

Günstige Wohnungen im Werk 1

WOHNEN Zwei Genossenschaften dürfen auf dem Areal Werk 1 bauen: Die Gesewo plant selbst verwaltete Wohnungen, die Gaiwo Alters- und Invalidenwohnungen.

Menschen jeder Alters- und Einkommensklasse sollen künftig auf dem Areal Werk 1 wohnen. Um dieses Ziel zu erreichen, verlangt der Gestaltungsplan, dass 30 Prozent der Wohnungen an Genossenschaften gehen (mehr siehe Kasten). Das Werk 1 mit seiner stadtnahen Lage ist für Genossenschaften attraktiv. Gemäss der Grundbesitzerin Implenia waren sechs Genossenschaften interessiert, einen Teil der geplanten Wohnungen zu übernehmen und anschliessend zu vermieten.

Nun hat Implenia unter den Bewerbern zwei ausgewählt, mit denen sie weiter planen will: die Genossenschaft für Selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) und die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (Gaiwo). Zwar liegt laut Implenia-Sprecher Reto Aregger noch kein definitiver Entscheid vor, die Gespräche mit den Genossenschaften für die Absichtserklärung seien aber weit fortgeschritten. Was den Ausschlag zugunsten der beiden gab, will man nicht sagen.

Bei den Auserwählten herrscht Freude: «Wir sehen es als grosse Chance, ein Projekt im urbanen Umfeld zu verwirklichen. Wir können so viel zusätzlichen, gemeinschaftlichen und günstigen Wohnraum schaffen», sagt Gesewo-Geschäftsführer Martin Geilinger. Auch Gaiwo-Geschäftsführer Samuel Schwitler schwärmt: «Das ist für uns eine tolle Sache.»

Die Genossenschaftswohnungen kommen auf jenes Baufeld zu liegen, das an die Jägerstrasse grenzt (siehe Plan rechts). Anordnung und Form des Gebäudes sind noch offen, darüber soll ein Wettbewerb entscheiden. In diesen Tagen können sich Architekturbüros für das Konkurrenzverfahren bewerben. Im Spätsommer 2016 rechnet Implenia mit den Ergebnissen. Baubeginn wäre 2017, erste Bewohner könnten dann 2020 einziehen.

Vorgesehen ist eine sechs- bis siebengeschossige Wohnbebauung mit einer Höhe von bis zu 25 Meter. Die Gesewo übernimmt 90 Wohnungen, die Gaiwo 50. Die Gesewo plant Wohnformen mit Grössen zwischen 1,5 und maximal 10 Zimmern. Die grossen

Wohnungen sind für Wohngemeinschaften vorgesehen. Eine nicht subventionierte 3½-Zimmer-Wohnung wird nach Plänen der Gesewo rund 1600 Franken kosten, eine 4½-Zimmer-Wohnung 1900 Franken zuzüglich Nebenkosten. Die Gaiwo plant kleinere Wohnungen. Die 2- und 2½-Zimmer-Wohnungen sollen 1350 bis 1450 Franken kosten.

Die Preise sind vergleichsweise tief, weil die Implenia laut Gestaltungsplan die Bestimmungen der Wohnbauförderung des Kantons Zürich einhalten muss. «Das ermöglicht einen Preis, wie er sonst kaum möglich ist», sagt Geilinger.

Neben den Genossenschaftswohnungen sollen auf dem gleichen Baufeld klassische Mietwohnungen entstehen. Konkrete Gespräche führt Implenia mit Adimora, der Anlagestiftung der Pensimo Management AG. Diese soll wie die Genossenschaften bei der Projektentwicklung mit einbezogen werden. «Alle drei Parteien wären dann beim Architekturkonkurrenzverfahren als Sachpreisrichter beziehungsweise Experten in die Jurysitzungen aktiv involviert», sagt Aregger.

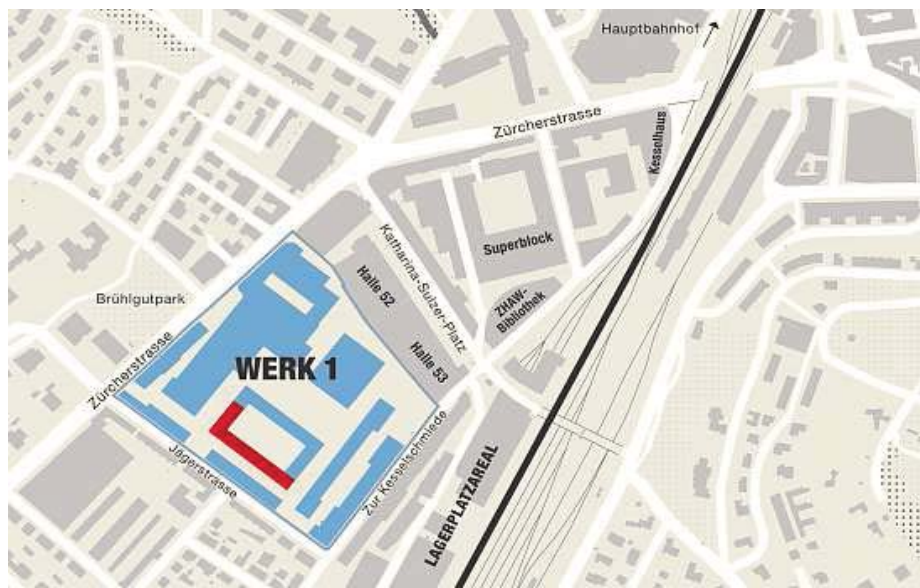
Gesewo wagemutig

Die Gesewo wächst derzeit stark. Nachdem die Genossenschaft kürzlich die Giesserei in Neuhegi mit 151 Wohnungen gebaut und den Grienan sowie ein Haus an der Obergasse übernommen hat, wagt sie bereits den nächsten Schritt. Die Projektkosten liegen immerhin im zweistelligen Millionenbereich. Übernimmt sich die Gesewo damit nicht? Geilinger sagt, das Projekt sei problemlos realisierbar. «Bei der Giesserei haben wir uns verdreifacht. Mit der Siedlung im Werk 1 wachsen wir nur um einen Drittel.» Zudem seien die Wohnungsmieten tiefer als jene vergleichbarer Wohnungen im Werk 1. Das bietet uns Gewähr für eine Vollvermietung.» Wie bei der Giesserei sollen künftige Bewohner gemeinsam ihre Vision für das Zusammenleben entwickeln. So können sie etwa ihre Selbstorganisation aufstellen und im baulichen Prozess mitbestimmen. Bereits hätten sich etwa 50 Interessierte gemeldet. *Mirjam Fonti*



Blick auf das Werk 1. Links befindet sich das Baufeld, auf dem die Genossenschaftswohnungen entstehen. *mad*

WO DIE GENOSSCHAFTSWOHNUMGEN GEPLANT SIND (ROT)



Quelle Stadt Winterthur, red/Grafik ak

DAS REGELT DER GESTALTUNGSPLAN WERK 1

Im März sagte das Stimmvolk Ja zum Gestaltungsplan Werk 1. Das Gebiet liegt im Tössfeld im ehemaligen Sulzer-Areal und umfasst eine Fläche von 61 000 Quadratmetern. Grundeigentümerin ist die Implenia. Der Gestaltungsplan wurde mit allen Beteiligten innert sechs Jahren entwickelt. Er sieht vor, dass das Areal Raum für Arbeit, Bildung, Wohnen und Freizeit bietet.

Möglich sind drei unterschiedlich hohe Hochhäuser, wobei das grösste auf maximal 100 Meter begrenzt ist.

Wichtigste Nutzerin wird die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften sein, die dort ihren Hauptstandort plant. Daneben entstehen Arbeitsplatzflächen und Wohnraum. Je nach Aufteilung ent-

stehen Wohnungen für 500 bis maximal 1500 Personen. 30 Prozent davon sind gemäss Gestaltungsplan für gemeinnützige Wohnen reserviert. Damit will man eine gute soziale Durchmischung erreichen. Auch ein begrünter Platz für die Öffentlichkeit ist geplant. Alle Bauten sind den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet. *mif*