



Nonnewisen Lot 7SA

Werner Huber

At the Heart of the Courtyard

Luxembourg is a small, prosperous, and attractive country – just like Switzerland. Both countries are good places to live. However, their attractiveness as places to live and work causes a problem that both countries suffer from equally: Housing is in short supply. In Switzerland, the housing shortage is particularly pronounced in the big cities; anyone looking for a reasonably priced apartment is unlikely to find anything affordable on the open market. Luxembourg has the same problem – including in Esch-sur-Alzette. As in the rest of the country, property prices have been rising continuously here. This trend has been accentuated by the conversion of the former Belval steelworks into an attractive mixed-use neighbourhood.

A New Neighbourhood on the Edge of the City

Esch-sur-Alzette initiated the development of a new neighbourhood – Nonnewisen – some 20 years ago in order to counteract the shortage. Around 900 apartments for up to 2,500 residents are planned for the final development on the 28-hectare site, which was formerly used for agriculture. The municipality is to develop and build two thirds of the apartments, while the state-run Fonds du Logement housing fund is responsible for the rest. Apartment buildings and terraced single-family homes are being built; some of the apartments will be sold, while others will be rented out. The site is ideally suited for the construction of a new neighbourhood, as it is located within an existing residential area. It borders residential neighbourhoods to the east and south, a commercial area to the north, and an arterial road with small-scale development to the west. To the south, the green space along the course of the Dipbech stream forms a filter to the existing residential area.

Rue Guillaume Capus – named after a natural scientist born in Esch – forms the backbone of the new neighbourhood. High-density, mixed-use buildings are either already built or are being built along this street, while purely residential buildings are planned for deeper on the site. The entire master-plan area, also starting from the main axis, is divided into strips of different widths, for which design plans have been drawn up. The design plan for site 3B was developed by Schemel Wirtz Architectes, who were ultimately able to realise a residential building with two commercial spaces on the

La cour au cœur

Le Luxembourg est un petit pays prospère et attractif – exactement comme la Suisse. Il fait donc bon vivre dans l'un comme dans l'autre. Mais l'attractivité en tant que lieu de vie et de travail entraîne un problème dont les deux nations pâtissent de la même façon : le manque de logements. En Suisse, la pénurie de logements se fait surtout sentir dans les grandes villes ; ceux qui ne peuvent s'offrir qu'un logement à prix modique ne trouvent quasiment rien d'abordable sur le marché libre. Au Luxembourg aussi, les gens sont confrontés au même problème – y compris à Esch-sur-Alzette : là-bas comme dans le reste du pays, les prix de l'immobilier n'ont pas cessé d'augmenter. Cette évolution a été accentuée par la reconversion de l'ancienne aciérie de Belval en un quartier mixte et attractif.

Un nouveau quartier aux abords de la ville

Pour se prémunir contre cette pénurie, Esch-sur-Alzette a initié dès le début des années 2000 la construction d'un nouveau quartier : Nonnewisen [« le pré des moniales »]. Le projet prévoit au final 900 logements pouvant accueillir jusqu'à 2 500 habitantes et habitants sur cette ancienne surface agricole d'une superficie de 28 hectares. Deux tiers des logements doivent être conçus et construits par la commune, le reste est à la charge du Fonds du Logement, un organisme d'État. Les constructions comprennent des immeubles collectifs et des maisons mitoyennes individuelles ; une partie des logements est vendue, d'autres sont proposés à la location. Le site est parfaitement approprié à l'édification d'un nouveau quartier du fait qu'il se situe à l'intérieur de l'aire urbaine. Il est bordé par des quartiers d'habitation à l'est et au sud, une zone commerciale au nord et une artère urbaine jalonnée de petites constructions à l'ouest. Au sud, l'espace vert traversé par le ruisseau « Dipbech » constitue un filtre entre le nouveau quartier et la zone de lotissement existante.

La colonne vertébrale de Nonnewisen est formée par la rue Guillaume Capus, du nom d'un naturaliste français natif d'Esch. Le long de cette rue se dressent et naissent des bâtiments à densité plus élevée et à usage mixte ; les surfaces davantage à l'intérieur du site sont prévues pour des constructions purement résidentielles. Partant toujours de l'axe principal, le plan directeur du quartier divise ce dernier en sections de différentes largeurs qui

Im Herzen der Hof

Luxemburg ist ein kleines, wohlhabendes und attraktives Land – genauso wie die Schweiz. Hier wie dort lässt es sich also gut leben. Doch die Attraktivität als Lebens- und Arbeitsort bringt ein Problem mit sich, unter dem beide Länder gleichermaßen leiden: Der Wohnraum ist knapp. In der Schweiz ist die Wohnungsnot insbesondere in den großen Städten ausgeprägt; wer auf eine günstige Wohnung angewiesen ist, findet auf dem freien Markt kaum etwas Zahlbares. Das gleiche Problem zeigt sich in Luxemburg – auch in Esch-sur-Alzette: Wie im ganzen Land sind hier die Immobilienpreise kontinuierlich angestiegen. Für eine Akzentuierung dieser Entwicklung sorgte die Umnutzung des ehemaligen Stahlwerks von Belval zu einem attraktiven, gemischt genutzten Stadtteil.

Ein neues Quartier am Rand der Stadt

Um dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken, hatte Esch-sur-Alzette bereits vor gut 20 Jahren den Bau eines neuen Stadtteils initiiert: Nonnewisen. Rund 900 Wohnungen für bis zu 2.500 Einwohnerinnen und Einwohner sind im Endausbau auf dem 28 Hektar großen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Areal geplant. Die Gemeinde soll zwei Drittel der Wohnungen entwickeln und bauen, für den Rest ist der staatliche Fonds du Logement zuständig. Es entstehen Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser; ein Teil der Wohnungen wird verkauft, andere werden vermietet. Das Areal ist für den Bau eines neuen Quartiers hervorragend geeignet, liegt es doch innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Im Osten und im Süden grenzt es an Wohnquartiere, im Norden liegt ein Gewerbegebiet, im Westen eine Ausfallstraße mit einer kleinteiligen Bebauung. Im Süden bildet der Grünraum mit dem Lauf der Dipbech einen Filter zum bestehenden Siedlungsgebiet.

Das Rückgrat des neuen Quartiers ist die Rue Guillaume Capus, benannt nach einem in Esch geborenen Naturwissenschaftler. Entlang dieser Straße stehen und entstehen Bauten größerer Dichte und mit gemischter Nutzung; in der Tiefe des Areals sind reine Wohnbauten vorgesehen. Das gesamte Masterplangebiet ist, ebenfalls von der Hauptachse ausgehend, in unterschiedlich breite Streifen geteilt, für die wiederum Gestaltungspläne erarbeitet wurden. Den Gestaltungsplan für das Baufeld 3B entwickelten Schemel Wirtz

Schemel Wirtz Architectes designed a building with 34 apartments in a new development in Esch-sur-Alzette. The access balcony makes the courtyard the heart of the new building. An ingenious solution guarantees privacy. A visitor from Switzerland draws comparisons between the two countries and ultimately discovers a subtle cultural difference, presented with tongue firmly in cheek.

Schemel Wirtz Architectes ont construit un immeuble de 34 appartements dans un nouveau quartier d'Esch-sur-Alzette. La galerie couverte qui entoure la cour en fait le cœur du bâtiment. Une solution ingénieuse préserve l'intimité des habitants. L'observateur helvétique compare la Suisse et le Luxembourg et finit par découvrir – avec un clin d'œil – une légère différence culturelle.

In einem Neubaugebiet von Esch-sur-Alzette bauten Schemel Wirtz Architectes ein Haus mit 34 Wohnungen. Die Laubengangerschließung macht den Hofraum zum Herzen des Neubaus. Dabei garantiert eine raffinierte Lösung die Privatsphäre. Der Betrachter aus der Schweiz zieht Vergleiche zwischen beiden Ländern und entdeckt am Ende – mit Augenzwinkern – einen feinen kulturellen Unterschied.



The 34 apartments in the complex are accessed via covered walkways.

Des passerelles couvertes desservent les 34 appartements du complexe.

Laubengänge erschließen die insgesamt 34 Wohnungen des Komplexes.



The courtyard is the heart of the complex.
All the paths lead through it.

La cour, au cœur du complexe, est traversée par
tous les chemins.

Das Herz der Wohnanlage ist der Innenhof,
durch ihn führen alle Wege.

Typical floor plan.

Plan d'étage de référence.

Grundriss Regelgeschoss.



ground floor on site 7SA. The design plan defined the volumetry for an overall U-shaped development consisting of one compact and one L-shaped component. Access to the future terraced houses, which are located deeper on the site, runs along one side of the new building, while on the other, a retention basin reaches almost as far as Rue Guillaume Capus, thereby joining the new neighbourhood with the green space of the nearby stream.

The Connection Makes the Difference

When Schemel Wirtz Architectes started planning the new building on plot 7SA, they had to work within the framework of the design plan they had defined themselves and which came into force at the beginning of 2014. They developed their design not from the outside, but from the inside:

font chacune l'objet d'un plan de conception spécifique. Le plan de conception pour le terrain 3B a été élaboré par Schemel Wirtz Architectes qui ont en fin de compte pu réaliser un immeuble avec deux espaces commerciaux au rez-de-chaussée sur le terrain 7SA. Le plan de conception a déterminé la volumétrie d'une construction en forme de U composée d'une partie compacte et d'une partie en forme de L. Le bâtiment est flanqué d'un côté de la surface sur laquelle s'étendra la future rangée de maisons mitoyennes davantage à l'intérieur du terrain et de l'autre côté d'un bassin de rétention qui s'avance presque jusqu'à la rue Guillaume Capus et engrene ainsi le nouveau quartier avec l'espace vert du cours d'eau adjacent.

Une question d'accessibilité

Quand Schemel Wirtz Architectes se sont attelés à la planification de la nouvelle construction sur la parcelle 7SA, ils ont donc dû agir dans les limites du plan de conception mis en vigueur début 2014 qu'ils avaient eux-mêmes défini. Ce faisant, ils ont élaboré leur projet en partant de l'intérieur plutôt que de l'extérieur : c'est dans la cour que devait battre le cœur commun des 34 logements. Les architectes ont ainsi fait de l'espace central extérieur la plaque tournante de leur lot et ils ont veillé à ce que tous les chemins passent par cet espace semi-public. Pour obtenir ce résultat, ils ont recouru à une solution simple et qui a fait ses preuves : l'accès aux logements via des galeries couvertes.

Les architectes ont mis à profit la latitude que leur laissait le plan de conception pour percer la partie en L de leur bâtiment. Ils ont ainsi créé une ouverture supplémentaire depuis la rue jusqu'à la cour, dans laquelle ils ont installé – pour servir en quelque sorte de filtre – les accès au moyen de l'ascenseur et de l'escalier. Que l'on vienne de la rue ou du garage souterrain, le chemin conduit toujours à la verticale jusqu'à l'une des galeries couvertes. Cette concentration de l'accessibilité sur un seul point n'est pas seulement économique en termes de place et donc de coûts, elle entraîne aussi davantage

Architectes. Sie konnten auf dem Baufeld 7SA schließlich ein Wohnhaus mit zwei Gewerberäumen im Erdgeschoss realisieren. Der Gestaltungsplan bestimmte die Volumetrie für eine insgesamt u-förmige Bebauung aus einem kompakten und einem L-förmigen Bauteil. Die Erschließung der künftigen, tiefer im Baufeld liegenden Reihenhäuser flankiert den Neubau auf der einen Seite, auf der anderen greift ein Retentionsbecken bis fast an die Rue Guillaume Capus und verzahnt so das neue Quartier mit dem Grünraum des nahen Bachs.

Die Erschließung macht es aus

Als sich Schemel Wirtz Architectes an die Planung des Neubaus auf der Parzelle 7SA machten, mussten sie sich also im Rahmen des von ihnen selbst definierten, Anfang 2014 in Kraft gesetzten Gestaltungsplans bewegen. Dabei entwickelten sie ihren Entwurf nicht von außen, sondern von innen her: Im Hof sollte das gemeinsame Herz der 34 Wohnungen schlagen. So machten die Architekten den zentralen Außenraum zur Drehscheibe ihrer Überbauung und sorgten dafür, dass alle Wege durch diesen halböffentlichen Raum führen. Dies erreichten sie mit einer einfachen, bewährten Lösung: mit Laubengängen als Wohnungserschließung.

Die Architekten nutzten den Spielraum, den ihnen ihr Gestaltungsplan ließ, und brachen den L-förmigen Gebäudeteil auf. Damit schufen sie gegen die Straße eine zusätzliche Öffnung im Hof, in die sie – gleichsam als Filter – die Erschließung mit Lift und Treppe stellten. Ob man nun von der Straße her kommt oder aus der Tiefgarage, immer führt der Weg via Vertikalerschließung auf einen der Laubengänge. Diese Konzentration der Erschließung auf einen Punkt ist nicht nur platz- und somit kostensparend, sie führt auch zwanglos dazu, dass es mehr Begegnungen zwischen den Mieterinnen und Mietern gibt, was wiederum den sozialen Zusammenhalt im Haus stärkt. Am anderen Ende des Hofes sorgt eine zusätzliche Treppe dafür, dass die Wege zu den Nachbarn unten oder oben kurz bleiben.

Bird's eye view.
Vue d'oiseau.
Vogelperspektive.



the shared heart of the 34 apartments was to beat in the courtyard. The architects therefore made the central outdoor space the hub of their development and ensured that all paths led through this semi-public space. They achieved this with a simple, tried-and-tested solution: using balconies to connect the apartments.

The architects used the room to manoeuvre that their design plan gave them and broke up the L-shaped part of the building. In doing so, they created an additional opening in the courtyard towards the street, into which they placed the access infrastructure with a lift and stairs – as a filter, so to speak. Whether you come from the street or from the underground car park, the path always leads to one of the arcades via vertical access. This concentration of access to one point not only saves space and therefore costs, it also inevitably leads to more encounters between the tenants, which in turn strengthens social cohesion in the building. At the other end of the courtyard, an additional staircase ensures that the distances to neighbours below or above remain short.

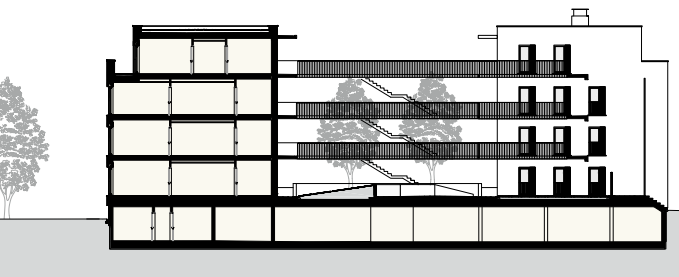
According to Patrick Wirtz, the architect in charge, the client was initially sceptical about the balcony access. However, he had already completed a project with balcony access some years ago and had good experiences with this solution. As it happens, this type of access is not popular with everyone – on the one hand because you have to leave the comfort of the stairwell in wind and weather, but also because you can see into the apartments from the balconies.

Questions like this were also asked time and again in Switzerland, where balcony access was particularly widespread in the 1960s and early 1970s. Architects dealt with the problem of being able to see into the apartments by arranging for ancillary rooms to be placed alongside the balcony, such as bathrooms with high windows or less sensitive rooms such as kitchens and sometimes even children's bedrooms. Resourceful architects placed the balcony a little lower, but this led to steps at the front doors and a more complex construction process. The unpleasant 'climate change' can be countered quite simply by leaving the access area unheated – as in the new 7SA building in Nonnewisen.

Sophisticated Solution

The architects at Nonnewisen solved the privacy problem in a more sophisticated way than in an average Swiss building with balcony access: by using distance. They moved the apartment entrances,

Section.
Coupe.
Schnitt.



Slatted walls protect against views from outside.

Les parois à lamelles protègent des regards extérieurs.

Lamellenwände schützen vor Einblicken von außen.



Staircase.

Montée d'escalier.

Treppenaufgang.

The apartment entrances are set back.

Les entrées des appartements sont en retrait.

Die Wohnungseingänge sind zurückgesetzt.

The apartments are arranged in pairs.
 Les appartements sont disposés en paires.
 Die Wohnungen sind paarweise angeordnet.



A vertical opening passes through all floors.

Une ouverture verticale traverse tous les étages.

Eine vertikale Öffnung durchzieht alle Geschosse.

which were usually arranged in pairs, away from the balcony, thereby creating a wide niche in the floor of which they punched an opening through all the floors. They closed off this vertical opening to the access balcony with a laminate filter, creating a spatially defined atrium. The effect is astonishing. Not only does this courtyard allow light and air to penetrate into the depths, but the floors are also spatially interwoven with one another. The slatted wall on the balcony is so strong that the small forecourt by the apartment door automatically becomes a semi-private space and thereby functions as an additional filter. One downside is the point at which the courtyard extends into the space between two buildings. Although this extension is very important for the spatial effect of the courtyard, it means that the residents of one building have to take a detour before reaching a bedroom.

Overall, however, these architectural measures not only help to ensure that privacy is largely maintained in the apartments, but they also work in the opposite direction: anyone moving around in the courtyard or on the arcades never feels like they

de rencontres spontanées entre les locataires et locatrices, ce qui renforce à son tour la cohésion sociale dans l'enceinte de l'immeuble. Un escalier supplémentaire à l'autre bout de la cour raccourcit les trajets entre voisins d'en haut et d'en bas.

Aux dires de l'architecte Patrick Wirtz, le principal responsable de la conception, la maîtrise d'ouvrage était d'abord sceptique à l'égard des accès via une galerie couverte. Il avait cependant déjà réalisé un projet avec des galeries couvertes plusieurs années auparavant et cette expérience s'était révélée positive. De fait, cette manière de distribuer les accès n'est pas populaire auprès de tous. D'une part parce qu'elle oblige à quitter la zone de confort de la cage d'escalier par mauvais temps, et d'autre part parce qu'il est possible de regarder à l'intérieur des appartements depuis la galerie.

Ces questions se sont également régulièrement posées en Suisse, où la distribution des accès via des galeries couvertes était très répandue, surtout dans les années 1960 et au début des années 1970. Les architectes prévenaient le problème du regard intrusif en disposant le long de la galerie couverte les espaces secondaires comme la salle de bain avec sa fenêtre placée en hauteur ou des espaces moins sensibles comme la cuisine, parfois aussi la chambre des enfants. Des architectes inventifs installaient la galerie un peu en contrebas, ce qui nécessitait cependant des marches devant la porte du logement et un mode de construction plus complexe. Quant au désagréable « changement de climat », il est très facile d'y remédier en ne chauffant pas les accès – à l'instar de ce qui se fait dans le nouvel immeuble 7SA du quartier Nonnewisen.

Une solution ingénieuse

Les architectes du Nonnewisen ont résolu la problématique du regard intrusif d'une manière plus ingénieuse que dans une maison suisse à galerie couverte moyenne : par la distance. Ils ont fait reculer les entrées des logements (pour la plupart disposées par paires) par rapport à la galerie, créant ainsi une large niche dans le sol de laquelle ils ont percé une ouverture à travers tous les étages. Du côté de la galerie, ils ont fermé cette ouverture verticale par un filtre à lamelles, donnant ainsi naissance à un puits de lumière spatialement défini. L'effet est stupéfiant : ce puits de lumière ne fait pas seulement pénétrer la lumière et l'air jusqu'en bas, mais il unifie aussi les espaces des étages. Le mur à lamelles fait en outre si forte impression au niveau de la galerie couverte que la petite place devant la porte de l'appartement devient automatiquement un lieu

Laut dem federführenden Architekten Patrick Wirtz war die Bauherrschaft zunächst skeptisch gegenüber der Laubengangerschließung. Er habe jedoch bereits vor Jahren ein Projekt mit Laubengängen realisiert und damit gute Erfahrungen gemacht. Tatsächlich ist diese Art von Erschließung nicht bei allen beliebt. Zum einen, weil man dadurch bei Wind und Wetter die Komfortzone des Treppenhauses verlassen muss, zum anderen aber auch, weil man von den Laubengängen in die Wohnungen blicken kann.

Solche Fragen stellten sich auch in der Schweiz immer wieder, wo die Laubengangerschließung insbesondere in den 1960er und frühen 1970er Jahren weit verbreitet war. Dem Problem des Einblicks begegnete man, indem die Nebenräume wie Badezimmer mit hochliegenden Fenstern oder weniger empfindliche Räume wie Küchen, manchmal auch Kinderzimmer am Laubengang angeordnet wurden. Findige Architekten setzten den Laubengang etwas tiefer, was jedoch zu Stufen an der Wohnungstür und zu aufwendigerer Bauweise führte. Dem unangenehmen »Klimawechsel« kann man ganz einfach begegnen, indem die Erschließung unbeheizt bleibt – so wie beim Neubau 7SA im Quartier Nonnewisen.

Raffinierte Lösung

Die Problematik des Einblicks ist in Nonnewisen raffiniert gelöst worden als beim durchschnittlichen schweizerischen Laubenganghaus: mit Abstand. Die Architekten rückten die meist paarweise angeordneten Wohnungseingänge vom Laubengang ab und schufen so eine breite Nische, in deren Boden sie eine Öffnung durch alle Geschosse stanzen. Diese vertikale Öffnung schlossen sie zum Laubengang hin mit einem Lamellenfilter ab und erzeugten so einen räumlich definierten Lichthof. Der Effekt ist verblüffend: Durch diesen Hof dringen nicht nur Licht und Luft in die Tiefe, sondern die Geschosse werden auch räumlich miteinander verwoben. Am Laubengang wirkt die Lamellenwand zudem so stark, dass der kleine Vorplatz bei der Wohnungstür automatisch zu einem halbprivaten Ort wird und somit als weiterer Filter funktioniert. Ein Wermutstropfen ist die Stelle, an der sich der Hof in den Raum zwischen zwei Häusern schiebt. Für die räumliche Wirkung des Hofes ist diese Erweiterung zwar sehr wichtig, aber sie beschert den Bewohnern des einen Hauses einen Umweg, der erst noch vor einem Schlafzimmer vorbeiführt.



View from the arcade into
the green courtyard.

Vue des galeries couvertes sur
la cour.

Blick vom Laubengang in den
begrünten Innenhof.

are being watched because none of the windows look directly into the courtyard. White wall panels give the space the necessary stability, while the niches painted in a bright yellow-green set colourful accents, and the dark balustrades provide a delicate touch in combination with the white slatted walls. All in all, it is a pleasant place. In the end, it does not matter whether the space is used for parties – the opportunity is there, and it is up to the residents to decide whether they use it.

Pragmatic Floor Plans

The apartments concealed behind the white façades with bright accents have pragmatic, functional floor plans. The niches on the entrance side correspond to the recessed, apparently intensively used loggias on the outside of the building. The open plan living and dining area with the

semi-privé, agissant ce faisant lui aussi comme un filtre supplémentaire. Un bémol toutefois : l'endroit où la cour s'insère dans l'espace entre les deux maisons. Cette extension est certes très importante pour l'effet spatial de la cour, mais elle impose aux habitants de l'immeuble concerné un détour qui passe en outre devant une chambre à coucher.

Dans l'ensemble, ces mesures architecturales contribuent cependant non seulement à préserver assez largement l'intimité des logements, mais elles fonctionnent aussi en sens inverse : celui qui se déplace dans la cour ou le long des galeries ne se sent jamais observé parce qu'aucune fenêtre ne donne directement sur la cour. Des plaques murales blanches donnent à cet espace son assise nécessaire, les niches peintes en vert-jaune vif lui apportent une touche de couleurs et les garde-corps sombres à barreaux verticaux associés aux murs à lamelles blancs lui confèrent une note légère et transparente. Tout bien pesé : un lieu agréable. Qu'on y célèbre des fêtes communes ou non, ce n'est finalement pas la question – la possibilité est donnée, aux habitants et aux habitantes de décider s'ils veulent en profiter.

Des plans de niveau pragmatiques

Les logements qui se dissimulent derrière la façade blanche aux touches vives ont des plans de niveau pragmatiques, fonctionnels. Aux niches du côté de l'entrée correspondent les loggias en retrait, manifestement très utilisées, sur le côté extérieur

Doch insgesamt tragen diese architektonischen Maßnahmen nicht nur dazu bei, dass die Privatsphäre in den Wohnungen weitgehend gewahrt bleibt, sondern sie funktionieren auch in die umgekehrte Richtung: Wer sich im Hof oder auf den Laubengängen bewegt, fühlt sich nie beobachtet, weil keines der Fenster direkt in den Hof blickt. Weiße Wandscheiben geben dem Raum den nötigen Halt, die in leuchtendem Gelbgrün gestrichenen Nischen setzen farbige Akzente, und die dunklen Staketengeländer verleihen ihm im Zusammenspiel mit den weißen Lamellenwänden eine filigrane Note. Alles in allem: ein angenehmer Ort. Ob dann hier gemeinsame Feste steigen, ist letztlich unwesentlich – die Möglichkeit ist da, ob sie genutzt wird, entscheiden die Bewohnerinnen und Bewohner.

Pragmatische Grundrisse

Die Wohnungen, die sich hinter den weißen Fassaden mit den leuchtenden Akzenten verbergen, haben pragmatische, zweckmäßige Grundrisse. Den Nischen auf der Eingangsseite entsprechen die eingezogenen, offenbar intensiv genutzten Loggien an der Außenseite des Hauses. Dazwischen ist der offene Wohn- und Essraum mit Küche aufgespannt. Je nach Wohnungsgröße ist dieses Prinzip mehr oder weniger stringent umgesetzt. An diesen Hauptraum angefügt und über einen separaten Korridor erschlossen ist der Bereich mit den Schlafzimmern und den Sanitärräumen. Dieser Gang

Whether you come from the street or from the underground car park, the route always leads to one of the arcades.

Que l'on vienne de la rue ou du parking souterrain, l'itinéraire mène toujours à l'une des galeries couvertes.

Ob man von der Straße her kommt oder aus der Tiefgarage, immer führt der Weg auf einen der Laubengänge.





Privacy is largely preserved in the apartments.

La vie privée dans les appartements reste largement préservée.

Die Privatsphäre in den Wohnungen bleibt weitgehend gewahrt.

The niches are painted a bright yellow-green.

Les niches sont peintes en jaune-vert vif.

Die Nischen sind leuchtend gelbgrün gestrichen.



kitchen sits in between. This principle is implemented more or less stringently depending on the size of the apartment. The area with the bedrooms and bathrooms is attached to this main room and accessed via a separate hallway. Although the hallway takes up some space, it also creates distance and therefore size in the compact apartments.

Comparing the apartments in Lot 7SA at Nonnewisen with similar examples from Switzerland, they are rather conservative. However, there are also considerable differences in Switzerland. While Zurich has become an experimental field for residential construction (including affordable housing) over the last 20 years, the much stricter tenancy laws in Geneva have led to uniform buildings and floor plans for a long time. It is only recently that there has been some movement in floor plan design in Switzerland's westernmost city.

A Cultural Difference to Conclude

There was one detail that surprised the visitor from Switzerland: the washing machines. In our country, these appliances are included as standard in rental apartments. In the past, the washing machine was usually located centrally in the basement and a washing schedule regulated its use. However, a few years ago, many property developers started to equip every flat with a washing machine column. This does not cost much more and it saves the management the hassle of a washing schedule. It has recently become popular to set up laundry rooms in an attractive central location and turn them into a meeting point, especially in public housing.

As we passed the laundry room in the basement of the new Nonnewisen building next to the underground car park and the cellars, the variety of different models and the numerous unused connections proved confusing. We learned that it is up to the tenants where they want to place the washing machine and tumble dryer – but they always have to buy the appliances themselves. Just another detail? Certainly, but one with great potential for conflict, as the well-known Swiss author Hugo Loetscher vividly demonstrated in his book *The Laundry Room Key*. Other countries, other customs!

Originally written in German.

de la maison. Entre les deux s'étend le salon/salle à manger avec cuisine. Ce principe est appliqué de manière plus ou moins stricte selon la taille de l'appartement. Reliée à cet espace principal par un couloir séparé, se trouve la zone comprenant les chambres à coucher et les sanitaires. Ce couloir prend certes un peu d'espace, mais il crée aussi des distances et donc de l'ampleur dans ces logements agencés de façon compacte.

Si l'on compare les appartements du lot 7SA de Nonnewisen avec des exemples similaires en Suisse, on les jugera plutôt conservateurs. Il existe toutefois aussi des différences considérables en Suisse même : tandis que Zurich est devenue ces 20 dernières années un champ d'expérimentation pour la construction de logements (y compris bon marché), le droit locatif beaucoup plus sévère en vigueur à Genève a longtemps produit des volumes et des plans de niveau uniformes. Ce n'est que récemment qu'on a vu un peu de dynamisme dans la conception des plans de niveau pour la plus occidentale des villes helvétiques.

Une différence culturelle pour finir

Un détail a surpris le visiteur suisse : les machines à laver. Chez nous, ces appareils font partie de l'équipement d'un immeuble destiné à la location. Autrefois, la machine à laver était dans la plupart des cas installée au centre de la cave et son utilisation était régie par un plan de lavage. Depuis quelques années, les maîtres d'ouvrage se sont cependant mis à équiper chaque appartement d'une machine à laver avec sèche-linge intégré. Cela ne coûte pas beaucoup plus cher et les bailleurs n'ont plus à se préoccuper des plans de lavage. Un concept qui s'est popularisé ces derniers temps, spécialement dans la construction d'immeubles collectifs, c'est d'établir la buanderie dans un endroit attractif et central pour en faire un point de rencontre.

En passant devant la buanderie du nouvel immeuble de Nonnewisen, située au sous-sol à côté du garage souterrain et des caves, nous avons été irrités par la multitude de modèles différents et les nombreux raccords inutilisés. Nous avons appris que les locataires sont libres de choisir l'emplacement de leur machine à laver et de leur sèche-linge – ils doivent cependant acheter eux-mêmes ces appareils. Un détail ? Certes, mais qui renferme des conflits potentiels tels que le célèbre auteur suisse Hugo Loetscher les a illustrés dans son livre *La Clé de la buanderie*. Autres contrées, autres mœurs !

Rédigé à l'origine en allemand.

kostet zwar etwas Raum, schafft aber auch Distanz und somit Größe in den kompakt geschnittenen Wohnungen.

Vergleicht man die Wohnungen von Parzelle 7SA in Nonnewisen mit ähnlichen Beispielen aus der Schweiz, sind sie eher als konservativ zu bewerten. Wobei es auch in der Schweiz beträchtliche Unterschiede gibt: Während Zürich in den letzten 20 Jahren zu einem Experimentierfeld für Wohnungsbau wurde (auch für preisgünstigen), hat in Genf das deutlich strengere Mietrecht lange Zeit zu uniformen Baukörpern und Grundrissen geführt. Erst in jüngster Zeit ist in der westlichsten Stadt der Schweiz etwas Bewegung in die Grundrissgestaltung gekommen.

Ein kultureller Unterschied zum Schluss

Ein Detail hat den Besucher aus der Schweiz überrascht: die Waschmaschinen. Bei uns gehören diese Geräte im Mietwohnungsbau zur Ausstattung. Früher standen die Waschmaschinen meistens zentral im Keller, und ein Waschplan regelte die Nutzung. Vor einigen Jahren sind jedoch viele Bauherren dazu übergegangen, jede Wohnung mit einem Waschturm auszustatten. Das kostet nicht viel mehr, spart den Verwaltungen aber Ärger mit dem Waschplan. In jüngster Zeit ist es gerade im gemeinnützigen Wohnungsbau populär geworden, die Waschküchen an einem attraktiven Ort zentral einzurichten und zu einem Treffpunkt zu machen.

Als wir im Untergeschoss des Neubaus Nonnewisen neben der Tiefgarage und den Kellern an der Waschküche vorbeikamen, irritierten die Vielzahl unterschiedlicher Modelle und die zahlreichen nicht benutzten Anschlüsse. Wir erfuhren, dass es den Mietern überlassen ist, wo sie Waschmaschine und Trockner platzieren möchten – kaufen müssen sie sich die Geräte aber allemal selbst. Ein Detail? Gewiss, aber eines mit großem Konfliktpotenzial, wie der bekannte Schweizer Autor Hugo Loetscher in seinem Buch *Der Waschküchenschlüssel* anschaulich vor Augen führte. Andere Länder, andere Sitten!

Originalsprache Deutsch.