Innenhof
Mehr-Generationen-Haus
Giesserei, Winterthur
(Foto: Hannes Henz)

3.5 Giesserei

Kanton	Zürich
Ort	Winterthur, ca. 105 000 Einwohner
Lage	Stadtrand
Trägerschaft	Gesewo, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen
Eigentumsstruktur	Miete, Genossenschaftsanteil, Pflichtdarlehen
Architektur	Galli Rudolf Architekten AG
Siedlung	Neubau, 1 Haus mit 151 Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Geschäftsräume
Baujahr	2010-2013

Projektgeschichte

Das Mehr-Generationen-Haus Giesserei wurde als eines der grössten Wohnholzhäuser der Schweiz gebaut. Hans Suter, ein ehemaliger Holzbauarchitekt, dem in seiner damaligen Wohnsituation die Kommunikation und der Kontakt mit den NachbarInnen fehlte, suchte im Jahr 2005 über ein Zeitungsinserat Gleichgesinnte für ein Mehrgenerationenprojekt. Rund 50 Interessierte meldeten sich und kamen im Januar 2006 an eine Informationsveranstaltung. Ein halbes Jahr später schlossen sich die InteressentInnen der Genossenschaft Gesewo an und gründeten den Verein Mehr-Generationen-Wohnen. Die Gesewo unterstützte den Verein bei der Landsuche und nahm Verhandlungen mit Sulzer Immobilien bezüglich des Wunschgrundstücks beim zukünftigen Eulachpark in Neuhegi auf. Im Februar 2008 wurde der Reservationsvertrag für das Areal unterzeichnet, das viel grösser war als geplant. Nun wurde ein drei bis vier mal grösseres Projekt mit 100 Wohnungen möglich. Mittels Öffentlichkeitsarbeit konnten weitere Personen dazu gewonnen werden.

Luftbild Oberwinterthur, Zürich
M 1: 22 000
(Foto: Google Earth)

Entstehungsprozess

1 September 2005
Hans Suter sucht per Zeitungsinserat nach Interessenten für ein Wohnprojekt in Winterthur

2 Januar 2006
Hans Suter stellt die Vision eines Mehrgenerationenhauses (MGH) an einer Versammlung vor

3 Juni/Juli 2006
MGH-Interessenten schliessen sich der Genossenschaft Gesewo an und gründen kurz darauf den Verein Mehrgenerationenhaus

4 März 2007
Die AG-Landsuche stellt dem Verein MGH das Wunschgrundstück vor

5 Herbst 2007
Die Gesewo übernimmt die Trägerschaft und nimmt Verhandlungen mit Sulzer Immobilien AG auf

6 Februar 2008
Unterzeichnung eines Reservationsvertrags mit SULZER-Immobilien für das Grundstück

7 Juli 2008
Gründung der Baukommission für das Projekt MGH, diese wählt die Wettbewerbsjury

8 September 2008
Unterzeichnung Kaufvertrag für das Grundstück

9 November 2008
Die Wettbewerbsjury wählt 12 Architekturbüros für einen Wettbewerb aus

10 April 2009
Jurierung von 11 eingereichten Projekten; die beiden erstrangierten werden weiterbearbeitet

11 Juli 2009
öffentliche Jurierung: Wettbewerbssieger wird das Projekt „E la nave va" von Galli Rudolf Architekten AG, Zürich

12 September 2009
GV der Gesewo: Versammlung stimmt der Realisierung des Projekts zu

13 November 2010
Darlehensverträge von mehr als 6 Millionen Franken sind eingegangen, Baubewilligung wird rechtskräftig

14 April 2011
Spatenstich

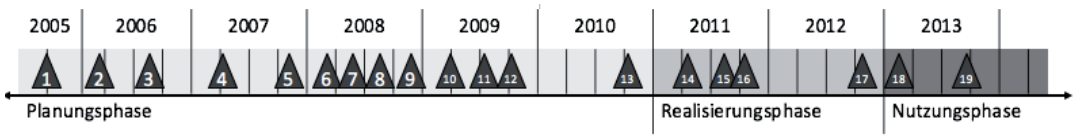
15 August 2011
Gemeinderat Winterthur gewährt der Gesewo ein zinsloses, rückzahlbares Darlehen von 3 Millionen Franken

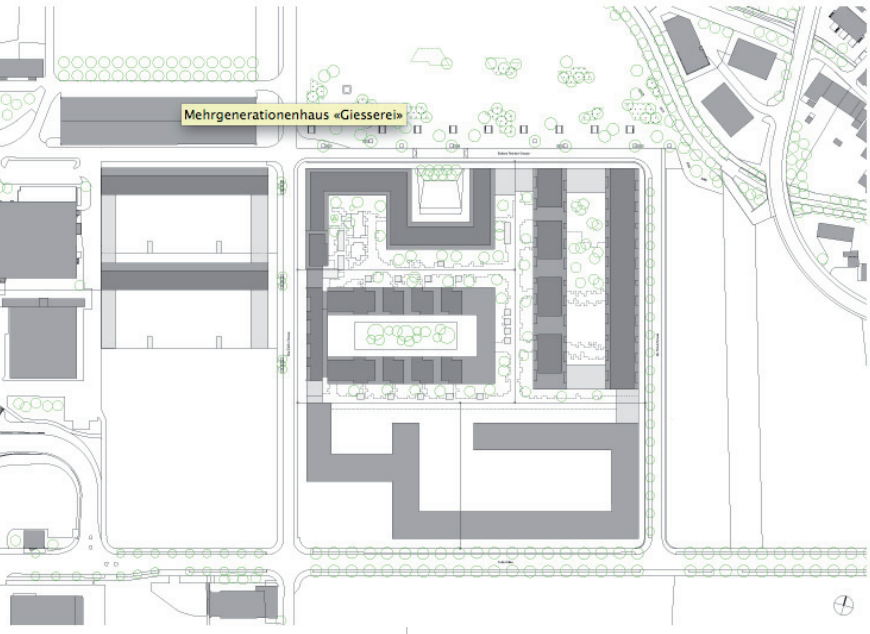
16 Oktober 2011
Erste Wohnungsreservationen

17 Dezember 2012
Die Age Stiftung bewilligt ein Gesuch für einen Förderbeitrag

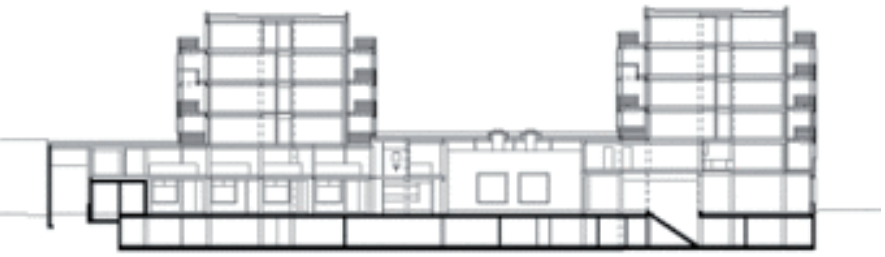
18 Januar 2013
Schlüsselübergabe und erste MieterInnen ziehen ein

19 Oktober 2013
Alle Wohnungen sind vermietet





Siedlungsplan
(Grundlage: Galli Rudolf Architekten)



Schnitt
(Grundlage: Galli Rudolf Architekten)

Im Juni 2008 wurde eine Baukommission für das Projekt Mehr-Generationen-Haus gebildet, zu der nebst der Bauherrin auch zukünftige BewohnerInnen gehörten. Im Herbst des Jahres wurde der Kaufvertrag unterschrieben und ein Architekturwettbewerb unter 12 ausgewählten Architekturbüros ausgeschrieben. Von den beiden erstgereihten Projekte gewann im Juli 2009 das Projekt „E la nave va" von Galli Rudolf Architekten AG aus Zürich. An einer ausserordentlichen Generalversammlung stimmte die Gesewo der Realisierung des Projektes zu. Nachdem Darlehensverträge von mehr als 6 Millionen Franken eingegangen waren, fand im Frühling 2011 der Spatenstich statt. Auch der Gemeinderat Winterthur gewährte der Gesewo ein zinsloses, rückzahlbares Darlehen von 3 Millionen Franken. Im Januar 2012 fand eine Informationsveranstaltung zur Organisation der Selbstverwaltung in der Grosssiedlung statt, ein halbes Jahr später wurden die Statuten für den neuen Hausverein durch die Mitglieder des Vereins Mehr-Generationen-Wohnen erarbeitet. Ende 2012 bewilligte die Age-Stiftung einen Förderbeitrag von 400 000 Franken. Anfang 2013 zogen die ersten MieterInnen ein, und bereits im Oktober waren alle Wohnungen vermietet.

Lage und Umgebung

Das Mehr-Generationen-Haus liegt neben dem Naherholungsgebiet Eulachpark am Rand des Quartiers Neuhegi, einem ehemaligen Industrieareal in Oberwinterthur. Neuhegi soll zu einem zweiten Zentrum von Winterthur mit rund 10 000 Arbeitsplätzen und Wohnungen für 4000 Personen entwickelt werden. Die Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch zwei naheliegende S-Bahn-Stationen und drei Busstationen gewährleistet, mit dem Bus oder Fahrrad zum Bahnhof Winterthur sind es rund 15 Minuten. Der weitere Ausbau der Bus- und Bahnanbindung ist ab 2018 vorgesehen.

Siedlung

Die altersdurchmischte Siedlung Giesserei setzt sich zum Ziel das Verständnis zwischen den Generationen und die Solidarität unter der Bewohnerschaft zu fördern. Ihr energetisches Nachhaltigkeitsziel orientiert sich an den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft. Der hindernisfreien Architektur (Norm SIA 500) und der Infrastruktur der Siedlung gelingt die Umsetzung dieser Ziele

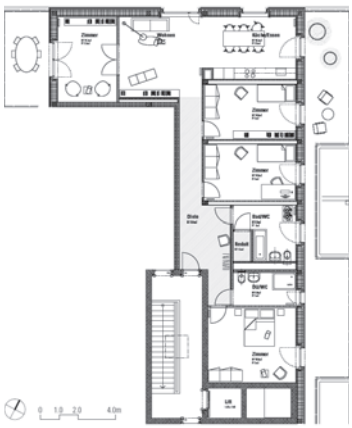
erfolgreich und wurde bereits preisgekrönt.
Das Mehr-Generationen-Haus ist ein Gebäudekomplex aus zwei sechsgeschossigen langgezogenen Gebäuden in Holzbauweise mit giftfreien, nachhaltig produzierten Rohstoffen. Zwei niedrige Querbauten umfassen einen Hof. Acht Hauseingänge erschliessen über ein Treppenhaus jeweils 18 bis 20 Wohnungen. Alle Wohnungen eines Hauseingangs bilden eine Hausgemeinschaft mit eigenem Namen.

Der unterirdische Gebäudeteil birgt alle technischen Räume, Waschküchen sowie eine Tiefgarage mit 293 Veloabstellplätzen, die über eine Rampe zugänglich ist. 284 weitere Stellplätze stehen oberirdisch zur Verfügung. Im Erdgeschoss sind gewerbliche und gemeinschaftliche Räume untergebracht, unter anderem ein Zentrum für hirnverletzte Menschen, eine Kinderkrippe, eine Wohngruppe für Menschen mit geistiger Behinderung, eine Bibliothek, einen Veloladen, Gemeinschaftspraxen, ein Musikzentrum, Restaurant und Ateliers, die teilweise auch als Wohnungen genutzt werden. Gemeinschaftlich genutzt werden ein Info-Desk als Anlaufstelle für allerlei Fragen und Dienstleistungen, ein Übungsraum, ein Mehrzwecksaal, Werkstätten, zwei Waschbars, drei Gästezimmer und die Pantoffelbar.

Die Struktur der Grundrisse basiert auf einem modularen System, was es möglich machte den Wohnungsmix bis kurz vor Baubeginn den Plänen der Bauherrschaft anzupassen. Das Raumprogramm ist mit mehr als 40 verschiedenen Grundrissvarianten bei 151 Wohnungen und einem Spektrum von der 1.5-Zimmer-Wohnung bis hin zur 9-Zimmer-Wohnung äusserst vielfältig und unterstützt die gewünschte soziale und altersmässige Durchmischung. 34 Wohnungen werden subventioniert vermietet. Acht Jokerzimmer können von den MieterInnen zugemietet werden. Drei Ateliers sind als Gewerberäume und/oder Wohnungen benutzbar. Alle Wohnungen sind über durchgehende umlaufende Balkone miteinander verbunden.

Der Innenhof gliedert sich in einen ruhigen Teil mit überdachter Pergola, einen Spielplatz und einen Begegnungsraum mit Tischen und Bänken.

Energiekonzept
Isolation und Energieversorgung entsprechen dem Label Minergie-P mit tiefen Nebenkosten für Hei-



Auswahl Wohnungsgrundrisse
2.5 Zimmer Wohnung
3.5 Zimmer Wohnung
4.5 Zimmer Wohnung
5.5 Zimmer Wohnung
(Grundlage: Galli Rudolf Architekten)

Grundriss
Erdgeschoss
(Grundlagle: Giesserei)

zung. Fernwärme aus der Kehrichtverbrennungsanlage beheizt Wohnungen und Warmwasser.
Die Siedlung Giesserei besitzt einen Parkplatzanteil von nur 0.2 Parkplätzen pro Wohnung. In der Tiefgarage befindet sich ein Mobility-Stellplatz.

Bewohnerschaft und Zusammenleben

Die Giesserei ist eine integrative, gemeinschaftsfördernde und altersdurchmischte Siedlung in Selbstverwaltung. Die ursprünglich geplante Stelle einer Siedlungsassistenz zur Unterstützung der Sebstverwaltung wurde nach einem Jahr aufgelöst. Die Bewohnerschaft organisiert sich in acht Hausgemeinschaften nach den acht Hauseingängen. Durch die unterschiedlichen Wohnungstypen und -grössen pro Hauseingang versammelt jede Hausgemeinschaft eine Mischung aus verschiedenen BewohnerInnen. Alle erwachsenen BewohnerInnen der Giesserei beteiligen sich an der Selbstverwaltung und verpflichten sich zu 33 Stunden Arbeitseinsatz pro Jahr oder leisten eine Ersatzabgabe von 20 Franken pro Stunde.
Die Vermietung strebt die gleichmässige Verteilung auf alle Altersgruppen an. Ziel ist es der Altersverteilung der Schweizer Bevölkerung zu entsprechen. Untervertreten sind zurzeit die jungen Erwachsenen und die über 80-Jährigen. Hingegen übervertreten sind Kinder, Jugendliche und junge Pensionäre. Von allen Bewohnenden des Mehr-Generationen-Hauses wird die Begegnung mit unterschiedlichen Altersgruppen und Lebensentwürfen geschätzt. Die Nachbarschaftshilfe funktioniert sehr gut.

Organisation, Finanzierung und Eigentumsstruktur

Das Mehr-Generationen-Haus ist als kleine Initiative und bottom-up Projekt von engagierten PionierInnen um Hans Suter aus Winterthur entstanden und wurde im Entwicklungsprozess der Gesewo, der bereits bestehenden und mit Erfahrung ausgestatteten Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, angegliedert. Dieser Schritt war massgeblich für die erfolgreiche weitere Entwicklung. Die Giesserei verfährt nach einem 2-stufigen Modell: der Hausverein entscheidet operativ in definiertem Rahmen, die GESEWO strategisch über alle ihre Häuser und Siedlungen. Zu den Verwaltungsaufgaben des Hausvereins zählen Liegenschaftsverwaltung und Projektentwicklung, Wohnungsabnahme und -übergabe, Hauswartung,

Betrieb von Gemeinschaftsräumen, Pflege von Innenhof und Spielplatz und die Organisation von gemeinsamen Anlässen. Der Hausverein finanziert sich im Wesentlichen aus der Unterhaltspauschale.

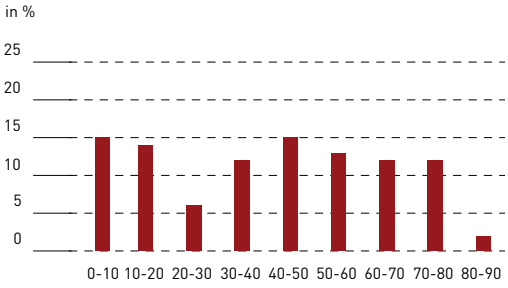
Als Vermieterin aller Wohnungen und Räume waltet die Gesewo. Bei einem Wohnungswechsel schlägt die Vermietungskommission der Giesserei die neuen MieterInnen vor. Wer eine Wohnung in der Giesserei mieten will, muss der Genossenschaft beitreten, einen Anteil von 2000 Franken zahlen und dem Hausverein als Aktivmitglied beitreten. Spätestens 12 Monate nach Bezug muss der Gesewo ein zinsloses Pflichtdarlehen von 10 Prozent des Anlagewerts der Wohnung gewährt werden. Ein Pflichtdarlehensfonds unterstützt finanziell schwächere Mietende mit Schwierigkeiten das Darlehen aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Für die Vermietung der 34 subventionierten Wohnungen gelten die Bestimmungen des Kantons Zürich.

Fazit

Die Siedlung Giesserei setzt ihr Ziel eines aktiven altersdurchmischten Zusammenlebens konsequent um, sei es durch Siedlungsstunden, die zu leisten sind oder durch die sorgfältige Auswahl von BewohnerInnen, um dem demografischen Altersschnitt der Schweiz zu entsprechen.

Die Grösse des Mehr-Generationen-Hauses birgt aber auch Herausforderungen. Das Modell der Selbstverwaltung stösst an seine Grenzen, und intern diskutiert man die Möglichkeit einer stärkeren Professionalisierung. Prozesse der Selbstverwaltung in Projekten dieser Grösse laufen Gefahr langsam und ineffizient zu werden, wobei engagierte Mitglieder überdurchschnittlich beansprucht werden können. Die kleineren Einheiten der Treppenhausgemeinschaften wiesen hingegen stärkere Strukturierung auf.

Als weitere Herausforderung entpuppt sich die dauerhafte Aufrechterhaltung eines lebendigen Siedlungslebens für Alt und Jung. Die momentan periphere Lage der Siedlung erschwert die Vernetzung mit dem Quartier. Wichtige Scharnierfunktion besitzen die Bibliothek und der Veloladen. Beide ziehen auch externe Kundschaft an. Das Restaurant wäre ebenfalls ein Verbindungsglied nach aussen, doch aufgrund der Lage und teils interner



Bewohnerschaft
nach Alter
(Grundlage: Giesserei, eigene Darstellung)

Soziostruktur
per April 2015
Anzahl BewohnerInnen: 320 Personen
Anzahl Haushalte: 151

Flächen und Kosten
Anlagekosten (BKP0-9): CHF 83 Mio.
Baukosten (BKP 2/m³): CHF 627.-
Energiekennzahl (SIA 380/1): 22.6 kWh/m²a
Grundstückfläche: 11 037m²
Bruttogeschossfläche: 29 265m²
Hauptnutzfläche: 17 050m², davon Wohnfläche: 13 788m², Gewerbefläche: 2590m², Gemeinschaftsräume: 672m²

Wohnungsspiegel und Mietpreise
151 Wohnungen
40 verschiedene Wohnungstypen
(Grundlage: Giesserei)

Wohnungstyp	Bruttowohnfläche	Netto-Mietzins CHF	NK (Akonto) + 10 Fr. Solidaritätsfonds
11 x Jokerzimmer	26 – 36m²	468 – 648	
4 x 1.5 Zimmer	48m²	997 – 1070	119
25 x 2 Zimmer	53-58m² 2x90m²	911 – 1494	133 - 144
15 x 2.5 Zimmer	68m² 1x79m², 1x96m²	1207 – 1526	166
4 x 3 Zimmer	77m²	1076 – 1394	187
27 x 3.5 Zimmer	82 - 100m²	1282 – 1879	200 - 240
4 x 4 Zimmer	85m²	1134 – 1420	200
41 x 4.5 Zimmer	97 - 137m²	1283 – 2836	250 - 309
5 x 5 Zimmer	122m² 1x129m²	2023 – 2252	300
8 x 5.5 Zimmer	119 - 138m²	1672 – 2396	280 - 320
3 x 6 Zimmer	140m²	2370 – 2384	310 - 350
3 x 6.5 Zimmer	159 - 161m²	2537 – 2675	380
1 x 9 Zimmer	374m²	Ca. 5657	896

Mitspracheregelungen für ein neues Pachtkonzept gerät die Suche nach einer neuen Pächterschaft zur Schwierigkeit. Das geschlossene Restaurant verhindert zu einem gewissen Grad auch spontane Kontakte unter der Bewohnerschaft. Die vielen gemeinschaftlichen Räume bieten dafür jedoch ausreichend Möglichkeiten. Allerdings funktioniert die Nutzung der Räume noch nicht überall gleich gut. Die Waschbars, die als Treffpunkt gedacht waren, werden kaum genutzt, und über eine Umfunktionierung der Räume wird nachgedacht. Auch der Info-Desk wird selten als Anlaufstelle gebraucht, dient jedoch als Sitzungsraum und verfügt über einen Drucker, der von der Bewohnerschaft gebraucht wird. Ganz im Gegenteil hierzu werden Holz- und Metallwerkstätten sowie die Pantoffelbar geschätzt und rege besucht. Die Pantoffelbar ist zum zentralen Begegnungsort geworden.

Die geplante funktional durchmischte Erdgeschossnutzung leidet noch unter der Randlage der Siedlung und der (noch) niedrigen Bevölkerungsdichte des Umfelds. Mit der Entwicklung des Gebiets wird sich zeigen, ob die Anbindung ans Quartier und lebendige Durchmischung gelingt.
Das vorausblickend geplante Raumprogramm für unterschiedlichste Nutzungen und die Flexibilität der gebauten Struktur lassen Veränderungen jedenfalls zu, sodass ein Veloladen auch leichtens zu einer Atelierwohnung umgebaut werden kann.

Zum Grundgedanken des Mehr-Generationen-Hauses gehörte auch die Integration von pflegebedürften Menschen. Im ursprünglichen Raumprogramm für den Architekturwettbewerb waren Wohnstudios und eine Servicewohnung für mobilitätsbehinderte Menschen vorgesehen. Als dieses Projekt nicht realisiert werden konnte, wurde die Idee einer Pflegewohngruppe weiterverfolgt. Diese hätte aufgrund der geltenden Brandschutzvorschriften aber nur mit einem nicht-brennbaren Tragwerk (nicht in Holzbauweise) realisiert werden können. Zudem erwies sich die noch zur Verfügung stehende Fläche im Erdgeschoss als zu klein für einen wirtschaftlich funktionierenden Betrieb einer Pflegewohngruppe. Stattdessen ist heute eine Wohngemeinschaft von sechs Menschen mit einer kognitiven Beeinträchtigung in den Räumlichkeiten untergebracht.

Die Kommunikation in die Öffentlichkeit findet mittels einer Projektwebsite und eines Projektblogs statt, der die Entstehung der Siedlung und das Leben in der Siedlung Schritt für Schritt nachverfolgen lässt. Zahlreiche Berichte in den Fachmedien, Führungen und Veranstaltungen tragen zur Bekanntheit des Projekts erfolgreich bei.

Fassade Mehr-
Generationen-Haus
Giesserei, Winterthur
(Foto: Kurt Lampart)