

# Wo sich Miete und Eigentum vertragen

Autor(en): **Hartmann, Stefan**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **78 (2003)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **22.09.2024**

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

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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.

Die Siedlung zeichnet sich durch eine feingliedrige Architektur mit gelungenen Details aus. Die in Holz gehaltene Südostfassade vermittelt eine lebendige, warme Ausstrahlung. Bei den gegenüberliegenden Seitenfassaden finden sich abwechslungsreiche quere und hohe Fensterformate. Die Sonnenkollektoren sind unauffällig und geschickt in die mit Glas überdeckten Balkone im Obergeschoss integriert. Ihr heutiger Standort ist das Ergebnis längerer Verhandlungen mit der Gemeinde. Verschiedentlich mussten bei der Materialwahl Kompromisse mit der Gemeinde und den Nachbarn eingegangen werden. So musste etwa auf das vorgesehene Schwedenrot für die Seitenfassaden verzichtet werden.

Die grossen Balkone und Terrassen zeichnen die Minergiesiedlung Hinterdorf Dürnten aus. Auf den Terrassendächern sind die Sonnenkollektoren ersichtlich.

**HOHE WOHNQUALITÄT.** Insgesamt sind in den drei Bauten zwanzig Wohnungen entstanden: zehn 4- und 4½-Zimmer-Wohnungen und zehn 4- bis 5½-Zimmer-Maisonettes. Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen, durchgehenden Balkon oder eine ebenerdige Terrasse mit einem privaten Garten, der durch einen Drahtzaun abgegrenzt ist. Bei der naturnahen Umgebungsgestaltung fallen die Kiesbeläge mit Sitzbänken und Spielanlagen auf.

Eine sorgfältige Gestaltung in Form und Farbe weisen auch die Treppenhäuser und die Wohnungstüren aus. Die Innenräume sind flexibel nutzbar; sie bestechen durch modernes Design und wirken mit den Ahorn-Parkettböden und den geschosshohen Fenstern überaus hell. Die Fenster sind dreifachverglast. Die Werkstoffe sind weitgehend ökologisch (Holz, Backstein); die Verkleidungen der Kastenfront im Korridor sind, eine kleine Konzession, mit MDF-Holzplatten (Gütezeichen Lignum CH 6,5) ausgerüstet. ▶

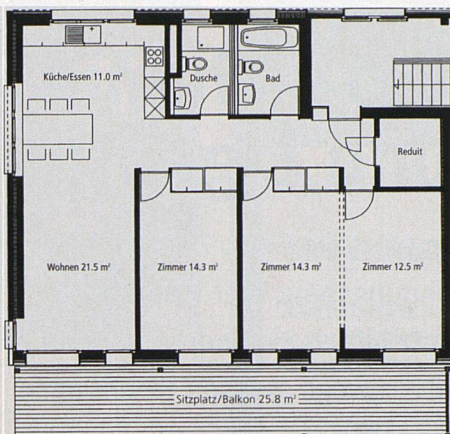
### Unter dem gleichen Dach

Das Zusammenleben von Mietern und Eigentümern unter dem gleichen Dach ist für Schweizer Verhältnisse eine neuartige Wohnform. Sie setzt auf beiden Seiten ein gutes Mass an Kommunikationsfähigkeit und einen gemeinsamen Nenner bei den Wohnvorstellungen voraus. Für Fritz Nigg, Geschäftsführer des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, kann die Mischform von Mietern und Eigentümern gewisse «Tücken und Fallen» bergen: «Es gelten zweierlei Rechtsformen – jene der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft und jene der Mieterschaft –, die in Konfliktfällen nicht unbedingt kompatibel sind.»

Auch die Hausordnungen von Eigentümern und Mietern seien nicht identisch. Umso wichtiger sei der ideelle Zusammenhalt der Bewohner. Noch einen gewichtigen Unterschied nennt Fritz Nigg: Die Genossenschaft kann bei der Wahl eines Nachmieters mitbestimmen; bei einem Stockwerkeigentümer besteht diese Möglichkeit nicht: Er könnte seine Wohnung an eine einzelne Person untervermieten. Gute Voraussetzungen für die Mischform Mieter – Eigentümer sieht Fritz Nigg dann, wenn eine Genossenschaft Mietwohnungen schrittweise in selbstbewohntes Eigentum umwandelt und Mieter ihre Wohnung erwerben können.



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 4 1/2-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 4 1/2-Zimmer-Wohnungen zu 100 bis 126 m² kosten zwischen 1850 und 2500 Franken einschliesslich Nebenkosten. Die Preise für die Eigentumswohnungen (4 1/2 bis 5 1/2 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. Andererseits 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 Hausabwart 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-Genosschafter. 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 Genossenschafts-siedlung. «In den vergangenen zwölf Monaten», so staunt Genossenschaftsexperte Kuster, «hat die Bewohnerschaft 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