

# Fertiggestellte Genossenschaftswohnungen, Altikerstr. 53, Vordergrüt, Dinhard

## Bericht der Zeitschrift "WOHNEN" / Ausgabe Nov. 2018 / Baumeisterarbeiten durch Blatter AG



Das Ensemble besteht aus einem Langbau und einem Annexgebäude mit Gemeinschaftsraum und Dachwohnung.

Wohnbaugenossenschaft Motor erstellt in Dinhard (ZH) ersten Neubau

## Vom Bauernhof zur Genossenschaftssiedlung

Solidarische Geldgeber machten es möglich: In Dinhard, dem Tor zum Zürcher Weinland, hat die Wohnbaugenossenschaft Motor ihren ersten Neubau verwirklicht. Das Projekt beweist: Mit dem richtigen Angebot sind Baugenossenschaften auch auf dem Land erfolgreich.

Von Daniel Krucker

Die S-Bahn-Haltestelle befindet sich ziemlich weitab vom Dorf, und eine Busverbindung gibt es bis zum Fahrplanwechsel im Dezember auch nur an den Wochentagen. Der Präsident der Wohnbaugenossenschaft Motor (Womo), Conrad Schneider, holt den Besucher deshalb mit dem Auto vom Bahnhof ab. Von der dörflichen Lage habe man sich nicht schrecken lassen. «Nicht nur in der Stadt, auch auf dem Land braucht es Genossenschaftswohnungen!», stellt er schon während der Fahrt zum Neubau nachdrücklich fest.

### Breite Unterstützung

Mitten im Dorkern gelegen, erinnert der zweistöckige Neubau von Volumen und Form her an ein Landwirtschaftsgebäude. Und tatsächlich stand hier bis vor kurzem der Hof von Landwirt und Baulandverkäufer Peter Eggenberger. Weil

er sich beruflich mit zwei anderen Bauern zusammensetzt und sein eigenes Hofgebäude den Zweck nicht mehr erfüllte, dachte Peter Eggenberger schon bald daran, «hier Wohnungen zu bauen, die sich auch ein Dinharder Bützer leisten kann». Mit seiner Idee wandte er sich an den Genossenschaftsberater und heutigen Präsidenten der Womo, Conrad Schneider.

Der machte Peter Eggenberger schon frühzeitig klar, dass ein solches Projekt nur zustande kommen würde, wenn ein Teil des Erlöses aus dem Landverkauf in der Genossenschaft als Darlehen verbliebe. Peter Eggenberger war einverstanden. Die Stiftung Solinvest des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz leistete mit einem Überbrückungskredit Starthilfe. Die restliche Finanzierung konnte dank einer Vielzahl von Genossenschaffern, die Anteilscheine zeichneten, dank privaten Darle-

41  
NEUBAU



Bilder: Ursula Lüschi

hensgebern, Banken und der Unterstützung aus dem Fonds de Roulement aufgegleist werden. Drei Jahre nach Gründung der Genossenschaft waren die Wohnungen bezugsfertig.

### Gemeinschaftsgedanke umgesetzt

Das Haupthaus und das kleine Annexgebäude mit Gemeinschaftsraum und Dachwohnung sind in Holzbauweise konzipiert. Die tragenden Wände sowie der Treppenhauskern sind betoniert. Um die Trennung der ehemaligen Scheune und des alten Wohnhauses im Neubau zu spiegeln, entschied sich der Architekt Ruedi Zehnder für unterschiedliche Materialien: Im «Scheunenteil» trennen Lehmwände in unterschiedlichen Farben die Zimmer, im «Wohnhaus» trifft man auf weisslich lasiertes Holz. Dieser Materialmix hat zwei recht unterschiedliche Wohnungstypen hervorgebracht: hier die erdige Note der Lehmwände, da die heimelige Wärme von Holz.

Mit der Planung eines Gemeinschaftsraums für eine Siedlung mit lediglich vierzehn Wohnungen unterstreicht die Womo, dass ihr gemeinschaftliches Wohnen und Zusammenleben wichtig sind. Dieser Anspruch kommt insbesondere auch in den grossen Lauben zur Hofseite zum Ausdruck: Abtrennungen zwischen den Wohnungseingängen gibt es nicht. Der private Rückzug im Aussenraum ist aber trotzdem möglich. Jede Wohnung verfügt über einen zur Strasse hin orientierten Balkon. Auch der Nachhaltigkeitsgedanke wird hochgehalten: Die Siedlung wird nach Minergie zertifiziert. Man heizt mit Holzschnitzeln, deren Rohstoff im nahen Wald von Bauer Peter Eggenberger wächst. Für Strom sorgt eine PV-Anlage auf dem Dach.



Laubengänge sorgen für Begegnungen.

### Vollvermietung kurz nach Fertigstellung

Neuland betrat die Genossenschaft mit einer Idee, die sie «Werkplatz» nannte. Die Beteiligten, meist lokalen Handwerksbetriebe sollten stärker untereinander kommunizieren. Ziel war, dass sich dadurch gewisse Bauleitungsaufgaben quasi von alleine erledigen. Dafür stellte die Womo finanzielle Mittel zur Verfügung: Die Unternehmen wurden mit finanziellen Anreizen motiviert, zusammen in einem Restaurant die Znüni- oder Zmittagspause zu verbringen. Conrad Schneider gibt allerdings zu, dass man sich davon etwas mehr versprochen hatte. Trotzdem sei es für alle Beteiligten eine gute neue Erfahrung gewesen.

Kurz nach Fertigstellung und dem Tag der offenen Tür konnten auch noch die beiden letzten freien Wohnungen vermietet werden. Für Conrad Schneider ein klares Zeichen dafür, dass die von ihm vehement geforderten Genossenschaftswohnungen auf dem Land auch tatsächlich gefragt sind. Das Angebot müsse einfach noch passgenauer sein als im städtischen Umfeld.



Die Architektur lehnt sich an den landwirtschaftlichen Charakter des Dorfes an.

WOHNEN 11 NOVEMBER 2018

WOHNEN 11 NOVEMBER 2018



Blick in verschiedene Wohnungstypen. Je nach Hausteil sind die Wände in gelbem Lehm oder weiss lasiertem Holz gehalten.

### Baudaten

<b>Bauträgerin:</b> Wohnbaugenossenschaft Motor, Thalheim	<b>Baukosten (BKP 1-5):</b> 4,8 Mio. CHF total 4720 CHF/m <sup>2</sup> HNF
<b>Architektur:</b> Ruedi Zehnder GmbH, Winterthur	<b>Mietzinsbeispiele:</b> 2 1/2-Zimmer-Wohnung (55 m <sup>2</sup> ): 1310 CHF plus 180 CHF NK
<b>Unternehmen (Auswahl):</b> Blatter AG (Baumeister) Herzog Küchen AG (Küchen) Otis Liftbau AG (Aufzüge) Sonblu AG (Gartenbauarbeiten)	3 1/2-Zimmer-Wohnung (68 m <sup>2</sup> ): 1490 CHF plus 200 CHF NK 5 1/2-Zimmer-Wohnung (130 m <sup>2</sup> ): 2040 CHF plus 250 CHF NK
<b>Umfang:</b> 2 Gebäude, 14 Wohnungen, Carport mit 10 Plätzen	