



Bilder: Markus Ritzmann

Der markante Auftritt und die auffälligen Farben der Siedlung Vogelsang waren Stadtgespräch.

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) ersetzt Stammsiedlung

# Ein Hauch Italianità in Winterthur

Fast 20 Jahre dauerte es von der Idee bis zur Realisierung. Im Herbst 2021 weihte die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) mit dem Vogelsang ihre neuste Überbauung ein. Sie ist in vielerlei Hinsicht besonders – nicht nur, weil sie die Gründersiedlung ersetzt.

Von Thomas Bürgisser

Ein langer Tresen, beleuchtet von tiefhängenden Lampen, einige Holztische und bunt gemischte Stühle, eine grosse Fensterfront hin zu einem Innenhof ... Fast könnte man meinen, man befinde sich in einer italienischen Bar. Damit fügt sich das Siedlungslokal perfekt in die neue Überbauung der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) ein, mit 1400 Wohnungen die zweitgrösste Baugenossenschaft der Stadt. Als «italienische Feriensiedlung» wurde der Vogelsang in Winterthur schon betitelt. Nicht bei allen sorgt der Bau mit seiner auffälligen Farbkombination von Grün, Braun und Ocker für Begeisterung. «Die meis-

ten aber sind überzeugt, sobald sie einmal durch die Gassen gelaufen und ins Konzept eingetaucht sind. Nicht zuletzt auch die Bewohnerinnen und Bewohner», erzählt Andreas Siegenthaler, Geschäftsführer der GWG.

Der Kontrast zur Vorgängersiedlung ist gross. Zwischen 1939 und 1941 errichtete die GWG hier ihre Gründersiedlung. Gleich daneben baute die Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW) zwei Mehrfamilienhäuser, die 2015 von der GWG übernommen wurden. Insgesamt acht unscheinbare Mehrfamilienhäuser mit 96 Wohnungen standen auf einem schmalen Grundstück am Steilhang, zehn Geh-





Bild: Wohnen

**Strukturierendes Merkmal des Vogelsangs sind die zahlreichen Innenhöfe, um die die Häuser mäandern. Sie sind durch überdeckte Durchgänge verbunden. Zur tieferliegenden Strasse hinunter führen nur schmale Treppen, über den Durchgängen haben einzelne Wohnungen wintergartenartige Anbauten.**

minuten vom Hauptbahnhof entfernt, eingeklemmt zwischen Privathäusern, Schrebergärten, dem Waldrand sowie einer stark befahrenen Kantonsstrasse und Bahngleisen. «Wir haben im Laufe der Jahre im üblichen Rahmen saniert, an den kleinräumigen Grundrissen und der schlechten Bausubstanz liess sich aber nicht viel ändern», erklärt GWG-Präsidentin Doris Sutter. Ein Ersatzneubau drängte sich auf. In diesem Zusammenhang bekundete die Genossenschaft bei der Stadt auch Interesse an einem angrenzenden, rund 10 000 Quadratmeter grossen Schrebergartengrundstück und erhielt grossen Zuspruch seitens Stadt, Politik und Bevölkerung. Noch in den 1990er-Jahren war hier ein anderes Überbauungsprojekt per Volksinitiative verhindert worden. Damals ging es jedoch um Reiheneinfamilienhäuser und eine grössere Fläche. 2012 nun stimmten die Stimmberechtigten nach einem Referendum der Umzonung zu.

### Gassen und Innenhöfe

Ein Jahr später startete die GWG einen Architekturwettbewerb, für den 91 Bewerbungen

eingingen. Daraus wählte die Jury, in der Fachexpertinnen und -experten sowie Vertreter der GWG und der Stadt sassen, zwei Projekte aus und schickte diese in die Überarbeitung. «Auch wir waren zuerst unsicher beim aussergewöhnlichen Projekt des Architekturbüros Knapkiewicz und Fickert», führt Doris Sutter aus. Deren Konzept schlägt 15 Mehrfamilienhäuser vor, die sich auf einer Länge von über 300 Metern in einer Art Wabenstruktur aneinanderreihen. Den Gleisen und der Strasse zugewandt, entlang eines leicht erhöhten, öffentlichen Trottoirs auf dem GWG-Grundstück, finden sich nur schmale Durchgänge mit Treppen, die zu Innenhöfen hochführen. Der langgezogene,



**Als Antwort auf die anspruchsvolle Lage zwischen Strasse, Schrebergärten und Einfamilienhausquartier hat das Architekturbüro eine lange wabenartige Struktur in den Hang gesetzt. Die Gebäudehöhen sind unterschiedlich.**



Bilder: Nick Eichmann / zvg.



Bilder: Markus Ritzmann

**Gemeinschaftsangebote gibt es in Fülle. Sie reichen von Siedlungslokal (links) und Co-Working-Space (rechts) über Gästezimmer, Fitnessraum oder Werkstatt bis zum Musikzimmer und Pizzaofen. Vorhanden sind auch zahlreiche Veloabstellplätze und Waschküchen.**

strukturierte Gebäuderiegel hält den Verkehrslärm fern, die Höfe schaffen Begegnungszonen. Denn um diese Innenhöfe gruppieren sich gemeinschaftliche Angebote sowie die Wohnungen beziehungsweise Balkone von jeweils mehreren Mehrfamilienhäusern.

Die Häuser sind der Hanglage angepasst unterschiedlich hoch, so dass sie den höher gelegenen, bestehenden Häusern die Sicht nicht nehmen. Wintergartenartige Anbauten über den Durchgängen bieten spektakuläre Durch- und Aussichten. Die Höfe sind ähnlich wie in alten italienischen Dörfern über gedeckte Gassen miteinander verbunden. Die warmen Farben von Fassaden und Fensterläden sorgen für Fröhlichkeit und Gemütlichkeit. Die Holzverschalungen der oberen Geschosse verstärken den Effekt; von den verbliebenen Schrebergärten über der Siedlung aus betrachtet prägen sie das Bild. Von den Gleisen und der Strasse her gesehen hat die langgezogene

Siedlung mit ihren massiven Sockelgeschossen einen urbanen Charakter.

Nach der Projektüberarbeitung waren alle Unsicherheiten ausgeräumt, der Juryentscheid für Kaschka Knapkiewicz und Axel Fickert fiel einstimmig aus. 2016 einigte sich die GWG mit der Stadt auf einen Grundstückspreis von 650 Franken pro Quadratmeter, ein Jahr später reichte sie das Baugesuch ein. 2018 kam die Baubewilligung, im selben Jahr stiess man ein letztes Mal auf die Gründersiedlung an. Deren rund 100 Bewohnerinnen und Bewohner waren seit Jahren über das Vorhaben informiert, auch wenn für den Ersatzneubau kein Entscheid an der Generalversammlung nötig war. Die GWG begann bereits mehr als ein Jahr vor dem Baugesuch, den bisherigen Mietern monatlich interne Alternativangebote vorzuschlagen, und sie beteiligte sich auch an den Umzugskosten. So wurde für alle Betroffenen eine Lösung gefunden, intern oder extern. Die freierwerdenden Wohnungen vermietete man befristet. Kurz nach der Grundsteinlegung im Juni 2019 begann die Suche nach neuen Mietenden.

## Baudaten

### Bauträgerin:

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG), Winterthur

### Architektur:

Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich

### Landschaftsarchitektur:

Tremp Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

### Baumanagement und Bauleitung:

GMS Partner AG, Zürich

### Unternehmen (Auswahl):

Elibag Elgger Innenausbau AG (Holztüren)  
Fiorentino Haustechnik (Sanitäranlagen)  
Herzog Küchen AG (Küche)  
Solarville AG (PV-Anlage)  
Steger AG (Heizung)  
4B AG (Holz-Metall-Fenster)

### Umfang:

15 MFH mit 156 Wohnungen, davon je 47 mit 2½ bzw. 3½ Zimmern, 30 mit 4½,

29 mit 5½ und 3 mit 6½ Zimmern. Siedlungslokal, Fitness, zwei Gästezimmer, Gemeinschaftsbüro, Kindergarten, Kita, Musikzimmer, Siedlungsküche, Werkstatt, Hobbyräume, Recyclingräume, Dreckschleuse; 500 ebenerdige Veloparkplätze indoor, 149 Autoparkplätze in Tiefgarage

### Baukosten (BKP 1-5):

ca. 80 Mio. CHF total  
ca. 5500 CHF / m² HNF

### Bruttomieten (Durchschnitt):

2½-Zimmer-Wohnung, 63 m²: 1400 CHF  
3½-Zimmer-Wohnung, 81 m²: 1790 CHF  
4½-Zimmer-Wohnung, 104 m²: 2175 CHF  
5½-/6½-Zimmer-Wohnung, 138 m²: 2775 CHF

(darin enthalten: 15 Franken NK pro m² und Jahr für Wärme und Wasser)

## 120 Anmeldungen in 15 Minuten

156 Wohnungen mit 2½ bis 6½ Zimmern werden im Vogelsang in Kostenmiete angeboten. Die Mieten liegen gemäss GWG rund zehn Prozent unter dem Median für Neubauten in Winterthur. Hinzu kommen zwischen 4000 und 7000 Franken Anteilscheinkapital pro Wohnung. Nach ersten Informationsveranstaltungen startete im Herbst 2019 die Bewerbungsphase. «Von zeitweise 1000 Computern aus wurde gleichzeitig versucht, sich für ein einstündiges Beratungsgespräch anzumelden. Innerhalb von 15 Minuten waren alle Termine ausgebucht», erinnert sich Andreas Siegenthaler. Von den 120 Haushalten, die zum Gespräch kamen, entschieden sich 100 für eine Wohnung. Für die restlichen 56 Wohnungen wählte man nach dieser Erfahrung eine längere Anmeldefrist mit anschliessender Verlosung, jedoch weiterhin ohne Einkommens- oder Vermögensgrenzen. «Das lässt sich nur schwer



Bilder: Andrea Heibling



Bild: Markus Ritzmann



**Durch die spezielle Siedlungsstruktur sind mehrere Dutzend Wohnungsgrundrisse entstanden, dazu zählen auch einige Maisonetten. Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet und weisen Qualitäten wie durchdachte Stauräume auf.**

kontrollieren und sagt auch wenig aus über die tatsächlichen Verhältnisse eines Haushaltes. Ausserdem sind weder wir noch der Bau öffentlich subventioniert. Die rund 80 Millionen Franken für das Projekt haben wir über Banken und aus Eigenmitteln finanziert», so der GWG-Geschäftsführer. Einzig eine Mindestbelegung von Anzahl Zimmer minus eins wurde mit der Stadt vereinbart.

Ab September 2021 bezogen fast 400 Bewohnerinnen und Bewohner – ein Viertel davon Kinder – gestaffelt die Wohnungen. Zwar kam es aufgrund von Problemen bei den Fensterzargen zu grossen Verzögerungen. Anders als aussen war in den Wohnungen mit zwei Monaten Verspätung aber alles fertiggestellt. Diese präsentieren sich ganz im Flair der Siedlung in warmen Farben mit Eichenparkett, vanillegelbem Anhydritboden und ziegelroten Keramikbodenplatten, einer Küche in Schwarz, Perlweiss und Ziegelrot und Badezimmern mit himmelblauen oder bachgrünen Wandplatten. Die Grundrisse der Wohnungen, die sich in elf Fällen sogar über zwei Stockwerke ziehen, unterscheiden sich untereinander stark. «Sie sind eher ungewöhnlich, überzeugen aber mit zahlreichen Nischen als Rückzugsmöglichkeiten, grossen Fensterflächen und teilweise auch zwei Balkonen, die Bezüge zum Aussenraum schaffen», lobt Siegenthaler die Ideen des Architekturbüros, mit dem man sehr gut zusammengearbeitet habe. Mit dem Neubau erreicht die GWG eine von der Stadt geforderte



**Die Grundrisse zeigen eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit 101 und eine 3 1/2-Zimmer-Wohnung mit 77 Quadratmetern.**

Minergie-P-Äquivalenz. Sie setzt aber nicht auf eine Komfortlüftung, sondern regelt die Entlüftung im Badezimmer mit nachströmender Aussenluft. Mit Erdsonden wird im Winter geheizt und im Sommer gekühlt. Die Hälfte des jährlichen Strombedarfes dafür deckt die GWG über die eigene Photovoltaikanlage auf den Dächern.

#### **Diskutieren auf der Piazza**

Mit dem Einzug startete auch das genossenschaftliche Leben, zu dessen Ausgestaltung man bereits ab 2020 auch die zukünftige Bewohnerschaft einlud. Angebote wie Fitnessraum, Musikzimmer, Gemeinschaftsbüro, Gästezimmer sowie zusätzliche Kellerräume werden rege genutzt und ersetzen quasi ein



**Strassenseitig hält der über 300 Meter lange, nur von schmalen Treppenaufgängen durchbrochene Gebäuderiegel den Verkehrslärm fern.**

Zimmer in der Wohnung. Sie werden über ein Onlineportal gebucht und sind anschliessend mit dem freigeschalteten Wohnungsschlüssel zugänglich. Den Unterhalt übernimmt die GWG-Hauswartung. Über einen virtuellen Leihraum lassen sich fünfzig von der GWG finanzierte Objekte von der Küchenmaschine bis zu Schneeschuhen bei einer «Gotte» oder einem «Götti» vor Ort ausleihen. Das fördert das Kennenlernen ebenso wie die überall verteilten Waschalons, die von allen frei genutzt werden können, während in den Wohnungen einzig Waschturmanschlüsse vorhanden sind. In der Siedlung stehen zwei Elektroautos sowie Veloanhänger zur Verfügung, sie sind Teil des Mobilitätskonzeptes mit 150 Tiefgaragen-Autoparkplätzen und über 500 Indoor-Veloabstellplätzen. Auch eine Kindertagesstätte so-

wie ein Kindergarten haben ihren Betrieb aufgenommen.

Schritt für Schritt kommen ausserdem weitere Angebote dazu: Bald wird eine Velowerkstatt eingerichtet, das gemeinschaftliche Gartenbeet angepflanzt, der Outdoor-Pizzaofen angefeuert. «Wir sind weiterhin offen für Ideen. Für diejenigen, die sich engagieren möchten, halten wir die Hürden für Initiativen so tief wie möglich», so Präsidentin Sutter. Anfang April wurde auch das Siedlungslokal bei einem Willkommensfest an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter übergeben. Sie treffen sich hier nun regelmässig zum Kaffeetrinken, Diskutieren und Feiern. Und auf der Piazza davor lädt ein Brunnen zum Baden ein. So dass bei aller Italianità auch die Abkühlung nicht zu kurz kommt. ■