

## OBERRIEDEN, SCHWEIZ



**Prof. Barbara Zibell, Romeo Regenass**

Die Siedlung Winkelhalden ist ein Beispiel für aktives Wohnen in der dritten Lebensphase, für gemeinschaftliches Wohnen statt Einsamkeit und für Integration in die Nachbarschaft durch Öffnung zum umgebenden Dorf, dies in baulich- und sozialräumlicher Hinsicht.

Die Winkelhalden liegt im Zentrum des Dorfes Oberrieden, südlich von Zürich am Zürichsee, und ist auf einem Grundstück von 8.000 m<sup>2</sup> Fläche in steiler Hanglage mit Aussicht auf See und Berge entstanden.

Oberrieden zählt rund 5.100 Einwohnerinnen und Einwohner, auf der Straße grüßt man sich. Mit zwei S-Bahn- und zwei Buslinien ist der Ort durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen: Von der Winkelhalden aus ist man zu Fuß

in wenigen Minuten an einem der zwei Bahnhöfe und in 20 Minuten im Viertelstundentakt in Zürich. Die Zentren Zug und Luzern sind in 20 bzw. 50 Minuten erreichbar. Zum Badeplatz am See sind es fünf Minuten, der Wald befindet sich in Gehdistanz.

In unmittelbarer Nähe der Siedlung gibt es eine Bäckerei, einen Laden mit Käsespezialitäten und ein Lebensmittelgeschäft mit vielen Bioprodukten. Zum Coop und zur Bank, zum Dorfcafé und zum kleinen Supermarkt Migrolino am Bahnhof Oberrieden-Dorf, der auch sonntags geöffnet ist, sind es nur wenige Schritte weiter. Auch Schuster, Schneider, Apotheke und Reinigung sowie die Gemeindeverwaltung sind im nahe gelegenen Ortszentrum angesiedelt. Ebenso der Schreiner im Ort, der sogar in der Siedlung lebt.

## PILOTPROJEKT

Die Winkelhalden ist als Pilotprojekt mit einem eigens entwickelten Finanzierungsmodell seit 2014/15 in Oberrieden (Kanton Zürich) entstanden und 2022/23 erstmals bezogen worden. Konzipiert wurde eine Siedlung, die ein selbst bestimmtes und aktives Leben in der dritten Lebensphase („50 plus“) ermöglicht, das Gemeinschaftliche fördert, um so auch den irgendwann nötigen Eintritt in ein Pflegeheim möglichst lange hinauszuschieben. Attraktive Außenbereiche, Gemeinschaftsräume und Begegnungszonen ermöglichen die Reduktion des privaten Wohnraums für die letzte oder vorletzte Lebensphase.

Die Siedlung verfügt über ein Bistro und einen Eventraum, in dem regelmäßig kulturelle und andere, meist öffentliche Veranstaltungen stattfinden. Die Winkelhalden will so zum aktiven Dorfleben beitragen, sie sucht und findet den Austausch und die Begegnung mit der Dorfbevölkerung – und darüber hinaus auch mit der großen Stadt in der Nähe und der Region Zimmerberg.

Zur ressourcenschonenden und ökologisch durchdachten Philosophie der Winkelhalden gehört unter anderem die Beschränkung der privat genutzten Wohnfläche auf 40 bis maximal 60 m<sup>2</sup> pro Person (letzteres nur im Einzelhaushalt). Dafür lassen sich die zur Siedlung gehörenden Gemeinschaftsräume als erweiterter Wohnraum nutzen. Ob Holz-, Velo- oder Textilwerkstatt, Garten, Platz, Bistro oder Eventraum: In der Winkelhalden wird nicht nur das gemeinschaftliche Wohnen großgeschrieben, ebenso wichtig ist das gemeinschaftliche Tätigsein. Denn dies hält jung und sorgt für den nötigen Kitt innerhalb der Gemeinschaft.

Eigentümerin der Siedlung ist eine von den Bewohnenden gehaltene Aktiengesellschaft, welche ihnen anteilmäßig eine sichere Investition in die Wohninfrastruktur und damit ein Eigentümergefühl ermöglicht. Ein Aktionärsbindungsvertrag gibt dem Ganzen längerfristig gültige Leitplanken, garantiert die Umsetzung der kooperativen Philosophie und regelt die Nachfolge bei Tod und die Fluktuation der Bewohnenden, die gleichzeitig auch Aktien halten. Der Alltagsbetrieb wird von einer Versammlung der Bewohnenden gemeinsam gesteuert und funktioniert damit wie eine fortschrittliche Genossenschaft.

## ARCHITEKTUR UND NACHHALTIGKEIT

Die sechs Häuser, in der Regel viergeschossig, sind immer raumbegrenzendes, Plätze und Wege bildendes Element. Das Äußere ist in seiner Gesamtheit einheitlich durchgestaltet, in der Absicht, das Ganze lesbar zu machen. Richtet sich der Blick aus der eigenen Wohnung gegen das Innere der Siedlung, dann trifft er nicht auf einzelne Häuser, sondern immer auf Teile eines Ganzen. Gebautes und Außenräume verbinden sich zu einer Einheit. Auch bei genauerem Hinsehen ist kaum zu erkennen, welche Wohnung größer und teurer



2



3



4

Titel  
Lauben am Platz, Dezember 2022 (Bildnachweis: Annelies Diggelmann, Oberrieden, Schweiz)

2  
Tage der offenen Türen im April 2023 (Bildnachweis: Winkelhalden AG)

3  
Bistro mit Bibliothek, August 2023 (Bildnachweis: Annelies Diggelmann, Oberrieden, Schweiz)

4  
Sternenlounge, März 2024 (Bildnachweis: Annelies Diggelmann, Oberrieden, Schweiz)

ist als die andere. Dies ist kein Zufall, sondern eine Folge der Haltung, die davon ausgeht, dass es sich leichter leben lässt, wo Unterschiede an Einkommen und Besitz nach außen hin nicht sichtbar werden. Die derzeit 69 Bewohnerinnen und Bewohner verteilen sich auf Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in 44 Wohneinheiten.

Der Außenraum ist in private, halbprivate, halböffentliche und öffentliche Bereiche strukturiert und vielseitig nutzbar: Ein großer Platz gegen Südwesten als Treffpunkt und Begegnungsort wird ergänzt durch Laubengänge, Höfe und ein Wegnetz durch den Garten und das Wiesland. Er ist so gestaltet, dass sich Begegnungen ungezwungen ergeben, und er ist gegenüber der Umgebung offen. Es gibt aber auch Orte des Rückzugs und der Ruhe sowie Bereiche zur aktiven, physischen Betätigung und Bewegung. Insgesamt resultiert eine hohe Aufenthaltsqualität. Dazu trägt nicht zuletzt der zentrale Waschsalon mit Trockenplatz und Seeblick bei. Die naturnahe Gestaltung lässt eine Veränderbarkeit zu und ermöglicht eine partizipative Bewirtschaftung mit Kleintieren, Gemüsegärten, Beerenkulturen und Obstbäumen.

Die Idee der Nachhaltigkeit spielt eine zentrale Rolle in der Entwicklung des Projektes wie auch im Betrieb. Ziel ist eine möglichst CO<sub>2</sub>-neutrale Energieerzeugung. Hybrid-Solarpanels verbessern die Regeneration der Erdsonde und ermöglichen das Free-Cooling und somit eine automatische Optimierung des Eigenstromverbrauchs. Durch ZEV, das heißt Zusammenschluss für den Eigenverbrauch, mehrerer Häuser auch in der Nachbarschaft der Siedlung gelingt es, möglichst viel des selbst erzeugten Stroms vor Ort zu verbrauchen. Regenwasser wird für die Gartenbewässerung verwendet.

Während bei der zentralen Haustechnik Hightech realisiert wurde, sind die Wohnungen nach dem Lowtech-Prinzip konzipiert. Adaptiver Komfort entsteht hier durch Querlüftung, schaltbare Ventilatoren, Beschattung durch Laubengänge, Duschen statt Badewannen. Die Grundrisse lassen sich bei veränderten Bedürfnissen ohne Änderungen an der Gebäudehülle und am Rohbau mittels Leichtbau jederzeit anpassen. Mit einem Mobilitätskonzept ließ sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze um 50 % reduzieren; heute verfügt nur etwa ein Viertel der Haushalte über einen Pkw.

### PROZESS

Am Anfang stand die Vision des Oberriedners Beat Stünzi, eine innovative, qualitativ hochstehende Siedlung für ein „Anders Wohnen im Alter“ zu realisieren. Als Mitglied einer mehrfach verschachtelten Erbengemeinschaft hatte er den Plan, mitten im ehemaligen Weinbauerndorf Oberrieden eine größere Fläche unbebauten Wieslands in zentraler Ortslage der Spekulation zu entziehen und durch kleinere Landzukäufe zu arrondieren.



5



6



7

5  
Innenhof, August 2023 (Bildnachweis: Annelies Diggelmann, Oberrieden, Schweiz)

6  
Garten, Juni 2023 (Bildnachweis: Annelies Diggelmann, Oberrieden, Schweiz)

7  
Photovoltaikanlage, März 2024 (Bildnachweis: Annelies Diggelmann, Oberrieden, Schweiz)



8

Eine Kerngruppe von sechs Personen aus Oberrieden, darunter auch der Ideengeber Beat Stünzi, machte sich 2014 daran, das Projekt zu entwickeln und umzusetzen. 2015 gelang es, das Land zu übernehmen, und im selben Jahr erhielten sechs renommierte Teams von Architektinnen und Architekten einen Studienauftrag mit dem Ziel, eine Siedlung mit naturnahen Außenräumen und einem klaren Bezug zur geschützten Liegenschaft des imposanten Weinbauernhauses an der angrenzenden Winkelhaldenstrasse 6/8 und dem dort bestehenden Vorgarten zu gestalten. Nicht zuletzt als Reminiszenz an den Ort dieser Geschichte sollte die Siedlung später von einer Aktiengesellschaft mit dem Namen Winkelhalden AG betrieben werden, die den Bewohnenden gehört. 2016 wurde die Studie von Oester Pfenninger Architekten aus Zürich von der Jury zum Sieger erklärt. Bis Ende 2017 entwickelte das ausgewählte Architekturbüro das Vorprojekt und den privaten Gestaltungsplan.

2018 wurde der Gestaltungsplan in der Gemeindeversammlung vorgestellt. Ein dagegen erhobener Rekurs konnte im Februar 2019 beigelegt werden. Im April 2019 startete das Bauprojekt, im Juli desselben Jahres wurde das Baugesuch eingereicht. Am 6. Juni 2020 erfolgte der Spatenstich mit einem kleinen Fest, an dem fast alle Erstbewohnenden der Siedlung teilnahmen. Die Bauzeit war geprägt von der Pandemie und den dadurch entstandenen Schwierigkeiten in der Lieferkette von vielen Baumaterialien. Dennoch konnte die Siedlung plangemäß fertiggestellt werden, sodass Anfang September 2022 die ersten Bewohnenden in ihre Wohnungen einziehen konnten.

### PROJEKTERFOLG & ÜBERTRAGBARKEIT

Die Idee für die Entwicklung und Realisierung des Winkelhalden-Projekts kam von einem Bürger, der einerseits mit einem kreativen Gründungsspirit ausgestattet war, andererseits als bewusst alternder Zeitgenosse und als studierter Architekt auch einen Blick für die Bedürfnisse älterer Menschen und den Bedarf an innovativen Wohn- und Lebensformen für diese Altersgruppe mitbrachte. Als alteingesessener Einwohner mit längerer Familientradition an diesem Ort war er im Dorf wohlbekannt und auch in die Politik hinein gut vernetzt. Es gelang ihm, die Baukommission und den Gemeinderat davon zu überzeugen, dass gerade in dieser Ge-

meinde, die im Kanton Zürich einen der höchsten Anteile an über 64-Jährigen aufweist (24 % im Jahr 2021 gegenüber 17 % im Kanton Zürich), eine aktive Förderung der Wohnmobilität im Alter dazu beitragen könnte, die Bevölkerungsstruktur zu verjüngen, indem Raum für junge Familien freigemacht werden kann.

Um innovative Projekte wie die Winkelhalden Wirklichkeit werden zu lassen, bedarf es sozial orientierter und aufgeschlossener Grundeigentümerinnen und -eigentümer, die willens und in der Lage sind, ihr Land für gemeinsame Nutzungen zur Verfügung zu stellen und damit einen Beitrag für die zukunftsfähige Entwicklung von Städten und Quartieren zu leisten. Im Fall des Projektes Winkelhalden wäre auch denkbar gewesen, dass die Erbgemeinschaft ihr Land auf dem in der Region Zürich knappen Immobilienmarkt gewinnbringend veräußert hätte. So wäre vermutlich eine maximal verdichtete Bebauung aus großzügigen Eigentumswohnungen entstanden, wie dies am linken Zürichseeufer derzeit weit verbreitet ist, die wiederum an meistbietende Erwerbende verkauft worden wären. Vermutlich hätte es konventionelle Grundrisse gegeben, die eher auf berufsorientierte Zwei-Personen-Haushalte („double income, no kids“) ausgerichtet gewesen wären als auf junge Familien und deren Bedürfnisse. Von Wohnmobilität, die aus innovativen Überlegungen für ein anderes Wohnen im Alter entstehen kann, keine Spur.

Auch wenn solch alternative Wohnkonzepte nicht unbedingt den Mainstream ansprechen, zeigt sich, dass die Nachfrage höher ist als das Angebot: Die vollvermietete Winkelhalden AG bewirtschaftet heute einen Pool von Interessierten mit circa 60 Bewerbungen. Tendenz steigend.

8

Lauben und Brücken, Juni 2023 (Bildnachweis: Winkelhalden AG)

#### Ansprechpartner

Beat Stünzi, Winkelhalden AG (WIAG)

#### Weitere Informationen

[www.winkelhalden.ch](http://www.winkelhalden.ch)