

Winterthur

Oberzelg, oder wie man es besser macht

Architektur Die Gartenstadt ist in Winterthur oft eher Anspruch als Realität – besonders bei neueren Überbauungen. Wie man die alten Ideale mit frischem Leben füllt, zeigt die grosse Genossenschaftsüberbauung Oberzelg im Sennhof.

Adrian Mebold

Für ihre Gartenstadtqualitäten lässt sich die Stadt Winterthur gerne feiern, obwohl sie diesen Grundbaustein oft verrät, indem sie vor den Forderungen der Immobilienwirtschaft einknickt. Aber auch die hundert Jahre alte Gartenstadt der Moderne wirkt mit ihren Vorgärtchen, mit den geometrischen Erschliessungen und Häuserzeilen aus heutiger Sicht ziemlich einfallslos. Und als totale Bankrotterklärungen gegenüber den Idealen der Gartenstadt kommen einige aktuelle Wohnüberbauungen von Grossinvestoren daher. Die Aussenräume sind seelenlos, ausgehungert und standardisiert. Sie und die Bewohnerinnen und Bewohner sind Opfer von Effizienz und Rendite.

Geprägt von der Töss

Dabei ginge es auch anders. Das demonstriert die Wohnsiedlung Oberzelg der Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW) im Sennhof. Die Zürcher Architekten Esch Sintzel haben festgestellt, dass das Gelände beim Bahnhof Sennhof durch das Fliessen der Töss geprägt ist. Konsequenterweise denken sie auch die Bauten und den dazwischen liegenden Aussenraum als zusammengehörig, wobei die Stellung der Bauten einen schwingenden Freiraum begrenzen. Krümmungen und Winkel prägen den Verlauf des Innenraums.

Als Folge ergibt sich in der Siedlung eine Sequenz von Gassen und Plätzen. Das spürt man körperlich. Die Fassaden kommen einander näher und gehen wieder auf Distanz und erlauben so die Ansiedlung eines Spielplatzes, während die Gassen mehr Verkehrswege sind, begrenzt durch die Mauerabsätze der Vorgärten der Hochparterrewohnungen. Den Wohnungen im



Unerwartete Freiräume: Bei der Überbauung Oberzelg im Sennhof ist der Aussenraum nicht mit dem Rechenschieber optimiert. Foto: Heinz Diener

«Die Winterthurer Wohnbaugenossenschaften ziehen an einem Strick»

Wohnbaugenossenschaften decken 11 Prozent des Winterthurer Wohnungsmarkts ab. «Baukultur hat bei uns einen hohen Stellenwert», sagt Doris Sutter. Sie ist Präsidentin der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) und präsidiert auch den Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Winterthur. Sutter kann zu ihrer Aussage Fakten liefern:

Auf der Liste der Nominierten für den Architekturpreis Kanton Zürich 2019 figurieren fünf Bauten von Genossenschaften, drei davon aus der Region Winterthur. Grund dafür ist sicher auch die neu etablierte Wettbewerbskultur der Genossenschaften bei grossen Projekten. Beispiele dafür sind die Siedlung Oberzelg der HGW im Sennhof und die noch im Bau befindliche Grossüberbauung

Vogelsang der GWG. Aber auch die kleineren Genossenschaften setzen auf Qualität. Das zeigt sich beim Mehrgenerationenhaus der Gesewo in Neuhegi, bei den Wohnbauten der Wohnbaugenossenschaft Talgut an der Zwinglistrasse oder den Alterswohnungen der Gaiwo am Kastellweg in Oberwinterthur. Sutter bestätigt die Entwicklung zu erweiterten Angeboten wie im Oberzelg. «Die

Kosten für gemeinschaftliche Aktivitäten und Infrastruktur sind im Vergleich zum Bau selbst bescheiden», sagt sie. Wenn man wie etwa im Vogelsang einen Ausleihraum für Alltagsgegenstände anbiete, schaffe das einen Mehrwert für Bewohnerinnen und Bewohner. «Wir haben ein gutes Einvernehmen unter den Genossenschaften und ziehen alle am gleichen Strick.» (am)

Obergeschoss sind Loggien vorgelagert. Sie prägen die dreigeschossigen Binnenfassaden als horizontale Bänder, getaktet durch den vertikalen Rhythmus der Betonstützen, die räumliche Kontinuität schaffen.

Italianità im Sennhof

Erinnern die Pfeiler an die Arkaden italienischer Bauten aus den 80er-Jahren, so scheint die konvexe Krümmung der Wand, die den Sitzplatz der Loggia erweitert, wie das Resultat einer barockformenden Kraft. Aber nicht nur das mutet italienisch an: die hochstehenden Fenster mit den dunkelgrünen Läden ebenso, auch das Farbkonzept mit den erdfarbenen Geschossstreifen. Und vom Bahnhof her kommend betritt man einen geteerten Platz, einseitig gefasst durch die Kopfbauten der Siedlung, was eine Torsituation andeutet. Dazu passt die diskrete Anspielung auf Monumentalität – dies in feiner Übereinstimmung mit der öffentlichen Funktion des Dorfplazes im Sockelgeschoss.

Spielen als Abenteuer

Die Differenzierung wirkt nicht nur in der Fassadenschicht, sie wird auch im Innern der Siedlung fortgeführt. Mutet der Forumsplatz noch leicht städtisch an, so dienen die Binnenplätze ganz den Spielaktivitäten der Kinder. Die Konstruktion der Spielgeräte ist beeindruckend. Sie animieren in ihrer Verschiedenartigkeit Gross und Klein zum Spielen. Erwachsene und Kinder kommen in Kontakt mit Holz, Wasser, Kies und Sand, bauen, klettern, rutschen und fallen hin. Bei der Gestaltung wurden Kinder miteinbezogen. Gesäumt sind die Spielzonen und Gassen von Bäumen, sie begleiten bis an den südlichen Rand der Siedlung, wo sich der Raum auf ein Fussballfeld öffnet.

«Die rege Nutzung spricht für sich»

Interview Für HGW-Geschäftsführer Martin Schmidli ist Architektur erst der Grundstein zu einer lebendigen Quartierentwicklung.

Adrian Mebold (Interview)

Die Überbauung Oberzelg erscheint in der öden Umgebung wie ein Quartierwunder. Wie kam es dazu?

Martin Schmidli: Die gute Idee entstand unter meinem Vor-Vorgänger Werner Furrer. Das Land gehörte vier verschiedenen Besitzern, und eine angedachte Verkehrserschliessung teilte die heutige Parzelle in mehrere kleinere. Werner erkannte das Potenzial und konnte alle begeistern.

Vom Architekturwettbewerb bis zum Bezug vergingen neun Jahre. Das scheint eine Ewigkeit.

Testplanung, Erschliessungsvereinbarung, Landumlegung, Baubewilligung und Ausführungsplanung benötigen ihre Zeit; zudem wollten wir die grösste je von der HGW realisierte Siedlung mit der angemessenen Sorgfalt planen und realisieren.

Stand von Anfang fest, dass die HGW eine Art Mustersiedlung

mit hoher Aussenraumqualität realisieren wollte?

Dies entspricht ja dem Zweck der HGW und unseren Werten. Wir wollen das genossenschaftliche Zusammenleben ermöglichen. Wir unterstützen dies mit unseren Bauten und den Aussenräumen, die wir mit den Nutzern zusammen entwickeln, aber auch personell sind wir engagiert.

Mit anderen Worten: Nach dem Bau hört die Arbeit nicht auf.

Ja, genau. Denn erst das Miteinander von Bewirtschaftung, Siedlungsarbeit und Hauswartung ermöglicht den Bewohnenden ein aktives nachbarschaftliches Zusammenleben.

Das vielfältige Angebot scheint über die Siedlung hinaus zu wirken. Hat Oberzelg Sennhof als Ganzes verändert?

Welche Faktoren spielten dabei eine Rolle?

Ein Punkt ist sicher die Grösse der Überbauung mit ihren 139

«Fast 50 Prozent der Sennhöflerinnen und Sennhöfler wohnen bei der HGW.»

Martin Schmidli
Geschäftsführer Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

Wohnungen. Sie gibt nicht nur der Siedlung selbst, sondern auch der Quartierinfrastruktur als Zentrum Gewicht. Vergessen Sie nicht, dass zusammen mit unserer Überbauung an der Linsentalstrasse fast 50 Prozent aller «Sennhöfler» und «Sennhöflerinnen» bei der HGW wohnen. Deshalb ist es uns sehr wichtig, dass der Dorfpladen bei uns integriert ist, der Quartierraum mit spannenden Angeboten allen offensteht und auch ein Dorfplatz zum Bahnhof entstehen konnte. Die rege Nutzung spricht für sich.

Die HGW plant zusätzlich das «Ideenhaus». Was ist das Nutzungskonzept?

Im dreigeschossigen Gebäude wird ein Jugendraum entstehen, der durch die Mobile Jugendarbeit Winterthur (Mojawi) betrieben wird. Eine Holzwerkstatt im ersten OG wird auf unseren Vorschlag eingerichtet und wird allen in Sennhof zur Verfügung stehen. Die übrigen Räume sollen frei bespielt werden, die Bewohnenden haben bereits einen Musikraum definiert. Unsere Siedlungsarbeiterin unterstützt und begleitet die Nutzer bei der Umsetzung ihrer Ideen.

Wie ist es möglich, dass trotz solcher Angebote die Mietzinse zehn Prozent unter den Mieten der Immobilienwirtschaft liegen?

Als gemeinnützige Genossenschaft vermieten wir nach dem Prinzip der Kostenmiete. Mögliche Gewinnoptimierungen geben wir unseren Bewohnenden monatlich mit günstigen Mieten zurück. Zudem optimieren wir

unsere Baukosten durch sorgfältige Planung, Verzicht auf Wohnungsquadratmeter; so reduzieren wir die Nasszellen auf das Notwendige.

Ist es ein Unglück für die HGW, dass die Wohnbauinitiative abgelehnt wurde?

Wir konnten in den letzten Jahren einige Grundstücke erwerben. Es brauchte dazu ein gutes Netzwerk und Kreativität. Als Erfolgsmodell kann unsere Überbauung im Grüntal bezeichnet werden, wo wir Bauland von Privaten kaufen konnten und ihnen im Gegenzug unser Bauherren-Know-how zur Verfügung stellen. Es geht auch anders als mit der Wohnbauinitiative. Auch aus persönlicher Sicht ist die Ablehnung kein Unglück. Ich überzeuge lieber, als dass jemand zu seinem Glück gezwungen wird.

Was waren die Risiken des rund 54 Millionen teuren Projektes?

Ein Baurisiko und in der Oberzelg besonders ein Risiko beim Grundwasser bestehen immer.

Ich persönlich hatte zusätzlich Respekt vor der Dimension. Würden 139 Wohnungen im Sennhof vermietbar sein? Dank guter interner Baubegleitung und vorausschauender Vermietung konnten wir aber bereits ein halbes Jahr vor Fertigstellung vermelden: «Vollvermietung».

Oberzelg ging aus einem Studienwettbewerb mit bekannten Architekten hervor. Ging es da auch um besondere Qualität?

Die HGW legt bei ihren Bauten nicht nur Wert auf die Qualität bei der Ausführung, wir wollen nachhaltige Architektur im weitesten Sinn realisieren. Das zeigt die hohe Anzahl unserer Siedlungen, die als schutzwürdig eingestuft sind. Auch die Siedlung Oberzelg, die nach Plänen von Esch Sintzel Architekten realisiert wurde, ist in Architekturkreisen auf Beachtung gestossen und wurde für den Architekturpreis des Kantons nominiert. Damit hat die Bau-Philosophie der HGW indirekt Anerkennung und Bestätigung gefunden.