

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 94 (2019)  
**Heft:** 11: Neubau

**Artikel:** Wo Gemeinschaftlichkeit nicht am Siedlungstor aufhört  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-867809>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 27.01.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Die fünf geknickten Längsbauten bilden eine Gasse mit mehreren Plätzen.

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur erstellt Siedlung Oberzelg in Winterthur Sennhof

# Wo Gemeinschaftlichkeit nicht am Siedlungstor aufhört

Im Aussenquartier Sennhof hat die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur eine Siedlung mit rund 140 Wohnungen fertiggestellt. Das attraktive Ensemble ist auf die Gemeinschaftsförderung ausgelegt, wobei das ganze Quartier mit einbezogen wird. Ein «Ideenhaus» dürfen die Sennhoferinnen und Sennhofer gemeinsam nach ihren Bedürfnissen nutzen.

Von Richard Liechti

«Baut Quartiere, nicht Siedlungen»: Das legen Stadt- und Raumplaner den Baugenossenschaften immer wieder ans Herz. Für die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur nichts Neues. Sie erstellt immer wieder Infrastruktur, etwa in Form von Gemeinschaftsräumen, die nicht nur der jeweiligen Siedlung, sondern einer breiteren Öffentlichkeit zugutekommt. Noch nie hat die HGW das Konzept der Quartierentwicklung jedoch so umfassend umgesetzt wie in ihrer Neubausiedlung Oberzelg

im Winterthurer Quartier Sennhof. Das kommt nicht von ungefähr. Die HGW besitzt in Sennhof, das etwas abgetrennt von der Stadt am Eingang zum Tösstal liegt, mittlerweile Wohnraum für 700 Personen. Rund dreissig Prozent der Sennhoferinnen und Sennhofer leben somit in einer HGW-Wohnung. «Wir sind Sennhof», sagt Martin Schmidli, Geschäftsführer der HGW, mit einem Augenzwinkern. «Deshalb wollten wir hier noch mehr für die Öffentlichkeit machen, als wir es in anderen Siedlungen tun.»

## Sozial denkende Landverkäufer

2005 konnte die HGW in Sennhof eine erste Siedlung mit gut hundert Wohnungen direkt am Tössufer fertigstellen. Schon früh sicherte sie sich ein zweites Areal direkt beim Bahnhof, dies nicht zuletzt im Hinblick auf die Einführung des Halbstundentakts, die es als Wohnlage stark aufwerten würde. Allerdings bestand das Bauland aus mehreren Parzellen, die gemäss einem Erschliessungsplan der Stadt einzeln überbaut werden sollten. In einem langwierigen Prozess gelang es der HGW, die verschiedenen Teile aufzukaufen und zusammenzulegen. Dabei profitierte sie von sozial denkenden Landverkäufern wie dem Landwirt Heinrich Egg oder der ehemaligen Spinnerei Hermann Bühler AG. Sie verlangten einen Preis, den Martin Schmidli als «vernünftig» bezeichnet, da er den Bau bezahlbarer Wohnungen möglich machte.

Für die Projektfindung führte die HGW einen Architekturwettbewerb auf Einladung durch, den das Zürcher Büro Esch Sintzel Architekten gewann. 139 Wohnungen in fünf geknickten Längsbauten sind in den Jahren 2016 bis 2019 entstanden. Architekt Philipp Esch empfand den Bauplatz in der grünen Landschaft am Stadtrand als «Neugründung», so, als wäre ein Stück Winterthur zum einsamen Bahnhof gezogen. «Dies erforderte einen deutlichen städtischen Auftritt», erklärt der Architekt. Solch städtische Elemente sind etwa die Kolonnaden entlang der Hauptgasse, der elegante traditionelle Kratzputz oder die Farbgebung mit drei Bändern in Gelb- und Grüntönen, die eine heitere urbane Festlichkeit ausstrahlen sollen (siehe dazu auch *Wohnen* 9/2019).

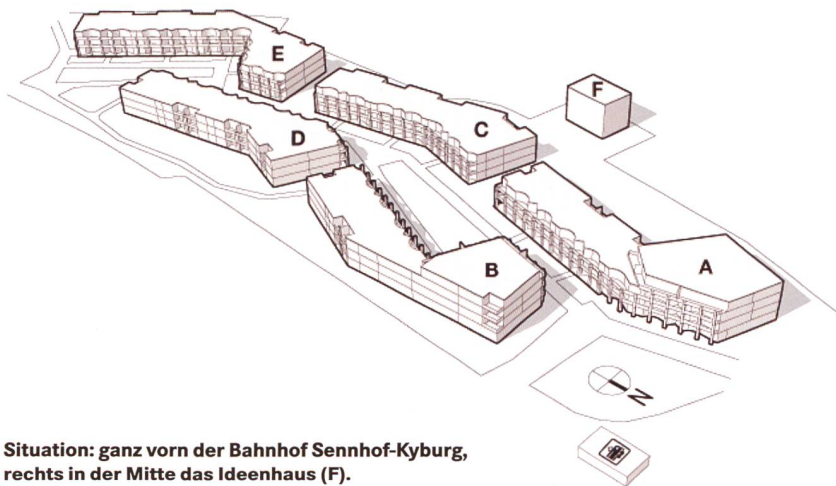
## Für Bewohnende und Quartier

«Gemeinschaftlichkeit» ist dabei sozusagen das Grundkonzept der Anlage, und zwar nicht nur auf Siedlungs-, sondern eben auch auf Quartierebene. Der Innenhof, der sich mäandrierend durch die Bauten zieht, eröffnet drei Plätze, die eine Abfolge von öffentlichem zu privatem Raum bilden. Am Siedlungseingang findet sich der Hauptplatz, der nicht umsonst Quartierplatz heisst. Hier, wo die Sennhoferinnen und Sennhofer auf dem Weg zum Bahnhof vorbeikommen, hat die HGW ein Café und einen Lebensmittelladen eingerichtet – nota bene den einzigen im Ort. Auch der Gemeinschaftsraum, der als Quartiertreff dienen soll, eine Kinderkrippe und das Siedlungsbüro der Genossenschaft sind hier untergebracht. Danach verengt sich die Hauptgasse und öffnet sich wieder. Dieser Raum, der nochmals zwei Plätze bildet, gehört vor allem den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung.

Doch die HGW will noch mehr für das Quartier tun: Derzeit ist ein «Ideenhaus» im Bau, dessen Nutzung die Bevölkerung gemeinsam entwickeln darf. Das Haus liegt etwas ausser-



Blick vom öffentlichen Quartierplatz in die Siedlungsgasse.



Situation: ganz vorn der Bahnhof Sennhof-Kyburg, rechts in der Mitte das Ideenhaus (F).

## Baudaten

### Bauträgerin:

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

### Architektur:

Esch Sintzel Architekten GmbH, Zürich

### Baumanagement und Bauleitung:

Caretta Weidmann Baumanagement AG, Zürich

### Umfang:

139 Wohnungen, Dorfladen, Hort, Siedlungsbüro, Quartierraum, Tiefgarage  
128 Plätze, Ideen-/Werkhaus

### Baukosten (BKP 1–5):

27 Mio. CHF total

### Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Wohnung (EG, 81 m<sup>2</sup>):

1520 CHF plus 110 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung (2. OG, 108 m<sup>2</sup>):

1690 CHF plus 140 CHF NK



**Blick in verschiedene Wohnungstypen: Fast alle Räume sind vom Entrée aus erschlossen, statt eines grossen Wohn-Ess-Zimmers findet sich eine Abfolge von Räumen, darunter eine geräumige Wohnküche.**

halb der Siedlung und ist wegen des Strassenlärms für das Wohnen weniger geeignet. «Eigentlich wissen wir noch nicht genau, was dort passiert», erklärt HGW-Geschäftsführer Martin Schmidli. Beschlossene Sache ist ein Jugendraum, den die mobile Jugendarbeit Winterthur betreiben wird. Daneben sind etwa Werkstätten oder Musikräume geplant.

Gemeinschaftsförderung findet aber auch innerhalb der Siedlung statt. So spart die HGW beim Aussenraum Spielplatzflächen aus, die sie gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern gestaltet. Sie dürfen nicht nur Ideen einbringen, sondern an einem Bautag selbst Hand anlegen. «Das sorgt für erste Begegnun-

gen der neuen Mieter», erklärt Martin Schmidli – und vielleicht gar dafür, dass später im Alltag mehr Sorge zu den Einrichtungen getragen wird. Die HGW hat zudem eine Mitarbeiterin angestellt, die für alle Belange des Siedlungslebens zuständig ist – von der Vermietung des Gemeinschaftsraums über die Unterstützung der Bewohner bei der Umsetzung ihrer Ideen bis hin zur Prävention von Konflikten.

### **Diele als Herz der Wohnung**

Das wichtigste Zielpublikum der neuen Siedlung sind Familien, so dass die Viereinhalbzimmerwohnung der häufigste Typ ist. Die HGW will ihren Mitgliedern jedoch für alle Lebens-



Bilder: Peter Maurer, Weisslingen

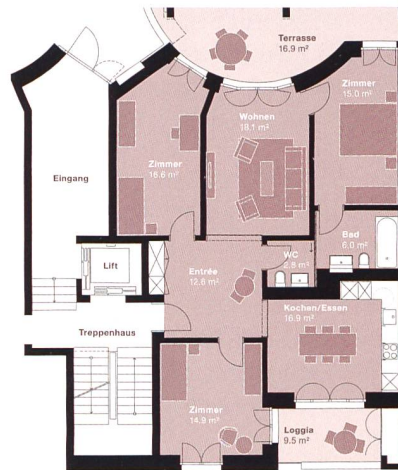
Die HGW spart jeweils Spielräume aus, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern gestaltet werden können. An einem Bautag packen sie sogar selber an.

phasen Wohnraum bieten, um so für eine Durchmischung der Bewohnerschaft zu sorgen. Die Wohnungen besitzen allen üblichen Komfort. Nicht alltäglich sind die Grundrisse. Man betritt die Wohnungen nämlich über eine Diele, die – mit einer Ausnahme – alle übrigen Räume erschliesst. Statt eines grossen Wohn-Ess-Raums findet sich eine Abfolge von drei Zimmern, darunter eine geräumige Wohnküche. Zudem verfügen die Wohnungen über zwei private Aussenräume, so dass man sich je nach Wunsch auf den belebten Platz oder die privatere Aussenseite ausrichten kann.

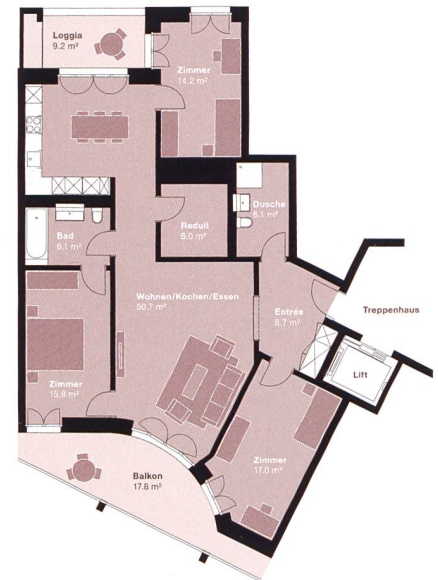
Die HGW wickelt ihre Bauprojekte traditionell ab und vergibt die Aufträge selbst, unter anderem deshalb, weil das lokale Gewerbe zum Zug kommen soll und man eine hohe Qualität einfordert. Die Häuser erfüllen den Minergie-P-Standard. Die Fassaden bestehen aus einem Einschalenmauerwerk, das mit einem Isolierputz und einem abschliessenden Kratzputz versehen ist. Die notwendige Heizwärme liefert die städtische Fernheizung. In der Tiefgarage bietet man rund einen Platz pro Wohnung, was nach ersten Erfahrungen etwas knapp berechnet ist.

### Vermietungserfolg trotz Randlage

Für die HGW ist die Siedlung Oberzelg das grösste je an einem Stück realisierte Projekt. Umso befriedigter nahm man zur Kenntnis, dass alle Wohnungen sechs Monate vor Bezug



Grundrisse von 4 1/2-Zimmer-Wohnungen mit 102,9 m<sup>2</sup> und 124,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



vergeben waren. Neben der attraktiven Anlage, dem Wohnungsangebot und der ausgezeichneten ÖV-Verbindung dürften die Mieten dabei eine wichtige Rolle gespielt haben. So waren Familienwohnungen schon ab rund 1800 Franken monatlich zu haben. Und was die Verantwortlichen nicht weniger freut: Erste Erfahrungen zeigen, dass das Gemeinschaftskonzept funktioniert und in der neuen Siedlung schon reges Leben herrscht. ■

# Innovation im Wohnungsbau: Das schnellste Mehrfamilienhaus der Schweiz

Vorgefertigte Module aus Holz, ein Stahltragwerk, die Montage in wenigen Tagen – mit diesem neuen und innovativen System entstand in kurzer Zeit ein nachhaltiges Mehrfamilienhaus mit 20 Mietwohnungen.



## SO GEHT'S:

- 1**

Laden Sie die App «Xtend» aus dem Store auf Ihr Smartphone (Download im Apple-App-Store oder Google-Play-Store für Android)
- 2**

Öffnen Sie die App und halten Sie Ihr Smartphone über das mit dem AR-Logo  versehene Bild.
- 3**

Durch einen Klick auf den Button «AR SCAN» öffnet sich der erweiterte digitale Inhalt (Lautstärke beachten).





In Lenzburg entstand in nur fünf Monaten ein innovatives und ökologisches Wohnhaus, welches die Firma Renggli AG und die Bauherrin AXA in Zusammenarbeit mit der Berner Fachhochschule BFH realisiert haben. Das Prinzip des neuartigen Hochleistungs-Hybridbausystems ist bestechend einfach: Bei der auf Holzbau spezialisierten Firma Renggli AG in Schötz werden die Wohnungen als Raummodule vollständig vorgefertigt. Die Bäder, Küchen, Türen, Fenster und Beläge sind bereits eingebaut, die Leitungen der Gebäudetechnik eingezogen.

**Höhere Gebäude dank Stahltragwerk**  
Parallel zur Produktion der Module wurden in Lenzburg das Untergeschoss erstellt und die Stahlstruktur aufgebaut. Die Unterkellerung unterscheidet sich nicht von einem konventionellen Mehrfamilienhaus. Im Gegensatz zu bisherigen Modulbauten kommt in Lenzburg ein Stahlgerüst als Tragwerk zum Einsatz, was viele Vorteile hat: Lasten werden effizient durch die Stahlbauteile ins Fundament abgetragen. Dadurch sind höhere Gebäude möglich, weil die Module von oben nicht zusätzlich belastet werden. Mit einer ausgeklügelten Schallentkopplung zwischen Holz- und Stahlbauteilen werden der Schall und damit der Lärmpegel innerhalb des Gebäudes deutlich reduziert, was dem Eigentumswohnungsstandard entspricht. «Dieses neue Bausystem ist ein Schritt in Richtung Manufacturing 4.0 in der Bauwirtschaft», fasst Roman Hausammann vom Institut für Holzbau, Tragwerke und

Architektur IHTA der BFH zusammen. «Die Komplexität wurde durch den entwickelten Hybrid-Systemansatz vereinfacht und mit Untersuchungen validiert. Einzelne Bauelemente werden neu als ganze Systemkomponenten gefertigt.» So werden die Küchen als ein Stück eingebaut, die Steigschächte als standardisiertes Element integriert und alle Bäder sind identisch. Die vorgefertigten Module wurden mit Tiefdruck angeliefert und konnten innerhalb von Stunden montiert werden. Da die Module im Innern bereits fertig sind, müssen diese nur noch in das Stahlgerüst eingesetzt, miteinander verbunden und die Gebäudetechnik angeschlossen werden. Erschlossen werden die Wohnungen über einen Laubengang mit vorgesehener Treppe- und Lifttür. Ein konventioneller Erschliessungskern wird somit nicht mehr benötigt.

**Preiswerten Wohnraum erneuern und erhalten**  
Dieses Hybridbausystem, welches im Rahmen eines Innovationsprojekts von Innosuisse entwickelt wurde, hat neben der vereinfachten und kompakten Bauweise zahlreiche weitere Vorteile: Der Bau ist deutlich schneller, im Fall von Lenzburg spart man rund neun Monate Bauzeit. Lange Leerstände und Wohnungsknappheit können dadurch reduziert werden. «Aus sehr hoher Vorfertigung im Werk und computergestützter Produktion resultieren kürzere Bauzeiten in höherer Qualität», erklärt Max Renggli, CEO der Renggli AG. «Durch die Vorferti-

Bauherrschaft	AXA Investment Managers Schweiz AG
Projektentwicklung	AXA Investment Managers Schweiz AG Berner Fachhochschule Renggli AG
Architektur	Renggli AG
Totalunternehmung	Renggli AG
Engineering	Renggli AG
Konstruktion	Modulares Hochleistungs-Hybridbausystem aus Holz und Stahl
Nutzung	Mehrfamilienhaus mit 20 Mietwohnungen

Weitere Partner dieser interdisziplinären Zusammenarbeit sind **H. Welter AG (Stahlbau)**, **Schindler (Aufzüge)**, **Geberit (Sanitärtechnik)** und **Amstein und Walthert AG (Gebäudetechnik)**.

gung, die Standardisierung der Wohnungen und die resultierende Skalierung können die Kosten pro Wohnung in Zukunft deutlich gesenkt werden. Die Bauweise ist dadurch auch viel besser kalkulierbar als bei konventionellen Bauten und lässt Etappierungen zu.» Dies schlägt sich schliesslich im Mietzins nieder. «Die Bauweise erlaubt es gerade uns langfristig denkenden Investoren, Mietwohnungen von schlechter Bausubstanz, bei denen sich eine Sanierung nicht mehr lohnt, mit preiswertem und modernem Wohnraum zu ersetzen. Im Idealfall können wir durch die kurze Bauzeit die bestehenden Mieter halten», begründet Simon Haus, Leiter Asset Management bei der AXA, die Mitarbeit am Projekt. Durch die Holzbauweise im Minergie-A-Standard setzt das Gebäude auch ökologische Standards. Die Photovoltaik-Anlage produziert Strom für den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch

(ZEV), geheizt wird mit erneuerbarer Wärme von der Erdsonden-Wärmepumpe.

**Üblicher Wohnstandard, tiefes Preissegment**  
In Lenzburg wird die Bauweise ein erstes Mal beim Projekt «Hello Lenzburg» angewandt. Eine alte Liegenschaft der AXA wurde zurückgebaut und durch ein Gebäude in der modularen Bauweise ersetzt. Man baut drei Wohnungstypen, zwei unterschiedliche 2.5- und eine 3.5-Zimmer-Wohnung. Die Wohnungen verfügen über einen ökologischen Ausbaustandard, moderne Grundrisse, sind barrierefrei und werden im tiefen Preissegment vermietet. Eine 3.5-Zimmer-Wohnung kostet beispielsweise brutto rund 1600 Franken pro Monat. «Auch als institutioneller Investor wollen wir unseren preiswerten Wohnraum im Bestand erhalten», führt Haus weiter aus. «Der Hybrid-Modulbau bietet gerade

für die Erneuerung unseres eigenen Bestandes diese Möglichkeit.» Die Liegenschaft in Lenzburg hat Pioniercharakter und die Erfahrungen daraus dienen weiteren Projekten als Grundlage. Für das Projekt wurden Umfragen und ein Workshop bei Mietern von vier ähnlichen Liegenschaften durchgeführt, die Resultate flossen in die Gestaltung der Module ein. Bei der Besichtigung der vorgängig erstellten Musterwohnungen konnten sich die Mieter ein genaues Bild machen und Rückmeldungen geben.

## RENGGLI

HOLZBAU WEISE

**Renggli AG**  
Die Renggli AG entwickelt und realisiert industriell gefertigte und hochwertige klimagerechte Gebäude in Element- und Modulbauweise in Schweizer Qualität. Immer mit dem Ziel vor Augen, höchstmöglichen Wohnkomfort mit geringstmöglicher Energieaufwand zu erreichen. In ökologischer Holzbauweise entstehen architektonisch anspruchsvolle Bauvorhaben – vom Einfamilienhaus bis hin zum mehrstöckigen Wohn- oder Geschäftsgebäude – stets qualitätssicher und kosteneffizient.

Wir bauen für eine lebenswerte Zukunft.  
[www.renggli.swiss](http://www.renggli.swiss)

«W&W steht für Innovation  
und Wertbeständigkeit.  
Das überzeugt uns  
seit Jahrzehnten.»

**Reto Bracher** Inhaber und Geschäftsleiter  
Bracher Immobilien AG – Solothurn



**W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin für Software  
im Immobilienbereich. [wwimmo.ch](http://www.wimmo.ch)**

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St.Gallen

**SWISS  
BAU**

**BRINGT ALLES  
ZUSAMMEN.**

14. – 18. Januar 2020

Halle 2.2,  
Stand A18  
& B18

**QUALITÄT  
SPÜREN.  
JEDEN TAG.**

**SK CITYPRO.**

Qualität wird spürbar, wenn sie Teil des täglichen Lebens wird.  
Wie die SK Citypro: Eine Armatur, die zeitloses Design, hohe  
Funktionalität und Zuverlässigkeit vereint. Und die Nachhaltigkeit  
neu definiert. Auch als Version mit Schwenkauslauf.  
[similorkugler.ch](http://similorkugler.ch)

**SK  
SIMILOR  
KUGLER**