

Hohe Qualität für jede Lebensform

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 1-2: **Management**

PDF erstellt am: **30.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-594228>

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.

ASIG und gaiwo stellen Siedlung Tägelmoos in Winterthur fertig

HOHE QUALITÄT FÜR JEDE LEBENSFORM



Bilder: Claudia Luperto

In der Neubausiedlung Tägelmoos in Winterthur Seen profitiert ein breites Publikum von den Vorzügen genossenschaftlichen Wohnens. Dafür sorgen eine sorgfältig komponierte Anlage ebenso wie vielfältig nutzbare Wohnungsgrundrisse. Bei aller Qualität zeichnet sich das Projekt durch seine grosse Wirtschaftlichkeit aus.

Von Richard Liechti

Die Zeiten, als neue Wohnsiedlungen in-
nert Monaten oder weniger Jahre aus
dem Boden gestampft wurden, sind längst vor-
bei. Dass zwischen Projektidee und Fertigstel-
lung 23 Jahre verstreichen, ist allerdings auch
heute ungewöhnlich. 1991 reichte ein Winter-
thurer Gemeinderat eine Motion für den Bau
einer «vorbildlichen städtischen Mustersied-
lung» ein. Dabei handelte es sich um niemand
anderes als Ernst Wohlwend, den nachmaligen

Die teppichartige Überbauung eröffnet immer wieder neue Durchsichten.

Stadtpräsidenten. Er forderte ein «zukunftswei-
sendes Modell», das sich neben günstigem
Mietpreis insbesondere durch «hohe Nut-
zungsflexibilität» auszeichnet. Dabei, so präzi-
sierte der Motionär, sollten nicht nur spezifi-
sche Wünsche der Bewohner ohne grossen
Aufwand befriedigt werden können, sondern
auch ein stattlicher Anteil älterer Menschen in-
tegriert werden.

Ideale Partnerschaft

Dreizehn Jahre sollten verstreichen, bis die Par-
zelle gefunden war, um diese Vision in die Tat
umzusetzen. Dabei handelte es sich beim Areal
Tägelmoos um eine der selten gewordenen
städtischen Brachen, die sich erst noch im Be-
sitz der Stadt befand. Das attraktive Grundstück
liegt an leichter Hanglage zwischen Wurm-
bühl- und Grundstrasse im Quartier Seen; öf-

fentlicher Verkehr, Geschäfte und Schulen sind in Gehdistanz. Dieses Areal schrieb die Stadt zur Vergabe an gemeinnützige Bauträger aus, boten doch nur sie Gewähr, die vielfältigen Anforderungen zu erfüllen. Dabei orientierten sich die Behörden an den ursprünglich formulierten Zielvorgaben: Eine vorbildliche Gesamtüberbauung mit Familien- und Alterswohnungen im Sinne der damaligen Motion sollte entstehen.

Beim Vergabeentscheid dann eine kleine Überraschung: Mit der ASIG kam erstmals in Winterthur eine Baugenossenschaft mit Sitz in der Stadt Zürich zum Zuge. Die Stadt Winterthur verpflichtete die ASIG jedoch, einen Winterthurer Partner ins Boot zu holen. Die Wahl fiel auf die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo), die grösste Anbieterin von Alterswohnungen an der Eulach (siehe Separatbeitrag). Für die gaiwo ein Glücksfall, besitzt sie in direkter Nachbarschaft doch bereits eine Siedlung mit Spitex-Zentrum, Pflegewohngruppe und grossem Gemeinschaftsraum, so dass sich Synergien eröffneten. Mit ihrem Konzept des begleiteten Wohnens bildete sie eine ideale Ergänzung zur ASIG, die bisher vor allem Familienwohnungen angeboten hatte.

Langwierige Einsprachen

Im Tägelmoos lautete die Zielsetzung allerdings «Wohnungen für jede Lebensform», so dass man auch Wohnraum für Alleinstehende und Paare bereitstellte. Den Landpreis beurteilt Peter Hurter, Leiter Bau und Unterhalt bei der ASIG, als fair. Dabei sollten im Tägelmoos zwar bezahlbare, aber keine subventionierten Wohnungen entstehen. An dieser Lage, so der Wunsch der Stadt, sollte der Mittelstand zum



1 Situationsplan der Siedlung Tägelmoos mit den neun Häusern der ASIG, die zu drei Zweier- sowie einem Dreierpaar verbunden sind, sowie in der Mitte unten dem dreiflügeligen gaiwo-Haus.

2 Die Loggien bilden das Verbindungselement zwischen den Häusern.



3 Der Aussenraum mit seinem Wegnetz, den verschiedenen Plätzen und dem Bächlein lädt zum Spazieren und Verweilen ein.



4 Blick auf das Haus der gaiwo mit seinen 42 Alterswohnungen.



Zuge kommen und auch Steuersubstrat generiert werden – dies nicht zuletzt als Reaktion auf die eben fertiggestellten Grosssiedlungen von «Billigbauer» Leopold Bachmann.

2006 entschied sich, wie das Tägelmooos der-einst aussehen würde. Die beiden Bauträgerinnen und die Stadt schrieben einen Architekturwettbewerb aus, zu dem sie zwölf Büros ein-luden. Der Entwurf von Neff Neumann Architekten AG überzeugte die Jury. «Insgesamt besticht das Projekt durch das rücksichts-volle Einfügen in das heterogene Quartier, eine differenzierte Abfolge von Aussenräumen und die sorgfältig gestalteten Wohnungen mit span-nenden Bezügen zum Siedlungsraum», be-gründet sie den Entscheid. Bis man dieses Ur-teil anhand der fertigen Siedlung überprüfen konnte, vergingen allerdings nochmals sieben Jahre. Einsprachen aus der Nachbarschaft brachten das Projekt nach einer ersten Bauein-gabe für drei Jahre zum Erliegen. Als eine Eini-gung gefunden und die zweite Eingabe ge-macht war, sorgten Rekurse anderer Anwohner für weitere Verzögerungen. 2012 konnte man endlich zum Spatenstich schreiten. Danach ging es schnell: Nach 28 Monaten Bauzeit zo-gen die neuen Mieterinnen und Mieter in der zweiten Jahreshälfte 2014 ein.

Loggia als Verbindungs- und Gestaltungselement

Entstanden ist eine Anlage, die durch ihren eigenständigen, im Innern fast intimen Cha-rakter besticht, der die Dichte der Bebauung

geschickt cachiert. Der ASIG-Teil besteht aus neun Häusern mit insgesamt 99 Wohnungen. Ein grösserer Bau im Zentrum der Siedlung beherbergt die 42 Alterswohnungen der gaiwo. Der Grünraum zwischen den Häusern mit seinem mäandrierenden Wegnetz, den verschiedenen Sitz- und Spielplätzen und dem plätschernden Bächlein lädt zum Spazieren und Verweilen. Die Form des Grundstücks und die disperse Umgebung – oberhalb Einfamilienhausquartier, unterhalb und seitlich grössere Bauten aus den 1960er-, 1970er- und 1980er-Jahren sowie eine Schulanlage – hätten eine grosse Herausforderung bedeutet, erklärt die Architektin Barbara Neff. Darauf habe man mit einer teppichartigen, einheitlichen Bebauung reagiert, die – auch aus dem Genossenschafts-gedanken heraus – keinen Unterschied zwischen oberem und unterem Siedlungsteil macht.

Die Architektinnen entschieden sich zwar für das Punkthaus als Bautyp. «Wir wollten aber keine Einzelhäuser, die eine undefinierte Um-ggebung generieren», erklärt Barbara Neff. Dar-aus entstand eine ungewöhnliche Entwurfs-idee: Die Architektinnen verbanden jeweils zwei und in einem Fall drei Häuser miteinan-der, wobei die Loggien als Bindeglieder dienen. Damit habe man die Einzelbauten zu grösseren Einheiten geschaltet und städtebauliche Räu-me geschaffen, die trotzdem grosse Transpa-renz bieten. Die Häuser sind denn auch so an-geordnet, dass sich immer wieder neue Durch-sichten auf den Siedlungsgrünraum und die

1/2 Blick in eine Wohnung der ASIG. Links die Eingangshalle, die alle Räume erschliesst und vom Wohn-Ess-Raum durch eine verglaste, raumhohe Tür abgetrennt ist. Rechts Loggia und Wohnzimmer.

3 Altersgerechte Kleinwohnung im gaiwo-Haus.

4 Im Erdgeschoss des gaiwo-Hauses sorgen Glasbausteine für mehr Licht.



1 Besonderes Merkmal der ASIG-Wohnungen sind die grosse Eingangshalle und der vielfältig nutzbare Wohn-Ess-Raum (hier 4 ½-Zimmer-Wohnung 1. Obergeschoss).

2 Grundriss einer 2 ½-Zimmer-Alterswohnung im gaiwo-Teil.

Pläne: Neff Neumann Architekten AG

Umgebung eröffnen. Dabei sind die Loggien auch sonst ein wichtiges Gestaltungselement. Wie Windmühlenflügel vor die Häuser gestellt, betonen sie den modulhaften Charakter, den die Überbauung kennzeichnet. Zur Identität der neuen Siedlung trägt auch die Farbgebung bei. Das Konzept, das die Architektinnen gemeinsam mit der Farbgestalterin Andrea Burkhard erarbeiteten, nimmt das Motiv der «grünen Lunge» auf. Drei Grüntöne führen in die Siedlung, zuerst zurückhaltend, schliesslich als starke Akzentfarbe im Innern der Anlage.

Abkehr vom offenen Grundriss

Sah man bei den Grundrissen im genossenschaftlichen Wohnungsbau zuletzt vor allem offene Strukturen, gingen die beiden Architektinnen hier einen anderen Weg. Wer in die Wohnungen tritt, steht in einer grosszügigen Eingangshalle, die bei der 4 ½-Zimmer-Wohnung gut 16 Quadratmeter misst. Hier befinden sich die Zugänge zu allen Zimmern und Nasszellen. Am Ende dieses Korridorraums liegt das mit einer verglasten, raumhohen Türe abgetrennte Wohn-Ess-Zimmer. Der rechteckige, rund vierzig Quadratmeter grosse «Einheitsraum», wie ihn Architektin Barbara Neff nennt, ist vielseitig möblierbar. Er besitzt eine offene Küchenzeile sowie natürlich den Zugang zur Loggia.

Das Gebäude der gaiwo nimmt zwar verschiedene Motive wie die windmühlenartige Anordnung der Loggien auf, unterscheidet sich aber insbesondere dadurch, dass man hier in einem dreiflügeligen Elfspanner nicht weniger

als 42 Wohnungen untergebracht hat. Dabei handelt es sich durchwegs um kleinere Einheiten, die mit ihren schwellenfreien Übergängen und den bodenebenen Duschen auf das betagte Publikum zugeschnitten sind. Gerade im gaiwo-Teil wird die hohe Effizienz und Wirtschaftlichkeit dieser Überbauung augenfällig. So gibt es nur einen Küchentyp für alle Wohnungen. Ein weiteres Beispiel: In der gesamten Siedlung kommt man mit zwei Fenstermodulen aus – die trotzdem spannende Fassadenstrukturen schaffen.

TU-Vergabe mit Kostendach und offener Abrechnung

Das Postulat der Wirtschaftlichkeit ist auch der Grund dafür, dass die beiden Genossenschaften die Realisierung der Neubauten an die Totalunternehmerin HRS vergaben. Dabei sorgte das Modell mit Kostendach und offener Abrechnung nicht nur für finanzielle Transparenz, sondern gab den Genossenschaften auch die Möglichkeit, bei der Auftragsvergabe mitzureden. Gemäss Peter Hurter wählt die ASIG dieses Modell aus zwei Gründen: Dank dem Kostendach trägt der Bauherr das finanzielle Risiko nicht allein, wobei der TU natürlich bei einer Unterschreitung an der Einsparung beteiligt ist. Zudem erspart sich der Bauträger viele Umtriebe, da der TU ein mängelfreies Werk garantiert und somit alleiniger Ansprechpartner bei Bauschäden ist.

Wichtig bei diesem Modell sei die Bildung eines gut funktionierenden Teams aus Vertretern der Bauträgerschaft, des TU und des Architekturbüros, hält Peter Hurter fest. Dabei gelte es, die verschiedenen Interessen ausgewogen einzubringen, nur so könne letztlich eine gute Baukultur entstehen. Im Falle Tägelmooos sei dies gelungen. Die Architektin schliesst sich diesem Urteil an. Dieses TU-Modell gewährleiste eine hohe Qualität, wie man sie im Tägelmooos erlangt habe. Barbara Neff verhehlt aber nicht, dass sie die traditionelle Realisierung durch das Architekturbüro vorzieht. Die Dreierkonstellation habe beim Architekturbüro insbesondere zu Loyalitätskonflikten geführt, sei man doch dem TU unterstellt, eigentlich aber dem Bauträger verpflichtet.

Breite Mieterstruktur

Sowohl die Alterswohnungen im gaiwo-Teil als auch die Einheiten der ASIG waren innert kürzester Frist vergeben. Die Bemühungen um die Wirtschaftlichkeit haben sich ausgezahlt. 4 ½-Zimmer-Wohnungen waren im Tägelmooos für weniger als 2000 Franken netto zu haben. Zehn Eco-Wohnungen, die über die gleiche Anzahl Zimmer, aber weniger Fläche im Wohnzimmer verfügen, standen für kleinere Portemonnaies zur Verfügung. Etwas teurer sind dagegen die Attikawohnungen, die allerdings auch über zwei Terrassen verfügen. Ihr Bau ist nicht zuletzt eine Konzession an den Wunsch

der Stadt nach einem breiten Mittelstand. Zu den genossenschaftlichen Grundsätzen zählt aber auch, dass man Wohnbedürfnisse abdeckt, die der freie Markt nicht befriedigt. So hat die ASIG zehn Wohnungen an die Stiftung andante vermietet. Damit finden 15 Menschen mit zerebraler und geistiger Behinderung Wohnraum und Tagesstruktur.

Mit der Nutzung von Erdwärme – 40 Sonden waren nötig – und dem Minergiestandard ist die Überbauung auch energetisch auf einem modernen Stand. Nachhaltig ist sie aber auch in Bezug auf den Flächenverbrauch. Die ASIG hat nachgerechnet: In ihrem Siedlungsteil liegt er mit 35,5 Quadratmetern pro Bewohner rund zehn Quadratmeter unter dem Landesdurchschnitt. Bleibt die Frage, ob die zermürbenden Verzögerungen keine Ernüchterung zurückgelassen haben. Keineswegs. Was zählt, ist das Ergebnis. «Die ASIG», so erklärt Peter Hurter, «verfolgt ein qualitatives Wachstum.» Dieses Ziel habe man mit der Siedlung Tägemoos schliesslich erreicht. Und der seinerzeitige Motionär Ernst Wohlwend? Er dürfte sich nicht weniger gefreut haben, obwohl er die Einweihung schon als Pensionär besuchte. Die Vollen- dung der Siedlung Tägemoos hat sogar seine zwanzigjährige Amtszeit als Stadtrat und als Stadtpräsident überdauert. ■

BAUDATEN

Bauträgerinnen:

ASIG Wohngenossenschaft, Zürich
gaiwo, Genossenschaft für Alters- und
Invalidenwohnungen, Winterthur

Architektur:

Neff Neumann Architekten AG, Zürich

Landschaftsplaner:

Schweingruber Zulauf Landschafts-
architekten, Zürich (heute: Studio Vulkan
Landschaftsarchitektur)

Bauleitung/Totalunternehmerin:

HRS Real Estate AG, Frauenfeld

Unternehmen (Auswahl):

Baltensperger AG (Baumeister)
Ego Kiefer AG (Fenster)
Schenker Storen AG (Storen)
Elibag AG (Küchen ASIG)
Forster AG (Küchen gaiwo)
Schindler AG (Aufzüge)
Schulthess AG/V-Zug AG
(Waschmaschinen/Trockner)
Roth-Kippe AG (Raumluft-Wäschetrockner)
Velopa AG (Veloständer)

Umfang:

99 Wohnungen (ASIG), 42 Kleinwohnungen
(gaiwo), Mehrzweckraum (ASIG), Gemein-
schaftsraum (gaiwo), Tiefgarage

Baukosten (BKP 1-9):

56 Mio. CHF total
43,6 Mio. CHF (ASIG)
12,4 Mio. CHF (gaiwo)

4180 CHF/m² HNF
(ASIG-Teil, inkl. Kosten Tiefgarage)
4570 CHF/m² HNF
(gaiwo-Teil, inkl. Kosten Tiefgarage)

Mietzinsbeispiele ASIG:

3 ½-Zimmer-Wohnung (83–88 m²):
1600–1742 CHF plus 150 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung (109–116 m²):
1900–2085 CHF plus 160 CHF NK

5 ½-Zimmer-Wohnung (134–136 m²):
2262–2352 CHF plus 180 CHF NK

4 ½-Zimmer-Attikawohnung (126–131 m²):
2362–2477 CHF plus 160 CHF NK

Mietzinsbeispiele gaiwo:

2-Zimmer-Wohnung (62 m²):
1215 CHF plus 144 CHF NK

3-Zimmer-Wohnung (83 m²):
1515 CHF plus 164 CHF NK

plus jeweils 108 CHF für Dienstleistungspaket

ANZEIGE

SCHULTHESS Waschmaschinen

Die richtige Wahl für Ihr Zuhause

Die Schulthess-Geräte werden mit viel Stolz und Engagement in Wolfhausen im Zürcher Oberland entwickelt und produziert! Wir leisten unseren Beitrag, damit heutige und künftige Generationen in einer intakten Umwelt leben können. Schulthess steht für:

- Äusserst leise im Betrieb
- Sehr einfache Bedienung
- Niedriger Strom- und Wasserverbrauch
- Robuste Bauweise und Langlebigkeit
- Schnelle Waschprogramme

Neu:
Bügel-Finish-
Programm für
knitterfreie Blusen
und Hemden

170 seit 1845
SCHULTHESS
Wäschepflege mit Kompetenz

Swissmade 

Auch in der Wohnüberbauung Tägemoos, Winterthur