

# Taktgeber für preiswertes Wohnen

Autor(en): **Hönig, Roderick**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **29 (2016)**

Heft [10]: **Winterthur**

PDF erstellt am: **10.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-632969>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Taktgeber für preiswertes Wohnen

**Der Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau ist in Winterthur mit elf Prozent nicht hoch. Aber die Genossenschaften realisieren neuartige Projekte.**

Text:  
Roderick Hönig

Wo, wie und zu welchem Preis sollen all die Menschen wohnen, die gemäss den Prognosen in die Stadt ziehen werden? Den grössten Teil der Nachfrage werden Private, Immobilienunternehmen und Baugesellschaften abdecken. Baugenossenschaften spielen mit einem Anteil von elf Prozent in Winterthur eher eine Nebenrolle. Aber sie sind Taktgeber, wenn es um günstige Wohnungen geht. Mit der grossen Nachfrage, aber auch dank spannender Projekte ist das Prestige von Wohnbaugenossenschaften im öffentlichen Bewusstsein gestiegen.

«Derzeit sind rund tausend gemeinnützige Wohnungen in und um Winterthur in Planung. Unser Produkt überzeugt: preiswerter Wohnraum ohne Gewinnabschöpfung», sagt Doris Sutter Gresia vom Regionalverband Winterthur der Schweizer Wohnbaugenossenschaften. Sie denkt auch langfristig: «Nach diesen tausend Wohnungen muss es weitergehen. Nur so können wir die Aufgabe, die wir uns selbst gestellt haben, auch in den nächsten Jahrzehnten erfüllen». Für die Expansion braucht es Land zu guten Konditionen – und das ist schwer zu haben. Oft haben Genossenschaften nur dann eine Chance, wenn das Bauland nicht an den Meistbietenden geht. Um die finanziellen Möglichkeiten etwas zu vergrössern, haben die Winterthurer Stimmberechtigten 2014 einen Rahmenkredit von zehn Millionen Franken gesprochen. Dieses zinslose Darlehen ist primär für den Erwerb von Bauland bestimmt. Das ist ein wichtiges politisches Zeichen, reicht allein aber wohl nicht. Der Verband bietet den Genossenschaften deshalb gezielt Unterstützung bei der Akquisition von neuen Projekten, so Sutter Gresia.

## **Anteil für gemeinnützige Wohnungen ausgehandelt**

Die Stadt selbst baut keine Wohnungen und ist kaum mit Kapital an Genossenschaften beteiligt. Ein Hebel ist die Vergabe von städtischem Land im Baurecht. Vier grosse Grundstücke wurden in den vergangenen Jahren an Wohnbaugenossenschaften vergeben. Gross sind die Landreserven aber nicht: rund hundert Hektar in Wohn- und Mischzonen. Ob diese Flächen für gemeinnütziges Wohnen oder als Reserve für Infrastruktur dienen sollen – darüber herrscht in Winterthur keine Einigkeit.

Auf städtischem Land an der Vogelsangstrasse plant die Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft (GWG) 150 Wohnungen für Haushalte mit Kindern, für Studierende sowie für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Stadt hat der GWG dafür einen Teil des angrenzenden Familiengartenareals verkauft. Das Areal wird durch Ersatzneubauten von Knapkiewicz & Fickert Architekten verdichtet. «In einigen Jahren werden rund doppelt so viele Menschen hier

günstig wohnen wie heute», freut sich GWG-Geschäftsführer Andreas Siegenthaler. Die GWG ist mit den Genossenschaften HGW und Gaiwo auch an der Überbauung des denkmalgeschützten Busdepots Deutweg beteiligt.

Die meisten gemeinnützigen Wohnungen entstehen auf privaten Grundstücken, etwa auf dem Sulzer-Areal Stadtmitte. Beim Werk 1 hat die Stadt ihren Willen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bewiesen: Mit der Eigentümerin und Entwicklerin Implenia konnte sie einen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen von 30 Prozent und öffentliche Freiräume aushandeln. Die Nachfrage bei den Genossenschaften war gross: «Wir haben uns explizit um ein Baufeld beworben», sagt Samuel Schwitter von der Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (Gaiwo). Die Gaiwo plant auf dem Areal rund 50 Wohnungen. Auch beteiligt ist die Gesewo, die 90 selbstverwaltete Wohnungen auf dem Sulzer-Areal plant. «Dass wir auf dem Werk 1 kurz nach der Fertigstellung der Giesserei wieder so viele Wohnungen bauen, war intern umstritten», sagt Gesewo-Geschäftsführer Martin Geilinger, «denn mit der Giesserei haben wir unseren Wohnungsbestand fast verdoppelt.» Schliesslich stimmte die Generalversammlung dem Projekt aber mit überwältigendem Mehr zu.

## **Zukunftsweisende Wohnprojekte**

Nebenan auf dem Lagerplatzareal finanziert die Pensionskasse Abendrot ein prototypisches Wohnprojekt der Genossenschaft «Zusammenhalt». Eine Gruppe von Senioren gründete die Genossenschaft, um ihre Vision einer Wohn-, Arbeits- und Lebenskultur im Alter zu verwirklichen. Die 80 Wohnungen für Paare und Alleinstehende sind nur 40 bis 80 Quadratmeter gross. Zum Projekt gehören auch Räume für gemeinsame Tätigkeiten und für die Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften.

Auch beim zentral gelegenen Areal der Volg-Weinkelereien in Veltheim kommt gemeinnütziges Wohnen in Betracht. Anfang 2016 reichten einige Wohnbaupolitiker im Gemeinderat eine Motion ein, in der sie die Stadt auffordern, das 8000 Quadratmeter grosse Areal zu kaufen oder zumindest zu einer Zone für gemeinnützigen Wohnungs- und Gewerberaum zu erklären. Der Gemeinderat wies das Anliegen ab, ein privater Investor kaufte die Liegenschaft. Die Lobby des gemeinnützigen Wohnens versucht nun, einen Mindestanteil für den Bau von preisgünstigen Wohnungen durchzusetzen.

Insgesamt ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Winterthur recht entspannt. Mietpreisunterschiede zwischen privaten und genossenschaftlichen Wohnungen sind nicht ganz so gross wie in Zürich, und es gibt mehr Angebote im mittleren Segment. Deshalb legt Winterthur angesichts der knappen Finanzen den Fokus eher auf die Förderung von Arbeitsplätzen als auf die des gemeinnützigen Wohnungsbaus. ●