

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 19 (2006)  
**Heft:** 8

**Artikel:** Garantierte Grundrisskunde  
**Autor:** Loderer, Benedikt  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-122942>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

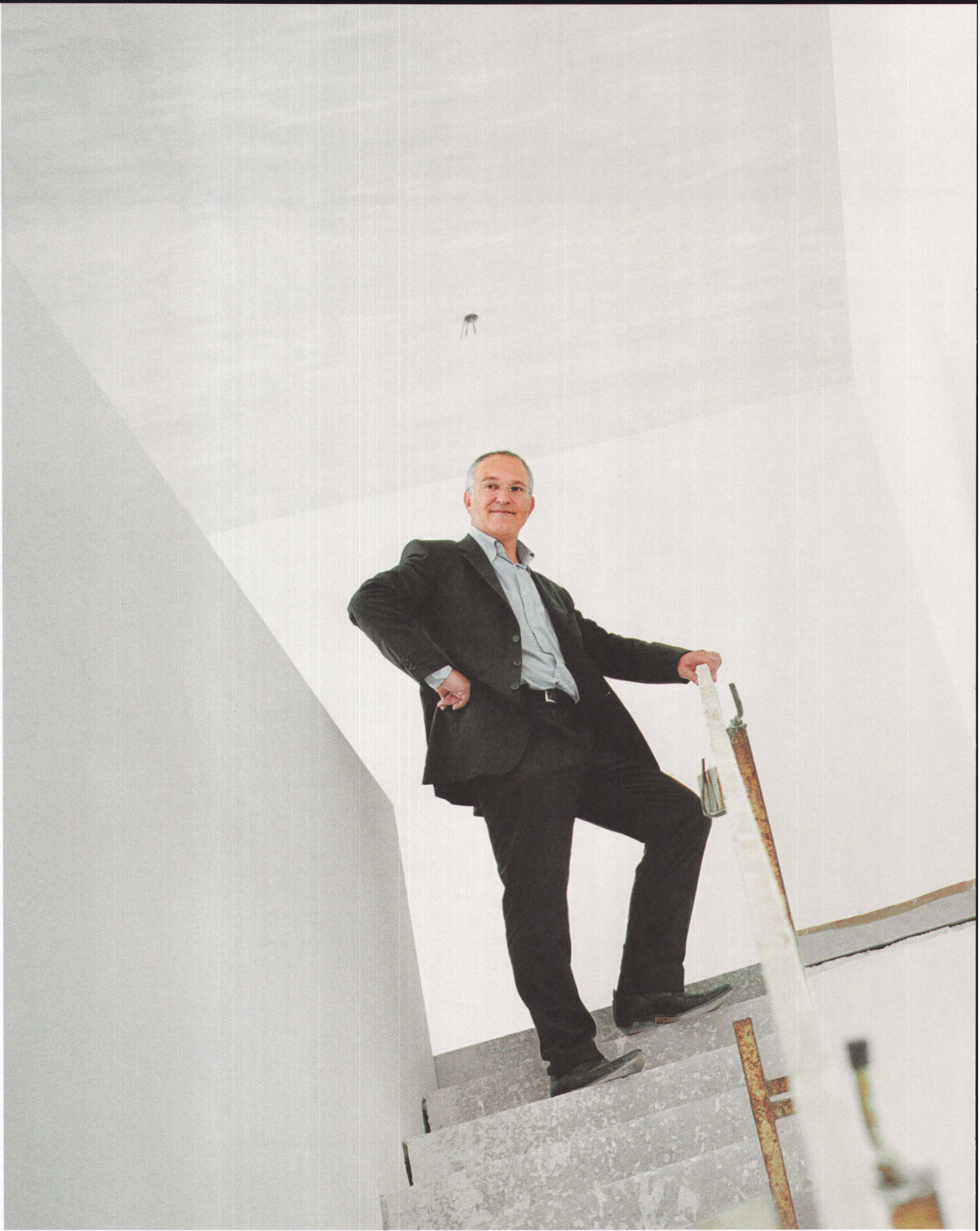
### **Terms of use**

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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 12.05.2025

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









# Garantierte Grundrisskunde

Text: Benedikt Loderer  
Foto: Alexander Jaquemet



Die Umnutzung von Industriearealen ist unterdessen stadttüblich. So auch jenes einer ehemaligen Motorenfabrik in Zürich Albisrieden. Doch hat dieses Projekt zwei Neuheiten: den Garanten und die angewandte Grundrisskunde. Noch steht erst der Rohbau, doch zeigt sich bereits, dass der Architekt Patrick Gmür und seine Werkstatt den Grundsatz «Wohnungen bauen heisst Wohnungen vermieten» Ernst nehmen.

Die Geschichte beginnt landesüblich. Die Industrie schmilzt, ihre Areale werden frei, die Umnutzung wird fällig. So auch beim Luwa-Areal in Zürich Albisrieden. Über seine Fondsleitung hatte der UBS Immobilienfonds «Sima» das Grundstück gekauft. Was tun damit?, fragten sich die Verantwortlichen anschliessend. Als Erstes sanierte man einen Bürobau von Haefeli Moser Steiger, sein Ertrag bildete das Finanzfundament der Planung, genauer: linderte die Dringlichkeit der Neubauten. Es war Zeit zum Nachdenken da. Die Bauherrschaft hat sie genutzt.

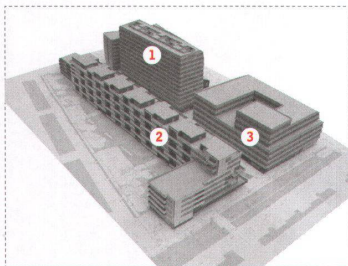
### Wer sind die Mieter?

Das Gesetz legt fest, dass Immobilienfonds keine Eigentumswohnungen bauen dürfen. Das Geld soll langfristig angelegt werden. Es stand also fest, dass Mietwohnungen gebaut werden. Damit gilt: Wohnungen bauen heisst Wohnungen vermieten, genauer: Entwurf und Marketing sind eins. Von Anfang an redet der Erstvermieter mit. Mit ihm zusammen beantwortete die Bauherrschaft die Grundfrage: Was ist an diesem Standort markttüchtig? Das kann nicht die übliche «Familienwohnung» sein, der marmorveredelte Standardzweispänner. Zürich Albisrieden ist noch keine Vorzugsadresse, aber das Potenzial dazu wäre da. Der erste Schritt war darum, die Zielgruppe zu definieren, der man Wohnungen vermieten will. Gemeint ist das urbane Publikum, die Städter aus Überzeugung. Ein- und Zweipersonenhaushalte werden überwiegen, doch die Mieter müssen erschwinglich sein.

Die Immobilienfondsleitung hat sich für ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren entschieden und in der Durchführung eng mit dem Hochbaudepartement der Stadt Zürich zusammengearbeitet. In der ersten Runde, der Ideenstufe mit zwanzig Teilnehmern, ging es vor allem um die städtebauliche Figur, in der zweiten, der Projektstufe mit noch fünf Büros, um Wohnungen und Rentabilität. Der zeitgemässe Wohnungsbau verlangt vom Architekten Erfindungskraft, nichts ist länger «normal», eine vielfältige Mischung von Wohnungstypen ist der heutige Stand der Grundrisskunde. Im beigelegten gefalteten Plakat sind alle Grundrisse dargestellt, auch jene der zweiten Etappe. Ihre Fülle antwortet auf die Verschiedenheit der Mieteransprüche. Die Grundrisse sind das Ergebnis eines ständigen Anpassungsprozesses. Während unten betoniert wurde, plante man oben um. Man muss mit Planungsflexibilität auf die Bewegung des Marktes reagieren können.

### Der Wettbewerb der Haustechniker

Der Architekturwettbewerb war kein neues Verfahren, gewonnen hat ihn Patrick Gmür aus Zürich. Warum? Weil er drei Gebäudetypen anstatt eine Grossfigur vorschlug, weil er die Halle 7, ein Stück wieder verwendbare Industriegeschichte, stehen liess, weil er in der zweiten Runde ein von der Quartierstrasse zurückgesetztes Wohnhochhaus vorschlug und damit den Zweistundenschatten auf dem eigenen Grundstück auffangen konnte, weil seine Etappierbarkeit einleuchte. Kurz, weil sein Projekt ins Quartier passte und Planungsbeweglichkeit versprach. Entstanden sind in der ersten Etappe das Lang- und das Hochhaus mit zusammen 183 Wohnungen mit 44 Grundrissen. Das Eckhaus mit 100 Wohnungen bildet die zweite Etappe. Ein neues Verfahren allerdings war die anschliessende Wettbewerbsrunde mit den Haustechnikern. Sie wurden aufgefordert, mit haustechnischer Intelligenz auf den Entwurf Gmürs zu reagieren. Patrick Gmür war Mitglied des Beurteilungsgremiums. Dasselbe Wettbewerbsverfahren entschied über den Auftrag an die Bauingenieure. Die Sia-Normen für die Erdbebensicherheit waren eben neu überarbeitet worden. Sicherer und schärfer. Ein Hochhaus muss dem Erdbeben standhalten.



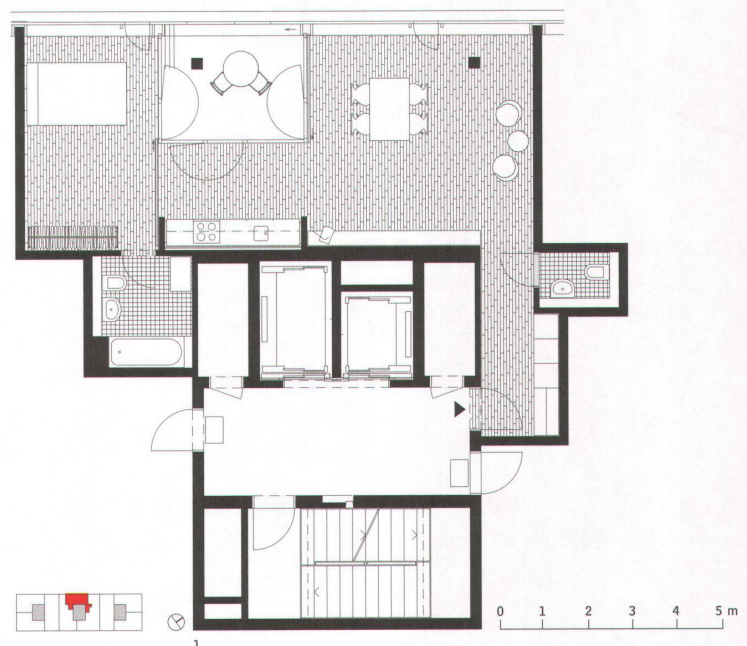
Seiten 14-15 Patrick Gmür (45) führt sein eigenes Architekturbüro und ist Leiter des Instituts Architektur an der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW.

Die Überbauung James in Zürich Albisrieden mit dem Hochhaus 1 mit 76, Langhaus 2 mit 107 und Eckhaus 3 mit 100 Wohnungen.

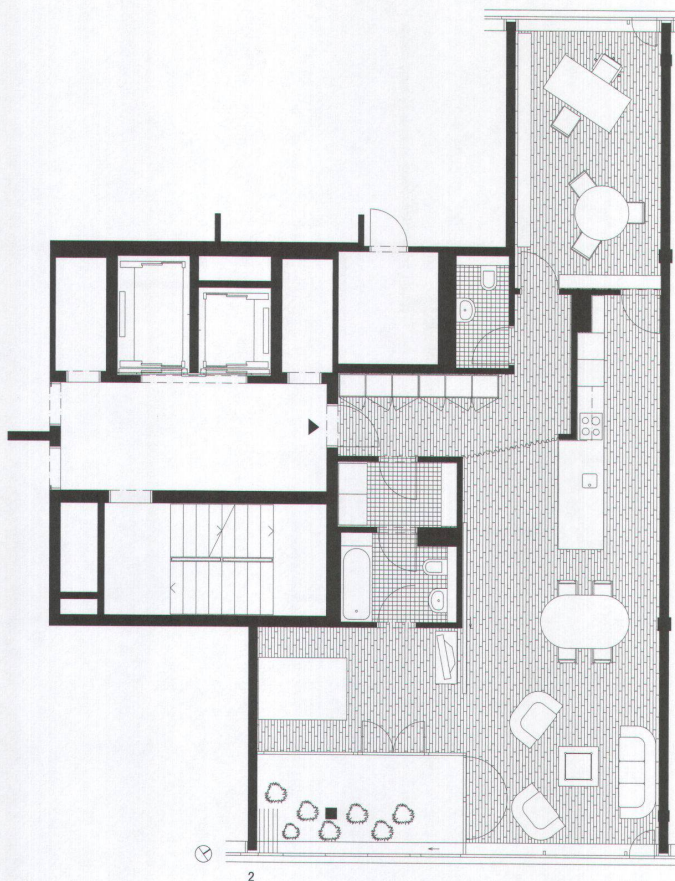
#### 1 Die moderne Frau

Magdalena Füscher, 52, leitende Angest., geschieden  
«Ich wohne überall. Als Assitant Head Money Market einer Grossbank pendle ich zwischen London, Frankfurt, New York und Zürich. Zuhause aber bin ich hier in diesen 60 Quadratmetern. Am besten ist die Wohnung, wenn ich im Bett liege und bei geschlossenen Schiebetüren durch die Loggia das an der Wohnzimmerwand hängende grosse Bild von Manette Fusenig betrachte. Da wird die kleine Wohnung plötzlich gross. Ein Architekt, der hier war, sagte mir: «Läck, ein gefangenes Zimmer und erst noch durch die Küche erschlossen.» Er musste mir erst erklären, was er meint, ich hatte vorher nichts davon gemerkt. Dann ist mir aber aufgefallen, dass die Küche ja auch ein Durchgangsraum ist und ich immer am Tisch im

Wohnzimmer sitze. Im Sommer ist die Loggia ideal, ich schlage alle Türen zurück und habe ein kleines Esszimmer im Freien. Wenn ich jemanden zum Essen einlade, mache ich die Schiebewand zum Schlafzimmer zu und habe auf kleinstem Raum eine Gast- und eine Privatwohnung. Ist mein Freund da, so darf er nur das Tages-WC benutzen, in mein Bad kommt mir niemand herein, das ist mein Heiligtum. Mit den Leuten im Haus habe ich vor allem im Waschsalon Kontakt. Ich bin auch eine gute Kundin von James, es ist immer alles da, wenn ich nach Hause komme. Ich habe nicht viel Ware, fast alles hat im Entree Platz, ausser dem Küchenzeugs. Noch bin ich eine Nomadin, die «richtige» Wohnung kommt später.»  
--> 2 1/2 Zimmer, 60 m<sup>2</sup>, Hochhaus  
--> Monatsmiete ohne NK: CHF 1600.- (4. OG) bis CHF 1870.- (10. OG)







2

### 3 Die Rückwanderer

Frieda Ebnöther, 69, Hausfrau, verheiratet; Walter Ebnöther, 73, lic.phil., war Beamter beim Kanton, Sekretionschef, pensioniert, verheiratet

«Wir haben unser Haus in Hinterwil verkauft, es wurde uns zu mühsam und von den Kindern wollte es keines. Nachdem wir über dreissig Jahre auf dem Land gelebt hatten, war es hier in Albisrieden schon ziemlich anders. Aber mein Mann hat gesagt: In unsrem Alter ist es entscheidend, dass man in den Pantoffeln in die Apotheke gehen kann. Mir gefällt vor allem das grosse Entree. Ich habe unsere Kupferstiche da aufgehängt und da steht auch der Louis-XV-Secrétaire, unser Erbstück, das fast noble. Das Zimmer mit der Doppeltüre gehört meinem Mann. Er hat sich dort seine Mönchszelle eingerichtet, mit Schreibpüttli, schmalen Bett und vielen Büchern. Da sitzt er den ganzen Tag und schreibt seine Ge-

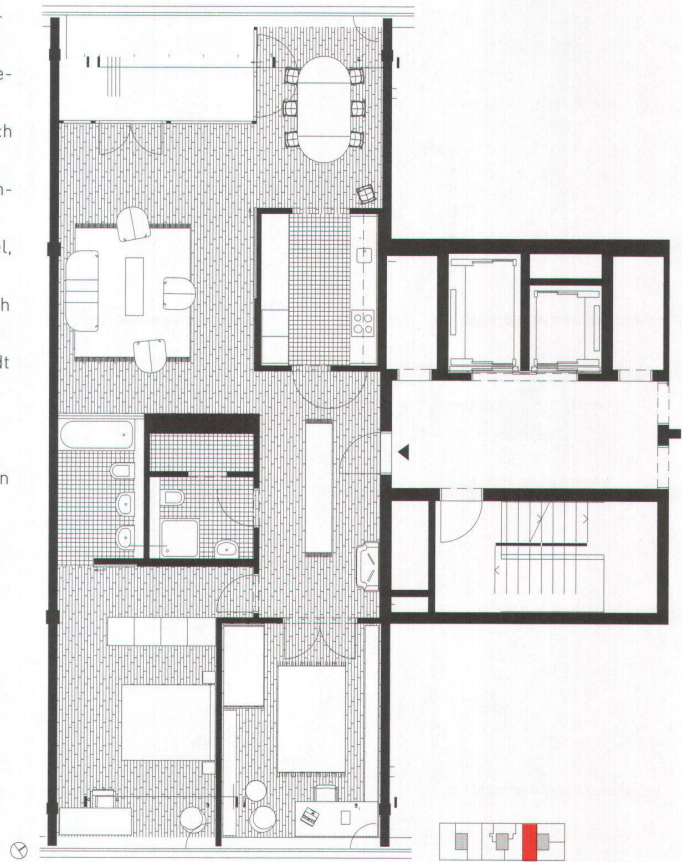
schichte der Familie. Nachts schnarcht er unheilbar, da bin ich sehr froh, ein eigenes Zimmer zu haben. Dort habe ich auch genug Platz für meine Handarbeiten. Zum ersten Mal im Leben habe ich ein Badezimmer für mich allein. Dieses hat ein Oberlicht und ist viel heller als erwartet. Obschon wir rechnerisch weniger Quadratmeter haben als in Hinterwil, haben wir praktisch mehr, einfach brauchbarer. Wir laden gerne Leute ein und haben sehr stilvolle Möbel, wir sind eben schon ein wenig konservativ, ich habe es gern gehoben. Auch koche ich gerne, dann kommen immer sechs Leute zu Besuch. Hier in der Stadt ist das viel einfacher, die Gäste kommen mit dem Taxi oder mit dem Tram. Wir werden auch mehr eingeladen. Hier pflegen wir dies viel öfter, man kann sagen, das ist unser Hobby.»

--> 4 1/2 Zimmer, 117 m<sup>2</sup>, Hochhaus  
--> Monatsmiete ohne NK: CHF 2060.–  
(4. OG) bis CHF 2390.– (9. OG)

### 2 Der Scheidungsweise

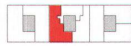
Fritz Bergmaier, 45, selbstst. Steuerberater, geschieden  
«Jetzt, wo ich wieder ein Zwangsjunggeselle bin, lebe ich hier sehr zurückgezogen. Nach der Scheidung war ich ziemlich fertig, doch jetzt gehts wieder. Das hat auch damit zu tun, dass meine kleine Beratungsfirma gut läuft. Mein Büro habe ich im hinteren Zimmer eingerichtet, ich kann dort auch Kunden empfangen, das ist sehr praktisch, und ich kanns erst noch an den Steuern abziehen. Vor der Türe zur Küche steht jetzt auch ein Aktenschrank. Das Entree habe ich so geschäftsmässig eingerichtet. Mit meinen Diplomen an den Wänden und einem grossen Pfeil «Büro», der nach links zeigt, aber mit einem grossen Schrank für mich privat. Dass ich das Wohnzimmer mit einem Vorhang abgetrennt habe, das weiss der Architekt gottseidank nicht, aber so kommen sich Wohnung und Büro nicht

ins Gehege. Mein Schlaf- und Fernsehzimmer liegt hinter der Loggia, die ich intensiv als Blumengarten benütze. Um jemanden kümmern will sich ja der Mensch und einen grünen Daumen habe ich nun mal. Und da ist noch Miggi, meine Katze, die mir immer zuhört. Die Schiebewand zwischen Schlaf- und Wohnzimmer ist tagsüber zu, nachts aber offen, das gibt Raum zum Atmen. Letzthin war einmal gleichzeitig der Vorhang und die Bürotür offen und ich habe quer durch die Wohnung geschaut. Da dachte ich: Vielleicht hat der Architekt das gewollt, den Blick in die Tiefe. Ich schleppe noch die Wohnzimmernergarnitur, die meine Ex nicht mehr wollte, mit mir herum, zum Glück hat sie hier Platz. Ich brings nicht über mich, sie wegzuschmeissen, sie ist eine Erinnerung an mein vorheriges Leben.»  
--> 3 1/2 Zimmer, 101 m<sup>2</sup>, Hochhaus  
--> Monatsmiete ohne NK: CHF 1820.–  
(4. OG) bis CHF 2180.– (11. OG)



3

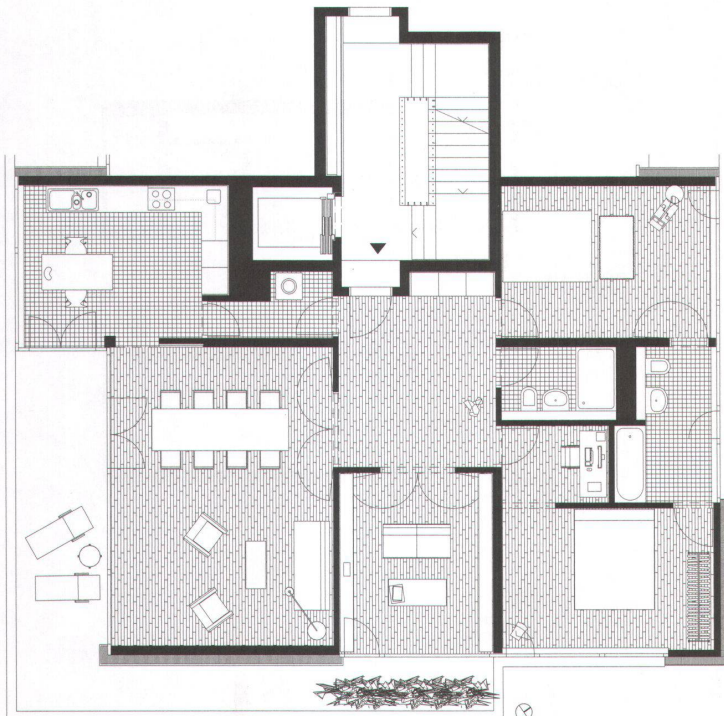




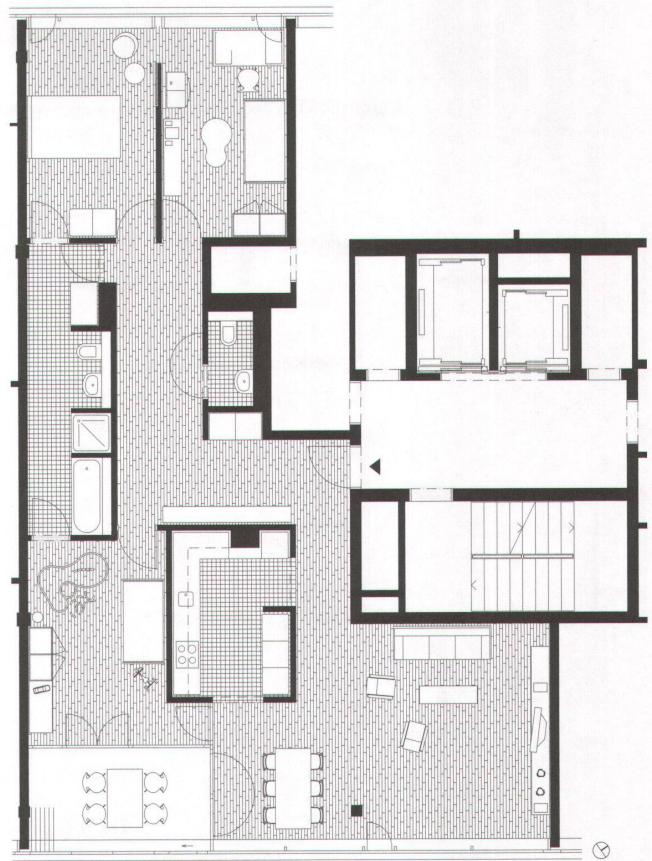
#### 4 Der Dreiradfahrer

Yvonne Molteni Ruttishauser, 31, kaufm. Angest., in Trennung; mit Max (10) und Anna (12), beide Schüler  
«Ich bin vorne, Mutter sagt, im Männerflügel. Mein Zimmer ist das mit der Loggia, aber die ist im Sommer fürs Essen, nur im Winter darf ich dort die Eisenbahn aufstellen. Hinten ist der Frauenflügel, da sind meine Mutter und Anna, meine Schwester, sie ist jetzt zwölf, ich schon zehn. Früher haben wir in der Wohnung mit dem Dreiradvelo richtige Rennen gemacht, wenn Mutter nicht da war. Das einfachste war die «offene Rennbahn» um den Küchenblock herum, das beste hingegen war die «Hintergasse»: Start im Entree, dann durch Annas Zimmer, durch die Schiebetür in das der Mutter, durch Réduit und Bad in meines, über die Loggia ins Wohnzimmer und durch die Küche wieder ins Entree. Für Dreiradvelos ist die Wohnung genial, bei keinem meiner Schulkame-

raden kann man in der Wohnung so viele verschiedene Rennen machen. Unterdessen findet Anna die Velorennen blöd und will nicht mehr. Das Bad gehört zum Frauenflügel. Nur wenn die Mutter mich in die Wanne steckt, darf ich da hinein. Und Anna tut jetzt so zickig und sperrt sowieso die Türen ab. Ich muss immer aufs kleine WC, was mir egal ist. Wenn Vater am Sonntag kommt, sitzen wir alle im Wohnzimmer, aber es ist immer so windstill mit ihm. Da sehen wir halt fern, am liebsten Formel 1. Wenns schön ist, spielen wir in der Loggia Monopoly, das ist lustiger, nur regt sich Vater so furchtbar auf, wenn er verliert. Einmal hat er alles hinausgeworfen, das ganze Monopolygeld ist durch die Luft geflattert, wir wohnen nämlich im 11. Stock. James hat dann das Spielbrett wieder heraufgebracht.»  
--> 4 ½ Zimmer, 122 m², Hochhaus  
--> Monatsmiete ohne NK: CHF 2260.– (4. OG) bis CHF 2640.– (11. OG)



5

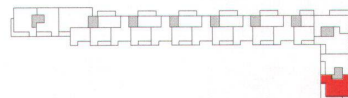


4

#### 5 Das ideale Paar

Patrick Joe Jegerlehner, 39, Art Director, ledig;  
Sarah Brüttener, 35, Senior Marketing Adviser, ledig  
«Wir sind das typische «Dink-Paar»:  
«Double income, no kids.» Dazu kommt: Ich bin Werber, Sarah ist Marketingfrau. Wir passen genau zur dieser Wohnung, sagen alle Leute, die uns besuchen, und das sind einige. Das Wort, das ihnen immer entfährt; ist «gestylt». Wir haben nun einmal einen etwas raffinierteren Geschmack. Aber die Wohnung ist auch ein ideales Gefäss dafür. Wo findet man sonst noch ein quadratisches Entree, gross genug, auch Plastiken aufzustellen? Wo führt eine Doppeltüre geradeaus in die Bibliothek, eine andere in den «Living». Stehen sie offen, so ergibt sich eine spannende Raumfolge, für kleine Parties prächtig geeignet. Vor allem weil man über den Balkon als äussere Verbindung zirkulieren kann. Wir haben wenig Möbel, aber

die sind alles Klassiker. Sarah kennt alle ernst zu nehmenden Sammler, wir achten auf Authentizität. Wenn wir zu Hause sind und einmal allein, dann sitzen wir immer in der Küche, endlich eine, die gross genug ist für unseren Prové-Tisch. Unsere Wohnung hat Licht von drei Seiten, wir werden von Sonnenauf- und -untergängen geradezu verwöhnt. Als modernes Paar haben wir beide unser eigenes Zimmer, die über das Bad miteinander verbunden sind. Für Kreative ist der Rückzug wichtig, darum haben wir uns auf Besuchszeiten geeinigt – die wir nicht einhalten. Dort wo der Architekt Ankleide in den Plan schrieb, hat Sarah ihr kleines Büro, sprich «Work Station». Sie organisiert von hier aus den Haushalt, inklusive James und sonstigem «Home Service». Ich arbeite nur im «Office».»  
--> 4 ½ Zimmer, 129 m², Langhaus  
--> Monatsmiete ohne NK: CHF 2630.– (1. OG) bis CHF 2800.– (4. OG)





## → Der Garant

Von einem Immobilienfonds verlangt man Sicherheit und die kauft er sich ein. Er beauftragt darum bei grösseren Projekten oft einen General- oder Totalunternehmer, der Termine und Kosten garantiert. Der im Gesamtpreis versteckte Anteil des Generalunternehmers beträgt um die 5 Prozent der Bausumme.

Es geht auch anders. Die notwendige Sicherheit liefert der Garant. Die Société de Garantie de Construction (SGC) garantiert das Einhalten der Kosten. Garant, das ist die angewandte Planungskompetenz, die eine Versicherungsgesellschaft im Rücken hat. Der Garant ist ein Durchleuchtungsapparat und hat Vetopower. Als Erstes prüft er die Kostenvoranschläge des Architekten. Dafür hat er ein eigenes Architekturbüro und zugewandte Fachingenieure. Er wiederholt den Prozess der Kostenermittlung und muss mit der Bausumme einverstanden sein. Selbstverständlich macht er auch Verbesserungs- und Vereinfachungsvorschläge. Der Garant ist nicht nur ein Aufseher, er ist auch ein Gesprächspartner des Architekten. Während dem Bau überwacht er die Vergebungen, sind die Kosten zu hoch, muss neu ausgeschrieben werden.

Die Planungsorganisation ist ein gleichschenkliges Dreieck: Seine Spitze ist die Bauherrschaft. Unten links steht der Architekt, der als Generalplaner operiert. Die Fachin-

genieure sind dem Generalplaner Gmür und GMS Partner, die für die Ausführung zuständig sind, unterstellt. Unten rechts steht der Garant, der seinerseits Spezialisten zuzieht. Die Bauherrschaft hat je einen Vertrag mit dem Generalplaner und dem Garant.

Sicherheit kostet. Wie viel? Die SGC verlangt für die Garantie bei einer Bausumme von über 100 Millionen Franken rund 1 Prozent. Darin sind Controlling und Prämie enthalten. Bei Projekten um 10 Millionen sind es 1,5 bis 2,5 Prozent je nach Schwierigkeitsgrad. Nimmt man nun zum Beispiel eine Bausumme von 100 Millionen Franken an, so wäre der GU-Anteil 5 Prozent, also 5 Millionen, für die Garantie aber nur eine. Es bleiben also 4 Millionen, die in die Qualität des Bauwerks investiert werden können.

Allerdings setzt dies zwei Dinge voraus: Alle Hausaufgaben müssen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gemacht sein, sprich Detailbearbeitung und Kostenvoranschlag müssen vorliegen. Das sind Vorinvestitionen, die verloren sind, wenn das Projekt nicht gebaut wird. Darüber hinaus muss der Bauherr über genügend Fachkompetenz verfügen, um im Planungs- und Bauprozess steuernd mitzuwirken. Er hat zwar mehr Aufwand als bei einem GU-Verhältnis, mehr Kompetenzen aber auch. Er entscheidet über die Arbeitsvergebung an die Unternehmer, hat die Kostentransparenz, verfügt über Änderungsmöglichkeiten und hat trotzdem eine Kostengarantie. Der Architekt sagt: All das ist richtig, aber dazu kommt noch, dass wenn ein vom Architekten entworfenes Materialkonzept im Kostenvoranschlag drin ist, dann kann ichs auch bauen. Kein Generalunternehmer, dem ich unterstellt bin, spart es mir weg. Das Verfahren mit einem Garant ist vor →

Wohn- und Geschäftsüberbauung

«James», 2004–2007

Anemonenstr. 40/Flüelastr. 27–31; Zürich

→ Total 283 Wohnungen

→ Bauherrschaft: Turintra, Gesellschaft des UBS Immobilienfonds «Sima»

→ Architektur: Patrick Gmür Architekten, Zürich; Patrick Gmür, Michael Geschwentner, Sven Fricker, Verena Jacob, Silke Ebner, Lisa Ober-tausch, Susana Elias, Roger Naegeli, Anette Höller, Stephan Zraggen, Alessandra Boggia, Eva Schaub, Andreas Weiz, Thomas Taufer, Barbara Ott, Jule Eppler, Gabriel Gmür, Patrick Krecl, Sabine Herzog, Andrea Epper

→ Auftragsart: zweistufiger Projektwettbewerb auf Einladung 2001

→ Bauleitung: GMS Partner, Zürich; Urs Moser, Thomas Feusi, Thomas Frick, Simon Scheidegger, Markus Schaufelberger

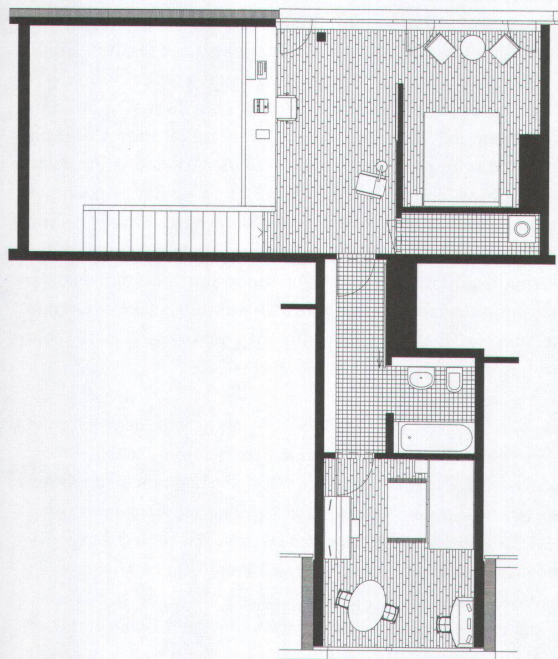
→ Kostengarantie: SGC AG, Genf/Basel; Beat Walder

→ Erstvermietung: Intercity Zürich

→ Farbkonzept: Peter Roesch, Luzern

→ Landschaftsarchitektur: Vetsch Nipkow Partner, Zürich

→ Baukosten (BKP 1–5): CHF 132 Mio.



### 6 Die Schwiegermutter

Antonia Pfeuti-Grandjean, 79, Hausfrau, verwitwet;

Eveline Freudwohl Pfeuti, 43, Sekretärin, verheiratet;

Rolf Freudwohl, 44, Angestellter VBZ, verheiratet

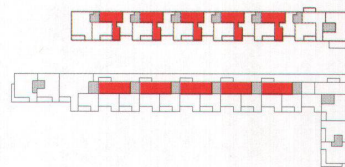
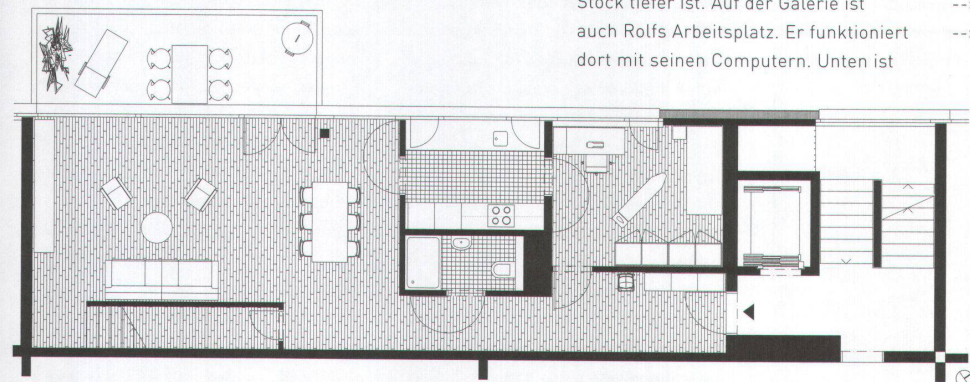
«Man darf nicht erwarten, dass man noch bei den Kindern leben kann. Aber als Rolf und Eveline diese Wohnung fanden, da sagte Eveline, das ist meine Tochter: «Komm doch zu uns.» Rolf nickte nur. Jetzt habe ich das obere, vordere Zimmer und kann die Türe zumachen und störe nicht, werde aber auch nicht gestört. Ich habe da noch meine liebsten Sachen aus der alten Wohnung, den Rest bekam Abbé Pierre. Rolf und Eveline schlafen oben, ihnen macht es nichts aus, dass ihr Bad einen Stock tiefer ist. Auf der Galerie ist auch Rolfs Arbeitsplatz. Er funktioniert dort mit seinen Computern. Unten ist

das Wohnzimmer, zweistöckig, ich dachte zuerst, das ist doch Raumverschwendung, aber eigentlich gefällt es mir, es hat so etwas Grosszügiges. Rolf macht immer Filme auf die Wand, Fussball und so, und dann kommen seine Freunde und ich mach die Türe zu und spiele Klavier. Zuerst fand ich die Küche viel zu klein, aber sie ist trotzdem praktischer als die frühere. Ich koche, da ja beide arbeiten. Am liebsten essen wir auf dem Balkon, im vierten Stock fühlt man sich über alles erhaben. Neben der Küche ist noch Evelines «Puffzimmer», wie Rolf dem sagt. Dort macht sie Hausarbeiten, wie Bügeln zum Beispiel. Manchmal, wenn Besuch kommt, ist es auch das Gästezimmer.»

→ 4 ½ Zimmer, 136 m<sup>2</sup>, Langhaus

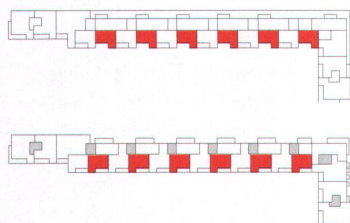
→ Monatsmiete ohne NK: CHF 2580.–

(2. + 3. OG) bis CHF 2650.– (4. + 5. OG)





James heisst das Projekt heute und der Concierge, der damit gemeint ist, wurde zur Identifikationsfigur. Er verkörpert die Urbanität, die angestrebt wird: ein Stück Stadthotel. Es begann mit dem Vorschlag für einen Portiersloge im Hochhaus. Der Portier erhielt bald einmal den Namen James und er übernahm noch andere Aufgaben, als zu registrieren, wer mit wem ins Haus kommt. Er wurde zum Hausdiener, Kartenbesorger, Blumengiesser, Schlüsselverwahrer, Sicherheitsmann, Fundbüro und Hauspsychologen. Von da zum Einrichten eines Waschsaloons, des Fitnessraums und eines Kaffeeautomaten war nur noch ein kleiner Schritt. Die Wohnungen sind auch an ein internes Intranet angeschlossen, das den elektronischen Kontakt untereinander ermöglicht.

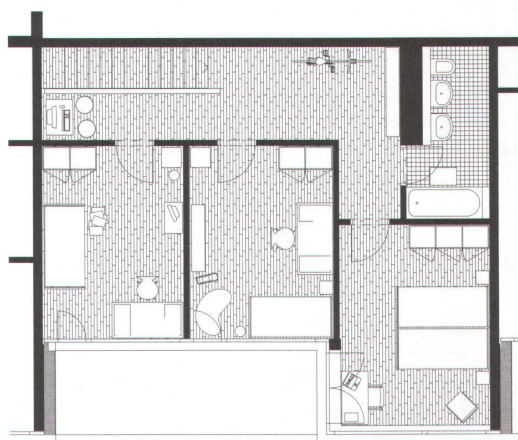


→ einigen Jahren schon vorgestellt worden, ohne ein grosses Echo auszulösen. Die Wohn- und Geschäftüberbauung «James» mit einer Bausumme von 132 Millionen ist das erste Grossprojekt in der Schweiz, das mit einem Garanten verwirklicht wird. Vielleicht ist das der Durchbruch, denn das Modell hat Zukunft.

## Grundrisskunde

Es kommt aber noch das Wichtigste bei diesem Projekt und der Grund, warum es hier vorgestellt wird: die angewandte Grundrisskunde. Patrick Gmür führt exemplarisch vor, was der Satz «Wohnungen bauen heisst Wohnungen vermieten» für den Entwurf bedeutet. Seine Grundrisse vereinen alte, konventionelle Muster mit neuen Regelverstössen. Anders herum: Die Erfahrung zählt die Erfindung.

Die konventionellen Muster zuerst. Nichts von Loft und keine Rede von Wohnexperiment. Jede dieser Wohnungen lässt sich «bürgerlich» bewohnen, was nichts anderes heisst, als dass sie auch für gewöhnliche Leute brauchbar sind. Hier wird niemand zum richtigen Wohnen erzogen. Auf den ersten Blick scheinen diese Wohnungen «normal» zu sein, man entdeckt die Abweichungen erst beim genaueren Hinsehen. Konventionell ist die konsequente

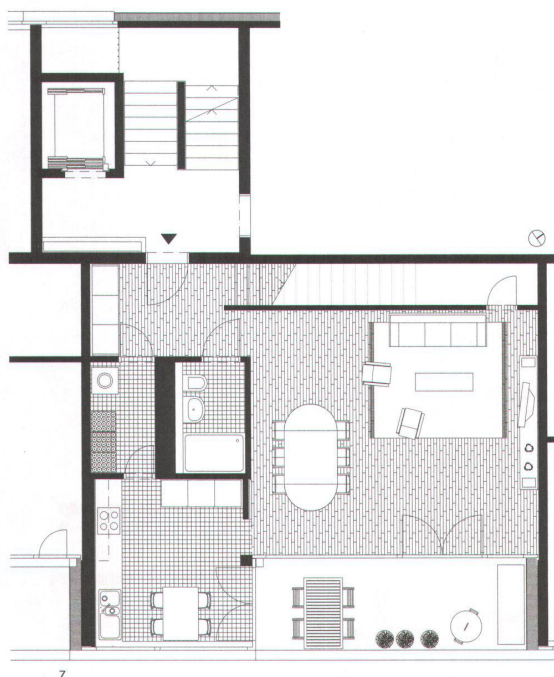


Trennung zwischen einem Tag- und Nachteil. Konventionell, ja geradezu ein Rückgriff, ist die Betonung des Entrees. Geräumige, oft fast quadratische Räume empfangen die Bewohner hinter der Wohnungstür. Marktüblich ist die Grösse der Balkone und Terrassen und selbstverständlich, dass jede Wohnung einen solchen Aussenraum hat. Im Hochhaus ist er als verglaste Loggia ausgebildet. Allen Wohnungen gemeinsam ist auch die heute übliche grosse Bautiefe, die teuren Fassadenanteile sparen hilft.

## Wohnungsrundgänge

Zu den Regelverstössen gehört zuerst die Grösse der Wohnungen. Alle Flächen sind grosszügig bemessen, was sich in Zimmern von meist über 14 Quadratmetern ausdrückt. Diese Räume sind gebrauchtsneutral, das heisst, es lässt sich vieles darin anstellen, weil sie vielfältig möblierbar sind. Trotz der klaren Trennung von Tag- und Nachtzonen lassen sie vielerlei Benutzung offen. Ein Beweis dafür liefern die neun erfundenen Wohngeschichten, die diesen Artikel ergänzen und illustrieren.

Besonderen Wert legt Gmür auf die inneren Verbindungen in der Wohnung. Es gibt kaum eine, die nicht eine Art von Rundweg erlaubt. Man erinnert sich an die hoch geschätzten Wohnungen des Bürgertums im 19. Jahrhundert mit ihrem Entree als zentrale Erschliessung und ihren Verbindungstüren zwischen den grosszügigen Zimmern. Wie Gmür seine Doppeltüren einsetzt, das hat er dort gelernt. Immer versucht er auch Durchblicke zu erzeugen, Diagonalsichten, die die Wohnung grösser erscheinen lassen. Immer hat es zwei Sanitärgruppen, ein Tages-WC und ein Badezimmer, was wiederum einen vielfältigen Gebrauch der Wohnung ermöglicht. Oft ist eine Art Hotelzimmer anzutreffen. Zimmer, die mit einer eigenen Sanitärzelle wie von der übrigen Wohnung absonderbare Zellen funktionieren. Rückzug und Privatheit innerhalb der eigenen vier Wände sind möglich. Die Schwiegermutter wohnt bei den Jungen. Diese Wohnungen werden auch in zwei Generationen noch brauchbar sein, so, wie es die des 19. Jahrhunderts auch immer noch sind. •



### 7 Die normale Familie

Eduard Stalder (51), Verkehrsinstr./Fahrlehrer, verheiratet; Marianne Stalder-Reichlin (47), Hausfrau, verheiratet; Ruedi (15) und Georges (13), beide Schüler «Wir sind die Normalos hier. Mitglieder einer kleinen Minderheit, weil wir eine ganz gewöhnliche Familie sind: Mami, Papi und zwei Buben, Ruedi (15) und Georges (13). Wir sind so normal, dass meine Frau nicht arbeitet, jedenfalls nicht erwerbstätig ist. Sie denkt aber an den Wiedereinstieg. Die Wohnung ist wie für die Familie gemacht. Oben ein Schlafgeschoss mit Zimmern, die gross genug sind, und einem Bad. Auch der Vorraum ist geräumig genug für mein Rennvelo, das ich unter Kontrolle haben will. Im unteren Geschoss ist ein Entree, das den Namen verdient, eine Küche, worin man zu viert essen kann, und ein Wohnraum mit Platz für eine Familie. Das Beste an der Wohnung aber ist der eingezogene Balkon.

Erstens ist er brauchbar, genauer, man kann einen Tisch darauf stellen und ist noch nicht eingeklemmt, und zweitens macht er die Höhe spürbar, weil er über zwei Geschosse geht. Die liegen nicht genau übereinander, sondern um die Küchenbreite versetzt, das ist einer der Tricks des Architekten, dass die Privatsphäre damit besser geschützt ist. Mit gefällt es, von unserem Schlafzimmer schräg nach unten zur Küche zu schauen. Meine Frau und ich winken uns oft gegenseitig zu. Ich habe vor dem Fenster meinen schmalen Schreibtisch, wo ich auch jetzt gerade sitze. Ein Vorteil unserer Wohnung ist auch, dass beide Buben, jetzt wo sie langsam aus dem Schulalter kommen, je eine eigene Höhle haben, das gibt weniger Konflikte, nicht so sehr mit den Eltern, sondern untereinander.»

--> 4 1/2 Zimmer, 137 m<sup>2</sup>, Langhaus

--> Monatsmiete ohne NK: CHF 2430.-

(EG + 1. OG) bis CHF 2600.- (5. + 6. OG)



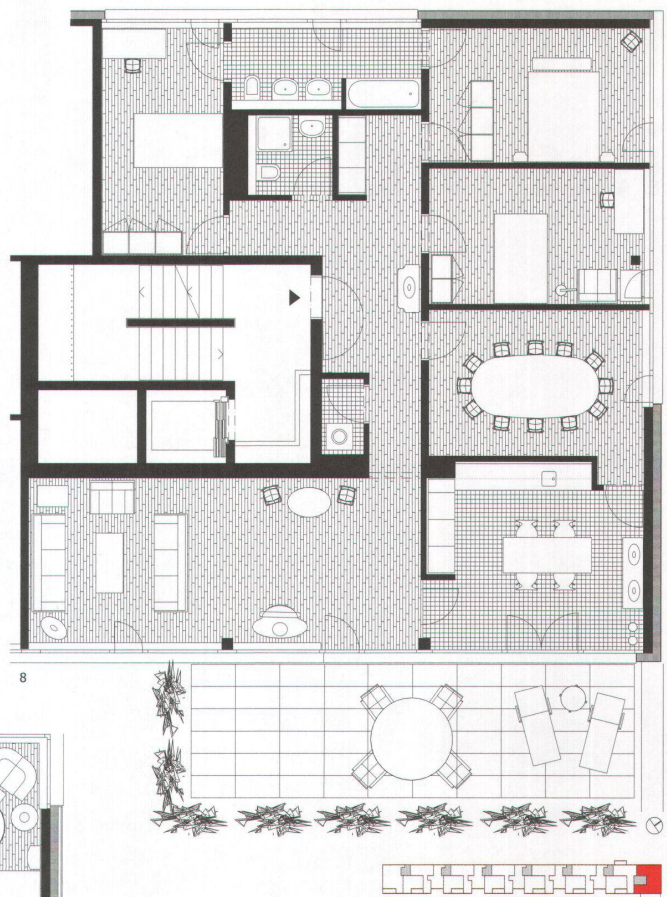
Jean Jacques de Rainville (73), pensionierter Botschafter, verheiratet; Estelle de Rainville, né Bluntschli (70), femme de ménage particulière, mariée  
 «Ich war ein Leben lang im diplomatischen Dienst, auf allen Weltteilen und zuletzt Botschafter in Peru. Meine Frau wollte wieder in die Schweiz zurück, nach Zürich, wo sie aufgewachsen ist. Wir hielten lange Ausschau nach einem geeigneten Haus, hätten uns auch eine Eigentumswohnung vorstellen können, aber wir haben uns für Albsrieden entschieden, weil das Serviceangebot mit James uns den Stil erlaubt, den wir uns gewöhnt waren. Dass meine Frau und ich ein eigenes Schlafzimmer haben, ist für uns selbstverständlich. Die interne Verbindung durch das Badezimmer schätzen wir, da wir oft Gäste haben. Schliesslich ist uns beides viel wert, Geselligkeit und Privatheit. Wir haben ein Gastzimmer, Freunde aus der

ganzen Welt besuchen uns, zuweilen länger. Wir wollten unbedingt ein separates Esszimmer, weil wir öfters Einladungen geben, bei denen das Dekor stimmen muss. Ich gebe zu, dass dies mein Hinterzimmer ist, wo ich mit einigen abgebrühten Spielern meiner letzten Leidenschaft fröne: Bridge und Whist. Das Wohnzimmer ist unser Empfangssalon. Zur Küche habe ich eine Türe einbauen lassen, ich mag dieses moderne Überfließen der Küche in den Wohnraum überhaupt nicht. Trotzdem, in der Küche und auf dem Balkon davor halten meine Frau und ich uns meistens auf. Das gehört eben nicht zum sogenannten offiziellen Teil der Wohnung. Auch Biche, unser Windspiel, schätzt ihr Zuhause. Auch wollte meine Frau immer schon einen Hund, jetzt erst lassen es die Umstände zu.»

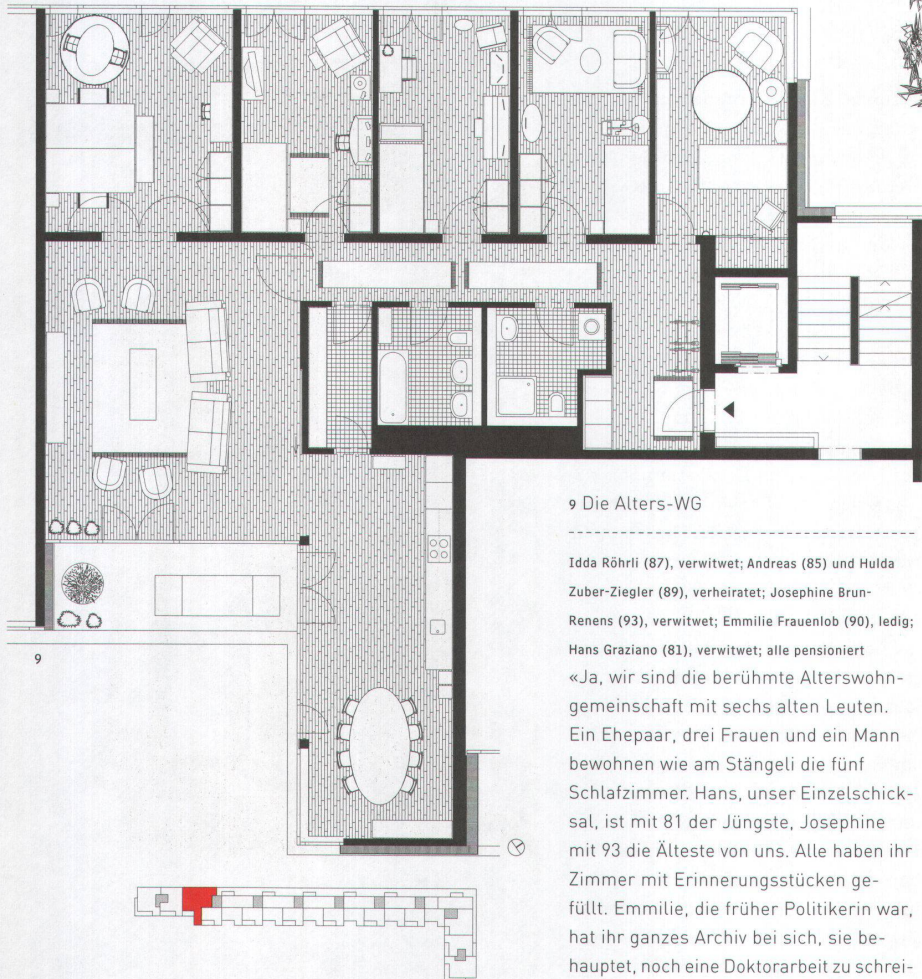
--> 5 1/2 Zimmer, 143 m<sup>2</sup>, Langhaus

--> Monatsmiete ohne Nebenkosten:

CHF 3080.- (5. OG)



8



9

#### 9 Die Alters-WG

Idda Röhrli (87), verwitwet; Andreas (85) und Hulda Zuber-Ziegler (89), verheiratet; Josephine Brun-Renens (93), verwitwet; Emmilie Frauenlob (90), ledig; Hans Graziano (81), verwitwet; alle pensioniert  
 «Ja, wir sind die berühmte Alterswohngemeinschaft mit sechs alten Leuten. Ein Ehepaar, drei Frauen und ein Mann bewohnen wie am Stängeli die fünf Schlafzimmer. Hans, unser Einzelschicksal, ist mit 81 der Jüngste, Josephine mit 93 die Älteste von uns. Alle haben ihr Zimmer mit Erinnerungsstücken gefüllt. Emmilie, die früher Politikerin war, hat ihr ganzes Archiv bei sich, sie behauptet, noch eine Doktorarbeit zu schreiben. Zum Glück ist die Küche recht gross, sie hat Platz für den grossen ovalen Tisch, wo das WG-Leben stattfindet. Im Wohnzimmer herrscht der Fernseher, wir haben eine Grossprojektion

eingerrichtet und sitzen da wie im Heimkino. Natürlich haben wir die gleichen Probleme wie eine Studenten-WG, allerdings kommt bei uns die Wahl des Fernsehprogramms erschwerend dazu. Josephine schaut auf ihrem Zimmer fern, sie will partout alle Wildwestfilme sehen. Selbstverständlich haben wir einen umfassenden Ämtliplan, aber wir lassen uns auch helfen, von James zum Beispiel. Warum wir so viele sind? Ich bitte Sie, die Mieten sind nicht niedrig und die AHV ist knapp. Aber wenn man etwas zusammenrückt, dann gehts. Jedenfalls haben wir es hier viel lustiger als in einem Altersheim, hier können wir selbst bestimmen, was und wann wir essen und schlafen, wir sind nicht überwacht und trotzdem nicht allein.»

--> 6 1/2 Zimmer, 186 m<sup>2</sup>, Langhaus

--> Monatsmiete ohne NK: CHF 3080.- (2. OG)