

# Sorgfalt bis ins Detail : SAW erstellt Alterssiedlung Krone in Zürich Altstetten

Autor(en): **Maire, Lisa**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-247660>

## **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.

SAW erstellt Alterssiedlung Krone in Zürich Altstetten

# Sorgfalt bis ins Detail

Die Siedlung Krone ist das Ergebnis einer ungewöhnlichen Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Städtebau, dem Baukonzern Implenia und der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW). Trotz Kostendruck sind 52 günstige Wohnungen entstanden, die viel Wohnwert bieten und bis ins Detail altersgerecht konzipiert sind.

## Von Lisa Maire

Als die Mieterinnen und Mieter im Mai 2011 in die «Krone Altstetten» einzogen, war dies auch für Linda Mantovani ein besonderer Moment: Die «Krone» sei nicht nur die erste Neubausiedlung der Stiftung seit 1994, sondern auch etwas Besonderes wegen der eigenwilligen Entstehungsgeschichte, erzählt die geschäftsführende Direktorin der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW). Diese Geschichte begann 2004 mit einem Projekt der Implenia Development AG (die damals noch Zschokke Immobilien hiess) für eine Wohnüberbauung auf einem teilweise denkmalgeschützten Areal hinter dem Lindenplatz im Zürcher Quartier Altstetten.

## Innovative Zusammenarbeit

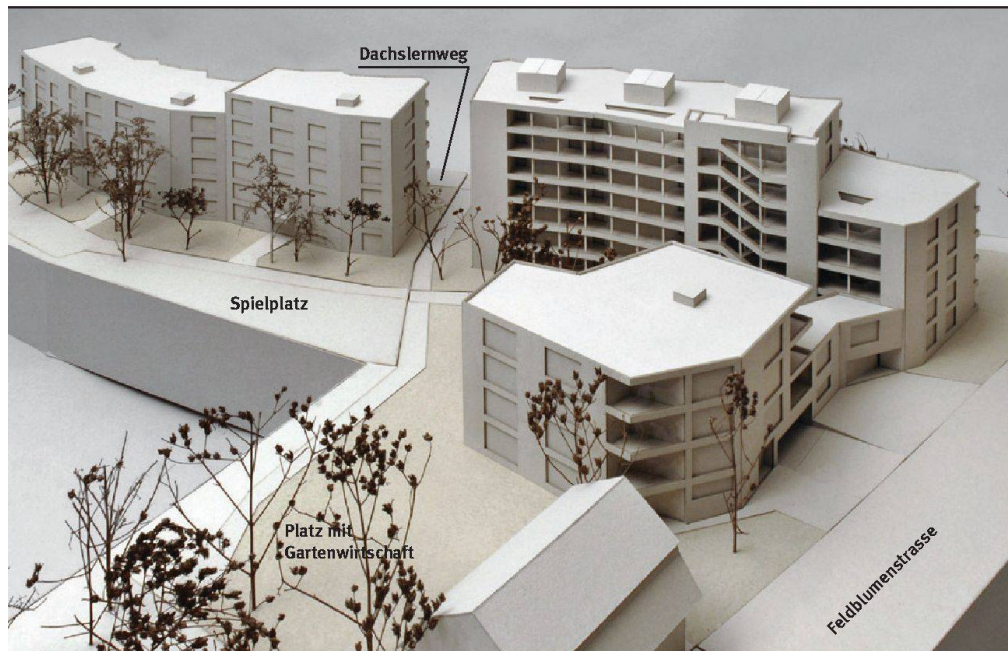
Eine Baugenehmigung lag vor, doch war das Amt für Städtebau ziemlich unglücklich über die Nähe der geplanten Neubauten zu den geschützten Objekten, dem Gasthaus Krone und der dazugehörigen Scheune. So entwickelte sich eine innovative Idee: Die Stadtplaner schlugen vor, das städtische, damals als Parkplatz genutzte Grundstück zwischen den beiden privaten Bauparzellen dazuzugeben und Implenia ein neues Überbauungskonzept für das gesamte Areal anzubieten. Um die städtebauliche und architektonische Qualität zu garantieren, sollte ein Wettbewerb ausgeschrieben werden.

Implenia liess sich auf das Abenteuer ein, die SAW erhielt von der Stadt die Chance, mitzumachen – und schon folgte der zweite innovative Streich: Die beteiligten Bau-träger einigten sich darauf, die Nutzungen der einzelnen Grundstücke in einen Topf zu werfen und sinnvoll neu zu verteilen. Die Parzellengrenzen fielen also. Dies war der Befreiungsschlag im Hinblick auf eine städtebaulich optimale Überbauung mit 52 Alterswohnungen, 42 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 88 Stellplätzen, 37 davon öffentlich. Schnell lag die Baubewilligung vor, dann kam es allerdings zu einem Projektstopp wegen politischer Rangeleien um die Parkplätze. 2008

Korridore gibt es keine, die Wohnungen bestehen aus einer einzigen Raumsequenz.







**Modell der Gesamtanlage:** Die Alterswohnungen befinden sich im sieben- und fünfgeschossigen Laubenganghaus. Im zweigeschossigen Anbau an der Feldblumenstrasse sind Eingangsfoyer und Gemeinschaftsnutzungen untergebracht. Im Vordergrund der Platz, der sich gegen die Badenerstrasse und das Restaurant Krone hin öffnet, mit der denkmalgeschützten Scheune.

stimmte der Gemeinderat schliesslich dem Verkauf des städtischen Grundstücks an die SAW zu, und im Januar 2009 fuhren die Bagger auf.

**Gartenwirtschaft und Kinderspielplatz**

Das Projekt des Büros von Ballmoos Krucker Architekten, das den Wettbewerb gewann, stärkt die Autonomie der denkmalgeschützten Häuser: Indem der südliche Arealbereich mit einer L-förmigen Grossform besetzt wird, bleibt das Areal zwischen Gasthaus Krone und Scheune frei. Dieser Platz, der sich zur Badenerstrasse hin öffnet, wird zu einem grosszügigen Hof mit Park, Kinderspielplatz und Gartenwirtschaft sowie locker geführten Erschliessungswegen umgestaltet. Dahinter stehen die Bauten mit den Eigentums- und Alterswohnungen: zwei gegliederte, vier- bis siebengeschossige Baukörper, auf der Seite des Dachslernwegs durch einen schmalen Weg voneinander getrennt, gegen die Feldblumenstrasse hin durch einen niedrigen Nebentrakt der Alterssiedlung miteinander verbunden. Die Bauten werden optisch über eine gemeinsame, polygonal bewegte Kontur ihrer Südfassaden zusammengehalten.

Diese Bewegung über die gesamte räumliche Sequenz hinweg habe man bereits im Wettbewerb zum Entwurfsprinzip erhoben, schaut Architekt Thomas von Ballmoos zurück. Sie sei eine Reaktion auf das sehr spezielle Grundstück mit seinen ebenfalls polygonalen Formen. Die stumpfen Winkel erhöhen die plastische Wirkung, was durch die Materialbeschaffenheit der Fassaden noch unterstützt wird: Ein hochwertiger, leicht metallisierter Putz, mit dem Mittel des Besenstrichs aufgetragen, verleihe den Häusern schon bei feinstem Sonneneinstrahlung einen vielfältig schimmernden Glanz, lobt von Ballmoos.

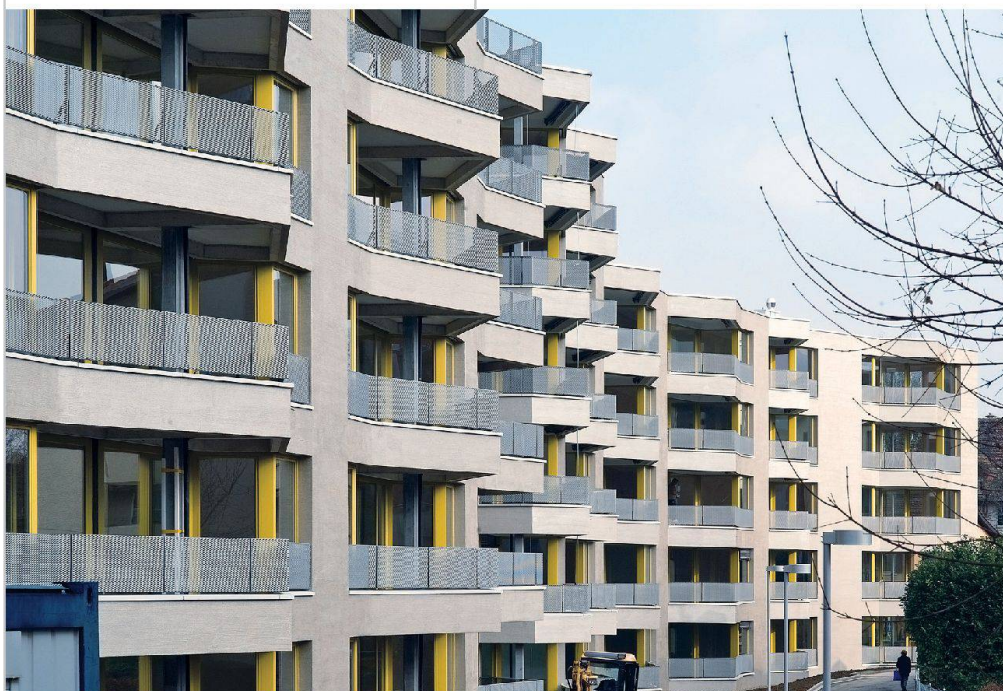
**Wirtschaftlich trotz schwieriger Ausgangslage**

Die SAW hat ihre Siedlung als Laubenganghaus mit 40 Zweizimmer- und 12 Dreizimmerwohnungen gebaut. Sämtliche Wohnräume, Schlafzimmer und Balkone sind gegen Süden orientiert, mit Sicht ins Grüne oder bis in die Berge, Wohnküchen und Erschliessungen liegen gegen Norden zum Wohnhof. Im Ost-West-orientierten zweigeschossigen Anbau befinden sich das Eingangsfoyer, ein Gemeinschaftsraum mit Küche und Terrasse zum Park, das Spitex-Büro, ein Wohlfühl- und Pflegebad sowie ein Waschsalon. Neben dem Eingang an der Feldblumenstrasse liegt auch die Zufahrt zur Tiefgarage. Die Siedlung erreicht Minergie-Standard, hat innen und aussen grosszügige Gemeinschaftsflächen, komfortable Wohnungen – und moderate Miet-

preise: Rund 1300 Franken netto kostet eine freitragende Zweizimmerwohnung, rund 300 Franken mehr eine freitragende Dreizimmerwohnung.

Um diese Mietpreise ohne Abstriche bei der Qualität zu erreichen, stand die SAW beim Bau unter hohem Kostendruck. Die spezielle Ausgangslage – die gemeinsame Projektentwicklung mit Implenia – machte die Sache nicht einfacher: Als die SAW auf den Zug aufsprang, war da ja schon ein Generalunternehmer, der den späteren Auftrag bereits in der Tasche hatte. «Das waren

Die Südfassaden erstrecken sich entlang dem Dachslernweg.







Blick von der Küche in Bad und Wohnzimmer.



Foto: Lisa Maire

Das Laubenganghaus mit den Alterswohnungen.



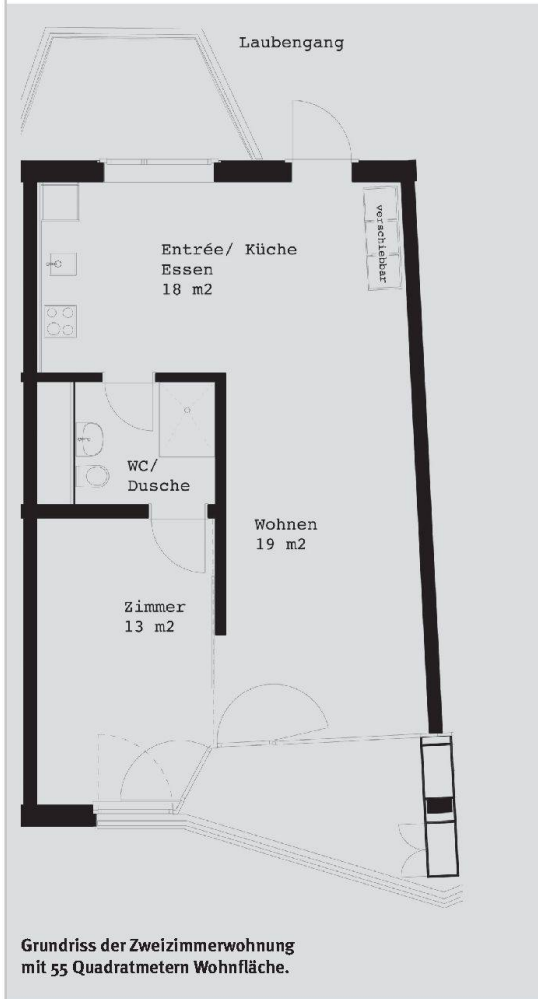
Eingangsfoyer an der Feldblumenstrasse.

natürlich harte Voraussetzungen für Preisverhandlungen», erklärt der Vertreter der Bauträgerin, Architekt Andreas Wirz. Trotzdem steht für ihn fest: «Wir haben ein qualitativ sehr gutes Haus zu einem guten Preis erhalten.» Dass die Kosten pro Quadratmeter Hauptnutzfläche für gemeinnützigen Wohnungsbau trotzdem vergleichsweise hoch ausfallen, hat vor allem mit dem Wohnungsmix einer Alterssiedlung zu tun: lauter kleine, hochinstallierte Wohnungen – viel Küche und Bad auf wenig Wohnfläche. Im SAW-internen Vergleich sei die Krone durchaus ein günstiges und wirtschaftliches Projekt, versichert Wirz.

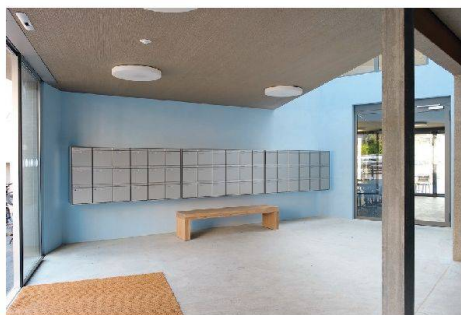
**Keine Korridore**

Der SAW war es wichtig, unter dem Kostendruck Prioritäten zu setzen. So sollten die

allgemein zugänglichen Bereiche der Siedlung einen gewissen hochwertigen Charakter haben. Man wollte viele Begegnungsorte, spannende Aus- und Durchblicke im und um das Haus. Getreu dem Motto «Begegnungen ermöglichen, aber nicht erzwingen» führt heute einer der direkten Wege zur Alterssiedlung am Kinderspielplatz vorbei. Und die Laubengänge, die mit vier vom Dach her belichteten Lufträumen aufgewertet sind, haben ab der ersten Etage brückenartige Wohnungszugänge. Auf diese Weise wird eine gewisse Distanz zu den Küchenfenstern geschaffen, die Diskretion und Kontakt gleichzeitig gewährleistet. Auch bei der Ausstattung der gemeinschaftlichen Räume hat man sich etwas mehr geleistet. Etwa ein Wohlfühlbad, «das auch in ein Mehrstern-Hotel passen würde» (Wirz)







Grosszügigkeit zeichnet die gemeinschaftlichen Nutzungen aus: Eingangsfoyer, Waschküche, Pflegebad und Gemeinschaftsraum.

oder einen sehr gut eingerichteten Waschlalun, mit einem grossen Tisch, auf dem man Wäsche zusammenlegen kann.

Als wichtiges, kostensparendes Element beeindruckt die äusserst effizienten Wohnungsgrundrisse: keine Korridore, nur eine einzige Raumsequenz, die einen inneren Parcours ermöglicht, wobei die Schlafzimmer mittels Schiebetüren separiert werden können und der Nassraum über Türen auf zwei Seiten verfügt. Ein mobiler Schrank erlaubt zudem eine nachträgliche Zonierung des Eingangsbereichs. Mit 55 beziehungsweise 70 Quadratmetern (den vorgegebenen Minimalflächen der Wohnbauförderung) sind die Wohnungen eher klein, dank ihrer Offenheit und Transparenz wirken sie dennoch grosszügig. Das sei genau das, was die SAW anstrebe, betont Linda Mantovani: «Wir fahren zwar knapp mit den Quadratmetern, diese sollen aber architektonisch so geschickt genützt werden, dass qualitativ hochwertige Wohnungen entstehen, in denen man sich wohlfühlt.»

#### Durchdachte Details

Zum Wohnkomfort gehören Details wie Eichenparkett oder ein Balkon-Wandschrank, hindernisfreie Duschen mit Sitz, genügend Platz für einen Rollstuhl vor der Toilette, grosse Kühl- und Gefrierschränke sowie eine sehr gute Beleuchtung und durchgehend schubladierte Unterschrän-

ke in der Küche. Bei der Materialisierung der Räume spielen die langjährigen Erfahrungen der SAW mit einer älteren Mieterschaft eine wichtige Rolle. So sind zum Beispiel die Duschen heute nicht mehr ganz ebenerdig, sondern haben einen kleinen Absatz – damit sich die Leute wieder richtig zu duschen trauen und keine Angst mehr haben, das Wasser laufe aufs Parkett hinaus.

Zu einem altersgerechten Bad gehören – im Hinblick auf allfällige Schwindelattacken – auch spiegelarme Fliesen, die gegenüber der Toilette mit Orientierungshilfen wie Handtuchhalter oder Ähnlichem versehen sind. Zudem haben die Küchen nur noch Granitabdeckungen mit optisch ruhigen Oberflächen, auf denen das Rüstmesser nicht mehr dauernd «verschwindet». In der Krone ist übrigens auch das poppige Lila hinter der Küchenabdeckung «altersgerecht»: Es trifft perfekt den Farbgeschmack der (vorwiegend weiblichen) Mieterschaft, wie Rückmeldungen ergaben.

#### Win-win-Situation

Für Linda Mantovani ist die Krone ein sehr schönes Beispiel dafür, dass etwas Spannendes entstehen kann, wenn die beteiligten Parteien offen einander gegenüber sind, in der Lage, über ihre eigenen Schatten zu springen und einen dritten Weg zu suchen. «Alle haben gewonnen», ist sie überzeugt. Die Stadt hat eine bessere urbane Qualität des Ortes und eine Aufwertung der ge-

schützten historischen Bauten, die SAW hat endlich wieder eine schöne neue Siedlung, die Implanzia konnte dank Arealbonus zusätzliche Wohnungen bauen. Auch die Quartierbewohner profitieren, denn dank der neuen Situation fand sich wieder jemand, der den alten Gasthof Krone als Quartierbeiz weiterführen will.

Vor allem aber profitieren jene Menschen zwischen 66 und 89 Jahren, die nun in ihrem vertrauten Quartier eine attraktive Alterswohnung gefunden haben: günstig, komfortabel, ruhig und trotzdem zentral gelegen, in kurzer Gehdistanz zum Lindenplatz mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Bus und Tram. Die Bedeutung, die eine solche Wohnung für ihre Bewohnerinnen und Bewohner haben kann, zeigen nicht zuletzt berührende Szenen, wie sie sich bei der Erstbesichtigung abspielten. Andreas Wirz erinnert sich: «Es gab Leute, die weinten, als sie in ihrer künftigen Wohnung standen und merkten, dass man die Alpen sieht.»

#### Baudaten

##### Bauträgerin:

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

##### Architektur:

von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich

##### Bauträgerinnenvertreter:

Andreas Wirz, dipl. Architekt ETH, Zürich

##### Totalunternehmer:

Implanzia Generalunternehmung AG, Dietlikon

##### Unternehmen (Auswahl):

Bresga Fenster AG (Fenster)  
Bruno Piatti AG (Küchen)  
AS Aufzüge AG (Aufzüge)  
Schenker Storen AG (Storen)  
Lunor G. Kull AG (Raumluftwäschetrocknung)

##### Umfang:

52 Wohnungen, Gemeinschaftsraum mit Küche, Pflegebad, Spitzbüro, Waschlalun, Unter-niveaugarage (Anteil)

##### Baukosten (BKP 1-5):

13,6 Mio. CHF total  
4200 CHF/m<sup>2</sup> HNF

##### Mietzinse (Durchschnitt):

2-Zimmer-Wohnung (55 m<sup>2</sup>) freitragend:  
1300 CHF plus 200 CHF NK\*  
2-Zimmer-Wohnung (55 m<sup>2</sup>) subventioniert:  
950 CHF plus 200 CHF NK\*  
3-Zimmer-Wohnung (70 m<sup>2</sup>) freitragend:  
1580 CHF plus 260 CHF NK\*  
3-Zimmer-Wohnung (70 m<sup>2</sup>) subventioniert:  
1260 CHF plus 260 CHF NK\*

\* Nebenkosten inklusive Pauschale SAW-Dienstleistungspaket