

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 vorbei. Dass zwischen Projektidee und Fertigstellung 23 Jahre verstreichen, ist allerdings auch heute ungewöhnlich. 1991 reichte ein Winterthurer Gemeinderat eine Motion für den Bau einer «vorbildlichen städtischen Mustersiedlung» 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 «zukunftsweisendes Modell», das sich neben günstigem Mietpreis insbesondere durch «hohe Nutzungsflexibilität» auszeichnet. Dabei, so präzierte der Motionär, sollten nicht nur spezifische Wünsche der Bewohner ohne grossen Aufwand befriedigt werden können, sondern auch ein stattlicher Anteil älterer Menschen integriert werden.

### **Ideale Partnerschaft**

Dreizehn Jahre sollten verstreichen, bis die Parzelle 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 Besitz 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



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 Tägelmoos der einst aussehen würde. Die beiden Bauträgerinnen und die Stadt schrieben einen Architekturwettbewerb aus, zu dem sie zwölf Büros einluden. Der Entwurf von Neff Neumann Architekten AG überzeugte die Jury. «Insgesamt besticht das Projekt durch das rücksichtsvolle Einfügen in das heterogene Quartier, eine differenzierte Abfolge von Aussenräumen und die sorgfältig gestalteten Wohnungen mit spannenden Bezügen zum Siedlungsraum», begründet sie den Entscheid. Bis man dieses Urteil anhand der fertigen Siedlung überprüfen konnte, vergingen allerdings nochmals sieben Jahre. Einsprachen aus der Nachbarschaft brachten das Projekt nach einer ersten Baueingabe für drei Jahre zum Erliegen. Als eine Einigung gefunden und die zweite Eingabe gemacht war, sorgten Rekurse anderer Anwohner für weitere Verzögerungen. 2012 konnte man endlich zum Spatenstich schreiten. Danach ging es schnell: Nach 28 Monaten Bauzeit zogen 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 Charakter 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 Genossenschaftsgedanken 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 Umgebung generieren», erklärt Barbara Neff. Daraus entstand eine ungewöhnliche Entwurfs-idee: Die Architektinnen verbanden jeweils zwei und in einem Fall drei Häuser miteinander, wobei die Loggien als Bindeglieder dienen. Damit habe man die Einzelbauten zu grösseren Einheiten geschaltet und städtebauliche Räume geschaffen, die trotzdem grosse Transparenz bieten. Die Häuser sind denn auch so angeordnet, dass sich immer wieder neue Durchsichten 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.**

gaiwo: grösste Anbieterin von Alterswohnungen in Winterthur

# BEWÄHRTES KONZEPT DES BEGLEITETEN WOHNENS

Mit ihren 530 altersgerechten Wohnungen erfüllt die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo) in Winterthur eine wichtige soziale Funktion. Ein Dienstleistungspaket sorgt für selbständiges Wohnen bis ins hohe Alter.



Bild: Roman Keller

**Die gaiwo ist auf Wachstumskurs: Im Bild die Siedlung Kastellweg in Oberwinterthur, die im vergangenen Jahr bezogen wurde. Das Projekt stammt vom Planerteam Armon Semadeni Architekten GmbH und Michael Meier und Marius Hugh Architekten AG.**

In den boomenden 1950er-Jahren gründete die Winterthurer Industrie gemeinsam mit der Stadt die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo). Die wachsende Wirtschaft brauchte nämlich dringend Wohnraum für die Arbeiterfamilien. Mit dem Bau von altersgerechten Einzimmerwohnungen hoffte man, dass Seniorinnen und Senioren grössere Wohnungen freigeben würden. Die Industrie sorgte für die Finanzierung, die Stadt stellte das Land zur Verfügung, und bald war die erste Siedlung aus dem Boden gestampft. Die Rechnung ging auf: Der Wohnkomfort – die eigene Dusche war damals keineswegs eine Selbstverständlichkeit – und die bezahlbaren Mietzinse überzeugten.

## Hohes Durchschnittsalter

Seither ist die gaiwo kontinuierlich gewachsen. Mit rund 530 Wohnungen in 18 Siedlungen ist sie heute die drittgrösste gemeinnützige Bauträgerin in der Eulachstadt. Und sie ist auf Wachstumskurs: Nicht weniger als drei Neubauten – Schaff-

hauserstrasse, Kastellweg und Tägelmoo – hat sie in den vergangenen zwei Jahren fertiggestellt. Eine nächste Etappe wird an der Holzlegistrasse entstehen, beim Projekt Busdepot Deutweg hat sie gemeinsam mit GWG und HGW den Zuschlag von der Stadt erhalten.

Die Mieterschaft besteht zu neunzig Prozent aus Einzelpersonen, vor allem Frauen. Das Durchschnittsalter liegt bei achtzig Jahren. Auf altersdurchmishtes Wohnen verzichtet man bei der gaiwo bewusst. In diesem Alter, erklärt gaiwo-Geschäftsführer Samuel Schwitter, sei dies nicht mehr angezeigt, da das Ruhebedürfnis gross sei. Auch von der einst verfolgten Linie, Invalidenwohnungen für Familien anzubieten, ist man teilweise abgekommen. «Kinder sollen mit anderen Kindern in der Umgebung aufwachsen», bekräftigt Samuel Schwitter. Wohnraum für Personen mit psychischen Beeinträchtigungen, die IV-Renten beziehen, wird hingegen in die Siedlungen integriert.

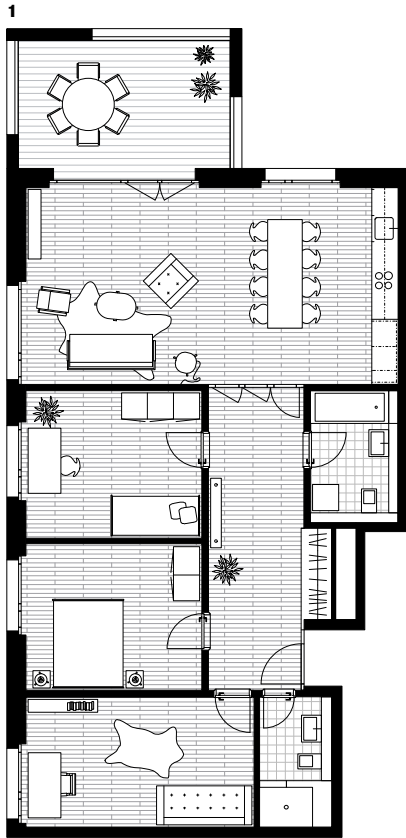
Ziel der gaiwo ist es, die Mieterschaft zu unterstützen, damit sie möglichst lange

selbstbestimmt und eigenständig leben kann. Dabei setzt die Genossenschaft auf das Konzept des begleiteten Wohnens. Es gehe darum, dass die betagten Mieterinnen und Mieter weiterhin am aktiven Leben teilnehmen könnten. Nicht nur, dass diese zum allergrössten Teil alleinstehend sind. In diesem Alter werde der Bewegungsradius immer kleiner, so dass das Gemeinschaftsleben im Haus immer wichtiger werde.

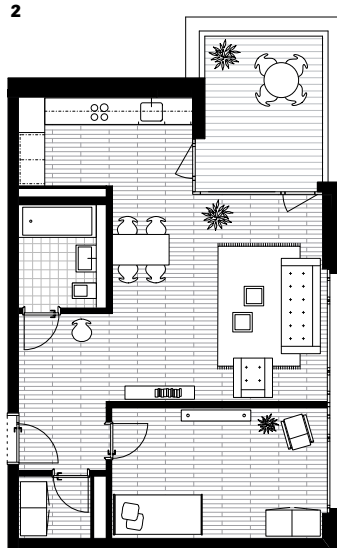
## Siedlungsleiterin als Drehscheibe

Deshalb hat die gaiwo das Konzept der Siedlungsleiterin eingeführt. An wöchentlichen Sprechstunden steht sie den Bewohnerinnen und Bewohnern für alle Fragen und Probleme zur Verfügung. Ein- bis zweimal im Monat bietet sie einen Mittagstisch an; hinzu kommen die verschiedenen saisonalen Anlässe. Einmal im Jahr besucht die Siedlungsleiterin zudem jede Mietpartei. Sollte Hilfe nötig sein, macht sie beispielsweise auf die Dienstleistungen der Spitex aufmerksam oder nimmt Kontakt mit den Angehörigen auf. Für die Siedlungsleitung rechnet die gaiwo mit einem Stellenprozent pro Wohnung. Für die 42 Wohnungen im Tägelmoo wurde somit eine 40-Prozent-Stelle geschaffen.

Jede Wohnung ist zudem mit einem Notruftknopf versehen. Sollte jemand stürzen oder dringend medizinische Versorgung benötigen, kann er zu jeder Tages- und Nachtzeit Hilfe anfordern. Weiter bietet die gaiwo einen Kleinreparaturdienst, der vom jeweiligen Hauswart betreut wird. Für diese drei Dienstleistungen – Notruf, Reparaturdienst, Siedlungsleitung – erhebt sie einen Nebenkostenzuschlag von 108 Franken pro Monat. Das ist gerade im Vergleich zum betreuten Wohnen günstig. Das Zielpublikum der gaiwo verfügt denn grundsätzlich auch eher über bescheidene finanzielle Mittel. Die wichtige soziale Funktion der gaiwo ist auch den Behörden bewusst, so dass sie die Genossenschaft immer wieder mit der Vergabe von Bauland unterstützen. ■



**1 Besonderes Merkmal der ASIG-Wohnungen sind die grosse Eingangshalle und der vielfältig nutzbare Wohn-Ess-Raum (hier 4 1/2-Zimmer-Wohnung 1. Obergeschoss).**



**2 Grundriss einer 2 1/2-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 1/2-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 Tägelmoo sei dies gelungen. Die Architektin schliesst sich diesem Urteil an. Dieses TU-Modell gewährleiste eine hohe Qualität, wie man sie im Tägelmoo 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 1/2-Zimmer-Wohnungen waren im Tägelmoo 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 Tägelmoos 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 Tägelmoos 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/m<sup>2</sup> HNF  
(ASIG-Teil, inkl. Kosten Tiefgarage)  
4570 CHF/m<sup>2</sup> HNF  
(gaiwo-Teil, inkl. Kosten Tiefgarage)

### Mietzinsbeispiele ASIG:

3 ½-Zimmer-Wohnung (83–88 m<sup>2</sup>):  
1600–1742 CHF plus 150 CHF NK  
4 ½-Zimmer-Wohnung (109–116 m<sup>2</sup>):  
1900–2085 CHF plus 160 CHF NK  
5 ½-Zimmer-Wohnung (134–136 m<sup>2</sup>):  
2262–2352 CHF plus 180 CHF NK  
4 ½-Zimmer-Attikawohnung (126–131 m<sup>2</sup>):  
2362–2477 CHF plus 160 CHF NK

### Mietzinsbeispiele gaiwo:

2-Zimmer-Wohnung (62 m<sup>2</sup>):  
1215 CHF plus 144 CHF NK  
3-Zimmer-Wohnung (83 m<sup>2</sup>):  
1515 CHF plus 164 CHF NK  
plus jeweils 108 CHF für Dienstleistungspaket