

«Sie waren nie für die Ewigkeit gedacht»

Von vier Scheibenhäusern in Inwil gehören drei der Pensionskasse V-Zug. Projektleiter Christoph Graf verteidigt die geplanten Hochhäuser.

Interview: Linda Leuenberger

Warum wollen Sie die Scheibensiedlung abreißen, anstatt sie zu sanieren?

Christoph Graf: Dem ganzen Prozess ging die Frage voraus: Was machen wir mit diesen Häusern? Denn es war klar, dass starke Eingriffe nötig wären, etwa was Brandschutz angeht oder Statik, Behindertengerechtigkeit, Schallschutz, Energie und Komfort. Wir sind zum Schluss gekommen, dass eine Sanierung gerade bei den beiden älteren Scheibenhäusern praktisch unmöglich wäre. Und bei den anderen beiden mit riesigem Aufwand verbunden.

Das Architekturbüro Oxid hatte im Studienauftrag aber bewiesen, dass eine Sanierung möglich wäre. Die Jury war auch dieser Meinung.

Würden wir so vorgehen wie von Oxid vorgeschlagen, würde es wohl funktionieren. Aber wir müssten zwei Häuser bis auf ihre Skelette zurückbauen, die anderen beiden abreißen. Im Vergleich hatte der Vorschlag des Studios Märkli das grössere Potenzial.

Inwiefern das grössere Potenzial?

Vor allem städtebaulich. Heute stehen die Häuser versetzt und man kann zwischen ihnen durchblicken. Im Entwurf von Oxid würden die Scheiben länger und breiter, man könnte nur noch aus wenigen Blickwinkeln zwischen den Scheiben hindurchsehen. Das wäre wie eine Wand.

Im Jurybericht ist auch von diesen «städtebaulichen Qualitäten» die Rede. Würden die Bewohner und Anwohnerinnen diese auch als so wichtig einschätzen?

Wir haben die Bewohnerinnen und Anwohner zu Mitwirkungsanlässen eingeladen und mit ihnen den Dialog gesucht. Sie bewerten den Freiraum als äusserst wichtig. Und auch die Idee für die Hochhäuser ist nicht auf Ablehnung gestossen. Sie werden deutlich höher als die Scheiben heute, dafür aber schlanker, man hat mehr Durchsicht. Und einen grösseren Freiraum.

Es fragt sich, ob eine Sanierung am Freiraum scheitern sollte, also daran, dass die Jury den einen Garten hübscher fand als den anderen.

Das würde ich nicht so sagen. Hätten wir die Häuser mit wenig Aufwand sanieren können, hätten wir das natürlich getan. Aber wir reden hier von enormen Eingriffen. Und von relativ wenig Bausubstanz, die erhalten bliebe. Es geht weniger um den Garten als um die Anordnung der Gebäude. Die vier Hochhäuser wären Punktbauten, der Freiraum maximal. Der Übergang zur Nachbarschaft und zum Dorfkern ist besser gelöst. Kein Quadratmeter muss bebaut werden, der nicht heute schon bebaut ist. Wir wollten die Chance ergreifen und dasjenige Projekt



Rückansicht der Scheiben in Richtung Zug und Baar.

Bild: Stefan Kaiser (Baar, 10. 10. 2023)

umsetzen, das städtebaulich überzeugt und mehr Wohnraum bietet.

Ist es für Inwil überhaupt wünschenswert, mit vier Hochhäusern weiter zu verstärken und quasi zu einem Quartier von Zug zu werden?

Haben Sie das Foto gesehen, als die Scheiben gerade eröffnet wurden? Die Siedlung stand auf der grünen Wiese. Seither wurde rund um die Scheiben herum gebaut, vor allem in die Breite. Jetzt ist der Punkt gekommen, an dem man nicht weiter in die Breite baut, sondern in die Höhe. Natürlich muss dafür nicht zwingend ein Hochhaus hin. Aber das war nach Meinung der Jury an diesem Ort die beste Möglichkeit, um zu verdichten. Die Hochhäuser werden prominent sein, klar, so wie die Scheiben damals. Genau gleich haben die Hochhäuser das Potenzial, dass sich die Leute mit der Zeit mit ihnen identifizieren.

Sie planen etwa 105 preisgünstige Wohnungen, mit denen Sie keinen Gewinn machen dürfen. Wie teuer werden dann die restlichen Wohnungen, um Ihren Renditeerwartungen gerecht zu werden?

Wie hoch die Mieten ausfallen werden, können wir heute noch nicht sagen. Was ich sagen kann: Wir wollen keine Luxuswohnungen. Es wird kein Penthouse mit Whirlpool geben. Inwil wäre der falsche Ort dafür. Ein Werkarbeiter der V-Zug beispielsweise soll sich die Miete leisten können. In der Siedlung sollen Menschen mit verschiedenen Hintergründen und Berufen wohnen. Die Mieten werden steigen, ja, das aber sowohl bei den Plänen des Studios Märkli als auch von Oxid.

Bei Märkli aber wohl mehr als bei Oxid, nicht? Da Oxid in Holzmodulweise bauen würde, wäre die Bauzeit kürzer, der Bau günstiger, die Mieten weniger hoch.

Das ist schwierig zu sagen. Man darf eine Sanierung nicht unterschätzen. Da tauchen während der Bauarbeiten immer noch böse Überraschungen auf. Ich gehe nicht davon aus, dass das signifikant günstiger wäre als ein Neubau. Ausserdem reden wir bei Oxid auch von zwei Scheiben, die abgebrochen würden. Da fallen Neubaukosten an.

Eine Scheibe aus Holz, die innert zehn Monaten steht, im Vergleich zu einem 50-Meter-Hochhaus – das ist schon ein anderes Kostensegment.

Ein Hochhaus kann ja auch aus Holz sein. Wie und mit welchen Materialien gebaut wird, ist noch offen. Momentan ist es sehr schwierig, zu den Kosten etwas zu sagen. Klar wäre Oxid günstiger, da gäbe es ja auch weniger Wohnfläche. Auf den Quadratmeter Wohnfläche runtergerechnet glaube ich aber nicht, dass sich die beiden Vorschläge stark unterscheiden. Das zeigte auch die Grobkostenschätzung. Aber ja, ein Hochhaus zu bauen, dauert sicher ein wenig länger. Das ist für uns als Pensionskasse allerdings nicht so relevant.

Finanziell nicht relevant?

Klar haben wir bei den Hochhäusern einen längeren Mietausfall. Das ist aber nicht der Kostentreiber, der einen grossen Unterschied macht. Das ganze Verfahren zieht sich über Jahre. Da spielen ein paar Monate keine Rolle. Die Gebäude werden etappiert erstellt. Das dauert länger, aber so können einige Bewohner innerhalb der Siedlung umziehen.

«Ein Werkarbeiter der V-Zug beispielsweise soll sich die Miete leisten können.»



Christoph Graf
Projektleiter

Reden wir über die Umwelt: Mit der Oxid-Variante liesse sich graue Energie sparen, und Holz ist geeignet für Kreislaufwirtschaft.

Wie schon gesagt: mittlerweile kann man auch Hochhäuser aus Holz bauen. Es ist noch zu früh, die Konstruktionsweise und das Material festzulegen.

Fest steht aber: Bei den Bauarbeiten würde mit der Oxid-Variante weniger CO₂ ausgestossen.

Ja. Der Unterschied ist allerdings nicht so gross. Auch beim Teilerhalt müsste ein grosser Teil neu gebaut werden. Wie gesagt haben auch die Hochhäuser ökologische Vorteile: weniger Landverbrauch, mehr Grünfläche, und das Studio Märkli hat einen vorbildlichen Umgang mit Regenwasser vorgeschlagen.

Es wird vermutet, Sie hätten einfach zu viel Geld, das Sie

jetzt irgendwo anlegen müssen.

Nein. Der Auslöser für das Projekt war die Situation vor Ort. Es ist unsere Verantwortung, langfristig zu planen, einerseits, damit unsere Objekte instand bleiben und ihren Wert behalten, andererseits, damit sie weiter Erträge generieren. Als Pensionskasse ist das unsere Verpflichtung gegenüber unseren Rentnern und Versicherten. Die Ausgangsfrage war: Wie schaffen wir das? Und nicht: Wir haben einen Investitionsstau – in welches Objekt können wir möglichst viel investieren?

Also war es keine rein wirtschaftliche Frage?

Die Scheibensiedlung ist sehr wichtig für unser Immobilienportfolio, es ist die grösste Immobilie, die wir haben. Sie ist wichtig für uns wegen der Mieteinnahmen und wegen der Verbindung zu den Bewohnern. Viele sind oder waren V-Zug-Mitarbeitende. Darum sind wir sehr vorsichtig an das Projekt herangegangen. Wir wollen das Beste für diesen Standort. Er muss nachhaltig und ökologisch sein, aber für uns auch ökonomisch interessant bleiben. Es ging nie darum, dort einfach Geld zu platzieren. Das wäre zu kurzfristig gedacht – gerade wenn man bedenkt, dass wir schon seit rund sieben Jahren an diesem Projekt dran sind und dass noch viele weitere folgen werden.

An der Riedmattstrasse in Zug steht eine Scheibe derselben Architekten, die die Siedlung in Inwil gebaut haben. Sie gehört der BVK und sie hat sie saniert. Dann wären ja Erfahrungswerte da?

Ich kenne das Objekt, es wurde meines Wissens ein paar Jahre

nach der Scheibensiedlung erbaut. Ich weiss allerdings nicht im Detail, was dort alles gemacht wurde. Schauen Sie, eine Sanierung ist immer auch eine Frage des Aufwands und der Sinnhaftigkeit. Wir beurteilen jedes Objekt individuell. Bei einigen ist eine Sanierung der richtige Weg. Hier nicht. Auch mit dem Projekt von Oxid würde nur wenig von der Substanz der Scheibenhäuser übrig bleiben. Ich bezweifle, dass uns das günstiger kommt und dass die sanierte Siedlung unseren Anforderungen und jenen der künftigen Mieter gleich gut entsprechen würde.

Das Wagnis ist Ihnen zu hoch?

Mit dem Projekt von Oxid hätten wir die Risiken einer Sanierung, ein städtebaulich weniger überzeugendes Konzept und weniger Wohnraum. Der einzige Vorteil wäre, dass wir gewisses verbautes Material einsparen könnten.

Liegt Ihnen denn gar nichts an der Scheibensiedlung?

Doch, uns liegt sehr wohl etwas an der Siedlung und den Menschen, die darin wohnen. Ich bin auch der Meinung: Die Scheibenhäuser sind Zeitzeugen, die zu unserer Geschichte gehören. Ob man Häuser saniert oder nicht, kommt aber immer auf ihren Zustand, die Lage, das Umfeld, das Entwicklungspotenzial und die Marktsituation an. Es gilt verschiedene Aspekte abzuwägen. Die Scheiben stammen aus einer Zeit, in der man viel günstigen Wohnraum brauchte, und zwar schnell. Sie waren nie für die Ewigkeit gedacht.

Hinweis

Lesen Sie morgen unsere Analyse zum Thema.