

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 78 (2003)  
**Heft:** 1-2  
  
**Artikel:** Flexibler Grundriss als langfristiger Marktvorteil  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107141>

### **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**

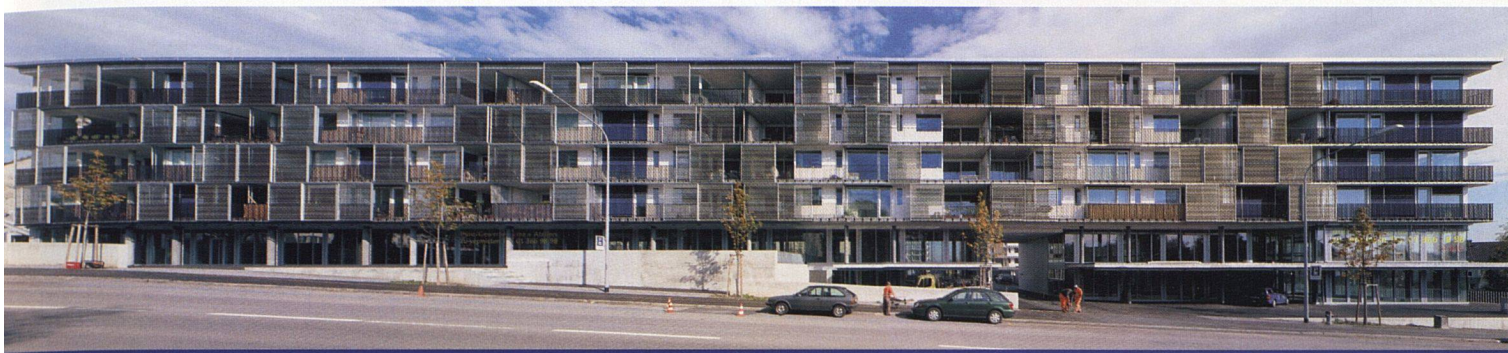
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

**Download PDF:** 10.01.2026

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



Mit grossformatigen Schieb-Elementen definiert jeder Bewohner die Intimsphäre seines persönlichen Aussenraums. Sie erzeugen eine hohe gestalterische Abwechslung trotz strengem Grundraster.



## Flexibler Grundriss als langfristiger Marktvorteil

**Die Siedlung Eichrain in Zürich-Seebach bietet urbanes Wohnen am Stadtrand. Die Wohnungen sind frei unterteilbar.**

1995 veranstaltete die heutige Generalunternehmung Allreal einen Wettbewerb mit dem Ziel, ein direkt am Autobahnrand gelegenes, rund 33 000 m<sup>2</sup> grosses Grundstück zu überbauen. Die Projektentwicklung fand in einer gedämpften Konjunkturlage statt, die Nachfrage der Investoren nach Wohnraum war gering, die Lage am Stadtrand schien wenig attraktiv zu sein. Das Siegerprojekt von Theo Hotz versucht der benachteiligten Lage am Stadtrand entgegenzutreten mit einer Siedlung von urbaner Dichte, die attraktive Grundrisse zu einem günstigen Preis anbietet. Die Siedlung Eichrain wird im März 2003 fertig und umfasst über 300 Wohnungen, Ateliers und Flächen für Läden und Dienstleistungen. Sie weist drei Hauptmerkmale auf:

- Drei mäanderförmige Wohnzeilen schaffen klar definierte Aussenräume als Identifikationsorte in einer heterogenen Umgebung. Diese sind vielfältig gestaltet und bilden öffentliche, halböffentliche und private Zonen. Die Bauten sind abgerückt von der Autobahn und durch einen begrünten Damm, der aus anfallendem Aushubmaterial aufgeschüttet wurde, vom Lärm abgeschirmt.

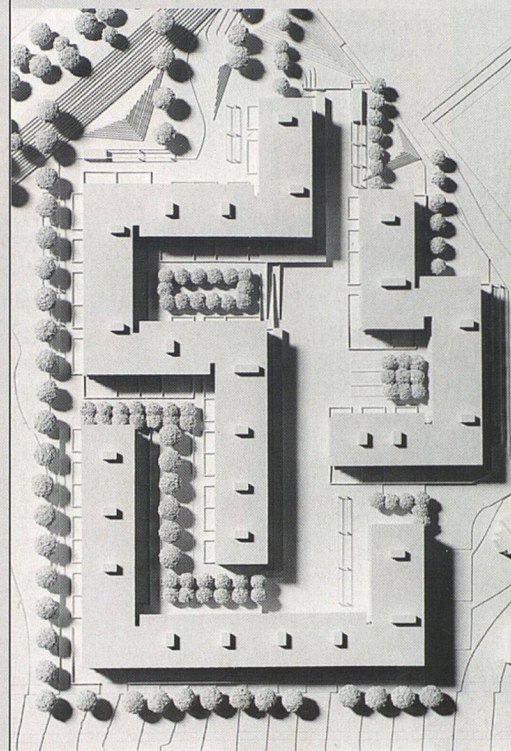
- Es wird eine breite Palette von Geschosswohnungen angeboten, die sich nicht nur durch unterschiedliche Wohnungsgrössen auszeichnet, sondern auch durch Grundrisse, die eine vielfältige Nutzung erlauben und auf den jeweiligen Mieter abgestimmt werden können.

- Um eine rationelle, wirtschaftliche Bauweise zu Gunsten preiswerter Wohnungen zu

erreichen, wurde ein hoher Grad an Vorfertigung angestrebt unter Beachtung einer hohen Gestaltungsqualität, um Eintönigkeit zu vermeiden.

**FREI UNTERTEILBARER RAUM.** Alle Wohnungen sind aus demselben Grundrisskonzept heraus entwickelt worden: Zwei Tragwände definieren den 15 Meter tiefen Wohnraum. Der tiefe Grundriss – Voraussetzung für ein wirtschaftliches Verhältnis zwischen Volumen und Gebäudehülle – ermöglicht den Sichtbezug zu zwei unterschiedlichen Aussenräumen. Vorfabrizierte Nasszellen werden mittig in den Raum gesetzt. Durch das Abrücken von den Tragwänden bleibt die volle Grundrisstiefe spürbar, zusammen mit der gewählten Raumhöhe von 2,6 m entsteht eine ungewöhnlich hohe Raumqualität, wie man sie bei kostengünstigen Mietwohnungen kaum antrifft.

Zwischen den Nasszellen und den Fassaden entsteht ein offener Raum, der je nach Bedürfnissen in einzelne Räume unterteilt werden kann. Der hintere Grundrissbereich

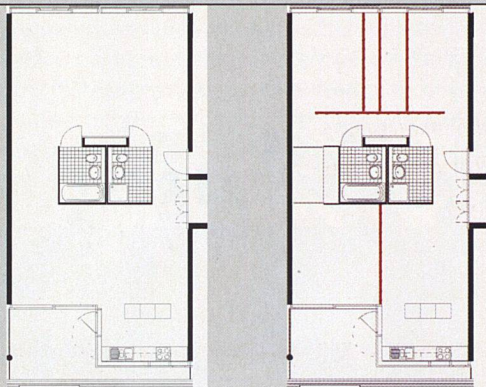


**Situationsmodell der Siedlung Eichrain:** Das städtebauliche Konzept bringt urbane Identifikationsorte in die heterogene Agglomeration. Jede Wohnung weist einen Bezug zu zwei differenzierten Aussenräumen auf.

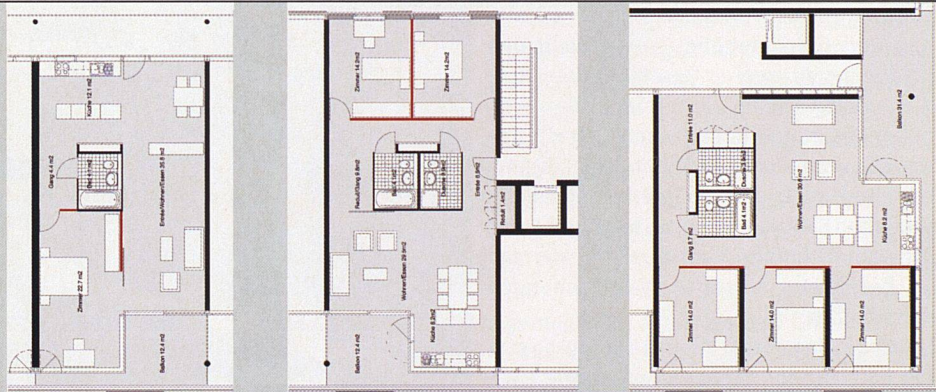


wird mit einem vorfabrizierten Holzbauelement abgeschlossen. Die raumhohen, schmalen Fenster erzeugen hier eine eher geschlossene, intime Raumwirkung. Der vordere Grundrissbereich bleibt im Kontrast dazu vollständig transparent, der Übergang zum Balkonbereich ist fließend. Die Küche als sozialer Dreh- und Angelpunkt liegt an der Fassade, hat einen direkten Bezug zu Hof und Strasse (soziale Kontrolle) und zum Balkon und Essbereich. Die grossformatigen Lamellenschieb-Elemente sind nicht modisches Accessoire, sondern erlauben ein spannendes Wechselspiel in der Zuordnung des Balkons zum Wohn- bzw. Aussenraum, sie verleihen Intimsphäre und ein anmutiges Licht- und Schattenspiel.

**MITBESTIMMUNG (NOCH) KEIN THEMA.** Mieterwünsche betreffend Einbau von Zwischenwänden können kostenmässig schwer erfasst werden, wenn die Zielsetzung lautet, Preis und Leistung mit Baubeginn klar zu definieren. Deshalb wählten die Totalunternehmung bzw. die Investoren verständlicherweise für jede Wohnung eine Raumeinteilungsvariante, ohne die zukünftigen Mieter mit einzubeziehen. Bei der gegenwärtigen Marktsituation in Zürich sind Investoren auch nicht darauf angewiesen, Wohnungen mit Mitbestimmungsmöglichkeiten des Mieters anzubieten. Die Bewährungsprobe für den Eichrain wird verlagert in die nahe Zukunft, wenn der Markt wieder spielt und der Mieter oder Eigentümer die Wahl hat zwischen Wohnungen mit starrem und flexiblem Grundriss. (pb)



Zwei Betonscheiben und raummittig gesetzte Nasszellen definieren den Spielraum in der Grundrissgestaltung. Zwischen den Tragmauern können Wände (rot markiert) in vielen Variationen gesetzt werden. 18 Grundvarianten von der 1- bis zur 6-Zimmer-Wohnung wurden nach diesem Konzept entwickelt und gebaut.



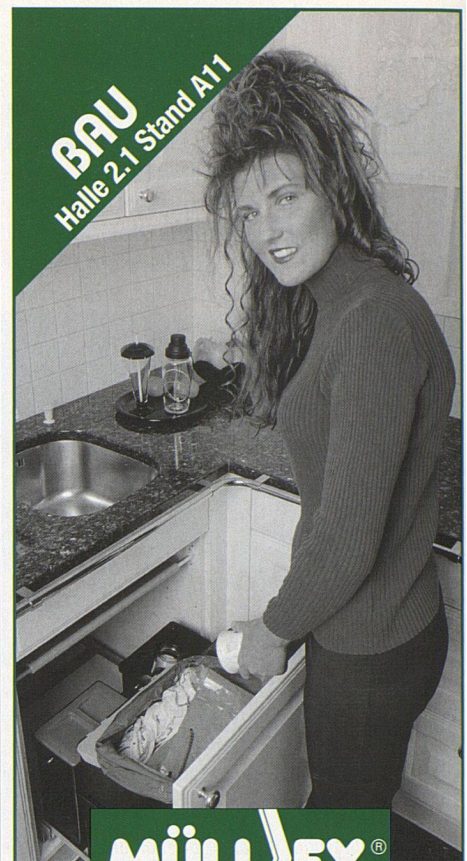
Beispiele von Wohnungstypen.

#### Beteiligte

**Promotion/Totalunternehmung:**  
Allreal Generalunternehmung, Zürich

**Investoren:**  
Suva, Schweizerische Unfallversicherung  
Pensionskasse des Basler Staatspersonals  
Pensionskasse Publica

**Architektur:**  
Theo Hotz AG Planer + Architekten, Zürich



**BAU**  
Halle 2.1 Stand A11

**MÜLLEX®**

**passt immer**

Systematisches Trennen in der Küche von Abfall- und Wertstoffen und das Kompostieren von organischen Stoffen schonen nicht nur die Umwelt, sondern auch das Haushaltsbudget. Stöckli bietet ein **modulares Abfall-trennsystem** an, das die heutigen Bedürfnisse für Jedermann/Frau erfüllt. Informieren Sie sich noch heute. Im Fachhandel, beim nächsten Küchenstudio oder fordern Sie unsere Gratis-Dokumentation an.

**Das Müllex-Sortiment ist im Fach- und Beschlägehandel erhältlich.**

☒ Ja, senden Sie mir bitte die umfassende Müllex-Dokumentation mit sämtlichen Detailinformationen und technischen Daten.

Name: \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

Einsenden oder faxen an:

A. & J. Stöckli AG  
CH-8754 Netstal  
Tel.: 055 645 55 55  
Fax: 055 645 54 55  
stockli@stockli.ch  
www.muellex.ch

**STÖCKLI**  
SWITZERLAND