

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 26 (2013)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Radikal gewöhnlich  
**Autor:** Simon, Axel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-392438>

### **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:** 14.07.2025

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

# Radikal gewöhnlich

**Ein günstiges Wohnhaus, das trotzdem wohnlich und schön ist? Was heute fast schon unmöglich scheint, baut ein junger Architekt im Zürcher Oberland.**

Text:  
Axel Simon  
Fotos:  
Rasmus Norlander

«Manchester der Schweiz» - auf diesen Titel ist man in Wald stolz. Kosthäuser und Fabriken zeugen von der wirtschaftlichen Blüte der früh industrialisierten Gemeinde im Zürcher Oberland. In den Kosthäusern vom Ende des 19. Jahrhunderts, schmal und hoch, wohnten Arbeiterfamilien dicht gedrängt. In den Fabrikhallen, über hundert Meter lang, schufteten sie von früh bis spät. Heute ist der Backstein gesäubert, die Holzschindeln sind frisch gestrichen. Die Härte ist der Idylle gewichen. Die Villen der einstigen Patriarchen blicken über den sanften Talkessel, der sich ins Tösstal und in Richtung Zürichsee öffnet und, da es keine direkte S-Bahn nach Zürich gibt, von Pendlerhäusern noch recht verschont blieb.

Auf einen anderen Titel ist man in Wald weniger stolz: «DDR Zürichs». Er kursiert in Immobilienkreisen, weil die Mieten in Wald die niedrigsten des Kantons sind. Wenn da gebaut wird, dann Eigentum mit Garten. Doch Andreas Honegger scheint das Unmögliche zu reizen. Er baut Mietwohnungen. Schon als er die Textilfabrik seiner Vorfahren erbte, einst die grösste der Schweiz, machte er, woran sonst niemand geglaubt hatte: Er baute ein Restaurant und ein Hotel in die alten Gemäuer, Wellness und Wohnungen, Gewerbe und Lofts, er schuf den heute blühenden Organismus «Bleiche».

## Neun neue Häuser

Als Nachfahre des Gründers Johann Honegger wohnt er in dessen Villa. Steht er zwischen dem Pool und der neu gebauten Garage seiner Oldtimer-Sammlung, blickt er nicht nur auf den grünen Hang des Bachtels, sondern auch auf den hohen Kamin, den seine Familie vor vier Generationen errichten liess. Die Wiese dazwischen trennte einst die Welt der Arbeiter von der Welt der Patrons. Daraus will Andreas Honegger, beraten vom Projektentwickler Oliver Hagen, den «Claridapark» machen. In neun Gebäuden sollen da in einigen Jahren 150 Menschen wohnen -

in Eigentumswohnungen, aber auch zur Miete, denn der Bauherr möchte nicht sein gesamtes Erbe aus der Hand geben. Die zwanzig Wohnungen in den ersten beiden Häusern verkaufte er. Nun sind die zwanzig Mietwohnungen im dritten Haus fertig. Dessen junger Architekt, Valentin Loewensberg, fasst die Aufgabe zusammen: «Kann man günstig bauen, ohne auf etwas zu verzichten?»

## Sparen, wo es sich lohnt

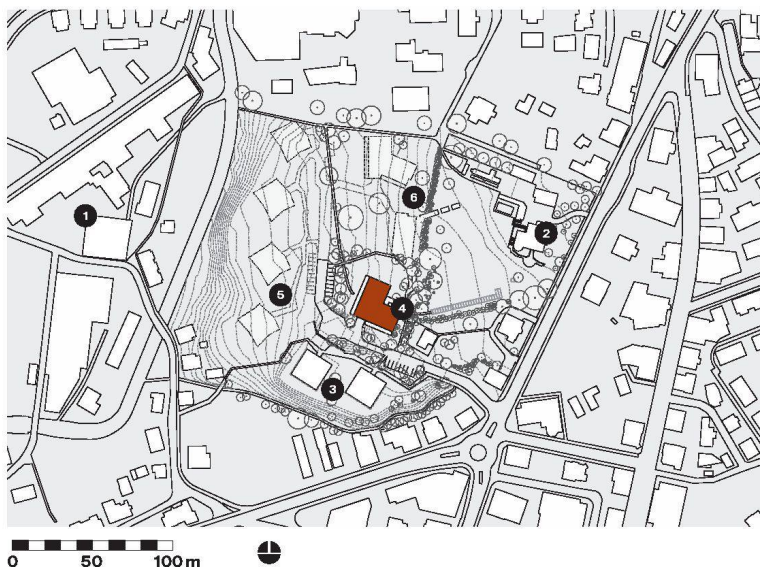
Das Ziel wurde zum Konzept. Bauherr, Ökonom und Architekt verfolgten es Schritt für Schritt, begonnen bei der Planung: Einen Generalunternehmer nahmen sie nicht mit ins Boot, denn so wären sie bei der Suche nach Einsparungsmöglichkeiten weniger frei gewesen. Stattdessen sparte man sich den Mehraufwand und das GU-Honorar. Ein Bauingenieur aus Zürich beriet den Architekten stundenweise, ein lokaler machte die Berechnungen günstiger - so halbierte sich das Planungshonorar. Die Haustechnik plante der Architekt direkt mit den Unternehmen, die es dann auch ausführten. Die provisorischen Ausführungspläne des Architekten zeichnete der lokale Bauleiter und Kostenplaner ins Reine, denn auch das Honorar des Architekten wurde durch die Einsparungen niedriger, und er musste mit seinen Leistungen haushalten.

Als auf der Baustelle die vier identischen Geschosse in die Höhe wuchsen, hatte der Bauherr also schon einiges gespart. Der Mix unterschiedlichster Wohnungsgrössen auf jedem Geschoss ergibt ein breites Angebot für die Vermietung: je eine Einheit mit 1½, 2½, 3½, 4½ und 5½ Zimmern. Hier zu vereinheitlichen, hätte keinen Sinn: «Vorfertigung lohnt sich nicht bei dieser Grösse.» Aber eine einfache, von unten nach oben durchgehende Struktur. Die Wände zwischen den Wohnungen müssen betonierte sein, weil sie die Tragstruktur aussteifen und für Schallschutz sorgen. Sie laufen gerade durch, denn Ecken kosten. Ein Leitungsschacht pro Wohnung musste reichen. Die Treppe lehnt als offene Stahlkonstruktion ans Haus, so wie auch die beiden Loggiaschichten, denn eingezogene Aussenräume, wie bei den ersten beiden Häusern, sind aufwendig zu bauen.

→ Seite 53



Gemeinde Wald im Zürcher Oberland: Hinten reckt sich ein kleines, rotes Kosthaus zur grünen Kuppe des Bachtel hinauf, vorn präsentiert sich das neue Wohnhaus mit seinen Loggien zur Strasse.



#### Claridapark Wald

Der Gestaltungsplan verteilt neun Baukörper relativ gleichmässig; nur ihre Höhe nimmt darauf Bezug, wo sie stehen. Die oberste Reihe mit dem Haus von Loewensberg im ehemaligen Villenpark hat maximal vier Geschosse. Fünf sind es an der Flanke mit den beiden Häusern von Scheitlin Syfrig, bis zu sieben Geschosse bei den vier turmartigen Bauten von Huggenbergerfries siehe Seite 52. Von ihnen stammt der Gestaltungsplan, dessen Strassenverlauf von Christophe Girot überarbeitet wurde. An die Logik des Gestaltungsplans halten sich Scheitlin Syfrig und auch Huggenbergerfries: Ihre Gebäude haben keine klare Ausrichtung, kein Vorne oder Hinten, orientieren sich zu allen Seiten. Möglichst viel Blick zu Bleiche und Bachtel soll zwischen den Gebäuden frei bleiben. Ob das auch zu guten Aussenräumen führt, lassen die Hecken, Zäune und das Gartenmobiliar der beiden schneeweissen Kuben der ersten Etappe bezweifeln – Wohnungen im Erdgeschoss verlangen nach privaten Gärten. Das wird bei den kommenden Häusern nicht anders sein.

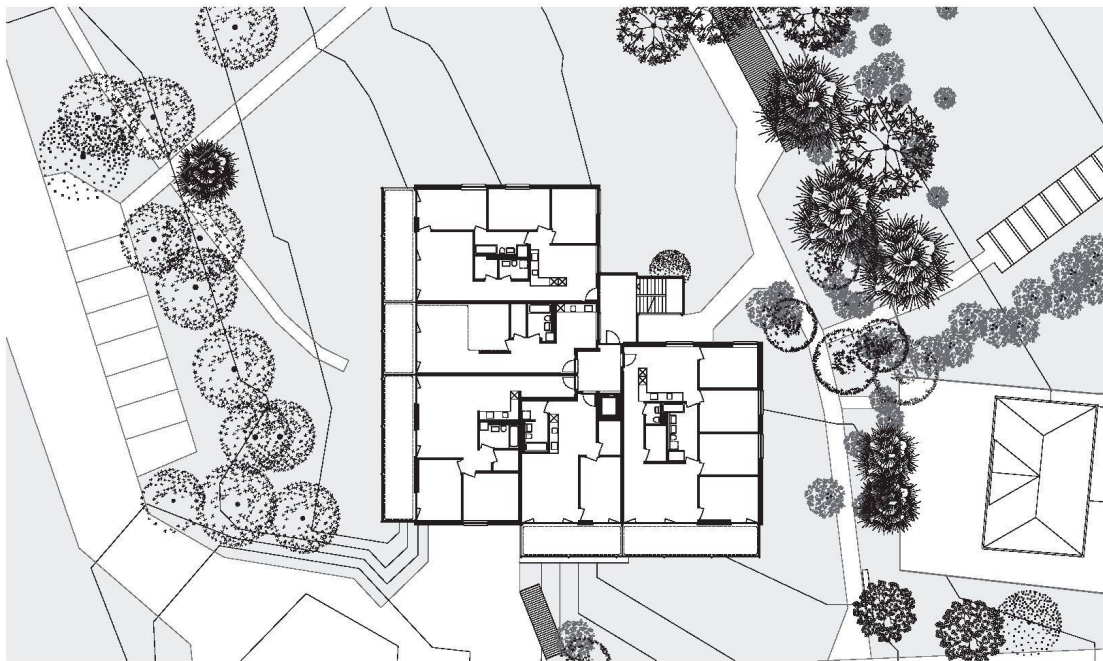
- 1 Bleiche
- 2 Villa der Bauherrschaft
- 3 1. Etappe: Scheitlin Syfrig
- 4 2. Etappe: Valentin Loewensberg
- 5 3. Etappe: Huggenbergerfries
- 6 weitere Häuser von Valentin Loewensberg



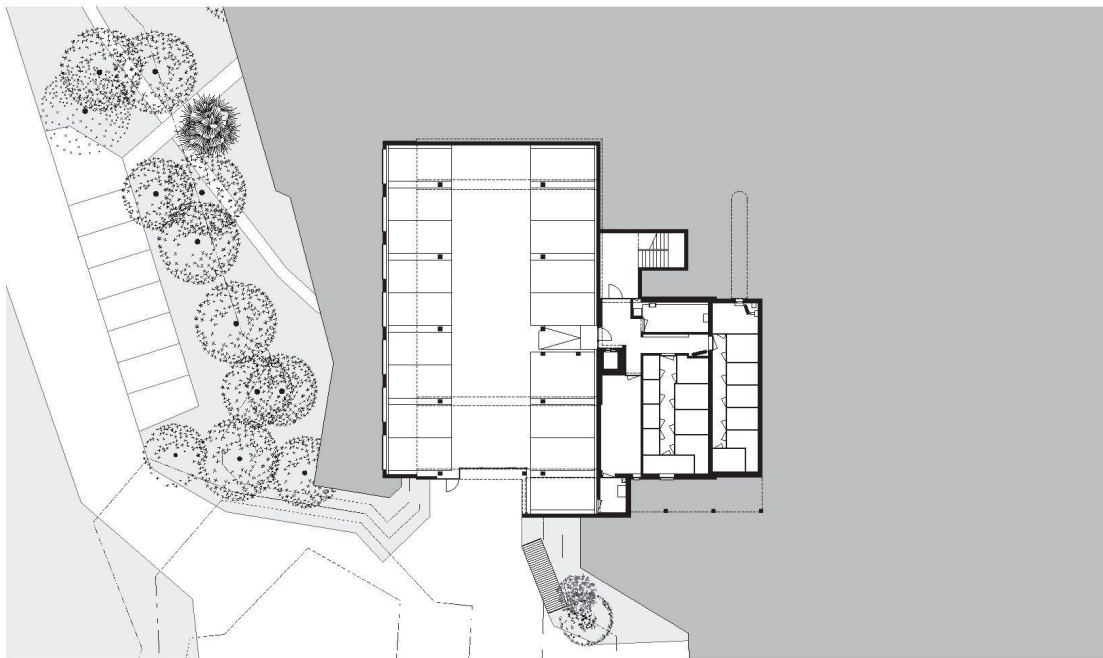
Landschaftspark? Vom offenen Treppenhaus blickt man hinüber zur Villa des Bauherrn.



Nachkriegswohnungsbau? Mit wenigen Mitteln bekommt die Tristesse ein schönes Gesicht.



Grundriss Wohngeschoss.



Grundriss Untergeschoss.



Häuser von Scheitlin Syfrig, 2010.



Haus von Valentin Loewenberg, 2013.



Häuser von Huggenbergerfries, 2014.

→ Ein grosser Posten auf der Einsparungsliste war die Fassade: Die Dämmung sitzt aussen, die Fenster sind aus Kunststoff. Die meisten haben das gleiche Format, ein schmaler Flügel zum Öffnen neben einer grossen Festverglasung. Bei den Loggien wiederholt sich das Prinzip: Fenstertüren und grosse, fixe Glasflächen, die man von der Loggia aus reinigen kann. Den Loggiaboden bilden grosse, vorgefertigte Betonplatten, die auf dem Stahlgerüst liegen. Beim Innenausbau ging das Sparen weiter: Holztafeln verlängern die einfachen Aufsetzzargen der Türen bis zur Decke, die Mauern brauchen keine Stürze. Die Sanitärausstattung ist billig, Bisazza-Ersatz aus Fernost schützt die Badwände.

«Beim Material kann man nur beschränkt sparen», sagt der Architekt. Auch beim Raum. Oft gehe es nicht um den niedrigsten Preis, sondern um das optimale Verhältnis zwischen Einsatz und Gewinn. So durften die Räume höher sein als üblich, nämlich 2,56 Meter. Man installierte ein paar Steckdosen mehr als nötig, das Industrieparkett aus Eiche lässt sich beim Mieterwechsel abschleifen. Auf dem Dach sammeln einige Solarzellen Sonnenwärme für die Fussbodenheizung. Der Putz auf der Fassadendämmung ist dicker als nötig, haltbarer. Der Innenputz wurde unregelmässig verrieben, Betonflächen wurden lediglich gestrichen. Loewensberg: «Man muss die gewöhnlichen Dinge raffiniert einsetzen. Dann wird es reicher.»

### Ein richtiges Haus

Generell gilt: je gewöhnlicher, desto günstiger. Eine Binsenweisheit, doch so konsequent umgesetzt findet man sie in keinem der hochgelobten Genossenschaftsprojekte in Zürich. Man findet sie in den Billighäusern eines Leopold Bachmann, aber dort wird daraus keine Architektur. Dafür braucht es einen begabten Architekten und eine Bauherrschaft, die ihn unterstützt. Beides ist in Wald gegeben. Das zeigen die Räume, die ihr Licht an der richtigen Stelle bekommen, die an der richtigen Stelle betreten werden, um sich dem Blick zu öffnen. Mit Verbindungstüren nahe der Fassade und zwei Badezimmertüren ermöglichen sie unterschiedliche Wege und halten so den reinen Bewegungsraum klein, dafür das Raumerlebnis gross. 4,9 Millionen Franken standen dem Architekten für das Haus zur Verfügung. Er brauchte weniger, keine 250 000 Franken pro Wohnung mit Tiefgaragenplatz.

Loewensberg erfüllte die Vorgaben, doch sein Haus lässt sich auch als Kritik am Gestaltungsplan lesen. Statt eines Baukörpers, der sich nach allen Seiten gleich orientiert, gab er seinem eine klare Ausrichtung. Eine Hierarchie der Seiten und ein Bezug zu den Landschaftsteilen waren dem Architekten wichtiger als die ökonomisch und energetisch ideale Form: «Ich wollte weniger Siedlung und mehr Stadt.» Den winkelförmigen Grundriss zeich-

nete Loewensberg aus drei Quadraten. Die offene Treppe liegt klar «hinten». Zur Strasse richten sich die beiden Fassaden mit den tiefen Loggien. Sie bilden das Gesicht des Hauses, geben den unterschiedlich breiten Wohnungen eine Regelmässigkeit, wohlproportioniert und leichtfüssig. Die obersten Loggien strecken sich etwas in die Höhe und schliessen das Haus nach oben ab. Wie auch das Blech des Dachabschlusses, eine Stirn, etwas höher als an den anderen Seiten. Solche Details, das weiss der Architekt, verändern die Wahrnehmung des Gebäudes, machen aus eigentlich banalen Bestandteilen ein Haus.

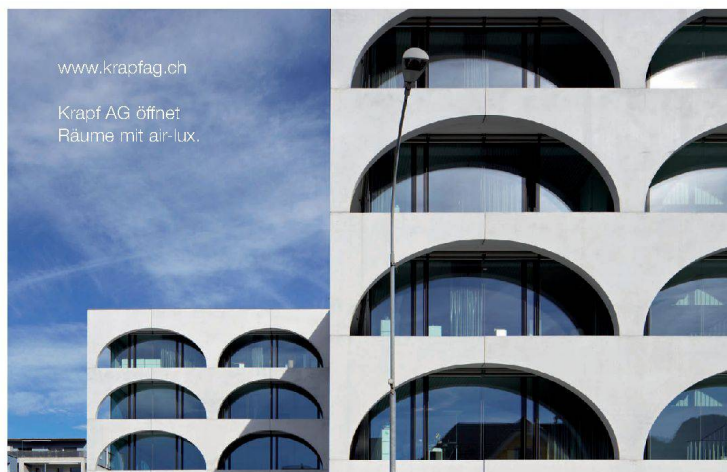
### Trivial mit wohnlichem Ausdruck

Auch ein Sockel gehört zu diesen Details. Auf die Parkgarage hätte der Architekt aus Kostengründen gern verzichtet. Halb sitzt sie im Boden, grosse Öffnungen bringen viel Licht hinein. Weil noch ein Parkplatz fehlte, erweiterte Loewensberg die Garage neben der Zufahrt unter die Loggia - und freute sich an der Störung des Systems. Auch im Städtebau sucht er das: Nicht zwei weitere identische Gebäude wird er noch planen, so wie der Gestaltungsplan das skizziert, sondern unterschiedliche. Sein erstes reagiert auf den Strassenknick und bildet Räume zu vorhandenen Baum- und Buschgruppen, sein zweites wird am Ende der Reihe stehen und daher auch anders aussehen. Ebenso das dritte Haus dazwischen; es soll niedriger werden, untergeordnet, vielleicht ein Ateliergebäude. «Keine Klone, sondern ungleiche Geschwister», so beschreibt der Architekt sein Ensemble. Hierarchien gliedern Räume und geben den Gebäuden einen eigenen Charakter.

Manche Teile des Hauses in Wald wirken trivial, erinnern an Nachkriegsbauten, wie zum Beispiel seine Stirnseiten mit fast quadratischen Fenstern und Sonnenstorenkästen darüber. Valentin Loewensberg widerspricht nicht: «Schaut man konsequent auf die Ökonomie, entsteht solch ein Ausdruck.» Umso wichtiger ist es, dass der Architekt dem Haus Charakter gibt, einen insgesamt freundlichen, wohnlichen Ausdruck. Wehende Vorhänge auf lichten Loggien bleiben einem vom Haus in Wald im Gedächtnis. Loewensberg hat sein Ziel erreicht, denn es ist ihm gelungen, für einen sehr niedrigen Preis eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Alle Wohnungen waren früh vermietet, die 4 ½-Zimmer-Wohnung beispielsweise für 1900 Franken ohne Nebenkosten - ein Preis, der selbst in Wald und scheinbar auch für eine Bauherrschaft aufgeht, die damit Geld verdienen will. Für sein Engagement wurde der Architekt jedoch nicht angemessen entlohnt. Der Bauherr honorierte ihn nach SIA auf die Baukosten, ohne besondere Aufschläge. Das heisst, mit jeder Einsparung sparte er auch bei sich selbst. Wen wundert's da, dass es kaum solche Wohnexperimente gibt, die aus dem Gewöhnlichen das Radikale schaffen. ●

### Neubau Mehrfamilienhaus, 2013

Claridapark 4, Wald ZH  
 Bauherrschaft:  
 Cinémamma, Dijana und  
 Andreas Honegger, Wald  
 Projektentwicklung:  
 Oliver Hagen, Odinga und  
 Hagen, Uster  
 Architektur: Valentin  
 Loewensberg, Zürich (Ent-  
 wurf & Gesamtleitung);  
 Daniel Keller, Keller & Kuhn,  
 Wald (Ausführung und  
 Bauleitung)  
 Mitarbeit: Claudio Schnei-  
 der, Mathias Gassmann  
 Auftragsart: Direkt-  
 auftrag nach Bewerbungs-  
 verfahren  
 Küchen: AFG, Arbon  
 Gesamtkosten:  
 Fr. 4,84 Mio. (BKP 2),  
 Fr. 5,61 Mio. (BKP 1-9)  
 Baukosten:  
 Fr. 2669.- (BKP 2 / m<sup>2</sup> HNF),  
 Fr. 1717.- (BKP 2 / m<sup>2</sup> GF)  
 Energiekennzahl (gemäss  
 SIA 380 / 1): 27 kWh / m<sup>2</sup>a



www.krapfag.ch  
 Krapf AG öffnet  
 Räume mit air-lux.

Innovative  
 Fassadenlösungen.

Metall+Glas

**KRAPF** |