

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 78 (2003)

Heft: 1-2

Artikel: Wo sich Miete und Eigentum vertragen

Autor: Hartmann, Stefan

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107143>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 18.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Die Gewo Züri Ost erstellte in Dürnten eine Minergiesiedlung

Wo sich Miete und Eigentum vertragen

Mit der Siedlung Hinterdorf in Dürnten setzt die Gewo Züri Ost neue Akzente im genossenschaftlichen Wohnungsbau: Hier leben Mieter und Eigentümer unter einem Dach. Trotz Minergiestandard und hohem ökologischen Anspruch konnten die durchwegs grossen Wohnungen zu erschwinglichen Preisen vergeben werden.

Fotos: Stefan Hartmann

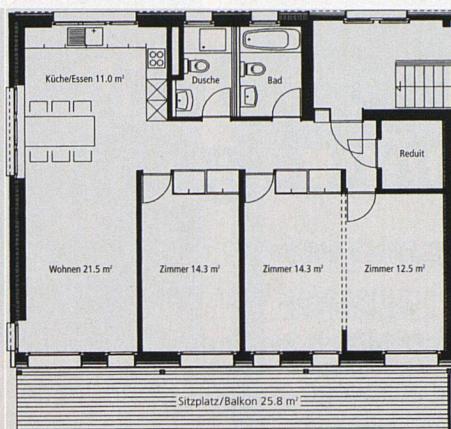


An den Seitenfassaden fallen die unterschiedlichen Fensterformen auf.

VON STEFAN HARTMANN ■ Das Dorf Dürnten mit seinen rund 1500 Einwohnern liegt am südlichen Fuss des Bachtels, des Wahrzeichens des Zürcher Oberlandes. Am südlichen Dorfrand, fernab der dominanten Kantonsstrasse, sind in den letzten Jahren zahlreiche Mehr- und Einfamilienhäuser entstanden. Die Lage von Dürnten ist attraktiv; vom nahen Bubikon gelangt man mit der S-Bahn in 25 Minuten ans Zürcher Bellevue. Läden, Schulen, Bus und auch ein Mobility-Auto liegen in zwei bis drei Gehminuten Entfernung von der Siedlung Hinterdorf. Die drei Häuser der Gewo Züri Ost stehen entlang des bauhistorisch geschützten Bahndamms der alten Dampfbahn Uerikon-Bauma, die 1951 eingestellt wurde.



Andreas Haerle betreut die Bewohner der zwei Behindertenwohnungen, Christa Heiz ist Stockwerkeigentümerin, Jost Kames Mieter.



Grundriss des mit 99,8 m² Fläche kleineren Typs der 4½-Zimmer-Geschosswohnung.

ÖKOLOGISCHER ANSPRUCH. Das Hinterdorf in Dürnten ist die erste Gewo-Siedlung im Minergie-Standard. Die Hülle ist durch den hohen Grad der Wärmedämmung träge; so bleiben bei Sonneneinstrahlung die warmen Temperaturen in den Wohnungen bestehen. Durch die Nutzung von Erdwärme und die effiziente Aufwärmung von Frischluft durch die Abwärme wird im Winter eine Grundtemperatur von rund 15 Grad erreicht. Die restliche Wärme liefert eine Gasheizung (Bodenheizung). 21 m² Sonnenkollektoren sorgen für die (Vor-)Wärmung des Brauchwassers. Daneben zeichnet das Hinterdorf auch der Mix aus Mietern und Eigentümern aus. Die Mietpreise liegen zwar über dem örtlichen Durchschnitt, dürfen jedoch für Neubauwohnungen dieser Grösse und im Minergiestandard als günstig gelten: Die 4- und 4½-Zimmer-Wohnungen zu 100 bis 126 m² kosten zwischen 1850 und 2500 Franken einschliesslich Nebenkosten. Die Preise für die Eigentumswohnungen (4½ bis 5½ Zimmer, 100 bis 147 m²) betragen 418 000 bis 595 000 Franken.

SELBSTVERWALTUNG FÜR FLEXIBLE BEWOHNER. Die letzten Wohnungen konnten im Frühjahr 2002 bezogen werden. Wie leben die beiden Kategorien Mieter und Eigentümer unter einem Dach? Grundsätzlich, so meint Stockwerkeigentümerin Christa Heiz, seien sie und ihr Mann wegen des genossenschaftlichen Wohnens in Minergiequalität hergezogen. Anderseits sei ihnen das «Verwaltetwerden» in der früheren Wohnung einer Pensionskasse gar langweilig vorgekommen.

Die Selbstverwaltung – die Diskussion um die Hausordnung, den Spielplatz, die Rechte und Pflichten von Stockwerkeigentümern und Mietern – sei aber vor allem im ersten

Jahr «schon ziemlich anstrengend» gewesen. «Der Hang, jedes Detail zu hinterfragen, hat uns manchmal an Grenzen gebracht.» Inzwischen nehme man die Dinge auch cooler. Sensibel sei man gegenüber den Belangen mit Kostenfolge geworden, erklärt Christa Heiz. Was man zum Beispiel dem Hauswart an Aufgaben übertrage, schlage sich direkt auf die Nebenkosten nieder.

«ENTSPANNTES VERHÄLTNIS». Unterschiede zwischen Wohnungsbesitzern und Mietern kann der Besucher nicht ausmachen; beide verstehen sich als Gewo-Genossenschafter. Das Du hat sich als Ansprechform durchgesetzt. Siedlungsintern werden Entscheide in den ehrenamtlichen Ausschüssen durch den «Bewohner-Brief» kommuniziert. Auch die fünf Bewohner der zwei Behindertenwohnungen des «Züriwerks» seien mittlerweile sehr gut in das Siedlungsleben integriert, konstatiert «Züriwerk»-Vertreter Andreas Haerle. Dazu hätten auch die 13 Kinder der Siedlung massgeblich beigetragen.

Das Verhältnis zwischen Mietern und Eigentümern empfindet Mieter Jost Kames als völlig entspannt. Er hat seine «Traumwohnung» im Hinterdorf übrigens per Internet von Deutschland aus gefunden. Und der Augenschein in Dürnten entsprach den Darstellungen in der Online-Beschreibung aufs Beste. Auch die Beziehungen zu den Nachbarn im Quartier seien mittlerweile entkrampft und gut, obwohl diese zunächst Vorbehalte gegen die Genossenschaft hegten und den Baubeginn durch Einsprachen um ein Jahr verzögerten.

ENGAGEMENT ENTWICKELT. Ursprünglich waren neun der 20 Wohnungen für Stockwerkeigentum vorgesehen. Nun sind es lediglich drei. Die Nachfrage nach schönen und eini-

germassen bezahlbaren Mietwohnungen sei unerwartet gross gewesen, erklärt Gewo-Vorstand Jean-Pierre Kuster. Dies zeige, dass auf dem Wohnungsmarkt eine eigentliche Wohnungsnot herrsche. Die meisten Mieter/Käufer hatten beim Einzug noch keine grosse genossenschaftliche Erfahrung. Entsprechend fehlte zunächst das Verständnis für das Funktionieren einer Genossenschaftssiedlung. «In den vergangenen zwölf Monaten», so staunt Genossenschaftsexperte Kuster, «hat die Bewohnerchaft eine erfreuliche Verantwortungshaltung und Engagement entwickelt.»

Baudaten

Bauträgerin:
Gewo Züri Ost, Uster

Architektur:
Planungsgemeinschaft
Marcel Stoll, Dürnten, und
Architekturgenossenschaft
Bauplan, Zürich

Umfang:
20 Wohnungen

Gesamtkosten (BKP 1–5):
CHF 7,3 Mio.

Baukosten (BKP 1–5) pro m²
Hauptnutzfläche (HNF):
CHF 3304.–

Mehrkosten wegen Minergie-Standard:
CHF 409 000.–
CHF 184.–/m² HNF