Blick in die Elgger Vordergasse. Rechts das Haus zum Ochsen, das die Genossenschaft WAK Elgg im Jahr 2001 erwerben konnte. Links das «Haus zur Meisen», das von der WAK verwaltet wird.

Die WAK Elgg rettet historische Bauten vor der Spekulation

Für eine lebendige Altstadt

Die Baugenossenschaft WAK Elgg hat sich dem Erhalt und der Belebung der Elgger Altstadt verschrieben, wo sie ein Haus ums andere erwirbt und umbaut. Dabei entstehen nicht nur attraktive Wohnungen, sondern auch Gewerberäume, Läden und Lokale. Weiteres Wachstum ist eigentlich programmiert – wenn nur das liebe Geld nicht wäre.

Von Richard Liechti

Alles begann mit der Rettung des Claro-Ladens. Der Drittweltladen in der Elgger Altstadt lief Gefahr, seinen Standort zu verlieren, weil der Vermieter die Liegenschaft verkaufen wollte. Das, fanden die progressiven Kräfte im Ort, dürfe nicht passieren. Erich Wegmann war schon damals dabei. Im Kollegenkreis habe man schon länger diskutiert, wie man zur Belebung der Gemeinde beitragen könnte und dafür den Verein «Wohnen Arbeit und Kultur Elgg und Umgebung», kurz WAK Elgg, gegründet. «Am einfachsten wäre es, wenn wir das Haus selber kaufen», habe man sich gesagt. Und es sollte glücken. Dank Privatdarlehen aus dem Umfeld des Claro-Ladens konnte der junge Verein die Liegenschaft erwerben. Schon bald packte er das nächste Vorhaben an: Als ein weiterer Altbau zum Verkauf stand, entwickelte die WAK gemeinsam mit den künftigen Bewohnern ein Umbauprojekt. Diese übernahmen den so entstandenen Wohnraum im Stockwerkeigentum.

Ein grosser Coup

All das passierte in den 1990er-Jahren. Zu Beginn des neuen Millenniums landete die WAK einen grossen Coup. Die Raiffeisenbank trat nämlich an den Verein heran: Sie wollte das Haus mit dem Claro-Laden erwerben, um so die benachbarte Filiale zu erweitern. Für die WAK war klar: «Wir ver-

Fotos: Martin Bichsel

Zum Portefeuille der Genossenschaft gehört auch das markante Haus zum Turm mit Baujahr 1860.

Vom Historienmarkt bis zum Open Air: Im Städtchen Elgg im oberen Eulachtal östlich von Winterthur treffen sich Tradition und Moderne.

kaufen nur, wenn ein valabler Ersatz für den Laden da ist.» Und der sollte sich finden. Denn im alten Ortskern stand eines der markantesten Gebäude zum Verkauf, das Haus zum Ochsen. Der Verein überliess also der Bank das erste Haus, um mit dem Erlös ein fast doppelt so grosses zu kaufen.

Um Bauprojekte zu entwickeln, erwies sich ein Verein jedoch als wenig geeignet. Die WAK Elgg formierte sich deshalb unter dem gleichen Namen als Genossenschaft. Erich Wegmann übernahm das Präsidium. Im «Ochsen» setzte man nach einem teilweisen Umbau das Konzept, das man schon als Verein verfolgt hatte, in die Tat um. Unter dem Dach des ehrwürdigen Hauses entstanden nämlich die unterschiedlichsten Nutzungen, die zu einer lebendigeren und attraktiveren Altstadt beitragen. So finden sich nicht nur vier Wohnungen, sondern auch eine Praxis, ein Coiffeursalon, eine Pizzeria – und natürlich der Claro-Laden.

Negative Entwicklung stoppen

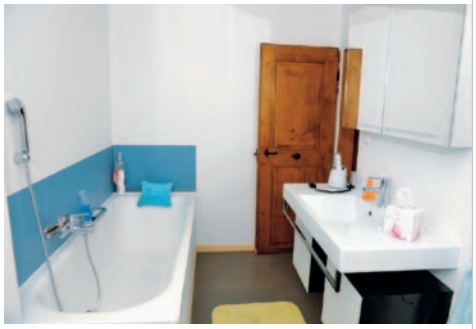
Die Sorge um das Elgger Gemeindeleben und das Ortsbild ist das Hauptmotiv der Genossenschaftsgründer. «Wir Elgger sind mit unserer Gemeinde eng verbunden», sagt Erich Wegmann. Das historische Städtchen, etwa zwölf Kilometer östlich von Winterthur gelegen, ist keine gekünstelte Welt mit putzigem Geranienschmuck und internationalen Modeboutiquen, wie man dies von vielen Altstädten kennt. Hier hämmert es noch in den Gewerbebetrieben, herrscht emsiger Betrieb in Läden und Lokalen. Ein reges Vereinsleben und alte Bräuche wie der Aschermittwochsumzug sind erhalten geblieben. Mächtige Gasthöfe und verspielte Riegelhäuser prägen das Bild der Altstadtgassen ebenso wie schlichte Zeugen früher Industrietätigkeit. Eine Vielfalt, die nicht zuletzt deshalb entstand, weil immer wieder aufgebaut werden musste, was der Feuerteufel vernichtete.

In den 1990er-Jahren zeichnete sich im Ortskern allerdings eine negative Entwicklung ab: Manche Häuser wurden nicht mehr genügend unterhalten. Viele Besitzer waren betagt und wollten ihre Liegenschaften abstossen. Einige fielen in die Hände von Spekulanten, die nur auf raschen Profit aus waren, aber kaum in die alte Substanz investierten. Da kam die WAK Elgg gerade recht, um Gegensteuer zu geben. Viele Einwohnerinnen und Einwohner zeigten sich mit ihren Zielen einig und zeichneten Anteilscheine, auch wenn sie für ihr Geld keinen Zins erhalten. Auch das lokale Gewerbe machte mit – und sollte im Gegenzug so manchen Auftrag von der Genossenschaft erhalten.

Sorgenkind Finanzierung

Denn nach dem Erwerb des «Ochsen» kaufte die WAK praktisch im Jahresturnus ein Haus dazu, jedes ein Unikat mit langjähri-

Die vergrösserte Küche liegt im Zentrum der Wohnung.



Auch die Bäder mussten ersetzt werden – die Tür blieb erhalten.

Die Veranda ist neu Teil des Wohnraums. Hier entdeckte man unter altem Täfer ein Gemälde.

Das Haus zum Untertor war in einem schlechten Zustand, als die WAK es 2007 übernahm. Zur umfassenden Sanierung gehörte auch die Erneuerung der Fassade, die eine Aussenisolation erhielt.

ger Geschichte. Wo nötig und finanziell vertretbar, nahm man Renovationen vor. Bisweilen teilte man sie in Etappen auf: So steht beim Haus zum Ochsen nun die Aussensanierung an. Am umfangreichsten fiel die Erneuerung beim Haus zum Untertor an der Mühlegasse aus, dem jüngsten Kauf der Genossenschaft (vgl. Kasten). Wenn immer möglich entstanden in den WAK-Liegenschaften nicht nur Wohnungen mit viel Cachet, sondern auch Arbeitsräume, Gewerbeflächen, Läden und Lokale. Die Mieter beteiligen sich an der Genossenschaft mit Anteilscheinen, die bei den Wohnungen mindestens tausend Franken pro Zimmer betragen. Wegen des hohen Fremdkapitals und der kurzen Besitzdauer sind die Mietzinse für die örtlichen Verhältnisse eher hoch. So kosten die Wohnungen zwischen 1500 und 2000 Franken netto.

Zur Finanzierung ihrer Projekte nutzt die WAK Elgg stets auch die Angebote des SVW. Sowohl der Solidaritätsfonds als auch der Fonds de Roulement sprachen Darlehen. Dafür ist Erich Wegmann dankbar: «Ohne diese Unterstützung gäbe es uns nicht», sagt er. Und sie wird immer wichtiger. Denn inzwischen braucht die Genossenschaft die Häuser nicht mehr zu suchen. Die Objekte werden an sie herangetragen. Gleichzeitig ist das Potenzial der Anteilzeichner im Ort nahezu ausgeschöpft. Doch auch der SVW verlangt gewisse Eigenmittel. «In der Genossenschaftsbewegung fehlt eine Finanzquelle für die ersten fünf bis zehn Prozent Eigenkapital», stellt der WAK-Präsident fest – und hofft, dass die neu gegründete SVW-Stiftung Solinvest diese Lücke bald stopfen wird. Man hat auch schon die Zusammenarbeit mit Genossenschaften in Winterthur gesucht. Doch für die war Elgg zu weit weg oder die Objekte zu klein. Insbesondere die

Ein Umbau mit Überraschung

«Baulich ist das unser spannendstes Objekt», sagt WAK-Präsident Erich Wegmann. Kein Wunder, dass er gleich selbst ins Haus zum Untertor an der Mühlegasse 14 eingezogen ist. Die Genossenschaft konnte den Bau am Eingang zur Altstadt, dessen älteste Teile von 1821 stammen, zum Preis von 600 000 Franken von einem Privateigentümer erwerben. Der Zustand war schlecht. «Obwohl vermietet, war das Haus eigentlich unbewohnbar», sagt Wegmann. Wegen der vielen Unwägbarkeiten vertraute die Genossenschaft den Umbau einer Generalunternehmung an, mit der sie sich auf einen Pauschalpreis von 800 000 Franken einigte. Dies tat sie zum ersten Mal – und zum letzten. Denn die Erfahrung, dass man als Bauherr jegliche Möglichkeit zum Mitgestalten verliert, möchte die Genossenschaft nicht nochmals machen.

Die Erneuerung war umfassend: So musste die asbesthaltige Eternitverkleidung der Gebäudehülle entfernt und entsorgt werden. Die Fassaden erhielten eine zwölf Zentimeter dicke Dämmung. Alle Fenster mussten ersetzt, das Dach isoliert werden. Die gesamten Installationen, Küchen, Bäder und Böden sind neu. Dabei nahm man auch Grundrissveränderungen vor, entfernte etwa eine Wand, um die Küche zu vergrössern. Die rote Forster-Küche bildet nun das Zentrum der Wohnung. Die bisherige Laube ist Teil des Wohnraums geworden. Dort machte man eine überraschende Entdeckung: Unter altem Täfer legte man ein naturalistisches Gemälde frei, das nun, restauriert und mit einem Rahmen versehen, in neuem Glanz erstrahlt. Auch andere Details, etwa die Reste eines Kachelofens, Türen und Schränke, blieben erhalten. Beachtlich ist das geräumige Wohnzimmer mit seinen Holzverkleidungen und Deckenstuckaturen. Dort baute man einen gelben Linoleumboden ein, der einen frischen Farbtupfer setzt.

Die Ornamente früherer Zeiten sorgen für ein einmaliges Ambiente.

Zeichen der Zeit: Türfallen aus verschiedenen Epochen.

Blick in eine renovierte Wohnung im Haus zum Untertor. Der neue Linoleumboden bildet einen Kontrast zur alten Holzverkleidung.

Beteiligung mit Anteilscheinen wäre höchst willkommen. «Wir hätten seit unserer Gründung im Schnitt ein Haus pro Jahr mehr kaufen können, wenn wir das nötige Eigenkapital gehabt hätten», sagt Erich Wegmann.

Grosse Pläne

Läuft alles nach Plan, wird sich der Vorstand mit solchen Fragen bald noch intensiver auseinandersetzen müssen. Denn die WAK möchte sich an einen Neubau wagen. Und nicht irgendeinen. Mitten in der Elgger Altstadt gibt es nämlich eine Brachfläche, wo in den 1960er-Jahren drei Häuser abbrannten. «Dort sind schon viele Projekte gescheitert», sagt Erich Wegmann, «deshalb reizt es uns gerade.» Ein Gestaltungsplan ist derzeit beim Kanton zur Vorprüfung. Die Gemeinde hat der WAK zwei Jahre Zeit eingeräumt, um ein Angebot vor die Gemeindeversammlung zu bringen. Zusammen mit zwei Architekturbüros arbeitet die Genossenschaft nun ein Projekt aus. Entstehen sollen wiederum drei Häuser mit etwa zwölf Wohnungen und Gewerbeteil. Gestalterisch soll sich das neue Ensemble in die Altstadt einfügen.

«Wenn wir den Zuschlag erhalten, müssen wir uns wohl einen Partner suchen», meint Erich Wegmann. Unterstützung von der Gemeinde, etwa in Form eines günstigen Baurechts, sei kaum zu erwarten. Im schlimmsten Fall müsste man die Wohnungen im Eigentum abgeben. Das aber will die Genossenschaft, die sich dem Wohle Elggs verschrieben hat, wenn immer möglich verhindern.