



Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA, Zürich  
**Mehrgenerationenhaus «Giesserei»**  
**Wohnen im Herbst V – Generationen-Wohnen**  
Architekturforum Oberösterreich, Linz 2019

# Mehrgenerationenhaus Giesserei Winterthur

Bauherrschaft: Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen  
Projektwettbewerb 2009

Projektierung und Realisierung 2010 – 2013

Architekturpreis Kanton Zürich, Nominierung, 2016

Prix Lignum, Silber national und Gold Region Nord, 2015

Auszeichnung des Sia «umsicht – regards – sguardi», Zürich, 2014

Hans-Sauer-Preis, München, Nomination, 2014

Prozess

# Initial

## **wohnen in der zweiten lebenshälfte**

veränderte lebensumstände + neue interessen  
= neue wohnbedürfnisse:

## **wohnprojekt in winterthur**

neue lebensform im

## **mehr-generationen-haus**

einzelpersonen + paare, die auch mit jüngeren bewohnern  
+ kindern in der gleichen wohnsiedlung leben möchten,  
sind herzlich eingeladen, bei der konzept + projekt-planung  
von anfang an dabei zu sein.

[info@woodarc.ch](mailto:info@woodarc.ch) + tel. 052 212 11 22 (h. suter)

# Ziele

- Wohnen für alle Generationen und Lebensphasen
- ausgewogener Generationenmix 0-99
- Abbild der Demografie der Schweiz
- Selbstverwaltung und Partizipation
- Kostenmiete

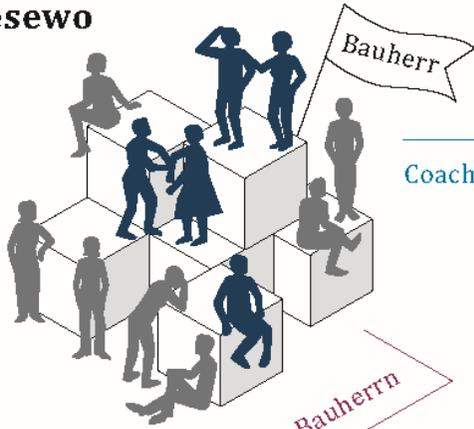
# Ablauf

- 1987 Aufgabe Produktion Sulzer-Areal Oberwinterthur
- 2002 Kantonale Richtplanung: Aufwertung Zentrumsgebiet
- 2001–06 Masterplan Hybrid-Cluster Regelwerk
  
- 2005 Idee von Hans Suter
- 2006 Gründung des Vereins „Mehrgenerationenhaus“
- 2009 Projektwettbewerb selektiv unter 12 Architekten
- 2010 Dezember, Baubewilligung
- 2011 April, Grundsteinlegung
- 2013 Sommer, Bauvollendung und Übergabe

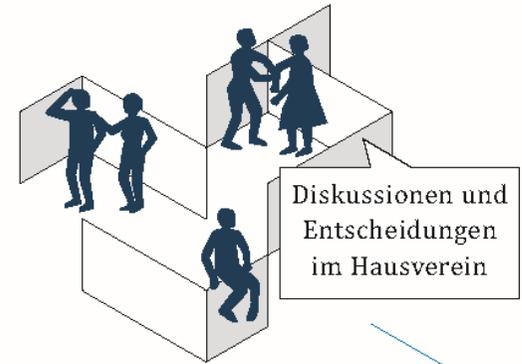
# Programm

- Vielfältige Wohnungsgrössen (Wohnjoker, Grosswohnungen)
  - 7% Publikumsorientierte Nutzungen im EG (PONF)
  - Autoarm (0.2 PP/WHG)
  - 1 Veloabstellplatz pro Zimmer
  - 6-geschossiger Holzbau
- 
- > Minergie-P Eco
  - > Nachhaltigkeit: Gesellschaft – Umwelt – Wirtschaftlichkeit

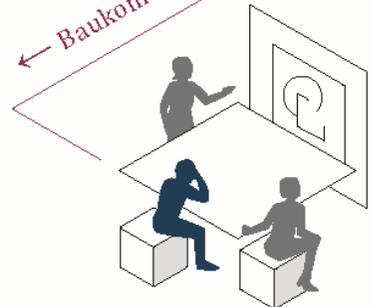
**Gesewo**



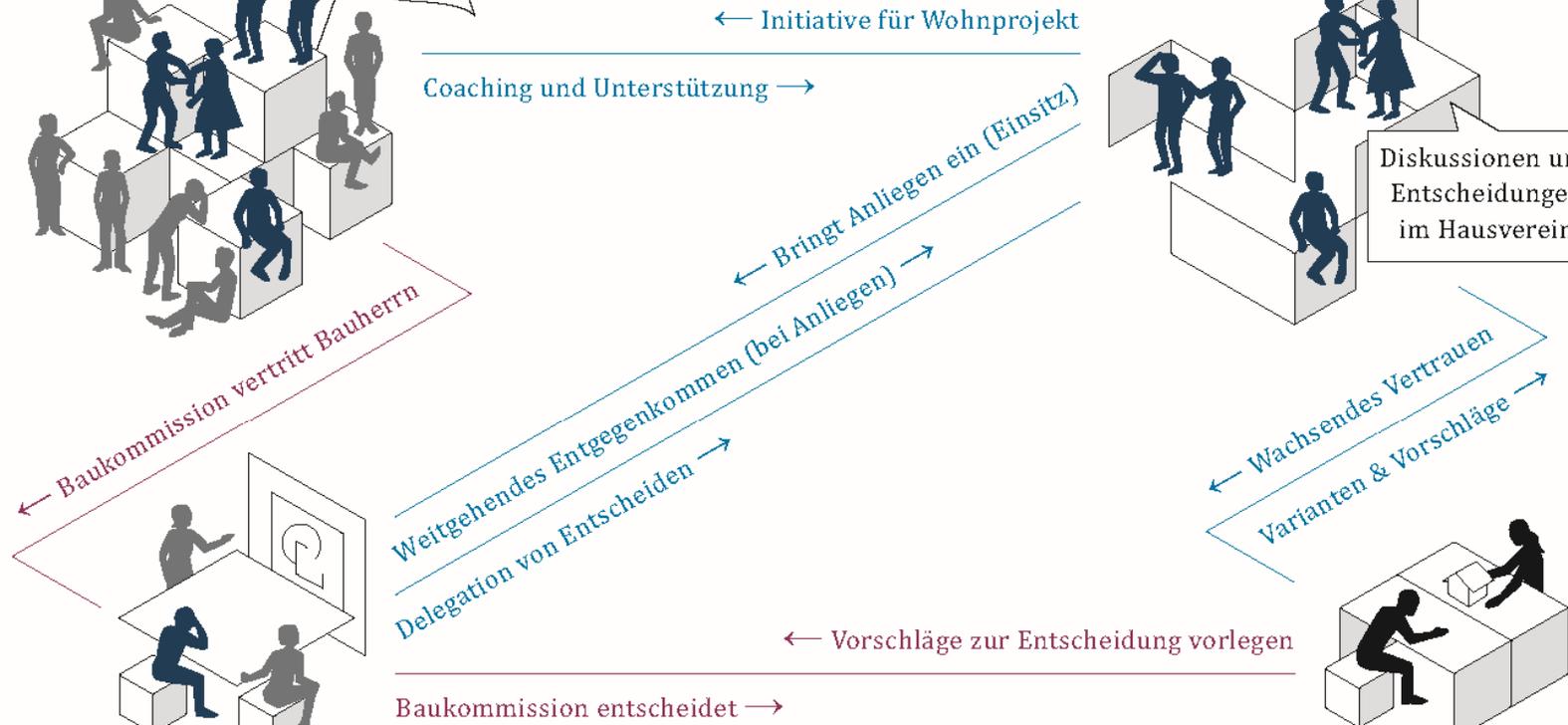
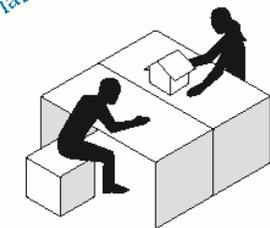
**Hausverein**



**Baukommission**



**Architekten**



# Finanzierung

Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen als Eigentümer  
> Das Mehrgenerationenhaus ist die grösste selbstverwaltete  
Wohnsiedlung der Schweiz

Finanzierung

Darlehen Bewohner: 10%

Andere Darlehen: 10 %

Eigenmittel der Bewohner (10% Pflicht, 10% frei)

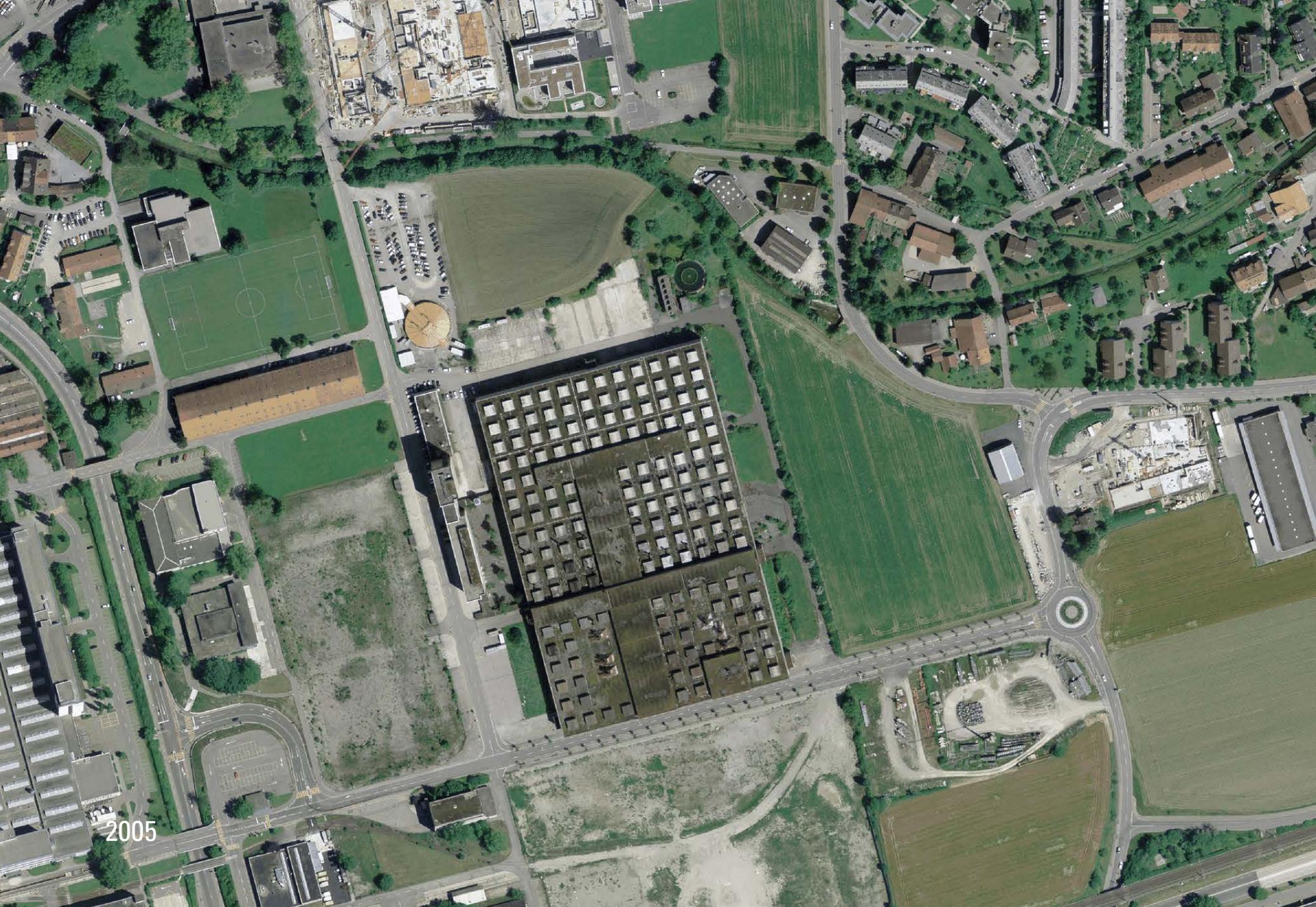
Pflichtdarlehen Joker-Zimmer 36m<sup>2</sup>: CHF 20'000

Pflichtdarlehen 9-Zimmerwohnung 374m<sup>2</sup>: CHF 210'000

Hypothekarkredite 75%

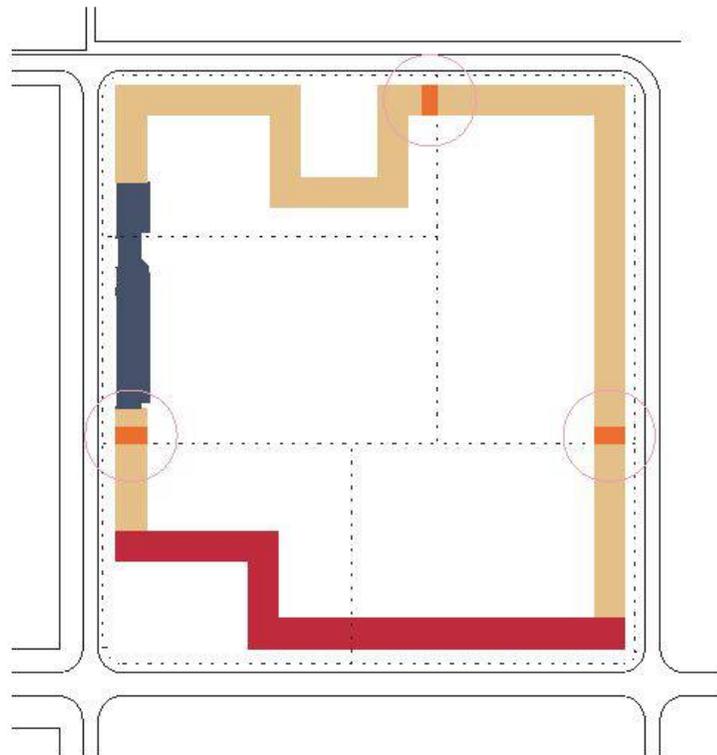
Eigenkapital 2%

Projekt



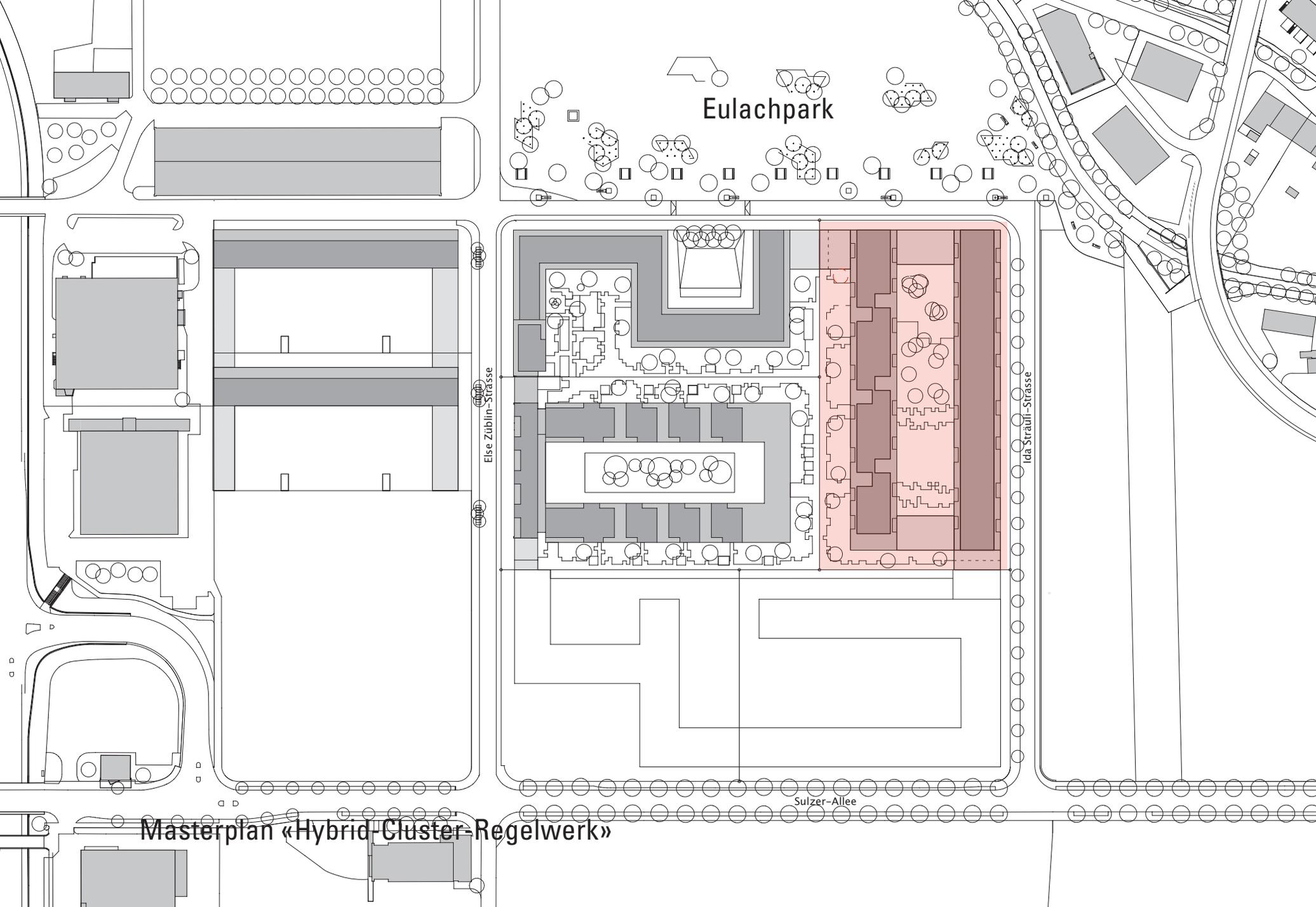
2005





- Zwischengebäude:**  
 mind. 1,5 Geschosse, max. 2 Geschosse
  
- Basiszonen:**  
 h max = 21,5 m; h min. 1,5 Geschosse,  
 Bautiefe min. 7 m
  
- Maximalzonen:**  
 zonengemässe Maximalgeschosszahl  
 (inkl. Arealbonus)

«Hybrid-Cluster-Regelwerk»



Eulachpark

Eise Züblin-Strasse

Ida Strauß-Strasse

Sulzer-Allee

Masterplan «Hybrid-Cluster-Regelwerk»

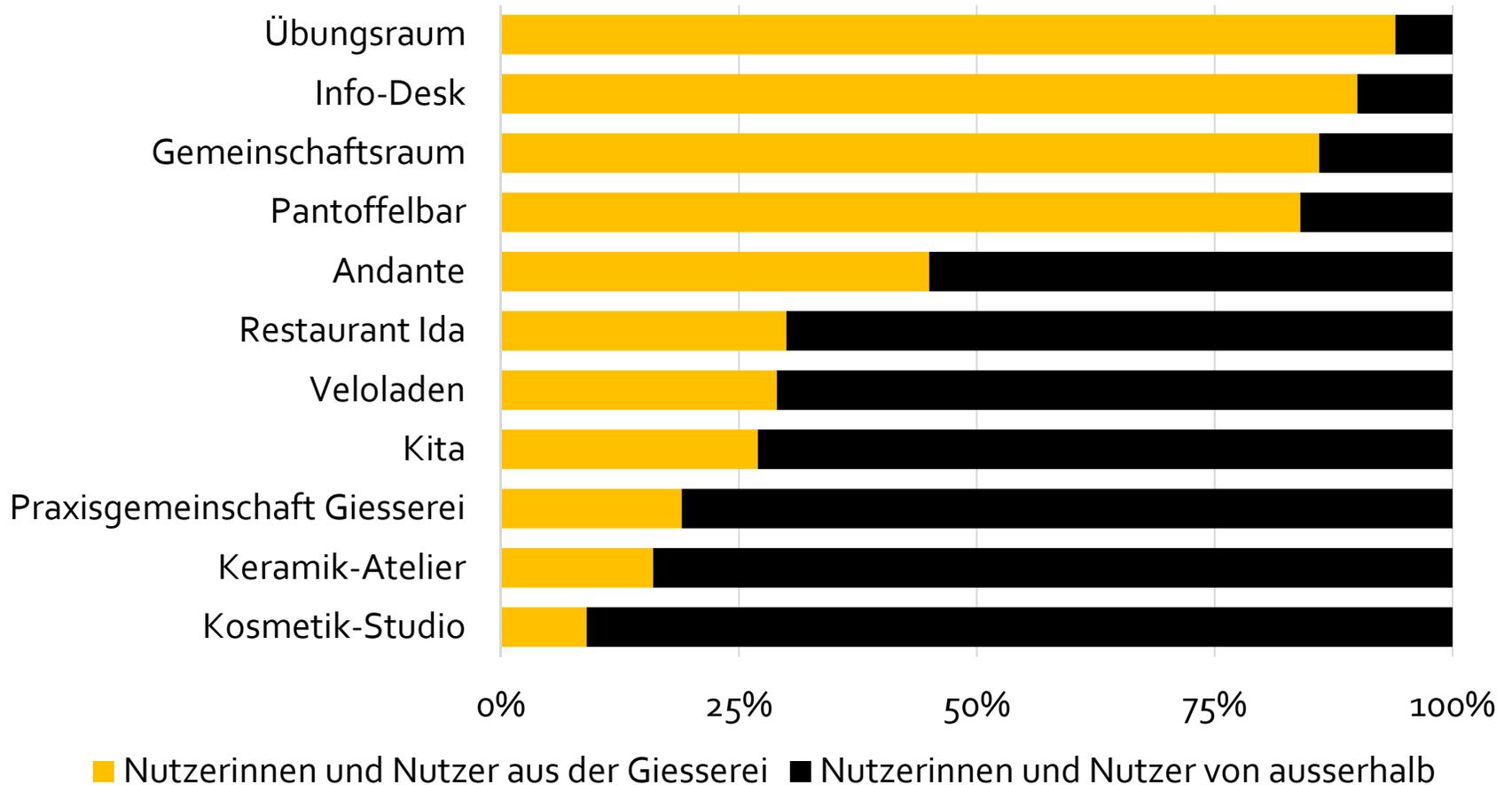


Erdgeschoss: publikumsorientierte Nutzungen

# Nutzungen

- 151 Wohnungen – 4 Wohnateliers, 6 Jokerzimmer
- Restaurant, Bibliothek, Pantoffelbar
- Infodesk, Saal und Gemeinschaftsraum
- 1 Kindertagesstätte, Musikschule
- 1 Tageszentrum für Hirnverletzte
- 1 Pflegewohngruppe
- 1 TCM-Praxis
- 1 Veloladen
- 2 Waschsalons, 3 Werkstätten
- 577 Velostellplätze
- 61 Parkplätze davon 30 Mietparkplätze

Die Gemeinschaftsräume gehören den Bewohnenden, die Gewerbler holen Stadt- und Quartierbevölkerung in das Mehr-Generationen-Haus.



Quelle: Joëlle Zimmerli, Giesserei, das Mehr-Generationen-Haus, Begleitstudie 2014–16



glessere

saal



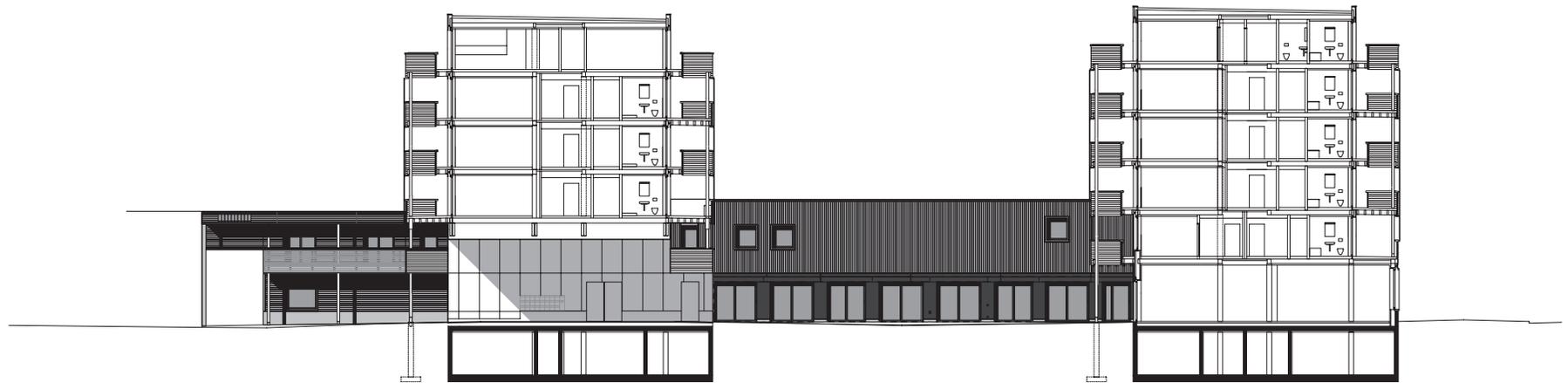
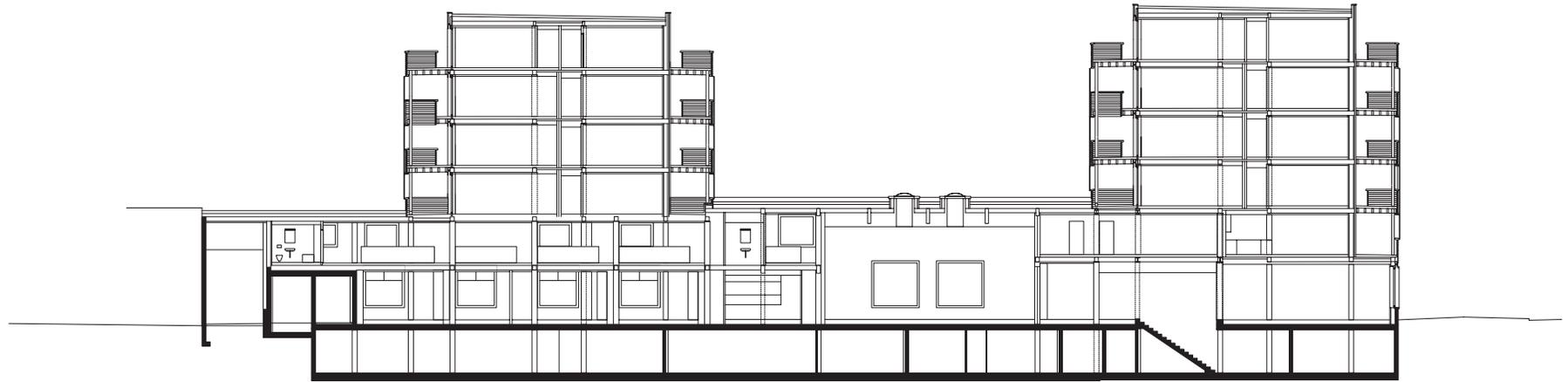
giesserei

saal



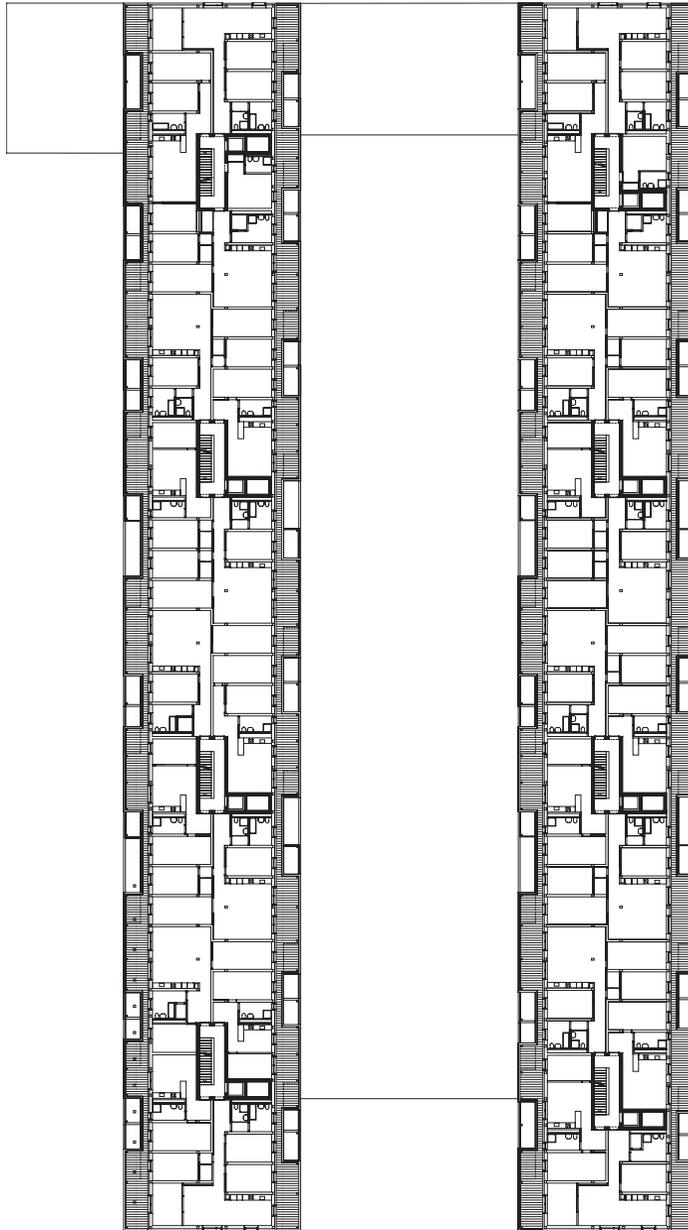






Querschnitte



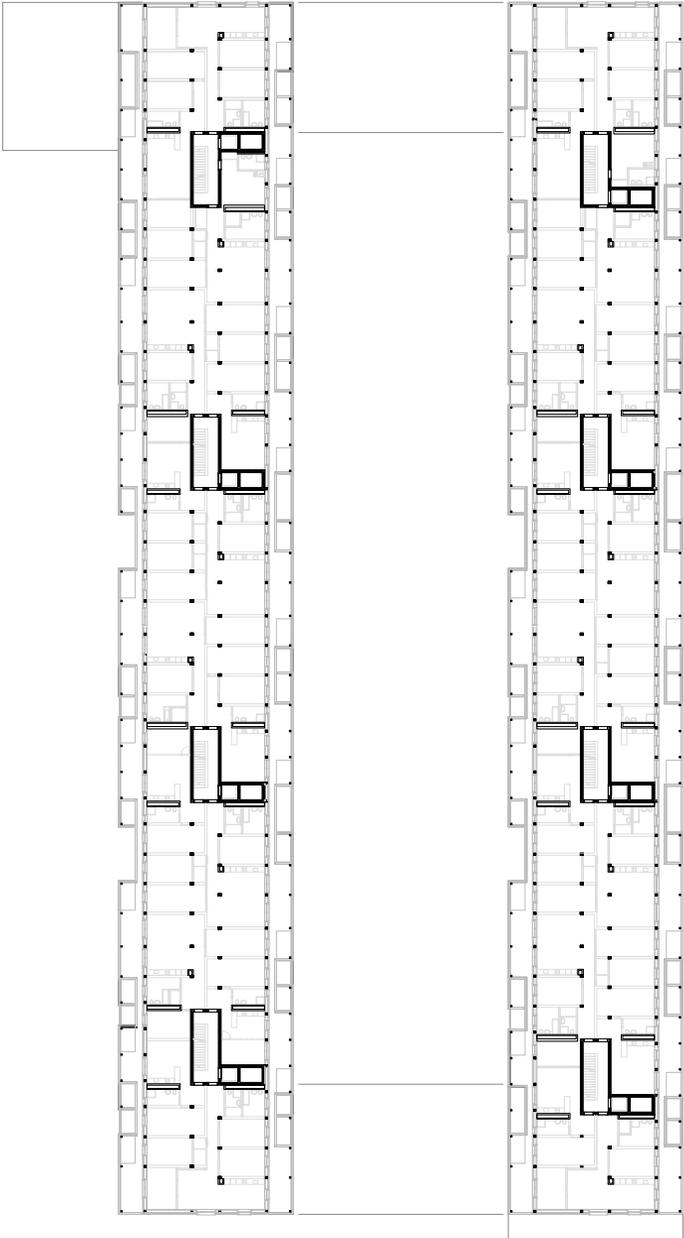


3. Obergeschoss

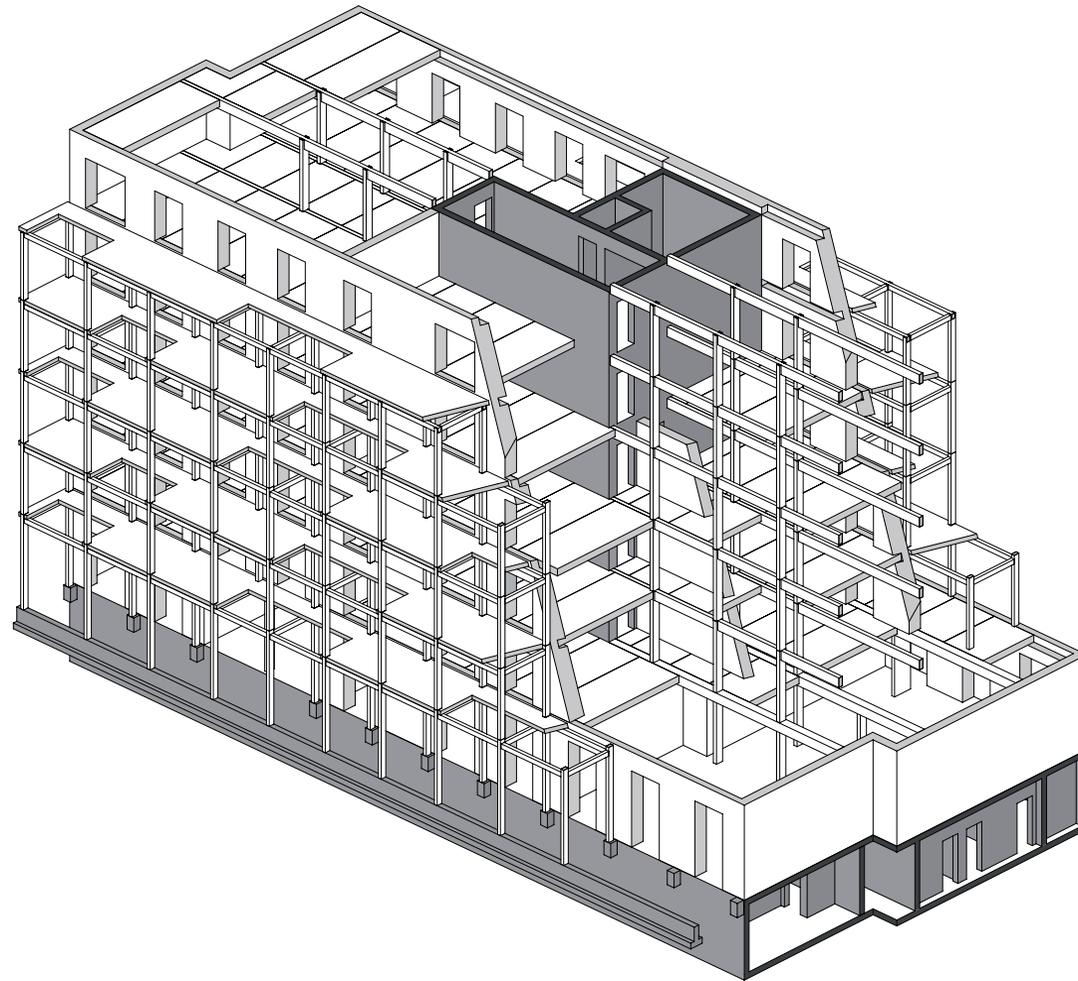


5. Obergeschoss

Struktur







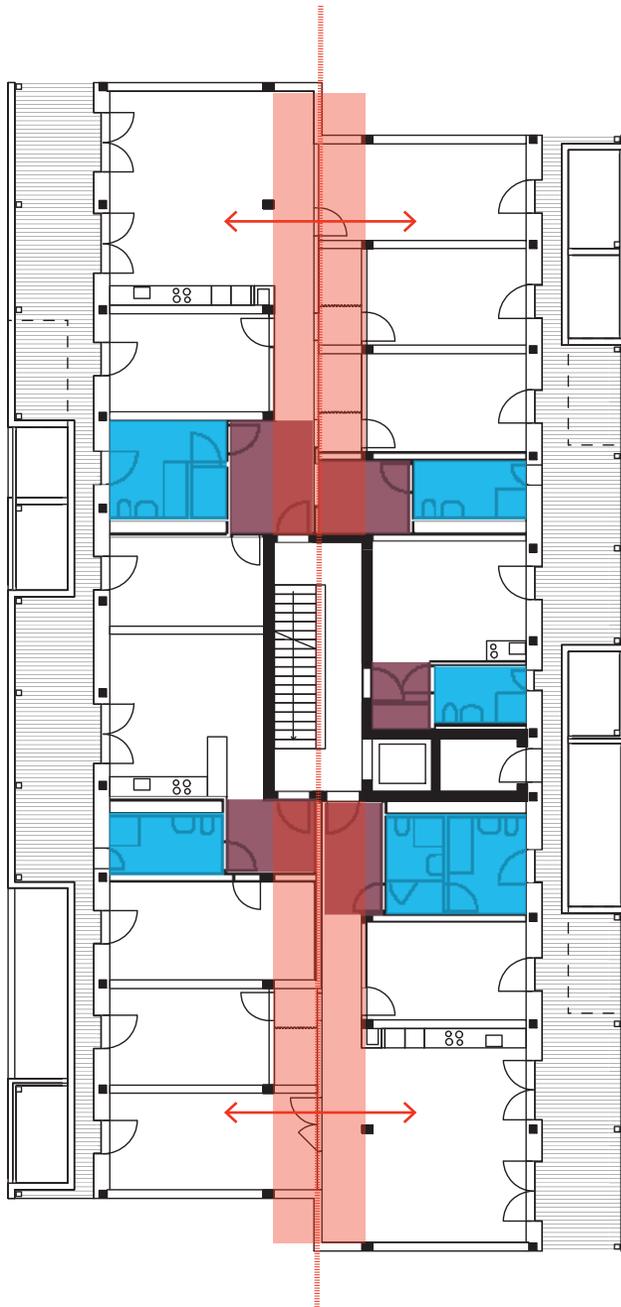
Tragstruktur











Modulares System

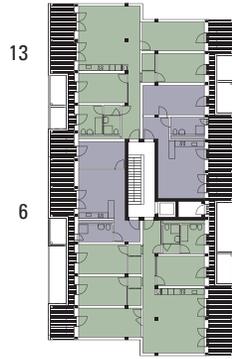
	Joker-Zimmer	1, 65		4½ Zimmer-Wohnung	8, 13, 14, 46, 47, 71
	1½ Zimmer-Wohnung	5, 66, 69		5½ Zimmer-Wohnung	16, 67, 70
	2½ Zimmer-Wohnung	6, 49		6½ Zimmer-Wohnung	17, 68
	3½ Zimmer-Wohnung	7, 20, 39, 50, 54, 72		10 Zimmer-Wohnung	19



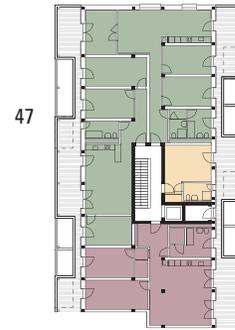
MODUL a 1.2



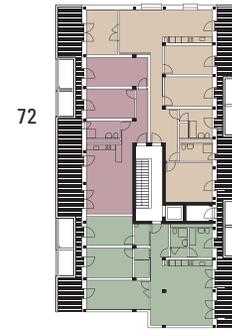
MODUL a 2



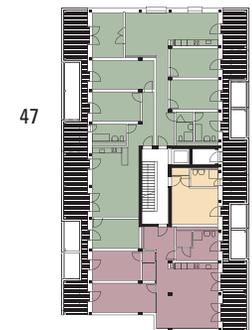
MODUL a 1



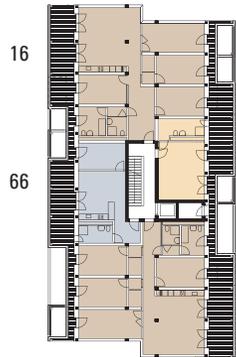
MODUL b 1.1



MODUL b 1.2



MODUL b 2



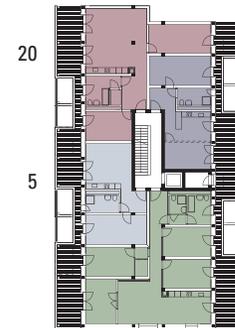
MODUL a 3.2



MODUL a 4.1



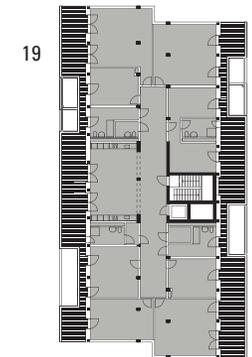
MODUL a 4.2



MODUL d 1



MODUL c 1



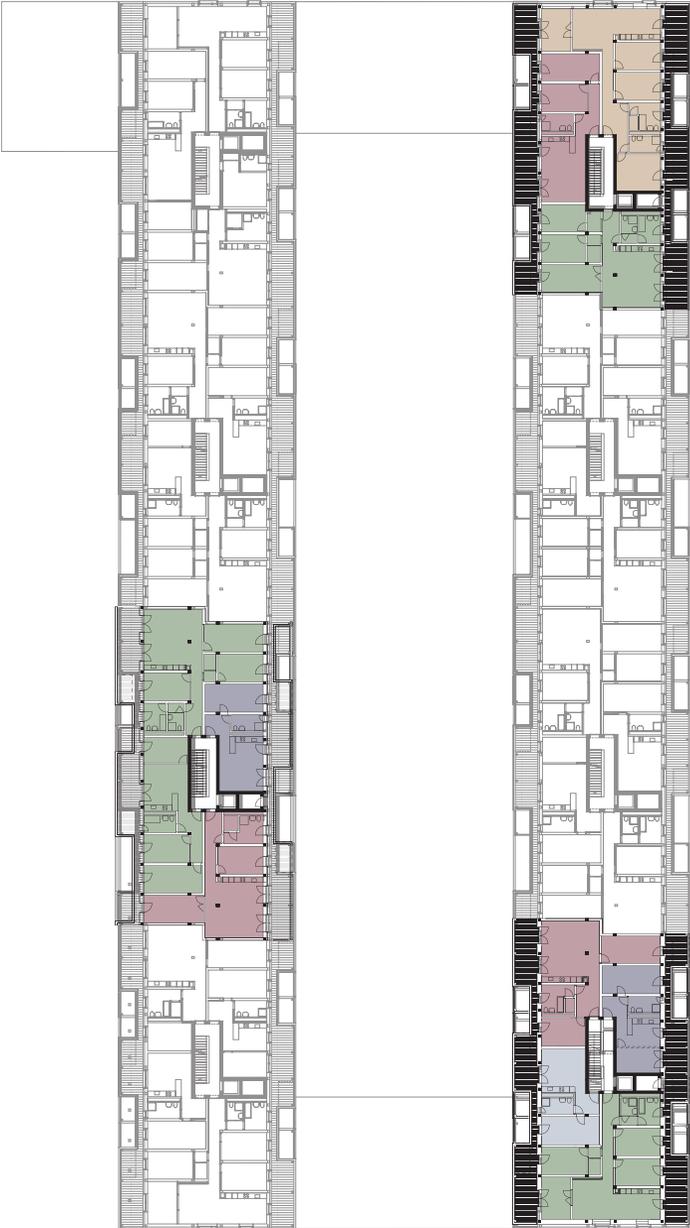
MODUL a 5

# Modulares System

Modulares System



Modulares System

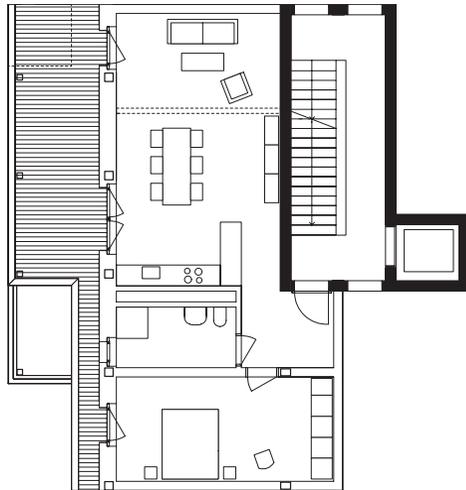




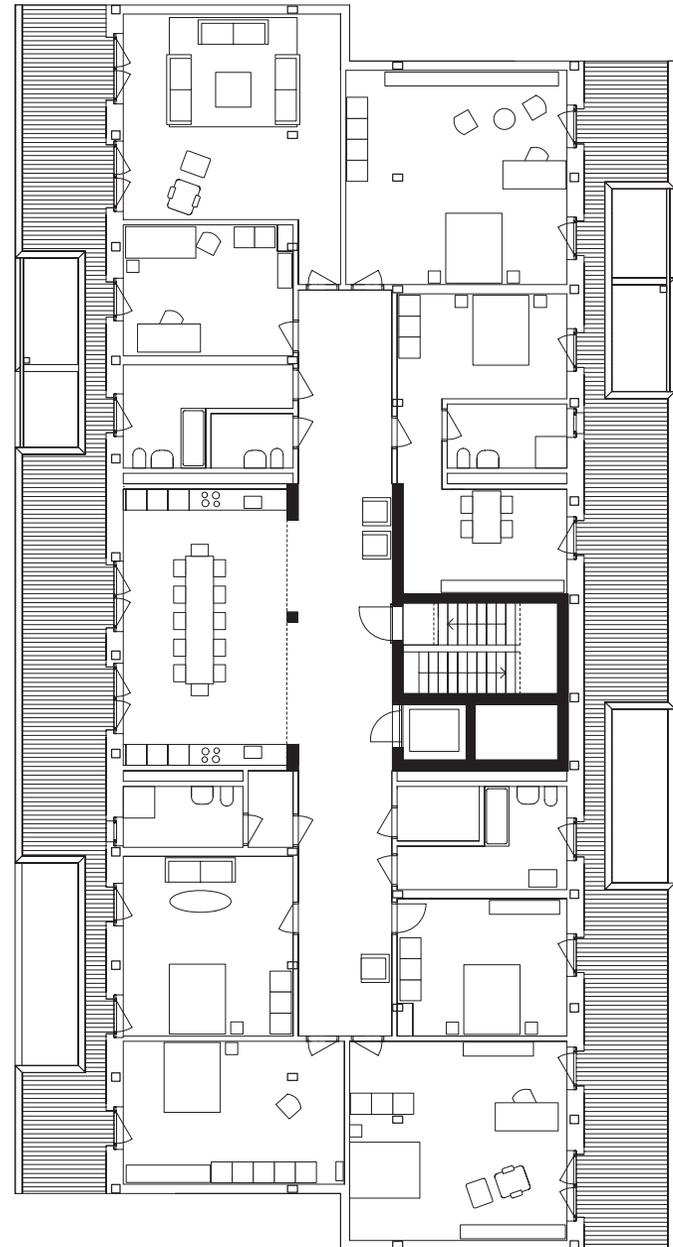




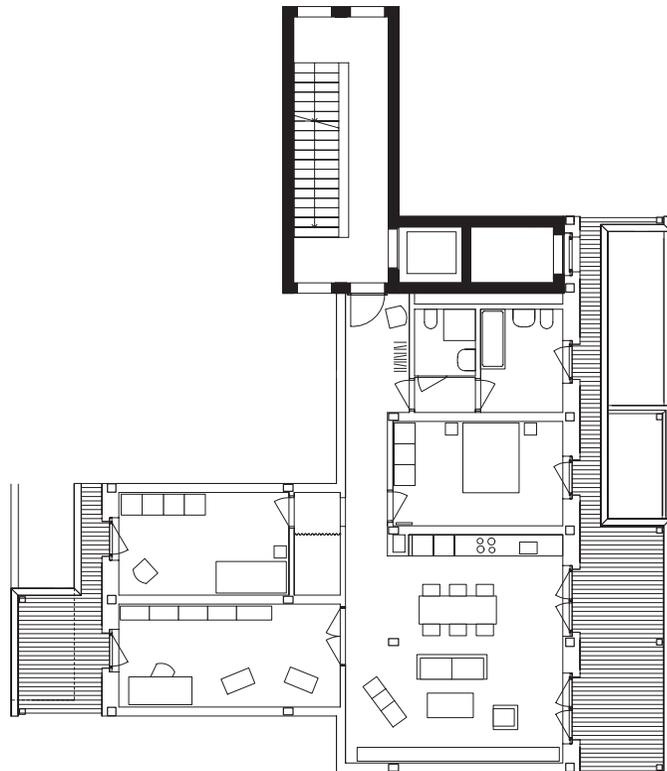
Typ 6  
2½ Zimmer  
67,8 m<sup>2</sup>



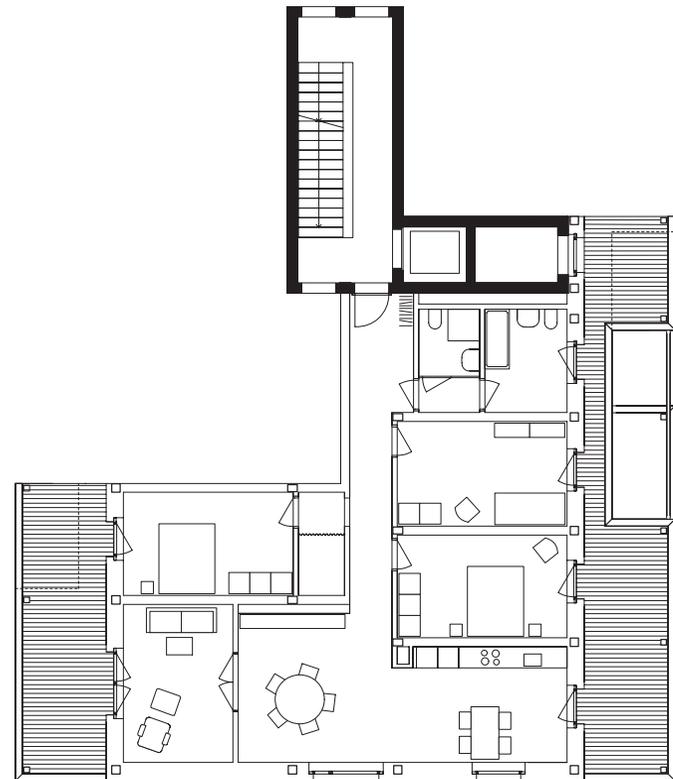
Typ 19  
10 Zimmer  
373,8 m<sup>2</sup>



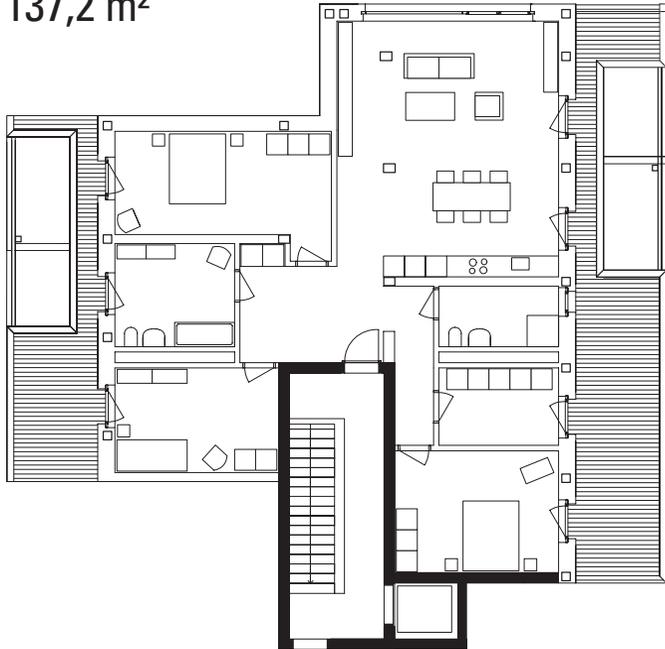
Typ 13  
4½ Zimmer  
115,0 m<sup>2</sup>



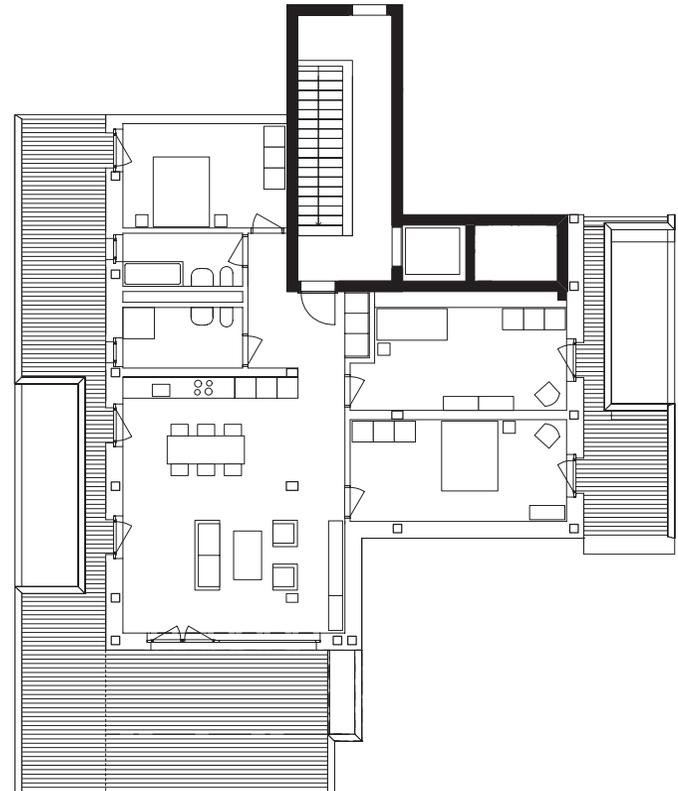
Typ 14  
5 Zimmer  
122,2 m<sup>2</sup>



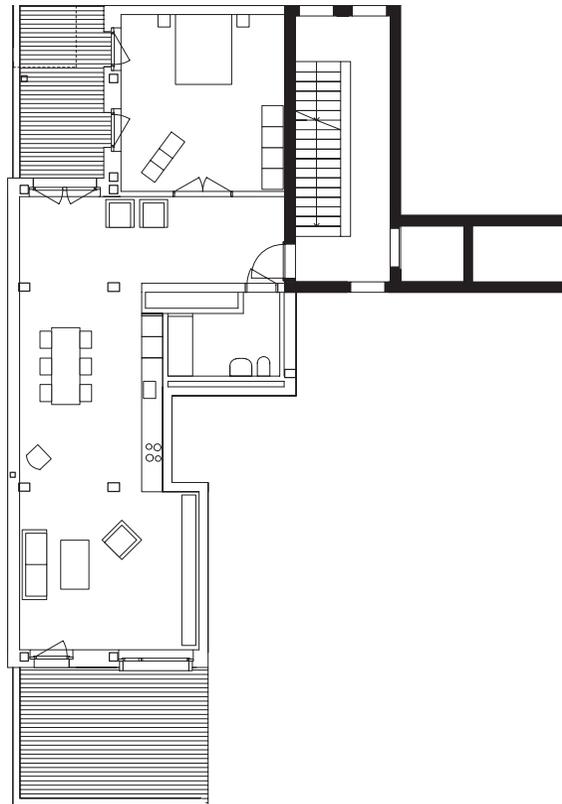
Typ 23  
4½ Zimmer  
137,2 m<sup>2</sup>



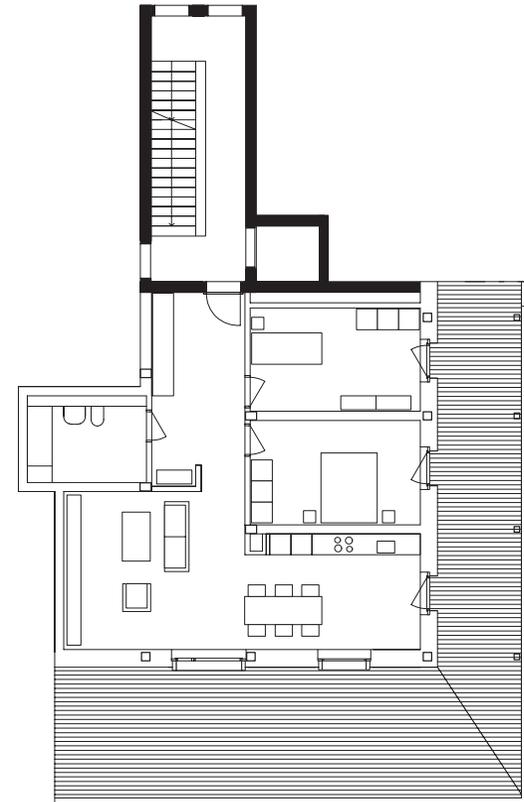
Typ 24  
4½ Zimmer  
117,0 m<sup>2</sup>

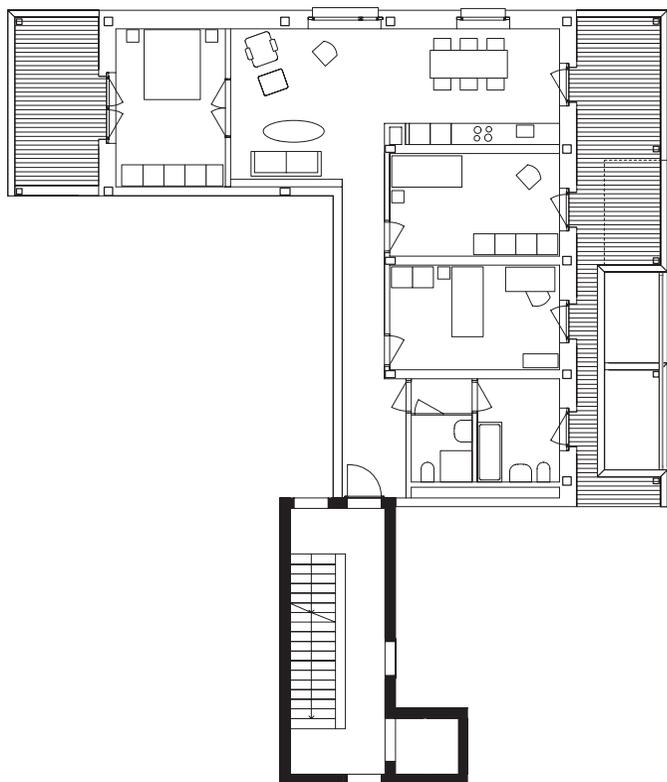


Typ 35  
2½ Zimmer  
96,4 m<sup>2</sup>

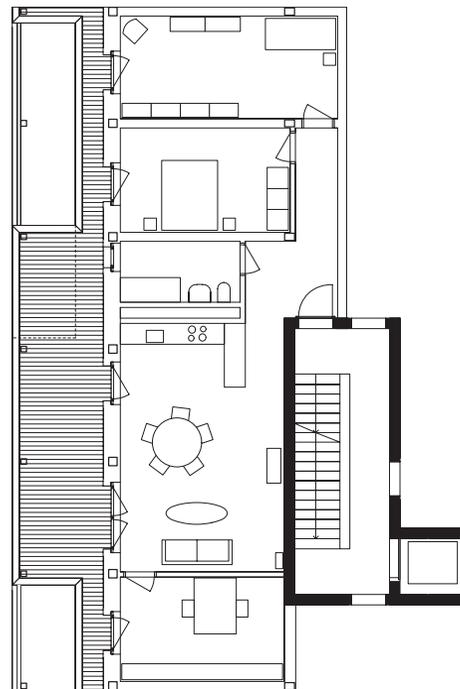


Typ 36  
3½ Zimmer  
91,3 m<sup>2</sup>



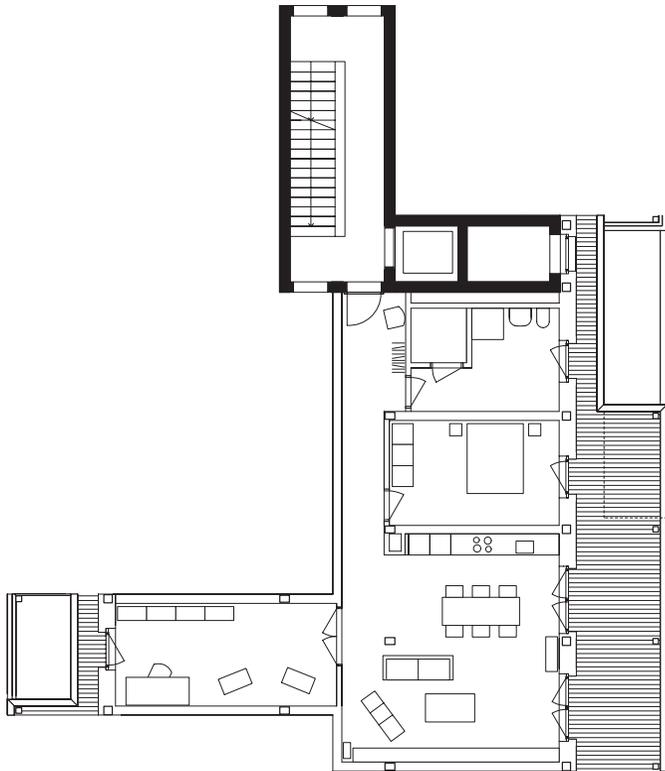


Typ 46  
4½ Zimmer  
104,1 m<sup>2</sup>

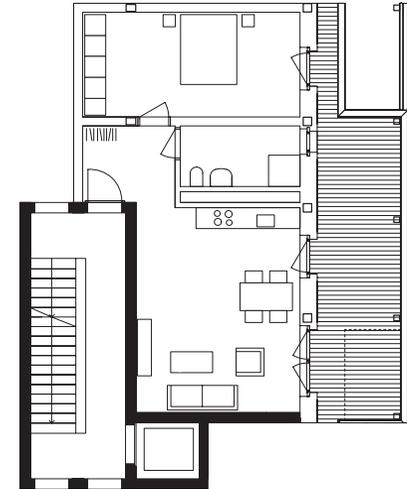


Typ 47  
4½ Zimmer eco  
96,7 m<sup>2</sup>

Typ 39  
3½ Zimmer  
96,8 m<sup>2</sup>



Typ 49  
2 Zimmer eco  
58,5 m<sup>2</sup>



## Details zur Wohnung Nummer **2371**



**Wohnung ist bereits VERMIETET!**

- **Typ 67**
- Grösse: **5½-Zimmer**
- Nettowohnfläche: **134 m<sup>2</sup>**  
(Netto = ohne die von den Zwischenwänden belegte Fläche)
- Nettomiete: **Fr. 2'146.-/Monat**
- Pflichtdarlehen: **Fr. 70'000.-**
- Nebenkosten:
  - Allgemeine Nebenkosten (akonto): **Fr. 321.-/Monat**  
für Fernwärme, Wasser, Lüftung (Ventilatorstrom, Unterhalt), Serviceabos (Lifte, Waschmaschinen), Allgmeinestrom, Gemeinschaftsräume, etc.  
(**nicht** enthalten sind Strom und Abfall, welche direkt vom Stadtwerk in Rechnung gestellt werden)
  - Solidaritätsfonds Gesewo: **Fr. 10.-/Monat**
- Stockwerk: **3. OG**
- Gebäude: **Westflügel**

## Details zur Wohnung Nummer **2441**



**Wohnung ist bereits VERMIETET!**

- **Typ 07**
- Grösse: **3½-Zimmer**
- Nettowohnfläche: **86 m<sup>2</sup>**  
(Netto = ohne die von den Zwischenwänden belegte Fläche)
- Nettomiete: **Fr. 1'625.-/Monat**
- Pflichtdarlehen: **Fr. 48'000.-**
- Nebenkosten:
  - Allgemeine Nebenkosten (akonto): **Fr. 209.-/Monat**  
für Fernwärme, Wasser, Lüftung (Ventilatorstrom, Unterhalt), Serviceabos (Lifte, Waschmaschinen), Allgmeinestrom, Gemeinschaftsräume, etc.  
(**nicht** enthalten sind Strom und Abfall, welche direkt vom Stadtwerk in Rechnung gestellt werden)
  - Solidaritätsfonds Gesewo: **Fr. 10.-/Monat**
- Stockwerk: **4. OG**
- Gebäude: **Ostflügel**

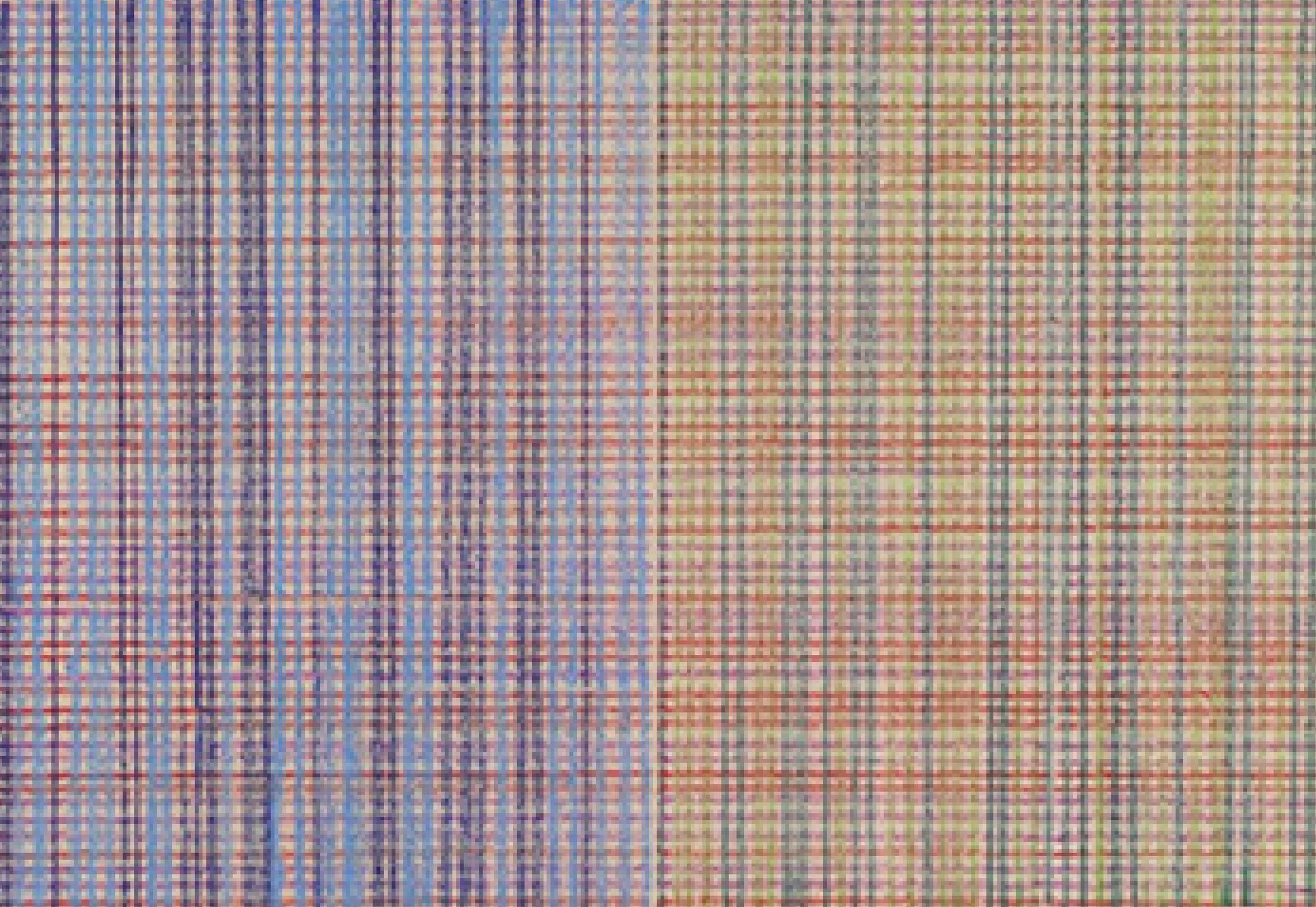


## Details zur Wohnung Nummer 2211

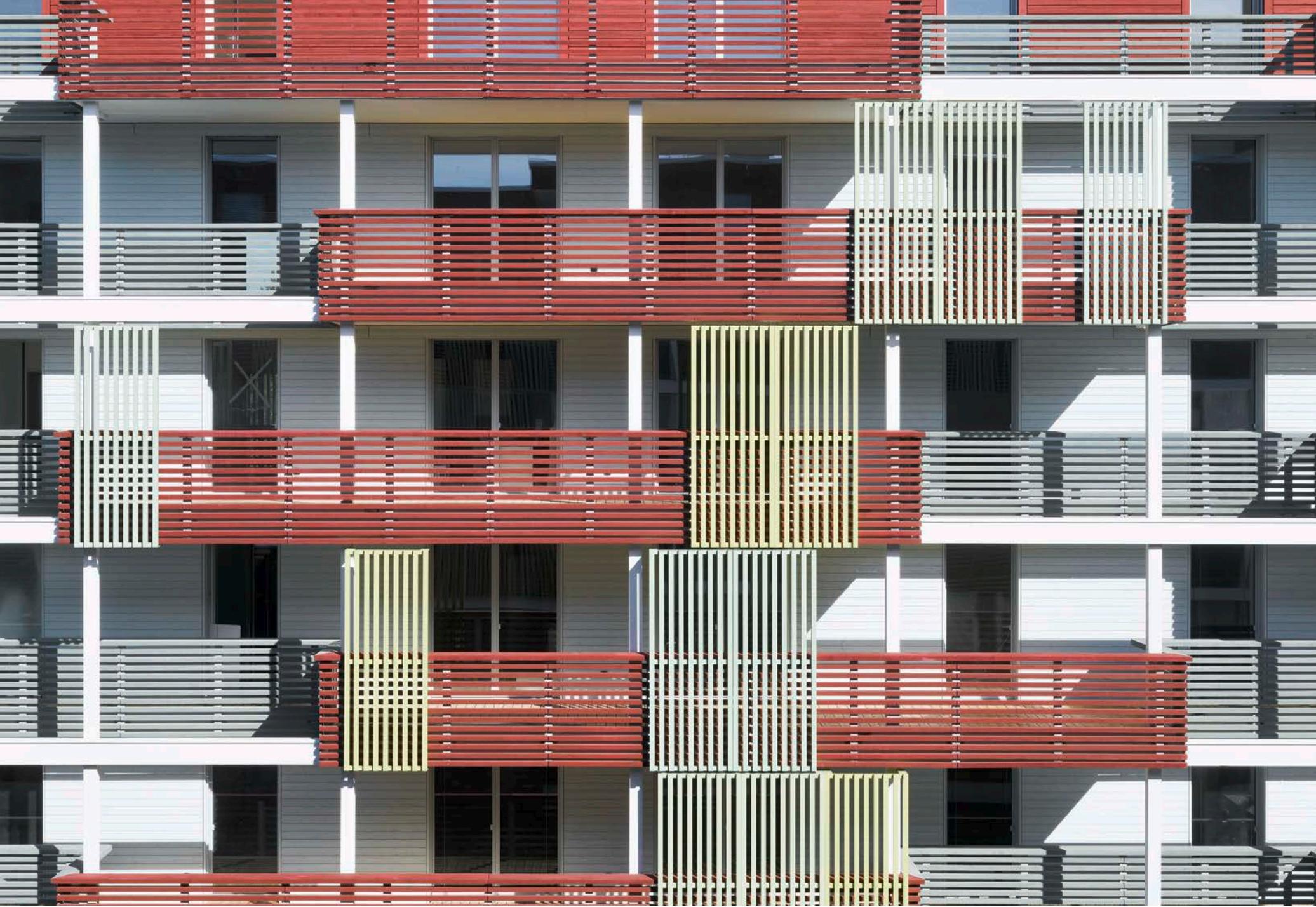


**Wohnung ist bereits VERMIETET!**

- **Typ 54**
- **Grösse: 3½-Zimmer**
- **Nettowohnfläche: 100 m<sup>2</sup>**  
(Netto = ohne die von den Zwischenwänden belegte Fläche)
- **Nettomiete: Fr. 1'633.-/Monat**
- **Pflichtdarlehen: Fr. 51'000.-**
- **Nebenkosten:**
  - **Allgemeine Nebenkosten (akonto): Fr. 241.-/Monat**  
für Fernwärme, Wasser, Lüftung (Ventilatorstrom, Unterhalt), Serviceabos (Lifte, Waschmaschinen), Allgmeinestrom, Gemeinschaftsräume, etc.  
(**nicht** enthalten sind Strom und Abfall, welche direkt vom Stadtwerk in Rechnung gestellt werden)
  - **Solidaritätsfonds Gesewo: Fr. 10.-/Monat**
- **Stockwerk: 2. OG**
- **Gebäude: Ostflügel**











# Kenndaten

ANLAGEKOSTEN (1,0 € = 1,10 Fr.)

BKP 1-9 82,9 Mio Fr. (inkl. MwSt) = ca. 91.20 Mio. €

BKP 2 60,4 Mio Fr. (inkl. MwSt) = ca. 66.44 Mio. €

SIA 416

Kosten (BKP 2)/m<sup>3</sup> Gebäudevolumen = 627.- Fr./m<sup>3</sup> = 689 €/m<sup>3</sup>

Kosten (BKP 2)/m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) = 2`064.- Fr./m<sup>2</sup> = 2`270 €/m<sup>2</sup>

Kosten (BKP 2)/m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) = 3`545.-Fr./m<sup>2</sup> = 2`863 €/m<sup>2</sup>

Betrieb

21 Erwachsene

85 Kinder 0-18

33 Paare o. Kind

42 Familien

8 WG's

50 Singles

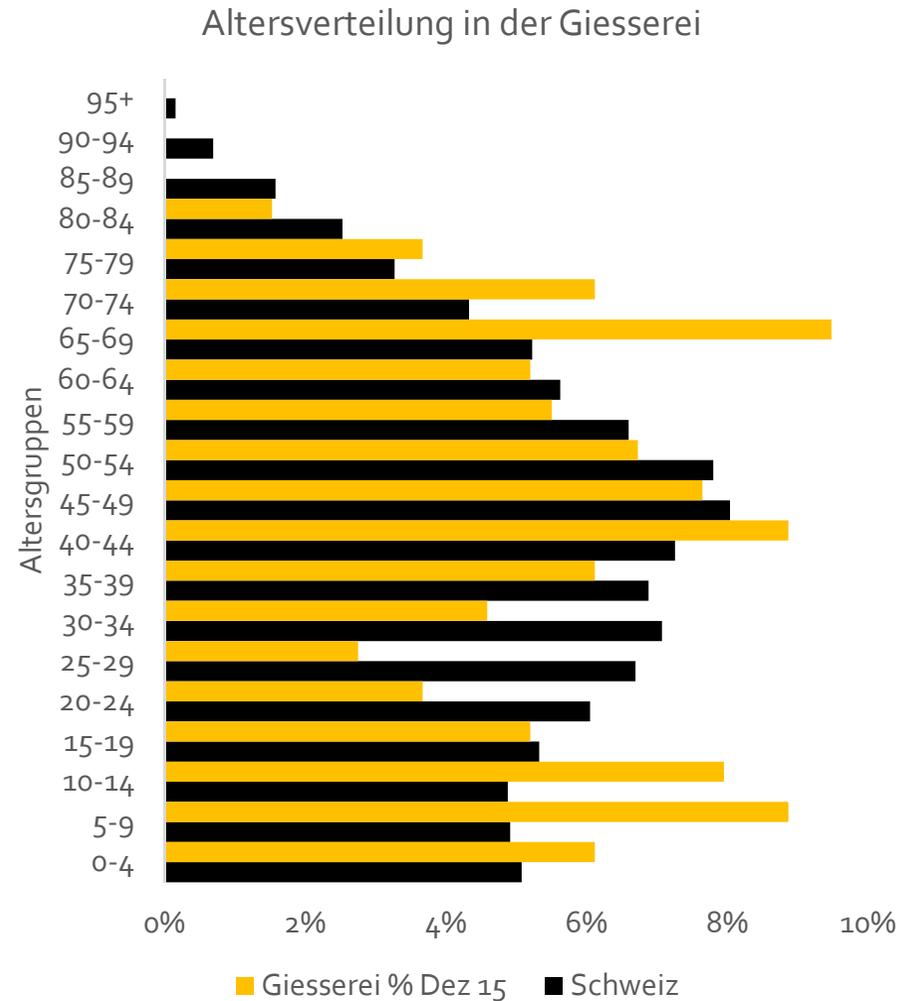
14 Katzen

6 Hunde

3 Schlangen

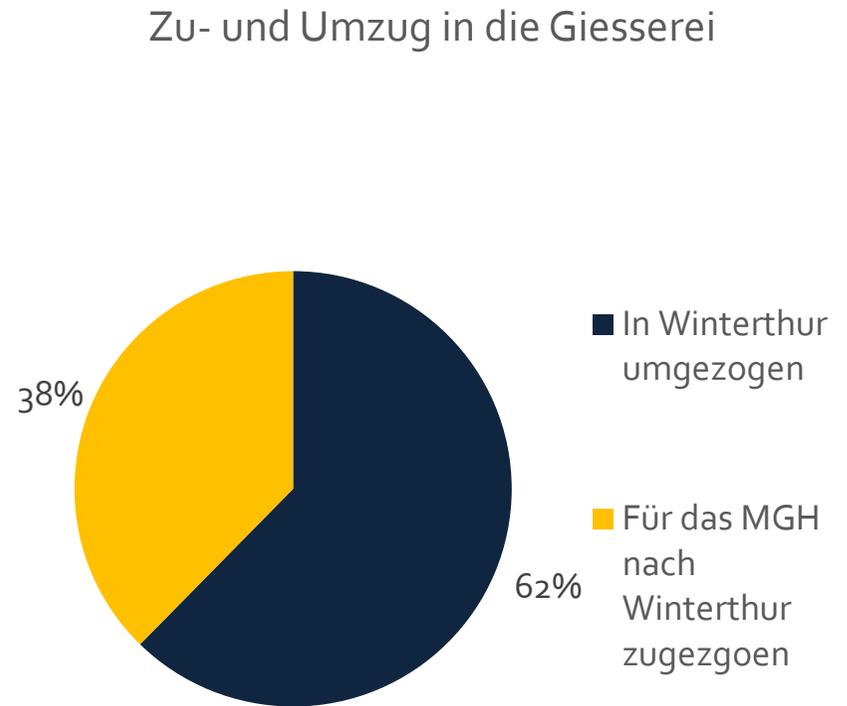
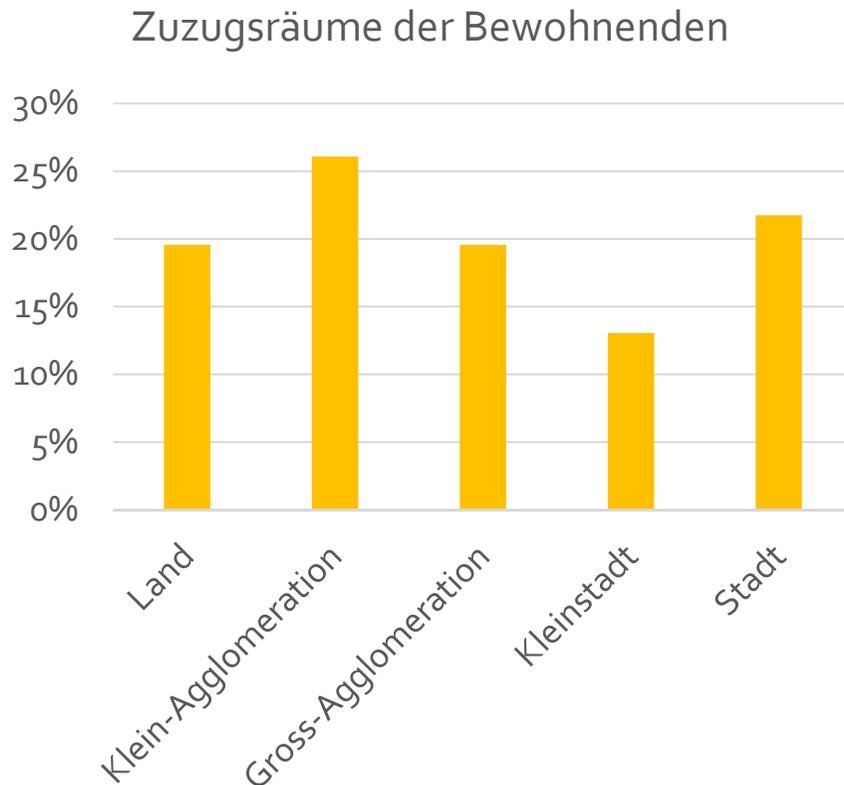
viele Pflanzen

# Ergebnisse: Kinder und Pensionierte sind gut vertreten



Quelle: Joëlle Zimmerli, Giesserei, das Mehr-Generationen-Haus, Begleitstudie 2014–16

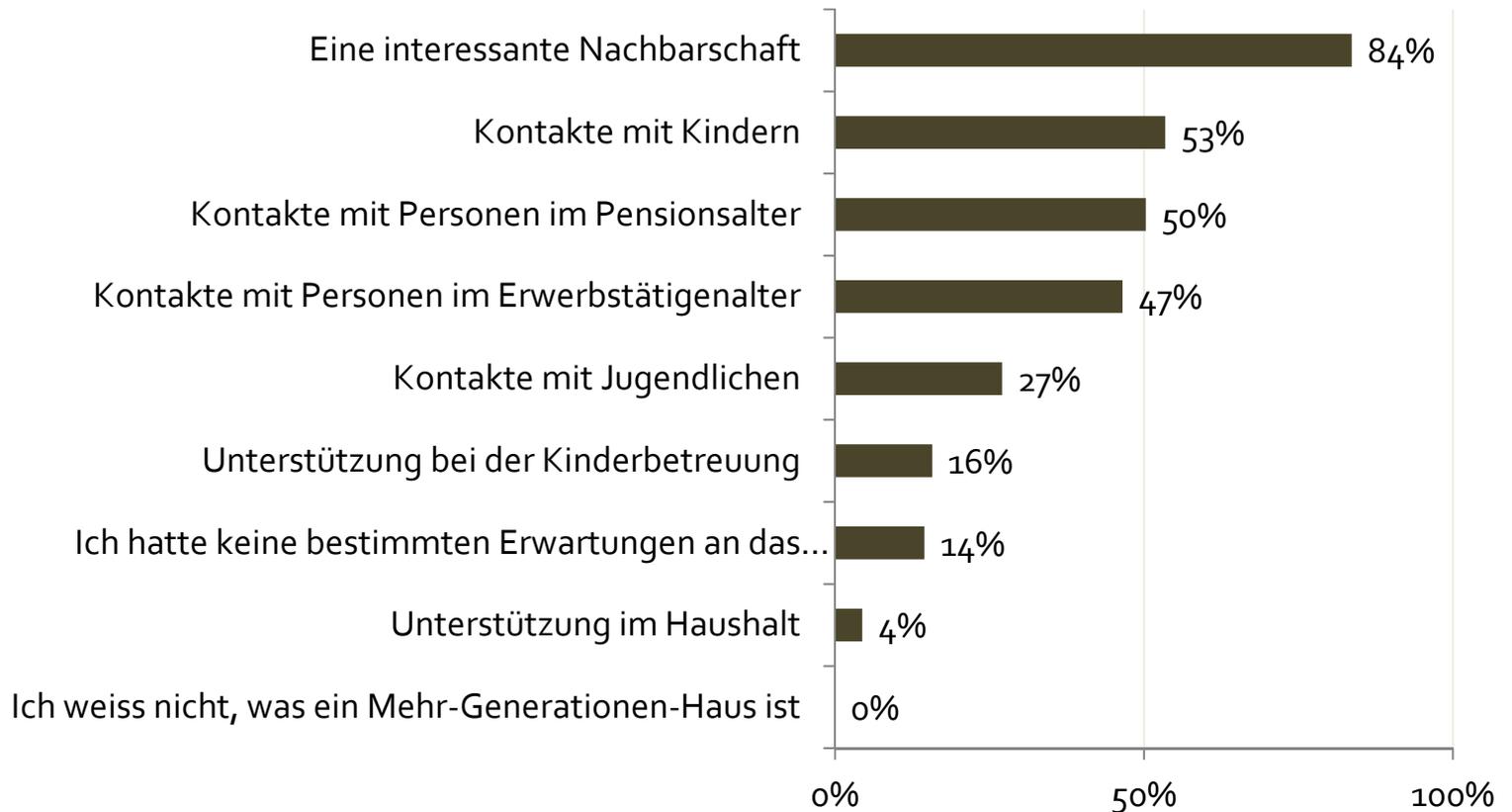
Das Mehr-Generationen-Haus hat Pensionierte aus der ganzen Schweiz angezogen. Weit über die Hälfte ist zugezogen. Von den Jüngeren ist dagegen die grosse Mehrheit in Winterthur umgezogen.



Quelle: Joëlle Zimmerli, Giesserei, das Mehr-Generationen-Haus, Begleitstudie 2014–16

# Das Mehr-Generationen-Haus lockt mit einer interessanten Nachbarschaft

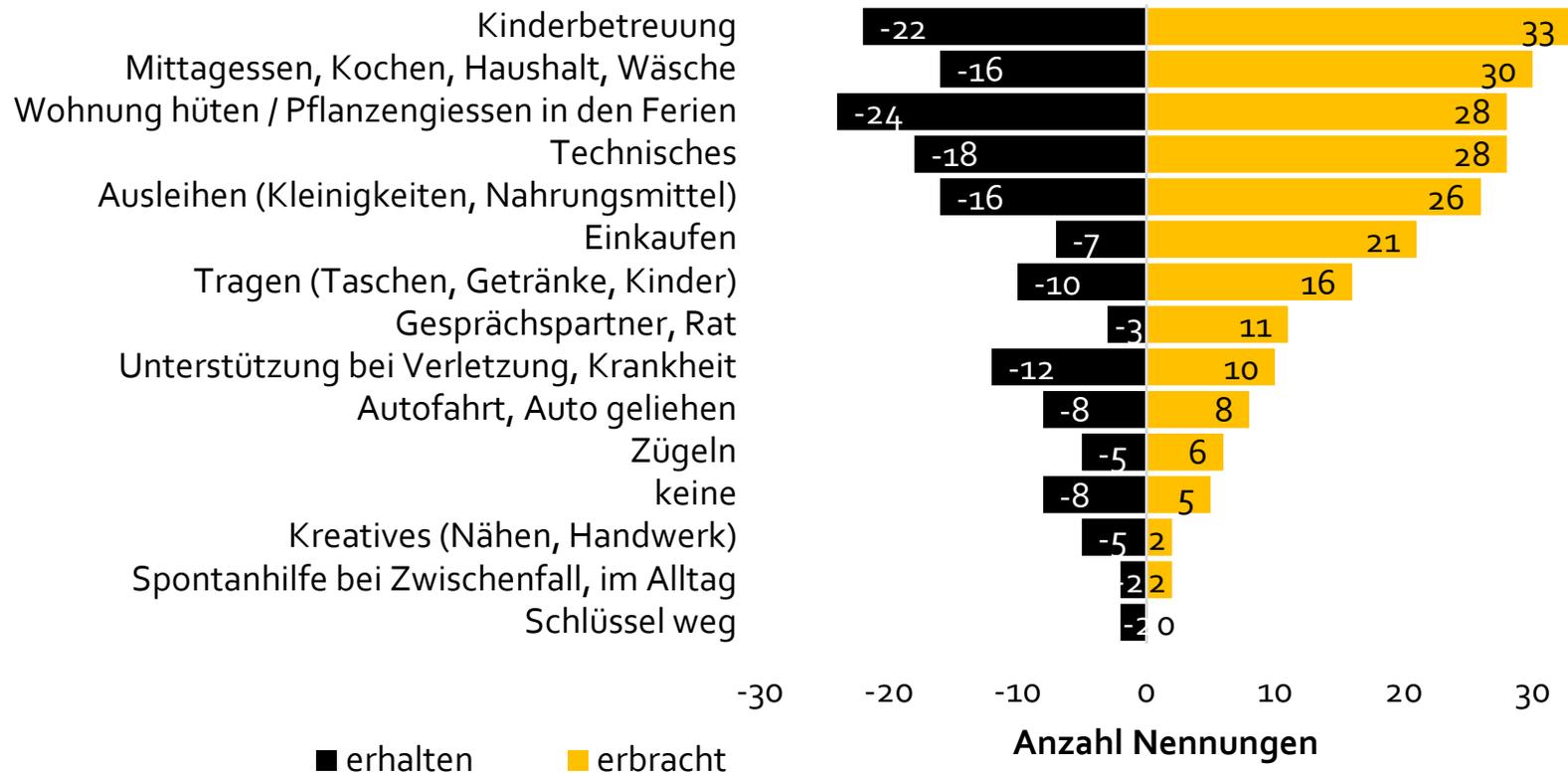
## Die Giesserei ist ein Mehr-Generationen-Haus. Was haben Sie davon erwartet?



Quelle: Joëlle Zimmerli, Giesserei, das Mehr-Generationen-Haus, Begleitstudie 2014–16

Kinder und Hilfe im Haushalt bilden eine gemeinsame Basis, und führen weiter bis zu Unterstützung bei Krankheit.

### Wofür haben Sie einmal spontan Hilfe von einem Nachbarn oder einer Nachbarin erhalten? Womit haben Sie geholfen?



Quelle: Joëlle Zimmerli, Giesserei, das Mehr-Generationen-Haus, Begleitstudie 2014–16

Im Mehr-Generationen-Haus investieren jüngere Generationen weniger Zeit in die Selbstverwaltung als die Älteren. Das führt zu Spannungen.

Tabelle 13: Giessereistunden pro Mitglied (MG) in Stunden (Daten: Hausverein Giesserei)

	2013		2014		2015	
	Eigenleistung/MG	Mitglieder	Eigenleistung/MG	Mitglieder	Eigenleistung/MG	Mitglieder
18 bis 20 Jahre	18	6	5	6	1	5
20 bis 39 Jahre	33	64	26	54	22	54
40 bis 54 Jahre	40	58	33	68	31	73
55 bis 64 Jahre	50	37	46	34	35	31
65plus	42	53	36	66	35	70
Total	41	218	34	228	30	234

Quelle: Joëlle Zimmerli, Giesserei, das Mehr-Generationen-Haus, Begleitstudie 2014–16



giesserei

saal

GEWERKE  
FÜR  
SCHNITZ  
HOLZ

KUKU!

73e

73d



# Soziokulturelle Erkenntnisse

1. Generationendurchmischung mit frühzeitigen Vermarktungs- und Partizipationsmassnahmen
2. Alle Generationen nach ihren Möglichkeiten in Projektentwicklung einbeziehen
3. Mit Kulturveranstaltungen und «Ämtern» eine Basis für Nachbarschaftshilfe schaffen
4. Auf einen guten Gewerbemix achten
5. Die Durchmischung mit dem Quartier fördern

**e la nave va**



E la nave va, Federico Fellini, 1963

Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA

Zweierstrasse 100

8003 Zürich

[www.galli-rudolf.ch](http://www.galli-rudolf.ch)

Gründung: 1998

Partner: Andreas Galli, Yvonne Rudolf

Geschäftsleitung: Lars Henze, Claudio Schiess

Associates: Dirk Hamdorf, Charles Wülser

Team: 35 – 40













