

Gemeinsame Sache

Fotos: Sophie Stieger

Zwei Frauen stellen in Lupfig ein genossenschaftliches Wohnprojekt auf die Beine – nicht ohne Gegenwind. Nun steht die Siedlung Weiermatt, und alle sind zufrieden.

Deborah Fehlmann 31.07.2023 14:07

Der Gasthof zum Ochsen steht seit über 200 Jahren unübersehbar im Dorfkern der Aargauer Gemeinde Lupfig. Auf der Speisekarte stehen Cordon bleu und Kalbsleberli, im «Säli» und im «Metzgerstübli» wird gefeiert und Dorfpolitik gemacht. Vor zehn Jahren trafen sich Käthi Rose und Susanne Gysi hier zu einem langen Mittagessen. Dabei fassten die beiden einen kühnen Plan, der in den Wirtshausstuben des «Ochsen» noch für Furore sorgen würde. Rose und Gysi kennen sich seit der Schulzeit in den 1950er-Jahren, als Lupfig und das benachbarte Birr noch zwei verschlafene Bauerndörfer irgendwo zwischen Brugg und Lenzburg waren. Doch das änderte sich schlagartig, als das Industrieunternehmen Brown, Boveri Cie. (BBC, heute ABB) 1957 eine Fabrikhalle auf den Feldern bei Birr baute. Zwischen Fabrik und Dorf wuchs die Siedlung In den Wyden mit über 500 Wohnungen heran. Sie ist ein Fragment des Regionalplans Birrfeld, den Hans Marti damals im Auftrag des Kantons entwarf. Rund um die Dorfkerne von Lupfig und Birr sollte nach der Vorstellung des Raumplaners eine aufgelockerte Industriesiedlung im Grünen mit Wohnraum für 15 000 Menschen entstehen. Die Gartenstadt Birrfeld blieb zwar eine Vision, gewachsen sind die Dörfer trotzdem. Dort, wo einst Felder und Obstbäume die Orte Birr und Lupfig trennten, liegt heute ein Teppich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.



In der Siedlung Weiermatt lebt man dichter beisammen als in den Nachbarhäusern. Die grossen Balkone bieten dennoch Privatsphäre.



Aus Rücksicht auf die kleinteilige Nachbarschaft wurden die Genossenschaftshäuser von der Strassenkante zurückversetzt und gestaffelt angeordnet.

Zur Zeit des alles entscheidenden Mittagessens im «Ochsen» bildete Käthi Roses Grundstück ein dreieckiges grünes Loch in diesem Teppich. Sie hatte die 4300 Quadratmeter bäuerliches Land vor langer Zeit geerbt, 2008 wurden sie erschlossen und eingezont. Seither konnte sich Rose vor Kaufangeboten für die Parzelle kaum retten, doch sie wollte ihr Land nicht mit gesichtslosen Blöcken zugebaut sehen. «Ich wünsche mir eine Überbauung mit guter Architektur, nicht spekulativ, sondern gemeinschaftsfördernd, mit moderaten Mieten», erklärte sie ihrer Schulfreundin – und bat sie um Hilfe, denn Gysi ist eine Expertin in Wohnbaufragen: Die ausgebildete Sozialarbeiterin hat zusammen mit Alexander Henz und Markus Brändle das «Wohnforum» aufgebaut, ein interdisziplinäres Zentrum für Wohn- und Stadtforschung an der ETH Zürich. Gysi verstand schnell, dass die Chance auf ein Vorbildprojekt für zentrumsfernes Wohnen vor ihr auf dem Tisch lag. Sie zeigte Rose Wege auf, eine solche Überbauung zu realisieren, erklärte ihr den Unterschied zwischen Wohnbaugenossenschaft und Sozialwohnung, sprach über Architekturwettbewerbe und Planungsprozesse. Als die Frauen das Restaurant verliessen, war der Grundsatzentscheid für ein gemeinnütziges Wohnbauprojekt gefallen.

Der Plan

Mit der Hilfe des Immobilienfachmanns Adrian Rehmann schmiedeten sie einen konkreten Plan: Würden sie eine geeignete Genossenschaft finden, würde Rose mittels Kaufrechtsvertrag garantieren, ihr Land kostengünstig abzutreten. Die Genossenschaft als Bauträgerin sollte sich im Gegenzug zu architektonischer Qualität, Gemeinschaft und fairen Mieten verpflichten. Rose und Gysi verlangten einen Architekturwettbewerb nach den Richtlinien des SIA und bedingten sich aus, beim Wettbewerbsprogramm und bei der Jurierung mitreden zu können. Erst nach Erteilen der Baubewilligung würde die Genossenschaft ihr Kaufrecht einlösen dürfen. So geschickt der Plan, so aussichtslos schien zunächst die Suche nach einem Bauträger: Von vier angefragten Aargauer Genossenschaften sagten drei umgehend ab, darunter «Lägern Wohnen»

aus Wettingen. Die vierte zog sich nach einer Machbarkeitsstudie und ersten Wettbewerbsprogrammmentwürfen zurück. Rose, Gysi und Rehmann dachten bereits über Alternativen nach, als «Lägern Wohnen» im Herbst 2016 auf sie zurückkam. Die gemeinnützige Genossenschaft hatte ihre Strategie angepasst und war nun offen für Bauland ausserhalb ihres Stammgebiets. Noch im selben Jahr stieg sie ins Projekt ein, und die Planung der Siedlung Weiermatt nahm endlich Fahrt auf.

Die Revolution

Fast sieben Jahre später betreten Rose und Gysi das, was das Architekturbüro Gut & Schoep in seinem Wettbewerbsentwurf «gestapelte Quartierstrasse» nannte: ein Treppenhaus im Aussenraum, gross genug für Begegnung und Austausch, einem Laubengang ähnlich, doch zwischen zwei Häuser gespannt, statt eine Fassade begleitend. Insgesamt drei solche Quartierstrassen gibt es in der winkelförmigen Siedlung Weiermatt. Zwei davon verbinden je ein grösseres und ein kleineres Haus zu einem Schenkel des Winkels, die dritte hält die Häuser am Scheitelpunkt zusammen. Im Erdgeschoss sind sie Ankunftsort und Durchgang vom umliegenden Quartier zum Grünraum der Siedlung. In den beiden Obergeschossen erlauben sie Aus- und Einblicke: Mal winkt Rose einer Bewohnerin unten im Garten zu, mal hält Gysi einen Schwatz mit Leuten auf dem gegenüberliegenden Balkon.



Fenstertüren an den Treppenhäusern sollen das Gemeinschaftsleben fördern.



Die «gestapelten Quartierstrassen» sind Erschliessung und Treffpunkt zugleich.

Verschlossene Haustüren oder Gegensprechanlagen gibt es in der Siedlung nicht. Ein öffentlicher Fussweg führt entlang des renaturierten Bachs am freien Parzellenrand; Besucherinnen und Paketboten gelangen über die gestapelten Quartierstrassen direkt an die Wohnungstür. Damit die Kommunikation innerhalb der Siedlungsgemeinschaft zusätzlich gefördert wird, besitzt jede Wohnung neben der Eingangstür auch am Erschliessungsbereich eine Fenstertür, hinter der die kombinierten Küchen und Esszimmer liegen. Die kleine Massnahme zeigt, dass nicht alle die Grenze zwischen Gemeinschaft und Privatsphäre an der gleichen Stelle ziehen: Manche Fenster stehen zum Lüften oder als Einladung an die Nachbarn offen, andernorts schaffen Pflanzen oder Vorhänge etwas Distanz. Die 29 preiswerten Wohnungen hinter den Fenstern sind konventionell, aber gut geschnitten und haben zweieinhalb bis fünfeinhalb Zimmer. Der breite Wohnungsmix soll eine vielfältige Bewohnerschaft anziehen und das Leerstandsrisiko minimieren. Eine Qualität der Wohnungen ist die Ausrichtung auf drei, teilweise sogar auf alle vier Seiten. Die Eckbalkone sind grosszügig, bieten mehr private Wohnqualität.

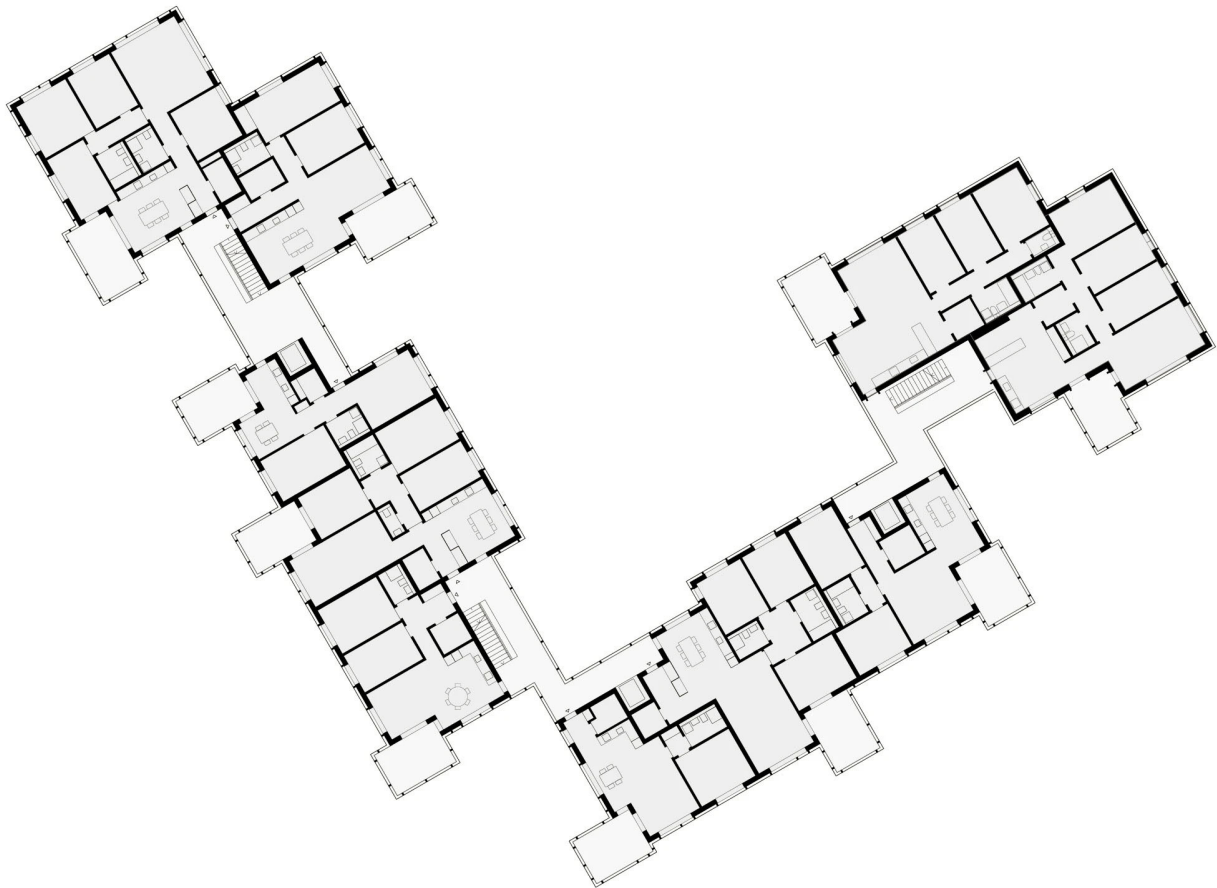
Clusterwohnen und Selbstausbau, bunte Wimpel auf der Dachterrasse und das gemeinschaftliche Lastenvelo im Keller – die meisten Attribute zeitgenössischer städtischer Genossenschaftshäuser sucht man in der Siedlung vergebens. Im Erdgeschoss gibt es einen Gemeinschaftsraum und eine Gästewohnung, mehr nicht. Denn während Genossenschaftshäuser in den Zentren eine sozialere, günstigere und vielleicht grünere Alternative zu überteuerten Stadtwohnungen darstellen, steht Lupfig an einem anderen Punkt. Hier hat der Standard die Form eines Einfamilienhauses mit Mähroboter auf dem Rasen und zwei Autos in der Einfahrt. Gegenüber diesem Wohnkonzept ist die Siedlung Weiermatt geradezu revolutionär.

Die Unzufriedenen

Im weiteren Umkreis des Dorfes habe es keinen Widerstand gegen das Projekt gegeben, sagt Gysi. «Nur aus den Einfamilienhäusern in der unmittelbaren Nachbarschaft. Viele Parteien waren erst wenige Jahre vorher zugezogen.» Nachdem sie sich ihr kleines Paradies gesichert hatten, sorgten sie sich nun um das letzte Stück Natur im Quartier; sie fürchteten sich vor zugeparkten Strassen und Mehrverkehr, sahen ihr dörfliches Lupfig durch alternatives «Gesindel» gefährdet. «Die wuchtige und nicht durchlässige Bauweise passt nicht in dieses Quartier», liess sich Martin Meyer, Vizepräsident der eigens zur Verhinderung des Projekts gegründeten IG Weiermatt, im «Tagblatt» zitieren. Dabei hatte der Wettbewerbsentwurf von Gut & Schoep gerade auch wegen seiner städtebaulichen Qualitäten gepunktet. «Das Projekt leistet auf ortsbaulicher Ebene einen überzeugenden Beitrag im schwierigen Kontext und erreicht ein austariertes Gleichgewicht zwischen einer strassenbegleitenden Gebäudefigur und einer durchlässigen, für die Quartierbewohner offenen Bebauung», heisst es im Jurybericht. Der Entwurf von Gut & Schoep sei ein durchdachter Beitrag für genossenschaftliches Wohnen im dörflichen Kontext.



Schwarzplan von Lupfig und Birr



1. und 2. Obergeschoss

Anknüpfungspunkte fanden die Architekten bei Hans Martis Vision für das Birrfeld aus den 1960er-Jahren. Gartenstädte wie das amerikanische Seaside Village oder Ullevål Hageby in Oslo inspirierten sie dazu, die Gebäude im Grundriss zu staffeln, um die langen Fassaden gegenüber dem kleinteiligen Quartier zu brechen. Den Idealstädten entsprechend, planten sie zwischen Häusern und Strassen Vorgärten, um harte Strassenkanten zu vermeiden. Den letzten Rest an «Wichtigkeit» tilgen die in Grün und Hellgrau gestrichene Holzfassade und die rosafarbenen Sonnenschutzvorhänge. Die an den Unterseiten zu einer feinen Wellenlinie geschnittenen Geländerbretter reizen aus, was ein Haus an Lieblichkeit verträgt. Alle guten Absichten und schönen Ideen halfen letztlich aber nicht. Ebenso wenig die grosse Diskussionsrunde im «Ochsen» mit der IG Weiermatt und die Einwilligung der Genossenschaft, 42 statt der geplanten 30 Tiefgaragenstellplätze anzubieten. 36 Einsprachen gingen gegen das Baugesuch ein, 35 davon entsprachen im Wortlaut dem Musterbrief, den die IG auf ihrer Website zur Verfügung gestellt hatte. Die Gemeinde ging indes nicht auf die Einsprachen ein und erteilte die Baubewilligung. Die Unzufriedenen sahen sich zwar nach wie vor im Recht, den gemeinderätlichen Entscheid anzufechten, wagten sie dann aber doch nicht.



Die Genossenschaft legt Wert auf eine vielfältige Bewohnerschaft. Ein Drittel der Wohnungen beherbergt Familien.



Vielen älteren Bewohnerinnen hat die Siedlung den Abschied vom Einfamilienhaus ermöglicht.

«Wir haben nach dem Einzug einmal mit den Leuten im Quartier Kuchen gegessen, seither ist alles bestens», berichtet ein älterer Bewohner der Siedlung Weiermatt. Er und seine Frau sind eine von sieben Mietparteien, die ihr Eigenheim für eine Genossenschaftswohnung verlassen haben. Im Einfamilienhaus nicht weit von der Siedlung wohnen jetzt ihre Kinder und Enkel. «Mit dreieinhalb Zimmern ist man manchmal schon etwas nahe beieinander», sagt die Frau. Doch sie seien glücklich über den Umzug und freuten sich auf das Leben in der Gemeinschaft.

Die Gemeinschaft

Zu dem guten Drittel an älteren Menschen gesellt sich in der Siedlung Weiermatt ein Drittel Familien. Das letzte Drittel bilden vorwiegend junge Leute, die allein oder zu zweit leben. Ein guter Mix aus Alt und Jung und aus verschiedenen Haushaltsformen war «Lägern Wohnen» wichtig. Das Interesse an den Wohnungen sei «erfreulich» gewesen. So ist es auch gelungen, die gewünschte Durchmischung zu erzielen. Als Starthilfe stellt «Lägern Wohnen» der neuen Gemeinschaft Siedlungscoaches zur Seite, die erste Treffen initiieren und sie bei den Konzepten zur Nutzung von Gemeinschaftsraum und Gästewohnung unterstützen. Das Coaching ist für die Genossenschaft ein Experiment. Im Hinblick auf grössere Bauvorhaben will sie in der Siedlung erste Erfahrungen sammeln. Bis jetzt verläuft das Pilotprojekt positiv: Die Bewohnerinnen und Bewohner nähmen das Angebot an, und es sei bereits ein Zusammenhalt spürbar, so die Genossenschaft.



Der Grünraum der Siedlung mit Spielplatz und Sitzmöglichkeiten steht auch den Quartierbewohnerinnen offen.

Auch Käthi Rose und Susanne Gysi sind glücklich – mit dem Resultat, aber auch damit, dass eine anstrengende Zeit zu Ende geht. Vor zehn Jahren traten sie an, um zu beweisen, «dass es auch anders geht in der Agglo». Den Beweis zu erbringen, kostete Zeit und Energie. «Das Fotoshooting bei schönstem Wetter war anstrengend für alte Damen, aber auch beglückender Abschluss unseres Projekts! Wir waren nicht immer zuversichtlich, ob wir ihn erleben würden», schreibt Gysi nach dem Fototermin.



Gemeinnützige Wohnsiedlung Weiermatt, 2023

Aermelgass 4, 6, 8, 10, Lupfig AG
 Bauherrschaft: Lägern Wohnen, Wettingen
 Auftragsart: eingeladener Wettbewerb, 2018
 Architektur: Gut & Schoep, Zürich
 Bauleitung: Blaser Baumanagement, Niederrohrdorf
 Landschaftsarchitektur: Müller Illien, Zürich
 Bauingenieur: Gerber + Partner, Windisch
 HLK-Planung: Dolder Wärmetechnik, St. Margrethen
 Sanitärplanung: Leimgruber Fischer Schaub, Ennetbaden
 Elektroplanung: Maneth Stiefel, Zürich-Flughafen
 Brandschutz und Bauphysik: Pirmin Jung Schweiz, Sursee
 Gesamtkosten (BKP 1–9): Fr. 15,25 Mio.
 Baukosten (BKP 2/m3): Fr. 749.—



Deborah Fehlmann fehlmann@hochparterre.ch

Architektur

Genossenschaften

Hintergrund

Mehr zum Thema



Kommentare

DH 25.08.2023 15:00

So viele gute Ideen verwirklicht! Und das Beste: Ein gutes Beispiel, dass ein auf gemischtes Wohnen und gute Nachbarschaft ausgerichtetes Projekt nicht auf urbane Experimentierformen beschränkt ist! Wir brauchen genau diese von den Vielen akzeptierbaren Angebote!

Andreas Konrad 07.08.2023 20:32

Ein Hoch auf diese beiden Macherinnen! Filigran und liebevoll scheint die Handschrift des poetischen Genossenschaftsbau zurück. Kleiner Wermutstropfen: Diese Agglofenster mit ihren asymmetrisch - biederer Ausstrahlung (2/3 - Löcher) scheinen in der Schweiz nicht totzukriegen. Auch die Klappläden eines unterlegenen Mitbewerbers hätten der Überbauung schön angestanden. Sonst: Topp!

Andreas Konrad 07.08.2023 20:32

Ein Hoch auf diese beiden Macherinnen ! Filigran und liebevoll scheint die Handschrift des poetischen Genossenschaftsbau zurück. Kleiner Wermutstropfen : Diese Agglofenster mit ihren asymmetrisch - biederer Ausstrahlung (2/3 - Löcher) scheinen in der Schweiz nicht totzukriegen. Auch die Klapppläden eines unterlegenen Mitbewerbers hätten der Überbauung schön angestanden. Sonst: Topp !