

CHF 28.- | EUR 25.-
1.2024

archithese

swiss

per-

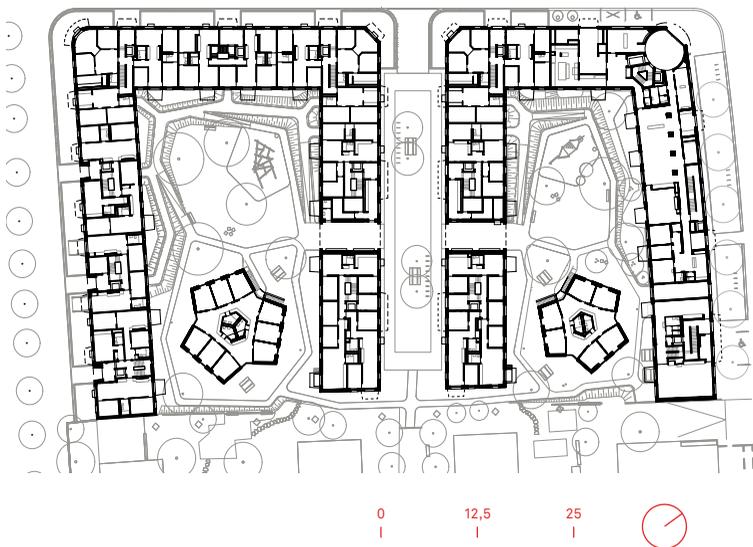
formance

2024

fsaí

Soziale Vielfalt

Ken:
Siedlung Eglistrasse, Zürich



Ein Ersatzneubau im Westen von Zürich musste sich an der vorher dort bestehenden Bebauung orientieren. Das Projekt überzeugt durch Vielgestaltigkeit und die Idee, eine Blockrandbebauung zeitgenössisch zu interpretieren.





Ecksituation an der Hohlstrasse mit Eingang zum Zürcher Lighthouse



unvermeidlich sind. Einen besonders umfangreichen Baubestand mit 500 nahezu typengleichen Wohnungen kann die Dr. Stephan à Porta-Stiftung im Westen Zürichs vorweisen. Das Stadtquartier Hard ist Teil des seit dem ausgehenden 19. Jahrhunderts aufgesiedelten Sihlfelds. Die Sanierung von 126 dieser Wohnungen in zwei langgestreckten Hauszeilen aus den Jahren 1935 bis 1937 entlang der Eichbühlstrasse unternahm bereits 2016/2017 das Büro Ken Architekten. Anschließend stand der Umgang mit der benachbarten Siedlung zur Debatte, die sich zwischen Eichbühl- und Hohlstrasse erstreckt, westlich von der Eglistrasse begrenzt wird und aus zwei U-förmigen Wohnkomplexen bestand. Zunächst wurde ebenfalls eine Sanierung erwogen, doch die aus dem Jahr 1931 stammende, von der damaligen Mangelwirtschaft geprägte Bausubstanz zeigte sich derart marode, dass eine Sanierung höhere Kosten und damit auch höhere Mieten zur Folge gehabt hätte als ein Neubau. Ersatzneubauten sind in der Stadt Zürich zurecht in die Kritik geraten; in diesem Fall indes scheint die Entscheidung alternativlos gewesen zu sein.

Ken Architekten, die auch für dieses Vorhaben von der Stiftung einen Direktauftrag erhielten, hätten gerne eine stärkere Verdichtung erzielt. Allerdings handelt es sich um eine Quartiererhaltungszone, sodass sie sich an die Höhe der vormaligen Bebauung anlehnen mussten und eine Bautiefe von zwölf Metern nicht überschreiten durften. Die Gesamtkonfiguration

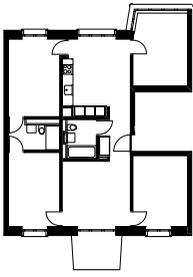
Die für den Verkehr gesperrte Stichstrasse zwischen beiden Blöcken fungiert als gemeinschaftlicher Aussenraum und Erschliessungszone.

Im Zuge der Industrialisierung des späten 19. und des frühen 20. Jahrhunderts hatte die Stadt Zürich einen grossen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, der sich urbanistisch besonders in den sich ausdehnenden Quartieren für Arbeiter*innen manifestierte. Zu den privaten Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt zählte damals der aus einer Unterengadiner Zuckerbäckerfamilie stammende Stephan à Porta (1868–1947). Er liess zunächst Häuser errichten und verkaufte sie dann, später ging er aber dazu über, die von seinem Unternehmen geplanten und umgesetzten Wohnbauten im eigenen Portfolio zu belassen und zu vermieten. Ein Jahr vor seinem Tod überführte à Porta den 1300 Wohnungen umfassenden Immobilienbestand in eine Stiftung, deren primäres Ziel es ist, Wohnungen anzubieten, die im Zürcher Vergleich als «vorteilhaft» verstanden werden. Zudem fördert die Stiftung noch heute soziale und gemeinnützige Projekte – in den letzten Jahren mit einem Budget von jeweils 1,4 Millionen Franken.

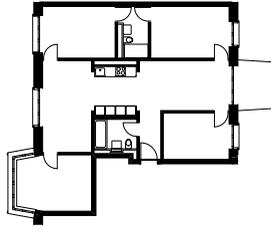
À Portas Erfolgsmodell bestand darin, durch flächenmässige Reduzierung der Wohnung, eigene Bautrupps und eine der Rationalisierung zugute kommende Invarianz der Grundrisse die Mieten niedrig halten zu können, was bis heute gilt. Allerdings sind die Siedlungen in die Jahre gekommen, sodass Renovierungen



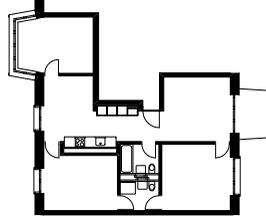
Korridor in einer der Wohnungen



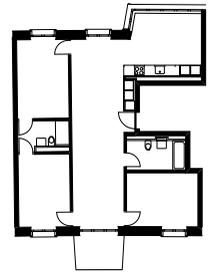
5.5 Zimmer
100 m2



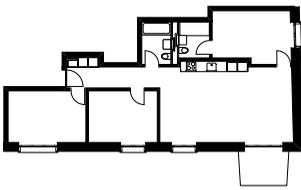
5.5 Zimmer
103 m2



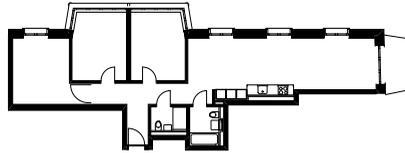
4.5 Zimmer
88 m2



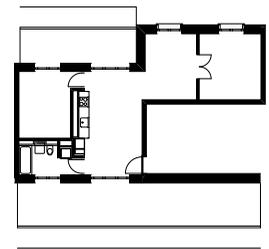
4.5 Zimmer
103 m2



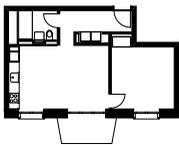
4.5 Zimmer
92 m2



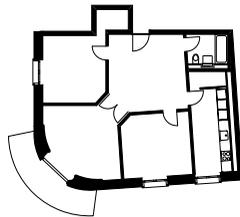
4.5 Zimmer
93 m2



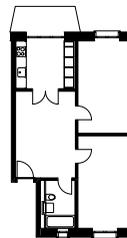
3.5 Zimmer
67 m2



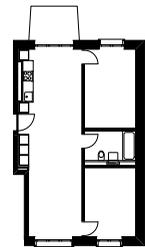
2.5 Zimmer
47 m2



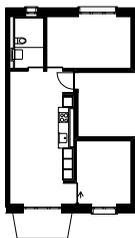
4 Zimmer
87 m2



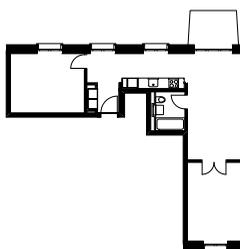
3 Zimmer
65 m2



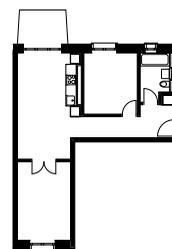
3.5 Zimmer
70 m2



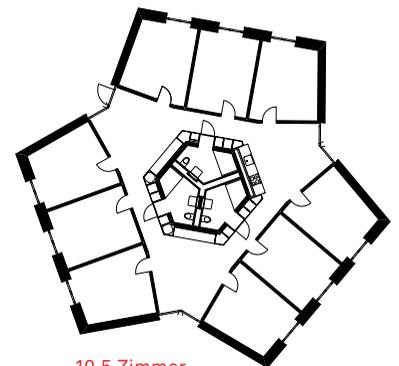
3.5 Zimmer
61 m2



3 Zimmer
68 m2



2 Zimmer
61 m2



10.5 Zimmer
241 m2



ist. Von den 148 neu entstandenen Wohnungen, die an die Stelle von meist von Einzelpersonen genutzten Kleinstwohnungen getreten sind, wurden zehn an den Verein hiwoz (hindernisfreies Wohnen Zürich) abgegeben und vier an das Jugendwohnnetz Zürich, das in den zwei je doppelgeschossigen sternförmigen Wohnbauten in den Höfen insgesamt vier WGs für Studierende der Zürcher Hochschule der Künste betreibt. Überdies wurde noch das Palliativzentrum der Stiftung Zürcher Lighthouse in das Ensemble inkorporiert, das im Flügel zur Hohlstrasse 42 Patientenzimmer, ein Tageszentrum und zwei Arztpraxen unterhält.

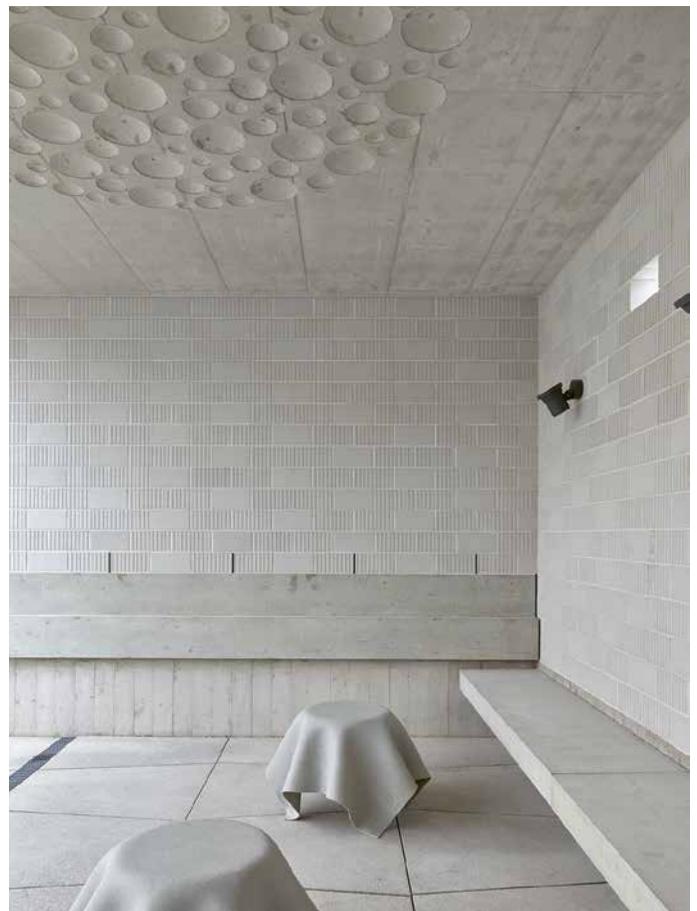
Doch damit nicht genug: Auch die Wohnungen selbst zeigen eine Vielfalt, wie man sie in Zürich selten findet. Während Grundrisse in der Stadt oftmals durchökonomisiert und letztlich auch standardisiert sind, beweisen Ken Architekten, die nicht zu den arrivierten Akteuren im Zürcher Wohnungsbaumarkt zählen, dass es auch anders geht: intelligenter und spielerischer – und vielleicht auch mutiger. Befördert durch die Stiftung à Porta, konzipierten sie nicht die Wiederholung des Ewiggleichen, sondern entwickelten 15 Grundtypen, aus denen heraus sich 53 unterschiedliche Wohnungstypen generieren liessen. Der Wohnungssplit reicht von Anderthalb- bis Zehneinhalb-Zimmer-Wohnungen, wobei die Drei- bis Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen mehr als 60 Prozent ausmachen. Die Vielfalt an Grundrissen erstaunt, und es gibt sogar Wohnungen, die mehr Aussenfläche auf den Terrassen bieten als eigentlichen

entspricht damit den zwei um partiell abgegrabene Höfe organisierten U-förmigen Baukörpern. Durch den Verzicht auf die vormaligen Satteldächer und die Ausnutzung von Attiken und Aufbauten variieren die Bauten zwischen Höhen von vier bis sechs Vollgeschossen. Damit liess sich die Ausnutzung von 1,53 auf 2,03 erhöhen.

Problem der Diversifizierung

Von Diversifizierung ist häufig die Rede, wenn es um die Argumentation für Ersatzneubauten geht. Sie sollen ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten bereitstellen anstatt der immergleichen, angeblich nicht mehr marktkonformen Kleinstwohnungen. Doch Diversifizierung bedeutet zumeist Gentrifizierung, wenn kostengünstige Bestandswohnungen vom Markt genommen und durch grössere, vor allem teurere Mieteinheiten ersetzt werden.

Mit der grundsätzlichen ökonomischen Problematik, dass Mieten in Neubauten höher sind als in Altbauten, ist auch die à Porta-Stiftung konfrontiert – zudem mit der Tatsache, dass ihre 500 baugleichen Einheiten von Zweieinhalb- oder Drei-Zimmer-Minimalwohnungen der 1930er-Jahre im Hardquartier durchaus auch eine Belastung darstellen können. Doch die Diversifizierung ist hier gelungen, weil sie sozial grundiert und nicht allein flächenmässig vorgegeben



Wohnraum. Auch eine Fünf-Zimmer-Wohnung in Zürich mit knapp 100 Quadratmetern für eine Monatsmiete von 2400 Franken kann für einen Neubau als exzeptionell gelten.

Architekt*innen und Stiftung haben hier zusammengespielt; das merkt man auch im Inneren. Man hat versucht, den Flächenbedarf zu reduzieren – für den Wohn- und Essbereich stehen 22 Quadratmeter und für ein Schlafzimmer nicht mehr als 14 Quadratmeter zur Verfügung, und doch wirken die Räume hier nirgends kleinlich. Zum einen, weil die Raumhöhe von 2,62 Metern mehr als das Mindestmass bietet, zum anderen, weil die Erschliessung mit Durchgängen entlang der Fassade einer banalen Grundrissorganisation entgegenwirkt – und letztlich, weil aufgrund der Materialisierung mit einem Boden aus gelblichem Jurakalk und gezielten Farbakzenten für Küchen und Türen eine wohnliche Atmosphäre geschaffen wird. Auch im Palliativzentrum hat man diese stimmige Farb- und Materialwahl beibehalten, um die Menschen, die hier die letzten Wochen ihres Lebens verbringen, mit bergender Wohnlichkeit zu umgeben statt mit der funktionalen Ästhetik einer Intensivmedizin.

Kein falscher Historismus

Ken Architekten waren bei der Anordnung der Gebäude nicht frei. In gewisser Weise sollte die Blockrandbebauung des frühen 20. Jahrhunderts fortgeschrieben werden. Städtebaulich spielt das Projekt mit dieser Disposition – zu sehen etwa bei der fast historisierend anmutenden Idee des Eckturms zur Hohlstrasse, in dem sich die Kapelle und der Abdankungsraum des Palliativzentrums Lighthouse befinden. Eine Form, die retrospektiv erscheinen könnte, wird hier mit Sinn und Funktion gefüllt.

Spannend aber ist, dass Ken Architekten die Aufgabe, eine fast 100 Jahre alte historische Struktur neu zu interpretieren, zeitgenössisch verstanden haben. Sie wählten für die Fassaden ein unverputztes zweischaliges Mauerwerk aus Kalksandstein der Hunziker Kalksandstein AG – ein Baumaterial, das aufgrund der bei seiner Herstellung deutlich niedrigeren Temperaturen einer Klinkerfassade energietechnisch überlegen ist. Die Stiftung à Porta setzt auf sinnvolle Nachhaltigkeit: Wenn die Fassade über 100 Jahre nicht gestrichen, nicht neu verputzt oder mit Dämmung versehen werden muss, so ist das absolut zukunftssträchtig. Zudem zahlt sich die Anfangsinvestition über Jahrzehnte aus, wenn Unterhaltskosten sich minimieren. Das gab den Architekt*innen die Möglichkeit, ihren Kalksandstein mit feinen vertikalen Kanneluren von 2,5 Millimetern Tiefe versehen zu lassen, sodass er optisch gar nichts

mehr mit der durchschnittlichen Ästhetik dieses gewöhnlichen Baustoffs gemein hat. Neun Vertiefungen weisen die Normsteine an der Längsseite, vier an der Schmalseite auf, Vertiefungen und Erhebungen sind gleich breit. Im Erdgeschossbereich wurden Steine mit glatter Oberfläche eingestreut, so dass sich ganz subtil ein Sockelbereich ausbildet. Zum Kalksandstein treten die Balkonbrüstungen aus farblos eloxiertem Aluminiumtrapezblech. Gemeinsam ergibt dies einen Farb- und Materialklang, der zurückhaltend und zeitgemäss wirkt und damit jeglichen falschen Historismus negiert.

Anders als in der Gründerzeit differenzieren Ken Architekten nicht zwischen Strassen- und Hofseite. Die Häuser werden offiziell von den Strassen erschlossen, aber den Hofseiten kommt eine gleiche Gewichtung zu. Nicht ohne Grund hat die Stiftung à Porta der Stadt Zürich die zwischen beiden Blockrandbebauungen befindliche Stichstrasse abgekauft. Sie dient nun als gemeinschaftlicher Raum, von dem aus man über Durchgänge in die Höfe gelangt. Die Architekt*innen sprechen von einer Schmetterlingserschliessung: Die neue Egligasse ist der gemeinschaftliche Funktionskörper, der die beiden Flügel versorgt.

Architektur: Ken Architekten; Tragwerksplanung: Schnetzer Puskas Ingenieure AG; Landschaftsarchitektur: Studio Vulkan; Auftrag: Dr. Stephan à Porta-Stiftung.

Mit Kalksandstein gewappnet für die Anforderungen von morgen.



Informieren Sie sich jetzt über die verschiedenen Steinformate für die Erstellung von Mauerwerk nach SIA 266 sowie die Bauteile zur Systemergänzung und Sonderprodukte über den QR-Code.

Hunziker Kalksandstein AG
H+H Group
Aarauerstrasse 75
CH-5200 Brugg



**HUNZIKER
KALKSANDSTEIN**
H+H Group