



Der Grünraum zwischen den Gebäuden soll nicht schmaler werden: Häuser der Genossenschaft Talgut heute und in Zukunft. Die neuen Gebäude sind höher und stehen näher an der Zwinglistrasse. *pd / Visualisierung Architekturbüro Miroslav Sik*

## Fast ungeschmälert grün trotz Verdichtung

**TALGUTQUARTIER** Was vor sechs Jahren unter lautem Protest begann, scheint nun auf gutem Weg. Die Rundumerneuerung eines Wohnquartiers mit hohem Grünanteil und tiefen Mieten.

Talgut heisst das ruhige und durchgrünte Quartier, das hinter dem alten Busdepot Deutweg beginnt und sich bis zum Schulhaus Mattenbach ausdehnt. Vor allem zwei- und dreigeschossige Genossenschaftshäuser mit Familienwohnungen prägen das Gebiet. Vier alteingesessene Bauträger teilen sich das Quartier seit der Nachkriegszeit: die von Unternehmenskreisen lancierte Gesellschaft zur Erstellung billiger Wohnhäuser (genannt «die Billige»), die von Smuv-Gewerkschaftern gegründete Genossenschaft Talgut sowie die beiden grossen Wohnbaugenossenschaften GWG («die Gemeinnützige») und HGW («Heimstätten-Genossenschaft»).

Die Legende will wissen, dass die damals linke Genossenschaft Talgut weniger hoch bauen durfte als «die Billige», die bürgerlich dominiert war. Das sei so gewesen, bestätigt Talgut-Präsident Heinz Hunn: «Ich habe das in Gemeinderatsprotokollen nachgelesen: Die einen durften dreigeschossig bauen, unsere Genossen-

schaft aber nur zweigeschossig.» Doch das ist Vergangenheit, heute haben alle dieselben Probleme.

### Eier legende Wollmilchsau

Viele der Bauten sind nach 60 bis 70 Jahren stark renovationsbedürftig, müssten isoliert werden (manche wurden es schon), zudem wären da und dort moderne Grundrisse und ein guter interner Lärmschutz wünschenswert. Und über allem steht der politische Druck zu verdichten: mehr Personen auf gleich gross bleibendem bebautem Gebiet unterzubringen, trotzdem die Wohnungen zu vergrössern und den Grünbereich nicht zu schmälern. Der Hobbybauer nennt so was die eier legende Wollmilchsau – Politiker und Planer greifen in so komplexen Fällen gern zum Gestaltungsplan.

Als die Genossenschaften und die Stadt sich vor sieben Jahren daran machten, diesen Erneuerungsprozess anzugehen, hagelte es zunächst Proteste: Mieter gründeten eine IG, der Mieterverband schaltete sich ein, 2000 Per-

sonen forderten per Petition, günstige Wohnungen zu erhalten. Oha, ahnte man im Stadthaus und in den Genossenschaftsbüros: Da müssen wir sorgfältig vorgehen.

Diese Arbeit ist nun getan. Stadt und Genossenschaften, Architektur- und Planungsbüro, Gemeinde- und Regierungsrat – alle haben ihr Bestes gegeben, und das Resultat lässt sich sehen in Form eines Gestaltungsplans.

### Winterthur kann Vorbild sein

Die Stadt hat beispielsweise auf Strassen verzichtet – Entwicklung, sagt dem der Fachmann: Die Zwinglistrasse wird schmaler und von Bäumen gesäumt, der Salomon-Bleuler-Weg, der sich durch die Häuser schlängelt, wird in die Bebauung integriert. Das ergibt einen Flächengewinn, der grössere Häusergrundrisse erlaubt, ohne dass der Grünanteil dazwischen stark geschmälert wird. «Die innere Verdichtung eines Quartiers ist erstmals so umgesetzt worden, indem sich die vier Grundeigentümer und die Stadt vertraglich einigen konnten», sagt der beigezogene Zürcher Planer Reto Wild. Winterthur sei damit kantonale, wenn

nicht sogar nationale Vorreiterin. Auch Genossenschaftspräsident Hunn schwärmt von diesem «unspektakulären, aber wichtigen Prozess». Besonders froh ist er, dass es gelang, Mieterinnen und Mieter zur Umsiedlung innerhalb des Quartiers zu bewegen.

Ein Stück weit kommt sogar vom Mieterverband Lob. Die Ge-

schaftsführerin und AL-Gemeinderätin Katharina Gander sagt: «Vieles wurde richtig gemacht – auch dank der Petition. Positiv sind aus unserer Sicht etwa die Etappierung, die Angebote zur Umsiedlung und die Subventionierung.» Aber natürlich bleibe das Bedauern darüber, dass schöne günstige Wohnungen abgeris-

sen werden. «Dort konnten Leute mit tiefen Einkommen wohnen, alleinerziehende Mütter beispielsweise», und das ohne Sozialhilfe. Neue Wohnungen für 700 bis 1000 Franken gibts selbst mit genossenschaftsinterner Subventionierung keine. Die kosten jetzt 1500 bis 2300 Franken.

*Martin Gmür*

### DIE ERSTE ETAPPE IST BAUKLAR

Die Genossenschaft Talgut ist die erste Besitzerin im Quartier, die nun eine teilweise Erneuerung ihres Gebäudebestandes in Angriff nimmt. Gestern war das Baugesuch publiziert, die Baugespanne stehen. Vorerst werden erst zwei Mehrfamilienhäuser an der Zwinglistrasse abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Fünf Jahre später kommt ein drittes Gebäude (an der Talgutstrasse) weg, die weiteren Etappen sind noch nicht terminiert. «Bis mindestens ins Jahr 2027», verspricht Genossenschaftspräsident Heinz Hunn, «bleiben die Häuser an der Weberstrasse so, wie sie heute sind.» Die Genossen-

schaftsversammlung hatte den Neubauplänen letztes Jahr mit 103 gegen 30 zugestimmt.

**34 alte Wohnungen** werden in den ersten beiden Etappen durch 49 neue «ersetzt». Die neuen kosten rund doppelt so viel wie die alten. Sie sind auch deutlich grösser als diese, aber im Vergleich mit anderen Neubauwohnungen nicht riesig: 57 Quadratmeter für zweieinhalb Zimmer, 100 für viereinhalb und 125 Quadratmeter für fünfeinhalb Zimmer. Die Häuser werden etwas «fetter» als die alten und ein Stockwerk höher, und vor allem werden sie viel besser gebaut sein. Minergie,

SIA-Effizienzpfad, Solarpanels, Massivbauweise mit 50 Zentimeter dicken Aussenmauern sind einige Qualitätsmerkmale. Die Häuser, die weichen müssen, haben Baujahr 1946/47, Zement war damals als Baustoff rar. «Unzumutbar schlecht» sind laut Präsident Hunn deshalb die Keller der Häuser gebaut.

**Nur 24 Parkplätze** sind für die 49 Wohnungen vorgesehen, das steht im Mobilitätskonzept. Das Quartier liegt zentrumsnah und nah am Bus. Weil die Tiefgarage erst in der zweiten Etappe gebaut wird, werden ein Dutzend Parkplätze vorerst provisorisch im Freien erstellt. *mgm*