

«Henggart 1552» erhält Konkurrenz

Der Gestaltungsplan steht schon, auch ein Vorprojekt existiert – doch dann öffnete der Henggartener Gemeinderat das Bewerbungsfenster erneut. Nun steht fest: Für die Parzelle 1552 interessiert sich eine weitere, auf einem «Bürgerforum» basierende Genossenschaft.

Alexander Joho

HENGGART. In den neuesten Bekanntmachungen vom 6. Februar teilt die Gemeinde Henggart mit, man habe die Marktabklärung abgeschlossen. Die Trägerschaft «1552», die einen fixfertigen Gestaltungsplan vorweisen kann, erhält Konkurrenz: Für die Parzelle im «Seewadel» mit derselben Nummer liegt nun, nach der Bewerbung im November auf der Plattform Simap, ein weiterer Interessent vor.

Es ist dies die «Hegewo» (abgekürzt für «Henggart Gemeinsames Wohnen für Jung und Alt»), mit Roland Emhardt an der Spitze. Der 77-jährige lebt seit über 50 Jahren im Dorf, war zwei Jahrzehnte lang für die Kommunalbehörden tätig, zunächst in der Rechnungsprüfungskommission, dann in der Primarschulpflege.

Der pensionierte Ingenieur Emhardt kritisiert den Gemeinderat für die Zeit von 2022 bis 2025. Laut Beschrieb auf der Genossenschaftswebsite habe der Gemeindevorstand intransparent gehandelt, ohne die nötige Kompetenz eine Absichtserklärung unterzeichnet und das öffentliche Recht missachtet.

Nach mehreren Informationsveranstaltungen sagt Emhardt: «Die Bevölkerung wurde während der Auflage des privaten Gestaltungsplans nach ihrer Meinung gefragt. Verschiedene haben diese Gelegenheit genutzt. Leider kam auf freiwilliger Basis keine Antwort zurück. Viele Gemeinden sind dazu transparent, das ist jedoch beim privaten Gestaltungsplan freiwillig.»

Generationendurchmisches Wohnen statt Alterswohnungen

Eine «Vergabe unter der Hand» dürfe nicht erfolgen. «Für Bauten auf einem öffentlichen Grundstück sollte ein Architekturwettbewerb stattfinden. Das hat der Gemeinderat nicht eingefordert. Immerhin bot er in letzter Minute mit der Ausschreibung auf Simap die Gelegenheit, sich für die Umsetzung mitzubewerben.» Es sei zu befürchten, dass der Gemeinderat die Stimmberechtigten überzeugen müsse, das Land im Baurecht abzutreten. Darum sei der vorliegende private Gestaltungsplan abzulehnen.

«Nur alleine gegen das Projekt zu sein, bringt nichts. Wir wollen etwas bieten», sagt Emhardt. «Ein gutes Projekt heisst, mit einer anderen Idee eine Alternative anzubieten. Ich möchte, dass man, wenn man in 20 Jahren durchs Dorf fährt, immer noch Freude am Gebauten hat.»

Das Finanzierungsmodell der «Hegewo»

Für ihr Unterfangen sucht die «Hegewo» nebst der Finanzierung durch Hypotheken und weitere Investoren – was zwischen 59 und 79 Prozent der Kosten decken soll – noch nach weiterem Support. Eine einzelne Mitgliedschaft kostet 1000 Franken (für total vier Anteilscheine). Darlehen sollen zwischen 10 und 30 Prozent der Finanzierung abdecken; auch die Gemeinde selbst, das halten die Genossenschaftsstatuten fest, könnte eine Darlehensgeberin sein und hätte damit Einsitz in der Verwaltung.

Wer jedoch eine «Hegewo»-Wohnung beziehen möchte, muss laut Sta-



Hier wollen eine Trägerschaft sowie (vielleicht) eine separate Genossenschaft bauen: Die Parzelle 1552 im Henggartener Quartier «Seewadel».

Bild: Michael Kessler

Mit der «Hegewo» richtet Emhardt den Blick auf generationendurchmisches Wohnen: Die Trägerschaft «Henggart 1552» hingegen – die Winterthurer Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (Gaiwo), die Land-Permanence AG in Henggart, die Spitex Flaachthal und eine lokale Physiotherapiepraxis – möchte reine Alterswohnungen erstellen, «keine Servicewohnungen», wie der zuständige Gemeinderat Michael Obst, erst seit Mitte Mai 2025 im Amt, an der Budget-Gemeindeversammlung vergangenen November betonte.

Das vierteilige, dreistöckige Projekt «Henggart 1552» beurteilt die «Hegewo», gegründet durch ein neues, achtköpfiges «Bürgerforum», kritisch: Es überschreite die Bau- und Zonenordnung mehrfach, sei einseitig ausgerichtet und überdimensioniert: Die Ausnutzungsziffer sei mit einem Zusatzbonus viel zu hoch, es gebe sehr viel Schatten.

Die vorgeschlagene integrierte Arztpraxis plus Spitex und Physiothe-

rapie sei überproportioniert, auch im Hinblick auf den Ausbau der Arztpraxis in Marthalen. «Das kann zu einer Überkapazität der Dienstleistungen im Weinland führen», so Emhardt. Zusammen mit einem Projekt auf dem ehemaligen Gärtnerei-Areal sowie einem weiteren Bauprojekt entstünden schon heute genügend Alterswohnungen in Henggart.

Dazu werde der «Lebensraum» in den «1552»-Wohnungen eingeschränkt. Der Gemeinde entgingen langfristig Steuereinnahmen. Es seien Mehrkosten zu erwarten: Nicht alle der geplanten Wohnungen könnten an Einheimische vermietet werden. Für die Betreuung von Auswärtigen fielen bei der Gemeinde höhere Pflege- und Spitexkosten an. «Nur für diese Mehrausgaben muss der Steuerfuss um 8 bis 10 Prozent erhöht werden» – und das für eine Gemeinde, deren Finanzhaushalt schon heute angespannt ist.

Die Rüge der Genossenschaft an die Adresse der Spitex

Der Einzug der Spitex, mit ihrer extra für das «Projekt 1552» gegründeten Immobilien-AG, führt laut «Hegewo» zu keinem Mehrwert, da es sich um einen reinen Standortwechsel (weg von den Räumlichkeiten bei der Gemeindeverwaltung) handle und kein stationäres Pflege- oder Servicepersonal zu erwarten sei.

«Echte gute Servicewohnungen», schreibt die «Hegewo», «gibt es in Winterthur, dort am richtigen Ort». Eine Tagesbetreuung sei eher einem Alterszentrum zuzuweisen. Auch habe die Gemeinde beim «Projekt 1552» kein Mitspracherecht bei der Wohnungsvergabe, seien Notrufsysteme obligatorisch und herrsche bei Dienstleistungen keine Wahlfreiheit.

Emhardt rügt die Spitex Flaachthal: Diese habe eine Kündigung ihrer Räumlichkeiten durch die Gemeinde frei erfunden, um ihren Raumbedarf am potenziell neuen Standort zu rechtfertigen; der Gemeinderat habe bestä-

tigt, dass die Mietverträge nach wie vor gültig seien.

Aus Sicht von Emhardt wäre es für Henggart vorteilhafter, die Parzelle 1552 der nächsten Generation zu überlassen und auf einem vorhandenen privaten Grundstück die Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner von Henggart zu erfüllen. Dazu müsse aber noch Überzeugungsarbeit geleistet werden.

Zudem moniert die «Hegewo», es fehle eine Finanzierungsgarantie durch die an der Trägerschaft beteiligten Parteien. Die Land-Permanence AG beispielsweise, so die Genossenschaft in ihrer Argumentation, gerate in Existenznot, sollte sie die erhobenen Notfallpauschalen zurückzahlen müssen.

Samuel Schwitler, Gaiwo-Geschäftsführer, nimmt zu den Vorwürfen Stellung: «Es ist immer relativ einfach, andere Projekte zu kritisieren, besonders, wenn man noch nichts Konkretes vorweisen kann.» Man nehme die Kritikpunkte zu Kenntnis. «Auch wir wollen für Henggart bauen. Wir sind einfach schon viel weiter, haben zwei Jahre Vorsprung und das Vorprojekt parat.»

Junge Genossenschaft sieht sich als «Bewerberin auf Augenhöhe»

Auf der Website der erst knapp vier Monate alten Genossenschaft «Hegewo», die aktuell 15 Mitglieder zählt, schreibt Emhardt, man sei davon überzeugt, für Henggart einen echten, nachhaltigen Mehrwert zu schaffen, der die Bedürfnisse im eigenen Dorf sehr gut abdecke.

In einem Flyer, der diese Woche an alle Haushaltungen geht, erwähnt die «Hegewo» für ihren Bau Gebäude, die sich «harmonisch» in die Umgebung einfügen, dazu ausreichend Platz für die Land-Permanence und Physiotherapie im Dorf. Für ihre Wohnungen stellt die «Hegewo» eine Kostenmiete in Aussicht.

Indes: Ein konkretes Projekt kann «Hegewo» noch gar nicht vorweisen.

Fürs Erste existieren also neben dem «Bürgerforum», der Genossenschaft und Zeichnungen lediglich Ideen, Visionen für Henggart. Ist der «Hegewo»-Vorschlag als «Sprengkandidatur» zu verstehen? Emhardt verneint: Man sei ein Bewerber auf Augenhöhe.

Stimmberechtigte müssen über vier separate Vorlagen befinden

Die kommunalen Hürden sind hoch. Alleine für die Umsetzung des «Projekts 1552» haben die Henggartener Stimmberechtigten über vier separate, aber zwecks Übersichtlichkeit wohl mit einem Abstimmungstermin verknüpfte Vorlagen zu befinden: den Baurechtsvertrag, die Überführung der Parzelle ins Verwaltungsvermögen, den privaten Gestaltungsplan – und eben die Beteiligung an einer Immobilien-AG der Spitex Flaachthal, zusammen mit Berg am Irchel, Buch am Irchel, Dorf, Flaach und Volken.

Selbstverständlich könne auch das Projekt «1552» scheitern, auch bei einer Zusage aufs Baurecht, «die Frage ist, wie viel Risiko man in Kauf nehmen will», erklärt Schwitler.

Der Gemeinderat erwähnt, man wolle zu gegebener Zeit über das weitere Vorgehen entscheiden und die Bevölkerung über die nächsten Schritte informieren. In denselben Bekanntmachungen ist die Rede von einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung, die schon im November bei der Budget-Präsentation angekündigt worden war, damals für März. Nun wird der 15. April als Termin kommuniziert. Die Traktanden sind noch nicht bekannt gegeben worden – es dürfte jedoch um die Parzelle 1552 gehen.

«Wir sind zuversichtlich», sagt Emhardt. «Mit unserem Generationenprojekt erhalten wir uns unsere Selbstbestimmung. Die Bevölkerung soll entscheiden, was wo wie gebaut wird. Im Gegensatz zu Marthalen will oder kann unsere Gemeinde derzeit nicht in die Gemeinschaft investieren. Darum braucht es die «Hegewo» zwingend.»