

# Zürcher Genossenschaft baut in Gossau

**GOSSAU.** 76 altersgerechte Mietwohnungen sollen auf dem Land Eich in Gossau entstehen. Ein Bauprojekt ist in den Startlöchern.

*DAVID KILCHÖR*

---

Ein 20-seitiger Vertrag mit der Gemeinde und ein eng formulierter Gestaltungsplan: Das Bauprojekt der Baugenossenschaft Zentral aus Zürich auf dem Areal Eich in Gossau steckt in einem engen Korsett. Auf den drei Parzellen, welche die Genossenschaft von der Gemeinde im Baurecht erhalten hat, sollen insgesamt neun Blockbauten entstehen, die 76 Wohnungen und eine grosse Pflegewohnung umfassen.

Dabei soll das klassische gemeinschaftliche Genossenschaftswohnen nicht allzu radikal gepflegt werden. Das Projekt «Chlösterli», das wohl ab Anfang 2016 realisiert wird, sieht noble Wohnungen und genügend Privatsphäre vor. Für die Gemeinde Gossau ist das Projekt wichtig, weil es die Miet- und Alterswohnungslücke im Ort füllen soll.

# Ein «Chlösterli» im Korsett

**GOSSAU.** Die Überbauung auf dem Gossauer Land Eich nimmt Formen an. Das Bauprojekt wird nun der Öffentlichkeit gezeigt – die Architekten taten sich allerdings mit dem engen Gestaltungsplan schwer.

DAVID KILCHÖR

«Wir haben es geschafft! – Trotz einem Gestaltungsplan, dessen Motive und Vorstellungen schwer zu ergründen sind.» Mit diesem Textbeginn führen die Knapkiewicz & Fickert Architekten aus Zürich ihr Siegerprojekt für die Genossenschaftsüberbauung auf dem Gossauer Land Eich ein. Die Worte greifen den Gestaltungsplan über dem Land Eich an. Dieser wurde 2007 von der Gemeindeversammlung abgesegnet und 2008 vom Regierungsrat bewilligt. Sechs Jahre später muss sich nun die Baugenossenschaft Zentral aus der Stadt Zürich, die drei Parzellen von der Gemeinde im Baurecht übernahm, damit herumschlagen.

Planungsvorstand Daniel Baldenweg räumt ein: «Der Gestaltungsplan ist tatsächlich etwas eng formuliert. Allerdings zeigen die Beiträge, die im Projektwettbewerb eingingen, eine erstaunliche Vielfalt.» Projektjuror Peter Ess vermutet, dass die Behörde beim Ausarbeiten des Gestaltungsplans schon fixfertige Häuser vor Augen hatte. «Das Resultat war für die Architekten ein planerisches Korsett. Die meisten fanden, man könnte die Gebäude doch anders stellen – das ging aber nicht.» Auch er unterstreicht aber die Unterschiedlichkeit der Projekte: «Besonders das Siegerprojekt hat den geringen Spielraum ideal ausgenutzt.»

## Nicht zu genossenschaftlich

Das Rennen machte ein toskanisch anmutendes Projekt namens «Chlösterli». Peter Ess sagt: «Das Projekt überzeugt damit, dass Architektur und Farben das benachbarte Schwimmbad ins Gesamtbild einbeziehen. Das macht den Bau einmalig und zum Teil des Gossauer Ortsbilds.» Ausserdem bringe das Projekt eine «nicht radikal genossenschaftliche» Wohnform zustande. «Wir hielten es für sinnvoll, auf dem Land einen Mittelweg zu suchen. Unser Zielpublikum sind nicht unbedingt Menschen, die das klassische gemeinschaftliche Genossenschaftswohnen suchen.»



Schwimmbad und Genossenschaftsüberbauung in Harmonie: Die Visualisierung zeigt das geplante «Chlösterli» im toskanischen Stil. Visualisierung: zvg

So seien die Wohnungen eher nobler als üblich. «Und es gibt generell mehr Privatsphäre.»

## 76 neue Mietwohnungen

Entstehen werden in den drei Wohninseln mit je drei Blockbauten insgesamt 76 Wohnungen zwischen 2½ und 4½ Zimmern – alle sind altersgerecht. Dazu kommt eine grosse Pflegewohnung auf 400 Quadratmetern. Zielpublikum sind laut Genossenschaftspräsident Theo Schaub ältere Menschen, die beispielsweise ihr Einfamilienhaus den Nachkommen überlassen, Gossau aber nicht verlassen wollen. «Auch Jugendliche, die von zu Hause ausziehen, wollen wir ansprechen. Sie können zunächst eine 2½-Zimmer-Wohnung mieten; wenn dann Kinder kommen, können sie auf 4½ Zimmer wechseln.» Die Badi und ein Abenteuerspielplatz direkt neben

der Siedlung seien besonders für Familien attraktiv.

Für Gossau ist die neue Siedlung ein Projekt «von zentraler Bedeutung», wie Gemeindepräsident Jörg Kündig sagt. «Sie ermöglicht Wachstum in gutem Mass.» Da die Gemeinde das Land der Genossenschaft im Baurecht abgibt, kann sie sich auch stark in die Realisierung des Bauprojekts einbringen. «Wir setzten einen 20-seitigen Vertrag mit der Genossenschaft auf, um die Bedürfnisse der Gemeinde umsetzen zu können», sagt Jörg Kündig. «Einen Vertrag wie diesen habe ich bis heute noch nie gesehen.» Er sei erfreut, dass sich dafür ein Partner habe finden lassen. «Und faktisch liegt nun sogar eine Win-win-Situation vor.»

Bedürfnisse der Gemeinde sind etwa die altersgerechte Bauweise der Wohnungen oder dass die Wohnungen zu

moderaten Preisen vermietet werden können. Planungsvorstand Daniel Baldenweg sagt: «In Gossau ist das Wohneigentum klar dominant. Wir sind sehr froh, dass in dieser Siedlung als Kontrapunkt Mietwohnungen realisiert werden können.»

## «Das Konzept macht Sinn»

Laut Theo Schaub von der Genossenschaft sind die Gemeindebedürfnisse mehr als nachvollziehbar. «Das uns vorgeschriebene Konzept macht absolut Sinn. Man hat Senioren in Alterswohnungen, die bei Pflegebedarf auch nur vorübergehend in die Pflegewohnung ziehen können, bis sie wieder fit sind. Wir bieten alles in derselben Siedlung an. Das ist attraktiv für die Bewohner.» Wer die Pflegewohnung betreibt, ist allerdings noch nicht bekannt. Die Gemeinde werde einen Betreiber suchen,

sagt Schaub. «Wir stellen nur den Raum zur Verfügung.»

Für die Stadtzürcher Genossenschaft ist das Bauprojekt in Gossau der erste Neubau auf dem Land. Sonst sei man bislang auf die Stadt fokussiert, so Schaub. Allerdings suche man neuerdings vermehrt Baumöglichkeiten auf dem Land. Eine bestehende Siedlung in Bassersdorf habe man übernehmen können. Ein weiteres Bauprojekt ausserhalb der Stadt sei geplant, aber noch nicht spruchreif. In Gossau soll der Bau Ende 2015 oder Anfang 2016 erfolgen. Der Bezug sollte ab Ende 2017 möglich sein. Interessenten können sich bereits bei der Baugenossenschaft Zentral bewerben.

Das Siegerprojekt «Chlösterli» und weitere sechs Architekturbeiträge zur Überbauung Land Eich sind bis Mittwoch, 21. Mai, im Foyer des Gemeindehauses Gossau während der normalen Öffnungszeiten zu sehen.