

# Gern wohnen "Im Gern" : Winterthur : günstige Wohnungen „Im Gern“

Autor(en): **Huber, Werner**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **17 (2004)**

Heft 9

PDF erstellt am: **20.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-122434>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Gern wohnen «Im Gern»

Text und Fotos: Werner Huber



1



2

Leopold Bachmann ist bekannt dafür, dass er schnell und günstig viele Wohnungen baut. In Winterthur sind kürzlich die Mieter in der Siedlung «Im Gern» eingezogen. 1715 Franken kosten viereinhalb Zimmer. Ein Augenschein zeigt, was man dafür kriegt – und worauf man verzichten muss.

• Vor der Wohnung keine Autobahn, über dem Haus keine Luftstrasse, rundum viel Grün, grosse Balkone, eine Küche mit Glaskeramikherd und Granitabdeckung, im Bad eine Waschmaschine mit Tumbler und das stärkste Argument zum Schluss: viereinhalb Zimmer für 1725 Franken. Inklusiv Nebenkosten, aber ohne Parkplatz in der Einstellhalle. Gibt es so etwas? Ja, so etwas gibt es, und zwar nicht irgendwo im Hinter-, Unter- oder Oberland, sondern in Winterthur, sechstgrösste Stadt der Schweiz, mit der S-Bahn knapp zwanzig Minuten von Zürich entfernt. Die Überbauung, die dieses scheinbar paradiesische Angebot bietet, heisst «Im Gern», steht in Winterthur-Hegi und zählt 439 Wohnungen von 1 1/2 bis 5 1/2 Zimmern. Die kräftigen roten und gelben Farbtöne der Fassaden lassen die Häuser wie Legosteine auf der grünen Wiese erscheinen. Seit dem 1. Januar werden die Wohnungen bewohnt, bis auf zwölf sind sie heute alle vermietet. Bauherrin ist die Leopold-Bachmann-Stiftung. Der in den Sechzigerjahren aus Österreich in die Schweiz gekommene Bachmann ist bekannt dafür, dass er viele Wohnungen schnell und günstig baut. So hat er in Zürich die Wohnungen auf dem Röntgenareal und dem Micafil-Areal gebaut und in den Wäserwiesen in Winterthur-Wüflingen sind letztes Jahr 390 Wohnungen fertig geworden. Die Leopold-Bachmann-Stiftung, der Bachmann rund die Hälfte seiner Liegenschaften überschrieben hat, unterstützt mit den Erträgen aus den Liegenschaften Projekte in Entwicklungsländern.

## Weshalb so günstig?

Weshalb kann Bachmann, was andere nicht können? Da ist gewiss das Grundstück: Zwar ist es nach Süden ausgerichtet und bestens besonnt, doch grenzt es mit seiner Längsseite direkt an die viel befahrene Bahnlinie Winterthur–St. Gallen. Dies lässt schon den Landpreis nicht in grosse Höhen steigen. Die Zahl mag niemand nennen, ein Liegenschaftenspezialist spricht von 500 bis 700 Franken pro Quadratmeter für diese Gegend und fügt hinzu, dass Leopold Bachmann ein gewiefter Bodenkäufer sei und wohl einen tieferen Preis erzielt habe. «Zur Hauptsache ist es die grosse Masse, die günstiges Bauen möglich macht», meint der Architekt Frantisek Wachtl vom Architekturbüro Cerv und Wachtl aus Zürich, das die Überbauung geplant

**1 Der Bogen der Gleise ist auch im Innern der Überbauung spürbar. Die Einzelbauten sind in regelmässiger Abstände aufgereiht. Unter dem Rasen liegt die Tiefgarage.**

**2 Lange Bauten entlang der Bahn halten den Lärm von den dahinter liegenden Häusern ab. Als «Lärmschädigung» besitzen die Wohnungen ein zusätzliches, dreiseitig verglastes Zimmer, genannt Wintergarten.**

**3 «Zeige mir deinen Balkon und ich sage dir, wer hier wohnt»: Geranien und anderes Gewächs in der Siedlung «Im Gern».**

hat. Wer 439 Küchen oder 439 Waschtürme bestellt, hat einen ganz anderen Preis als jemand, der bloss ein, zwei Stücke ordert. 50 Prozent oder gar noch mehr kann der Rabatt je nach Lieferant betragen. Denn ins Gewicht fällt nicht nur die Ware, sondern auch die Lieferung und die Montage sind rationeller und somit günstiger.

Doch auch beim Entwerfen gingen die Architekten pragmatisch ans Werk, wie der Situationsplan zeigt. Die bestehende Erschliessungsstrasse (im oberen Gern) bildet das Rückgrat der Überbauung. Drei Riegel entlang der Bahn schützen die dahinter liegenden kleineren Bauten vor Lärm. Dafür erhielten die Wohnungen direkt an der Bahnlinie neben dem Balkon ein zusätzliches verglastes Zimmer, in dem sich lärmgeschützt Wintergartengefühle einstellen können. Die Bauten dahinter sind gleichmässig über das Grundstück verteilt, dazwischen liegen vier Tiefgaragen, aus denen die Wohnungen direkt erschlossen sind. Pragmatisch

sind auch die Grundrisse: Die Zimmer und die Bäder sind in den meist rechteckigen Grundriss gestellt, was übrig bleibt, ist der Wohn- und Essraum mit der offenen Küche. Günstiger Mietzins bedeutet auch statt Luxus angemessenen Komfort in Innenausbau und Ausrüstung. Ein separates WC mit Dusche gibt es erst ab 4 1/2 Zimmern, die Küchen sind in allen Wohnungen praktisch gleich, 6,5 Quadratmeter klein, und sie wirken etwas (in die Ecke gestellt). Am Boden der Wohn- und Schlafräume liegt Laminat – also Kunststoff mit einem Holzfoto unterlegt – und die Fenster sind ebenso aus Plastik wie der Putz an der Decke. In den kleinen Zimmern gibt es bloss eine Steckdose, nämlich jene beim Lichtschalter, und auch Fernseher und Telefon können nur an einem Ort in der Wohnung angeschlossen werden. Der Markt für Verlängerungskabel in Winterthur muss boomen. Ein unerwarteter Luxus ist der Waschturm in jedem Bad. Der Bauherrschaft spart er die Wasch- und →



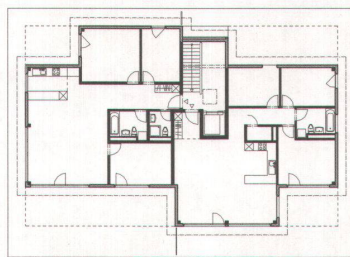
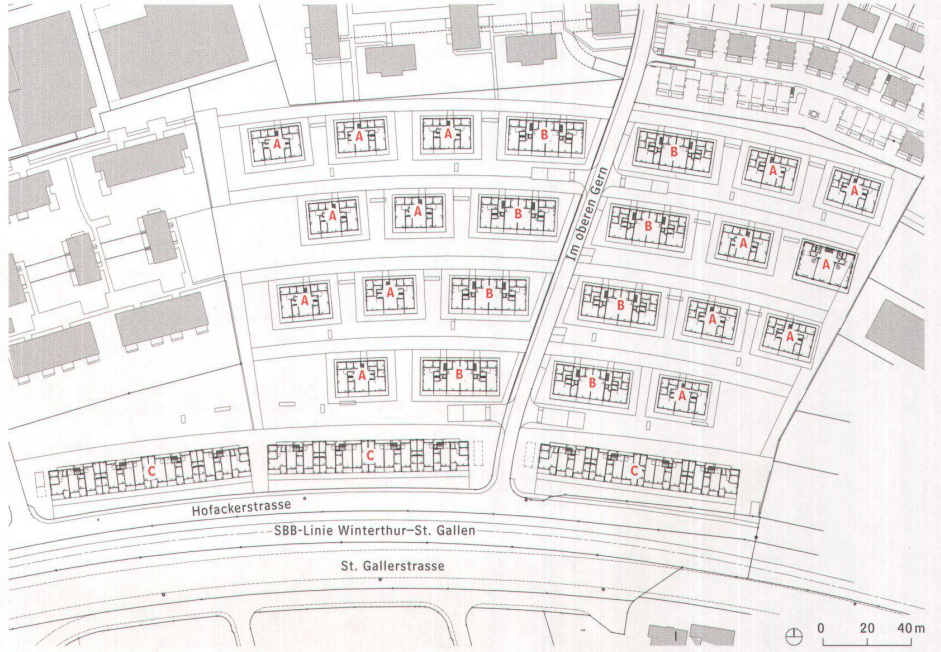
3

→ Trockenräume im Keller – und der Verwaltung manche Konflikte um den Waschküchenschlüssel. Und er lässt ihr auch den Spielraum offen, die Wohnungen einst verkaufen zu können. Die Überbauung liegt gemäss dem kommunalen Energieplan in einem Gebiet, in dem zur Wärmeerzeugung Holz eingesetzt werden muss. So beheizt eine mit Winterthurer Holzschnitzeln befeuerte Fernwärmanlage das Quartier – umweltfreundlich also. Den Minergie-Standard erfüllen die Wohnungen (Im Gern) nicht, sie sind aber mit einer Niedertemperatur-Bodenheizung ausgerüstet. Für den Aussenraum haben die Landschaftsarchitekten Planetage eine schlichte Gestaltung vorgesehen. Der grüne Freiraum fliesst ruhig und ohne grössere Schwerpunkte zwischen den Häuserzeilen hindurch. In den Randbereichen haben sie intensiver gestaltete Zonen mit Spiel- und Platzflächen vorgesehen. Die Belagsflächen sind weitgehend dem Rotstift zum Opfer gefallen und trotz der Spielgeräte wirkt der Raum karg; die Bäume sind noch klein. Die Veloständer stammen aus dem Baumarkt und sind ohne Dach auf den Boden geschraubt. Um jedes Haus ist eine Hecke gepflanzt, die die edgeschossigen Wohnungen nach aussen abschirmt. Ihr kleines Gärtli dürfen die Bewohnerinnen und Bewohner selbst gestalten, «solange es nicht überbordert», wie die Verwaltung meint.

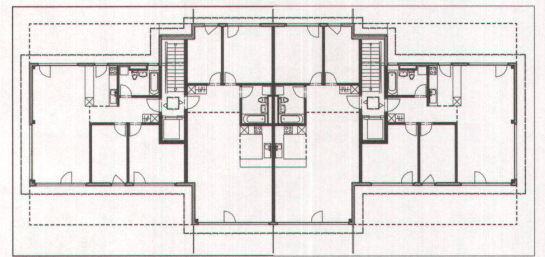
### Unterversorgt

Leopold Bachmann ist nicht nur bekannt für seine günstigen Wohnungen, sondern auch für sein schnelles Bauen. Planungsbeginn war im Februar 2002, die Ausführung begann im Februar 2003 und im Januar 2004 zogen die ersten Mieter ein. Der Bauherr hat mit seinem Tempo die Stadtverwaltung überrollt. Hegi, ganz in Winterthurs Osten, ist ein Rest dörflicher Idylle, die sich im Schatten des Oberwinterthurer Sulzer-Areals über die Zeit retten konnte. Der

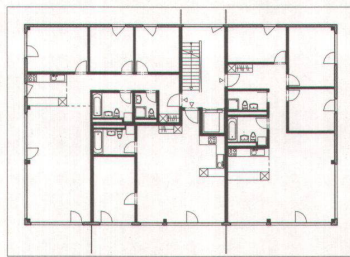
**1 Die Überbauung «Im Gern» Winterthur besteht aus 14 Häusern des Typs A, acht Doppelhäusern des Typs B, drei vierteiligen Zeilen des Typs C und dem Kindergarten- und Krippengebäude D.**



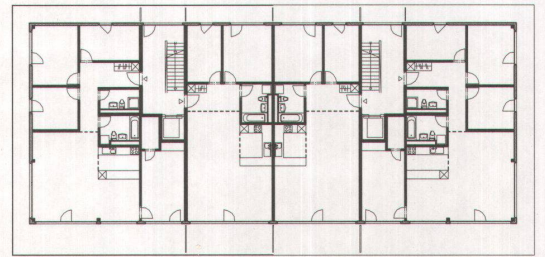
A: Dachgeschoss/Attika



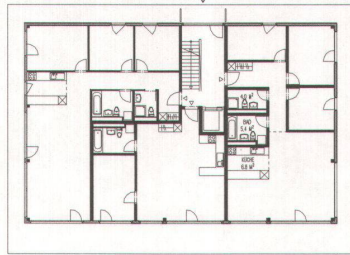
B: Dachgeschoss/Attika



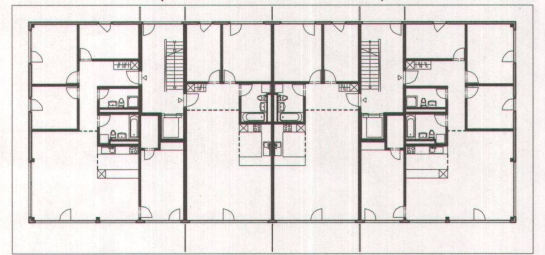
A: 1./2. OG



B: 1./2. OG



A: EG



B: EG

Stadtfluss Eulach fliesst hier noch am Tageslicht und das Schloss mit Jugendherberge sorgt für Romantik. Das Postauto kurvt nur gerade zweimal in der Stunde durchs Quartier, abends übernimmt die städtische Buslinie den stündlichen Dienst. Einkaufen kann man im Quartierladen (Spar), es gibt ein paar Beizen in Hegi und in Rümikon jenseits der Stadtgrenze. Ein Zeichen dafür, dass auch die Bewohner der Siedlung die Versorgung in Hegi ungenügend finden, ist deren Eigeninitiative: Laut Jürg Wechsler von der Verwaltung AK haben Mieter angefragt, ob sie einen Coiffeursaloon mit Nail Studio, die Ablage einer Chemischen Reinigung oder ein kleines Lebensmittelgeschäft in der Art eines Tankstellen-Shops einrichten können.

Doch auch die Stadt eilt Bachmanns Tempo nach. Ab Dezember wird die neue Buslinie 14 das Quartier im Viertelstundentakt mit dem Hauptbahnhof verbinden. Die 14 führt als (Shopping-Linie) durch das Grüze-Quartier mit all seinen Einkaufszentren und Fachmärkten. Bis Ende 2006 soll zudem die neue S-Bahn-Station (Winterthur Hegi) dafür sorgen, dass die Züge am Quartier nicht mehr nur vorbeidonnern und die Bewohnerinnen und Bewohner ihr Auto öfters in der Tiefgarage stehen lassen können. Für die Schule hat die Stadt drei Klassenzimmer im Obergeschoss des Kindergartengebäudes der Siedlung eingerichtet, und eines der beiden Schulhäuser im Quartier soll ausgebaut werden. Zudem zeichnet sich ab, dass im ehemaligen Textilmaschinenzentrum von Sulzer Schulräume eingerichtet werden. Auch arbeitet die Stadt an einem Park im Norden des Areals, der als zentraler Aussenraum und Treffpunkt das Quartier aufwerten wird. Kein zusätzliches, öffentliches Geld ist für Krippenplätze vorhanden. Die Leopold-Bachmann-Stiftung wird deshalb mit 100 000 Franken jährlich die Krippe in der Überbauung subventionieren. Als bekannt wurde, dass Leopold Bachmann in Winterthur zwei

grosse Überbauungen mit preisgünstigen Mietwohnungen erstellen wird, fürchteten Politiker von rechts und links, dass vor allem sozial Schwächere in die Liegenschaften einziehen würden. Das Gespenst von zusätzlichen Sozialfällen, die die finanzschwache Stadt belasten würden, machte die Runde. Die Befürchtungen waren vergeblich, heute wohnen 80 Prozent Schweizerinnen und Schweizer (Im Gern). «Die älteste Mieterin ist 86, die jüngste 18», erzählt der Verwalter Jürg Wechsler. Der Hauptteil der Mieter seien junge Familien oder unverheiratete Paare.

### Das Fazit des Augenscheins

Auch Winterthur hat mit 0,22 Prozent (1.1.2003) einen tiefen Leerwohnungsbestand und viele der neuen Häuser in (Sulzer Stadtmitte) oder am (Heiligberg) sind etwas für die dicken Portemonnaies. Mit seinen Überbauungen deckt Leopold Bachmann ein elementares Bedürfnis ab: jenes nach günstigem Wohnraum. Architektonisch ist die Siedlung gut schweizerischer Durchschnitt. Dass sie nicht für die Ewigkeit gebaut ist, ist offensichtlich. Doch wer an seine Wohnung höhere Ansprüche stellt, wird nicht recht warm. Gar einfach gestrickte Grundrisse, Laminat statt Parkett, Kunststoff- statt Holzfenster. Die ebenfalls auf günstiges Bauen bedachten Genossenschaften bieten ihren Mietern differenzierter gestaltete Grundrisse an, wie etwa die ABZ in Zürich in der Überbauung Jasminweg von Architektick (HP 4/03). Als Ganzes bietet die Siedlung räumlich wenig: Nur schon das Vorrücken der Häuser an jedem Ende der Zeile hätte aus dem recht grosszügigen, aber spannungslosen Abstandsraum einen gefassten Aussenraum gemacht. Setzt man aber das, was man (Im Gern) heute bezahlt, in Beziehung zu dem, was man heute erhält, dann schneidet die Siedlung gut ab. Und morgen – das heisst in zwanzig Jahren – ist ein anderer Tag. •

Wohnüberbauung «Im Gern», 2004

Im oberen Gern/Hofackerstrasse, Winterthur

--> Bauherrschaft: Leopold-Bachmann-Stiftung, Rüslikon

--> Architektur: Cerv + Wachtl Architekten, Zürich

--> Landschaftsplanung: Planetage, Zürich

Mietpreise pro Monat inkl. Nebenkosten:

--> 1½-Zimmer-Wohnung

(39 m²/Balkon 10 m²) CHF 785.-

--> 2½-Zimmer-Wohnung

(62 m²/Balkon 21 m²) ab CHF 1250.-

--> 3½-Zimmer-Wohnung

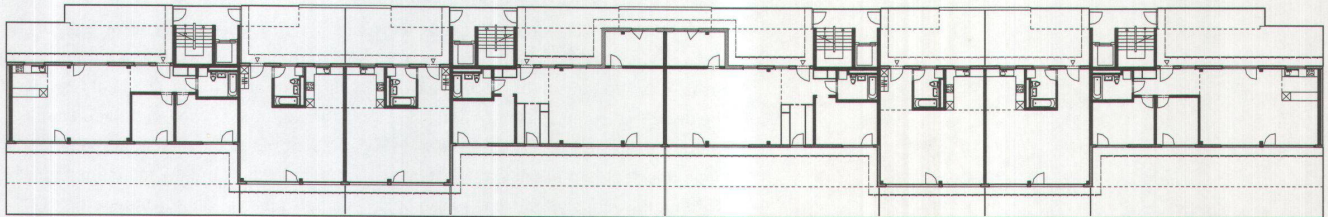
(78 m²/Balkon 27 m²) ab CHF 1480.-

--> 4½-Zimmer-Wohnung

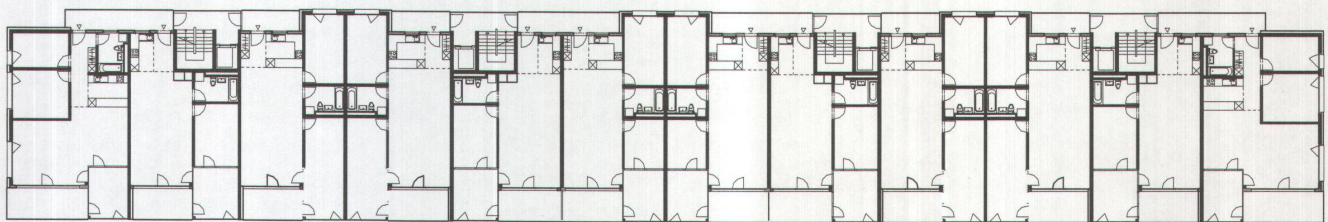
(102 m²/Balkon 45 m²) ab CHF 1725.-

--> 5½-Zimmer-Wohnung

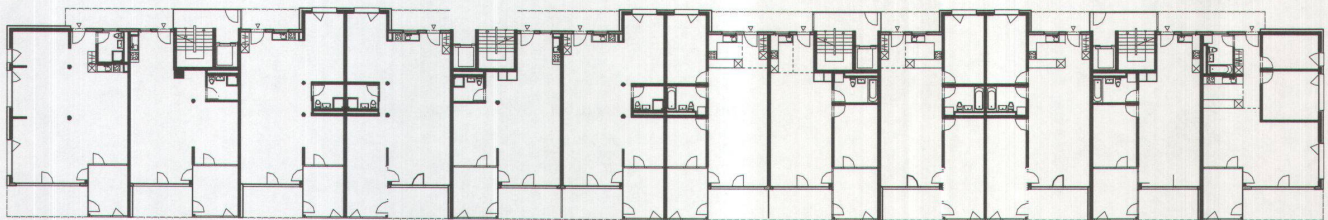
(120 m²/Balkon 57 m²) CHF 1950.-



C: Dachgeschoss/Attika



C: 1./2. OG



C: EG

0 10 20m