

# Kommunikatives Krokodil

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **95 (2020)**

Heft 11: **Winterthur**

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-919796>

## **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.



106 Meter lang, 65 Meter breit, bis zu acht Geschosse: der Neubau «Krokodil» in der Winterthurer Lokstadt, die in den nächsten Jahren entsteht. Rechts grenzt die noch leere Fläche des künftigen Dialogplatzes an.

Gaiwo und Gesewo beziehen Neubau in der Winterthurer Lokstadt

# Kommunikatives Krokodil

Schritt für Schritt entsteht bis 2024 auf dem Areal der ehemaligen Lokomotivfabrik in Winterthur das neue Quartier «Lokstadt». Mit dazu gehört das Gebäude «Krokodil». Im imposanten Holzbau bieten die beiden Genossenschaften Gaiwo und Gesewo 121 preisgünstige Wohnungen an. In ihrem Hausteil «EinViertel» lotet die Gesewo die kommunikative Architektur neu aus.

Von Reto Westermann

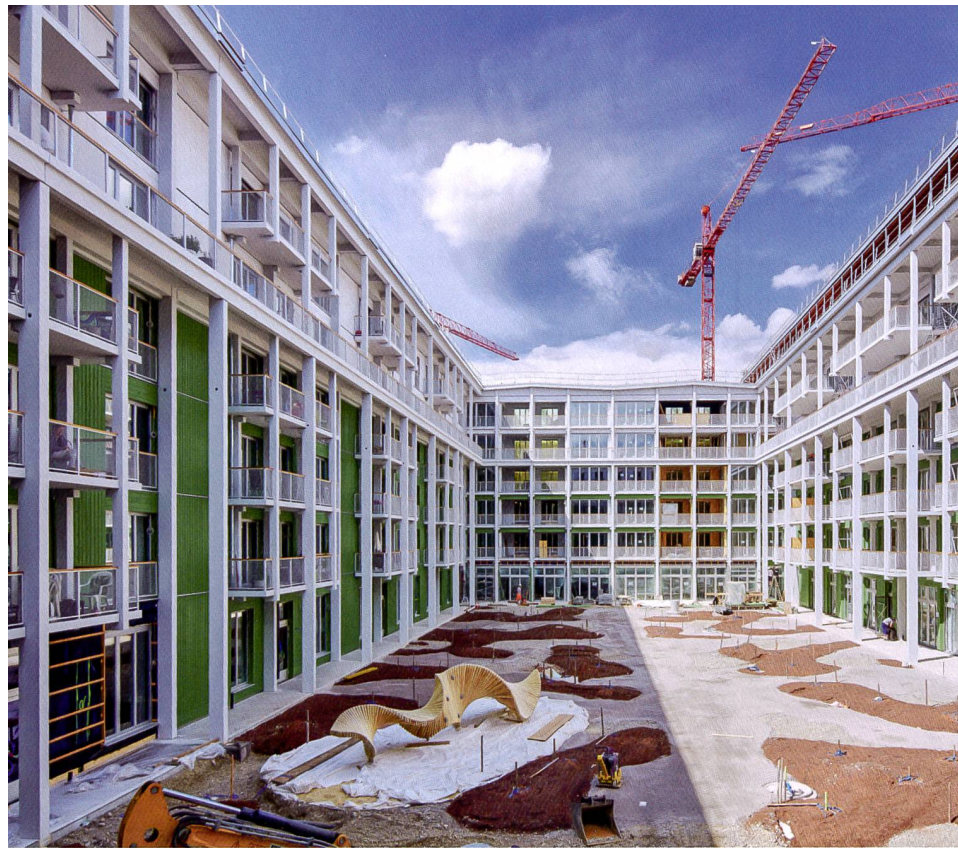
Im Oktober 1920 zog erstmals eine Lokomotive vom Typ Ce 6/8 II einen Zug über die Gotthardstrecke. Aufgrund ihrer speziellen Form mit den langen Vorbauten und ihrer grünen Farbe verlieh man ihr schon bald den Spitznamen «Krokodil». Gebaut wurden insgesamt 64 Maschinen dieses Modells, und zwar in den Hallen der Schweizerischen Lokomotiv- und Maschinenfabrik (SLM) in Winterthur. Die Krokodil-Lokomotiven sind heute ebenso Geschichte wie die Fabrik. Dort, wo einst Tausende Lokomotiven das Licht der Schienenwelt erblickten, entsteht derzeit ein neues Quartier – die Lokstadt (siehe Separatbeitrag Seite 28).

Als Reminiszenz an die industrielle Vergangenheit ihres Standorts tragen sämtliche Neubauten Namen berühmter Lokomotiven. «Krokodil» heisst der erste fertiggestellte Neubau in der Lokstadt. Trotz seinen eindrücklichen Dimensionen – 106 Meter lang, 65 Meter breit und bis zu acht Geschosse hoch – steht das Gebäude derzeit noch etwas verloren auf dem rund zwanzig Fussballfelder grossen Are-

al. Im Norden klaffen Baugruben, aus denen weitere Gebäude hinaufwachsen werden, im Westen wird gerade eine Häuserzeile hochgezogen, und im Osten grenzt die noch leere Fläche für den künftigen Dialogplatz an. Trotz der noch etwas unwirtlichen Umgebung wird im Krokodil bereits gewohnt. Zwischen August und November 2020 zogen die Mieterinnen und Mieter der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo), der Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (Gaiwo), die Besitzer der Eigentumswohnungen sowie die Mieterinnen und Mieter der Anlagestiftung Adimora ein. Insgesamt umfasst das Krokodil 248 Wohneinheiten, 121 davon gehören den beiden Genossenschaften. Die Gesewo, deren Hausverein sein Projekt «EinViertel» getauft hat, besitzt den nördlichen Gebäudeteil, die Gaiwo den westlichen.

## Dreissig Prozent gemeinnützig

Dass die beiden Genossenschaften im Krokodil heute vergleichsweise preiswerten Wohnraum

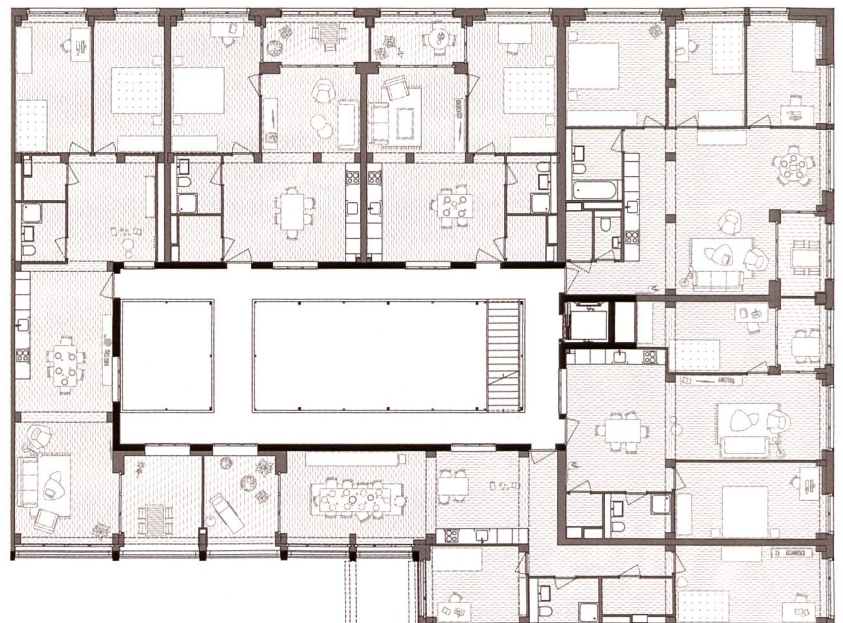
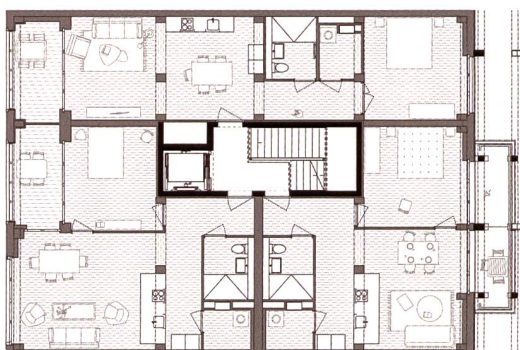


Ein Grossteil des Gemeinschaftslebens wird im 2000 Quadratmeter grossen Innenhof stattfinden. Hier ist ersichtlich, dass der Bau zu grossen Teilen aus vorgefertigten Holzelementen besteht.

anbieten können, ist dem Regionalverband Winterthur von Wohnbaugenossenschaften Schweiz zu verdanken. Dieser intervenierte 2012 während des Gestaltungsplanverfahrens und verlangte einen Mindestanteil an gemeinnützigen Wohnungen. Schliesslich einigte man sich mit der Grundeigentümerin Implenia und der Stadt auf dreissig Prozent. Die Details sind in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen WBG Winterthur und Implenia festgehalten.

Als Rahmenbedingungen wurden einerseits die Mindestgrössen der Wohnungen und andererseits die maximalen Investitionskosten gemäss der Wohnbauförderung des Kantons Zü-

rich festgelegt. «Dadurch waren die Land- sowie Baukosten gedeckelt, was faire Mieten möglich macht», sagt Andreas Wirz. Er begleitete mit seiner Firma Archipel das Projekt seit 2012, zuerst als Berater von WBG Winterthur bei der Einwendung zum Gestaltungsplan, bei der Erarbeitung des Vertrags mit Implenia sowie als Begleitung der Winterthurer Genossenschaften im von Implenia durchgeführten Bietverfahren für die Vergabe der Hausteile. Seit 2015 und noch bis 2021 ist er von der Gesewo als externer Gesamtprojektleiter fürs «EinViertel» mandatiert. Nachdem die Winterthurer Stimmbevölkerung 2015 den Gestaltungsplan



Grundrisse im Gaiwo- (links) und im Gesewo-Teil.



Die Gaiwo bietet fünfzig altersgerechte Wohnungen, die mit einer Ausnahme über zwei und zweieinhalb Zimmer verfügen.

angenommen hatte, konnten sich die lokalen Baugenossenschaften als Mitinvestoren für das Krokodil bewerben. Gesewo und Gaiwo wurden schliesslich ausgewählt, kauften von Implenia die jeweiligen Grundstücke und konnten die Anforderungen an ihre künftigen Gebäude teile direkt ins Programm des Architekturwettbewerbs einfließen lassen. Dabei wünschte die Gesewo möglichst kommunikative Wohnformen und ein breites Wohnungsspektrum. Die Gaiwo hingegen bestellte knapp bemessene, altersgerechte Wohnungen. «Wir vermieten vor allem an Menschen, die im Schnitt achtzig Jahre alt sind und ein begrenztes Budget haben», erklärt Gaiwo-Geschäftsführer Samuel Schwit-ter.

### Neuartiger Holzbau

Das Rennen machte schliesslich das Projekt der Architekturbüros Baumberger & Stegmeier aus Zürich und KilgaPopp aus Winterthur. Basierend auf dem im Gestaltungsplan definierten Volumen entwarfen sie ein Hofhaus. Es ist nach Minergie P zertifiziert und erfüllt alle Vorgaben bezüglich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz für 2000-Watt-Areale. Das Haus umschliesst einen 2000 Quadratmeter grossen Innenhof. Rein von der äusseren Optik her würde man hinter den Fassaden einen Massivbau erwarten. Doch die Decken, Wände und Stützen bestehen zu grossen Teilen aus vorgefertigten Holzelementen. Nur die Untergeschosse, einzelne Bereiche des Erdgeschosses sowie ein Teil der Treppenhaus- und Liftkerne wurde in Beton erstellt. Bei dieser kombinierten Bauweise kamen auch neue Techniken

zum Einsatz: Statt wie üblich zuerst die Elemente aus Beton zu erstellen und danach die vorgefertigten Bauteile aus Holz daran anzudocken, wurde der Arbeitsablauf bei den Treppenhäusern umgekehrt: Dort dienten die zuerst aufgerichteten Holzelemente gleich als Schalung für den Beton. Der Vorteil: Holz und Beton passen so exakt aufeinander, während beim traditionellen Vorgehen das Zusammenfügen der sehr präzisen Holz- mit den weniger präzisen Betonbauteilen manchmal zu Problemen führt.

Im Gebäudeinnern wurden die Wände und das Holzwerk farblich differenziert und in den Wohnungen von Gaiwo, Gesewo sowie Adimora gestrichen. Die Fassadengestaltung des Krokodil-Gebäudes nimmt Elemente aus der industriellen Bebauung auf – beispielsweise die vertikale Gruppierung der Öffnungen, die an die grossen Fenster der ehemaligen Industriehallen erinnert. Der Materialwechsel in der

Fortsetzung auf Seite 26

## Baudaten Gaiwo

### Bauträgerin:

Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (Gaiwo), Winterthur

### Architektur:

Baumberger & Stegmeier AG, Zürich; KilgaPopp Architekten AG, Winterthur

### Landschaftsarchitektur:

Hager Partner AG, Zürich

### Totalunternehmerin:

Implenia AG, Dietlikon

### Umfang:

50 Wohnungen, Treffpunktraum

### Baukosten (BKP 1–5):

15,5 Mio. CHF total  
5200 CHF/m<sup>2</sup> HNF

### Mietzinsbeispiele:

2-Zimmer-Wohnung (50 m<sup>2</sup>):

1133 CHF plus 140 CHF NK

2 ½-Zimmer-Wohnung (61 m<sup>2</sup>):

1324 CHF plus 150 CHF NK

# Auf Knopfdruck die passende Finanzierung

Die Baugenossenschaft Berna geht bei der Suche nach Kapitalgebern neue Wege. Mit UBS Atrium hat die traditionsreiche Genossenschaft den optimalen Finanzierungspartner für eine Hypothekenablösung gefunden. Die innovative Online-Plattform bringt Hypothekarneher und institutionelle Investoren rasch und unkompliziert zusammen.



Dank laufenden Sanierungsarbeiten sind die Immobilien aus den 1950er-Jahren bis heute gut erhalten.

Im Quartier Burgfeld, am Stadtrand von Bern, wird viel gebaut. Rund um den Bahnhof Ostermundigen wachsen neue Hochhäuser um die Wette. Der BäreTower wird mit 100 Metern die höchste Wohnimmobilie im Kanton Bern. Auf 33 Stockwerken entstehen Wohnungen für das gehobene Preissegment. Einen Steinwurf entfernt sind nicht nur die Bauten tiefer, sondern auch die Mieten. Die Siedlungen am Rande der kleinen Allmend entstanden in der Nachkriegszeit, während dem ersten Bauboom im Quartier.

Ihrem Namen zum Trotz hat die Baugenossenschaft Berna seit Jahrzehnten nicht mehr gebaut. «Wir sind heute eine klassische Wohngenossenschaft», sagt Kassier Bruno Gerber bei der Besichtigung der Liegenschaft am Schermenweg. Nach wie vor leben hier Erstmieter aus der Anfangsgeneration. Kontinuität, so Gerber, zeichne die Baugenossenschaft Berna aus. Alle der insgesamt 29 Liegenschaften wurden kurz nach der Gründung im Jahr 1953 gebaut.

## Volle Entscheidungsfreiheit

Grossangelegte Sanierungsprojekte gab es in der Baugenossenschaft Berna bisher nicht. Und dies dürfte auch so bleiben, bis der Baurechtsvertrag am Schermenweg im Jahr 2035 ausläuft. Die rund 200 Wohnungen der Genossenschaft, die in einem Umkreis von wenigen 100 Metern liegen, werden bei Mieterwechseln laufend saniert. «Wir investie-

ren viel in Unterhaltsarbeiten», betont der Finanzverantwortliche. Fast die Hälfte der jährlichen Mieteinnahmen von 2,25 Millionen Franken fliesst in die Instandhaltung und den Unterhalt der Liegenschaften. «Früher haben wir bei der Finanzierung kaum nach links und rechts geschaut», stellt Bruno Gerber fest. Heute ist dies anders. Um Angebote für eine Hypothekenablösung einzuholen, nutzte die Baugenossenschaft Berna erstmals die Plattform UBS Atrium. Hier treffen sich Hypothekarneher und institutionelle Investoren, die langfristige Anlagemöglichkeiten auf dem Schweizer Immobilienmarkt suchen. «Der Prozess war einfach und effizient», sagt der Kassier. Selbst verschiedene Angebote einzuholen, wäre deutlich aufwändiger gewesen. «Trotzdem hatten wir eine grosse Auswahl und volle Entscheidungsfreiheit», so Gerber.

## Klare Struktur, einfacher Vergleich

Der Finanzierungsbedarf für die Hypothek betrug 2,6 Millionen Franken und der Zeithorizont sollte langfristig sein – für Bruno Gerber ein wichtiges Kriterium bei einer solchen Basisfinanzierung. Die Genossenschaft reichte eine Kreditanfrage bei ihrem UBS-Kundenberater ein und nach einer Objektbewertung sowie einer Kreditprüfung durch die regionalen Immobilienspezialisten der Bank wurde die Anfrage auf der Plattform platziert. Wenig später gingen die ersten Offerten ein. Vier Parteien machten der Baugenossen-



schaft Berna schliesslich ein Angebot. «Die einheitliche Struktur der Offerten macht den Vergleich einfach. Und wir hatten genügend Zeit, um uns zu entscheiden», sagt Gerber. Drei Wochen nach Eintreffen der Angebote hat der Vorstand den Vertrag unterschrieben. Die Wahl fiel auf eine Pensionskasse, die das zweitgünstigste Angebot machte. «Dieser Finanzierungspartner passt besser zu uns als der günstigste Anbieter», erklärt Gerber.

### Transparente Gebühren

Die Bank vermittelte zwischen den Parteien und kümmerte sich um die formelle Abwicklung. Auch dank der grossen Fachkompetenz des regionalen Bau & Immobilien Teams ging dies einwandfrei vonstatten. «Die Gebühren sind transparent», hält der Kassier fest. «Und die Zeit, die wir durch Atrium gespart haben, macht die Kosten allemal wett.» Auch künftig hat die Genossenschaft keinen administrativen Aufwand: Die UBS bewirtschaftet die Hypothek während der gesamten Laufzeit.

Mit der festverzinslichen Hypothek hat die Baugenossenschaft Berna eine optimale Ergänzung zu den bestehenden Fremdfinanzierungen gefunden. Eine weitere Libor-Hypothek kam für Bruno Gerber nicht infrage, da sich der Referenzzinssatz, der 2021 durch den Saron ersetzt wird, laufend verändert. Er sei um eine stabile Hypothekarzinsbelastung bemüht, bemerkt Gerber. Über seine Philo-

sophie bei der Finanzierung sagt der Kassier: «Ich gehe keine finanziellen Abenteuer ein und lege Wert auf einen gesunden Mix aus Genossenschafts- und Fremdkapital.»

### Starker Partner mit viel Know-how

Bruno Gerber ist Genossenschafter aus Überzeugung. Er ist selbst in einer Genossenschaft in Biel aufgewachsen. Sein Amt hat er vor vier Jahren übernommen und nach der Pensionierung behalten. Wie seine Kollegen aus dem Vorstand gibt sich Gerber mit einem bescheidenen Stundenlohn zufrieden. Vorbehalte gegenüber Grossbanken gibt es in der Baugenossenschaft Berna nicht. Bruno Gerber schätzt die langjährige Hausbank der Genossenschaft für das grosse Know-how im Immobilienbereich. «Mit der Beratung im Rahmen vom Atrium hat die UBS dies einmal mehr unter Beweis gestellt», sagt er.

Der Finanzverantwortliche ist überzeugt, dass die Expertise der Bank seiner Genossenschaft zugutekommen wird, sollte sie künftig doch wieder einmal ein Bauprojekt realisieren. Die Kontinuität in der Betreuung, transparente Kosten, geringe Finanzierungsrisiken und einfache Lösungen decken sich mit den Bedürfnissen der Genossenschafter. Die Vision des Vorstands ist es, den Immobilienbestand auszubauen. «Wir wollen bauen, aber nicht um jeden Preis», sagt Bruno Gerber bei einem Café Crème in der Quartier-

**Abkehr von der reinen Bankfinanzierung: Die Hypothek für die Siedlung in Ostermundigen wird neu über eine Pensionskasse finanziert.**

beiz. Die Baugenossenschaft Berna hat eine tragende Rolle im Quartier und durch die bunt gemischte Mieterschaft auch eine integrative Funktion – da ist es selbstverständlich, dass man auch das Café Aloha unterstützt.

Die steigenden Grundstückspreise im Burgfeld machen die Suche nach Bauland für die Genossenschaft Berna allerdings schwierig. Mittlerweile hat man den Suchradius deshalb über das Quartier hinaus ausgedehnt. Sollte aus einem Neubau nichts werden, steht einige Jahre nach dem 80. Geburtstag der Genossenschaft dennoch ein Bauprojekt an. 2035 möchten die Genossenschafter die Siedlung am Schermenweg einer Frischzellenkur unterziehen. Für Bruno Gerber steht fest: Früher oder später wird die Genossenschaft Berna auf UBS Atrium zurückkommen



**Bruno Gerber,**  
Finanzverantwortlicher  
Genossenschaft Berna



[ubs.com/atrium-wbg](https://ubs.com/atrium-wbg)



Das Angebot der Gesewo reicht von Kleinwohnungen über die klassische Familienwohnung bis hin zu Clusterwohnungen und WG. Die Wohnungen bieten sowohl Ausblicke auf den grossen Haushof als auch auf die Lichthöfe mit den Treppenhäusern.

Fassade und der Balkon auf der Seite zum Dialogplatz hin wiederum markieren die Höhe, auf der sich einst die Kranbahnen der Fabrik befanden.

### Gaiwo: günstige Kleinwohnungen

Bei der Materialisierung ihrer Wohnungen entschieden sich die beiden Genossenschaften für unterschiedliche Konzepte: Die Gaiwo wählte klassische Parkettböden, Holzstützen

sowie Decken in Weiss, graue Wände und auberginefarbige Forster-Metallküchen. «Parkett wird von unserer Mieterschaft sehr geschätzt und hat sich in anderen Liegenschaften bewährt», sagt Gaiwo-Geschäftsführer Samuel Schwitter. In den Gesewo-Wohnungen hingegen sind helle Anhydritböden verlegt, dazu kommen weisse Einbauküchen. Die Wände sind ebenfalls grau und das Holzwerk weiss. Bei den Grundrissen entwarfen die Architekten für die Gaiwo eine Lösung mit drei minimal gehaltenen Treppenhauskernen. An diesen docken pro Stockwerk drei Wohnungen an. Das Angebot umfasst eine Dreizimmerwohnung und 49 kleinere Wohnungen mit drei verschiedenen Grundrisstypen.

Die eine bietet zweieinhalb Zimmer mit einer Wohnfläche von 61 Quadratmetern. Sie reicht von Fassade zu Fassade und bietet sowohl zum Innenhof einen Balkon als auch zur angrenzenden Gasse eine Loggia. Die anderen Wohnungstypen haben zwei Zimmer mit einer Gesamtfläche von 55 oder 61 Quadratmetern und orientieren sich entweder zum Innenhof oder zur Gasse hin. Die Mietpreise ohne Nebenkosten betragen beispielsweise für eine Zweizimmerwohnung im ersten Obergeschoss zum Hof hin 1133 Franken. Dieselbe Wohnung kostet im fünften Stock 1350 Franken. Gemeinschaftlich genutzt werden die Waschküchen

## Baudaten Gesewo

### Bauträgerin:

Gesewo, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Winterthur

### Betreiberin:

Hausverein EinViertel,  
[www.einviertel-gesewo.ch](http://www.einviertel-gesewo.ch)

### Gesamtprojektleitung:

Andreas Wirz, Archipel GmbH, Zürich

### Architektur:

Baumberger & Stegmeier AG, Zürich;  
KilgaPopp Architekten AG, Winterthur

### Landschaftsarchitektur:

Hager Partner AG, Zürich

### Totalunternehmerin:

Implenia AG, Dietlikon

### Umfang:

71 Wohnungen und Jokerzimmer (6597 m<sup>2</sup> HNF), Ateliers, Gemeinschafts- und Gewerberäume (975 m<sup>2</sup> HNF), Dachterrasse und Innenhof

### Baukosten (BKP 1-5, prov.):

34,7 Mio. CHF total (exkl. Parkierung)  
4600 CHF/m<sup>2</sup> HNF

### Mietzinsbeispiele (Pflichtdarlehen siehe Haupttext):

2 ½-Zimmer-Wohnung (61,5 m<sup>2</sup>):  
1417 CHF plus 208 CHF NK (subventioniert: 959 CHF plus 138 CHF)  
4 ½-Zimmer-Wohnung (100,5 m<sup>2</sup>):  
1929 CHF plus 333 CHF NK (subventioniert 1323 CHF plus 230 CHF)  
8 ½-Zimmer-Wohnung (6-Personen-WG, 188,5 m<sup>2</sup>): 3452 CHF plus 616 CHF NK



Der grosszügige Eingangsbereich im Gesewo-Teil wird mit seinen Tischen, Sesseln und einer kleinen Bar auch der Gemeinschaftlichkeit dienen.

im Keller und ein kleiner Treffpunkt im fünften Stock. Zudem hat die Gaiwo die Möglichkeit, den Gemeinschaftsraum im Hausteil der Gesewo zu nutzen. Dafür konnte diese nicht benötigte Veloabstellräume von der Gaiwo übernehmen.

### Gesewo: kommunikatives Wohnen

Ganz anders als der Hausteil der Gaiwo kommt das «EinViertel» der Gesewo im Innern daher. Das beginnt bereits im Eingangsbereich: Dieser erinnert mit seinen meergrünen Wänden, den grosszügigen Platzverhältnissen, den Tischen, Sesseln und einer kleinen Bar eher an eine Hotelhalle als an ein Wohnhaus. Ihre Fortsetzung findet diese Grosszügigkeit in den beiden je sechs Geschosse hohen Lichthöfen mit offenen Treppenaufgängen. Diese schliessen links und rechts an die Eingangshalle an. Sie machen das von der Gesewo gewünschte kommunikative Wohnen trotz der Gebäude-tiefe von 25 Metern überhaupt möglich. Damit erhalten die Wohnungen Tageslicht auch über die zu den Lichthöfen orientierten Fenster im Bereich der Küchen, Garderoben und Loggien. Diese Fenster schaffen zugleich Ein- und Ausblicke sowie Sichtkontakte. So kann man beispielsweise von der Küche aus über den Lichthof und durch das Fenster der Loggia der dortigen Wohnung hinweg bis in den begrün-

ten Innenhof blicken. Das Wohnungsangebot ist sehr breit: Kleine Wohnungen mit zweieinhalb Zimmern sind ebenso dabei wie klassische Familienwohnungen mit viereinhalb Zimmern oder Wohnraum für eine Clusterwohnung und zwei grosse WG mit bis zu elfeinhalb Zimmern.

Der Mietzins für eine 4 ½-Zimmer-Wohnung mit 101 Quadratmetern Wohnfläche im dritten Obergeschoss beträgt beispielsweise knapp zweitausend Franken ohne Nebenkosten. Dazu kommen ein Pflichtdarlehen und ein freies Darlehen. Für eine Familienwohnung beläuft sich die aufzutreibende Summe auf rund 65 000 Franken. «Es ist sicher so, dass dies den Kreis der potenziellen Mieter ein Stück weit einschränkt», sagt Gesewo-Geschäftsführerin Katharina Gander. Die Genossenschaft verfügt aber über einen Pflichtdarlehensfonds, der bei Mietenden mit beschränkten finanziellen Verhältnissen den grössten Teil des Darlehens übernehmen kann. Die Darlehen der Mieterschaft sind notwendig, um zusammen mit Eigenkapital aus dem Vermögen der Gesewo das Projekt zu finanzieren. Neben den Wohnungen stehen den Gesewo-Mieterinnen und -Mieter im «EinViertel» auch zwei Ateliers und ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, Joker- und Gästezimmer sowie eine Dachterrasse zur Verfügung. Die Genossenschaft vermietet im Erd-



An die Eingangshalle schliessen zwei Lichthöfe an, wo sich die Treppenhäuser mit den Wohnungszugängen befinden.



geschoss zudem Gewerberäume – beispielsweise an die Confiserie Vollenweider, die zum Dialogplatz hin ein Café einrichten wird. Die Gesewo selber betreibt seit September im «EinViertel» auch ihre Geschäftsstelle.

### Neuland für die Gesewo

Mit der Planung und Realisierung des «EinViertel» betrat die Gesewo Neuland, nicht nur aufgrund der für die relativ kleine Genossenschaft hohen Investitionskosten – die Gesamtanlagekosten belaufen sich voraussichtlich auf 46,7 Millionen Franken –, sondern auch wegen des ungewohnten Planungsablaufs: Üblicherweise kommt eine Gruppe mit einem konkreten Projekt auf die Genossenschaft zu. Diese

kauft oder baut dann die Liegenschaft. Die Initianten gründen jeweils einen Hausverein, der anschliessend den Betrieb des Gebäudes und die Vermietung der Wohnungen übernimmt. Nach diesem Rezept wurde vor zehn Jahren in Winterthur beispielsweise auch das Projekt «Giesserei» mit 140 Wohnungen realisiert. «Die Genossenschaft ist eigentlich in erster Linie eine Dienstleisterin, welche die Hausgemeinschaft bei der Umsetzung ihrer Idee unterstützt und den Kauf oder Bau einer Liegenschaft überhaupt erst möglich macht», sagt Geschäftsführerin Katharina Gander.

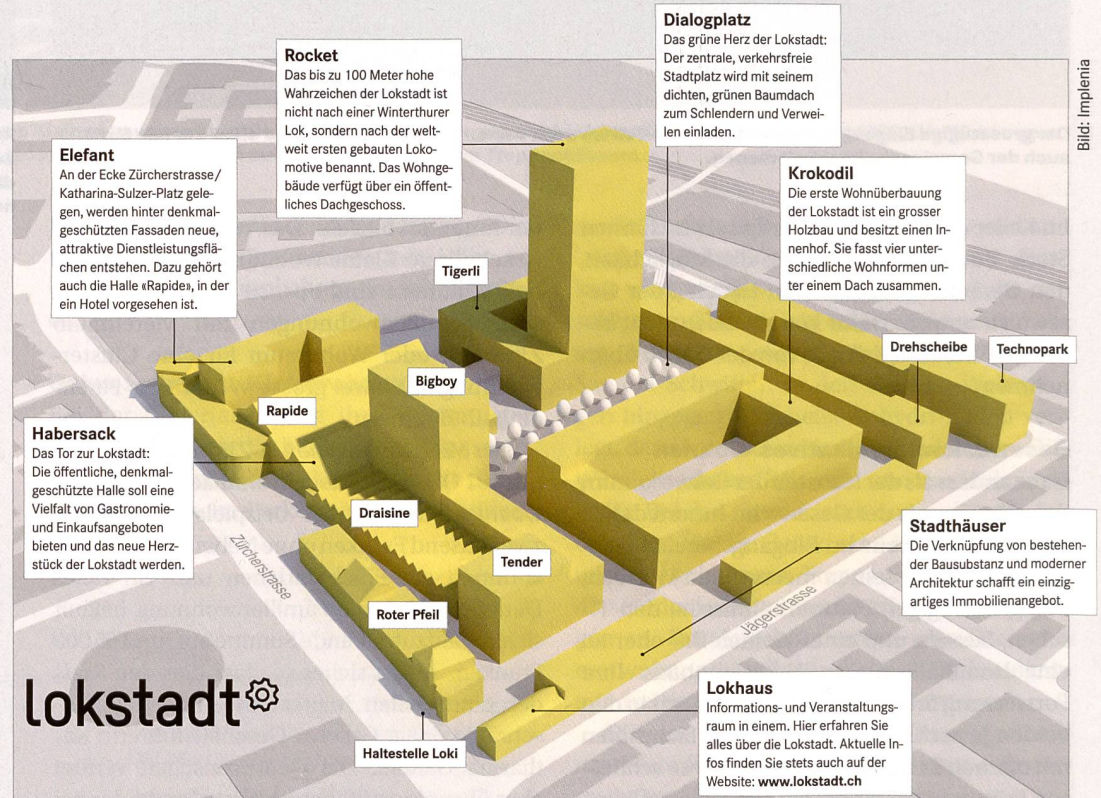
Beim Neubau in der Lokstadt war es gerade umgekehrt: Hier gab es zum Zeitpunkt des Realisierungsentscheids keine Initianten und kei-

# Von der Loki zur Lokstadt

Das ehemalige Areal der Lokomotiv- und Maschinenfabrik bildet den letzten Akt der Umnutzung des Sulzer-Areals Stadtmitte in Winterthur. Eine kurze Abhandlung des langen Wegs vom Industriestandort zum Wohn- und Geschäftsquartier «Lokstadt».

Von Üsé Meyer

«Lokianer» nannten sie sich selbst, die Angestellten der Schweizerischen Lokomotiv- und Maschinenfabrik (SLM) in Winterthur. Die Arbeit war lang und hart – Pausen gab es kaum. Trotzdem wurde es als Privileg erachtet, ein Teil der «Loki» zu sein, man war stolz, an den Lokomotiven mitzuarbeiten, die schliesslich auf den Geleisen in aller Welt unterwegs waren. Gegründet wurde die SLM 1871 von Charles Brown, sie stieg zum grössten Lokomotivhersteller in der Schweiz auf und beschäftigte zu ihrer besten Zeit rund 1500 «Lokianer». Dann veränderte sich das internationale Lokomotivgeschäft sehr schnell zu Ungunsten der SLM, weshalb die einst stolze Firma 1998 vom Markt verschwand und ihre Geschäftsparten entweder geschlossen, verselbstständigt oder veräussert wurden. Das Ende der SLM machte Platz für neue, vorerst temporäre Nutzungen auf dem Areal, das bald «Werk 1» genannt wurde. Die definitive Umnutzung des «Werk 1» wurde 2010 mit der Erarbeitung eines städte-



Übersichtsplan der Lokstadt, die bis 2024 entsteht. Sie umfasst Neubauten ebenso wie erhaltenswerte historische Gebäude.

baulichen Leitbildes angestossen. Im selben Jahr kaufte der Immobilienkonzern Implemia das Areal und erarbeitete mit der Stadt Winterthur einen Gestaltungsplan, der 2015 von der Stadtbevölkerung angenommen wurde. Ein wichtiges Element des Gestaltungsplans bildete die Regelung, dass mindestens dreissig Pro-

zent der Wohnflächen dem gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnen vorbehalten sein müssen.

### Neues Leben

Der weitere Planungsprozess erwies sich als herausfordernd. Es gab etwa Diskussionen zu Anzahl und Höhe der Hochhäu-

nen Hausverein. Dieser wurde für einmal vom Vorstand der Genossenschaft mit einem eigens dafür eingestellten Projektleiter selber ins Leben gerufen. Es entstand zwar rasch eine Gruppe Interessierter, die im Rahmen von zahlreichen Workshops auch in die Planung des Gebäudes mit einbezogen wurde. Der eigentliche Hausverein – der heute für das Gebäude zuständig ist – wurde erst 2016 gegründet, als viele Entscheide längst gefällt waren. «Wir planten zu Beginn zusammen mit Leuten, die später nicht unbedingt zu den Nutzern gehören würden», sagt Andreas Wirz. Eine Herausforderung dabei war etwa, ein Konzept für die Wohnungen und Gemeinschaftsräume zu entwickeln, das nicht partikulären Interessen entsprach,



**Die Fassadengestaltung des Krokodil-Neubaus nimmt Elemente des industriellen Erbes auf.**

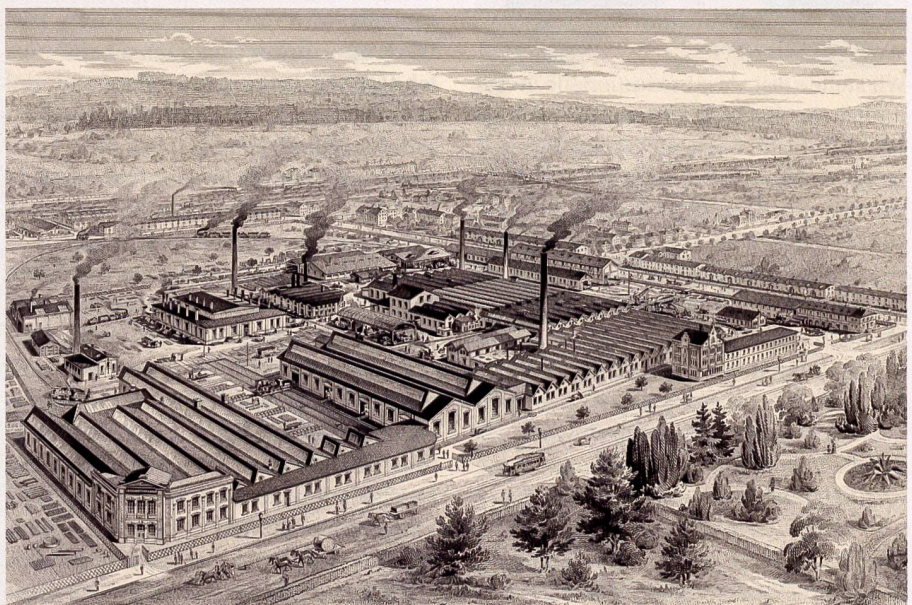
sondern auch langfristig für einen Grossteil der Mieterschaft passen würde. «Die jetzige Lösung mit den Lichthöfen und den grossen gemeinschaftlichen Räumen im Erdgeschoss lässt eine breite Vielfalt zu, und es wird spannend sein zu sehen, wie der Hausverein diese Flächen künftig in Beschlag nimmt», sagt Gesewo-Gesamtprojektleiter Andreas Wirz. ■

ser, über die Erhaltung des Fabrikkirchengebäudes wurde debattiert, und schliesslich sagte 2017 mit der Fachhochschule ZHAW auch noch einer der ursprünglich eingeplanten Hauptnutzer ab. Für einen Teil der Flächen konnte als Ersatz die Krankenkasse Swica als Ankermieterin gewonnen werden. Schliesslich erfolgte im Jahr 2018 die Grundsteinlegung für das erste Gebäude (siehe Haupttext).

In der «Lokstadt», wie das ehemalige «Werk 1» heute heisst, werden Themen wie Ökologie und Nachhaltigkeit hochgehalten: Beispielsweise wird der neue Stadtteil das erste 2000-Watt-Areal von Winterthur sein. Sorge trägt man auch der alten Bausubstanz – diverse unter Schutz stehende Gebäude und Hallen bleiben bestehen und sorgen damit für die Erhaltung des industriellen Charakters des Areals. Die historischen Gebäude, genauso wie die Neubauten, werden Namen von bekannten Lokomotiven tragen, von denen der grösste Teil auf eben diesem Areal gebaut wurde: Krokodil, Elefant, Habersack, Tigerli oder Roter Pfeil sind nur einige davon. Als Eingangstor zur «Lokstadt» dient künftig die denkmalgeschützte Halle «Habersack» mit Gastronomie- und Einkaufsangeboten. Sie führt direkt zum Herz des Areals, zum «Dialogplatz». Ein grünes Dach aus rund 150 Bäumen soll dort zum Schlendern und Verweilen einladen. Während mit dem Gebäude «Krokodil» der erste Neubau des Areals dieses Jahr fertiggestellt wurde, soll mit dem Hochhaus «Rocket» 2025 der letzte Bau bezugsbereit sein. Dann werden auf den 120 000 Quadratmetern der «Lokstadt» in 750 Wohnungen rund 1500 Menschen leben und ein Vielfaches davon in den Büros, Co-Working-Spaces, Gastronomiebetrieben, Verkaufsläden oder im Hotel arbeiten. Sie alle sind dann die neuen «Lokianer». ■



**Lokstadt-Baustelle im Juni 2020: Als erstes Haus wird das «Krokodil» fertig.**



**Die 1871 gegründete Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik (SLM). Sie beschäftigte bis zu 1500 Menschen.**