

Neubau versus Erhalt

Viele der nach 1945 entstandenen Wohnsiedlungen in der Schweiz sind in Fertigteilbauweise erstellt. Neben Fragen des Erhalts und der Weiternutzung geht es bei diesen Bauten auch um den Umgang mit einem Teil unserer (Bau-)Kulturgeschichte. Beim Studienauftrag für das Areal Rigistrasse in Inwil hat die Jury diese Themen diskutiert.

Text: Andrea Wiegelmann



Während der Nachkriegszeit sorgten neue Wohnsiedlungen für Aufsehen (die Blöcke sind 30 m hoch und damit keine Hochhäuser): Bauten wie die Scheibenhäuser in Inwil bei Baar sind ein wesentlicher Teil der jüngeren Architekturgeschichte.

Der Weiler Inwil zählt zur Gemeinde Baar und grenzt unmittelbar an deren Gewerbe- und Industriegebiet. Er ist Teil der Zuger Agglomeration. Mit rund 1700 Haushalten hat der Weiler die Grösse eines Dorfs. Er ist umgeben von Ackerland und Wiesen und geniesst einen schönen Blick auf den Zugerberg. Seine Entwicklung wurde massgeblich durch die Erstellung von vier hohen Wohnbauten geprägt. In zwei Etappen, 1965 und 1968, entstanden damals sprichwörtlich auf der grünen Wie-

se die Wohnscheiben mit je neun Geschossen und 54 Wohnungen, entworfen und ausgeführt durch die Peikert Bau AG. Bei den Bauten kam erstmals das vom Unternehmen entwickelte Bausystem W62 zum Einsatz, ein modulares System in Beton. Die Grosstafelbauweise entstand in Vorfertigung, nach der Montage auf der Baustelle erfolgte der Ausbau. Das System wurde aufgrund der Erfahrungen am ersten Gebäude weiterentwickelt und bei den beiden später realisierte Scheiben modifiziert eingesetzt.¹

Die parallel und versetzt zueinander angeordneten Bauten mit offenen Erdgeschossen, einer vorgelagerten Balkonzone an der Westfassade und begehbaren Dachterrassen atmen der Geist ihrer Zeit. In ihrer Mitte befindet sich ein zentraler Platz, der heute vor allem zum Parkieren genutzt wird.

In die Jahre gekommen

Die vier Scheiben entstanden in der Zeit der grössten Nachfrage nach Wohnraum in Europa. Dank den



Studio Märkli, Christophe Girot Landschaftsarchitektur.



Oxid Architektur, Schmid Landschaftsarchitekten.

Möglichkeiten der Vorfertigung und des rationalisierten Bauens liessen sich Wohnsiedlungen im grossen Stil realisieren. Die Siedlung Rigistrasse ist eine Zeitzeugin dieser Epoche. Konstruktive und bauphysikalische Mängel zeigten sich erst über die Jahre. So sind heute die Ost- und Stirnfassaden der Bauten mit Wärmedämmung und einer hinterlüfteten Verkleidung aus Eternitplatten versehen. Die Balkone der Westfassaden sind saniert und mit Stahlstützen verstärkt, im offenen Erdgeschoss sind zusätzliche, schräg verlaufende Stützen eingebaut.

Den heute üblichen Anforderungen an Schall-, Brandschutz und Erdbebensicherheit werden die Bauten längstens nicht mehr gerecht, insbesondere die beiden Bauten der ersten Etappe, die mit dem ursprünglichen System W62

errichtet wurden. Zudem sind die Wohnungen nicht rollstuhlgängig. Eine von den Eigentümerinnen² in Auftrag gegebene Zustandsanalyse führte zum Ergebnis, dass der Erhalt der Scheiben und die dafür notwendige Gesamtanierung «unverhältnismässig» und ein «Rück- und Neubau zielführender ist». Dennoch, die Eigentümerinnen wie auch die Gemeinde Baar erkennen das Areal Rigistrasse als «Gebiet von hoher ortsbaulicher Bedeutung» an und respektieren die Wertschätzung seitens der Bewohnerinnen und Bewohner. Auch wissen sie um die Qualität der Grundrisse.

Unter diesen Vorzeichen lancierten die PK V-Zug und die BVK im vergangenen Jahr einen Studienauftrag auf Einladung mit drei Workshops für die Entwicklung des Areals mit Ersatzneubauten. Die

Bebauung sollte etappiert vorgesehen werden, auch, damit die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier umziehen können. Gefordert waren 50% grösser geschnittene Wohnungen für den Mittelstand und 50% kompaktere Wohnungen, die sich preisgünstiger vermieten lassen. Die heutige Ausnutzung von 0.9 sollte auf 1.25 erhöht werden.³ Der Entwurf von Hochhäusern war ausdrücklich zugelassen. Abgeleitet aus dem Bestand war das Angebot der gemeinschaftlichen Nutzung der Sockelgeschosse und deren Verknüpfung mit dem Freiraum nachzuweisen. Auf den Studienauftrag folgen in einem nächsten Schritt die Erarbeitung des Richtprojekts und das Bebauungsplanverfahren. Die Ausloberinnen rechnen mit dem Start der Wettbewerbsphase (für die einzelnen Gebäude) ab 2023.



Studienauftrag Areal Rigistrasse, Inwil / Baar

Studienauftrag auf Einladung mit drei Workshops

EMPFEHLUNG ZUR WEITERBEARBEITUNG

Studio Märkli, Christophe Girot
Landschaftsarchitektur

WEITERE TEILNEHMENDE

Christian Salewski & Simon Kretz Architekten, Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur

jessenvollenweider architektur, Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten

Fawad Kazi Architekt, Hager Landschaftsarchitektur

Thomas K. Keller Architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau

Oxid Architektur, Schmid Landschaftsarchitekten

FACHJURY

Meinrad Morger (Vorsitz), Architekt, Basel; **Elisabeth Boesch**, Architektin, Zürich; **Ute Schneider**, Architektin, Zürich; **Stephan Rotzler**, Landschaftsarchitekt, Zürich; **Beat Jordi**, Bauberater Gemeinde Baar

SACHJURY

Beat Weiss, PK V-Zug; **Matthias Rey**, PK V-Zug; **Stefan Schädle**, BVK; **Nadia Mastacchi**, BVK; **Jost Arnold**, Gemeinderat Baar / Bauvorstand



Die nördlichen drei Scheibenhochhäuser sind im Besitz der Pensionskasse der V-Zug, das südliche in Richtung Inwil gehört der Pensionskasse BVK; der WWZ und der Urban Assets Zug gehört ebenfalls jeweils eine Parzelle des Areals.

Die Magie liegt im Detail

Für uns zeigt sich Exzellenz in der Reduktion auf das Wesentliche, in der Langlebigkeit von zeitlosem Design und im schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen. Dafür perfektionieren wir jedes Detail. Mehr zur Excellence Line auf vzug.com



Schweizer Perfektion für zuhause

Wettbewerb und Workshop

Eingeladen waren sechs Planungsteams aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros mit grosser Expertise für die Aufgabenstellung. Ein gut besetztes Fach- und ein Sachgremium mit Expertinnen aus Architektur, Städtebau, Freiraumplanung sowie Vertreter der Eigentümerinnen und der Gemeindeverwaltung bildete das Beurteilungs-

gremium. Das Gremium begleitete das Verfahren mit Zwischen- und Schlussworkshop, zudem wurden weitere Expertinnen und Gäste für spezielle Fragestellungen hinzugezogen, darunter allerdings keine Vertreterinnen des Heimat- oder Denkmalschutzes.

Für die Entwicklung des Areals haben die Eigentümerinnen und die Gemeinde Baar in einem partizipativen Verfahren Leitsätze

erarbeitet und diese mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals diskutiert. Die Leitsätze bildeten die Basis für die Beurteilungskriterien der Arbeiten. Insbesondere die städtebauliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie die Setzung der Neubauten, die Verkehrserschliessung, die Gestaltung des Freiraums sowie die Möglichkeit der Etappierung mussten nachgewiesen werden.

Etappierung Gebäude Bestand



1. Etappe



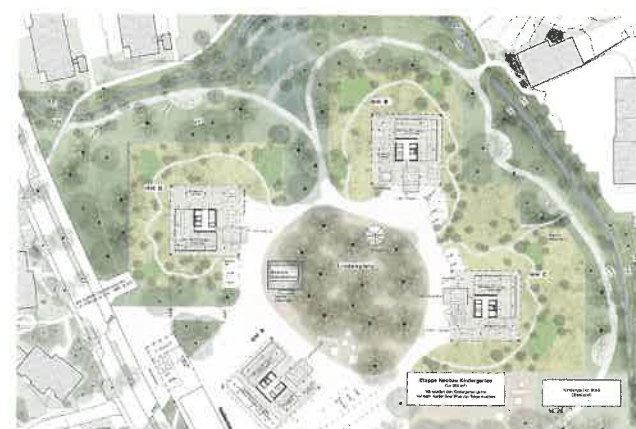
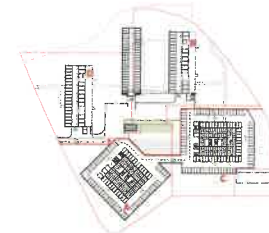
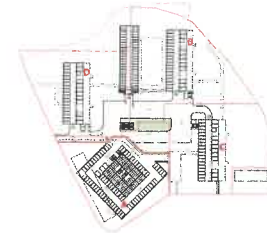
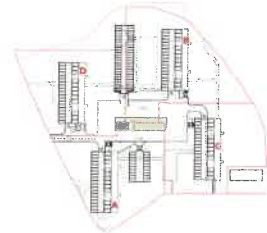
2. Etappe



3. Etappe



Etappierung Parkierung



Ganz oben: Etappierungsvorschlag. Es ist jeweils nur ein Gebäude im Bau, was einen Umzug innerhalb des Quartiers vereinfacht.
Links oben: Auf die Gestaltung des Aussenraums wird besonders grosser Wert gelegt. Die Gebäude sind einem zentralen Platz mit hochgewachsenen Linden zugewandt und von einer Promenade umgeben. **Rechts oben:** Blick ins Quartier. So könnte die Siedlung Rigistrasse in 10 bis 15 Jahren aussehen (die Gestaltung der Architektur erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt).
Oben: Schnitt I, Ost-West, Ansicht Richtung Süden, Mst. 1:2000.

Pläne und Visualisierung: Projektverfassende

In der Endrunde diskutierte die Jury unter der Leitung vom Meinrad Morger schliesslich zwei Projekte: die Arbeit von Studio Märkli mit Christoph Girot Landschaftsarchitektur und die von Oxid Architektur mit Schmid Landschaftsarchitekten.

Während der Entwurf von Studio Märkli mit vier Wohnhochhäusern den Vorgaben des Studienauftrags folgt und damit einen Ab-

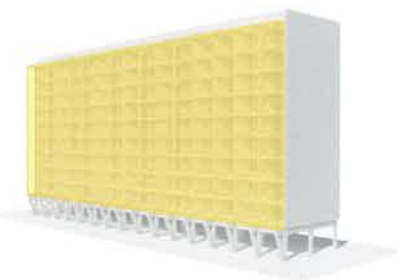
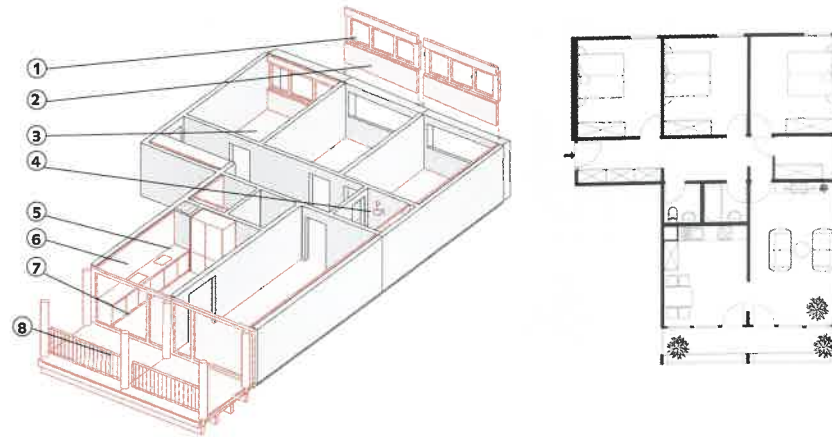
riss der bestehenden Bebauung vorsieht, schlagen Oxid Architektur eine Kombination aus Neubauten sowie dem Erhalt und der Ertüchtigung der zwei jüngeren Scheiben vor. Obwohl dies in der Ausschreibung explizit nicht vorgesehen war, hat das Büro diesen Lösungsansatz in der ersten Zwischenpräsentation vorgestellt und wurde vom begleitenden Gremium auch ermuntert, den Ansatz weiterzuverfolgen.

Komplettersatz

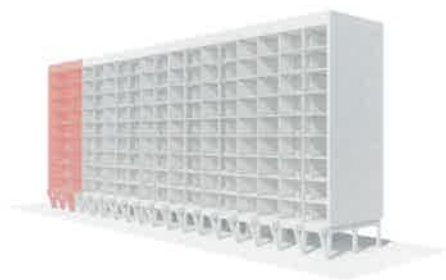
Der Entwurf von Studio Märkli sieht vier rund 50 m hohe Wohnhochhäuser vor, ergänzt um einen zum Dorfzentrum gelegenen eingeschossigen Hallenbau, der öffentliche und gewerbliche Nutzungen beinhaltet. Die Punktbauten nehmen das orthogonale Raster der Scheiben auf, wobei der zum Dorfzentrum orientierte Turm zu diesem gedreht steht. Mit

Rechts: Beispiel einer ertüchtigten Bestandswohnung der ehemaligen 2. Bauetappe. Sanierungsmassnahmen: ① Fensterersatz 3-IV, ② Innendämmung, ③ Trockenestrich, ④ IV-Nasszelle, ⑤ Küche, ⑥ Vorsatzschale, ⑦ Fensterersatz 3-IV, ⑧ Balkonschicht (Sonnen- und Witterungsschutz).

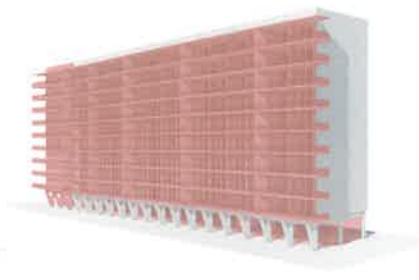
Ganz rechts: Die Grundrisse Wohnungen der Bestandsbauten eignen sich ideal, um die von der Bauherrschaft gewünschte Zielgruppe anzusprechen, Mst. 1 : 300.



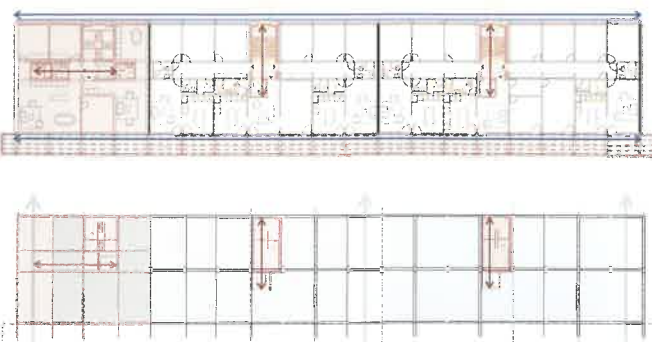
Abbruch Balkonschicht



Anbau Kopf und Einbau Treppenhäuser



Anbau Balkonschicht und Ausbau Sockel



Oben Mitte: Bestand der ehem. 2. Bauetappe ertüchtigen (System W62 bewahren). **Links oben:** ■ Erdbebenertüchtigung Tragwerk; ■ Erdbebenertüchtigung sekundär (bestehende Betonwände im OG); ■ Stahlzugbänder an Plattenstirnen: Anhängen Kopf an Bestand, Sicherung best. Elementbau; ■ Erdbebenertüchtigung primär (eingespannte Betonscheiben). **Rechts oben:** Die Altbauten bekommen eine Auffrischung durch die neue Balkonschicht, die Neubauten stellen eine moderne Interpretation des Themas der Scheibenhochhäuser dar.

Pläne und Visualisierung: Projektverfassende

sounds as good
as it looks

reddot winner 2021

DQOR® SERIES
TWO-WAY INDOOR/OUTDOOR
INSTALL LOUDSPEAKERS

ld-systems.com/dqor

DESIGNED & ENGINEERED IN GERMANY
LDsystems LD
your sound. our mission



*Fachkompetenz für die
herausragende Fassade.*

kabe-farben.ch



KARL BUBENHOFER AG

BEGO® - Decken-Stirnabschalung

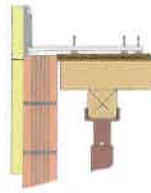
Präzise - schnell - wirtschaftlich!



Nach- und Korrekturarbeiten gehören mit der BEGO® - Stirnabschalung der Vergangenheit an! Mit unserem BEGO® - System erhalten Sie perfekte Abschalungen wobei sämtliche Ausschalarbeiten entfallen.



Die BEGO® - Stirnabschalung ist auch mit Isolation für isolierte Deckenränder oder für Gebäudetrennfugen erhältlich.



ALBANESE®
Baumaterialien

ALBANESE® Baumaterialien AG
Maierenriedweg 1a, 8408 Winterthur
T. 052 213 86 41 • F. 052 213 73 59
info@albanese.ch • www.albanese.ch



Livit bietet dir

Autonomie

Spannende Jobs in unserem
Baumanagement

www.livit.ch

Livit

1.4 liegt die Dichte über dem im Programm formulierten Zielwert. Die Türme stehen auf einem unterirdischen Sockel, in dem sich die Tiefgarage befindet. Die Erdgeschosse sind geöffnet für Gemeinschaftsnutzungen (Velostellplätze, Werkstätten etc.) und mit dem Grünraum verknüpft. Darüber liegen 15 bzw. 16 Geschosse mit zweimal sechs Wohnungen pro Geschoss und zweimal fünf Wohnungen pro Geschoss. Die Grundrisse sind für unterschiedliche Mieterkonstellationen geeignet. Auch den geforderte Anteil an preisgünstigen Wohnungen erfüllt das Projekt. Die Planenden schlagen die Fassade als gekapselte Holzfassade vor. Die Jury hebt mehrfach das Freiraumkonzept hervor, das «von einer Maximierung des Freiraums»⁴ ausgeht: Geplant ist ein zentraler Platz zwischen den Punktbauten, um die Bauten herum Magerwiesen, während der Bereich entlang des Reinbachs als Parklandschaft angelegt ist.

Erhalt und Ertüchtigung

Das Projekt von Oxid Architektur sieht den Erhalt und die Ertüchtigung der zwei «jüngeren» Scheiben vor. Die beiden älteren werden durch zwei Neubauten in Holzbauweise ersetzt. Sie sind ebenso klar strukturiert wie die Bestandsbauten, sodass die städtebauliche Disposition wie auch der Ausdruck der Siedlung erhalten bleiben. Die Arbeit «erbringt den Beleg, dass das



Christian Salewski & Simon Kretz Architekten,
Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur.

Konzept mit einer Teilerhaltung der bestehenden Bausubstanz sozialräumlich begrüssenswert und aus wirtschaftlicher Sicht machbar sein könnte»⁵, bestätigt die Jury. Die Möglichkeit der Ertüchtigung konnten die Planenden in der Schlusspräsentation eindeutig und detailliert nachweisen.

Bei den bestehenden Scheiben wird die Balkonschicht erneuert. Zusätzlichen Wohnraum bietet ein neuer Kopfbau. Die Planenden passen die bestehenden Wohnungen heutigen Standards an, unter anderem durch Innendämmung, den Austausch der Fenster, den Einbau von Trockenestrich sowie barrierefreie Nasszellen. In den Erdgeschossen sind gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen, wobei Gewerbe

und Quartierladen in einer der beiden zum Dorfszentrum orientierten Scheiben untergebracht sind. Die Durchlässigkeit der aufgeständerten Erdgeschosse bleibt erhalten. Auch dieser Entwurf weist den gewünschten Wohnungsmix mit dem entsprechenden Anteil preisgünstiger Wohnungen nach mit je 72 grösser geschnittenen Wohnungen in den ertüchtigten Scheiben und je 99 Wohnungen in den Ersatzneubauten; die Ausnutzung liegt bei 1.25. Der Freiraum gliedert sich durch die verlängerten Wohnscheiben stärker in einen inneren, durchgängigen und unterschiedliche äussere Bereiche. Es entstehen Zonen mit unterschiedlicher Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeit. Zum Dorfszentrum orientiert schlagen die Planenden einen Platz vor und gestalten den Bereich entlang des Bachlaufs mit entsprechendem Gehölz.

Massvolle Dichte

Für die Weiterbearbeitung empfiehlt die Jury einstimmig den Vorschlag von Studio Märkli mit Christoph Girot Landschaftsarchitektur. Als besondere Qualitäten nennt sie den Umgang mit der Landschaft, den «zeitgemässen Umgang mit der angrenzenden Siedlung», zudem sei dies der Projektbeitrag, der «den besten Vorschlag für eine massvolle Dichte» vorsehe und «sich selbstverständlich in den Kontext einbin-



jessenvollenweider architektur, Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten.

det»⁶. Das Beurteilungsgremium sieht «das Potenzial, die Geschichte des Ortes zukunftsgerichtet weiterzuschreiben»⁷.

Man kann diesen Argumenten teilweise folgen, und in der Tat stecken die Wohnbauten dieser Zeit in einem Dilemma. Die widersprüchlichen Anforderungen sind nicht ohne Kompromisse und Verzicht zu lösen: Denkmalschutz und Baukultur, die gewachsene und im Fall von Inwil geschätzte Struktur versus Komfortanspruch und Energieziele. Diese Widersprüche lassen sich nicht auflösen. Im Sinn eines zukunftsweisenden Umgangs mit unserer baulichen Erbe und unter ökologischen Gesichtspunkten muss man sagen: im Zweifelsfall für den Erhalt, zumal, wenn er so qualitativvoll möglich ist.⁸ Denn eine Garantie, dass ein zukünftiger Neubau architektonisch und städtebaulich besser wird als die abzureissenden Scheiben, gibt der Studienauftrag nicht.

Aus Sicht der Eigentümerinnen ist der Neubau die einzig mögliche und tragbare, weil wirtschaftlichere Lösung. Denn ohne Zweifel ist die Ertüchtigung des Bestands nicht kostengünstiger oder verträglicher für die Mieterschaft, auch hier müsste etappiert werden, und jeweils die Mieter eines Hauses müssten umziehen. Und damit stehen Aufwand und Ertrag für die Pensionskassen nicht im richtigen Verhältnis. Zumal erst noch zu beweisen wäre, dass sich mit der Sanierung tatsächlich alle als «schlecht» definierten Eigenschaften des Bestands eliminieren lassen. Die Gefahr, dass die Wohnungen heutigen Komfortansprüchen nur bedingt genügen, besteht. Und damit auch die Gefahr einer Begrenzung des Mietzinses.

Doch in Inwil schätzen die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Scheiben, die Siedlung ist akzeptiert, und damit kann «... der Lösungsvorschlag auf historisch-kultureller Ebene, auf gesellschaftlicher und auf städtebaulicher Ebene für die Alltagsgestaltung ... einen willkommenen Beitrag darstellen ...»⁹, meint die Jury zum Beitrag von Oxid Architektur. Dennoch, die Empfehlung für den Abriss steht.



Fawad Kazi Architekt, Hager Landschaftsarchitektur.

Die Qualitäten der siegreichen Arbeit sind ohne jeden Zweifel gegeben. Jedoch muss angesichts des Juryentscheids auch die Frage erlaubt sein, warum der Freiraum derart wichtig bewertet wird, wenn man in Inwil in fünf Minuten in allen Richtungen im Grünen ist. Vier Punkthochhäuser schaffen eine eindeutige städtische Silhouette am Übergang zum Landschaftsraum. Sie stehen in einem Dorf und grenzen an einen Dorfkern, der in der Ortsbildschutzzone liegt. Die umgebende Bebauung ist maximal viergeschossig.

Die vier hohen Punkte bringen einen neuen Massstab in den Weiler und setzen damit, wie einst die Scheiben, den Startpunkt für eine Entwicklung, die Inwil voraus-

sichtlich vollständig in die Agglomeration Baar-Zug aufgehen lassen wird – der Weiler wird verschwinden. Das meint das Beurteilungsgremium wohl, wenn es schreibt, der Entwurf habe das Potenzial, «die Geschichte des Ortes zukunftsgerichtet weiterzuschreiben»⁷.

Es stellt sich also ganz grundsätzlich die Frage, ob dies die richtige Lösung für Inwil ist und welches Signal von diesem Entscheid ausgeht. Und noch grundsätzlicher müssen wir uns fragen: Können wir zukünftig Gebäude zum Abriss freigeben, wenn der Erhalt möglich ist? Wie nachhaltig kann ein Ersatzneubau überhaupt sein, wenn dafür Gebäude weichen müssen, die gerade einmal 60 Jahre alt sind? Würde wir heute beim Abriss den



Thomas K. Keller Architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau.

Fotos: EBP Schweiz

Anteil an verbauter grauer Energie berücksichtigen, könnten wir uns das gar nicht mehr leisten.¹⁰ Im Zeitraum von 1945 bis 1980 sind in der Schweiz gut 30000 Wohnbauten und Siedlungen mit jeweils über 20 Wohnungen entstanden.¹¹ In Anbetracht unserer begrenzten Ressourcen ist es schlicht nicht mehr vertretbar, den Ersatzneubau als beste aller möglichen Lösungen zu denken. •

Andrea Wiegmann, Architektin und Verlegerin

Anmerkungen

1 Siehe auch: Bauforum Zug, Zuger Heimatschutz, Bewahrt, erneuert, umgebaut. Blick auf die Nachkriegsarchitektur im Kanton Zug, Zürich 2019.

2 Der Studienauftrag wurde beauftragt von der V-Zug AG (Pensionskasse V-Zug) und der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich. Das Areal gehört den Grundeigentümerinnen PK V-Zug, BVK, WWZ Energie AG und der Urban Assets Zug AG.

3 Die angrenzenden Wohngebiete verfügen über Ausnutzungen von 0.7 und 0.8, der alte Ortskern von 0.5 bis 0.7.

4 Pensionskasse V-Zug, BVK, Studienauftrag Areal Rigistrasse, Inwil/Baar, Schlussbericht, Baar 2021, S. 12.

5 Ebd., S. 34.

6 Ebd., S. 12.

7 Ebd., S. 13.

8 Im Fall des Bausystems W62 wurde bereits der Nachweis für eine mögliche Ertüchtigung erbracht. 2012 hat p-4, das Nachfolgeunternehmen der Peikert Bau, die Scheibe Riedmatt 2/4 in Zug saniert.

9 Ebd., S. 34.

10 Vergleiche dazu: Rolf Frischknecht, René Itten, Franziska Wyss, Katrin Pfäffli, Viola John, «Richtwert Gesamtumweltbelastung Gebäude», Vortrag, Seminar Forschen für den Bau im Kontext Energie und Umwelt, ETH Zürich 2014, hier insbesondere der Abschnitt «Wohnbauten». Abrufbar auf www.researchgate.net/publication/267632951_Richtwert_Gesamtumweltbelastung_Gebäude (aufgerufen am 27.6.2021).

11 Bundesamt für Statistik (Hg.), Wohngebäude nach Bauperiode und Anzahl Wohnungen im Gebäude, Stand 31.12.2019, abrufbar auf www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/gebäude/periode.assetdetail.14407251.html (aufgerufen am 27.6.2021).



Weitere Pläne und Bilder auf bit.ly/areal-rigistrasse-inwil

Der Spezialist für Betonschutz und Betonkosmetik

www.desax.ch

SRF, Zürich
Architektur: Penzel Valier

Graffitienschutz
Betonschutz
Desax-Betonkosmetik
Betongestaltung
Betonreinigung

DESAX
Schöne Betonflächen

DESAX AG
Ernetschwilstr. 25
8737 Gommiswald
T 055 285 30 85

DESAX AG
Felsenastr. 17
3004 Bern
T 031 552 04 55

DESAX SA
Ch. des Larges-Pieds
1024 Ecublens
T 021 635 95 55