

WOHNEN

10 Gemeinschaftsräume
optimieren

15 Ganzheitliches
Management

24 ASIG/gaiwo:
Neubau Tägelmoos



THEMA
MANAGEMENT

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 beurteilte 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



Plan: Neff Neumann Architekten AG



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 Bau-träger-innen und die Stadt schrieben einen Architektur-wettbewerb 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 Ein-igung 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 verschie-denen Sitz- und Spielplätzen und dem plät-schernden Bächlein lädt zum Spazieren und Verweilen. Die Form des Grundstücks und die disperse Umgebung – oberhalb Einfamilien-hausquartier, 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 zwi-schen 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.