

Stadtoase Obertor

Neues Leben. Echtes Miteinander. Und etwas Ruhe.





Die Gelegenheit

Nach mehreren Jahrzehnten der Polizeinutzung mit etlichen Parkplätzen und geringer Attraktivität für die Allgemeinheit kann ein ganzer Innenhof in der Altstadt von Grund auf neu gedacht werden. Und mit-tendrin: die beiden Häuser Obertor 15 und Obertor 17a. Die Idee: frischer Wohnraum und ein attraktives Erdgeschoss. Die Stadt Winterthur schreibt die beiden Liegenschaften im Baurecht aus. Zwei Häuser mit Ge-schichte, mit Charme - und mit viel Potenzial.

Die Gesewo, die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, ist eine Winterthurerin durch und durch: In sechzehn Liegenschaften in der Stadt und im Umland wohnen und arbeiten etwa 800 Personen. Das Portfo-lio umfasst grosse, selbst gebaute Häuser wie die Gieserei in Oberwinterthur mit 140 Wohnungen, das neue EinViertel in der Lokstadt mit 71 Wohnungen und eini-gen Gewerbeflächen, mehrere freistehende Mehrfami-lienhäuser und die Winterthurer Altstadtliegenschaft Obergasse 16. Jedes Haus dieser Familie hat seinen ei-genen Charakter und bringt seine eigenen Erfahrungen mit in die alles verbindende Genossenschaft.

Am Obertor bietet sich nun die tolle Gelegenheit die Familie um ein Mitglied zu erweitern. Die beiden Häu-ser entsprechen dem «klassischen Gesewo-Profil». Ein hochspezifischer Bestandsbau mit grossem Quartier-bezug. Noch besteht kein Hausverein, aber auch im Aufbau eines solchen, damit ein ganz ortsspezifisches, selbstverwaltetes Miteinander entstehen kann, von dem weit mehr als die unmittelbaren Nutzerinnen und Nutzer der Hauses profitieren, sind wir geübt. Wir freu-en uns, auf den folgenden Seiten unsere Eignung und Ideen darlegen zu dürfen.

Die Gesewo ist parat für das Obertor!

In den Referenzprojekten wohnt ihr selbst. Deshalb nicht mehr Teil dieses Dossiers.

Liebe Genossenschafterin,
lieber Genossenschafter.

Dies ist unser Bewerbungs-dossier zum Obertor. Es erlaubt euch einen guten Überblick über das Projekt. Wir haben in Form solch roter Boxen wenige zusätz-liche Bermerkungen vorge-nommen.

Bei Fragen steht euch Jonat-han gern zur Verfügung.

Herzlich grüsst: der Vorstand
und die Geschäftsstelle

Inhalt

Der Ort und die Häuser	4
Der Hof	6
Das Erdgeschoss	8
Die Wohnungen	10
Der Nutzungsmix	14
Kurzportrait Gesewo	16
Projektorganisation	18
Nachhaltigkeit à la Gesewo	19
Referenzprojekte	22
Finanzierung	28
Zum Baurechtsvertrag	30
Kontakt	31

Kleinräumig, vielseitig, charmant.

Der Ort und die Häuser

Im Erläuterungsbericht des Teams Planer fallen zum Szenario Osttor einige Schlagworte, an die wir anknüpfen möchten.

«Das Szenario knüpft an den gewachsenen Strukturen des Obertors als **kleinräumiges und vielseitiges Handwerker- und Wohnviertel** an. Die historische Entwicklung des zeitweise anrühigen Stadtviertels soll nicht nur berücksichtigt aber genutzt werden, um dieses zu einem belebten Quartier für unterschiedliche Dienstleistungsbetriebe, ausgesuchte Einzelhandelsläden und Handwerker weiter zu entwickeln. Dabei darf allerdings der altstadtypische Charakter des charmanten Wohnquartiers nicht verloren gehen.»

Es ist weit schwieriger, einen charmanten Ort von Grund auf zu erzeugen, als bestehenden Charme aufzugreifen und darauf aufzubauen. Das Obertor bietet als historisch gewachsener Stadtraum mit einer bunten, aber überaus stimmigen Collage unterschiedlichster Stadtbausteine beste Voraussetzungen. Die Umnutzung muss behutsam erfolgen, darf aber nicht zu blosser Konservierung verkommen. Dies umso mehr, da der aktuell fragmentierte, mehrheitlich infrastrukturell geprägte Innenhof nur geringe Qualitäten aufweist und alles andere als zum Entdecken einlädt.

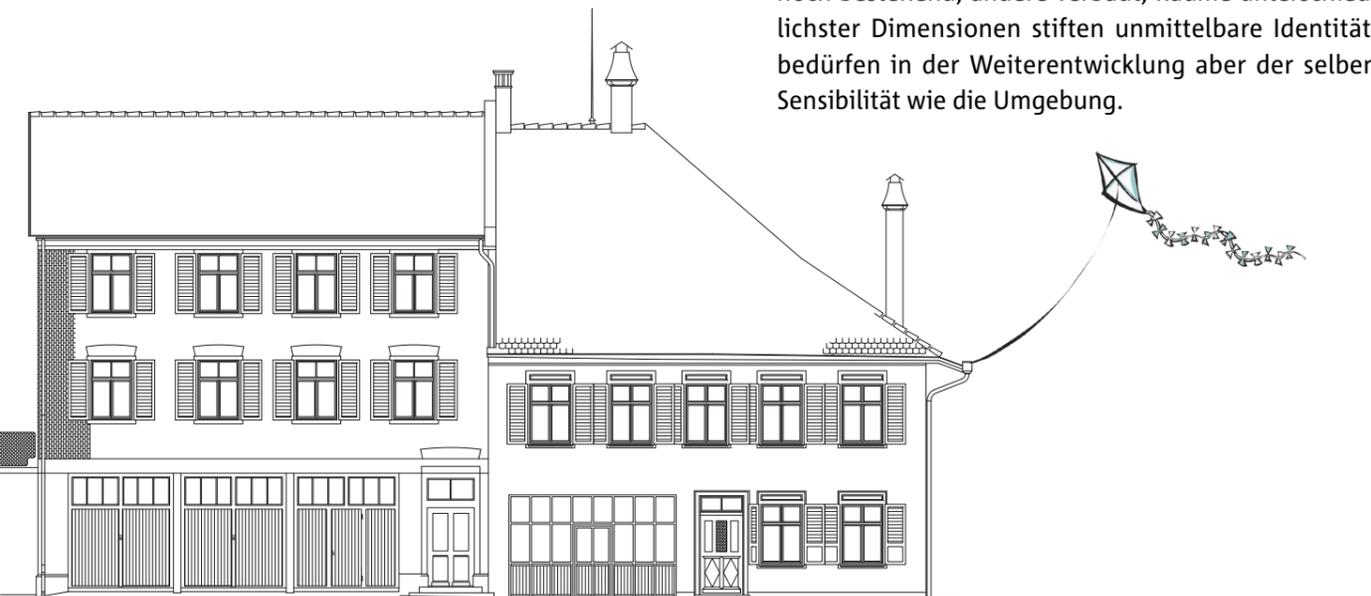
«Mit der **Neugestaltung des ehemaligen Polizeihofs zu einem ruhigen, grünen Stadtraum** inmitten des Obertors wird ein deutlicher Impuls für neue und zeitgemässe Wohnraumentwicklung gegeben.»



Wir verstehen den Hofraum als eine Oase inmitten der dichten, trubeligen umliegenden Altstadt, die durch harte, kaum begrünte Strassenräume mit kleineren und grösseren Gastronomie-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen geprägt ist. Der Obertorhof positioniert sich zwischen diesen steinernen Gassen einerseits und den nahen Parks und repräsentativen Grünanlagen andererseits. Ein Platz des Verweilens, der Geborgenheit und des Durchatmens.

Dreh- und Angelpunkt: Obertor 15 und 17a.

Den beiden Liegenschaften sieht man ihre Vielseitigkeit an. Ein klar ausgebildeter Gewerbesockel, im menschlichen Massstab getaktete Wohngeschosse und prägende Walmdächer laden zum Entdecken ein. Die programmatische Vielfalt ist den Gebäuden eingeschrieben. Die bewegte Geschichte ist auch im Inneren abzulesen. Geschossversätze, Lichtschächte, manche noch bestehend, andere verbaut, Räume unterschiedlichster Dimensionen stiften unmittelbare Identität, bedürfen in der Weiterentwicklung aber der selben Sensibilität wie die Umgebung.



Mehr als ein Hinterhof - eine Oase!

Der Hof

Obertor im Norden, Badgasse im Süden, aktuell hat der Polizeihof keine Durchwegungsqualität und doch viel mehr Potenzial als nur das einer Abkürzung. Während die Perlenkette der Gebäude nach aussen kräftig gefassten Strassenräume formen, zeigt sich der Altstadtblock nach innen von ihrer fragmentierten Seite. Die Gebäude variieren in ihrer Höhe und Trauflinie, sind durch eingeschossige Anbauten und Gärten ergänzt und wechseln so von strassenseitiger Repräsentation zu hofseitigem Funktionalismus.

Einmal mehr nehmen die Hofgebäude Obertor 15 und 17a eine Sonderrolle ein. Damit sie nicht zur Zäsur werden, muss ihnen eine Scharnierfunktion zukommen. Wer den Hof durchqueren will, muss an ihnen vorbei. Im besten Fall kommt ihnen die Funktion einer Drehtür in einer Shoppingpassage zu: sie entschleunigen. Dies erfolgt über die Erdgeschossnutzungen und im direkten Dialog mit der Aussenraumgestaltung.

In einer rein programmatischen, durchaus idealisierten Skizze haben wir den Hof von sämtlichen Verkehrsinfrastrukturen befreit und einen neuen Belag ausgelegt. Es entsteht: ein Möglichkeitsraum, eine Oase, die zur Aneignung einlädt.

Wissentlich, dass hier und dort doch auch ein Auto parkieren wird, regt der Spannteppich von Hoffassade zu Hoffassade unsere Phantasie an. Welche Möblierung unterstützt das innerstädtische Miteinander aus unterschiedlichen Wohnformen und Kleingewerbe? Was verlangsamt die Passantinnen und Passanten ohne als Störung wahrgenommen zu werden? Was führt zu Pflanzaktionen im Frühling, Planschekapaden im Sommer, Stehaperos im Herbst und Lichterkettenanreizen im Winter? In unserer Vorstellung hören wir Kinderstimmen, Veloluftpumpen, Vogelzwitschern, Bienensummen, Schritte im Kies, Zmittagspläusche und aus dem einen oder anderen Fenster Radiomelodien.

Nicht nur wegen des Klimawandels scheint uns die Entsiegelung des Hofes elementar. Der Hof hat das Potenzial einer Lunge. Für die Menschen, für Insekten, aber auch für das Stadtklima. Intarsien im Sinne der Schwammstadt reduzieren dank Schatten und weicher Oberflächen die Erhitzung im Sommer, gewährleisten eine sukzessive Versickerung bei starken Regenfällen und erlauben Biodiversität.



Wasser in der Giesserei



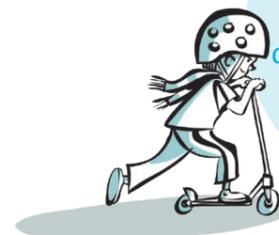
Treffpunkt Gemeinschaftsgarten, Pergola, Badefass.



Obertorhof: bisher



«Im neuen Obertorhof kann ich spielen, ohne dass sich meine Eltern Sorgen machen müssen.»



Dies ist eine (hoffentlich) lustmachende Skizze von uns. Ob sich der Hof tatsächlich so entwickelt, liegt nur teilweise in unserer Hand.

Rasenflächen

flexible Möblierung

Gemeinschaftsgärten

Spielflächen

Wasserfläche

Velo-Parkierung

Sitzgelegenheiten

Regenwasserversickerung

Rankgerüst

weitere Bäume

Besucher-Parkplätze

Unterstand

Lebendig, städtisch und für alle.

Das gemeinsame Erdgeschoss

Die Erdgeschosse müssen mit dem Hof und der besonderen Lage gedacht werden. In zweiter Reihe, aber dennoch von hoher Attraktivität. Keine Laufkundschaft, aber mit dem Potenzial Publikum anzuziehen. Umringt von ruhigen Wohnnutzungen, aber mit dem Anspruch an Belegung. Kleinteilig, für jedermann, aber dennoch muss ein Ertrag generiert werden. **Wir glauben, mit einem gelungenen Mix und mit voll ausgereizten Synergiepotenzialen den richtigen Weg einzuschlagen.**

Herz der Liegenschaft wird eine Kombination aus **Gemeinschaftsraum und Hausküche**. Diese ist ganztagig belebt, denn hier kocht und speist auch das Gewerbe, hier versammelt sich die Hausgemeinschaft, hier spielen tagsüber Kinder und hier wird für Feste und Feiern gekocht. Die Möglichkeiten dieses Raums strahlen bis in den Hof hinaus. Gleichzeitig verbindet er die beiden Häuser zu einer sozialen Einheit. Angehängt ist der **Waschsalon**, ein nicht minder sozialer Baustein im Hausgefüge und, geschickt ausgestaltet, eine nahtlose Gemeinschaftserweiterung.

Die östlich angrenzende einstige **Garage und Werkstatt** der Polizei hat einen rohen Charme, der einen ganzen Strauss an Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringt. Wir sind im Gespräch mit potenziell Interessierten, darunter auch die Konfitüre- und Sirupmanufaktur «Haltbarmacherei». Wissenlich, dass dort grosses Interesse besteht, möchten wir auch die Möglichkeit höherer Personenfrequenzen noch nicht ausschliessen. Ein Velomech, ein Fitness-, respektive Yogastudio oder ein Kindertheater führen zu einer stärkeren Belegung des Hofes - was wir durchaus als erstrebenswert erachten. Auch möchten wir hybride Konzepte weiterdenken, die im Laufe des Tages- oder Wochenverlaufs ihren Fokus ändern: Bewegungs- und Seminarraum am Tag, aber Veranstaltungsraum mit Gastrosynergie am Abend? Co-Working mit Re-Use-Werkstattangebot? Kinder-spielgruppe unter der Woche, Sirupbar am Wochenende? - **Wir sind überzeugt: das Obertor hat Potenzial!**

Im Westen, im Obertor 17a, scheint uns die Büroraumsequenz ideal für niederschwellige **Atelier- und Büroflächen**. In flexibler Unterteilung, gemeinschaftlich oder einzeln, aber immer authentisch und persönlich finden bis zu sechs Personen Raum für ihr Werken. Ob dies zu Gunsten der Sichtbarkeit Eingriffe in die Fassade verlangt, ist noch zu schärfen.

Gemeinschaftsbüro

«Meine Wohnung in der Altstadt ist klein, für meine PR-Beratungen brauche ich aber eine repräsentative Adresse. Voilà, das Obertor.»



Kunsthandwerk, Goldschmied/in, Grafikbüro, Texterei, Fotostudio ...



Gewerbe 17a



«Ein kompakter Raum, aufs Nötigste reduziert, der konzentriertes Arbeiten erlaubt. Aber dank der geteilten Nutzungen niemals allein.»

Atelier



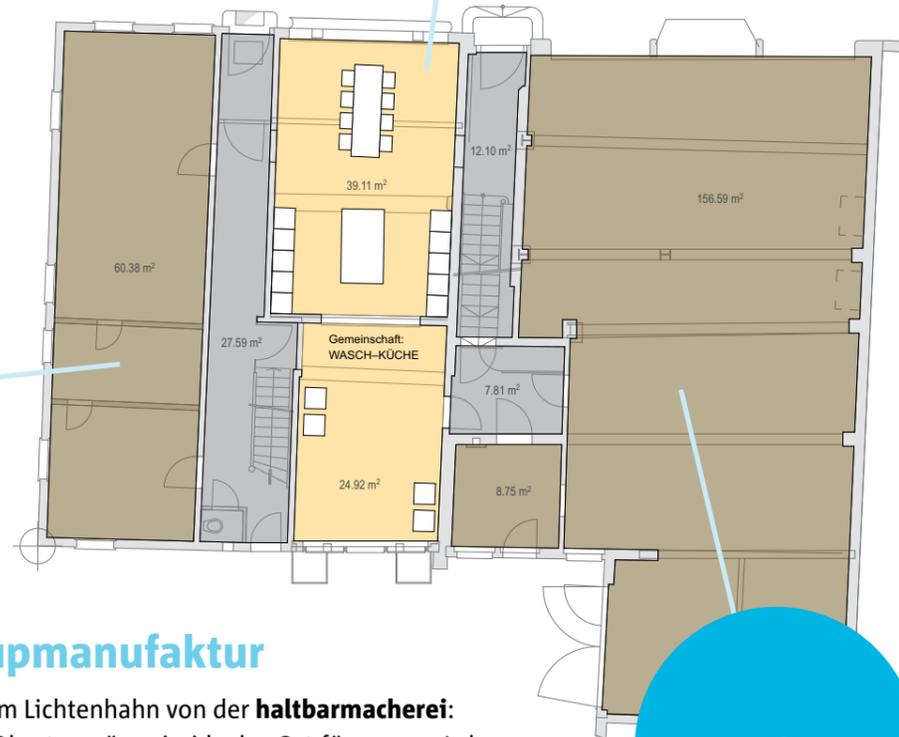
Mittagstisch / Apero

«Unten Finken, oben Profi - am Obertor kann ich trotz kleiner Wohnung auch mal meinen Kochambitionen freien Lauf lassen. Und neben mir profitiert das ganze Haus von gutem Essen.»



Bastel-Nami, Hausvereinsversammlung, Strickkurs, Geburtstagsfeier, Hoffest, Grillabend ...

«Drinnen? Draussen? Alles unser. Alles meins.»



Velomech, Kindertheater, urbane Produktion, Druckstudio ...

Sirupmanufaktur

Joachim Lichtenhahn von der **haltbarmacherei**: «Das Obertor wäre ein idealer Ort für unsere Lebensmittelmanufaktur, weil Menschen, Lebensmittel und Handwerk eine Bühne geboten wird, die mitten in der Altstadt liegt. Unsere Produktionsfläche im Erdgeschoss soll durch grosse Fenster zugänglich gemacht werden, damit Klein und Gross sieht, wie aus Himbeeren, Zucker und Zitronensaft ein Sirup entsteht. Regelmässig öffnen wir die Produktion für Workshops rund um die Lebensmittelverarbeitung oder schenken an unserer wöchentlichen stattfindenden Sirupbar alle erdenklichen Geschmäcker aus. Mit dem Obertor ergäbe sich eine einmalige Möglichkeit, aus dem jetzigen dunklen Keller ans Licht zu treten und unsere Umgebung und Nachbarschaft zu beleben und in den Dialog zu treten. Die feinen Fruchtnoten einer Sirup- und Konfitüren-Manufaktur würden wir unglaublich gerne durch die Altstadt strömen lassen.»

Gewerbe 15



«In der Gemeinschaft macht Bewegung einfach mehr Spass. Ideal am Obertor: bei schönem Wetter verlegen wir alles in den Hof!»

Fitness- und Yogastudio



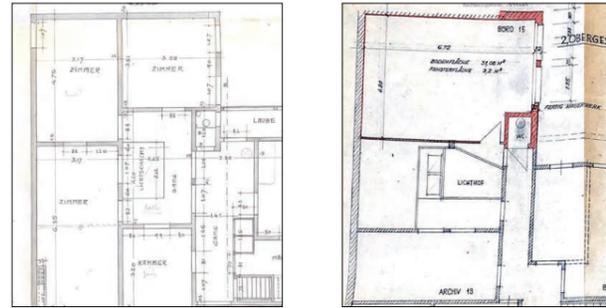
Kompakt, bezahlbar und zentral.

Die Wohnungen im ersten Obergeschoss

Um besser abschätzen zu können, welches Wohnpotenzial in den Liegenschaften Obertor 15 und 17a schlummert, haben wir ein Architekturbüro beauftragt, eine Machbarkeitsstudie anzufertigen. Und wurden überrascht. Die Gebäude eignen sich, trotz gewisser Einschränkungen wie zum Beispiel der tiefen Gebäudetiefe im Obertor 15, sehr gut für Wohnungen unterschiedlicher Grösse.

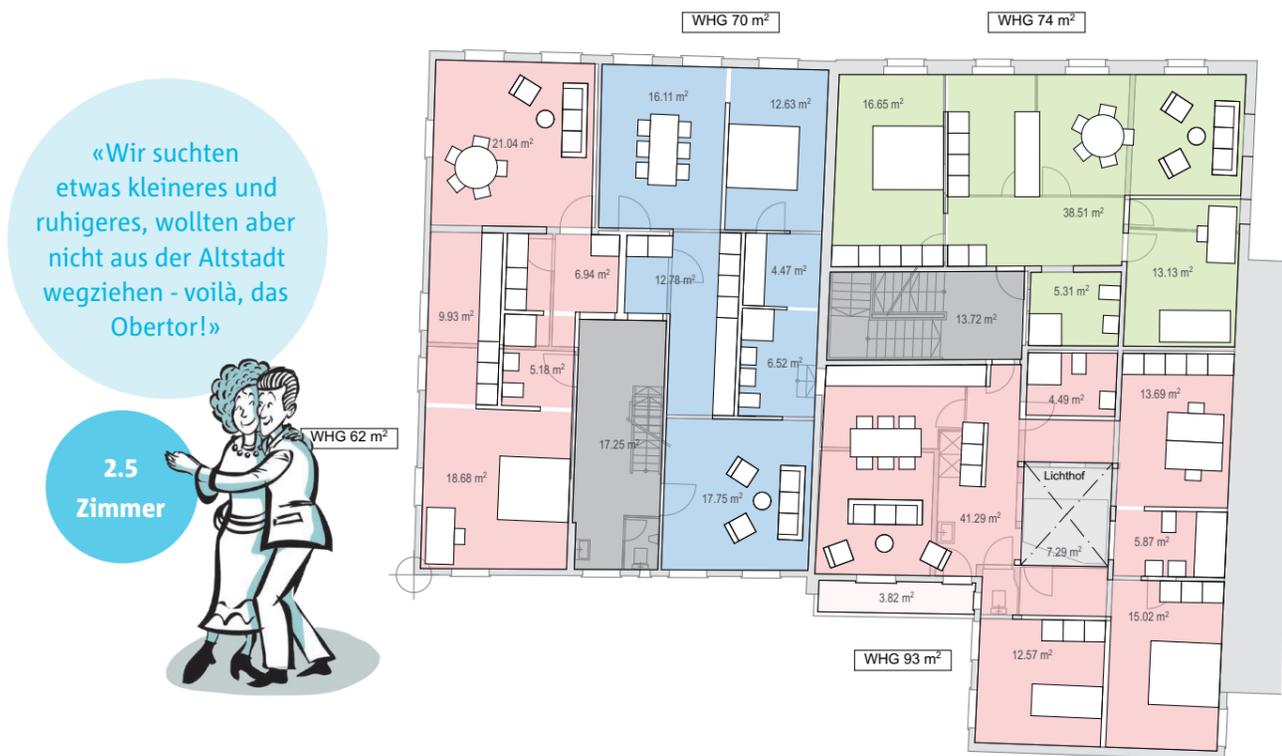
Die folgenden Grundrisskizzen folgen dabei der Prämisse, eine möglichst hohe Anzahl Wohnungen vorzusehen, ohne angesichts mit der Wohnungszahl in einen Bereich zu kommen, der den Einbau eines Lifts erfordert. Wohnungen zusammenzulegen wird in einem nächsten Schritt diskutiert und ist immer einfacher, als der umgekehrte Weg, das Unterteilen.

Beim Studium alter Grundrisse fiel uns und den Architekt/innen auf, dass im Obertor 15 einst ein Lichthof bestand, der auch in die innenliegenden Räume Tageslicht brachte (Abbildungen oben rechts). Nach unseren baurechtlichen Abklärungen würde die Wiederherstellung dieses Lichthofes die wohnhygienischen Ansprü-



che erfüllen, dass selbst der eigentlich innenliegende Raum als vollwertiger Wohnraum genutzt werden kann. Wir sehen dort vorerst ein (Gemeinschafts-)Büro oder ein Jokerzimmer vor.

Auf der rechten Seite ist eine Variante dargestellt, in der im Obertor 17a vier Clustereinheiten mit kleinen Küchenzeilen und zwei geteilten Nasszellen vorgesehen sind. In Kombination mit der Gemeinschaftsfläche im Erdgeschoss bedeutet dies keine Komforteinbusse, ermöglicht aber besonders suffizienten Wohnraum, zum Beispiel für Student/innen oder einkommensschwache - oder sparsame - Singles.



«Wir suchten etwas kleineres und ruhigeres, wollten aber nicht aus der Altstadt wegziehen - voilà, das Obertor!»

2.5 Zimmer



Grundrisskizze erstes Obergeschoss

Die Grundrisse sind nur Skizzen! Bitte sucht euch noch keine Wohnung aus. Eventuell kommt es ein gutes Stück anders.

Cluster-Studio

«Als Alleinerziehende muss ich sehr aufs Geld achten, will aber auch meinem Sohn den nötigen Raum bieten. Die Kombination zweier Cluster ist perfekt - auch weil ich nicht ausziehen muss, wenn er sich was ganz eigenes sucht!»

Cluster-Studio

Cluster-Studio

«Wand an Wand mit meiner Enkeltochter leben, ohne ihren Eltern zur Last zu werden - lange dachte ich, dass ich sowas auf dem heutigen Wohnungsmarkt nicht finden würde. Nun hab ich es: bezahlbar und mit Charme.»

3.5 Zimmer

«Die Gemeinschaft im Obertor findet vor dem Haus, im Gemeinschaftsraum und im gemeinsamen Jokerzimmer statt. Eine echte Bereicherung.»

Joker

Grundrisskizze erstes Obergeschoss

Kompakt, bezahlbar und zentral.

Die Wohnungen im zweiten Obergeschoss und Dach



Auch das bisher unangetastete Potenzial der Dachgeschosse soll am Obertor ausgereizt werden. Angesichts der allgemein sehr bewegten und diversen Dachlandschaft rings um den Hof erachten wir Lukarnen und dergleichen auch im Obertor 15 und 17a für denkmalpflegerisch vertretbar. Mit entsprechenden Einschnitten und Ergänzungen entsteht ein hochspezifischer und attraktiver Wohnraum. Auch in anderen Liegenschaften konnten wir schon beweisen, dass Dachausbauten

nicht mit geringerer Wohnqualität einhergehen müssen (siehe Bilder). Sogar eine Maisonettewohnung bis ins oberste Dachgeschoss des Obertor 17a scheint uns möglich.

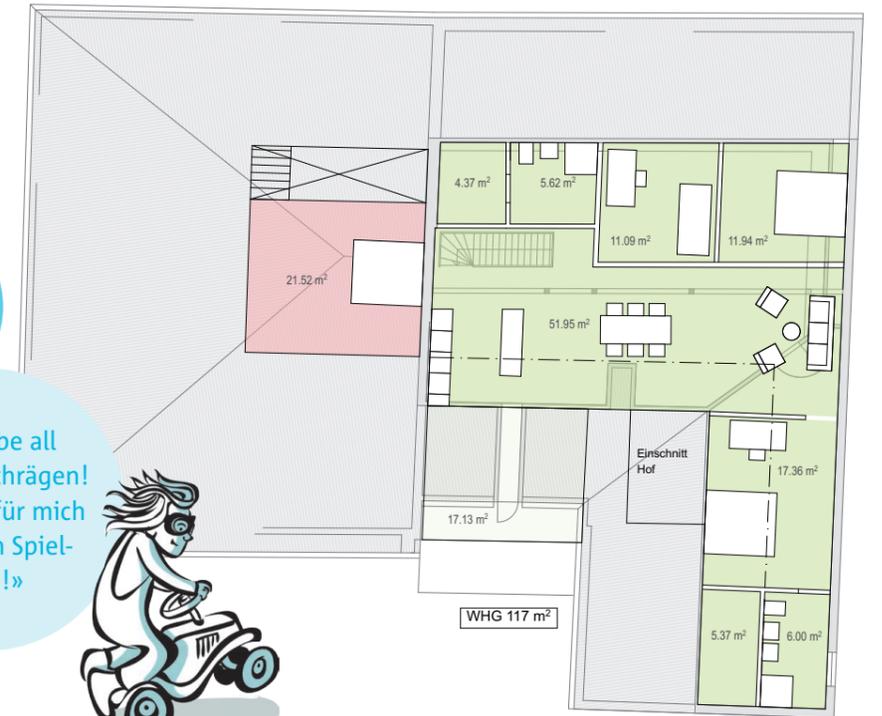
Es resultiert ein vielfältiger Mix aus bis zu 11 Wohnungen. Von kleinen Studios, über 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen bis zur Familienwohnung ist alles dabei.

«Die besten Aperos? Unterm Dach des Obertors!»



Familienwohnung

«Ich liebe all die Dachschrägen! Viel Platz für mich und mein Spielzeug!»

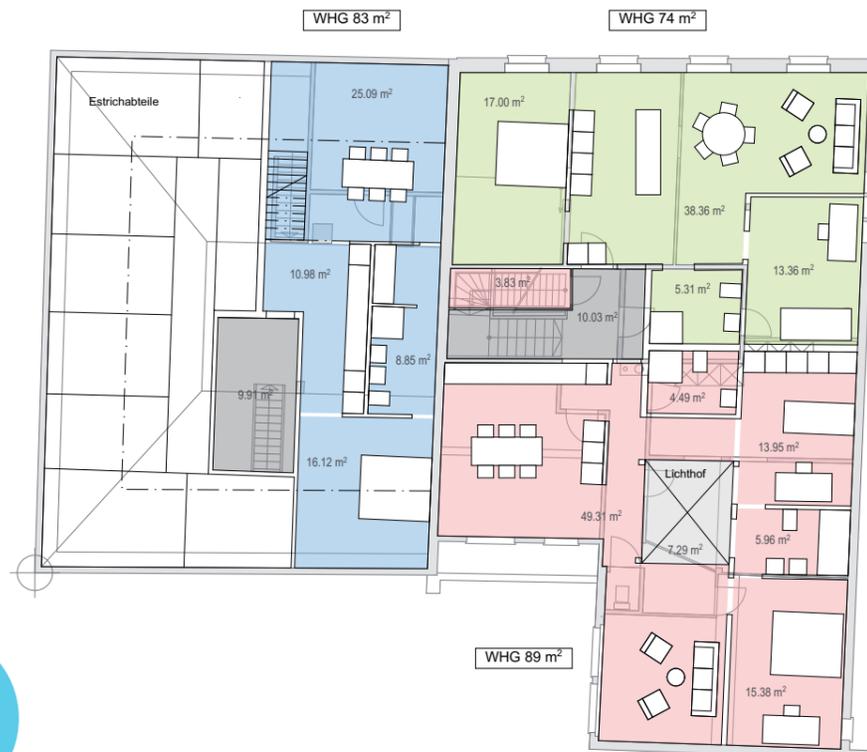


Grundrisskizze drittes Obergeschoss

«Dank der Dachschräge kann ich sogar jonglieren!»



2.5 Zimmer



Grundrisskizze zweites Obergeschoss

Joker

«Es gibt einige Familien im Obertor. Schnell haben sich die Väter zusammengetan und einen Jokerraum gemietet: unser kleines Reich!»



4 Zimmer



Grundrisskizze zweites Obergeschoss

Lebendig buntes Obertor

Der Nutzungsmix auf einen Blick

Das Gesewo-Obertor auf einen (Zukunfts)Blick

Vergleichende Architekturstudien von drei Winterthurer Büros, dann Direktauftrag

Fertigstellung: 2025

8-11 Wohnungen (1.0- bis 4.5-Zimmer)
ca. 20 Bewohner/innen

2-5 Gewerbeeinheiten (Produktion bis Kultur)
ca. 5-15 Gewerbetreibende

ca. 80 m2 geteilte Infrastruktur, inklusive Hofgemeinschaftsraum «Salon Obertor»

Minergie-P eco®; 2000-Watt-Gesellschaft

Vielfältige Wohnungen, diverse Bewohnende

Um ein durchmisches, vielfältiges Haus zu gewährleisten, schlagen wir einen möglichst breiten Wohnungsmix vor. Ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen soll zur Verfügung stehen. Die geteilten Räume ermöglichen niederschwellige Kontakte zwischen den Bewohnenden.

Im Obertor soll im Kleinen ein Lebensort mit guter Durchmischung entstehen. Willkommen sind Junge und Ältere, Menschen mit Migrationshintergrund, Familien, Paare und Alleinstehende. Ältere Menschen haben Kinder um sich, Kinder lernen ältere Menschen kennen. Ziel ist, dass rings um den und im Obertorhof Menschen aller Altersgruppen, mit unterschiedlichen Lebensentwürfen und finanziellen Möglichkeiten repräsentiert sind. Was sie eint, ist dass sie miteinander zu tun haben wollen – ob pensionierte Bankerin, junger Bäcker, Lehrer oder Tramchauffeurin.

Der Gesewo-Weg: engagiert, aktiv, sorgsam und viel Knowhow

Unsere Gemeinschaften sind von Vielfalt geprägt. Wir suchen aktiv nach Menschen, die Verantwortung übernehmen wollen und ihre Wohnumgebung, aber auch das umliegende Quartier, aktiv mitgestalten und beleben wollen. Das Zusammenleben unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist geprägt von Toleranz und Achtsamkeit.

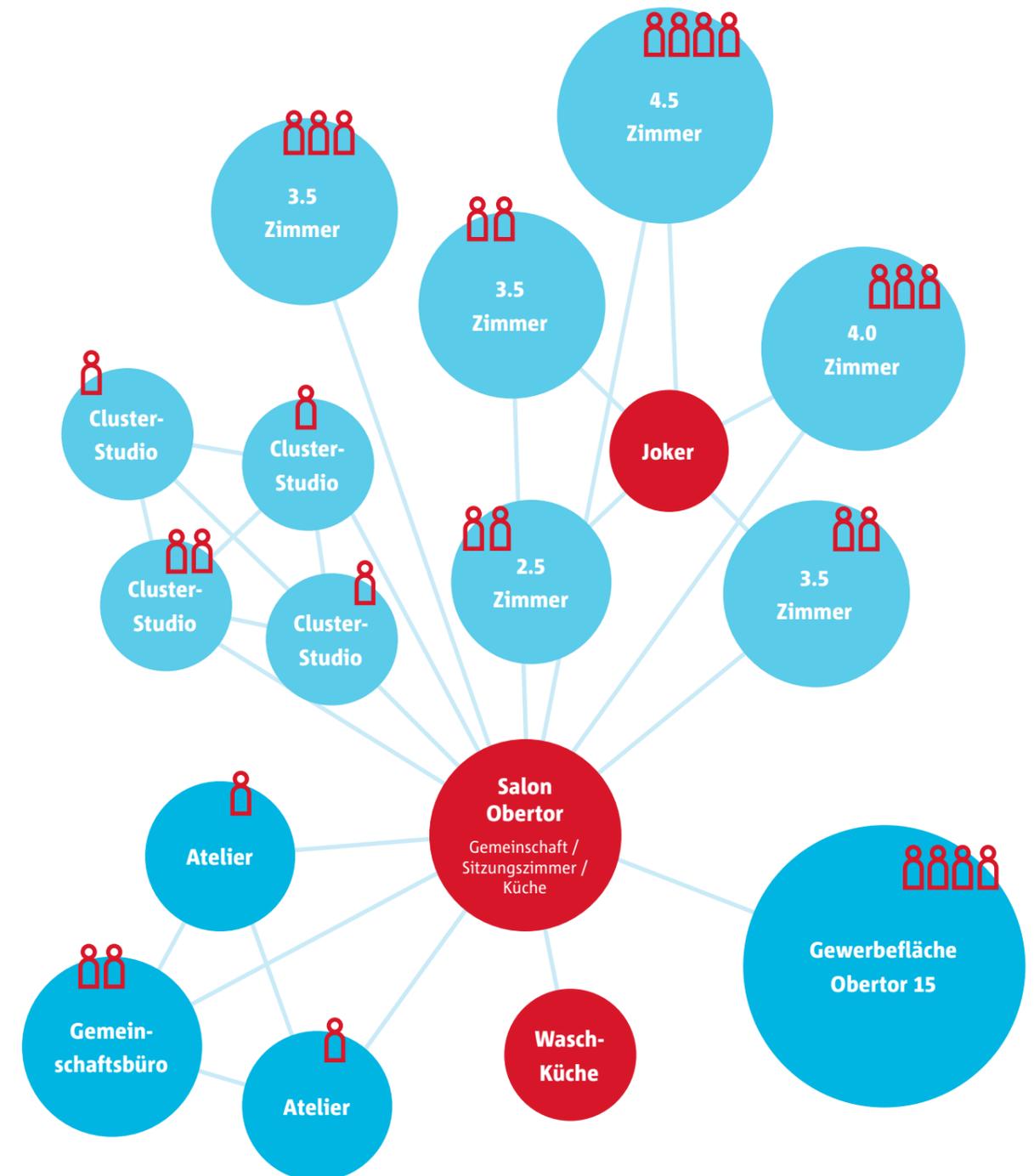
Partizipation ist ein zentraler Pfeiler der Gesewo, dank der tragfähige und breit abgestützte Lösungen gesucht und gefunden werden können. Das interdisziplinäre Team der Gesewo-Geschäftsstelle mit der Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung trägt mit Fachwissen und Erfahrung zum Gelingen bei.

Wohn- und Arbeitsraum für etwa 30 Personen

In einer Kombination der zuvor gezeigten Grundrisse kommen wir in einer ersten Annäherung auf **zehn Wohnungen** mit gut **zwanzig Bewohnerinnen und Bewohnern**. In den etwa **vier Dienstleistungs- und Gewerbeflächen** im Erdgeschoss werden bis zu acht Personen arbeiten. Zusammen kommt all dies über die gemeinschaftliche Infrastruktur: **Gemeinschaftsraum «Salon Obertor», Waschküche und Jokerzimmer**.



Der Wohnungsmix soll im Rahmen des Mitwirkungsprozesses präzisiert werden und wird sich darum voraussichtlich noch verändern.



Eine erste Skizze des möglichen Nutzungsmixes in den Häusern Obertor 15 und 17 a

Mitdenken, mitbestimmen, mitgestalten.

Kurzportrait der Gesewo

Die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen Gesewo ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Sie stellt ihren Mitgliedern Wohn- und Gewerberaum in selbstverwalteten Alt- und Neubauten in und um Winterthur zur Verfügung. Ende 2021 wohnten in den siebzehn Gesewo-Häusern 841 Menschen; 23 Gewerbe und Kulturbetriebe betreiben ihr Geschäft in einem der Häuser.

Wohnen bei der Gesewo bedeutet mehr als nur wohnen: Die Bewohnerinnen und Bewohner bestimmen selbst, wie es bei ihnen läuft, wie sie ihr Haus pflegen und entwickeln wollen. Sie übernehmen Verantwortung für die Gemeinschaft, für ihr Haus und ihre Umgebung. Sie kennen und unterstützen einander, sie organisieren sich selbst. Denn sie haben sich gegen ein Leben in anonymen Mehrfamilien- oder isolierten Einfamilienhäusern entschieden und stellen das gemeinschaftliche Wohnen ins Zentrum. Viel Leben bringen auch Gewerbe- und Kulturbetriebe, die unter dem Dach der Gesewo ihr Auskommen finden. Wohnen und arbeiten bei der Gesewo ist aktiv, lustvoll und engagiert.

Gemeinschaft und Solidarität

Lebendige und solidarische Hausgemeinschaften sind der Kern der Gesewo. Das Haus und seine Umgebung bilden die Bühne für das eigentliche Kunststück: Das Zusammenleben und die Atmosphäre im Haus. Die Gemeinschaft wird je nach Haus anders gelebt – sei es mit gemeinsamen Essen, mit einem Pétanque-Turnier, mit

Filmabenden oder Sommerfesten. Die Bewohnerinnen und Bewohner bestimmen miteinander den Grad an Gemeinschaft in ihrem Hause.

Gemeinschaft bedeutet auch Solidarität. Im Alltag kann dies die unkomplizierte Nachbarschaftshilfe sein: Von der Behebung eines Computerproblems über eine kleine Reparatur bis hin zu einem entlastenden Gespräch. Bei finanziellen Engpässen können die Solidaritätsfonds der Gesewo aushelfen.

Gemeinschaft und Solidarität sind die Grundpfeiler des Wohnens in einem Gesewo-Haus. Unterstützung bei Gemeinschaftsprozessen oder bei Konflikten ist mit der genossenschaftsinternen Fachstelle gewährleistet.

Zusammen Verantwortung tragen

Das selbstbestimmte gemeinsame Leben gelingt dank den Männern, Frauen, Kindern, die in den Häusern wohnen und sich engagieren. Dies ermöglicht einen Mittelweg zwischen mieten und besitzen: genossenschaftliches Wohnen mit hoher Wohn- und Lebensqualität. So entwickeln die einzelnen Hausgemeinschaften beispielsweise ihre Hausregeln selbst, verteilen die nötigen Aufgaben und wählen gemeinsam neue Mieterinnen und Mieter aus. Auch sind sie verantwortlich für Unterhalt und Hauswartarbeiten wie kleinere Reparaturen, Reinigungs- oder Umgebungsarbeiten. Die Bewohnerinnen und Bewohner organisieren sich dafür in einem Hausverein mit Vorstand, Arbeitsgruppen und Revision.



Die passende Wohnform

Die Gesewo unterstützt verschiedene Wohnkonzepte. Sie setzt sich mit neuen Wohnformen auseinander und engagiert sich aktiv dafür. Neben hochwertigen und modernen Wohnungen kann die Gesewo auch günstige und einfache Wohnlösungen, Grosswohnungen für Wohngemeinschaften, Einzimmer- und natürlich Familienwohnungen anbieten. In grösseren Siedlungen bieten die subventionierten Wohnungen Gewähr für erschwinglichen, lebenswerten Wohnraum für Menschen mit tieferen Einkommen. Dies fördert Integration und Durchmischung. Jede und jeder kann bei der Gesewo so leben, wie es ihr oder ihm behagt.

Die Gesewo gestern, heute und morgen – partizipativ aufgestellt seit Beginn

1992 wurde in Winterthur Hegi die Sagi Hegi als erste Siedlung bezogen. Neue Häuser und Siedlungen kamen laufend dazu: Kleinere und grosse, historische Arbeiterhäuser, moderne Bauten wie die Giesserei oder das EinViertel. 2020 gehörten siebzehn Häuser mit 374 Wohnungen und 23 Gewerbe- und Kulturbetrieben zur Gesewo.

Wohnen bei der Gesewo hat Zukunft. Die Genossenschaft ist offen für neue Projekte, Gruppen und Wohnformen. Sie bietet Hand für Projekte, die genau die richtigen für die jeweiligen Orte und Menschen sind. Die partizipative Erarbeitung und Umsetzung dieser Projekte zusammen mit allen Stakeholdern ist und war schon immer ein Grundanliegen der Gesewo. Dazu arbeitet sie eng mit ihren strategischen Partnern zusammen und pflegt ihr Netzwerk mit Mietenden, Behörden und Politik, Baupartnern und Lieferanten aktiv.

Nachhaltig wohnen, gesund finanziert

Mieterinnen und Mieter bringen einen ansehnlichen Teil der Eigenmittel selber auf. Neben den Genossenschaftsanteilen von 2'000 Franken beteiligen sie sich mit einem zinslosen Darlehen. Die Mietzinsen sind kostendeckend, die Genossenschaft ist nicht gewinnorientiert. Zudem investieren Genossenschaftsmitglieder oder Dritte mit attraktiv verzinsten Darlehen in die Gesewo.

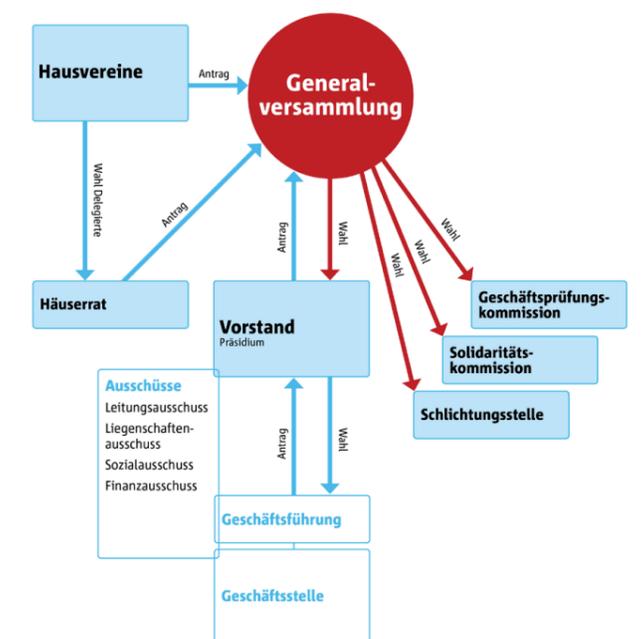
Firmen, die für die Gesewo bauen, sind professionell und oft lokal verankert. Bei der Auswahl der Firmen



achtet die Genossenschaft, neben finanziellen Aspekten, auch auf die Kompatibilität in punkto sozialen, ethischen und ökologischen Standards.

Professionelle Organisation

Der Vorstand, bestehend aus Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Fachpersonen, führt die Genossenschaft strategisch. Eine Geschäftsstelle mit zehn Mitarbeitenden unterstützt Vorstand und Hausgemeinschaften in den Bereichen Vermietung, Bau und Unterhalt, Finanzen, Gemeinschaftsentwicklung und Kommunikation.



Organigramm der Gesewo

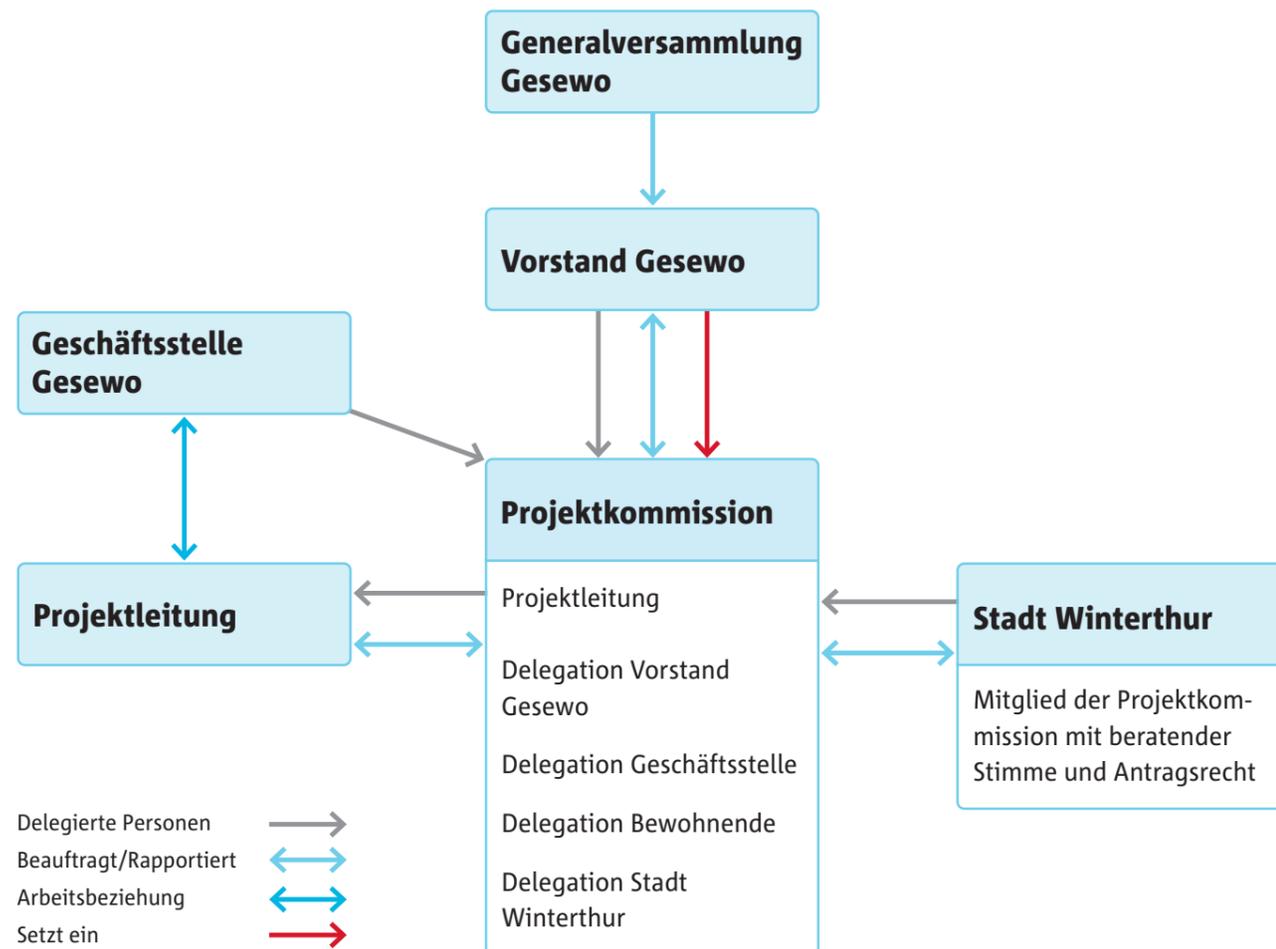
Breit abgestützt und entscheidungsfähig.

Projektorganisation

Jedes grössere Bauvorhaben der Gesewo wird durch eine breit abgestützte Projektkommission, in der alle relevanten Stakeholder Platz finden, begleitet und unterstützt. Diese Kommission stellt sicher, dass die Ziele der Genossenschaft, die Anliegen des Betriebs, die Wünsche der Mieterinnen und Mieter, die Empfehlung der Planer, die Auflagen der Behörden sowie die gesetzlichen Bestimmungen in ein ausgewogenes Ganzes einfließen. Die Planungskommission verfügt des Weiteren über die nötigen Entscheidungskompetenzen und ist eingebettet in ein etabliertes Konstrukt (siehe Organigramm).

Alle Gesewo-Bauprojekte sind zweigleisig aufgestellt: Bau- und Sozialprojekt sollen sich Hand in Hand weiterentwickeln und gemeinsam ein stimmiges Ganzes ergeben.

Der Vorstand der Gesewo behält sich vor, für den Abschluss des Baurechtsvertrags einen Entscheid der Generalversammlung einzuholen. Diese kann ausserordentlich einberufen werden. Sie muss 20 Tage im Voraus den Genossenschafterinnen und Genossenschafter mitgeteilt werden.



Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft.

Nachhaltigkeit à la Gesewo

Bereits in den Statuten der Gesewo sind soziale und ökologische Ziele erwähnt. So strebt die Gesewo einen tiefen Energieverbrauch, eine geringe Umweltbelastung bei Bau und Betrieb, ein gesundes Wohnklima, eine hohe Nutzungsdichte als statuarisch festgelegte ökologische Ziele an. Auch statuarisch festgehalten ist das Streben nach lebendigen und solidarischen Hausgemeinschaften mit hoher Eigenverantwortung und Selbstbestimmung, ein gutes Zusammenleben im Quartier und günstige Mieten als Ziel.

Konkretisiert hat die Gesewo ihre ökologischen und sozialen Ziele, Werte und Haltungen mit ihrem Leitbild, welches unter Mitwirkung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter entstanden ist.



Ökologische Ziele und Nachhaltigkeit

Neben ökologischen Zielen legt die Gesewo Wert darauf, dass auch die ökonomische, soziale und kulturelle Nachhaltigkeit gewährleistet ist. Im Bereich Ökologie ist im Leitbild ein Rahmen abgesteckt, hier ein Auszug:

- Wir arbeiten mit Firmen zusammen, die ethisch, sozial und nachhaltig wirtschaften.
- Wir setzen uns ein für die langfristige Werterhaltung unserer Liegenschaften.
- Wir streben einen niedrigen Flächen- und Energieverbrauch pro Person an.

Ökologie ist ein aktueller Schwerpunkt der Gesewo. Vorstand und Geschäftsstelle erarbeiten – unter Mitwirkung der Hausvereine der Gesewo – die ökologischen Grundsätze für die Liegenschaften. Ziel ist, einen tragfähigen Konsens innerhalb der Genossenschaft zu entwickeln, damit Zielkonflikte von ökologischen Sanierungen und günstigem Wohnen vermindert werden. Die Grundsätze orientieren sich auch an den Grundsätzen und der Systematik der SNBS (Standards für nachhaltiges Bauen Schweiz).

Bei der Architektur, bei Bau- und Renovationsprojekten achtet die Gesewo auf hochwertige Materialien und eine ökologische Bauweise. Aussenräume sollen vielfältig sein, einen Bezug zum Ort herstellen. Bei der Konzeption wird auf ein gelungenes Gleichgewicht zwischen Privatheit und Offenheit, sowie Durchlässigkeit in die Umgebung geachtet. Biodiversität und Platz für Mensch und Tier sind weitere wichtige Pfeiler bei der Planung von Aussenräumen.

Die neueren Liegenschaften der Gesewo sind autofrei gebaut und haben ein MinergieP-Label. Sie bieten eine hervorragende Infrastruktur für Velos mit Abstellplätzen, Ladeplätzen für E-Bikes oder Platz für Cargovelos oder verfügen über einen Mobility-Parkplatz. «Sharing», also das Teilen und Ausleihen von Gegenständen aller Art, wird in den Häusern ebenfalls rege betrieben. Die Giesserei organisiert zweimal jährlich ein Repair Café. In vielen Häusern wird das Ziel des niedrigen Flächen- und Energieverbrauchs mit Belegungsrichtlinien erfüllt.



Soziale Ziele: Dialog, Mitbestimmung und Menschen im Mittelpunkt

Bei der Gesewo stehen die Menschen im Mittelpunkt. Eine Vielfalt an Wohnformen soll ermöglichen, dass Menschen verschiedener Gesellschaftsschichten, finanzieller Möglichkeiten, unterschiedlicher Kulturen und mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen in einem Gesewo-Haus wohnen können.

Die Genossenschaft und ihre Mitglieder fördern die Gemeinschaften in den Häusern und genossenschaftsübergreifend. Sie bieten Hand, interessierte Menschen in den Gemeinschaften der Häuser zu integrieren. Der Austausch zwischen den Mitgliedern ist wichtig; er soll das Gefühl der Verbundenheit und Zusammengehörigkeit fördern.

Dialog und Mitbestimmung sind keine leeren Worte. Die Gesewo hat viel Knowhow und Erfahrung in den Bereichen Partizipation und Mitbestimmung. Sie erarbeitet viele Projekte partizipativ auf allen Ebenen der Genossenschaft.

Ebenfalls ein wichtiges Ziel ist das Engagement der Genossenschaft im Umfeld ihrer Häuser oder bei Themen, die die Gesewo als Wohnbaugenossenschaft betreffen. Sowohl die Häuser als auch die Organisation unterstützen und fördern Aktivitäten, welche die Ziele der Gesewo mittragen. So setzt sie sich für lebenswerte Nachbarschaften ein, unterstützt beispielsweise Massnahmen zur Verkehrsberuhigung oder mehr Velowegen, oder setzt sich allgemein für bezahlbaren Wohnraum ein.

Diese Ziele sind sowohl in den Statuten als auch im Leitbild der Gesewo festgehalten.

Soziales und ökologisches Handeln – die DNA der Gesewo

Soziale und ökologische Anliegen sind in der DNA der Gesewo angelegt; nichtsdestotrotz achtet sich auch auf ökonomische und kulturelle Nachhaltigkeit. Diese Werte lebt die Gesewo seit Jahren.

Finanzierungskonzept

Die Gesewo setzt beim Generationenhof Obertor auf einen einfachen Ausbaustandard. Das Projekt soll ökologische und soziale Massstäbe setzen. In einer ersten Annahme setzen wir Investitionen von grob 2,50 Mio. Franken ein, erwarten jedoch eher höhere Kosten.

Die Finanzierung orientiert sich an der Gesewo-Praxis, die sich typischerweise aus Genossenschaftsanteilen, Pflicht- und freien Darlehen sowie Hypotheken und Darlehen von Institutionen zusammensetzt.

Genossenschaftsanteil 1%: 25'000

Jedes Genossenschaftsmitglied bezahlt bei Eintritt 2000 Franken Genossenschaftsanteil.

Pflichtdarlehen, unverzinst, 10%: 250'000

Bewohner/innen bezahlen 10% der Anlagekosten ihrer Wohnung bei der Unterzeichnung des Reservations- oder Mietvertrags.

Freie Darlehen, verzinst, 10%: 250'000

Der Hausverein bringt als Gemeinschaft 10% der Anlagekosten auf. Dieser Bereich, der attraktiv verzinst wird, steht auch Drittpersonen offen, die nicht Genossenschaftsmitglied sind.

Banken und andere 79%: 1'975'000

Die Gesewo als Dachorganisation stellt die Restfinanzierung durch Hypotheken und Darlehen von Institutionen sicher.

Die 2.5 Mio Franken waren eine Schätzung der Stadt. Bereits im Bewerbungsverfahren sind wir von deutlich höheren Kosten ausgegangen und haben die Stadt auch darauf hingewiesen.

Investitionskosten Obertor: max. 2'500'000 Franken



Firmenkunden
Immobilien / Bau



Kontakt
Telefon
E-Mail
Adresse

Markus Ulrich
052 264 66 22
markus.ulrich@zkb.ch
Untertor 30
8401 Winterthur
Postfach, 8010 Zürich

Briefadresse

A-Post

Gesewo
Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen
Geschäftsstelle
Herr Jonathan Kischkel
Emil-Krebs-Gasse 10
8400 Winterthur

Winterthur, 7. Dezember 2022

Ihre Finanzierungsanfrage

Baurecht für Obertor Nr. 15 und 17a/17a1, 8400 Winterthur

Sehr geehrter Herr Kischkel

Gerne bestätigen wir Ihnen, dass wir Ihrer Finanzierungsanfrage zum Erwerb des oben erwähnten Baurechtes für das Obertor Nr. 15 und 17a/17a1 den Betrag von CHF 2'000'000.00 unter nachfolgenden Bedingungen entsprechen können:

- Die besprochenen Eigenmittel sind im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung und Hypothekergewährung vorhanden.
- Die Tragbarkeit ist auch dannzumal ausgewiesen.
- Die besprochenen Sicherstellungen können erbracht werden.

Gerne bestätigen wir hiermit, dass die Gesewo, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Winterthur zu unseren Kunden zählt. Die mit uns unterhaltene Geschäftsbeziehung ist einwandfrei.

Bei Fragen steht Ihnen Markus Ulrich, Direktwahl 052 264 66 22, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Zürcher Kantonalbank

Patrick Hubmann

Markus Ulrich

Zum Baurechtsvertrag

Die Gesewo ist an der nachhaltigen Ertüchtigung und dem langfristigen Betrieb von Liegenschaften interessiert. Auch für das Obertor schlagen wir eine sorgfältige Sanierung vor, die innerhalb der ersten gut sechzig Jahre nur punktuelle Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten erwarten lässt, beispielsweise Küchen, Bäder, Fenster, Böden. Gerade der unseres Erachtens initiale Sanierungsaufwand, also die nötige Eingriffstiefe am Obertor geht mit Kosten einher, die die Kostenmietzinse erst über die Jahre oder Jahrzehnte massgeblich unter das Niveau des freien Markts sinken lässt.

Wir sind daher an einem langfristigen Baurechtsverhältnis interessiert und schlagen daher 65 Jahre vor, ergänzt zum zwei echte Optionen um je 15 Jahre.

Weitere Einzelheiten des Baurechtsverhältnisses, wie die Kostenübernahme von Schadstoffsanierungen und Nutzungsrechte am Freiraum, möchten wir gerne persönlich mit der Stadt Winterthur ausloten.

Wir freuen uns auf die vertiefte Auseinandersetzung!

Der Baurechtsvertrag ist weniger Verhandlungssache als beim Projekt Wiesendangen, da die Stadt Winterthur über entsprechende Standards verfügt. Wir erachten ihn als ausgewogen und attraktiv.

Team Obertor:

Jonathan Kischkel
Geschäftsführer Gesewo
Diplom-Ingenieur Architekt TU/ETH
Projekt- und Arealentwickler
MBA Real Estate Management ZHAW

Peter Gröbly
Vorstandsmitglied Gesewo
Architekt
Schätzer SIV

Marianne Huber
Leiterin Kommunikation und Projekte
Tourismus- und PR-Fachfrau
CAS Kommunikationsmgmt. ZHAW

Yvonne Dünki
Vorstandsmitglied Gesewo
MAS Kulturmanagement ZHAW

Gesewo Genossenschaft
Emil-Krebs-Gasse 10
8400 Winterthur
Telefon 052 242 05 38
info@gesewo.ch, www.gesewo.ch

Kontakt:
Jonathan Kischkel, Geschäftsführer
052 235 03 15
jonathan.kischkel@gesewo.ch

Bei Fragen bitte melden!



Bildquellen

Seite 1, Titelseite: Kurt Lampart
Seite 2: Urs Schönenberger
Seite 4: Stadt Winterthur
Seite 12: Thomas Aus der Au
Seite 16: Susanne Grasser

Seite 17: Kurt Lampart
Seite 20: Miriam Flückiger
Seite 21: Kurt Lampart
Seite 28: zimmermannfotografie
Seite 32, hintere Umschlagseite: Susanne Grasser
Alle Plandarstellungen: SKOP Architektur & Städtebau
Alle übrigen Bilder: Gesewo