

# Gelungen einfach

Autor(en): **Roesler, Sascha**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **78 (2003)**

Heft 5

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107178>

## **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.



Die neue Siedlung der Baugenossenschaft Glattfelden besteht aus einem langgezogenen Zeilenbau, dessen Zweiteilung kaum wahrnehmbar ist.



Die Baugenossenschaft Glattfelden erstellte am Gartenweg eine Neubausiedlung

## Gelungen einfach

Wie lassen sich kostengünstige, unterhaltsarme und gleichzeitig attraktive Wohnungen bauen? Die Überbauung am Gartenweg der kleinen Baugenossenschaft Glattfelden ist ein gelungenes Beispiel dafür, wie solche Zielvorgaben in einer «einfach» gehaltenen Architektur einen gemeinsamen Nenner finden.



Foto: Sascha Roesler

Die Siedlung Gartenweg setzt ein starkes architektonisches Zeichen in der unübersichtlichen Vorortsbebauung.

**VON SASCHA ROESLER** ■ Am Anfang des im Herbst 2002 abgeschlossenen Bauvorhabens stand der neu entfachte Elan des jüngsten Vorstandes der Baugenossenschaft Glattfelden. Handlungsbedarf erkannte er besonders bei den vier bestehenden Wohnhäusern am Gartenweg in Glattfelden, die nach rund 40-jähriger Nutzungszeit mit zahlreichen Problemen behaftet waren. Neben der veralteten Bausubstanz und der starren Grundrissorganisation waren es wie so oft auch soziale Gründe, die den Ausschlag für die anschliessenden Veränderungen gaben. Mit einem Neubau sollte auch für jüngere Familien wieder attraktiver Wohnraum geschaffen und die mangelnde Durchmischung überwunden werden. Wirtschaftlichkeitsrechnungen liessen eine Sanierung der Anlage als zu teuer erscheinen, ein Neubauprojekt mit Abriss der be-

stehenden Gebäude erwies sich als un- ausweichlich. Aus einem im Jahr 1997 ausgeschriebenen Architekturwettbewerb ging das Büro Kuhn Fischer Partner als Sieger hervor. In jahrelanger Überzeugungsarbeit mussten dann die stimmberechtigten GenossenschaftlerInnen von der Dringlichkeit des Vorhabens überzeugt werden, waren doch viele darunter auch MieterInnen der vom Abriss bedrohten Wohnungen.

**NÜTZLICHE ETAPPIERUNG.** Nicht minder aufwändig gestaltete sich die Finanzierung des Neubauvorhabens. Erst ein Jahr nach dem Wettbewerb gab die ZKB ihre Zusage. Ausschlaggebend dafür waren die Unterstützungsbeiträge aus dem Solidaritätsfonds des SVW sowie die Bürgschaftsgarantien der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HGB). Um die Umsetzung voranzutreiben, erwies



sich die Aufteilung des Bauprozesses in zwei Etappen als hilfreich. Einerseits konnte so nach Abschluss der ersten Etappe der Nachweis einer reibungslosen Vermietbarkeit der neuen Wohnungen erbracht werden, andererseits liess sich die Umsiedelung der angestammten Mieterschaft viel einfacher organisieren. Mit Ausnahme einer Mieterin seien sämtliche BewohnerInnen in andere Wohnungen der Genossenschaft umgezogen, wie Albert Rodel, Präsident der Baugenossenschaft Glattfelden, versichert. Ein Teil von ihnen lebt heute wieder am alten Ort in den neuen Wohnungen. Die für Neubauten aussergewöhnlich günstigen Mietzinse dürften hierzu das Ihre beigetragen haben (siehe Kasten).

Das Konzept der Etappierung hat sich als das geeignete Mittel erwiesen, um Planung und Finanzierung der Überbauung flexibel und transparent zu halten. So konnte man nach Fertigstellung der ersten Etappe im Jahr 2000 auf die überraschend hohe Nachfrage nach 4- und 5-Zimmer-Wohnungen reagieren – hier spielte auch die von den Architekten eingeplante flexible Grundrissgestaltung eine wichtige Rolle.

**REPRÄSENTATIVE QUALITÄTEN.** Von der Rainstrasse aus gesehen präsentiert sich heute, nach Fertigstellung der zweiten Etappe, ein langgezogener Zeilenbau, der fast unmerklich durch eine schmale Gasse entzweitelt ist. Nichts, könnte man meinen, solle die Unterteilung in zwei unabhängige Gebäude noch verraten. Die Überbauung bringt – trotz der zur Schau gestellten Bescheidenheit in der Umsetzung – das neue Selbstbewusstsein der Genossenschaft gebührend zum Ausdruck.

Die gewählte grossmassstäbliche Form der Zeile führt eine neue Baustruktur ins Quartier ein. In dem von Einfamilienhäusern geprägten Vorortsquartier von Glattfelden setzt der

Neubau so ein architektonisches Zeichen, das eine neue Ordnung in das unübersichtlich strukturierte Quartier bringt. Die Überbauung am Gartenweg ist dadurch nicht nur zur durchaus repräsentativen Adresse einer kleinen Baugenossenschaft geworden, sondern trägt zur städtebaulichen Neuorientierung des ganzen Quartiers bei. Eingeklemmt auf dem schmalen Grundstück zwischen Rainstrasse und Gartenweg verleiht die langgezogene Zeile mit ihren rhythmisch wiederkehrenden Fassadenelementen der Umgebung ein städtisches Gepräge. Dabei haben es die Architekten von Kuhn Fischer Partner verstanden, die nahe liegende Grossform der Zeile architektonisch so zu interpretieren, dass Ansprüche nach «sozialem Zusammenhalt» und «geschützten Aussenräumen» nicht zu kurz kommen.

**HALBÖFFENTLICHE PLATTFORM.** Der mit «Altipiano» übertitelte Entwurf der Architekten bringt den gewählten Ansatz bereits zum Ausdruck: Die ganze Überbauung steht leicht abgehoben vom Terrain auf einem Sockelgeschoss, das über die beiden Gebäude ausgreifend fast die gesamte Parzelle überspannt. Mit dieser einfachen architektonischen Massnahme wurde ein halböffentlicher Aussenraum geschaffen, der durch seine vielseitige Nutzbarkeit zu überraschen vermag. Der Linearität des Gebäudes fast zum Trotz wurde hier ein Ausgleich zwischen der Zonierung der wohnungseigenen Gartenbereiche und den gemeinschaftlichen Aussenräumen gesucht – und gefunden. Die den beiden Baukörpern vorgelagerte Plattform enthält sowohl die Erschliessungszone und den Abstellbereich für die Velos wie auch das Spielfeld für die Kinder und die Sitzplätze der Erdgeschosswohnungen.

Nordwestseitig fungieren die gedeckten Veloabstellplätze als eine Art Filter und Portalbereich zwischen Strasse und Aussenraum

der Überbauung und markieren so die räumliche Eigenständigkeit der Zeile nach aussen und nach innen. Stirnseitig, an der Eichhölzlistrasse, befindet sich die Einfahrt in die Einstellhalle für die Autos, die unter dieser Plattform liegt.

**AUSSENRAUM NACH INNEN GEHOLT.** Insgesamt besticht die Überbauung durch die unterschiedlichen Arten, die einzelnen Wohnungen mit dem Aussenraum zu verbinden. So sind südostseitig sämtliche Wohnungen der beiden Vollgeschosse mit Loggien ausgestattet. Während die Wohnungen im ersten Obergeschoss auf der Rückseite mit französischen Balkonen ihren Abschluss finden, wurden den Wohnungen im Erdgeschoss noch beidseitig Sitzplatzanlagen zugeordnet. Die Wohnungen des Attikageschosses wiederum sind ebenfalls beidseitig durch Terrassenbereiche verlängert. Alle 28 neu erstellten Wohnungen der Überbauung besitzen einen durchgehenden Wohn- und Essraum, der die beidseitige Anbindung an die Aussenräume erst richtig zum Tragen bringt. Der Wandel der Licht- und Wetterverhältnisse draussen wird so zum beiläufigen Bestandteil des alltäglichen Wohngeschehens drinnen.

**KOMFORT TROTZ TIEFER BAUKOSTEN.** Die Überbauung am Gartenweg ist ein gelungenes Beispiel dafür, dass gezielte Kostenreduktion im Wohnungsbau keinen Komfortverzicht bedeuten muss. Wichtig ist jedoch, sie durch sorgfältige Planung bereits im Vorfeld in die Wege zu leiten. Die Architekten achteten denn auch darauf, das Kosten senkende Potenzial durch ein ausgereiftes Konzept auszuschöpfen. Kompakte Baukörper, einfache Grundrisse, ein rationelles Installationskonzept sowie eine einfache statische Struktur in Schottenbauweise bestimmen die Erscheinung der Überbauung innen wie aussen.

Die überdurchschnittliche Tiefe der Gebäude von rund 14 Metern ermöglichte neben der Reduktion der Gebäudeoberflächen ein einfaches, leicht zu variierendes Grundrisschema. Jeweils um einen Nasszellenkern herum gruppieren sich der Wohn- und Essraum mit der dazu gehörigen Küche sowie, je nach Wohnung, ein bis vier weitere Zimmer. Ihre geschickte Ausbildung als Schaltzimmer machte die oben angesprochene Planungsflexibilität möglich. Innen wie aussen kamen betont einfache Materialien zum Einsatz. Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, die einzelnen Zimmer mit Linoleumböden. Aussen prägt die bläulich eingefärbte Eternitfassade das Bild der neuen Überbauung. Die Stirnseiten sind jeweils mit Aussen-



Vom Sitzplatz über den französischen Balkon bis zur grosszügigen Terrasse reichen die unterschiedlichen Aussenräume.






Foto: Kuhn Fischer Partner

Die gedeckten Veloabstellplätze begrenzen den Bereich zur Strasse. Die stirnseitige Ansicht bei der Garageneinfahrt macht das Konzept des Sockelgeschosses deutlich.

dämmungen versehen und in einem grünlich gehaltenen Farbton verputzt.

**GERINGER ENERGIEVERBRAUCH.** Die Heizungsanlage der Überbauung steht im einzigen der vier Vorgängerhäuser, das nicht dem Neubau hat weichen müssen. Ihre Kapazität, ursprünglich für die 16 vorhergehenden Wohnungen konzipiert, reicht heute spielend, um die weit besser isolierten 28 Wohnungen des Neubaus mit Wärme zu versorgen. Konzeptionell gesehen wäre die Einhaltung des Minergiestandards bei dieser Art von Wohnungsbau naheliegend gewesen, wie Gianni De Nardis, verantwortlicher Architekt bei

Kuhn Fischer Partner, ausführt. Aus Kostengründen wurde während der Planung darauf verzichtet. Noch war nicht die Zeit gekommen, wo Minergie wie heute mit verbesserten Vermietungschancen in Verbindung gebracht wird. 

#### Baudaten

#### Bauträgerin:

Baugenossenschaft Glattfelden, Glattfelden

#### Architekt:

Kuhn Fischer Partner Architekten AG, Zürich

#### Umfang:

28 Wohnungen mit Einstellhalle

#### Bauzeit:

1. Etappe: 2.2000–3.2001  
2. Etappe: 8.2001–11.2002

#### Baukosten:

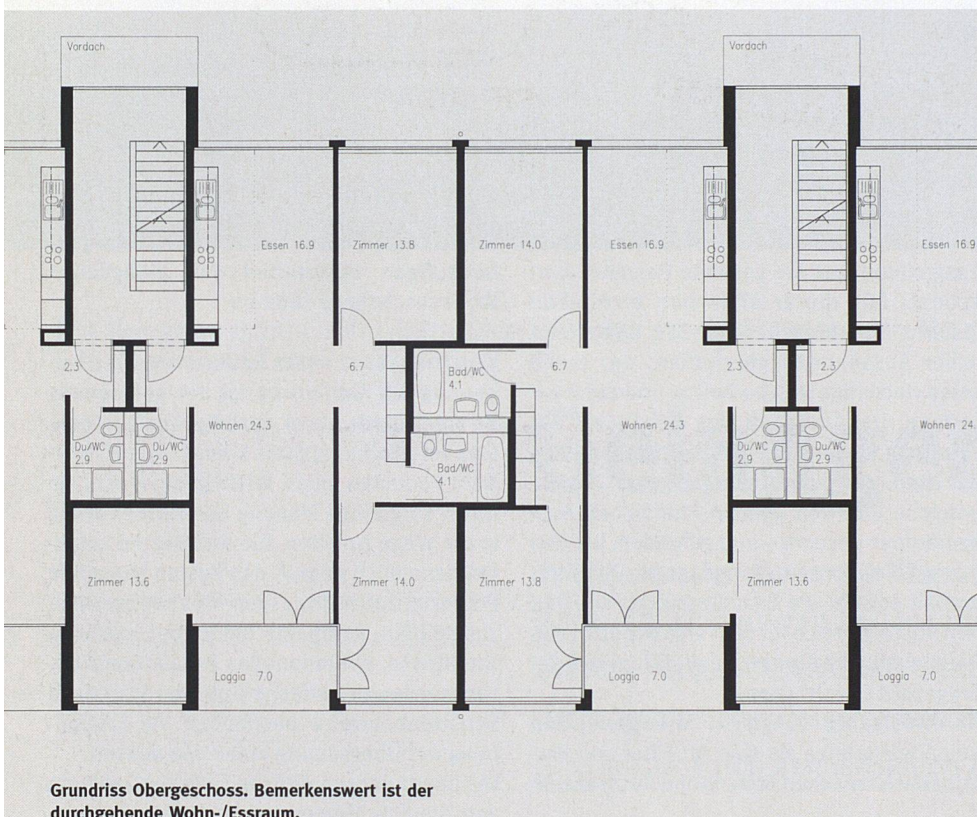
Total: 8,65 Mio. CHF  
Pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche: 3138 CHF

#### Mietzinsbeispiel:

4½-Zimmer-Wohnung (ca. 100 m<sup>2</sup>):  
1520 CHF (+ 160 CHF NK)

Beteiligte Unternehmen (Auswahl):

- Diener AG, Zürich (Aussenwärmeeisolation)
- Wietlisbach AG, Zürich (Küche)
- Velopa AG, Spreitenbach (Fahrradständer)
- Hans Hassler AG, Zürich, Lenzlinger Söhne AG, Nänikon (Bodenbeläge)
- Griesser AG, Dietlikon (Storen)
- Agosti AG, Zürich (Malerarbeiten)



Grundriss Obergeschoss. Bemerkenswert ist der durchgehende Wohn-/Essraum.

Jetzt profitieren!

coopversicherung

AUTO - HAUSHALT - PRIVATHAFTPFLICHT

**Günstige Prämien**  
**Überzeugende Leistungen**  
**Flexible Jahresverträge**  
**Einfache und schnelle Schadenerledigung**  
**Superpunkte für jeden Prämienfranken**

Überzeugen Sie sich selbst, verlangen Sie eine unverbindliche Gratis-Offerte

**Ihre Gratis-Offerte –  
so einfach geht das!**

Gleich online berechnen:  
[www.coopversicherung.ch](http://www.coopversicherung.ch)

oder rufen Sie uns an:  
**844 848 488**

Coop Versicherung  
Birgistrasse 4a, 8304 Wallisellen