

# Hundert Quadratmeter für 12hundert Franken

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **71 (1996)**

Heft 10

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106400>

## **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.

# HUNDERT QUADRATMETER FÜR 12HUNDERT FRANKEN

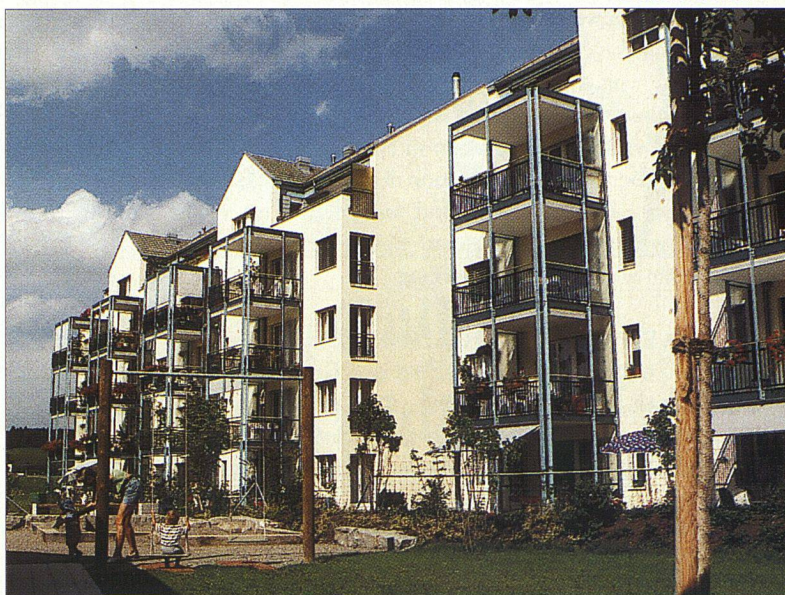
JÜRIG ZULLIGER

FOTO: JÜRIG ZULLIGER

Das schwieriger gewordene wirtschaftliche Umfeld und die gestiegene Leerstandsquote auf dem Wohnungsmarkt haben dazu geführt, dass Investoren und Wohnbauträger mit der Neuerstellung von Wohnungen vorsichtig geworden sind. Nicht so die Zürcher Baugenossenschaft Vitasana, zu deren Bestand 450 Wohnungen gehören: Mit dem im September 1995 eingeweihten Neubau an der Wiesenstrasse in Schwerzenbach (ZH) hat sie den Beweis erbracht, dass die Nachfrage nach qualitativ hochstehendem und preisgünstigem genossenschaftlichen Wohnraum intakt ist. Die Überbauung umfasst 28 subventionierte Wohnungen (davon fünf 2½-Zimmer-Alterswohnungen) und 10 freitragende. Alle 38 Einheiten konnten termingerecht vermietet werden; ein Tag der offenen Tür genügte bereits, um ausreichend Interessenten für die subventionierten Wohnungen zu finden. Auch die anderen Wohnungen, insbesondere die vergleichsweise teuren Dachwohnungen, konnten mit wenigen Inseraten erfolgreich auf Bezugstermin vermietet werden.

**ZUFRIEDENE MIETER/INNEN** Die bisherigen Reaktionen sind ausgezeichnet, wie die Aussagen von Mieterinnen und Mietern zeigen: «Die grosszügig gestaltete Wohnung gefällt uns wirklich sehr gut. Ein grosses Plus für Familien mit Kindern ist die Umgebung», erklärt das Ehepaar Esther und Rolf Schai, die mit ihrem Sohn vor einem Jahr eine 4½-Zimmer-Wohnung bezogen haben. Die Wohnung bietet eine Bruttowohnfläche von 100 m<sup>2</sup> und erfüllt heutige Ansprüche an eine moderne Familienwohnung vollauf: Parkettböden aus Eiche in Wohnzimmer, Korridor und Entrée (in Eltern- und Kinderzimmern Linolböden); grosse Küche mit kunstharzbelegten Möbeln, genügend Arbeits-

**DANK HARMONISCHER ZUSAMMENARBEIT ALLER BETEILIGTEN IST ES DER VITASANA GELUNGEN, EINEN RESPEKTABLEN NEUBAU GÜNSTIG ZU REALISIEREN.**



Positive Bilanz: Vitasana-Neubau an der Wiesenstrasse in Schwerzenbach (ZH).

Einzelraumthermostat (jeder Raum separat steuerbar). Mit einem Netto-Mietzins von Fr. 1220.- (Familienwohnungsbau II) ist nach Ansicht des Ehepaars Schai ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis gegeben. «Es ist eine sehr überschaubare Siedlung», erklärt Esther Schai und fügt bei, dass es kein Problem sei, hier gute nachbarschaftliche Kontakte zu knüpfen, da alles Neumieter sind.

Die Genossenschaft achtete darauf, in bezug auf die Ausstattung eine Unterscheidung zwischen subventionierten und nichtsubventionierten Wohnungen deutlich zu machen. Gewisse Extras haben nach den Worten von Hans Haug, dem Präsidenten der Vitasana, «im subventionierten Wohnungsbau keinen Platz». So ist der Geschirrspülautomat nur in den freitragenden Einheiten. Ein Unterschied besteht weiter darin, dass in den freitragenden Wohnungen auch in Eltern- und Kinderzimmer Eichenparkett verlegt wurde. In den Dachwohnungen sind ein Cheminéeofen sowie in der Küche Granitabdeckung Standard.

Die Motivation zum Neubau bestand für die Bauherrschaft primär darin, auch in schwierigen Zeiten den genossenschaftlichen Gedanken der Solidarität nicht zu vergessen. «Gerade jetzt ist es wichtig, auch sozial schwächeren Schichten geeigneten Wohnraum anzubieten», betont Hans Haug. Als er davon hörte, dass in Schwerzenbach, wo er selbst ein Einfamilienhaus bewohnt, Land für subventionierten Wohnungsbau umgezont werden sollte, suchte er sofort das Gespräch mit dem Gemeindebehörden, machte konkrete Vorschläge und stellte Berechnungen bezüglich Kosten und Mietzinsen an. 1992 erhielt die Vitasana den Zuschlag, auf einem Grundstück, das ihr die Gemeinde im Baurecht ab-

fläche und Schränke, Glaskeramikerd, grosser Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach; Fussbodenheizung mit

trat, 38 Neubauwohnungen und einen Kindergarten zu erstellen. Klar, dass angesichts der Zielsetzungen, die man im Auge hatte, von Anfang an der Gedanke eines preisgünstigen Neubaus im Vordergrund stand. Für die Verantwortlichen im Vorstand galt es, schon in einer frühen Phase der Projektbearbeitung und Evaluation des Grundstücks darauf zu drängen. «Einsparungen sind am ehesten im voraus möglich, während in der Bauphase eigentlich nur noch Geld ausgegeben wird», weiss Hans Haug.

**EINSPARUNGEN MÖGLICH** Entscheidend war die gute Zusammenarbeit zwischen den Gremien der Genossenschaft, dem Architekturbüro GAP, der Deggo AG als Generalunternehmerin und den Handwerkern. «Die Zusammenarbeit war absolut problemlos, die Informationswege waren sehr kurz, und es herrschte jederzeit Transparenz bezüglich der Kosten», erinnert sich Hans Haug. Weiter spielte eine intelligente Bauweise bei der Haustechnik eine Rolle (übereinanderliegende Schächte, um alle Leitungsführungen über alle Geschosse vornehmen zu können), «da kann man eine Menge Geld sparen», erläutert er. Begrenzt sind nach seiner Erfahrung aber die Sparmöglichkeiten durch die Verwendung vorfabrizierter Produkte. Zwar wurden etwa für die Treppenhäuser vorgefertigte Beton-

elementläufe eingekauft, aber darüber hinaus sei das Sparpotential durch seriell hergestellte Elemente gering.

Grundsätzlich nicht gespart wurde bei der Bausubstanz und in bezug auf die Langlebigkeit der Materialien. Hans Haug weist indes auf einige Details hin, mit denen ohne Abstriche bei der Qualität Einsparungen möglich waren:

- So sind die Elektroinstallationen relativ einfach gehalten. Je ein Anschluss für Fernsehen bzw. Telefon in Wohn- und Schlafzimmer genügen nach Ansicht der Bauherrschaft.
- Während der Architekt bei den Balkonen auf ein filigranes Aussehen Wert legte und Metallstützen in Form eines Schweizer Kreuzes vorschlug, befand die Bauherrschaft, dass eine einfachere Lösung mit zwei Winkelprofilen genauso zweckmässig ist.
- Ähnlich wurde die Variante mit eckigen Dachrinnen verworfen – die Verantwortlichen der Baugenossenschaft argumentierten, dass solche Ästhetik dem Mieter nichts bringt, und bestanden auf der Montage handelsüblicher Dachrinnen.
- Auf ein überfälztes Blechdach wurde zugunsten eines herkömmlichen Ziegeldachs verzichtet.
- Bei den Wänden im Wohnbereich wurde einem Grundputz mit Tapete der Vorzug gegenüber einem Kunststoffabrieb gegeben. Die Decken erhielten einen normalen Weissputz (also keine Spritzplastikdecken).

Jedes Treppenhaus verfügt über einen Lift; der Neubau ist durchweg rollstuhlgängig, d.h. behindertengerecht, was einer Auflage des Kantons entsprach. Die Anlagekosten (ohne Land) beliefen sich auf 12,5 Millionen Franken, der Kubikmeterpreis (inkl. sämtliche Honorare) beträgt 440 Franken. Dass die Genossenschaft die Kosten im Griff hatte, zeigt sich darin, dass sogar eine Kostenunterschreitung von Fr. 750 000.– erreicht wurde, eine Summe, die nicht gleich anderswo ausgegeben wurde, sondern letztlich den Mieterinnen und Mietern zugute kommt. Die durchschnittlichen monatlichen Mieten ohne Nebenkosten bewegen sich zwischen Fr. 545.– (2½-Zimmer-Wohnungen) und Fr. 2220.– (4½-Zimmer-Dachwohnungen).

Dass Wohn- und Lebensqualität nicht unbedingt mit grossen Investitionen verbunden sein muss, zeigt die ansprechende Gestaltung der Aussenräume. Die Genossenschaft errichtete eine Feuerstelle, einige «Pflanzplätze» und einen Kleintierstall mit Hasen, Geissen und Meerschweinchen. «Das hat im Verhältnis zu dem, was es bringt, wenig gekostet», meint Hans Haug. Die Vitasana steuert die Infrastruktur bei, während für die Pflege der Tiere bzw. den Unterhalt Gruppen zuständig sind, die sich aus dem Kreis der Mieter/innen gebildet haben. Als zusätzliches familienfreundliches Angebot sieht die Genossenschaft vor, demnächst einen Teil der Wiesenstrasse in eine autofreie Spielstrasse umzuwandeln.

Hans Haug ist überzeugt, an der Generalversammlung der Genossenschaft eine Mehrheit für weitere Neubauten zu finden: «Der Vorstand hat bewiesen, dass wir preisgünstige Genossenschaftswohnungen erstellen können.»

