

# Flarzhaus modern interpretiert

Autor(en): **Bürgisser, Thomas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **91 (2016)**

Heft 11: **Neubau**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-658386>

## **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.



Der erste Bau der Siedlung Flarzett mit den neun Reihenhäusern ist im Sommer 2016 bezogen worden.

GWG verwirklicht in Elsau (ZH) ein generationenübergreifendes Wohnprojekt

# Flarzhaus modern interpretiert

Generationenübergreifendes Wohnen im dörflichen Umfeld – dieses Ziel verfolgt die GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur mit ihrer Überbauung «Flarzett» im zürcherischen Elsau. Als architektonisches Vorbild dienten die im Zürcher Oberland weit verbreiteten traditionellen Flarzhäuser.

Von Thomas Bürgisser

Nur wenige Autominuten von Winterthur prägen Bauernhäuser das Dorfbild – zum Beispiel in Elsau, das östlich an die Stadt grenzt. Hier finden sich noch die traditionellen Flarzhäuser, historisch gewachsene Gebäude mit mehreren kleinen Wohneinheiten, die im Zürcher Oberland verbreitet sind und früher meist von Kleinbauern und ihren Familien bewohnt waren. An dieser reihenhausartigen Bebauung hat sich die GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur bei ihrem jüngsten Siedlungszuwachs orientiert. «Die Idee ist während des Projektwettbewerbs entstanden», führt Andreas Siegenthaler aus, Geschäftsführer der GWG.

Die Genossenschaft besitzt in Winterthur und Agglomeration über 1300 Wohnungen

und gehört damit zu den grössten Baugenossenschaften der Region. In Elsau besass die GWG bisher zwei Überbauungen, die sie erst kürzlich sanierte. Während der engen Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde die Genossenschaft auf drei Grundstücke aufmerksam, die sie im Jahr 2012 von den jeweiligen Eigentümern erwerben und zu einer Parzelle vereinen konnte. Noch im gleichen Jahr lud die GWG fünf Architekturbüros zu einem Projektwettbewerb ein.

## Bunter Wohnungsmix

Die Vorgaben resultierten zum einen aus der Lage in der Kernzone des Dorfes, die unter anderem eine Integration ins Ortsbild voraussetzte und Giebeldächer vorsah. Hinzu kam,



Die Lösung mit den drei Gebäuden auf dem langgezogenen Grundstück (siehe auch Situationsplan rechts) ermöglicht eine optimale Ausnutzung und lässt trotzdem viel Grünfläche (Fotomontage).



So präsentieren sich die Reihenhäuser von der Strassenseite.

Bild: Sascha Lienhard



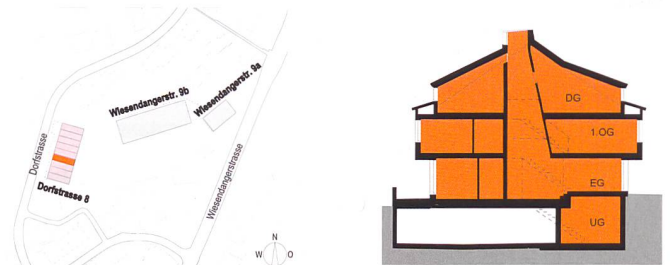
Pläne: zVg

DG

OG

EG

Bild: Thomas Bürgisser



Grundriss, Situation und Schnitt eines Reihenhauses mit fünf Zimmern und 125 Quadratmetern Fläche.

dass die GWG ein generationenübergreifendes Angebot schaffen sowie das vorhandene Ausnutzungspotenzial mit möglichst vielen und trotzdem abwechslungsreichen Wohneinheiten ausschöpfen wollte. «Wir gingen dafür bewusst an die untere Grenze der heute üblichen Quadratmeterzahl für die einzelnen Wohnungsgrößen», erklärt Philipp Brunnschweiler, Vorstandsmitglied der GWG und Präsident der Baukommission. Die Jury, bestehend aus externen Fachjuroren sowie Vertretern der GWG, der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege, entschied sich schliesslich für das Projekt «Flarzett» von Stauer & Hasler Architekten, Frauenfeld. Es nimmt das Motiv der Flarzhäuser auf und erfüllte damit die Vorgaben ideal.

Insgesamt besteht die Überbauung aus drei Gebäuden. Während unter einem Dach neun 5- bis 6-Zimmer-Reihenhäuser für Familien integriert sind, finden sich im zweiten Gebäude 18 Wohnungen, von 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss bis hin zu den darüberliegenden, zweigeschossigen 3- bis 4-Zimmer-Maisonetten. Im dritten Gebäude, dem Generationenhaus, das als einziges ganz barrierefrei

sein wird, befinden sich nochmals sechs 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sowie ein fünfzig Quadratmeter grosses Gemeinschaftslokal. «Durch diesen breiten Wohnungsmix wollen wir den Bewohnern der Überbauung später auch die Möglichkeit geben, je nach Lebenssituation innerhalb der Siedlung zu wandern», erklärt Andreas Siegenthaler. So könnten beispielsweise Eltern nach dem Auszug der Kinder aus den Reihenhäusern in eine kleinere Wohnung im zweiten Haus wechseln.

### Originalgetreue Biberschwanzziegel

Ende 2014 begann der Bau, wobei die drei Gebäude gestaffelt in Angriff genommen wurden. Diesen Sommer konnten als Erstes die Reihenhäuser bezogen werden – und schon hier zeigt sich, wie gut das Konzept aufgeht. Massive Steinsockel bilden das Unter- und Erdgeschoss, darüber thront ein zweigeschossiger Aufbau aus Holz. In der gleichen Bauweise wird auch das zweite Haus mit 18 Wohnungen erstellt, während das Generationenhaus aus einem Steinkern mit Säulen besteht und der gesamte Mantel aus Holz gefertigt wird. Für das dörfliche Komplettbild sorgen die Biber-



Ein elf Meter hoher Lichtkamin bringt zusätzliches Licht in die sonst eher schmalen, langgezogenen Räume.

schwanzziegel, die auf allen Dächern verlegt werden. Die GWG konnte sie von der Denkmalstiftung des Kantons Thurgau erwerben. Unterbrochen wird das Dach von Lukarnen, dank denen auch die Räume in den obersten Stockwerken trotz Giebeldach komfortablen Wohnraum bieten. «Bewusst haben wir bei dieser Siedlung ausnahmsweise auf Solarpanels verzichtet», erklärt der GWG-Verantwortliche. Dafür setzte man bei Heizung und Warmwasser für die gesamte Überbauung auf eine Erdsondenanlage. Allgemein entsprechen die Gebäude zwar grösstenteils dem Minergie-Standard. Für die Zertifizierung fehlt jedoch die Komfortlüftung. Auch mit Blick auf den Wartungsaufwand entschied sich die GWG stattdessen für eine Lösung mit Nachströmöffnungen in der Fassade.

### Lichtkamin statt Feuerstelle

Auch im Innern der Reihenhäuser zeigt sich der Bezug zum traditionellen Flarzhäuser. Wo früher im Zentrum der Wohneinheit die Küche mit Kamin zum Heizen und Kochen zu liegen kam, baute man einen elf Meter hohen Lichtkamin ein. Dieser besitzt auch Fenster zu den einzelnen, daran anschliessenden Räumen, was für zusätzlichen Lichteinfall in den mit rund vier Metern eher schmalen, langgezogenen Grundriss sorgt. Mit Details im Innenausbau wird die Flarzhäuserthematik zusätzlich aufgenommen und modern interpretiert, beispielsweise mit Griffleisten und Sockeln aus Eschenholz in der

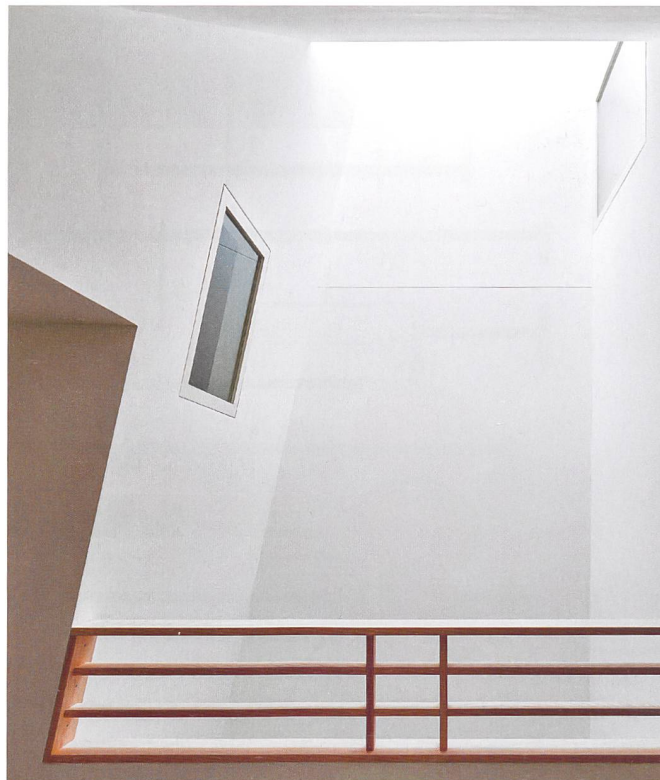
Küche, schmalen Keramikplatten in den Nassbereichen, dem graubraun eingefärbten Fliesenzementbelag im Ess- und Wohnbereich oder der Innentreppe aus Eschenholz. Sämtliche Wohnungen verfügen je nach Grösse über ein bis zwei Badezimmer sowie – abgesehen vom Generationenhaus – über eigene Waschtürme. In zwei Einstellhallen stehen 46 Parkplätze zur Verfügung. Die GWG hofft jedoch auf so wenige Autos wie möglich und stellt dafür über Mobility und deren «mobility@home»-Lösung ein Carsharing zur Verfügung. ➔



Auch im Innern wird der Bezug zum Traditionellen aufgenommen, zum Beispiel mit Griffleisten aus Eschenholz in der Küche oder der Treppe aus demselben Werkstoff.



Auch die Gestaltung der Badezimmer ist den Flarzhäusern nachempfunden.



Fenster gegen den Lichtkamin sorgen für mehr Tageslicht.

Das Bauen in der Kernzone mit nur zwei Geschossen und einem Giebeldach hat für eine ländliche Region eher hohe Mieten zur Folge, mit netto rund 1250 Franken für eine 2-Zimmer-Wohnung (51 m<sup>2</sup>) bis 2600 Franken für ein Reihenhäuser (135 m<sup>2</sup>). Trotzdem: «Für die Reihenhäuser war das Interesse riesig, so dass wir sehr gut auf die Durchmischung der Mieter achten konnten», so Andreas Siegenthaler. Etwas weniger gross ist bisher die Nachfrage nach den 18 Wohnungen im zweiten Haus, das jedoch auch erst im Februar fertiggestellt sein wird. Die Mieterauswahl ist wichtig: «Schon jetzt besteht unter den Familien in den Reihenhäusern ein grosser Zusammenhalt. Diesen möchten wir natürlich aufrechterhalten, wenn die Mieter der anderen Häuser einziehen.»

## Baudaten

### Bauträgerin:

GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur, Winterthur

### Architektur, Baumanagement und Bauleitung:

Stauer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld

### Unternehmen (Auswahl):

Hans Stutz AG (Baumeister)  
Arge Zehnder AG/Baltensperger AG (Holzbau)  
4B Fenster AG, Bösch AG (Fenster)  
Renova Roll AG (Sonnenschutz)  
Herzog Küchen AG (Küchen)  
AS Aufzüge AG (Lifte)

### Umfang:

33 Wohnungen, davon 11 Reihenhäuser, Siedlungslokal, 2 Einstellhallen

### Baukosten (BKP 1-5):

16,7 Mio. CHF total  
4478 CHF/m<sup>2</sup> HNF (ohne Parkierung)

### Mietzinsbeispiele:

2-Zimmer-Wohnung (51 m<sup>2</sup>):  
1120 CHF plus 130 CHF NK  
4-Zimmer-Dachmaisonette (115 m<sup>2</sup>):  
2000 CHF plus 290 CHF NK  
6-Zimmer-Reihenhäuser (135 m<sup>2</sup>):  
2300 CHF plus 330 CHF NK

## Brand bringt Zeitplan durcheinander

So erhofft sich die GWG, dass die Genossenschaftler selbst Hand anlegen, zum Beispiel bei einem Teil der Aussenraumgestaltung: Ergänzungen wie beispielsweise Gemüse- oder Blumenbeete werden ihnen überlassen. Auch über die Nutzung des rund fünfzig Quadratmeter grossen Gemeinschaftslokals im Generationenhaus sollen sie selber entscheiden. «Unsere Idee ist, dass dieses unter anderem ein erweitertes Wohnzimmer für sämtliche Bewohner wird», erklärt Baukommissionspräsident Philipp Brunnschweiler. Eine Einzimmerwohnung im Generationenhaus wird ausserdem vorläufig nicht belegt, um dort bei Interesse eine Gästewohnung einzurichten.

Bis es so weit ist, werden jedoch noch einige Monate vergehen. Wegen eines Brandes, der in der Tiefgarage ausbrach und eine grosse Raucherentwicklung zur Folge hatte, musste man die Arbeit im September vorläufig stoppen. Das Generationenhaus wird deshalb statt wie vorgesehen Ende 2016 erst im Sommer 2017 fertiggestellt. Der Brand könnte nicht nur den Zeitplan durcheinanderbringen, sondern auch das Budget belasten, das man bis dahin plangemäss einhalten konnte. «Wir gehen aber davon aus, dass die Versicherung die Kosten übernehmen wird.» So oder so schmerze, dass sehr gut gemachte Arbeit der Handwerker zerstört wurde, sagt Andreas Siegenthaler. Der GWG-Geschäftsführer blickt aber nach vorne und hofft, dass man vielleicht doch schon früher abschliesst und das genossenschaftliche Leben definitiv starten kann. ■