

# Ökologisches und ökonomisches Optimum : ABZ baut Siedlung Wolfswinkel mit 190 Wohnungen

Autor(en): **Knüsel, Paul**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 5

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107684>

## **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.

ABZ baut Siedlung Wolfswinkel mit 190 Wohnungen

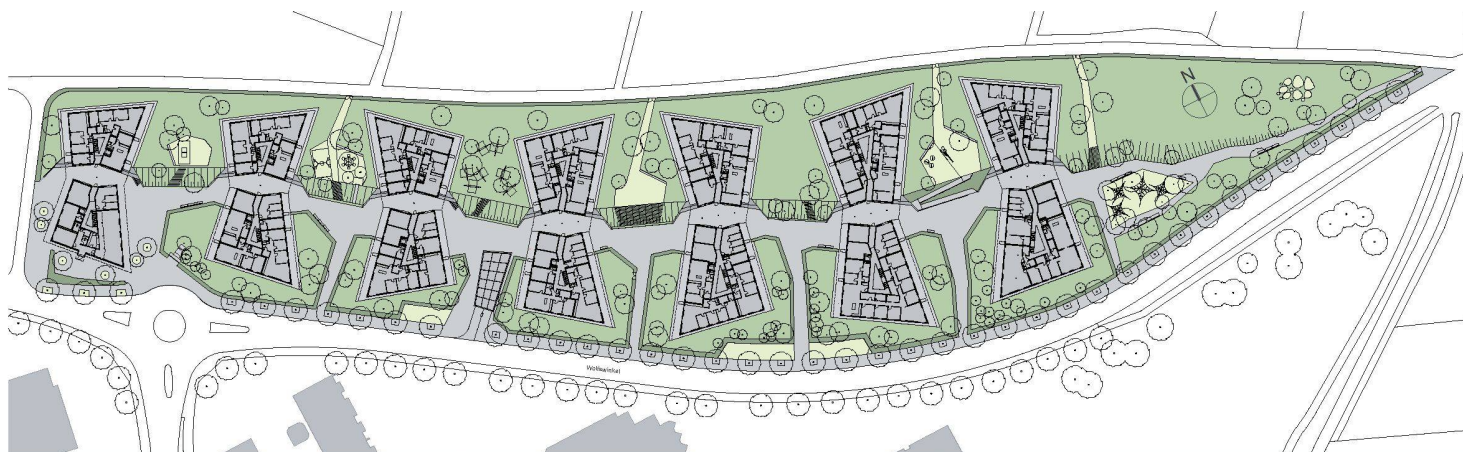
# Ökologisches und ökonomisches Optimum

Sieben schmetterlingsförmige Doppelbauten mit rund 190 aussergewöhnlichen Wohnungen und gemeinschaftsförderndem Umfeld hat die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) am Stadtrand in Affoltern erstellt. Das Konstruktionsprinzip mit seiner Stahlstruktur und den Holzfassaden entspricht hohen Anforderungen an die Nachhaltigkeit. Die Mietzinse konnten äusserst tief gehalten werden.

Die Siedlung Wolfswinkel besteht aus sieben schmetterlingsförmigen Bauten, die direkt am Stadtrand liegen.







Neben den Innenhöfen sorgt ein zentraler Weg für die Kommunikation innerhalb der Siedlung.

**Von Paul Knüsel**

In Zürich Affoltern kehrt der Alltag ein. Vielerorts sind die Baukräne verschwunden, und das Gros der Neuzuzüger ist nun dabei, sesshaft zu werden. Am nordöstlichen Zürcher Stadtrand wurde in den letzten Jahren Siedlung um Siedlung hochgezogen. Einige weitere Überbauungen, darunter zwei grosse genossenschaftliche, werden noch hinzukommen. Wer in der Stadt Zürich preisgünstig und mit Blick ins Grüne wohnen will, wird derzeit vor allem hier fündig. Die Bevölkerung hinter dem Höngerberg wächst so innert kurzer Zeit um einen Viertel. Den Entwicklungsschub wesentlich mitgeprägt hat die Allgemeine

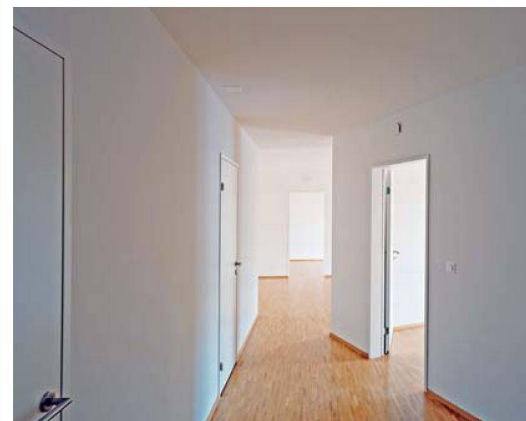
Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Sie ist in Neu-Affoltern mit über 450 Wohnungen präsent.

Zwei Siedlungen hat die ABZ erstellt; beide weisen ein architektonisch prägnantes Profil auf. «Ruggächern» ist der hohen Klinkerbauten wegen weitherum bekannt geworden (vgl. *wohnen* 5/2007). Nicht weit davon entfernt steht die neuste Siedlung «Wolfswinkel» – mit lang gezogenen Wohnhäusern, die in eine auffällig gelbe Holzverschalung gepackt sind. Die Überbauung soll aber nicht nur ästhetische Akzente setzen. «Ökologisch und ökonomisch haben wir mit dem Wolfswinkel ein Optimum erreicht; und sozial liegen wir auf einem überdurchschnittlichen Niveau», um-

schreibt Genossenschaftspräsident Peter Schmid die aktuelle Marke im gemeinnützigen Wohnungsbau. Auch die beiden Architekten Andreas Schmidt und Markus Bircher von Egli Rohr Partner zeigen sich sichtlich stolz, wie sich aus den zweidimensionalen Plänen nun ein qualitativ hochstehender und sozial eigenständiger Lebens- und Wohnraum entwickelt.

**Austausch erwünscht**

Ein Rundgang im Wolfswinkel wenige Wochen vor Bezug der letzten Wohnungen: Auf dem Gelände ist noch einiges zu tun. Baumaschinen schütten braune Erde dorthin, wo sich bald Erwachsene und Kinder aufhalten und erholen können. Die Leute



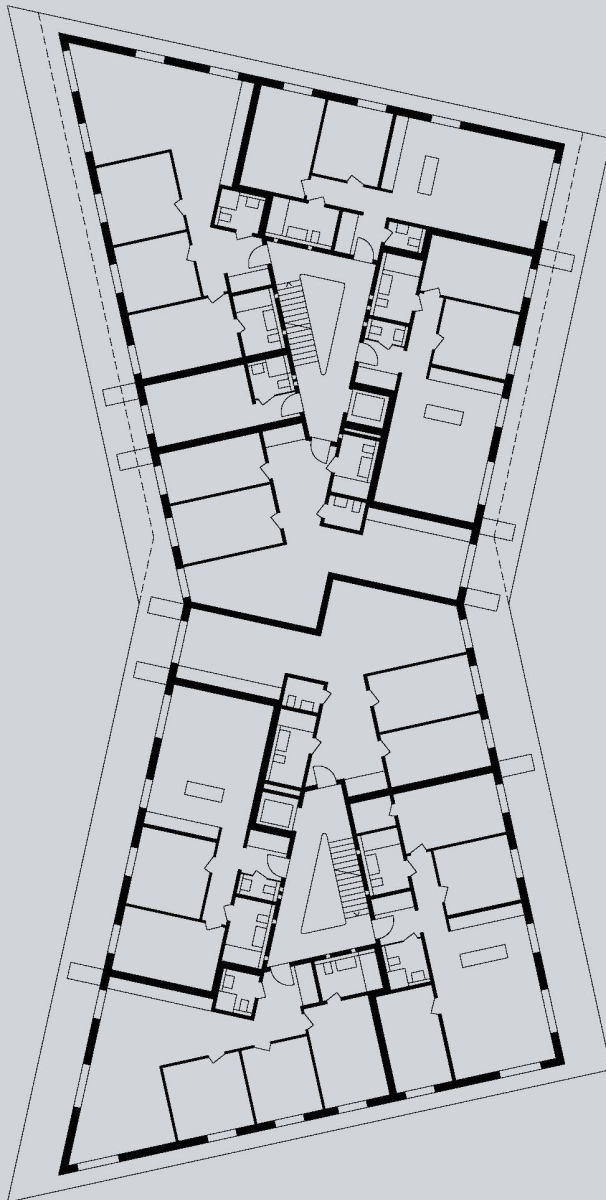
Wegen der Schmetterlingsform der Bauten sind aussergewöhnliche Wohnungsgrundrisse entstanden.



Offene Küche mit Ausblick ins Grüne.



Glasbausteine als Farbtupfer im Bad.



Hausgrundriss mit unterschiedlichen Wohnungstypen.

scheinen darauf zu warten: Bereits sitzen die ersten Bewohner auf ihren Balkonen und geniessen die vorfrühlingshaft warme Sonne. Die Siedlung mit knapp 190 Wohnungen ist mit «sozialem Kapital» gebaut. Für ABZ-Präsident Schmid heisst das: «Die Bewohner sollen sich wohl und zuhause fühlen.» Die Lage der schmetterlingsförmigen Wohnzeilen kann ein schnelles Verankern mit der unmittelbaren Umgebung auf jeden Fall begünstigen: Von fast allen Standorten aus ist eine Sicht auf die grüne Hügellandschaft möglich.

Gleichzeitig stehen die Wohnzeilen einander quer gestellt gegenüber und grenzen jeweils einen Hof gegen aussen ab. Deren sechs sind es an der Zahl: Jeder Zwischenhof besitzt eine obere und untere Ebene und ist jeweils unterschiedlich gestaltet. Der Entwurf, für den das Landschaftsarchitekturbüro von Guido Hager verantwortlich zeichnet, sieht eine thematische Ordnung vor: vom animierenden Spielplatz für Kinder über eine erholsame Liegewiese mit Hängematten bis zur Arena für den gemütlichen Schwatz. Der Aussenraum soll so die vielfältigen Möglichkeiten für den erwünschten sozialen Austausch bieten und den Kitt für den internen Zusammenhalt bilden.

#### Eine Provokation erlaubt

Zurück auf der Besichtigungsrunde: Ein geräumiger Balkon umläuft die Geschosse der zweiflügeligen Wohnzeilen. Seine grosszügige Tiefe sowie die gute Einsehbarkeit machen ihn ebenfalls zu einem Bestandteil der sozialen Infrastruktur. Zwar trennen bunte Aussenschränke die einzelnen Terrassenabschnitte voneinander ab; sie lassen aber gleichzeitig einen schmalen Durchgang frei. Dies ist gemäss Schmid eine bewusst einkalkulierte «Provokation» – um die Kontaktpflege unter den Nachbarn zu fördern. Einzig Katzenhalter bekunden damit Mühe; vor einzelnen offenen Passagen haben sie ein Netz gehängt.

Durchlässig gedacht ist auch die siedlungsinterne Verbindung: Der Mittelachse entlang zieht sich ein breiter Weg, von dem aus die Zwischenhöfe zugänglich sind und worüber die Hauseingänge erschlossen werden. Letztere liegen im zentralen Durchgang der Wohnzeilen, auf der linken und auf der rechten Seite. Schaufenster erlauben einen Einblick in die ebenerdige Waschküche und in separate Atelier- und Gewerberäume. Gemäss Architekt Markus Bircher schafft dies eine Pufferzone gegenüber dem privaten Eingangsbereich. Zudem wird damit eine subtile Form der Sozialkontrolle gewährt: Tote Winkel gibt es kaum. Und vor allem bei Nacht wirkt sich die zusätzliche Belebung der Gebäudedurchgänge positiv





Zwischen den Wohnzeilen finden sich Höfe, die dank einer thematischen Gestaltung verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten werden.



Die Fassadenverschalung aus gelb gestrichenen Holzplatten sowie die rundum laufenden Balkone prägen die Bauten.

auf das Sicherheitsgefühl der Bewohner aus. Die Waschküche im Erdgeschoss scheint zur Eigenheit neuerer ABZ-Siedlungen zu werden (vgl. *wohnen* 3/08). Die befragten Nutzer schätzen das: Die zentrale Waschküche ist beliebt – auch als Raum für spontane Treffs.

#### Äusserst preiswert

Nun endlich der Gang ins Kernstück der Siedlung: Bereits beim Blick in die vierstöckigen Wohnhäuser (inklusive den Attikageschossen) fällt das attraktive Treppenhaus auf. Die Brüstung windet sich in einem trapezförmigen Hof elegant nach oben. Runde Oblichter bringen viel Tageslicht, und farbige Glassteine markieren zusammen mit den Türen die Identität der einzelnen Wohnungen. Der Wohnungsspiegel zielt auf eine starke Durchmischung der Mieterschaft ab: Das Gros im Wolfswinkel sind 4½- und 3½-Zimmer-Wohnungen; ein Fünftel umfasst 5½ Zimmer; sie werden an Familien mit mindestens vier Mitgliedern vermietet. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Dutzend Kleinwohnungen mit 2½ Zimmern und Einzelstudios.

Eine Besonderheit bei der Wohnungseinteilung ist das flexible «Mansardensystem»: In fast jedem Haus kann ein Etagezimmer dazugemietet werden. Beispielsweise von Jungfamilien, die so nicht gleich auf Wohnungssuche gehen müssen, wenn sie weiteren Zuwachs erhalten. Einen Nachteil besitzt das umfangreiche Wohnungsangebot jedoch: Kaum ein Grundriss gleicht dem andern, was Genossenschaftspräsident Peter Schmid als Makel für die Administration

und den Unterhalt beurteilt. Die Wohnungsgrössen sind angemessen. Eine 3½-Zimmer-Wohnung kann bis zu 100 Quadratmeter gross sein, 140 Quadratmeter sind es maximal bei 5½-Zimmer-Wohnungen. Dabei liegen die monatlichen Nettomieten überraschend tief; die Viereinhalbzimmerwohnung liegt mit 1300 bis 1850 Franken netto deutlich unter 2000 Franken. Gemäss ABZ-Präsident Peter Schmid hat das auch mit den Konditionen im Baurechtsvertrag zu tun. Im Gegensatz zur benachbarten und etwas teureren Siedlung Ruggächern hat die Genossenschaft das Bauland für den Wolfswinkel nicht käuflich erworben, sondern von der Stadt für die nächsten 60 Jahre im Baurecht erhalten. Nach Ablauf dieser Frist werden die Mieten im Ruggächern, da auf eigenem Land, jedoch günstiger sein, so Schmid.

#### Minergie und Solarstrom

Was die Wohnungen im Wolfswinkel trotz günstiger Mieten zeigen: Die Baustandards gleichen sich dem Niveau von Eigentumswohnungen an. Gestalterisch und technisch ist dasselbe möglich. Dem modernen Trend entsprechend sind die Wohnungen gross und hell; die Badezimmer zudem geräumig. Der Grundriss der Küchen bleibt offen und der Wohnbereich orientiert sich nach aussen. Ebenso steigern innovative technische Einrichtungen den Wohnkomfort: Der Dampf über dem Kochherd wird in einem hochwertigen Umluftsystem abgezogen, und die Wohnungslüftung lässt sich von den Bewohnern individuell steuern.

#### Baudaten

##### Bauträger:

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

##### Architekt:

Egli Rohr Partner AG, Baden-Dättwil

##### Totalunternehmung:

W. Schmid AG, Glattbrugg

##### Weitere Planer (Auswahl):

Andrin Urech + Partner, Zürich (Bauingenieur)  
Spaltenstein, Kloten (Elektroingenieur)  
Edison Power, Zürich (Fotovoltaik)  
3-Plan Haustechnik AG, Winterthur (HLK)  
Hager Landschaftsarchitektur, Zürich (Aussenraum)

##### Unternehmen (Auswahl):

W. Schmid AG (Baumeister)  
4B Fenster AG (Fenster Holz-Metall)  
Renova Roll AG (Sonnenstoren)  
Bauwerk Parkett AG (Parkett)  
Schindler Aufzüge AG (Aufzüge)  
Piatti AG (Küchen)  
Miele AG (Geräte)  
Wesco AG (Dampfabzüge)

##### Umfang:

187 Wohnungen (25 mit 2½ Zimmern, 47 mit 3½ Zimmern, 91 mit 4½ Zimmern, 23 mit 5½ Zimmern, 1 Pflegewohnung), 19 Separatzimmer, 19 Ateliers, 13 Bastelräume, 2 Gemeinschaftsräume, 1 Kindergarten, 1 Kinderhort

##### Mietzinsbeispiele (Basis Hypozins 3%):

3½-Zimmer-Wohnung (77–97 m<sup>2</sup>):  
1108–1673 CHF plus 145 CHF NK  
4½-Zimmer-Wohnung (98–121 m<sup>2</sup>):  
1302–1854 CHF plus 160 CHF NK

##### Baukosten (BKP 1–5):

58,5 Mio. CHF total  
2712 CHF/m<sup>2</sup> HNF





Tageslicht, Holz bei den Handläufen und eine starke Farbgestaltung zeichnen die Treppenhäuser aus.

Beides zusammen schafft eine hohe Lufthygiene, dank feinen Filtern in den Luftkanälen. Gleichzeitig verhindert die Lüftung ein unkontrolliertes Ausströmen von warmer Innenluft. So wird das Wohnen im Wolfswinkel ebenfalls energieeffizient: Die Gebäude sind im Minergiestandard erstellt, was den Energieverbrauch halbiert. Der Ökologie aber nicht genug: Wärmepumpen liefern erneuerbare Energie aus dem Boden und via Dach fliesst Solarstrom ins Netz. Gemäss ABZ-Präsident Peter Schmid ist die Versorgung zu rund 80 Prozent mit den Energiequellen vor Ort abgedeckt.

#### Nachhaltiges Konstruktionsprinzip

Für einmal aber bleibt das Wesentliche verborgen. An der Oberfläche nur teilweise zu

erkennen ist das Konstruktionsprinzip, das für einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen spricht. Nicht sichtbar ist etwa das Gerüst aus Eisenträgern, auf dem sich die Betonplatten halten. Und die Fassadenverschalung mit gelbem Anstrich halten Holzständerelemente, die innen mit Gipsplatten und aussen mit Holzwerkstoffplatten beplankt sind. Zusätzliche Holzfasertplatten bilden die dazwischen liegende Dämmschicht. Der Vorteil dieser Holzkonstruktion? Die Aussenwände sind schlank und sparen Raum: Architekt Markus Bircher hat berechnet, dass damit rund 17 Quadratmeter Wohnfläche pro Geschoss gegenüber der massiven Bauweise gewonnen werden konnten.

So verursacht die rationelle und umweltbewusste Bauweise keinen Widerspruch:

Die vorgefertigten Holzelemente weisen einen vergleichsweise geringen Anteil an grauer Energie auf. Zudem lassen sie sich problemlos ersetzen und senken den Sanierungsaufwand zum gegebenen Zeitpunkt. Auch in den Wohnungen ist der bauliche Flexibilisierungsgrad hoch: Die Zwischenwände bestehen aus einfachem Mauerwerk, weshalb auch sie jederzeit und mit geringem Aufwand veränderten Bedürfnissen angepasst werden können.

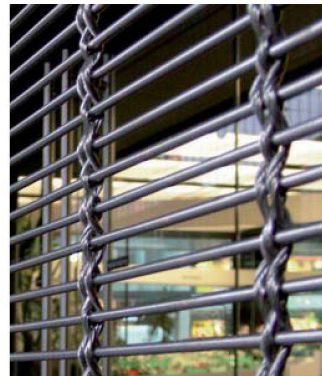
#### Wolfspfole und Wohnmodelle

Ein letzter Augenschein im Wolfswinkel: Der Bauleiter ist innen und aussen daran, allfällige Mängel aufzuspüren. Auch die letzten der sieben Wohnzeilen und zwei zusätzliche Erdgeschosse sind bald bezugsbereit. Eines ist für ein begleitetes Wohnmodell mit hochbetagten Menschen reserviert. In das Zweite zieht ein Kindergarten mit Hort ein. Sämtliche Haus-, Wohnungs- und Terrassenzugänge sind zudem stufen- und barrierefrei.

Spuren hinterlassen soll der Genossenschaftsgedanke auch ausserhalb der Siedlung. Einmal im eigentlichen Sinn des Wortes – mit Kunst am Bau: Auf die angrenzende Freizone wird eine überdimensionale Wolfspfole aus Beton gesetzt, geschaffen von der Westschweizer Künstlerin Carmen Perrin. Und zum Zweiten künden Plakate von «Grün Stadt Zürich» an, dass die benachbarte Quartierstrasse in eine grosszügig begrünte Wohnstrasse umgestaltet werden soll. Das Alltagsgesicht des Zürcher Stadtteils Affoltern wird sich dadurch verändern. Trotz des starken Wachstums in den letzten Jahren wird es aber schon bald wohnliche Züge tragen – wenn alle neuen Siedlungen so umfassend und sozialverträglich gestaltet sind wie der Wolfswinkel. ☺

Anzeige

## es klappt rafft rollt...



Wir sind die Experten im Bereich Licht-, Sonnen- und Wetterschutz am Gebäude. Den Wunsch nach Sicherheit erfüllen wir mit speziellen Produkten.

Persönliche Beratung, sorgfältige Planung sowie tadellose Montage und engagierter Service sind bei Renova Roll garantiert.

**RENOVA ROLL**  
es klappt rafft rollt

Renova Roll AG  
Stationsstrasse 48d, 8833 Samstagern  
Tel. 044 787 30 50, Fax 044 787 30 59  
info@renova-roll.ch, www.renova-roll.ch