

WOHNHAUS KURFÜRST

KURFÜRSTENSTRASSE 18, 8002 ZÜRICH, KREIS 2, ENGE

BAUHERRSCHAFT STWEG KURFÜRST

ARCHITEKT JAKOB STEIB, DIPL. ARCH. ETH/BSA ZÜRICH

MITARBEIT SANDY BRUNNER, SIMON THURNHERR

PROJEKTBEGLEITUNG WÜEST & PARTNER ZÜRICH MARTIN HOFER

BAULEITUNG TONI GÜNTENSPERGER

AUFTRAGSART DIREKTAUFTRAG

BAUJAHRE 1999 BIS 2000

MIETWOHNUNGEN 9

PARKPLÄTZE 9

AUSNÜTZUNG 0,9

GRUNDSTÜCKSFÄHLE [IN M<sup>2</sup>] 1'218

KUBATUR SIA [IN M<sup>3</sup>] 6'569

ERSTELLUNGSKOSTEN [IN CHF, BKP 1-5] 6'300'000

PRO M<sup>2</sup> HNF [IN CHF, BKP 1-5] 6'140

PRO M<sup>3</sup> [IN CHF, BKP 1-5] 960

KAUFPREIS [IN CHF] PRO M<sup>2</sup> HNF 8'626

KUNST DER STAFFELUNG

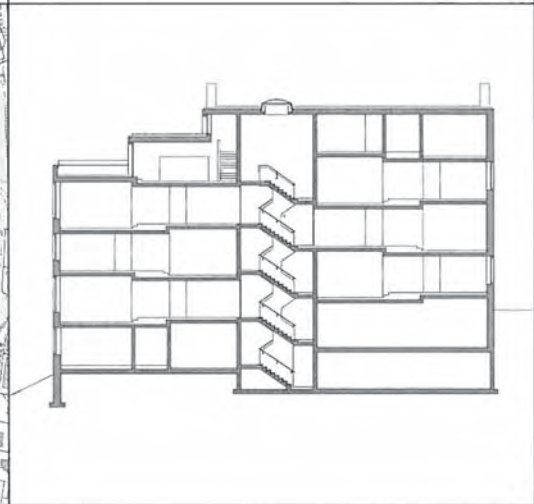
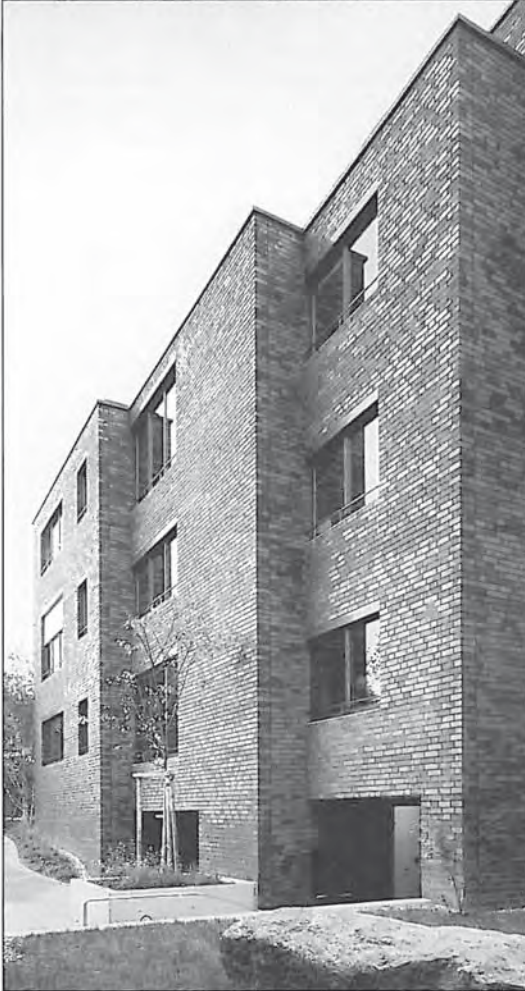
Aus der Topografie des Moränenhangs, der schiefen Parzellenform und den Grenzabständen war die Form des Mehrfamilienhauses so zu entwickeln, dass gut orientierte und flexibel einteilbare Wohnungen entstanden. Durch diese Gegebenheiten entstand ein fein abgestufter Kubus aus ineinander geschobenen Figuren, der komplex und dennoch einfach wirkt. Seine solide Hülle aus dunklem Backstein fasst das Spiel der Volumen zusammen.

Die Staffelung des Gebäudes setzt sich im Inneren fort: In den unteren drei Geschossen sind jeweils zwei Wohnungen um einen zentralen Erschliessungskern angeordnet. Die Staffelungen, Vor- und Rücksprünge ergeben überraschende Raumfolgen und Ausblicke in die Umgebung. In sich selbst sind die Einheiten von einem Nasszellenband unterteilt, welches den Wohn- und den Schlafbereich trennt. Der räumliche Unterschied dieser beiden Zonen wird durch eine Höhendifferenzierung unterstrichen; die Wohnbereiche sind jeweils 3 Meter, die Schlafbereiche 2,40 Meter hoch. Diese innovative Massnahme erinnert an das grosszügige Raumgefühl von Jugendstilhäusern. Die Ausgestaltung der Wohnung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern.

*Ein Bau in moderner Tradition, mit behäbiger Volumetrie, malerischer Backsteinhülle, sorgfältigen und präzisen Baubronze-Details sowie einer Komplexität im Innern, die Bauten etwa von Architekt Ernst Gisel die Referenz erweist. Er dürfte der Diskussion um die steinerne Stadt Auftrieb verleihen.*

ANSICHT SUD	WOHNUNG EG INNENAUSBAU: M. STÖCKLI, J. GIMMI	ATTIKAGESCHOSS
	WOHNUNG EG INNENAUSBAU: M. STÖCKLI, J. GIMMI	
	ANSICHT SÜDOST	2. OBERGESCHOSS
	ANSICHT WEST	1. OBERGESCHOSS
ANSICHT NORD	SITUATION	SCHNITT

FOTOGRAFIE: NAAS & BISIG





STAND  
DER  
DINGE  
NEUSTES  
WOHNEN  
IN  
ZÜRICH

AUSSTELLUNG  
11. BIS 22. FEBRUAR 2002  
EWZ UNTERWERK SELNAU, ZÜRICH



## ZÜRICH BAUT

Die letzten Jahre brachten Bewegung in den Zürcher Wohnungsbau. Die Stadt wurde als attraktiver Wohnort für urbane Singles, Paare und Familien neu entdeckt. Investitionen fliessen wieder. Die Entwicklungsgebiete in Zürich Nord und Zürich West werden in hohem Tempo zu attraktiven Stadtteilen ausgebaut, und das stadträtliche Legislaturziel, in 10 Jahren 10'000 grosse Wohnungen für Familien zu schaffen, hat Private und städtische Ämter zu neuen Anstrengungen beflügelt.

Verändert hat sich auch die Nachfrageseite. Die Kunden und Kundinnen sind mobiler und qualitätsbewusster geworden, auf allen Gebieten. Wer heute Wohnungen bauen und auf Dauer vermieten will, muss Herausragendes bieten. Mit etwas Rasen vor dem Haus und Granitabdeckung in der Küche ist es nicht getan. Gefragt ist Architektur, die Zeichen setzt und Identität vermittelt; es herrscht Bedarf an spannenden Mischungen von Arbeit, Kultur und Wohnen. Gesucht sind offene und flexible Wohngrundrisse, die individuelle Wohnformen erlauben. Hohe Räume und gut nutzbare private Aussenräume sind wichtige Auswahlkriterien geworden.

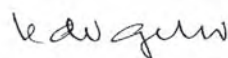
Viele Investoren, Bauunternehmer, Genossenschaften und private Bauherrschaften haben das gemerkt und investieren heute in gute Architektur und hochwertige Wohnungen. Ein Rundgang durch die Ausstellung STAND DER DINGE – NEUSTES WOHNEN IN ZÜRICH zeigt, welche Vielfalt an Ideen und welche Qualität in der Ausführung heute in Zürich möglich sind. Es sind mutige, risikobewusste Bauherrinnen und Bauherrn, die diesen Aufschwung ermöglichen, und qualifizierte Architekten, die ihn anführen. Sie gehen damit Risiken ein, liegen aber langfristig auf der sicheren Seite. Städtische Lagen sind noch immer die teuersten, und das heisst die gefragtesten im ganzen Kanton. Auf diesem kostbaren Boden muss Hochwertiges geschaffen werden. Nullachtfünfzehn-Architektur und mittelmässige Wohnungen sind in der Stadt eine Verschwendung knapper Ressourcen.

Die 27 Beispiele unserer Ausstellung zeigen: Gute Architektur muss nicht teuer sein. Kluge Lösungen können Kosten senken. Hervorragende Familienwohnungen wurden in den letzten Jahren von Genossenschaften für weniger als 2'000 Franken Monatsmiete hergestellt. Die wichtigste Voraussetzung für gute Architektur ist sorgfältige Planung. Es ist sicher kein Zufall, dass die grosse Mehrheit der ausgestellten Projekte aus Wettbewerben hervorgegangen ist. Wo Direktaufträge erteilt wurden, handelt es sich um engagierte – oft private – Bauherrschaften, die sich persönlich um die Qualität der Projektentwicklung kümmern.

In Zürich wird gebaut – seit Menschengedenken kamen nie mehr so viele neue Wohnungen auf den Markt wie im Jahr 2000. Aber noch schneller als das Angebot wächst die Nachfrage. Das verfügbare Wohnungsangebot schrumpft, bereits ist von Wohnungsnot die Rede. Erstaunlicherweise fehlen nicht bloss billige Wohnungen; gerade im Segment der Mittelstandswohnungen liegt die Stadt in harter Konkurrenz mit dem Umland – es könnte viel mehr gebaut werden. Selbst die teuersten neuen Miet- und Eigentumswohnungen sind, wenn Qualität und Image stimmen, im Handumdrehen verkauft oder vermietet.

Die Stadt wird dafür sorgen, dass in Zürich weiterhin auch für kleine und mittlere Einkommen ein überdurchschnittliches Wohnungsangebot besteht. Die Voraussetzungen dafür sind günstiger als irgendwo sonst in der Schweiz. Denn in Zürich gehört jede vierte Wohnung der Stadt oder einer Genossenschaft. Das ist günstiger Wohnraum: 910 Franken kostet eine genossenschaftliche Wohnung heute im Durchschnitt. Mit diesem Bestand besteht auf lange Sicht Gewähr für den nötigen sozialen Ausgleich in der Stadt.

Die Ausstellung STAND DER DINGE vermittelt Mut und Zuversicht in die Entwicklung der kommenden Jahre. Mir gibt sie den Anlass zu danken: Der Zürcher Bauwirtschaft, deren Leistungen hier zur Geltung kommen. Den Architektinnen und Architekten, die sich mit ihren Projekten an dieser Ausstellung und an der Entwicklung der Stadt beteiligen. Den privaten Bauherrinnen und Bauherrn, die das Risiko nicht scheuten, aussergewöhnliche Wohnungen zu errichten. Den Zürcher Baugenossenschaften, die immer mehr Freude an unternehmerischem Investieren und an neuen Wohnformen an den Tag legen. Dem Amt für Hochbauten, der Professur Dietmar Eberle und den zahlreichen Personen, die diese Ausstellung in kurzer Zeit planten und realisierten. Besonderen Dank verdienen die Sponsorinnen und Sponsoren, die mit ihren grosszügigen Beiträgen die Ausstellung und diesen Katalog ermöglicht haben.



Stadtrat Dr. Elmar Ledergerber  
Vorstehender des Hochbaudepartements der Stadt Zürich

## DER STAND DER DINGE

von Martin Schneider und Heidi Stoffel

Ähnlich wie vor 150 Jahren befindet sich die heutige Gesellschaft in einer Situation des Übergangs. Vollzog sich damals der Wandel von der Agrar- zur Industriegesellschaft, so beschleunigt der gegenwärtige Umbruch die Entwicklung zur globalisierten Dienstleistungsgesellschaft. Technische Errungenschaften wie die Medien und die Verkehrsmittel intensivieren diesen Vorgang. Der Wandel führt in der Gesellschaft zu deutlichen Folgen und ist damit für den Wohnungsbau von grosser Bedeutung.

### MEHR ALS NACKTE NOTWENDIGKEIT

Zum ersten Mal seit der industriellen Revolution ist der heutige Wohnungsbau kein quantitatives Phänomen mehr, sondern ein qualitatives. Das Erstellen einer Mangelware wurde zum Steigern der Wohnqualität. Heute ist die Wohnung der Ort der individuellen Freiheit und Unabhängigkeit, sie ermöglicht die eigentliche Selbstverwirklichung und dient nicht länger allein der Befriedigung der nackten Notwendigkeit.

Auch wenn viele, bekannte Konventionen des Wohnungsbaus nach wie vor gültig sind, entstehen zunehmend Projekte für unterschiedlichste und neue Formen des Zusammenlebens. Ihre architektonische Umsetzung führt zu sehr individuellen Lösungen, deren Wohnungsgrundrisse sich erheblich von der bisher üblichen Familienwohnung unterscheiden. Dieser Hang zur Einzellösung ist nicht nur am Grundriss ablesbar, er zeigt sich auch in der Wohnbautätigkeit insgesamt. So hat die Projektgrösse in den letzten 10 bis 20 Jahren deutlich abgenommen: von Überbauungen mit 300 und mehr Wohneinheiten auf kleine, individuelle Projekte mit höchstens 30 bis 50 Einheiten oder weniger.

### INDIVIDUALISIERUNG

Steigerung der Wohnqualität heisst zum einen eine enorme Vergrösserung der Wohnfläche, was den Platz für die Individualisierung erst schafft. Es geht nicht um mehr Zimmer in einer Wohnung, sondern vor allem um wachsende Ansprüche an reiner Wohnfläche. Auch die häufigen Zweitwohnungen als Wochenend- oder Feriensitz auf dem Land oder in anderen Grossstädten vergrössert den Wohnflächenanteil und damit den Wohnstandard. Zum ändern werden die architektonische Qualität eines Wohnhauses und die Verbesserung seiner individuellen Bewohnbarkeit durch Aussicht, Besonnung und grosszügige, private Aussenräume entscheidend für die Qualitätssteigerung. Dabei wird der individuelle Lifestyle und die persönliche Befindlichkeit ausgedrückt und die architektonische Umgebung, die Lage und das Quartier bewusst gewählt. Die Nutzungsflexibilität einer Wohnung, wie sie in den Siebziger und Achzigerjahren diskutiert wurde, ist heute kaum noch ein Thema, die anpassbaren Grundrisse sind vorbei. Die Wohnung wird durch einen Umzug schneller der momentanen Lebenssituation angepasst, die sich auch ständig ändert. Der Mieter selbst ist das Flexibelste in seiner Wohnung, und die Gesellschaft ist mobiler als ihre Immobilien.

Martin Schneider / Heidi Stoffel  
dipl. Arch. ETH/SIA, Mitarbeiter am  
ETH Wohnforum, Professur Dietmar Eberle  
[aus Hochparterre 1/2002]

## VERGLEICHENDE GRUNDRISSKUNDE

von Benedikt Loderer\*

Derzeit herrscht in Zürich Wohnungsnot, stand in der Zeitung. Doch muss man genauer hinsehen. Welche Wohnungen fehlen denn? Da sind sich alle einig, die grossen. Darauf hat die Stadtregierung reagiert und in ihren Legislaturzielen festgehalten: zehntausend Wohnungen in zehn Jahren. Nach vier Jahren sind 2'107 Wohnungen fertig erstellt, 1'328 im Bau und 670 bewilligt, macht rund 4'100 Wohnungen.

Das Zehntausenderprogramm ist Selbstverteidigung. Es ist eine Antwort auf den Auszug derer, die es sich leisten können. Doch verlassen sie die Stadt nicht des Fiskus wegen, wie die Steuerfussideologen immer behaupten, sondern weil sie in Zürich [Basel, Genf] keine ihnen passende Wohnung finden. Zürich ist ihnen nicht verleidet, nur die zu knappe Wohnung. Die zehntausend Wohnungen sind eine Aktion zur Beförderung des Steuersubstrats. Die Stadt will steuerkräftige Leute wieder zurückholen.

### WAS IST DIE ERFINDUNG?

Dafür hat sich die Stadt Zürich einiges einfallen lassen und eine Reihe von Wettbewerben oder wettbewerbsähnlichen Verfahren durchgeführt. Nirgendwo sonst gab es so viele Wohnbauwettbewerbe wie in Zürich. Die Ergebnisse einer Zwischenbilanz zu unterziehen, das ist der Sinn der Ausstellung STAND DER DINGE. Aus den 27 dort gezeigten Beispielen sind im Folgenden fünf stellvertretend ausgewählt worden. Was ist ihr Beitrag zum Entwicklungsstand des Wohnens? Was ist die Erfindung? Das war das Auswahlkriterium. Die Untertitel der Kurzbeschreibungen beantworten diese Frage: Das Aussenwohnzimmer, der doppelhohe Balkon, das Reiheneinfamilienhaus im Kamm, die grosse Tiefe und die Loos-Wohnung. Das sind Entwicklungsschritte; führen sie auch weit genug? Das Neue kommt immer als Verbesserung des Vorhandenen daher, nicht als dessen Überwindung.

Es gilt als unterdessen dazugelernt, dass die klassische Familie ein Minderheitenprogramm darstellt, namentlich in den grossen Städten. Sieht man sich aber die Grundrisse an, so erinnern sie mit Ausnahme von Kraftwerk 1 doch sehr an die totgesagte Familienwohnung. Die Tag- und Nachtzonen sind vom Architekten schon festgelegt worden, kurz, auch das Unkonventionelle ist konventionell.

### ÜBERSCHÄTZUNG

Das sind die Gesetze des Marktes und des Bauens. Die Leute wollen das, und die Kosten diktieren es. Ist es aber wahr, dass die Architekten wissen, wie die Leute ihre Wohnung benützen wollen? Wie weit sind die Architektenwohnungen schichtenspezifisch brauchbar? Welche der hier vorgestellten sind zum Beispiel für die Patchwork-Familien geeignet? Und welche für die riesige Modell-eisenbahn? Anders herum: Zwar haben die Architekten, die Preisgerichte und teilweise auch die Investoren unterdessen gelernt, dass es keinen einheitlichen, alles umfassenden Wohnungsmarkt mehr gibt, dass also je nach Lage ganz spezifische Wohnungen richtig sind. Trotzdem: Es herrscht immer noch eine erstaunlich gleichartige Vorstellung vom richtigen Wohnen. Die Abschaffung des Wohnzimmers und sein Ersatz durch eine riesige Küche zum Beispiel taucht nicht auf. Immer noch haben fast alle Räume vorbedachte Nutzungen. Immer noch versammelt sich die Familie um den Fernseher.

Das ist eine Überschätzung der verhaltensprägenden Kraft der Wohnungsgrundrisse. Die Leute sind flexibler als die Wohnungen. Sie passen sich ihnen an, indem sie sie anders gebrauchen, als der Architekt sich das vorgestellt hat. Was die Grundrisskunde [zum Teil] als Besserwisserie entlarvt. Die erste und entscheidende Frage heisst nach wie vor: Was kostet die Wohnung?

Benedikt Loderer, Stadtwanderer und Redaktor Hochparterre  
[aus Hochparterre 1/2002]

# 10'000 WOHNUNGEN UND 100 NEUE IDEEN

NEUSTES WOHNEN IN ZÜRICH. EINE ZWISCHENBILANZ

von Frank Argast, Daniel Kurz

## ABWANDERUNG ...

Das Problem ist bekannt und auch nicht neu: Die Kernstädte verlieren ihre Bevölkerung ans Umland. Familien mit Kindern und steuerkräftige Mittelstandspaare wenden der Stadt den Rücken zu. Nicht immer freiwillig, stellte man fest. Viele der Stadtflüchter wären geblieben, wenn sie eine passende Wohnung in der alten Umgebung gefunden hätten. Und passend heisst fast immer grösser; mit einem zusätzlichen Zimmer für das Kleinkind oder einfach mit mehr Raum zum Leben. Umfragen ergaben, dass für die meisten Abwanderer nicht ein grünes Umfeld im Vordergrund steht, fast immer aber der Wunsch nach mehr Wohnraum. Als Folge dieses Exodus drohen der Kernstadt soziale Entmischung und ihre Folgeprobleme.

## ... FÖRDERT DAS UMDENKEN

Der Zürcher Stadtrat setzte sich 1998 das Ziel, die Abwanderung vor allem von Familien zu bremsen und innert 10 Jahren 10'000 zusätzliche grosse Wohnungen in der Stadt zu schaffen. Diese griffige Formel hat in vier Jahren einiges in Bewegung gebracht. Vor allem hat sie in den Köpfen vieler Verantwortlicher ein Umdenken ausgelöst. Den privaten Investoren wurde damit signalisiert: Bauen ist willkommen! Bei Ämtern, Baugenossenschaften und privaten Verwaltungen steht die Schaffung von Grosswohnungen weit oben auf der Traktandenliste. Das ist neu. Seit Jahrzehnten galt der Grundsatz, die Erhaltung von günstigem Wohnraum sei das beste Rezept gegen Wohnungsnot und Spekulation. Das führte zu Missverständnissen, denn die Erhaltung von kleinräumigen Wohnstrukturen bei gleichzeitig hohem Renovationsstandard erbringt selten preiswerten Wohnraum.

Die Dreizimmerwohnung aus den Dreissiger- oder Vierzigerjahren mit rund 70 Quadratmetern Fläche – in Zürich der weitaus häufigste Wohnungstyp – genügt heute selten für eine Familie und wird immer häufiger von einer oder zwei Personen bewohnt. Das Wohnungsangebot der Kernstadt blieb hinter dem Angebot im übrigen Kanton zurück. Während in Zürich nur gerade 8 Prozent aller Wohnungen fünf oder mehr Zimmer aufweisen, sind es im übrigen Kanton 20 Prozent. Mit dem Projekt '10'000 Wohnungen in 10 Jahren' will die Stadt ihren Rückstand aufholen und mit dem Umland in Konkurrenz treten.

## ES WIRD GEPLANT UND GEBAUT

Den grössten Teil dieser neuen Wohnungen – 75 Prozent – erwarten die Behörden vom privaten Markt, dem mit der neuen BZO klare Rahmenbedingungen zur Verfügung stehen. Mit aktiver Wohnstandortentwicklung und kooperativen Planungsverfahren fördern die Stadtbehörden die private Investitionslust. Ausserdem wurde der umfangreiche Immobilienbesitz der Stadt Zürich für den Bau von Grosswohnungen aktiviert. Renovations- und Ersatzneubauprojekte der städtischen Liegenschaftenverwaltung sind weit fortgeschritten. 18 unbebaute Grundstücke aus dem städtischen Portefeuille wurden für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Das Amt für Hochbauten führte für 11 dieser Areale Architekturwettbewerbe durch, einzelne [PROJEKT F, BURRIWEG UND PROJEKT V, IN DER WÄSSERI] sind bereits gebaut. Gemeinsamer Nenner dieser neuen Projekte, von denen einige in der Ausstellung vertreten sind, ist der Mut zum Neuen.

Mit dem Rückenwind einer günstigen Konjunktur realisierten private Investoren in den ehemaligen Industriebezirken in den letzten Jahren grossmassstäbliche Überbauungen für den urbanen Mittelstand. Neue Wohnanlagen wie das Steinfels-Areal, Limmatwest oder die Wöschli Wollishofen [PROJEKT D] waren schnell überbaut und fast noch schneller als trendige Wohnlagen entdeckt und vermarktet. Dabei zeigte sich, dass die Architektur der Wohnbauten und das unmittelbare Wohnumfeld bei Vermietung und Verkauf eine herausragende Rolle spielten. Architekturwettbewerbe sind daher häufig auch für grössere kommerzielle Investoren der Weg, um zu unverwechselbaren und langfristig überzeugenden Projekten zu kommen.

Oft ganz im Stillen realisierten qualitätsbewusste private Bauherrinnen und Bauherren Werke von höchster Architekturqualität [PROJEKT A, SCHEIDEGG, B, WEHRENBACHHALDE, G, KURFÜRST, L, HUBACHT].

## ABSCHIED VOM NORMWOHNUNGSBAU

Alle diese neuen Projekte weichen ab von den jahrzehntelang gepflegten Normen im Wohnungsbau. Sie orientieren sich stattdessen einerseits an den sozialen und baulichen Experimenten der Achtziger- und Neunzigerjahre, andererseits an weiter zurückliegenden historischen Vorbildern. So wurden die beliebten Wohnungen der Jahrhundertwende mit ihren hohen, grosszügig und nutzungsneutral konzipierten Räumen, den schönen Materialien und den geschützten, ins Gebäude eingezogenen Wohnbalkonen als Vorbild studiert. Eine zweite, wichtige Inspiration ergab sich aus ersten Umnutzungen von Fabrikliegenschaften [PROJEKT P, TABAKFABRIK UND Z, ZYPRESSENSTRASSE]. Ihre auf den ersten Blick für das Wohnen ganz ungeeigneten Bautiefen und Raumhöhen zwangen zur gründlichen Neuinterpretation und liessen ungewöhnliche Räume und Raumfolgen entstehen sowie eine dichte Verflechtung von Wohn- und Arbeitsbereichen. Diese Erfahrungen wurden inzwischen auch in den Neubau übernommen. Dem Kraftwerk 1 [PROJEKT K] ermöglichten sie die Neuinterpretation eines riesigen – planerisch festgelegten – Baukörpers, der eigentlich für Dienstleistungsflächen ausgelegt war, zu einer neuen sozialen Gemeinschaft. Drittens war von der klassischen Moderne der Dreissigerjahre die Kunst der formalen Sparsamkeit ebenso zu lernen wie die Öffnung der Wohnung mit grossen Fenstern zu Licht und Sonne und ihre Ausstattung mit bewohnbaren privaten Aussenräumen, Balkonen oder Dachgärten. Die Kombination der verschiedenen Ansätze führte, wie die Ausstellung zeigt, zu einer Fülle von ungewöhnlichen und spannenden Raumangeboten.

## ALTE GRÄBEN WERDEN ZUGESCHÜTTET

Zürcher Baugenossenschaften setzen sich heute mit Wohnformen auseinander, die vor kurzem noch dem alternativen Bereich angehört hätten. Besondere Grundrisse wie in der Zypressenstrasse oder im Kraftwerk 1 [PROJEKTE Z, K] werden jetzt auch von traditionellen Genossenschaften und von kommerziellen Investoren gebaut. Das zeigen Beispiele wie das Projekt Leimbach [PROJEKT M] dieser Ausstellung oder das Resultat des soeben prämierten Wettbewerbs für das LUWA-Areal in Altstetten.

Damit wird ein weiterer Trend erkennbar: Die alten Rollen und Gräben beginnen sich aufzulösen. Alternative Utopistinnen wirken heute im genossenschaftlichen Dachverband SVW mit und kooperieren ohne Scheu mit den Grossen im Immobiliengeschäft. Künstlerarchitekten setzen Vertrauen in die Realisierung ihrer Werke durch Generalunternehmungen. Und die Liegenschaftsprofis haben in den Krisenjahren am Markt vermehrt begonnen, sich für neue Ideen und alternative Raumangebote zu interessieren. Weil der Markt das verlangte. Fusion und Crossover sind ein auffälliges Kennzeichen der Entwicklung in den letzten Jahren.

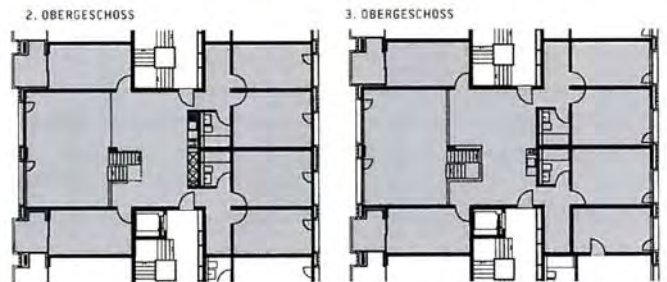
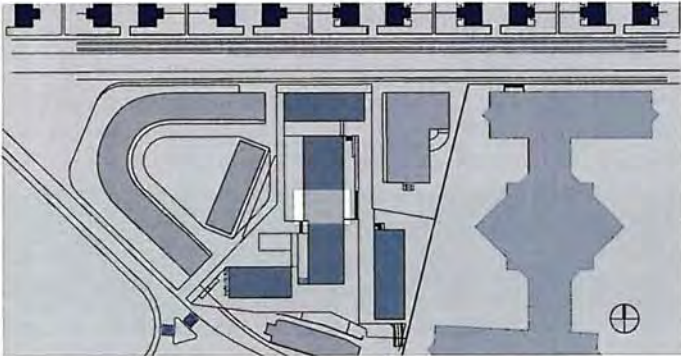
Im Wohnungsbau gelten lange Projektierungszeiträume und Investitionszyklen. Wie ein Grosstanker ändert er seinen Kurs nur langsam. Die Entwicklung der letzten Jahre führt jedoch in die richtige Richtung. Sie hat wesentlich dazu beigetragen, dass Zürich heute als Wohnstandort wieder gefragt ist und als Architekturstadt neue Bedeutung erlangt hat. Zahlreiche Projekte von Stadt, Baugenossenschaften und Privaten werden, wie die Ausstellung 'Stand der Dinge' zeigt, Zürich in den nächsten Jahren neue Impulse verleihen.

Frank Argast ist Raumplaner im Amt für Städtebau der Stadt Zürich und Leiter des Projekts W 10'000.

Daniel Kurz ist Architekturhistoriker und Informationsbeauftragter des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich.

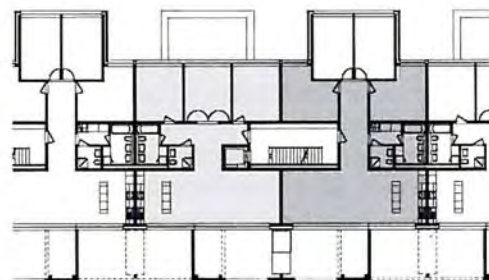
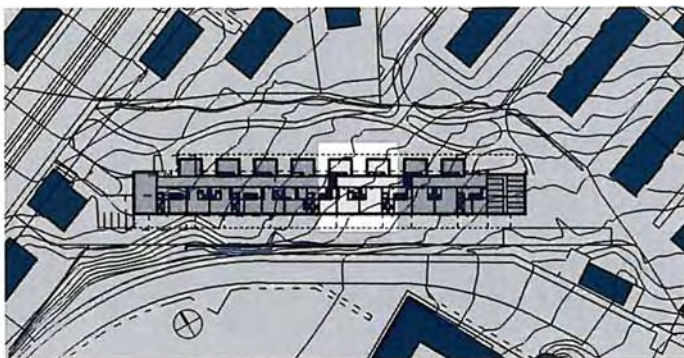
Wohnungsbau gilt bei den Architekten nicht als sexy. Zu viele Zwänge, zu viele, die dreinreden, zu wenig Geld. Trotzdem ist es ein Feld der ständigen Erfindungen, der kleinen Schritte aber auch. Was ist der Stand der Dinge? fragt eine Ausstellung in Zürich. Als Einstimmung folgt ein Stück vergleichende Grundrisskunde.

\* Besten Dank an Thomas Keller vom Büro ARB in Bern, der als alter Wohnungsbauspezialist den Autor beraten hat.



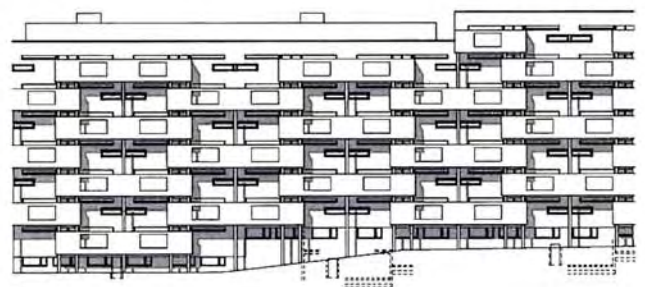
#### DIE LOOS-WOHNUNG [K KRAFTWERK 1]

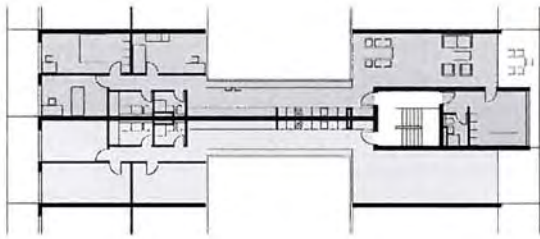
Das erstaunlichste Projekt der letzten Jahre ist ohne Zweifel Kraftwerk 1 beim Hardturm. Sein Zustandekommen aus der Ehe von alternativer Hartnäckigkeit und Immobilienkrise beweist das Glück der Tüchtigen. Aus dem vielfältigen Angebot hier der Beitrag der Loos-Wohnung. Sie ist im Schnitt zu begreifen. Auf vier Normalgeschosse mit Einzelzimmern kommen drei mit Aufenthaltsräumen. Es lassen sich über die innere Treppe Grosswohnungen kombinieren: Hier eine 11-Zimmer-WG mit hohem Wohnraum und Galerie.



#### DER DOPPELHOHE BALKON [O PAUL CLAIRMONT-STRASSE]

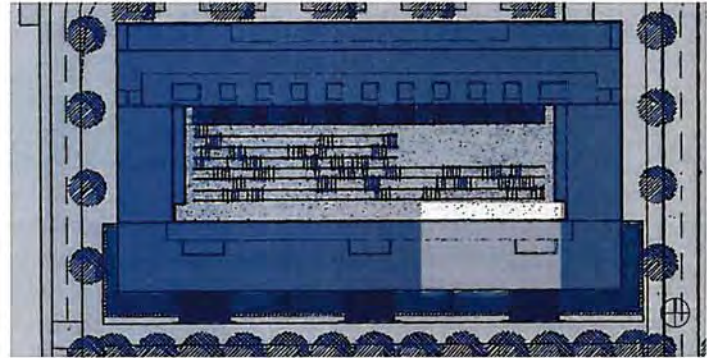
Ein Zweispänner in der agglomerierten Vorstadt von Zürich-Wiedikon mit innen liegendem Treppenhaus und klarer Zonierung. Drei Dinge sind bemerkenswert: 1. die ausgestülpten Zimmer, sie führen das 'Berliner Zimmer' wieder ein. 2. die Doppeltüren, welche die Gebäudetiefe von Fassade zu Fassade erlebbar machen. 3. die versetzten Balkone, die einen zweigeschossigen Aussenraum bilden mit einer geschützten Nische und einem Schrank. Sie sind der Beitrag zum Stand der Dinge.





#### DIE GROSSE TIEFE [N SCHÜRLIWEG]

Am Stadtrand in Zürich-Affoltern blieb ein Restgrundstück. Ueli Zbinden wählte einen übertiefen Grundriss mit Innenhof bei drei Geschossen. Die Küche wird zum Durchgangsraum zwischen Tag- und Nachtzone, eine Art Bar mit Blick in den Hof. Vor dem Treppenhaus findet ein Separatzimmer Platz. Schade, dass nirgends die Übertiefe als Durchsicht erlebbar ist. Zbindens Wohnungstyp selbst ist der Beitrag zum Stand der Dinge.

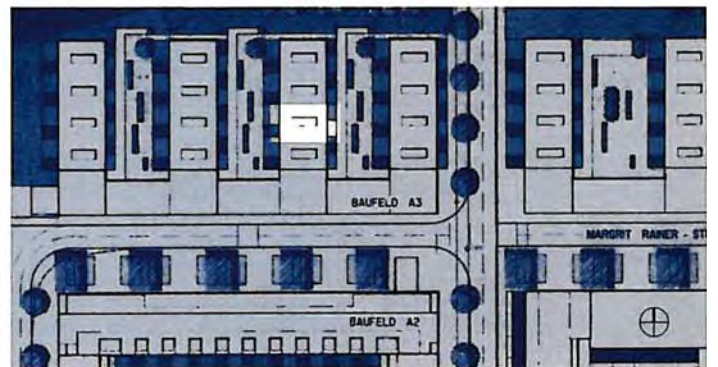


#### DAS AUSSENWOHNZIMMER [U AM PARK]

Der grosse Block mit 102 Wohnungen im Zentrum Zürich Nord hat grundsätzlich drei Wohnungstypen: 1. verschiedene Maisonettes gegen den Hof, 2. die Laubengangwohnungen an den Schmalseiten und 3. die Geschosswohnung zum Oerliker Park, die hier herausgegriffen werden. Wie schon in der Überbauung Selnau ist die weispännige Erschliessung mit einem grossen Balkon, genauer mit einer inneren Terrasse, kombiniert. Dieser wohnzimmergrosse Aussensitzplatz ist der Beitrag Spühlers zum Stand der Dinge.

#### REIHENEINFAMILIENHÄUSER [T AM FÖHRENHAIN]

Gleich hinter Spühlers Block im Zentrum Zürich Nord steht der Kamm mit 48 Wohnungen von A.D.P. Im zweigeschossigen Rücken befinden sich Dienstleistungen und Kleinwohnungen, in den fünfgeschossigen Kammzähnen sind Reiheneinfamilienhäuser zusammenfasst, was auch gleich der Beitrag zum Stand der Dinge ist. Unten, ohne Treppen zugänglich, eine zweigeschossige Maisonette, darüber, mit einem Laubengang im dritten Obergeschoss erschlossen und hier gezeigt, zwei Maisonettes, die sich das mittlere Geschoss teilen.



2. OBERGESCHOSS



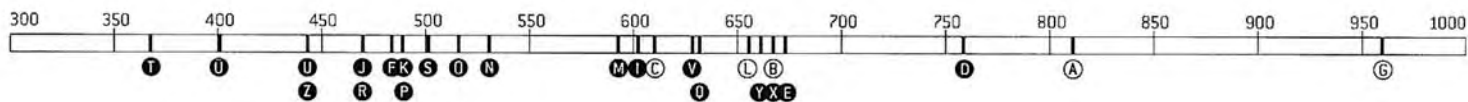
3. OBERGESCHOSS



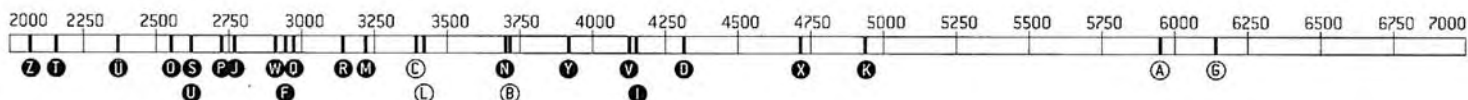
4. OBERGESCHOSS

# RATING DER KOSTEN UND ERTRÄGE

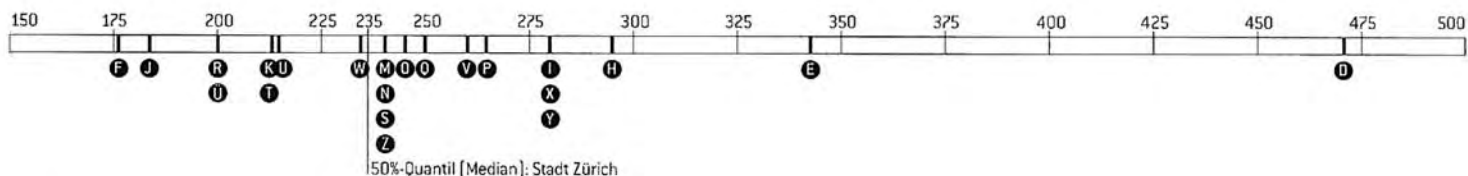
## 1 A] ERSTELLUNGSKOSTEN pro m<sup>3</sup> [BKP 1–5] in CHF:



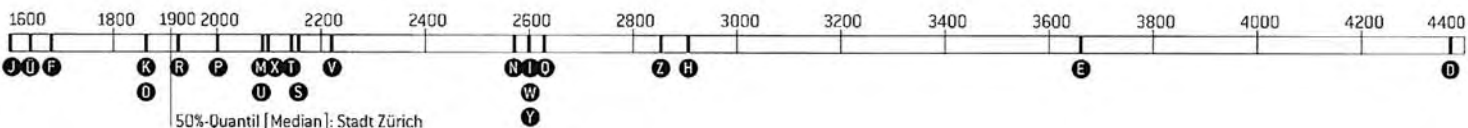
## 1 B] ERSTELLUNGSKOSTEN pro m<sup>2</sup> HNF [BKP 1–5] in CHF:



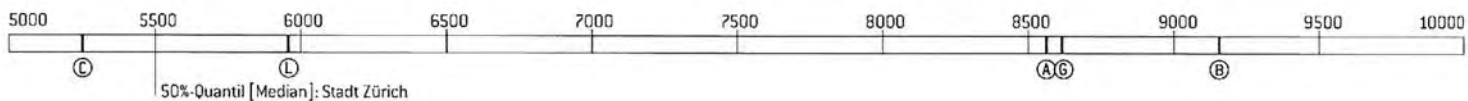
## 2 A] MIETPREIS pro m<sup>2</sup> HNF im Jahr in CHF:



## 2 B] MIETPREIS 4- bis 4,5-Zimmer-Wohnung pro Monat in CHF:



## 2 C] KAUFPREIS pro m<sup>2</sup> HNF in CHF:



### 1 A, B] ERSTELLUNGSKOSTEN

Die Erstellungskosten der insgesamt 27 Objekte fallen bei Wohneigentum deutlich höher aus, als bei den Mietwohnungen. Das Kostenspektrum [BKP 1–5] für die untersuchten Mietwohnungen reicht von CHF 400.– bis 700.– pro m<sup>3</sup> bzw. in Abhängigkeit der Hauptnutzflächen [HNF] zwischen CHF 2'200.– und 5'000.– pro m<sup>2</sup>.

### 2 A, B, C] PREISE

Bei den Mietwohnungen bewegen sich die Preise zwischen CHF 170.– und 350.– pro m<sup>2</sup> HNF im Jahr, die Spitzenwerte erreichen bis zu CHF 470.– pro m<sup>2</sup> HNF im Jahr. Das Preisspektrum für eine durchschnittliche 4- bis 4,5-Zimmer-Wohnung liegt zwischen CHF 1'600.– und CHF 3'000.– pro Monat. Bei Eigentumswohnungen ist die Streuung der Preise von CHF 5'200.– bis 9'500.– pro m<sup>2</sup> HNF viel breiter.

Es muss erwähnt werden, dass sich innerhalb der Stadt Zürich ein deutliches Preisgefälle zwischen den einzelnen Stadtkreisen feststellen lässt, womit sich die breite Streuung der Preisniveaus der einzelnen Objekte erklären lässt. Die zentrumsnahen Quartiere in Hanglage und Seenähe [City, Riesbach, Zürichberg und Enge] können als Topstandorte mit der höchsten Preisstruktur bezeichnet werden, während abgelegene Quartiere wie Schwamendingen, Oerlikon, Seebach oder Altstetten die tiefsten Angebotspreise aufweisen. Die Preise können jedoch aufgrund der Qualität der Lage innerhalb der Quartiere [Mikrolage] schwanken.

### ANGEBOTSPREISE FÜR MIET- UND EIGENTUMSWOHNUMGEN

Die Angebotspreise für Miet- und Eigentumswohnungen werden vierteljährlich von Wüest & Partner AG untersucht [letzte Erhebung: 3. Quartal 2001]. In der Stadt Zürich liegt das durchschnittliche Preisniveau bei CHF 235.– pro m<sup>2</sup> HNF im Jahr [Median, 50%-Quantil aller Mietwohnungen]. Für Mietwohnungen erreicht eine 4- bis 4,5-Zimmer-Wohnung durchschnittlich rund CHF 1'900.– bis 2'100.– pro Monat. Bei Wohneigentum liegen die durchschnittlichen Preise bei CHF 5'500.– pro m<sup>2</sup> HNF.

- Ⓐ LOEWENBERG
- Ⓑ BURKHALTER SUMI
- Ⓒ HAUENSTEIN LA ROCHE SCHEDLER
- Ⓓ ANGÉLIL GRAHAM PFENNINGER SCHOLL
- Ⓔ GIGON GUYER
- Ⓕ ZIERAU
- Ⓖ STEIB
- Ⓗ STAUFER HASLER MEILI PETER
- Ⓘ BÜNZLI COURVOISIER
- Ⓝ KUHN FISCHER
- Ⓚ STÜCHELI
- Ⓛ MORGER DEGELO
- Ⓜ POOL
- Ⓝ ZBINDEN
- Ⓞ GALLI RUDOLF
- Ⓟ FAHRLÄNDER FRIES
- Ⓞ GMÜR STEIB
- Ⓡ VON BALLMOOS KRUCKER
- Ⓢ EM2N
- Ⓣ A.D.P.
- Ⓤ SPÜHLER
- Ⓡ HOTZ
- Ⓥ SPIRO GANTENBEIN
- Ⓦ HAUSER MEIER
- Ⓧ BIRCHMEIER KAUFMANN
- Ⓨ GUIGNARD SANER
- Ⓩ BISCHOFF AZZOLA MEILI PETER