# Viel Raum auf wenig Fläche

Dörfliches Terzett mit Kirchenglocken. Die neuen Flarzhäuser sind Dank des Budgets für Kunst am Bau mit alten Biberschwanzziegeln gedeckt.

## Siedlung Flarzett in Elsau von Staufer & Hasler Architekten

Hubertus Adam
Roland Bernath (Bilder)

Der Begriff «Flarzhäuser» steht für eine historische Haustypologie, die sich im Kanton Zürich und einigen angrenzenden Regionen, vor allem aber im Zürcher Oberland verbreitet hat. Gemeint sind damit zu Reihen zusammengekettete Kleinbauernhäuser, die auch Platz für die Heimarbeit boten. Die verarmte Landbevölkerung war im 18. und frühen 19. Jahrhundert in das Verlagssystem eingebunden und verarbeitete mit Spinnrädern und Webstühlen Baumwolle im Nebenerwerb zu Textilien. Bedingt durch bau- und eigentumsrechtliche Regulierungen führte die Wirtschaftsform zur Ausbildung der typischen Flarzhäuser – bis zu acht Einheiten umfassenden traufständigen Hauszeilen, in denen Ökonomiebereiche, Heimarbeitsräume und Wohnteile kompakt vereint waren. Anders als die späteren Arbeitersiedlungen waren die Flarzhäuser aber keine repetitiv geplanten, sondern sukzessiv gewachsene Strukturen, die hinsichtlich ihrer Grundrisse heterogener sind, als das Äussere vermuten lässt. Ein

Die hybride Typologie mit Etagenwohnungen unten und Maisonetten oben führt am Hang zu kommunikativen und für Kinder erlebnisreichen Erschliessungsräumen.

Die Allmend hinter der Kirche gehört wieder der Gemeinschaft.

Charakteristikum ist die grosse Bautiefe mit häufig drei in Querrichtung hintereinander geschalteten Zimmern, wobei sich im mittleren die Feuerstelle mit einem zum Dach hin offenen Abzug befand.

### In der Mitte des Dorfs

Wer wachen Auges durch den Kanton Zürich fährt, sieht die markanten Flarzhäuser mit ihren relativ flachen Satteldächern immer wieder. Beispielsweise im oberen Tösstal, aber auch in Elsau, einer Landgemeinde einige Kilometer östlich von Winterthur. Die Gemeinde mit ihren gut 3600 Einwohnern ist erst im 20. Jahrhundert aus mehreren einst selbständigen Ortschaften zusammengewachsen, profitierte also vom Entwicklungssog der nahen Stadt. So hat die 1939 gegründete Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) in der Vergangenheit hier schon zwei kleine Wohnsiedlungen realisieren können. Durch das Engagement vor Ort geriet ein bislang unbebautes Grundstück ins Blickfeld der Genossenschaft: eine Wiese in unmittelbarer Nachbarschaft der Kirche, etwas erhöht über der Hauptstrasse Richtung Wiesendangen, mitten im Kern des einstigen Dorfs. Die Genossenschaft erwarb das Areal – ein wahrer Glücksfall, findet sich doch ein Bauplatz in derart historisch geprägter Umgebung nur selten. Und eine Verpflichtung angesichts der architektonisch und landschaftlich sensiblen Nachbarschaft. Wohnungen unterschiedlicher Grösse waren gefragt, von einem bis zu sechs Zimmern, um gleich von Anbeginn einen maximalen Mietermix zu garantieren und der Homogenität entgegenzuwirken.

*Flarzett* war das Kennwort des Beitrags, mit dem Staufer & Hasler 2012 den Wettbewerb gewann. Im Kunstwort, das als Name der 2016/17 fertiggestellten Siedlung beibehalten wurde, sind zwei Wortbestandteile amalgamiert: der des Terzetts, handelt es sich doch um drei Baukörper, und der des Flarzes. Denn die Idee des Flarzhauses – zwei davon stehen direkt

unterhalb der neuen Siedlung an der Kirchgasse – bildete den Ausgangspunkt für das Entwurfskonzept. Anstatt das zur Verfügung stehende Terrain mit einer Vielzahl einzelner Volumina zu verbauen, ordneten Staufer & Hasler die 33 Wohnungen in lediglich drei Baukörpern an. Winklig zueinander stehend, fügen diese sich in das nach Süden hin abfallende Gelände.

Nur das westliche und das östliche Gebäude werden samt Tiefgarage von der Strasse aus erschlossen, das grösste, mittlere Haus ist über öffentliche, aber doch durch die Nähe zu den Wohnungen privat anmutende Fusswege erreichbar, die sich durch das Gelände ziehen. Die Kompaktheit der Gebäude erlaubte eine grosszügige Aussenraumgestaltung. Gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und privat zu bewirtschaftende Zonen sind fein differenziert, sie verbinden sich mit der Obstwiese nördlich der Kirche und den Gärten der Nachbarschaft zu einem fliessenden Landschaftsraum.

### Vom Kamin zum Lichtfänger

Das «Generationenhaus» im Osten, das auch für betreutes Wohnen geeignet wäre und die Stelle des früheren Dorfschulhauses einnimmt, ist das kleinste der drei Volumina. Und mit seinen sechs Wohnungen auf drei Geschossen auch das konventionellste. Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss mit seiner gedeckten Terrasse aber steht den Bewohnerinnen und Bewohnern der gesamten Siedlung zur Verfügung.

Weitere 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sind im Erdgeschoss des «Flarz 1» genannten Mittelbaus zu finden. Um der stereotypen Kammerung von vergleichsweise kleinen Wohnungen entgegenzuwirken, haben die Architekten die Wände bei diesem Typ schräg gestellt. Das lässt grosszügig wirkende, fliessende Raumgefüge entstehen, ein Effekt, der durch den Bodenversprung im Wohnbereich noch verstärkt wird.

Das Alternieren von schmaleren und breiteren Wohnungen prägt aufgrund der Holz-Schottenbauweise auch die Sequenz

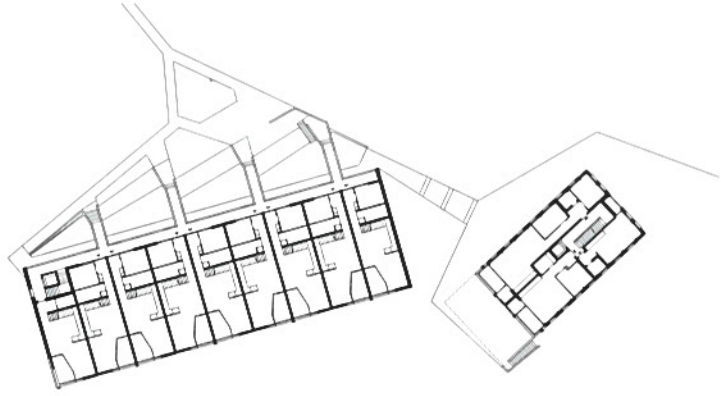
Im engen Grundriss des «Flarz 2» sorgt der Lichtkamin über drei Geschosse für spektakuläre Raumfluchten.

Darunter wird der Essplatz zum eigentlichen Zentrum des Hauses. Sein Bereich wird zusätzlich durch die weiss gestrichene Backsteinwand ausgezeichnet.

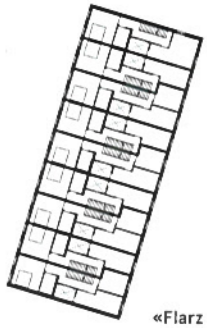
Im «Flarz 1» kann die stupende Räumlichkeit fotografisch kaum eingefangen werden. Das Schnittmodell zeigt Raummatrix und ausgeklügelte Lichtführung.

Querschnitt «Flarz 1»

Querschnitt «Flarz 2»



«Flarz 1» «Generationenhaus»



«Flarz 2»

1. Obergeschoss

Erdgeschoss

0 16

**Adresse**
8352 Elsau
**Bauherrschaft**
Bauherrschaft: Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft GWG, Winterthur
**Architektur**
Staufer & Hasler Architekten, Frauenfeld/Zürich; Astrid Staufer, Thomas Hasler, Moritz Holenstein (Projektleitung), Andreas Bühler (Baumanagement)
**Fachplaner**
Landschaftsarchitekt: Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau/Berlin
Bauingenieur: SJB Kempter Fitze, Frauenfeld
HLKS: Richard Widmer Haustechnikkonzepte, Wil
**Anlagekosten (inkl. MWSt.)**
CHF 16.2 Mio.
**Gebäudevolumen SIA 416**
20 285m³
**Geschossfläche SIA 416**
6 150 m²
**Wärmeerzeugung**
Wärmepumpe mit Erdsonde
**Chronologie**
Wettbewerb: 2012, Planungsbeginn: 2013, Bezug: 2016/17

der neun Maisonettewohnungen in den beiden Obergeschossen darüber, die über Brücken von der oberen Terrainebene erreicht werden. Hier greifen Staufer & Hasler auf die Schnitttypologie der Flarzhäuser zurück. Um die nicht unerhebliche Gebäudetiefe von 16,6 Metern in den Griff zu bekommen, adaptierten sie den zentralen Kaminraum, der – hier natürlich ohne Feuerstelle – als Lichtfänger und zentrale Erschliessung für das Obergeschoss dient. Der sich nach oben verjüngende trichterförmige Luftraum wird durch eine zenitale Lichtöffnung erhellt, eine quergestellte Treppe führt neben der in der Mitte des Hauses befindlichen Küche hinauf auf eine Galerie, von der aus die unter dem hohen Dach gelegenen Schlafzimmer zu erreichen sind.

### Dachlicht von unten

Die Lichtausbeute ist erstaunlich, der räumliche Gewinn erheblich. Denn der opulente Luftraum, der den Blick unweigerlich nach oben saugt, stellt sozusagen ein räumliches Geschenk dar: Ohne Lichtschacht wäre die Gebäudetiefe nicht zu realisieren gewesen. Das führt zu Raumproportionen, die man so aus dem genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht kennt. Das betrifft nicht nur den zentralen Kaminraum, sondern auch die Schlaf- oder Kinderzimmer auf der oberen Ebene. Speziell sind dort die über Treppenleitern begehbaren Podeste unter der hohen Dachschräge, speziell sind aber auch die schmalen Fensterschlitze knapp oberhalb des Fussbodenniveaus, welche von der Loggia des Hauptgeschosses aus (oder auf der Eingangsseite unterhalb der Dachauskragung) belichtet werden.

Diese Lösung mag etwas gewöhnungsbedürftig sein, doch war der Fensteranteil des Dachs baurechtlich limitiert. Damit musste man umgehen. Licht dringt folglich fassadenseitig ganz von unten ein sowie über ein schmales Gaubenfenster – und auf der Lichtschachtseite ganz von oben. Dass die Architekten schier um jeden Kubikmeter gekämpft haben, den sie dem Innenraum zuschlagen konnten, ohne die Baukosten – und damit auch die Mietkosten – in die Höhe zu treiben: Hier wird es anschaulich.

### Atemberaubende Proportionen

Im «Flarz 2» wird das Organisationsprinzip der Wohnungen noch einmal radikalisiert. Das 15,8 Meter tiefe Volumen besteht in diesem Fall aus neun extrem schmalen Reihenhäusern mit einer Breite von 4 Metern, die durch den Versprung einer Wand im ersten Obergeschoss als 5-Zimmer-Wohnungen mit 125 oder als 6-Zimmer-Wohnungen mit 134 Quadratmetern ausgebildet wurden. Die Schotten sind folglich schmaler und auch kürzer als in «Flarz 1», dafür bieten die Häuser Wohnraum auf drei Ebenen. Der mittlere «Kaminraum» durchdringt und belichtet mithin drei Geschosse. Das führt zu grösserer Höhe und zu steileren Proportionen, die aber keinesfalls beengt oder bedrückend wirken. Im Gegenteil: Der schachtartige Licht- und Luftraum wird zum visuellen Dreh- und Angelpunkt des Hauses. Aufgrund der Schottenbreite ist die Treppe längsgelagert und somit aus dem Zentrum gerückt. Doch von Galerien im ersten und zweiten Obergeschoss kann man in die Tiefe blicken, und überdies öffnen sich Fenster von den höhergelegenen Zimmern zum Lichtkamin, so dass dieser fast wie ein Atrium wirkt, ein Aussenraum im Inneren.

Staufer & Hasler führen in Elsau überzeugend vor Augen, wie man aus der Not baurechtlicher und budgetärer Restriktionen eine Tugend machen kann. Resultat sind Räume jenseits der Konvention. Wer das Gewöhnliche sucht, wird hier nicht glücklich. Doch wer die Stereotypie vieler Mietwohnungen leid ist, dem werden Alternativen geboten. Die Wohnungen im Flarzett kann man nicht einfach beziehen, man muss sie sich aneignen. Man muss akzeptieren, dass Teile der Räume eher dunkel, andere dafür vielleicht gleissend hell sind. Dass einige Wohnbereiche introvertiert, ja fast versteckt sind. Und wird dafür belohnt durch mitunter fast atemberaubende Perspektiven, ungewohnte Durchblicke und räumliche Vielgestaltigkeit. Kindern müssen die Treppen, Galerien und Brüstungen wie ein grosser Abenteuerspielplatz vorkommen, und Erwachsene finden im Flarz des 21. Jahrhunderts auch einen Platz für die zeitgenössische Heimarbeit.

Von der räumlichen Vielgestaltigkeit ahnt man von aussen kaum etwas – so wie ja auch die historischen Flarzhäuser aussen homogener erscheinen als sie sich im Inneren zeigen. Durch die rohe Holzverkleidung und die Dächer mit wiederverwendeten Biberschwanzziegeln, die von abgebrochenen Häusern stammen, fügen sich die Neubauten fast camouflageartig ins Ortsbild ein. —

*Hubertus Adam* ist freiberuflicher Kunst- und Architekturhistoriker sowie Architekturkritiker und Kurator. Er war Redaktor der *Bauwelt* in Berlin und 1998–2012 bei der *archithese* in Zürich. Er leitete 2010–15 das Schweizerische Architekturmuseum S AM in Basel.