

Editorial



Liebe Bewohnerinnen und Bewohner des Klosterbrühls

Seit der letzten »Klosterbrühl Ziitig« ist viel passiert: Aus dem Architekturwettbewerb zur Gesamterneuerung unserer Siedlung ging ein tolles Projekt hervor und die Generalversammlung 2015 hat uns daraufhin einstimmig grünes Licht für die nächsten Schritte gegeben. Viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter nutzten auch die Gelegenheit, sich an der Ausstellung im Sportzentrum Tägerhard über die qualitativ hochstehenden Vorschläge aus dem Wettbewerb zu informieren. Experten wie Laien sind sich einig – das gewählte Projekt passt ausgezeichnet zur Philosophie unserer Genossenschaft.

Erfreulicherweise bekunden bereits viele von Ihnen Interesse an einer Wohnung im neuen Klosterbrühl. Deshalb haben wir den Architekten die Frage gestellt: «Worauf dürfen sich die Bewohner in der neuen Siedlung freuen?». Das Interview bietet vertiefte Einsichten und Ausblicke. Einige haben sich aber auch für den Umzug in eine andere Liegenschaft von Lägern Wohnen entschieden. Sie berichten hier über ihre persönliche Situation und das Wohnen am neuen Ort.

Wie geht es weiter? Zurzeit stellen wir die Projektorganisation auf die Beine und klären mit Gemeinde und Kanton noch vor Beginn der eigentlichen Planung offene Fragen, etwa zur Anzahl Parkplätze oder zur Option eines Kindergartens. Zeitlich sind wir auf Kurs.

Nun wünschen ich Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre der Klosterbrühl Ziitig. Wenn Sie Fragen haben, melden Sie sich! Wir sind für Sie da und freuen uns auf Rückmeldungen.

Patrick Bürgi,
Präsident Lägern Wohnen

Das neue Klosterbrühl

Im Mai 2015 konnte die Zürcher Arbeitsgemeinschaft Galli Rudolf Architekten / Wülser Bechtel Architekten und Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten mit ihrem Projekt «Gartengeschichten» den Wettbewerb um die Erneuerung der Siedlung Klosterbrühl für sich entscheiden. Im Werkstattgespräch erklären Andreas Galli und Stefan Wülser die Hintergründe zu ihrem Siegerprojekt.



Im Gespräch mit den Architekten Stefan Wülser und Andreas Galli.

Worauf können sich die Bewohner der zukünftigen Siedlung freuen?

Andreas Galli: Gemeinsam mit Lägern Wohnen sind wir dabei, eine schöne und nachhaltige Siedlung zu gestalten, in der man sich wohlfühlt. Die grossen, offenen Aussenräume –

wir nennen sie Gartenhöfe – schaffen eine einzigartige Atmosphäre. Dazu werden auch die Umgebungsgestaltung und die Auswahl der Baumaterialien beitragen.

Die Gartenhöfe sind ein markanter Charakterzug des Wettbewerbsprojekts. Was hat es damit genau auf sich?

Galli: Mit diesen Höfen entstehen innerhalb der Siedlung unterschiedliche Orte, die Vertrautheit geben. In einem Hof können sich Kinder auf der Wiese beim Fussballspielen austoben, in einem anderen lädt ein kleiner Teich mit Pflanzen zum Verweilen und Erholen ein. ▷

Klosterbrühl Zittig

Jeder Gartenhof hat seine Eigenart und spricht unterschiedliche Mietertypen an. Familien mit Kindern bevorzugen vielleicht eine Wohnung in der Nähe der Spielwiese, während Naturliebhaber gerne bei den Pflanzplätzen leben. Zwischen den Höfen nähern sich die Gebäude an und kreieren so eine spannende räumliche Abfolge. An diesen Stellen haben wir bewusst die Gemeinschaftsräume wie Treppenaufgänge, Waschsalons oder Abstellplätze für Velos und Kinderwagen platziert.

Das Klosterbrühl befindet sich mitten in Wettingen. Wie wurden die umliegenden Quartiere in Ihr Projekt einbezogen?

Galli: Das Klosterbrühl ist ein bedeutender Teil von Wettingen und soll das auch in Zukunft bleiben. Darum haben wir einzelne Höfe auch an den Rand der Siedlung gesetzt. So tritt das Quartier in einen Dialog mit der Umgebung und ist nicht in sich selbst gekehrt.

Werden sich auch Elemente der alten Siedlung im neuen Klosterbrühl wiederfinden?

Galli: Wir haben die Siedlung vor Ort genauestens angeschaut und analysiert. Wir wollen mit dem neuen Projekt die Qualitäten der Siedlung in die heutige Zeit transformieren. Dazu haben wir Elemente, die zur heutigen Identität beitragen, in unser Konzept übernommen. So zum Beispiel die Durchgänge durch die Siedlung und die Ausprägung der Grünflächen.

Stefan Wülser: Die heutige Siedlung ist eine Abfolge von verschiedenen spannenden Orten. Diese sind sowohl innerhalb der Siedlung wie auch nach aussen mit dem angrenzenden Quartier verbunden. Das ist eine Qualität, die wir unbedingt auch für die zukünftige Siedlung erhalten möchten.

Unterscheidet sich ein genossenschaftliches Wohnbauprojekt von dem eines institutionellen Investors?

Galli: Für uns ist das keine grundsätzlich andere Aufgabe. Seriöse Auftraggeber legen immer Wert auf gute Lösungen. Speziell für eine Genossenschaft ist aber, dass sie immer für sich selbst baut. Ein solches Projekt ist auf einen langfristigen Zeitraum ausgelegt und für die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner massgeschneidert. Die Siedlung Klosterbrühl hat eine grosse Bedeutung für Lägern Wohnen. Klar schaut man bei der Planung genauer hin und hat einen hohen Qualitätsanspruch.

Solch ein umfassendes Wettbewerbsprojekt erfordert eine minutiöse Planung. Gab es dabei spezielle Herausforderungen?

Galli: Eine Herausforderung war sicher die Topografie. Das bestehende Terrain ist nicht einfach flach, es hat Höhen und Tiefen. Nach dem Baugesetz sind diese Unebenheiten in Bezug auf die Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Die Siedlung ist wie ein Teppich, der auf den Boden gelegt wurde und die Höhen und Tiefen widerspiegelt. So sind die einzelnen



Stefan Wülser und Andreas Galli stellen ihr Wettbewerbsprojekt vor.

Gebäudeteile unterschiedlich hoch und der Dachhorizont ist keine Linie, sondern springt hoch und runter. Das spiegelt sich in unserem Projekt auch in der Gestaltung der Fassaden wieder. Feine Linien verbinden einzelne Elemente wie Fenster, die sich auf unterschiedlichen Höhen befinden.

Wülser: Eine positive Herausforderung war sicher, dass sich von Anfang an Leute gemeldet haben, die auch in der neuen Siedlung wohnen möchten und dort die geschätzten Qualitäten der bestehenden Siedlung wiederfinden wollen. Zudem mussten wir eine Lösung finden, dass der etappenweise Umbau reibungslos funktioniert. Die alte Tiefgarage bleibt während dem Bau der ersten Etappe bestehen. Ist der erste Teil fertig, können die Mieter in den neu-

en Teil umziehen, während der zweite Teil gebaut wird. Es war uns wichtig, dass die Leute genug Zeit haben, um die Wohnungen zu wechseln.

Beim Bau neuer Häuser und Siedlungen ist die Nachhaltigkeit heute ein grosses Thema. Inwiefern wurde das beim Wettbewerbsprojekt berücksichtigt?

Galli: Das Projekt ist einerseits gesellschaftlich nachhaltig, da ein breites Angebot an Wohnungen sowie Flexibilität in der Wohnungsnutzung besteht. Die Siedlung ist für mehrere Generationen und verschiedene Lebensabschnitte konzipiert. Sie soll für alle Bewohner ein Stück Heimat und Identität sein und auch ein Ort, an den man immer wieder gerne zurückkehrt. Bei der ökologischen Nachhaltigkeit geht es darum, abzuwägen,

WEITER AUF SEITE 7 ▷



Feine Linien auf der Fassade widerspiegeln die Topografie und verbinden Elemente auf unterschiedlichen Höhen.

Gartengeschichten: Wo Architektur Vielfalt und Begeg- nung schafft



Die verschiedenartig gestalteten
Gartenhöfe bilden das Rückgrat
der Siedlung und verzahnen diese
mit den umliegenden Quartieren.



Die Gartenhöfe sind übersichtliche Begegnungsräume für die Bewohner
der umliegenden Wohnungen

Auf dem fein gestaketen Landschaftsplan von Rotzler Krebs Landschaftsarchitekten sind die individuellen Hofgestaltungen und Anordnungen der gemeinschaftlichen Erdgeschossräume ersichtlich.





Architektur

Die hier beispielhaft dargestellten Wohnungsgrundrisse illustrieren die Idee, mit unterschiedlich grossen Wohnungstypen Angebotsvielfalt zu schaffen.



Zwei grosszügige 4½ Zimmer-Eckwohnungen mit Wohnflächen von 105.5 m² (oben) und 110 m² (unten).



Typische Grundrisse von kompakten 4½ und 3½ Zimmer-Wohnungen. Die Wohnflächen dieser Regelwohnungen betragen 92 m² respektive 72.5 m².



Typische 5½-Zimmer-Regelwohnung im Erdgeschoss mit einer Fläche von 110.5 m².

welche Baustoffe genutzt werden und welche Konstruktionen am sinnvollsten sind. Unser Projekt basiert auf einer Kombination von Massivbau und Holzbauweise, aber in welchen Anteilen muss sich bei der Weiterarbeit bestätigen. Aktuell wird auch diskutiert, ob wir eines der bestehenden Energielabels anstreben oder einen eigenen Standard definieren wollen.

Kann man schon etwas Genaueres zu den einzelnen Wohnungen sagen?

Wülser: Wir haben eine Wohntypologie gesucht, die das Hofleben fördert. Jede Wohnung ist konsequent nach zwei Seiten orientiert. Eine geht zum Hof und eine zum Quartier, jeweils mit einem begehbaren Aussenraum. Die Wohnungen haben 2 bis 5½ Zimmer. Bei den 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen haben wir jeweils einen kompakten und einen grosszügigeren Typ vorgesehen. Mit den unterschiedlichen Wohnungsgrössen kann Lägern Wohnen Platzbedarf und Nutzungsansprüche verschiedener Zielgruppen abdecken. Jede Wohnung verfügt über eine Zwischenzone, die je nach Lebenssituation der Bewohner individuell genutzt werden kann. Eine Familie mit Kindern bringt dort vielleicht eine Spielmatte an, während andere Personen beispielsweise einen Ort zum Lesen einrichten.

Wie sehen Ihre nächsten Arbeitsschritte aus?

Wülser: Wir sind dabei, Details zu präzisieren und das Projekt weiterzuentwickeln. Das Wettbewerbsprojekt ist ein erster Entwurf, den es nun auszuarbeiten gilt. Während des Wettbewerbs hatten wir beispielsweise keine Gelegenheit, uns mit den beteiligten Parteien wie der Gemeinde abzusprechen. Das holen wir jetzt nach. Gleichzeitig läuft das Verfahren für den Gestaltungsplan. ■

Neue Wohnung, neues Glück Im Klosterbrühl sieht man jetzt häufiger Umzugswagen

Bis zur Erneuerung des Klosterbrühls sind es zwar noch rund zwei Jahre, aber viele Mieter machen sich frühzeitig Gedanken über ihre künftige Wohnsituation. Einige Mieter sind bereits dem Angebot von Lägern Wohnen gefolgt und haben ihre Wohnung innerhalb der Siedlungsgenossenschaft gewechselt.

Telefongespräche mit einigen Bewohnern des Klosterbrühls

Marlis ist 1994 zusammen mit ihrem Mann ins Klosterbrühl gezogen. Die Kinder waren schon erwachsen, deshalb genügte eine 3-Zimmer-Wohnung. «Es hat mir sehr gefallen im Klosterbrühl», sagt sie. «Von mir aus wäre ich nicht umgezogen». Zentral und ruhig sei es gewesen und mit den Hausbewohnern hätte es nie Probleme gegeben. Dann kam der 25. Januar 2013, der Tag, an dem Lägern Wohnen in Gruppengesprächen über die bevorstehende Erneuerung der Siedlung informierte. Marlis, die inzwischen alleine lebt, dachte erst, dass sie im Klosterbrühl bleiben und für die Zeit der Bauarbeiten eine Ersatzwohnung beziehen würde. Zum Glück seien die Mieter ja sehr frühzeitig informiert worden und sie habe Zeit gehabt, in aller Ruhe eine Entscheidung zu treffen. Über das Bauprojekt hat sie sich regelmässig durch die Lägere Poscht und die Klosterbrühl Zitiig informiert. «Es war keine schnelle Entscheidung, zu zügeln», sagt Marlis, «Aber ich bereue es kein bisschen!». Im Januar 2014 hat sie sich für einen Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft angemeldet. Schon nach drei Wochen kam

das erste Angebot und beim vierten Angebot hat sie zugeschlagen. Am 1. April 2015 war es soweit. Marlis ist in eine kleine 3½-Zimmer-Wohnung an der Hardstrasse gezogen. Nachdem sie 20 Jahre lang im Erdgeschoss wohnte, geniesst sie heute die wunderbare Aussicht vom achten Obergeschoss. Bis Baden und Neuenhof kann sie sehen und traumhafte Sonnenuntergänge geniessen. «Ich gehe gar nicht mehr raus, meine Kollegen wollen alle nur

noch zu mir kommen», lacht sie. Der Balkon sei riesig, so gross wie ein Zimmer. Damit könne man schon etwas anstellen. Auch sonst stimmt es für sie mit der Wohnung. Sie ist so ruhig und zentral wie die alte, der Bus ist in der Nähe, auch ein Coop, zudem ist sie bezahlbar. «Da weiss ich, was ich habe», freut sich Marlis, «Man weiss ja nie, was später kommt. Und ich habe auch keine Lust auf Baulärm. Ich bin ja pensioniert und wäre dem dann tagsüber ausgesetzt. Das war auch ein Grund für mich, jetzt schon zu zügeln».

Margit lebte mit ihrem Mann ein halbes Jahrhundert lang im Klosterbrühl. Dort ist die Familie dreimal umgezogen, denn mit drei Töchtern und einem Sohn musste die Wohnung immer grösser werden. Während der letzten 36 Jahre wohnte die Familie in ihrer dritten Wohnung, 20 Jahre lang schon ohne Kinder. «Wir haben uns im Klosterbrühl immer sehr wohl gefühlt», sagt Margit, «Man hat in der Waschküche ein Schwätzchen mit der Nachbarin gehalten, den 1. August zusammen gefeiert ... Ja, früher hatten wir viele Bekannte, aber die sind inzwischen alle verstorben». Für Margit und ihren Mann war die 4-Zimmer-Wohnung längst zu gross geworden und entsprach auch nicht ihren Bedürfnissen im Alter von 80 Jahren. Margit musste immer gut überlegen, ob sie für ihren Einkauf den Weg mit den vier Treppen wählt oder lieber einen Umweg in Kauf nimmt. Als das Ehepaar 2013 an der Informationsveranstaltung von Lägern Wohnen vom bevorstehenden Umbau des Klosterbrühls erfuhr, nutzte es die Gelegenheit, sich für eine altersgerechte Wohnung anzumelden. «Wir wussten, dass wir nicht zurück ins Klosterbrühl ziehen werden», erinnert sich Margit, «Wir wollten nicht hin- und herzügeln, das ist nicht gut

für die Seele. Gerade im Alter will man wissen, wo man zu Hause ist». Dann ging es Knall auf Fall. Im Langacker stand eine Alterswohnung zur Verfügung. Weil schnell ein Nachmieter für die Wohnung im Klosterbrühl gefunden werden musste, schaltete Lägern Wohnen ein Inserat, worauf 16 Wohnungsbesichtigungen folgten. Schliesslich konnte das Ehepaar am 13. Mai 2015 sein neues Domizil aufschlagen. Durch die modernere Bauweise der altersgerechten 2-Zimmer-Wohnung fühle sich die neue Wohnung genauso gross an wie die alte, sagt Margit. Und der Ausblick sei schöner. «Sicher, wir mussten viele Möbel weggeben, das hat schon weh getan.» Aber schön sei es am neuen Ort, sehr ruhig und man sei unter Gleichen. «Es gibt draussen Bänke und drinnen ein Stübli, wo man immer jemanden trifft, mit dem man schwatzen kann», bringt Margit ihr neues Lebensgefühl auf den Punkt. ▷

Meinung

«Ich geh
nümm'
fort. Alle
kommen
jetzt
zu mir»

Marlis ist innerhalb der Genossenschaft gezügelt und bereut es kein bisschen.

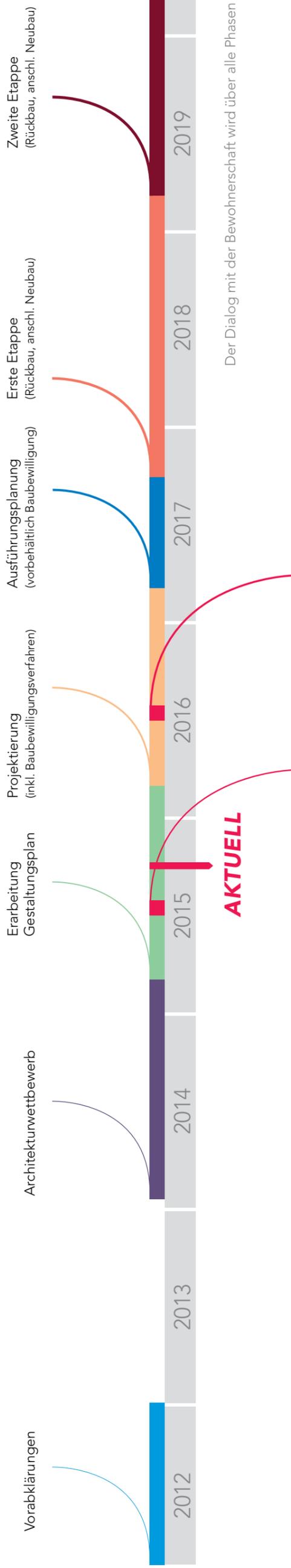
«Gerade im
Alter will
man wissen,
wo man zu
Hause ist»

Margit und ihr Mann sind froh über ihren Umzug in eine altersgerechte Wohnung

Phasenplan Klosterbrühl

Stand November 2015

Next Steps



Der Dialog mit der Bewohnerschaft wird über alle Phasen hinweg fortgesetzt.

GV 2015 Projektierungskredit

GV 2016 Baukredit

Klosterbrühl Ziitig

Tina kehrte nach 13 Jahren aus Amerika in die Schweiz zurück und fühlte sich im Klosterbrühl sofort so wohl, dass sie Mitglied der Siedlungsgenossenschaft wurde. Zwei Jahre lang lebte sie in ihrer 3-Zimmer-Wohnung, als sie vom geplanten Umbau des Klosterbrühls erfuhr. «Ich finde, die Genossenschaft macht da einen sehr guten Job», sagt Tina, «Die Informationen über das Bauprojekt sind sehr transparent. Zudem wurden wir frühzeitig informiert und haben ein Mitspracherecht». Zwar steht die Erneuerung erst 2017 an, aber vorsorglich liess sich Tina schon 2015 in die Warteliste für einen Wohnungswechsel eintragen. Dann ging es schnell. Sie erhielt drei Wohnungsangebote, von denen eines so attraktiv war, dass sie sofort zügeln wollte. Also hat sie die neue Wohnung nur mit den nötigsten Utensilien bezogen und ihren restlichen Hausrat peu à peu nachgeholt. Am neuen Ort geniesst Tina den grosszügigen Wohnungsschnitt, die moderne Küche und die fantastische Aussicht aus dem neunten

Stock. Zwar ist die Wohnung ein bisschen teurer als ihre alte Wohnung, aber vergleichsweise immer noch günstig. Der Mietzins ist auch ein wichtiges Kriterium bei der Überlegung, ob Tina nach der Sanierung zurück ins Klosterbrühl zieht: «Am Anfang dachte ich, dass ich zurückkehren werde, aber das mache ich wahrscheinlich nicht. Wer weiss, wie sich die Preise dort entwickeln. Ich gehe jetzt in Richtung Pensionierung und brauche die finanzielle Sicherheit.» Ein bisschen Sorgen macht sie sich um ihre alte Nachbarin. Mit 86 Jahren fühle diese sich etwas hilflos angesichts der bevorstehenden Veränderungen. Tina wird das mal mit der Genossenschaft besprechen. Sie ist sich sicher, die finden eine Lösung. ■

«Ich bin jeden Tag ein bisschen umgezogen»

Ihre neue Wohnung ist so attraktiv, dass Tina zunächst ohne Möbel einzog

Meinung



Wichtig

Wer aus dem Klosterbrühl in eine andere Liegenschaft von Lägern Wohnen ziehen möchte, füllt ein Formular aus, in dem Wohnungswünsche wie Mietzins, Wohnungsgrösse und -ausstattung angegeben werden. Jeder Bewerber wird gemäss Warteliste berücksichtigt. Je früher Lägern Wohnen über Umzugswünsche informiert wird, desto besser kann sie die Wohnungsangebote darauf abstimmen.

Mieter, die während der Bauarbeiten in der Siedlung bleiben möchten, können im Juni 2017 innerhalb des Klosterbrühls zügeln. Für diesen Fall generiert Lägern Wohnen schon heute Leerstand für befristetes Wohnen zwischen der ersten und der zweiten Bauetappe.

□ www.klosterbruehl.ch