

Wie sich Probleme gemeinsam meistern lassen

Autor(en): **Suter, Eugen**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **64 (1989)**

Heft 3

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105657>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

«Rückblickend betrachtet, kommt mir die Realisierung der Einfamilienhaus-Überbauung Lindenwiese in jener Phase wirtschaftlicher Rezession mit geringer Baunachfrage fast wie ein Abenteuer vor», fasst *Alois Kis* vom Architekturbüro Fuchs + Moos + Kis seine Erinnerungen an die Entstehungs- und Baugeschichte des Projektes zwischen 1976 und 1980 zusammen. Die Aussage ist keinesfalls negativ gemeint, denn der verantwortliche Architekt ETH/SIA hält diese Wohnsiedlung in Effretikon auch zehn Jahre später für ein gelungenes Experiment.

Wie die Idee entstand und unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben abgewickelt wurde, ist allerdings nicht alltäglich. «Die Umstände, unter denen wir die Überbauung planten», so *Kis*, «und wie sie danach in eineinhalb Jahren gebaut wurde, waren in verschiedener Hinsicht ungewöhnlich und sind heute kaum mehr nachvollziehbar.»

Fachtagungen

Am Anfang stand eine Idee

Die Geschichte hört sich tatsächlich aus heutiger Sicht fast wie ein Märchen an: Da gab es damals in Effretikon eine grosse Bauparzelle, auf der ursprünglich die Errichtung von sechsstöckigen Mietshäusern vorgesehen war. Angesichts der unsicheren Marktlage – wer kann sich das 1989 überhaupt noch vorstellen? – wollte die *Mobag Generalunternehmung* als Landbesitzerin auf deren Bau verzichten und bot das Gelände der Stadt an. Diese war an dem Angebot durchaus interessiert, hatte aber keinen Bedarf zur Eigennutzung für öffentliche Bauten.

Immerhin wollte sich *Stadtpräsident Rodolfo Keller* die Chance nicht entgehen lassen, dass die Behörden hier mitbestimmen konnten, was und wie im Gebiet Lindenwiese gebaut wird. Von ihm stammt denn auch die Idee, dort eine familienfreundliche Einfamilienhaussiedlung zu erstellen, bei der die Stadt jedoch keinerlei kommerzielle Absichten verfolgte, sondern Wert auf ein vorbildliches Wohnprojekt zu attraktiven Preisen legte.

Zur Projektpromotion schrieb man einen Architekturwettbewerb aus. Als bestimmende Kriterien forderte die Wegleitung «einen charakteristischen Wohnort zu schaffen, der gegenüber bisherigen landläufigen Wohnüberbauungen eine alternative Lösung darstellt».

Keinen Bauträger gefunden

Zielsetzung sei es von Anfang an gewesen, so beschreibt der Stadtpräsident seine aktive Rolle, eine Möglichkeit zu nutzen, durch Festlegung wichtiger Grundvoraussetzungen kostengünstiges Wohneigentum in sehr guter Bauqualität zu erstellen. Im übrigen sollte trotz des Siedlungscharakters eine grösstmögliche individuelle Innenraumgestaltung erreicht werden, wie den Verkaufsunterlagen zu entnehmen ist. Doch gerade dieser Punkt sollte sich als Pferdefuss des Projektes herausstellen.

Die Preisvorstellungen für die rund 60 vorgesehenen Häuser lagen – ohne Land, Umgebung, Werkleitungen, Zinsen und Gebühren – je nach Haustyp zwischen 200 000 (Reihenhäuser) bis 300 000 Franken für die freistehenden Häuser. Dieses Kostenniveau konnte aber nur bei sehr wirtschaftlicher und rationeller Bauweise erreicht werden.

Aus den Wettbewerbseingaben wählte die Jury den Vorschlag des erwähnten Architekturbüros. Die Realisierung der Überbauung wollte Effretikon einer dafür geeigneten Institution übertragen, die sich zu dem Zeitpunkt jedoch nicht finden liess. Darum umschiffte Hauptinitiant *Rodolfo Keller* diese Klippe mit der Gründung der *Wohnbaugenossenschaft Lindenwiese*, welche die bisher von der Stadt eingegangenen Verpflichtungen übernahm.

Viele ungelöste Probleme

Damit waren die anstehenden Probleme noch längst nicht gelöst, denn die Genossenschaft verfügte über zu wenig Eigenmittel, um die notwendige Detailprojektierung voranzutreiben. Nur dank der Bereitschaft aller Beteiligten, auf eigenes Risiko weiterzuarbeiten, sowie mit einem Darlehen aus dem Fonds de Roulement des SVW konnten die nächsten Schritte in Angriff genommen werden.

Diese mussten in zwei Richtungen erfolgen: Man brauchte einerseits unbedingt einen erfahrenen Partner für die Projekt- und Bauleitung, andererseits verlangte die Zürcher Kantonalbank als angefragte Kapitalgeberin, dass mindestens 50 Prozent der Häuser verkauft sein mussten, bevor die Überbauung finanziert wird. Potentiellen Käufern musste man jedoch verbindliche Baukosten nennen können, die es nicht gab.

Die Projektleitung lag bei der *Mobag*, was sich später als «Rettungsanker» für die Lindenwiese erweisen sollte. Um über

brauchbare Grundlagen zu verfügen, sah sich die *Mobag* gezwungen, innert kurzer Zeit und ohne definitive Ausführungspläne die Baukosten zu errechnen und zu offerieren; und das im Planungsstadium und ohne zuvor eine Submission vornehmen zu können. Architekt *Kis* unterstreicht denn auch, dass in dieser Lage eine solche Leistung nur ein erfahrener Generalunternehmer erbringen konnte. Auch Stadtpräsident *Keller* räumt ein, dass das für die *Mobag* ein gewichtiges Handicap war.

Hindernislauf mit hohen Hürden

Sowohl der Stadtrat mit intensiver Öffentlichkeitarbeit wie der Projektverfasser bemühten sich frühzeitig um Käufer. Einer, der wie *Keller* als Mann der ersten Stunde an allen Fronten mitwirkte, war *Werner Völkle*, selber Architekt und diplomierter Baumeister. Er übernahm für die Genossenschaft die Rolle des Baubegleiters und Koordinators gegenüber Architekt und Generalunternehmung.

Nicht zuletzt durch seinen Einsatz konnten die vielfältigen Schwierigkeiten gut gemeistert werden. «Es war ein Hindernislauf mit Hürden», meinte denn auch *Völkle*, als er über die Lindenwiese Auskunft gab. Nur mit allseitig gutem Willen sei es möglich gewesen, die äusserst problematische Startphase zu bewältigen und die hochfliegenden Pläne doch noch in die Tat umzusetzen.

Als endlich mehr als die Hälfte der Häuser verkauft waren, konnte im April 1978 die erste von zwei Tranchen gebaut werden. *Völkle* fand das architektonische Konzept ausgezeichnet und hebt hervor, dass der Architekt trotz den zahlreich verlangten Änderungen durch Käufer während der Realisierung viel zum guten Gelingen beitrug.

Mängel mangels Erfahrung...

Ein grosses Lob spendet er der Arbeitsleitung des Generalunternehmers. «Es gab zeitweise erhebliche Probleme zu bewältigen, aber die lagen grossenteils in dem Mitspracherecht der Hauskäufer begründet. Von dieser Möglichkeit wurde reichlich Gebrauch gemacht, nicht zur Freude des Baumanagements, das mit dieser Flut individueller Wünsche ganz einfach überfordert wurde.»

Der Architekt seufzt hörbar, wenn dieser Punkt zur Sprache kommt. «Wir haben eine Siedlung mit 62 in vier Typen aufgeteilte

Die Mobag in Kürze

Die Mobag Generalunternehmung setzt sich aus den vier Niederlassungen Basel, Bern, Genf und Zürich zusammen. Ausserdem verfügt sie über Aussenbüros in Landquart und Lausanne. Das Unternehmen hat sich auf professionelles Projektmanagement auf dem Gebiet Hochbauten spezialisiert. Als weitere Dienstleistungen werden die Optimierung von Projekten, Bauvorbereitungen, technische und administrative Bauleitung, Abschlussarbeiten sowie die Beratung in Einzelfragen angeboten. In ihrer Geschäftstätigkeit strebt die Mobag mit allen Partnern langfristige, auf Fairness und gegenseitigem Verständnis beruhende Beziehungen an und legt Wert auf qualitativ hochstehende, umweltgerechte, wirtschaftliche und zukunftsorientierte Lösungen.

Häuser bezugsfertig, und im Frühjahr 1980 konnten auch diejenigen der zweiten Etappe an die Besitzer übergeben werden. Das «Abenteuer Lindenwiese» war aber damit für die Beteiligten noch nicht beendet. Denn angesichts der in den siebziger Jahren spürbar gewordenen Energiekrise hatte man Wert auf eine gute Isolation gelegt. Teils wegen mangelnder Erfahrung und teils aufgrund der überhasteten Bauweise blieben Mängel prompt nicht aus. Hauptproblem war die bei einem Teil der Häuser im Dachbereich auftretende Kondenswasserbildung.

Grosszügige Garantieabwicklung

Es folgten einige Auseinandersetzungen, Gespräche und Vermittlungsbemühungen, bis sich die Parteien auf eine akzeptable Lösung geeinigt hatten. Aus der Sicht von Werner Völkle, der mitten im Interessenkonflikt stand, war es für alle ein wertvoller Lernprozess, wobei sich nach seinen Aussagen die Mobag in der Abwicklung der Garantiefälle zu eigenen Lasten grosszügig zeigte.

Der Geschäftsführer der Mobag, *Werner Keller*, erläutert aus seiner Sicht, warum die Wohnüberbauung in Effretikon seinerzeit einiges Kopfzerbrechen bereitete. Er sagt, obwohl seitens der Initianten durchaus sorgfältig geplant worden sei, habe man die

Probleme insgesamt unterschätzt. Vor allem das weitgehende Mitspracherecht der Eigentümer habe Mehrkosten verursacht, die bei der Kalkulation noch nicht bekannt gewesen seien.

Wohl mussten die Käufer die materiellen Mehraufwendungen bezahlen, nicht aber die enorme administrative Mehrarbeit für die ständigen Änderungen, denn die Mobag hatte ja mit der Genossenschaft wie üblich eine Pauschale für das Projektmanagement vereinbart. «Kommt noch dazu», erklärte Werner Keller, «dass der Baugrund nicht von der Genossenschaft gekauft worden war, sondern wir mit 62 Partnern einen Kauf- und einen Werkvertrag über den Bau seines Hauses abschliessen und später in allen Details mit ihnen verhandeln mussten.»

Alois Kis und Werner Völkle sind sich darin einig, dass die Einfamilienhaussiedlung Lindenwiese, allerdings eher unfreiwillig, in mancher Hinsicht zu einer *Pioniertat* wurde. Die damit verbundenen Probleme sind nicht nur ausgestanden, sondern es zeigt sich im Lichte der Entwicklung in den letzten Jahren, dass die Besitzer einen guten Griff taten und aus heutiger Sicht sehr günstiges Wohneigentum besitzen und auch mit der Bauqualität zufrieden sein dürfen.

Es ist bezeichnenderweise bis jetzt auch kaum vorgekommen, dass dort einer sein Haus verkauft hat. *Eugen Suter*

Häuser entworfen, aber kaum eines ist innen so gebaut worden, wie es in den Plänen vorgesehen war. Das ist für mich der Schwachpunkt dieses Projektes, denn jeder Käufer hatte nur seine Wünsche im Auge..., da wurde der vernünftige Rahmen gesprengt.»

Im August 1979 waren die ersten 40



Wir fabrizieren und

besorgen den fachgerechten Einbau aller Fensterarten.

FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG
FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH
TELEFON 01/492 11 45

elektrotechnische Unternehmung
elektronische Steuerungen
24-Stunden-Service
Planung Installation
Telefon A Schalttafelbau
Telefon (01) 301 44 44
ELEKTRO
COMPAGNONI
ZÜRICH

SADA
Genossenschaft



**Sanitär - Heizung
Lüftung - Klima
Spenglerei
Dachdecker**

**Zeughausstrasse 43
8004 Zürich
Telefon 241 07 36**