

# Hoher Wohnwert : die Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW) erstellt eine Neubausiedlung mit 101 Wohnungen

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **80 (2005)**

Heft 11

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107419>

## **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.



Die Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW) erstellt eine Neubausiedlung mit 101 Wohnungen

# Hoher Wohnwert



Die 101 Wohnungen in der Neubausiedlung «Am Tössufer» bieten einen leicht gehobenen Standard: Das wird beim Blick ins Wohnzimmer mit der offenen Küche deutlich, das gegen den Fluss und eine Waldlandschaft ausgerichtet ist.

Die Überbauung «Am Tössufer» im Winterthurer Aussenquartier Sennhof bietet mehr als einen hübschen Ausblick. Die 101 Wohnungen erfüllen heutige ökologische Anforderungen und weisen sowohl bezüglich Wohnflächen als auch beim Innenausbau einen hohen Standard auf. Die Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW) sorgt zudem für moderate Mietzinse.

**VON RICHARD LIECHTI** ■ Landverkäufer mit sozialer Gesinnung sind eine seltene Spezies – und doch gibt es sie. Der Spinnereibetrieb Hermann Bühler AG in Sennhof liess sich überzeugen, Grundbesitz nicht wie geplant in zehn Einzelparzellen, sondern als Gesamtes an die Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW) zu veräussern. Dabei setzte er den Preis mit weniger als 400 Franken pro Qua-

dratmeter deutlich unter dem Marktwert an. Im Gegenzug konnte das Unternehmen auf diese Weise sicherstellen, dass eine Neubausiedlung mit einem leicht gehobenen Wohnangebot entstand, die für Sennhof – ein von der Stadt etwas abgetrenntes Quartier am Fusse der Kyburg – eine Aufwertung bedeutet. Die HGW bot zudem Gewähr dafür, dass auf dem Gelände zwei bauhistorisch wertvolle





Dank grosszügiger Terrassen lässt sich die Aussichtslage geniessen. Der Grünraum gegen die Töss und der Spazierweg sollen als Auenlandschaft gestaltet werden.

Gebäude mit insgesamt vier Wohneinheiten sowie ein Kindergarten erhalten blieben. In letzterem erhält die Stadt ein Mietrecht, bis der Schulneubau, den sie dieser Tage beschlossen hat, Wirklichkeit geworden ist.

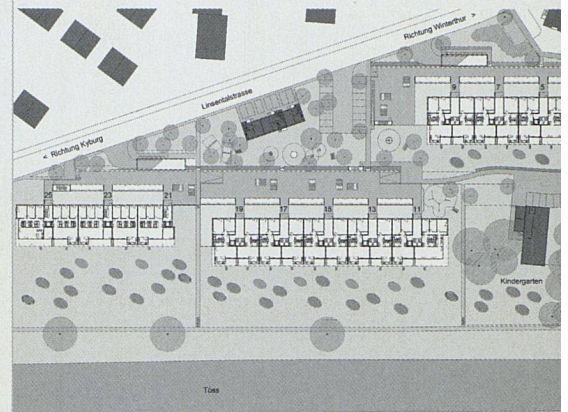
**BEITRAG AN ÖKOLOGIE.** Entstanden sind drei Mehrfamilienhäuser in Massivbauweise, die insgesamt 101 Wohnungen umfassen. Neben der dunkelroten Eternitfassade fallen die grosszügigen, gegen die Töss und eine Waldlandschaft (sowie, sinnigerweise, die Betriebsgebäude der Hermann Bühler AG) orientierten Terrassen ins Auge. Sowohl Gebäudehülle wie Fenster entsprechen den Anforderungen des Minergiestandards. Auch die dafür nötige kontrollierte Wohnungslüftung fehlt nicht. Hier konnte sich die Genossenschaft auf Erfahrungen bei einem anderen Neubau abstützen. Die dort eingezogenen, zumeist älteren Bewohner seien zuerst sehr skeptisch gewesen, als sie erfuhren, dass die Fenster nicht mehr geöffnet werden sollten, erzählt HGW-Geschäftsleiter Werner

Furrer. Wegen der ausgezeichneten Luftqualität sei dann allerdings die Begeisterung gross gewesen.

Klar ist jedoch, dass eine solche Komfortlüftung einen regelmässigen Unterhalt und Filterwechsel bedingt, was entsprechend höhere Betriebskosten nach sich zieht. Letzteres gilt auch für die Holzschnitzelfeuerung, die für Heizung und Warmwasser zum Einsatz kommt und von der Stadt Winterthur im Contracting betrieben wird. Der Wärmebezug kommt rund die Hälfte teurer zu stehen als bei einer konventionellen Ölfeuerung. «Für uns ist das ein Beitrag an die Ökologie», erklärt der HGW-Geschäftsleiter. Zudem liegen unter den Bauten die Grundwasserreserven der Stadt, sodass ein Verzicht auf Heizöl auch aus Sicherheitsgründen angezeigt war. Obwohl die Bauten weitgehend nach dem Minergiestandard erstellt sind, strebte man keine Zertifizierung an. Dafür wären einige wenige zusätzliche Massnahmen wie eine durchgehende Dreifachverglasung nötig gewesen.

**HOHER STANDARD.** Die Wohnungen, die in den nächsten Monaten etappenweise bezogen werden, warten mit einem überdurchschnittlichen Raumangebot auf. So finden sich beim häufigsten Wohnungstyp mit viereinhalb Zimmern (47 Einheiten) Wohnflächen zwischen 117 und 137 Quadratmetern. Die offenen Küchen bieten nicht nur einen hohen Ausbaustandard (Granitabdeckung, hochliegender Combi-Steam-Backofen, Edelstahl-Dunstabzug, 300-l-Kühlschrank, Geschirrspüler usw.), sie erhielten mit der Anordnung gegen die Terrassen und den Flussraum hin auch räumlich einen hohen Stellenwert. Weitere Besonderheiten: Schon ab drei Zimmern findet sich eine separate Nasszelle; jede Wohnung besitzt einen eigenen Wasch-/Trockenturm.

Die Mietzinse dürfen als moderat gelten: So kostet eine Dreieinhalbzimmerwohnung mit ▶



Situation der drei Mehrfamilienhäuser im Winterthurer Quartier Sennhof; im Vordergrund die Töss.

Foto: zvg

**Überlegungen der Planer**

Das Erscheinungsbild von Sennhof ist geprägt durch die Bauten der Textilindustrie, der Fabrikanten- und Arbeiterhäuser, den Flussraum der Töss und die ihn begrenzenden bewaldeten Hügel. Vereinzelt Mehrfamilienhäuser aus der neueren Zeit sowie eine kleinräumige Einfamilienhaussiedlung ergänzen die heterogene Siedlungsstruktur. In diesem Umfeld war es den Architekten ein Anliegen, eine prägnante Situationslösung vorzuschlagen, bei der die bestehenden Elemente rücksichtsvoll integriert sind, die Qualitäten der Lage ausgespielt werden und ein Ort mit einer starken Identität entstehen kann. Dies nicht zuletzt, um Wohnungssuchende zu überzeugen, nach Sennhof, an die Töss, zu ziehen.

Drei im Volumen unterschiedliche, in der Höhe von Osten nach Westen abgestufte und zum Flusslauf hin versetzte Mehrfamilienhäuser ankern parallel zur Töss an pontonartigen Er-

schliessungsplattformen. Darin sind Tiefgaragen untergebracht. Über diese Pontons gelangen die Bewohner auch in die angedockten Wohnbauten. Die offensive Ausbildung der Plattformen und Sockelgeschosse ist auf die Grundwassersituation zurückzuführen.

Das äussere Erscheinungsbild der drei Bauten steht in direktem Zusammenhang zur Ausrichtung der Gebäude. Die zur Linsentalstrasse nordöstlich ausgerichteten Fassaden sind glatt und geschlossen. Demgegenüber zeichnen sich die Fassaden zum Flussraum hin als eindeutige Frontfassaden mit Südwestorientierung aus. Sie sind geprägt von durchlaufenden Balkonen mit relingartigen Geländern, zurückversetzten Verglasungen und vorspringenden Ausbauten. An den freien Enden der Wohnbauten werden die Rück- und Frontpartien sinnig gemäss zu Kopffassaden an bester Aussichtslage zusammenggeführt.

In den drei neuen Wohnhäusern befinden sich auf vier, fünf oder sechs Geschossen insgesamt 101 Mietwohnungen mit 2½ bis 6½ Zimmern. Alle Wohnungen haben das gleiche typologische Grundrissmuster: Rückseitig sind nutzungsneutrale, grosszügig bemessene, abschliessbare Zimmer angeordnet. Frontseitig befinden sich zusammenhängende Wohn-, Ess- und Kochräume mit Bezug zum nahen Fluss- oder weitsichtigen Freiraum. Um die tiefen Grundrisse optimal auszunützen zu können, sind die Sanitärräume zentral – zum Teil als frei stehende Körper – im Innern platziert. In der Regel sind pro Geschoss je zwei Wohnungen über Lift und Treppenhaus erschlossen. Alle Wohnungen verfügen über gedeckte Balkone, die durch Materialboxen abgetrennt werden und so – trotz durchlaufender Balkone – ein hohes Mass an Intimität zulassen. (Auszug aus einem Bericht des Architekturbüros Dahinden und Heim)



Grundriss 1.–3. Obergeschoss im mittleren Gebäude.

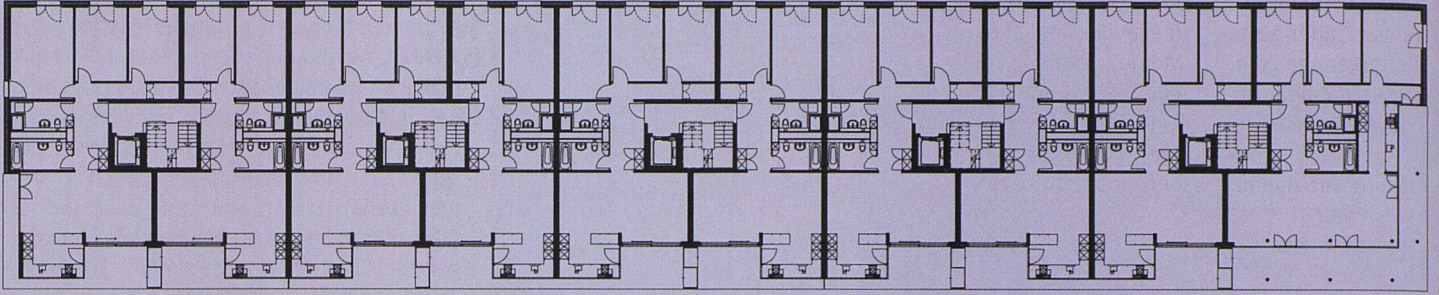


Foto: eVg



Dunkelrote Eternitfassaden kennzeichnen die drei Mehrfamilienhäuser auf der Strassenseite.

knapp hundert Quadratmetern Wohnfläche rund 1600 Franken einschliesslich Nebenkosten. Bei den Viereinhalbzimmerwohnungen liegt die Bandbreite zwischen gut 1700 Franken (117 m<sup>2</sup>) und 2230 Franken (137 m<sup>2</sup>). Eigentlich lägen die Mietpreise um 200 Franken höher, doch die HGW verbilligt die Anfangsmieten über ihren Mietzinsausgleichsfonds. Diejenigen HGW-Mieter, die besonders günstig wohnen, speisen diesen Fonds mit einem

monatlichen Solidarbeitrag von elf Franken pro Wohnung. So kommen jährlich 150 000 Franken zusammen, zusätzlich schießt die Genossenschaft bis maximal ein Prozent der Mietzinseinnahmen ein.

**SINNVOLLE MIETZINSVERBILLIGUNG.** Die Mietzinsreduktionen gewährt die HGW insbesondere auch bei umfassenden Sanierungen, wo die bisherigen Bewohner plötzlich mit erheb-

lichen Aufschlägen rechnen müssen. Sie sind jedoch befristet, bei den Neubauten in Sennhofvorerst für anderthalb Jahre. Danach prüft die HGW, welche Erhöhungen tragbar sind. Gemäss Werner Furrer stellt der Mietzinsausgleichsfonds ein ausgezeichnetes Regulierungsinstrument dar, da sich die aus dem Fonds gewährte Vergünstigung je nach Vermietbarkeit beibehalten oder schrittweise abbauen lässt.

Bei der Vermietung setzt die HGW auf das Internet. Interessenten können sich auf [www.toessufer.ch](http://www.toessufer.ch) nicht nur eingehend informieren, sondern gleich eine bestimmte Wohnung auswählen und reservieren. Dem liegt eine Datenbank zugrunde, die die HGW für ihren gesamten Wohnungsbestand erstellt hat. Sie bietet gegenüber dem früheren System mit seinen Formularen und Ordnern den Vorteil grösserer Transparenz: Wer sich wann wo beworben hat, ist jederzeit abrufbar. Gleichzeitig stellt Werner Furrer fest, dass die Wohnungsbewerber dank der Beschreibungen, Lagepläne und Fotos auf der Homepage viel besser informiert sind als früher, was das Vermietungsprozedere vereinfacht.

**SORGFÄLTIGE MIETERAUSWAHL.** Eine Mindestbelegung gibt es nicht, wichtig ist der HGW jedoch eine ausgewogene Durchmischung der Bewohnerschaft. Das gilt nicht nur für die verschiedenen Nationalitäten, von denen keine die Überhand gewinnen soll, sondern auch für Alt und Jung oder unterschiedliche Familienformen. Bei der Vermietung zeigte sich, dass die Dreizimmerwohnungen – mit 36 Einheiten zweithäufigster Typ – besonders beliebt sind. Der Grund: Sie besitzen einen ähnlichen Standard wie die grösseren Wohnungen, sind jedoch günstiger. Besonders Zweipersonenhaushalte verzichten deshalb gerne auf den vierten Raum. Im Gegensatz zu den Erfahrungen bei anderen Genossenschaftsneubauten waren auch die Fünfeinhalbzimmerwohnungen sehr gefragt, wobei allerdings nur neun Einheiten dieses Typs zur Verfügung standen.

Auch bei den Aussenräumen möchte die HGW allen Bewohnern etwas bieten. Dafür wird eine themen- und altersbezogene Gestaltung sorgen, die durchaus auch einen sozialpäda-




Schon ab dreieinhalb Zimmern gibt es zwei Nassräume. Im Hauptbad fällt die angenehme gelbe Farbe im Eingangsbereich auf; in der zweiten Nasszelle findet sich ein Wasch-/Trockenturm.

Fotos: wohnen



gogischen Anspruch hat. So wird sich etwa für das Kinderspiel sowohl ein Platz mit Sand und Wasser finden als auch einer mit beweglichen Klettergeräten, die die Motorik fördern. Für grössere Kinder und Jugendliche ist ein Feld fürs Fuss- oder Volleyballspiel reserviert. Gegen das Tössufer mit seinem Spazierweg ist eine Art Auenlandschaft geplant. In verschiedenen Pflanzeninseln sollen dort einheimische Sträucher wachsen.

**RICHTIGE STRATEGIE.** Die Heimstättengenossenschaft Winterthur verwirklicht mit der Siedlung «Am Tössufer» ihr bisher grösstes Projekt. Sie setzt seit Jahren auf ein kontinuierliches Wachstum und wird nach Abschluss der laufenden Neubauprojekte in Sennhof und in Neftenbach rund 1800 Wohnungen besitzen. Die erfolgreiche Vermietung ist nicht selbstverständlich, sind in Winterthur in den letzten Jahren doch Tausende von neuen Wohnungen entstanden, darunter auch viele im tieferen Preissegment. Obwohl Sennhof nicht zu den Top-Adressen zählt, hat die HGW bei der Siedlung «Am Tössufer» auf einen gehobenen Standard und eine sorgfältige Vermietung gesetzt. Diese Strategie hat sich offenbar ausgezahlt. 

#### Baudaten

##### Bauträger:

Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW), Winterthur

##### Architektur:

Dahinden und Heim Architekten, Winterthur

##### Landschaftsarchitektur:

Ryffel + Ryffel, Uster

##### Bauleitung:

Kurt Gasser, Architekturbüro, Winterthur

##### Unternehmen (Auswahl):

Lerch AG, Winterthur (Fassade)  
 Nauer Fenster AG, Samstagern (Fenster)  
 Nyffenegger AG, Huttwil (Raffstoren)  
 Griesser AG, Aadorf (Sonnenstoren)  
 Axima AG, Winterthur (Heizungsanlage)  
 Schmid AG, Winterthur (Lüftungsanlage)  
 Forster Küchen AG (Küchen)  
 Kone (Schweiz) AG, Bassersdorf (Aufzüge)  
 EgoKiefer AG, St. Gallen (Türen)  
 Spiller AG, Zürich (Parkett)  
 Brunner Parkett AG, Winterthur (Parkett)  
 Cablecom GmbH, Winterthur (Medien/TV)

##### Gesamtkosten (BKP 1-5):

34,3 Mio. CHF

##### Baukosten pro m<sup>2</sup> HNF (BKP 1-5):

2795 CHF



Multimarkenkompetenz

Zugegeben. Wir sind nur die zweitgrösste Aufzugsorganisation der Schweiz.

Für den Unterhalt und die Modernisierung verschiedenster Liftfabrikate sind wir aber die unangefochtene Nummer 1.

Sprechen Sie mit uns.

 **AS Aufzüge**

[www.lift.ch](http://www.lift.ch)