

Siedlungsbau



Mit Townvillage befindet sich auf dem Areal der Quellenhof-Stiftung in Oberwinterthur ein neues vielfältiges Zentrum des Generationenwohnens. Die seit 20 Jahren andauernde Entwicklung des Gebiets wird bisweilen von Nachwehen des Sulzer-Areals beeinträchtigt.

Emanzipierung von den industriellen Wurzeln

Von Morris Breunig (Text) und Holger Jacob (Bilder)

Oberwinterthur hat in den vergangenen Jahren zunehmend an überregionaler Strahlkraft gewonnen. Inmitten des Stadtteils von Winterthur befindet sich das Areal der Quellenhof-Stiftung und der Kirche GVC mit Stiftungsbetrieben, Büros und der bekannten Veranstaltungshalle Parkarena, die Platz für bis zu 1250 Besuchenden bietet.

Standort ist zugleich das ehemalige Sulzer-Areal, dessen Historie bis 1834 zurückreicht. Ab 2000 wurde es sukzessive saniert und neuen Nutzungen zugeführt. Ehemalige Gebäude wichen dafür unter anderem dem Eulachpark, der eine besondere Bedeutung bei der Neugestaltung einnahm. Ausgangspunkt war eine Vereinbarung zwischen der Firma Sulzer und der Stadt Winterthur. Diese Vereinbarung hielt fest, dass in Anrechnung an die Bau- und Zonenordnung festgesetzte Freiflächenziffer die Firma Sulzer der Stadt Winterthur 60000 Quadratmeter Land unentgeltlich abtritt. «Im Gegenzug verpflichtete sich die Stadt, auf ihre Kosten die Parkanlage zu erstellen. In dieser Vereinbarung ging die Stadt ein erhebliches Risiko ein, da die ehemalige Giesserei der Firma Sulzer doch etliche kontaminierte Böden hinterliess. Diese «grüne Lunge» als Teil einer neuen «Stadt in der Stadt» war für viele Investoren jedoch die Initialzündung zum Kauf der an den Park angrenzenden Grundstücke», erklärt Joe Leemann, Gesamtleiter Geschäftsleitung

der Quellenhof-Stiftung, die auch zu den Käufern zählte. Inzwischen haben sich die Bodenpreise vervielfacht, die Verdichtung ist stark gestiegen.

Der Weg zu Neuem

«Unterdessen forcierte die Stadtentwicklung Winterthur zudem den Ausbau des Stadtteils Neuhegi als zweites Stadtzentrum. Grüze, Oberwinterthur und Hegi sollen die drei Eingangsbahnhöfe bilden», sagt Leemann. Das Areal wird sich künftig an der Sulzerallee als Trennungslinie in Industrie und Wohnen unterteilen. Ein Projekt vereint die vielfältigen Nutzungen beider Bereiche: Townvillage, bestehend aus fünf Gebäuden auf 10000 Quadratmetern. Gelegen ist es im Mittelpunkt der drei Eingangsbahnhöfe sowie dem gleichzeitigen Schnittpunkt von Sulzerallee und Seenerstrasse, die einst durch das gesamte ehemalige Sulzer-Areal führte und noch heute eine der Hauptschliessungsachsen ist. «Die Vision der Stiftungsleitung mit Mehrgenerationenwohnungen nach dem Prinzip der Nachbarschaftshilfe wurde Ende 2020 mit der Arealüberbauung in zwei Etappen realisiert und ergänzt die bestehenden Nutzungen optimal», erklärt Alain Ettl, Architekt und Projektleiter von Eins Architekten AG. Möglich machte dies der Umbau eines bestehenden Kongresszentrums und historischen Industriegebäudes. «Der Klinkerbau mit Pilzstützen im Inneren ist der älteste Bau des Areals und stammt

Blick auf den nördlichen Neubau mit Wohnungen, der Dachterrasse des mittleren Neubaus und dem gegenüberliegenden historischen Bau aus der Sulzerzeit.

**Townvillage
Winterthur**

noch aus der Sulzerzeit. Dieser steht direkt auf der Baulinie und war deshalb ausnutzungstechnisch besonders wertvoll. Mit der kurzen Distanz zur Strasse wäre dies neu nicht zu realisieren gewesen», sagt der Architekt. Zusätzlich entstanden drei Neubauten, die unter anderem zur Umstrukturierung der vorhandenen Nutzungen beitragen und das bestehende Kongressgebäude umgeben. «Townvillage am Park und Mitte» fassen 53 Wohnungen, Büros, öffentliche Räume und das «Townvillage Care». Spit-in-Dienste richten sich an ältere und pflegebedürftige Bewohnende und eine Tagesstätte bietet strukturfördernde Gemeinschaft sowie Unterstützung im Alltag. Der Südbau bündelt hingegen Werkstätten, Ateliers, Ausbildungsplätze und 8 Wohnungen. Damit entstanden gesamthaft 61 Mehrgenerationenwohnungen, eine Kindertagesstätte, drei Veranstaltungssäle und ein

Foyer mit einem Restaurant, das durch eine Catering-Grossküche ergänzt wird. Das möglichst transparent gestaltete Erdgeschoss verfügt über publikumsorientierte Nutzungen wie Restaurants, Gemeinschaftsräume und eine durchgängig geöffnete Rezeption, welche zugleich zum zentralen Platz des Quartiers ausgerichtet sind.

Respektvoll dimensioniert

Die Baukörper bilden in Dimensionierung und Form eine Verbindung zu den historischen Bestandsbauten und jüngeren Wohnbauten in der Nachbarschaft. «Die Umsetzung als Arealüberbauung statt in der Regelbauweise eröffnete uns mehr Möglichkeiten hinsichtlich der Geschosse und vertikaler Verdichtung. Ein sechsstöckiger, 2019 fertiggestellter Baukörper mit Werkstätten, Büros und Wohnungen bildet das



Blick entlang der Barbara-Reinhart-Strasse und das rechts davon gelegene Townvillage.

Betrachtung des Gebäudekomplexes aus der Luft.



Büroräumlichkeiten im mittleren Neubau



Konstruktion und Fassadengestaltung der Neubauten orientieren sich an der Skelettbauweise markanter Winterthurer Industriebauten.

Der mittlere Neubau mit Büros, einem Veranstaltungssaal und einem Gebetsraum.





**Kinderbetreuungs-
räume im Ober-
geschoss des mitt-
leren historischen
Gebäudes.**

**Bei der Innenraum-
gestaltung wähle
man eine spielerische
Inszenierung.**

**Veranstaltungssaal
im mittleren Neubau.**

**Angegliederte
Catering-Grossküche.**



südliche Gesicht des Areals und besetzt den weitläufigen Freiraum um die Sulzerallee», sagt Ettlín. Anschliessend entstand ein zweiter Neubaukörper im Norden des Areals mit Gebäudefluchten entlang der Barbara-Reinhart-Strasse. Der dritte Neubau in der Mitte des Areals überragt mit einem Ende einen zentralen Platz, der als grosszügiger Aussenraum die verschiedenen Nutzungen sowie die neuen und alten Gebäude verbindet. Dieser Freiraum verknüpft die bestehende Parkarena mit einem grosszügigen Foyer mit Bistro und einem Konferenzsaal. Darüber befindet sich ein Dachgarten, der insbesondere den direkt angrenzenden Mehrgenerationenwohnungen als attraktiver halböffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsbereich dienen soll. Im 1. Obergeschoss positioniert, wirkt die Dachterrasse wie ein hochgelegener Hof, umgeben von privaten laubenartigen Balkonen. Eine Brücke verknüpft die Dachterrasse zudem mit dem umgebauten historischen Sulzer-Fabrikgebäude und den im Obergeschoss befindlichen neuen Kinderbetreuungsräumen.

In Anlehnung an den Bestand

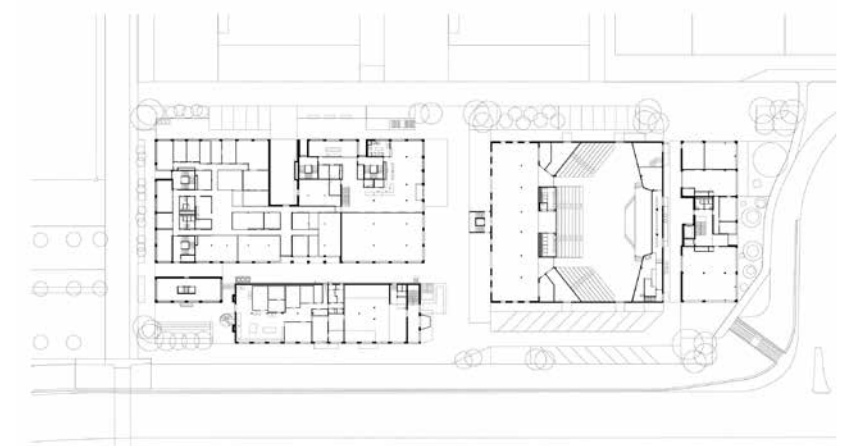
Konstruktion und Fassadengestaltung der Neubauten orientieren sich an der Skelettbauweise markanter Winterthurer Industriebauten, ausgefacht mit vollämmenden Holzelementen. Da sich das Areal an der räumlichen Schnittstelle zwischen den Wohngebieten im Osten und den Arbeitsgebieten im Westen des ehemaligen Sulzer-Areals befindet, wurde mit der Fassadengestaltung die Verbindung zur ortstypischen industriellen Bauweise gesucht. «An der Sulzerallee gelegene, klassische mit gelben Klinkersteinen ausgefachte Betonskelettbauten mit kleinteiligen Fenstern dienen hierfür als Referenz», verrät Alain Ettlín. Das Tragwerk der Neubauten zeichnet sich mit breiten Lisenen und Gurten in Aluminium an der Gebäudehülle ab und ist mit mehrheitlich kleinteiligen Fenstern und Holzelementen ausgefacht. Die Gebäudehülle der Neubauten entspricht dem SIA-Effizienzpfad Energie, SIA 2040. Townvillage ist zudem an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die von der Photovoltaik auf dem Dach erzeugte Energie wird überwiegend im Eigenverbrauch genutzt.

Neues Stadtzentrum als Herausforderung

Winterthur war einst eine klassische Industriestadt, die sich seitdem zunehmend zur Studentenstadt mit stark belebter Altstadt entwickelt hat. Bis Neuhegi jedoch zum zweiten Stadtzentrum wird, bedarf es noch einiger Entwicklungsschritte. Diese sollen unter anderem zwischen ortsansässigem Gewerbe, Vereinen und Initiativen sowie der Stadtentwicklung Winterthur in Fokusgruppen ausgetauscht werden.

Was das Areal mitunter bereichern könnte, wäre laut dem Architekten ein langfristig ansässiges Gewerbe: «Diesbezüglich herrscht noch eine zu hohe Fluktuation. Läden und Gastronomie wären eine wichtige Attraktion, von denen es hier noch zu wenige in Gehdistanz gibt. Stattdessen zieht es die Leute überwiegend in grosse Shopping-Malls der umliegenden Gebiete.» Partnerschaften der Stiftung könnten zur Besserung beitragen, wodurch bereits viele Lernende an verschiedene Industriezweige vermittelt werden konnten. Weiterhin gilt es die logistischen Voraussetzungen zu schaffen. Denn laut Leemann sind die Nachwehen der industriellen Vergangenheit weiterhin spürbar, wodurch potenzielle Verbindungsstrassen wie die St. Gallerstrasse derzeit noch vereinzelt von den Nachbarquartieren abgetrennt sind: «Das ursprüngliche Sulzer-Areal war ausschliesslich Mitarbeitenden zugänglich und wurde deshalb auch als «verbotene Stadt» betitelt. Diese Einflüsse haben somit noch heute Bestand.» ●

Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Bautafel

Objekt Mehrgenerationensiedlung
Townvillage
Standort Winterthur
Fertigstellung 2020
Bauherrschaft Quellenhof-Stiftung

**Projektentwicklung, Projekt- bis
Ausführungsplanung, Gestalterische Leitung,
Teilhauleitung** Eins Architekten AG
Totalunternehmer
Marti Gesamtleistungen AG