

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 80 (2005)
Heft: 7-8

Artikel: "Traumvilla" im Grünen
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107398>

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: 14.03.2025

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

Wohnen im neu erstellten Reihenhaus
(Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, Zürich)

«Traumvilla» im Grünen



Familie Widmer wohnt in einem komfortablen neuen Reihenhaus der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal in Zürich Altstetten. Es entstand im Rahmen der Gesamtanierung der Siedlung Thalbüchli.

Von «ihrem» nigelnagelneuen Reihenhaus blickt Familie Widmer-Alpiger auf Wiesen und Wälder. Und das direkt am Stadtrand von Zürich.



Ein Häuschen? Im Parterre wohnen – und wenn eingebrochen würde? Nein, mit einem Häuschen hätte man Ursula Widmer, 47, bis vor kurzem nicht kommen müssen. Aber dann sah sie, wie auf einem schlecht genutzten Grundstück ganz in der Nähe diese oxsenblutroten Reihenhäuser der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal emporwuchsen. Diese Ruhe! Dieser unverstellte Blick auf Feld und Wald! Kein Autoverkehr! Fasziniert verfolgte sie zusammen mit einer Freundin den Baufortschritt. Eines Tages sagte sie: «Weisst du was? Wir melden uns für eines dieser Häuschen an!»

Klar, die Monatsmiete von 2634 Franken war kein Klacks, aber dafür würde die Familie fünfeinhalb grosszügige Zimmer mit allem erdenklichen Komfort bekommen. Ernst Widmer hat ein eigenes Geschäft, seine Frau arbeitet Teilzeit bei der Post. Die Rechnung sei schnell gemacht gewesen. «Wir bezahlten für unsere damalige 4 ½-Zimmer-Blockwohnung

auch 2500 Franken, dabei hatte sie bereits 25 Jahre auf dem Buckel.» Als Widmers den Zuschlag bekamen – übrigens ganz ohne Vitamin B – sei es gewesen «wie Geburtstag, Weihnachten und Ostern aufs Mal».

Jetzt, eineinhalb Jahre später, spricht Ursula Widmer bei einer Hausführung noch immer von ihrer «Traumvilla». Im Parterre betritt man als Erstes das helle Wohnzimmer mit Durchgang zur Küche und zur generös dimensionierten Gartenterrasse. Im ersten Stock haben Daniel, 18, und Andrea, 15, ihre Zimmer. Daneben liegt ein Arbeitsraum. «Hier wird gelebt, und zwar intensiv», sagt Ursula Widmer. Wenns den Eltern zu bunt wird, verziehen sie sich in ihr Schlafzimmer im zweiten Stock. Von dort geht der Blick ins Grüne, manchmal sind gar Füchse und Rehe zu sehen. Und das am Stadtrand von Zürich.

Angst vor Einbrechern hat Ursula Widmer übrigens nicht mehr: Das Haus hat eine Alarmanlage. Wenn ihr trotzdem mulmig würde,

könnte sie sich jederzeit zu ihrer Freundin in die Nachbarwohnung retten. Hat das Haus denn gar keine Nachteile? «Höchstens, dass ich viel mehr putzen muss», sagt Ursula Widmer lachend. Genervt hat sie aber, dass es über dem Sitzplatz keine Sonnenstore gab und sie sich selber etwas einfallen lassen mussten.

Alles in allem jedoch stimme das Preis-Leistungs-Verhältnis. «Wir haben alle Vorteile eines Hauses, müssen uns aber nicht um den Unterhalt kümmern.» Und wenn ihre Kinder ausfliegen, könnten sie einfach wieder gehen. «Ohne Verluste.» Eines indes stellt Ursula Widmer klar: Die Versuchung, ein solches Traumhaus zu mieten, sei gross. Und die Gefahr, sich dabei finanziell zu übernehmen, auch. «Mich zum Sklaven des Hauses zu machen und nur noch dafür zu arbeiten, käme für mich nie in Frage», sagt sie dezidiert.

wohnenextra

nicht einfach vierstöckige Bauten, sondern stellte jeweils zwei Maisonettewohnungen übereinander, «stapelte» also sozusagen zwei Reihenhäuser. Nun steht die Vitasana vor einem weiteren Grossprojekt: Am Kronwiesenweg ersetzt sie vierzig alte Reihenhäuser – und zwar durch neue Reihenhäuser. Das Projekt des Architekten Beat Rothen vermochte zu überzeugen: Es zeigt nachgerade, wie ein modernes genossenschaftliches Reihenhäuser heute aussieht (siehe Interview Seite 11).

Reihenhäuser anstelle von Reihenhäusern – das war sicherlich ein Grund, dass der Abbruch kaum auf Proteste stiess. Wichtig war auch: Die neuen Häuser werden mit 1600 Franken Monatsmiete (subventioniert 1200) auch für die heutige Mieterschaft bezahlbar sein. Hinzu kommt, dass die alten Häuser nahe der Südanflugschneise liegen und auf nicht absehbare Zeit hinaus vom Fluglärm betroffen sind. Die ursprünglich ebenfalls erwogene Sanierung der Häuser war denn auch vom Tisch, als die Südanflüge einsetzten. Man hätte zwar für viel Geld die Aussenhüllen

isolieren können, dadurch wären, wie die Erfahrung zeigt, jedoch grosse Probleme mit dem nun viel stärker bemerkbaren Innenschall entstanden. «Und wir hätten damit noch keinen Quadratmeter zusätzliche Fläche in den 80-Quadratmeter-Häuschen gehabt», erklärt Vitasana-Präsident Hans Haug.

RICHTIGER STANDORT

Auch für die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser hat sich die Vitasana etwas einfallen lassen. Sie hat die Mieter nach ihren Plänen gefragt und herausgefunden, dass ein Drittel in die neuen Bauten wechseln möchte. Für diese rund 15 Mietparteien galt es eine Überbrückung zu finden. «Mitten in einer Sitzung kam uns eine glorreiche Idee», erzählt der Genossenschaftspräsident. In einer benachbarten Genossenschaftssiedlung stehen nämlich Häuser leer. Die Vitasana beschloss, sie als Zwischenlösung für die Kronwiesen-Bewohner anzumieten. Dabei vergünstigt sie nicht nur die Zinse, sondern leistet auch eine Entschädigung für das zweimalige Zügeln und

stellt den Kindern VBZ-Abonnemente für die Fahrt zur bisherigen Schule zur Verfügung.

Bleibt die Frage, warum sich die Genossenschaft entschieden hat, wiederum Reihenhäuser zu bauen, finden sich in der Nachbarschaft doch bis zu siebenstöckige Blöcke. Warum verzichtet man auf viel Wohnraum? Hans Haug findet: Genossenschaften sollten auch heute Reihenhäuser anbieten. Das sei zwar nicht überall möglich, aber am Standort Kronwiese, gleich neben dem Schulhaus, sei diese Wohnform für Familien ideal. Kommt hinzu, dass die Genossenschaft damit nach dem Leitbild handelt, das die Stadt Zürich für das Quartier Schwamendingen entworfen hat. Die einst von Stadtbaumeister A. H. Steiner entworfene «Gartenstadt», die in den 50er-Jahren attraktive Wohnungen mit grossen gemeinsamen Grünräumen kombinierte, soll nicht verschwinden. Am Kronwiesenweg wird sie, in der Form des 21. Jahrhunderts, weiterleben. *wohnenextra*

470 Franken sind zu wenig

Der Umgang mit wertvollen alten Reihenhaussiedlungen ist anspruchsvoll. Davon weiss die Wohngenossenschaft Lerchenbühl in Burgdorf ein Lied zu singen.

Text: Richard Liechti

Mit günstigen Darlehen förderten die Schweizerischen Bundesbahnen zu Beginn des letzten Jahrhunderts den genossenschaftlichen Wohnungsbau und verschafften ihrem Personal so die dringend benötigten Behausungen. Dank dem prosperierenden Schienenverkehr entstanden einige der schönsten Gartenstadt-siedlungen der Schweiz. Eine der wenig bekannten liegt versteckt in den Hügeln am Stadtrand von Burgdorf. Die 1912 gegründete Siedlung Lerchenbühl mit ihren breit ausladenden Krüppelwalmdächern und den grosszügigen Gärten könnte auch in einer englischen Grafschaft liegen. Nur dass man dort nicht den Blick in die Voralpen hätte.

Die Idylle bereitet dem Genossenschaftsvorstand jedoch viel Arbeit. Denn der Denkmalschutz ist bei Erneuerungen an Fassade und Dach wachsam: So muss es genau der grobe Verputz von damals sein, ein so genannter Kellenwurf, den nur noch wenige Maurer beherrschen. Und Reparaturen an den alten Dächern gehen rasch in die Tausende von Franken. Im Hausinnern geniesst die Genos-

senschaft mehr Freiheit. Mit Dachstockausbauten macht sie die teils nur 74 Quadratmeter Fläche bietenden Behausungen für die nächste Generation attraktiv. Der Eingriff in die alte Bausubstanz ist allerdings auch nicht billig: 230 000 Franken kostet eine Innensanierung, die jeweils dann stattfindet, wenn ein Mieter auszieht. Das, merkt Kassier Samuel Bürki an, ist meist nach zwanzig bis vierzig Jahren der Fall.

Das verwundert kaum. Nur gerade 470 Franken kostet die günstigste Wohnung. Andere Mieter bezahlen fast das Doppelte – was immer noch billig ist. Diese ungerechten Unterschiede gehen auf die 90er-Jahre zurück, als für Sanierungen teures Geld aufgenommen werden musste. Die tiefen Mietpreise wiederum hängen damit zusammen, dass die Genossenschaft bei umfassenden Renovationen die Kosten nicht voll auf die Mieten überwälzt: Die Häuser würden schlichtweg zu teuer. Bis heute ist der Kreis der potenziellen Bewohner nämlich eingeschränkt. Obwohl nicht mehr vorgeschrieben, will die Genossenschaft ei-

nen bestimmten Teil der Wohnungen an Eisenbahner und Angestellte anderer öffentlicher Betriebe vergeben. Denn sonst verlören die SBB und die Pensionskasse der RM (Regionalbahn Mittelland) rasch das Interesse, der Genossenschaft günstige Hypotheken zu gewähren.

Eine Lösung tat Not: In dreijähriger Kleinarbeit tüftelte der Vorstand ein sechsstufiges Mietzinssystem aus. Einzelne Bewohner profitieren davon, andere müssen jedoch beträchtliche Erhöhungen verkraften. Das heikle Geschäft passierte die Generalversammlung vom April 2005 fast ohne Nebengeräusche – nicht zuletzt dank der Unterstützung durch den SVW-Rechtsdienst, wie Vorstandsmitglied Bürki betont. Nun blickt die Genossenschaft mit den geschichtsträchtigen Häusern wieder fest in die Zukunft. Am Siedlungsrand entsteht ein Neubau, der acht günstige Alterswohnungen bietet. Sie sollen dafür sorgen, dass bald weitere Reihenhäuser für den Umbau frei werden. Dort können dann wieder Familien einziehen. *wohnenextra*



Foto: zvg