

Schwellenräume des Städtebaus : Thomas von Ballmoos, Jörg Koch und Frank Zierau im Gespräch mit Ribor Joanelly und Caspar Schärer

Autor(en): **Schärer, Caspar / Joanelly, Tibor / Ballmoos, Thomas von**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **99 (2012)**

Heft 5: **Balkone und Loggien = Balcons et loggias = Balconies and Loggias**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-349105>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Schwelleräume des Städtebaus

Thomas von Ballmoos, Jörg Koch und Frank Zierau im Gespräch
mit Tibor Joanelly und Caspar Schärer

Die steigende Nachfrage nach dem privaten Aussenraum bringt Konflikte und Widersprüche mit sich. Einerseits wächst der Flächenbedarf für Loggien und Balkone an, andererseits steigen auch die Anforderungen an dieses Bauteil stetig. Fragen zu den wichtigsten Tendenzen beim privaten Aussenraum konnten wir mit Praktikern des Wohnungsbaus aus unterschiedlicher Perspektive erörtern.

wbw Einleitend möchten wir Sie um eine Einschätzung zur Bedeutung des privaten Aussenraums bitten.

Thomas von Ballmoos (tvb) Ich habe den Eindruck, dass der Stellenwert des Balkons nicht in erster Linie über den Gebrauch definiert wird. Die Frage des Raums und die Möglichkeit, aus der Wohnung her austreten zu können, scheinen mir wichtiger. Meinen eigenen Aussenraum nutze ich relativ selten. Trotzdem ist es schön, Pflanzen zu hegen, über einen Vordergrund zu verfügen, der den Ausblick mitbestimmt und eine räumliche Erweiterung der Wohnung zu geniessen. Auch ich stelle fest, dass immer grössere Balkone nachgefragt werden. In unserem Bauprojekt im Stöckenacker in Zürich-Affoltern bauten wir Balkone mit einer Fläche von etwa neun Quadratmetern. Damals erschien der Baugenossenschaft diese Fläche unverhältnismässig gross, heute beschreibt sie eher eine untere Grenze.

Jörg Koch (jk) Im Rückblick auf die jüngste Geschichte erkennt man klar die Phasen, in denen noch sehr kleine Balkone gebaut wurden, etwa in den 1950er und 1960er Jahren. Diese waren nicht für eine intensive Nutzung ausgelegt. Seither haben sich die Ansprüche stark erweitert, jedoch nicht in jedem Preissegment in gleicher Art. Bei den preisgünstigen Wohnungen stellt sich die Frage, wieviel Balkon sich der Mieter überhaupt

leisten will. Gibt es andere Aussenräume, die einen ähnlichen Zweck erfüllen, die eine Entspannung trotz Nutzungsdichte erlauben? Hierzu gibt es leider noch nicht viele verschiedene typologische Antworten.

Frank Zierau (fz) Stadt macht für mich in erster Linie die Trennung von privatem und öffentlichem Lebensraum aus. Das Thema Aussenraum sollte daher zwingend mit dem Städtebau zusammen betrachtet werden. Hier werden aber in letzter Zeit vermehrt die Prioritäten vertauscht, vielleicht auch, weil private Aussenräume gegenüber öffentlichen Räumen ertragsreicher und besser kontrollierbar sind. Wenn aber deren Qualität und Vielfalt stimmt, wird auch der Balkon oder die Loggia nicht mehr zum Fetisch der Wohnlichkeit. Dies ist sicher schwer zu vermitteln – aber es geht eben nicht alles. Wer Dichte, Einsichten, Lärm und Verschattung als Massenphänomene verschmäht, hat es in der Stadt der Zukunft nicht leicht. Wer aber die notwendige Existenz von öffentlichen Räumen wie die Josefwiese im Stadtzürcher Kreis 5 als eine Bereicherung zu schätzen weiss, wird auch auf andere Dinge verzichten können.

Welche Art der Aussenräume sind denn bei den Mietern gewünscht?

jk Es gibt viele Investoren, die glauben, dass sie ganz genau wissen, was die Leute wollen. Wir haben aber festgestellt, dass dies meist zu einer Reduktion der Vielfalt im Angebot führt. Etliche Mieter haben gar keine Wahl, insbesondere in städtischen Gebieten mit einer hohen Nachfrage und geringen Leerständen. Die Frage lautet nicht, ob sie eine Wohnung mit oder ohne Balkon wollen, sondern, ob sie überhaupt eine bekommen. Investoren sollten mehr Mut haben, Neues auszuprobieren. Erst dann kann man beurteilen, ob die Mieter das Angebot gut finden. Ich bin überzeugt, dass



1 Gartenstadtsiedlung Grünmatt in Zürich, Graber Pulver Architekten. – Bild: Architron
 2 Wettbewerb Wohnsiedlung «Im Stücklen» in Zürich, Enzmann + Fischer Architekten. – Bild: raumgleiter



2



1



2

- 1 Wohnhaus Lindenfeldstrasse in Luzern, Baugespann Architekten. – Bild: maaars architekturvisualisierungen
- 2 Wettbewerb Hard Turm Park in Zürich, agps.architecture. Bild: maaars architekturvisualisierungen
- 3 Wettbewerb Wohnungsbau für Betagte in Wangen, Michael Meier Marius Hug Architekten. – Bild: x-frame visualisierungen



3

es Mieter gibt, die nicht unbedingt eine riesige Terrasse brauchen, wenn sie sich in einer gut geschnittenen und belichteten Wohnung bewegen können.

tvb Bei einem unserer Wohnbauprojekte mit hoher Ausnützung und daraus resultierender Dichte wurden die Aussenräume zu eigentlichen Innenräumen mit Aussenklima. Man kann draussen sitzen, aber man hat aufgrund der Dichte und der damit verbundenen Einsichtprobleme nicht mehr die Möglichkeit, vor das Haus zu treten. Im Stöckenacker war das ganz anders. Dort ist man mit seinem privaten Aussenraum auch gleichzeitig Teil des umgebenden Grünraums.

Würden Sie denn lieber auf dem Balkon sitzen oder eher in einem schönen öffentlichen Park?

tvb Das Sitzen auf dem Balkon und der Aufenthalt in einem Park beschreiben zwei unterschiedliche Situationen. Das eine betrifft den öffentlichen Raum, das andere die Privatsphäre, da verhalte ich mich anders.

fz Was geschieht denn auf dem Balkon, was du im Park nicht tun würdest?

tvb Ich esse mit meiner Familie am Tisch oder ich bin alleine für mich und lese oder widme mich den Pflanzen.

fz «Alleine» ist für mich ein wichtiges Stichwort. Gessen wird auch im Park, sogar immer öfter und in grösseren Gruppen. Das Alleinesein und in Ruhe-gelassen-werden stehen vielleicht wirklich nur für den privaten Aussenraum.

tvb Auf dem eigenen Balkon unterhalte ich mich doch anders, im Kreise meiner Familie oder auch mit Freunden. Das hat eine ganz andere Qualität.

Gibt es das ideale Projekt, das sowohl gut genutzte öffentliche als auch private Räume aufweist?

jk Das ist sehr projektabhängig und wird von der Dichte, der Setzung der grossen Aussenräume sowie der Bauhöhe beeinflusst. Gewisse Beispiele funktionieren

gut bis zu drei Geschossen, da man den Bezug zum Boden behält. In einem Hochhaus zeigt sich das anders. Gar keine Balkone anzubieten, galt lange Zeit als tabu. In Schönberg-Ost in Bern nahmen wir zusammen mit den Architekten Esch Sintzel den bestehenden Bebauungsplan mit Loggiapflicht kritisch unter die Lupe. Wir schlagen jetzt vor, bei einem der sieben Gebäude – demjenigen für preisgünstige Wohnungen – keine Loggien zu bauen. An ihrer Stelle gibt es eine Art Jahreszeitenküche in der Gebäudeecke, die grossflächig geöffnet werden kann. Dadurch lassen sich Flächen sparen und die Konstruktion verschlanken. Wir gehen hier das Risiko ein, dass die Leute diese Lösung zu bescheiden finden. Insgesamt ist das Experiment jedoch begrenzt auf die dreizehn einfachen Wohnungen, daneben stehen sechzig konventionellere mit Loggien, die aber auch wesentlich teurer sind.

fz Es sollten doch wirklich viel mehr Experimente möglich sein! In Städten von der Grösse Zürichs werden sich immer hundert Interessenten für Neues, Unbekanntes finden. In der Wohnüberbauung Burriweg mit ihren ausgestellten Laubentürmen und ihrer relativ hohen Dichte hat sich genau die Mieterschaft eingefunden, die dieses als Wert schätzt und sucht.

Es stellt sich ebenso die Frage nach dem Verhältnis des privaten Aussenraums nach innen zur Wohnung.

fz Die Loggia als Raum zwischen Innen und Aussen bietet eigentlich eine sehr interessante Ausgangslage. Das sehr oft auftretende Resultat, das dreiseitig verglaste «Aquarium», ist für mich allerdings schwer verdaulich. Liegt hier ein stilles Abkommen zwischen entwerferischer Einfallslosigkeit und vermeintlichen Kundenwünschen vor? Wenn ich mich in diesen Räumen aufhalte, bin ich mir über die Bedeutung dieser Glaswände im Unklaren. Geht es um die totale Rundumsicht? Es ist ja ein privater Raum ohne Kontrollfunktion.

twb Die eingezogene verglaste Loggia bietet gerade für knappe Grundrisse eine gute Lösung. Über den räumlichen Zusammenhang kann der Wohnung mehr Grosszügigkeit verliehen werden – selbst im Winter, wenn die Fläche nicht gebraucht werden kann, sondern nur räumlich wirkt. Sie ist ein probates Mittel der Zonierung, man kann Sequenzen schaffen und unterschiedliche räumliche Phänomene beschreiben, gerade in Situationen hoher Dichte. In einem unserer Projekte in Wien mit äusserst knappen Wohnungen liegen die Loggien am Rand der Wohnung, was sie in das innere räumliche Gefüge mit einbezieht und doch eine feste Wand als Begrenzung ermöglicht. In einem Hochhaus wie dem «James» von Patrick Gmür Architekten hat sie auch einen ganz praktischen Grund: Sie ist fast der einzige Aussenraum, der in dieser Höhe noch funktioniert.

Wo liegen die Spielräume für ein Mehr an Gebrauchstauglichkeit, das Loggien und Balkone aufwertet?

jk Die Frage müsste eher lauten, für welche Zielgruppe wird ein Produkt entwickelt und wo liegt das Gleichgewicht zwischen den verfügbaren Mitteln und der erzielbaren Wertschöpfung. Je höher das Preissegment, desto mehr steigen in der Regel die Ansprüche. Schwieriger, vielleicht aber auch interessanter ist es, mit beschränkten Mitteln gute Architektur zu machen. In diesem Spannungsfeld muss sich der Architekt bewegen, egal ob er die Wand aus Glas baut oder anders.

fz Aber das ist ja genau der Punkt. Wenn die Zielgruppe mit ihren Standards bestimmt ist, wird ihr eine Lebensweise, eine Attitüde verpasst. Diese wiederum führt zu bestimmten Erwartungen der Investoren auf die architektonische Ausformulierung. Da bleibt kein Feld für den Architekten, sondern ein Bild. Schaut euch die Anzeigen für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau an: Sie gleichen sich wie ein Ei dem an-

deren, und beim Thema Aussenraum ist das Aquarium das Mode-Element schlechthin. Aber richtig: Wir Architekten müssen uns im Umgang mit diesen Moden üben und mehr trojanische Pferde entwickeln.

twb Wir diskutieren hier nur eine einzelne Möglichkeit, einen privaten Aussenraum zu bauen. Aber das ist ja gewiss nicht die einzige. Man denke nur an die halb eingezogenen Balkone oder die kleinen, untiefen Balkone, die man aber grosszügig öffnen kann, die vorgestellten Balkone nicht zu vergessen. Für mich sind Glasloggien überhaupt nicht zum Standard geworden, sondern eine Möglichkeit einer Interpretation des privaten Aussenraums. Es scheint mir wichtig, dass eine Differenzierung der Ausbildung der Balkone und Loggien ein wichtiger Bestandteil der Auseinandersetzung mit dem Verhältnis von Wohnung und urbanem Raum bedeutet, und dabei der Bedeutung des öffentlichen Raums Rechnung getragen wird.

Nochmals zurück zur Bedeutung des Balkons für den städtischen Raum: Damit verknüpft ist die Frage, wo überhaupt die Stadt anfängt oder die Vorstadt beginnt. Diese Grenze ist nicht mehr klar und bezieht sich rechtlich auf die Parzelle – atmosphärisch ist die Sache jedoch längst diffus geworden.

jk Die Extremversion wäre ja die erwähnte Josefswiese: Hart an den Park bauen, vielleicht im Erdgeschoss noch einen Laden, oben Wohnungen, dicht gestapelt, keine privaten Aussenräume, vielleicht ein kleiner Austritt. Das öffentliche Leben findet im Park statt. Das wäre ein Modell, das wunderbar funktionieren kann – in der Stadt.

fz Ich würde sogar behaupten, dass wir mittlerweile diese Stadt verteidigen müssen, damit die Vorstadteigenschaften nicht weiter nach innen wachsen. Im Warteckareal in Basel wurde ganz auf Balkone verzichtet, dafür gibt es Dachterrassen und einen öffentlichen

Innenhof. Das ist eine klare, einfache und nachvollziehbare Haltung, die eben nicht zur Diffusion führt.

In den Aussenquartieren, auf grossen Parzellen, wird bei neuen Überbauungen für die gemeinsamen Flächen zwischen den Gebäuden viel überlegt und unternommen. Gleichzeitig werden diese Zonen von den attraktiven Balkonen konkurrenziert. Wer die Wahl hat, bleibt doch eher oben auf seinem Balkon.

fz Verarmt der öffentliche Aussenraum, wenn sich alle auf ihre Balkone zurückziehen? Es ist oft anders herum: Uns fehlen schlicht qualitätsvolle öffentliche Aussenräume in der Stadt. Deshalb poche ich auf die städtebaulichen Aspekte bei diesem Thema. Man müsste die Bedingungen miteinander verknüpfen: Nur wer sich an öffentlichen Aussenräumen beteiligt, darf grosse Balkone bauen. Das ist natürlich keine realistische Forderung, aber sie gehört eigentlich in die Köpfe.

twb Die Wählbarkeit des Aussenraums ist offenbar ein gesellschaftliches Bedürfnis und für uns wichtig. Ich hätte keine Angst davor, dass der Balkon die Aktivitäten der halböffentlichen und öffentlichen Räume absaugt. Wenn man Lust verspürt, mit anderen Leuten zu grillieren, benutzt man die Gemeinschaftsräume oder auch Spielplätze.

fz Hätte ich einen zwölf Quadratmeter grossen Balkon, würde ich ehrlicherweise nicht mehr so oft auf der Josefswiese liegen. Das hat nicht mehr nur mit der Wahl zu tun. Mieter sind verständlicherweise masslos: Sie wollen möglichst wenig bezahlen und möglichst viel dafür bekommen. Während wir Architekten uns ständig den Kopf darüber zerbrechen, wie wir alle Ansprüche – oft auch Widersprüche – einlösen können, verlieren wir völlig aus den Augen, dass es auch Möglichkeiten des Verzichts gibt.

Balkon und Loggia sind offensichtlich wichtige architektonische Elemente. Sollten da nicht Architekten

entscheiden, wie urban oder nicht urban sie gestaltet werden – selbst wenn es der Investor anders sieht?

jk Eine Diskussion darüber könnte interessant sein, wobei ich die Sache eher umgekehrt sehe. Wenn ich als Investor ein Haus bauen will, muss ich eine Vorstellung davon entwickeln, für wen ich das Haus baue, wer darin wohnen und arbeiten wird und wie sich das Gebäude ins Quartier einfügt. Ich werde also nicht alles dem Architekten überlassen, sondern mit ihm zusammen und mit anderen Spezialisten eine Lösung entwickeln. Ein Investor weiss nicht vom ersten Moment an alles – er hat vielleicht eine gewisse Vorstellung und versucht, sich zusammen mit einem guten Team dieser anzunähern.

nb Ich bin der Ansicht, dass der Architekt zuerst verantwortlich ist für das Verhältnis zwischen privatem Aussenraum und Öffentlichkeit – ganz besonders in der Innenstadt. Die Anforderungen der Bauträger sind kritisch zu hinterfragen und umzusetzen. In unserem Büro neigen wir generell dazu, solche neuen Ansprüche zum Anlass zu nehmen, um neue Lösungsansätze zu suchen und sie als Parameter für die architektonische Ausbildung nutzbar zu machen.

fz Das gemeinsame Finden von Investor und Architekt ist wichtig, vielleicht sollten wir daher auch über eine neue Form des Wettbewerbsprogramms sprechen. Wie wäre es, wenn das Verhältnis zwischen privaten und öffentlichen Aussenräumen noch nicht bestimmt wäre? Dann könnten die Teilnehmer den Urbanitätsgrad selbst ausloten. Und die Jury inklusive Investor hätte eine wirkliche Auswahl vor sich liegen anstelle einer reinen Programmerfüllung.

Öffnet denn der Balkon überhaupt neue Spielräume im Entwurf?

jk Ein Spielraum zeigt sich im Versuch, die beheizten Räume der Wohnung noch mehr zu komprimieren,



1



2

3



- 1 Wettbewerb Wohnungsbau in Bottmingen, pool Architekten. – Bild: x-frame visualisierungen
- 2 Wohnüberbauung «Flühpark» in Würenlos, Dominik Moser Architekt in Zusammenarbeit mit Rolf Meier Martin Leder Architekten. – Bild: maaars architektur-visualisierungen
- 3 Studienauftrag Gesundheitszentrum Brugg, Stoos Architekten. – Bild: x-frame visualisierungen



1



2

1 Wettbewerb Zentrumszone Andermatt, Herzog Architekten mit Ruppeiner Deiss Architekten. – Bild: maaars architekturvisualisierungen

2 Wettbewerb Wohnsiedlung «Im Stückler» in Zürich, Luca Selva Architekten. Bild: maaars architekturvisualisierungen

3 Wohnhochhaus Zölly in Zürich, Meili, Peter Architekten. – Bild: raumgleiter



3

kleiner zu machen, wie in den alten Bauernhäusern: Kalträume dienen als Ergänzung, die dann eben nicht zwölf Monate benutzbar sind, sondern vielleicht acht oder neun. Man lebt dann etwas mehr mit dem Wetter und passt die Bekleidung an.

Einerseits werden laufend neue Komfortansprüche angemeldet, andererseits scheint das doch keine Einbahnstrasse zu sein. Wer schraubt eigentlich an diesen Parametern – der Investor?

jk Nein, der Investor versucht die Bedürfnisse seiner aktuellen und zukünftigen Mieter zu antizipieren. Die Ansprüche kommen von den Mietern. Teilweise auch von der Werbung oder auch durch die Gesetzgebung. Die Komfortansprüche sind stark gestiegen, man konnte es sich auch leisten. Und es ist leider so, dass die Bauindustrie in den letzten Jahren immer grössere, besser ausgestattete und teurere Wohnung produziert hat. Ob das wirklich alle wollen, hat man zuwenig kritisch hinterfragt.

fz Ein Bauphysiker meinte vor kurzem, dass es heute fast nicht mehr möglich sei, ein Schlafzimmer auf 18° C zu temperieren, da rundherum alles gedämmt und beheizt ist. Als Mieter bist du dann zu dieser T-Shirt-Atmosphäre verdammt. Da finde ich es spannend, dass man das Angebot öffnet und Wahlmöglichkeiten bietet. Diese schwach determinierten Zonen im Grundriss können Aussenraumqualitäten haben. Das ermöglicht eine wesentlich erweiterte Definition des Aussenraums: Die scharfe Grenze wird aufgehoben und die Wohnung gleicht eher einem Schwamm oder einem Höhlensystem.

Schenken Sie Architektur

Thomas von Ballmoos führt seit 1996 zusammen mit Bruno Krucker ein Architekturbüro in Zürich. Neben der täglichen Praxis ist er intensiv in der Lehre und Forschung engagiert. Mit Bruno Krucker war er gemeinsam Gastprofessor an der ETH Lausanne.

Jörg Koch, dipl. Architekt ETH SIA und MAS REM (Master in Advanced Studies Real Estate Management IFZ Zug), ist CEO der Pensimo Management AG. Ferner ist er Mandatsleiter der Anlagestiftung Turidomus und Verwaltungsrat in den Regimo-Gesellschaften der Pensimo Gruppe.

Frank Zierau, dipl. Ing. Architekt BSA SIA, lebt in Zürich.

résumé **Espaces charnières de l'urbanisme** Un entretien avec Thomas von Ballmoos, Jörg Koch et Frank Zierau. La demande croissante en espaces privatifs extérieurs prépare en même temps de nouveaux conflits et de nouvelles contradictions. D'une part, celle-ci accroît le besoin en surface pour des loggias et des balcons, d'autre part, elle augmente les exigences liées à cette partie du bâtiment. Nous avons fait le point sur les principales tendances avec Thomas von Ballmoos, co-proprétaire du bureau d'architecture zurichois von Ballmoos Krucker Architekten, Jörg Koch, CEO de Pensimo Management AG, et Frank Zierau, architecte à Zurich. Nous avons considéré aussi bien les aspects concernant la conception que l'investissement. Naturellement, les avis divergeaient pour savoir qui, de l'architecte ou de l'investisseur, déterminait la relation entre l'espace privatif extérieur et l'espace public. Les participants à la discussion n'ont pas non plus pu se mettre d'accord sur ce qu'il fallait penser des loggias fermées ressemblant à des aquariums. Pour von Ballmoos, elle offre un potentiel spatial, semble agrandir un appartement exigu, même si la loggia reste inutilisée en hiver. Zierau, par contre, la considère comme un simple effet de mode qui traduit une pauvreté conceptuelle. Tous étaient unanimes à considérer que la question et la forme de l'espace privatif extérieur étaient fortement dépendantes du segment de prix dans lequel il se

situait. L'apparence peut varier entre une «loggia-aquarium» dans les segments de prix supérieurs et la décision d'y renoncer et d'y remédier par une fenêtre dépliable dans une cuisine dite cuisine des quatre saisons pour un appartement bon marché.

summary **Threshold Spaces of Urban Design** A

discussion with Thomas von Ballmoos, Jörg Koch and Frank Zierau. The growing demand for private outdoor space is also a potential source of new conflicts and contradictions. On the one hand it leads to a growth in the area required for loggias and balconies, while on the other the demands made on these building elements also increase steadily. The central tendencies were discussed with Thomas von Ballmoos, joint owner of the Zurich architecture firm von Ballmoos Krucker Architekten, Jörg Koch, CEO of Pensimo Management AG, and Frank Zierau, architect in Zürich. For once the aspects of both the design and the investor sides were discussed. Naturally, agreement was not reached about who should determine the relationship between private outdoor space and the public realm: the architect or the investor. The participants in the discussion also disagreed about what to think of the incised, aquarium-like loggia. For von Ballmoos it offers spatial potential to make a tight apartment seem larger, even though the loggia is not used in winter. For Zierau it is simply a modish trend and evidence of impoverished design. All were in agreement that the question and form of private outdoor space is strongly dependent on the price sector. Appearance can vary from the aquarium loggia in the top price sector to the idea of dispensing with such features and compensating for them by means of folding windows in what is called a "seasonal kitchen" in more reasonably priced apartments. ■