikel von Statistik Zürich, Präsidialdepartement, 30. Juli 2013, abrufbar unter [www.stadt-zuerich.ch](http://www.stadt-zuerich.ch)



4 Am Rand der Basler Vorstadt St. Johann bauten HHF Architekten 2013 für eine private Bauherrschaft ein Haus mit Eigentumswohnungen, das ein Konglomerat bestehender Mietshäuser ergänzt und finanziell längerfristig deren Bestand sichert.

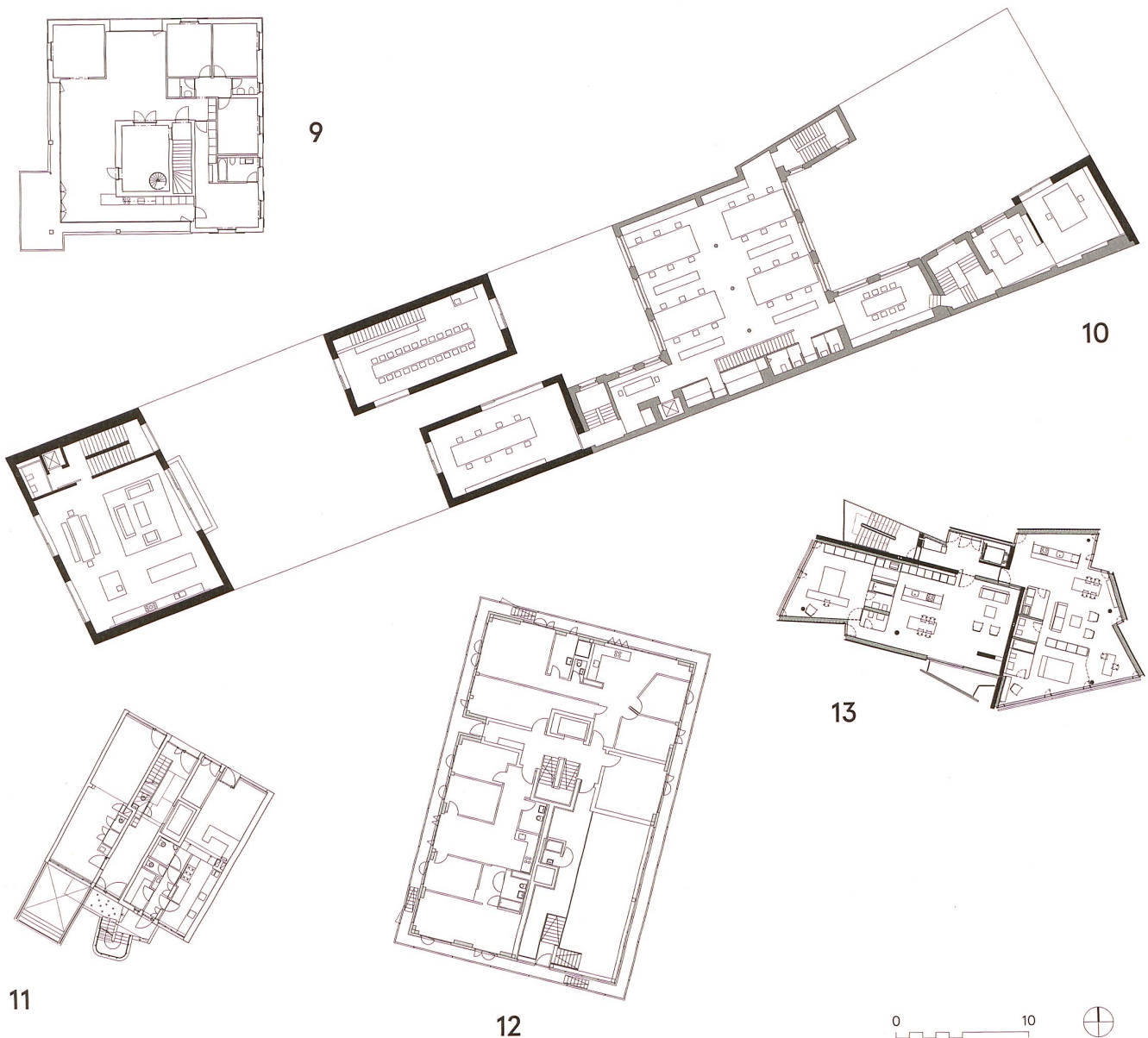
5 Guignard & Saner bauten 2012 in der Zuger Neustadt für die reformierte Kirchgemeinde ein Gebäude mit Saal, Büronutzung und sechs Mietwohnungen.

6 In einem durch frei stehende Mehrfamilienhäuser und Villen geprägten Quartier von Bellinzona bauten Guidotti Architetti für einen privaten Bauherrn zusammen mit Andrea Frapolli 2013 eine räumlich minimal bestimmte Struktur mit vier Eigentumswohnungen.

7 Huggenbergerfries Architekten planten, finanzierten und bauten 2006 in gründerzeitlichem Kontext eines der ersten «Spezialitäten-Häuser» Zürichs. Vier Eigentumswohnungen verbinden ein bestehendes Hofhaus mit dem durch eine Maisonette bekrönten Neubau.

8 Mitten in Lausanne realisierte Atelier niv-o 2006 19 Sozial- sowie 2013 sieben freitragende Mietwohnungen und Büros (abgebildeter Grundriss). Die benachteiligte Lage wird kompensiert durch die stadträumliche Qualität der Bebauung.





9 Silvio und Tobias Ammann bauten 2013 in Muralto an zentraler Lage für eine private Bauherrschaft ein Haus mit drei Mietwohnungen und einer Eigentumswohnung.

10 David Chipperfield führt sein Büro in Berlin Mitte in den Räumen einer ehemaligen Klavierfabrik. Den Blockrand ergänzen seit 2013 weitere Bauten, in denen gearbeitet und gewohnt wird und eine Kantine öffentlich zugänglich ist.

11 BAR-Architekten bewohnen und nutzen seit 2010 als Teil der Baugruppe Oderberger Strasse auf dem Prenzlauer Berg ein Haus mit 19 Räumen für Gewerbe, Experimente, Kunst, Wohnen und Gemeinschaft.

12 Das von ifau und Jesko Fezer sowie Heide & von Beckerath geplante Haus der Baugemeinschaft R50 in Berlin-Kreuzberg beherbergt seit 2012 19 unterschiedliche Wohnungen sowie gemeinsam nutzbare Flächen.

13 Für die Ingenieure Pedrazzini planen Angelo Bucci und Baserga Mozzetti Architeti in vorstädtischem Gebiet ein Haus mit einem Büro und neun Miet- oder Eigentumswohnungen, das 2013 fertig wurde.

5 Hans Stimmann,  
Stadthäuser. Handbuch  
und Planungshilfe,  
Berlin 2011

6 Wüstenrot Stiftung  
(Hg.), Neues Wohnen in der  
Stadt, Ludwigsburg,  
Stuttgart + Zürich, 2012

grossbürgerlich von Komfort und Repräsentation geprägt. Der Lounge Chair von Charles und Ray Eames findet sich zuverlässig nicht nur auf jedem Rendering der Vermarkter sondern auch in vielen realen Wohnungen – bürgerliche Exzellenz und Distinktion wird so zu monotoner Langeweile.

Spezialitätenwohnen manifestiert sich im Stadtbild als Einzelhaus. Damit ist auch gesagt, dass der finanzielle und architektonische Aufwand gemessen an der Grösse der Parzelle erheblich stärker ins Gewicht

**Behördliche Beobachtung erhöht die qualitative Schwelle für städtische Architektur und produziert so ein für die Vermarktung günstiges Image mit.**

fällt als bei einer Arealentwicklung. Dies ermöglicht auch am Äussern hochwertige Materialien und Konstruktionen. Eine qualitativ besser und sorgfältig gemachte Architektur kann im kleinen Massstab einen Beitrag zur Aufwertung der Stadt leisten. Entsprechend wurde das Potenzial einer auf privater Initiative gründenden und durch die öffentliche Hand angeleiteten Quartierentwicklung erkannt. In Berlin etwa geht man seit Mitte der 2000er Jahre soweit, dass ganze Areale neu abparzelliert werden und sich so abwechslungsreiche Stadtbilder und eine entsprechende Haustypologie – die des «Townhouses» – entwickeln konnten (vgl. wbw 11–2009). Das für Berlin typische Bekenntnis zur «Tradition der europäischen Stadt»<sup>5</sup> im Zuge des «Planwerks Innenstadt» von 1996 hat mittlerweile auf einer bildhaften Ebene zu einer Renaissance «des Städtischen» geführt – man könnte aber auch «vom Kleinstädtischen» sprechen – mit entsprechender Nachahmung von Behörden anderswo.

Private Vorlieben für eine zeichenhafte Architektur werden dabei mittels normierender, auf dem Motiv des «Städtischen» aufbauenden Wertvorstellungen einer erhöhten behördlichen Beobachtung unterstellt. Diese erhöht die qualitative Schwelle für städtische Architektur und produziert so ein für die Vermarktung günstiges Image mit. Spezialitätenwohnen steht so im Spannungsfeld zwischen Zeichenhaftigkeit und Stadtverträglichkeit – zwischen Einordnung ins Stadtgefüge und Alleinstellung am Markt – was mit architektonisch-handwerklicher Ausarbeitung als Besonderheit herausgestellt wird und den für die Vermarktung unerlässlichen Anspruch auf Exklusivität

festigt. Die geforderte und höchst erwünschte «städtische Architektur» folgt in der Praxis der Maxime von «Wohnlichkeit» in einer wohnlich gemachten Stadt; grosse, eigentlich nicht-städtische Balkone etwa, die dies herausstellen, sind ein Zeichen dafür. Die begriffliche Assoziation von Wohn- und Stadtlanschaft drängt sich so förmlich auf. Tatsächlich führen die architektonischen Qualitätsansprüche im Zusammenhang mit Spezialitätenwohnen – etwa über ein Café im Erdgeschoss – zu einer erhöhten räumlichen Aneignung des unmittelbaren städtischen Umfelds (siehe hierzu den Beitrag von Peter Schneider in diesem Heft S. 40). Dort, wo sich behördliche Stadtaufwertung und private Parzellenverwertung paaren, herrscht eine seltsam ländliche Atmosphäre vor, in Zürich wie in Berlin oder anderswo – die «Gentry» freut sich über die dörflichen Kiesplätze und die urbane Landwirtschaft.

Spezialitätenwohnen kann in der Stadt nur als Ausnahme gelten; ein allfälliger Anspruch auf Verallgemeinerbarkeit widerspricht der Sache nicht nur von der Definition her sondern auch wirtschaftlich. Dennoch scheint, wenn man einigen Publikationen

**In Berlin oder Hamburg versuchen öffentlich geförderte Baugruppen mit gutem Mass an Idee und Initiative das Bild der Stadt zu verändern.**

folgt, die «Wohnfunktion als Chance einer strukturellen Neuorientierung» der ideologische Strohalm zu sein, mithilfe dessen die Nebeneffekte der Gentrifizierung wenn nicht verhindert, so doch zumal kompensiert werden sollen.<sup>6</sup> In Berlin oder Hamburg etwa sind es öffentlich geförderte Baugruppen, die selbstorganisiert und mit einem guten Mass an Initiative und Idee das Bild der Stadt zu verändern suchen. Tatsächlich eignet einigen dieser Projekte eine Eigenschaft an, die typisches Spezialitätenwohnen hierzulande nicht zu bieten vermag. Denn zualererst geht es darum, der Stadt «etwas» zurückzugeben, das über die «gute Setzung» und den architektonisch kontrollierten Raum hinausgeht. Mehrere Beispiele bieten programmatisch offene Flächen für die Quartiersnutzung oder Wohn- oder Arbeitsformen wie etwa Ateliers und Gästezimmer, die anderen Bedürfnissen gerecht werden als Repräsentation und Lifestyle. Für eine sozial nachhaltige Stadtentwicklung wichtiger als räumlich-architektonisch ex-



perimentelle Wohnformen sind die Preise. Das Berliner Modell der Baugruppen zeichnet sich aus durch einen Mix von öffentlichen Fördergeldern und genossenschaftlichem Eigenkapital; in vielen Fällen gelingt es, die resultierenden Mieten tief zu halten und einer entsprechenden, dem Quartier stärker verpflichteten Bewohnerschaft Raum zu bieten. In Zürich hat die Angebotsknappheit dazu geführt, dass die Stadt selbst als nach wie vor grösste Grundeigentümerin dazu übergegangen ist, einzelne, mit ihrem Portfolio nicht mehr kompatible Liegenschaften an kleinere Genossenschaften abzutreten. Was zur Zeit noch nicht wirklich sichtbar ist, wird vielleicht bald zu interessanten akupunktuellen Setzungen in der Stadt führen, mit hoffentlich positiven Effekten.

Jenseits der Genossenschaften und ausserhalb des unmittelbaren Stadtzentrums wäre vielleicht ein weiteres Modell zu veranschlagen. Das Interesse an der Stadt und jenes an einer soliden Geldanlage liessen sich vielleicht verbinden, wenn «städtische» Architektur dazu beiträgt, die Aussenquartiere und Vorstädte zu verdichten. Dort, wo mittlerweile gehobenes Eigentum auch nachgefragt wird, besteht für einen Bauträger noch immer die Möglichkeit, sich für Mietwohnungen mit wirklich städtischer Architektur zu entscheiden und so einer Privatisierung des städtischen Raums entgegen zu wirken. Wichtig wäre das Bewusstsein, innerhalb des Möglichen mit vielleicht etwas weniger Rendite nicht grössere Wohnungen, sondern mehr gemeinschaftlichen und in der Nutzung differenzierten Raum anzubieten. —

#### Résumé

### Un habitat haute-couture Un habitat de spécialités entre gentrification et valorisation de la ville

On ne peut plus déterminer aujourd'hui de tendance claire pour l'habitat en ville. Depuis le tournant du millénaire et après avoir exigé plus de flexibilité et d'espaces à utilisation neutre, la construction s'oriente plus intensément vers des publics-cibles bien précis. Les nouveaux logements qui se construisent actuellement en ville le sont sur de petites parcelles; chercher de telles niches est devenu une occupation intéressante et une bonne affaire. La conséquence en est des bâtiments construits sur mesure, en respectant les limites du marché, sur un certain emplacement et pour des maîtres d'ouvrage précis. On assiste dans ce domaine à un face à face entre, d'une part, un développement de projets professionnels destinés à des groupes-cibles et, de l'autre, des projets autonomes émanant de groupes d'initiative ou de très petites coopératives. Les premiers marquent surtout l'environnement urbain par les exigences de confort d'habitants ayant quitté la périphérie pour venir habiter en ville. Les seconds ont un effet sur la ville par les espaces destinés typiquement à l'usage commun à l'intérieur et autour de la maison. Mais l'attractivité croissante du fait d'habiter en ville va de concert avec un refoulement des couches socialement défavorisées. On peut pratiquer un urbanisme socialement responsable au moyen de prix de location avantageux dans des coopératives d'habitations ou en s'engageant pour des appartements à louer construits dans le respect d'une architecture urbaine mais dans des quartiers extérieurs.

#### Summary

### Housing Couture Specialised housing between gentrification and urban upgrading

Today it is no longer possible to identify a clear trend as regards housing in the city. Following demands for greater flexibility and functionally neutral spaces, from the start of the new millennium housing construction focussed more strongly on certain target groups. Today new housing in urban centres is built mostly on small sites; the search for niches of this kind has become an interesting occupation and a good business. The results are buildings that, within the boundaries set by the market, are tailor-made for a specific place and a specific client. Professional project development for certain target groups contrasts with self-determined projects by building groups or tiny cooperatives. The former shapes the urban environment through the demands of the residents, who have generally moved to the city from the surrounding area. The latter exerts an impact on the city through the communally used spaces in and around the building. The growing attractiveness of urban living is also accompanied by the gradual expulsion of socially disadvantaged groups. Socially responsible urban development can be fostered by means of economically reasonable rents in building cooperatives or by commitment to privately financed rented apartments in outlying districts that strive for an urban kind of architecture.