

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen

Herausgeber: Bund Schweizer Architekten

Band: 103 (2016)

Heft: 1-2: Denkmal privat : Wohnen unter Schutzanspruch

Artikel: 160 Meter Realismus : Wohnsiedlung Oranjeboomstraat in Rotterdam von Hans van der Heijden

Autor: Imhof, Lukas

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-658221>

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>



Einzelne Häuser mit je zwei Wohneinheiten reihen sich zu zwei Zeilen entlang der Strasse. An einer Stirnseite wird zurückhaltend eine Ecke angedeutet.

Wohnsiedlung Oranjeboomstraat in Rotterdam von Hans van der Heijden

Lukas Imhof
Stefan Müller (Bilder)

¹ Bart Lootsma, *Super-Dutch: New Architecture in the Netherlands*, London, 2000

In einer zeitgerafften Doppelung wurde in den Niederlanden in den letzten zwei Jahrzehnten die ganze Tragödie der architektonischen Moderne erneut aufgeführt. In diesem Minidrama übernimmt Rem Koolhaas die Rolle des Avantgarde-Papstes. «Superdutch», jene spektakuläre und ganz auf «unsere globalisierte, medialisierte Welt» (Bart Lootsma) ausgerichtete Architektur, die in seiner Gefolgschaft entstand, wurde schon bald von einflussreichen Beamten zur etablierten Planungskultur erhoben.¹ Als ob man aus den Fehlern der Moderne nie etwas gelernt hätte, ignoriert sie gemäss Koolhaas' Maxime «fuck context» jegliche Geschichte wie auch die Wünsche und Sehnsüchte der Stadtbewohner: «People can inhabit anything». In der Gefolgschaft des Gegen-

**Adresse**

Oranjeboomstraat, Rotterdam

Bauherrschaft

Woonstad, Rotterdam

ArchitekturHans van der Heijden Architect, Amsterdam
(bis Juli 2014 biq stadsontwerp)Mitarbeit: Hans van der Heijden mit
Sam van der Heijden (HvdHA) und
Pieter Soetaert, Rick Wessels (biq)**Fachplaner**Landschaftsarchitektur: Hans van der
Heijden Architect, Amsterdam/biq

Tragwerk: Leen Brak, Gouda

Baukostenberatung:Van der Ree & Vermeulen, 's-Gravenpolder
Baufirma: Bouwbedrijf Frans Vink & Zn,

Moordrecht

Bausumme

EUR 4 Mio.

Bauvolumen15 200 m³**Nutzfläche**4 620 m²**Energie-Standard**

EPC = 0,6

Chronologie

Planungsbeginn: Januar 2012

Baubeginn: Dezember 2013

Bezug: Juni 2015

2 Der ursprüngliche Entwurf sah einen Typus vor, bei dem die Wohnheiten nicht nur eine Tür zur Strasse, sondern je auch über erdgeschossige Wohnräume und einen Gartenzugang verfügen sollten. Beide hätten so einen rollstuhlgängigen Zugang zumindest zu Küche, Esszimmer und einer Toilette gehabt. Damit wäre ein gewichtiger Nachteil der Typologie teilweise kompensiert worden.

papstes Rob Krier entstehen in Holland hingegen ganze Stadtviertel in einem ungebrochenen Historismus. Mal mehr, mal weniger gelungen beschränken sich diese überaffirmativ auf das Erfüllen des Kleinstadttraums der Mittelklasse, sprich das Kopieren historischer Altstädte ohne jegliche Brechung oder Verfremdung.

Nobler Sozialwohnungsbau

Zwischen diesen Extremen ging jene architektonische Mitte, die man auch als «Realismus» bezeichnen könnte, fast verloren. Doch seit einigen Jahren etabliert sich eine Strömung, die eine vielschichtige und dennoch allgemein verständliche Architektursprache sucht. Hierzulande wenig bekannte Büros wie biq, Joost Kühne & Co, De Nijl Architecten oder Monadnock arbeiten mit Bezügen zu Kontext und Tradition, die sie zu einer zeitgemässen Reformarchitektur weiterentwickeln, in der auch Alltag und Kultur der Bewohner Raum finden. Einer der wichtigsten Protagonisten dieser Bestrebungen ist Hans van der Heijden. Bis 2014 führte er zusammen mit Rick Wessels das Büro biq in Rotterdam, seit 2015 arbeitet er unter eigenem Namen in Amsterdam.

Seine Wohnsiedlung an der Oranjeboomstraat in Rotterdam verdichtet unterschiedliche Aspekte dieses niederländischen Realismus mit einem typologischen Kunstgriff zu einem prototypischen Bau. Er könnte als mögliches Modell einer moderaten Dichte auch für Schweizer Städte von Interesse sein. Der Bauplatz liegt in einem Gebiet, das im 19. Jahrhundert mit einer typischen dreigeschossigen Blockrandstruktur bebaut worden war. Eine Ausgangslage, die bei Planungsbeginn nurmehr fragmentarisch vorgefunden wurde: die rückwärtigen Häuserblocks waren in den 1980er Jahren abgerissen worden, um einen Eisenbahntunnel zu bauen, der später wieder überbaut werden sollte. Selbst der historische Bestand entlang der Oranjeboomstraat wurde im Optimismus vor der Finanzkrise abgerissen, um Raum für eine grössere Pla-

nung zu schaffen. Nach 2008 war nun das Bauen auf dem Tunnel nicht mehr rentabel; ein karger Park entstand stattdessen, die restliche Planung wurde beerdigt. So kommt der Bau der Siedlung von Hans van der Heijden einem Akt rekonstruktiver Chirurgie gleich, der den Strassenraum der Oranjeboomstraat wieder herstellt.

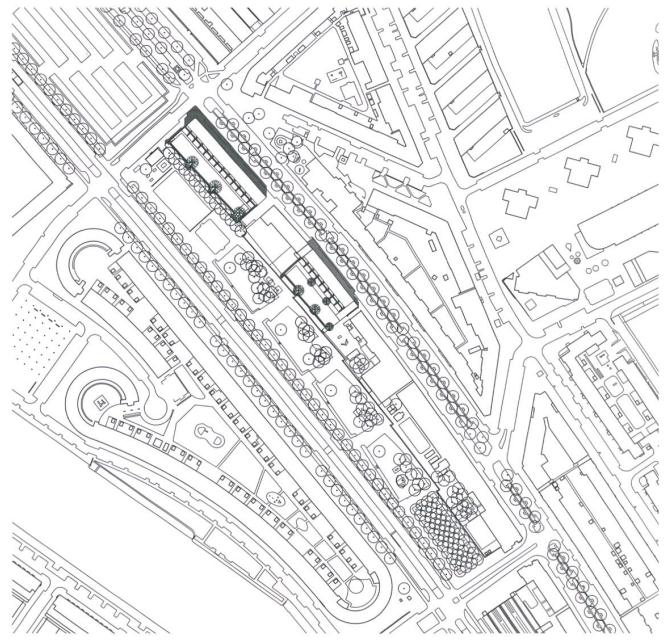
Nichts im architektonischen Ausdruck deutet darauf hin, dass es sich hier um sozialen Wohnungsbau einer privaten Wohnbaugesellschaft handelt, und dass die Monatsmieten der Wohnungen (4,5 bzw. 5,5 Zimmer) nur gerade 700 Euro betragen. Die Siedlung wirkt nie ärmlich oder monoton, sondern ist von fast bürgerlicher Gediegenheit. Der Grund dafür ist die Gliederung des Baukörpers in jene kleinen Einheiten, die aus dem ursprünglichen Bebauungsmuster vertraut sind. Durch das Etablieren einer entsprechenden Wohnungstypologie entstanden Stadthäuser statt ein Wohnblock.

Das Sichtmauerwerk ist ohne Stossfugen ausgeführt, und der Mörtel wurde nur im hinteren Teil der Lagerfuge aufgebracht – die Fläche bekommt so Tiefe und Struktur, und die Farbigkeit des Materials wird intensiver wahrgenommen. In den dunkleren Partien der Fassade ist der Klinker ohne Versatz in den Lagerfugen vermauert, so wird die Anmutung des Mauerwerks variiert. Es gelang, mit minimalen Variationen innerhalb des konventionellen Mauerwerks die Fassaden gestalterisch aufzuladen, ohne auf eine dauerhafte Massivität zu verzichten.

Quasi im Vorbeigehen beweist van der Heijden, dass eine tektonische Fassadengliederung auch heute noch sein kann als «ein eingebildetes Spiel mit Referenzen» (wbw 6–2015, S. 74). Trotz Kosten druck gelangen – auch dank der raffinierten Verwendung genormter Bauteile – Details, die hochwertig und gleichzeitig vertraut wirken: die Brüstungsgeländer zur Strasse, die Holzfenster mit ihren dünnen Fensterrahmen aus Blaustein und natürlich die Eingänge mit ihren holzfurnierten Türen



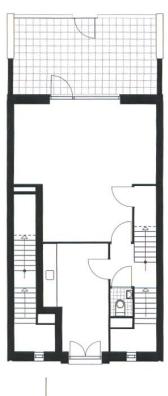
Die Fassade zum privaten Hof für Gemeinschaft und Autos bietet Sitzplätze für die Wohnungen unten und Terrassen für die Einheiten oben: Bequemlichkeit und Würde für tiefere Einkommen.



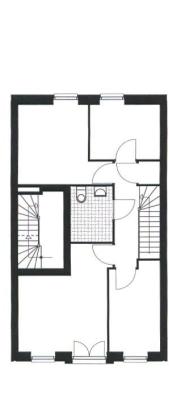
Schnitt



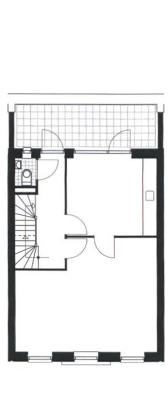
Erdgeschoss



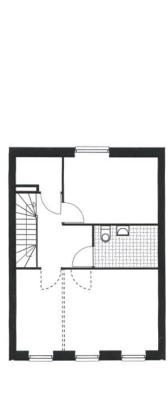
Hochparterre



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

0 10



und den kleinen Fensterchen darüber. Wie gut diese konstruktiv-gestalterische Strategie funktioniert, zeigt der Anschluss an das benachbarte historische Wohngebäude: unverkrampft und ohne Ambitionierung spannen sich deutliche Bezüge in Gliederung, Grösse und Motivik auf.

Stadthäuser statt Wohnsiedlung

Zur Nobilitierung des Baus – und seiner Bewohner! – trägt massgeblich bei, dass jede Wohnung nach niederländischem Brauch über eine eigene Tür zur Strasse und damit über eine eigene Adresse mit Briefkasten und Hausnummer verfügt. Hier wird auch sozial schlechter Gestellten ein gewisses Repräsentationsbedürfnis und jene Privatheit zugestanden, die im sozialen Wohnungsbau oft zugunsten einer erzwungenen Gemeinschaftlichkeit aufgegeben werden.

Van der Heijden entwickelte dafür einen Bautypus, den man als gestapeltes Reihenhaus beschreiben könnte. In jeder Hauseinheit führt die rechte Tür zu einer Wohnung, die im Hochparterre Küche und Wohnräume mit Gartenzugang hat und im ersten Obergeschoss die Schlafzimmer. Eine leichte Steigung des Terrains wird genutzt, sodass die im Hochparterre liegenden Räume rückwärtig einen ebenen Zugang

zum privaten Garten haben. Die zweite Türe an der Oranjeboomstraat führt hingegen zu einer Treppe, die eine zweite Wohneinheit im zweiten und dritten Obergeschoss erschliesst. Anstelle des Gartens verfügt sie über eine grosszügige Terrasse.²

Der Gartenausgang der unteren Wohnung führt zu einer städtebaulichen Erfindung, die auch auf den rückwärtigen Park Bezug nimmt: Jeder Wohneinheit wurde ein kleiner Gartenplatz, ein Parkplatz und ein Velo-Häuschen zugeschlagen. Zusammen mit einem kleinen Treffpunkt-Platz vereinen sich diese zu einem gemeinschaftlichen Hof zusammengefasst: Ein urbaner Raum mit feiner Abstufung von Privatheit, dessen Komfort-Merkmale ansonsten hochpreisigen Bauten vorbehalten sind – wie etwa die Zufahrt durch ein abschliessbares Tor.

In den frühen 1960er Jahren zeigte in der Schweiz die Siedlung Halen eine bis heute überzeugende Lösung für das Problem der Zersiedelung. Der Wunsch nach dem eigenen Haus bei gleichzeitigem Gemeinschaftssinn wurde auf wenig Raum und in höchster architektonischer Qualität befriedigt. Eine ähnliche Kraft innerhalb der Stadt könnte möglicherweise eine schweizerische Verhältnisse adaptierte Siedlung «Oranjeboomstraat» entwickeln.

Denn wenn Architekturkritiker den «Krebs der Verhäuselung» in der Schweiz kritisieren, vergessen sie immer das Wichtigste: Dass nämlich nicht allein die Bewohner der «Hüsli» schuld sind am masslosen Konsum von Kulturland – sondern genauso sehr die Architektenschaft. Der architektonische Diskurs dieses Landes fouiert sich um die Sehnsüchte und Wünsche eines grossen Teils der Bevölkerung. Würde anstelle einer Haltung, die für sich in Anspruch nimmt zu wissen, was «gute Architektur» ist und wie der Mensch zu leben hat, eine in einem guten Sinne volkstümliche – also an den realen Bedürfnissen der Mehrheit orientierte – Vorstellung von Urbanismus treten, so wäre möglicherweise der eine oder die andere gerne bereit, ihren Exodus auf die grüne Wiese zugunsten eines Stadthauses zu überdenken. Hans van der Heijdens Modell gibt den Menschen ihr Haus, ihre Adresse, ihre Haustüre, ihren Garten und ja, auch ihren Parkplatz – und uns allen eine dichte Stadt. —

Lukas Imhoff führt ein Architekturbüro in Zürich und war langjähriger Mitarbeiter am Lehrstuhl Miroslav Šik an der ETH Zürich. Sein Buch *Midcomfort* versteht sich als Plädoyer für eine neue, zeitgemässere Reformarchitektur.

