Abschrift Schaffhauser Nachrichten, 18. November 2025

Fachtagung der Zürcher Planungsgruppe Weinland

Auch im Zürcher Norden ist das Wohnen eine Kernaufgabe für Gemeinden

Roland Müller | Dienstag, 18. November, 2025 - 19:28

Lesenswert

Noch keine Kommentare

Der Zuspruch hält sich (noch) in Grenzen: In Dachsen können die 28 Wohnungen der Überbauung «Bi de Lüüt» nun bezogen werden. Bilder: Roland Müller

Die Zürcher Planungsgruppe Weinland hat sich am Montag konkreter mit «Wohnen im Weinland» beschäftigt. In Elsau wurde eine moderne Siedlung besichtigt. Anschliessend wurde in Feuerthalen über Wohnperspektiven im Weinland informiert und diskutiert.

Rund 8000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in den 20 Verbandsgemeinden des Bezirks Andelfingen: Die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) will mit dem Strategiepapier «Wohnen im Weinland» das vorausgesagte Wachstum in den nächsten Jahrzehnten bewerkstelligen.

Dafür braucht es aber neue Wohnformen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wie auch Dominique Erdin vom Planungsbüro «sa_partners» betont. Die Gemeinden sind gefordert, diese Herausforderungen aktiv anzugehen. Erdin verwies auf den Kurzbericht «Wohnen im Weinland», der Entwicklungsleitsätze und Empfehlungen festhält. Diese umfassen die Ausgangslage und Erkennung der Bedürfnisse, die Handlungsmöglichkeiten und auch vorhandenen Potenziale im Weinland.

Gemäss Erdin unterschätzen die Gemeinden vielfach ihre Einflussmöglichkeiten. Grundsätzlich sind die Kommunen gefordert, proaktiv auf Grundstück- und Liegenschaftseigentümer zuzugehen, um frühzeitig Lösungen aufzuzeigen und allenfalls auch umzusetzen. Zugleich können gemeinsame Entwicklungsmöglichkeiten ausgelotet werden oder runde Tische dazu beitragen, gemeinsame Lösungen zu finden und zu fördern. Bei neuen Wohnformen können auch Genossenschaften wertvolle Partner sein.

Zwei im Weinland realisierte Wohnungsprojekte

Am Montagnachmittag beschäftigten sich die Delegierten der ZPW sowie Verwaltungspersonen umfassender und konkreter mit dieser Planung. In Feuerthalen informierte Markus Späth über das realisierte Projekt «Fortimo» auf dem Grundstück des ehemaligen Altersheims. Nach dem Umzug ins neue Heim, dem Zentrum Kohlfirst, und nach dem Landkauf durch die Firma Fortimo wurden die alten Bauten abgebrochen.

Gemäss den Vorgaben der Gemeinde wurden im Anschluss 35 Miet- und 12 Eigentumswohnungen realisiert. «Wir konnten damit gezielt Wohnraum für Parteien schaffen, die im Gegenzug aus 12 Einfamilienhäusern ausgezogen sind», hielt Späth fest. Heute jedoch würde Späth das Land nicht mehr verkaufen, sondern nur im Baurecht abgeben.

Das Podium zu «Wohnen im Weinland» (v. l.): Conrad Schneider, Fred Höhener, Andreas Seifert, Nik Berger und Markus Späth.

Beim anschliessenden Podium unter der Moderation von Nik Berger von der Standortförderung Zürcher Weinland wurden weitere Projekte vorgestellt. In Dachsen sind nun nach über 14 Jahren Planung und Kampf die Bauarbeiten für die Überbauung «Bi de Lüüt» abgeschlossen worden. Die 28 realisierten Wohnungen sind bezugsbereit.

«Leute, die sich engagieren, darf man nicht ausbremsen.»

Fred Höhener, Präsident Wohnbaugenossenschaft «Bi de Lüüt» Dachsen

Genossenschaftspräsident Fred Höhener erinnerte an die lange Vorgeschichte: Aufgrund von Finanzierungsproblemen musste die Genossenschaftsidee wieder aufgegeben werden. Das Projekt wurde einem Investor anvertraut, der Einfluss der Genossenschaft auf die Bewirtschaftung der Wohnungen beschränkt. Höhener sprach von einem «langen Atem» und von grossem Engagement und Durchhaltewillen, um die vielen, oftmals laufend neu aufgestellten Hürden zu überwinden. Ein Wermutstropfen besteht laut Höhener jedoch noch: Für die 28 Wohnungen lagen 80 Interessenabsichten vor. Doch nach der konkreten Bereinigung konnten bis diesen Montag erst zehn der Wohnungen vermietet werden. Basierend auf seinen Erfahrungen forderte Höhener, man dürfe Leute, die sich engagierten, nicht ausbremsen.

Mögliche Perspektiven zeichnen sich auch in Buch am Irchel ab. Gemeinderat Andreas Seifert verwies auf das Areal mit einer Gesamtfläche von 7500 Quadratmeternbeim Volg-Laden und der ehemaligen Gemeindescheune. Doch dafür musste zuerst eine Liegenschaftenstrategieaufgegleist werden. Aus dieser Strategie ist das Projekt «Mitteldorf» entstanden. Jetzt gilt es, die Bedürfnisse der Bevölkerung abzuklären. Für Seifert ist es aber das Ziel, mit dem Projekt einen Mehrwert für die Bevölkerung zu schaffen und einen Beitrag zum Wohnen im Weinland zu leisten.

Anstossen und Realisieren

Auch Conrad Schneider sieht in der Projektrealisierung mit Genossenschaften Chancen. Schneider ist in der Flaachemer Genossenschaft zum Engel engagiert. Diese Liegenschaft soll mithilfe der Stiftung vielseitig als Wohnort, fürs Gewerbe und auch für die

Gastronomie, inklusive Hotelzimmer, genutzt werden. Das in Unterstammheim lancierte Projekt «Genossenschaft Adler» wiederum befindet sich auf der Zielgeraden. Auch hier soll nebst der historischen Gaststätte Wohnraum geschaffen werden.

Schlussendlich verwies Berger auf den vielfach in allen Gemeinden geäusserten Wunsch, dass sich Familien im Dorf niederlassen. Hier sieht Conrad Schneider aber auch Handlungsbedarf, wenn es um kleinere Wohnungen für junge Erwachsene geht, die im Dorf bleiben möchten, aber keinen geeigneten Wohnraum finden.

«Wir bieten eine Kita an. Diese platzt bereits aus allen Nähten.»

Markus Späth-Walter, Gemeinderat Feuerthalen

Gemäss Erfahrungen in einigen Gemeinden setzt die Ansiedlung von Familien mit Kindern voraus, dass man über die geeigneten Betreuungseinrichtungen verfügen muss. Hier stehen die Gemeinden in der Pflicht, diese Strukturen zu fördern oder zu schaffen. «Wir bieten eine Kita an. Diese platzt bereits aus allen Nähten», sagte Markus Späth.

Zum Schluss zog ZPW-Präsident Patric Eisele eine durchaus positive Bilanz: In den Gemeinden zeige sich eine konkrete Aufbruchsstimmung. Die Gemeinden sind gefordert, solche Projekt proaktiv anzugehen. Dementsprechend wird die kommunale Entwicklung von qualitätsvollen Siedlungen durch die ZPW unterstützt. Mit dem Ziel einer hohen Siedlungsattraktivität werden die qualitative Innenentwicklung, die bauliche Verdichtung und die Baulandmobilisierung gefördert.

Die Mustersiedlung «Hofwis»

Vorgängig zum Workshop besuchten die Teilnehmenden in Elsau die nachahmenswerte Mustersiedlung «Hofwis». Die Elsauer Heinrich und Doris Weiss gründeten mit ihrem Vermögen die Stiftung Pro Elsau. Diese wiederum realisierte vor einigen Jahren mitten im Dorf ein Wohn-,

Gesundheits- und Kulturzentrum, das «Hofwis»: Ein Gebäudeensemble mit einem völlig neu genutzten, liebevoll umgebauten alten Bauernhaus, einem Gesundheitszentrum und weiteren drei Wohnbauten, das eine Art «Dorfzentrum» bildet.

Das umgebaute Bauernhaus wird als Kulturhaus mit Bibliothek, Kulturlokal und Saal genutzt. In das Gesundheitszentrum sind die Spitex Eulachtal, eine Arztpraxis mit integrierter Apotheke und eine Physiotherapie eingezogen. In den drei Wohnbauten aus Holz, die bezüglich Aussenansicht und Eingliederung allesamt Bauernhäusern ähnlich sehen, sind 31 variantenreiche Geschoss- und Maisonettewohnungen sowie 9 kinderfreundliche Reiheneinfamilienhäuser, ausschliesslich mit Mietwohnungen mit zwischen 2 ½ und 5 ½ Zimmern, entstanden. «60 Prozent aller Mieter kommen aus dem Dorf», führte Stiftungsratspräsident Jürg Bischofberger aus. Diese Mieter finden in Elsau zentrumsähnliche Strukturen mit einem Dorfbrunnen und Begegnungsflächen vor. Zugleich stehen auch Gartenflächen zur Verfügung. **(RoMü)**