

# Eine ausgefeilte Kompromisslösung

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 5

PDF erstellt am: **11.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106979>

## **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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>

Die Heimstättengenossenschaft baut Reihenhäuser und Mietwohnungen in Sulz-Rickenbach

# Eine ausgefeilte Kompromisslösung

Längst bauen die Winterthurer Genossenschaften nicht mehr nur in der Stadt. Jüngstes Beispiel ist die Siedlung an der Riedmühlestrasse in Sulz-Rickenbach. Grosszügigkeit und Dauerhaftigkeit prägen die von der Heimstättengenossenschaft dort erstellten Wohnungen und Reihenhäuser.



Fotos: Ferenc Hamza

**VON RETO WESTERMANN** ■ Jahrzehntlang galt Winterthur als Hochburg der Wohnbaugenossenschaften. Parallel zum Wachstum der Industrie und zur Zunahme der Bevölkerung entstanden in den letzten hundert Jahren ganze Quartiere mit preiswerten Wohnungen. Heute jedoch ist die Stadt ein steiniges Pflaster für Genossenschaften: Geeignete Grundstücke sind teuer und werden um 750 Franken pro Quadratmeter und darüber gehandelt. Und selbst Land, das im Besitz der Stadt ist, wird nur zu Marktpreisen angeboten.

Wohnbaugenossenschaften, die nicht ortsgebunden sind, weichen deshalb in die Agglomeration aus. Die Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW), mit rund 1500 Wohnungen eine der Grossen, baut beispielsweise schon seit langem auch ausserhalb der Stadtgrenze. Sie besitzt Siedlungen in Neftenbach, Islikon, Flurlingen und Bülach und seit neuestem auch in Sulz-Rickenbach. «Die Politik der Stadt zwingt uns zum Ausweichen», sagt HGW-Präsident Ernst Bühler.

**MUT ZUM RISIKO.** Als in der Winterthurer Nachbargemeinde Sulz-Rickenbach 1996 ein

geeignetes Grundstück günstig zum Kauf angeboten wurde, interessierte sich die HGW deshalb sofort dafür. Doch eigentlich war das Areal an der Riedmühlestrasse für einen einzigen Bauträger zu gross. Die HGW suchte deshalb nach Partnern – vergeblich. Zwei Genossenschaften waren zwar interessiert. Doch die eine durfte gemäss Statuten nur innerhalb der Stadt bauen, die andere scheute das Risiko, auf dem Land nach Mietern zu suchen. Dies trotz vorhandener Infrastruktur: Sulz-Rickenbach verfügt über einen Dorfladen und ist durch eine Regionalzugs- und eine Postautolinie im Stundentakt in den Zürcher Verkehrsverbund integriert. Nur die Heimstättengenossenschaft schätzte das Risiko anders ein: «Sulz-Rickenbach hat einen tiefen Steuerfuss und ist bei Käufern von Einfamilienhäusern eine beliebte Gemeinde», sagt Ernst Bühler, «weshalb sollten wir also Probleme bei der Vermietung haben?»

Das Resultat gibt ihm Recht: Die erste Etappe mit zwölf Reihenhäusern und zwanzig Wohnungen ist seit kurzem abgeschlossen und bereits voll vermietet. Zwölf weitere Reihen- und vier Mehrfamilienhäuser sind im Bau

und werden in gut einem Jahr fertiggestellt sein. Geplant wurden die Häuser vom Architekten Ulrich Isler aus Winterthur, der bereits früher für die HGW gebaut hat. Für die Ausführung wählte die Genossenschaft nicht eine Generalunternehmung, sondern den klassischen Weg: Die Bauarbeiten wurden ausgeschrieben und ein Bauleiter engagiert. Zwei Elemente prägen die Anordnung der Häuser auf dem fast rechteckigen Grundstück: der Übergang zwischen der angrenzenden Landwirtschafts- und der Wohnzone sowie die Besonnung. Um eine Abstufung zwischen der Wohn- und der Landwirtschaftszone zu erreichen, stellten die Architekten die kleineren dreigeschossigen Reihenhäuser an den Rand der Siedlung. Sie bilden vier Zeilen mit je sechs Einheiten. Ihre Gärten orientieren sich nach Südosten, ein kleiner Balkon im ersten Obergeschoss bietet aber auch die Möglichkeit, die Abendsonne im Nordwesten zu geniessen. Die fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser sind im Nordosten des Grundstücks angeordnet, angrenzend an die Bebauung der Nachbarschaft. Ihre Balkone sind teils nach Südwesten, teils nach Südosten orientiert.

**HAUSAUFGABEN GEMACHT.** Jedes der zwölf Reihenhäuser verfügt über fünf Zimmer und eine Wohnfläche von 146 Quadratmetern,



verteilt auf drei Stockwerken. Die Aufteilung der Grundrisse folgt dem klassischen Schema solcher Häuser. Küche, Wohnzimmer und ein kleines WC sind im Erdgeschoss, die vier Schlafräume und zwei Badezimmer verteilen sich auf die zwei oberen Geschosse. Auffällig ist die Grösse der Schlafzimmer: Mit 17 Quadratmetern liegen sie einiges über dem Durchschnitt.

Das Angebot in den Mehrfamilienhäusern umfasst Wohnungen mit drei, vier und fünf Zimmern und Wohnflächen zwischen 83 und 156 Quadratmetern. Ein Blick auf die Grundrisse zeigt auch hier, dass Architekten und Genossenschaft ihre Hausaufgaben gemacht haben. Die Grundrisse sind gut geschnitten, die Küchen schaffen mit Schiebetüren einen Kompromiss zwischen einer offenen und einer geschlossenen Lösung, und die Schlafzimmer sind mit vierzehn und mehr Quadratmetern Fläche ausreichend gross.

**WOHNEIGENTUM SETZT STANDARDS.** Wer sich die Siedlung näher ansieht, fühlt sich an die im Wohneigentum üblichen Standards erinnert. Grosse Küchen und zwei Badezimmer in den grösseren Wohnungen gehören ebenso dazu wie eigene Waschküchen in den Reihenhäusern und der direkte Zugang vom Keller in die Tiefgarage. Doch der erste Blick täuscht: Die Genossenschaft hat nicht einfach Standards aus dem Wohneigentum kopiert, sondern eine ausgefeilte Kompromisslösung zwischen Luxus und Dauerhaftigkeit gesucht. «Wir wollen nicht schon in wenigen Jahren alles ersetzen müssen», sagt HGW-Präsident Bühler, «sondern bevorzugen Lö-


sungen, die zeitlos sind und lange halten.» Die Ausstattung der Küchen beispielsweise illustriert, wie sich die Ansprüche von Benutzern und Bauherrschaft unter einen Hut bringen lassen: Der Glaskeramikerherd und der hochliegende Backofen folgen den Nutzerwünschen, die weissen Schrankfronten aus Metall hingegen wirken für einige Nutzer wohl zu kühl und zu abweisend, aber sie sind langlebig und zeitlos.

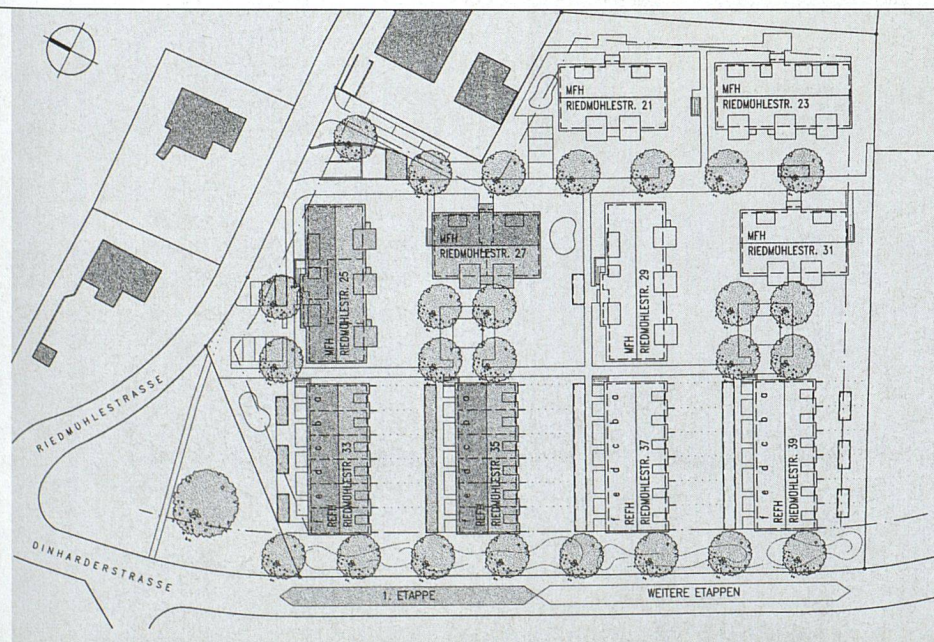
Gleiches gilt für die Zimmer: Die Parkettböden stehen auf der Wunschliste der Mieter, gleichzeitig sind sie in der gewählten massiven Ausführung auch äusserst langlebig. Die fein gestreiften Rauhfaser tapeten hingegen entsprechen dem Standard der Genossenschaft. Sie lassen sich bei einem Umzug schnell und leicht ersetzen.

**REIHENHAUS FÜR 2100 FRANKEN.** Trotz der guten Ausstattung sind die Mieten auf einem zahlbaren Niveau. Ein Reihnhaus beispielsweise kostet pro Monat 2112 Franken (brutto), eine Dreizimmer-Wohnung ab 1457 Franken. Das Anteilsscheinkapital variiert je nach Wohnungsgrösse zwischen 4500 und 8000 Franken. Möglich sind solche Mietpreise einerseits wegen des günstigen Landes, andererseits weil die Mieter in der ersten Zeit von einer Quersubventionierung profitieren. Ein System, das die HGW auch für andere Neubauten anwendet: Mieter von günstigen Altbauwohnungen bezahlen monatlich neun Franken in diesen Subventionsfonds. Im Fall der neuen Siedlung in Sulz-Rickenbach können die Wohnungen daraus mit bis zu 335 Franken monatlich vergünstigt werden. Mit

#### Kenndaten

- Bauträger:  
Heimstättengenossenschaft Winterthur
- Architekt: Ulrich E. Isler, Winterthur
- Bauleitung: Kurt Gasser, Winterthur
- Baukosten nach BKP 1-9:  
28,9 Mio. Fr. (ganze Überbauung),  
12,4 Mio. Fr. (1. Etappe),  
17,5 Mio. Fr. (2. Etappe)
- Energiekennzahl Heizung:  
160 MJ/m<sup>2</sup>/a
- Mietpreise pro m<sup>2</sup> und Monat:  
Reiheneinfamilienhaus:  
Fr. 14.- (subventioniert)  
Fr. 17.- (reell)  
Mehrfamilienhaus:  
Fr. 15.- (subventioniert)  
Fr. 17.- (reell)

dem Bau der zweiten Etappe und dem kürzlich getätigten Kauf von 24 Wohnungen im Winterthurer Rosenberg-Quartier hat die Heimstättengenossenschaft ihr Angebot nach Aussage von Ernst Bühler vorerst genügend erweitert. Zur Arrondierung kommen an der Stadlerstrasse noch sechs Dreizimmerwohnungen dazu, und Sondierungen für weitere Vorhaben laufen, werden aber nicht in der nächsten Zeit in die Tat umgesetzt. «Wir verhalten uns gerne antizyklisch zum Wohnungsmarkt», bringt der HGW-Präsident die Baupolitik der Genossenschaft auf den Punkt. 



**Siedlung Riedmühlestrasse in Sulz-Rickenbach.** Links die zwölf Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser der ersten Etappe.