

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 78 (2003)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Wohnfläche fast verdreifacht  
**Autor:** Zulliger, Jürg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107232>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 24.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Die Gewobag erstellt in Uster Ersatzneubauten

# Wohnfläche fast verdreifacht



Die Baugenossenschaft Gewobag ersetzt in Uster in zwei Etappen 18 Doppel­einfamilienhäuser durch moderne Neubauten.

Die erste Etappe an der Oberlandstrasse steht vor dem Abschluss. Wie bei anderen Genossenschaften auch, stiess der Ersatz der Reihenhäuser zunächst auf Opposition.

Der Gewinn an Wohnfläche darf sich allerdings sehen lassen.

Eines der fünf Häuser der Siedlung Oberlandstrasse. Es gemahnt an die Reihenhäuser, die hier früher standen.

**VON JÜRIG ZULLIGER** ■ Die Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft (Gewobag) verfügt über mehr als 1650 Wohnungen in der Stadt Zürich und in der Agglomeration; viele stammen aus der Nachkriegszeit. «Die Mehrzahl unserer Siedlungen ist in die Jahre gekommen», stellte der Vorstand in einer Mitteilung an die Mitglieder der Genossenschaft denn auch fest. Gründliche Erneuerungen oder gar Ersatzneubauten seien notwendig. Aufgrund der längerfristig ausgerichteten Baustrategie sind innerhalb der nächsten zwölf Jahre 25 kleine und grössere Projekte geplant. Zwei wichtige davon betreffen die Siedlungen Oberlandstrasse und Brandstrasse in Uster: Hier hatte die Genossenschaft in den Jahren 1945–1947 18 Doppel­einfamilienhäuser gebaut.

**KRITISCHE FRAGEN DER OPPOSITION.** Die geringe Ausnützung des Grundstücks, der Sanierungsbedarf und die knapp bemessenen Grundrisse waren für die Gewobag die drei wichtigsten Gründe, um einen Ersatzneubau

ins Auge zu fassen. Die Vorbereitung dieses Projekts ging aber nicht ohne Nebengeräusche über die Bühne. So sammelten einige MieterInnen Unterschriften gegen den Abriss der alten Häuser, mit dem Ziel, die Sache vor eine ausserordentliche Generalversammlung (GV) zu bringen. Die Opposition brachte den Einwand vor, dass die Genossenschaft die Reihenhäuser erst wenige Jahre zuvor saniert hatte: Die Siedlung Oberlandstrasse war noch 1994 für 1,3 Millionen Franken renoviert worden, diejenige an der Brandstrasse 1996 mit Kosten von 1,5 Millionen.

Gewobag-Geschäftsleiter Ralph Benz sagt dazu: «Diese Massnahmen waren unumgänglich, weil zum Beispiel die Heizungen nicht mehr der Luftreinhalteverordnung genügten und ersetzt werden mussten.» Fassaden waren neu gestrichen und alte Fenster ersetzt worden. Laut den Verantwortlichen alles Massnahmen, die technisch notwendig waren. Die Gegner nahmen aber auch am Vorgehen grundsätzlich Anstoss: Der Ersatz von preisgünstigen Wohnungen durch teure

sei «nicht zeitgemäss» und entspreche «schon gar nicht dem Genossenschaftsgedanken», hielten sie in ihrem «Aufruf» fest. Eine Rolle spielte wohl auch, dass einige Leute Gefallen an den in ihren Augen romantisch anmutenden alten Häuschen mit den Gärten fanden – zu einem Preis von etwa 1000 Franken pro Monat.

## GEWICHTIGE ARGUMENTE FÜR ERSATZNEUBAU.

Der Vorstand auf der anderen Seite führte neben den bereits erwähnten Gründen die Tatsache an, dass immer mehr schwerwiegende Mängel festgestellt wurden, zum Beispiel Feuchtigkeitsschäden, eine ungenügende Wärmedämmung, defekte Wasserleitungen und Sanitäreinrichtungen. Ins Gewicht fielen auch die knapp bemessenen, auf zwei Geschosse verteilten Wohnflächen, die den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügten. «Eine umfassende Sanierung der Reihenhäuser hätte annähernd gleich viel wie ein Neubau gekostet, wäre aber bloss Flickwerk geblieben», so ist Ralph Benz über-



Die Siedlung erstreckt sich entlang der Oberlandstrasse.



Auf der Rückseite liegen Freiräume, Spielanlagen und Pflanzgärten.

zeugt. «Mehr Wohnungen mit mehr Komfort», lautete eines der Argumente der Gewobag. Ein wichtiger Punkt war zudem die Vergrößerung des Wohnangebots: Anstelle der bisherigen Doppelhäuser (mit einer Fläche von 65 m<sup>2</sup>) sollten nicht nur mehr, sondern auch wesentlich grössere Wohnungen entstehen. Trotz intensiver Bemühungen der Opponenten kam die für die Einberufung einer ausserordentlichen GV nötige Unterschriftenzahl

aber nicht zusammen. Trotzdem entschied sich der Gewobag-Vorstand, das Bauprojekt im Jahr 2002 vor die GV zu bringen. Warum? «Wir wollten einen demokratischen Entscheid», sagt Ralph Benz. Zu diesem Zeitpunkt waren für die Vorbereitungen und die Planung bereits Kosten von rund einer Million Franken aufgelaufen. An der Generalversammlung im Juni 2002 fanden die Argumente des Vorstands eine deutliche Zustimmung.

Mit einer Mehrheit von zwei Dritteln bejahte die Versammlung die Bauprojekte an der Oberland- und Brandstrasse in Uster.

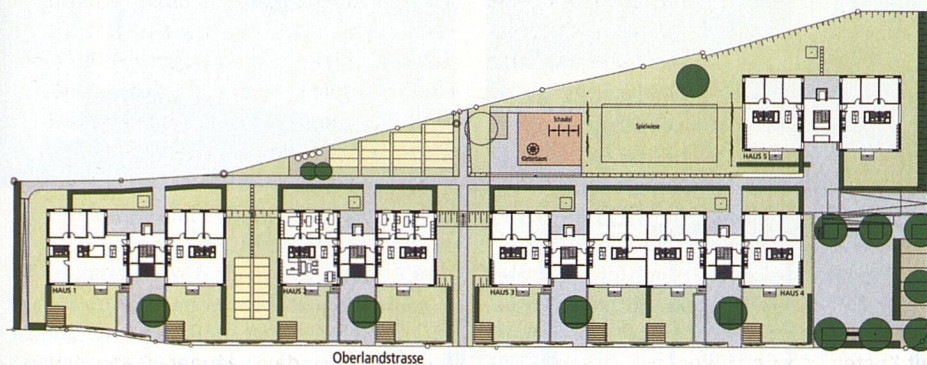
**SCHUTZ VOR LÄRM UND VERKEHR.** Die Gewobag verwirklicht nun ein Projekt, das aus einem Architekturwettbewerb mit vier eingeladenen Teams hervorging: Siegreich war das Büro asa Architektur AG, das über Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungsbau verfügt. Die neu gebauten Mehrfamilienhäuser sind entlang der Oberlandstrasse aufgereiht. Mauern und Nebenbauten schützen vor den Lärmimmissionen und schaffen einen ruhigen Hofraum. Auf der gegen den Lärm ab-

### Die bestehenden Gebäude und die Ersatzneubauten im Vergleich

(Oberland- und Brandstrasse zusammen)

	Bisher	Ersatzneubauten Oberland- und Brandstrasse
Überbaute Fläche	2400 m <sup>2</sup>	3200 m <sup>2</sup>
Private Strassenfläche	300 m <sup>2</sup>	–
Verbleibende Freifläche	10 500 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>
Wohnungsangebot	36 identische Hausteile à 65–75 m <sup>2</sup> (*)	60 Wohnungen von 92 bis 151 m <sup>2</sup>
Total Wohnfläche	2340–2700 m <sup>2</sup> (*)	7000 m <sup>2</sup>

\*) Die grössere Zahl umfasst auch Wohnflächen in der Dachschräge.



Situation der neuen Gewobag-Siedlung Oberlandstrasse.

### Baudaten

#### Bauträger:

Gewerkschaftliche Wohn- und Bau-genossenschaft (Gewobag), Zürich

#### Architektur:

asa Arbeitsgruppe für Siedlungsentwicklung und Architektur AG, Uster und Rapperswil, Architekten Martin Eicher und Felix Güntensperger

#### Gartenarchitektur:

ryffel + ryffel, Uster

#### Küchenbau:

Piatti/Behindertenwerk St. Jakob, Zürich

#### Kosten:

Total Oberland- und Brandstrasse:

28 Mio. CHF

Pro m<sup>2</sup> Nettowohnfläche: 3715 CHF

Die Wohnungen weisen einen hohen Standard auf; die verschiedenen Küchentypen bieten viel Schrank- und Arbeitsraum.



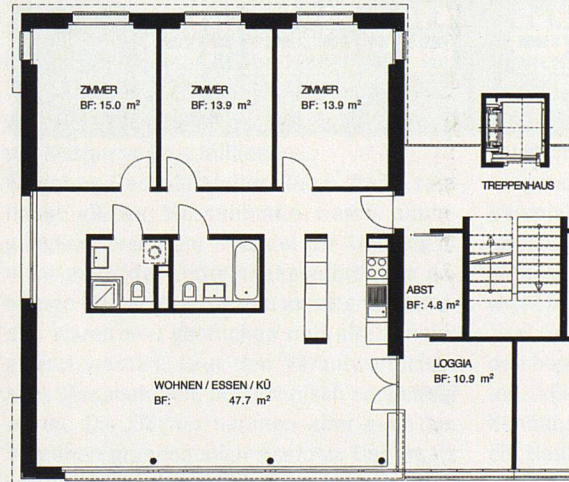
Die Wohnungen besitzen unterschiedliche private Aussenräume: Sitzplätze im Parterre, Loggien mit Glas-Faltwänden im Obergeschoss und beidseitig Terrassen im Dachgeschoss.

geschirmten Rückseite liegen Freiräume, Spielanlagen und Pflanzgärten, welche die Gewobag zur Verfügung stellt. Am östlichen Quartiertrand ist die Einfahrt zur Tiefgarage sowie ein Hartplatz für Spiele und als Quartiertreffpunkt.

**MASSIVER GEWINN AN WOHNFLÄCHE.** Ein Vorzug gegenüber den früheren Doppelhäusern ist der vielfältigere Wohnungsmix: Der Neubau umfasst 3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen; mit 24 von 30 Wohnungen liegt das Schwergewicht bei den 4½-Zimmer-Wohnungen. In Bezug auf beide Projekte (Oberlandstrasse und Brandstrasse) wird sich das Total der Wohnfläche mehr als verdoppeln: Dank den Ersatzneubauten steigt die Wohnfläche von 2700 m<sup>2</sup> (Flächen unter Dachschrägen mitgerechnet) auf insgesamt 7000 m<sup>2</sup>. Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche kommt die Miete im Ersatzneubau günstiger als in den alten Gebäuden. Trotz des wesentlichen Gewinns an Wohnfläche geht nur ein sehr kleiner Anteil Freiflächen verloren: Die Freiflächen zuvor sind mit 10 500 m<sup>2</sup> zu beziffern, neu werden es immer noch 10 000 m<sup>2</sup> sein (wiederum auf beide Bauetappen in Uster bezogen). Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei rund 3700 Franken (und damit etwas über dem Benchmark der ETH Zürich im preisgünstigen Wohnungsbau). Die Gewobag arbeitet mit Architekten und Gene-

ralunternehmern zusammen, schliesst aber keine Verträge mit Pauschalpreisen ab. «Wir ziehen Verträge mit offener Abrechnung vor», erklärt Ralph Benz. Die Aufträge werden durch den Vorstand vergeben. Ein Kriterium bei der Vergabe sei unter anderem die Einhaltung des GAV. Sofern die Preise im Rahmen liegen würden, versuche der Vorstand, möglichst das lokale Gewerbe zu berücksichtigen.

**GROSSES INTERESSE.** Bis Ende Jahr werden alle Wohnungen an der Oberlandstrasse bezogen sein. Der andere Ersatzneubau an der Brandstrasse wird in einer zweiten Etappe erstellt; Baubeginn an der Brandstrasse ist für den Februar 2004 vorgesehen. Die Etappierung hat den Vorteil, dass ein gewisser Spielraum für Umsiedlungen entsteht. Für den Neubau nimmt die Genossenschaft keine städtischen oder kantonalen Subventionen in Anspruch. In Härtefällen werden aber für interne Wohnungswechsel Mietzinsvergünstigungen gewährt. Die Mieten im Neubau an der Oberlandstrasse bewegen sich je nach Grösse und Wohngeschoss zwischen 1650 und 2250 Franken pro Monat. Bereits im Oktober waren praktisch alle Wohnungen vermietet. Ralph Benz sagt: «Das Interesse ist sehr gross.» Die Mieterschaft sei gemischt, «wir haben Familien mit Kindern, Doppelverdiener ohne Kinder und auch ältere Personen».



Grundriss einer 4½-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss (118 m<sup>2</sup>).