Ein Teil des Dorfs

Autor(en): **Badraun, Raya**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **35 (2022)**

Heft [5]: **Baustelle Klimaschutz**

PDF erstellt am: **31.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-1006164

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Fallbeispiel 3

Ein Teil des Dorfs

Die Siedlung Tüfwis in Winkel ist eine Collage aus Alt und Neu. Das ist nicht nur aus architektonischer Sicht eine Bereicherung.

Text: Raya Badraun

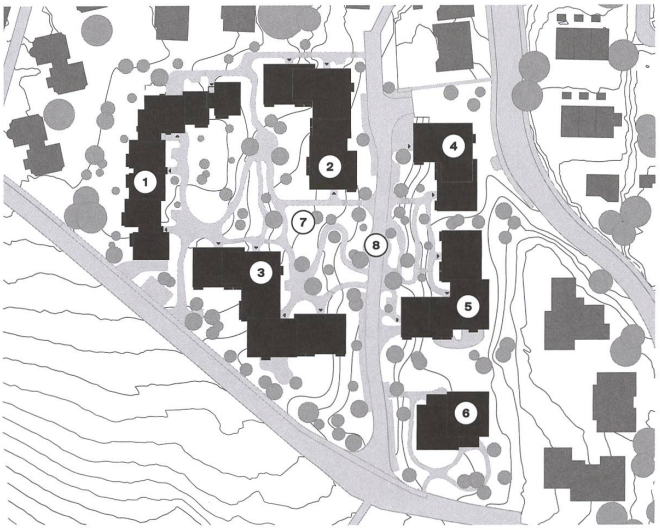
Es war eine Siedlung wie viele andere im Land: Anfang der 1970er-Jahre erstellte die Swissair in Winkel im Kanton Zürich die Überbauung Tüfwis als hochwertigen Wohnraum für ihr Personal. 2002 übernahm die Anlagestiftung Turidomus die Liegenschaft (zusammen mit sämtlichen Immobilien aus dem Bestand der Swissair siehe Seite 16). Mit der Zeit war eine Totalsanierung überfällig. Die kleinen Gebäude waren in die Jahre gekommen und verbrauchten mit ihren fast ungedämmten Fassaden und Dächern viel Energie zum Heizen: pro Jahr mehr als 160 000 Liter Heizöl, was einen CO_2-Ausstoss von 42,55 Kilogramm pro Quadratmeter Energiebezugsfläche verursachte. Der Freiraum war verwildert und zerstückelt. Pensimo Management, verantwortlich für das Portfolio, entschied sich für einen Teilabbruch und eine neue und dichtere Ergänzungsbebauung.

Miteinander reden

Es begann eine intensive Suche nach möglichen Wegen, um den Standort durch Neubauten nicht nur zu verändern, sondern zu verbessern. Die Ausgangslage für die Innenentwicklung war vertrackt. Die einstige Swissair-Siedlung befand sich in der Quartiererhaltungszone, ein Einfamilienhaus in privatem Besitz und ein öffentlicher Kindergarten standen mitten auf dem Gelände, was die Veränderungsmöglichkeiten einschränkte. In zahlreichen Gesprächen mit der Gemeinde, der Schulgemeinde und den Nachbarn suchte der bei Pensimo Management damals verantwortliche Portfoliomanager Joris Van Wezemael nach Synergien. Nach und nach entdeckte er gemeinsames Potenzial siehe ‹Besser planen und günstig bauen›, Themenheft von Hochparterre, April 2016. Es stellte sich heraus, dass der Doppelkindergarten bald zu alt und zu klein sein würde und dass die Gemeinde künftig Alterspflegeplätze anbieten wollte. Zudem suchte die Kindertagesstätte von Winkel einen neuen Standort. Neubauten an dieser zentralen Lage im Dorf würden also viele Bedürfnisse erfüllen.

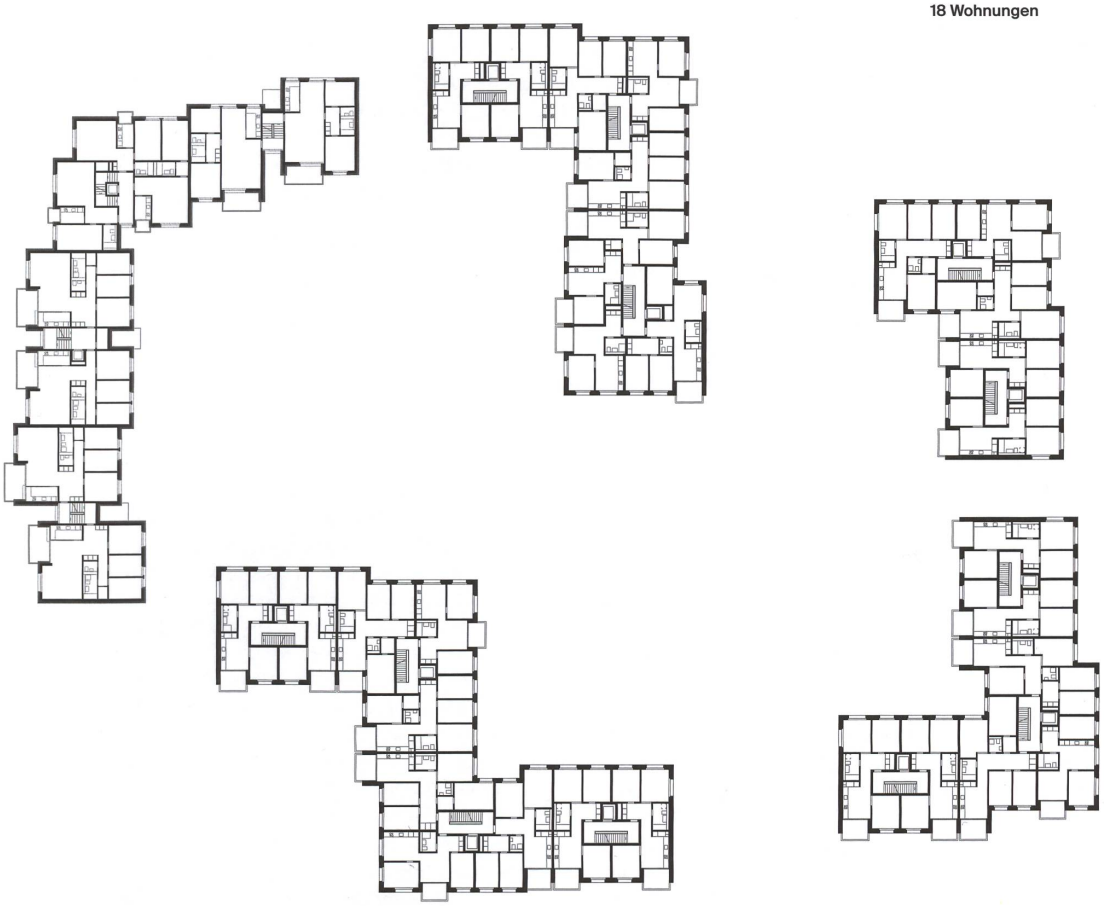
Der Gemeinderat liess sich schliesslich überzeugen. Doch bei den Bewohnern war die bestehende Überbauung nach wie vor beliebt. Vor der Abstimmung zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Herbst 2015, die die Verdichtung ermöglichen sollte, war die Stimmung in Winkel deshalb wenig wohlwollend. Es gab Gerüchte. «Und Gerüchte», sagt Monique Rijks, «sind der Tod jedes Projekts.» →

Situation Siedlung Tüfwis zwischen 1974 und 2019.



Situation nach Sanierung und Neubau.

1 Sanierter Altbau mit 41 Wohnungen
2 Neubau mit 38 Wohnungen
3 Neubau mit 36 Wohnungen und einer grossen Pflegewohnung für 16 Menschen im Erdgeschoss
4 Neubau mit 18 Wohnungen
5 Neubau mit 20 Wohnungen und einer Kita im Erdgeschoss
6 Kindergarten für 3 Gruppen und Hort der Schulgemeinde Winkel
7 grüner Hof
8 Spielstrasse Spichergasse



Regelgeschoss mit dem Altbau links und den vier Neubauten.

0 10 20 m

Die Siedlung vor der Sanierung.

→ Pensimo reagierte, indem sie Rijks und Andrea Schafroth vom Kommunikationsbüro S2R engagierte. Die beiden bauten ein Netz aus Multiplikatorinnen auf – Menschen, die direkt betroffen waren oder eine wichtige Rolle im Dorf spielten. Sie konnten Rijks und Schafroth über das geplante Projekt berichten und ihre Wünsche und Ängste äussern. «Heute kann man nicht mehr einfach in den Lebensraum von Menschen eingreifen», sagt Rijks. «Bei anstehenden Veränderungen muss man demütig sein, respektvoll vorgehen und die Leute mitnehmen.» Rijks und Schafroth richteten sich in einer der Wohnungen einen Platz zum zeitweisen Arbeiten ein und informierten die Bewohnerinnen und die Menschen im Dorf regelmässig. Schliesslich nahm die Gemeinde die Änderung der Bau- und Zonenordnung an, und im weiteren Projektverlauf gab es keine Einsprachen. Der enge Austausch mit der Bevölkerung war eines der nötigen Puzzleteile gewesen.

Wichtiger Erhalt

Die neuen Sonderbauvorschriften und ein privater Gestaltungsplan ermöglichten eine teilweise neue Bebauung und beinahe eine Verdoppelung des Volumens: Aus 80 Wohnungen wurden 153. Um diesen planerischen Mehrwert auszugleichen, finanzierte die Anlagestiftung Turidomus einen Neubau mit einem grösseren Kindergarten und Hort. Nach einem Landtausch kam dieser auf einem doppelt so grossen Grundstück am Rand der Überbauung zu stehen siehe Hochparterre 9/16. «Dank der Zusammenarbeit konnten wir beidseits Problemstellungen klären und lösen», sagt André Sacchet, Leiter Bau und Planung der Gemeinde Winkel. «Es war eine Win-win-Situation.»

Bestandteil der Sonderbauvorschriften in der Quartiererhaltungszone war der Erhalt des grossen Mehrfamilienhauses im Westen der Siedlung. «Emotional war das wichtig für die Bewohner», sagt Monique Rijks. «Reisst man alles ab, nimmt man den Menschen die Erinnerungen.» Die Sanierung erfolgte in bewohntem Zustand, sodass die Hälfte aller Bewohnerinnen des Quartiers in ihren Wohnungen bleiben konnte. Gemeinde und Pensimo erreichten durch den Erhalt des Hauses auch ein zweites Ziel: den Erhalt von günstigem Wohnraum. «Wir haben die Kosten für die Sanierung zwar zum Teil auf die Mieten überwälzt, die Aufschläge pro Wohnung aber auf ein tragbares Mass beschränkt», fasst die heutige Portfoliomanagerin Fiona Scherkamp zusammen.

Bei der Sanierung wurde die ganze Gebäudehülle neu gedämmt. Damit erreichte man zwar nicht die Dämmwerte der Minergie-zertifizierten Neubauten, unterschreitet die Grenzwerte gemäss SIA 380/1 aber dennoch deutlich. Der architektonische Ausdruck der Fassade mit den charakteristischen Balkonen wurde bewahrt. Die Erhaltung des grössten Gebäudes sparte zudem viel graue Energie ein. Neu heizt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe den sanierten Altbau, ergänzt um eine Gasheizung für die Bedarfsspitzen. Bei den Neubauten kommen Sole-Wasser-Wärmepumpen zum Einsatz. Photovoltaikanlagen auf den Dächern versorgen alle fünf Bauten mit Strom. «So können wir die Siedlung beinahe CO_2-neutral betreiben», sagt Scherkamp.

Identität und Kontinuität

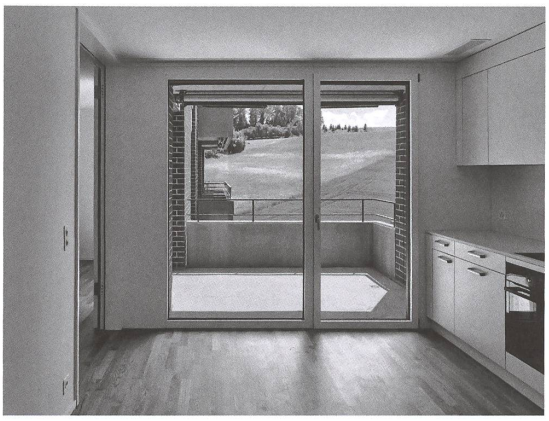
Erhalt und Ersatz liessen sich bei der Siedlung Tüfwis gut kombinieren – technisch, wirtschaftlich und ortsbaulich. Mit bis zu sechs Stockwerken hatte das grosse Mehrfamilienhaus bereits eine stattliche Höhe auf dem Areal etabliert, was die Verdichtung vereinfachte. Seine Bausubstanz war recht hochwertig und original. «Wir waren zum Glück die Ersten, die saniert haben», sagt Architektin Zita Cotti. Auch städtebaulich und architektonisch überzeugte das Gebäude schon vor dem Eingriff: Nach aussen wirkt es raumbildend, im Innern sind die Grundrisse kompakt und gut geschnitten. Deshalb bildete der Altbau den Ausgangspunkt für Zita Cottis Entwurf, der 2016 den Studienauftrag gewann. Die Neubauten übernehmen die strukturelle Prägnanz der bestehenden Fassaden und führen mit der zweischaligen Klinkerfassade die Farbenwelt aus Braun und Beige fort. Sie sind deutlich voluminöser geworden. Gemeinsam umfassen sie wieder einen Grünraum – Garten, Treffpunkt und Spielplatz in einem. «Bauen mit dem Bestand schafft eine stärkere Identität und ermöglicht Kontinuität», bilanziert Cotti. «Trotz der Neubauten: Es ist immer noch die Siedlung Tüfwis.»

Durch den Austausch mit der Bevölkerung wurde die Erneuerung zu einem beachteten Projekt in Winkel. «Der Aufwand für die Kommunikation lohnt sich», sagt Monique Rijks. «Wenn Menschen aus dem Dorf in die Siedlung ziehen und ein Kindergarten und eine Kita dazugehören, dann ist sie Teil des Dorfs und kein Fremdkörper.» Davon profitierte auch die Investorin Turidomus: Die Wohnungen wurden in zwei Etappen Anfang und Mitte 2021 fertiggestellt und waren wenige Wochen später voll vermietet. ●

Die markanten Neubauten mit Klinkerfassade der Siedlung Tüfwis.

Sorgfältig materialisiertes Treppenhaus.

Eine der sanierten Wohnungen.



Aus den Neubauten blickt man teils idyllisch ins Grüne.

Neubauten und Sanierung Siedlung Tüfwis, 2019–2021
Winkel ZH
Eigentümerin: **Anlagestiftung Turidomus, Zürich**
Baujahr Bestand: **1974**
Entwicklung: **Pensimo Management, Zürich**
Totalunternehmung: **HRS Real Estate, Frauenfeld**
Architektur: **Zita Cotti, Zürich**
Auftragsart: **Studienauftrag, 2016**
Landschaftsarchitektur: **Koepflipartner, Luzern**
Investitionsvolumen: **Fr. 62,4 Mio., davon Sanierung Fr. 7,8 Mio. Hinzu kommt der Marktwert des Bestands. In die Gesamtkosten ist ein Beitrag von Fr. 4,8 Mio. für den Neubau des Kindergartens an die Schulgemeinde Winkel eingerechnet.**
Anzahl Wohnungen: **153 (41 saniert, 112 neu)**
Weitere Flächen: **Pflegewohnung mit 16 Plätzen; Kita mit 3 Gruppen; Grünraum**
Anzahl Parkplätze: **176 in Einstellhallen, davon bislang 60 mit Elektro-Ladestation**
Wärme- und Energieversorgung: **Neubauten mit Sole-Wasser-Wärmepumpen mit Erdsonden, Sanierung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Gas für Abdeckung der Bedarfsspitzen, überall Photovoltaikanlagen, Komfortlüftung**
Energiebezugsfläche: **früher 7721 m², neu 18 395 m²**
CO_2-Emissionen: **früher 42,55 kg / m² Energiebezugsfläche, neu voraussichtlich nahezu null**
GEAK: **früher F, E, neu voraussichtlich A, B (Minergie-Zertifikat)**