

Zeitschrift: Tec21
Herausgeber: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
Band: 137 (2011)
Heft: Dossier (10/11): Umsicht = Regards = Sguardi 2011

Artikel: Das gemeinschaftliche Stadthaus = La maison de ville communautaire
= Edificio cittadino ad uso comune
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-144669>

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: 29.03.2025

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

DAS GEMEINSCHAFTLICHE STADTHAUS

Wohnen im Stadtzentrum wird für urbane Bürgerinnen und Bürger zunehmend attraktiv. Die Möglichkeit, ein bestehendes Geschäftshaus zur Wohn-, Arbeits- und Lebenswelt von Familien umzunutzen, erwies sich beim Haus an der Ecke Selnaustrasse/Gerechtigkeitsgasse in Zürich daher als Glücksfall. Ehemals beherbergte das Gebäude Büros der städtischen Verwaltung. Die Stadt gab die Liegenschaft unter der Auflage ab, darin neuen Wohnraum zu realisieren. Zwei Eigentümergruppen wirkten beim Projekt federführend, dazu kamen fünf Stockwerkeigentümer, die sich mit dem Vorhaben identifizierten, es aber nicht bestimmend mitgestalteten.

Der Bau aus dem Jahr 1861 besteht aus einer dreistöckigen Steinkonstruktion mit einer Holztreppe. Darauf wurde ein zweigeschossiger Leichtbau aus Holz mit einer Treppe aus Beton gesetzt. Die Aufstockung respektiert in ihrer Form und der Verteilung der Fenster die bestehende Bausubstanz, die neuen Innenwände liegen deckungsgleich über den bestehenden Wänden im Urhaus. Gestaltet wurde das Vorhaben in enger Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege. Die beiden zusätzlichen Stockwerke ergeben rund ein Drittel mehr Nutzfläche bei gleich bleibendem Landanteil. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss erfolgte eine Pinselrenovation, dazu kam eine Wärmedämmung im Keller, geheizt wird mit Gas. Insgesamt erreicht das Haus Minergie-Standard, kommt aber ohne kontrollierte Lüftung aus. Es enthält nun sieben Wohnungen und eine kleine Gästewohnung, die alle Mietparteien nutzen können. Sie war bereits im ersten Jahr für gut 100 Nächte gebucht. Im Dachgeschoss befindet sich zudem eine gemeinsame Dachterrasse.

Die Nachverdichtung verstärkt und «aktualisiert» Volumetrie und Ecklage des Gebäudes. Diese etwas andere Stadtreparatur wird durch die farbliche Gestaltung auch an der Fassade sichtbar. Der Bau wirkt dennoch gesamtheitlich und ohne Bruch zwischen Alt und Neu. Der städtebauliche Ansatz zeigt sich auch in den Wohnungen: Es wäre naheliegend gewesen, die attraktiven Zimmer abseits von der Strasse zum Innenhof hin anzulegen. Der alte Botanische Garten in unmittelbarer Nähe hinter dem Schanzengraben bildet jedoch eine Attraktion, und deshalb ist die Ausrichtung auf die Strassenflucht nicht unbedingt nachteilig. Auch die Lüftung von der Rückseite her ermöglicht es, die Wohnungen zum benachbarten Botanischen Garten hin auszurichten.

Das Projekt entspricht in gewisser Weise einer «Rückeroberung» von gemeinsam genutztem Wohnraum. Die Bewohnerinnen und Bewohner kannten sich von Beginn an und teilten das Ziel eines nutzerbestimmten Weiterentwickelns. Zwar bestand ein hoher äusserer Druck, die Liegenschaft kommerziell zu nutzen. Aber mit der an genossenschaftliche Modelle angelehnten Eigentümerstruktur liessen sich derartige Zwänge auffangen. Wie sich dieses Modell entwickelt und ob es sich als nachhaltig erweist, ist noch offen. Doch kommt dem Projekt an der Selnaustrasse klar Pilotcharakter zu.

Das Wohn- und Geschäftshaus Selnaustrasse Zürich beeindruckt durch die Präzision der städtebaulichen Analyse und deren ganzheitlicher Übersetzung in ein Trägermodell und einen Planungsprozess, die auch im Detail zu überraschenden und überzeugenden baulichen Lösungen führten.

AUSZEICHNUNG

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
SELNAUSTRASSE, ZÜRICH

Ort

Gerechtigkeitsgasse 2, Zürich

Auftraggeber

Einfache Gesellschaft Selnaustrasse, Zürich

Team

Architektur: PARK Architekten, Zürich
Bauleitung: Atelier Urbane, Zürich
Bauingenieure Massivbau: Aerni + Aerni
Ingenieure, Zürich
Holzbauingenieure: MakioI + Wiederkehr,
Beinwil am See
HLSE-Planung: HL-Technik, Zürich
Bauphysik, Akustik: Raumanzug, Zürich
Denkmalpflege: Amt für Städtebau, Denkmal-
pflege, Stefan Gasser

Planung und Ausführung

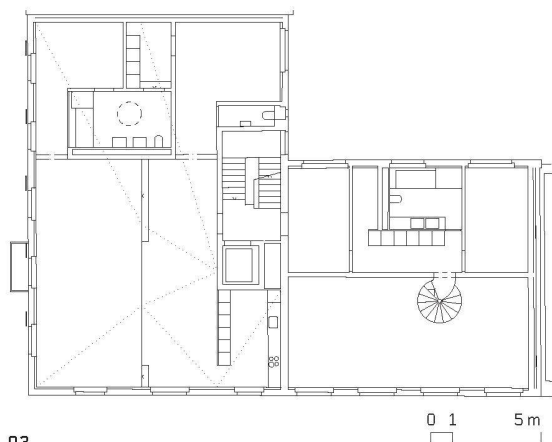
2006–2009



01



02



03



04

01 Die Farbgebung der Fassade deutet das Weiterbauen an/Le traitement chromatique de la façade évoque les ajouts/La nuova tonalità cromatica della facciata mette in risalto la ristrutturazione (Fotos/photos/foto: Dominique Marc Wehrli)

02 Situation/Situation/ Planimetria (Pläne/plans/piante: PARK Architekten)

03 Wohnungsgrundriss 4. OG/Plan d'appartement 4e étage/Pianta appartamento 4° piano

04 Schnitt/Coupe/Sezione

LA MAISON DE VILLE COMMUNAUTAIRE



05 Treppenhaus/La cage d'escalier/La rampa di scale

DISTINCTION

IMMEUBLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL À LA SELNAUSTRASSE, ZÜRICH

Lieu

Gerechtigkeitsgasse 2, Zurich

Mandant

Einfache Gesellschaft Selnaustrasse, Zurich

Team

Architecture: PARK Architekten, Zurich
 Direction des travaux: Atelier Urbane, Zurich
 Ingénieurs civils maçonnerie et béton armé: Aerni + Aerni Ingenieure, Zurich
 Ingénieurs civils bois: Makiol + Wiederkehr, Beinwil am See
 Installations du bâtiment: HL-Technik, Zurich
 Physique/acoustique appliquée au bâtiment: Raumanzug, Zurich
 Protection du patrimoine: Amt für Städtebau, Denkmalpflege, Stefan Gasser

Planification et réalisation
 2006–2009

Un nombre croissant de citoyens aspire à se loger au centre ville, et la possibilité de transformer un immeuble commercial en espace de vie, de travail et d'habitat pour plusieurs familles s'est en l'occurrence présentée comme une occasion rêvée. La Ville de Zurich offrait le bien-fonds situé à l'angle Selnaustrasse/Gerechtigkeitsgasse, un bâtiment auparavant occupé par des bureaux de l'administration communale, à condition que des logements neufs y soient réalisés. Deux groupes de propriétaires se sont activement impliqués comme maîtres de l'ouvrage, rejoints par cinq propriétaires par étage qui ont adopté le projet, sans toutefois y contribuer de manière déterminante.

Datant de 1861, l'immeuble en pierre de trois étages desservi par un escalier en bois a été coiffé d'une construction légère de deux étages, en bois, avec un escalier de béton. La surélévation reprend la forme ainsi que la distribution des fenêtres du bâti existant, et ses murs intérieurs prolongent exactement ceux de la structure originale, selon un projet conçu en étroite collaboration avec le service municipal de protection du patrimoine. Les deux étages supplémentaires augmentent d'environ un tiers la surface de plancher utile pour la même emprise au sol. Le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ont fait l'objet d'une rénovation de surface, la cave a été isolée, et la maison chauffée au gaz satisfait ainsi au standard Minergie en se passant de ventilation contrôlée. Elle réunit maintenant sept appartements, avec un petit logement d'hôtes à l'usage de toutes les parties résidentes. Celui-ci a déjà été réservé pour plus de cent nuitées durant la première année d'occupation. En attique, une terrasse collective est également à disposition.

L'isolation rapportée renforce et «actualise» la volumétrie et la situation d'angle de l'édifice, tandis que le traitement chromatique de la façade souligne à sa manière le côté inédit de ce accommodage urbain. L'ensemble n'en offre pas moins un aspect intégré, sans hiatus entre l'ancien et le nouveau. Ce parti résolument citadin se traduit aussi dans l'ordonnance des appartements: s'il pouvait à priori sembler logique de détourner les pièces à vivre du front de rue pour les ouvrir sur la cour intérieure, le voisinage immédiat de l'ancien jardin botanique derrière le Schanzengraben constituait un atout non négligeable, qui a donc motivé l'option inverse. De même, la possibilité d'aérer par l'arrière favorisait l'orientation des appartements en direction du jardin botanique.

D'une certaine manière, ce projet incarne la «reconquête» d'espaces d'habitation à usage collectif. Se connaissant depuis le début, les habitants et habitantes partageaient l'objectif de futurs développements dictés par les besoins des usagers. De fortes pressions externes plaident certes pour une réaffectation marchande du bien-fonds, mais elles ont pu être contournées grâce à une forme de co-propriété inspirée des structures coopératives. L'avenir dira comment celle-ci évolue et si elle s'avère durable, mais le projet mis en œuvre à la Selnaustrasse revêt clairement un caractère pilote.

L'immeuble résidentiel et commercial de la Selnaustrasse à Zurich se distingue par la précision de l'analyse urbanistique et sa déclinaison complète dans un modèle de maîtrise d'ouvrage et d'étude de projet, qui a livré des solutions bâties inédites et convaincantes jusque dans le moindre détail.

EDIFICIO CITTADINO AD USO COMUNE



06 4. OG, Wohnraum / Salle de séjour 4e étage / Spazio abitativo (4° piano)

PREMIO NELL'AMBITO EDIFICIO ABITATIVO E COMMERCIALE SELNAUSTRASSE, ZURIGO

Luogo

Gerechtigkeitsgasse 2, Zurigo

Committente

Einfache Gesellschaft Selnaustrasse, Zurigo

Team

Architettura: PARK Architekten, Zurigo
Direzione lavori: Atelier Urbane, Zurigo
Ingegneri civili specializzati in costruzioni massicce: Aerni + Aerni Ingenieure, Zurigo
Ingegneri civili specializzati in costruzioni lignee: Makiol + Wiederkehr, Beinwil am See
Impiantistica: HL-Technik, Zurigo
Fisica della costruzione/acustica: Raumanzug, Zurigo
Protezione dei monumenti: Amt für Städtebau, Denkmalpflege, Stefan Gasser

Pianificazione e realizzazione
2006–2009

Per gli amanti della vita cittadina, una casa in centro città è sempre più allettante. Più che fortunata va quindi considerata la scelta di trasformare in spazio abitativo, lavorativo e di vita familiare lo stabile commerciale all'angolo tra la Selnaustrasse e la Gerechtigkeitsgasse, nel centro di Zurigo. L'edificio, ex sede di uffici dell'amministrazione comunale, è stato ceduto dalla città a condizione che fosse destinato ad uso abitativo. Due gruppi di proprietari hanno assunto le redini del progetto, affiancati da altri cinque proprietari per piani che, pur identificandosi nell'opera, non hanno concorso in modo incisivo alla sua realizzazione.

L'edificio, del 1861, è una costruzione in sasso, eretta su tre piani e con una scala in legno. La ristrutturazione è consistita nell'innalzare di due piani l'edificio esistente, apponendo una costruzione in legno provvista di scala in calcestruzzo. La sopraelevazione rispetta, nella forma e nella disposizione delle finestre, la sostanza esistente, e le nuove pareti interne sono state collocate allo stesso livello di quelle originarie. Il progetto è stato ideato in stretta collaborazione con l'ufficio preposto alla salvaguardia dei monumenti storici della città. I due piani supplementari forniscono

circa un terzo in più di superficie utilizzabile, pur occupando la stessa parcella. Al piano terra e al primo piano è stato effettuato un rinnovo a colpi di pennello, accompagnato da un isolamento termico della cantina. Il riscaldamento è a gas. Nell'insieme, lo stabile soddisfa lo standard Minergie, ma non è provvisto di ventilazione controllata. Vi sono sette appartamenti, una terrazza comune sul tetto e un appartamento per gli ospiti, a disposizione di tutti i locatari. Questa soluzione ha riscontrato moltissimo successo, basti pensare che solo il primo anno si sono registrati ben 100 pernottamenti.

Il costipamento eseguito a posteriori rafforza e «attualizza» la volumetria e l'ubicazione ad angolo. Il restauro è visibile anche nella facciata, vestita di un nuovo colore. Lo stabile appare come una struttura unitaria, senza interruzione tra vecchio e nuovo. L'approccio urbanistico si rende manifesto anche negli appartamenti: di primo acchito sarebbe sembrato ovvio ubicare le stanze lontane dalla strada, affacciate sul cortile interno. Il vecchio parco botanico, in prossimità, proprio dietro il canale dello Schanzengraben, costituisce tuttavia un'attrazione e pertanto l'orientamento verso la strada appare tutt'altro che svantaggioso, tanto più che la possibilità di ventilazione sul retro agevola questa ubicazione. Il progetto rappresenta una «riconquista» dello spazio abitativo comune. I abitanti si conoscevano sin dal principio e condividevano l'obiettivo di uno sviluppo funzionale all'utenza. Benché dall'esterno la pressione di adibire l'immobile ad uso commerciale fosse forte, la scelta di una struttura della proprietà ispirata ai modelli cooperativi ha avuto la meglio. Resta da vedere se questo prototipo si svilupperà ulteriormente e se si rivelerà sostenibile. È indubbio tuttavia che quello in Selnaustrasse è un progetto pilota.

Lo stabile abitativo e commerciale della Selnaustrasse impressiona per la precisione dell'analisi urbana e la traduzione unitaria in un modello portante e in un processo di pianificazione, due aspetti che hanno condotto a soluzioni edili sorprendenti e convincenti.