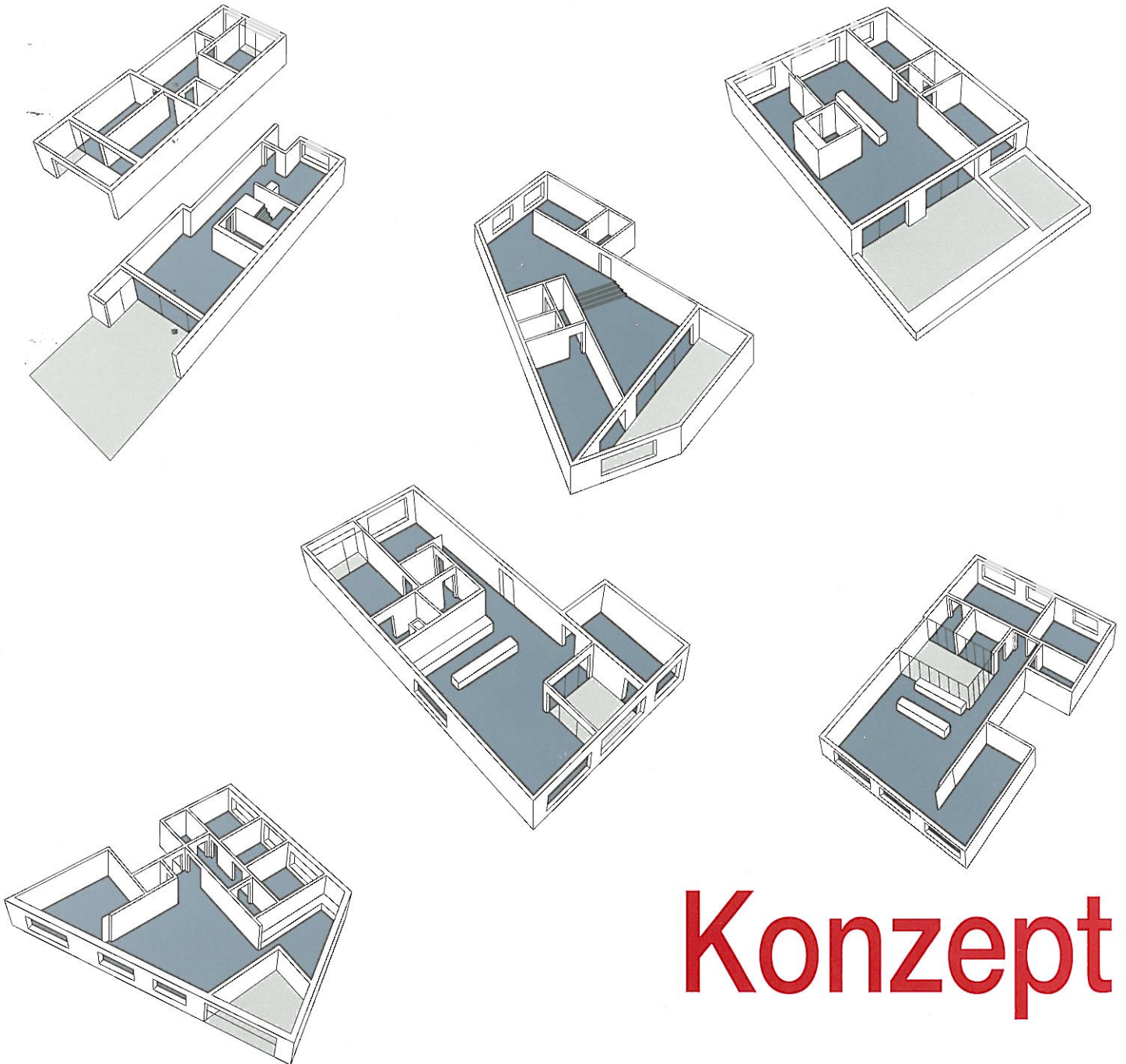


- Grundriss und Ökonomie
- Individualität für die Masse?
- Vielfalt statt Flexibilität?

DETAIL

Geschosswohnungsbau · Multi-storey Housing · Habitat collectif · Serie 2006 · 3
Zeitschrift für Architektur + Konzept · Review of Architecture · Revue d'Architecture



Konzept

Diskussion • discussion

- 140 Wohnen heute – Vielfalt statt Flexibilität? **Vielfalt statt Flexibilität?**
Frank Kaltenbach
- 142 Dekonzentrierte Konzentration – Ein Gespräch mit Winy Maas, MVRDV
Frank Kaltenbach
- 146 Individualität für die Masse? Bemerkungen zum Wohnbau in Wien **Individualität für die Masse?**
Gabriele Kaiser
- 150 Aktuelle Themen im Schweizer Wohnungsbau
Daniel Kurz

Berichte • reports

- 156 Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in München
Agnes Förster
- 158 Bücher, Kurz betrachtet, Ausstellungen, Tour de DETAIL, Gewinner 3. Etappe

Typologie • typology Grundriss und Ökonomie

- 162 Der Balkon ist tot – es lebe die Loggia? Neue Fassaden im Wohnungsbau
Frank Kaltenbach
- 166 Umnutzung eines Bürohauses in Hamburg
blauraum architekten, Hamburg
- 168 Wohnungsbau in Wien
querkraft architekten, Wien
- 170 Wohnhäuser in Trondheim
Brendeland & Kristoffersen arkitekter, Trondheim
- 172 Wohnblock mit Patios in Conil
Javier Terrados, Sevilla
- 174 Wohnblock mit Patios in Barcelona
Manuel Ruisánchez, Barcelona
- 176 Wohnanlage in Ljubljana
Sadar Vuga Arhitekti, Ljubljana
- 178 Vier Wohnblocks in Winterthur
Beat Rothen, Winterthur
- 180 Wohnzeile in Birsfelden
Morger & Degelo Architekten, Basel
- 182 Wohnkomplex in Kopenhagen-Ørestad
Plot Arkitekter, Kopenhagen
- 184 Wohnzeilen in Ingolstadt
Blauwerk Architekten, Ingolstadt

Prozess • process

- 188 Wohnblöcke Schots 1 und 2 in Groningen
S333 Architecture + Urbanism, Amsterdam
»Wohnungen, die wie Eisschollen in der Landschaft treiben« • Wohnen wie im Einfamilienhaus? –
Bewohnerbefragung • Schottenbauweise versus Stützenraster – die Tragwerksplanung •
Gute Details sind unauffällig – die Ausführungsplanung
- 202 Appartementhaus in London
Niall McLaughlin, London
Kostengünstige Wohnungen nach dem Mietkauf-Konzept • Eine Fassade schillernd wie Petroleum •
Hoher Anspruch bei niedrigem Budget – die Umsetzung • Die Fassade – die bauliche Zulassung des
Geschenkpapiers • Nutzerbefragung

Produkte • products

- 216 Objekt+Produkt: Rollstuhlgerechtes Familienhaus in Gstadt am Chiemsee
- 220 Neu in Deutscher Baukatalog Online
- 222 **Special – Wohnen im Wandel**
- 238 Geschosswohnungsbau
- 248 Sanitär
- 254 Türen, Tore, Eingänge
- 260 Aufzüge und Treppen
- 264 Fenster, Glas, Sonnenschutz
- 270 Vor Ort
- 277 Inhalt Produktinformation/Anzeigenverzeichnis
- 278 Büroporträts
- 279 Projektdaten/Hersteller/Ausführende Firmen
- 282 Impressum, Fotonachweis

Aktuelle Themen im Schweizer Wohnungsbau

Current Themes in Swiss Housing

Daniel Kurz



Individualisierte Nachfrage

Die Schweiz ist ein Land der Mieterinnen und Mieter: Kaum ein Drittel der Bevölkerung ist Besitzer der eigenen vier Wände; in den Städten sind es wenige Prozent. Der Geschosswohnungsbau bildet daher nach wie vor das Rückgrat der Wohnungsver-sorgung. Unter den Wohnungsvermietern stellen Privatpersonen die Mehrheit; nur in den größeren Zentren besitzen gemeinnützige Baugenossenschaften, Pensionskassen oder börsennotierte Immobilienfirmen namhafte Portefeuilles an Mietwohnungen. Unter den Entwicklungen der vergangenen zehn Jahre sticht die starke Zunahme des steuerlich geförderten Wohneigentums hervor. Sie wird begleitet von einer starken und stetigen Abwanderung von Familien und steuerkräftigen Mittelschichten aus den Kernstädten in den ländlichen Raum. Gegen die damit verbundenen demografischen und finanziellen Verluste wehren sich die Städte mit gezielten Wohnbauprogrammen, die inzwischen ihre Auswirkungen zeigen. Die Stadt Zürich setzte sich 1998 das Ziel, innerhalb von zehn Jahren den Bau von 10000 großen Familienwohnungen zu fördern. Mit den Mitteln des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus, vor allem aber durch die Schaffung günstiger planerischer Rahmenbedingungen und die aufeinander abgestimmte Arbeit der Verwaltung, löste dieses von anderen Schweizer Städten erfolgreich kopierte Programm einen Bauboom aus, dem interessante und innovative Ansätze zu verdanken sind. Wenn die Abwanderung aus den Städten gebremst werden soll, dann muss Wohnraum entstehen, der zum Einfamilienhaus auf der grünen Wiese gleichwertige Alternativen bietet. Als Gegengewicht zu der hohen baulichen Dichte städtischer Lagen sind besondere räumliche Qualitäten, großzügige private Außenräume und eine geschützte Privatsphäre umso wichtiger. Individualität und Wandelbarkeit stehen daher im städtischen Mietwohnungsbau der letzten Jahre im Zentrum. Gute Architektur ist gerade in innerstädtischen Lagen zu einem wichtigen Verkaufsargument geworden, auch im preis-

werten Segment des Geschosswohnungsbaus. Die Kultur des Architekturwettbewerbs, von den Kommunen seit langem gepflegt und von großen privaten Bauträgern immer öfter übernommen, fördert junge Architekturbüros und frische Ideen.

Räume mit besonderen Eigenschaften

Die geplante Wohnsiedlung Chriesimatt in Baar (Kanton Zug) von Graber Pulver Architekten umfasst ein großes Spektrum von Wohnungstypen – Lofts, Atriumwohnungen, Maisonnetten – und spricht sehr unterschiedliche Wohnbedürfnisse an (Abb.5). Ein besonders interessanter Wohnungstyp zeichnet sich durch ein überhohes Wohnzimmer aus: Je zwei Wohnungen sind im Querschnitt der Wohngebäude so verschränkt, dass ein normal hoher Zimmerbereich in einen höheren Wohnraum übergeht. Den Anspruch, den Geschosswohnungsbau mit den Vorzügen des Einfamilienhauses zu verbinden, nimmt der Basler Architekt Hans Zwimpfer sehr wörtlich: In seiner Überbauung Pile Up in Rheinfelden bei Basel stapelt er frei einteilbare, modulare Wohneinheiten übereinander. Ihre Besonderheit ist ein doppelgeschossiger Wohnraum mit ebenso hoher Loggia, der einen unerwarteten räumlichen Luxus anbietet, ohne die Wohnungen erheblich zu verteuern. Das patentierte Pile Up-System soll in verschiedenen Schweizer Kleinstädten und auch in Wien zur Anwendung kommen.

Zu den spannendsten Wohnbauprojekten zählt das 2001 realisierte Kraftwerk 1 in Zürich-West von Stücheli und Bünzli Courvoisier Architekten (Abb.1). Eine Genossenschaft von Aktivistinnen und Aktivisten aus der Alternativszene realisierten es zusammen mit einer großen Generalunternehmung. Nur diese Bauträgerschaft war in der Lage, ein vorhandenes Projekt für ein Bürogebäude mit 20 Metern Gebäudetiefe an das Wohnen anzupassen. Das Haus ist in der Art einer Unité d'habitation mit inneren Straßen erschlossen, über die man in die großen Maisonnettewohnungen gelangt. Wohngemeinschaften mit bis zu 13 Zimmern teilen sich riesige, an alte Villen erinnernde

Grundrisse Maßstab 1:500

- 1 Kraftwerk 1, Zürich, Architekten: Stücheli und Bünzli & Courvoisier, Zürich
- 2, 3 Vista Verde, Zürich, Architekten: pool, Zürich
- 4 Zürich-Leimbach, Architekten: Galli und Rudolf, Zürich
- 5 Chriesimatt, Baar
Architekten: Graber Pulver, Zürich/Bern
- 6, 7 A-Park, Zürich-Albisrieden,
Architekten: Baumann Roserens, Zürich

Floor plans scale 1:500

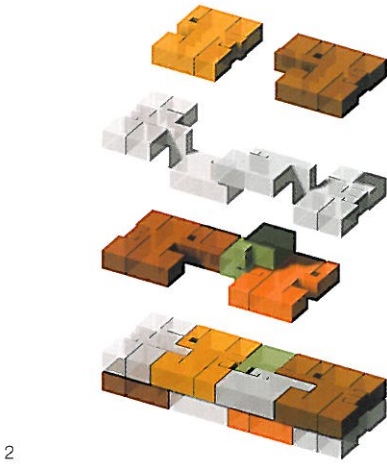
- 1 Kraftwerk 1, Zürich;
architects: Stücheli and Bünzli & Courvoisier, Zürich
- 2, 3 Vista Verde, Zürich; architects: pool, Zürich
- 4 Leimbach housing development, Zürich
architects: Galli and Rudolf, Zürich
- 5 Chriesimatt housing development, Baar;
architects: Graber Pulver, Zürich/Berne
- 6, 7 A-Park, Albisrieden, Zürich;
architects: Baumann Roserens, Zürich

Wohnräume. Das Kraftwerk umfasst auch kleinere Wohnungen, Büros und ein Restaurant. Zu seinen Besonderheiten zählen hohe Ökostandards und gemeinschaftliche Einrichtungen wie Dachterrasse, Bar und Waschsalon. Ein interner Sozialfonds ermöglicht, dass neben jungen Großstädtern auch benachteiligte ausländische Familien und zwei Behindertenwohngruppen in der Überbauung ihren Platz finden.

Auch die genossenschaftliche Wohnsiedlung Vista Verde in Zürich von pool architekten ist durch sehr tiefe-Gebäudekörper charakterisiert. Hier durchdringen sich Geschosswohnungen mit durchgestecktem Wohn- und Esszimmer und verschiedene Maisonnette-Typen (Abb. 2, 3). Die Wohnungsvielfalt zeichnet sich in der scheinbar zufälligen Verteilung der großen Balkone in der Fassade ab, die durch ihre versetzte Lage vor Einsicht geschützt bleiben.

Elemente bürgerlicher Wohnkultur

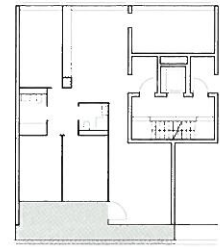
Ungegliederte Grundrisse und offene Wohnküchen werden inzwischen weniger gern gesehen. Die Wohnungen im Basler Schwarzpark von Miller Maranta (2004, s. Detail 1/2 2006) lassen bewährte Werte bürgerlicher Wohnkultur neu aufleben: Man betritt sie über ein großzügiges und lichterfülltes Entree; Küche, Esszimmer und ein kleiner Salon formen eine Flucht von einzelnen Räumen; den privaten Außenraum bildet eine große, vor Einblick geschützte Loggia. Auch im genossenschaftlichen Wohnungsbau, wo enge finanzielle Spielräume herrschen, sind differenzierte Grundrisslösungen anzutreffen, so in der Wohnsiedlung A-Park in Zürich von Baumann Roserens Architekten (Abb. 6, 7 im Bau): Man betritt dort die Wohnung auf dem Umweg über ein kleines Entree, das vom angrenzenden Bad her Licht erhält. Küche und Wohnzimmer bilden einen zusammenhängenden Raum, der in zwei gleichwertige Funktionsbereiche unterteilt ist. Am Ende der Wohnung liegt die abgeschlossene Gruppe der Individualräume; Ein weiteres Zimmer ist vom Entree her separat erschlossen. Es bedient, in Ergänzung zum familiären Privatbereich, die



2



3



4

autonome Privatheit einer einzelnen Person. Im Zürcher Vorort Leimbach realisieren Galli & Rudolf als Ersatz für ältere Reihenhäuser eine kompakte Großform mit einem vielfach variierten Wohnungstyp (Abb. 4). Auch hier empfängt ein kleines Entree den Besucher. Ess- und Wohnzimmer sind diagonal versetzt und bilden einen fließenden Raum. Von den zwei das Bad flankierenden Schlafzimmern ist eines über eine Schiebetür direkt mit dem Wohnraum verbunden und eignet sich so auch als Arbeitsraum. Nur ihre Lage im großzügigen, offenen Wohnbereich deutet die Nutzung der Räume an. Dies erleichtert Rollenwechsel in dem veränderlichen Gebilde, das Haushalt und Familie

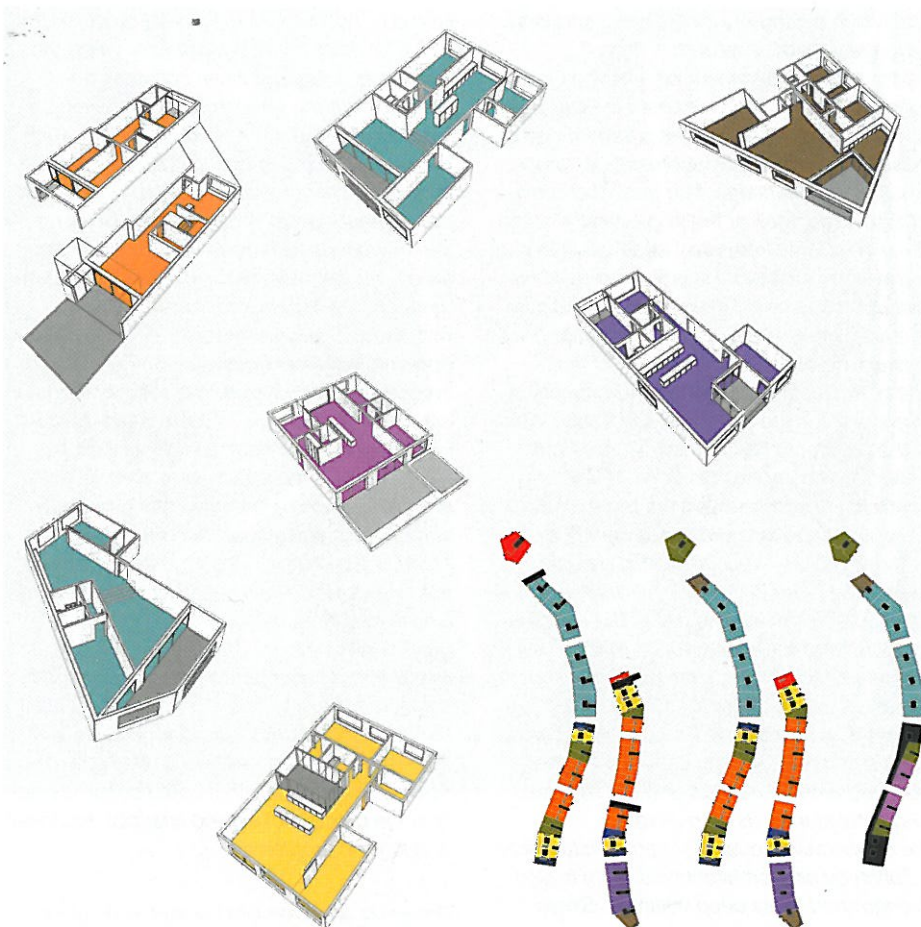
darstellen. Es ergibt sich aus dem Gesagten fast von selbst, dass die so genannten kommunikativen Erschließungsformen der 90er-Jahre – namentlich die damals beliebten erweiterten Laubengänge mit ihren erzwungenen Kontaktflächen – kaum mehr anzutreffen sind. Geblieben ist das Bemühen, die Erschließungsräume als freundlichen Ort zu inszenieren, der Tageslicht aufweist und durch räumliche Großzügigkeit einladend wirkt. Ein gutes Beispiel sind die Eingangsgeschosse der städtischen Siedlung Werdries in Zürich von Adrian Streich: Rundum verglast und 3,80 m hoch enthalten sie ausschließlich öffentliche Nutzungen für die Hausgemeinschaft: Waschsalon, Gemein-

schaftsraum sowie Kindertagesstätte. Lichthöfe spenden den Treppen natürliches Tageslicht.

Dichte

In den umgenutzten Industriearealen der Städte ist eine sehr hohe Dichte von 2,0 und mehr an der Tagesordnung. Nur bei guter Lagequalität und sorgfältigster Planung sind solche Wohnbauten nachhaltig vermietbar. In dem Projekt für die gemischte Wohnüberbauung LUWA-Areal in Zürich macht Architekt Patrick Gmür die hohe bauliche Dichte zu einer spezifischen Qualität: Hohe und große Volumen dramatisieren die Außenräume. Das Hochhaus bietet bei hoher Dichte die Möglichkeit, individuelle Wohnraumqualität mit attraktiven Außenräumen zu verbinden. Zu den Besonderheiten zählt hier ein Concierge. Das LUWA-Projekt bietet Hochhauswohnungen, die mit ihren offenen Grundrissen auf mobile Kleinhaushalte ausgerichtet sind. Ein niedrigeres Gebäude enthält Maisonnette-Wohnungen für Familienhaushalte. Doppelgeschossige, großflächige Loggien bieten einen zusätzlichen, sehr privaten Wohnraum im Freien. Eingezogene Loggien sind gegenüber konventionellen Balkonen auf dem Vormarsch, weil sie Schutz vor Wind und Regen, aber auch vor unerwünschtem Einblick bieten. In den Gartenstadtsiedlungen der frühen Nachkriegszeit mit ihren grünen Parklandschaften und beengten Wohnungsgrundrissen erweist sich oft der Ersatzneubau als die schlüssigste Lösung zur Anpassung an heutige Ansprüche.

Die relativ großen Siedlungsareale der Baugenossenschaften eröffnen für diese Strategie große, städtebaulich relevante Chancen. Dabei entstehen Neubauten in doppelter oder dreifacher Dichte, mit Dichten bis 1,3. Das Wohnumfeld im Siedlungsraum wird unter dem Druck wachsender Dichte multifunktional genutzt: Im Sinn zusätzlicher Stadttrendite kann es in gezielter Abstufung der Öffentlichkeitsgrade dem umliegenden Quartier geöffnet und nutzbar gemacht werden – das Areal wird dadurch deutlich belebter.



5

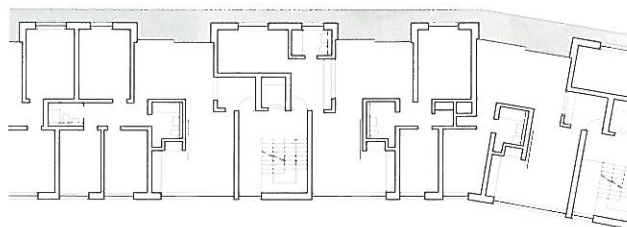


6

Qualität und Kosten

Architekturwettbewerbe sind im Wohnungsbau in den vergangenen Jahren immer häufiger geworden, vor allem da, wo die Aufgabe durch sehr hohe Dichte, komplexe städtebauliche Verhältnisse oder durch knappe Kostenvorgaben erschwert ist. Dieser Trend trägt zur schnellen Verbreitung neuer Ideen bei: Die Architekten finden sich abwechselnd als Juroren oder Teilnehmende wieder und entwickeln in regem Austausch neue Konzepte. Wo Wohnungen für mittelständische und einkommensschwache Familien entstehen sollen, das heißt im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau, sind die Zielkosten in Form der zulässigen Quadratmetermiete von vornherein eng definiert. Die Stadt Zürich stellt seit neuestem den Wettbewerbsteilnehmenden ein Kostentool zur Verfügung. Anhand von wenigen Makroelementen (Quantität) und vorgegebenen Kennzahlen (Qualität) ist schon in einem frühen Entwurfsstadium eine hinreichend präzise Kostenprognose möglich. Die Architekten werden dadurch in die Lage versetzt, schon in der Wettbewerbsphase ihre Projekte mit Blick auf das definierte Kostenziel zu optimieren. Ihre Selbstdeklaration wird während der Jurierung von unabhängigen Kostenplanern nachkalkuliert, wobei sich eine hohe Übereinstimmung ergeben hat. Oft weisen die Kostenkriterien in die gleiche Richtung wie die meist ebenso ehrgeizigen bauökologischen Zielvorgaben (Minergie-Standard) und führen zu kompakten Volumen mit großer Gebäudetiefe, einfacher Abwicklung und intelligenter Erschließung. Wichtig ist, dass nicht die billigste, sondern die preiswerteste Lösung prämiert wird: Der Zürcher Architekt Urs Primas beschreibt die Entwurfsaufgabe im von Sachzwängen bestimmten Wohnungsbau »als Suche nach verborgenen Schätzen: nach Episoden von Großzügigkeit oder gar Luxus, welche inmitten von finanziellen, technischen und logistischen Problemlösungen Wirklichkeit werden könnten.«

Daniel Kurz ist Historiker und Architekturjournalist. Er ist tätig im Amt für Hochbauten der Stadt Zürich.



7

Switzerland is a country of rented accommodation, and multi-storey developments form the broad basis of housing. The increase in tax-aided property ownership in recent years, however, has led to a steady exodus of families and sections of the middle classes from the cities. If this migration is to be halted, one has to offer a genuine alternative to the single-family house and garden out of town. In recent years, therefore, individuality and variability have been a focus of urban housing construction, and good architecture has become a strong argument, even in the lower-price segment. In 1998, the city of Zurich set itself the goal of supporting the construction of 10,000 large family dwellings within ten years. This programme has led to a building boom from which a number of interesting and innovative ideas have emerged.

The housing development planned by Graber Pulver Architects for Chriesimatt in Baar in the canton of Zug (ill. 5) contains a large range of housing types and thus addresses a number of quite different needs. The goal of combining the advantages of the single-family house with multi-storey forms has been taken literally by the Basle architect Hans Zwimpfer. In his "Pile-Up" scheme in Rheinfelden near Basle, he stacks freely divisible modular dwelling units on top of each other.

One of the most exciting housing projects of recent years is the Kraftwerk 1 in Zurich West by the architects Stücheli and Bünzli Courvoisier (ill. 1) completed in 2001. It was implemented by a cooperative from the squatter scene in conjunction with a big developer.

This was the only constellation in a position to adapt an existing project for a 20-metre-deep office building to housing uses. The structure contains large maisonette units reached via internal access streets. Flat-sharing groups occupy dwellings up to 13 rooms in size. Kraftwerk 1 also contains smaller flats, offices and a restaurant. Among its special features are its communal facilities and the high environmental standards it observes.

The cooperative housing scheme Vista Verde in Zurich by pool architects (ills. 2, 3) is also distinguished by its deep volumes. Single-storey dwellings, with living-dining rooms that

extend over the full depth of the block, are combined with maisonettes. In the Schwarzpark scheme in Basle by Miller Maranta (2004; see Detail 1–2/2006), one can recognize a renaissance of the tried-and-trusted values of middle-class domestic culture. Despite the financial constraints faced in housing-association developments, solutions with varied layouts are still possible, as in the A-Park estate in Zurich by Baumann Roserens (ills. 6, 7), which is under construction at present.

As a replacement for older terraced housing in the Zurich suburb of Leimbach, Galli & Rudolf have created a compact, large-scale complex with variations on a single housing type (ill. 4). In urban industrial areas that have been converted to housing uses, high utilization factors of 2.0 or more are common. Only when the location is good and when schemes are planned with the utmost care will there be a long-term market for rented housing of such density, however. In the LUWA project in Zurich, the architect, Patrick Gmür, makes a virtue of great density. The high-rise block contains dwellings with open layouts for small, mobile households, while in a lower structure there are maisonettes for families.

Architectural competitions for housing developments have become increasingly common in recent years. Since target costs in terms of an acceptable rent per square metre are subject to tight constraints, the city of Zurich is making a cost tool available to competition participants with which they can draw up a sufficiently precise cost estimate at an early stage of the design. Often the cost criteria of housing coincide with the aims of ecology, resulting in compact volumes and buildings of great depth. The important thing, though, is that the most economical, not the cheapest, solution is chosen. The Zurich architect Urs Primas describes housing design as "a search for hidden treasures – for episodes of generosity, or even luxury, that could become reality in the process of solving financial, technical and logistic problems".

Daniel Kurz, an architectural journalist, works at the Office for Building Construction of the City of Zurich.