Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 86 (2011)

Heft: 7-8

Artikel: Das nachhaltigste Haus der Schweiz : Gesewo erstellt Pionierprojekt in Winterthur Seen

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-247657

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

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

Das Haus mit den umlaufenden Balkonen erinnert an ein Schiff.

Gesewo erstellt Pionierprojekt in Winterthur Seen

Das nachhaltigste Haus der Schweiz

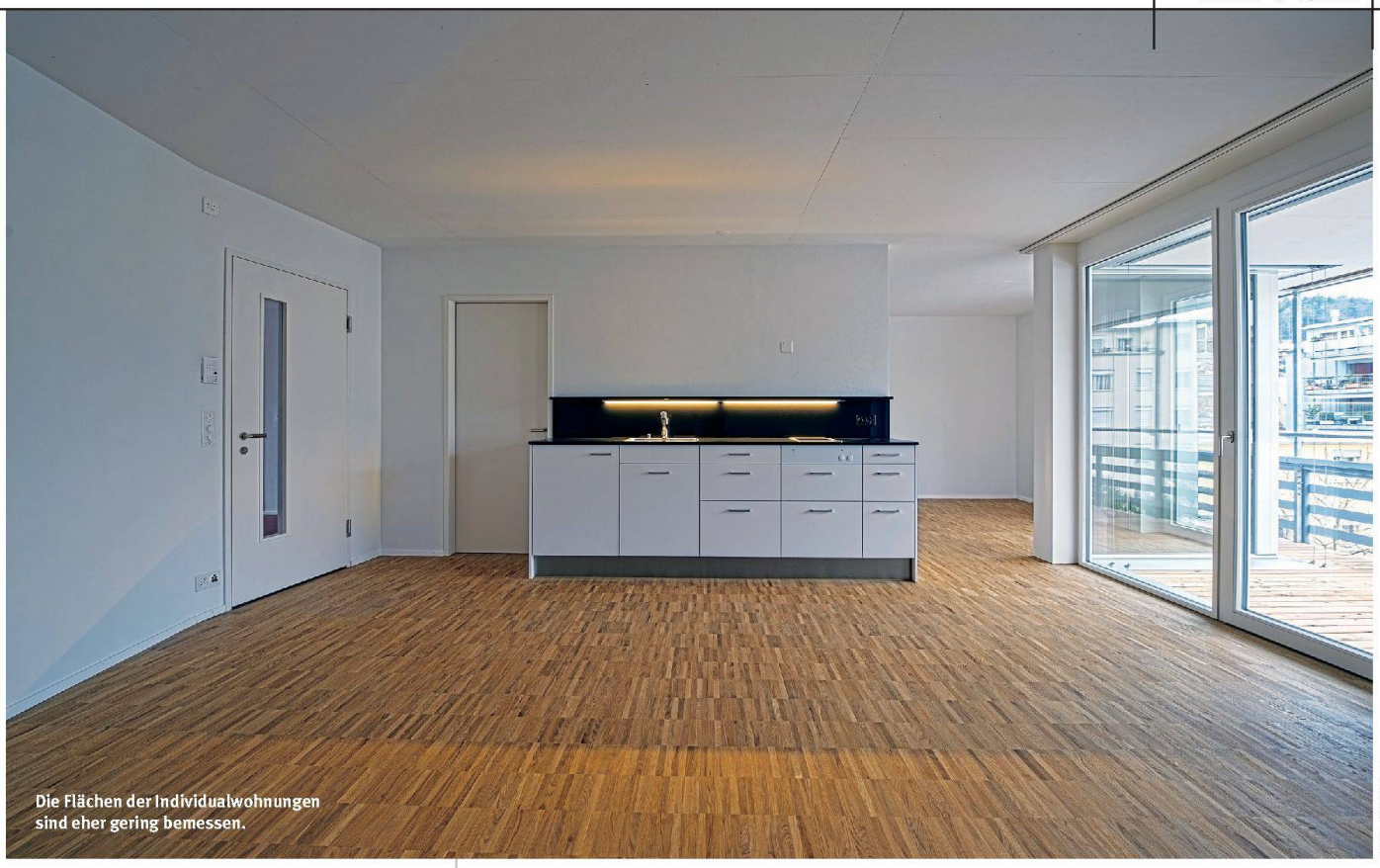
In einer Gemeinschaft älter werden, aber mit der nötigen Privatsphäre: Dieses Wohnmodell hat die Winterthurer Genossenschaft Gesewo in ihrer Siedlung Kanzlei-Seen in die Tat umgesetzt. Dabei verwalten die Bewohnerinnen und Bewohner ihr Haus weitgehend selbst. Gleichzeitig erfüllt das Pioniervorhaben höchste Anforderungen an Ökologie und eine ethisch einwandfreie Finanzierung.

Von Richard Liechti

Wir schreiben den 10. Dezember 2010. Im Parterre des neuen Mehrfamilienhauses an der Kanzleistrasse 48/50 in Winterthur-Seen wird es eng. Hier, im Gemeinschafts- und Essraum, findet heute die Eröffnungsfeier statt. Ein riesiger Schlüssel wartet auf die Übergabe an die Mieterinnen und Mieter. Natürlich sind die Verantwortlichen der Genossenschaft Gesewo, der Bauherrin, vor Ort, ebenso die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, die Architekten, Sympathisanten, Geldgeber, Presse – und schliesslich erscheint sogar der Stadtpräsident. Der Bau, der gerade mal Platz für zwanzig Menschen bietet, ist nämlich, wie wir in den nun folgenden Reden erfahren, nicht weniger als das nachhaltigste Haus der Schweiz.

Ein Drittel Gemeinschaftsfläche

Nachhaltigkeit versteht die Gesewo, die mit ihrem «Mehrgenerationenhaus» derzeit ein weiteres und weit grösseres Pionierprojekt in die Tat umsetzt, durchaus nicht nur als ökologisches Postulat. Das Wohnkonzept, das in der Kanzleistrasse erprobt wird, besitzt nämlich ebenfalls Modellcharakter. Es wendet sich an Menschen ab 50, die in einer Gemeinschaft älter werden möchten. Zwar stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern – seien es nun Einzelpersonen oder Paare – durchaus eigene Wohnungen zur Verfügung. Diese sind allerdings eher klein bemessen, besitzen nur Dusche/WC und



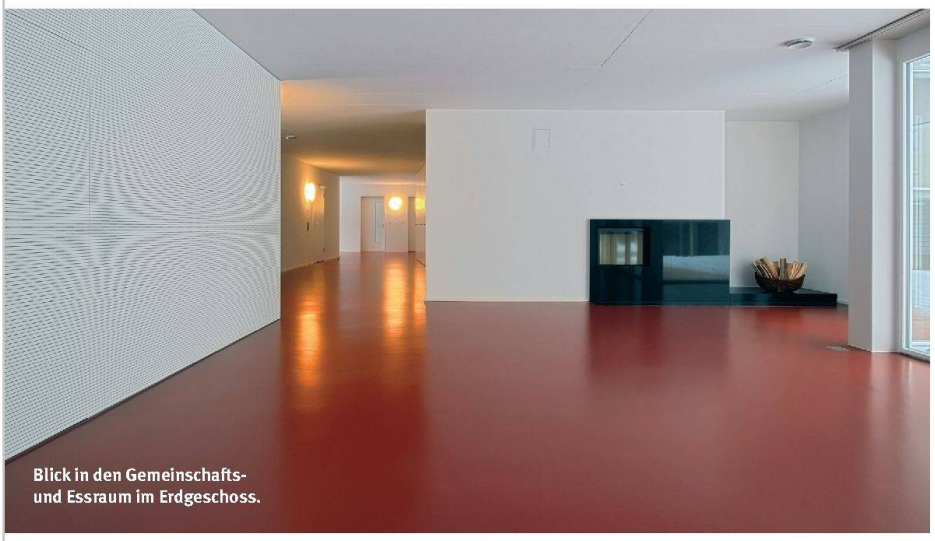
Die Flächen der Individualwohnungen sind eher gering bemessen.

Foto: Nick Brändli

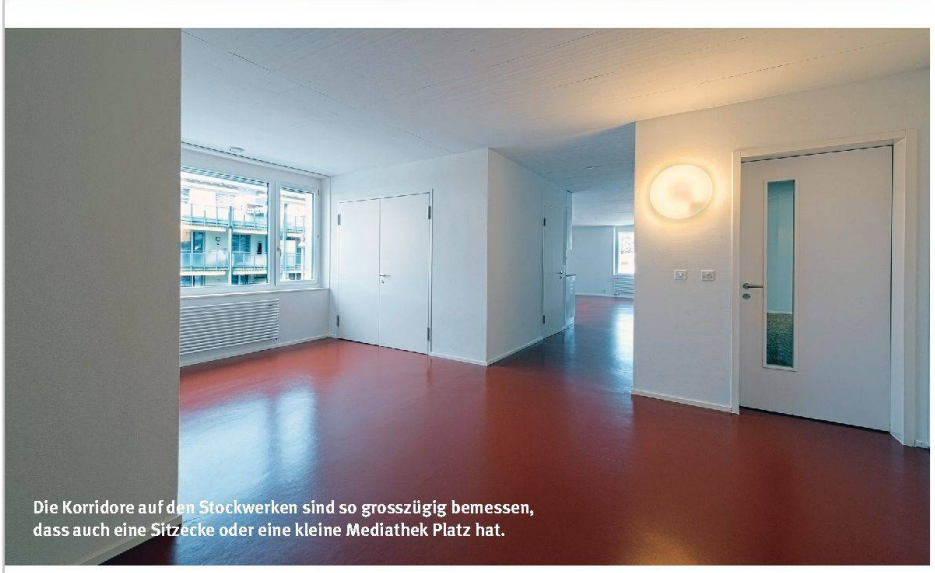
Fotos: Heidi Arens

eine kleine Küche. Umso grösser fallen die gemeinsamen Bereiche und Einrichtungen aus, für die rund ein Drittel der Gesamtfläche reserviert ist.

So finden sich im Parterre der erwähnte Gemeinschafts- und Essraum mit gemütlichem Cheminéeofen und eine grosse gemeinsame Küche. Gleichzeitig besitzt auch jedes Stockwerk kollektive Flächen. Der verwinkelte Korridor – die Architekten sprechen lieber von einem zentralen Raum, der sich in verschiedene Richtungen ausweitet – ist nämlich so grosszügig bemessen, dass man dort problemlos eine Sitzecke oder eine kleine Mediathek einrichten kann. Im dritten Obergeschoss befinden sich zusätzlich eine Wohnküche für alle und ein gemeinschaftlich genutztes Bad. Eine Gemeinschaft kann somit nicht nur auf Haus-, sondern auch auf Stockwerksebene entstehen. Eine solide Tür zwischen Treppenhaus und Stockwerk betont diesen familiären Rahmen.



Blick in den Gemeinschafts- und Essraum im Erdgeschoss.



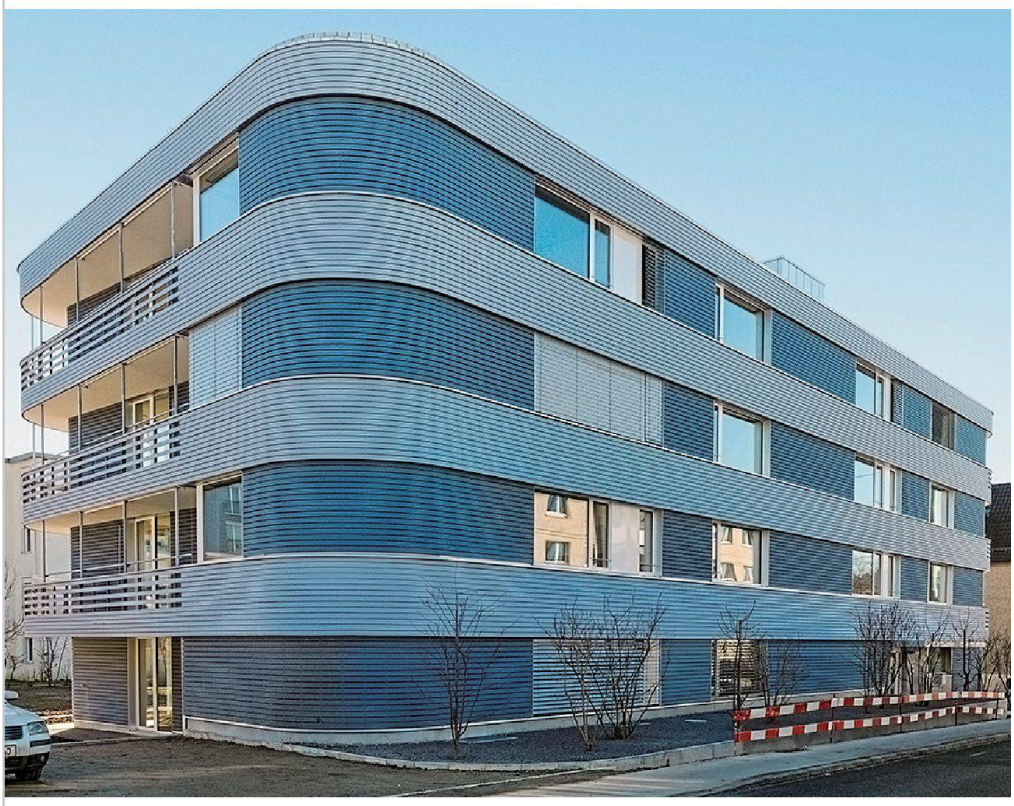
Die Korridore auf den Stockwerken sind so grosszügig bemessen, dass auch eine Sitzecke oder eine kleine Mediathek Platz hat.

Ökologie und Ethik

Das Gebäude ist auf minimalsten Energieverbrauch ausgerichtet. Es erfüllt den Minergie-P-Standard ebenso wie die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die wenige Energie, die überhaupt noch nötig ist, liefern die Solarzellen auf dem Dach und eine Holzpelletheizung. Doch auch die Bewohner leisten ihren Anteil: Sie kommen dank der zentralen Lage – Bahnhof, Bus und Einkaufsmöglichkeiten sind nur ein paar Schritte entfernt – ohne Auto aus, sodass es nur drei Besucherparkplätze braucht. Umso

grösser sind dafür die Abstellplätze für Velos und E-Bikes bemessen. Die verwendeten Baumaterialien entsprechen baubiologischen Vorgaben und damit den Anforderungen von Minergie-Eco. Den Holzmischbau, der mit seinen umlaufenden Balkonen und den abgerundeten Ecken an ein Schiff erinnert, entwarfen Haerle Hubacher Architekten, die hier ihr «Balance»-Konzept um eine weitere Spielart erweitert haben.

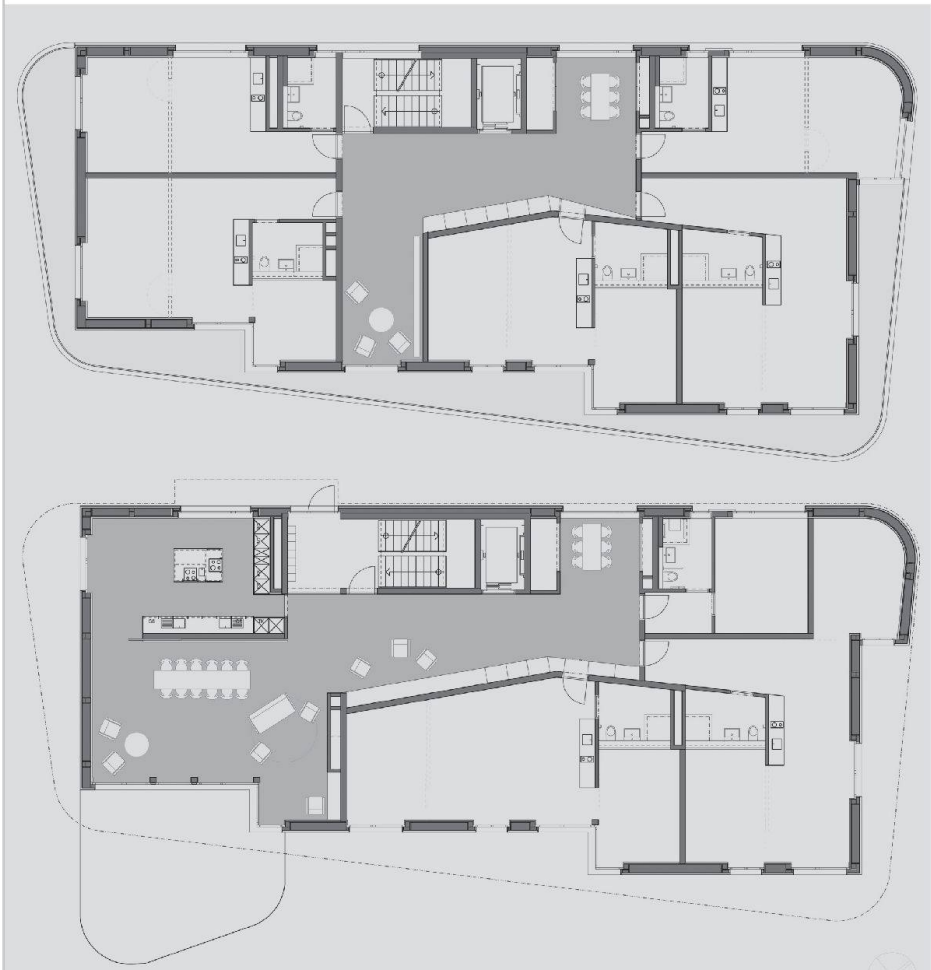
Als dritte Dimension der Nachhaltigkeit nennt die Genossenschaft die ökonomische Seite. So stammen die Mittel für den Bau durchwegs aus ethisch einwandfreien Quellen. Die Hypothek kommt von der Alternativen Bank Schweiz, die die Herkunft der Gelder genau prüft und strenge Richtlinien bei der Vergabe kennt. Die Eigenmittel werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinsam zusammengetragen. Der Fonds de Roulement des SVW leistete ein Starthilfedarlehen, die Age- und die Walder-Stiftung sprachen Beiträge. Mit zur ökonomischen und gesellschaftlichen Dimension gehört die Tatsache, dass das Grundstück dank dem genossenschaftlichen Prinzip dauerhaft der Spekulation entzogen wird.



Vollvermietung erst nach Fertigstellung

Doch wie gross ist die Nachfrage nach einer solchen Wohnform überhaupt? Um nicht an den Bedürfnissen vorbeizubauen, arbeitet die Gesewo bei allen Projekten mit Bewohnergruppen zusammen, die mit einer Wohnidee an die Genossenschaft gelangen. Nach einem ersten Aufruf bildete sich eine Gruppe von rund 25 Initiantinnen und Initianten, die das Projekt gemeinsam mit der Gesewo entwickelte. Nicht alle zogen jedoch ins neue Haus, sodass es schliesslich galt, weitere Mitmieter zu finden, die die Philosophie teilten. Dabei fiel auch der Mietpreis ins Gewicht. So kostet eine 50-Quadratmeter-Wohnung rund 1700 Franken netto. Neben Genossenschaftsanteilscheinen von 2000 Franken pro Person sind Pflichtdarlehen zu leisten, die von 36 000 bis 54 000 Franken reichen.

Im Mietzins eingeschlossen ist allerdings die Nutzung des gemeinschaftlichen Angebots. «So betrachtet, stimmt das Preis-Leistungs-Verhältnis», erklärt Martin Geilinger, Geschäftsführer der Gesewo. Die Schwierigkeit bei der Vermietung habe denn auch eher darin bestanden, dass es sich um ein ungewöhnliches Wohnmodell handle. Myrtha Frei, die Präsidentin des Hausvereins, der für die Vermietung selbst verantwortlich ist, bestätigt diesen Befund: «Es braucht Leute, die sich mit dem Thema ‹Wohnen im Alter› auseinandersetzen.» Dabei sei der Entscheid für die neue Wohnform, zu der meist auch eine drastische



Grundrisspläne des Erdgeschosses (unten) mit den gemeinschaftlichen Räumen sowie des zweiten Obergeschosses.

Quelle: haerle hubacher

Blick auf die Strassenseite – Bahnhof, Bus und Geschäfte liegen in wenigen Minuten Gehdistanz.

Foto: Nick Brändli

Verkleinerung des Haushalts gehört, ein längerer Prozess. Viele Interessenten hätten mehrmals an den wöchentlichen Sitzungen des Hausvereins teilgenommen, die Gelegenheit genutzt, einander kennen zu lernen. Viele hätten auch abwarten wollen, bis das Haus fertig ist. Waren bei Bauvollendung noch fünf der 16 Wohnungen zu haben, sind inzwischen alle vermietet.

Genügend Zeit geben

Die weitgehende Selbstverwaltung ist ein weiteres wichtiges Merkmal: Die vielfältigen Aufgaben rund um den Betrieb und das Zusammenleben haben die derzeit 18 Bewohnerinnen und Bewohner in Departemente unterteilt, anfangs stand ihnen auch eine Organisationsberaterin zur Seite. Nur das Putzen des Gemeinschaftsraums hat man extern vergeben. Obwohl der Aufwand gross ist und es keine monetäre Entschädigung für die Freiwilligenarbeit gibt, funktioniert das bisher problemlos. Je nach Stärken und Vorlieben übernimmt jeder seine Aufgabe – sei es in der Küche, im Garten, im technischen Bereich oder in der Vermietung und Öffentlichkeitsarbeit. Diese will man nicht vernachlässigen, ist doch angesichts der Altersstruktur der Mieterschaft mit Wechseln zu rechnen.

«Hier leben Menschen zwischen fünfzig und neunzig», erklärt Myrtha Frei, «aber das Lebensalter spielt keine Rolle, wenn es darum geht, dass die Mitbewohnerinnen und Mitbewohner ihre Ressourcen und Ideen einbringen und ihre Talente einsetzen können.» Einiges habe sich schon eingespielt, etwa die wöchentlichen Sitzungen und das gemeinsame Znacht hinterher. Anderes muss sich noch entwickeln: So ist man etwa mit der Nutzung der gemeinschaftlichen Räume auf den Stockwerken noch nicht soweit. Zuerst gehe es nun darum, sich einzurichten, einander kennen zu lernen und die Gruppenstruktur zu festigen. Dafür brauche es Zeit – und die will man sich bei allem Pioniergeist auch nehmen.

Baudaten

Bauträgerin:
Gesewo, Winterthur

Architektur:
Christoph Haerle, Sabina Hubacher, Anja Hahn, Zürich

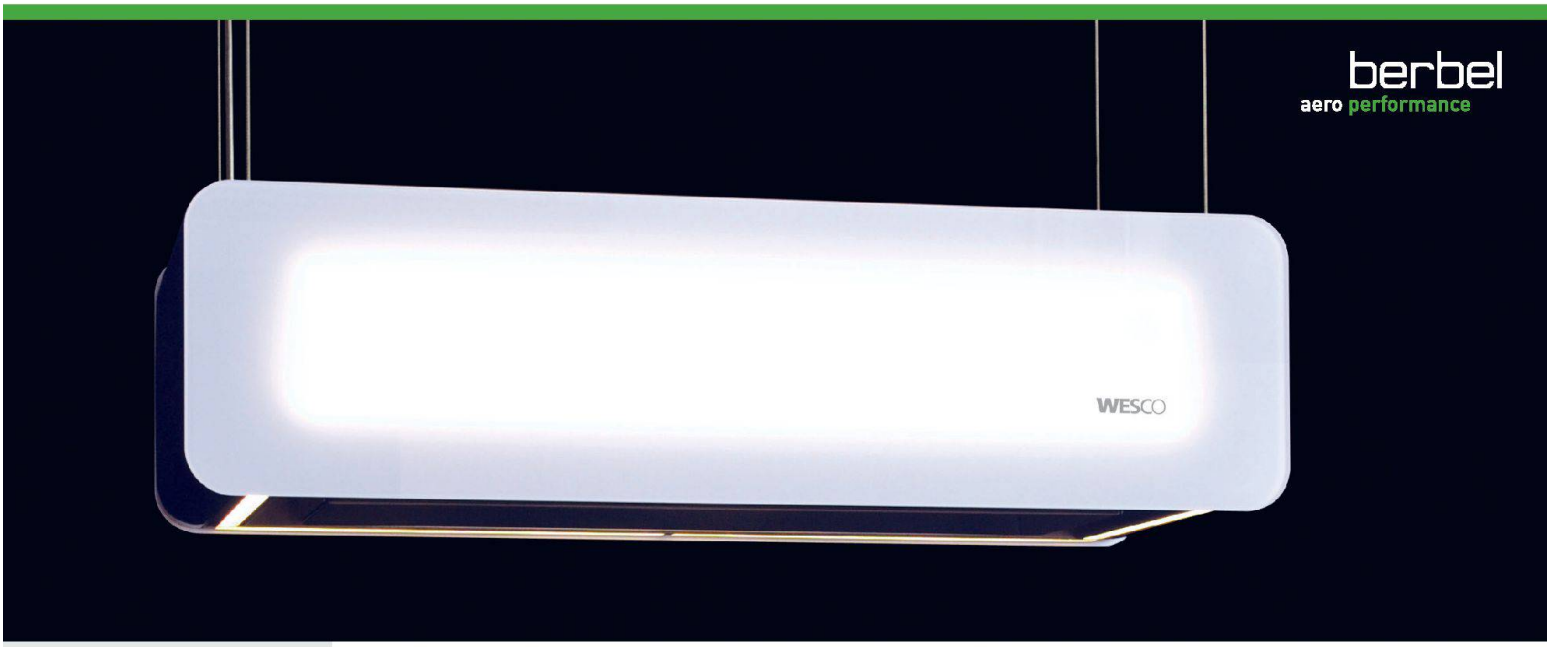
Unternehmen (Auswahl):
Dürsteler Kostenplanung (Kostenplanung, Bauleitung)
Holzbaubüro Hansbeat Reusser (Holzbauingenieur)
3-Plan Haustechnik (Haustechnik)
Oes Architekten (Bauherrenberatung)

Umfang:
Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen (762 m²) und 430 m² Gemeinschaftsfläche

Baukosten (BKP 1–5):
5,1 Mio. CHF total
4200 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
Wohnung mit 39 m²: 1361 CHF plus 133 CHF NK (Pflichtdarlehen 36 000 CHF)
Wohnung mit 51 m²: 1711 CHF plus 144 CHF NK (Pflichtdarlehen 46 000 CHF)
Wohnung mit 66 m²: 2021 CHF plus 156 CHF NK (Pflichtdarlehen 54 000 CHF)

Anzeige



reddot design award winner 2011

modernisieren bauen
1.–4.9.2011
Messe Zürich
Halle 3 Stand C12

EINE ECHTE REVOLUTION: BERBEL SKYLINE

Das gabs noch nie: Die berbel Skyline ist eine leistungsfähige Deckenlifthaube. Nicht in Funktion, ist sie eine attraktive Deckenleuchte. Als Dunstabzugshaube fährt die Skyline in die optimale Arbeitshöhe und entfaltet ihre volle Wirkung. Das ist innovativste berbel-Technologie vom Feinsten. Revolutionär, einzigartig und patentiert.

WESCO AG | 5430 Wettingen | +41 (0)56 438 10 40 | www.wesco.ch

WESCO
GARANTIERT LUFTQUALITÄT