

# Strategien der Besonderung : Niederländischer Wohnungsbau nach Sporenburg Borneo

Autor(en): **Raith, Frank-Bertolt / Gool, Rob van**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **89 (2002)**

Heft 10: **Stadtvilla, Stadthaus, Parkhaus = Villa urbaine, maison urbaine, maison dans le parc = Urban villa, town house, park house**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-66461>

## **Nutzungsbedingungen**

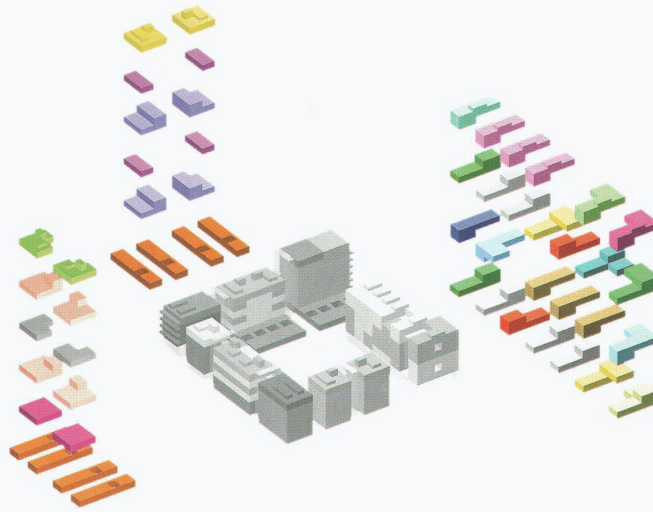
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

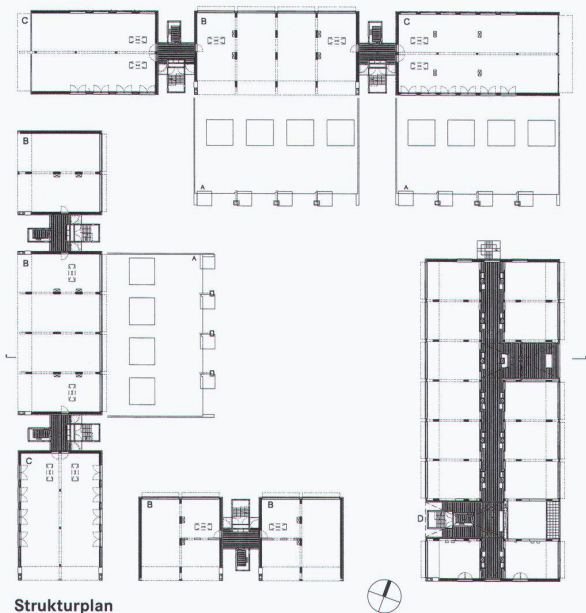


**Duinker & Van der Torre:**  
Wohnanlage Sloterpas, Amsterdam:  
Schema der Wohnungsvolumen

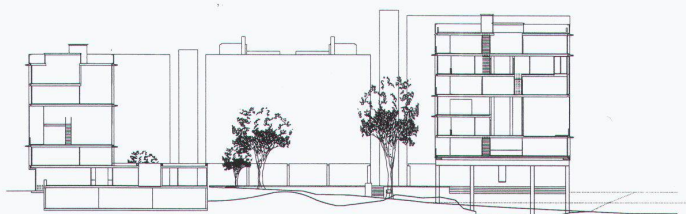
# Strategien der Besonderung

Niederländischer Wohnungsbau nach Sporenburg Borneo

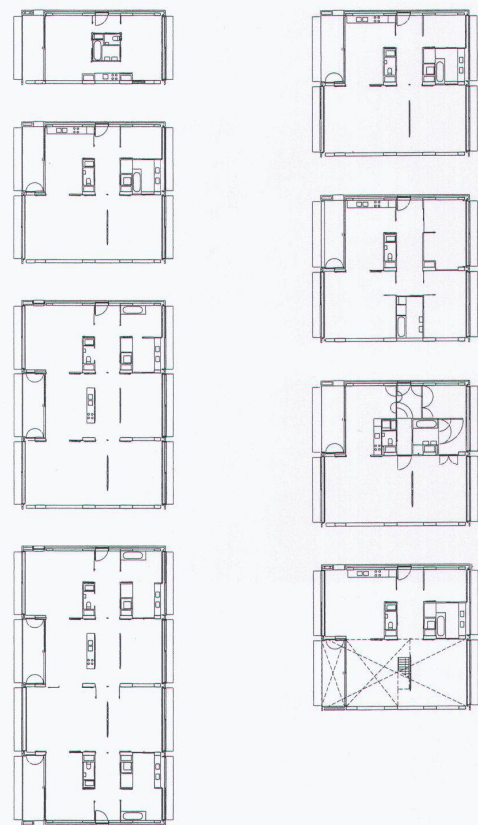
«Anstelle der Eigenbrödler und der Dorfidioten, der Käuze und der Sonderlinge ist der durchschnittliche Abweichler getreten, der unter Millionen seinesgleichen gar nicht mehr auffällt», so Hans Magnus Enzensberger über unsere heutige «Exotik des Alltags». <sup>1</sup> Investoren bauen längst nicht mehr für einen abstrakten Bedarf, sondern für konkrete Nachfrager. <sup>2</sup> In den Niederlanden haben die Wohnüberbauungen Borneo und Sporenburg mit ihrer Symbiose von dichter Stadt und Vorzügen des Einfamilienhauses einen enormen Innovationschub ausgelöst. Dieser steht ganz im Zeichen der Subjektivierung aller Lebensbereiche. Man experimentiert mit unterschiedlichen Raumhöhen, komplexen Verschachtelungen oder offenen Grundrissen und sucht nach atmosphärischer Vielfalt und individuellem Erlebnis. Auch die niederländische Bauwirtschaft befließigt sich mitzuhalten.



Strukturplan



Schnitt



Duinker & Van der Torre, Slotterplas: Wohnungstypen (Auswahl)

Der neue Wohnkonsument ist eine individuelle Persönlichkeit, die sich nicht auf die Merkmale einer statistischen oder soziologischen Gruppe reduzieren lässt. Der Standard «Vierzimmerwohnung» wird abgelöst durch spezifische, für einzelne Lebensstile beziehungsweise Lebensabschnitte entworfene Produkte: das familienfreundliche Häuschen mit Garten, die komfortable Neubauwohnung in der Stadt, den Stilaltbau mit Stuckdecke und Dielenboden, die Loft im umgebauten Gewerbebau. Der Bewohner will sich im Produkt erkennen, er erwartet Unterstützung bei der eigenen Selbstverwirklichung. Wohnungen sind nicht nur Objekte des ökonomischen Austauschs, sondern, so der Kulturwissenschaftler John Fiske über Konsumgüter allgemein, «Gegenstände, mit denen man denkt, mit denen man spricht.»<sup>3</sup> Es geht um ein stilvolles, individuelles Wohnen.

Die Individualisierung der Wohnung ist zuallererst eine Leistung des Konsumenten. Die Demokratisierung des Luxus – mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von vier bis fünf Zimmern beziehungsweise von 519 Kubikmetern<sup>4</sup> – eröffnet neue Freiheiten und setzt die tradierten Muster der Grundrissordnung ausser Kraft. Erst die grosse Wohnung ist auch eine flexible Wohnung. Zusätzlicher, vom Standpunkt der Funktionserfüllung gesehen, «überflüssiger» Raum löst die für unumstösslich gehaltenen funktionalen Zusammenhänge auf. Das Interesse richtet sich dabei auf die atmosphärische Qualität einzelner differenzierter Räume und Raumgruppen, deren nicht funktional begründete Unterschiedlichkeit vielfältige Bespielungen und Kodierungen ermöglicht. Der ehemals triste Korridor wird zur grosszügigen Enfilade, und wie bei herrschaftlichen Villen findet man heute selbst bei Reihenhäusern das Gartenzimmer, die Beletage oder das Studio mit Dachterrasse – statt Wohn-,

Schlaf- und Kinderzimmer. Die Wohnung wird zu einem reichhaltigen Angebot, aus dem sich der «Konsument» je nach Lebens- und Gemütslage seine temporäre Umgebung zusammenstellt.

Der Konsument lebt für Situationen, die sich einer standardmässigen funktionalen Charakterisierung entziehen: das Bett als Ort zum Schlafen, Lesen, Lieben, Fernsehen; das Sofa als Ort für die Arbeit am Laptop oder als Spielobjekt für die Kinder. «Unser Hauptgedanke ist der einer Konstruktion von Situationen – d.h. der konkreten Konstruktion kurzfristiger Lebensumgebungen und ihrer Umgestaltung in eine höhere Qualität der Leidenschaft»,<sup>5</sup> schrieb bereits Ende der 50er-Jahre der französische Künstlerphilosoph Guy Debord. Architektur solle nicht mit Linien und Formen spielen, «sondern vielmehr mit den Wirkungen der Stimmung von Zimmern, Gängen, Strassen usw., wobei die Stimmung mit den in ihr enthaltenden Gesten verbunden ist.» Der Fortschritt der Architektur werde in der Herstellung von aufregenden Situationen liegen.

Geradezu wörtlich scheinen die situationistischen Forderungen nach einer atmosphärisch intensiven Architektur bei der bereits vor Baubeginn preisgekrönten Wohnanlage von Duinker

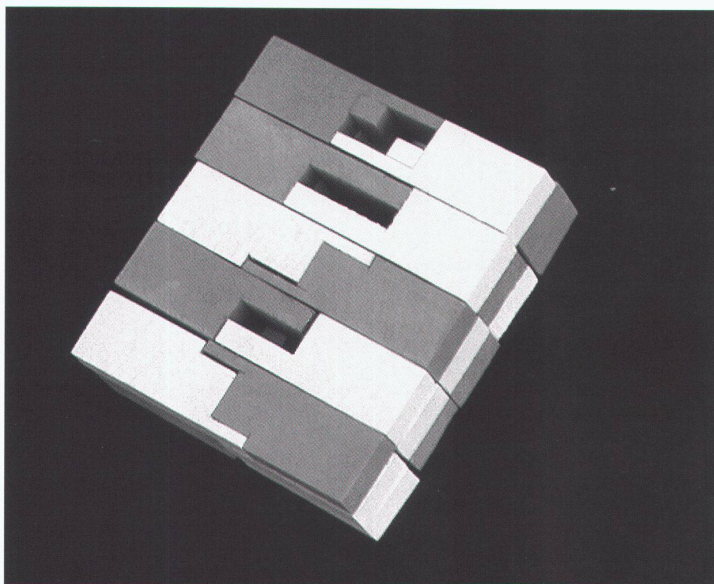
1 Hans Magnus Enzensberger, *Mittelmass und Wahn*. Gesammelte Zerstreungen, Frankfurt/Main 1988, S. 265

2 Bereits Anfang der 90er-Jahre hatte der Staatsekretär Remkes die neue Marschrichtung für die Niederländische Wohnungswirtschaft angegeben: «Was wir im Wohnungsbau machen, ist die Umwandlung des Verkäufermarkts in einen Käufermarkt: einen Markt, in dem die Menschen ihre eigenen Anforderungen aufstellen und auf grösserem Einfluss bestehen.»

3 John Fiske, *Lesarten des Populären*, Wien 2000

4 Zahlen für neue Wohnungen im Eigentum in den Niederlanden

5 Guy Debord, zitiert nach: *Der Beginn einer Epoche. Texte der Situationisten*, Hamburg 1995, S. 39f.

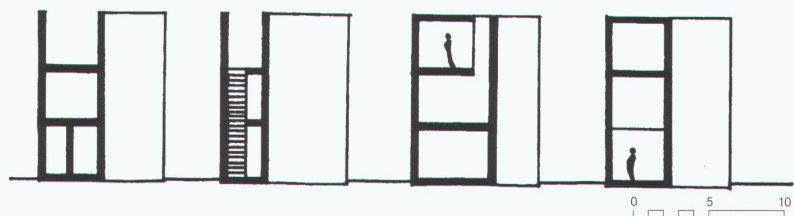
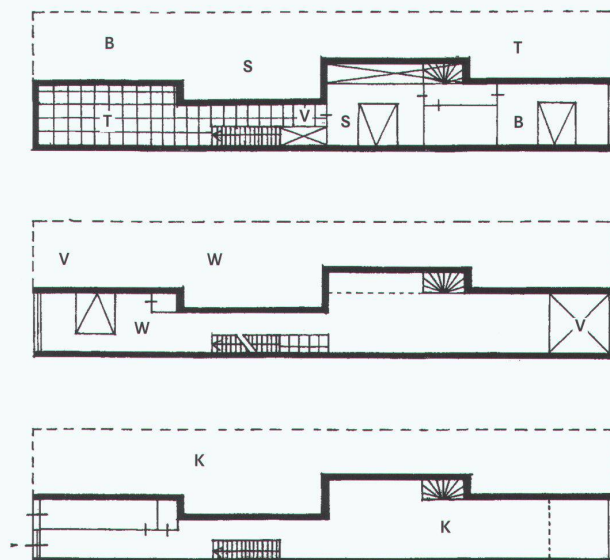


28

1

### 1 | Van Sambeek & Van Veen:

Het Funen, Reihenhauswohnungen, Modell, Grundrisse (B= Bad, K= Küche, W = Wohnen + Arbeiten, V = Luftraum, S = Schlafen, T= Terrasse), Schnitte



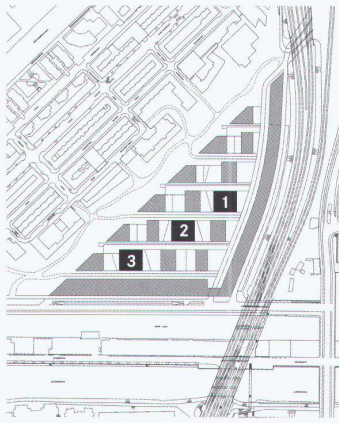
& Van der Torre umgesetzt, die derzeit am Sloterpas im Amsterdamer Westen entsteht. Die um einen gemeinsamen Innenhof gruppierten Baukörper enthalten ein Puzzle unterschiedlicher, singulärer Wohnungen. Die einzelnen Baukörper weisen eine flexibel auszufüllende Trag- und Erschliessungsstruktur auf, sodass die verschiedenen Wohnungstypologien und -größen kombiniert werden können. Loftwohnungen, die nur mit wenigen beweglichen Elementen temporär unterteilt werden, wechseln mit vertikal organisierten Maisonetten, deren grössere Anzahl abgeschlossener Zimmer auch für Familien geeignet sind. Auffallend ist der Abschied vom Korridorgrundriss als einzig möglichem Organisationsprinzip. Zumindest partiell entstehen Wohnungen als Matrix verbundener Räume:<sup>6</sup> Der erschliessende Korridor, für die Moderne Element sozialer und moralischer Hygiene, ist in der nur noch dünn belegten Wohnung nicht für jeden Raum notwendig. Vielmehr entstehen gerade mit der Mischung von separat erschlossenen Räumen und Durchgangsräumen, mit einer Verdoppelung der Wohnungseingänge sowie eventuell auch der Treppen höchst individuelle Raumgruppen, die dem Wohnkonsumenten je nach dessen individuellen Erfordernissen eine freie Nutzungsverteilung ermöglichen: etwa als Wohnbereich mit angelagertem Heimbüro, als Schlafbereich mit Ankleide und Studio, als Kinder- und Spielzimmer – oder als ein ganz und gar überflüssiger Raum, wie ihn Georges Perec erträumte.<sup>7</sup>

### Het Funen

Zunehmend rückt das häusliche Arbeitszimmer als Ort beruflicher Selbstverwirklichung in den Blickpunkt. Sieht man im

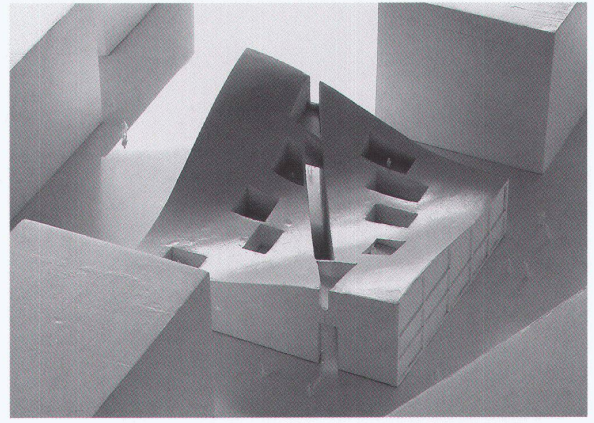
Heimbüro aber nur den dezentralen, in die Räumlichkeiten der Wohnung ausgelagerten Büroarbeitsplatz, vor dessen potentiellen Störungen man das Wohnen abschirmen müsste, wäre die breite, über den Kreis der eigentlichen Teleworker hinaus gehende Euphorie für das eigene, private Büro kaum verständlich. Dessen tiefere Bedeutung ist nur vom Wohnen aus zu erschliessen – und damit Reflex der Subjektivierung aller Lebensbereiche, die sich längst auch auf die Berufsorientierung erstreckt: Beruf «ist nicht mehr die vorgegebene Ordnung, in die man sich einfügt und integriert, sondern ein selbst gewähltes Lebenskonzept, für das man sich persönlich einsetzen muss.»<sup>8</sup> Das Arbeitszimmer ist nicht zuletzt ein technisch aufgerüsteter, für professionelle Anwendung geeigneter Hobbyraum.

Die Integration von Wohnen und Arbeiten wird zum Ausweis eines modernen Lebensstils, wie die zehn Reihenhauswohnungen von Van Sambeek & Van Veen zeigen, die im neuen Amsterdamer Quartier Het Funen entstehen. Die mit 180 Quadratmetern ungewöhnlich grossen Wohnungen erstrecken sich über die ganze Tiefe des Bauvolumens von immerhin 27 Metern: ein an sich unmöglicher Grundriss, der nur angesichts der Übergrösse überhaupt benutzbar wird. Luxus mündet hier nicht in eine Vermehrung der Zimmer, sondern in die Steigerung der Intensität des Wohnerlebnisses. Exklusivität resultiert im wörtlichen Sinne aus dem Ausschluss des Angenehmen durch die bewusste Inszenierung von Widrigkeiten. War eine solch extreme Bautiefe früher erzwungen durch den enormen Ausnutzungsdruck, so wird sie hier vor allem des neues Raumerlebnisses wegen gesucht, was durch die Verdoppelung der Treppen auch gebührend in Szene gesetzt wird. Die wechselnde Hausbreite, unterstützt durch eine geschickte Lichtregie, inszeniert einzelne



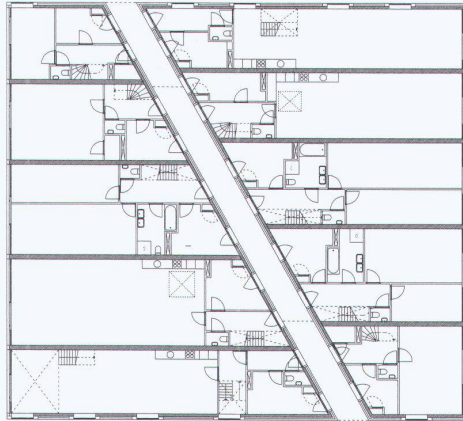
2 | **Wohnüberbauung «Het Funen», Amsterdam;** Situation  
1 Van Sambeek & Van Veen, 2 NL Architects, 3 Geurst & Schulze

3, 4, 5 | **NL-Architects: Het Funen,** Reihenhäuskomplex: Grundriss EG und Modelle

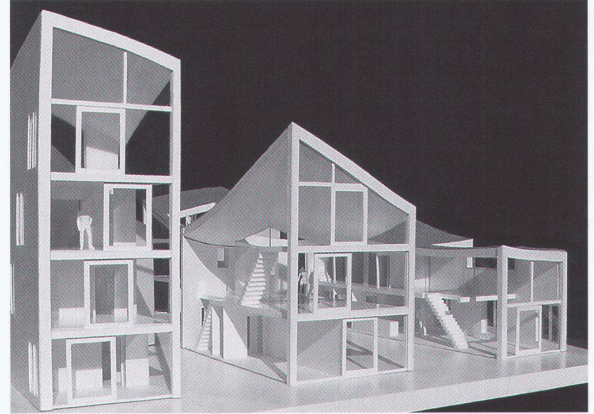


| 3

| 2



| 4



| 5

29

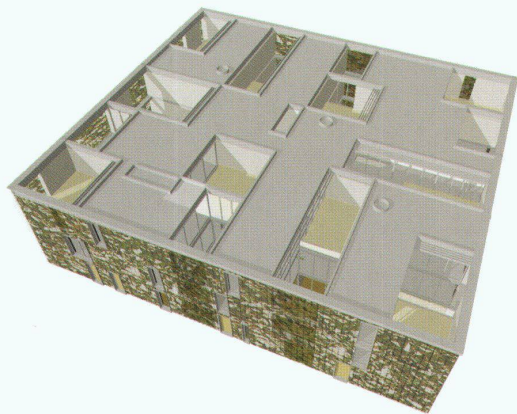
Situationen entlang dieser unglaublichen Enfilade durch das Haus: mit einer Wohnküche im Erdgeschoss, verschiedenen Wohn- und Arbeitsbereichen im Obergeschoss und einem Schlaf-Bade-Studio mit Dachterrasse im obersten Geschoss.

Konsequent aktivieren die ArchitektInnen Van Sambeek & Van Veen die von der Moderne als dienend abgewerteten Funktionsräume. Die Vergrößerung der Wohnung befreit die Küche aus ihrer funktionalen Abhängigkeit: Die Wohnküche wird zu einem eigenständigen Ort neben dem traditionellen Wohnbereich. Kochen hat den Beigeschmack zwangvoller Arbeit abgelegt und wird Freizeitbeschäftigung – wie sonst wären die vielen TV-Shows rund ums Kochen zu erklären? Ich erwarte, so hatte bereits vor einigen Jahren der amerikanische Küchendesigner Johnny Grey über die neue «Sociable Kitchen» geschrieben, «Studierküchen, Küchen mit einer Werkbank, Küchen ohne Herdplatten, Küchen, in denen weniger als zwanzig Prozent des Raumes fürs Kochen vorgesehen ist.»<sup>6</sup> Die Küche emanzipiert sich zu einem extrovertierten Wohnzimmer an der Schnittstelle zur Strasse – einer Art eigener privater Kneipe für das gesellige Beisammensein in der Familie und mit Freunden und Bekannten. Im Gegensatz dazu entwickelt sich das Bad zum Zentrum eines neuen grosszügigen Intimbereichs. War das Bad für den körper- und sinnenfeindlichen Massenwohnungsbau der Moderne lediglich der Ort notwendiger Körperhygiene, darf sich das Bad in den Zeiten von Wellness und Anti-Aging zum Bereich privaten Wohlfühlens erweitern. Mit Fitnessgeräten oder Whirlpool ausgestattet, um eine Sauna oder einen tropischen Wintergarten erweitert, wird das Bad zu einem vollwertigen Wohnbereich. Das Bad verschmilzt mit dem Schlafbereich – es entsteht ein intimer Rückzugsraum mit grosser Fensterwand und direktem

Ausgang auf die nicht einsehbare Dachterrasse: ein Luxus, den man früher nur bei exzeptionellen Spassobjekten wie der Wochenendvilla La Savoye bei Paris von Le Corbusier kannte. Die Bezeichnung «Villas» statt Reihenhäuser geschieht in Het Funen also nicht ohne Berechtigung.

Vergleichbar individuelle Wohnungen bauen in Het Funen auch die Architekten von Geurst & Schulze oder von NL-Architects. Beide Büros inszenieren den Kontrast zwischen abstrakter Hülle und einem heterogenen Aufbau. Während Erstere auf unterschiedlich geschnittene Patiwohnungen setzen, die jedoch hinter der einheitlichen grünen Haut nicht erkennbar werden, bauen Letztere auf eine expressiv deformierte Gesamtfigur, die im Inneren aus mehrgeschossigen Maisonetten besteht. Ausser einer einheitlichen Kubatur von ungefähr 630 Kubikmetern scheint es für die Wohnungen in Het Funen keine verbindlichen Regeln zu geben. So stürzen sich die NL-Architects geradezu lustvoll in eine Bastellei mit einzelnen, spezifischen Situationen: Mal gibt es eine Wohnküche im Erdgeschoss, mal

6 Robin Evans, *Figures, Doors and Passages*, in: ders., *Translations from Drawing to Building and Other Essays*, London 1997  
7 Georges Perec, *Träume von Räumen*, Frankfurt/Main 1994  
8 Deutsche Shell (Hrsg.), *Jugend 2000*, Opladen 2000, Bd. 1, S. 15  
9 Zitiert nach: Akiko Busch, *Geography of Home. Writings on where we live*, New York 1999, S. 48  
10 Alain Finkelkraut, *Verlust der Menschlichkeit. Versuch über das 20. Jahrhundert*, Stuttgart 1999, S. 144f.  
11 Vgl.: Urs Primas, *Berechtigte Dichte*, in: wbu, Heft 1/2 1999, S. 31  
12 Interview mit Cees Boekhorst in: Rob van Gool, Lars Hertelt, Frank-Bertolt Raith, Leonhard Schenk, *Das niederländische Reihenhäuser. Serie und Vielfalt*, München – Stuttgart 2000, S. 12f.  
13 NAW Bouwfonds Wonen magazine Heft 1/2001, S. 27.



Geurst &amp; Schulze: Het Funen, Patiohäuser: Modell



Grundrisse EG, 1.OG, 2.OG

30 ist Kochen und Wohnen bei der Dachterrasse im x-ten Obergeschoss angesiedelt; mal schraubt sich die Wohnung bis ins vierte Geschoss, mal gibt es bereits im ersten Obergeschoss einen kleinen Patio. Keine der Wohnungen verfügt über eine durchgehende Vertikalerschliessung; die einzelnen Treppenläufe verbinden vielmehr einzelne räumliche Situationen. Man vertraut darauf, dass sich der Bewohner seine durchschnittlich fast 150 Quadratmeter Wohnfläche schon irgendwie individuell aneignen wird. Die Ruppigkeit, mit der NL-Architects die üblichen Belange des Wohnungsbaus behandeln, bezeugt den Abschied von der «humanitären Generation»<sup>10</sup>, die den Bewohner vor lauter einführender, wohlmeinender Fürsorglichkeit letzten Endes doch entmündigt hatte.

### Wohnen jenseits des Standards

Sicherlich sind die Bauten in Het Funen architektonisch avancierte und somit extreme Beispiele. Sie stehen aber gleichwohl für die breite Richtung, die der Wohnungsbau in Amsterdam (sowie darüber hinaus in den Niederlanden insgesamt) nach dem mit den Namen Borneo und Sporenburg verbundenen Innovationsschub verfolgt. Man experimentiert mit unterschiedlichen Raumhöhen, mehrgeschossigen Maisonnetten, komplexen Verschachtelungen oder offenen, loftartigen Grundrissen.

Dabei geht es allgemein um Strategien der Besonderung: als ein programmatisches Einpassen in die Spezifik einer Situation, wie es nicht zuletzt auf Borneo Sporenburg mit durchschlagendem ökonomischem Erfolg demonstriert wurde. Die neue Bebauung auf den beiden lang gezogenen Halbinseln akzeptiert die offensichtlichen Widrigkeiten des Grundstücks mit seiner verfrachten, durch die Form der Kaianlagen vorgegebenen Geometrie – die einmalige Atmosphäre im Hafen geht zulasten des gewohnten Wohngebietsstandards: mit wenig Grün und einem kaum leistungsfähigen Erschliessungsnetz. Wichtiger noch als der städtebauliche Kontext ist jedoch das Einpassen in das spezifische Marktsegment. Gebaut wird nicht mehr für gesichtslose, von abstrakten Bedürfnissen bestimmte Gesellschaftsgruppen wie Familien, Singles oder Betagte, sondern für möglichst konkrete Bewohner: «Seine ausgezeichnete Kondition», so hatte Adriaan Geuze bereits im Vorfeld die Zielgruppe beschrieben, «ermöglicht dem Städter, Marathons zu laufen, Ski zu fahren und zu surfen. Er ist selbstsicher und gut informiert, findet seine Freiheit und wählt seine eigenen Subkulturen.»<sup>11</sup> Die Symbole des Wohnens sind nicht mehr die Wohnzimmercouch, auf der sich die Familie versammelt, sondern Gegenstände, die auf ein individuelles Erlebnis hinweisen: die kontemplative Ruhe des Innenhofs geniessen, die Aufregung der nahen Grossstadt erleben, den Kick beim Sport erreichen. Das bauliche Konzept

einer teppichartigen Patiohausbebauung liest sich wie die konsequente Umsetzung der Marketingstrategie: «Eigen domein in de Stad» – mit der eigenen Haustür an der Strasse, einem Hof für Fahrräder, sperriges Kinderspielzeug oder andere Freizeitgegenstände sowie einer intimen Terrasse über den Dächern der Stadt. Eine vergleichbare Symbiose von dichter Stadt mit den Vorzügen des Einfamilienhauses hatte es bis dahin in Amsterdam nicht gegeben.

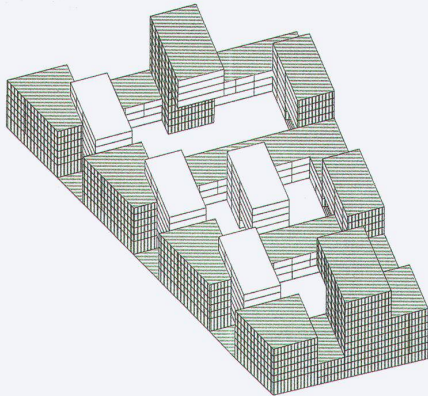
Während die Bebauung auf Borneo Sporenburg insgesamt weitgehend homogen ist, wird in den neuen Quartieren des westlichen Hafens das Besondere zum allgemeinen Prinzip erhoben, etwa beim Block II im Westerdock, für den DKV als Masterplaner sowie teilweise auch als ausführende Architekten verantwortlich zeichnen. DKV suchen nicht nach einer möglichst neutralen, archetypischen Struktur, vielmehr entwickeln sie in iterativen Arbeitsschritten durch die Einführung zusätzlicher Parameter ein überaus komplexes, einmaliges Gebäude. Jede Situation erhält ein eigenes Thema, eine eigene Typologie, einen eigenen Architekten. Ausgehend von einer regelmässigen Blockstruktur, die die städtebauliche Figur vorgibt, erreichen sie eine atmosphärische Vielfältigkeit, die bisher nur als Ergebnis eines kleinteiligen «Wachstums» möglich schien – aber nicht bei einem zusammenhängend erstellten Investorenprojekt mit immerhin knapp 200 Wohnungen, davon rund einem Viertel im sozialen Mietwohnungsbau. Man wohnt in einem dreigeschossigen Reihenhäuser zwischen dem grünen und steinernen Hof, in einer Etagenwohnung mit grossartigem Ausblick über die grosse Wasserfläche der öffentlichen Hafengebiete II oder in einer «normalen» Geschosswohnung an der Strasse. Bei jeder Wohnung scheinen die Architekten aufs Neue den Konsumenten verführen zu wollen.

Dass man mit der Strategie der individualisierten Wohnung den Wunsch der Konsumenten getroffen hat, zeigt nicht zuletzt die Reaktion des Markts. Auch die in industriellem Massstab denkende Wohnungsproduktion arbeitet seit geraumer Zeit an der Flexibilisierung ihrer Produktion, um den zunehmend individuellen Ideen der Konsumenten gerecht zu werden. Weitgehend unbemerkt von der Architektenschaft ist hier ein neues Forschungsfeld entstanden. Erst jüngst sei klar geworden, so weiss man beim Bauträger Amstelland Ontwikkeling Wonen BV, dass wir zukünftig bei einer angenommenen fiktiven Bauaufgabe von 100 Häusern nicht mehr mit einem Auftraggeber, sondern mit 100 verschiedenen beschäftigt sind.<sup>12</sup>

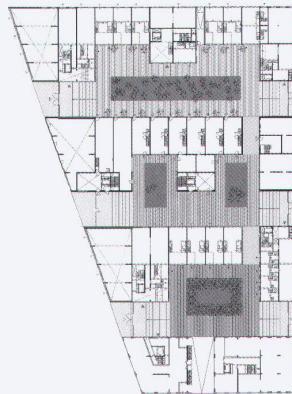
Um die Vorteile grosser Baustellen mit ihren ausgetüftelten Bauabläufen und dem hohen Grad an Vorfertigung nicht zu verlieren, ist insbesondere der Kontakt zu den Kunden entsprechend den Möglichkeiten der neuen Medien besser zu organisieren. Dabei kommt dem Datenmanagement grosse Bedeutung zu:



DKV: Block II im Westerdock, Amsterdam: Wasserfront



Volumenschema



Grundriss EG



Perspektive «Hochhaus»

Schliesslich führt die Individualisierung, die je nach Hersteller von der Wahl einzelner Ausstattungsdetails über die Organisation des Grundrisses bis zur individuellen Zusammenstellung von Baukörpern reichen kann, bei grossen Projekten zu einer Explosion von zu verarbeitenden Informationen. Vorbild für das Handling der Vielfalt ist die Automobilindustrie mit ihrer Plattformstrategie. Ein neues Projekt werde, so die Vorstellung von HBG Woningbouw, dabei nicht komplett neu entwickelt, sondern ausgehend von einem Referenzhaus durch Abweichung erstellt. Grundsätzlich wird unterschieden zwischen Rohbau und Ausbau: Beim Rohbau sind gemäss einer Ökonomie der grossen Stückzahlen nur wenig Variationen und Abweichungen möglich, beim Ausbau hingegen wirken sich Abweichungen bei der Detaillierung, etwa unterschiedliche Traufausbildungen, verschiedene Fensteranordnungen oder eine andere Raumaufteilung, angesichts der handwerklichen Ausführung vor Ort relativ gering auf den Preis aus.

Während jedoch ein solches Management by Exception zur Zeit nur bei vielen gleichartig abweichenden Einheiten funktioniert, sind die von den grossen Bauproduzenten verfolgten Entwicklungsziele für die Zukunft klar bestimmt: Bisher bieten die Programme dem Kunden vor allem Hilfe bei der Visualisierung sowie bei der Überprüfung der Einrichtungsmöglichkeiten. Automatisierung, so etwa Patrick Adema von Bouwfonds Wonen, lebt jedoch von der Qualität des gesamten Prozesses. Ausgehend von einer zentralen Datenbank, die die gesamte finanzielle und technische Verwaltung des Bauablaufs enthält, arbeitet man deshalb vordringlich an Schnittstellen, die Konstruktion und Kalkulation koppeln.<sup>13</sup> Letztlich werde der Endverbraucher selber sein individuelles Haus zusammenstellen, das Programm prüft online Verfügbarkeit, baurechtliche Zulässigkeit und den Preis des

individuellen Traums. Nach der Bestellung generiert das System die Detailpläne sowie die Liefer- und Leistungsabrufe auf die Rahmenabschlüsse, die man als Bauträger mit den einzelnen Handwerksbetrieben bereits im Vorfeld, jeweils bezogen auf die erwartete Jahresproduktion, abgeschlossen hat. Gebaut werden wird in Zukunft, wie in anderen Branchen bereits üblich, on demand: termin- und kostengetreu sowie ohne weitere Vertriebskosten.

Exklusivität ist heute nicht mehr so sehr eine Sache des Geldes (oder des Adels, der Rasse, des Geschlechts), sondern beruht auf einer bewussten Entscheidung – mithin auf dem freiwilligen Ausschluss anderer, ebenso wählbarer Optionen. Dies gilt in Bezug auf den eigenen Lebensstil ebenso wie für die eigene Wohnung. Die dichte komplexe Collage im Westerdock ist nicht mehr ein erzwungenes Ergebnis städtebaulicher Vorgaben, sondern gibt Anlass zu einer exklusiven urbanen Atmosphäre. Jeder Ort lebt von der Übertreibung seines besonderen Potenzials. **F-B.R./R.v.G.**

**Frank-Bertolt Raith, \*1965**

Freier Architekt und Stadtplaner, Teilhaber im «Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Uhlig und Partner» Forschungen und Veröffentlichungen zu Stadtplanung und Architekturtheorie sowie zur neueren Baugeschichte («Der Heroische Stil», Berlin 1997)

**Rob van Gool, \*1956**

Architekt DWB; Akademischer Oberrat am Lehrstuhl Wohnungsbau und Entwerfen, TH Karlsruhe; Forschungen und Veröffentlichungen zur niederländischen Architektur und Stadtplanung.

Gemeinsam sind Frank-Bertolt Raith und Rob van Gool Teilhaber der Autorengruppe Wohnungsbau; Buchveröffentlichungen: «Das niederländische Reihenhäuser. Serie und Vielfalt», DVA München 2000; «Bild und Regie. Wohnen jenseits des Standards», DVA, München 2003

Frank-Bertolt Raith, Rob van Gool (pages 26–31)  
Traduction française: Paul Marti

## Stratégies de différenciation

La construction de logements aux Pays-Bas après Sporenburg Borneo

Hans Magnus Enzensberger écrit au sujet de l'actuel «exotisme du quotidien» qu'un «déviant moyen qui ne se remarque plus du tout parmi les millions de ses semblables s'est substitué aux individualistes et aux idiots du village, aux hurluberlus et aux excentriques». <sup>1</sup> Depuis longtemps, les investisseurs ne construisent plus pour des besoins abstraits mais pour des usagers concrets. <sup>2</sup> Aux Pays-Bas, les ensembles résidentiels Borneo et Sporenburg qui font la symbiose entre la ville dense et les avantages de la villa individuelle ont suscité une forte poussée de l'innovation. Celle-ci est placée sous le signe de la subjection de tous les domaines de la vie. Les architectes expérimentent différentes hauteurs de bâtiments, des emboîtements de volumes complexes ou des plans ouverts et recherchent des atmosphères diverses ainsi que des expériences individuelles. L'industrie néerlandaise du bâtiment s'efforce de suivre le mouvement.

Le nouveau consommateur de logement est une personnalité, un individu qui ne se laisse pas réduire aux caractéristiques d'un groupe statistique ou sociologique. Le «quatre pièces» standard est remplacé par des produits spécifiques conçus pour différents styles et tranches de vie: la maisonnette avec jardin adaptée aux besoins de la famille, le nouveau logement moderne en ville, la construction ancienne de style avec plafond en stuc et lames de parquet, le loft dans le bâtiment industriel transformé. L'habitant veut se reconnaître dans un produit qui concourt à la réalisation de sa personnalité. Les appartements ne sont pas seulement des objets d'échange économique, mais aussi, comme le dit John Fiske à propos des biens de consommation en général, des «objets avec lesquels on pense, avec lesquels on dialogue.» <sup>3</sup> Il est ici question d'un habitat stylé et individuel.

### «Situations résidentielles»

L'individualisation du logement est, en premier lieu, le fait du consommateur. La démocratisation du luxe – avec une grandeur moyenne du logement de 4 à 5 pièces et de 519 mètres cubes <sup>4</sup> – donne de nouvelles libertés et invalide les anciens modèles de plans d'appartement. Seul le grand logement est flexible. L'espace supplémentaire, «superflu» du point de vue de la satisfaction des fonctions, dissout des liens fonctionnels considérés comme intangibles. Ce faisant, l'intérêt se porte sur la qualité de l'atmosphère dans différentes pièces et groupes de pièces dont la diversité – elle n'est pas fondée sur la fonction – permet une multitude d'interprétations et de codifications. Le corridor autrefois triste devient une enfilade généreuse et l'on trouve aujourd'hui

dans des maisons de rangée, comme dans les anciennes maisons de maîtres, un jardin d'hiver, un *piano nobile* ou un studio avec terrasse en toiture au lieu du séjour, de la chambre à coucher et de la chambre d'enfants. Le logement propose une offre généreuse à partir de laquelle le «consommateur» compose un environnement temporaire en fonction de sa situation du moment et de son état d'âme.

Le consommateur aspire à des situations qui échappent à une caractérisation standardisée de type fonctionnel: le lit comme endroit où l'on dort, lit, aime, regarde la télévision; le sofa comme lieu de travail sur le portable ou comme objet de jeu pour les enfants. «Notre idée directrice réside dans la construction de situations, concrètement, dans la construction d'environnements domestiques et dans leur transformation en une qualité supérieure de passion» <sup>5</sup> écrit, déjà à la fin des années 50, l'artiste philosophe Guy Debord. L'architecture ne doit pas jouer avec des lignes et des formes, «mais davantage avec les effets d'ambiance de pièces, de couloirs, de rues, etc..., l'ambiance étant en rapport avec les gestes qu'elle contient.» Le progrès de l'architecture résidera dans la réalisation de situations passionnantes.

L'exigence énoncée par les situationnistes d'une architecture intense au niveau de l'atmosphère est mise en œuvre de façon quasi littérale dans l'ensemble résidentiel de Duinker & Van der Torre. Primé avant même que le chantier ne s'ouvre, il est actuellement en construction à la Slotterplas à l'ouest d'Amsterdam. Les bâtiments groupés autour d'une cour collective abritent un puzzle de logements singuliers si bien que les différentes typologies et tailles d'appartement peuvent être combinées. Des lofts divisés de façon temporaire par des éléments mobiles alternent avec des maisonnettes organisées verticalement. Ces logements sont également adaptés aux familles en raison de leur nombre plus élevé de pièces fermées. On y remarque l'abandon du plan avec corridor comme seul principe d'organisation possible. Les logements définissent au moins en partie des matrices de séquences spatiales: <sup>6</sup> dans un logement qui n'est plus que faiblement occupé, le corridor de distribution, pour le Mouvement moderne un élément d'hygiène sociale et morale, n'est pas indispensable à chaque pièce. Le mélange de pièces desservies séparément et de pièces assurant le passage, le redoublement des entrées d'appartements ainsi qu'éventuellement des escaliers déterminent des groupements d'espaces fortement individualisés. Ceux-ci permettent au consommateur de logement de distribuer librement les usages en fonction de ses exigences individuelles: de créer par exemple un séjour avec un bureau à domicile, une chambre à coucher avec coin pour s'habiller et studio, une chambre d'enfants ou de jeu ou encore un espace totalement superflu comme en rêvait Georges Perec. <sup>7</sup>

### Het Funen

L'attention se focalise de plus en plus sur le bureau défini comme lieu de la réalisation profes-

sionnelle: l'engouement pour le bureau au domicile privé qui dépasse le cercle des télé-travailleurs à proprement parler n'est guère compréhensible s'il est uniquement perçu comme place de travail délocalisée dont il faut protéger le logement des nuisances potentielles. Sa signification plus profonde ne se révèle qu'en rapport à l'habitat. Ce faisant, elle reflète la subjection de tous les domaines de la vie qui, depuis longtemps, s'étend aussi à l'orientation de la profession: la profession «n'est plus l'ordre préétabli dans lequel on s'insère et s'intègre, mais un concept de vie que l'on a choisi soi-même et pour lequel on doit s'engager personnellement.» <sup>8</sup> Le bureau est, en dernier ressort, un espace de loisirs équipé au plan technique et adapté à un usage professionnel.

L'intégration de l'habitat et du travail devient la marque distinctive d'un mode de vie moderne comme le montrent les dix maisons de rangée de Van Sambeek & Van Veen qui sont en cours de réalisation dans le nouveau quartier Het Funen à Amsterdam. Les logements d'une dimension inhabituelle de 180 m<sup>2</sup> se développent sur toute la profondeur du volume qui mesure pas moins de 27 mètres: en soi un plan impossible, utilisable uniquement en raison du surdimensionnement. Le luxe ne conduit pas ici à multiplier les pièces mais à intensifier le vécu du logement. L'exclusivité résulte, au sens propre, de l'exclusion de l'agréable par une mise en scène délibérée des contraintes. Une profondeur aussi extrême était autrefois imposée par des coefficients d'utilisation énormes. Ici, elle est surtout recherchée pour la nouvelle expérience de l'espace ce qui est dûment mis en scène par le redoublement des escaliers. La largeur variable de la maison, soulignée par une habile régie de la lumière, met en scène des situations particulières tout au long de cette incroyable enfilade: une cuisine habitable au rez-de-chaussée, différents espaces d'habitation et de travail au premier niveau et un studio avec terrasse regroupant une chambre à coucher et une salle de bain au niveau supérieur.

De manière conséquente, les architectes Van Sambeek & Van Veen activent les espaces fonctionnels qui furent réduits par le Mouvement moderne à des espaces de service. L'agrandissement du logement libère la cuisine de sa dépendance fonctionnelle: la cuisine habitable devient un lieu indépendant à côté des espaces d'habitation traditionnels. Cuisiner perd le goût amer du travail forcé et devient une activité de loisirs. Comment expliquerait-on sinon les nombreux shows TV autour de la cuisine? Voici quelques années déjà, Johnny Grey, un designer de cuisines américain, écrivit au sujet de la nouvelle «sociale kitchen»: «j'attends des «cuisines où l'on étudie, des cuisines avec un établi, des cuisines sans plaques de cuisson, des cuisines dans lesquelles moins de 20% de l'espace est prévu pour cuisiner.» <sup>9</sup> La cuisine s'émancipe pour devenir une pièce de séjour extravertie à l'articulation de la rue. Elle est une sorte de bistrot convivial privé où se réunissent la famille, les amis et les connaissances. Par opposition, le bain se déve-



loppe en centre d'un vaste espace dédié à l'intimité. Si la salle de bain constituait un lieu consacré à l'indispensable hygiène physique dans le logement de masse moderne hostile au corps et aux sens, elle peut, à l'époque du *wellness* et de la lutte contre le vieillissement, aussi devenir un lieu dédié au bien-être privé. Equipée d'engins de *fitness*, d'un *whirlpool* et complétée d'un sauna ou d'un jardin d'hiver tropical, la salle de bain devient un espace d'habitation à part entière. Elle se fond aux espaces de nuit avec lesquels elle forme une zone intime, de retraite, dotée d'une grande baie vitrée et d'un accès direct à une terrasse sur le toit invisible depuis la rue: un luxe que l'on ne connaissait autrefois que dans des objets de villégiature exceptionnels comme la villa Savoye de Le Corbusier près de Paris. La désignation de «villa» au lieu de maison de rangée n'est donc pas sans justification à Het Funen.

À Het Funen, les architectes de Geurst & Schulze ou de NL-Architects construisent également des appartements individuels. Les deux bureaux mettent en scène le contraste entre une enveloppe abstraite et une superstructure hétérogène. Tandis que les premiers optent pour des appartements avec patio dont l'enveloppe unifiée ne laisse pas reconnaître les différentes coupes, les seconds construisent une figure d'ensemble aux déformations expressives qui est constituée, à l'intérieur, de maisonnettes

à plusieurs étages. Hormis un cubage unitaire d'environ 630 mètres cubes, il ne semble pas y avoir de règles de conception imposées dans les appartements à Het Funen. Si bien que NL-Architects se lancent, de manière presque voluptueuse, dans un bricolage portant sur différentes situations spécifiques: tantôt on est en présence d'une cuisine habitable au rez-de-chaussée, tantôt la cuisine et le séjour sont disposés à l'étage supérieur près de la terrasse en toiture; tantôt, le logement se développe sur pas moins de quatre étages, et tantôt, l'on trouve un petit patio déjà au premier étage. Aucun des logements ne dispose d'une circulation verticale continue; des escaliers spécifiques relient bien plus des situations spatiales distinctes. Les architectes sont confiants que l'habitant s'appropriera, d'une manière ou d'une autre, les presque 150 mètres carrés de surface habitable en moyenne. La grossièreté avec laquelle NL-Architects traite les conceptions usuelles en matière de logement atteste la fin de la «génération humanitaire»<sup>10</sup> qui avait fini par mettre sous tutelle l'habitant à force de prévoyance, de sensibilité et de bonnes intentions.

#### Un habitat au-delà des standards

Certes, les constructions à Het Funen sont des architectures évoluées et, à ce titre, des exemples extrêmes. Elles n'en sont pas moins re-

présentatives d'un important mouvement dans le domaine du logement à Amsterdam (et, au-delà, dans l'ensemble des Pays-Bas) qui poursuit les innovations associées aux noms de Borneo et Sporenburg. Les architectes expérimentent différentes hauteurs d'espace, des maisonnettes à plusieurs étages, des emboîtements complexes ou des plans ouverts dans le genre du loft.

De manière générale, nous sommes ici en présence d'une stratégie de différenciation comprise comme adaptation programmatique à la spécificité d'une situation. Une telle démarche fut menée avec un succès économique retentissant à Borneo Sporenburg par exemple. Le nouvel ensemble sur les deux presqu'îles allongées prend en charge les caractéristiques manifestement défavorables de la parcelle dont la géométrie découpée est prédéfinie par la forme des aménagements de quais. L'atmosphère unique dans le port est produite au détriment des standards habituels des quartiers d'habitation: il n'y a que peu de verdure et le réseau des dessertes n'est guère efficace. L'adaptation au segment de marché spécifique est plus importante encore que le contexte urbanistique. On ne construit plus pour des groupes sociaux anonymes comme les familles, les personnes seules ou les personnes âgées mais pour des habitants les plus concrets possible: «Son excellente condition», c'est ainsi qu'Adriaan Geuze avait décrit au préa-

# CMS ColorPlus

## Make-up für die Augen Ihres Hauses

### Das neue AluKunststoff-Fenster CMS ColorPlus bringt Farbe an den Bau

Die Krone steht für Qualität

Raffiniert im Design, frei kombinierbar, eine Wertsteigerung mit hohem Nutzen und überzeugend in Preis und Qualität. CMS ColorPlus Fenster sind aussen mit Aluminium verkleidet und in allen Farben erhältlich. Als Neubau- oder Renovationsfenster.

ISO 9001 / ISO 14001

Senden Sie uns Unterlagen über  
das AluKunststofffenster CMS ColorPlus

Name/Firma

Adresse

Kronenberger AG  
Ronstrasse 7  
6030 Ebikon  
Fon 041 445 15 15  
Fax 041 445 15 51  
www.kronenberger.ch  
fenster@kronenberger.ch

**KRONENBERGER**

Fenster • Fassaden • Metallbau

lable le groupe cible, « permet au citoyen de courir des marathons, de faire du ski et du surf. Il est sûr de lui et bien informé, il trouve ses plages de liberté et choisit ses propres sub-cultures. »<sup>11</sup> Les symboles de l'habitat ne sont plus les canapés du salon où la famille se réunit mais des objets qui renvoient à une expérience individuelle: apprécier le calme contemplatif de la cour intérieure, vivre l'agitation de la métropole proche, être incité à faire du sport. Le concept de maisons basses autour d'un patio se lit comme la mise en œuvre conséquente de la stratégie de marketing: « Eigen domein in de stad » – avec sa propre porte sur rue, une cour pour les bicyclettes, les jouets encombrants des enfants ou d'autres équipements de loisirs ainsi qu'une terrasse intime au-dessus des toits de la ville. Une symbiose comparable entre la ville dense et les avantages de la villa familiale n'avait jusqu'alors pas existé à Amsterdam.

Alors qu'à Borneo Sporenburg, les constructions sont, dans l'ensemble, largement homogènes, dans les nouveaux quartiers du port ouest, le particulier est érigé en principe universel, comme dans le bloc II sur le Westerdock où le bureau DKV est en charge du plan de quartier ainsi qu'en partie de la réalisation. Les membres de DKV ne recherchent pas une structure qui soit la plus neutre ou archétypique possible. Ils développent au contraire un bâtiment particulièrement complexe, unique, en introduisant des paramètres supplémentaires dans une démarche itérative. Chaque situation reçoit un thème spécifique, une typologie spécifique, un architecte spécifique. En partant d'une structure de bloc régulière prédéterminée par la figure urbanistique, ils obtiennent une diversité d'atmosphère qui paraissait jusqu'à présent ne pouvoir résulter que d'une « croissance » de proche en proche – et non pas d'une opération de promotion cohérente de près de 200 logements dont un quart de logements sociaux. Les occupants habitent une maison de rangée de trois étages entre une cour végétale et une cour minérale, un appartement à l'étage avec vue dégagée sur la grande surface d'eau de la zone portuaire publique IJ ou un appartement « normal » sur rue. Dans chaque appartement, les architectes semblent vouloir à nouveau séduire le consommateur.

La réaction du marché montre qu'avec la stratégie de l'appartement individualisé on répond au désir des consommateurs. Afin de satisfaire les idées de plus en plus individuelles de ces derniers, la production de logements à l'échelle industrielle travaille également depuis longtemps à flexibiliser sa production. Un nouveau champ d'expérimentation s'est développé de manière largement inaperçue de la profession. Il est devenu clair que très récemment, comme le dit le maître de l'ouvrage Amstelland Ontwikkeling Wonen BV, dans un mandat fictif pour la construction de 100 maisons, on n'aura à l'avenir plus à négocier avec un seul maître de l'ouvrage mais avec 100 différents.<sup>12</sup>

En particulier, le contact avec les clients doit être conforme aux possibilités des nouveaux médias pour que les avantages des grands chantiers caractérisés par des processus de construction

raffinés et un degré élevé de préfabrication ne soient pas perdus. La gestion des données revêt ici une signification importante: l'individualisation – elle peut aller, selon le producteur, du choix de détails d'aménagement à la composition individuelle en passant par l'organisation du plan des volumes – conduit dans les grands projets à l'explosion du nombre d'informations à traiter. Le modèle pour la gestion de la diversité est l'industrie automobile avec sa stratégie de plate-forme. Selon les représentations de HBG Woningbouw, un projet n'est pas développé de manière complètement nouvelle, mais établi par différenciation en partant d'une maison de référence. Fondamentalement, on distingue le gros œuvre du second œuvre. Dans le gros œuvre, peu de variations et d'écarts sont possibles conformément à l'économie des grandes séries. En revanche, dans le second œuvre, des écarts au niveau des détails comme le traitement des chéneaux, des tablettes de fenêtres ou la répartition différente des espaces ne se répercutent que de manière relativement faible sur le prix compte tenu d'une réalisation artisanale sur place.

Alors qu'actuellement un tel *management by exception* ne fonctionne que dans de nombreuses unités présentant des écarts similaires, les objectifs de développement futur que poursuivent les grands producteurs du bâtiment sont clairement définis. À ce jour, les programmes aident surtout les clients à visualiser et à vérifier les possibilités d'aménagement. L'automatisation, selon Patrick Adema de Bouwfonds Wonen par exemple, dépend de la qualité de l'ensemble du processus. En partant d'une base de données centrale qui contient toute la gestion financière et technique de la construction, on travaille donc en priorité à des articulations qui combinent construction et calcul.<sup>13</sup> En définitive, l'utilisateur final composera lui-même sa maison individuelle, le programme vérifiera *on line* la disponibilité, les dispositions du droit de la construction et le prix du rêve individuel. Après la commande, le système produira les plans de détails ainsi que les appels de fournitures et de prestations dans le cadre d'accords que le promoteur immobilier conclura préalablement avec les différentes entreprises artisanales en prévision d'une production annuelle. À l'avenir, on construira à la demande comme cela est déjà courant dans d'autres branches: dans le respect des délais et des coûts et sans autres frais de distribution.

L'exclusivité n'est aujourd'hui plus tellement une affaire d'argent (ou de noblesse, de race, de sexe) mais repose sur une décision consciente, et ce faisant, sur l'exclusion délibérée d'autres options qui auraient tout aussi bien pu être retenues. Cela vaut pour son propre style de vie comme pour son propre logement. Le collage dense et de grande complexité au Westerdock n'est plus le résultat imposé par les contraintes urbanistiques, mais l'occasion de créer une atmosphère urbaine exclusive. Chaque lieu vit de l'exagération de son potentiel particulier.

Notes: Voir texte allemand p. 31

Neu: massive Wärmedämmung  
ab 0.18 W/m<sup>2</sup>K  
YTONG-Thermobloc

www.  
**YTONG**.ch  
massiv gesund bauen

MEMBER  
**MINERGIE**

Mehr Lebensqualität. tiefer Energieverbrauch  
Meilleure qualité de vie. faible consommation d'énergie

YTONG (Schweiz) AG Kernstrasse 37 8004 Zürich Tel.: 01 247 74 00 Fax: 01 247 74 10 info@ytong.ch www.ytong.ch

refused to give permission for the terrace-style development that the architects originally proposed because it was “alien to the quarter”.

The dwellings, which open out on all sides, are differently accentuated because of the different arrangement of the loggias. They are all above ground level: the ground floor contains only work-rooms and – partially underground – cellars. The space between the buildings is laid with coarse pebbles. This means that it has no clear purpose: the courtyard is not a courtyard and the park is not a park. Such qualities are eliminated in the “space without qualities” that surrounds the buildings.

The housing estate in Wallisellen, to return to it again, could have placed itself in the tradition of examining housing construction on a scale of 1:1, as achieved by the Werkbund housing estates in the 1920s, for example. Nothing came of it. Instead the main contractors decided to build all the houses on the basis of plans by Sabine Hubacher and Christoph Haerle. The residents moved into the estate in 2000. What remains, as Andreas Janser writes, is a remarkable process and the collective efforts made by the architects involved.<sup>13</sup> But these efforts are currently being repeated in the planning of a housing estate in Vienna. This estate on the western periphery of the city is intended on the one hand to examine the typological possibilities afforded by free-standing, three-storey buildings and on the other and the use of concrete for such houses – the planning initiative was prompted by the cement industry. It is part of the city of Vienna’s efforts to confront people leaving for the surrounding communities by offering a new form of living that can be called “green”. “From the point of view of promoting residential building “red Vienna” is carefully changing its ideological spots, as a house in the leafy suburbs is seen as the epitome of middle-class living,” as Christian Kühn said in his description of the estate.<sup>14</sup>

#### A housing estate on the outskirts of Vienna

Nine architectural practices from the three German-speaking countries designed 12 buildings, which explains the name “9=12”. The urban development plan is by Adolf Krischanitz: he placed the long sections on the two edges of the site, which slopes diagonally to the west, thus leaving an open space in the middle. The buildings are slightly staggered as they face each other. The contours reinforce this staggered effect and break up the order of the estate. The open space is given an “all-over” treatment: it will be planted in a patchy pattern of the kind familiar from camouflage, brown-green-beige: “nature camouflaging itself as nature”.<sup>15</sup> The buildings behave quite neutrally in relation to it, which means that the dwellings face all sides – to differing extents.

With the exception of the plots in the corners of the site, the architects had an area of about 11.5 x 23 m at their disposal. The buildings deviate from this area to a greater or lesser extent appropriately to the ground plans. They are set one behind the other a small distance apart, a factor that puts the

open space in an even greater state of crisis than the cases of town and park houses discussed above. Some of the dwellings are single-storey, some extend over two or three floors, and sometimes both types are to be found in the same building. Of the two-storey flats, the design by Diener & Diener seems particularly complex. The bedrooms and workrooms are 2.5 m high as usual, but the “living” rooms are 3.75 m high. These rooms eat away at the perception of living in a block of flats; they create another kind of sensual density.

This estate, which is named after the Mauerbach, a stream whose channel it borders. It will be presented at the Architekturzentrum Wien in the autumn, and later at the Architekturmuseum Basel. So I can restrict myself to a design that I feel is particularly appropriate to the park house. It is by Peter Märkli, and contains three flats on three storeys, their floors rather thicker than usual. Perhaps the building can be described as being various pieces cut out of the edges of the plain body, so that the body and the space surrounding it are linked up. In four places the floor-high windows form protruding corners, so that the rooms appear as bodies externally. In this way internal and external spaces are combined or even clamped together, ultimately eliminating the border between them.

This statement also applies to the relationship between the rooms. Sections of their walls are in the form of folding screens. The simple, clear form of the bedrooms or workrooms or whatever occupants decide they should be protects them from simply being absorbed into the complex “living” space. These dwellings have nothing at all in common with Gerrit Rietveld’s 1924 building in Utrecht, in which it was possible to push the walls between the rooms back completely and thus dissolve the internal order altogether. This order is maintained in Märkli’s building: it is the standard against which infringement of this standard is measured. The space in the dwellings expands from the porch in a large, broad gesture – like water, to use this image once again – towards the boundaries, in a new kind of continuous space. Thus this design continues the recherche architecturale that Märkli started with the house in Azmoos in 2001 and even earlier, in 1998, with the house on the Zürichberg (in the competition won by Gigon Guyer with their three urban villas). It addresses in its own way the “liberated living” that the park house makes possible.

Apart from such key examinations of the town or park house, a large number of designs for this building type, built and unbuilt, could be mentioned. I am thinking of the three town houses – and that really is what they are – by Burkhardt, Meyer in Baden in 1998–99, or the five park houses that Burkhalter & Sumi built in Altendorf in 2001. But I am also thinking of cases where the possibilities the type offers are examined in an individual building like Büsser & Hürliemann’s town house in Thalwil in 2001. Here the individual flats are staggered by half a floor, and each give the impression of living in a single house. In contrast with the 19th century ap-

proach, the owner’s flat is shifted to the top floor, where a completely private garden can be laid out on the roof. Dettli & Nussbaumer’s 1997–98 park house in Emmenbrücke is also one of these cases; it is featured in the “werk-Material” section of this issue.

As stated at the beginning of this article, there are a variety of reasons for this new examination of an old building type, socio-political and socio-cultural reasons, in other words reasons relating to the changing values reflecting social changes in the housing field. This examination has only just begun. *To be continued.*

Notes: See German text p. 10

Frank-Bertolt Raith, Rob van Gool (pages 26–31)  
Translation: Michael Robinson

## Strategies of the Special

Dutch housing construction after Sporenburg Borneo

“The loners and the village idiots, the oddballs and the weirdoes have been replaced by your average deviationist who is no longer conspicuous at all among the millions of people who are like him,” wrote Hans Magnus Enzensberger about our current “everyday exoticism”.<sup>1</sup> Developers no longer build to meet an abstract need, but address a concrete demand.<sup>2</sup> In Holland the Borneo and Sporenburg housing developments with their symbiosis of urban density and the advantages of a detached house have triggered an enormous surge of innovation. This is greatly influenced by the increasing subjectivity of all aspects of life. Experiments are made with different room heights, complex encapsulations or open ground plans, looking for atmospheric diversity and individual experiences. The Dutch construction industry is making an effort to keep up.

The new housing consumer is an individual personality who cannot be reduced to the characteristics of a statistical or sociological group. The standard “3 bedroom flat” is being replaced by specific products designed for individual lifestyles or phases of life: the little family-friendly house with a garden, the comfortable newly built flat in town, the stylish old building with stucco ceilings and exposed floorboards, the loft in a converted commercial building. Occupants want to be able to recognize themselves in the product, they expect support in their self-realization projects. Homes are not just financial exchange products, but, according to cultural historian John Fiske on the subject of consumer goods in general. “Objects that we think with, that we speak with.”<sup>3</sup> It is all a matter of stylish, individual living.

#### Housing as a situation

A more individual approach to housing and living is first and foremost something achieved by the consumer. The democratization of luxury – with

an average dwelling size of three to four bedrooms or 519 cubic metres<sup>4</sup> – is opening up new freedoms and putting an end to the traditional ground plan patterns. Only a large dwelling can be a flexible dwelling. Additional space, “superfluous” from the point of view of fulfilling functions, removes the connections between those functions that used to be seen as written in stone. People are taking an interest in the atmospheric quality of individually differentiated rooms and groups of rooms whose difference is not on a functional basis, thus permitting a range of treatments and codings. What used to be a dismal corridor becomes a lavish enfilade, and as used to be the case only in splendid villas, even in terraced houses today you can find a conservatory, a “beletage” or a studio with roof terrace – rather than living room, master and children’s bedroom. The home offers a lavish range from which “consumers” put a set of temporary surroundings together according to their situation and how they are feeling.

Consumers live for situations that cannot be characterized as standard and functional: the bed as a place for sleeping, reading, making love and watching television; the sofa as a place for working on a laptop or as somewhere the children can play. “Our main idea is to construct situations – i.e. the concrete construction of short-term life environments that we can then transform so that they acquire a higher level of passion,”<sup>5</sup> wrote the French artist-philosopher Guy Debord as early as the late 50s. He said that architecture should not play with lines and forms, “but much more with the atmospheric effect made by rooms, corridors, streets etc., and that atmosphere is linked with the gestures that are contained in it.” Architecture will progress in future by creating architectural situations, he continues.

These situationist demands for atmospherically intense architecture seem to be met almost literally in the residential complex by Duinker & Van der Torre that won a prize even before building started. There are currently under construction in Sloterpas in west Amsterdam. The buildings are grouped around a common inner courtyard and contain a jigsaw puzzle of dwellings, all of them different. The individual sections have a flexible load-bearing and access structure, so that different dwelling typologies and sizes can be combined. Loft dwellings, that can be divided up temporarily with a very few mobile elements, alternate with vertically organized maisonnettes with a larger numbers of closed rooms that are also suitable for families. A striking feature is that they have said goodbye to the corridor ground plan as the only possible organizational principle. Dwellings emerge at least partially as a matrix of connected spaces:<sup>6</sup> the access corridor, the element providing social and moral hygiene for the Modernists, is not necessary for every room in a dwelling that is now only sparsely occupied. What happens instead is that mixing separately accessible rooms and through rooms, together with doubling up the access points to the dwelling, and possibly also the stairs, produces highly indi-

vidual groups of rooms that allow the occupant-consumers to distribute the uses freely according to their individual requirements: as a living area, for example, incorporating a home office, a sleeping area with dressing-room and studio, a children’s bedroom and playroom – or as an entirely superfluous space as dreamed up by Georges Perec.<sup>7</sup>

#### Het Funen

A workroom at home as a place for professional self-realization is attracting an increasing amount of attention. But if you only see a home office as a decentralized office space shifted into your house, and feel you need to protect your domestic life from the disruption that could cause, then it would be scarcely possible to understand all this euphoria about a private office of one’s own, which extends beyond the circle of actual teleworkers. Its deeper meaning can be plumbed only in the context of home life – and thus a reflection on the increasingly subjective nature of all spheres of life, which has extended to professional orientation for a long time now: a profession “is no longer the prescribed order that you fit into and integrate yourself with, but a self-chosen life concept that you have to make an effort about yourself.”<sup>8</sup> A study is not least a technically equipped hobby room for professional use.

The integration of home and work has become an identity card for a modern lifestyle, as can be seen from the ten terraced dwellings by Van Sambeek & Van Veen that are being built in the Het Funen district of Amsterdam. The dwellings are unusually large at 180 square metres, and extend through the full depth of a building volume that is itself 27 metres: as such, an impossible ground plan that can only be used at all in view of the excess size. Here luxury does not lead to a greater number of rooms, but enhances the intensity of the living experience. Exclusivity results literally from shutting out what is pleasant by deliberately emphasizing very undesirable aspects. In the past, an extreme building depth of this kind used to be brought about by the enormous pressure on exploitation, but here it is sought above all for the new experience of space, which is also staged appropriately because of the doubling of the staircases. The changing width of the buildings, supported by skilful handling of light, draws attention to individual situations along this incredible enfilade through the building: with a living kitchen on the ground floor, various living and working areas and a sleeping-bath-studio with a roof terrace on the top floor.

Van Sambeek & Van Veen consistently activate the functions that Modernism wrote off as servant functions. Making the dwelling larger liberates the kitchen from its functional dependency: the living kitchen becomes an independent place alongside the traditional living area. Cooking has lost its overtones of forced labour and is becoming a leisure activity – how else can one explain all the TV shows about cooking? “I expect”, wrote the American kitchen designer Johnny Grey about the new “Sociable Kitchen” a

few years ago, “to see study kitchens, kitchens with a work-bench, kitchens without hobs, kitchens in which less than twenty per cent of the space is intended for cooking.”<sup>9</sup> The kitchen is emancipating itself to be an extroverted living room at the interface with the street – a kind of private pub for sociable togetherness in the family and with friends and acquaintances. In contrast with this, the bathroom is developing as the centre of a new and lavish intimate area. If the bathroom used to be just a place for necessary physical hygiene for the mass housing of Modernism, the enemy of the body and the senses, in these days of wellness and anti-ageing it is expanding into a place for private well-being. Equipped with fitness machines or a whirlpool, with an added sauna or conservatory, the bathroom becomes a high-value living area in its own right. The bathroom fuses with the bedroom – thus producing an intimate area for retreat with a large picture window and direct access to the roof terrace that no one can look into from the outside: a luxury that was familiar in the past only from exceptional fun objects like Le Corbusier’s La Savoye weekend villa near Paris. And so the use of the name “villas” in Het Funen is not entirely unjustified.

The architects von Geurst & Schulze and NL-Architects are building comparably individual dwellings in Het Funen. Both practices play up the contrast between an abstract envelope and a heterogeneous internal structure. The former are wedded to differently tailored patio apartments, though these cannot be made out behind the uniformly green skin, the latter build on an expressively distorted overall figure consisting of maisonnettes with several storeys inside. With the exception of an uniform cubature of about 630 cubic metres, there seem to be no binding rules for the dwellings in Het Funen. So NL-Architects throw themselves into a kind of pleasurable model-making game with individual, specific situations: sometimes there is a living kitchen on the ground floor, sometimes cooking and living come together on the xth floor; sometimes living winds its way up as high as the fourth floor, sometimes there is a little patio even on the first floor. None of the dwellings has through vertical access; what happens is that individual flights of steps link individual spatial situations. Occupants are trusted to take possession of their average 150 square metres of living space in some individual way. NL-Architects’ somewhat uncouth approach to the usual requirements of housing construction confirms that we have said goodbye to the “humanitarian generation”<sup>10</sup> that in fact deprived occupants of their right of decision because they were so empathetic, well-meaning and considerate.

#### Living beyond the standard

Certainly the buildings in Het Funen are advanced architecturally, and thus to be seen as extreme examples. But they nevertheless show the broad direction that housing construction is taking in Amsterdam (and also in Holland as a whole) after the innovative thrust associated with

the names Borneo and Sporenburg. Experiments are being made with different room heights, maisonettes with several storeys, complex encapsulations or open, loft-like floor plans.

Here strategies addressing special cases are generally important: as a programmatic adaptation to the specifics of a situation, demonstrated not least in Borneo Sporenburg with resounding financial success. The new development on these two long peninsulas accepts the obvious downsides of the site with its ragged geometry prescribed by the arrangement of the quays – the unique atmosphere in the port has to be set against the normal standard of living: with very little greenery and an access network that scarcely functions at all. But even more important than the urban context is fitting in with a specific market segment. Housing is no longer built for faceless social groups defined by abstract needs, like families, singles or the elderly, but for occupants who are as concrete as possible: “Their excellent condition,” wrote Adriaan Geuze of the target group at a very early stage, “makes it possible for city-dwellers to run marathons and to go skiing and surfing. They are self-confident and well informed, find their own freedom and choose their own subcultures.”<sup>11</sup> The symbols of home life are no longer the living-room couch with the family all sitting on it together, but objects that suggest individual experience: enjoying the contemplative peace of the inner courtyard, sensing the excitement of the nearby city, getting a kick from sport. The architectural concept of a carpet-like patio house development reads like a consistent implementation of the marketing strategy: “Eigen domein in de Stad” – with your own front door in the street, a yard for the bikes, bulky toys or other leisure items, and also an intimate terrace above the roofs of the town. Until then Amsterdam had never seen a comparable symbiosis of urban density with the advantages of a detached house.

Overall the Borneo Sporenburg development is largely homogeneous, but in the new districts in the West Port special cases are raised to the status of a general principle, for example at Block II in the West Dock, designed by DKV as master planners and also partially as the architects responsible. DKV are not looking for a structure that is as

neutral and archetypal as possible, but are a developing a complex, unique building in iterative working stages by introducing individual parameters. Each situation has its own subject, its own typology, its own architect. Based on a regular block structure prescribed by the urban figure, they achieve an atmospheric variety that seemed possible hitherto only as the result of small-scale “growth” – but not in the case of a coherently executed project by developers that still contains about 200 dwellings, of which about a quarter will be rented social housing. The accommodation consists of a three-storey terraces house between the green and stone-paved courtyard, in a flat with a wonderful view over the IJ or a “normal” flat on the street. The architects seem to want to seduce the consumers again with every dwelling.

The fact that the strategy of individualized living has met the consumers’ wishes is shown not least by the market reaction. Thinking about housing production, even on an industrial scale, has been trying to make the process more flexible for some time, so that it can increasingly do justice to the consumers’ individual ideas. A new research field has come into being here, largely unnoticed by the architects. We have heard from the building promoter Amstelland Ontwikkeling Wonen that it has only recently become clear that in future in any given fictitious building commission for 100 buildings they will no longer be dealing with one client, but with 100 different ones.<sup>12</sup>

Contacts with clients, taking into account the possibilities of the new media, need to be better organized if the advantages of large building sites with their carefully devised construction schedules and a high level of prefabrication are not to be lost. Data management acquires a great deal of significance here: ultimately individualization, which according to the manufacturer can extend from selecting a few details of decoration and equipment via the organization of the floor plan to the individual arrangement of sections of the building, leads in large projects to an explosion in the amount of information that has to be processed. The motor car industry with its platform strategy is a model for handling diversity. According to HBG Woningbouw, a new project is not developed as completely new, but examined in terms of deviation from a reference

building. A fundamental distinction is made between shell construction and the finishing process: in the case of the shell, only a few variations and deviations are permitted on the basis of an economy of large unit numbers, but in the finishing process deviations in detailing like for example various eaves forms, diverse window arrangements or a different division of the rooms affect the price very little in terms of the craftsmen working on the spot.

But while at present this kind of management by exception works only with a lot of units that all deviate in the same way, the development aims pursued by the large building producers for the future are clearly defined: so far the programs offer customers help above all in visualizing or checking the possible interior variations. But automatization, as in the case of Patrick Adema of Bouwfonds Wonen, for example, thrives on the quality of the process as a whole. Priority is given to work at interfaces linking construction and calculation, working on a central data base containing all the financial and technical arrangements for the building process.<sup>13</sup> Ultimately end users will put their individual homes together, and the program will check on-line what is available, what building regulations will allow and the price of the individual dream. After the order is placed, the system generates detailed plans and the delivery and service calls on the general agreements that the building promoter has set up with the individual providers in advance, relating to the anticipated annual production. In future, as is already customary in other industries, building will be on demand: meeting deadlines and cost estimates, and without additional sales costs.

Today exclusivity is not so much a matter of money (or of nobility, race or gender), but based on a conscious decision – and thus on the voluntary exclusion of other options that are equally open to selection. This is true in terms of both lifestyle and one’s own home. The dense and complex collage in the Westerdock is no longer achieved under duress as result of urban development requirements, but makes it possible to achieve an exclusive urban atmosphere. Any location thrives on exaggeration of its special potential.

Notes: See German text p. 31



#### BWA Bausystem

Für Überdachungen von Fahrrädern und Gütern. In diversen Anordnungen. Leichtigkeit, Durchblicke und eine sanfte Wellenbewegung der Dächer. Bräm Wassmer Architekten Zürich/München. Modell und Marke international geschützt. Mehr Informationen:

# www.velopa.ch

Innovative Lösungen für Überdachungen, Parkier- und Absperssysteme

Velopa AG, Limmatstrasse 2, Postfach, CH-8957 Spreitenbach  
Telefon 056 417 94 00, Telefax 056 417 94 01, marketing@velopa.ch