

Neubau Mehrfamilienhaus Sportparkweg

Jubiläumswettbewerb
«Wohnraum für alle»

Wohnbaugenossenschaft Talgut, Winterthur

Winterthur
27. März 2019

Einleitung

Zum hundertjährigen Bestehen der Wohnbaugenossenschaften Schweiz lanciert diese den Jubiläumswettbewerb «Wohnraum für alle» und fördert damit genossenschaftliche Projekte, die ihre Wirkung auch über das Jubiläumsjahr 2019 hinaus entfalten und von denen die Branche und die Menschen in den Wohnbaugenossenschaften profitieren.

Die Wohnbaugenossenschaft Talgut aus Winterthur reicht ihren im Herbst 2018 vollendeten Neubau des Mehrfamilienhauses Sportparkweg 2-6 Winterthur ein.

Praktisch gleichzeitig mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses am Sportparkweg werden die bestehenden Bauten an der Hörnlistrasse 28-32 durch eine Balkonverlängerung aufgewertet und es entstehen nur wenige hundert Meter entfernt die Neubauten an der Zwinglistrasse. Mit diesen Projekten leistet die Wohnbaugenossenschaft Talgut einen grossen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum durch Verdichtung bei kleinem Ressourcen- und Landverbrauch. Die Neubauten an der Zwinglistrasse eignen sich mit den etwas grösseren Wohnungen an ruhiger Lage hervorragend als Familienwohnungen.

Der Neubau des Mehrfamilienhauses am Sportparkweg hingegen erhält während seiner Entstehungsgeschichte neben sieben kleineren Wohnungen (2.5 und 3.5 Zimmer) eine 15-Zimmer Grosswohnung sowie eine Tagesstätte für den VESO. Im Neubau befinden sich ausserdem die neuen Büroräume der Wohnbaugenossenschaft Talgut.

Während der Erarbeitung des Projekts fand von den ersten Ideen bis zum fertigen Bau eine intensive Auseinandersetzung mit den Kernfragen des Jubiläumswettbewerbs «Wohnraum für alle» statt.

Wohnbaugenossenschaft Talgut, Winterthur

Die Wohnbaugenossenschaft Talgut besteht seit 1944 und hat in Winterthur in kleinen und mittelgrossen Liegenschaften einen Bestand von 279 Wohnungen. Die meisten Wohnungen befinden sich im Quartier Mattenbach.

Vernunft und Fairness

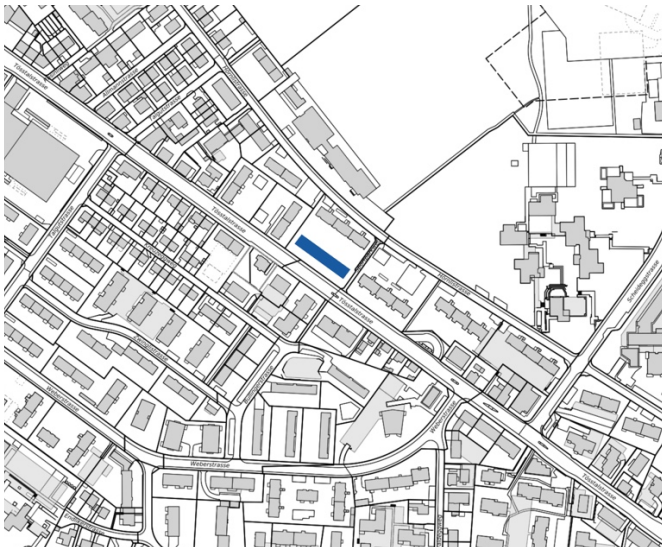
Die langjährige Genossenschaftspolitik hat sich über Jahrzehnte bewährt: Viele Mieterinnen und Mieter sind seit dem Bau der ersten Wohnhäuser im Talgut zuhause. Den Mieterinnen und Mietern der Genossenschaft wird viel Selbstbestimmung zugestanden, das gemeinschaftliche Wirken steht im Vordergrund.

Wer in bescheidenen finanziellen Verhältnissen lebt und Genossenschafterin oder Genossenschafter ist, kann sich um einen Mietzinszuschuss bewerben. Dieser soziale Grundgedanke ist im Reglement der Talgut verankert.

Sanierung und Neubauten

Die Wohnbaugenossenschaft Talgut renoviert, wo es nötig ist, um sich einem zeitgemässen Wohnkomfort anzupassen. Vorhandene Bausubstanz wird vernünftig saniert, so dass die Mieten zahlbar bleiben. Neubauten werden erstellt, wenn Baulandreserven bestehen oder gegenüber Sanierungen und Renovationen ein erheblicher Mehrwert generiert werden kann. Dafür macht sich die Wohnbaugenossenschaft für Nachhaltigkeit und Wertigkeit durch hohe bauliche Qualität stark.

Der Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum steigt stetig. Die Wohnbaugenossenschaft Talgut hält deshalb Ausschau nach Bauland zu einem fairen Preis.



Neubau Sportparkweg (blau) an der Tösstalstrasse

Entstehungsgeschichte Neubau Sportparkweg

Baulandreserve

Es stand schon länger fest, dass die leere Wiese mit der noch vorhandenen Baulandreserve zwischen dem Wohnhaus Hörnlistrasse 28-32 und der Tösstalstrasse in Winterthur überbaut und somit nach innen verdichtet werden soll. Die Wohnbaugenossenschaft Talgut entwickelte die Idee, mit einem Neubau nicht nur zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sondern das bestehende Gebäude der Hörnlistrasse 28-32 aufzuwerten, indem es durch den Neubau von der grossen Lärmbelastung durch die Tösstalstrasse abgeschirmt wird.

Die ersten Ideen

Als im Jahr 2015 im Mattenbach-Quartier der private Gestaltungsplan bewilligt wurde, bedeutete das «grünes Licht» für den Bau der Ersatzneubauten der Mehrfamilienhäuser an der Zwinglistrasse. Um den Bewohnern der abzureissenden Altbauten an der Zwinglistrasse vorübergehend während der Bauphase der Ersatzneubauten oder auch dauerhaft alternativen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sollte vorgängig der Neubau am Sportparkweg erstellt und an diese

Bewohner vermietet werden. Für diese Aufgabe beauftragte die Wohnbaugenossenschaft Talgut wiederum das Architekturbüro Sik AG aus Zürich, welches bereits die Ersatzneubauten an der Zwinglistrasse entworfen und am Gestaltungsplan Mattenbach gearbeitet hatte.

Schon bald nach der Vorstudie, welche am Sportparkweg ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen (9x 2.5 Zimmer und 9x 3.5 Zimmer) vorsah, stellte sich jedoch heraus, dass das grosse Potential der Baulandreserve wesentlich besser genutzt werden kann, wenn ein unabhängiges und auf die Situation massgeschneidertes Projekt entwickelt wird, das nicht im Zusammenhang mit den Ersatzneubauten an der Zwinglistrasse steht und dadurch auch mit ausreichender Zeit geplant und gebaut werden kann.

Da das Projekt an der vielbefahrenen Tösstalstrasse die strengen Regeln der Lärmschutzverordnung einhalten muss, war auch eine frühe Zusammenarbeit mit den entsprechenden Ämtern und sogar eine Vorabklärung bei Stadt und Kanton notwendig.

Der VESO kommt ins Spiel

Etwa gleichzeitig kam der VESO ins Spiel. Der VESO steht Menschen offen, die aufgrund einer psychischen Beeinträchtigung ihren Wohn- und Lebensalltag nicht alleine bewältigen können. In Wohngemeinschaften, die ganzjährig und während 24 Stunden betreut sind, begleitet das professionelle und fachkundige Betreuungsteam die Bewohnerinnen und Bewohner im Wohnen und in der Freizeit. Es unterstützt sie dabei, ihre Ressourcen zu erhalten und sich persönlich zu entwickeln. Beim Sportparkweg ist die Zielgruppe auf Menschen ab etwa 55 Jahren ausgelegt.

Das Magazin WOHNENextra schreibt in seiner Ausgabe vom Dezember 2018 über den Glücksfall der Zusammenarbeit von VESO und Wohnbaugenossenschaft Talgut: «Zustande gekommen ist er, weil der VESO bereits seit Jahren Reinigungsarbeiten für die Genossenschaft ausgeführt hatte und man sich kannte. Da ein

bereits aufgegleistes Projekt andernorts scheiterte, sprang kurzerhand die WBG Talgut ein – «auch wenn wir keinerlei Erfahrung mit solchen Projekten haben und viel Engagement nötig war, um alles zu koordinieren», erklärt Präsident Heinz Hunn.»¹

Weitere Planung und Realisierung

Aufbauend auf die Vorstudie wurde das Projekt entsprechend den neuen Voraussetzungen im Vorprojekt und anschliessend im Bauprojekt weiterentwickelt. Die Baueingabe erfolgte im März 2016. Nach der erteilten Baubewilligung im Herbst 2016 konnten im Frühling 2017 die Bauarbeiten beginnen. Im Herbst 2018 konnte der Bau erfolgreich abgeschlossen werden und die Wohnungen bezogen werden.

Einbindung des VESO in die Projektentwicklung

Durch die frühe Zusammenarbeit mit dem VESO konnten bereits von Anfang an die Bedürfnisse und Wünsche präzise formuliert und in den Planungsprozess aufgenommen werden. In einem Workshop mit allen Planungsbeteiligten und der zukünftigen Leitung der Grosswohnung und der Tagesstruktur konnte das Raumprogramm präzisiert werden. Was nicht bereits

zu Beginn definiert werden konnte, wurde in enger Zusammenarbeit im Sinne einer Annäherung zwischen der Wohnbaugenossenschaft Talgut, dem VESO und den Architekten anhand von Variantenstudien ausgelotet und entwickelt. In dieser Wechselwirkung der verschiedenen Projektbeteiligten entstanden innovative, massgeschneiderte und teils überraschende räumliche und funktionale Lösungen, die einen grossen Mehrwert bedeuten – nicht nur für den Wohnraum des VESO, sondern auch für die Bewohner der Wohnbaugenossenschaft Talgut und für das ganze Umfeld.

Die Wohnbaugenossenschaft Talgut hat mit dem VESO einen Mietvertrag über 20 Jahre ausgehandelt, mit der Option einer Verlängerung um weitere 10 Jahre. Diese langjährig gesicherte Zusammenarbeit der beiden Partner hat den intensiven Entwicklungsprozess zu einer massgeschneiderten Lösung erst möglich und sinnvoll gemacht. Es wurde aber auch immer darauf geachtet, keine starren Raumgefüge zu bauen sondern die Strukturen im Sinne der Nachhaltigkeit möglichst flexibel zu halten. So ist eine spätere Umnutzung z.B. in eine Grosswohnung mit Zimmern für Studierende problemlos möglich und «die Wohnung wäre – vielleicht mit weniger Belegung und dafür mit etwas mehr Personal – auch für Demenzkranke gut geeignet.», erklärt Heinz Hunn.

¹ WOHNENextra Dez. 2018, Artikel „Wohnen ohne Schranken, Mitten unter uns“, <https://www.zeitschrift-wohnen.ch/heft/beitrag/wohnen-extra/mitten-unter-uns.html>



Parzelle mit Baulandreserve zwischen Bestandesbau Hörnlistrasse 28-32 (rechts) und der Tösstalstrasse (links).

Städtebau, Architektur und Lärmschutz

Die Situation vor dem Neubau

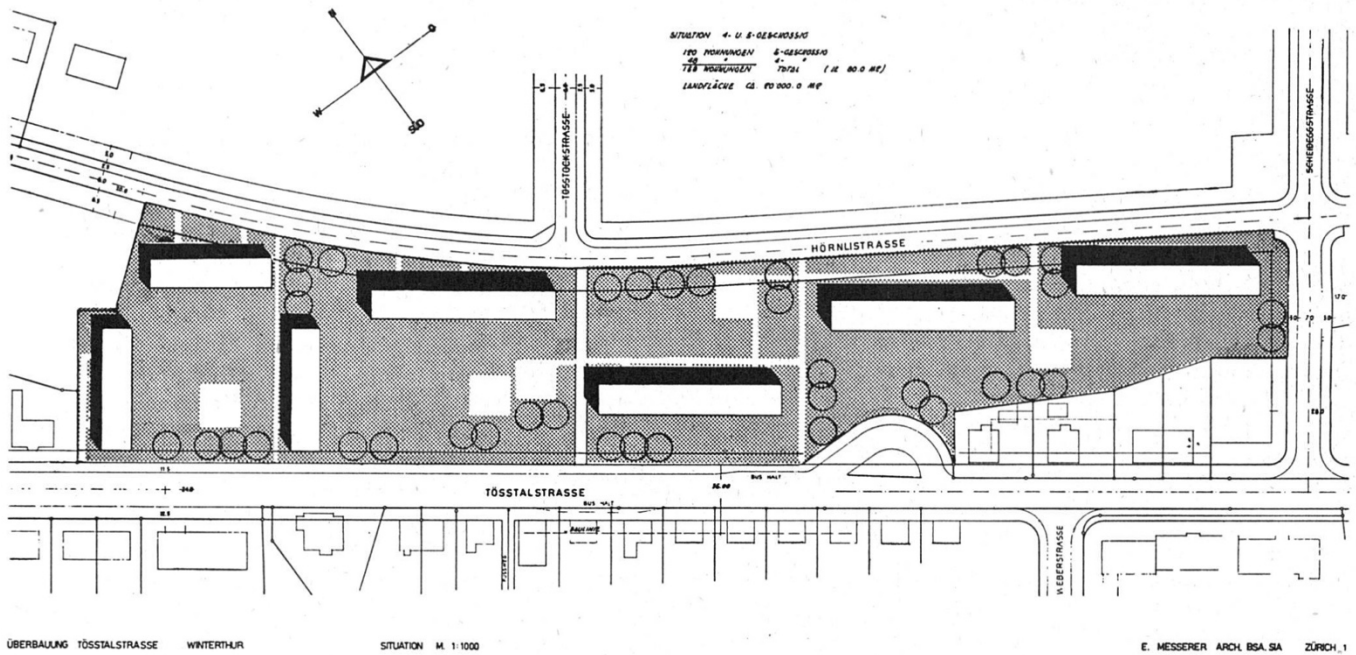
Vor dem Neubau des Mehrfamilienhauses Sportparkweg, war die grosse Wiese zwischen der Tösstalstrasse und dem bestehenden Haus an der Hörnlistrasse 28-32 vom Strassenlärm der viel befahrenen Tösstalstrasse geprägt. Die schöne Baumallee und die Hecke entlang der Tösstalstrasse vermochten die Wiese nicht gegen die laute Strasse abzusichern. Deshalb war diese weitgehend leer und blieb – bis auf die Ausnahme des von der Strasse möglichst weit weg gerückten Spielplatzes – weitgehend ungenutzt.

Die kleinen Balkone des bestehenden Hauses an der Hörnlistrasse 28-32 waren für ein Verweilen in der Abendsonne wenig attraktiv, einerseits waren sie komplett dem Strassenlärm ausgesetzt, andererseits war der Platz für einen Tisch und Stühle oder gar einen Liegestuhl deutlich zu knapp bemessen.

Städtebauliche Setzung

Bereits für die Vorstudie war klar, mit dem Neubau und dem bestehenden Haus eine Win-win-Strategie zu verfolgen, indem der Neubau das bestehende Haus vom Strassenlärm abschirmt. Um eine möglichst starke Verdichtung zu ermöglichen, wurden die Baulandreserven optimal ausgenutzt und es wurde innerhalb der eng gesteckten Grenzen von Lärmschutzanforderungen, den Regeln der Baumassenziffer und dem gewünschten Raumprogramm möglichst viel Raum fürs Wohnen und Arbeiten geschafft. Es wurde aber auch grossen Wert darauf gelegt, mit der Ressource Boden möglichst haushälterisch umzugehen und den Grünraum nicht unnötig zu verkleinern.

Das bestehende fünfgeschossige Mehrfamilienhaus würde um 1959 mit sechs weiteren grossen Mehrfamilienhäusern gleichzeitig geplant und erstellt. Vier Genossenschaften hatten sich damals zu einer Baugenossenschaft zusammengeschlossen um dieses Projekt gemeinsam zu realisieren.



Ursprüngliche Situation der Überbauung Tösstalstrasse, Architekt E. Messerer 1959, aus der Zeitschrift „Wohnen“ Band 35, 1960.

Als Weiterführung der städtebaulichen Setzung von damals und aus den Prämissen des Strassenlärms von heute fügt sich der Neubau als langgestrecktes, schlankes Volumen entlang der Baumallee und der Tösstalstrasse ein. Es entsteht ein neuer, ruhiger, grüner Hof, der zum Verweilen und Spielen einlädt. Grosser Wert wurde auf die Erhaltung der bestehenden Bäume gelegt. Eine zentrale Bedeutung kommt auch dem neuen, an den bestehenden Spielplatz angrenzenden Gemüsegarten zu, der den grünen Hofraum zusätzlich bespielt und gemeinsam vom VESO und den anderen Bewohnern bewirtschaftet werden kann.

Ein Mobilitätskonzept konnte nachweisen, dass die Anzahl Parkplätze aus der Nutzung heraus und dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr weit unter das gesetzlich vorgeschriebene Minimum reduziert werden kann. Auf eine kostenintensive Tiefgarage konnte deshalb verzichtet werden und das eingesparte Geld wurde dort eingesetzt, wo es für die Bewohnenden einen zusätzlichen Gewinn an Wohnkomfort bedeutet, z.B. in separate Nasszellen für jedes einzelne Zimmer der Grosswohnung. Die wenigen nötigen Parkplätze wurden aus diesem Grund platzsparend oberirdisch direkt am Sportparkweg angeordnet.



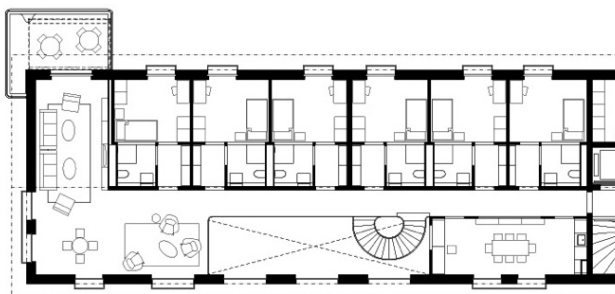
Situationsplan mit dem Neubau Sportparkweg.

Grosswohnung VESO

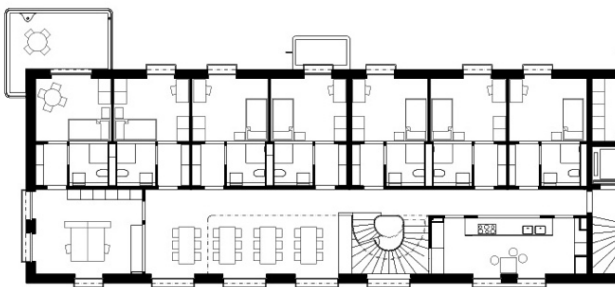
Die Grosswohnung des VESO erstreckt sich vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss über drei Geschosse. Eine attraktive interne Erschliessung mit einer Wendeltreppe verbindet die gemeinschaftlich nutzbaren Räume und die Zimmer. Aus Lärmschutzgründen befinden sich alle Zimmer von der lauten Strasse abgewandt auf der ruhigen Hofseite. Der Aufenthaltsqualität in den Zimmern wurde grossen Wert beigemessen, da es sich nicht nur um Schlafzimmer handelt, sondern

um den Rückzugsort der Bewohnenden, an dem sie sich auch tagsüber gerne aufhalten.

Durch die Position der Zimmer auf der Hofseite wurde auf der Strassenseite viel Raum für die Gemeinschaftsräume frei, die trotz des schlanken Bauvolumens grosszügig und durch die teilweise Mehrgeschossigkeit eine besondere Aufenthaltsqualität möglich machen.



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Grundrisse Tagesstruktur und Grosswohnung VESO.

Den VESO-Bewohnern ist so selber überlassen, ob sie sich im Erdgeschoss beim Nähen und Bügeln aufhalten, ein Geschoss weiter oben in der grossen Küche bei den Vorbereitungen fürs gemeinsame Mittagessen im überhohen Essraum helfen oder im zweiten Obergeschoss in der Bibliothek in Ruhe ein Buch lesen. Auf

dem gleichen Geschoss kann im Wohnzimmer gemeinsam TV geschaut oder auf dem Balkon das Geschehen im Quartier beobachtet werden.

Die Grosswohnung funktioniert über die sorgfältig gestalteten internen Treppen vom Untergeschoss bis ins zweite Obergeschoss wie ein grosses Haus, wenn nötig kann aber auch der Lift im angrenzenden Treppenhaus benutzt werden.

Wiederkehrend ist das Motiv der inneren Verglasungen. Sie ermöglichen interessante Durchblicke, einen guten Überblick über die räumlich weit ausgedehnte Grosswohnung und die gute Nutzung des natürlichen Tageslichts.

Tagesstätte VESO

Auch die Tagesstätte des VESO im Erdgeschoss ist vom Motiv der inneren Verglasungen geprägt und erhält dadurch einen speziellen Ateliercharakter. Hier war eine besonders gute Übersicht über die Räume für den Betrieb gefordert.

Neben einem grosszügigen, wohnlichen Aufenthaltsbereich mit Küche und angrenzendem, gedeckten Sitzplatz verfügt sie über einen abgeschlossenen Werkraum, ein Teambüro für die Betreuungspersonen und separate WC-Anlagen.

Zusammen mit der Grosswohnung gibt es für den VESO einen eigenen Hauseingang mit eigener Adresse.

Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft Talgut

Die Wohnbaugenossenschaft Talgut vermietet im Neubau Sportparkweg fünf kleinere 2.5- und zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen sind jeweils zwei- oder dreiseitig ausgerichtet und verfügen über einen grosszügigen Balkon auf der ruhigen Hofseite. Dadurch entsteht für das bestehende Haus an der Hörnlistrasse 28-32 ein dialogartiges Gegenüber und eine zusätzliche Aktivierung des grünen Hofraums. Die speziell für ältere Personen geeigneten Wohnungen sind deshalb sehr gut ins Quartier integriert.

Büro WBG T

Während der Projektentwicklung hat die Wohnbaugenossenschaft Talgut die Chance genutzt und die mittlerweile räumlich etwas knapp gewordenen Büroräumlichkeiten an der nahen Weberstrasse in Wohnungen zurückverwandelt und im Sportparkweg neue Büroräumlichkeiten bezogen. Hier befinden sich nun die Arbeitsplätze für die Verwaltung der Genossenschaft, Räume für Sprechstunden der Mieter und ein grosszügiger Sitzungsraum, der auch für eine teilweise Nutzung als Gemeinschaftsraum denkbar wäre.

Treppenhäuser

Nicht nur die interne Erschliessungstreppe des VESO, sondern auch die beiden anderen Treppenhäuser sind räumlich und gestalterisch attraktiv und ein wichtiger Begegnungsort für die Bewohner.

Konstruktion, Haustechnik und Brandschutz

Der Neubau Sportparkweg wurde in Massivbauweise erstellt. Diese Konstruktion musste auch aufgrund der Lärmsituation verwendet werden.

Im Innern würden bei den VESO-Einzelzimmern aufgrund der etwas höher gewünschten Schallanforderungen Trennwände in Leichtbauweise ausgeführt um diese nicht in Beton ausführen zu müssen und Nachhaltigkeit und Flexibilität zu erhalten. Die Fassade wurde mineralisch gedämmt und mit einem mineralischen Dickschichtputz versehen. Das Dach wurde aus fertig vorgefertigten Holzelementen erstellt, die vor Ort nach der Montage nur noch abgedichtet und mit Ziegeln eingedeckt werden mussten. Im ganzen Haus kamen langlebige und bewährte Materialien zum Einsatz.

Durch die vielen Einzelzimmer mit jeweils separaten Bädern handelt es sich um ein Projekt mit einem hohen Grad an haustechnischen Installationen. Alle Räume sind mit einer zentralen Zu- und Abluftanlage ausgerüstet.

Durch frühe Abklärungen mit der Feuerpolizei konnten die geltenden Bestimmungen richtig in die Planung aufgenommen werden.

Da die Grosswohnung des VESO als Wohnung und nicht als Beherbergungsbetrieb klassifiziert wird, war es möglich, eine attraktive, offene innere Erschliessung und zusammenhängende Räume mit verschiedenen Nutzungen über mehrere Geschosse zu erstellen. Andernfalls hätten alle Räume an separaten Fluchtkorridoren und geschlossenen Treppenhäusern platziert werden müssen und eine gemeinschafts- und begegnungsfördernde Architektur wäre in diesem Mass nicht möglich gewesen.

Wohnen und leben im Mehrfamilienhaus Sportparkweg

Eine gute Durchmischung der verschiedenen Nutzungen nicht nur auf Quartierebene, sondern auch in den einzelnen Häusern sind für ein belebtes Quartier von grosser Bedeutung, davon sind sowohl die Wohnbaugenossenschaft Talgut, als auch der VESO und die Architekten überzeugt. Die Wohnbaugenossenschaft Talgut setzt sich aus diesem Grund intensiv damit auseinander, wie das Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen gestärkt werden kann und wie Randgruppen integriert werden können anstatt sie in separierten Heimen auszugrenzen. Partnerschaften mit Trägerschaften wie dem VESO aber auch besonders sorgfältige Auswahlverfahren neuer Mieter werden dazu auch zukünftig einen wichtigen Beitrag leisten.

Bis jetzt kann aufgrund der Rückmeldungen der Bewohner eine sehr positive Bilanz über das neue Zusammenleben gezogen werden, so dass vielleicht schon bald die nächsten Projektideen geschmiedet werden.

Beteiligte

Neubau Mehrfamilienhaus Sportparkweg, 2018
Sportparkweg 2-6, 8400 Winterthur

Bauherrschaft: Wohnbaugenossenschaft Talgut, Winterthur, www.wbg-talgut.ch, Baukommission: Manuel Bachmann, Cristiano Bundi, Heinz Hunn (Präsident der Genossenschaft), Monika Neff

Mieter/Nutzer Grosswohnung und Tagesstruktur:
VESO, Winterthur, www.veso.ch,
Geschäftsführer und Projektvertreter: Diego Farrér

Architektur: Architekturbüro Sik AG, Zürich,
Projektleitung: Karin Gauch und Fabien Schwartz

Baumanagement: WT Partner AG, Zürich,
Projektleitung: Thomas Walder und Severin Lenz

Weitere Beteiligte:

Bauingenieur: AF Toscano AG, Zürich
HLS-Planer: Andy Wickart Haustechnik AG, Finstersee
Elektro-Planer: HKG Engineering AG, Schlieren
Bauphysik: Kuster + Partner AG, Lachen
Verkehr/Mobilität: F. Preisig AG, Winterthur

Kennwerte

Gesamtkosten (BKP 1-9): CHF 7'767'000
Baukosten (BKP 2): CHF 6'872'000
Baukosten (BKP 2/m³): CHF 949.-/m³
Volumen: ca. 7'240 m³