

Private Organisationen kümmern sich um ihre Stadt

Die zürcherische 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, das Werken und Wirken genauer anzusehen.

Paul Hasler, Büro für Utopien, Experte Siedlungsberatung EspaceSuisse

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. Genau genommen ist Elgg noch weit älter, wie die Grabstätten aus der Bronzezeit oder der römische Gutshof zeigen, die im Altstadtperimeter freigelegt wurden.

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 mit einem Teppich aus Neubauten

ergänzte, die meisten Richtung Bahnhof, wo auch die S-Bahn von Wil nach Winterthur hält.

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, um vor Ort aktiv zu werden. 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 anfing, Elgg in seiner Einmaligkeit zu stützen. Es ist die Genossenschaft WAK, «Wohnen, Arbeit und Kultur». Die drei Begriffe zeigen an, dass man das als Mittel für Lebendigkeit sieht. Entstanden aus einem Verein hat die WAK angefangen, historische «Sorgenkinder» zu kaufen, zu renovieren und zu vermieten. In den gut zwei Jahrzehnten sind es zwölf Häuser geworden, die auf diese Weise «dem Markt entzogen wurden», wie es Erich Wegmann, Präsident der Genossenschaft WAK beschreibt.

Wohnen – Arbeiten – Kultur ist nicht nur eine Nutzungsiede, sondern auch ein Leitsatz bei der strategischen Ausrichtung. Dank des Engagements der Genossenschaft ist so manche Nutzung im Dorf geblieben oder erst entstanden. So gibt es dank WAK und freiwilligem Engagement eine Kleidergarage, bei der Kleider gebracht und geholt werden können. Und der eine oder andere Gastronomiebetrieb oder Laden dürfte es wohl ohne WAK in Elgg auch nicht (mehr) geben. Dabei sind dem Treiben zwar die üblichen finanziellen Grenzen gesetzt, diese wurden aber aufgrund

eingespielter Prozesse, viel Eigenarbeit, Fördertöpfen und privaten Zuwendungen ordentlich gedeckt. Auch das lokale Gewerbe hat erkannt, dass die WAK ein Motor ist, den es zu unterstützen gilt. Auf diese Weise wurden pragmatische Lösungen möglich, die Bauaufträge mit flexiblen Zahlungszielen zur Folge hatten.



Verschiedene Nutzungen in Gebäuden der WAK:
Hier die Kleidergarage, wo Kleider gebracht und geholt werden können...



...oder ein Laden mit Bistro in einem Raum.
Fotos: Paul Dominik Hasler

«Netzwerk der guten Taten»

Eine genauere Analyse der «Elgger Machenschaften» 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 kaufen und einer nachhaltigen Nutzung zuführen zu können, gründeten sie zusammen die «Einfache Gesellschaft Untermühle Elgg» (egue). Das 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 Säli. Die *egue* ist dabei an die Grenzen des Möglichen gegangen. 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 «rundummüli» eine jährliche Unterstützung zugesagt hat. Trotzdem muss das finanzielle Konzept als ambitioniert gelten, zumal die Kulturräume keine grossen Erträge abwerfen.



Die Untermühle von innen - mit viel Sorgfalt in Bezug auf das baukulturelle Erbe saniert. Foto: Paul Dominik Hasler

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, und viele andere wohl ebenfalls. 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 langer Amtszeit und ungestümem 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 Berater von EspaceSuisse, die in Elgg das erste Dorfgespräch durchführten. Seither ist das Elgger Netzwerk Altstadt die 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.

Geld und Geist

Wie können eine Genossenschaft oder eine Vereinigung solch grosse Mittel generieren, um Häuser zu kaufen und zu renovieren? Der Kanton Zürich ist kein strukturschwaches Gebiet. Wohnraum ist gefragt beziehungsweise Häuser sind teuer. Erst der Zeitfaktor erklärt das Elgger Modell. Denn billig sind die Interventionen nicht, zumal sie auch eine energetische Ertüchtigung erfordern. Da aber die Renditeerwartungen in einer Genossenschaft geringer sind und die eingesetzten Mittel günstig beschafft werden konnten, kann mehr in die Amortisation gesteckt werden, was mittelfristig die Rechnung entlastet und die Mieten stabil hält. Ein «Mitfahren» im Renditekarussel entfällt. Haus um Haus konnte so ein Angebot geschaffen werden, das in Elgg günstiges Wohnen und frische Nutzungen in den Erdgeschossen bietet.

Die Nachhaltigkeit und Gemeinnützigkeit dieser Strategie hat dazu geführt, dass die Genossenschaft WAK inzwischen Häuser angeboten bekommt, von Personen, denen das Fortbestehen eines lebendigen Städtli am Herzen liegt. Sie bieten ihre Liegenschaft der Genossenschaft an – wissend, dass sie damit auf Dauer der Spekulation und Renditelogik entzogen ist. Somit ist auch sichergestellt, dass sich keine dubiosen Eigentümerschaften mit fragwürdigen Erdgeschossnutzungen breit machen. Was wie ein

Märchen tönt, ist bei näherer Betrachtung gelebte Realität – oder zumindest ein nachvollziehbares Wunder.

Der Lindenplatz von oben. Auf dem Bild zu sehen sind der Bärenhof und der Ochsen, beide in Besitz der WAK.
Foto: Paul Dominik Hasler

Elgg bleibt nicht stehen

Im Herbst 2024 hat der Gemeinderat ein Altstadt-Leitbild verabschiedet, um «Voraussetzungen für eine lebendige und belebte Altstadt zu schaffen.» Dieses fasst verschiedene Ideen und Grundlagen aus der Arbeitsgruppe Netzwerk Altstadt der letzten Jahre zusammen und stimmt diese, wo nötig, aufeinander ab. Ein zentrales Element des Leitbilds ist die Weiterentwicklung der Strassenräume und Plätze. Hierzu soll in Bälde ein Verkehrs- und Aussenraumkonzept Altstadt erarbeitet werden.

Beispiel aus Elgg:

Beispiel 1: Haus zur Meise

Der Prunkbau aus dem Jahre 1644 ist eine Erfolgs- und Leidensgeschichte zu gleichen Teilen. Die Heimatschutzvereinigung konnte das Haus 1979 für 85'000 Franken erwerben, um es gemeinsam mit der Kantonalen Denkmalpflege einfühlsam zu renovieren. Noch heute ist das mehrheitlich dem Wohnen dienende Haus ein Stück reichhaltiger Geschichte. Das Leiden stellte sich in Form eines Hausbrandes dar, der das frisch renovierte Gebäude 1983 heimsuchte. Trotzdem darf es heute als würdiges Stück Elgg gelten, das nicht der klassischen Logik des Auskernens und Ausnutzens geopfert wurde.

Beispiel 2: Haus zum Ochsen

Direkt gegenüber der Meise findet sich das weniger pompöse Haus zum Ochsen. Die Liegenschaft wurde 2001 von der Genossenschaft WAK gekauft, welche sie seither vermietet, im Erdgeschoss an den Claro-Laden und ein indisches Café. In den Obergeschossen gibt es vier Wohnungen mit Balkon und grossen Küchen. Die bunte Mischung führt dazu, dass in Elgg fremdländische Gewürznoten in der Luft liegen, wenn das Bistro Bechandra seinen Mittagstisch betreibt. Der Ertrag im Erdgeschoss ist tief und muss über das Wohnen quersubventioniert werden.

Beispiel 3: Kleidergarage

Manchmal sind es die kleinen Dinge, die entzücken. So findet sich heute an rückliegender Lage im Städtli eine Garage, die als Secondhand-Laden in Selbstbedienung funktioniert. Jede

Person darf Kleider bringen und nehmen, betreut durch eine «gute Fee», die gelegentlich in der stets offenen Garage vorbeischaut und etwas Ordnung schafft. Was an vielen Orten als «Bücherschrank» Einzug gehalten hat, zeigt in Elgg die nächste Evolutionsstufe, ermöglicht durch die Genossenschaft WAK.

Beispiel 4: Bärenhof

Die Genossenschaft WAK hat sich mit dem Neubau des Bärenhofes einer grossen «Kiste» gewidmet. Während 50 Jahren klaffte an zentraler Lage im Städtli eine Brandlücke. Projekte kamen und gingen. Erst 2010 gelang es der WAK, ein Projekt zu liefern, das allen Ansprüchen genügte. Zehn Wohnungen, die Raiffeisenbank, eine öffentliche Tiefgarage und ein Kulturraum bieten dem Ortskern eine wichtige städtebauliche «Heilung». Dabei ist der Kulturraum im Erdgeschoss eine Besonderheit. Ursprünglich nicht geplant, hat ihn die WAK der Bevölkerung «geschenkt», um dort Raum für Vereine und Ausstellungen zu bieten.

Weitere Informationen

↗ Die Elgger Genossenschaft für Wohnen, Arbeit und Kultur

↗ Verein rundum.müli

↗ Heimatschutz-Vereinigung Elgg

Publiziert am: 01.09.2025

Aktualisiert am: 01.09.2025