



Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

SIEDLUNG VOGELSANG – STRATEGIE DER GWG

vom Vorstand verabschiedet am 5. September 2011

AUSGANGSLAGE

Die **Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur GWG** wurde 1939 gegründet und ist die zweitgrösste Wohnbaugenossenschaft auf dem Platz Winterthur. Sie zählt aktuell 1'138 Wohnungen und Häuser.

Die Grundsätze der GWG sind in einem **Leitbild** festgehalten.

Die GWG verfolgt für ihren Bestand eine **systematische Strategie des Unterhalts, der Erneuerung und wo nötig des Ersatzneubaus**. Mit dieser Strategie soll nicht nur eine kontinuierliche Erneuerung des Bestands erreicht werden. Das Ziel ist zudem eine Diversifikation des Portefeuilles. Wo möglich, wird auch die Gelegenheit für Neubauten genutzt.

Die **Siedlung Vogelsang mit 72 Mietwohnungen** ist die älteste der GWG (Baujahr 1939/41).

Der **bauliche Zustand** der Siedlung erfordert demnächst grössere Sanierungen. Aus rein baulicher Sicht ist ein baldiger Baubeginn erwünscht, wenn möglich ab 2013/14.

Die **Bewohnerschaft** der Siedlung entspricht aus verschiedenen Gründen nicht mehr den ursprünglichen Zielen (Familien). Die Wohnungen sind sehr günstig, aber auch sehr klein, und die Fluktuation der Bewohnerschaft ist relativ hoch. Im Durchschnitt werden die 3- und 4-Zimmerwohnungen von nur 1,45 Personen bewohnt.

Aus diesen Gründen liegt es nicht nur wegen des baulichen Zustands der Wohnungen nahe, statt einer Sanierung/Erneuerung einen Ersatzneubau zu erstellen. Ein solcher würde es auch erlauben, Angebote für eine breitere Schicht möglicher Bewohner/innen zu machen und ausserdem Lösungen für die starke Lärmbelastung zu realisieren.

Die schmale Grundstücksform schränkt jedoch den städtebaulichen Spielraum stark ein.

Weil das Land der GWG gehört und bis auf einen tiefen Restwert abgeschrieben ist, werden auch neu erstellte Wohnungen deutlich **günstiger als der Markt** angeboten werden können.

Der hangwärts angrenzende Landstreifen bis zum Fussweg würde eine sinnvolle Ergänzung zum bestehenden Grundstück bilden und den städtebaulichen Spielraum markant erhöhen (u.a. Möglichkeit der Etappierung, bessere Möglichkeiten zum Lärmschutz und für die Aussenraumgestaltung). Dies zeigt auch die gemeinsam mit der Stadt in Auftrag gegebene städtebauliche Studie. Eine Mischrechnung des Landwerts (zugekauft und eigenes, weitgehend abgeschrieben Land) wäre möglich.

Die GWG ist deshalb an einem Kauf (allenfalls Baurecht) dieses Areals sehr interessiert.

VISION DER GWG FÜR EINEN NEUBAU AUF DEM VERGRÖSSERTEN AREAL

Die Kombination eines Ersatzneubaus für die bestehenden Gebäude mit einem Neubau auf dem fraglichen Gelände eröffnet attraktive Möglichkeiten der **Etappierung** und damit der sozialverträglichen Abwicklung. Bisherige Bewohner/innen können so die Möglichkeit erhalten, direkt in eine erste Etappe des Neubaus zu ziehen.

Das Ziel eines Neubaus ist es, ein breiteres Angebot an Wohnungen und Wohnformen zu realisieren:

– Der **Wohnungsmix** wird stark erweitert, von 2 ½ bis 5 ½ Zimmer.



Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

- Die GWG erwägt, innerhalb der gleichen Zimmerzahl unterschiedliche Standards anzubieten («Budgetwohnungen» mit bewusst kleineren Flächen; evtl. Subventionierung / «Normalwohnungen» mit heutigen Flächenstandards).
- Die GWG prüft die Möglichkeit und den Bedarf für ein spezifisch altersgerechtes MFH (Kleinwohnungen, hindernisfrei, Lift, evtl. Subventionierung), das sich insbesondere an bisherige Bewohner/innen (allenfalls auch aus benachbarten EFH und MFH) richtet.

Insgesamt wird die Bewohnerschaft der neuen Siedlung somit vielfältiger und stärker durchmischt sein als heute. In den Wohnungen mit höherem Standard wäre eine wirtschaftlich und sozial starke Bewohnerschaft zu erwarten. Durch ihre Vermietungspraxis wird die GWG dafür sorgen, dass die neuen Wohnungen von den angestrebten Zielgruppen (z.B. Familien) genutzt und adäquat belegt werden.

Die **Erschliessung** wird über die Vogelsangstrasse erfolgen und die Nachbarschaft nicht tangieren.

Weil leer stehende Tiefgaragenplätze direkt auf Kosten der Wohnungsmieten gehen, und weil insbesondere bei Alterswohnungen eine geringe Nachfrage nach Parkplätzen zu erwarten ist, ist die GWG sehr daran interessiert, Möglichkeiten zur Reduktion der **Anzahl Parkplätze** und damit des motorisierten Individualverkehrs zu prüfen. Sie würde ein **Mobilitätskonzept** mit den nötigen Begleitmassnahmen erstellen.

Dank des vergrösserten Grundstücks eröffnen sich ganz neue Möglichkeiten zur **Gestaltung des Aussenraums** (Siedlungsplatz, öffentliche, halböffentliche und individuelle Aussenräume).

Die GWG will neu ein **Siedlungslokal** erstellen.

STÄDTEBAULICHER UND GESELLSCHAFTLICHER NUTZEN AUS SICHT DER STADT

Die sozial verantwortliche und kostengünstige Erstellung und Bewirtschaftung von genossenschaftlichen Neubauten korrespondiert mit den neuen **Legislaturzwecken** des Stadtrats. Noch in der laufenden Legislatur könnte ein erster Tatbeweis dafür erbracht werden.

Als Besitzerin des fraglichen Landstücks hat **die Stadt grossen Einfluss auf das Projekt**. Auch aus Sicht der GWG sind die Durchführung eines **Architekturwettbewerbs** und **hohe Energiestandards** selbstverständlich.

Auf dem Areal sind (je nach Wohnungsmix und -flächen) rund **110 bis 130 statt heute 72** Mietwohnungen möglich.

Die **Belegungsdichte** wird **grösser** sein als in den heutigen, für Familien nicht mehr tauglichen Wohnungen. Die Bevölkerung wird zunehmen.

Die Bewohnerschaft wird stärker **durchmischt** sein als heute. Wenn das Quartier für Familien interessant bleibt, lebt es, und **nachbarschaftliche Netze und Engagements** werden gestärkt oder entstehen neu. Die **Verwurzelung** in der Siedlung wird zunehmen, die Zahl der Wohnungswechsel zurückgehen.

Es ist möglich, im Rahmen des Neubaus **Infrastrukturen für das Quartier** zu erstellen (Räume für Kindergarten, -krippe, Grundstufe). Die GWG wird für die eigene Bewohnerschaft ein Siedlungslokal errichten, dessen Nutzung auch für Bedürfnisse der Quartierbewohner denkbar ist.

Mit der **Heimstätten-Genossenschaft HGW** als Besitzerin der nördlich anschliessenden MFH besteht ein einvernehmlicher Kontakt. Sie wird **in die Planung mit einbezogen**. Ein allfälliger späterer Ersatzneubau der HGW kann dem städtebaulichen Muster des GWG-Projekts folgen.