

Hohe Wohnqualität in historischer Arbeitersiedlung : HGW erneuert ihre Liegenschaften im Birchermüesli-Quartier

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 9

PDF erstellt am: **25.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107814>

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.

Die neuen Anbauten prägen das Bild der Reihenhauseinheiten.



HGW erneuert ihre Liegenschaften im Birchermüesli-Quartier

Hohe Wohnqualität in historischer Arbeitersiedlung

Im sogenannten Birchermüesli-Quartier besitzt die Heimstätten-

Genossenschaft Winterthur (HGW) Wohnhäuser aus den

1920er- bis 1940er-Jahren. Die umsichtig geplante Erneuerung

mit Wohnraumerweiterungen und einem Ersatzneubau nimmt

konkrete Gestalt an. Dabei zeigt sich: Die Architekten haben

das wertvolle Erbe der Arbeitersiedlung geschickt weiterentwickelt.

Von Jürg Zulliger

Quitten- und Kirschenweg – die Lage der insgesamt 36 älteren Reihenhäuser im Besitz der Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW) ist tatsächlich so malerisch, wie die Adresse vermuten lässt. Die Gärten sind abwechselnd mit Rasen, Blumenbeeten, Spielgerät, Liegestühlen, Tisch und Bank oder Gasgrill ausgestattet. Mit diesen Häusern ist die HGW im Besitz eines histo-

risch, städtebaulich und architektonisch bedeutenden Erbes. Nebst den Reihenhäusern sind vier Mehrfamilienhäuser entlang der Talwiesen- und Talackerstrasse im Eigentum der Genossenschaft.

Historische Verantwortung

Die HGW baute in den Jahren 1928 bis 1944 diese grössere, zusammenhängende Siedlung im Stadtrain, dem Winterthurer Volksmund geläufig als Birchermüesli-Quartier,

was auf die Strassennamen wie Aprikosen- und Apfelweg zurückzuführen ist. Ursprünglich entwarf kein Geringerer als Hans Bernoulli Pläne für diese Überbauung, die dann vom bedeutenden Winterthurer Architekten Adolf Kellermüller überarbeitet wurden. Die Siedlung Stadtrain gilt mit Fug und Recht als wichtiges Zeugnis des Siedlungsbaus der Zwischenkriegszeit. Die Besonderheit liegt vor allem in dem Typ von Rücken an Rücken zusammengebauten

ten Kreuzreiheneinfamilienhäusern (kurz Kreuz-REFH), die Kellermüller vom Wiederaufbau in Litauen und Ostpreussen kannte. Solche Wohnhäuser mit günstigen Preisen, Flachdach und grosszügigem Gemüsegarten spiegelten die damaligen Vorstellungen moderner Architektur für eine Arbeitersiedlung. Insofern gilt die Überbauung Stadtrain sogar als Mustersiedlung von europäischem Rang.

Der Bau der Reihenhäuser wurde damals von der Stadt gefördert, und zwar durch die Abgabe von Land und finanzielle Zuschüsse. Im Sinne der Eigentumsförderung wurden sie zu günstigen Preisen verkauft, bis der offensichtliche spekulative Missbrauch zu einer Statutenänderung der HGW führte – ab 1941 unterband die Genossenschaft den Verkauf an Private. Das brachte es mit sich, dass bis heute nur noch die zwei zuletzt erstellten Zeilen im Eigentum der Ge-

nossenschaft geblieben sind. Der Rest liegt in verstreutem Privatbesitz. Weil die HGW über ein in sich geschlossenes Teilquartier verfügt, hätte sie trotz den Sonderbauvorschriften für das Quartier Stadtrain ihre Häuser abbrennen und neu bauen können. Der Genossenschaft lag aber an der Erhaltung dieser städtebaulich wichtigen Siedlung.

Grosser Handlungsbedarf

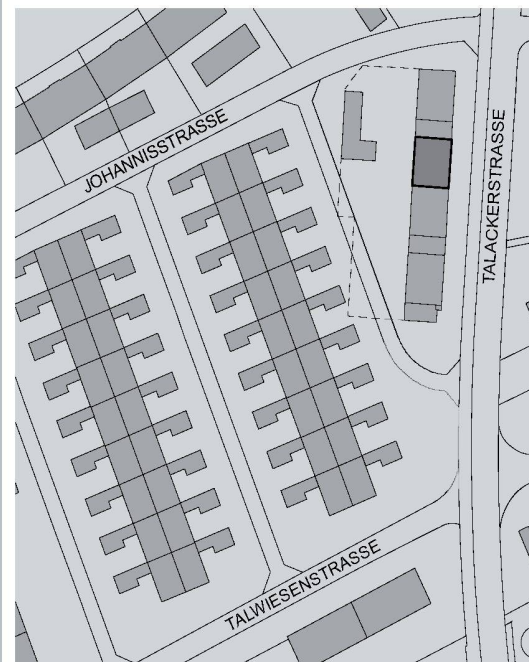
Der Handlungsbedarf war jedoch mit Händen zu greifen. Die Dachkonstruktion der Reihenhäuser war von Fäulnis befallen und die schmalen Balkone mussten abgestützt werden. Zwischen den Wohnflächen oder der Innenausstattung und den heutigen Wohnvorstellungen klappten immer grössere Lücken. Im Rahmen eines Studienauftrags lud man sechs Architekturbüros ein, sich mit den vielfältigen und teilweise gegensätzlichen Anforderungen auseinanderzusetzen. Zimmer, Wohn- und Essbereich, Küchen, aber auch die Nasszellen sollten heutigen Bedürfnissen angepasst und grösser dimensioniert werden. HGW-Präsident Oskar Meili sagt dazu: «Das Angebot muss

auch künftig zeitgemässen und preiswerten Wohnraum für Familien umfassen.» Zugleich war die schwierige Aufgabe zu meistern, die künftigen Wohnbedürfnisse mit den sensiblen architektonischen, historischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen bei den Kreuz-REFH unter einen Hut zu bringen.

Den Wettbewerb gewonnen hat der Vorschlag des bekannten Zürcher Architekturbüros Knapkiewicz & Fickert. Sie schlugen für die Erweiterung der Kreuzreihenhäuser grosszügige eingeschossige Anbauten vor, die hofartigen privaten Aussenraum bilden. Die pavillonartige Holzkonstruktion schafft mit einer modernen Küche und einem Wohnraum rund 25 Quadratmeter zusätzlichen Platz. Die Reihenhäuser mausern sich damit zu modernen 5½-Zimmer-Wohneinheiten, die auch den heutigen Ansprüchen von Familien vollaufgerecht werden. Auf eine Aufstockung, wie sie im Wettbewerb vielfach vorgeschlagen wurde, hat die Genossenschaft hingegen verzichtet. Dies vor allem aus städtebaulichen Gründen, weil dadurch die Einheit des Siedlungsbildes gestört worden wäre. Für die

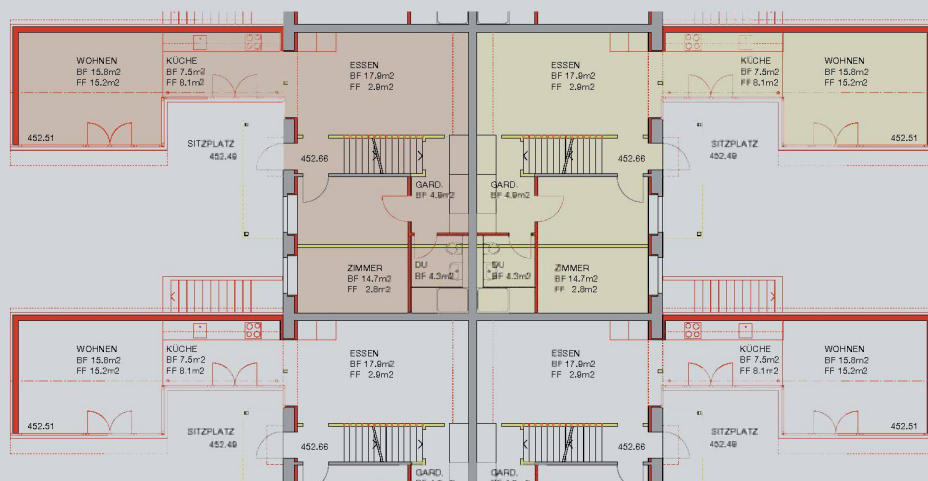
Die Anbauten bieten rund 25 Quadratmeter zusätzlichen Wohnraum. Zwischen den Anbauten sind private Sitzplätze und Gärten entstanden.

Fotos: Roger Frei



Oben: Situationsplan. Die in zwei Zeilen zu jeweils 18 Einheiten angeordneten Reihenhäuser sind nicht nur seitlich, sondern auch auf der Rückseite zusammengebaut. Rechts davon entlang der Talackerstrasse der Ersatzneubau.

Links: Grundriss des Erdgeschosses mit den an Flügel gemahnenden Anbauten.





Öffnungen in der Decke führen das Licht sowohl in den ersten Stock als auch in den Wohnbereich im Erdgeschoss (siehe auch Titelseite).



In den Anbauten sind ein neuer Wohnraum sowie die Küche (Bild oben links) untergebracht. Sie erhalten dank der Glasfront viel Tageslicht.

Bewohner bringt diese Lösung den grossen Vorzug, dass die Wohnfläche eine Erweiterung erfährt, während zugleich Küche, Wohn- und Esszimmer, ein Zusatzzimmer sowie Dusche/WC/Waschmaschine im Erdgeschoss untergebracht sind.

Nutzer im Zentrum

Der Bezug des Anbaus zum Aussenraum ist sehr gut gelungen: Zwischen den Anbauten öffnet sich für die Bewohner ein privat nutzbarer, klar abgegrenzter Garten mit Sitzplatz. Die sanfte Anpassung der Grundrisse schafft grössere Zimmer und erhöht den

Nutzen für die Bewohner. Ein neuer Kellerabgang von aussen steigert die Nutzbarkeit und Zugänglichkeit. Ganz besonders zu erwähnen ist die vorzügliche Lichtführung im Projekt von Knapkiewicz & Fickert; das früher schon bestehende kleine Oberlicht im Dach ist deutlich vergrössert worden und bringt nun viel Tageslicht ins Innere. Das Licht gelangt vor allem in den Korridor im ersten Stock und von dort durch eine Verglasung auch noch in ein Individualzimmer nebenan.

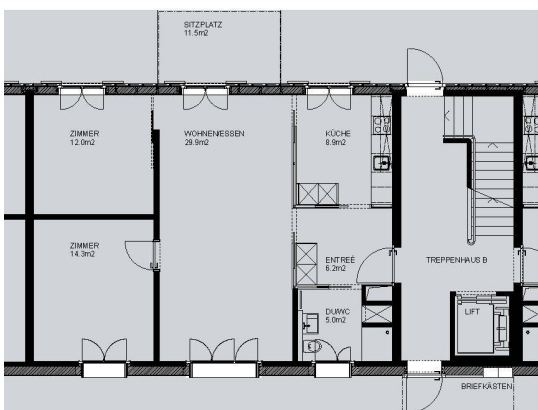
Durch eine weitere grosszügige Öffnung in der Decke wird das Licht zusätzlich bis in

den Wohnbereich im Erdgeschoss geführt. Während man sich also früher im Wohnzimmer tendenziell in eine enge dunkle Ecke begab, wirkt dieser Bereich des Hauses nun hell und einladend. Auch die in Richtung Süden voll verglaste neue Küche zaubert Licht und Luft ins Innere. Weiter erfuhren die Haustechnik und die Isolation (etwa der Kellerdecke) eine gründliche Überholung. Eine Zertifizierung nach Minergie war hier aber kein Thema; eine aussenliegende stärkere Wärmedämmung war bei den Reihenhäusern aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich.

Hindernisfreier Ersatzneubau

Noch bevor die Arbeiten an den Einfamilienhäusern einsetzen, wick in einer ersten Etappe das Mehrfamilienhaus an der Talackerstrasse einem dreigeschossigen Neubau. «Der erste Ersatzneubau in der Geschichte der HGW», sagt Oskar Meili. Die

Im dreigeschossigen Ersatzneubau sind zwölf Wohnungen entstanden.

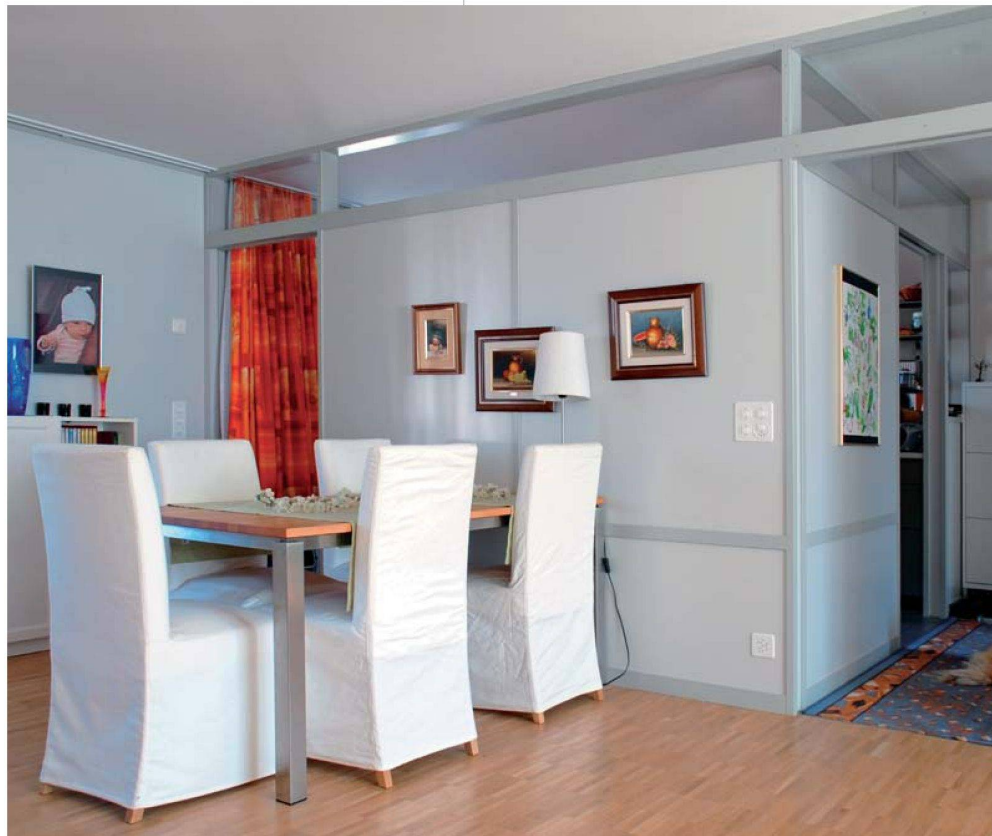


Die Wohnungsgrundrisse im Neubau bestehen durch ihre klare Gliederung.

Wohnungen sind durch und durch hindernisfrei ausgelegt. Anstelle von Türen, die sich bei Nasszellen oft nach innen öffnen, kamen praktische Schiebetüren zum Einsatz. Damit schuf die Genossenschaft ideale Voraussetzungen, um ältere Mieterinnen und Mietern aus den Reihenhäusern aufzunehmen. Neun von zwölf Mietparteien nutzten diese Gelegenheit.

Zu den Zielen gehörte es, das gesamte HGW-Quartier anzupassen und wieder «fit» für eine nächste Generation zu machen. Dementsprechend sind die Wohnungen

sehr komfortabel ausgestattet. Die Küchen sind zum Beispiel gross genug, um auch einen Esstisch aufstellen zu können. Standardmässig gehören sowohl im Mehrfamilienhaus als auch in den umgebauten Reihenhäusern moderne Induktionskochherde und ein Backofen mit Steamer-Funktion dazu. Die grösseren, für Familien gedachten Einheiten verfügen sogar über zwei Backöfen. Die HGW legte Wert auf auserlesene Materialien und Apparate sowie grosszügige, getrennte Duschen und Bäder in den Einfamilienhäusern. Im Rahmen



Blick ins Wohn-Ess-Zimmer einer Neubauwohnung. Bemerkenswert ist die angrenzende Küche, die in einer Art Glaskorpus untergebracht ist und zusammen mit Entrée und Bad eine Einheit bildet.

Baudaten

Bauträger:

Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW), Winterthur

Architektur:

Knapkiewicz + Fickert AG, Zürich
Projektleitung: Marco Caviezel, Sabrina Gehrig

Bauleitung:

Kurt Gasser, Architekturbüro, Winterthur

Unternehmen Sanierung REFH (Auswahl):

Lerch AG, Winterthur (Baumeister)
Baltensberger AG, Seuzach (Anbauten Holz)
Robert Spleiss AG, Küsnacht (Eternitfassade)
EgoKiefer AG, St. Gallen (Fenster)
Griesser AG, Tänikon (Beschattung)
Forster Küchen AG, Arbon (Küchen)

Unternehmen Neubau MFH (Auswahl):

Zani AG, Winterthur (Baumeister)
Baltensberger AG, Seuzach (Montagebau Holz)
Gadola Fassaden AG, Oetwil (Eternitfassade)
Rueggsegger AG, Gossau (Fenster Holz)
Forster Küchen AG, Arbon (Küchen)
Schindler AG, Winterthur (Aufzüge)

Umfang (Etappen 1 und 2):

18 Reiheneinfamilienhäuser (Sanierung und Erweiterung)
12 altersgerechte Wohnungen (Ersatzneubau)

Baukosten (BKP 1–5):

Reihenhäuser:
6,555 Mio. CHF total
3450 CHF/m² HNF

Mehrfamilienhaus:

2,816 Mio. CHF total
3074 CHF/m² HNF

Parkierung:

2,35 Mio. CHF

Mietzinse:

Reihenhäuser:

743 CHF plus 160 CHF NK (alt)
2025 CHF plus 145 CHF NK (neu)

Mehrfamilienhaus (3½-Zimmer-Wohnung):

1550 CHF plus 90 CHF NK
abzüglich 350 CHF für frühere HGW-Mieter während zwei Jahren



Viel Komfort auch in der Küche – zum Beispiel Induktionsherde und Steamer.

des ganzen Bauprogramms war auch die Parkierung fürs Quartier zu lösen, zumal notorisch ein Mangel an Parkplätzen herrschte. Unter dem neu gebauten Mehrfamilienhaus befindet sich nun eine farblich ansprechende, sehr helle zweigeschossige Tiefgarage.

Mix für jede Lebensphase

Die dritte Etappe im Jahr 2010 wird die Sanierung und Erweiterung der nächsten 18 Kreuz-REFH umfassen. Und schliesslich werden die bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Talwiesenstrasse an die Reihe kommen. Hier sind verschiedene Verbesserungen – etwa hinsichtlich Wärmedämmung und Balkonen – vorgesehen. Um die Mieten tief zu halten, verzichtet die HGW jedoch auf massive Eingriffe. Zusammen mit den anderen Objekten ergibt sich damit hinsichtlich Ausbaustandard und Mieten eine ausgewogene Mischung von Wohnungen im preisgünstigen und mittleren Segment. Gemessen am Preisniveau in Winterthur sind alle Wohnungsmieten auch nach Sanierung immer noch moderat, obwohl der Aufschlag gegenüber dem unsanierten Zustand teils beträchtlich ist. Eine spürbare Entlastung bringen die Zuwendungen, die früheren Mietern aus dem Solidaritätsfonds der HGW zugute kommen. Das etappierte Vorgehen und die wohlüberlegte Gesamtlösung mit einem Mix an unterschiedlichen Angeboten für verschiedene Zielgruppen bringen viele Vorzüge. Der

Vorgehen

- Etappe 1:** 12 altersgerechte Neubauwohnungen mit 3½ Zimmern im Ersatzneubau an der Talackerstrasse (2008)
- Etappe 2:** Sanierung der ersten 18 Kreuzreihenhäuser (2009), neu mit 5½ Zimmern
- Etappe 3:** Sanierung der zweiten 18 Reihenhäuser (2011)
- Etappe 4:** Sanfte Sanierung Mehrfamilienhäuser Talwiesenstrasse mit 24 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 2012)
- Etappe 5:** Ersatz Heizanlage für das gesamte Quartier und Umstellung auf erneuerbare Energie (ca. 2013)

Mieterschaft kann der Verbleib in der angestammten Umgebung garantiert werden. Insgesamt kann so auch im Quartier der Anspruch eingelöst werden, für jede Lebensphase Wohnraum von guter Qualität und für unterschiedliche Haushalts- und Lebensformen bieten zu können. ☞

Anzeige



Wir führen Ihre Dachsanierung zum Erfolg!

Mit einem Sarnafil® Dachsystem erhalten Sie einen auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten Sanierungsvorschlag, den nötigen technischen Support, eine professionelle Qualitätssicherung sowie umfassende Garantieleistungen.



Sika Sarnafil AG, Industriestrasse 26, 6060 Sarnen
Tel. 058 436 79 66, Fax 058 436 78 17
info.sarnafil@ch.sika.com, www.sarnafil.ch

Sarnafil®