Wohnhaus Mittelstrasse

Quartier: Seefeld

Mittelstrasse 21

Baujahr: 1907

Architekt: Emil Usteri

Eigentümerin: Erbengemeinschaft Bosshard

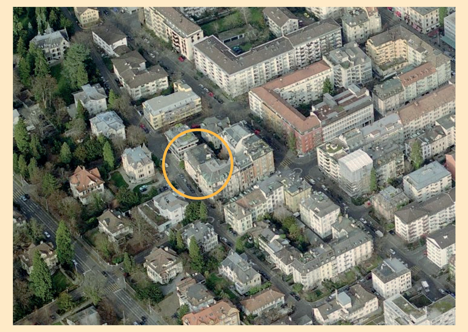
Die Dokumentation ist Abschluss der Forschungsphase 1 und entspricht dem Stand 2008. Forschungslücken sind ausgewiesen. Ausführliche Quellenangaben sind im Forschungsraster einsehbar.

Zur Karriere des Dauerhaften

P1 – Mittelstrasse
P1W1 – Standort

1 Übersichtsplan, 2007 — 1:5000

Die Wohnbevölkerung ist heterogen. Die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum im Quartier lässt die Mietpreise ansteigen, so dass vermehrt nur noch zahlungskräftige Personen zuziehen.

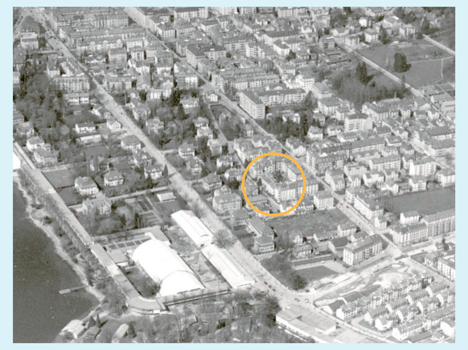


3 Luftaufnahme, 2007

Das Wohnhaus Mittelstrasse ist ein Eckgebäude in einer unvollständigen Hofrandbebauung.

2 Übersichtsplan, 1915 — 1:5000

Das Quartier wurde von Handwerkern und dem einfachen Mittelstand bewohnt. Der vorherrschende Bebauungstyp war eine dichte Blockrandbebauung, die sich grösstenteils im Besitz Privater befand.



4 Luftaufnahme, 1939

BAUEN UND BEWOHNEN

Das Wohnhaus Mittelstrasse wurde für den Dekorationsmaler Max Poser erbaut, gutbürgerlichen Verhältnissen entsprechend. Die Nachbarhäuser sind praktisch zeitgleich entstanden.
1939 kaufte die Familie Bosshard das Haus. Bis heute blieb es im Familienbesitz und wird grösstenteils von der Familie bewohnt. Einzelne Wohnungen sind fremdvermietet. Das Erdgeschoss wurde zwischenzeitlich als Büro genutzt.
Das Haus ist praktisch im Originalzustand erhalten.

Das Quartier veränderte sich während dem hundertjährigen Bestehen der Mittelstrasse baulich und demographisch stark: Im 19. Jahrhundert war Riesbach einer der schnellst wachsenden Vororte Zürichs, wo Fabriken, Villen, Handwerkerhäuser und billige Mietshäuser nebeneinander gebaut wurden. Folglich war die Bevölkerung stark durchmischt.
Eine neue Bau- und Zonenordnung Ende der 1940er Jahre erlaubte verdichtetes Bauen, so dass vielerorts, anstelle der Fabriken und Handwerkerhäuser, Bürogebäude entstanden. Die Wohnbevölkerung nahm stark ab. Ab den 1980er Jahren – als das Wohnen in der Stadt wiederentdeckt wurde – entwickelte sich das Quartier erneut zur beliebten Wohngegend.

P1W1 – Standort
P1W2 – Anlage

5 Schaufassade zur Mittelstrasse, 2008

Die Schaufassade gegen die Strasse und die Eingangsfassade des Jugendstil-Haus' sind repräsentativ gestaltet. Die horizontale Gliederung ist klar akzentuiert, durchbrochen vom pilastergesäumten 2-geschossigen Erker mit darüber liegender überhöhter Dachlukarne, welche gleichzeitig die Ecksituation akzentuiert. Die Hoffassade ist hingegen ausgesprochen einfach gehalten.
Insgesamt erscheint die Gestaltung des Gebäudes verspielt mit einem sehr eigenwilligen Ausdruck.

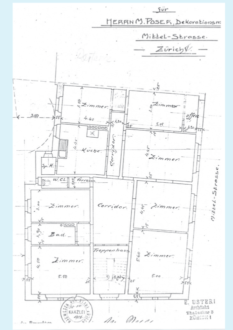
Quellenrecherche ohne Ergebnis

7 *Grundriss Erdgeschoss, aktuell*

1 Gebäude
1 Haus
5 Wohneinheiten

1 x 2 Zimmer
1 x 4 Zimmer, 212 m²
1 x 7 Zimmer (ohne Erker) 245 m²
2 x 7 Zimmer (mit Erker) 254 m²

6 2-geschossiger Erker, 1971



8 Grundriss Erdgeschoss, Baueingabe 1906

1 Gebäude
1 Haus
3+3 Wohneinheiten

1 x 7 Zimmer (ohne Erker), 245 m²
1 x 7 Zimmer (mit Erker), 254 m²
1 x 12 Zimmer (2-geschossig)
3 Mädchenzimmer

UNTERHALT UND UMBAU

Die Wohnungseinteilung im Erdgeschoss wurde verändert , so dass ein Teil der Wohnung als Büro genutzt werden konnte. Später wurde der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt (Zeitpunkt unbekannt).

1965
Umbau der Mädchenzimmer im Dachgeschoss zu einer 2-Zimmer- und einer 4-Zimmer-Wohnung

1975-1977
Instandsetzung der Fassade
Erneuerung Dachbedeckung und Spenglerarbeiten

Seit 1984
Etappenweise Instandsetzung der Küchen und Bäder sowie der elektrischen Leitungen

Nach 1999
Demontage der Küchenbalkone

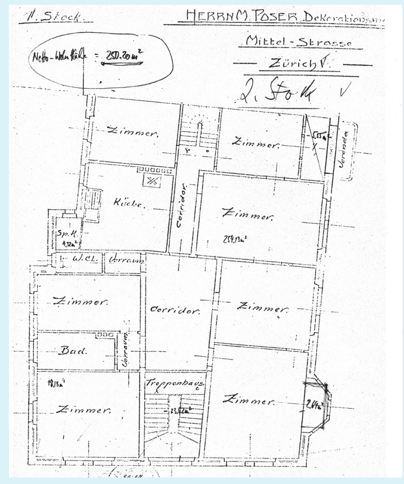
P1W2 – Anlage
P1W3 – Wohnung

1:200

9 Grundriss 2. OG, 2008
7-Zimmer-Wohnung, 254 m²

Die Struktur der Wohnung ist unverändert. Die Räume werden im ursprünglichen Sinne genutzt. Der Treppenaufgang von der Wohnung ins Dachgeschoss ist teilweise abgebrochen und wird aktuell als Abstellraum verwendet.

11 Wohnzimmer mit Erker, 2008



10 Grundriss 2. OG, Baueingabe 1906
7-Zimmer-Wohnung, 254 m²

Die Wohnung wurde zeitweise zusammen mit den Räumen des Dachgeschosses als 12-Zimmer-Wohnung genutzt. Der wohnungsinterne Treppenaufgang, Klingeltableaux für Angestellte zeugen von der grossbürgerlichen Wohnweise. Die Konzeption der Wohnung gliedert sich in drei Bereiche verschiedener Intimitätsgrade: Vom grossen Entrée sind die drei repräsentativen Tagesräume wie Salon, Herrenzimmer respektive Bibliothek und Esszimmer erschlossen. Diese Räume sind enfilade miteinander verbunden. Ebenfalls über die Halle ist ein privater Familienbereich mit grossem Elternschlafzimmer, einem kleinen Zimmer und Bad zu erreichen. Ein schmaler Stichgang führt von der Halle zu Küche und zwei weiteren Zimmern. Die nach Süden orientierte Loggia ist einem dieser Räume zugeordnet.

Quellenrecherche ohne Ergebnis

12 *Innenaufnahme, ursprünglich*

EINSCHÄTZUNG DER FACHKREISE, EIGENTÜMERIN UND BEWOHNERSCHAFT

Im kommunalen Inventar seit 1986

Fachkreise schätzen das Haus als elegant gestaltetes Jugendstilgebäude ein. Aus den Gebäudeversicherungsgutachten lässt sich seit den 1970er Jahren ein markanter Anstieg des Gebäudewertes herauslesen, der auf die stark gestiegenen Bodenpreise zurückzuführen ist. Erst ab den 80er Jahren wird in den Gutachten das Gebäude als Liebhaberobjekt eingeschätzt, dessen Marktwert wesentlich höher liegen könnte, als der errechnete Versicherungswert.

Die heutigen, privaten Eigentümer haben einen sehr emotionalen Bezug zum Haus, das sich seit über 70 Jahren in Besitz ihrer Familie befindet. Ihre Wertschätzung beruht auf persönlichen Motiven: Sie verbrachten nicht nur ihre Kindheit im Haus, sondern leben noch heute mit ihren Familien darin.

In den Anfangsjahren des Hauses und in den späten 30er Jahren sind mehrere Eigentümerwechsel, häufige Wechsel der Mieterschaft, aber auch Leerstände vorgekommen. Sie weisen auf die schwierige Situation des damaligen Immobilienmarktes hin. Die langjährigen Mietverhältnisse der heutigen Bewohnerschaft lassen auf eine grosse Wertschätzung schliessen.

P1W3 – Wohnung

QUALIFIKATION FÜR DIE VERTIEFTE ANALYSE DER PROJEKTPHASE 2

Die Mittelstrasse 21 ist ein typisches Beispiel eines bürgerlichen Wohnhauses aus der Gründerzeit, an dem sich der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbau orientiert hat.

Bemerkenswert ist, dass bis heute grosse Teile der Grundsubstanz und der ursprünglichen Ausstattung erhalten worden sind.

Anhand der Mittelstrasse liesse sich die Gebrauchsgeschichte eines Mehrgenerationen-Hauses aufzeigen. Es wurde jedoch bereits 2007 eine Hausbiographie zu einem Wohnhaus in Zürich aus der Gründerzeit verfasst, die als gutes Vergleichsbeispiel herangezogen werden kann (vgl. Herzog 2007), so dass sich eine Untersuchung der Mittelstrasse erübrigt.

DARCH
Departement Architektur
ETH Wohnforum
ETH CASE
Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment

QUELLENVERZEICHNIS

ARCHIVE
- Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich (BAZ)
- Bundesamt für Landestopographie Schweiz (swisstopo)
- Familie Bosshard
- Geomatik und Vermessung der Stadt Zürich (GeoZ)

LITERATUR
- Baukultur 2, 2003
- Quartierspiegel Seefeld 2007

ABBILDUNGSVERZEICHNIS
1 GeoZ
2 BAZ
3 maps.live.com, 2008
4 BAZ
5 eigene Fotografie
6 BAZ
7 -
8 Fam. Bosshard
9 eigene Darstellung
10 Fam. Bosshard
11 eigene Fotografie
12 -

DANK
Jan und Niels Bosshard

IMPRESSUM
ETH Zürich Departement Architektur, ETH Wohnforum – ETH CASE
Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment

Dr. Marie Antoinette Glaser, Annelies Adam, Sabine Herzog, Anna Joss

Abbildung Titelblatt:
- Strassenseitige Fassade, Mittelstrasse, 2007, eigene Fotografie
- Landeskarte der Schweiz 1:25'000, 2008, swisstopo

Wohnhaus Mittelstrasse

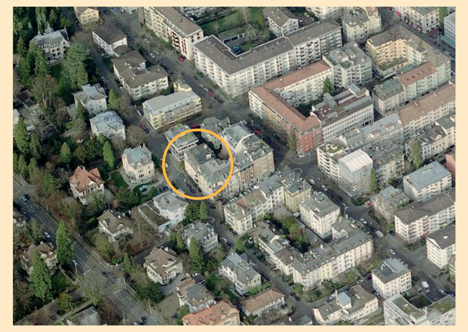
Quartier: Seefeld
Mittelstrasse 21
Baujahr: 1907
Architekt: Emil Usteri
Eigentümerin: Erbengemeinschaft Bosshard

Die Dokumentation ist Abschluss der Forschungsphase 1 und entspricht dem Stand 2008. Forschungslücken sind ausgewiesen. Ausführliche Quellenangaben sind im Forschungsraster einsehbar.

Zur Karriere des Dauerhaften
P1 – Mittelstrasse
P1W1 – Standort

1 Übersichtsplan, 2007 — 1:5000

Die Wohnbevölkerung ist heterogen. Die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum im Quartier lässt die Mietpreise ansteigen, so dass vermehrt nur noch zahlungskräftige Personen zuziehen.

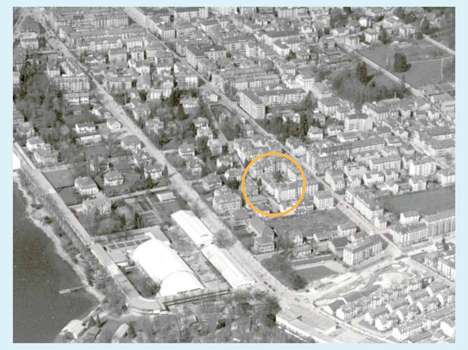


3 Luftaufnahme, 2007

Das Wohnhaus Mittelstrasse ist ein Eckgebäude in einer unvollständigen Hofrandbebauung.

2 Übersichtsplan, 1915 — 1:5000

Das Quartier wurde von Handwerkern und dem einfachen Mittelstand bewohnt. Der vorherrschende Bebauungstyp war eine dichte Blockrandbebauung, die sich grösstenteils im Besitz Privater befand.



4 Luftaufnahme, 1939

BAUEN UND BEWOHNEN

Das Wohnhaus Mittelstrasse wurde für den Dekorationsmaler Max Poser erbaut, gutbürgerlichen Verhältnissen entsprechend. Die Nachbarhäuser sind praktisch zeitgleich entstanden.
1939 kaufte die Familie Bosshard das Haus. Bis heute blieb es im Familienbesitz und wird grösstenteils von der Familie bewohnt. Einzelne Wohnungen sind fremdvermietet. Das Erdgeschoss wurde zwischenzeitlich als Büro genutzt.
Das Haus ist praktisch im Originalzustand erhalten.

Das Quartier veränderte sich während dem hundertjährigen Bestehen der Mittelstrasse baulich und demographisch stark: Im 19. Jahrhundert war Riesbach einer der schnellst wachsenden Vororte Zürichs, wo Fabriken, Villen, Handwerkerhäuser und billige Mietshäuser nebeneinander gebaut wurden. Folglich war die Bevölkerung stark durchmischt.
Eine neue Bau- und Zonenordnung Ende der 1940er Jahre erlaubte verdichtetes Bauen, so dass vielerorts, anstelle der Fabriken und Handwerkerhäuser, Bürogebäude entstanden. Die Wohnbevölkerung nahm stark ab. Ab den 1980er Jahren – als das Wohnen in der Stadt wiederentdeckt wurde – entwickelte sich das Quartier erneut zur beliebten Wohngegend.

P1W1 – Standort
P1W2 – Anlage

5 Schaufassade zur Mittelstrasse, 2008

Die Schaufassade gegen die Strasse und die Eingangsfassade des Jugendstil-Haus' sind repräsentativ gestaltet. Die horizontale Gliederung ist klar akzentuiert, durchbrochen vom pilastergesäumten 2-geschossigen Erker mit darüber liegender überhöhter Dachlukarne, welche gleichzeitig die Ecksituation akzentuiert. Die Hoffassade ist hingegen ausgesprochen einfach gehalten.
Insgesamt erscheint die Gestaltung des Gebäudes verspielt mit einem sehr eigenwilligen Ausdruck.

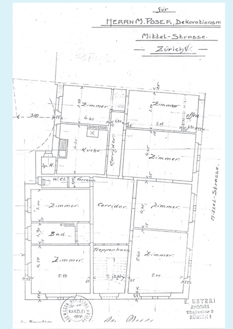
Quellenrecherche ohne Ergebnis

7 Grundriss Erdgeschoss, aktuell

1 Gebäude
1 Haus
5 Wohneinheiten

1 x 2 Zimmer
1 x 4 Zimmer, 212 m²
1 x 7 Zimmer (ohne Erker) 245 m²
2 x 7 Zimmer (mit Erker) 254 m²

6 2-geschossiger Erker, 1971



8 Grundriss Erdgeschoss, Baueingabe 1906

1 Gebäude
1 Haus
3+3 Wohneinheiten

1 x 7 Zimmer (ohne Erker), 245 m²
1 x 7 Zimmer (mit Erker), 254 m²
1 x 12 Zimmer (2-geschossig)
3 Mädchenzimmer

UNTERHALT UND UMBAU

Die Wohnungseinteilung im Erdgeschoss wurde verändert , so dass ein Teil der Wohnung als Büro genutzt werden konnte. Später wurde der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt (Zeitpunkt unbekannt).

1965
Umbau der Mädchenzimmer im Dachgeschoss zu einer 2-Zimmer- und einer 4-Zimmer-Wohnung

1975-1977
Instandsetzung der Fassade
Erneuerung Dachbedeckung und Spenglerarbeiten

Seit 1984
Etappenweise Instandsetzung der Küchen und Bäder sowie der elektrischen Leitungen

Nach 1999
Demontage der Küchenbalkone

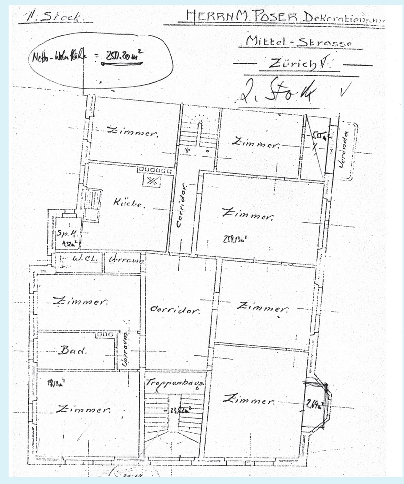
P1W2 – Anlage
P1W3 – Wohnung

1:200

9 Grundriss 2. OG, 2008
7-Zimmer-Wohnung, 254 m²

Die Struktur der Wohnung ist unverändert. Die Räume werden im ursprünglichen Sinne genutzt. Der Treppenaufgang von der Wohnung ins Dachgeschoss ist teilweise abgebrochen und wird aktuell als Abstellraum verwendet.

11 Wohnzimmer mit Erker, 2008



10 Grundriss 2. OG, Baueingabe 1906
7-Zimmer-Wohnung, 254 m²

Die Wohnung wurde zeitweise zusammen mit den Räumen des Dachgeschosses als 12-Zimmer-Wohnung genutzt. Der wohnungsinterne Treppenaufgang, Klingeltableaux für Angestellte zeugen von der grossbürgerlichen Wohnweise. Die Konzeption der Wohnung gliedert sich in drei Bereiche verschiedener Intimitätsgrade: Vom grossen Entrée sind die drei repräsentativen Tagesräume wie Salon, Herrenzimmer respektive Bibliothek und Esszimmer erschlossen. Diese Räume sind enfilade miteinander verbunden. Ebenfalls über die Halle ist ein privater Familienbereich mit grossem Elternschlafzimmer, einem kleinen Zimmer und Bad zu erreichen. Ein schmaler Stichgang führt von der Halle zu Küche und zwei weiteren Zimmern. Die nach Süden orientierte Loggia ist einem dieser Räume zugeordnet.

Quellenrecherche ohne Ergebnis

12 Innenaufnahme, ursprünglich

EINSCHÄTZUNG DER FACHKREISE, EIGENTÜMERIN UND BEWOHNERSCHAFT

Im kommunalen Inventar seit 1986

Fachkreise schätzen das Haus als elegant gestaltetes Jugendstilgebäude ein. Aus den Gebäudeversicherungsgutachten lässt sich seit den 1970er Jahren ein markanter Anstieg des Gebäudewertes herauslesen, der auf die stark gestiegenen Bodenpreise zurückzuführen ist. Erst ab den 80er Jahren wird in den Gutachten das Gebäude als Liebhaberobjekt eingeschätzt, dessen Marktwert wesentlich höher liegen könnte, als der errechnete Versicherungswert.

Die heutigen, privaten Eigentümer haben einen sehr emotionalen Bezug zum Haus, das sich seit über 70 Jahren in Besitz ihrer Familie befindet. Ihre Wertschätzung beruht auf persönlichen Motiven: Sie verbrachten nicht nur ihre Kindheit im Haus, sondern leben noch heute mit ihren Familien darin.

In den Anfangsjahren des Hauses und in den späten 30er Jahren sind mehrere Eigentümerwechsel, häufige Wechsel der Mieterschaft, aber auch Leerstände vorgekommen. Sie weisen auf die schwierige Situation des damaligen Immobilienmarktes hin. Die langjährigen Mietverhältnisse der heutigen Bewohnerschaft lassen auf eine grosse Wertschätzung schliessen.

P1W3 – Wohnung

QUALIFIKATION FÜR DIE VERTIEFTE ANALYSE DER PROJEKTPHASE 2

Die Mittelstrasse 21 ist ein typisches Beispiel eines bürgerlichen Wohnhauses aus der Gründerzeit, an dem sich der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbau orientiert hat.

Bemerkenswert ist, dass bis heute grosse Teile der Grundsubstanz und der ursprünglichen Ausstattung erhalten worden sind.

Anhand der Mittelstrasse liesse sich die Gebrauchsgeschichte eines Mehrgenerationen-Hauses aufzeigen. Es wurde jedoch bereits 2007 eine Hausbiographie zu einem Wohnhaus in Zürich aus der Gründerzeit verfasst, die als gutes Vergleichsbeispiel herangezogen werden kann (vgl. Herzog 2007), so dass sich eine Untersuchung der Mittelstrasse erübrigt.

DARCH
Departement Architektur
ETH Wohnforum
ETH CASE
Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment

QUELLENVERZEICHNIS

ARCHIVE
- Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich (BAZ)
- Bundesamt für Landestopographie Schweiz (swisstopo)
- Familie Bosshard
- Geomatik und Vermessung der Stadt Zürich (GeoZ)

LITERATUR
- Baukultur 2, 2003
- Quartierspiegel Seefeld 2007

ABBILDUNGSVERZEICHNIS
1 GeoZ
2 BAZ
3 maps.live.com, 2008
4 BAZ
5 eigene Fotografie
6 BAZ
7 -
8 Fam. Bosshard
9 eigene Darstellung
10 Fam. Bosshard
11 eigene Fotografie
12 -

DANK
Jan und Niels Bosshard

IMPRESSUM
ETH Zürich Departement Architektur, ETH Wohnforum – ETH CASE
Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment

Dr. Marie Antoinette Glaser, Annelies Adam, Sabine Herzog, Anna Joss

Abbildung Titelblatt:
- Strassenseitige Fassade, Mittelstrasse, 2007, eigene Fotografie
- Landeskarte der Schweiz 1:25'000, 2008, swisstopo