

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 95 (2020)
Heft: 11: Winterthur

Artikel: "Jetzt kommt die richtige Herausforderung"
Autor: Bürgisser, Thomas
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-919799>

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: 06.05.2025

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



Für die Bibliothek stellten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter Bücher, aber auch Möbel aus ihren bisherigen Hausständen zur Verfügung.

Die Genossenschaft Zusammenhalt hat ein innovatives Wohnprojekt verwirklicht

«Jetzt kommt die richtige Herausforderung»

Auf dem Lagerplatz in Winterthur schuf die Genossenschaft Zusammenhalt einen Ort, an dem Personen ab 45 Jahren zusammen wohnen, sich unterstützen und neue Tätigkeitsfelder entdecken. Dazu zählt nicht nur eine Fülle von Gemeinschaftseinrichtungen, sondern auch das eigene Gästehaus oder der Bioladen. 14 Jahre vergingen zwischen Vision und Realisierung, ein Weg mit zahlreichen Hürden und viel freiwilligem Engagement.

Von Thomas Bürgisser

«Es war schon brutal, dass wir wegen Corona direkt ab unserem Einzug auf Distanz untereinander gehen mussten. Dabei wäre das Gemeinschaftliche das Zentrale unserer Idee, und wir haben so lange darauf gewartet», erzählt Sylvia Felix. Seit März dieses Jahres teilt sie sich mit rund 90 Mitgliedern der Genossenschaft Zusammenhalt ein neues Zuhause. Es liegt in Gehdistanz zu Bahnhof und Stadtzentrum auf

dem ehemaligen Sulzer-Industrieareal. Auf fünf Stockwerken sind 75, mit 40 bis 80 Quadratmetern vergleichsweise kleine Wohnungen untergebracht. Dafür sind die Gemeinschaftsräume umso grösser und vielfältiger: eine Bibliothek, ein Raum der Stille, drei Terrassen, ein Gemeinschaftsraum mit Küche, eine Sauna, ein Musik- und Bewegungsraum, eine kleine Werkstatt und vieles mehr: «Ein Ort zum Tätigsein

und Wohnen», fasst Katharina Stadelmann zusammen. Auch sie ist wie Sylvia Felix Zusammenhalt-Genossenschafterin und -Bewohnerin und hat die Idee fast von Beginn an mitverfolgt.

Hochschule und Wohnen unter einem Dach

Der Beginn, das war im Jahr 2006, als die zwei Freunde Alexander Zäh und Peter Hajnoczky die Vision einer neuen Wohnform hatten: ein Zuhause für Menschen in der dritten Lebensphase ab etwa 45 Jahren, wenn die familiären und beruflichen Aufgaben weniger werden – und freie Zeit bleibt, die man mit Neuem füllen kann. Was folgte, waren kreative Jahre der Ideenentwicklung. 2010 schliesslich gründete man die Genossenschaft Zusammenhalt mit der ursprünglichen Schreibweise zusammenhalt. Fortan traf man sich zum Teil wöchentlich zu Arbeitsgruppen- oder Vorstandssitzun-

gen und monatlich zu sogenannten Pool-Treffen. Hier wurde diskutiert, konkretisiert, und es wurden gemeinsam Objekte zum Realisieren rekognosziert. «Oft konnten wir aber zu wenig schnell handeln, ist es doch für eine junge Genossenschaft schwierig, Garantien für die Banken zu leisten. Und bei den von uns gesuchten gut erschlossenen Orten wird man auch schnell überboten», so Toni Zimmermann, bis Mitte 2020 Co-Präsident der Genossenschaft.

So war man kurz vor dem Aufgeben, als die Stiftung Abendrot die Erlösung brachte. Die Basler Pensionskasse hat das ehemalige Sulzer-Areal Lagerplatz im Jahr 2009 erworben und dort bereits zahlreiche Umnutzungsprojekte umgesetzt (siehe Box). Auf einem langgezogenen Grundstück am Rande des Lagerplatzes, zwischen Tössfeldstrasse und Bahngleisen, plante man gemeinsam mit der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) einen Neubau und suchte



Bild: Robert Frei

Blick auf den Haupteingang; daneben ist der Bioladen untergebracht.



Bilder: Wohnen



Die Genossenschaft belegt den Kopfbau des langgezogenen Gebäudes; im hinteren Teil sind Hochschulsäle und Büros eingerichtet.

dafür einen weiteren Partner. «Die Stiftung kam 2012 mit der Frage auf uns zu, ob wir unser Projekt nicht hier verwirklichen möchten.» Abendrot erklärte sich bereit, den Bau zu finanzieren, im Gegenzug verpflichtete sich die Genossenschaft zu einer zwanzigjährigen Mietdauer mit fixer Generalmiete und Verlängerungsoptionen. Ein Glücksfall, wie Toni Zimmermann erklärt.

Mitglieder gestalteten mit

Im Rahmen eines Architekturwettbewerbs fanden die Winterthurer Planer Birgit und Beat Rothen den besten Kompromiss zwischen den Interessen der drei Partner: ein zweigeteiltes Gebäude, in dem in Bahngeleisnähe Vorlesungssäle für Bauingenieur- und Architekturstudenten sowie Büros und Forschungslabore untergebracht sind, während im vorderen Teil, etwas vom Lärm geschützt, die Genossenschaft ihr Zuhause hat. «Ein kleiner Wermuts-

tropfen ist sicher, dass nicht wie geplant alle Wohnungen einen Balkon haben», gibt Toni Zimmermann zu. Sonst aber musste man kaum Zugeständnisse machen. Zwar bestimmten auch in der Baukommission alle drei Parteien mit jeweils zwei Vertretern mit. Gemeinschaftliche Entscheide wie etwa der Verzicht auf eine automatische Lüftung, der Anschluss ans lokale Wärmenetz oder die Photovoltaikanlage auf dem Dach waren aber so oder so im Sinne der Genossenschaft.

Beim eigenen Innenausbau wiederum erhielt die Genossenschaft praktisch einen Freipass – beziehungsweise ihre Mitglieder, die sich über die Pool-Treffen und Workshops einbrachten. So wünschten sich zum Beispiel in der Detailplanung mehrere Bewohnerinnen und Bewohner zusätzliche Zimmertrennwände in den ursprünglich als Lofts geplanten Wohnungen. Im Badezimmer wiederum ist eine Dusche Standard: «Die Wohnungen sind so angelegt, dass

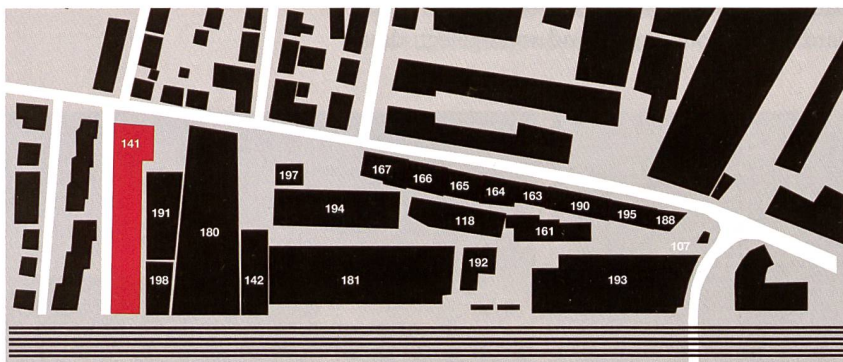


Bilder: Robert Frei



Neben der Bibliothek, einem Raum der Stille, einer Sauna, einem Musik- und Bewegungsraum und einer Werkstatt sind auch verschiedene Treffpunkte entstanden.

wir zukünftig auf allfällige Pflegebedürfnisse reagieren könnten. Zumindest hindernisfrei und altersfreundlich sollte das Haus aber schon jetzt sein», so Sylvia Felix. Wer sich jedoch explizit eine Badewanne wünschte, bekam diese auch – gegen Aufpreis. Gleiches galt für Geschirrspüler oder Steamer in der Küche. Denn bei all dem musste «Zusammenhalt» auch immer die Gesamtkosten im Auge behalten: Abgestimmt auf diese wurde im Frühling 2019 ein Globalmietvertrag abgeschlossen und die Globalmiete festgelegt. Daraus ergeben sich nun Wohnungsmieten zwischen 1045 und 2200 Franken, plus etwa 135 bis 270 Franken Nebenkosten. Hinzu kommen zu zeichnende Anteilscheine, die im Falle einer 40-Quadratmeter-Wohnung 22 000 Franken betragen (siehe Baudaten).



Das Areal Lagerplatz: Der Neubau der Genossenschaft Zusammenhalt ist die Nummer 141.

Pensionskasse Abendrot: langfristiges Investment auf dem Lagerplatz



2009 erwarb die Pensionskasse Abendrot den Lagerplatz und entwickelte das Areal zu einem Biotop für Kleingewerbe, Büros, Studierende und Kunstschaffende. Die Ergänzung durch eine gewerbeverträgliche Wohnnutzung war immer eine Option. «Wir hatten das ehrgeizige Projekt von (Zusammenhalt) schon länger verfolgt und fanden, dass es gut zum Lagerplatz passen könnte», so Tina Puffert von der Stiftung Abendrot. Sie spricht von einer Win-win-Situation zwischen den ideellen Zielen der Genossenschaft und den anlagestrate-

gischen der Pensionskasse. So wurde die tragende Konstruktion zwar im Hinblick auf eine allfällige spätere Umnutzung als Ständerbau mit einfach zu entfernenden Wänden realisiert: «Für uns ist es aber ganz klar ein langfristiges Engagement. Zum einen ist es dank der autonomen Verwaltung, der Generalmiete und dem langjährigen Mietvertrag ein sicheres Investment. Zum anderen sind wir begeistert vom Ergebnis. Ein lebendiger Ort, der sich mit seinen Bewohnern und Nutzern weiterentwickeln kann und wird.»

Gästehaus, Bioladen und vieles mehr

«Die Mieten sind nicht ganz günstig für diese Wohnfläche», ist sich Toni Zimmermann bewusst. Die meisten Wohnungen aber waren noch vor der Fertigstellung vergeben, bis Ende Jahr zeichnet sich eine Vollvermietung ab. Sylvia Felix merkt ausserdem an, dass man mit der Miete auch die Gemeinschaftsbereiche mitfinanziert, die den individuellen Wohnbereich um ein Mehrfaches erweiterten. Ein gutes Beispiel dafür ist die Bibliothek: Hier stellen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter Bücher, aber auch Möbel aus ihren bisherigen Hausständen zur Verfügung, quasi ein Wohnzimmer mit Cheminée. Die Idee dazu entstand in einem Workshop. «Anschließend machte sich eine Arbeitsgruppe an die Planung. Sie ist heute auch für die Betreuung zuständig», erzählt Sylvia Felix.

Analog dazu entstanden zahlreiche Kommissionen und Arbeitsgruppen für die verschiedensten Bereiche. Zwei Sonderfälle sind das hauseigene Gästehaus mit elf Zimmern und der Bioladen für frische, unverpackte Lebensmittel. Beide werden durch Genossenschafter betreut, sind aber eigenständige Unternehmen und entrichten der Genossenschaft eine Gesamtmiete. Insgesamt bietet «Zusammenhalt» 17 Ateliers/Gewerberäume an. Teils sind es Bewohnerinnen und Bewohner, die einen Raum für persönliche Aktivitäten dazumieten. Der Grossteil sind aber Externe. So bereichern ein Kinderhort, Gesundheitspraxen, eine Modemanufaktur, ein Coiffeursalon und weitere Dienstleistende und Gewerbetreibende das genossenschaftliche Leben.

Viel Freiwilligenarbeit

«Was einfach klingt, erforderte unzählige Stunden der Freiwilligenarbeit aller Genossenschafter», betont Katharina Stadelmann, «bei der Planung des Baus, aber auch bei der Umsetzung der einzelnen Ideen bis hin zur Vermietung der Gewerberäume.» Umso mehr freute man sich, als endlich der Bezugstermin feststand, fünf Jahre nach Baueingabe sowie drei Jahre nach Baubeginn. «Eigentlich war der Bezug zuerst auf 2018 vorgesehen. Der enge Bauplatz aber verlangsamte den Bau», führt Toni Zimmermann aus. Und dann fielen die ersten Zügeltermine genau mit dem Corona-Lockdown zusammen. Im Juli aber konnte die erste Hausversammlung im Aktionsraum stattfinden – quasi der Ersatz für die Pool-Treffen und nun oberstes Organ für das Zusammenleben. Und auch die anderen Bereiche füllen sich zusehends mit Leben: In der Waschküche trifft man sich zum Schwatz, der Bioladen hat offen, das Gewerbe feierte Begrüssungsapéro, und auf der Gartenterrasse, auf der man sich ein Hochbeet bepflanzen kann, blühte es den ganzen Sommer.

Jetzt aber, so zeigen sich alle drei Genossenschafter überzeugt, beginne erst die ei-



Bild: Robert Frei

Mit 40, 60 und 80 Quadratmetern sind die individuellen Wohnflächen eher bescheiden, umso mehr Gemeinschaftsfläche gibt es.

Baudaten

Gesamtbau

Bauträgerin:
Stiftung Abendrot, Basel

Architektur:
Rothen Architektur, Winterthur

Landschaftsarchitektur:
Krebs und Herde GmbH, Winterthur

Baumanagement und Bauleitung:
Dürsteler Bauplaner GmbH, Winterthur

Umfang:
Gemischt genutztes Wohn-, Schul- und Gewerbegebäude (Anteil Genossenschaft ca. 6600 m² HNF, ZHAW ca. 3800 m² HNF, Büronutzung ca. 600 m² HNF, 122 Tiefgaragenplätze)

Genossenschaft Zusammenhalt

Generalmieterin:
Genossenschaft Zusammenhalt, Winterthur

Umfang:
75 Wohnungen zu ca. 40, 60 und 80 m², 17 Ateliers/Gewerberäume, 11 Gästezimmer, Gemeinschaftsräume und Terrassen

Baukosten (BKP 1–5, prov.):
30,5 Mio. CHF total
4600 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
40 m²: 1045 CHF plus ca. 135 CHF NK
60 m²: 1500 CHF plus ca. 200 CHF NK
80 m²: 2160 CHF plus ca. 265 CHF NK

Anteilscheine:
Basisanteil 2000 CHF/Genossenschafter plus 500 CHF/m²

gentliche Herausforderung: «Man muss sich schon an das Zusammenleben mit so vielen verschiedenen Charakteren gewöhnen», sagt Katharina Stadelmann. Da werde es auch zu

Reibereien kommen. «Aber wenn wir etwas gelernt haben all die Jahre, dann ist es eine gute Diskussionskultur. Und dass man nicht so schnell aufgeben darf.» ■

Anzeigen

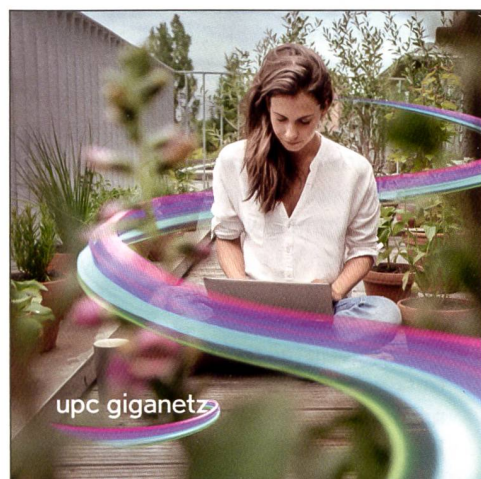
Wir beraten und unterstützen **Baugenossenschaften** bei der **Zukunftsplanung** ihrer Liegenschaften.



- Langfristplanungen
- Zustandsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Wettbewerbsorganisation
- Kostenplanung
- Bauherrenprojektleitung
- Kommunikationskonzepte
- Wohnen im Alter

Kontaktieren Sie uns unverbindlich:

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Ivo Moeschlin, Telefon 044 454 25 00
arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch



DAS GLASFASERKABELNETZ VON UPC

- **Gigaschnelles Internet** bis 1 Gbit/s Internet für alle in der Schweiz im UPC Giganetz
- Vielfältiges TV Erlebnis in HD und UHD inkl. Replay
- Modernste Technologie, welche die wachsenden Bedürfnisse dauerhaft & zukunftsicher gewährleistet

Bestens verbunden mit Mobile von UPC: Im stärksten, meistgenutzten Mobilnetz der Schweiz profitieren Sie von einer superstarken Netzabdeckung.
Happy Home: UPC TV – alles drin. Ein intelligentes, simples und persönliches TV-Erlebnis.

Alle Informationen zum Kabelanschluss erhalten Sie auf:
upc.ch/kabelanschluss | 058 388 46 00

