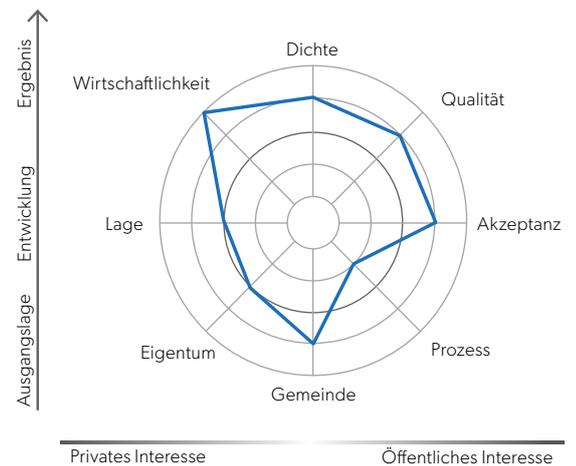


densipedia.ch_Altdorf UR

Die Wohnsiedlung Turmmatt wurde saniert und erweitert statt rückgebaut

Die Arbeitersiedlung Turmmatt in Altdorf entsprach nicht mehr den zeitgemässen Wohnbedürfnissen. Statt die marode und unternutzte Siedlung abzureissen, gelang es engagierten Personen, sie zu sanieren und zu erweitern. Dabei spielte die Gemeinde eine wichtige Rolle, denn sie verlangte den Erhalt der Siedlung. Ihr war es wichtig, entweder den Bestand weiterzuentwickeln oder ihn durch ein qualitativ hochstehendes Projekt zu ersetzen. Die Wohneinheiten konnten schliesslich markttauglich aufgerüstet werden und erfüllen heute die Ansprüche der Interessenten. Die Struktur der ursprünglichen Siedlung lässt sich noch immer gut ablesen.



Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto

ZVR



Die privaten Gärten scheinen noch zusammenzuhängen. Ein Blick zwischen die sanierten Einfamilienhausreihen mit neuen Nebenbauten (links) und Anbauten aus Holz (rechts). Foto: M. Schlatter, HSR

Ausgangslage

Die Gemeinde Altdorf ist Hauptort des Kantons Uri und liegt im unteren Reusstal in der Reussebene. Die Arbeitersiedlung Turmmatt befindet sich südöstlich des historischen Altdorfer Ortskerns. Sie wurde in den 1940er-Jahren von den nahen Draht- und Gummiwerken für deren Angestellte erbaut. Die günstigen Wohnkonditionen banden die Arbeiter langfristig ans Unternehmen. Doch die Wohnansprüche stiegen, während die Bausubstanz fortwährend alterte. Zuletzt wurden die Häuser den heutigen Ansprüchen kaum mehr gerecht. Der Investitionsstau führte zu sinkenden Mieterträgen und zu einem zunehmenden Leerstand. Dies veranlasste die Grundeigentümerin, einen lokalen Architekten und Immobilienentwickler mit einem Projekt zu beauftragen. Er sollte eruieren, wie die Wohnsiedlung Turmmatt saniert bzw. weiterentwickelt werden könnte.

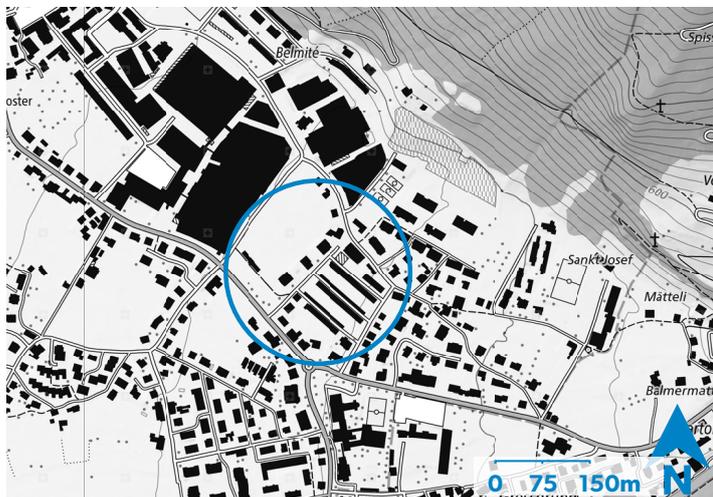
Kennziffern

- Einwohnerzahl: 9'211 (2016)
- Arealgrösse: 13'695 m²
- Ausnutzungsziffer AZ: 0,59
- Wohneinheiten WE: 47
- Bruttogeschossfläche: 8'138 m²
- Parkplatz-Koeffizient: 3,23
- ÖV-Güteklasse: B (gute Erschliessung)
- Gemeindetyp BFS: Städtische Gemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration

Bewertung

Lage

Die Gemeinde Altdorf nimmt als Kantonshauptort Zentrumsfunktionen für den ganzen Kanton wahr. Die Wohnsiedlung Turmmatt liegt gut 800 Meter vom Zentrum entfernt am südöstlichen Siedlungsrand. Altdorf ist gut an das übergeordnete Strassen- und ÖV-Netz angebunden. Auch die Turmmatt ist bestens an den ÖV angebunden. Der Bus fährt regelmässig ins historische Zentrum oder zum Bahnhof. Läden mit Gütern für den täg-



Lage des Turmmatt-Areals. Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

lichen Bedarf, eine Apotheke oder ein Arzt finden sich dort genauso wie der nächste Kindergarten oder die nächste Primarschule.

Gemeinde

Der Gemeinderat Altdorf erkannte im Jahr 2004, dass die Siedlung wertvoll war und wollte sie nicht ohne Weiteres ersetzen lassen. Er überlegte deshalb sie entweder unter Schutz zu stellen oder für zukünftige Planungen auf dem Areal ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen. Der Gemeinderat stand in diesem Moment für Qualitäten ein – und holte sich dafür die Unterstützung der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons, die sogar das Bundesamt für Kultur einschaltet. Mit ihren Überlegungen bewirkte die Gemeinde, dass die Eigentümerin und die involvierten Akteure, die bereits einen Gestaltungsplan ausgearbeitet hatten, ihr Augenmerk neu auf die bewahrenswerten Qualitäten der Siedlung richteten, um diese zu erhalten und zu stärken. Weiter brachte sich die Gemeinde nicht in den Prozess ein. Die Wohnsiedlung Turmmatt musste sie bis heute nicht unter Schutz stellen.

Eigentum

Das Areal gehörte lange Zeit den privat geführten Draht- und Gummiwerken. Die Grundeigentümerin gab im Jahre 1997 eine Studie in Auftrag, um das Entwicklungspotenzial ihrer Wohnsiedlung zu beurteilen. Die Studie empfahl, die Siedlung abzubrechen und das Areal neu zu bebauen. Das Studienergebnis bewog die Grundeigentümerin, das Areal an einen Investor zu verkaufen. Der mit der Studie beauftragte Architekt erklärte sich im Jahr 2002 bereit, das Areal zu übernehmen, wenn die Gemeinde den von ihm entwickelten Quartiergestaltungsplan für Neubauten bewilligen würde. Soweit kam es aber nicht. Gebaut wurde schliesslich nach einem ganz anderen Plan – und mit einem weiteren Architekturbüro, das als Mitinvestor einstieg. Die sanierten und erweiterten Reiheneinfamilienhäuser sind heute alle in Privatbesitz. Auch die Neubauten beherbergen Eigentumswohnungen, die alle ab Plan verkauft werden konnten.

Prozess

Der Architekt und Immobilienentwickler, den die Grundeigentümerin als ersten Investor gewonnen hatte, übernahm eine zentrale Rolle im Gesamtprozess. Er erarbeitete den ersten Quartiergestaltungsplan. Nachdem klar geworden war, dass die Gemeinde den Plan nicht bewilligen würde, suchte er nach neuen Wegen, um die Siedlung Turmmatt weiterzuentwickeln. Dafür holte er ein zweites Architekturbüro ins Boot, was den Prozess äusserst positiv beeinflusste. Das neue Büro erkannte die bestehenden Qualitäten und schlug vor, den identitätsstiftenden Grünraum zu erhalten. Dazu liessen die Neuen ein Landschaftsarchitekturbüro ein Freiraumkonzept erarbeiten. Dieses sah getrennte Privatgärten, Spielstrassen und einen gemeinschaftlichen Spielplatz vor, um die Qualitäten der Aussenräume zu sichern. Den neuen Quartiergestaltungsplan bewilligte die Gemeinde im Jahr 2005. Nach über sechs Jahren Planungs- und Entwicklungszeit wurde die letzte Umbaustufe 2010 abgeschlossen. Während der Bauarbeiten kam es zu einigen nachträglichen Änderungen am Quartiergestaltungsplan. So wurden beispielsweise eingeschossige Nebenbauten eingefügt (Geräte- und Veloräume). Sämtliche Änderungen wurden im November 2009 vom Urner Regierungsrat bewilligt.



Die Erschliessungsstrassen wurden zu Wohnstrassen. Wo früher noch Autos fuhren, können Kinder heute unbesorgt spielen. Foto: M. Schlatter, HSR

Akzeptanz

2005 bewilligte die Gemeinde den neuen Quartiergestaltungsplan. Der Plan sah auf den Grünflächen und Pflanzgärten zwischen den bestehenden Reihenhäusern neue Zeilen von «Hofhäusern» vor. Die Architektinnen und Architekten erfassten rechtzeitig, dass die Hauptqualität der Wohnsiedlung – die grossen Gärten – durch die Neubauten zerstört würde. Statt die «Hofhäuser» zu bauen, erstellten die Investoren am Rande der Wohnsiedlung zwei neue Mehrfamilienhäuser, die sich gut im Quartier einpassen. Um die bestehenden Reihenhäuser marktauglich und wirtschaftlich zu sanieren, waren zudem einige bauliche Anpassungen nötig. Neben einer gemeinsamen Tiefgarage erhielt jedes Reihenhäuser einen Anbau zum Garten hin sowie eine Terrasse. Wichtig war den Architekten, die Balance zwischen den modernen Wohnansprüchen der Käufer und dem Erhalt der Bausubstanz zu wahren. Im Inneren der Reihenhäuser blieben Holztreppen und -balken erhalten. Die Erschliessungsstrassen wurden durch verkehrsberuhigende Massnahmen zu Wohnstrassen, wodurch die Wohnqualität erhöht wurde. Neu fand auch ein Sport- und Spielplatz in der Siedlung Platz. Dieser wird von den Kindern sehr geschätzt und genutzt. Die sanierte Turmmatt lockte denn auch zahlreiche Familien an.

Dichte

Die Siedlung Turmmatt wurde mit der Sanierung und der Erweiterung in mehrfacher Hinsicht verdichtet. Die effektive Ausnützung erhöhte sich von 0,35 auf 0,59 (AZ). Die Wohnungszahl stieg dank der beiden Neubauten von 31 auf 47. Neu wohnen 151 Personen in der Siedlung, bisher waren es 122. Obwohl die Wohnsiedlung Turmmatt dem gestiegenen Flächenbedarf pro Kopf nachkommen musste und die Geschossflächen mit dem Umbau von 4'795m² auf 8'138m² deutlich erweitert wurden, erhöhte sich die Personendichte von 89 Personen pro Hektare auf 110.

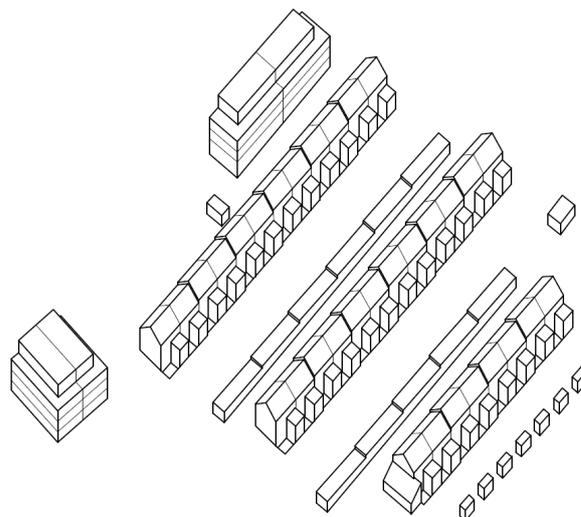
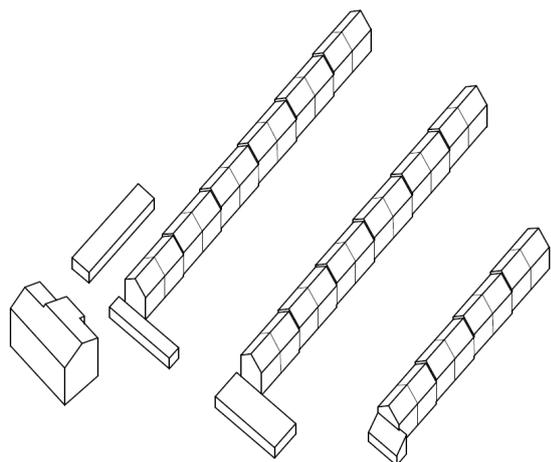
Qualität

Die drei erhaltenen Reihenhäuserzeilen bilden nach wie vor das Grundgerüst der Turmmatt. Auch weitere strukturierende Elemente wie die Privatgärten, die Vorgärten oder die Erschliessungsstrassen wurden grösstenteils bewahrt. Die mit Holz eingekleideten Anbauten und die Nebenbauten führen die Grundidee der Zeilenbauten. Die Zeile aus Nebenbauten trennt die Wohnstrassen von den Privatgärten ab. Private und öffentliche Räume werden somit klarer ausformuliert. Der Gartenraum zwischen den Häuserzeilen wurde leicht abgesenkt, damit der Keller als volles Wohngeschoss genutzt werden kann.

Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit war Auslöser und Treiber der Entwicklung auf der Turmmatt. Nachdem klar geworden war, dass die Liegenschaften nicht ohne Weiteres Neubauten weichen durften, drehte sich vieles um die Frage, wie die Siedlung wirtschaftlich saniert werden könne. Um die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung abzuklären, wurden verschiedene Gutachten erstellt. Die Ergebnisse zeigten, dass die Sanierung der Reiheneinfamilienhäuser getragen werden könnte, wenn sie durch den Verkauf anderer Liegenschaften quersubventioniert würde. So kam es, dass zur Sanierung der Turmmatt zusätzlich zwei Neubauten erstellt wurden.

Dennoch hielt sich das Investorenrisiko in Grenzen, denn sämtliche Reihenhäuser konnten vor Beginn der Sanierung verkauft werden. Der Preis pro Liegenschaft lag zwischen 600'000 und 630'000 Franken. Der schnelle Verkauf der Häuser übertraf die Erwartungen. Die gesamte Wohnsiedlung konnte deshalb in zwei statt in vier Etappen abgeschlossen werden.



Die Siedlung Turmmatt vor der Verdichtung (links) und nachher (rechts). Die Struktur der Siedlung blieb erhalten. Die zwei neuen Mehrfamilienhäuser wirken in der Illustration dominant, ordnen sich vor Ort aber dem Bestand unter. Quelle: Institut Urban Landscape IUL ZHAW

Zusammenfassung

Die Gemeinde beeinflusste den Prozess insgesamt nur wenig, aber in wesentlichen Punkten: Der Gemeinderat Altdorf wollte die Wohnsiedlung Turmmatt schützen. Er verlangte qualitätssichernde Verfahren und den Erhalt der Qualitäten der Siedlung.

Über einen ungewöhnlichen Prozess resultierte eine qualitativ hochstehende und massvoll verdichtete Wohnsiedlung, die den Ansprüchen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht wird. Das Erscheinungsbild der heutigen Wohnsiedlung ist das Highlight des vorliegenden Beispiels: Es ist gut erkennbar, wie sorgfältig mit der bestehenden Bausubstanz umgegangen und wie passgenau die neue Bausubstanz in das Bestehende eingefügt wurde. Das Zusammenspiel von bestehender und neuer Bausubstanz steigert die Wohnqualität der Siedlung. Zudem erzielten die Architekten und Architektinnen eine Balance zwischen den Ansprüchen der Käufer und dem Erhalt der Bausubstanz. Die Auszeichnung der Siedlung mit dem Denkmalpreis 2011 bestätigt dies.

Besondere Stärken aus der Sicht von EspaceSuisse

- Das Beispiel zeigt, wie Arbeitersiedlungen verdichtet werden können, ohne ihre ursprüngliche Qualitäten einzubüssen.
- Die Gemeinde erwirkte, dass nicht die erstbeste Lösung umgesetzt wurde. Zudem stellte sie das gute Resultat über den korrekten Prozess: Sie bewilligte nachträglich Änderungen am Gestaltungsplan, die zum Gelingen des Projekts beitrugen.
- Die Investoren zeigten viel Herzblut und gingen viele Extrarunden, ohne sich von den schwierigen Umständen entmutigen zu lassen.

Weiterführende Informationen

2011. Erfolgreiche Verjüngungskur. Ausgabe 1. Heimatschutz Patrimoine, Zürich.

2016. Kriterien und Strategien zur Verdichtung von Siedlungsstrukturen der Nachkriegszeit. Institut Urban Landscape IUL (ZHAW), Winterthur.

2018. Vertiefungsarbeit Karin Rüthemann. MSE MRU HSR, Rapperswil.