

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 22 (2009)
Heft: 9

Artikel: Von Z bis Z in Baar : für die Chriesimatt entworfen Graber Pulver 41
Wohnungsarten
Autor: Marti, Rahel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123844>

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: 14.05.2025

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

VON Z BIS Z Für die Überbauung Chriesimatt in Baar dachten Graber Pulver Architekten

41 Wohnungsarten aus – die gebaute Vielfalt.

Text: Rahel Marti, Fotos: Walter Mair

Wer täte es nicht gern – sich verschiedenste Wohnungen ausdenken, räumliche Nuancen spielen lassen, Wirkungen des Lichts erproben? Graber Pulver Architekten haben es getan: Für die ersten 99 Wohnungen auf der Chriesimatt in Baar entwarfen sie 41 Wohnungsarten. In wenigen Jahren soll die zweite Etappe mit weiteren Arten folgen. Wohnungsart? Der Begriff meint mehr als die Anzahl der Zimmer. Eine Wohnungsart besteht hier aus Grundriss, Lichtführung und Farben – drei Zutaten, die Graber Pulver virtuos und akribisch 41 Mal abwandeln und anders zusammenstellen.

2003 hatten die acht Cousins und Cousins Schmid einen Studienauftrag für ihr Grundstück am südlichen Rand Baars ausgeschrieben; Graber Pulver gewannen mit diesem Plan: aussen Grossform, innen Vielfalt (siehe hpw 1/04). Die Familie wollte die 30 000 Quadratmeter behalten und darauf Mietwohnungen als langfristige Anlage erstellen (siehe «Vielfalt: Wie und Wozu?». Die Setzung der Siedlung ist ein Meisterstück von Massnahme und Gegenmassnahme. Graber Pulver begriffen das zwischen Baar und Zug verbleibende Feld als Meer und sahen in der Chriesimatt einen Fjord, der in die Baarer Bebauung hineinreicht. Also setzten sie zwei Gebäudezeilen als Molen, an denen der Bebauungsbrei bricht und die einen ruhigen Binnenraum schützen. Das Brachiale der Grossform wird aber gebrochen: Knicke in den Zeilen verkürzen diese je nach Perspektive, feine Schnitte zerlegen sie in quartiergerechte Blöcke und verbinden Aussen- und Binnenraum. Ein Bebauungsplan erlaubte es, die Gebäude länger und die Schnitte schmäler als üblich zu planen, was die Gesten unterstreicht; auch springt die Attika nicht zurück, sondern reicht bis an die Fassaden, was die Blöcke intakt lässt.

Z, GESPIEGELT Grundtyp der Artenvielfalt ist ein «Durchwohntyp»: Küche, Essen und Wohnen sind aneinandergehängt und reichen durch das Gebäude. Wie man es heute macht, nur besser: Graber Pulver schiessen keine Raumröhren durch die 16,5 Meter breiten Häuser, sondern lenken das Durchwohnen zweifach um zu einem Z. Dieses lässt sich stauchen und dehnen, seine Schenkel können leicht oder schwer mit Raumpaketen bepackt sein. So entstehen die Wohnungsarten. Das System des Gesamtgrundrisses ist einfach: Jeweils zwei Z sind an einem Treppenhaus gespiegelt.

Im «normalsten» Z liegen die Küche und ein Zimmer-Bad-Paket auf der einen Gebäudeseite, das Wohnzimmer auf der anderen. Manchmal ist die Küche kleiner und nischenartiger, hat dafür aber eine Abstellloggia (siehe Plan 9 gegenüber). Manchmal hängt auch am Wohnschenkel ein Zimmer (Plan 7). Manchmal hat dieses Zimmer einen direkten Zugang auf die Loggia (Plan 8 – eine Türe mehr und die Wohnung wirkt anders. Es gibt das mondäne Z mit zwei Dachterrassen, eine am Wohnschenkel, eine bei der Küche (Plan 2). Die VIP-Variante davon ist mondän und intim zugleich, in dem eine der Terrassen nur über das Schlafzimmer erreichbar und damit ganz privat bleibt (Plan 6). Im Weitblick-Z ist eine Terrasse aus der Gebäudeecke geschnitten und gewährt eine 180-Grad-Sicht (Plan 5). Jedes Z bietet offenen und geborgenen Raum, in jedem kann man auf verschiedenen Pfaden durch die Zimmer wandeln. Die Abläufe stimmen, die Dimensionen passen.

Im Attikageschoss liegen die Spezialitäten, zum Beispiel das Himmelreich für Terrassen-Freaks, eine 4,5-Zimmer-Wohnung, die nur einmal vorkommt. Sie hat eine 12,9 m²-Frühstücks-Terrasse und ein 38,7 m² grosses Terrassenfeld zwischen Wohnraum und Zimmern, das von beiden Seiten zugänglich und teilweise gedeckt ist (Plan 1). Oder die ebenfalls einmalige 4,5-Zimmer-Wohnung, in der eigentlich zwei Kleinwohnungen mit Terrasse, Zimmer und Bad stecken, die wiederum ein grosses Wohn- und Esszimmer mit abgewinkelter Küche verbindet (Plan 4).

Noch nicht genug? Da wären noch die 2,5-Zimmer-Z. Zum Beispiel der Doppelterrassen-Loft-Typ, wahlweise mit *Chambre séparée* (Plan 3) oder *Chambre séparable* (Plan 10), wahlweise gerade oder schräg (Plan 12). Die Hausknicke bewältigen die Architekten meist mit solchen schräg-langen Wohn-Essräumen; die zulaufende Bewegung und die überdurchschnittliche Raumhöhe von 2,6 Metern verhindern, dass sie ins Röhrenartige kippen.

MÄNNERSCHRECK-FARBEN Loggien haben meist eine hohe Öffnung und eine mit Brüstung, die den Sitzplatz vor Einblick schützt. Zimmer haben raumhohe Fenster, solche mit Brüstung oder deckenbündige; so trägt die Lichtführung zur Wohnvielfalt bei. Das Spiel der Öffnungen, von innen herausgedacht und mit den Z gespiegelt, dringt als vergnügtes Auf und Ab an die Oberfläche; die «Schüttelfassade» ist hier kein Blendwerk, sondern wohnt dem System inne. Fehlen noch die Farben. Jeweils zwei sind kombiniert und leuchten die Hohlräume der Loggien aus. Graber Pulver bewiesen Mut: Himbeer, Rosa und Orange. Männer soll dies abgeschreckt, Frauen dagegen angezogen haben, hört man von der Erstvermietung. Ein Besuch bei Abendsonne zeigt: Die Abstrahlung in die Zimmer ist nicht so stark, dass diese in Farbe getaucht wären. Umgekehrt traut man diesen Farben dafür zu, die Wohnungen noch bei Hochnebel zu erheitern. Keine Extravaganzen dagegen in Ausbau und Ausstattung. Die Treppenhäuser sind karg, dank Oberlichtern aber noch erträglich. Auf den Böden liegt Industriparkett, die Küchen haben Kunstharzfronten. Glasfasertapeten »

WOHNÜBERBAUUNG CHRIESIMATT, 1. ETAPPE, 2009

Chriesimatt, Baar ZG

› Bauherrschaft: Miteigentümergeinschaft Schmid, Baar; vertreten durch Heini Schmid, Baar

› Architektur und Realisation: Arbeitsgemeinschaft Graber Pulver Architekten, Zürich, und Ghisleni Planen Bauen, Rapperswil/Zug; verantwortlich: Marco Graber, Thomas Pulver, Stefano Ghisleni, Maurizio Ghisleni

› Immobilienberatung: Wüest & Partner, Zürich; Martin Hofer, Bettina Müller

› Landschaftsarchitektur: Hager Landschaftsarchitektur, Zürich

› Bauingenieur: Berchtold + Eicher Bauingenieure, Zug

› Baumeisterarbeiten und Fassade: Arge Landis Bau und Gebr. Hodel, Zug

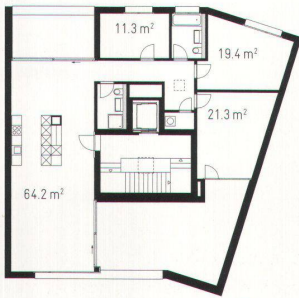
› Kosten (BKP 2 + 3, inkl. Honorar und MwSt): CHF 37,5 Mio, CHF 568.–/m³

› Programm 1. Etappe: 99 Wohnungen und eine Kinderkrippe

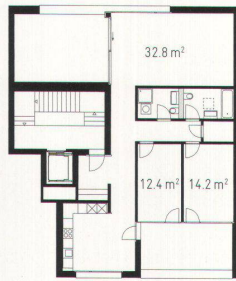
› Mietpreise in CHF pro Monat: 2,5-Zimmer-Wohnungen: 1650.– bis 2040.–; 3,5-Zimmer: 1950.– bis 2670.–; 4,5-Zimmer: 2450.– bis 3560.–; 5,5-Zimmer: 3250.– bis CHF 3380.–; Reihen-EFH: 3190.–

GRABER PULVER ARCHITEKTEN

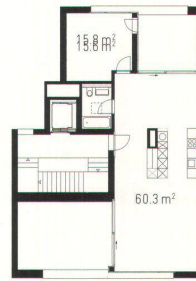
Nach gemeinsamer Diplomarbeit an der ETH Zürich und Wanderjahren in Spanien gründeten die Berner Marco Graber und Thomas Pulver 1992 ihr Architekturbüro mit Sitz in Bern und Zürich. Heute hat die Graber Pulver Architekten AG 40 Mitarbeitende. Zurzeit bearbeiten die zwei Büros acht Projekte mit total über 600 Millionen Franken Bausumme. Darunter die Kehrlichtverwertungsanlage Bern, die Wohnüberbauung Grünmatt in Zürich, das Musée d'Ethnographie in Genf und, zusammen mit Masswerk Architekten aus Kriens, das Baufeld G an der Zürcher Europaallee. » www.graberpulver.ch



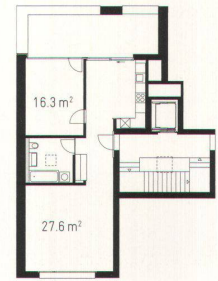
^4,5 Zi, 138,0 m², 4. OG, Haus B ①



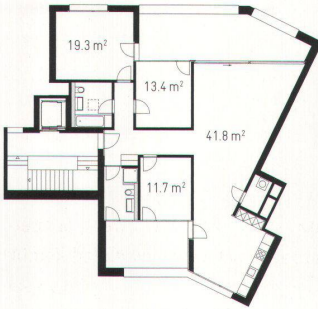
^3,5 Zi, 110,5 m², 3. OG, Haus C ②



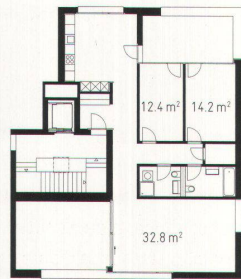
^2,5 Zi, 81,0 m², 3. OG, Haus C ③



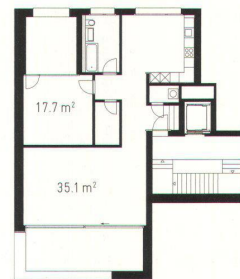
^2,5 Zi, 73,5 m², 4. OG, Haus B



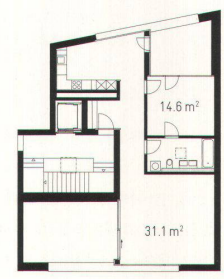
^4,5 Zi, 132,0 m², 3. OG, Haus C ④



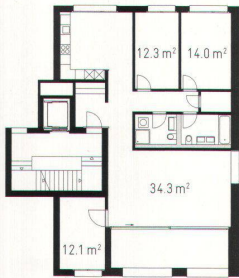
^3,5 Zi, 110,0 m², 4. OG, Haus A ⑤



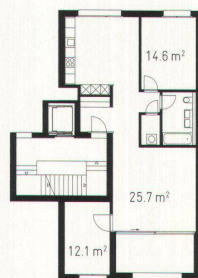
^2,5 Zi, 94,5 m², 3. OG, Haus C ⑥



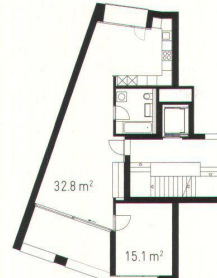
^2,5 Zi, 80,5 m², 4. OG, Haus A



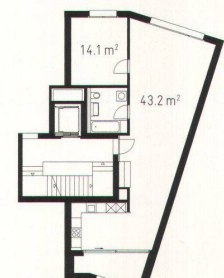
^4,5 Zi, 119,5 m², 2. OG, Haus A ⑦



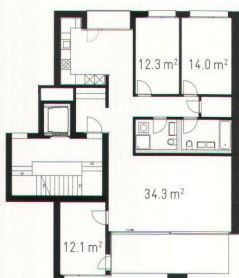
^3,5 Zi, 91,5 m², 1. OG, Haus A



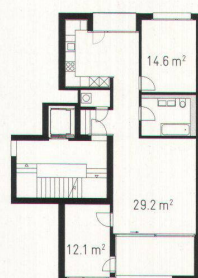
^2,5 Zi, 72,5 m², 2. OG, Haus A



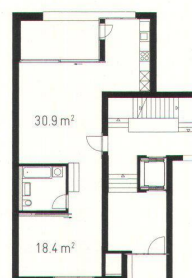
^2,5 Zi, 77,5 m², 1. OG, Haus B



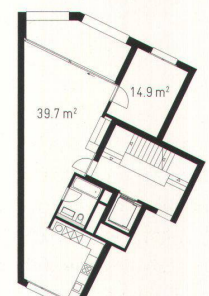
^4,5 Zi, 117,0 m², 1. OG, Haus A ⑧



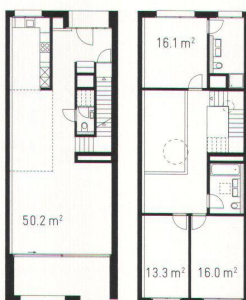
^3,5 Zi, 88,0 m², 1. OG, Haus A ⑨



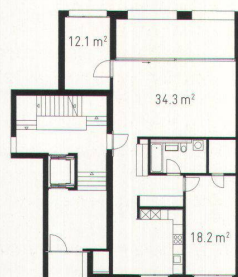
^2,5 Zi, 75,5 m², EG, Haus C ⑩



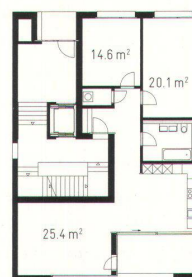
^2,5 Zi, 76,5 m², 1. OG, Haus C



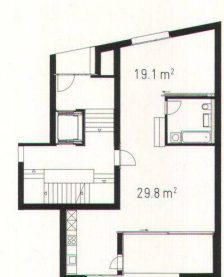
^4,5 Zi EFH, 152,5 m², EG + 1. OG, Haus F ⑪



^3,5 Zi, 104,5 m², EG, Haus C



^3,5 Zi, 99,5 m², EG, Haus B



^2,5 Zi, 77,0 m², EG, Haus A ⑫

m² = Nettowohnfläche (ohne Terrassen und Loggien)



> Situationsplan und Grundriss des 1. OG. Gebaut sind die Häuser A, B, C und F. Bald soll die 2. Etappe mit den Häusern D, E, G, H und I folgen.

< Doppelgeschossiger Wohnraum mit Loggia in einem Reiheneinfamilienhaus der Chriesimatt in Baar. Siehe Plan 11 Seite 29



^ Blick aus der Küche einer 3,5-Zimmer-Wohnung. Die Terrasse ist auch vom separaten Zimmer zugänglich. Plan 3

> Diese Loggia bietet Aussicht und einen geschützten Sitzplatz.



> Der stete Wechsel der Öffnungen und Grundrisse dringt als vergnügtes Auf und Ab an die Oberfläche.





» in ruhigem Beige überziehen sämtliche Wände. Diese Gleichbehandlung aller innerer Oberflächen betont das Kubische der Raumfolgen und hinterlässt den Eindruck, das Hausinnere sei bildhauerisch ausgehöhlt worden. So ist zum Schluss klar: Geld und Arbeit stecken in der Chriesmatt im Raum. Aber warum das alles, woher der Antrieb zur Vielfalt? Die Idee kam im Studienauftrag von Wüest & Partner: Ein breites Angebot zieht ein breites Publikum an, das nützt Vermietern und Mietern. In der Planung nahm die Artenvielfalt zwar ab und um die Rechnung im Lot zu halten, waren Überarbeitungen zu mehr und daher kleineren Wohnungen nötig. Trotzdem haben Graber Pulver ihren Plan umgesetzt: Die äussere Grossform bereitet der Siedlung im Bebauungsmeer einen Ort, die innere Vielfalt gewährt jeder Mieterin in der Grossform ihren Ort. «Individualität und Identität», wie Architekten es gern ausdrücken. Gebaut heisst das: In der Chriesmatt lebt es sich 41 Mal anders – das muss man erst einmal machen.

Vielfalt WIE UND WOZU?

Bettina Müller und Martin Hofer, was bringt die Vielfalt auf dem Mietmarkt? Im Raum Zug ist der Eigentumsmarkt stark und konkurriert grosse Mietwohnungen. Weiter fehlen zeitgemässe kleinere Wohnungen etwa für Angestellte internationaler Firmen, die kurz und oft ohne Familie hier leben. Auch «bodennahes Wohnen» wie in Reiheneinfamilienhäusern bietet der Mietmarkt kaum. Darum rieten wir zu Reiheneinfamilienhäusern und hauptsächlich 3,5-Zimmer-Wohnungen. Diese passen Singles, Paaren, Eltern mit dem ersten Kind oder Alleinerziehenden mit Kindern.

Vielfalt heisst: Der Vermieter hat mehr Produkte, diese sprechen ein breiteres Publikum an und dieses hat mehr Auswahl, sodass für den Vermieter wiederum das Leerstandsrisiko sinkt. Zwar zählt die Vielfalt vor allem bei der Erstvermietung. Ist eine Siedlung aber rasch voll, spricht sich ihr guter Ruf herum. Stehen später einmal nur drei, aber drei verschiedene Wohnungen leer, ist das Angebot immer noch breiter als üblich. Dass hier fast jede Wohnung anders ist, erzeugt ein Gefühl von Individualität: Die eigene Wohnung wirkt einmalig. Dieses Gefühl mietet man mit. **Martin Hofer** ist Partner von Wüest & Partner; **Bettina Müller** war dort Beraterin und zuständig für die Chriesmatt.

Stefano Ghisleni, wie bauten Sie die Vielfalt? Mit Leidenschaft und guter Zusammenarbeit unter den Planern. Der Bau war kaum aufwändiger als bei 100 gleichen Wohnungen. Die Vielfalt wirkte sich vor allem auf die Planungsvorbereitung aus; etwa auf Schallschutz, Bauphysik und Erdbbensicherheit. Die Abwicklung ist zwar gross, die Bauweise aber kompakt. Ich schätze, dass die Überbauung nur fünf bis sieben Prozent mehr kostete als Bauten mit mehrheitlich gleichen Wohnungen. Mein Bruder **Maurizio Ghisleni**, der den Bau leitete, sagt gar, sie sei nicht teurer.

Herausfordernd war die Bauzeit von nur 15 Monaten. Laufend fielen Entschiede über Details und Materialien. Wir mussten die Kosten eisern kontrollieren. Wurde ein Bauteil teurer, musste ein anderer günstiger werden. Für ein solches Tempo braucht es flexible Unternehmer und das Vertrauen der Bauherrschaft, die meist nach kurzer Begründung unsere Vorschläge unterstützte. **Stefano Ghisleni** ist Partner des Projekt- und Baumanagementbüros **Ghisleni Planen Bauen**, Rapperswil, St. Gallen, Zug und Zürich.

Heini Schmid, wie finanzierten Sie die Vielfalt? Erstaunlicherweise ist dieser spezielle Bau nur wenig teurer als ein konventioneller. Beim Offerieren zählte für die Unternehmer offenbar die Verschiedenheit der Arbeiten weniger als die mit 99 Wohnungen enorme Masse. Die moderaten Mieten sind möglich, weil wir den Wert des Grundstücks nicht voll in die Investition einrechneten und weil wir eine moderate Rendite anstreben. Grundstück und Bauten sind für unsere Familie langfristige Geldanlagen. **Graber Pulver** haben enorm viel gearbeitet, kein Entscheid fiel unüberlegt. Das schätzten wir sehr. Ob sich die «gute» Architektur aber auszahlen würde, war offen. Der Erfolg gab uns dann recht. Bis zum Bezugstermin waren alle Wohnungen ab Plan vermietet. Die Mieter haben grosse Freude an den besonderen Wohnungen – so wie wir. Für die zweite Etappe werden wir darum nichts am Konzept und an der Ausführung ändern. **Heini Schmid** ist Anwalt in Baar und war einer der Vertreter der Miteigentümergeinschaft **Schmid** im Bauprozess.