

**EspaceSuisse**

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazioni per la pianificazione del territorio

# Inforaum

Magazin für Raumentwicklung

September 3/2025

**Experimentierzonen: ein lohnenswertes Wagnis**  
**Mehrwertausgleich: ein strategisches Instrument**  
**Elgg ZH auf densipedia.ch: ein lebendiges Stadtleben**  
**Bundeskommisionen: ein aufschlussreiches Gespräch**

Jetzt auf densipedia.ch

## Das Wunder von Elgg

Paul Hasler

Büro für Utopien, Experte Siedlungsberatung EspaceSuisse

Die Zürcher Kleinstadt Elgg steht für eine zivilgesellschaftliche Besonderheit. Hier haben sich private Organisationen weit in die Stadtentwicklung vorgewagt, zum Gewinn aller. Das 50-jährige beziehungsweise 25-jährige Bestehen dieser Körperschaften gibt Anlass, ihr Werken und Wirken genauer anzusehen.



Elgg ist eine Kleinstadt, die man im ersten Moment als Dorf wahrnimmt. Der Flecken hat Geschichte, bekam 1371 das Stadtrecht und ist seit Jahrhunderten ein Regionalzentrum in der beschaulichen Umgebung Winterthurs.

Trotz des historischen Gewichts ist Elgg über lange Zeit kaum gewachsen. Erst in den letzten 30 Jahren, als es zunehmend in den Sog von «Gross-Zürich» geriet, setzte eine Bautätigkeit ein, die das einstige Städtli auf dem Hügel um einen Teppich aus Neubauten ergänzte.

Bevor Elgg in den Fokus der erstarkten Wohnnachfrage geriet, waren viele Häuser vom Zerfall oder wegen Vernachlässigung bedroht. Um den historisch wertvollen Bauten eine Zukunft zu geben, formierte sich 1975 der Heimatschutzverein Elgg. Ein erstes Gebäude wurde gekauft, mit viel Fronarbeit renoviert und wieder verkauft. Das war 1977. Es folgten weitere Gebäude, aber auch eine generelle Sorge um das historische Erbe und das Stadtleben, welches in Elgg spürbar ist.

### Wohnen – Arbeiten – Kultur

Vor 25 Jahren kam eine zweite Kraft hinzu, die mit ähnlichen Zielen, aber anderen Strukturen anging, Elgg in seiner Einmaligkeit zu stützen. Es ist die Genossenschaft für Wohnen, Arbeit und Kultur WAK. Entstanden aus einem Verein begann die WAK historische «Sorgenkinder» zu kaufen, zu renovieren und zu vermieten. In den gut zwei Jahrzehnten wurden es zwölf Häuser, die auf diese Weise «dem Markt entzogen wurden», wie es Erich Wegmann, Präsident der Genossenschaft WAK, beschreibt.

Wohnen – Arbeiten – Kultur ist nicht nur eine Nutzungsidee, sondern auch ein Leitsatz bei der strategischen Ausrichtung. Dank des Engagements der Genossenschaft ist so manche Nutzung im Dorf geblieben oder erst entstanden, so zum Beispiel der eine oder andere Gastronomiebetrieb oder Läden. Dabei sind dem Treiben zwar die üblichen finanziellen Grenzen gesetzt, diese wurden aber aufgrund eingespielter

Dank der Genossenschaft  
ist so manche Nutzung im Dorf  
geblieben.

Prozesse, viel Eigenarbeit, Fördertöpfen und privaten Zuwendungen ordentlich gedeht. Auch das lokale Gewerbe erkannte irgendwann, dass die WAK ein Motor ist, den es zu unterstützen gilt. Auf diese Weise wurden pragmatische Lösungen möglich.

### «Netzwerk der guten Taten»

Eine genauere Analyse offenbart ein «Netzwerk der guten Taten». Das jüngste Beispiel zeigt eine konstruktive Zusammenarbeit der zwei Organisationen Heimatschutz-Vereinigung und WAK: Um die am Ortseingang situierte Untermühle zu kaufen und einer nachhaltigen Nutzung zuführen zu kön-



Der Lindenplatz in Elgg ZH. Foto: Paul Hasler

nen, gründeten sie zusammen die Einfache Gesellschaft Untermühle Elgg (egue). Das zuvor stark baufällige Haus wurde von 2017 bis 2023 aufwändig kernsaniert. Das Ziel war eine gemischte, der Gemeinschaft dienende Nutzung. Zuoberst gibt es zwei edle Wohnungen, in der Mitte fünf Ateliers oder Praxisräume und unten ein Café mit Kulturkeller, Co-Working-Space und einem «Sääli». Die egue ging dabei an die Grenzen des Möglichen. Die Investitionen von 3,9 Millionen Franken mussten auf viele Schultern verteilt werden. Auch die Gemeinde ist dabei, indem sie ein Darlehen gewährte und dem Betreiberverein namens rundummüli eine jährliche Unterstützung zugesagt hat. Trotzdem muss das finanzielle Konzept als ambitiös gelten, zumal die Kulturräume keine grossen Erträge abwerfen.

### Die Unterstützung der Gemeinde

Ist es eine Eigenart der Kleinstädte, diese Energie zu mobilisieren? Vielleicht ja. Beispiele wie Lichtensteig SG oder La Sarraz VD stehen in einer ähnlichen Tradition. Es scheint dieser «Stolz» zu sein, der private Initiativen sowie Gemeinschaftlichkeit aufleben lässt. Gleichzeitig sind es immer die gleichen Köpfe oder Herzen, die hier Unglaubliches leisten. Nicht ohne Grund werden beide erwähnten Organisationen von Personen mit einer langen Amtszeit und ungestümen Charme geführt.

Am Schluss aber geht es nicht ohne die Gemeinde. Das gelang in Elgg, indem man 2015 das Elgger Netzwerk Altstadt gründete – inspiriert vom Einsatz der externen Experten von

EspaceSuisse, die in Elgg das erste Dorfgespräch durchführten. Seither ist das Elgger Netzwerk Altstadt der Dreh- und Angelpunkt der Arbeit am Dorfkern. In ihm ist neben der Gemeinde die Heimatschutz-Vereinigung Elgg, der Handwerker- und Gewerbeverein und die Genossenschaft WAK vertreten. Die kurzen Wege, aber auch das Überwinden von politischen Gräben macht das Netzwerk zur zentralen Koordinationsstelle für die Elgger Altstadt.

densipedia.ch

Wollen Sie mehr über das Elgger Modell erfahren, zum Beispiel, wie es die Genossenschaften schaffen, sich dem Renditekarussell zu entziehen? Lesen Sie weiter auf [densipedia.ch](https://densipedia.ch), der Plattform für Innenentwicklung und Verdichtung. Dort sind auch weitere gute Beispiele der Innenentwicklung aufgeführt.