



Die Siedlung besteht aus zwei Bautypen – einem Massivbau, der sich an den Stil ländlicher Herrenhäuser anlehnt, sowie einem Holzbau, der das Motiv der ländlichen Scheune aufnimmt. Rechts im Vordergrund eine der Skulpturen von Werner Ignaz Jans.

GWG stellt in Ossingen (ZH) Neubauten mit 61 Wohnungen fertig

Das Dorf neu erfunden

Wie integriert man eine moderne Wohnsiedlung in eine ländliche Umgebung? Die Überbauung Orenberg in Ossingen (ZH) gibt darauf eine überzeugende Antwort. Die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) hat hier auf Sorgfalt bis ins Detail und viel Bewohnernutzen gesetzt. Der Vermietungserfolg gibt ihr Recht.

Von Richard Liechti

Am Anfang stand eine Gemeinde mit einem Problem. Ossingen, im Zürcher Weinland etwa auf halbem Weg zwischen Winterthur und Schaffhausen gelegen, darf zwar den Begriff der Idylle mit Fug und Recht für sich in Anspruch nehmen: Das Dorf mit seinem intakten Kern aus Riegelhäusern liegt mitten in einer grünen Landschaft, der nahe Husemer See und die Thur locken die Ausflügler. Mit ihren rund 1500 Einwohnerinnen und Einwohnern ist die Gemeinde jedoch zu klein, um die bestehende Infrastruktur ausreichend zu nutzen. Deshalb beschloss der Gemeinderat, Massnahmen zu ergreifen, um die Bevölkerungszahl auf rund 1800 Personen ansteigen zu lassen.

Gemeinde stellt Weichen

Eine dieser Massnahmen bestand darin, an der Orenbergstrasse, am Ortsrand, aber doch

nur wenige Minuten vom Bahnhof, Landwirtschaftsflächen in eine Bauzone zu verwandeln. Dabei stellte die Gemeinde die Weichen richtig: Der Grundeigentümerin machte man die Vorgaben, als Grundlage für einen privaten Gestaltungsplan einen Architekturwettbewerb durchzuführen, und schrieb einen Mindestanteil Mietwohnungen vor.

Dass sich die Erbgemeinschaft schliesslich dafür entschied, die erste von zwei Etappen mit einer Fläche von 11 000 Quadratmetern an die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) zu veräussern, ist ein weiterer Glücksfall. Denn dadurch entstanden ausschliesslich Mietwohnungen, und dazu erst noch solche, die langfristig zum bezahlbaren Segment gehören. Wie die Vertreterinnen der Erbgemeinschaft betonten, wählte man die Genossenschaft, der man einen



Bild: Alessandro Della Bielle



Die Siedlung Orenberg mit ihren sechs Bauten (rechts Mitte) befindet sich nur wenige Gehminuten vom Ossinger Dorfkern. Unterhalb liegt die Schulanlage, deren PV-Dächer auch einen Teil des Stroms für die Genossenschaftshäuser liefern.

fairen Verkaufspreis einräumte, wegen deren sozialem Hintergrund – und um der Förderung der Heimatgemeinde willen.

Ländliche Bauweise neu interpretiert

Für die Gemeinde Ossingen bedeutet das Neubauprojekt einen Sprung nach vorn, kamen zu den bestehenden 200 Mietwohnungen im Ort doch auf einen Schlag 61 neue hinzu. Die GWG ihrerseits stellte sich darauf ein, dass es mit der Vollvermietung etwas dauern könnte, würde man in der näheren Umgebung doch kaum genug Interessierte finden. «Wir gingen von einem Zeithorizont von zwei Jahren aus», erklärt Genossenschaftspräsidentin Doris Sutter Gressia. Nur wenige Monate nach Fertigstellung sind allerdings nur noch rund zehn Wohnungen frei – ein Vermietungserfolg, der zweifellos mit einem Angebot zusammenhängt, das alles andere als alltäglich ist.

Das beginnt beim äusseren Erscheinungsbild. Das Büro BDE Architekten hat ein Ensemble von sechs Häusern entworfen, die sich um einen Hof gruppieren. Gebäudeformen und Materialien orientieren sich an den traditionellen Bauweisen der Riegelhäuser und Ökonomiegebäude in der Gegend: Verputzte dreigeschossige «Herrenhäuser» kontrastieren mit filigranen zweigeschossigen Holzbauten, wobei die einheitlichen Giebeldächer mit ihren Tonziegeln das vertraute Bild der Dachlandschaft von Ossingen aufnehmen.

Sorgfalt bis ins Detail

Dabei ist eine Vielfalt von Wohnungstypen entstanden, die Reihenhäuser sowie Garten-, Dachmaisonette- und Geschosswohnungen mit zweieinhalb bis fünfeinhalb Zimmern umfasst. Auch bei den Wohnungsgrundrissen fanden die Architekten ungewohnte Spielarten, so

Baudaten

Bauträgerin:

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG), Winterthur

Architektur:

BDE Architekten GmbH, Winterthur

Landschaftsarchitektur:

Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur

Kunst:

Werner Ignaz Jans, Riet/Bistagno

Umfang:

6 Bauten, 61 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Tiefgarage mit 75 PP (Auto) und 15 PP (Motorrad)

Baukosten (BKP 1–5, Prognose vor Schlussabrechnung):

28,5 Mio. CHF total
4420 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Wohnung EG, OG und
Maisonnette (79–109 m²):

ab 1350 CHF plus 210 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung EG, OG und
Maisonnette (98–128 m²):

ab 1440 CHF plus 270 CHF NK

5 ½-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus
(144 m²):

ab 2350 CHF plus 360 CHF NK



Die Orenberg-Wohnungen bestechen durch aussergewöhnliche Grundrisse und sorgfältige Details.

etwa Niveauunterschiede innerhalb der Wohnung oder stimmungsvolle abgeschrägte Dachräume, wo Gauben Licht spenden. Immer wieder fällt die starke Wirkung der Materialien Beton und Holz auf – etwa in der Kombination von Wänden in Rohbeton und Decken aus wuchtigen Holzbalken.

Jedes Detail ist hier sorgfältig ausgewählt. So überzeugen die Balkongeländer nicht nur ästhetisch, sondern bieten als Ablagefläche auch funktionalen Wert. Die Einbauschränke sind keine Dutzendware, sondern hochwertige Holzarbeiten, in die als Blickfang ein runder Spiegel eingelassen ist. Ja, selbst die Holzoptik der Briefkästen passt ins Gesamtbild. «Wir mussten an dieser Lage etwas Besonderes bieten», erklärt GWG-Geschäftsführer Andreas Siegenthaler. Die schöne Landschaft allein hätte nämlich kaum genug Neumieterinnen und Neumieter nach Ossingen gelockt.



Vielfältig nutzbarer Aussenraum

Zu diesem Mehrwert gehört auch die Aussenraumgestaltung. Nicht nur der grosse Hof mit seinem Brunnen dient der Gemeinschaftlichkeit. Rund ums Haus ist eine Art Allmend entstanden mit einheimischen Obstbäumen, einem kleinen Rebberg und einem Pflanzblätz, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern kostenlos zur Verfügung steht – und bereits eifrig genutzt wird.

Blickfang in verschiedenen Siedlungsecken sind die Holzskulpturen von Werner Ignaz Jans, dessen Handschrift sich auch bei den Schnitzereien an den Hauseingängen findet. Heile Dorfwelt verkörpern die lebensgrossen Figuren nur auf den ersten Blick. Wer genauer hinschaut, wird nicht nur Kinder entdecken, die kopfüber im Gestänge der Lauben schaukeln, sondern auch eine Mutter, die den Nachwuchs ignoriert

und wild auf ihr Handy eintippt, oder drei Afrikaner mit Sack und Pack.

Langfristig ausgelegt

Zielpublikum der Neubauten sind insbesondere Paare und Familien. Sie finden die Schule gleich neben dem Zuhause. Neben den gemeinschaftlichen Grünräumen steht der Bewohner-schaft ein Siedlungslokal, «die Stube», zur Verfügung. Die Freude an nachbarschaftlichen Kontakten sei bei der Vergabe durchaus ein Kriterium gewesen, erzählt Andreas Siegenthaler. Stimmig ist der Neubau auch ökologisch: Zur Nachhaltigkeit trägt nicht nur der Einsatz des regionalen Rohstoffes Holz bei – die verwendete Fichte stammt aus den Ossinger Wäldern. Die Energieversorgung erfolgt über den Anschluss an den örtlichen Nahwärmeverbund, einen Teil



Bild: Oliver Erb

Der Baustoff Holz stammt aus den umliegenden Wäldern.

des Stroms liefert die Photovoltaikanlage auf dem Dach des benachbarten Schulhauses.

Um bezahlbare Mietzinse zu gewährleisten, hat die GWG die Siedlung Orenberg für die nächsten hundert Jahre gedacht und gemacht. «Wir fühlten uns in Ossingen willkommen», erklärt Doris Sutter Gresia. So habe es keine einzige Einsprache gegen das Bauprojekt gegeben, und die Zusammenarbeit mit den Behörden sei sehr konstruktiv gewesen. Für Goodwill hat dabei zweifellos gesorgt, dass bei den Bauarbeiten regionale Unternehmen bevorzugt wurden.

Vorbild für andere Dörfer?

Gemeinschaftlichkeit ist das Leitmotiv der neuen genossenschaftlichen Vorzeigesiedlung, der

die Architekturzeitschrift «Archithese» zutraut, so manche ländliche Ortschaft aus dem Dornröschenschlag zu küssen. Denn hier zügelt das Kollektivgefühl, wie man es heute eher bei den neuen städtischen Genossenschaftssiedlungen findet, zurück aufs Land, wo es im nachbarschaftlichen Dorfleben eine uralte Tradition besitzt. Wie es sich für ländliche Gegenden gehört, sind im Übrigen auch Haustiere willkommen. Und für eine Storchenfamilie hat man eigens ein grosses Nest – eine knifflige Konstruktionsarbeit – bereitgestellt. Anders als die frischgebackenen Siedlungsbewohnerinnen und -bewohner muss Meister Adebar das Genossenschaftsleben allerdings erst noch entdecken. ■

Anzeige

Mit restclean®
Experte werden



Jetzt anmelden & profitieren

restclean.com/profis

« BEI UNS LERNEN SIE ALLES RUND
UM DEN SERVICE & UNTERHALT
VON WC-ANLAGEN.

EIN MUSS FÜR ALLE LERNENDEN,
HAUSWARTE & TECHNISCHE LEITER! »

IHR KURSLEITER

Priskus A. Theiler, Patron & Erfinder

REST CLEAN®
TOILETTENKULTUR

RESTCLEAN AG
Toilettenkultur
info@restclean.com
restclean.com

Wir beraten Sie gerne.

Gratis-Telefon
0800 30 89 30