

Wieso baut die GESEWO mit Holz ?

Abschlussarbeit SVW Management-Kurs
Alfred Rüegg, GESEWO, Winterthur



Wieso baut die GESEWO mit Holz ?

Die Voraussetzungen sind in unserer jungen Genossenschaft GESEWO angelegt:
„Selbstverwaltet“, „Gesund“, „Nachhaltig“, „der Spekulation entzogen“, so der Zweck.

Das heisst auch:

Selbstbewusst, langfristig denkend, baubiologisch/bauökologisch bauen, sozial für die Menschen.

Wir, jede Hausgemeinschaft macht und organisiert die Unterhaltsarbeit selbst und verfügt über die Unterhaltskasse, die aus den Mieteinnahmen gespeist ist, die werterhaltende Erneuerung ist eingeplant und existiert real als Fondgeld.

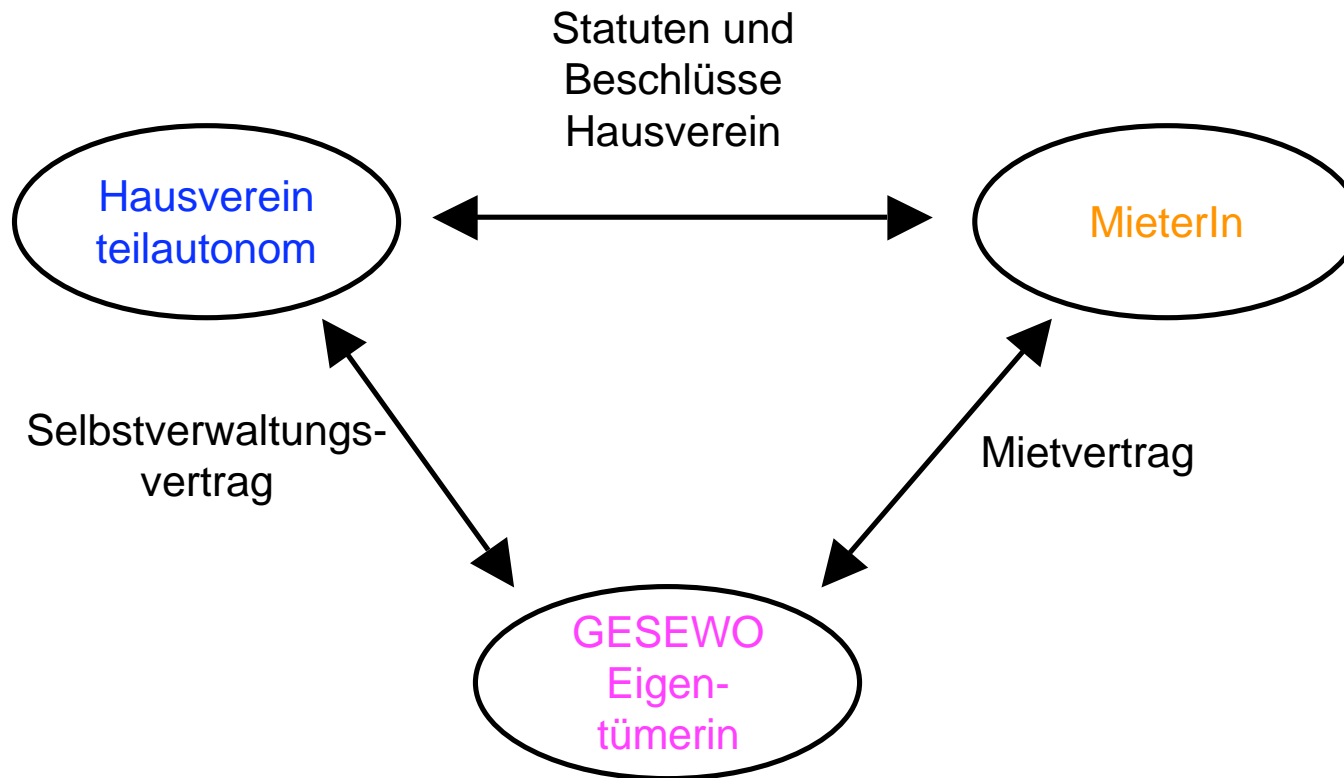
Jedes Haus hat seine eigene Kostenstelle, seine eigenen Abrechnung für den Unterhalt wie auch für alle Ein- und Ausgaben für das betreffende Haus, Ausnahme ist nur der Solidaritätsfond: ...

Aber jetzt bin ich schon mitten drin ich könnte nur noch zum Schluss kommen und sagen „darum baut die GESEWO mit Holz“.

Also nochmals Schritt für Schritt:

Organisationsstruktur der GESEWO

In der GESEWO gibt es ein 3-Ecksverhältnis zwischen:



Jeder der 3 Pole ist auf 2 Seiten hin eingebunden:
zB. **der Mieter**, durch Mitgliedschaft und Mietvertrag in die **GESEWO**
und durch automatische Mitgliedschaft und die Beschlüsse der
Hausgemeinschaft an seine Liegenschaft.

Philosophie der GESEWO

Ziele in den Statuten

Die Philosophie der GESEWO leitet sich vor allem aus dem Willen der Genossenschaftler/innen ab: Nicht der Rendite wegen, sondern für die Bewohner selbst sollen die Gebäude erstellt, renoviert, unterhalten und gepflegt werden. Also nachhaltig, ökologisch, umweltschonend, energiesparend.

Im Zweckartikel der GESEWO-Statuten ist dies allgemein festgehalten:

Zweck Art. 1.2.

- Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern **gemeinschaftliche und selbstverwaltete**, sowie möglichst preisgünstige, sichere und spekulationsfreie Wohn- und Nutzungsformen von Immobilien zu ermöglichen.
- Insbesondere unterstützt sie auch Bestrebungen zur **Förderung der Lebensqualität** und Erhaltung von Wohnraum in Quartieren, wo sie vertreten ist.

Lebensqualität heisst in einem gesunden Umfeld, in einem gesunden Haus zu wohnen. Gesunde Häuser sind ohne Schadstoffe gebaut und werden auf einen möglichst tiefen Gesamtenergieverbrauch getrimmt. Gerne erfüllen wir zur Sichtbarmachung unserer Bestrebungen die Label-Bedingungen von Minergie, Minergie-P oder Minergie-ECO. Die aktive und passive Sonnenenergienutzung, wie auch die Erfüllung baubiologischer Kriterien hilft uns diese Labels zu bekommen.

Mit unserer langfristigen Planung fördern wir qualitativ ausgezeichnete Materialien, die lange gebraucht werden können, einfach und ohne Gift zu pflegen und zu erneuern sind, sowie für unsere Kinder keinerlei Gefahr darstellen. Sie können unserer Erde wieder zurück gegeben werden.

Altbausanierungen gehören für uns zur Erhaltung von Wohnraum in den Quartieren. Die hohen Anforderungen bedürfen einer äusserst flexiblen, ideenreichen Planung und eines sensiblen Umgangs mit gewachsenen Strukturen. Diese versuchen wir zu erhalten, obwohl wir auch neue Technologien integrieren wollen.

Zum Beispiel mit Naturfarben selber Hand anzulegen ist ebenso interessant, wie den Kindern die Entstehung des warmen Wassers im Sonnen-Kollektor zu erklären, oder vom Grosi die Geschichte vom Alleinsein und von der aktiven Selbstverwaltung zu hören.

Hausgemeinschaften in der GESEWO

11 unterschiedlich grosse Hausgemeinschaften gehören z.Z. zur GESEWO:

Die **erste** (1991) und grösste, mit 45 Wohnungen ist die **SAGI HEGI**. Diese Liegenschaft ist ua. wegen des Zweischalenmauerwerks aus Kalksandstein mit einem **superguten Grauenergiewert** ökologisch führend. Sie soll **2012** ein Face-Lifting erhalten, mit dem Ziel, den Minergie-Standart zu erreichen. Das heisst, eine Komfortlüftung soll installiert werden und damit den dauernd zu hohen Feuchtigkeitswert beseitigen. Die Gaszentralheizung soll durch eine CO₂ -neutrale Pelletsheizung ersetzt werden, natürlich neben Nachisolationen Keller/Dach, dem Fensterersatz.



Alfred Rüegg / SVW /8.3.11

Hausgemeinschaften in der GESEWO

Weitere Häuser stiessen zur Genossenschaft: 1996 wurde das Haus [Wüflingerstrasse 37](#) erworben, auf Initiative der Mieterinnen und Mieter konnten die Liegenschaften [Hörnlistrasse 16](#) (10 Wg./2000), [Langgasse 76](#) (3 Wg./2003) und [Giesserstrasse 2](#) (5 Wg./2003) übernommen werden. Hinzu kamen weitere Häuser wie die [Feldstrasse 39](#) (4 Wg./2004), die [Blumenaustrasse 6](#) (5 Wg./2004), [Eulachstrasse 6](#) (Jugendwohngemeinschaft /2005), die [Grenzstrasse 13](#) (5 Wg./2006) und der [Hirschen in Diessenhofen](#) (16 Alterswg./2008). Das neueste Haus der Gesewo ist die [Kanzlei - Seen](#), sie wurde im 2006 gekauft und im Dezember 2010 bezogen, damit entstand ein Minergie-P-Eco Haus mit 16 Wohneinheiten für ältere Leute.

Zwei dieser Liegenschaften möchte ich herauspicken, weil sie den [Entscheid zum Holz](#) begründen:

1. Die [Aussenisolation mit Schindelschirm](#) an der [Hörnlistrasse 16](#) (siehe folgende Seite)
2. Die Entscheidungsfindung der Baukommission [Kanzleistrasse 50](#) in Seen, vom reinen Holzbau zur Mischbauweise, dh. Recyclingbetondecken und [Holzelementfassade](#) (siehe übernächste Seite)

Ein grosser Meilenstein ist das Mehrgenerationenhaus, welches Anfang 2013 fertiggestellt wird. Es sind 164 Wohnungen geplant.

Hörnlistrasse 16



Alfred Rüegg / SVW / 8.3.11

Von der Stadt Winterthur im günstigen **Baurecht** übernommen, ist die Liegenschaft für die nächsten 66 Jahre vor dem Abbruch gerettet. Die Aussenhülle, in sehr schlechtem Zustand, ist 2001 einer gründlichen ökologischen Erneuerung unterzogen worden.

Der **Schindelschirm** konnte von der hauseigenen Baugruppe in Eigenleistung erstellt werden. Kellerdecken-dämmung und die Dacherneuerung, inkl. Sonnenkollektoren, unterstützen die denkmalpflegerisch subventionierte Grundstruktur inkl. Einzelofenheizungen in den 10 Dreieinhalbzimmerwohnungen, ohne Komfort. Baderaum, Dusche und Gemeinschaftsraum sind im Keller eingebaut. **Miete: günstige Fr. 750.-/Wg.** Die baubiologische Sanierung erfüllt die Wünsche der Bewohnerschaft optimal, der Ansturm bei Wohnungswechseln ist gross. Der Unterhalt wird hausgemacht.





Strassenseite, 2 Min zum S-Bahnhof Seen

Kanzlei - Seen

Gemeinschaftsküche und -stube, mit Cheminée, im Erdgeschoss.
16 Wohneinheiten mit Miniküchen, Duschen, in unterteilbaren Lofts.
Die Baulücke entstand durch Rückbau von 2 Häusern mit schwieriger Bausubstanz. Neu, das klar gegliederte Minergie-P-ECO-Gebäude mit durchlaufenden Balkonen, ausgerichtet auf den südlich gelegenen Garten.
Die Baukommission ist vom GESEWO-Vorstand unter Vorgabe von Projekt und KV für den Bau von A-Z verantwortlich. Sie ist unter neutraler Führung paritätisch zusammengesetzt und entschied sich (aus Kostengründen) für eine **Mischbauweise**. Die durch den Holzbauingenieur errechneten Mehrkosten bezifferten sich auf Fr. 150'000.-, was **3,15% der Baukosten**, bzw. gut 2% der Anlegskosten ausmacht.

Gartenseite südostorientiert



Haustechnikraum:
Pelletsheizungen, Solarspeicher

Bauprojekt - Sozialprojekt



Versammlung Verein MGH



Eulachpark: hinten unser Bauplatz in Neuhegi

Schon seit der Gründung der GESEWO sind die Bewohnerinnen und Bewohner, die zukünftigen Nutzerinnen einer Liegenschaft der wichtigste Partner, die Ansprechgruppe, das „Gegenüber“.

Die GESEWO plant und baut nicht ohne die Leute, die ihr Zuhause bauen wollen, nicht ohne deren Vertretung zum Beispiel in der Baukommission.

Wir verbinden immer das **eigentliche „Bauprojekt“** mit dem **„Sozialprojekt“**: bei der Giesserei ist das der Verein MGH (Mehrgenerationenhaus).

Der Verein (später der Hausverein) pflegt die Basisdemokratie und entscheidet mit.

Jetzt wächst das Dreiecksverhältnis heran, das später die Grundlage für das Funktionieren der Hausgemeinschaft ergibt.

Entscheiden werden zusammen gefällt, die Erfahrung der GESEWO verbindet sich mit dem Power der Initiantengruppe.

Ich glaube, das ist ein Erfolgskonzept.

MGH Giesserei

Zusammenleben

(Auszug aus der HP MGH verfasst von Martin Luginbiehl)

Ein wichtiges Ziel unseres Mehr-Generationen-Hauses ist der Aufbau eines soziale Netzwerks in unserer Siedlung, in dem gegenseitige Unterstützung und ein lebendiger Austausch eine grosse Rolle spielen.

Lebensalter: Wir möchten einen Generationenmix mit Menschen quer durch alle Generationen, vom Baby bis zum Greis, die in gegenseitiger Solidarität miteinander in der Giesserei leben.

Lebensform: Einzelpersonen, Paare, mit oder ohne Kinder, Wohngemeinschaften verschiedene Lebensformen werden in der Giesserei möglich sein.

Soziale Durchmischung: Wir streben eine soziale Durchmischung an. Menschen unterschiedlicher Herkunft, unterschiedlicher Besitzlagen und Berufsgruppen leben in gegenseitigem Respekt und versuchen sich, im Alltag und in Notlagen gegenseitig zu unterstützen.

Gemeinschaft und Individuum: Gemeinschaft, gegenseitige Hilfe und Solidarität sollen gestärkt werden. Kombiniert mit der hohen Kunst, die Individuen nicht zu beschränken und zu freiwilligem Handeln und persönlicher Entfaltung zu ermutigen.

Siedlung und Stadtquartier: Die Siedlung möchte nicht Insel sein, sondern sich aktiv in das Stadtquartier einbringen.

Kommunikation: Ein regelmässiger Austausch sind für uns Voraussetzung dafür, Prozesse konkret in die Hand zu nehmen und nicht passiv über uns ergehen zu lassen.

Autofreie Siedlung: Die BewohnerInnen verzichten bis auf wenige begründete Ausnahmen auf eigene Motorfahrzeuge.

Ökologie: Ökologisches Handeln und ressourcensparendes Verhalten sollen im Alltag erkennbar werden.

Siedlungs-Raster

In der Giesserei ist das Zusammenleben gross geschrieben. Darum gibt es auch zahlreiche Gemeinschaftsräume, Gewerbeflächen und Jokerzimmer (zumietbare Kleinstwohnungen ohne Küche).

Die Giesserei in Zahlen:

- * 164 Wohneinheiten (vom Jokerzimmer bis zur 13-Zimmer-WG-Wohnung)
- * 2 Gemeinschaftsräume: einen kleineren für Sitzungen und einen grossen mit Bühne
- * Pantoffelbar: Treffpunkt mit grosser Terrasse, von allen Wohnungen in Pantoffeln erreichbar (das Kraftwerk 1 in Zürich führt eine solche Bar seit Anbeginn sehr erfolgreich)
- * 2 Werkstätten im Erdgeschoss
- * 2 "halböffentliche" WC im EG für die BewohnerInnen
- * rund 1200m² Gewerbefläche (Restaurant, Veloladen, Bibliothek, TCM-Praxis, Kindertagesstätte usw.)
- * 31 Autoparkplätze (u.a. für Mobility)
- * 575 Veloparkplätze

(Verfasst von Jürg Altwegg Projektleiter MGH)

Das Wettbewerbsmodell von [Galli & Rudolf Architekten AG](#)



Die Siedlung Giesserei, das Mehr-Generationen-Haus, Entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Grossgiesserei Der Firma Sulzer in Oberwinterthur. Die sogenannte Hektaren-Halle wurde vor ein paar Jahren zurückgebaut, Das Quartier, ein neuer Stadtteil heisst jetzt Neuhegi.

Interview mit dem Initianten Hans Suter, Architekt Co- Projektleiter MGH



Alfred Rüegg / SVW /8.3.11

Interview mit Hans Suter

Hans, was sind deine Anliegen ?

Seit 20 Jahren baue ich mit Holz ... kleinere Bauten!

Ich stamme aus einer Holzbaufamilie, befasse mich schon lange mit Baubiologie. Holz schafft ein besseres Raumklima, schafft Atmosphäre. Wenn ein MGH, dann in Holzbau. Ich will auch dort einziehen und ich möchte nur in einem Holzbau wohnen.

Probleme mit Holz ?

Holzbau ist teurer als konventionelles Bauen, das kann schnell einige % ausmachen. Die Schallproblematik, das Thema Nr. 2, ist durch gute Lösungen wettzumachen, es gibt viele Beispiele.

Holz wurde nie angezweifelt, warum ?

Beharrlichkeit meinerseits war sicher ausschlaggebend, auch schon beim Wettbewerb. Können wir uns das leisten, frage ich mich auch immer wieder. Aber das Wohnklima muss wichtig bleiben, ich setze mich vehement für den Holzbau ein.

Man hat Dir das abgenommen, bist Du unterstützt worden ?

Für praktisch jedes Neumitglied war Holzbau ein wichtiges Argument zum mitmachen. Hätte man plötzlich Abstand genommen zum Holz, wären viele enttäuscht abgesprungen.

Das heisst, wenn man am Anfang schon sagt, was man will, macht man die Erfahrung, dass sich die Leute sammeln, die das auch wollen ?

Das ist so.

Hans, danke für das Gespräch.



Baubiologie / Bauökologie

Die GESEWO Bewohner wollen gesund und nachhaltig wohnen

pro und kontra Holz der Baustoff mit Zukunft



Positivpunkte:

CO2-neutral

lokal verfügbar

nachwachsend

nachhaltig, gesund

dampfdiffusionsoffen

konstruktionsfreundlich

wohlich, warm, isolierend

raumklimaausgleichend

angenehm anzufühlen, sinnlich

Problempunkte:

brennbar, muss brandgeschützt werden

verrottbar, muss vor Nässe geschützt werden

„arbeitet“, muss richtig konstruiert werden

Schalldämmung besonders beachten

teurer, muss optimal eingesetzt werden

Gesund Bauen - Gesund Wohnen



Beispielhafter Umbau Alternative Bank in Olten



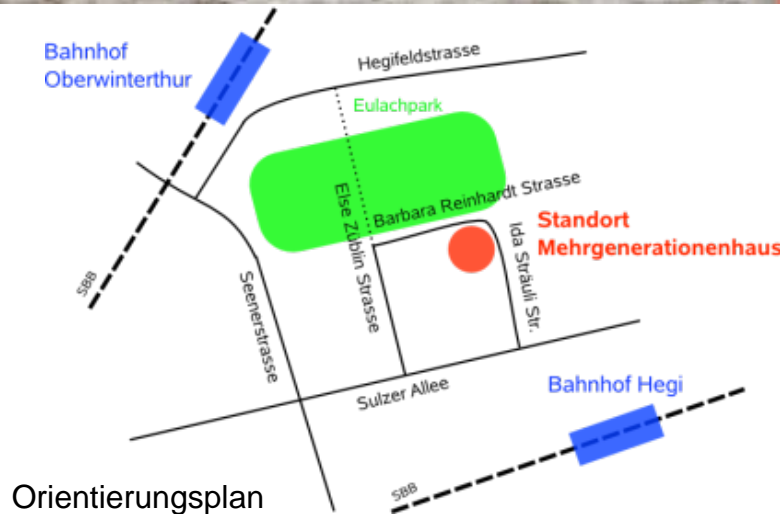
Alle Wände und Decken in der Giesserei sind mit **Lehmdeckputz** auf Gipsfaserplatten geplant. Es ist möglich einzelne Wände lehmfarbig zu gestalten.

Warum Lehm:
dampfdiffusionsoffen
raumfeuchteausgleichend
reparaturfreundlich
hautfreundlich
wärmespeichernd
kreativ
Nachhaltig

MGH: ein paar Zahlen



Grundstück (gekauft)	Fr.	12 800 000
Gebäudekosten	Fr.	62 200 000
Vorbereitung, Umgebung, BNK	Fr.	5 000 000
Bauherrenkosten	Fr.	5 000 000
Anlagekosten	Fr.	85 000 000
Kubikmeterpreis	Fr.	645
Eigenkapital (va. Darlehen)	Fr.	17 500 000
Wohnungsfläche (164 Wg.)	m ²	14 200
Atelier/Loft	m ²	900
Gemeinschaftsräume	m ²	650



Diese Personen gehören der **Baukommission MGH** an:

Präsident: **Andreas Bertet**, Architekt, Bewohner der Sagi (Gesewo)
Martin Geilinger, Geschäftsführer Gesewo
Alfred Rüegg, Architekt und Baubiologe (Gesewo)
Kurt Lampart, Sozialarbeiter (Giesserei)
Hans Suter, Architekt, Co-Projektleiter Giesserei
Nicolas Perrez, Raumplaner (Giesserei)
Stine Engeli, Kinesiologin, Mutter v 2 Kindern (Giesserei)
Jürg Altwegg, Ingenieur, Projektleiter Giesserei
Tina Arndt, Projektleiterin Bauherr (externe Beraterin)

Darum baut die GESEWO mit Holz



Durch die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner ist die **Forderung** nach gesunden Baustoffen **immer** vorhanden.

Die Bewohner sind auch Mitbesitzerinnen, fast wie **Eigenheimbauer**, die für sich das beste wollen. Beim EFH ist Holz sehr gefragt (aber natürlich auch einfacher anzuwenden).

Benutzer die einfach mieten wollen, **interessieren sich** weniger wie ein Haus gebaut ist, es ist halt gebaut.

Durch die Gruppenbildung aufgrund klarer Ziele, **sammeln sich Leute mit der gleichen Gesinnung**.

Durch die Beteiligung der Hausvereine am Unterhalt, am demokratischen Prozess sind sie mehr **interessiert** an dauerhaften, sinngebenden, ökologischen Baumaterialien.

Nicht die Baulobby, die Gewinnmaximierung anstrebt, hat das Sagen, sondern die wirklichen Nutzer, und zwar darum, weil **nicht** eine **anonyme** Bauherrschaft, sondern Leute mit **Power im Bauch** einbezogen werden.

Die GESEWO ist **stolz** auf's Holz.

Holz ist Programm, unser Weg in die Zukunft.