



Charakteristisch für den neuen Siedlungsbau: Kompakte Gebäudekörper prägen das «Garten»-Ensemble in Zürich Nord. MITCH ENZMANN

## Objekt im Fokus

NZZdomicil 2015-06-19

# Gestapelte Reihenhäuser

Eine Wohnsiedlung überzeugt mit aussergewöhnlichen Grundrissen und viel Grün

Im Nordosten von Zürich, im Quartier Schwamendingen, haben die Architekten der Enzmann Fischer Partner nach einem gewonnenen Projektwettbewerb für die Bau- und Wohngemeinschaft Graphis die neue Siedlung «Garten» geplant und errichtet. Charakteristisch für die neue Siedlung ist die Transformation der vorgefundenen Struktur in eine moderne Überbauung, die mit zeitgemässen Grundrissen auf heutige Wohnbedürfnisse reagiert.

«Das Leitbild des durchgrünerten Wohnquartiers mit seinen Freiräumen konkurriert mit dem Bedürfnis nach mehr Wohnraum und höchstmöglicher Ausnützung; unser Projekt wurde als Beitrag anerkannt, der positive Impulse in dieser Entwicklung setzt», umschreibt Architektin Evelyn Enzmann die Qualität des Entwurfs.

Die Siedlung umfasst vier im Minergie-P-Eco-Standard erstellte Gebäude mit total 108 Wohnungen. Haus A, längs zur Dübendorferstrasse mit der Tramlinie gelegen, bietet auf sieben Geschossen 1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen und bildet ein angemessenes Gegenüber zu Kirche und Schulhaus auf der anderen Strassenseite.

### Offenes Wohnambiente

Ein besonderes Extra sind hierbei die teilweise überhöhten Wohnräume, welche ein grosszügiges Raumgefühl verleihen. Durch eine Raumlagerung, die durch Höhenunterschiede entsteht, bieten die Splitlevel-Wohnungen ein

eindrucksvolles, offenes Wohnambiente. «Durch das Prinzip der gestapelten Reihenhäuser mit überkreuzten Maisonnette-Wohnungen liess sich eine Bautiefe der Riegel von 18,50 m realisieren und jeder Wohnung ein grosser Aussenraum als Garten oder Dachterrasse zuordnen», sagt Enzmann. Die mehrgeschossigen Wohnungen sind Teil des städtebaulichen Konzepts.

Das Gebäude A schirmt die drei baugleichen, zurückversetzten Gebäude des Typus B von der Strasse ab und schützt diese sowie den Kinderspielplatz auch vor der Geräuschkulisse der Dübendorfstrasse. Dieser bietet 3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen über fünf Geschosse, welche sich alle von Ost nach West über die ganze Gebäudetiefe erstrecken. Dadurch werden die Räumlichkeiten den ganzen Tag gut besonnt.

### Investition in die Zukunft

Die drei Neubauten des Typs B ersetzen auf gleicher Parzellengrösse vier Altbauten. Der Abstand zwischen den Neubauten konnte dadurch offener gestaltet werden; grosszügige Grünflächen versprechen Erholung und haben dem Projekt den Namen «Garten» gegeben. «Charakteristisch für die Bebauung um das Wettbewerbsareal sind die dreigeschossigen Siedlungshäuser aus den 1940er und 1950er Jahren und ihre Setzung, welche grosszügige grüne Zwischenräume definieren. Die weiten Aussenräume sind identitätsstiftend im Quartier und sorgen für eine hohe Wohnqualität. Unser Ent-

wurf nimmt Bezug auf diese am Ort bestehende Massstäblichkeit der Aussenräume. Das führte im Wettbewerb zu den drei kompakten, viergeschossigen Volumen», erklärt die Architektin die Konzeption der Siedlung.

### Zurückhaltende Farbgebung

Diese grossen Gebäudeabstände sorgen unter anderem auch dafür, dass sich die mehrgeschossigen Bauten nicht gegenseitig beschatten. Dank den kompakten Baukörpern, der stark gedämmten Gebäudehülle, einer kontrollierten Lüftung sowie dem Einsatz erneuerbarer Energieträger (u. a. 420 m<sup>2</sup> Photovoltaik-Elemente auf den Dächern) wird der Minergie-P-Eco-Standard erreicht. Eine zurückhaltende Farbgebung sowie die je nach Lichteinfall unterschiedlich wirkende textile Erscheinung unterstreichen die moderne Wirkung der Bauten.

Die 108 Wohnungen bieten ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis auf Basis der Kostenmiete. Jeder Mieter beteiligt sich durch die Übernahme von Genossenschaftsanteilen an der Finanzierung der Liegenschaft. Der Genossenschaftsanteil wird jährlich verzinst und beim Auszug aus der Wohnung zurückerstattet. Die Mieten liegen zwischen 1035 Fr. (netto plus Anteilscheine im Wert von 2000 Fr.) für eine 1½-Zimmer-Wohnung mit 61 m<sup>2</sup> und 2792 (plus 8000 Fr. Anteilscheine) für eine Dachwohnung mit 133 m<sup>2</sup> Fläche.

Gerald Brandstätter