Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 29 (2016)
Heft: [5]: Besser planen und günstig bauen

Artikel: Schwung und Gegenschwung
Autor: Simon, Axel
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-632901

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Nicht nur Ausguck, auch Wohnungszugang: die Balkone.

Schwung und Gegenschwung

Am Rand von Winterthur zeigt die Siedlung ‹Oberwis›, wie sich beim Bauen sparen lässt: mit knappen Grundrissen und reduzierter Ausstattung.

Text: Axel Simon, Fotos: Pit Brunner

Vom langen Platz aus, dem Herz der Siedlung, betritt man alle Wohnungen. Bäume werden noch gepflanzt, Hecken müssen noch wachsen.

Der Bus fährt an Reihenhäusern und alten Industriehallen vorbei und über die Autobahn. ‹Freizeitanlage› oder ‹Ziegeleiweg› heissen die Haltestellen in Dättnau. Die Häuser des einstigen Weilers im Südwesten Winterthurs haben Umschwung, und je eine Familie wohnt darin. Ausgerechnet hier will ich lernen, wie man günstige Wohnungen baut? Dort, wo die Ortschaft aufhört, endet auch die Buslinie. Über den bewaldeten Hügeln liegt Nebel. An ihrem Fusse liegt die neue Siedlung, warmgrau und 200 Meter lang. Der Fiat 500 von Jakob Steib hat den gleichen Farbton wie seine Häuser. Architekturkollegen schätzen ihn als versierten Wohnungsbauer. Wenn einer weiss, wie günstig bauen geht, dann er. Doch zunächst zählt er viele Dinge auf, die seine Siedlung ‹Oberwis› teurer gemacht haben: der Sondermüll in der ehemaligen Lehmgrube. Die schwierige Logistik und die Baustellenzufahrt. Die Fundation mit 250 Pfählen. Die Planungszeit von zwanzig Jahren.

Wir gehen auf die Hauszeilen zu. Elegant schmiegen sie sich in zwei Reihen an den sanften Hang, staffeln sich nach vorn und nach hinten, folgen mit ruhigem Schwung den Höhenlinien, erst konvex, dann konkav. Ihre Staffelung und der Rhythmus stehender Fenster lassen ihre Länge kürzer erscheinen. Dass sie schon vor langer Zeit entworfen wurden, sieht man ihnen nicht an. «Es war der erste Wettbewerb, den ich gewann», erinnert sich Steib. 1994 war Dättnau noch ein Weiler, und die Keller Ziegeleien wollten ihr Grundstück entwickeln. Im Jahr nach dem eingeladenen Wettbewerb entstand der Gestaltungsplan, doch die Stadt Winterthur bewilligte ihn erst zehn Jahre später, weil sie eins nach dem anderen machen wollte: zuerst die Renaturierung des Dättnauer Baches, dann die Umsetzung des Quartierplans, in den man die Siedlung schliesslich integrierte. Statt selbst zu bauen, verkaufte Keller Grundstück und Gestaltungsplan sechs Jahre später an die Pensimo. Das war 2011. Gute Kommunikation konnte einen Rekurs gerade noch verhindern, als viele Dättnauer gegen das ‹Monsterprojekt› protestierten.

So geht günstig bauen: knappe Grundrisse, knappe Ausstattung und Zugang direkt vom Balkon.

Weil das Radikale nicht immer nachhaltig ist, gibt es auch einige Maisonettes.

Knapp, wenig, reduziert

Wir betreten ‹Oberwis› über den Hauptzugang in der Mitte, der die Längsachse kreuzt. Hier lernen wir, wie man aus einem rigiden Städtebau mit wenigen Abweichungen starke Orte macht: zwei Zeilen halbiert, gegeneinander verschoben und leicht gebogen. Wir gehen über die Kiesfläche der Längsachse, ein langer Platz, von dem alle Treppenhäuser betreten werden. Erdhaufen zeigen, wo noch Bäume fehlen, und um die niedrigen Zäune sollen Hecken wachsen. Die nach aussen verschlossenen grauen Hausriegel wirken hier aufgelöst. Offene Betontürme gliedern sie und schieben grosse Balkone vor die Fassaden, deren haptischer Putz die banale Wärmedämmung verbirgt. Jede Wohnung betritt man über ihren eigenen Balkon.

Wie also baut man günstige Wohnungen, Jakob Steib? «Vor allem braucht man Bauherren, die mitziehen.» 1994 gab es die Adimora noch nicht, aber in den Grundzügen passe der Entwurf in ihr Programm: knappe Grundrisse, wenige Wohnungstypen, reduzierte Ausstattung. Die Adimora sei bereit zu verzichten, sagt der Architekt, zum Beispiel bei der umstrittenen Komfortlüftung. Auch über Vorfertigung habe man nachgedacht: Badezimmer und Balkonplatten sollten fertig auf der Baustelle eingesetzt werden. Doch hätte das nötige Kranfundament mehr gekostet als die Einsparung, drum liess man es sein. «Du ertappst dich oft dabei, Sachen günstig zu träumen.» Früh mit den Unternehmern zu reden, ist sein Rezept dagegen. In den Wohnungen sehe ich die Reduktion sofort. Sie erinnern an die Siedlungen des Brugger Planungsbüros Metron von Anfang der 1980er-Jahre. Übergangslos →

Die Häuserzeilen bilden die vorerst letzten Ausläufer der Stadt in die Landschaft.

→ betreten wir vom Balkon aus direkt den Wohnraum. Nur 3,60 Meter breit, durchmisst er die gesamte Tiefe des Riegels und macht fast die Hälfte der 85 Quadratmeter einer 4½-Zimmer-Wohnung aus. In seinen seitlichen Wänden folgen nach der knappen Küchenzeile die Türen aller Zimmer, des Bades und eines Reduits, dessen acht Quadratmeter nicht zur Wohnfläche gerechnet wird. Solche Räume reizen Steib: «Einen fensterlosen Raum könnte man vielfältig nutzen, wenn man ihn zum Hauptraum öffnet. Wie einen Alkoven.»

Die Offenheit für solche Ideen schätzt der Architekt an seiner Bauherrin: «Ziel von Adimora ist es, günstig zu bauen. Aber sie denkt auch darüber nach, wie man dabei Mehrwerte schaffen kann.» Und doch: Wäre es nach ihm gegangen, hätte die Siedlung in Dättnau noch radikaler, noch günstiger sein können. «Irgendwann kommt die Verwaltung dann doch immer noch mit Wünschen.» Steibs Entwurf war zwischenzeitlich eine strenge Reihung von mittelgrossen Wohnungen mit zumietbaren Einzelzimmern im Attikageschoss darüber. Die Bauherrin wollte schliesslich einen breiten Mix grosser und kleiner Wohnungen, von der 2½-Zimmer-Wohnung bis zur Maisonette mit 5½ Zimmern. Warum nicht radikaler, Adimora?

«Das Radikale ist nicht immer nachhaltig», sagt Astrid Heymann, Mandatsleiterin der Anlagestiftung. Nachhaltig sei eine vielfältige Mischung der Bewohnerschaft, und die erreiche man am ehesten über vielfältige Wohntypen. Die Schilderung ihrer Versuche, in Dättnau zu sparen, gleicht der dortigen Hügellandschaft: ein ständiges Auf und Ab. Zum Beispiel die Lifte: Der Wettbewerb von 1993 verlangte bei drei Geschossen noch keine Lifte. Später musste jedes Haus einen haben, schliesslich wurde in 10 von 16 Häusern einer gebaut. Oder die Sache mit den Waschmaschinen: Neben den hellen Waschküchen im Erdgeschoss wollte Adimora einen Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung vorsehen. Das Elektrizitätswerk ging vom unwahrscheinlichen Fall aus, dass in allen 85 Wohnungen eine private Waschmaschine steht, was eine Erweiterung der Trafostation nötig gemacht hätte. Die Anschlüsse wurden gestrichen – mit dem Ergebnis, dass nun einige Bewohner ihre Waschmaschine in der Küche stehen haben.

Ideologisches Kampffeld Nummer eins im Wohnungsbau ist die Art der Lüftung. Auch hier machte Astrid Heymann in Dättnau ihre Erfahrungen. Mit einer frühen Baueingabe wollte sie der aufwendigen Komfortlüftung zuvorkommen, die die Stadt Winterthur für Arealüberbauungen eben obligatorisch erklärte. Zwar lüften nun günstige Frischluftschlitze in den Fenstern und Abluftöffnungen in Küche und Bad die Wohnungen, doch die Diskussionen waren langwierig. Die Stadt forderte schliesslich Solarkollektoren auf dem Dach, obwohl die in Dättnau obligatorische Holzpelletanlage schon Wärme erzeugt.

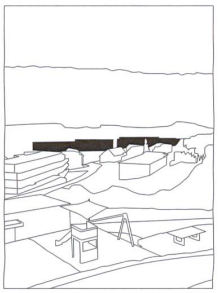
Auch fürs Unkonventionelle finden sich Mieter

«Es gibt sie noch», verspricht die Vermietungsbroschüre: die erschwinglichen Preise, die bezahlbaren Mietzinse, der preiswerte Wohnraum in Stadtnähe. Die Regimo spricht als Bewirtschaftungstochter der Pensimo eine volksnahere Sprache als die Architekten. Das Bild auf dem Cover zeigt eine Wohnung, deren Möblierung wohl weder preislich noch ästhetisch die Wahl des durchschnittlichen ‹Oberwis›-Bewohners sein dürfte: Der Tisch ist von Jean Prouvé, die Stühle sind aus Dänemark. Wie kommen die realen Mieter mit dem Raum zurecht, der Eingang und Küche, Ess- und Wohnraum in einem ist?

«Mit dem Raum haben viele Interessierte Mühe», sagt Milena Hotz von der Regimo. Er sei schwer möblierbar und in einigen Dingen seien die Wohnungen «zu besonders». Sie nennt die Sichtbetondecken und den Plattenboden in allen Räumen oder die Steckdosen für die Deckenlampe, knapp unter der Decke. Vor allem der fehlende Eingangsbereich werde oft erwähnt: «Der Durchschnitt will nicht experimentell wohnen, sondern konventionell, normal.» In Dättnau fänden sich aber genug Mieter. Manchmal dauere es einfach etwas länger. Die Entscheidung, verschiedene Wohnungstypen zu bauen, war für Milena Hotz richtig. «Der Bewohnermix ist gut.» Er umfasst alle Familienphasen, von den Eltern mit Kleinkind in der Maisonette bis zur Patchwork-Familie mit 3½ Zimmern und zugemietetem Studio. Die Wohnungen mit 4½ Zimmern sind die beliebtesten. «Bei uns wohnt auch mal ein Paar in einer grossen Wohnung. Wir sind da nicht so streng.»

Dättnau ist ein geglücktes Projekt: Es schafft dichtes Wohnen am Stadtrand mit guten Aussenräumen und einer 4½-Zimmer-Wohnung für unter 2000 Franken. Ist auch die Bauherrin zufrieden? «Sicher», resümiert Astrid Heymann – und zögert: «Genau so würde ich aber kein Projekt wieder bauen. Wir werden von Mal zu Mal schlauer.» Die teure Attikawohnung zum Beispiel würde sie weglassen. Die Balkone wiederum seien toll und würden als Zugangsraum zu den Wohnungen gut zu Adimora passen – Stichwort Doppelnutzung. Im Eingangsbereich müsse man sich beim nächsten Mal etwas einfallen lassen. «Funktionale Offenheit hat immer zwei Seiten: Manche Mieter nutzen sie, andere vermissen Konventionen. Es ist halt so: Wenn man günstiger baut, bekommt man nicht alles.» ●

Siedlung ‹Oberwis›, 2015
Dättnauerstrasse 131–163, Winterthur ZH
Bauherrschaft: **Anlagestiftung Adimora, vertreten durch Pensimo Management**
Architektur: **Jakob Steib Architekten, Zürich**
Projektleitung: **Andrea Jeger**
Auftragsart: **Eingeladener Projektwettbewerb 1994**
Totalunternehmerin: **Implenia Schweiz, Zürich**
Bauingenieure: **Schnewlin + Küttel, Winterthur**
Landschaftsarchitektur: **Bandorf Neuenschwander Partner, Zürich**
Investitionsvolumen: **Fr. 39 Mio. (inkl. Land)**
Anzahl Wohnungen: **85 (zzgl. 9 Einzelzimmer)**
Mietpreis 4½-Zimmer-Wohnung (85 m²): **Fr. 1985.– / mtl. inkl. NK**



Landschaftsbild zur Siedlung ‹Oberwis›, siehe Seite 11.

1. Obergeschoss der leicht geschwungenen Zeilen.

Grenzbauten zur Landschaft: die Wohnzeilen ‹Oberwis› in Winterthur-Dättnau.