

Gekonnt gefügt

Siedlung «Frieden» in Zürich-Affoltern
von pool Architekten

Pläne und Projektdaten siehe werk-material

Ein neues lokales Zentrum zu schaffen war das Ziel von pool Architekten. Der 2006 abgegebene Wettbewerbsbeitrag für den Neubau der Siedlung «Frieden» in Zürich-Affoltern umfasste 90 Alterswohnungen, eine Kinderkrippe und ein Eltern-Kind-Zentrum. Die Herausforderung lag auf zwei Ebenen: Zum einen ist es anspruchsvoll, die Vorgabe einer Begegnung zwischen Alt und Jung

räumlich sinnvoll zu gestalten; zum anderen ist es eine städtebauliche Herausforderung, im Bestand des von Zeilenbauten der Nachkriegszeit geprägten Quartiers mit einer markant höheren Dichte umzugehen.

Der Bearbeitungsperimeter umfasste zwei Grundstücke im Besitz der Stadt Zürich von 6000 und 3000 Quadratmetern an der Wehntalerstrasse in Affoltern. Das historische Ensemble um das alte Restaurant «Frieden» erinnert als einer der wenigen verbleibenden Orte an die alte, dörfliche Bebauung von Mittel-Affoltern. Auf dem Nachbargrundstück wuchs ab 2008 der Neubau für die Wohnbaugenossenschaft Frohheim von Müller Sigrüst und EM2N in die Höhe (vgl. dazu bw 5|2012).

Auftraggeberin der Siedlung «Frieden» ist die 1950 gegründete Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), die rund 2000 subventionierte Wohnungen in dreissig Siedlungen anbietet. Die Wohnungen sollen wenig bemittelten Einwohnern ein selbstständiges Älterwerden in der eigenen Wohnumgebung ermöglichen, bei Bedarf mit professionellen Dienstleistungen wie Spitex und sozialen Diensten. Soziale Kontakte sollen – auch räumlich – gefördert werden.

Die nun fertiggestellte erste Etappe mit 69 Wohnungen spiegelt die Erfahrungen von pool Architekten im Wohnungsbau und deren projektbezogene Sensibilität im Umgang mit Ort und Nutzer. Die im Wettbewerbsprojekt abgegebenen Versprechen sind eingelöst, darüber hinaus schaffen zahl-

Holz/Metall-Systeme | Fenster und Fassaden | Schiebetüren | Wohnbaufenster | Holzfenster | Sanierungsfenster | Pfosten/Riegel

Schweizer



Gönnen Sie sich den Weitblick.

Mit den neuen Holz/Metall-Schiebetüren von Schweizer.

Mit ihrer grossen Glasfläche und der hohen Energieeffizienz sind unsere Schiebetüren genau das, wonach Architekten heute Ausschau halten. Entwickelt mit neuem Schiebebeschlag und hochwertigen Werkstoffen haben sie schlanke Profile und sind minergietauglich. Erhältlich bei Ihrem Fensterbauer und unseren Partnern. Mehr Infos unter www.schweizer-metallbau.ch oder Telefon 044 763 61 11.

Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11, info@schweizer-metallbau.ch, www.schweizer-metallbau.ch



reiche Aspekte anregende Denkanstösse: Für den Umgang mit erhöhter Dichte im Bestand, für die Schaffung von sozial durchmischten Siedlungen und für die schwierige Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und sorgfältiger Gestaltung bis zum Detail.

Feinstoffliche Verspieltheit

Die drei in der Höhe von der Strasse weg gestaffelten fünf- bis siebengeschossigen Gebäude mit ihrem hellen Weissston und den markant-massiven Balkonen lassen bereits von Weitem einen öffentlichen Charakter anklingen, der sich beim Näherkommen bestätigt. Ein auskragendes, gemeinsames Sockelgeschoss fasst auf der Erdgeschosebene die drei Körper. Es beinhaltet die öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen.

Der gemeinsame Haupteingang zur Wehntalerstrasse bildet mit grossen, in dunkler Farbe zusammengefassten Öffnungen die Adresse. Hinter der Verengung, die das kleine Volumen des Restaurants Frieden an der Achse der Wehntalerstrasse schafft, weitet sich der Grünraum entlang eines Bachs gegenüber den genossenschaftlichen Neubauten zum Treffpunkt aus: Hier versammeln sich ganz jung und ganz alt.

Sensibel ausgebildet sind die Eingänge zu den Wohnungen in den oberen Geschossen der drei Gebäude. Mit weit voneinander abgerückten Eingangssituationen reagieren die Architekten auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Benutzer. Begegnung wird möglich, aber nicht erzwungen. Das Sockelgeschoss löst so die Ausgestaltung sowohl der jeweiligen Begegnungsorte, als auch der spezifisch zugeschnittenen Eingangsräume unangestrengt und überzeugend.

Es ist zu hoffen, dass hier der gewünschte neue Ort entsteht: Abgeschirmt vom Strassenlärm, ist dieser der Raum weit mehr als ein Hinterhof. Man freut sich, in alle Richtungen schauen zu können – weit in die Siedlung hinein, neugierig in die Innenhöfe, erstaunt gegen oben zu den auskragenden Balkonen. Auf den breiten, asphaltierten Flächen offenbaren sich ungewohnt weite Sichtachsen, Zugänge zu den Sockelnutzungen der Kin-

derwelt, gefilterte Einblicke in Innenhöfe. Man ahnt, dass dieser ganz neue Typ von Gassen im Volumensprung etwas vom ehemals dörflichen Charakter des Quartiers aufzunehmen sucht.

So nüchtern und wirkungsvoll in der volumetrischen Entfaltung die Baukörper auf den ersten Blick wirken, so feinstofflich verspielt erweist sich die Detaillierung und Materialisierung beim genaueren Betrachten. Den Architekten gelingt auch auf dieser Ebene das Zusammenführen der verschiedenen Massstäbe: Die Klarheit des Grossen schafft Raum für die Komplexität im Kleinen. Was die liebevolle Materialisierung und Detaillierung zu leisten vermag, lässt sich als Erstes bei der Krippe im Sockelgeschoss nachvollziehen. Auffallend ist dort die Helligkeit und Durchlässigkeit. Sie wird zum einen durch den Grundriss mit dem Innenhof, einem breiten Zugang und einem nur durch Filter-Wände abgetrennten Spielkorridor erzeugt. Zum anderen tragen Materialwahl und Bauausführung dazu bei, wie etwa der als Boden-, Sockel- und Wandmaterial verwendete helle Klinker oder die durchgehend sorgfältig geschalteten Sichtbetonwände, die raumhohen, dunkelgrün gefassten Verglasungen als Gegenpart und die Gittertüren zu den Spielräumen aus Eichenholz. Die Klinkerriemchen werden als Mini-Ornament liegend und um einen Viertel versetzt verwendet, die darüber liegende Betonwand zeigt ausschliesslich stehende Schalungsfugen.

Die Materialisierung ist im gegenüberliegenden Eltern-Kind-Zentrum variiert. Auch hier schafft der durchgehende Klinkersockel, der in der Eingangszone zur Sitzbank wird, den Zusammenhalt von Innen und Aussen. Auch hier wird der Aussenbezug über einen Innenhof mit beinahe schwarz gefassten Gläsern hergestellt. Gleichzeitig vermittelt der gegen den zentralen Platz gerichtete Kaffeeraum, der intern und aber auch öffentlich genutzt werden soll, mit den von Yasmina Belhassan gestalteten Fliesen und dem senkrecht angebrachten weissen Holztäfer eine eigene Beizen-Stimmung.

Wie weit die Sorgfalt reicht, zeigt die Beschriftung. Die eigens für die Siedlung gemeinsam mit

Brüngolf Irion Vögeli entwickelte Schrift nimmt das Fugenthema und die dunkelgrüne Farbe subtil in die Linienzüge der Buchstaben auf.

Wohnungen ohne Innenwände

Mit der Entscheidung, die Wohnungen als Vierspänner in drei Volumen mit je eigenem Eingangsbereich anzuordnen, fanden die Architekten die Zustimmung der Wettbewerbsjury, die die

Drei gestaffelte Baukörper auf einem Gemeinschaftssockel (oben); Vorraum für vier Wohnungen (unten)



Bilder: Andrea Hebling

Laubengang-Typen anderer Teilnehmer zu kollektivistisch fand. Als Ergänzung zu den knapp geschnittenen Wohnungen wurde viel Wert auf die Gestaltung der gemeinschaftlichen Räume gelegt: Die Eingänge mit Gemeinschaftsraum, das Treppenhaus mit den Vorräumen auf den Etagen sowie der gemeinschaftliche Aussenraum.

Pragmatisch, mit nur vier Wohnungstypen, wurden die geforderten verschiedenartigen Zwei- und Dreizimmerwohnungen (57 und 76 Quadratmeter) in den vier Himmelsrichtungen überdeckt zu den Volumen angeordnet. Die Lage der 10 Quadratmeter grossen Balkone erklärt sich aus der Disposition der Wohnung, wodurch sich ein überdeckter und ein überhoher Aussenraum ergeben, dazu die massiven Seitenwände als not-

wendiger Lärm- und Sichtschutz. Details ergänzen die Logik der Gesamtstruktur: Die Staketengeländer nehmen Balkonkistchen auf und bieten durch ihre Schrägstellung Platz für weitere Töpfe am Boden.

Vom jeweiligen Eingangsbereich mit Sitzbank führt ein am Licht liegendes Treppenhaus in die mit sanft farbigem Feinsteinzeug belegten, 25 Quadratmeter grossen Etagenvorräume. Über eine Eingangsnische mit Wandschrank gelangt man in den Wohnraum, von welchem die zweckmässige Küche in einer Nische abgetrennt ist, während das Schlafzimmer sich hinter einem zweiseitig benutzbaren Wandschrank verbirgt. So kommen die Wohnungen mehrheitlich ohne Innenwände aus und vermitteln ein Maximum an

Grosszügigkeit bei kleiner Fläche. Die WC- und Duschräume liegen innen, sind jedoch mit zarten Farben versehen, die von Lila im Kunstlicht zu Helltürkis im Tageslicht wechselt. Den Wohnungen fehlt zwar eine Badewanne. Um so prachtvoller bietet sich das Gemeinschaftsbad im Erdgeschoss an: Mit sanfter Lichtstimmung, schillernden Platten und geheizter Sitzbank.

Der Höhepunkt aber eröffnet sich ganz oben im Treppenhaus, wo sich der Blick über die dörfliche Stadt Affoltern weiter: Hauszeilen, eingestreut in üppiges Grün, eine Minigolfanlage, ein Kiosk und ein Kirchturm.

Anja Meyer



reddot design award
best of the best 2012



DESIGNPREIS
DER
BUNDESREPUBLIK
DEUTSCHLAND
2012

NOMINIERT

TOUCH DOWN
FÜR EINEN ZWISCHENSTOPP



design: greutmann bolzern

WORK LOUNGE
FÜR LOCKERE BESPRECHUNGEN



LO Mindport von Lista Office LO ist das neue Raummöbelsystem, das offene Arbeitswelten strukturiert

Siedlung «Frieden», Zürich-Affoltern

Standort: Wehntalerstrasse 440, 8046 Zürich

Bauträgerschaft: Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, SAW

Architekt: pool Architekten, Zürich; Mitarbeit: Dieter Bachmann, Mathias Heinz, Peter Wassmer, Danijela Jovicic

Baumanagement: Perolini Baumanagement AG, Zürich

Bauingenieur: APT Ingenieure GmbH, Zürich

Landschaftsarchitekt: Appert & Zwahlen GmbH, Cham

HLS-Ingenieur: Hobler Engineering GmbH, Zürich

Elektro-Ingenieur: Elprom AG, Dübendorf

Bauphysik, Akustik: Bakus GmbH, Zürich

Farbkonzept: Yasmina Belhassan, Zürich

Beschriftung: Bringolf Irion Vögeli GmbH, Zürich

Lichtplaner: TT Licht, Zürich



Situation



Projektinformation

An der Wehntalerstrasse, mitten im Zürcher Stadtquartier Affoltern, bildet die neue Siedlung Frieden mit Alterswohnungen, Kinderkrippe und einem Eltern-Kind-Zentrum ein neues lokales Zentrum. Die lockere Bebauungsstruktur und die starke Durchgrünung von Mittel-Affoltern erinnern an ein gartenstadtähnliches Raumgefüge. Diesem Aspekt wurde durch die Setzung dreier in der Höhe abgestufter Baukörper Rechnung getragen. Die Gebäude sind zueinander versetzt angeordnet und erlauben so Durchblicke in alle Richtungen. Die Baukörper sind im Erdgeschoss durch einen Sockel horizontal erweitert, dort befinden sich die publikumsnahen Nutzungen. Der Gemeinschaftsraum der Alterssiedlung, das Café im Eltern-Kind-Zentrum und der Eingang der Kinderkrippe treffen alle zentral aufeinander. So entsteht im Siedlungszentrum ein wichtiger Begegnungsort. Den Bewohnern ist es freigestellt, wie sie am gemeinschaftlichen Leben der Siedlung teilhaben wollen, denn die Eingänge der Wohnhäuser sind an den äusseren Zugangswegen der Siedlung positioniert. In der Alterssiedlung wird ein Wohnungsmix aus Zweizimmerwohnungen und kleinen Dreizimmerwohnungen auf jedem Stockwerk angeboten. Jeweils vier Wohnungen pro Geschoss sind übersichtlich

von einer Halle aus erschlossen. Durch den etagenweisen Wechsel der Wohnungen erhalten die einzelnen Wohnungstypen unterschiedliche Ausrichtungen. Sämtliche Wohnungen sind an den Gebäudeecken angeordnet. So profitiert jede Einheit vom Ausblick in verschiedene Richtungen.

Raumprogramm

69 Alterswohnungen

Eltern-Kind-Zentrum, Café, Kinderkrippe, Spitex, Hauseingänge SAW mit Gartenzimmern

Konstruktion

- Massivbau: Aussen- und Innenwände mehrheitlich in Stahlbeton (teilweise Mauerwerk), Stahlbetondecken
- Fassade: Aussendämmung mit Kratzputz, im Sockelbereich Klinkerriemchen
- Fenster: Im EG Holz-Metall-Fenster, in den OG Holzfenster
- Sonnenschutz: Stoffmarkisen, teilweise mit Sonderdruck
- Dächer: Warmdach mit extensiv und intensiv begrünten Dachflächen

Gebäudetechnik

- Minergie-Standard
- Heizungsanlage: Bivalente Anlage mit Holzschnitzel (80 % Heizlast) und Gas
- Wärmeverteilung: Bodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Warmwasser: pro Haus eine Unterstation mit Wärmetauscher und WW-Speicher, solare Brauchwarmwasser-Vorwärmung

Organisation

Auftragsart: Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

Auftraggeberin: Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, SAW

Projektorganisation: Einzelunternehmen

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück:

GSF	Grundstücksfläche	6 000 m ²
GGF	Gebäudegrundfläche	2 128 m ²
UF	Umgebungsfläche	3 872 m ²
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	3 872 m ²

Gebäude:

GV	Gebäudevolumen SIA 416	29 287 m ³	
GF	UG	1 265 m ²	
	EG	2 121 m ²	
	1. OG	1 065 m ²	
	2. OG	1 065 m ²	
	3. OG	1 065 m ²	
	4. OG	1 065 m ²	
	5. OG	978 m ²	
	6. OG	623 m ²	
	7. OG	268 m ²	
GF	Grundfläche total (inkl. Loggien)	9 515 m ²	100.0 %
NGF	Nettogeschossfläche	8 150 m ²	85.7 %
KF	Konstruktionsfläche	1 365 m ²	14.3 %
NF	Nutzfläche total	6 983 m ²	73.4 %
	Wohnen	4 480 m ²	
	Eltern-Kind-Zentrum	430 m ²	
	Krippe	503 m ²	
	Spitex	70 m ²	
VF	Verkehrsfläche	1 128 m ²	11.9 %
FF	Funktionsfläche	39 m ²	0.4 %
HNF	Hauptnutzfläche	5 483 m ²	57.6 %
NNF	Nebennutzfläche	1 500 m ²	15.8 %

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500

(inkl. MwSt. ab 2001: 7.6 %) in CHF

BKP			
1	Vorbereitungsarbeiten	341 110.–	1.4 %
2	Gebäude	22 823 570.–	90.7 %
4	Umgebung	1 227 380.–	4.9 %



5	Baunebenkosten	679 140.–	2.7 %
9	Ausstattung	101 640.–	0.4 %
1-9	Erstellungskosten total	25 172 840.–	100.0 %
2	Gebäude	22 823 570.–	100.0 %
20	Baugrube	554 400.–	2.4 %
21	Rohbau 1	5 303 760.–	23.3 %
22	Rohbau 2	3 508 120.–	15.4 %
23	Elektroanlagen	1 339 800.–	5.9 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	1 620 080.–	7.1 %
25	Sanitäreanlagen	2 377 760.–	10.4 %
26	Transportanlagen	294 910.–	1.3 %
27	Ausbau 1	2 736 580.–	12.0 %
28	Ausbau 2	2 056 670.–	9.0 %
29	Honorare	3 031 490.–	13.3 %

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416 (inkl. ESH)	779.–
2	Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	2 399.–
3	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	317.–
4	Zürcher Baukostenindex (4/2005 = 100) 4/2010	112.2

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

Gebäudekategorie und Standardnutzung:

Energiebezugsfläche	EBF	8 046.40 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.12
Heizwärmebedarf ungewichtet	Q _h	121.40 MJ/m ² a
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		75–80 %
Wärmebedarf Warmwasser	Q _{ww}	68.57 MJ/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen –8 °C		40 °C
Stromkennzahl gemäss SIA 380/4: total	Q	17.63 kWh/m ² a

Bautermine

Wettbewerb: September 2006

Planungsbeginn: Januar 2007

Baubeginn: September 2009

Bezug: Dezember 2011

Bauzeit: 28 Monate

Siehe auch Beitrag in wbw 9 | 2012, S. 52

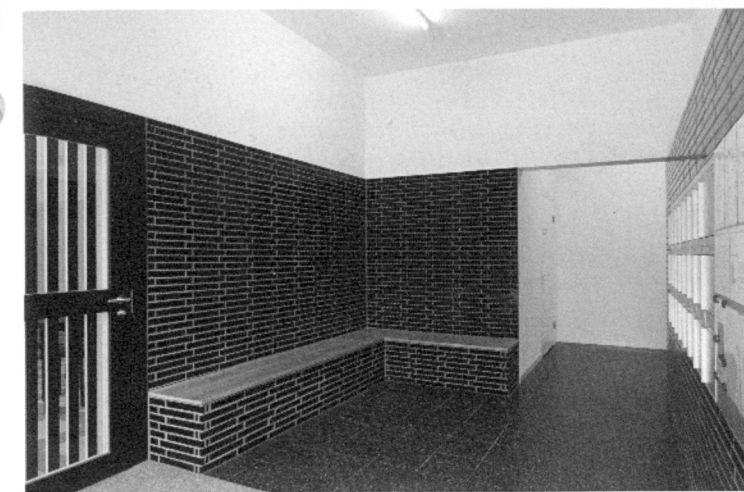


Ansicht vom Park im Westen

Bilder: Andrea Hebing



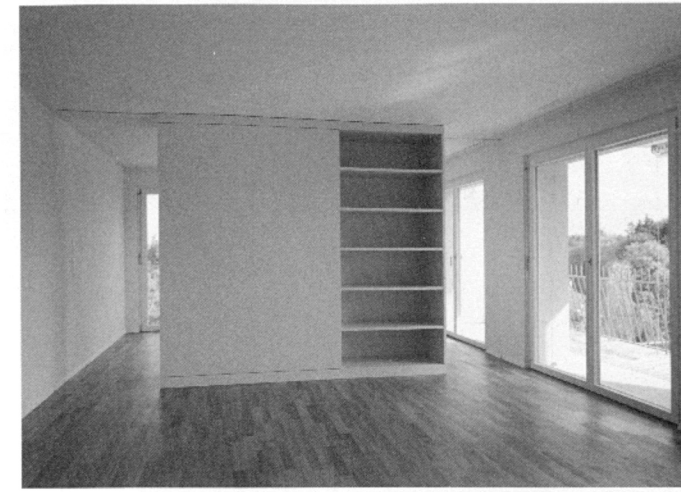
Ansicht von der Wehntalerstrasse



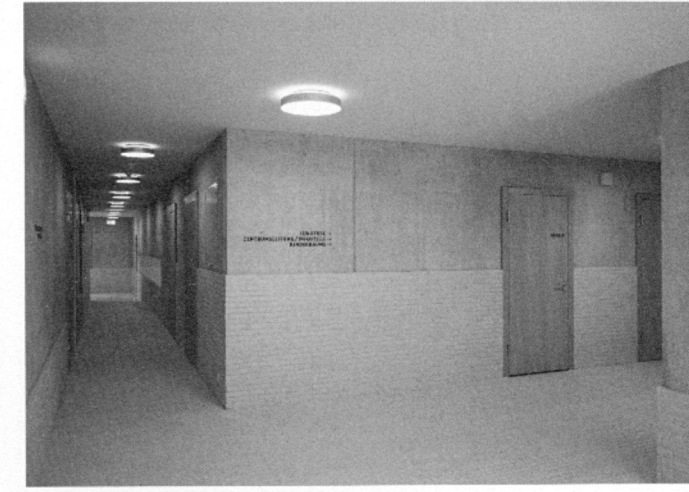
Eingang Wohnhaus in Haus B



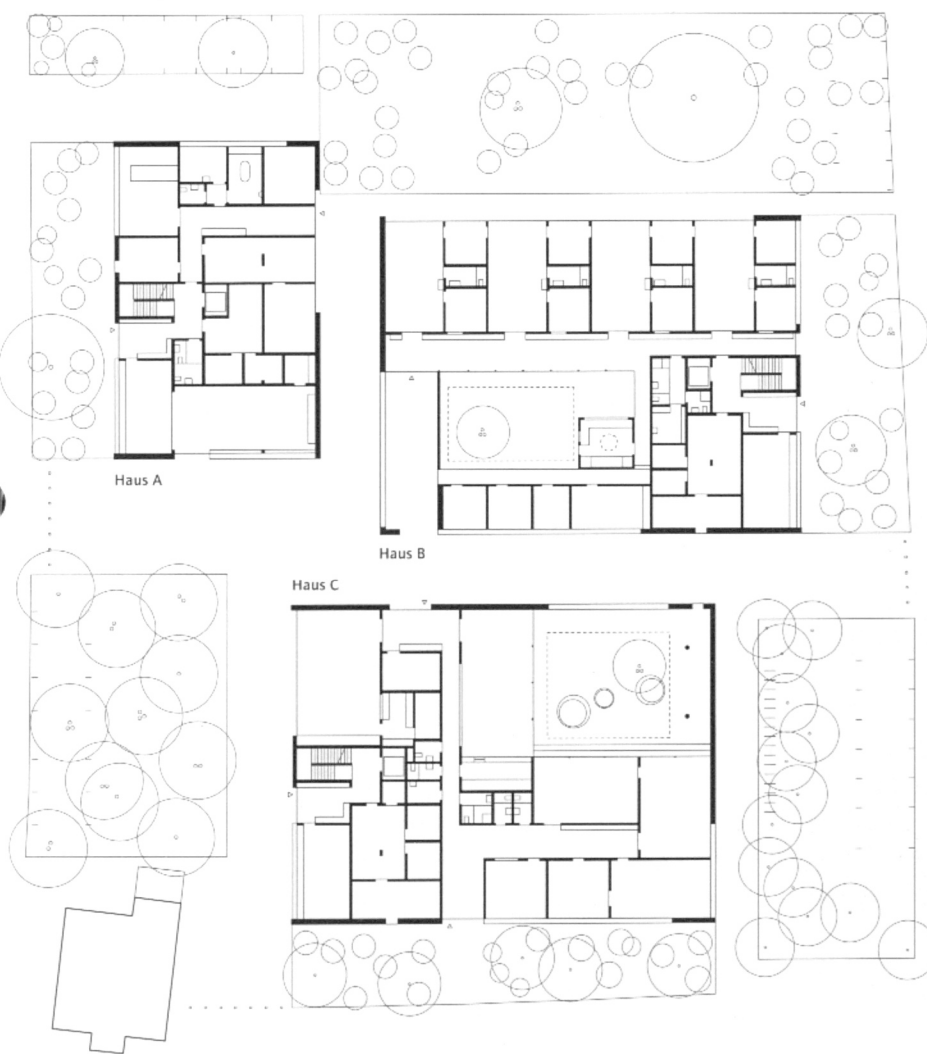
Spielkorridor Kinderkrippe im Haus B



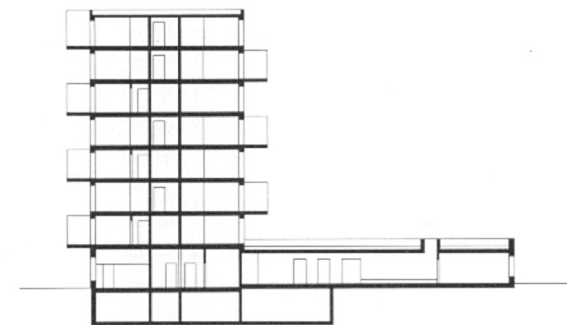
Zweizimmerwohnung in Haus A



Nebeneingang im Erdgeschoss von Haus A



Grundriss Erdgeschoss

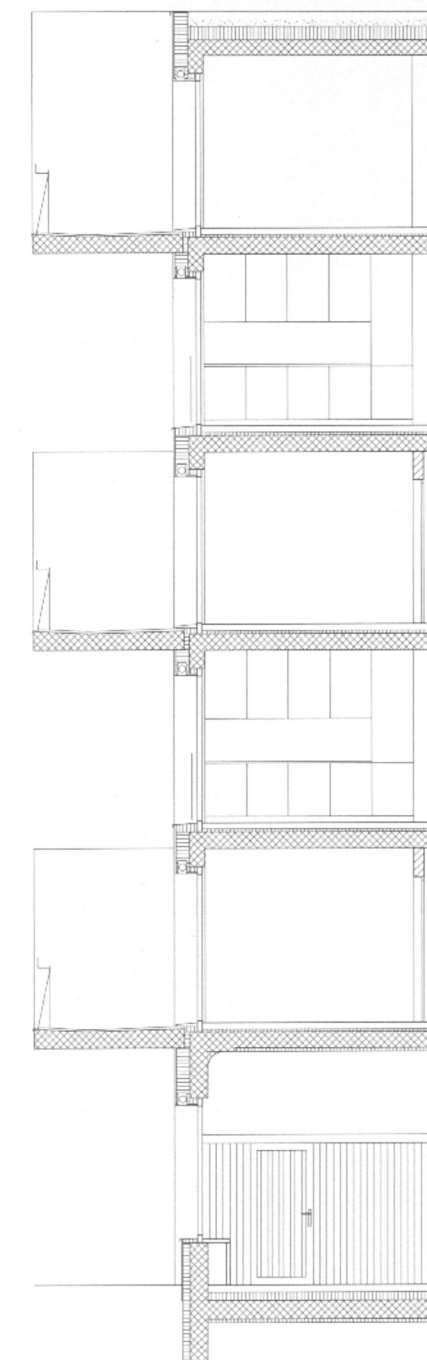


Schnitt Haus A



Regelgeschoss Haus A

0 5 10



Dachaufbau
 Substrat, extensive Begrünung 80 mm
 Filtervlies 30 mm
 Abdichtung 1.8 mm
 Wärmedämmung EPS 200 mm
 Dampfsperre 3.5 mm
 Stahlbeton 200 mm
 Weissputz 10 mm

Wandaufbau OG
 Kratzputz 20 mm
 Wärmedämmung EPS 200 mm
 Stahlbeton 220 mm
 Weissputz 15 mm

Bodenaufbau Wohnung
 Parkett 10 mm
 Unterlagsboden 80 mm
 PE-Folie
 Trittschalldämmung 20 mm
 Wärmedämmung 20 mm
 Stahlbeton 240 mm
 Weissputz 10 mm

Bodenaufbau Balkon
 Hartbeton 30 mm
 Stahlbeton im Gefälle 240-270 mm

Wandaufbau EG
 Klinkerriemchen 20 mm
 Einbettung 10 mm
 Wärmedämmung XPS 190 mm
 Stahlbeton 220 mm
 Weissputz 15 mm

Bodenaufbau
 Feinsteinzeug 10 mm
 Unterlagsboden 90 mm
 PE-Folie
 Trittschalldämmung 20 mm
 Wärmedämmung 100 mm
 Stahlbeton 260 mm
 Wärmedämmung 50 mm

0 0.5 1.0