

Häusergeschichten

Neue Gärten hinter alten Rotbuchen

Die Überbauung zwischen Aeckerwiesen- und Wartstrasse ist fertig, die Wohnungen sind bezogen und die Freiflächen zeigen schon ordentlich Grün. Was ist besonders an «In Gärten»?

DIETER LANGHART

Bei der Immobiliengesellschaft Fadmatt stehen nicht maximale Renditen im Vordergrund. Im Flüeliquartier besass sie fünf lange, schlichte Wohnblöcke, nach dem Krieg erbaut, dazwischen lagen Pflanzblätze oder Rasen. Der Wohnstandard war entsprechend tief, die Miete dafür sehr günstig.

Die Fadmatt hatte erst eine Sanierung vor, wollte die in den Kriegsjahren erbauten Häuser erhalten, kam aber zum Schluss, dass die minimalen Verbesserungen der Wohnsituation Aufwand und Kosten nicht gerechtfertigt hätten. Sie entschied sich zu einer Neuüberbauung und schrieb einen Wettbewerb aus. Die Vorgaben: Quartiererhaltungzone berücksichtigen, Minergie-Standard, günstige Mieten für den unteren Mittelstand. Das Siegerprojekt «In Gärten» kam von Zach + Zünd Architekten in Zürich (der Gallispitz berichtete im März 2012). Die Jury hatte moniert, dass der Charakter des Quartiers mit den grossen und durchgehenden Freiräumen zu wenig berücksichtigt worden sei. Und wir monierten die Flachdächer mitten in einem Quartier aus Satteldächern. Nicht ganz zu Recht. Denn auf die vier dreigeschossigen Baukörper haben die Architekten je eine abgeschrägte Attikawohnung gesetzt – mit Blech verkleidet, nicht etwa mit Ziegeln gedeckt wie die Umgebung.

Der Abbruch war für Anfang 2013 geplant, doch der Heimatschutz war dagegen und legte Rekurs gegen die Abbruchbewilligung der Stadt ein. Das Baurekursgericht wies ihn zurück, der Heimatschutz appellierte ans Verwaltungsgericht.

Heimatschutz-Rekurs abgewiesen

«Es geht um den Erhalt einer hervorragenden, einfachen Architektur aus dem Zweiten Weltkrieg», sagte Co-Präsident Beat Schwengeler dem «Landboten» im Juni 2012. Statt die Schutzwürdigkeit der Bauten zu prüfen (sie stammten vom Winterthurer Volkswohnungsarchitekten Franz Scheibler), hätten die Baure-



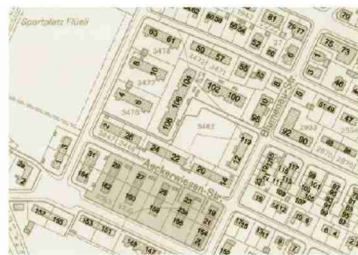
Blumen und ein Teich auf einer der grünen Zwischenflächen. BILD DIETER LANGHART



Blick von der einen der Rotbuchen an der Wartstrasse zwischen zwei Häusern hindurch. BILD DIETER LANGHART



Vor dem Abbruch: 10. März 2012. BILD DL



2012. BILD VERMESSUNGSAMT WINTERTHUR



2012. PLAN ZACH + ZÜND



Nach dem Abbruch: 9. März 2015. BILD DL



kursrichter dem Heimatschutz die Legitimation zu einem Rekurs abgesprochen. Um ein Stück originaler Gartenstadt ging es dem Heimatschutz also.

Die Besitzerin wurde im Zeitplan um eineinhalb Jahre zurückgeworfen. Verwaltungsrat Adrian Oehler verwies auf den dringenden Bedarf an solchem Wohnraum, weil eine Sanierung weder energietechnisch machbar noch jemals rentabel gewesen sei. Und dem Heimatschutz warf Oehler widersprüchliche Argumente vor: Er wolle jetzt Gebäude schützen, die in der Anbauschlacht der Vierzigerjahre ganz billig hätten gebaut werden müssen. «Das widerspricht unseren Vorstellungen von Nachhaltigkeit zutiefst», sagte Adrian Oehler.

Aus fünf Riegeln werden vier «Z»

Der Abbruch kam, der Neubau kam, vor rund einem Jahr war er fertiggestellt. Die quer zu den Strassen stehenden Zeilen haben die Architekten beibehalten, die Zahl aber von fünf auf vier reduziert. Die Quartiererhaltungszone schreibt Durchlässigkeit und durchgrünten Freiraum vor; den Interpretationsspielraum hätten Zach + Zünd sehr geschickt genutzt, schrieb Adrian Mebold im «Landboten». Sie hätten «die preussisch enge Zeilenordnung Scheiblers» neu interpretiert und mit abgewinkelten Kopfbauten im Norden und Süden ergänzt. «Dadurch wird der vorher monoton wirkende Zwischenraum nun als offener Hof gefasst» und bleibe dennoch durchlässig. Die Z-förmigen Zeilen haben unterschiedliche Wohnungsgrundrisse ermöglicht, die sich zum Teil nach drei Seiten orientieren. Mebolds Eindruck von der Umgebung, also den ennet der Aeckerwiesen- und Wartstrasse liegenden Häuserzeilen: «weder Fisch noch Vogel». Er lobte den Neubau: «In Gärten repräsentiert dagegen eine grundsätzlichere Transformation und Verdichtung der Gartenstadt, die alte Qualitäten erhält und gleichzeitig neue hervor-

bringt.» Und er erwähnte die bewohnbaren Loggias und die unterschiedlich gestalteten Zonen und Nutzungen im Freiraum. Auf der Minusseite nannte er die – entgegen dem heutigen Trend – relativ grossen Wohnungen. Also weniger Verdichtung, mehr Komfort in den Wohnungen. Die teuerste kostet gut 3000 Franken. «Gut mittelständisch» nannte dies die Bauherrin – für Mebold also eine «neue Quartierdurchmischung mit Tendenz zur Gentrifizierung».

Die Zeitschrift «Hochparterre» hat diesen April die Überbauung «In Gärten» als «sorgfältig eingefügt» bezeichnet. Die Neubauten von Zach + Zünd seien «keine grossen, autistischen Blöcke, sondern stricken das vorhandene Muster des stark durchgrünten Quartiers weiter – mit einer etwas grösseren Maschenweite».

Das «Caliente» ist gleich nebenan

Die prächtigen Rotbuchen zur Wartstrasse hin sind zum Glück stehen geblieben – und sind wie ein Vorhang zwischen den Wohnungen und der Strasse. Die vier Z-förmigen Baukörper lassen das Abstandsgrün zu drei eigentlichen Aussenräumen werden. Jeder ist anders gestaltet: hier ein Teich, da ein Kletterturm, dort Platz für Velos. Und gleich nebenan lockt das «Caliente», aus dem längst ein wichtiger Quartiertreffpunkt geworden ist. Es blieb stehen, der Baukörper im Osten ist direkt angebaut.