

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 38 (1963)
Heft: 9

Artikel: Siedlung Obermatten Rümlang ZH : Gemeinschaftswerk der Baugenossenschaften ROTACH und ASIG
Autor: Steinebrunner, M. / Ziegler, A.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103476>

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: 02.04.2025

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



Die beiden Hochhäuser, links das der ASIG, rechts das der ROTACH

Siedlung Obermatten Rümlang ZH

Gemeinschaftswerk der Baugenossenschaften ROTACH und ASIG

Als kürzlich Abordnungen von Baugenossenschaften aus Dänemark, England, Schottland und Irland die Siedlung Obermatten in Rümlang besuchten, kamen sie zur Überzeugung, daß zurzeit zu einem solch vorteilhaften Mietzins kaum etwas Besseres und Vollkommeneres geboten werden könne. Die Kameras wurden hervorgeholt, Aufnahmen wurden innerhalb und außerhalb der Siedlung gemacht und Interessantes auf Notizblöcken notiert. Bei einer Tischrede eines dänischen Bürgermeisters war folgendes zu hören: «Wir Dänen zählen uns zu den Pionieren der Genossenschaftsbewegung. Die Schweiz ist erst viel später dazu gekommen. Was wir Dänen aber heute zu sehen bekamen, übersteigt unsere Erwartungen, und mit Enttäuschung müssen wir feststellen, daß wir vom Ausland überflügelt worden sind. Wir tun gut daran, raschmöglichst nach Hause zu fahren, um uns der modernen Zeit, das heißt dem Gesehenen anzupassen!» Wenn diese Worte auch zu schmeichelhaft sind, um ganz wahr zu sein, so spiegelt sich darin doch der lebhafteste Eindruck, den unsere Siedlung Obermatten auch bei ausländischen Besuchern hinterläßt.

Welches ist der Sinn und Zweck der Siedlung Obermatten?

Die eigentliche und schönste Aufgabe der Baugenossenschaften ist die, zweckmäßige und preiswerte Woh-

nungen für ihre Mitglieder bereitzustellen und möglichst vielen Familien mit bescheidenem Einkommen ein Heim zu schaffen, wo Eltern und Kinder sich wohl fühlen und wo sie als Miteigentümer des genossenschaftlichen Unternehmens in einer demokratischen Gemeinschaft leben. Die Wohnung bildet mit der Nahrung und der Kleidung einen wichtigen Faktor in der Existenz der Menschen. Ihre Gestaltung und Pflege sind ein Ausdruck für den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Stand eines Volkes.

Bei der heutigen Wohnungsnot und der unaufhaltsam fortschreitenden Teuerung sind die Baugenossenschaften verpflichtet, *weiterzubauen*, um so die Not, die große Bevölkerungskreise (Arbeiter und Angestellte) bedrängt, wirksam zu bekämpfen. Jedes Zögern und Zuwarten in der Erfüllung dieser Pflicht vermindert den wohltätigen Einfluß unserer gemeinnützigen Bestrebungen und bedeutet für das genossenschaftliche Bauen — materiell gesehen — einen Verlust von Millionen.

Mit dem gemeinsamen Erwerb des Grundstücks Obermatten in Rümlang von annähernd 5 Hektaren war den Baugenossenschaften ROTACH und ASIG die Gelegenheit geboten, eine zusammenhängende genossenschaftliche Siedlung von etwa 300 geräumigen und lichten Wohnungen in differenzierter Bauweise mit einbis achtgeschossigen Häusern, inmitten großer Grünflächen, zu erstellen. Die Bauaufgabe wurde durch das Architekturbüro Walter Gachnang & Sohn (Zürich)

ausgezeichnet gelöst. Als *Gemeinschaftswerk* der beiden städtischen Baugenossenschaften ROTACH und ASIG dürfte Obermatten als eine der ersten Siedlungen in der *Region*, sowohl hinsichtlich der Durchführung dieses Bauvorhabens, wie auch in ihrem Verhältnis zur Stadt und zur Gemeinde Rümlang, von allgemeinem Interesse sein. Es wurde von den beiden Partnern ein Weg beschritten und ein Ziel erreicht, die für das genossenschaftliche Bauen unter den heutigen Verhältnissen auf dem Liegenschaftsmarkt wegleitend sein können.

Wo liegt die Siedlung Obermatten?

Obermatten liegt wenige Minuten außerhalb vom Dorfkern und der Bahnstation Rümlang an der Glattalstraße, die nach Zürich hineinführt. Neben der guten Zugverbindung besteht neuerdings eine Überland-Autobuslinie von der Tramendstation Zürich-Seebach direkt nach Rümlang-Obermatten mit einer Fahrzeit von etwa 10 Minuten. Den Auto- und Motorradbesitzern stehen in Obermatten 88 Einstellgaragen und über 100 Abstellplätze zur Verfügung.

Baubeschrieb

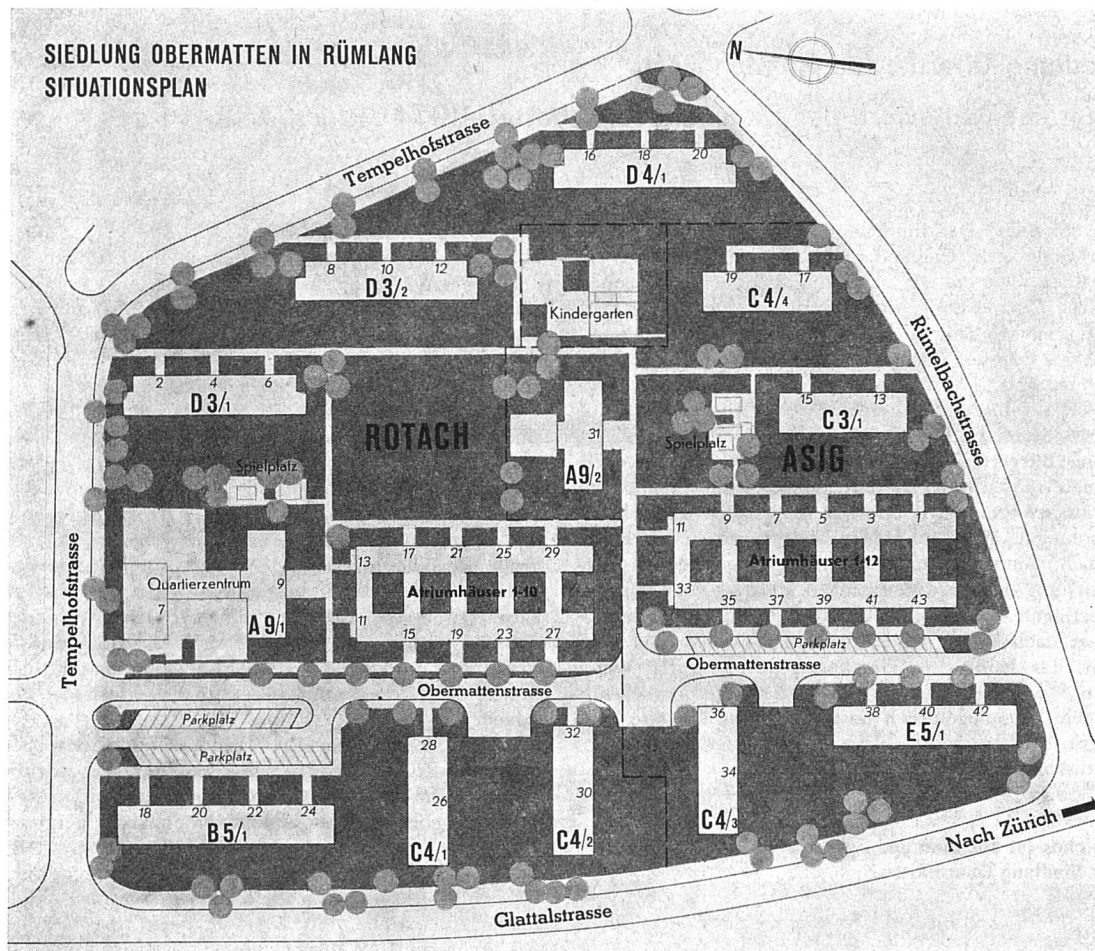
Bei einer Ausnutzung von 60 Prozent und differenzierter Bauweise ergaben sich große mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Grünflächen zwischen den einzelnen Bauten. Die größte Freifläche in der Mitte der Siedlung von rund 3000 Quadratmeter ist zu einer idealen Spielwiese, die von alt und jung benutzt wird,

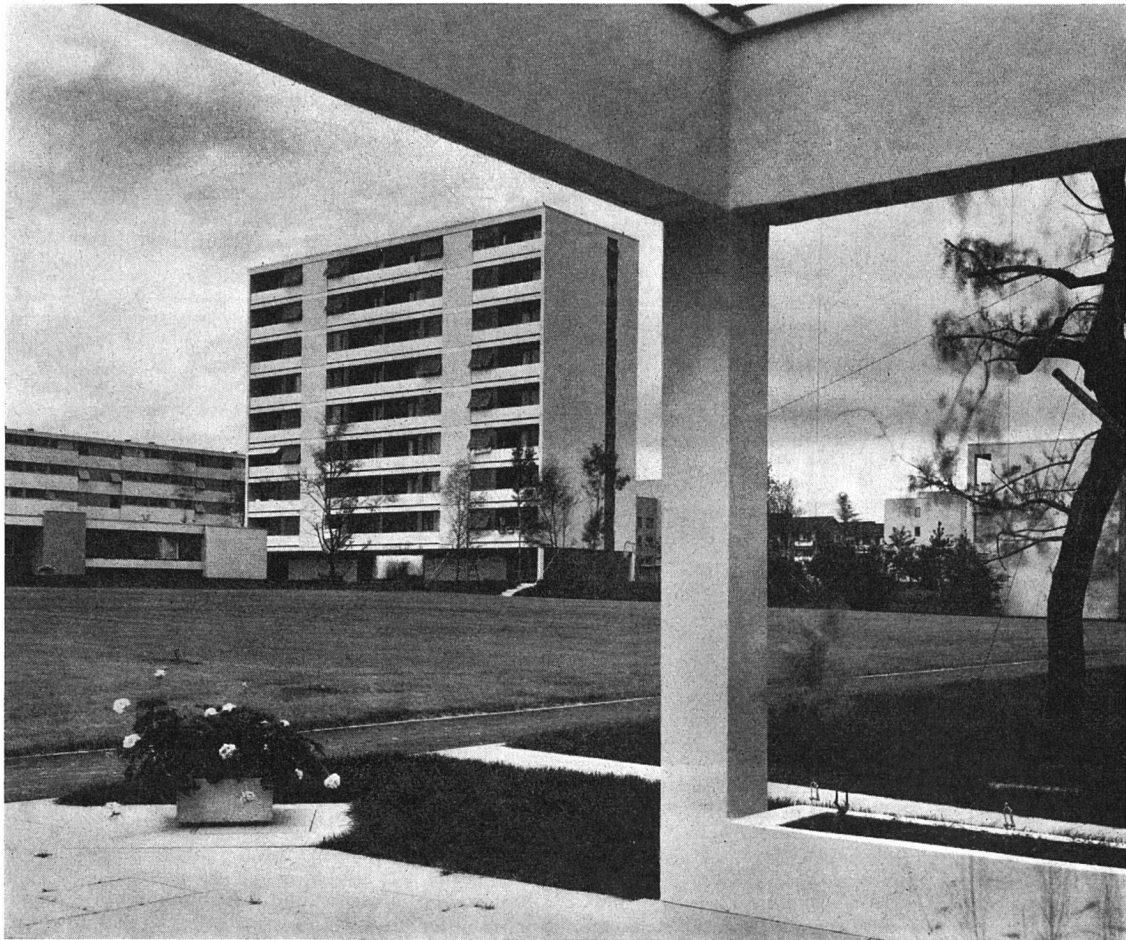
geworden. Alle Häuser sind so gestellt, daß Luft und Licht zu den Wohnungen freien Zutritt haben.

Die Grundrisse der einzelnen Wohnungstypen sind einander ähnlich und zeichnen sich durch ihre einfache und klare Disposition aus. Jede Wohnung umfaßt einen großen, gut belichteten Wohnraum mit Eßplatz und loggiaähnlichem Balkon, eine modern ausgestattete Küche, ein schönes Innenbad mit WC und ein oder mehrere Schlafräume. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen wurden in die beiden achtgeschossigen Hochhäuser verlegt, wogegen die größeren Wohnungen den Längshäusern zugeteilt wurden. Die eingeschossigen Atriumwohnungen mit viereinhalb Zimmern und einem Innengarten sind für kinderreiche Familien reserviert. In bautechnischer Hinsicht wurde durch Verwendung von geeigneten Materialien und Konstruktionen großer Wert auf Lärmdämpfung innerhalb des Hauses und zwischen den einzelnen Wohnungen gelegt. So sind zum Beispiel die Treppenläufe nicht auf die Seitenwände der Treppenhäuser abgestützt; die Kunststein-Winkelstufen liegen auf vorfabrizierten, auf dem Bauplatz in Metallmodellen gegossenen und mit dem Rohbau versetzten Eisenbetonrippen. Diese Betonrippen dienten während der Bauzeit zugleich als Bautreppen. Die Winkelstufen haben eingegossene U-Eisen, an denen die Pfosten der Treppengeländer angeschraubt sind.

Alle Balkon- und Laubengangbrüstungen sind ebenfalls in vorfabrizierten, am Bauplatz gegossenen Eisenbetonelementen ausgeführt.

Küche und Bad sind in allen Wohnungen zu einem Sanitärblock zusammengesetzt. In den achtgeschossigen Häusern bilden die zwei Küchen und die zwei Bäder





Typ A Hochhaus mit 8 Wohngeschossen, 16 Zweizimmer- und 16 Dreizimmerwohnungen, mit separatem Einstellraum, Liftanlage mit Haltestellen im Keller, Eingangsgeschoß, 3., 5. und 7. Stock, 3 Waschküchen und einer Zentrifuge.

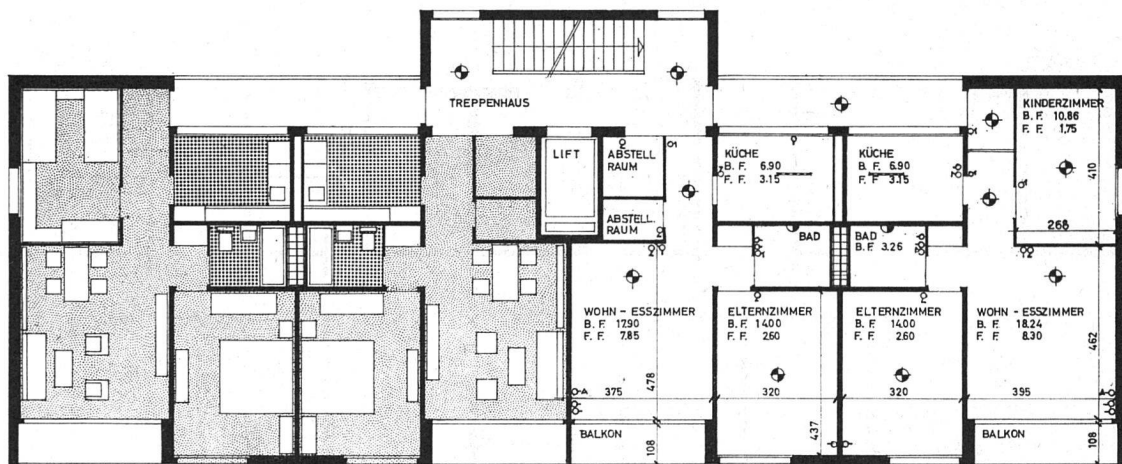
der Zwei- und Dreizimmerwohnungen je einen gemeinsamen Sanitärblock, was in bezug auf Schallbekämpfung und rationelle Leitungsinstallation große Vorteile bietet.

Türen, Fenster und Kücheneinrichtungen sind Normausführungen oder bestehen (was die Kücheneinrichtungen betrifft) aus Normteilen.

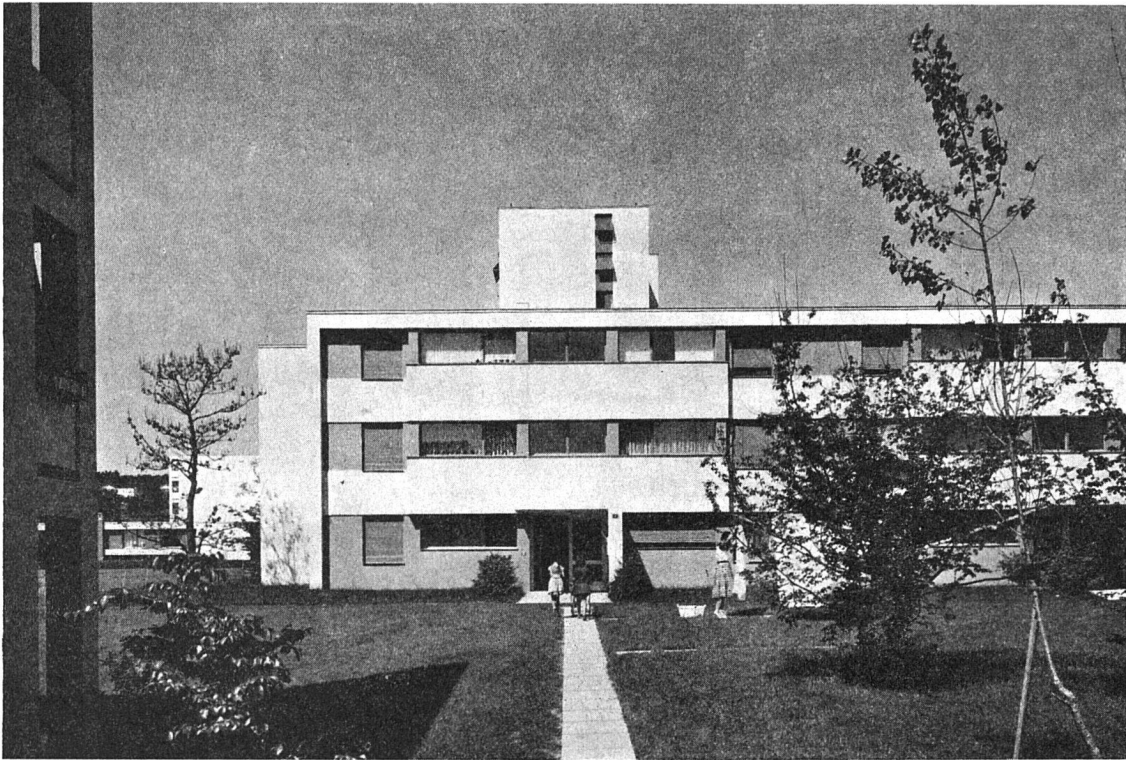
Alle Wohnungen werden von einer Heizzentrale aus beheizt (Deckenstrahlungsheizung) und werden von der gleichen Zentrale mit Warmwasser versorgt.

Einzelheiten zum Baubeschrieb:

a) *Wohnbauten:* Massivbauweise, Flachdächer, Deckenstrahlungsheizung durch Fernheizzentrale, Liftanlage im Hochhaus, DV-Verglasung.



Hochhaus, Obergeschoßgrundriß, Maßstab 1:200 (in der Mitte zwei Zweizimmerwohnungen, links und rechts außen je eine Dreizimmerwohnung).



Typ D Wohnblock mit 3 Häusern, dreigeschossig, mit 12 Dreizimmer- und 6 Dreieinhalbzimmerwohnungen, 2 Waschküchen und einer Zentrifuge. (Rückseite)

Ausbau Zimmer: Böden: Wohnzimmer Parkett, Schlafzimmer Linoleum, Wände Tapeten, Decken Weißputz, einfacher, solider Innenausbau; Einbauschränke.

Ausbau Küche: Einbauküche mit Chromstahl-Spültisch, Kühlschrank, 3- beziehungsweise 4-Platten-Herd.

Ausbau Bad/WC: Einbaubad mit WC, Toilette, Normalwanne, Wandplatten und Plattenboden.

Allgemeines: Waschküchen mit Waschautomat, Trockenräume, Einstellräume und Wohnungskeller.

b) Atriumwohnungen: eingeschossige Wohnungen für kinderreiche Familien; Elementarkonstruktion, Radiatorenheizung, Flachdach, nicht unterkellert, jedoch mit Abstellraum.

Ausbau Zimmer: Böden mit Linoleum, Decken in Weißputz auf Beton.

Ausbau Küche: Einbauküche mit 4-Platten-Herd,

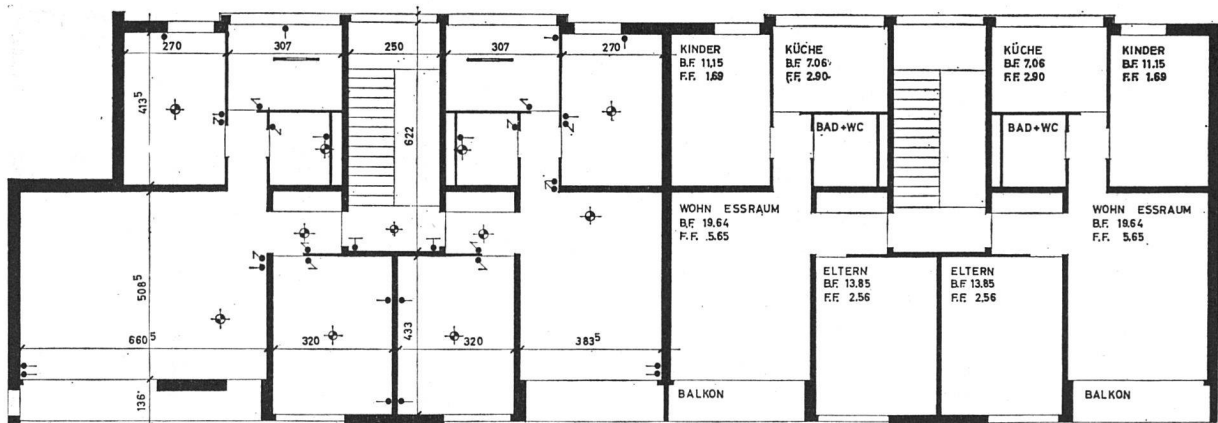
Chromstahl-Spültisch und Kühlschrank, Einbauküchenbuffet.

Ausbau Bad/WC: Bad mit Einbauwanne und Toilette, separates WC, Wand- und Bodenplatten.

Finanzierung

a) Allgemeiner Wohnungsbau (43 Häuser mit 222 Wohnungen): I. Hypothek: Banken etwa 60 bis 65 Prozent. II. Hypothek: Kanton Zürich 3 Millionen Franken. Rest: Eigenkapital rund 6 Prozent.

b) Sozialer Wohnungsbau (7 Häuser mit 70 Wohnungen): I. Hypothek: Banken etwa 60 bis 65 Prozent. II. Hypothek: Stadt Zürich etwa 29 Prozent. Subvention des Kantons Zürich: Fr. 100 000.—. Rest: Eigenkapital rund 6 Prozent.



Grundriß der Dreizimmerwohnungen, Maßstab 1:200.

Die *Land- und Erschließungskosten* belaufen sich auf 52 Franken pro Quadratmeter, der Kubikmeterpreis beim Hochhaus auf Fr. 122.50, bei den Atriumwohnungen auf 136 Franken und bei den übrigen Wohnbauten auf etwa 120 Franken.

Die *Mietzinse* betragen: im *Allgemeinen Wohnungsbau* (ohne Zentralheizung und Warmwasser):

Zweizimmerwohnungen	Fr. 145.—/170.—
Dreizimmerwohnungen	Fr. 180.—/205.—
Dreieinhalbzimmerwohnungen	Fr. 200.—/215.—
Viereinhalbzimmerwohnungen	Fr. 238.—/250.—
Viereinhalbzimmer-Atriumwohnungen	Fr. 275.—

im *Sozialen Wohnungsbau* (ebenfalls ohne Zentralheizung und Warmwasser):

Dreizimmerwohnungen	Fr. 140.—/160.—
Viereinhalbzimmerwohnungen	Fr. 185.—/205.—

Der Gesellschaftsvertrag zwischen den beiden Baugenossenschaften

Ein Gemeinschaftsunternehmen von der Größe unseres Bauvorhabens in Rümlang bedurfte nicht nur einer sorgfältigen architektonischen und technischen Planung, sondern mußte auch von Anfang an auf eine zuverlässige rechtliche Grundlage gestellt werden. Aus diesem Grunde wurde frühzeitig ein Gesellschaftsvertrag zwischen den beiden Partnern abgeschlossen. Dieser Vertrag, von den beiden Rechtsanwälten Dr. Wolfer und Dr. Indermaur (Zürich) entworfen und ausgefertigt, behandelt auf 18 Quartseiten 34 Artikel in folgender Aufstellung:

A. Gemeinsame Überbauung

- I. Zweck und Kapital der Gesellschaft
- II. Finanzierung des Bauvorhabens und Beitragsleistung der Gesellschafter

III. Geschäftsführung und Beschlußfassung

IV. Rechnungsführung und Vermietung

V. Dauer der Gesellschaft und Liquidation mit Bezug auf die im Alleineigentum der Parteien stehenden Häuser

VI. Besondere Bestimmungen mit Bezug auf die gemäß Art. 26, Absatz 3, hiernach im Gesamteigentum der Parteien verbleibenden Parzellen Quartierzentrum (Q) und Kindergarten (K)

B. Landaufteilung

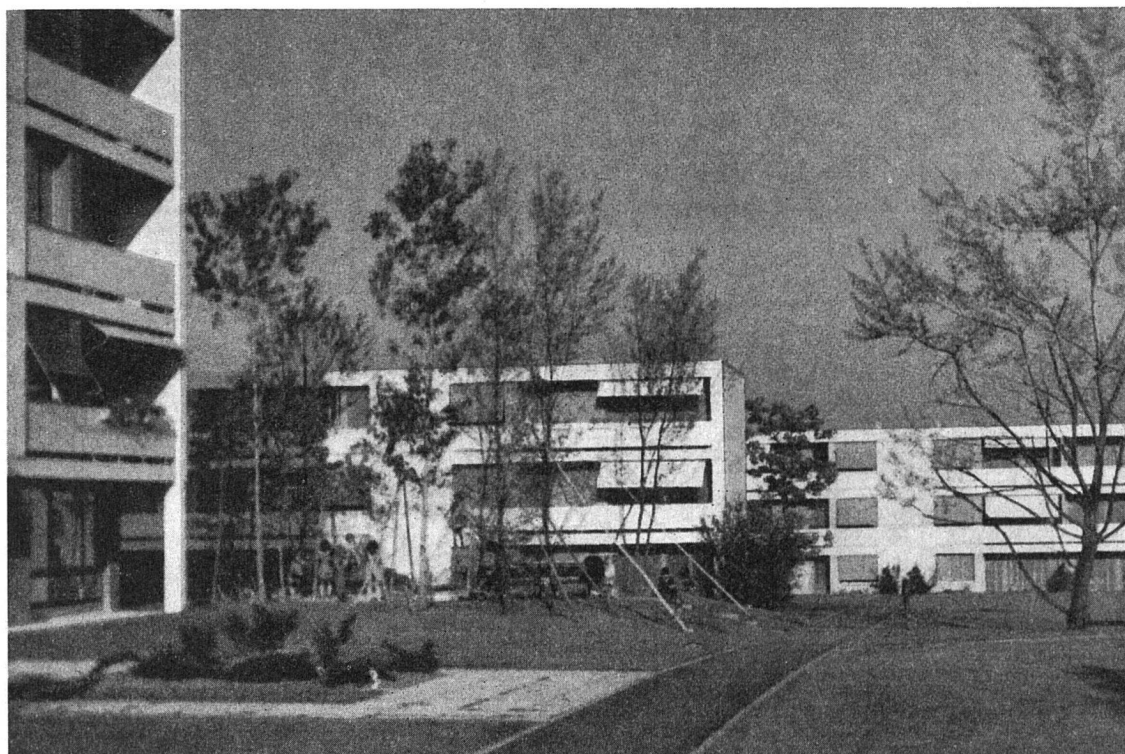
C. Schlußbestimmungen

Die Zusammenarbeit der beiden Gesellschaften war von Anfang an gut organisiert und stets äußerst loyal, so daß der Gesellschaftsvertrag kaum je zu Rate gezogen werden mußte, vielleicht gerade deshalb, weil darin die rechtlichen Verhältnisse vollständig klar erfaßt worden waren.

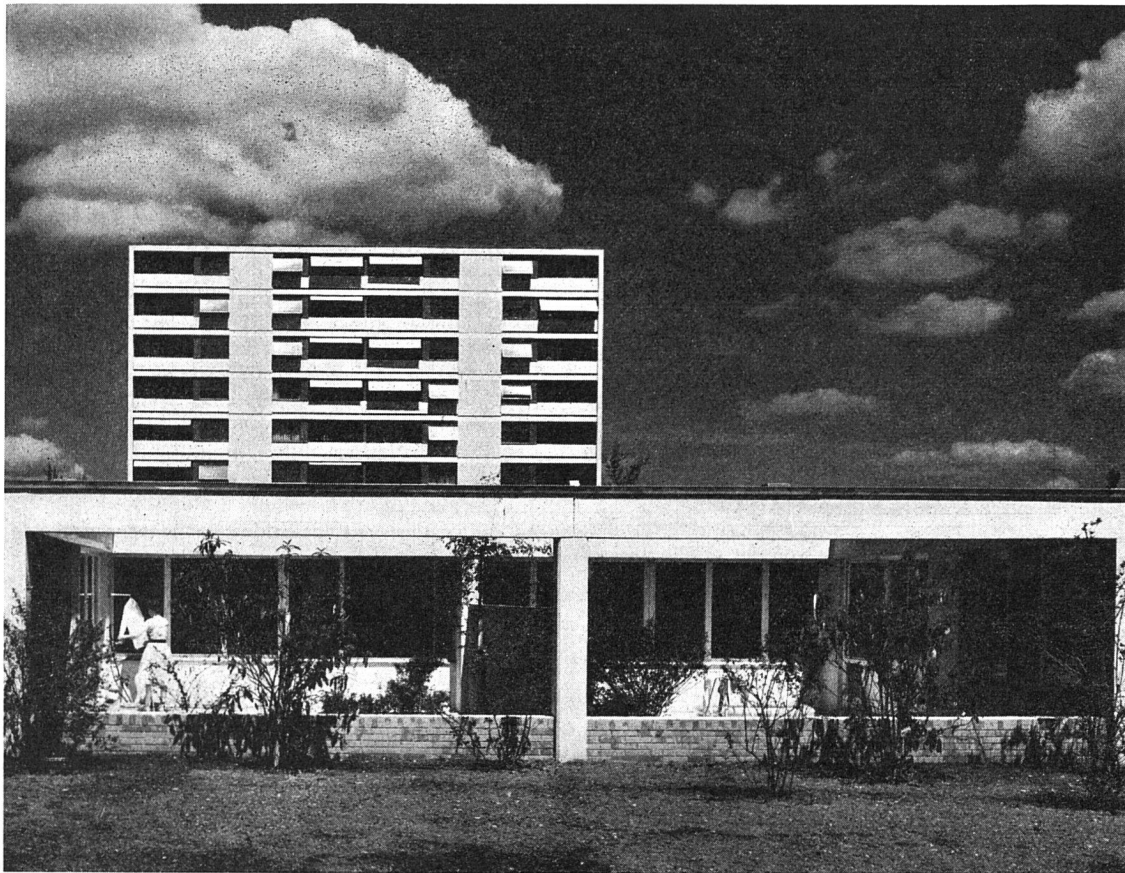
Die Zusammenarbeit der beiden Baugenossenschaften

Herr *Stadtrat Maurer* (Zürich), Vizepräsident des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, äußerte sich vor Vertretern ausländischer Baugenossenschaften über die Zusammenarbeit der beiden Partner in Obermatten unter anderem wie folgt:

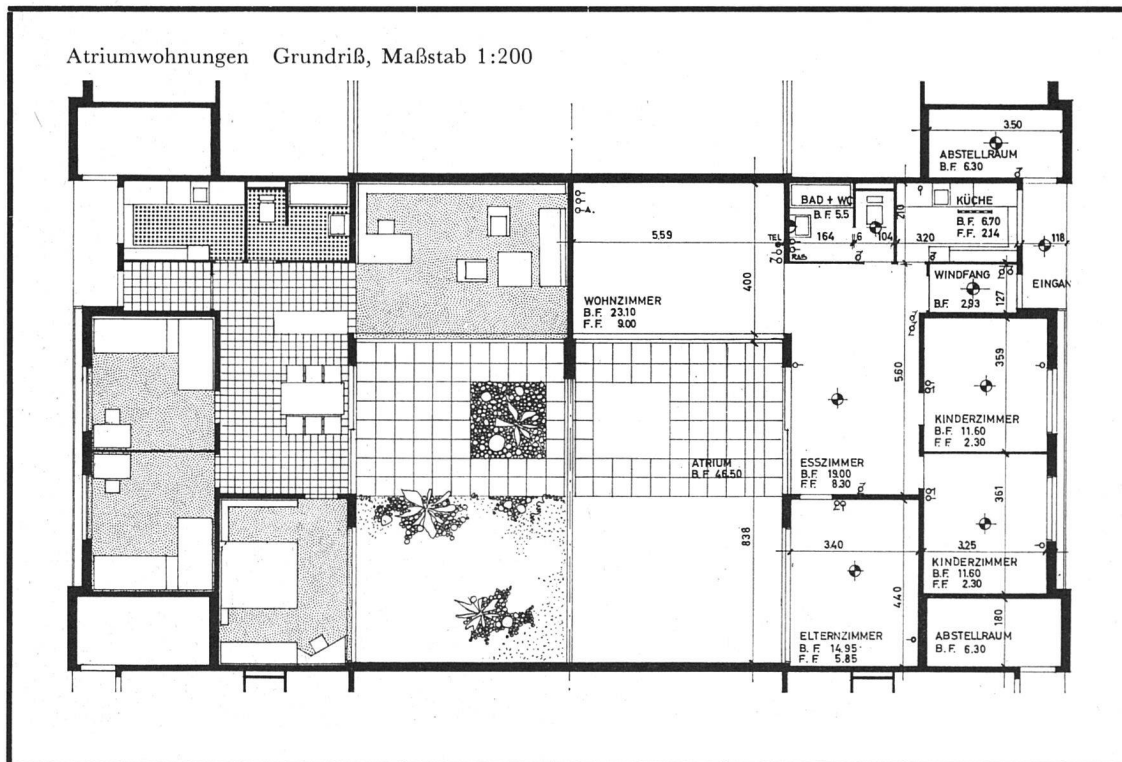
«Die beiden Baugenossenschaften ROTACH und ASIG haben nicht die gleichen Richtlinien. Die ASIG (Arbeitersiedlungsgenossenschaft) ist mehr linksgerichtet, während die ROTACH als typisch bürgerlich, also rechtsgerichtet angesehen werden kann. Hätte man mich vorher gefragt, was ich zum Zusammenschluß dieser beiden Genossenschaften zwecks Erstellung der Siedlung Obermatten in Rümlang meine, dann hätte ich mit aller Bestimmtheit gesagt, daß vor einer sol-



Typ D Vorderseite mit zurückgesetzten Balkonen. Links im Bild: Teilansicht eines Hochhauses Typ A.



Atriumhäuser Eingeschossige Wohnung um einen Gartenhof mit einem Wohnzimmer, Eßplatz, Eltern- und 2 Kinderzimmern sowie einem separaten Einstellraum nebst Küche und Bad, in 2 Gruppen von je 10 beziehungsweise 12 Einzelhäusern zusammengefaßt, mit je 2 Waschküchen und 4 Trockenräumen.



chen Zusammenarbeit zu warnen sei. Heute, nach mehrjähriger gemeinsamer Tätigkeit dieser beiden Baugenossenschaften kann ich mit Genugtuung feststellen, daß sich diese Zusammenarbeit glänzend entwickelt hat. In dieser Hinsicht muß ich meine vorgefaßte Meinung korrigieren. Heute kann ich solche Verbindungen auch anderen Baugenossenschaften sehr empfehlen!»

Diese offizielle Anerkennung des gemeinschaftlichen Unternehmens der beiden Baugenossenschaften freut uns aufrichtig. Sie ist uns ein Ansporn, in unseren Bemühungen zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues nicht nachzulassen. Wir sind uns bewußt, damit nicht nur Einzelnen zu helfen, sondern gleichzeitig der Allgemeinheit einen wertvollen Dienst zu leisten.

Andere Baugenossenschaften möchten wir auf Grund unserer guten Erfahrungen und des schönen Erfolges in Rümlang ermutigen, allein oder gemeinsam mit andern solche Bauvorhaben zu verwirklichen.

Erfreuliche Verhandlungen und Zusammenarbeit mit den Behörden des Kantons und der Stadt Zürich sowie der Gemeinde Rümlang

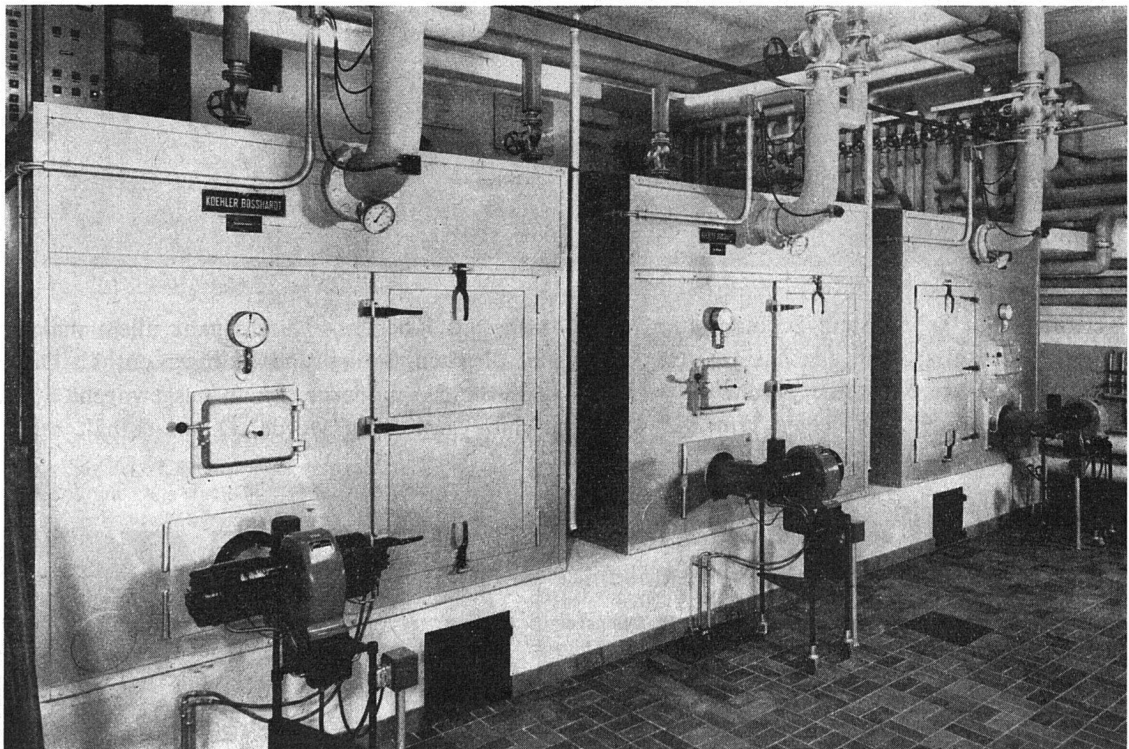
Ursprünglich war beabsichtigt, alle Wohnungen der Siedlung Obermatten im Allgemeinen Wohnungsbau zu erstellen, unter finanzieller Mitwirkung des Kantons und der Gemeinde Rümlang. Die Gemeinde Rümlang war jedoch damals nicht in der Lage, sich gemäß den bestehenden Vorschriften am Bauvorhaben zu beteiligen. Da zu jener Zeit der Flughafen Kloten weiteres Personal zu engagieren beabsichtigte, dabei jedoch durch den Mangel an freien Wohnungen stark behindert wurde, beschloß der Regierungsrat des Kantons Zürich, bei der Finanzierung der Siedlung Obermatten

auch den Gemeindeanteil Rümlang zu übernehmen, unter der Bedingung, daß die Wohnungen dem Flughafenpersonal zur Verfügung stehen müßten. Nachdem die vom Kanton in Aussicht gestellte II. Hypothek mit verbilligtem Hypothekarzins für die Erstellung aller Wohnungen im Allgemeinen Wohnungsbau nicht ausgereicht hätte, wurde ein Teil dem Sozialen Wohnungsbau zugeteilt. An solchen Wohnungen war die Stadt Zürich interessiert und bereit, ihre Unterstützung in Form eines Mietzinszuschusses zu gewähren, unter der Voraussetzung, daß 80 Prozent der Mieter ihren Arbeitsplatz in der Stadt Zürich hätten. In großzügiger Weise hat die Stadt Zürich außerdem Nachgangshypotheken für alle Häuser zugesichert, so daß die Gesamtfinanzierung damit aufs Beste geregelt war.

Die Vermietung der Wohnungen ging rascher vor sich, als je erwartet werden konnte. Dabei rekrutiert sich die Mieterschaft zu 38 Prozent aus dem Personal der Swissair und dem übrigen Flughafen. Rund 48 Prozent der Mieter haben ihren Arbeitsplatz in Zürich und die verbleibenden 14 Prozent in Rümlang und Umgebung. Dies stellt eine erfreulich vielseitige Zusammensetzung dar, wie wir sie immer gewünscht hatten.

Obwohl sich die Gemeinde Rümlang an unserem Gemeinschaftswerk Obermatten finanziell nicht direkt beteiligen konnte, erwachsen ihr mit der Erstellung der Kanalisation, der Erweiterung von Straßen, dem Bau eines Kleinkinderschulhauses erhebliche Kosten. Das unseren gemeinnützigen Bestrebungen von seiten des Gemeinderates entgegengebrachte Verständnis und unsere Auffassung, daß die neue Siedlung möglichst bald ein natürliches Glied der Dorfgemeinschaft bilden sollte, verpflichtet uns, die Gemeinde Rümlang, soweit wir dies vermögen, bei der Lösung ihrer Aufgaben zu unterstützen.

M. Steinebrunner A. Ziegler



Heizungs- und Warmwasserzentrale der Siedlung Obermatten, Rümlang.