



Werk, bauen + wohnen

Ersatzwohnbau

20 Jahre Verdichtung in Zürich

Halbherzige Verstädterung
Der Wandel in Zahlen
Fünf ausgewählte Beispiele
und: zweimal Umbau in Freiburg und Bern

9 – 2018

Construction de remplacement
Replacement Housing



CHF 27.- / EUR 23.- 9 770257 933000

Der feine Unterschied



Im Inneren hat die Siedlung Eyhof eine öffentliche Mitte (oben). Die Erdgeschosswohnungen tragen zur Belebung der Siedlung auf Fussgängerniveau bei und wahren dank geschickter Grundrisse und verdichteter Bepflanzung doch eine gewisse Privatheit.
Alle Bilder: Roland Bernath



Beim Grundtyp wickelt sich ein offener Wohn-/Essraum um die Küche herum, für Budget-Wohnungen ist der Raumteil rechts als separates Zimmer von der Diele her erschlossen.

11 Eyhof Adrian Streich Architekten

Wie geht Gartenstadt 2.0? Wenn es um den Ersatzneubau von Siedlungen in Zürich geht, lautet eine zentrale Frage: Wie sieht eine massvolle Verdichtung von Ausnützungsziffern um 0.4 auf gegen 1.3 aus? Wie kann dabei – eine Vorgabe der Stadt – der Gartenstadtcharakter erhalten werden? Zum Beispiel in Albisrieden, wo das Büro Adrian Streich in bewährter Zusammenarbeit mit Schmid Landschaftsarchitekten 2017 mit dem Teilersatz einer Wohnsiedlung der Baugenossenschaft Schönheim ein mögliches Modell realisiert hat.

Wer auf dem gleichnamigen Erschliessungssträsschen in die neue Siedlung Eyhof eintritt, merkt sofort, wie und wovon sie lebt: Es ist eine Architektur der feinen Differenzierung von der Raumbildung über die Umgebungsgestaltung bis zum konstruktiven Detail. Durch Knicke, Vor- und Rücksprünge sowie halb herausgeschobene Balkone sind die drei Baukörper in der Horizontalen stark konturiert. Und sie überbrücken den Massstabssprung zum Kontext durch eine Kaskade der Gebäudehöhen von sechs bis vier Geschossen, die durch kräftige Vordächer akzentuiert wird. Ihre hybride Fassade bricht die Bebauung auf den Massstab des Quartiers herunter: In den unteren zwei Geschossen besteht sie aus vorgefertigtem Beton, darüber aus selbsttragenden Holzelementen. Vor der Betonfassade ranken sich Pflanzen an Spalieren empor – eine Reminiszenz an die Vorgänger, durch die der Siedlungsraum auf Augenhöhe zum Grünraum wird.

Sorgfältige Bearbeitung des Wohnens im EG

In der Betonfassade steckt viel Finesse, welche die grossen Bauten auf den Boden bringt. So sind die Fensterformate im Sockelbereich breiter als darüber, die horizontalen Betonelemente wurden glatt belassen, während die vertikalen sandgestrahlt und diejenigen über den Hauseingängen gestockt sind und leicht aus der Fassade hervorkragen. Mit Sorgfalt bearbeiteten die Architekten auch die Frage des Wohnens im Erdgeschoss. Nebst dem Kinderhort und der Alterswohnung mit Demenzgarten tragen einige Wohneinheiten über ihre privaten Aussenbereiche zur Aneignung des Siedlungsraums durch die



Entlang der östlichen Parzellengrenze sollte das Eyhof-Wettbewerbsprojekt (Plan ganz links) mit den Nachbarbauten hofartige Grünräume bilden.



In der realen Situation (Bild oben und Situation Mitte) ist hier durch andere Ersatzneubauten ein formloser Zwischenraum entstanden.
Bild: Roland Bernath



Adresse

Eyhof 16–34, 8047 Zürich

Bauherrschaft

Baugenossenschaft Schönheim, Zürich

Architektur

Adrian Streich Architekten

Landschaftsarchitektur

Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich

Fachplaner

Tragwerk: APT Ingenieure, Zürich

Holzbau: Holzbaubüro Reusser, Winterthur

Generalunternehmung

HRS Real Estate, Zürich

Bausumme total (BKP 1–9 inkl. MWSt.)

CHF 48.4 Mio.

Gebäudevolumen SIA 416

51828 m³

Geschossfläche SIA 416

17 018 m² (vor Abbruch: 4 096 m²)

Hauptnutzfläche SIA 416

9 619 m²

Energie

Minergie ECO, Erdsonden-WP, Photovoltaik

Chronologie

Studienauftrag: 2011, Planungsbeginn: 2012

Bezug: 2017

Arealfäche

9 989 m²

Ausnutzungsziffer

1.2 (vor Abbruch: 0.41)

Bewohnerzahl

330 (4 Jahre vor Abbruch: ca. 120)

Wohnungen

90 (vor Abbruch: 48)

3 1 ½ (46 m²)

7 2 ½ (66–75 m²)

6 3 (69–72 m²)

15 3 ½ (80–97 m²)

21 4 (90–102 m²)

17 4 ½ (103–122 m²)

17 5 (107–121 m²)

2 5 ½ (124 m²)

2 6 (119–123 m²)

Andere Nutzungen

1 Pflegewohnung, 1 Hort, 7 Separatzimmer

Typischer Mietzins

4 ½ Zimmer (113 m²) 2180 CHF

Bewohner bei. Und sie wahren trotz ihrer teils exponierten Lage eine gewisse Privatheit: Die Vorplätze treten als Betonpodeste wie brüstungsfreie, ebenerdige Balkone in Erscheinung, eine dichtere Bepflanzung reduziert die Durchlässigkeit, und die Wohnungsgrundrisse erlauben in den meisten Fällen direkte Einblicke nur in die Küche.

Gebaute Gemeinschaft

Im Gegensatz zu herkömmlichen Zeilen sind die Baukörper des Eyhofs so zueinander positioniert, dass sie einen zentralen Aussenraum aufspannen. Auf diesen mit Bäumen bestandenen Kiesplatz konzentrieren sich die Blicke von den umliegenden langen Sitzbänken und Balkonen. Die Programmierung der Siedlungsmitte haben die Architekten den Anwohnern überlassen und auf eine weitere Möblierung verzichtet. Das scheint zu funktionieren, wie die für den WM-Sommer aufgestellte Leinwand und die auf ihren Velos herumsausenden Kinder belegen.

Der fließende Übergang dieses Binnenraums zum Verkehrsraum im Knick des Eyhof-Strässchens funktioniert, weil letzteres zu einer Wohnstrasse herabgestuft wurde. Um die räumliche Idee dahinter zu verstehen, muss man aber wissen, dass nur ein Teil des Projekts aus dem 2012 abgeschlossenen Studienauftrag realisiert wurde. Mit zwei zusätzlichen Baukörpern, die das Siegerteam dort vorgesehen hatte, würde zukünftig die Siedlungsmitte über die Strasse hinweg wesentlich stärker und ihr Raum grösser. Wann und ob die verbleibenden vier Wohnzeilen aus den späten 1940er Jahren ersetzt werden, ist noch offen.

Ein Innen, ein Aussen, aber keine Rückseite

Die neuen Baukörper der Siedlung bilden ein klares Innen, an dem sich alle Haupteingänge sowie die Einfahrt zu einer Velogarage befinden. Ebenso präzise haben die Architekten das Aussen formuliert, ohne Rückseiten zu erzeugen. Die Baukörper bilden zusammen mit den rundum angrenzenden Wohnbebauungen eine Kette durchgrünter Aussenräume, die mittels Bepflanzung, Durchwegung und Möblierung durch Bänke, Tische und Kinderspielgeräte aktiviert sind. Über Nebeneingänge sind sie auch direkt an die neuen Gebäude angeschlossen.

Leider bleibt die geplante Verzahnung mit der Umgebung trotzdem nur Fragment. Das liegt jedoch an den privaten Bauherrschaften, die ihre Ersatzneubauten zeitgleich entlang der Ostseite des

Eyhofs errichtet haben: Wo das Wettbewerbsprojekt mit der benachbarten Bebauung hofartige Räume aufgespannt hätte, reihen sich nun vier dicke Zeilen und ein Punktbau von Atelier WW respektive Merkli Degen nebeneinander. Der spannungslose Raum zwischen ihnen und den Eyhof-Neubauten zeugt davon, dass städtebauliches Denken hier an der Parzellengrenze Halt machte. Ihre Langbauten sind zu breit und mit bis zu fünf Geschossen zu hoch für die dazwischen hindurchfliessenden Grünräume. Da es in diesen trotz der Knicke der Zeilen keine räumliche Hierarchie gibt und die Wohnungen von Atelier WW und Merkli Degen hinter den planen Fassaden in keine Beziehung zum Aussenraum treten, bilden sie bloss Abstandsgrün. So gelingt die «massvoll verdichtete» Gartenstadt nie.

Aber selbst der Eyhof behauptet trotz seiner starken Bezugnahme auf den Kontext eine gewisse Autonomie. Das zeigt sich auch darin, dass sein sechsgeschossiger Kopfbau den Hauptzugang zur Siedlung in der zweiten Baureihe weitherum sichtbar hinter der Triemlistrasse markiert.

Architektur vor Ökonomie

Die Architektur des Eyhofs heben freilich noch viele weitere Feinheiten von einem Wohnungsbau von der Stange ab. Etwa die gerundeten Betonkanten in den Treppenhäusern. Und in den Wohnungen die raumhohen Zimmertüren oder die grosszügigen Diele mit ihren sechseckigen Fliesen, die ebenso Erinnerungen an Vorläuferbauten wecken wie die eleganten T-Griffe an den Einbauschränken. Und nicht zuletzt die überzeugende Lösung des geforderten «Budgetzimmers»: Durch ein Wandstück und eine Türe wird eine 3.5-Zimmer-Wohnung mit einem sich um die Küche herumwickelnden Wohn- und Essbereich zu einer sogenannten Budgetwohnung mit einem dritten Schlafzimmer und einem kompakteren Raum für Wohnen und Essen.

So viel Architektur hat ihren Preis. Die Bauge nossenschaft Schönheim hat beim Eyhof zugunsten der Qualität gewisse Abstriche bei der Ökonomie gemacht – sie verzichtete zudem auf die letzten zehn Prozent der möglichen Ausnützung. Nachdem die Siedlung Schlagzeilen machte, weil sich die Mieter eines der Gebäude vertraglich zum Nichtrauchen verpflichten müssen, darf sie hier nun als positives Exempel einer gut gelungenen Innenverdichtung gewürdigt werden. — *Benjamin Muschg*