

# Wenn alle gewinnen : GBL erstellt in Schlieren ZH dringend benötigte Neubauwohnungen

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 3

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107455>

## **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.





Die erste Etappe der Neubausiedlung Sägestrasse II der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) ist bezugsbereit. Die in der Kernzone von Schlieren gelegenen Bauten passen sich der Architektur der Umgebung an.

Mit der Zusammenarbeit höchst zufrieden: Walter Müller, Geschäftsführer GBL, und Toni Brühlmann, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften der Stadt Schlieren.

GBL erstellt in Schlieren ZH dringend benötigte Neubauwohnungen

## Wenn alle gewinnen

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) ersetzt in Schlieren obsoleete Nachkriegshäuser. Dank einer angrenzenden Parzelle, die ihr die Stadt im Baurecht zur Verfügung stellt, kann sie insgesamt 48 neue Wohnungen erstellen. Die soeben bezogene erste Etappe zeigt: Trotz konventioneller Architektur sind Wohnungen mit ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis entstanden.

Fotos: wohnen

**VON RICHARD LIECHTI** ■ Für die Schlieremer Stadtväter geht ein jahrelanger Ärger zu Ende: Die vor den Toren der Stadt Zürich gelegene Gemeinde verliert Bewohner, besonders Familien, weil sie keine geeignete Wohnung finden. Im Vergleich zu anderen Städten gibt es in Schlieren nämlich zu viele Kleinwohnungen, die bestehenden Quartiere sind zu grossen Teilen überaltert. Zudem stagnierte in den letzten Jahren die Wohnbautätigkeit. Schlieren, im letzten Jahrhundert ein wichtiger Industriestandort, bemüht sich deshalb nicht nur um die Ansiedelung zukunftsorientierter Unternehmen, man will sich auch als Wohnstadt neu positionieren. Der Bedarf sei ausgewiesen, erklärt Albert Schweizer, Bereichsleiter Liegenschaften der Stadt Schlieren. Schliesslich bietet die verkehrsgünstig gelegene Gemeinde 13 000 Arbeitsplätze – gleich viele, wie sie Einwohner hat. Deshalb vergibt die Stadt Grundstücke, die sie nicht mehr benötigt, damit dort attraktive

Wohnungen entstehen. Sie sollen für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur sorgen. Diese Politik trägt Früchte: Der Wohnungsbau hat in jüngster Zeit auch in Schlieren stark angezogen. Neben verschiedenen privaten Investoren, die sich besonders auf den boomenden Eigentumsmarkt konzentrieren, sind dafür zwei Baugenossenschaften verantwortlich: Die Gewobag ersetzt im Zelgli-Quartier veraltete, dem Verkehrslärm ausgesetzte Nachkriegsbauten. Dank dem Projekt «Giardino», dessen «Startschuss» kürzlich mit einer spektakulären Haussprengung fiel (vgl. *wohnen* 12/05), wird Schlieren 171 zeitgemässe Wohnungen in einem familienfreundlich gestalteten Umfeld erhalten.

**GELÜCKTE ZUSAMMENARBEIT.** Bereits fertiggestellt ist die erste Etappe der Neubausiedlung Sägestrasse II der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL). An ruhiger, aber dennoch zentraler Lage im alten Ortskern



sind zwei Häuser mit 24 Wohnungen entstanden, zwei weitere mit ebenfalls 24 Wohnungen werden im Lauf der nächsten zwei Jahre hinzukommen. Um eine echte «Win-win-Situation» handle es sich bei diesem Projekt, sagt Toni Brühlmann, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften der Stadt Schlieren, der eine äusserst positive Bilanz der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Baugenossenschaft zieht. Dank der Vergabe des attraktiven Grundstücks an die GBL seien genau die von der Stadt gewünschten modernen Grosswohnungen erstellt worden.

Ein Glücksfall auch für die GBL: Sie besitzt nämlich gegenüber dem im Baurecht übernommenen Landstück zwei abbruchreife 40er-Jahr-Bauten, deren Ersatz die Genossenschaft an der Generalversammlung 2003 ohne eine einzige Gegenstimme gutgeheissen hatten. Damit eröffnete sich die Möglichkeit einer Gesamtüberbauung mit insgesamt vier Neubauten. Die Sägestrasse, die zwischen den zwei Parzellen hindurchführt, wird die Stadt zu einem Begegnungsplatz umgestalten. Ein «Wohnzentrum mit städtischem Dorfcharakter» soll hier entstehen. Dazu wird auch die Umgebungsgestaltung der Wohnsiedlung beitragen, die unter anderem zwei Kinderspielplätze vorsieht.

**HOHE WOHNQUALITÄT.** Eigentlich, so der GBL-Geschäftsführer Walter Müller, müsse man gar von einer «Triple-Win-Situation» sprechen,





Hohe Qualität zeichnet den Innenausbau aus, zum Beispiel die Metallküchen.

denn die wahren Nutzniesser seien schliesslich die Mieter. Tatsächlich: Mit ihren Satteldächern und Dachlukarnen kommen die Bauten zwar konventionell daher. Wegen der Lage in der Kernzone musste man beispielsweise auf den Einbau raumhoher Fenster verzichten. Die Wohnungen bieten jedoch ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis. Eine Viereinhalbzimmerwohnung (107 m<sup>2</sup>) ist ab rund 1500 Franken netto zu haben, eine Fünfeinhalbzimmerwohnung (126 m<sup>2</sup>) ab 1800 Franken (+ 170 bzw. 180 Franken Nebenkosten). Dabei ist der Innenausbau durchwegs von hoher Qualität. Bei den verwendeten Materialien achtete die Genossenschaft auf Langlebigkeit und Nachhaltigkeit: Dazu gehört etwa die Verwendung von Holz anstelle von Kunststoff bei den Fenstern, der solide Eichenparkettboden oder die hochwertige, ästhetisch ansprechende Ganzmetallküche. Die

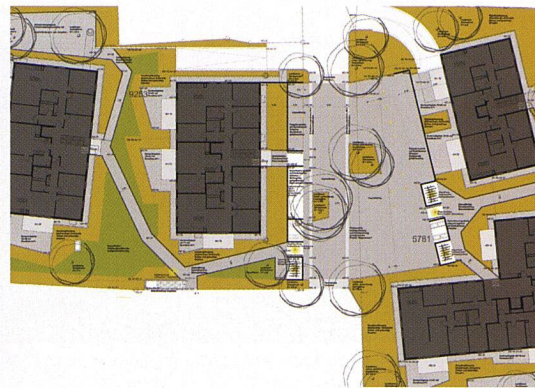
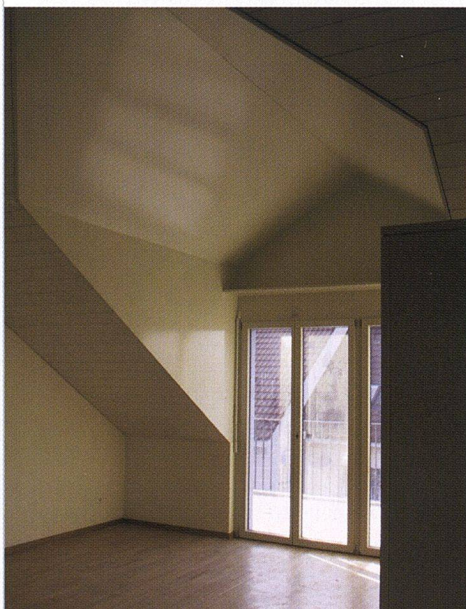
Blick auf den Eingangsbereich.



grösseren Wohnungen besitzen selbstverständlich zwei Nasszellen, wo auch Platz für den eigenen Wasch- und Trockenturm eingeplant ist. Bei Apparaten und Einrichtungen kamen Schweizer Hersteller zum Zug, die ausführenden Unternehmen stammen zu einem grossen Teil aus der Umgebung. All dies bei Baukosten, die deutlich unter dem von der ETH ermittelten Benchmark für den kostengünstigen Wohnungsbau liegen.

**GROSSWOHNUNGEN WENIGER BELIEBT.** Die Vermietung bereitete denn auch keine Probleme, wobei die erste Etappe vor allem aus 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen besteht. Allerdings stellte die GBL fest, dass ganz grosse Wohnungen weniger gefragt sind – eine Erfahrung, die in jüngerer Zeit verschiedene Genossenschaften im Grossraum Zürich und in Winterthur gemacht haben. Dies bewog den Vor-

Die Dachwohnungen waren besonders begehrt.



Situationsplan: Links die zwei Häuser der ersten Etappe. Rechts die zwei Häuser, die bis 2007 anstelle von obsoleten 40er-Jahr-Bauten entstehen. Den Strassenraum dazwischen wird die Gemeinde in einen Begegnungsplatz umwandeln.

stand, in der zweiten Etappe auf die geplanten 6½-Zimmer-Wohnungen zu verzichten und dafür mehr 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen anzubieten. Der Grossteil der Neumieter stammt aus dem Ort selbst und den Nachbargemeinden – offenbar ist der Bedarf an Familienwohnungen in Schlieren tatsächlich gross.

Foto und Plans: GBL

**Baudaten**

**Bauträger:**  
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

**Architekt:**  
Roos Architekten GmbH, Rapperswil

**Unternehmen (Auswahl):**  
Zahner Bauleitungen, Schlieren (Bauleitung)  
BWT Bau AG, Winterthur (Baumeister)  
Fenster Nauer AG, Samstagern (Fenster Holz/Metall)  
Ernst Schweizer AG, Zürich (Fenster Alu)  
Velux Schweiz AG, Trimbach (Dachfenster)  
Forster Küchen, Zürich (Küchen)  
V-Zug AG, Zug (Waschmaschinen/Tumbler, Küchengeräte)  
Krüger + Co. AG, Degersheim (Trockner)  
KWC AG, Unterkulm (Armaturen Bad)  
RWD Schlatter AG, Dietikon (Türen)

**Umfang:**  
24 Wohnungen (1. Etappe)  
48 Wohnungen (gesamt)

**Kosten (BKP 1–5):**  
14 Mio. CHF

**Baukosten pro m<sup>2</sup> HNF (BKP 1–5):**  
2876 CHF