Neue Bauten für ältere Menschen: Wie die SAW plant, baut und saniert

TEXT: ISABEL BAUMBERGER; FOTOGRAFIE: SAW

Sieben Neubauten und sechs Totalsanierungen realisierte die SAW im Lauf der letzten zehn Jahre. Zwei Projekte sind zurzeit im Bau, drei weitere in Entwicklung. Wichtig bei allen: Qualität, Nachhaltigkeit und Raum fürs Gemeinschaftsleben — bei tiefen Kosten. Nicht immer einfach, alles unter ein Dach zu bekommen.

Blütenformen in einer Parklandschaft:
Die Siedlung Helen Keller in Zürich-Schwamendingen

Den Gedanken der Gartenstadt aufnehmen

Ein Julitag in Zürich-Schwamendingen, Baustellenbesichtigung in der Siedlung Helen Keller. Im obersten Geschoss der beiden Rohbauten, die vom Ersatzneubau schon stehen, braucht man sich nur das Gerüst wegzudenken, und die Aussicht ist traumhaft: Bis zum Säntis kann man vom Balkon der zukünftigen Zweieinhalb-Zimmerwohnung aus sehen. Bodentiefe Fenster geben nach drei Seiten hin anregende Ausblicke auf Bäume, Grünräume und Nachbarbauten frei. «Uns schien ein vielfältiger Bezug zu den Aussenräumen wichtig», erklärt Stephan Achermann, einer der beiden Teilhaber des Büros Abraha Achermann, die den Neubau konzipierten. «Denn wenn man im Alter mal nicht mehr so mobil ist, hält man sich oft zu Hause auf; trotzdem möchte man etwas von der Natur, vom Wetter, von den Jahreszeiten mitbekommen – und nicht zuletzt auch wissen, was in der Siedlung läuft.» Das Architekturteam habe auch an den Gedanken der «Gartenstadt Schwamendingen» anknüpfen wollen, so Achermann weiter. Aus dieser Idee heraus entstand das Konzept der vier zueinander versetzten Baukörper, die mit ihren vor- und zurückspringenden Kanten blütenähnliche Formen bilden. Die dadurch entstehenden Nischen ermöglichen Privatheit, die durchlässig gestaltete Parklandschaft zwischen den Häusern dagegen signalisiert Offenheit. «Die Aufenthaltsqualität der Aussenräume ist ein zentrales Thema beim Bauen oder Sanieren einer SAW-Siedlung», sagt auch Ilka Tegeler, Bereichsleiterin Bau und Unterhalt bei der SAW. Ebenso wichtig seien Begegnungsorte im Inneren der Häuser – neben den offiziellen Gemeinschaftsräumen unter anderem die grosszügigen Eingangsbereiche mit Sitzgelegenheiten und Blick nach draussen. «Viele Mieterinnen und Mieter verweilen gerne dort. Es ist ein Teil ihres Zuhauses – und doch ein halböffentlicher Raum, wo sich spontane Gespräche ergeben können.»

Kreativer Umgang mit dem Kostendruck

Die SAW legt beim Bauen grossen Wert auf Qualität; Neubauten werden nie ohne Architekturwettbewerb geplant. Auch bei Sanierungen holt man nicht einfach Offerten ein, sondern betreibt mit dem sogenannten Planerwahlverfahren einen beträchtlichen Aufwand für die Vergabe von Aufträgen. Steht das nicht im Widerspruch zur Notwendigkeit, möglichst kostengünstig zu bauen? Über 70 Prozent der SAW-Wohnungen werden durch die Wohnbauförderung subventioniert, was unter anderem strenge Limiten für die Investitionen voraussetzt. «Gerade damit wir günstig bauen können, braucht es diese besondere Sorgfalt in der Projektierung», sagt Tegeler. «In einem Wettbewerb denken mehrere Teams intensiv darüber nach, wie man die sehr begrenzten Mittel optimal einsetzen kann. Dabei kommen kreative Lösungen zustande.» Oft stammen die Siegerprojekte von jungen Teams, die laut Tegeler nicht selten besonders einfallsreich mit dem Kostendruck umgehen. So auch im Fall Helen Keller. «Die Aufgabe, mit wenig Geld gute Architektur zu schaffen, war für meinen Teampartner Daniel Abraha und mich eine durchaus lustvolle Herausforderung», sagt dazu Architekt Stephan Achermann. ↳

Ohne Kompromisse geht es nicht

Dass das Ringen um Sparsamkeit einerseits und Qualität und Nachhaltigkeit andererseits nicht ohne Kompromisse abgeht, ist für Mieterinnen und Mieter manchmal nicht leicht nachzuvollziehen. «Unverputzte Betondecken in den Wohnungen zum Beispiel führen öfter mal zu Diskussionen», sagt Joseph d'Aujourd'hui, als Projektleiter bei der SAW verantwortlich für mehrere Bauprojekte, unter anderem auch die Siedlung Helen Keller. Das Fremdeln gegenüber sichtbarem Beton kann er zwar nachvollziehen, aber: «Wir sehen darin die ehrlichste Art, mit einer Beschränkung umzugehen – man zeigt das roh belassene Material ohne irgendeine billige Verkleidung. Und es gibt ja auch ausgesprochene Fans des ‹Béton brut›, wie er in der Fachsprache heisst, die seine spröde Schönheit schätzen.» Dass in SAW-Siedlungen auch Schlafräume keine Rollläden, sondern Raffstoren haben, die das Zimmer nicht voll verdunkeln, gibt ebenfalls manchmal Anlass zu Reklamationen, genau wie der vielerorts fehlende Elektroantrieb der Storen. Verständlich, meint Bereichsleiterin Ilka Tegeler, denn für manche Mieterinnen und Mieter ist die Betätigung der Handkurbel schwierig. Andererseits seien die Elektroantriebe nicht nur in der Anschaffung teuer, sondern auch im Unterhalt aufwendig. «Bei grossen Fenstern sehen wir aber nach Möglichkeit elektroangetriebene Storen vor», so Tegeler.

Im sechsten Stock des Neubaus Helen Keller: Weitsicht ist im Mietzins inbegriffen.

Espenhof-Süd: Die Gründungssiedlung wird saniert

Gar keine Storen – ob mit oder ohne Elektroantrieb – sind an den Schlafzimmerfenstern des Espenhofs vorgesehen, dessen südlicher Teil 2019 saniert werden soll. In der Gründungssiedlung der SAW von 1952 bleiben aus Gründen des Denkmalschutzes die traditionellen Fensterläden bestehen. Genauso wie die «französischen» Balkons, sprich: die bodentiefen Fenster mit filigranen Teilvergitterungen davor. Die denkmalpflegerische Instandsetzung sei ein komplexes Vorhaben, sagt Projektleiter Caspar Hoesch. «Aber es macht Freude, diesen Teil des kulturhistorisch bedeutenden Pionierbaus Espenhof so zu renovieren, dass sein ursprünglicher Charme wieder voll zur Geltung kommt.» Speziell am Projekt sei auch, so Hoesch weiter, dass man den Erhalt der bestehenden Wohnungsgrössen anstrebt. Diese unterschreiten zwar die für subventionierte Wohnungen geltenden Flächenvorgaben deutlich und werden auch nicht bis ins letzte Detail behindertengerecht sein. Dennoch habe die Wohnbauförderung für das Vorhaben Unterstützungsbereitschaft signalisiert. «Wenn es gelingt, könnten wir erstmals bei einer Totalsanierung dem Wunsch vieler Mieterinnen und Mieter nach kleinen, aber sehr günstigen Wohnungen entgegenkommen.» Die Fertigstellung der Sanierung im Espenhof-Süd ist für 2020 geplant, später soll im nördlichen Teil ein Neubau entstehen.

Liebenswerte Idylle unter Denkmalschutz: Die SAW-Gründungssiedlung Espenhof

Die neue SAW-Siedlung Erikastrasse: Ihr Bezug ist für Frühling 2019 vorgesehen.

Erste SAW-Siedlung in Zürich-Wiedikon

Gebaut wird zurzeit auch an der Erikastrasse. Dort sollen 2019 in einem modernen Blockrandbau mit Attikageschoss insgesamt 56 Wohneinheiten sowie Gemeinschafts- und Gewerberäume bezugsbereit sein. «Wir sind stolz auf die erste SAW-Siedlung im aufstrebenden Quartier Zürich-Wiedikon», sagt Projektleiter Joseph d'Aujourd'hui. Auch in dieser relativ kleinen Siedlung werde nicht nur auf intelligent gegliederte Wohnungsgrundrisse geachtet, sondern ebenso auf die Qualität der Begegnungs- und Aussenräume: «Im zentralen Garten befinden sich zahlreiche Orte und Nischen, die dem Aufenthalt dienen. Die mehrheitliche Ausrichtung der privaten Aussenräume auf den Hof unterstützt zusätzlich die gemeinschaftliche Stimmung», heisst es dazu im Jurybericht.

Kooperationen fürs Mehrgenerationen-Wohnen

Grössere Projekte wird die SAW in Zukunft auch zusammen mit anderen Bauherrschaften angehen. Als nächstes Letzibach D, die Überbauung eines 10 000 Quadratmeter grossen Grundstücks zwischen Hohlstrasse und Gleisfeld in Zürich-Altstetten – eine Kooperation mit der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich und der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien. Jede der beteiligten Bauherrinnen soll für ihre Klientel einen autonomen Gebäudeteil erhalten – ein grosszügiger «Wohnhof» wird von allen gemeinsam genutzt. Bereichsleiterin Ilka Tegeler ist gespannt, wie das Konzept, dessen Umsetzung für 2023 geplant ist, bei den Bewohnerinnen und Bewohnern ankommt. «Die Entwicklung neuer Wohnformen für ältere Menschen ist für uns ein allgegenwärtiges Thema. Denn unsere heutigen Neubauten sollen ja eine Lebensdauer von circa 80 Jahren haben. Deshalb müssen wir uns ständig fragen: Wie werden kommende Generationen im Alter wohnen wollen?»