

Bewerbung der Gewoba für das



GEWOBA

Genossenschaft für
gemeinnützigen Wohnungsbau

Wie wir es anpacken

Die Gewoba ist prädestiniert für das Baurecht im Steinlager-Areal. In Zug verankert und breit abgestützt, garantiert sie dank ihrer sicheren Personal- und Finanzierungsressourcen eine zügige Realisierung des anspruchsvollen Bauvorhabens. Ihr Vermietungsreglement mit klaren, transparenten Vergabekriterien und ihre Erfahrung in der Vermietung schafft die Basis für die erwünschte soziale Durchmischung – unterstützt durch das Angebot von konventionellen und innovativen Wohnräumen. Die Gewoba bringt einen umfassenden Leistungsausweis mit: Partizipative Prozesse mit der Bewohnerschaft, Partnerschaften mit der öffentlichen Hand und die Zusammenarbeit mit regionalen Bauunternehmen sind gelebte Praxis, keine Wunschträume. Das vorliegende Konzept haben Vorstand und Geschäftsstelle in einem moderierten Prozess erarbeitet.



Lasst uns einen Leuchtturm bauen!



Die Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau Gewoba wurde 1964 mit dem Ziel gegründet, preisgünstige Wohnungen für Familien zu erstellen. Sie ist aktives Mitglied von Wohnbaugenossenschaft Schweiz und der IG der Stadtzuger Wohnbaugenossenschaften. Aktuell verfügt sie über 142 Wohnungen auf Zuger Stadtgebiet sowie 9 Wohneinheiten (Clusterwohnungen), die sich in Steinhausen im Bau befinden.

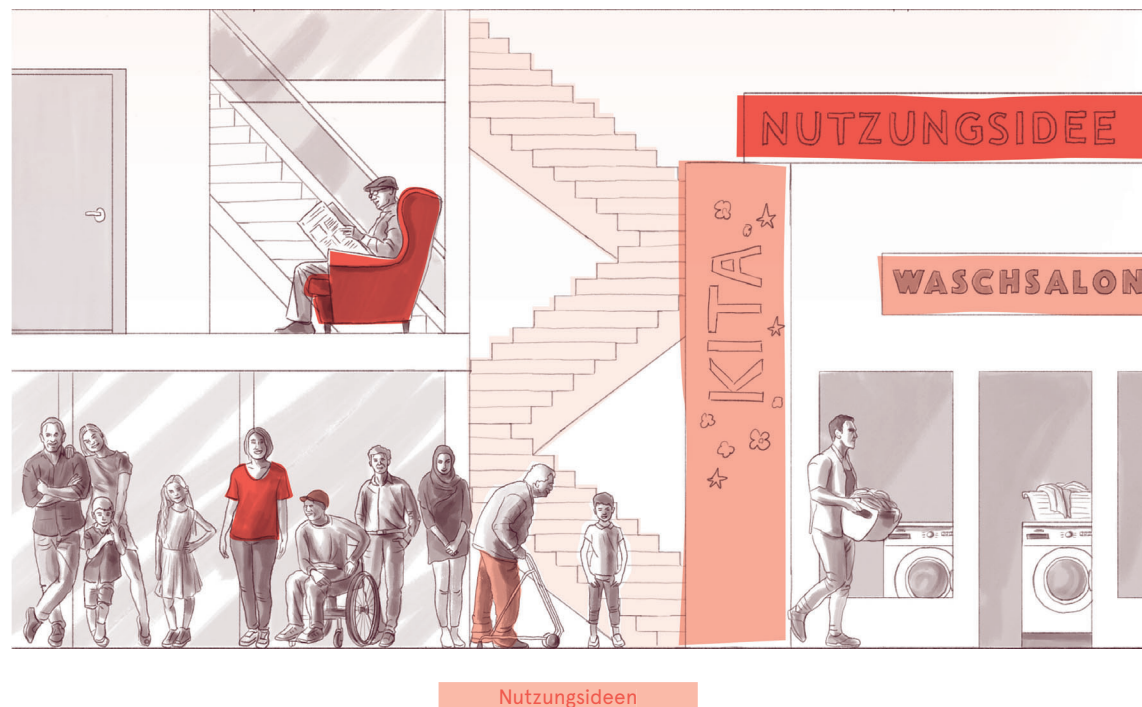
Demgegenüber gehören der Gewoba rund 700 Mitglieder an. Daraus leiten wir den Auftrag zu wachsen ab. Die Realisierung von weiteren preisgünstigen Wohnungen auf dem Steinlager-Areal würde uns die Gelegenheit dazu bieten. Die zentrale Lage, die Verbindung zum Industriestandort, die hohen Anforderungen an Ökonomie, Ökologie und Soziales stacheln unseren Ehrgeiz an, hier einen Leuchtturm des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zug zu errichten.

Wir trauen uns das zu. Denn wir sind tief verwurzelt und vielfältig vernetzt in der Stadt, kennen die Bedürfnisse der Mieterschaft bestens, sind neuen, innovativen Wohnformen gegenüber offen und aktivieren partizipative Prozesse mit professionellem Schwung und langem Atem.

Unser Vorstand deckt ein breites Spektrum von Kompetenzen und Fachwissen ab. Die Geschäftsstelle (200 Stellenprozent) verfügt dank Berufserfahrung und Weiterbildungen über ein hervorragendes Knowhow betreffend preisgünstigen und sozialen Wohnungsbau im Kanton Zug. Als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft berechnen wir die Mietzinse auf Basis der reinen Kostenmiete und decken damit einzig unsere Betriebs- und Kapitalkosten.

Deshalb sind wir auf einen moderaten Landpreis seitens unserer Baurechtsgeber angewiesen.

Wir verfügen über ein klares Vermietungsreglement und achten genau darauf, an wen wir unsere Wohnungen vermieten. Wir arbeiten eng mit der Abteilung Wohnungswesen des Kantons Zug zusammen; fast alle unsere Wohnungen sind der kantonalen Wohnbauförderung unterstellt. Auch diese Erfahrung wollen wir bei der Realisierung des Steinlagers einbringen.



Zusammen leben im Steinlager

Eine Siedlung mit über 200 Bewohnerinnen und Bewohnern braucht eine gute Durchmischung. **Einen Mehrgenerationen-Mix erreichen wir** dank einem vielfältigen Wohnungsangebot mit konventionellen Wohnungen, Clustern und Studios. (→ Wohnungsspiegel). Die Erstvermietung – in der Hand der Gewoba – richtet sich nach dem **Vermietungsreglement**, das auch die finanziellen Verhältnisse der **Bewerber*innen** gewichtet.

Ein differenzierter Ausbaustandard unterstützt das Anliegen der sozioökonomischen Diversität.

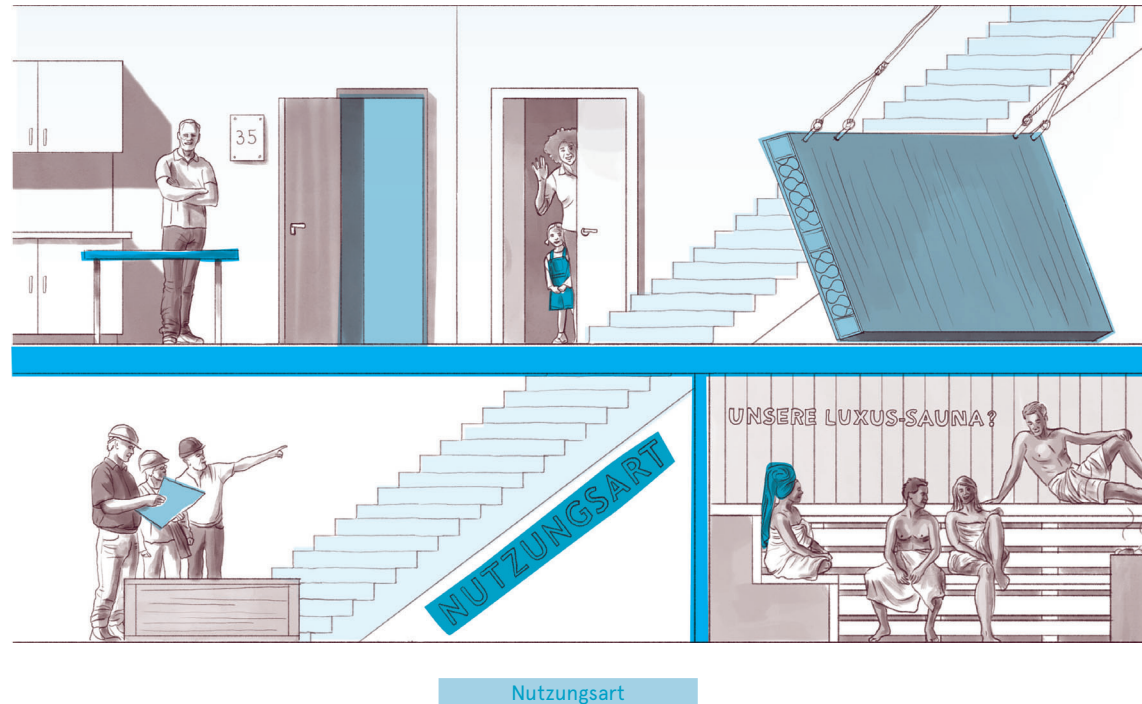
Die gemeinschaftlich genutzten **Mehrwert-Räume** spielen eine entscheidende Rolle im Siedlungs-

leben: Attraktiv gelegene Waschsalo (auf dem Dach, im 1. OG zum Hof hin?), ein quartier-offener Gemeinschaftsraum, ein **selbstbetriebenes Bistro**, eine Gästewohnung, Bastel- und Werkräume, Verbindungsgänge zwischen den Baukörpern und der **gemeinschaftliche Aussenraum** schaffen eine Vielzahl von **Begegnungsmöglichkeiten**. Hinzu kommen halbprivate Räume: Treppenhaus-Lounges für einen gemütlichen Schwatz, nutzungsoffene Etagen-Räume (als Nähzimmer, Fitnessraum, Homeoffice?). Sie entlasten den Privatraum und bereichern den **nachbarschaftlichen Austausch**.

Die Gewoba bringt Erfahrung und Ressourcen mit, wenn es darum geht, das Mehrwert-Potenzial zu

erschliessen, zu pflegen und weiterzuentwickeln: die bestehenden Mieter*innen-Foren, die Feierabend-Gespräche mit dem Vorstand sowie das Wirken der fest angestellten **soziokulturellen Animatorin** illustrieren den Leistungsausweis der Gewoba in Sachen **Partizipation**.

Auch die Kita im Haus sorgt für Leben in der Siedlung und Austausch mit dem Quartier. Sie ermöglicht den Bewohner*innen mit Kindern, **Berufs- und Familienleben** zu vereinen.



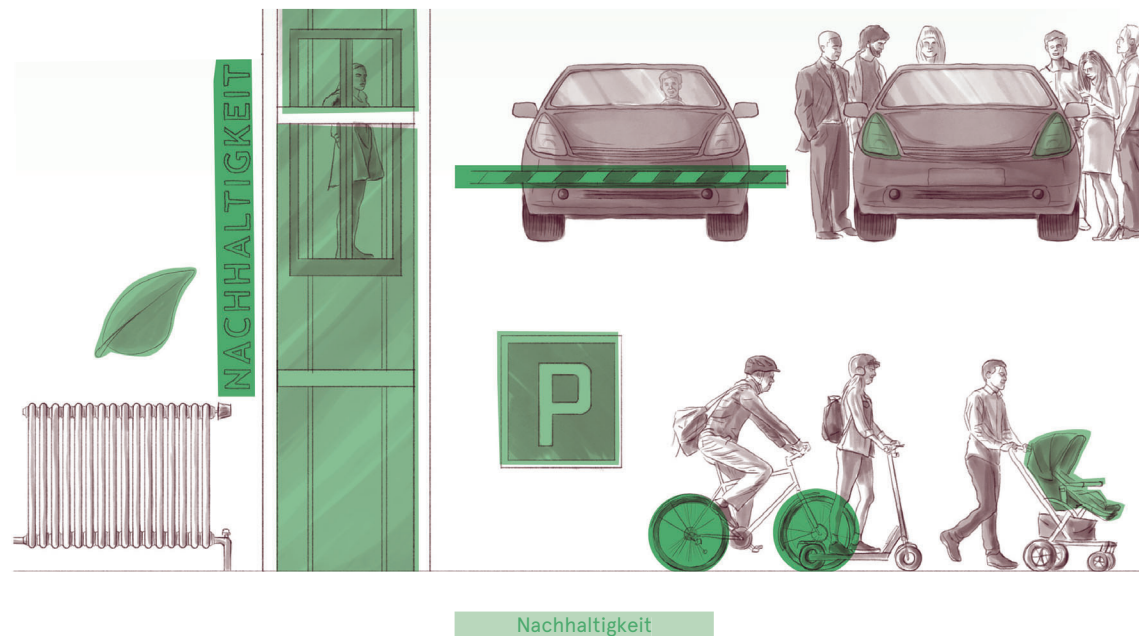
Wenig Wohnfläche, dafür geteilter Luxus

Wie schafft die Gewoba ein preisgünstiges Angebot mit den angestrebten Zielmieten? (→ Wohnungsspiegel)
Erfolfsfaktoren unserer baulichen Strategie sind:

- Beschränkung der individuellen Wohnfläche: Vorgegeben wird eine private Nutzfläche von durchschnittlich **35 m² pro Person**
- Flächenoptimierte, standardisierte Grundrisse mit funktionalem Ausbau
- **Integrale Planung** von Industriehalle und Wohngeschossen (in Holz-Hybrid-Bauweise mit verringerten Lasten)
- Vorgegebener Kostenrahmen des WFG in der Wettbewerbs-Ausschreibung

- Wenig Einbaumöbel
- **Geteilter Luxus** (→ Nutzungsideen)

Im preisgünstigen Bauen bringt die Gewoba einen überzeugenden Leistungsausweis mit: Von ihren 151 Wohnungen genügen 133 den **Anlagekosten-Limiten des WFG**.



Klimafreundlich von der Planung bis zum Rückbau

Die Gewoba versteht Nachhaltigkeit als Querschnittsaufgabe sowohl für die wirtschaftliche, die soziale und die ökologische Ausgestaltung der Siedlung: Von der Planung bis zum Rückbau durchdacht.

Im Kontext des Effizienzpfades Energie (SIA 2040) liegt der Fokus auf

1. der Grauen Energie (für das Gebäude)
2. der Betriebsenergie
3. der für die Mobilität der Gebäudenutzer*innen eingesetzten Energie

Die Gewoba bringt dazu die folgenden Vorstellungen ein:

- Die **Graue Energie** reduzieren wir dank der Konstruktion in Holz-Hybrid-Bauweise, und zwar mehrfach: Weil die Aufbauten leichter sind, muss die Industriehalle weniger Traglasten aufnehmen: Es wird weniger Stahlbeton verbaut. Der Baustoff Holz reduziert nicht nur die graue Energie, sondern bindet für die Lebensdauer der Bauteile wertvolles CO₂. Die Vorfabrikation der Bauteile in Element-Holz-

bauweise erleichtert bei Sanierungen und Rückbau die Materialtrennung und das Wertstoff-Recycling.

- Die **Betriebsenergie** des Gebäudes teilt sich auf in Wärme, Kälte und Elektrizität. Die Gewoba will die Überbauung ans Fern-Energienetz CIRCULAGO anschliessen, um so eine klimafreundliche Versorgung mit Wärme und Kälte zu gewährleisten.

Den **Strom** bezieht das Steinlager soweit möglich vom eigenen Dach – und je nach Stand der Technik auch von der Fassade. Um die Winterstromlücke zu füllen, bezieht die Überbauung erneuerbaren Strom vom lokalen Energieversorger.

Die **Mobilität** der Bewohner*innen einer zukunftsfähigen Siedlung soll möglichst frei von CO₂-Emissionen sein.

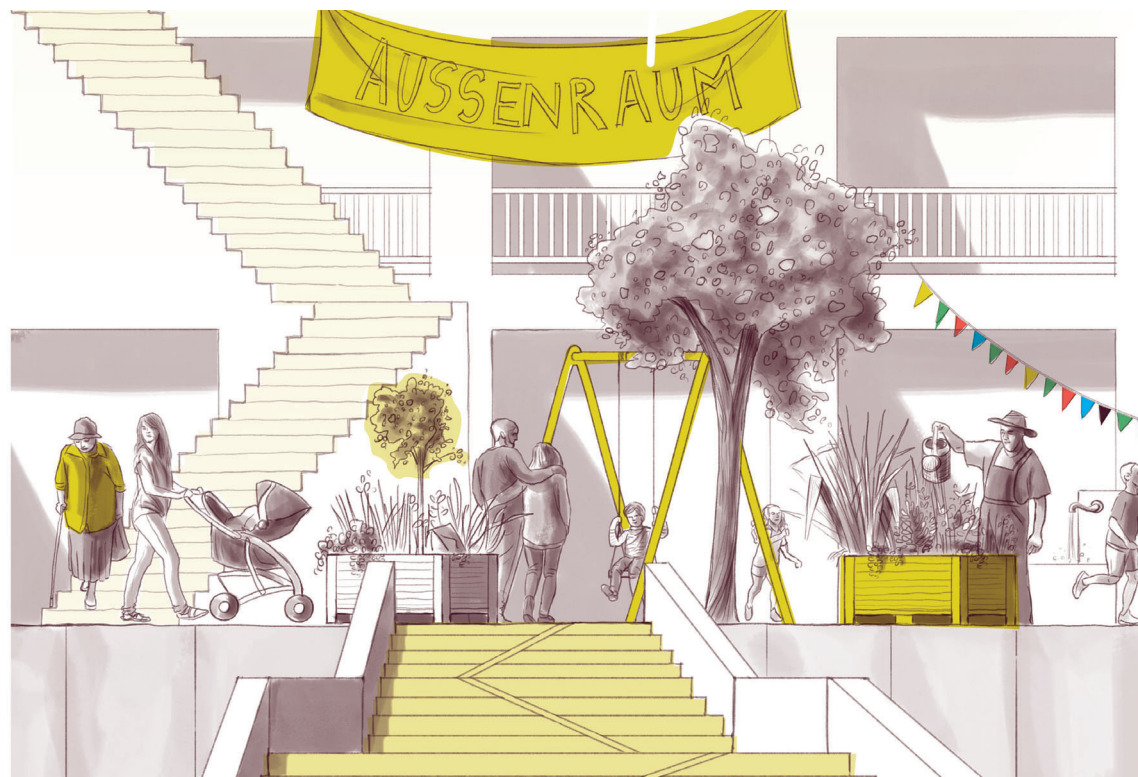
Dazu unternimmt die Gewoba die folgenden Anstrengungen:

- Im **Mietvertrag** verpflichten sich die Bewohner*innen zur MIV-Freiheit. Wer für den Beruf oder aus persönlichen Gründen zwingend auf den privaten MIV angewiesen ist, muss einen Parkplatz im benachbarten V-ZUG-Parkhaus

(Mobility-Hub Zug Nord, MHZN) mieten.

- Ein komplettes **Sharing**-Angebot vor Ort (Autos, Scooter, Lastenvelos, E-Bikes) ermöglicht weiterhin den Transport von Waren und Personen, wenn Fremdenergie vonnöten ist.
- Ein üppiges, gut gelegenes Angebot an **Velo-Parkplätzen** (1 pro Zimmer), teilweise mit Steckdose, erhöht die Attraktivität dieser Verkehrsform. Zu berücksichtigen ist auch der Raumbedarf für Veloanhänger.
- Für die **Kinderwagen** sieht die Gewoba «Sammelgaragen» in den Treppenhäusern vor.

Erfahrungsgemäss hat das **Nutzerverhalten** einen grossen Einfluss auf den Fussabdruck der Bewohner*innen und damit auf die 2000-Watt-Ziele einer Überbauung. Um dieses zu beeinflussen, formuliert die Gewoba eine **Nachhaltigkeits-Charta** (→ Muster im Dossier), die von allen Mieter*innen zu unterzeichnen ist. Dank der Charta ist die Gewoba legitimiert, deren Themen immer wieder aufzugreifen. Unterstützend setzt die Gewoba dabei Ideen aus dem **Technologiecluster Zug** (Smart Home) um.



Aussenraum

Ein partizipativ gestalteter Teil der Stadt

Zwar werden Lifte das Strassenniveau mit der Siedlung verbinden – und mindestens einer davon muss für Warentransporte (der Bewohner*innen bzw. deren Lieferdienste) geeignet sein. Doch für die **Anbindung** des neuen Steinlagers an den **Stadtraum** sind die Zugänge und Abgänge im Aussenraum zentral.

Nach **Süden** hin, zur Gleisschleife, verbindet eine variierte, kombinierte, grosszügige **Treppenrampe** das Hof- bzw. OG-Niveau mit dem Strassenraum, der

hier als Achse für den Fuss- und Radverkehr genutzt ist. Dieser Aufgang ist **einladend gestaltet** und gut besonnt; deshalb machen die Jugendlichen «auf der Rampe» ab, deshalb bleiben hier die Bewohner*innen gerne auf einen Schwatz stehen.

Auf der **Nordseite** gibt's einen Abgang Richtung MHZN-Parkhaus. Über dieses Treppenhaus sind auch die im UG angesiedelten Veloabstellplätze (mit Direktzufahrt) auf kurzem Weg zu Fuss erreichbar.

Den **Hofraum** gestalten die Bewohnerinnen und Bewohner selber, zusammen mit Naturgarten-Profis und der Soziokulturellen Animatorin der Geschäftsstelle. Sie schaffen ein angenehmes, biodiverses **Mikroklima** dank einer extensiven, unterhaltsarmen Begrünung und schattenspendenden Bäumen. In einer **Zisterne** sammelt sich das Regenwasser; es dient den Stadtgärtner*innen für ihre Gemüse-, Beeren- und Blumen-Kisten.