URBANE VORSTADTSIEDLUNG

Das Quartier Neugrüen in Mellingen ist die erste in Minergie-A-Standard realisierte Siedlung der Schweiz. Sie setzt damit neue Massstäbe in Sachen Nachhaltigkeit. «Neugrüen» definiert aber auch die Formen des Zusammenlebens neu, rüttelt das vorstädtische Siedlungskonzept doch an der traditionellen Vorstellung vom Eigenheim in ländlicher Umgebung. Wir haben uns die Siedlung angeschaut.

TEXT Christina Horisberger FOTOS Jürg Zimmermann

Situationsplan

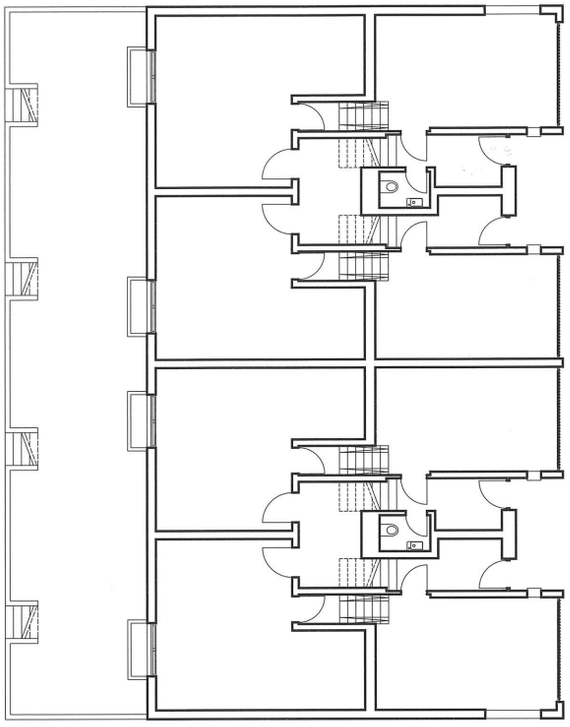
Das historische Städtchen Mellingen im Kanton Aargau liegt vor den Toren Badens und gehört zum direkten Einzugsgebiet der Bäderstadt. Mit der neuen Bahnhaltestelle Mellingen-Heitersberg – einer Verkehrsdrehscheibe mit gedecktem Busbahnhof, Parkdeck, Tankstelle und «Coop» – gehört Mellingen neu aber auch zum Zürcher Agglomerationsgebiet. Diese raumplanerische Überschneidung führt aktuell zu einer erhöhten Wohnbautätigkeit in der Gemeinde. Zum einen entlang der fast im Zehnminutentakt bedienten Buslinie von der Bahnstation ins Zentrum, aber auch auf der anderen Seite der Reuss im Westen. Hier beziehungsweise am äusseren Siedlungsrand wurde im Juni dieses Jahres das Quartier Neugrüen fertiggestellt.

Auf einer Fläche von 31 000 m² liess die CSA Real Estate Switzerland , eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung , 130 Etagenwohnungen und 68 Reiheneinfamilienhäuser durch Dietrich Schwarz Architekten, Zürich, realisieren. Für schweizweites Aufsehen sorgte die Siedlung mit einem innovativen und konsequenten Nachhaltigkeitskonzept (Minergie-P-ECO, Minergie-A-ECO und Gütesiegel greenproperty), das nicht bei der Gebäudetechnik haltmacht, sondern ganz dezidiert neue Massstäbe in Bezug auf die Wohnqualität und das Leben innerhalb der Siedlung setzt. Obwohl die Anlagegruppe CSA RES mit dem Quartier Neugrüen ökonomische Interessen verfolgt, ist die Belebung der Siedlung mittelfristig angelegt: Ziel ist es, dass bis in drei Jahren alle Einheiten, die 68 Reihenhäuser (4,5 und 5,5 Zimmer) und Wohnungen (2,5 bis 3,5 Zimmer) in den viergeschossigen Punkthäusern vermietet und verkauft sind (Quelle: Aargauer Zeitung, 5. Juli 2014).

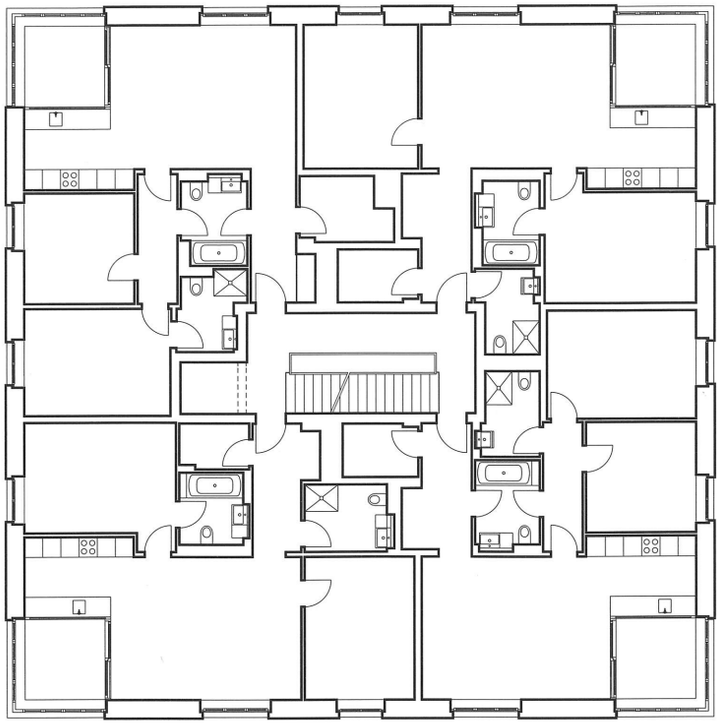
Dem Einfamilienhaus eine Form geben

Dieses Ziel basiert auf einer realistischen Einschätzung des Wohnungsmarktes im Raum Mellingen/AG, einer Agglomerationsgemeinde, die sich neu ausrichtet. Bautechnisch erfüllt das Quartier Neugrüen das wachsende

Aussenraum, Spielflächen und «Pocket Parks» sind im Quartier Neugrüen durchgestaltet: ein Angebot für Begegnung und Interaktion.



Grundriss Erdgeschoss gekoppelte Doppelhaus-Einheiten



Regelgrundriss Punkthaus

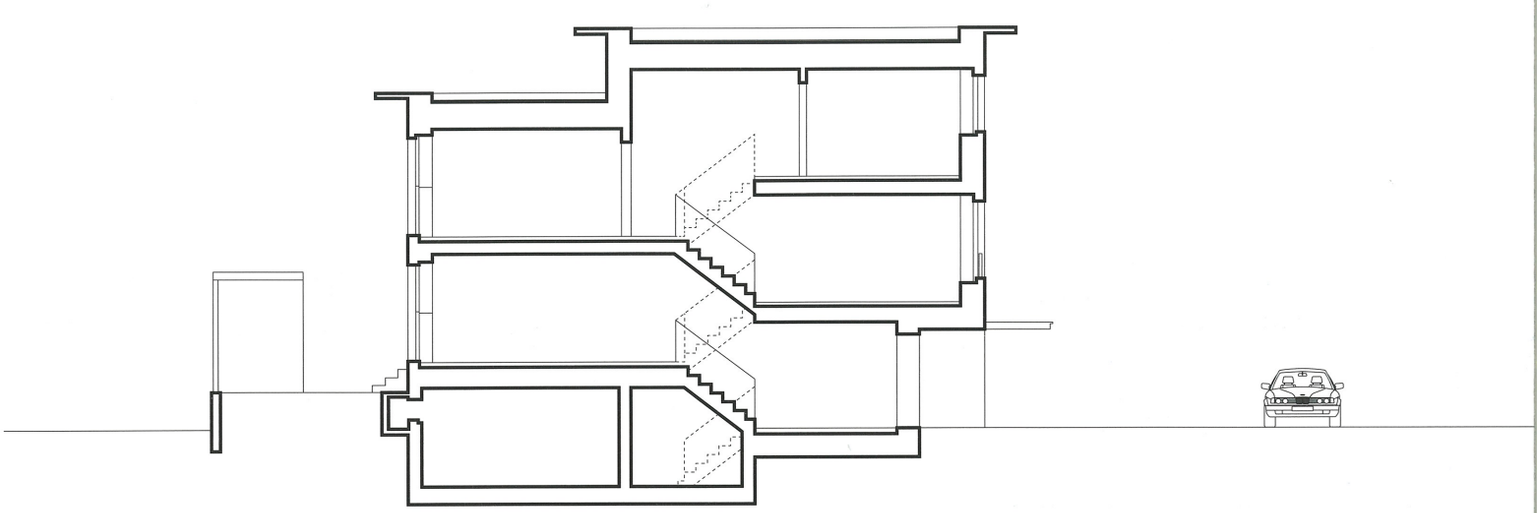
Bedürfnis des Mittelstandes nach energieeffizientem und verantwortungsvollem Bauen. Bezüglich Wohnqualität und Zusammenleben im Quartier verfolgten die Akteure hingegen ein wagemutiges Konzept, das sich aktuelle Siedlungskonzepte «taktgebender» Wohnbaugenossenschaften wie etwa in Zürich zum Vorbild genommen hat. Aber auch andere Bilder und Analogien drängen sich auf: Die Zeilenbauten erinnern mit ihren Schindelfassaden an beschauliche Arbeitersiedlungen, wie sie um 1900 in Industriestädten wie Winterthur gebaut wurden. Mit ihren Wohnstrassen und definierten Begegnungs- und Spielflächen erinnert die Siedlung auch an niederländische Reihenhäuser: Bauen auf begränztem Raum, aber mit allem Komfort. Nachhaltigkeit allerdings nicht nur baulich, sondern auch auf einer sozialen Ebene.

Mit dem Auto bis zum Haus

Wenn man sich von der Lenzburgstrasse her der Siedlung nähert, fällt als Erstes ein kompakter Riegel aus mehrgeschossigen Bauten mit Wohnungen und Gewerbefläche im Erdgeschoss auf. Die ausgefranste und heterogene Siedlungsstruktur sowie die stark frequentierte Ausfallstrasse haben die Architekten nicht negiert. Vielmehr wurde hier bewusst ein kleinstädtisches Szenario geschaffen mit breitem Trottoir und grossen Schaufensterflächen. Die kleinstädtische Organisation fördert eine Konsolidierung dieses ansonsten sehr heterogen gebauten Quartiers, das seit letztem Jahr auch über ein eingeschossiges Einkaufszentrum verfügt. Hinter diesem klammerförmigen, mehrteiligen Riegel entwickelt sich die eigentliche Siedlung mit den Reihenhauszeilen und Punkthäusern, dem «Dorfplatz», den Kinderspielplätzen und sogenannten «Pocket Parks». Diese sind immer auf ein Punkthaus bezogen und schaffen eine Pufferzone zu den Reihenhäusern. Im Quartier Neugrüen wird das Auto bewusst nicht negiert. Über eine Zufahrtstrasse und gepflasterte Stichstrassen entsteht ein Netz von Langsamverkehrswegen, die sich als Spiel- und Begegnungsorte anbieten. Zusammen mit den Grünflächen, «Pocket Parks» und Spielplätzen ist eine vielfältige Struktur unterschiedlicher Aufenthaltsqualitäten entstanden, wie sie in der traditionellen modernen Vorstadt zu finden sind. Jedes Reihenhaus verfügt über eine eigene Garage.

Wohlfühlen durch Wärme

«Neugrüen» hat bei den Bewohnern Mellingens offenbar für gemischte Gefühle gesorgt. Mit der Verballhornung «Neugrau» (Paul Schneeberger in «Equity» 11/2014) wird allerdings kaum die atmosphärisch warme und baulich hochstehende Qualität der Häuser gemeint sein können: Äusserst harmonisch und stimmig kombinierten die Architekten die ländlich assoziierten Schindelfassaden und Holzschiebeläden mit einem urbanen, sandfarbenen Mineralsteinsockel und entsprechender Dachuntersicht (Flachdach mit Solarthermie). Im standardisierten Innenausbau schaffen nachhaltige, neutral gewählte und warme Materialien wie geöltes Eichenparkett und Holzfensterrahmen mit den farblich abgestimmten Innenausbauten eine wertige behagliche Wohnambiance. Das Split-Level-Konzept der Reihenhäuser verhindert eine Schlauchwirkung der schmalen Einheiten, erzeugt im Gegenzug allerdings auch kleinteilige Raumverhältnisse. Diese wurden mit nahezu quadratischen Zimmergrundrissen wettgemacht, die eine flexible Nutzung der einzelnen Zimmer ermöglichen.



Schnitt Reihenhaus mit Split-Level und dazugehörigem Aussenraum.

Urbane Begegnungsformen

Es stellt sich die Frage, ob Eigentum Suchende diesen schüsselfertigen Ausbau – sogar die Rohre für die Sonnenschirme auf dem 22 m² grossen Sitzplatz sind fix – überhaupt als eine Qualität annehmen. (Sowohl die Miet- wie Eigentumseinheiten sind gleichermassen standardisiert.) Doch auch für Wohnhäuser im Eigentum ist das Interesse da. Wer in das Siedlungsgefüge als Besucher oder gar Interessent «eintaucht», findet sich in einer überraschenden Umgebung wieder. Alles, was es für das urbane oder zumindest vorstädtische «Wohn-Feeling» braucht, haben die Architekten und Planer als festes Angebot bereitgestellt. Möglichkeiten für Begegnung und Interaktion sind zahlreich vorhanden. Sicher wird der Faktor Zeit mitbestimmen, wie sich das Leben in der Siedlung zukünftig entwickelt. Die Zusammensetzung der bereits eingezogenen Mieter und Eigentümer ist heterogen. Sicher ist aber: Wer von einem Eigenheim auf dem Land mit einem hohen Mass an Intimität träumt, wird im «Neugrüen» nicht bedient. Abgrenzungsmöglichkeiten bieten die schmalen Reihenhauseinheiten kaum. Die Wohnungen in den Punkthäusern verfügen über eine Loggia, die diesen Anspruch erfüllt. Bei den Reihenhäusern liegen nicht nur die Sitzplätze dicht an dicht und sie mit ihrer erhöhten Lage gut einsehbar. Zwischen Garagenvorplatz auf der Rückseite und dem nächsten Gartensitzplatz gibt es ebenfalls keine räumliche Trennung. Diese herbeigeführte Nähe ist für schweizerische Verhältnisse – ganz im Gegensatz zu den Niederlanden – gewöhnungsbedürftig. Durchaus aber möglich, dass sich mit der Verdichtung diese Siedlungsbauweise auch im Grünen als richtig erweist, um für alle nachhaltigen, komfortablen, erschwinglichen und – last but not least – sozialen Wohn- und Lebensraum anzubieten. An das Hochhaus – über lange Zeit ein No-Go – haben wir uns ja auch gewöhnt. ■

Der Dorfplatz mit Brunnen und (geplantem) Restaurant bietet sich für Pétanque geradezu an.