



MEHR  
ALS  
WOHNEN

**Fact Sheet**  
**Hobelwerk**  
**Baugenossenschaft**  
**mehr als wohnen**

## Die Baugenossenschaft mehr als wohnen

Unter dem Motto «100 Jahre mehr als wohnen» feierten die Stadt Zürich und die Genossenschaften 2007 ein Jahrhundert gemeinnützigen Wohnungsbau. Sie nahmen dieses Jubiläum zum Anlass, die Baugenossenschaft mehr als wohnen zu gründen. Diese erhielt den Auftrag, Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu sein. Geforscht wird in Zusammenarbeit mit Universitäten und Fachhochschulen wie der ETH oder der ZHAW. Die Erkenntnisse werden dann der interessierten Öffentlichkeit in Form von Vorträgen, Publikationen, Tagungen und Führungen zur Verfügung gestellt. Ziel ist es, aus der Praxis zu lernen, um Impulse an die Branche weiterzugeben, für den Städtebau der Zukunft.

### Der zweite Schritt: Das Hobelwerk Areal

Mit der Strategie 2018-2020 hatte sich mehr als wohnen das Ziel gesetzt, innovativ und nachhaltig weiterzuwachsen. Die Chance, auf dem Gelände eines ehemaligen Hobelwerks Wohnraum für über 400 Personen zu erstellen, lag ganz auf der Linie des mehr als wohnen-Leitbilds.



## Bauen in Etappen

Auf rund 15'000 m<sup>2</sup> entstand von 2019-2023 ein neuer, lebendiger Teil von Oberwinterthur mit neuen Wohnformen, vielfältigen Quartierangeboten und kulturellen Nutzungen. Der Bezug der ersten Etappe (Häuser A und B) erfolgte Ende 2021 und es flossen weitere Lern-Erkenntnisse, die mehr als wohnen vom Hunziker Areal gelernt hat (siehe auch Jubiläumspublikation [«Eine Vision wird real – 10 Jahre gesammelte Erfahrungen»](#)), in die zweite Bauetappe (Häuser C, D und E), deren Bezug November 2023 abgeschlossen war.



Vogelperspektive auf das Hobelwerkareal

Visualisierung: Nighthurse Images AG

Auch das Hobelwerk Areal wurde partizipativ entwickelt, und auch in Oberwinterthur sind Nachhaltigkeit und Innovation grossgeschrieben, insbesondere in Bezug auf die Themen Klimawandel sowie gemeinschaftliches und kostengünstiges Bauen. Für mehr als wohnen stellt das Projekt einen neuen Meilenstein dar, ist sie damit doch zu einer Genossenschaft mit mehreren Standorten geworden. Was bestehen bleibt: der Anspruch, qualitativ hochstehenden und günstigen Wohnraum anzubieten, mit einem hohen Mass an Nachhaltigkeit und Mitwirkung. Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auf der [Projektwebseite](#).

## Ein Quartier entsteht

Im Hobelwerk Areal gibt es zurzeit bereits mehr als 20 Quartiergruppen, die für ein reges Quartierleben sorgen. mehr als wohnen unterstützt sie in der Umsetzung ihrer Ideen. Demokratische Mitwirkungsprozesse und Mitgliederrechte tragen zur sozialen Nachhaltigkeit bei. Dank der Kostenmieten ist Wohnen langfristig preiswert. Für Haushalte mit begrenztem Einkommen besteht die Möglichkeit einer internen Subvention. Ausserdem werden Wohn- und Gewerberaum auch soziale Institutionen vermietet. mehr als wohnen kann so auch Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, unterstützen und gleichzeitig entsteht ein vielfältiges Quartier, dessen demografische Zusammensetzung sich an der Gesamtzusammensetzung der Stadt Winterthur orientiert.



Haus E, Hobelwerkplatz, Haus B, Hobelwerkhalle, Haus C und Haus D (v.l.n.r.)

Visualisierung: Nighthurse Images AG

## Zu den Häusern und Angeboten

Während wir in den Häusern A und B Wohnungen mit klassischen Grundrissen gebaut haben, entstanden in den Häusern der zweiten Bauetappe (C, D und E) neben klassischen 2.5- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen auch neue Wohnformen (Häuser C und D). Darunter gibt es Kleinstwohnungen, sogenannte Mikro-Co-Living mit Gemeinschaftsräumen. Aber auch Cluster- und Atelierwohnungen. Die Häuser C und D entstanden als Holzbauten. Im Haus D verwenden wir zusätzlich auch sehr viele sogenannte Re-Use-Elemente, d. h. wiederverwendete Bauelemente aus anderen Gebäuden, Diese müssen denselben Ansprüchen an Qualität, struktureller Integrität und Nachhaltigkeit standhalten, wie neue Baustoffe. Dafür hat mehr als wohnen zusammen mit dem Architekten Pascal Flammer für das Haus D auch bereits den [Schweizer Architekturpreis für den besten Neubau](#) der Schweiz erhalten.

Im Haus A befinden sich die für alle Bewohnenden zugänglichen Dachgärten sowie die Dachsauna, mit eigener Terrasse. Die Sauna steht den Bewohnenden zu günstigen Konditionen zur Verfügung und wird durch eine Quartiergruppe organisiert. Der Treffpunkt, im Erdgeschoss desselben Hauses, kann von allen Bewohnenden jederzeit genutzt werden. Im Coworking können Arbeitsplätze auf Monats- und Jahresbasis gemietet werden.

Im Haus B stehen Bewohnenden zwei kostenpflichtige Gästezimmer für Besuch zur Verfügung, Auch im Haus E gibt es Gästezimmer sowie eine Gästewohnung und seit Vollbezug auch einen weiteren Allmendraum sowie die Mobilitätsstation.

Zwei grosse Aussenflächen liegen zentral auf dem Areal: die geschlossene Hobelwerkhalle und der Hobelwerkplatz. Diese werden ab 2024/2025 der allgemeinen Nutzung zugeführt; in einem partizipativ geführten Prozess, der die Bildung einer Quartiergruppe voraussetzt. Im Aussenraum entsteht nach dem Konzept «mehr als wald» im Teil hinter dem Haus E ein Gemeinschaftsgarten.

Besucherparkplätze befinden sich in der Tiefgarage; Kundenparkplätze vor dem Haus A. In der Tiefgarage werden rund 50% der Parkplätze für E-Fahrzeuge vorbereitet.

Als weitere Dienstleistungen stehen via App unserer Mobilitätspartnerin «Allride» neben zwei Renault ZOE auch E-Bikes und Cargo-Bikes zur Verfügung und am Bahnhof Oberwinterthur können Fahrzeuge von Mobility genutzt werden.

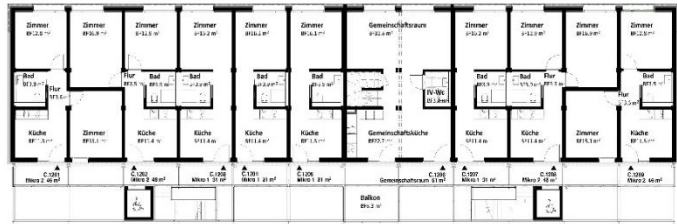
## Neue Wohnformen

Ein Mix aus Kleinst-, Klein-, Familien- und Grosswohnungen bietet Wohnraum für Menschen aus unterschiedlichen Lebenssituationen und Kulturen: Einzelpersonen, Klein- und Grossfamilien, Wohngemeinschaften, Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen, ältere Menschen, Menschen mit unterschiedlichen Wohnbudgets, Kinder und Jugendliche. mehr als wohnen fördert mit einem breiten Angebot an gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräumen ein solidarisches Miteinander dieser vielfältigen Nachbarschaft.

### Micro-Co-Living

Die pionierhafte Wohnidee für Personen, die wenig privaten Raum beanspruchen.

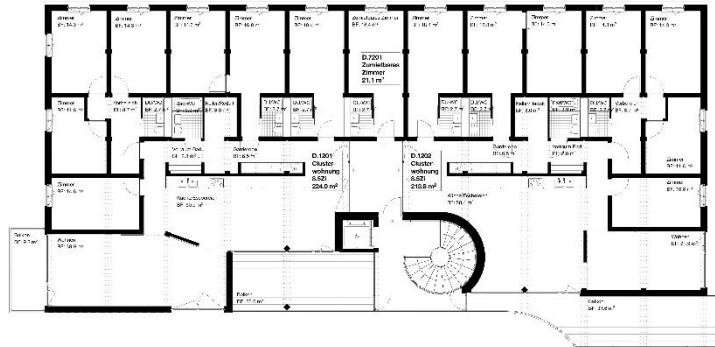
Die insgesamt 24 Einheiten richten sich an ein bis zwei Bewohnende. Über drei Stockwerke verteilte Gemeinschaftsflächen (Grossküche sowie Arbeits- und Wohnflächen) ermöglichen Austausch und Begegnung.



### Clusterwohnung

Diese Räume ermöglichen selbstorganisierte Gemeinschaften ab 7 Personen, die gleichzeitig Rückzugsraum schätzen.

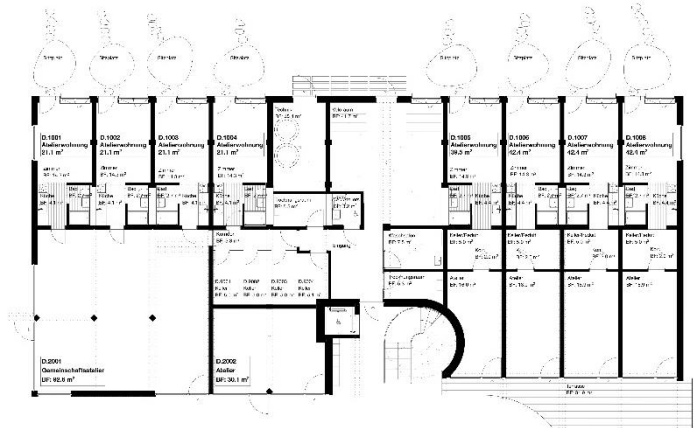
Die Clustereinheiten umfassen ein bis drei Schlafzimmer und einen Vorraum. Zwei bis drei Clustereinheiten teilen sich ein Bad und gruppieren sich um gemeinsam genutzte, grosszügige Flächen mit Küche, Essbereich, Wohnraum und grossem Balkon. Clusterwohnungen eignen sich auch für begleitete Wohnformen oder Familiengemeinschaften.



### Atelierwohnung und Grosswohnung

In den fast 4 Meter hohen Atelierwohnungen können Menschen einzeln oder gemeinsam wohnen und arbeiten.

Die Grosswohnungen mit 9,5 Zimmern eignen sich für kollektives Wohnen. Sie können beispielsweise für studentisches oder begleitetes Wohnen genutzt werden oder dienen auch als Mehrgenerationen-, Grossfamilien- oder Pflegewohnung.



### Klassische Wohnungen

Im Turm (Haus E) stellen wir mehrheitlich klassische Wohnungsschnitte zur Verfügung.

## Auf dem Weg zu Netto-Null

2017 wurde bereits das erste Areal von mehr als wohnen, das Hunziker Areal, mit dem damals neuen [Label «2000-Watt-Areal im Betrieb»](#) von Energiestadt Schweiz als Leuchtturmprojekt zertifiziert und 2021 mit einem Erreichungsgrad von 91% rezertifiziert. Auch das Hobelwerk wird die Standards von «2000 Watt» (und Energieeffizienzpfad SIA 2040) erfüllen – doch damit nicht genug. Wir suchen im Hobelwerk Areal nach Lösungen für Netto-Null (CO2 neutral), erproben diese und setzen sie um. Hierzu läuft ein mehrjähriges Projekt, welches mehr als wohnen mit dem Bundesamt für Energie (BFE) aufgelegt hat.

Dieses Projekt installiert und erprobt dabei vier vielversprechende und skalierbare Ansätze und vergleicht diese miteinander in einer realen Umgebung. Die Ansätze sind zwar nicht CO2-frei, aber sie haben das Potential dazu. Wir nutzen dazu die Ansätze des CO2-armern Holzbaus sowie Re-Use. Im Betrieb kommt eine prädiktive, optimierte Bivalenz-Regelung in der Wärmeerzeugung zum Einsatz, sowie eine einfache Abluftanlage, welche aber dank einer CO2-Steuerung einen hohen Komfort ermöglicht. Diese vier Lösungen vergleicht das Projekt dann bezüglich Lebenszykluskosten und Ökobilanzierung. Zudem führen wir Erhebungen unter den Bewohnenden durch betreffend Akzeptanz während der Planung. Vorgesehen ist die Publikation jährlicher Zwischenberichte (Laufzeit 2021-2026).

Geheizt wird das Hobelwerk Areal via Luft-Wasser-Wärmepumpen. Im Notfall springt eine Pelletheizung ein, welche auch dank des neu entwickelten Algorithmus Teil des Forschungsprojekts sein wird. Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern produzieren Strom, den Bewohnende zu vorteilhaften Konditionen beziehen können (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch).

Das Hobelwerk Areal ist, wie das Hunziker Areal auch, ein autoarmer Quartierteil. Anspruch auf einen Parkplatz hat nur, wer aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen auf ein Auto angewiesen ist. Es besteht eine gute Anbindung an den Nahverkehr mit dem unmittelbar angrenzenden Bahnhof Oberwinterthur und ein Mobilitätsangebot auf dem Areal.

In den bestehenden Häusern und im Aussenraum fangen wir Regenwasser auf und verwenden es nach dem Prinzip des «Schwammareals»: zur Bewässerung von Grünflächen sowie zur Umgebungskühlung durch Verdunstung. Viele Grünflächen sowie Fassadenbegrünungen unterstützen diesen Kühlungseffekt.

# Kennzahlen Hobelwerk Areal

Architektur Häuser / Grossallmenden	A/B: pool Architekten, Zürich C/E: (Konzept) Ramser Schmid Architekten GmbH, Zürich / (Umsetzung) baumanagement-wild gmbh, Winterthur D: Pascal Flammer Architekten AG, Zürich Hobelwerkhalle: Baubüro in situ AG, Zürich Hobelwerkplatz: Baubüro in situ AG, Zürich Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG, Zürich
Landschaftsarchitektur	
Fertigstellung / Bezug	1. Etappe (A / B): September / Dezember 2021 2. Etappe (C, D / E): Sommer / Herbst 2023
Bauherr*innenvertretung	Topik Partner AG, Zürich
Grundstückfläche	15'000 m <sup>2</sup> , im Eigentum
Verbautes Volumen (ohne Hallen, inkl. EH)	86'800 m <sup>3</sup>
Gesamtkosten (BKP 1-9)	CHF 76.4 Mio. (Anlagekosten ohne Landkosten; prognostiziert)
Wohnungen	158
Anzahl Wohnungen pro Typ	1.5: 10 / 2.5: 9 / 3.5: 30 / 4.5: 21 / 5.5: 14 Cluster: 6 / Atelier: 7 / Micro-Co-Living: 24
Bewohner*innen	450
Coworking-Plätze	12
Flächenverbrauch pro Person	Zielwert: 35m <sup>2</sup> Effektiv: 35 m <sup>2</sup> Stadt Winterthur: 42 m <sup>2</sup> <sup>1</sup> Ø Kanton Zürich: 45 m <sup>2</sup>

## Impressum Factsheet

Redaktion: Michael Loss, Agnès Laube; Bild Titelseite: Eva Linder  
*Baugenossenschaft mehr als wohnen, September 2024*

---

<sup>1</sup> Kanton Zürich, Statistisches Amt, 2017/04:  
[https://statistik.zh.ch/dam/justiz\\_innern/statistik/Publikationen/statistik\\_info/si\\_2017\\_04\\_Wohnflaeche.pdf](https://statistik.zh.ch/dam/justiz_innern/statistik/Publikationen/statistik_info/si_2017_04_Wohnflaeche.pdf)