Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 98 (2023)

Heft: 9: Neubau

Artikel: Gemeinsame Sache

Autor: Fehlmann, Deborah

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1055674

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: 20.08.2025

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

Bilder: Sophie Stieger

In der Weiermatt lebt man dichter beisammen als in den Nachbarhäusern. Der Aussenraum ist dennoch grosszügig, und die grossen Balkone bieten Privatsphäre.

Lägern Wohnen ermöglicht Bau der Genossenschaftssiedlung Weiermatt in Lupfig (AG)

Gemeinsame Sache

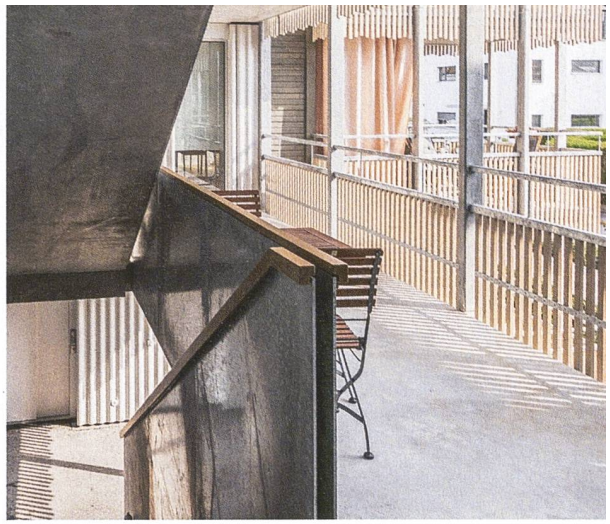
Zwei Privatpersonen lancieren in Lupfig ein genossenschaftliches Wohnprojekt – nicht ohne Gegenwind. Nun steht die Siedlung Weiermatt, und alle sind zufrieden.

Von Deborah Fehlmann*

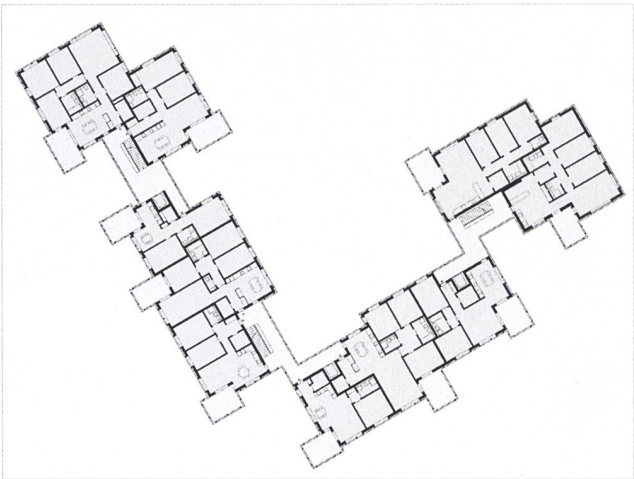
Der Gasthof zum Ochsen steht seit über 200 Jahren unübersehbar im Dorfkern der Aargauer Gemeinde Lupfig. Vor zehn Jahren trafen sich Käthi Rose und Susanne Gysi hier zu einem langen Mittagessen. Dabei fassten die beiden einen kühnen Plan, der in den Wirtshausstuben des Ochsen noch für Furore sorgen sollte.

Rose und Gysi kennen sich seit der Schulzeit in den 1950er-Jahren, als Lupfig und das benachbarte Birr noch zwei verschlafene Bauerndörfer irgendwo zwischen Brugg und Lenzburg waren. Doch das änderte sich schlagartig, als das Industrieunternehmen Brown, Boveri Cie. (BBC, heute ABB) 1957 eine Fabrikhalle auf den Feldern bei Birr baute. Zwischen Fabrik und Dorf wuchs die Siedlung In den Wyden mit über 500 Wohnungen heran. Sie ist ein Fragment des Regionalplans Birrfeld, den der Raumplaner Hans Marti damals im Auftrag des Kantons entwarf. Rund um die Dorfkerne von Lupfig und Birr sollte nach seiner Vorstellung eine aufgelockerte Industriesiedlung im Grünen mit Wohnraum für 15 000 Menschen entstehen. Die Gartenstadt Birrfeld blieb zwar eine Vision, gewachsen sind die Dörfer trotzdem.

Fenstertüren an den Treppenhäusern sollen den Austausch fördern.



Die «gestapelten Quartierstrassen» sind Erschliessung und Treffpunkt zugleich.



Plan: Gut&Schoep

Die Überbauung passt sich winkelförmig in das dreieckige Grundstück ein. Aus Rücksicht auf die kleinteilige Nachbarschaft wurden die Häuser von der Strassenkante zurückversetzt und gestaffelt angeordnet.

Dort, wo einst Felder und Obstbäume Birr und Lupfig trennten, liegt heute ein Teppich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Das Essen

Zur Zeit des alles entscheidenden Mittagessens im Ochsen bildete Roses Grundstück ein dreieckiges grünes Loch in diesem Teppich. Sie hatte die 4300 Quadratmeter bäuerliches Land vor langer Zeit geerbt, 2008 wurden sie erschlossen und eingezont. Seither konnte sich Rose vor Kaufangeboten für die Parzelle kaum retten, doch sie wollte ihr Land nicht mit gesichtslosen Blöcken zugebaut sehen. «Ich wünsche mir eine Überbauung mit guter Architektur, nicht spekulativ, sondern gemeinschaftsfördernd, mit moderaten Mieten», erklärte sie ihrer Schulfreundin – und bat sie um Hilfe, denn Gysi ist eine Expertin in Wohnbaufragen: Die ausgebildete Sozialarbeiterin hat zusammen mit Alexander Henz und Markus Brändle das «Wohnforum» aufgebaut, ein interdisziplinäres Zentrum für Wohn- und Stadtforschung an der ETH Zürich.

Gysi verstand schnell, dass die Chance auf ein Vorbildprojekt für zentrumsfernes Wohnen vor ihr auf dem Tisch lag. Sie zeigte Rose Wege auf, eine solche Überbauung zu realisieren, erklärte ihr den Unterschied zwischen Wohnbaugenossenschaft und Sozialwohnung, sprach über Architekturwettbewerbe und Planungsprozesse. Als die Frauen das Restaurant verliessen, war der Grundsatzentscheid für ein gemeinnütziges Wohnbauprojekt gefallen.

Der Plan

Mit Hilfe von Adrian Rehmann, Immobilienfachmann und Präsident des Regionalverbands Aargau, schmiedeten sie einen konkreten Plan: Würden sie eine geeignete Genossenschaft finden, würde Rose mittels Kaufrechtsvertrag garantieren, ihr Land kostengünstig abzutreten. Die Genossenschaft als Bauträgerin sollte sich im Gegenzug zu architektonischer Qualität, Gemeinschaft und fairen Mieten verpflichten. Rose und Gysi verlangten einen Architekturwettbewerb nach den Richtlinien des SIA und bedingten sich aus, beim Wettbewerbsprogramm und bei der Jurierung mitzureden. Erst nach Erteilen der Baubewilligung würde die Genossenschaft ihr Kaufrecht einlösen dürfen.

So geschickt der Plan, so aussichtslos schien zunächst die Suche nach einem Bauträger: Von vier angefragten Aargauer Genossenschaften sagten drei umgehend ab, darunter «Lägern Wohnen» aus Wettingen. Die vierte zog sich nach einer Machbarkeitsstudie und ersten Ent-

Bilder: Lägern Wohnen

Die 29 Wohnungen sind konventionell, aber gut geschnitten. Mit zweieinhalb bis fünfeinhalb Zimmern bieten sie Wohnraum für Singles, Paare und Familien. Vielen älteren Bewohnerinnen hat die Siedlung den Abschied vom Einfamilienhaus ermöglicht.

würfen fürs Wettbewerbsprogramm zurück. Rose, Gysi und Rehmann dachten bereits über Alternativen nach, als Lägern Wohnen im Herbst 2016 auf sie zurückkam. Die Genossenschaft hatte ihre Strategie angepasst und war nun offen für Bauland ausserhalb ihres Stammgebiets. Noch im selben Jahr stieg sie ins Projekt ein, und die Planung der Siedlung Weiermatt nahm endlich Fahrt auf.

Die Revolution

Fast sieben Jahre später betreten Rose und Gysi das, was das Architekturbüro Gut Schoep in seinem Wettbewerbsentwurf «gestapelte Quartierstrasse» nannte: ein Treppenhaus im Aussenraum, gross genug für Begegnung und Austausch, einem Laubengang ähnlich, doch zwischen zwei Häuser gespannt statt entlang einer Fassade. Drei solche Quartierstrassen gibt es in der winkelförmigen Siedlung Weiermatt. Im Erdgeschoss sind sie Ankunftsort und Durchgang vom umliegenden Quartier zum Grünraum der Siedlung. In den beiden Obergeschossen erlauben sie Aus- und Einblicke.

Verschlossene Haustüren oder Gegensprechanlagen gibt es in der Siedlung nicht. Ein öffentlicher Fussweg führt entlang des renaturierten Bachs am freien Parzellenrand; Besucherinnen und Paketboten gelangen über die gestapelten Quartierstrassen direkt an die Wohnungstür. Damit die Kommunikation innerhalb der Gemeinschaft zusätzlich gefördert wird, besitzt jede Wohnung neben der Eingangstür auch am Erschliessungsbereich eine Fenstertür, hinter der die kombinierten Küchen und Esszimmer liegen. Hier zeigt sich, dass nicht alle die Grenze zwischen Gemeinschaft und Privatsphäre an der gleichen Stelle ziehen: Manche Fenster stehen zum Lüften oder als Einladung an die Nachbarn offen, andernorts schaffen Pflanzen oder Vorhänge Distanz. Die 29 preiswerten Wohnungen sind konventionell, aber gut geschnitten und haben zweieinhalb bis fünfeinhalb Zimmer. Der breite Wohnungsmix soll eine vielfältige Bewohnerschaft anziehen und das Leerstandsrisiko minimieren. Eine Qualität der Wohnungen ist die Ausrichtung auf drei, teilweise sogar auf alle vier Seiten. Die Eckbalkone sind grosszügig, bieten mehr private Wohnqualität.

Clusterwohnen und Selbstausbau, bunte Wimpel und das gemeinschaftliche Lastenvelo im Keller – solche Attribute zeitgenössischer städtischer Genossenschaftshäuser sucht man in der Siedlung vergebens. Im Erdgeschoss gibt es einen Gemeinschaftsraum und eine Gästewohnung, mehr nicht. Denn während Genossenschaftshäuser in den Zentren eine sozialere, günstigere und vielleicht grünere Alternative zu überteuerten Stadtwohnungen darstellen, steht Lupfig an einem anderen Punkt. Hier hat der Standard die Form eines Einfamilienhauses

Baudaten

Bauherrin
Lägern Wohnen, Wettingen

Architektur
Gut&Schoep, Zürich

Landschaftsarchitektur
Müller Illien, Zürich

Bauleitung
Blaser Baumanagement, Niederrohrdorf

Unternehmen (Auswahl)
Hächler AG (Baumeisterarbeiten)
Luro Küchen (Kücheneinrichtungen)
Otis SA (Lift)
Schenker Storen AG (Storen)
Vögeli AG (Fassadenbau Holz)
Würmli AG (Sanitär)
Zargag AG (Innentüren Holz)

Kosten (BKP 1-5)
15,15 Mio. CHF
6140 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele
3 ½-Zimmer-Wohnung, 73 – 83 m²:
1270 – 1450 CHF plus 200 CHF NK
4 ½-Zimmer-Wohnung, 97,7 – 106 m²:
1650 – 1840 CHF plus 230 CHF NK

mit Mähroboter auf dem Rasen und zwei Autos in der Einfahrt. Gegenüber diesem Wohnkonzept ist die Siedlung Weiermatt geradezu revolutionär.

Die Unzufriedenen

Im weiteren Umkreis des Dorfes habe es keinen Widerstand gegen das Projekt gegeben, sagt Gysi. «Nur aus den Einfamilienhäusern in der unmittelbaren Nachbarschaft. Viele Parteien waren erst wenige Jahre vorher zugezogen.» Nachdem sie sich ihr kleines Paradies gesichert hatten, sorgten sie sich nun um das letzte Stück Natur im Quartier; sie fürchteten sich vor zugeparkten Strassen und Mehrverkehr, sahen ihr dörfliches Lupfig durch alternatives «Gesindel» gefährdet. «Die wuchtige und nicht durchlässige Bauweise passt nicht in dieses Quartier», liess sich Martin Meyer, Vizepräsident der eigens zur Verhinderung des Projekts gegründeten IG Weiermatt, im Tagblatt zitieren.

Dabei hatte der Wettbewerbsentwurf von Gut Schoep gerade auch wegen seiner städtebaulichen Qualitäten gepunktet. «Das Projekt leistet auf ortsbaulicher Ebene einen überzeugenden Beitrag im schwierigen Kontext und erreicht ein austariertes Gleichgewicht zwischen einer strassenbegleitenden Gebäudefigur und einer durchlässigen, für die Quartierbewohner offenen Bebauung», heisst es im Jurybericht. Der Entwurf sei ein durchdachter Beitrag für genossenschaftliches Wohnen im dörflichen Kontext.

Gartenstädte wie das amerikanische Seaside Village oder Ullevål Hageby in Oslo inspirierten die Architekten dazu, die Gebäude im Grundriss zu staffeln, um die langen Fassaden gegenüber dem kleinteiligen Quartier zu brechen. Den Idealstädten entsprechend, planten sie zwischen Häusern und Strassen Vorgärten, um harte Strassenkanten zu vermeiden. Den letzten Rest an «Wuchtigkeit» tilgen die in Grün und Hellgrau gestrichene Holzfassade und die rosafarbenen Sonnenschutzvorhänge. Die an den Unterseiten zu einer feinen Wellenlinie geschnittenen Geländerbretter reizen aus, was ein Haus an Lieblichkeit verträgt.

Die Einsprachen

Alle guten Absichten und schönen Ideen halfen letztlich aber nicht. Ebenso wenig die grosse Diskussionsrunde im Ochsen mit der IG Weiermatt und die Einwilligung der Genossenschaft, 42 statt der geplanten 30 Tiefgaragenstellplätze anzubieten. 36 Einsprachen gingen gegen das Baugesuch ein, 35 davon entsprachen im Wortlaut dem Musterbrief, den die IG auf ihrer Website zur Verfügung gestellt hatte. Die Gemeinde ging indes nicht darauf ein und erteilte die Baubewilligung. Die Unzufriedenen sahen sich zwar nach wie vor im Recht, den gemeinderätlichen Entscheid anzufechten, wagten sie dann aber doch nicht.

«Wir haben nach dem Einzug einmal mit den Leuten im Quartier Kuchen gegessen, seither ist alles bestens», berichtet ein älterer Bewohner der Weiermatt. Er und seine Frau sind eine von sieben Mietparteien, die ihr Eigenheim für eine Genossenschaftswohnung verlassen haben. Im Einfamilienhaus nicht weit von der Siedlung wohnen jetzt ihre Kinder und Enkel. «Mit dreieinhalb Zimmern ist man manchmal schon etwas nahe beieinander», sagt die Frau. Doch sie seien glücklich über den Umzug und freuten sich auf das Leben in der Gemeinschaft.

Die Gemeinschaft

Zu dem guten Drittel an älteren Menschen gesellt sich ein Drittel Familien. Das letzte Drittel bilden vorwiegend junge Leute, die allein oder zu zweit leben. Ein guter Mix aus Alt und Jung und aus verschiedenen Haushaltsformen war Lägern Wohnen wichtig. Das Interesse an den Wohnungen sei «erfreulich» gewesen. Als Starthilfe stellt die Genossenschaft der neuen Gemeinschaft Siedlungscoaches zur Seite, die erste Treffen initiieren und sie bei den Konzepten zur Nutzung von Gemeinschaftsraum und Gästewohnung unterstützen. Das Coaching ist für die Genossenschaft ein Experiment. Im Hinblick auf grössere Bauvorhaben will sie in der Siedlung erste Erfahrungen sammeln. Bis jetzt verläuft das Pilotprojekt positiv: Die Bewohner:innen nähmen das Angebot an, und es sei bereits ein Zusammenhalt spürbar, so Lägern Wohnen.

Auch Käthi Rose und Susanne Gysi sind glücklich – mit dem Resultat, aber auch damit, dass eine anstrengende Zeit zu Ende geht. Vor zehn Jahren traten sie an, um zu beweisen, «dass es auch anders geht in der Agglo». Den Beweis zu erbringen, kostete Zeit und Energie. Über den glücklichen Abschluss des Projekts freuen sich die beiden Frauen entsprechend: «Wir waren nicht immer zuversichtlich, ob wir ihn erleben würden». ■

* Der Beitrag erschien erstmals in Hochparre 8/2023

Der Grünraum der Siedlung mit Spielplatz und Sitzmöglichkeiten steht auch den Quartierbewohner:innen offen.

Bilder: Sophie Stieger

Für einen freundlichen Auftritt sorgen grün und hellgrau gestrichene Holzfassaden und fein gewellte Geländerbretter.

Anzeige

Vor dem Ersatz der Gasheizung:
Heizleistung messen und bares Geld sparen.
originate
originate.ch/neueheizung
unterstützt durch Klimastiftung Schweiz