Feudales Balkonien : Siedlung Frohheim in Zürich-Affoltern von Müller Sigrist Architekten und EM2N Architekten

Autor(en): **Ringli, Kornel**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **99 (2012)**

Heft 5: **Balkone und Loggien = Balcons et loggias = Balconies and Loggias**

PDF erstellt am: **29.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-349102

Nutzungsbedingungen

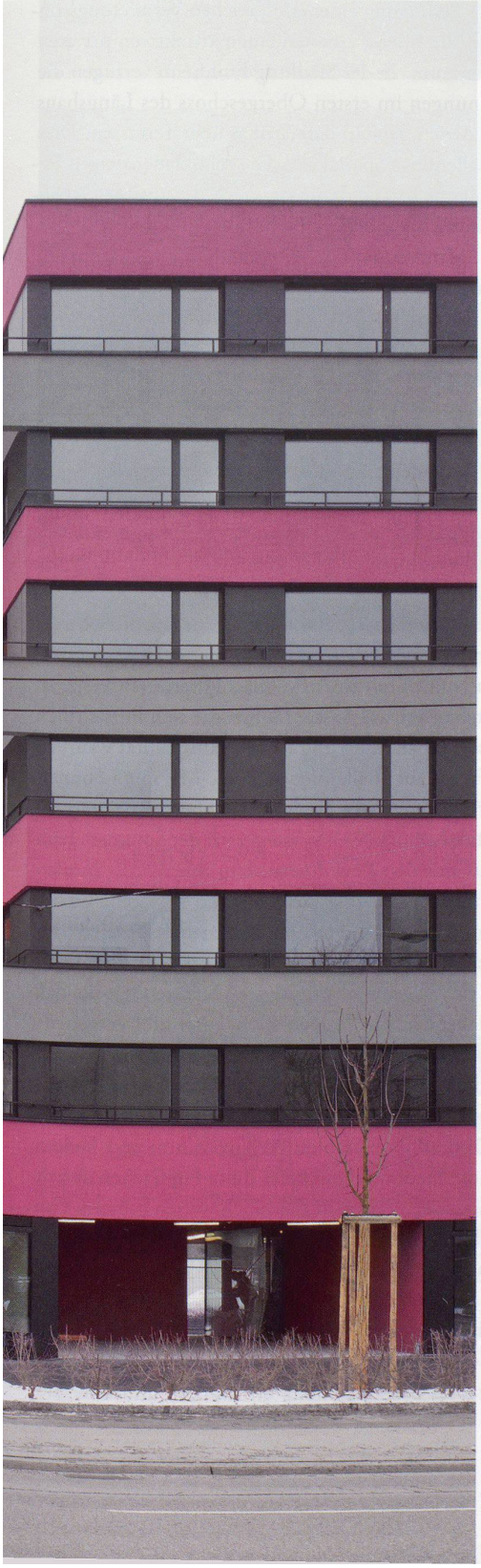
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung 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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch



Feudales Balkonien

Siedlung Frohheim in Zürich-Affoltern von Müller Sigrist Architekten und EM2N Architekten

Text: Kornel Ringli, Bilder: Roger Frei Mehr Stadt, mehr Architektur, offene Grundrisse und vor allem grosse und räumlich differenzierte private Aussenräume locken ein neues Publikum von zentralen Wohnlagen an den Stadtrand. Bei verhältnismässig tiefen Mieten werden in der Siedlung Frohheim Wohnansprüche befriedigt, wie sie bislang besseren Lagen vorbehalten waren.

Die Verknappung und Verteuerung des Angebots in der Innenstadt treibt die Wohnungssuchenden an die Stadtränder. Vor allem bei neuen Wohnbauten an schwierigen Lagen wird die flächenmässige Grosszügigkeit der Wohnungen bewusst als «Entschädigung» eingesetzt: Lärm und Verkehr, aber auch Zentrumsferne sowie ein fehlendes Unterhaltungsangebot sollen durch ausgefeilte Grundrisse und ein hohes Niveau der technischen Ausstattung kompensiert werden. Folglich sind bei Mietwohnungen überhohe Räume, Wohnemporen oder eingezogene und verglaste Balkone mittlerweile keine Besonderheit mehr.

Die Siedlung Frohheim der gleichnamigen Baugenossenschaft bildet diese Entwicklung exemplarisch ab. 2005 aus einem Studienauftrag hervorgegangen, hat die Überbauung ein neues, junges Publikum nach Zürich-Affoltern gebracht – obschon neben dem peripheren Stadtquartier auch die Lage an der stark befahrenen Wehntalerstrasse zunächst nicht darauf schliessen liesse. Was braucht es also – abgesehen von vergleichsweise günstigen Mieten –, um Eltern und junge Paare in Zürichs Norden, in den Schatten des Hönggerbergs zu locken? Vorweggenommen sei: Es sind nicht bieder in Erscheinung tretende Genossenschaftsbauten der Umgebung mit ihrer typischen Architektur der Bescheidenheit. Vier Punkte müssen heute erfüllt sein: Städtische Qualitäten, zeitgemässe Architektur, attraktive private Aussenräume und grosszügige Wohnungszuschnitte.

Mehr Stadt, weniger Mief

Um die 132 Wohnungen zu vermieten, braucht es zunächst also mehr Stadt. Der Weg dorthin führte über das Bauprogramm, das neben den Wohnungen auch

Gewerbeflächen vorsah, und die Wahl einer passenden wie nahe liegenden Nutzungsanordnung: Gewerbe unten, Wohnen oben. Nach innerstädtischem Vorbild beherbergt die Überbauung entlang der Wehntalerstrasse eine Handvoll Läden und Dienstleistungsbetriebe sowie zwei Kinderhorte. Zusammen mit der schmalen Autovorfahrt sorgt dies für eine wohltuende räumliche Zäsur an der Durchgangsstrasse, die in der näheren Umgebung von stark geschlossenen Fassaden und abweisenden Lärmschutzwänden geprägt ist. Müller Sigrist und EM2N sahen angesichts der Lage an der Wehntalerstrasse, der Haupterschliessungsachse des Quartiers, die Möglichkeit, zwischen den zwei bestehenden Subzentren Glaubten und Zehntenhausplatz einen weiteren Schwerpunkt zu schaffen. Anstelle des früheren Siedlungsteppichs mit kleinteiligen, dreigeschossigen Reihenhäusern schwebte ihnen ein städtischeres Ensemble vor, das «über die Parzelle hinaus einen spezifischen Ort für Affoltern definiert», so die Architekten. Die Voraussetzungen dafür sind vorhanden. Ob dereinst jener «übergeordnete öffentliche Ort» entsteht, den die Architekten anstrebten, wird die Zukunft zeigen müssen.

Das zweite Kriterium bildet der zeitgemässe Ausdruck des Gebäudes. Anstatt «Biederkeit» sollte die Siedlung einen «offenen und urbanen» Eindruck vermitteln. Neben den eben beschriebenen programmatischen Aspekten ist es insbesondere die auffällige Farbigkeit der Hülle, die ins Auge sticht. Der Künstler Jörg Niederberger wählte für das Farbkonzept der Fassaden vier unterschiedliche, sich lediglich in ihrer erdigen Tonalität gleichende Farben sowie einen Grauton und markierte damit auf den Fassaden horizontale Felder. Zusammen mit den Panoramafenstern hebt die Farbigkeit die Siedlung von den umliegenden Überbauungen ab. Die Abkehr vom kleinmassstäblichen Muster findet darüber hinaus auch in der Siedlungstypologie ihren Niederschlag. Die Architekten wählten ein punktförmiges Bebauungsmuster, das sie entlang der Strasse mit einem Längsbau kombinierten, der die Verkehrsemissionen von den dahinter liegenden Gebäuden fern hält. Dabei bezogen sie sich auf die durchgrünte, lockere Siedlungsstruktur, die der ehemalige Stadtbaumeister Albert Heinrich Steiner in den Nachkriegsjahren für die Zürcher Aussenquartiere entwarf. Ihre Anlage entspricht Steiners Plan, die Quartierzentren über Grünzüge und Strassen mit den Wohngebieten zu verbinden. Ziel war immer, in durchgrünten Quartieren ein städtisches Leben zu ermöglichen.

Um den baulichen Abschluss zur Strasse an die umliegende Bebauung anzugleichen, reduzierten die Architekten den «Lärmriegel» auf zwei Geschosse; darauf setzten sie, in volumetrischem Einklang mit den Punkthäusern, vier Aufbauten. Trotz dieser subtilen Vermittlung zeichnet sich das neue Quartier gegenüber der Vorgängerbebauung durch eine hohe Verdichtung aus. Die Aufteilung auf verschiedene Baukörper ergibt jedoch Sinn: Die bis zu sieben Geschosse hohen Bauten mögen neben ihren niedrigeren Nachbarn wuchtig wirken, doch die Anordnung der Punktbauten ermöglicht immer wieder den Blick hinaus, in die Umgebung. Zur städtebaulichen Einbettung trägt auch bei, dass die Gebäudehöhe innerhalb der Überbauung variiert: An der südöstlichen Parzellengrenze sind die Häuser am höchsten, am anderen Ende mit vier Stockwerken am wenigsten hoch.

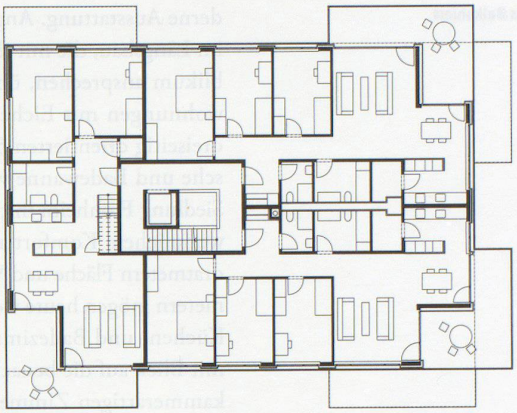
Private und kollektive Aussenräume

Dritte Bedingung einer erfolgreichen Vermietungsstrategie: Alle Mieter erhalten einen attraktiven privaten Aussenraum. In der Siedlung Frohheim verfügen die Wohnungen im ersten Obergeschoss des Längsbaus über Atrien, jene in den Attikas über Terrassen. Dies sind allerdings Spezialfälle. Die schubladenartigen Regelbalkone sorgen dafür, dass sich der äussere Gebäudeausdruck optisch markant von der Umgebung absetzt. Mit Ausmassen von 18 bis 24 Quadratmetern schlagen sie nicht nur flächenmässig erheblich zu Buche. Das geschossweise gegeneinander Versetzen spannt auch in der dritten Dimension nach oben einen doppelgeschossigen Aussenraum auf. Da die Balkone nicht übereinander liegen, entstehen allerdings Einsichtsprobleme, denen die Architekten mit einem in das Gebäudevolumen eingeschnittenen Loggiabereich begegneten. Die ungewöhnlichen Balkone haben aber auch Auswirkungen auf den Sonnenschutz. Markisen kamen nicht in Frage, ist doch die Distanz zum darüber liegenden Balkon schlicht zu gross. Deshalb sind auf den Balkonen verschiedene Halterungen für Sonnenschirme fest montiert.

Zusammen mit einem vollflächig verlegten Holzrost entstehen private Aussenräume, die sich hinsichtlich Grösse, Ausstattung und Aufenthaltsqualität wahrlich für Ferien auf «Balkonien» eignen. Mit ihren Sonnenschirmen mögen die üppigen Balkone gar mediterrane Gefühle hervorrufen – vorausgesetzt der Sommer meint es gut mit den Bewohnern. Um ihre Gunst buhlen dann, in Ergänzung zum feudalen privaten Aussenraum, zudem gemeinsame Aufenthaltsbereiche im Freien. Zwischen den Häusern gehört der Aussenraum ganz der Allgemeinheit; private Vorgärten wie bei den umliegenden Siedlungen sucht man hier vergebens, einem Hochparterre sei Dank. Dereinst sollen harte, begrünte und baumbestandene Flächen sowie Spiel-, Aufenthalts- und sogar Pflanzflächen die Bewohner von ihren komfortablen Freisitzen hinunter locken. Wie die Siedlungsbewohner diese Freiflächen annehmen werden, wird sich aber noch weisen müssen. Gut möglich, dass viele Bewohnerinnen und Bewohner lieber auf ihrem attraktiven Balkon verweilen.

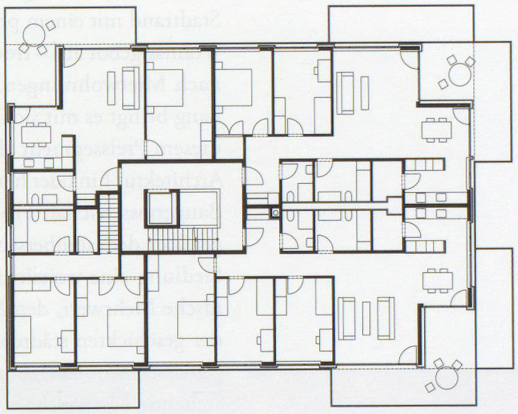
Architektonischer Mehrwert

Der vierte Punkt betrifft schliesslich die Wohnungen selbst: Es braucht offene Grundrisse und eine mo-



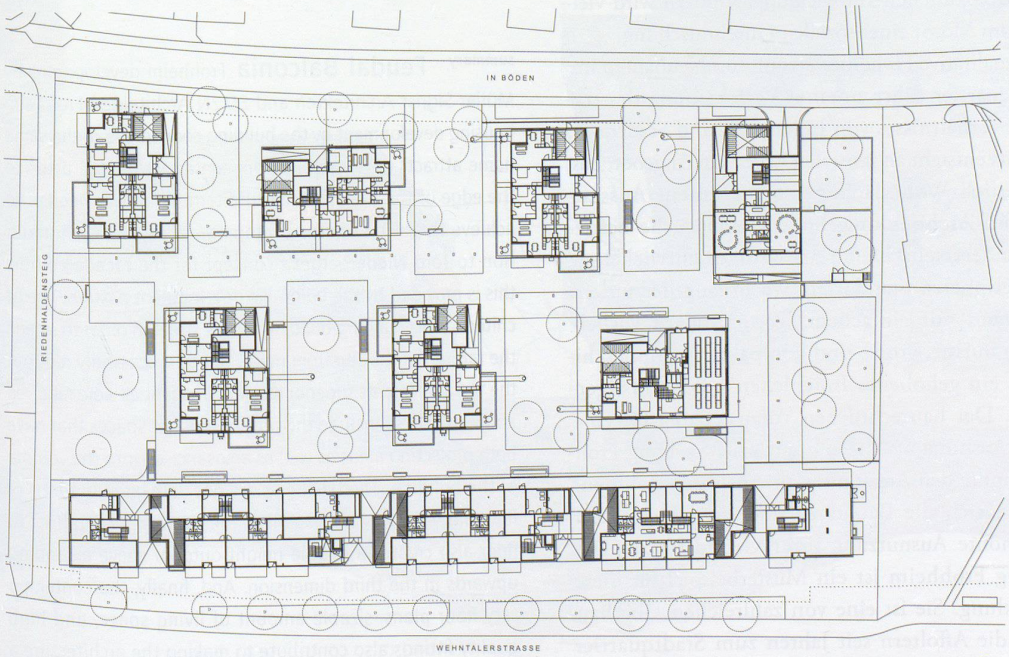
3. Obergeschoss

Geschützter Loggiabereich und offener Balkon



2. Obergeschoss

0 5 10



Erdgeschoss

0 5 10

derne Ausstattung. Angefangen bei den Maisonetten im Längsbau, die mit ihren Atrien ein besonderes Publikum ansprechen, über die stattliche 2,5-Zimmerwohnungen mit Eichen-Riemenparkett bis hin zur dreiseitig orientierten 5,5-Zimmerwohnung mit Dusche und Badewanne warten die Wohnungen in der Siedlung Frohheim mit geräumigen Grundrissen und wohnlichem Komfort auf. Zimmer mit über 19 Quadratmetern Fläche und Wohnbereiche von 30 Quadratmetern mögen heute weit verbreitet sein, eine bessere Küchen- und Badezimmerausstattung ebenso, doch mit Blick auf die benachbarten Siedlungen mit ihren kammerartigen Zimmerchen, beengten Grundrissen und einfachem technischen Standard zeigt sich die Anpassung des Angebots an eine veränderte Nachfrage überdeutlich.

Gerade Wohnbaugenossenschaften warten auch am Stadtrand mit einem preisgünstigen wie hochwertigen Wohnangebot auf – trotz anhaltend grosser Nachfrage nach Mietwohnungen. Der aktuelle Nachfrageüberhang bringt es mit sich, dass sich derzeit in Zürich in diesem Preissegment alles vermieten lässt, besondere Architektur hin oder her. Dessen ungeachtet wählte die Baugenossenschaft Frohheim mit ihrer Offenheit gegenüber dem unübersehbar eigenwilligen Äusseren der Siedlung eine weitsichtige Strategie: Der architektonische Mehrwert, den Müller Sigrist und EM2N von der geschickten städtebaulichen Setzung bis zum zeitgemässen Wohnangebot schufen, durchmischte die bestehende Mieterschaft. Was in den Quartieren Affoltern, Schwamendingen, aber auch Albisrieden vor gut zehn Jahren begann, findet hiermit seine Fortsetzung: Indem die ausserordentliche Architektur auch ein neues, aufgeschlossenes Mietersegment anzuziehen vermag, ist sie keine Begleiterscheinung einer städtebaulichen Entwicklung, sondern wird vielmehr zum Motor einer sozialen Durchmischung.

Die qualitative Höherbewertung von Neubauten im Aussenquartier führt zu einer Verschiebung des tradierten Verhältnisses von Innenstadt und Stadtrand. Einerseits entsteht an zentralen Lagen ein Angebot, das hinsichtlich Wohnfläche, Aussenräumen, Ausstattung und Architektur gehobene Ansprüche befriedigt. Andererseits bieten an weniger entwickelten oder peripheren Standorten, wo bislang der untere Mittelstand mit einfachem Wohnstandard vorlieb nehmen musste, grosse und kompakte Wohnmaschinen oft ein gehobenes Innenleben – bei günstigen Mieten. Der baurechtlichen Voraussetzung für eine höhere Ausnutzung folgend (auch die Siedlung Frohheim konnte den Arealbonus in Anspruch nehmen) erkaufen sich die Bauherren über gute Architektur eine erhöhte Ausnutzung ihrer Grundstücke. Die Siedlung Frohheim ist ein Musterbeispiel für diese Entwicklung. Sie ist eine von zahlreichen Überbauungen, die Affoltern seit Jahren zum Stadtquartier mit dem höchsten Bevölkerungswachstum machen.

Kornel Ringli hat 2001 sein Architekturstudium an der ETH Zürich bei Prof. Hans Kollhoff abgeschlossen. Seither schreibt er regelmässig für Fachzeitschriften. Hauptberuflich ist er bei der Zürcher Immobilienstiftung PWG für Projektentwicklung und Kommunikation zuständig. Im Sommer 2012 schliesst er seine Dissertation über Eero Saarinens Flughafenterminal für die TWA ab.

Bauherrschaft: Baugenossenschaft Frohheim, Zürich
Generalplaner / Planergemeinschaft: Müller Sigrist Architekten, Zürich und EM2N Architekten, Zürich; B+P Baurealisation, Zürich; Dr. Lüchinger + Meyer, Zürich; HPS Energieconsulting, Küsnacht
Subplaner: Gutknecht Elektroplanung, Au; Andrea Fahrländer Landschaftsarchitektur
Farbgestaltung: Jörg Niederberger, Niederrickenbach
Termine: Studienauftrag 2005, Planung 2006–2008, Baubeginn April 2008, Bezug 1. Etappe März 2010, Bezug 2. Etappe März 2012

résumé **Une cité de balcons cossus** Lotissement Frohheim de Müller Sigrist Architekten et EM2N Architekten
Le lotissement Frohheim, construit par la coopérative d'habitation du même nom, attire un nouveau public du centre dans la banlieue de Zurich-Affoltern. Que fallait-il offrir pour y arriver? D'abord, une expression de bâtiment contemporaine. Y contribue, outre le concept de couleur de la façade de Jörg Niederberger, le motif en forme de points du lotissement. Les architectes ont posé une construction longitudinale le long de la route, pour protéger l'intérieur du lotissement contre le bruit. Mais pour louer les 132 appartements, il fallait surtout une offre de logements de qualité supérieure. Les espaces privatifs extérieurs, qui présentent aussi bien des domaines construits en saillie que des domaines intégrés dans le volume des bâtiments, en font partie. Les balcons sont non seulement généreux de par leur surface, mais le fait de les décaler les uns par rapport aux autres à chaque étage ouvre également, dans la troisième dimension, un espace extérieur de deux étages vers le haut. Et finalement, les plans contemporains, la coquette surface d'habitation et un équipement haut de gamme ont fait le reste pour que l'architecture devienne un moteur de mixité sociale.

summary **Feudal Balconia** Frohheim development by Müller Sigrist Architekten and EM2N Architekten
Frohheim housing development by the building cooperative of the same name attracts a new public from central residential areas to the edge of the city in Zürich-Affoltern. What was needed to achieve this? First of all a contemporary expression. In addition to Jörg Niederberger's concept for the façade colours this is provided by the point-like development pattern. The architects placed a long building on the street in order to screen the interior of the site from noise. But to successfully rent out the 132 apartments superior residential qualities were required above all. These include the private outdoor spaces that have both projecting areas as well as areas incised into the volume of the building. The balconies are not only large in terms of floor area, the way in which they are staggered from floor to floor also creates a double height outdoor space extending upwards in the third dimension. And, finally, the contemporary floor plans, sizable amount of living space, and high quality fittings also contribute to making the architecture a motor for achieving a social mix. ■