

# Wo Kinder besonders günstig wohnen

Autor(en): **Westermann, Reto**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 5

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106977>

## **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.

Zeitgemässe Eigentumswohnungen zu tiefen Preisen in Winterthur-Töss

# Wo Kinder besonders günstig wohnen

Seit 129 Jahren ist die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur tätig. Mit Q-Bus, einem Projekt im Stadtteil Töss, macht sie ihrem Namen alle Ehre.



Im Industriequartier und doch idyllisch an der Töss gelegen: Wohnhaus Q-Bus.

**VON RETO WESTERMANN** ■ Ähnlich einem grossen V umfassen die SBB-Linie Zürich–St. Gallen und die Autobahn A1 den Winterthurer Stadtteil Töss. Zwischen den beiden Verkehrssträngen liegen Gewerbehäuser, Industriebetriebe und Arbeiterwohnungen – ein typisches Industriequartier. «Töss gehört eigentlich nicht zu den bevorzugten Wohngebieten der Stadt», sagt Christian Gebhardt, Geschäftsführer der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser (GEbW) in Winterthur. Entstanden aus der Notwendigkeit, für die Industriearbeiter zahlbaren Wohnraum zu beschaffen, hat die GEbW in den 129 Jahren ihres Bestehens rund 2400 Wohnungen er-

stellt, teils als Miet-, teils als Verkaufsobjekte. Heute halten Sulzer, UBS, Winterthur-Versicherungen und die Maschinenfabrik Rieter die Mehrheit des Aktienkapitals der Gesellschaft. Obwohl Töss nicht zu den beliebtesten Wohnlagen gehört, beschloss die GEbW 1997, genau dort Eigentumswohnungen zu bauen. Mit Erfolg: Alle 44 Einheiten fanden noch vor Vollendung der ersten Etappe im April dieses Jahres einen Käufer. «Wir hätten noch mehr verkaufen können», sagt Theodor Roth, Projektleiter von «Q-Bus», wie das Wohnhaus offiziell heisst. Zu dieser Erfolgsgeschichte trug das Vorgehen der Verantwortlichen wesentlich bei:



- Sie legten die Käufergruppe für die Wohnungen klar fest.
- Sie fanden mit einem Wettbewerb das Projekt, das ihre Ansprüche am besten erfüllte.
- Sie bauten kostengünstige Wohnungen, die die Konkurrenz bezüglich Preis und Leistung klar austachen.
- Und schliesslich fanden sie mit gezieltem Marketing genau die Käufer, auf die das Projekt zugeschnitten war.

**JUNGE WINTERTHURER ALS ZIELGRUPPE.** Einwohner von Winterthur, 25 bis 40 Jahre alt, Single oder liiert, mit und ohne Nachwuchs: so lautete der Steckbrief für die angepeilte Käuferschaft von Q-Bus. Die Absicht dahinter: Wer bereits in Winterthur wohnt, kennt auch die schönen Seiten von Töss. Die lauschigen Plätzchen am Fluss etwa oder die Waldgebiete gleich jenseits von Bahndamm und Autobahn.

Die Strategie ging voll auf: 90 Prozent der Käufer stammen aus Winterthur und Umgebung, darunter ein grosser Anteil «Secundos» – Kinder jener Gastarbeiter, die einst

wegen der Industrie nach Winterthur gekommen waren.

**MARKANTE ARCHITEKTUR.** Statt einfach ein Architekturbüro mit der Planung zu beauftragen, wählte die GEbW für Q-Bus aus Anlass ihres Jubiläums den aufwändigeren Weg des Architekturwettbewerbs. Teilnehmen konnten Architekten mit Geschäfts- oder Wohnsitz in der Stadt. Vier Projekte wählte die Jury nach der ersten Runde zur Weiterbearbeitung in Form eines Studienauftrags aus. Die Idee der Architekten Kreis, Schaad und Schaad aus Zürich überzeugte: ein grosses Haus, sechs Stockwerke hoch, 90 Meter lang, parallel zur wenige Meter entfernten Töss. Eingepackt in eine silberne schimmernde Metallfassade, aufgelockert durch knallorange Fensterläden und ein blau eingefärbtes Vordach, setzt es ein klares Zeichen im Quartier. Hinter der Metallfassade finden 44 Wohnungen mit drei, vier und fünf Zimmern Platz. 18 davon sind als Geschosswohnungen konzipiert, die anderen 26 als Maisonnetten mit Dachterrassen oder direktem Zugang zum Garten.

**FREIHEIT BEI DER RAUMEINTEILUNG.** Mit Q-Bus führen die Architekten vor, wie Wohnungsbau heute zu sein hat: einfach, modern und flexibel. Weisse Wände, Parkettböden und eine in schalungsrohem Beton belassene Decke gehören zur Grundausstattung. Ein Wintergarten mit Fenstern, die sich öffnen lassen, ersetzt den Balkon. Der Clou aber sind die Wohnungsgrundrisse selbst: Da nur die Aussenwände des Hauses und einzelne Stützen die Stockwerke tragen, konnten die Käufer ihre Wände selbst platzieren. Was für sie viel gestalterische Freiheit bedeutete, bereitete den Ausführenden aber einiges an Mehrarbeit. «Eigentlich haben wir kein Mehrfamilienhaus, sondern 44 Einfamilienhäuser gebaut», sagt Projektleiter Theodor Roth. Nicht zuletzt wegen des Aufwandes hätte das gleiche Konzept nicht für Mietwohnungen angewendet werden können, denn: «Was dem einen Mieter gefällt, passt dem nächsten nicht.»

**TIEFE BAUKOSTEN AN KÄUFER WEITERGEBEN.** Kostenplaner und die Projektleitung schauten den Architekten bei der Preiskalkulation



44 günstige Eigentumswohnungen hinter der Metallfassade: im Parterre mit direktem Gartenzugang, in den oberen Stockwerken mit Wintergarten. Die Raumeinteilung konnten die KäuferInnen selbst bestimmen.




auf die Finger. Auf 13,5 Millionen Franken kam der Bau schliesslich zu stehen oder umgerechnet 2900 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche – ein guter Wert. Gebaut hat die GEbW konventionell mit Ausschreibung der Arbeiten und Vergabe an einzelne Unternehmer. Trotzdem wurde ebenfalls eine Submission unter Generalunternehmungen durchgeführt. «Wir wollten wissen, ob wir mit einer GU günstiger bauen können», sagt Projektleiter Roth. Die GU-Offerten brachten jedoch keinen Kostenvorteil. «Darum haben wir selber gebaut.»

Die tiefen Baukosten wirkten sich natürlich auch auf die Kaufpreise aus. Ein Blick auf die Preisliste zeigt, dass die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser ihrem Namen auch mit Q-Bus gerecht wird. Eine Vierzimmerwohnung mit 112 Quadratmetern Fläche beispielsweise kostete nur 340 000 Franken und für eine Fünfzimmer-Maisonnette mit Dachterrasse waren 480 000 Franken zu bezahlen. «Zum Zeitpunkt des Verkaufs waren wir in Winterthur absolut die Günstigsten», sagt Geschäftsführer Gebhardt stolz.

**VERGÜNSTIGUNGEN FÜR FAMILIEN.** Kaufen konnte bereits, wer nur 15 Prozent Eigenkapital aufbrachte. Denn die Gesellschaft gewährt aus eigenen Mitteln die zweite Hypothek zu gleichen Bedingungen, wie sie die Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken anwendet. Familien mit Kindern profitieren gleich doppelt: Fürs erste Kind sind 25 000 Franken der zweiten Hypothek zinsfrei und beim zweiten Kind nochmals die gleiche Summe; einer

Regel, die auch für alle Kinder gilt, die in den nächsten fünf Jahren geboren werden.

**MODERNES MARKETING.** Wer für eine klar definierte Käufergruppe baut, muss deren Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Modern wie der Bau wurde deshalb auch das Marketingkonzept aufgezogen. Einer der wichtigen Punkte dabei: der Name des Projekts. Mit Q-Bus schufen die Marketingleute einen Begriff, der aufhorchen lässt. Gleichzeitig wurde mit der orangen Schrift eine Identifikationsfarbe geschaffen, die am Haus selbst in Form der Fensterläden wieder auftaucht. Neben dem Namen trugen eine ansprechend gestaltete Broschüre, ein Web-Auftritt, ein Showroom in der Stadt und ein detailliertes Modell zum Erfolg von Q-Bus bei. 

#### Kenndaten

- Bauträger:  
Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur, 8400 Winterthur
- Architektur:  
Kreis, Schaad, Schaad, 8005 Zürich
- Bauleitung:  
Ruedi Dürsteler, 8405 Winterthur
- Baukosten BKP 1–9:  
13 475 000 Franken
- Baukosten pro m<sup>2</sup> HNF:  
2920 Franken
- Energiekennzahl Heizung:  
208 MJ/m<sup>2</sup>/a