

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 86 (2011)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Wohnen mit Bahnanschluss : Sada und Werdmühle erstellen  
Neubausiedlung in Illnau (ZH)  
**Autor:** Mühlethaler, Beatrix  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-247647>

### **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:** 16.03.2025

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

Sada und Wermühle erstellen Neubausiedlung in Illnau (ZH)

# Wohnen mit Bahnanschluss

Im Zentrum von Illnau (ZH) stehen neu drei markante Bauten, die 74 Wohnungen und diverse Gewerberäumlichkeiten aufweisen. Im grössten Haus bietet die Baugenossenschaft Wermühle grosszügigen Wohnraum und Ateliers an. Die Wohnungen sind begehrt, doch das Gewerbe zögert.

## Von Beatrix Mühlethaler

Die Neuüberbauung «Station Illnau» wird ihrem Namen gerecht: Wer hier wohnt, hat nicht weit zur Bahn. Über eine Treppe gelangt man innerhalb von zwei Minuten zum Stationsgebäude. Lediglich zwanzig Minuten dauert die Zugfahrt ins Zentrum von Zürich. Dank dieser ausgezeichneten Anbindung an die Stadt waren die Wohnungen nach Bauende im Winter schnell belegt. Harzig läuft hingegen die Vermietung der Räume, die für Gewerbe und Dienstleistungen reserviert sind. Denn die gut erreich-

baren Ballungsräume und Einkaufszentren rundum vermindern die Attraktivität des Standorts für Geschäfte. Das erfuhren beide Anbieter, die das Ensemble aus drei Bauten gemeinsam realisiert haben: die Baugenossenschaft Wermühle (BGW) und die Pensionskasse der Sada.

### Wohnungen top, Gewerbe Flop

«Es ist sehr schwierig, in Illnau Laden- und Gewerberaum zu vermieten, aber wir geben die Hoffnung noch nicht auf», sagt Kurt Bal-

mer, Stiftungsratspräsident der Pensionskasse der Sada. Die BGW hat Parterreräume, die zum Kombinieren von Wohnen und Arbeiten konzipiert wurden, bereits als reine Wohnungen ausgeschrieben. Diese seien für junge Leute ohne Kinder gut geeignet, sagt Patric Umiker, der die Vermietung im Auftrag der Genossenschaft besorgt. Allerdings störe Interessenten, dass zu den Parterreräumen kein privater Sitzplatz gehöre, fügt er an. Für die Wohnungen in den oberen Geschossen mit ihren grossen offenen Loggien hingegen

Fotos: Beatrix Mühlethaler

Die drei Bauten der Siedlung «Station Illnau». Der Längsbau umfasst die 55 Einheiten der Baugenossenschaft Wermühle.





Blick in eine 4½-Zimmer-Wohnung mit Loggia und offener Küche.



Grundriss einer 4½-Zimmer-Geschosswohnung.



war die Nachfrage gross. Laut Umiker sprachen sie sowohl Menschen aus der Stadt an, die hier etwas Grösseres und doch Preiswerteres fanden, als auch solche aus dem Oberland, die näher bei Zürich wohnen wollten. Darunter hat es Familien mit Kindern, aber auch Paare, die erstmals zusammenziehen. Junge Familien werden die nahe Kinderkrippe schätzen. Auch Kindergarten und Schule liegen nicht weit entfernt.

Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und – auch aus der Tiefgarage – mit Lift erreichbar. Sie weisen einen grosszügigen Grundriss auf und sind dank der grossen Fenster sehr hell. Mit dem naturfarbenen

Eichenparkett kontrastieren die weiss gestrichenen Betondecken und Wände sowie die weissen Küchenkästen einerseits, die anthrazitfarbenen Bodenplatten und Granitsteinabdeckungen in der offenen Küche andererseits. Zur Ausstattung gehört eine Nische mit Anschluss für einen Mikrowellenofen sowie eine Ecke für Waschmaschine und Tumbler im Bad. In den 4½-Zimmer-Wohnungen finden diese sogar in einer eigenen Kammer Platz. Alle Wohnungen verfügen über mehrere Steckdosen für Internetanschluss und haben – entsprechend dem Minergiestandard – eine kontrollierte Lüftung.

### Stadt steuerte Entwicklung

Äusserlich präsentieren sich die drei Baukörper der «Station Illnau» einheitlich als schnörkellose Kuben mit Fassaden aus Betonplatten; in den Dimensionen unterscheiden sie sich aber stark: Zum höher gelegenen Bahnhofgelände steigt ein fünfgeschossiger «Turm» auf. Seitlich liegen ein dreigeschossiger Würfel und ein langgezogener vierstöckiger Block. Vor allem dieser markante, mehr als 120 Meter lange Bau, wo die Wohnungen der BGW untergebracht sind, ist bei der Bevölkerung von Illnau gewöhnungsbedürftig. Denn der urbane Wurf kontrastiert hart mit dem anschliessenden alten Dorfkern. Doch Benno Vonplon von der Kummer Baumanagement GmbH (KBM), der das Vorprojekt im Auftrag der Bauherrschaft betreute, äussert sich zuversichtlich: «Die Bevölkerung wird die Qualität der Überbauung schon noch entdecken.» Immerhin ist das Gebaute das Resultat eines etliche Jahre dauernden, sorgfältigen Planungsprozesses.

Auf der 13 000 Quadratmeter grossen Fläche unterhalb des Bahnhofs Illnau lagen zuvor eine Wiese mit Obstbäumen und ein grosser Parkplatz, wo alljährlich während der Chilbi die Bahnen des Lunaparks Platz fanden. Das Land gehörte der Stadt und einigen privaten Grundeigentümern. Als die Eigentümer Bauwilligkeit signalisierten, wirkte die Stadt Illnau-Effretikon auf eine zentrumsgerechte Überbauung des gesamten Geländes hin. Sie fand in der Pensionskasse der Sada eine interessierte Investorin und unterstützte diese bei der Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs. Dabei stellte die Stadt diverse Bedingungen: Um das für die Illnauer Bevölkerung ungenügende Angebot an Konsumgütern und

Dienstleistungen zu fördern, sollten ansehnliche Laden- und Gewerbeflächen eingeplant werden. Die Bauten mussten den Minergiestandard erfüllen, und für die Wärmeversorgung war eine Holzschneitzelheizung vorzusehen.

**Chilbi und Obstgarten**

Den Wettbewerb gewannen die Architekten Guignard und Saner mit dem Projekt, das heute mit einigen Anpassungen realisiert ist. Es schaffe «Raum für grosszügige, moderne Wohnungen und flexible, gut platzierte Gewerbeflächen», lobte die Jury. Das Ensemble mit den drei Bauten respektiere durch deren Anordnung den Dorfkern als Zentrum und verbinde ihn optimal mit dem Bahnhof. Die Gebäude seien zudem sorgfältig in die Topografie eingefügt und zeichnen den Talverlauf nach. Dabei knüpfe das lange Wohnhaus an die Form der Industriebauten im Dorf an. Kritisch äusserte sich die Jury zur ökologischen Leistung: Der Fassadenaufbau mit den vorgehängten Platten und grossen Fenstern erfordere einen eher hohen Ressourcenaufwand und mache einen energetisch effizienten Betrieb anspruchsvoll.

Im Aussenraum nahm das Wettbewerbsprojekt die Vorgabe der Stadt auf, die frühere Obststreuwiese wieder aufleben zu lassen. «Es war der grünste Entwurf», kommentiert Benno Vonplon. Denn dank der stärksten Verdichtung blieb am meisten Raum für das Grün. Die Äpfel und Zwetschgen, die an den jetzt noch jungen Hochstamm-Obstbäumen dereinst wachsen

werden, soll die Bewohnerschaft selbst ernten und naschen können. Das Areal ist aber wie zuvor mit einem durchgehenden Weg auch für die Bevölkerung offen. Planerisch ist sogar eine Fläche für den Chilbibetrieb festgesetzt. Nicht die Bahnen werden hier wieder Platz finden, aber Stände oder Festbuden.

**Geschätzte Baugenossenschaften**

Auf dem Projektgelände gehörte der grösste Teil des Landes der Stadt. Deshalb fiel der lange Wohnblock in ihren Kompetenzbereich. Doch sie wollte nicht selbst bauen. Als Investorin suchte sie ausdrücklich eine Baugenossenschaft. Denn, so begründet Stadtpräsident Martin Graf, der inzwischen in den Regierungsrat gewählt worden ist, «Baugenossenschaften sind gute Partner, sie halten ihren Wohnungsbestand in Ordnung». Die örtlich verankerten Baugenossenschaften wollten oder konnten in diesen

für den Mittelstand konzipierten Bau mit grosszügigen Wohnungen nicht investieren. Für die grossen Genossenschaften andererseits war das vorgesehene Volumen von rund 50 Einheiten zu klein.

Da trat die Baugenossenschaft Werdmühle (BGW) auf den Plan. Diese hat zwar ihre Wurzeln in der Stadt Zürich. Doch dort ein Grundstück zu erwerben, ist angesichts der hohen Bodenpreise kaum mehr möglich. Deshalb setzt die BGW laut ihrem Vizepräsidenten, Martin Kummer, darauf, «mit guten Partnern Projekte in der Region zu verwirklichen». Das Illnauer Projekt überzeugte die BGW dank der zentralen Lage beim Bahnhof und den für Familien geeig-

**Die Atelierwohnungen, eigentlich als Kombination von Wohnen-Arbeiten gedacht, werden ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt.**

Grundriss der 4 1/2-Zimmer-Atelierwohnung.



neten grossen Wohnungen. «Denn in der Stadt verfügen wir nur über kleinere Einheiten und Alterswohnungen», erklärt Kummer. Voraussetzung, auf das Angebot in Illnau einzusteigen, sei ferner gewesen, dass die Stadt das Land im Baurecht abgab. Die Generalversammlung der BGW, an der jeweils über 100 Mitglieder teilnehmen, stimmte dem Projekt und dem Objektkredit einstimmig zu. Damit steigerte die Baugenossenschaft ihren Raumbestand laut Kummer um 20 Prozent.

#### Mit GU gut gefahren

Sada-Pensionskasse und BGW seien während der Ausführungsphase gute Baupartner mit einer ähnlichen Kultur gewesen, sagt Marco Schwick, der Projektleiter von KBM, war doch die Sanitärfirma Sada ursprünglich eine Handwerker-genossenschaft. Das Projekt erwies sich allerdings als so komplex, dass man eine Generalunternehmung damit betraute. Der Auftrag ging an Arigon. «Es war wichtig, eine einzige Bauleitung zu haben, und diese Funktion erfüllte die GU», erklärt Schwick. Arigon erhielt ein Kostendach und musste offen abrechnen. Damit kamen allfällige Einsparun-

gen direkt der Bauherrschaft zugut. Der Entscheid darüber, wer die Aufträge ausführen durfte, blieb in der Hand der Pensionskasse und der BGW. Sie vergaben die Aufträge an die ausführenden Unterneh-

men gemeinsam. Klar war, dass die Sanitärarbeiten an die Sada gingen. Probleme hat es laut Schwick bei den Vergaben keine gegeben, weil beide von den gleichen Qualitätsansprüchen ausgingen. 

#### Baudaten

##### Bauträger:

Pensionskasse der Sada-Genossenschaft, Zürich  
Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich

##### Architektur:

Guignard & Saner, Zürich

##### Bauherrenvertreter:

Kummer Baumanagement GmbH, Zürich

##### Generalunternehmung:

Arigon Generalunternehmung AG, Zürich

##### Weitere Planer (Auswahl):

Synaxis AG, Zürich (Bauingenieur)  
Schmidiger Rosasco AG, Zürich (Elektro)  
Caltronic GmbH, Wildegg (Sanitär/Heizung)  
Bertold Lenzin, Zürich (Landschaftsarchitekt)

##### Unternehmen (Auswahl):

Arge Weilenmann AG/Barizzi AG (Baumeister)  
Fenster Fabrik Albisrieden AG (Fenster)

Sada AG (Spenglerarbeiten, Heizungs- und Sanitäranlagen)  
Schenker Storen AG (Storen)  
Bisag Küchenfabrik AG, Leuzinger AG (Küchen)  
Heinrich Schmid AG/Schaub Maler AG (Malerarbeiten)  
GGZ Gartenbau (Umgebungsarbeiten)

##### Umfang:

3 Bauten mit 74 Wohneinheiten  
(BGW: 55, Sada: 19), 1300 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen, Parking mit 126 Plätzen

##### Baukosten (BKP 1–5):

39 Mio. CHF total  
3596/m<sup>2</sup> HNF

##### Mietzinsbeispiele (BGW):

3½-Zimmer-Wohnung (90 m<sup>2</sup>):  
1750 CHF plus 160 CHF NK  
4½-Zimmer-Wohnung (120 m<sup>2</sup>):  
2100 CHF plus 170 CHF NK

Anzeigen

## Gartenbau – mit «G», wie: Genossenschaft.



Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 ggz-gartenbau.ch



[www.sada.ch](http://www.sada.ch)

SADA AG

Sanitärtechnik  
Heizungstechnik  
Lüftungstechnik  
Bedachungen  
Bauspenglerei  
Kundendienst

