

# STUDIERN UND WOHNEN AM LAGERPLATZ



01

01 Mit dem Projekt «Schlussstein» findet das Büro Beat Rothen Architektur einen passenden Ausdruck für den Neubau in der Industriebrache. 07 Der lange Riegel schliesst das Areal ab. Situation Mst. 1:3000. (Visualisierung und Plan: Beat Rothen Architektur)

Auf dem Lagerplatz in Winterthur entsteht ein neues Gebäude. Das Haus vereint die Zürcher Hochschule der angewandten Wissenschaften (ZHAW) mit der Genossenschaft «Zusammenhalt», die Alterswohnungen plant. Den Studienauftrag unter fünf eingeladenen Büros konnte Beat Rothen Architektur für sich entscheiden. Hinter dem Projekt steht die Pensionskasse Abendrot, die das Areal 2009 erworben hatte.

(ms) Winterthur ist momentan ein interessantes Pflaster für Wohnexperimente. Die riesigen Branchen der Maschinenindustrie bieten die Möglichkeit, in grossen Zusammenhängen zu denken und Visionen zu verwirklichen, die über das Übliche hinausgehen. In einigen Projekten sind die Mieterinnen und Mieter an der Planung beteiligt und nutzen den Spielraum, der sich ihnen bietet. Daraus entstehen Modelle des Zusammenlebens, die auf dem Markt kaum zu finden sind: Funktionale, soziale und räumliche Dichte treffen auf Engagement und Eigeninitiative. Nachdem die Giesserei als Mehrgenerationenprojekt für Aufsehen gesorgt hat (vgl. TEC21 9/2013), zieht nun einmal mehr der 50000 m<sup>2</sup> grosse Lagerplatz die Blicke auf sich: das ehemalige Industrie-

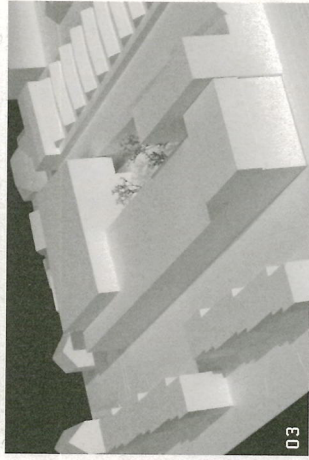
areal, das die Stiftung Abendrot vor vier Jahren von der Firma Sulzer und der Post erwerben konnte (vgl. Kasten). Beispielhaft wird auf dem Areal vorgelebt, wie nachhaltige Projekte partizipativ entwickelt werden – bei einer Renditevorgabe von 7.5%. Die Projektentwicklung von unten wurde einst als Nische für Freaks belächelt. Heute mausert sie sich zum rundum beachteten gesellschaftlichen Experiment.

## NEUE NUTZUNGEN

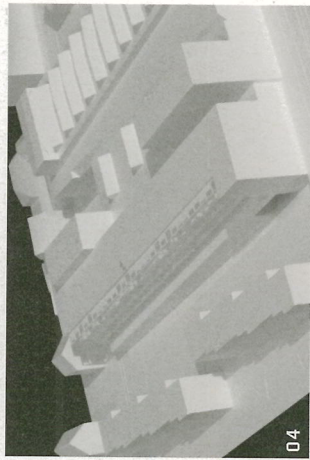
Mit dem Studienauftrag wurde der südliche Abschluss des Areals gesucht. Das Gebäude schreibt sich in das Bebauungsmuster der Industriehallen ein und behauptet sich neben diesen mit seiner schieren Grösse. Dabei vereint das Gebäude auf sieben Stockwerken und einer Länge von knapp 130 m einen neuen und einen alten Nutzer des Lagerplatzes: Die ZHAW erhält im Sockel neue Labors und Büros, darüber werden Wohnungen für die Genossenschaft «Zusammenhalt» erstellt, die für ihre Mitglieder ein selbstbestimmtes Wohnen für die zweite Lebenshälfte anstrebt. Die Mischung ist gewollt und passt bestens zur Entwicklung auf dem Lagerplatz: Der Anteil an Wohnungen auf dem Areal ist auf 35% beschränkt, und zahlreiche Klein- bis Kleinstunternehmen haben aus der Zwischen-



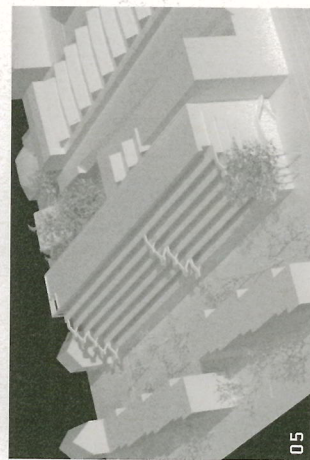
02



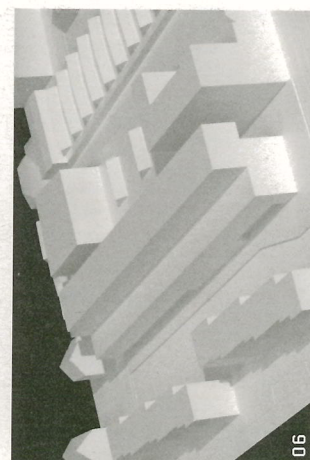
03



04



05



06

02 Beat Rothen. 03 Duplex. 04 Metron.

05 Schneider Studer Primas.

06 Weberbrunner. (Modellfotos: Jurybericht)

Fortsetzung Seite 8

## DIE KASSEN UND IHRE HÄUSER

Rund 700 Mrd. Franken verwalten die Schweizer Pensionskassen. Einen Grossteil des Anlagevermögens investieren sie aus Tradition in Liegenschaften – unter den gegenwärtigen Investitionsmöglichkeiten sowieso. Das Resultat dieser Strategie lässt sich an den zahllosen uninsperrten Wohnanlagen im ganzen Land bestaunen, denn die Kassen fürchten nichts mehr als Experimente. Die Stiftung Abendrot ist eine der wenigen Pensionskassen, die sich aktiv und mit viel Begeisterung um ihre Liegenschaften kümmert. Während die meisten Kassen fertig erstellte – am liebsten schon voll vermietete – Liegenschaften bevorzugen, sucht die Stiftung aus Basel den Dialog mit den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern, um passgenaue Gebäude zu erstellen. Diese müssen aber ihrer Philosophie entsprechen. Sie beschreibt, dass ihre Strategie «eine Anlagepolitik auf der Basis von Gesundheit, Umwelt und Gerechtheit» verfolgt und damit bei jeder Anlage nicht nur Bonität und Rentabilität, sondern auch gesellschaftliche und ökologische Kriterien in den Vordergrund stellt».

Es ist der Stiftung hoch anzurechnen, dass sie den Begriff der Nachhaltigkeit nicht auf die Fragen der Energie beschränkt, wo die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft den Takt vorgeben. Die Verträglichkeit für die Stadt ist ihr ebenso ein Anliegen wie die Rendite für ihre Versicherten. Dies hat sie im Wettbewerb für einen Neubau auf

dem ehemaligen Industrieareal in der Zürcher Binz bewiesen (vgl. TEC21 44/2013). In Winterthur doppelt sie nach: Der Gestaltungsplan für den Lagerplatz unterschreitet auf ihr Anliegen hin die minimale Anzahl der Parkplätze um die Hälfte (350) und beschränkt den Anteil des Wohnens auf rund ein Drittel. Man kann sich kaum eine andere Pensionskasse vorstellen, die nicht nur freiwillig ihre Investitionsmöglichkeiten einschränkt, sondern auch dem Umfeld ihrer Siedlungen einen Bonus bieten möchte. Das Interesse daran ist aber keinesfalls uneigennützig. Indem die Stiftung Rücksicht auf die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen nimmt, steigert sie auch die Attraktivität ihrer Gebäude. Und geschäftet damit sehr erfolgreich: Die Performance betrug gemäss eigenen Angaben Ende November 5.083%, der Deckungsgrad lag bei 106.5%. Das sind Zahlen, die sich sehen lassen können.

Offensichtlich ist die aktive und demokratische Partizipation an Projekten nicht nur ein wichtiger Faktor für den Erfolg von Investitionen, sondern auch für die Entwicklung einer Stadt. Erst mit dem Engagement aller Beteiligten wandelt sich der mittlerweile ziemlich abgenutzte Begriff «Nachhaltigkeit» von einem verkaufsfördernden Label und Feigenblatt zu einem echten Inhalt mit gesellschaftlicher Relevanz. Dafür braucht es einen Investor mit langem Atem, Visionen und viel Dialog – wir hören gern weiterhin zu.



07

## HAWA-Folding Concepta 25: Raumnutzung neu definiert.



Mit HAWA-Folding Concepta 25, dem neuen Beschlag für seitlich einschiebbare Falldüren bis 25 kg, lassen sich flächenbündige und bis zu 2800 mm breite Schrankfronten mit einem Handgriff öffnen und korpusbündig verstauen. Hohe Flexibilität bei Konstruktion und Gestaltung sowie durchgängiges Fugenbild inklusive. Mehr Infos unter [www.folding-concepta.com](http://www.folding-concepta.com)



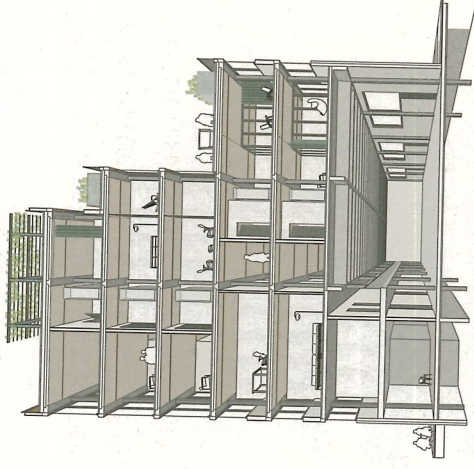
Hawa AG, Untere Fischbachstrasse 4, 8932 Mettmenstetten, Schweiz, Tel. +41 44 767 91 91, Fax +41 44 767 91 78, [www.hawa.ch](http://www.hawa.ch)

nutzung heraus eine dauerhafte Bleibe gefunden. Der Lagerplatz wird immer wieder als «Biotop» beschrieben – und tatsächlich ist die Vielfalt an Nutzungen beachtlich für eine Stadt von der Grösse Winterthurs.

#### HYBRIDES GEBÄUDE

Das lange und tiefe Haus trägt der doppelten Nutzung auf intelligente Weise Rechnung. Die zwei innen liegenden Stützenreihen bieten eine statische Grundstruktur mit genügend Spielraum für die unterschiedlichen Anforderungen: Sowohl die Labors finden

darin Platz als auch unterschiedlich gross geschnittene Wohnungen (vgl. Schnittperspektive). Die einzelnen Wohnungen sind klein gehalten, die Grundrisse pragmatisch und trotzdem sensibel entwickelt. Die Verfasser loten dabei die Grenzen zwischen Öffentlichkeit und Privatheit aus: Gemeinsam genutzte Terrassen und Vorbereiche bieten Einblick in die Wohnungen, Vorhänge verdecken die Sicht. Dies erlaubt den Menschen, die dort wohnen und arbeiten, gemeinsam aktiv zu werden und sich dennoch in ihr bescheidenes Reich zurückzuziehen.



08

08 Die Schnittperspektive zeigt die einfache, aber clevere Statik des Gebäudes. (Alle Pläne: Beat Rothen Architektur)

#### GEWINNER

**Beat Rothen Architektur, Winterthur; Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten, Winterthur;** dsp Ingenieure & Planer, Greifensee (Bauingenieurwesen); Denkgebäude, Winterthur (Nachhaltigkeit); PGMM Schweiz, Winterthur (Gebäudetechnik); Dürsteler Bauplaner, Winterthur (Baumanagement); BWS Bauphysik, Winterthur

#### ÜBRIGE TEILNEHMENDE

**Duplex Architekten, Zürich;** Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich; Edy Toscano, Zürich (Bauingenieurwesen); Waldhauser + Herrmann, Münchenstein (Gebäudetechnik und Nachhaltigkeit); **BAKUS** Bauphysik & Akustik, Zürich  
**Metron Architektur, Brugg;** Studio Karst, Zürich (Landschaftsarchitektur); Heyer Kaufmann Partner Bauingenieure, Zürich; Meierhans und Partner Ingenieure für Gebäudetechnik, Schwerzenbach

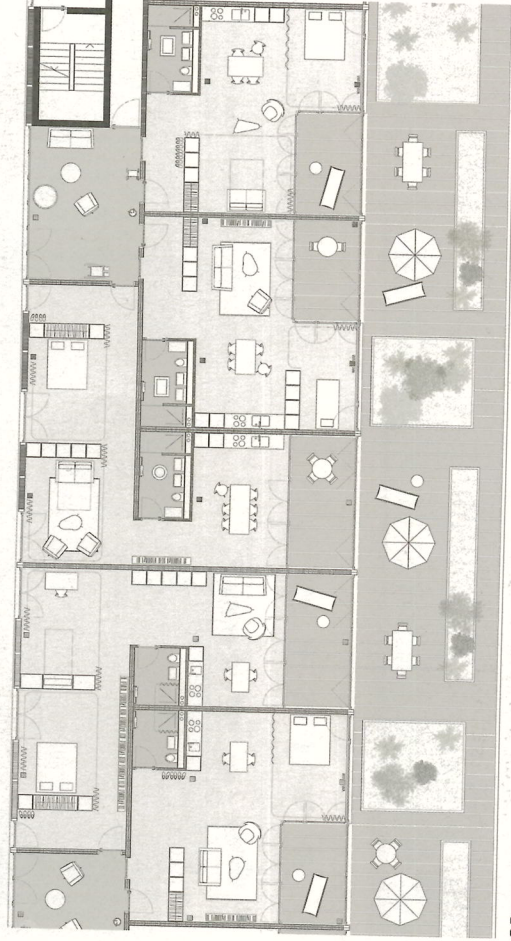
**Schneider Studer Primas, Zürich** (Architektur); Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich; Caretta + Weidmann Baumanagement, Zürich; Schmetzer Puskas Ingenieure, Basel (Bauingenieurwesen); Waldhauser + Herrmann, Münchenstein (Haustechnik); Amstein + Walthert, Zürich (Brandschutz)

**Weber Brunner Architekten, Zürich;** Kuhn

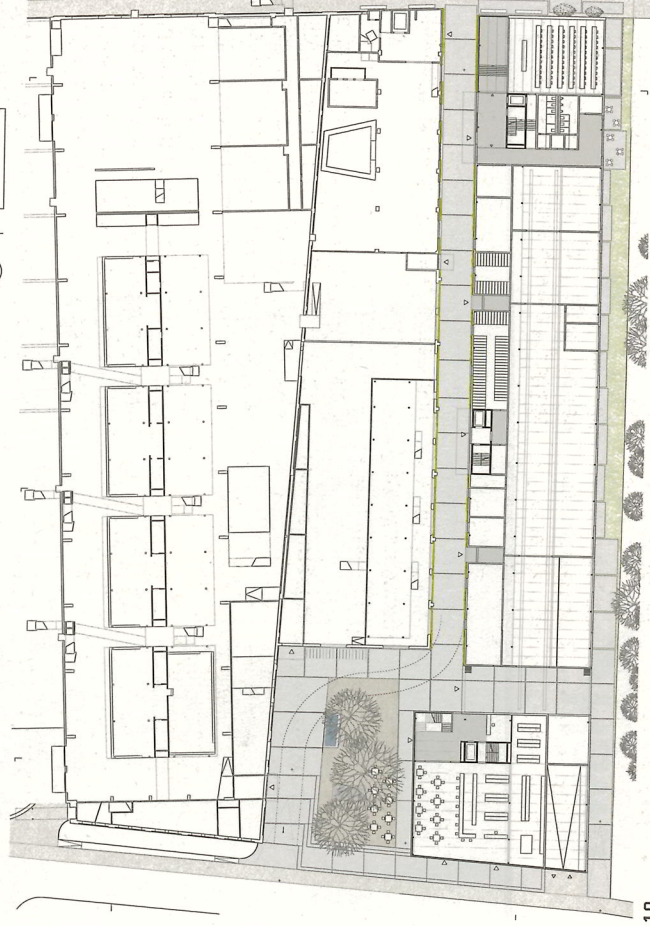
Landschaftsarchitekten, Zürich; Pinmin Jung Ingenieure für Holzbau, Rain; Amstein + Walthert, Zürich (Haustechnik)

#### JURY

Peter Ess (Vorsitz); Barbara Buser, Stiftung Abendrot und Baubüro insitu; Lisa Ehrensperger, Frei + Ehrensperger Architekten; Stephan Mäder, Leiter ZHAW Departement Architektur, Gestaltung, Bauingenieurwesen; Tabae Michaelis, Denkstatt sari; Hannes Moos, Architekturbüro Hannes Moos; Oliver Strässle, Amt für Städtebau Winterthur



09



10

09 Im 4. OG reihen sich jeweils vier Wohnungen um ein gemeinsam genutztes Vestibül.  
10 Im Erdgeschoss trennt eine Gasse den Kopfbau vom Labortrakt. Der Platz bildet eine attraktive Adresse für die ZHAW (im Norden) und das neue Gebäude.