

PATUMBAH – ERSEHNTES LAND!

Eine Zürcher Geschichte Eigentlich wollte Lis Mijnsen den Zürchern nur einen Hammam bauen, einen grosszügigen Ort der Ruhe und der Reinigung für Körper und Geist in dieser schönen Stadt, deren Bewohner oft so getrieben sind durch zwinglianischen Eifer und kapitalistisches Streben. Doch dann kam alles ein bisschen anders. Nach jahrelangem Ringen ist im Zürcher Seefeld nun ein Ensemble entstanden, das fast exemplarisch den Stand der hiesigen Baukultur verkörpert und vieles über die Haltung der Bürger zu ihrer eigenen Stadt erzählen kann.



1

1 Hammam und Wohngebäude an der Mühlebachstrasse

(Fotos 1, 8, 9: Ruedi Walti)

Autor: Eberhard Tröger

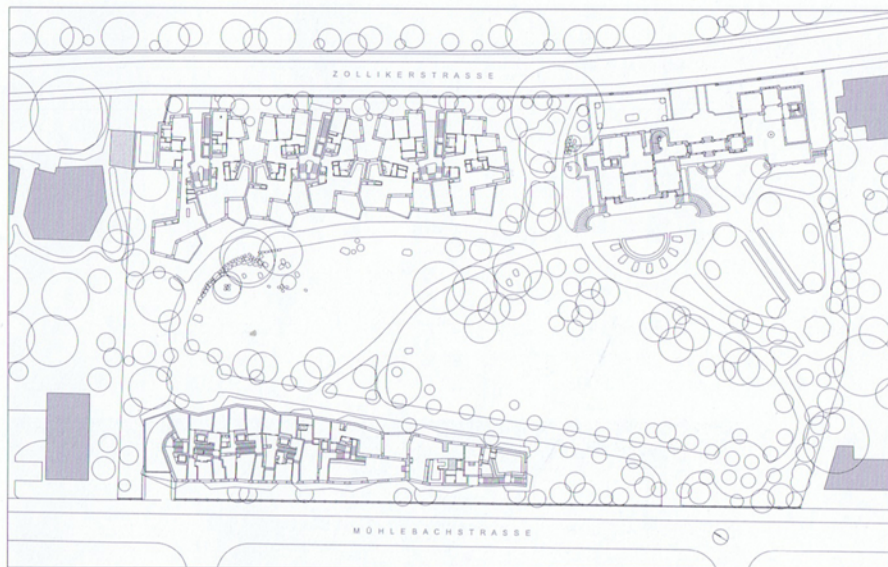
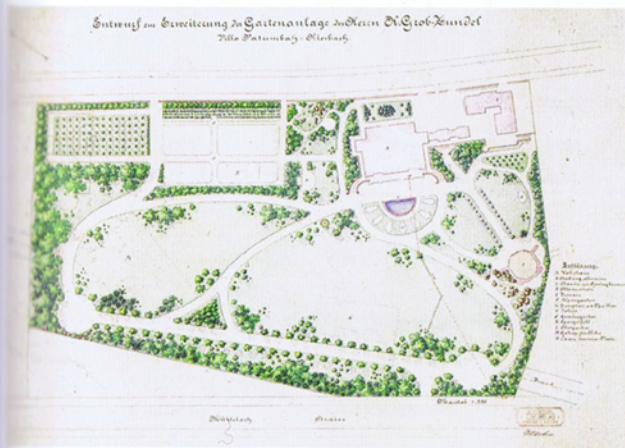
«Wie kann eine Stadt, die so schön ist wie diese, ohne ein Warmbad sein, da dies doch eine der höchsten Wonnen der Welt ist?»¹

Lis Mijnsen ist eine Frau, die nicht nur an Träume, sondern auch an deren Realisierbarkeit glaubt. Geboren in den USA und aufgewachsen in der Innerschweiz hat sie sich neben ihrer Schweizer Identität stets den Blick einer Fremden aufs eigene Land bewahrt. Und so entdeckte sie einen Mangel und eine Leerstelle im Stadtleben ihres Wohnortes, lange bevor sich der Trend zu sogenannten Wellnessoasen auch hier ausbreitete.

Auf ihren Reisen hatte sie die Kultur des Maghreb kennen- und schätzen gelernt. Die jahrtausendealte Tradition

des Dampfbades spielt dort eine bedeutende gesellschaftliche und rituelle Rolle im Zusammenleben der Menschen. Der Hammam steht für einen offenen Raum der Gastfreundschaft, an dem man zur Ruhe findet und sich um sich selbst und den eigenen Körper kümmert. Gleichzeitig bietet er einen allen zugänglichen Ort, der gerade den Frauen im Maghreb einen kommunikativen Austausch jenseits der Zwänge des Alltagslebens ermöglicht. Einen solchen Freiraum sollte es auch in Zürich geben.

Mit der Idee dieses kulturellen Brückenschlags machte sich Lis Mijnsen in den Neunzigerjahren auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück. Sie prüfte verschiedene Standorte und stiess schliesslich auf einen Platz, der geradezu ideal für das Vorhaben geeignet zu sein schien: den Park der Villa Patumbah.



Doch so passend dieser Ort wirkte, so kompliziert gestaltete sich die geplante Umsetzung. Denn die aussergewöhnlich opulente historistische Villa und der sie umgebende Park hatten zu diesem Zeitpunkt bereits eine sehr lange und äusserst kurvenreiche Geschichte hinter sich.

Der Zürcher Geschäftsmann Carl Fürchtgott Grob-Zundel war Ende des 19. Jahrhunderts mit Tabakplantagen auf Sumatra zu grossem Reichtum gelangt und beauftragte Anfang der 1880er-Jahre die renommierten Architekten Alfred Chiodera und Theophil Tschudy mit dem Bau einer repräsentativen Villa auf einem erhöht gelegenen Grundstück nahe dem Zürcher Tiefenbrunnen. Das grosse Haus sollte in seiner stilistischen Gestaltung die europäische Kultur mit der des fernen Ostens, wo das Kapital für den Bau erwirtschaftet worden war, vereinen. Es wurde 1885 fertiggestellt und Grob-Zundel gab ihm den Namen Patumbah, was auf Malaiisch «ersehntes Land» bedeutet.

Doch der Grund war nicht so unberührt, wie es der ihm gegebene Name verhies. Um in Ruhe und Frieden den Blick über sein Land geniessen zu können, musste der frischgebackene Villenbesitzer zunächst noch ein 150 Meter langes Stück der quer durch das Grundstück führenden neuen Bahntrasse auf eigene Kosten in einem Tunnel unter dem Park verschwinden lassen. Erst danach konnte der holländisch-belgische Gartenarchitekt Evariste Mertens den weitläufigen Landschaftspark um die Villa 1891 fertigstellen, der Patumbah zu einer der bis heute bedeutendsten Villen-Anlagen in Zürich machte.

Grob-Zundel selbst konnte die Erfüllung seines Traumes nur zwei Jahre lang geniessen. Nach seinem Tod hinterliess er Haus und Park seiner Frau und seinen Töchtern, die das Anwesen 1911 an das Diakoniewerk Neumünster verschenkten. Dieses führte in der Folge ein Altersheim in der Villa und verkaufte den unbebauten nördlichen Parkteil an einen Nachbarn, der es als Landreserve brachliegen liess. Als die Diakonie Ende der Siebzigerjahre die Villa zugunsten eines für sie zweckmässigeren Neubaus abreißen wollte, kaufte

die Stadt Zürich den südlichen Parkteil und die Villa mit der Absicht, zwar das Haus zu erhalten, im unteren Teil des Grundstückes aber ihrerseits einen Neubau mit 25 Alterswohnungen zu bauen, der schliesslich durch eine Volksabstimmung 1985 verhindert werden konnte.

Erst nach dieser Niederlage begann die Stadtregierung langsam die herausragenden Qualitäten der Anlage zu entdecken und veranlasste die Rekonstruktion dieser Parkhälfte. Ausserdem bemühte man sich jetzt auch um die Wiedervereinigung mit der immer noch brachliegenden Nordhälfte. Der Versuch der Gartendenkmalpflege, auch die nördliche Parkhälfte unter Schutz zu stellen, scheiterte jedoch an den Rekursen der Eigentümer, denn der Grund war inzwischen in eine Bebauungszone W2 eingezont worden – und damit wertvolles Bauland.

Um den Gesamtpark doch noch retten zu können, gründeten die Parkschützer daraufhin 1995 die Stiftung zur Erhaltung des Patumbah-Parks mit dem Ziel, den Nordteil seinen Besitzern zu Marktpreisen abzukaufen. Doch der Stiftung fehlten die notwendigen Mittel. Als im Jahr 2000 ein vielversprechender Mäzen sein grosszügiges Angebot wieder zurückzog, stiess Lis Mijnsen auf das Grundstück und sah ihre Chance.

Wiedervereinigung

Vor dem Hintergrund des langjährigen Tauziehens um das «ersehnte Land» schlägt Mijnsen vor, den nördlichen Parkteil zu kaufen und ganz im Sinne der Stiftung und der Stadt mit dem Südteil zu einem öffentlich zugänglichen Park wiederzuvereinen. Am unteren Rand an der Mühlebachstrasse möchte sie auf einem schmalen Grundstücksteil ausserhalb des historischen Parks ihren Hammam bauen.

Die geschichtliche Prägung, die Lage und der Zeitpunkt scheinen ideal für das lange gehegte Vorhaben. Mit dem Park und einer im besten Falle ebenfalls öffentlichen Nutzung der Villa würde der Neubau des Dampfbades die Anlage wunderbar stimmig ergänzen und Patumbah in einer

2 Plan des Parks mit der Villa Patumbah von 1889
3 Situationsplan



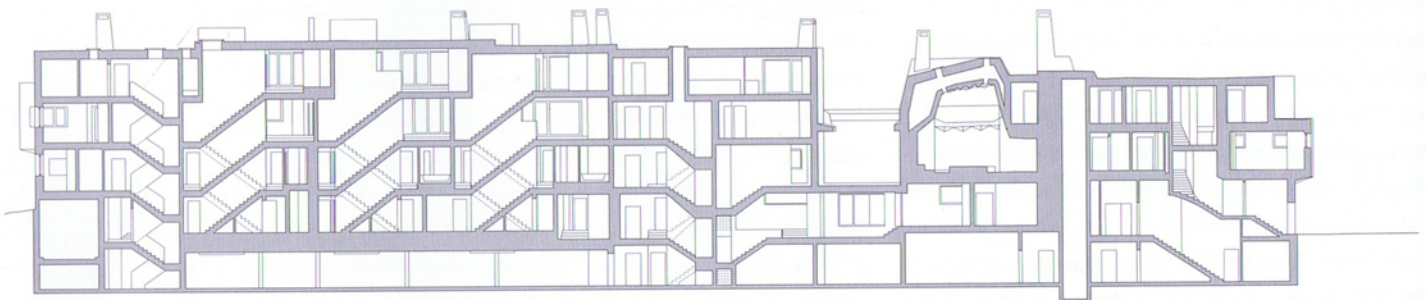
4



5



6



7



8

Symbiose von Alt und Neu zu einem einzigartigen Ort in Zürich komplettieren. Doch allein kann die Investorin die Kosten für den Park und den Hammam nicht tragen. Trotz des zu erwartenden gesellschaftlichen Gewinns für das Stadtleben sind weder von der Stadt Zürich noch von privater Seite weitere finanzielle Mittel für das Projekt aufzutreiben.

Nachdem auch ein Versuch, die Freihaltung des Parks durch den Bau eines kleinen Ausstellungsgebäudes an der Zollikerstrasse doch noch zu ermöglichen, an Rekursen scheitert, zieht Lis Mijnsen die notwendigen Konsequenzen. Sie will ihren Hammam umsetzen und beschliesst im Jahr 2004 ein für die Zone mögliches Projekt mit einer Wohnbebauung zu erarbeiten, das alle Vorschriften der Stadt Zürich einhält. Die verstärkte Ausnutzung des Grundstücks durch gut zu verkaufende Eigentumswohnungen ermöglicht es nun, den Hammam zu realisieren. Die Investorin beauftragt die mit historischer Bausubstanz erfahrenen Basler Architekten Quintus Miller und Paola Maranta damit, Studien für die Bebauung des Landes zu erarbeiten. Nach verschiedensten Ansätzen, die auch fast vollflächige Bebauungsvarianten mit Hofhäusern umfassten, entscheidet sie sich 2005 für eine Projektlösung mit voluminösen Randbebauungen, die den Kernbereich mit dem brezelförmigen Hauptweg des historischen Parks frei hält.

Das Mass für die Grösse dieser Bebauung gibt – neben der Parkgestaltung – der Hammam vor. Als Gewerbebetrieb muss er zehn Prozent des Volumens einnehmen. Folglich müssen die Wohnungen die neunfache Grösse des Hammams aufweisen. Das Projekt erhält die Baubewilligung, und auch eine erneute Volksinitiative mit darauffolgender Volksabstimmung kann die Umsetzung nicht mehr stoppen.²

Es ist wichtig, diese komplexe Vorgeschichte zu kennen, um zu verstehen, was nun bis zum Jahr 2013 im Seefeld entstanden ist.

Das jetzt beinahe fertiggestellte Ensemble umfasst im Wesentlichen vier Bestandteile: Den Bauteil mit Eigentumswohnungen und dem Hammam an der Mühlebachstrasse,

den Bau an der Zollikerstrasse mit Eigentumswohnungen, die Villa Patumbah selbst und den alle Bauteile vereinenden Landschaftspark.

Kapriziöses Mädchen, dicker Bruder

Die beiden neuen Randbebauungen von Miller & Maranta ähneln einem ungleichen Geschwisterpaar. Sie teilen in ihren genetischen Grundanlagen die bewegte Grundrissorganisation, Elemente der Materialisierung und den qualitativen Gesamteindruck. Im tatsächlichen Aussehen, ihrem Charakter und in ihrer Präsenz unterscheiden sie sich aber stark.

Um im Bild der Geschwister zu bleiben, könnte man sagen, dass das in hell lasierten Beton gekleidete schlankere Gebäude an der Mühlebachstrasse mit dem expressiven Hammam und den an Moucharabieh-Arbeiten erinnernden durchbrochenen Bauteilen die Rolle des kapriziösen Mädchens spielt, das in einem vielleicht etwas zu gewagten Spitzenkleid seine Jugend und seine Weiblichkeit feiert.

Im Gegensatz dazu versteckt sich an der Zollikerstrasse der weitaus grössere und dickere Bruder in einem dunklen, unauffälligen und faltenreichen Sackleinen im Gebüsch und zeigt sein reiches Innenleben nur ganz schüchtern an den bunt gestalteten Eingängen.

Diese Charakterisierung macht städtebaulich und architektonisch durchaus Sinn. Das hellere Gebäude spricht von der Leidenschaft seiner Bauherrin, die hier endlich ihren Traum umsetzen konnte. Das Gebäude wendet sich zur Stadt hin und bietet im Strassenraum der gründerzeitlichen Blockrandbebauung ein selbstbewusstes Gegenüber. Im Park ist es diagonal am weitesten von der alten Villa entfernt und erlaubt sich daher mehr Präsenz. Schliesslich macht die bewegte Fassadengestaltung mit ihren Staffelungen und Schmuckelementen das Gebäude in seiner öffentlicher Funktion kenntlich. Dieser exotische Ausdruck wirkt allerdings über die Länge gerade zur Strasse hin etwas fremd und übertrieben. Man würde sich wünschen, dass der Wohnteil dieser Zeile etwas hinter der Gestaltung des Hammams zurück-

- 4 Grundriss OG
Zollikerstrasse
- 5 Fassadenansicht
Gebäude Zolliker-
strasse
- 6 Grundriss OG
Mühlebachstrasse
- 7 Längsschnitt
Gebäude Mühle-
bachstrasse
- 8 Südwestfassade
des Wohngebäudes
Zollikerstrasse

träte. Letzterer weist zwar aussen mit dem Wechsel grosser geschlossener und durchbrochener Wandflächen eine äusserst skulpturale Gestaltung auf und birgt in seinem introvertierten Inneren kräftige und gekonnt inszenierte Raumfolgen. Gerade deswegen hätte es ihm aber gutgetan, als zugängliches Gebäude mehr Eigenständigkeit zeigen zu dürfen.

Die Weiblichkeitsmetapher macht aber noch auf einer weiteren Ebene Sinn. An der Entstehung der Zeile und des Hammams an der Mühlebachstrasse waren fast ausschliesslich Frauen beteiligt. Dies entsprach ganz dem Wunsch von Lis Mijnsen, die sich lieber als Baufrau denn als Bauherrin versteht. Vom eigenen Hammam-Team über die weibliche Projektleiterin der Architekten, die Innenarchitektin und die Landschaftsarchitektin bis hin zu den handverlesenen Bewohner(inne)n haben in grosser Mehrheit Frauen zum Gelingen dieses Projektteils beigetragen.

Ganz anders verhält es sich beim grossen Bruder an der Zollikerstrasse. Zwar hat auch hier das Team um Lis Mijnsen die gestalterischen Grundzüge des Projektes massgeblich mitbestimmt, aber das Gebäude wurde vom Generalunternehmer Frutiger marktorientiert umgesetzt und kommt mit seiner Fassade aus dunklem gestockten Beton männlicher daher. Wo die Bauherrin an der Mühlebachstrasse durch die reihenhausähnliche Anordnung von schmalen mehrgeschossigen Maisonettes Hierarchien bei den Wohnungen zu vermeiden versuchte, gibt es an der Zollikerstrasse weitläufige Geschosswohnungen in Garten-, Baum-, oder Attikalage. Besonders auffallend ist hier die immense Grundriss-tiefe von bis zu vierzig Metern. Nicht im vieldiskutierten neuen Westen oder Norden Zürichs, sondern hier im alten, reichen und gewachsenen Seefeld steht somit das Gebäude, das einen sonderbaren Ehrgeiz vieler hiesiger Architekten der letzten Jahre auf die Spitze treibt. Mit der oft genannten Begründung der energetischen Kompaktheit hat das Ganze hier allerdings nichts zu tun, denn die grosse Tiefe wird mit einer immensen Fassadenabwicklung und Belichtungsproblemen erkaufte. Der wahre Grund liegt in der möglichst maximalen Ausnutzung des bebaubaren Grundes. Um die Mitte des historischen Parks frei halten zu können und dem Hammam die gewünschte Grösse zu ermöglichen, mussten die Randbereiche so dicht wie möglich bebaut werden. Des Weiteren mussten die Architekten einen Umgang mit dem Lärmproblem des Verkehrs auf der Zollikerstrasse und mit der direkten Nähe zur Villa Patumbah finden.

Diese Rahmenbedingungen gaben unter anderem den Ausschlag für die Wahl der polygonalen Grundrissgeometrien. Sie machen das Gebäudevolumen sehr zwanglos formbar und damit äusserst anpassungsfähig. Vier Einstülpungen von der Strasse her gliedern den amorphen Grundriss. Zwei von ihnen nehmen die je durch ein rundes Oberlicht belichteten Treppenhäuser auf. Mit ihrer Auskleidung aus eigens hergestellten farbigen Fliesen und den dunklen Terrazzoböden und -stufen erweisen sie dem in exotischem Eklektizismus gestalteten innen liegenden Haupttreppenraum der benachbarten Villa ihre Reverenz. Ganz anders die bei-

den anderen Einstülpungen: Sie bilden im Aussenraum ungewohnt enge und dunkle Höfe, die nur spärlich die umliegenden Räume belichten können. Allerdings stellen sie auch unerwartet tiefe Blickbeziehungen zwischen Park- und Strassenraum her. Durch die dunkle Farbe und die Versprünge in der Fassade gelingt es den Architekten tatsächlich, das massige Volumen ins umgebende Grün einzubetten und deutlich kleiner erscheinen zu lassen, als es ist.

Steht man zwischen den beiden Bauten, so kann man einerseits durch die Wiederherstellung seines Hauptweges endlich wieder die ganze Längenausdehnung des öffentlichen Parks wahrnehmen. Andererseits spürt man die Nähe der grossen Loggien und Balkons der neuen Wohnbauten, die dem Park in diesem Bereich den Charakter eines intimen privaten Gartens geben, in welchem sich der Parkbesucher mitunter wie ein Eindringling vorkommen mag. Die neu gepflanzten Bäume und Sträucher werden mit der Zeit diesen Eindruck mildern.

Der einstige Wert des Gartens als Luxus

Wie der harte Betonbaukörper im Verhältnis zur direkt benachbarten weichen Putzfassade der Villa mit ihren zarten Keimfarben-Bemalungen erscheinen wird, erweist sich erst, wenn diese ausgerüstet ist. Im Moment wird sie für weit über 15 Millionen Franken von den Architekten Pfister Schiess Tropeano in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege aufwendig renoviert. Nach Abschluss der Arbeiten wird hier der Schweizer Heimatschutz unter der Leitung von Karin Artho sein Zentrum eröffnen. Die Villa wird in ihren Obergeschossen die Büros des Heimatschutzes beherbergen und in den Haupträumen des Erdgeschosses Ausstellungen zeigen. Im Untergeschoss können auf Gartenniveau Workshops durchgeführt werden. Mit verschiedensten Programmen für Schulklassen und Erwachsene möchte der Heimatschutz die Villa als direktes Anschauungs- und Erlebnisobjekt zur Sensibilisierung für Schweizer Baukultur nutzen.

Dafür ist der Ort wie kaum ein anderer in Zürich geeignet. Denn zusammen mit dem Park und den Neubauten ist ein aussergewöhnliches Ensemble entstanden, das inzwischen fast 130 Jahre Baugeschichte umfasst und die Ansprüche und Zwänge der jeweiligen Zeit plastisch vor Augen führt.

Vergleicht man heute den aktuellen Situationsplan der Anlage mit dem Ursprungszustand, so zeigt sich eine Umkehrung der Nutzungsverhältnisse. Konzentrierte sich die historische Bebauung mit der Villa, dem Kutscherhaus und dem Gartenpavillon auf die Südhälfte des Grundes, so ist die damals freie Nordhälfte nun die weitaus stärker genutzte.

Der Tabakhändler Grob-Zundel sah damals den grössten Luxus nicht in den Quadratmetern seiner Villa, sondern in deren Einbettung in einen möglichst grossen Garten, für den er sogar die Kosten eines Bahntunnels in Kauf nahm. Mit nicht weniger Aufwand besteht die Maxime heutiger Bauten dagegen darin, möglichst viel privaten Innenraum zu generieren, fast egal wie gut dieser tatsächlich nutzbar ist.

Es ist ein Glücksfall, dass mit Lis Mijnsen eine Bauherrin für das Grundstück verantwortlich ist, die sich mehr Freiheiten nimmt, als es heute bei einem solchen Objekt üblich ist. Bei allen Kompromissen hat sie stets den Blick für die Qualitäten des Ortes behalten, ohne ihr Ziel und ihren Herzenswunsch aus den Augen zu verlieren. Zugunsten des Parks hat sie auf Teile der möglichen Grundstücksausnutzung verzichtet, hat geeignete Architekten verpflichtet und den Dialog mit der Stiftung und der Denkmalpflege gesucht.

Wenn sie jetzt endlich durch das Herzstück der Anlage – den fast fertigen Hammam – führen kann, dann bleibt nicht verborgen, dass es sich hier um einen Lebenstraum handelt. Die mit beigefarbenener Terra di Pietra verputzten, schräg zulaufenden Wände und das komplex gefaltete Oberlicht des spektakulären zentralen Hauptraumes verleihen diesem den Ausdruck eines expressionistischen Sakralraumes. Zwar fehlt noch der grösste Teil der Innenausstattung mit Messinglampen und Möbeln, die aus dem Holz der für den Bau gefällten Eiben gefertigt sind. Trotzdem kann man schon jetzt sagen, dass es der Bauherrin zusammen mit der sensiblen Gestaltung der Architekten und der Innenarchitektin in überzeugender Weise gelungen ist, die Qualitäten eines traditionellen Hammams in das heutige Zürich zu überführen. Aber Lis Mijnsens Stimme sind auch die Strapazen des langen Weges anzumerken.

Die Geschichte des Patumbah-Areals wirft Fragen auf, wie die Stadt Zürich und ihre Einwohnerschaft mit dem eigenen kulturellen und finanziellen Reichtum umgeht.

Zwar kommt die Grün Stadt Zürich jetzt für den Unterhalt des gesamten Parks auf, aber die Stadt Zürich hätte immer wieder Gelegenheit gehabt, den unter der jahrzehntelangen Überwucherung vollständig erhaltenen nördlichen Parkteil zu erwerben und mit der bereits wiederhergestellten Südhalfte zu vereinen. So hätte mit weit geringerem finanziellem Aufwand die gesamte historische Anlage gerettet werden

können. Im Zusammenspiel mit einem Hammamgebäude an ihrem Rand hätte sie einen wertvollen und einzigartigen öffentlichen Freiraum gewinnen und auf lange Sicht sichern können. Stattdessen leistet die Stadt immer wieder profitorientierten Kompromisslösungen Vorschub. Denn so glücklich dieser Kompromiss unter den hier gegebenen Umständen auch umgesetzt wurde – eigentlich wollte eine der Bürgerinnen dieser schönen Stadt nur ein Warmbad bauen.

Architektur: Miller & Maranta, Basel – Quintus Miller, Paola Maranta, Jean-Luc von Aarburg, Bettina Haberbeck; Mitarbeit: Nicole Winteler, Sven Waelti, Karin Bierlich, Natalia Wespi, Anja Stürchler, James Wong, Tobias König, Deborah Gyger; Auftraggeber: Lis Mijnsen, Zürich (Initiantin Gesamtprojekt und Baufrau), Frutiger AG, Thun (Bauherr Zollikerstrasse); Bauingenieur für alle Bereiche: Henauer Gugler, Zürich; Bauingenieur Mühlebachstrasse bis Baueingabe: Conzett Bronzini Gartmann, Chur; HL-Planung Mühlebachstrasse bis Baueingabe: Waldhauser Haustechnik, Basel; S-Planung Mühlebachstrasse bis Baueingabe: Beat Friedrich, Schlieren; HLS-Planung Mühlebachstrasse ab Ausschreibung: Getec, Zürich; Elektroplanung Mühlebachstrasse: Hefti Hess Martignoni, Aarau; HLSE-Planung Zollikerstrasse: Ernst Basler + Partner, Zürich; Bauphysik für alle Bereiche: BWS Labor, Winterthur; Innenarchitektur Hammam und Wohnungen Mühlebachstrasse: Gabi Faeh und Lis Mijnsen, Zürich; Bauherrschafft Restaurierung Park: Grün Stadt Zürich, Judith Rohrer; Landschaftsarchitektin: Jane Bihr-de Salis.

Autor: Eberhard Tröger arbeitet als Architekt, Autor und Künstler in Zürich und lehrt dort an der ETH. Als Generalkommissar des Deutschen Pavillons der Biennale di Venezia 2010 befasste er sich mit dem Thema der Sehnsucht in der Architektur. Zur Zeit schreibt er an einem Buch über den Zusammenhang zwischen baulicher Dichte und Atmosphäre, das Mitte 2013 erscheinen wird.

¹ «Die 935. Nacht», aus: *Die Erzählungen aus den Tausendundein Nächten*, ins Deutsche übertragen von Enno Littmann, Frankfurt am Main 1976, S. 163; zitiert auf der ersten Seite von Lis Mijnsens Homepage www.ammam.ch

² Als bereits die Baugenehmigung für das Projekt vorliegt, startet 2008 eine Volksinitiative einen letzten Versuch, die Überbauung des Parks zu stoppen. Doch die Vorlage scheitert, und dies hauptsächlich aufgrund der Empfehlung der Stadt Zürich, das Begehren wegen der aus der Aufhebung des genehmigten Bauprojektes zu erwartenden hohen Entschädigungskosten abzulehnen. Anders als im Jahr 1985 schliesst sich das Volk in der darauffolgenden Volksabstimmung 2009 der Haltung der Stadt an.

9 Treppenhaus im Wohngebäude Zollikerstrasse

10 Villa Patumbah
(Foto: Schweizer Heimatschutz)

9



10

