

# La cité-jardin d'Obermatten à Rumlang (ZH) : œuvre communautaire des coopératives d'habitation Rotach et ASIG

Autor(en): **Steinebrunner, M. / Ziegler, A.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de  
l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **36 (1964)**

Heft 1

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125554>

## **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.

## La cité-jardin d'Obermatten à Rumlang (ZH)

*Œuvre communautaire des coopératives d'habitation Rotach et ASIG*

*Architectes: Walter Gachnang et fils*

12

### Deux coopératives s'associent pour construire en commun

Une entreprise commune de l'importance de notre projet à Rumlang exigeait non seulement un plan architectural et technique soigneusement mis au point, mais aussi dès le début une base juridique inattaquable. C'est pourquoi les deux partenaires ont très rapidement conclu un contrat qui fut rédigé par les deux avocats M<sup>es</sup> Wolfer et Indermaur (Zurich). Ce contrat contient trente-quatre articles. La disposition est la suivante:

#### A. Construction commune

- I Capital et but de l'entreprise commune.
- II Financement du projet de construction et contribution des sociétaires.
- III Gestion de l'affaire et résolutions.
- IV Comptabilité et location.
- V Durée de la société et articles concernant la liquidation en tenant compte des biens appartenant en propre à l'une ou à l'autre des parties.

VI Règlements spéciaux concernant les parcelles qui restent propriété commune des deux parties selon l'article 26, paragraphe 3. Il s'agit du centre d'achat (Q) et du jardin d'enfants (K).

#### B. Partage du terrain

#### C. Règlements finaux

Dès le début, la collaboration des deux parties fut extrêmement correcte. On ne dut avoir recours au contrat que très rarement. Peut-être justement parce que les conditions juridiques avaient été définies avec tant de clarté.

### La collaboration des deux coopératives

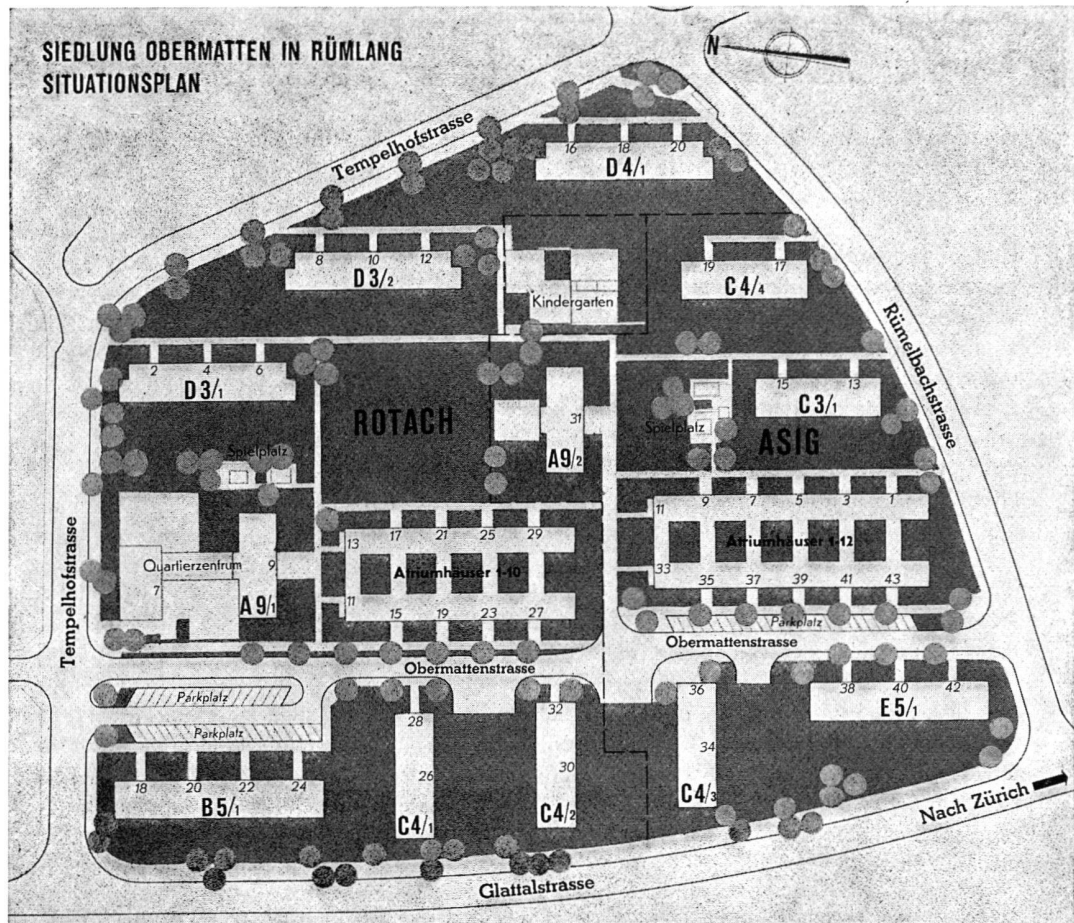
Le conseiller municipal Maurer (Zurich), vice-président de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, parlant devant des représentants de coopératives étrangères, a émis entre autres l'opinion suivante concernant cette collaboration:

«Les deux coopératives ROTACH et ASIG n'ont pas la même tendance politique. L'ASIG (Arbeiter-Siedlung-Genossenschaft = Coopérative de cités ouvrières) est plutôt dirigée à gauche, alors que la ROTACH peut être considérée comme typiquement bourgeoise, donc dirigée à droite. Si on m'avait préalablement demandé mon avis sur l'association de ces deux coopératives pour construire la cité-jardin d'Obermatten à Rumlang, j'aurais exprimé mon scepticisme quant à l'issue de cette collaboration. Aujourd'hui, après quelques années de collaboration, je constate avec satisfaction qu'elle a été féconde. Je suis donc obligé de reviser mon jugement et puis, aujourd'hui, recommander à d'autres coopératives de s'associer en vue de telles entreprises communes.»

Cette approbation officielle de notre entreprise nous a fait grand plaisir. Elle nous encourage à ne pas relâcher



Les deux maisons à huit étages, à gauche celle de l'ASIG, à droite celle de la ROTACH.



Cité-jardin d'Obermatten à Rümlang: plan général.

Kindergarten = jardin d'enfants; Quartierzentrum = centre d'achats; Parkplatz = place de stationnement; Atriumhäuser = maisons avec atrium; Spielplatz = terrain de jeux; nach Zürich = direction Zurich.

notre effort pour le développement des constructions coopératives. En faisant cela, nous avons conscience non seulement d'aider les particuliers mais aussi de servir efficacement la communauté. A la suite de l'expérience réussie de Rümlang, nous aimerions recommander à d'autres coopératives d'habitation de réaliser seules ou en commun de telles cités.

#### **Collaboration et négociations fructueuses avec les autorités du canton de Zurich, la municipalité zurichoise et la commune de Rümlang**

On avait prévu initialement de construire tous les appartements de la cité-jardin d'Obermatten sans subvention, mais avec la participation financière du canton de Zurich et de la commune de Rümlang. Cependant, la commune de Rümlang n'était pas capable, à l'époque, de participer financièrement au projet de construction dans la mesure où l'exigeaient les prescriptions existantes. En même temps l'aéroport de Kloten envisageait d'augmenter son personnel, mais était handicapé par la pénurie d'appartements libres. Le Conseil d'Etat du canton de Zurich décida alors de prendre la participation financière de la commune de Rümlang à sa charge, à condition que les appartements soient mis à la disposition du personnel de l'aéroport. Le capital que le canton de Zurich voulait allouer comme

hypothèque de deuxième rang à intérêt réduit était limité et indépendant du nombre d'appartements à construire. Mais il n'aurait pas suffi pour la construction de tous les appartements par le marché libre. Une partie de ceux-ci dut alors être construite en tant qu'appartements subventionnés (HLM). Le subside supplémentaire obtenu pour les HLM fut fourni par la ville de Zurich qui était intéressée à de tels appartements et était prête à accorder son appui. Celui-ci prit la forme d'une subvention pour les loyers accordée à la condition que 80% des locataires aient leur lieu de travail à Zurich.

En outre, la ville de Zurich a encore généreusement octroyé la garantie d'une hypothèque en 3<sup>e</sup> rang pour toutes les maisons. C'est ainsi que le problème du financement a été réglé à la satisfaction des parties engagées. La location des appartements se fit plus rapidement que prévu. 38% des locataires font partie du personnel de la Swissair ou de l'aéroport, 48% environ ont leur lieu de travail à Zurich et le reste (14%) travaille à Rümlang et ses environs. Ainsi la composition de la cité d'Obermatten est très diverse comme nous l'avions toujours souhaité. Bien que la commune de Rümlang n'ait pas pu participer directement au financement d'Obermatten, elle a néanmoins dû se charger de gros frais: pose de canalisations, élargissement des routes, construction d'une école enfantine. Comme nous aimerions que la nouvelle cité s'intègre rapidement et harmonieusement à la commu-

nauté villageoise et, d'autre part, le Conseil communal ayant fait preuve de compréhension à l'égard de notre action communautaire, cela nous incite à soutenir le plus possible la commune de Rumlang dans ses nombreuses tâches.

### Sens et but de la cité-jardin d'Obermatten

Une des grandes et belles tâches des coopératives d'habitation est de mettre à la disposition de ses membres des appartements rationnels, à loyers modérés et de créer ainsi pour le maximum de familles aux revenus modestes un foyer qui soit agréable tant aux parents qu'aux enfants. C'est ainsi que ces familles, copropriétaires de l'entreprise coopérative, vivent dans une communauté démocratique. L'appartement représente avec l'alimentation et l'habillement un facteur important dans l'existence humaine. Son agencement et son entretien sont une expression du standing social, économique et culturel d'un peuple.

Avec la pénurie actuelle de logements et le renchérissement continu de la vie, les coopératives d'habitation sont tenues de continuer à bâtir afin de résoudre le problème qui préoccupe une grande partie de la population (ouvriers et employés). Chaque hésitation, chaque expectative dans la réalisation de cette entreprise diminue l'influence bénéfique de nos aspirations altruistes et représente au point de vue matériel une perte se chiffrant par millions.

Avec l'acquisition commune du terrain d'Obermatten à Rumlang, de près de 5 ha., les coopératives d'habitation ROTACH et ASIG ont eu la possibilité de créer une cité-jardin cohérente d'environ trois cents appartements spacieux et bien éclairés. La construction est différenciée, avec des maisons de un à huit étages, placées au milieu de grands espaces verts.

Le problème architectural fut résolu à la perfection par le bureau d'architecte Walter Gachnang & Fils (Zurich).

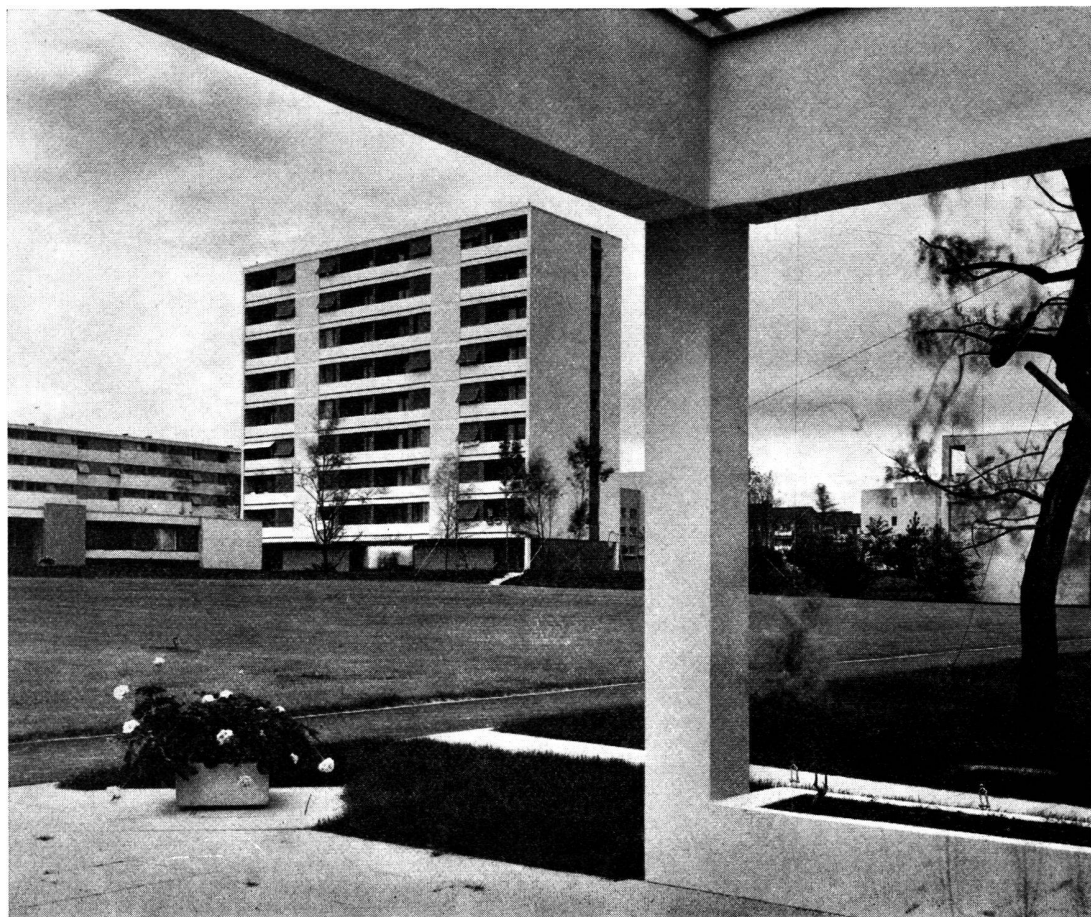
La cité-jardin d'Obermatten, œuvre communautaire de deux coopératives d'habitation citadines, peut être considérée comme l'une des cités-jardins pilotes de la région de Zurich. A ce titre, elle est d'un intérêt général tant au point de vue de la réalisation du plan de construction qu'en ce qui concerne ses rapports avec la ville de Zurich et la commune de Rumlang.

Ainsi l'action des deux partenaires pourrait, dans les conditions actuelles du marché immobilier, servir d'exemple à d'autres coopératives d'habitation.

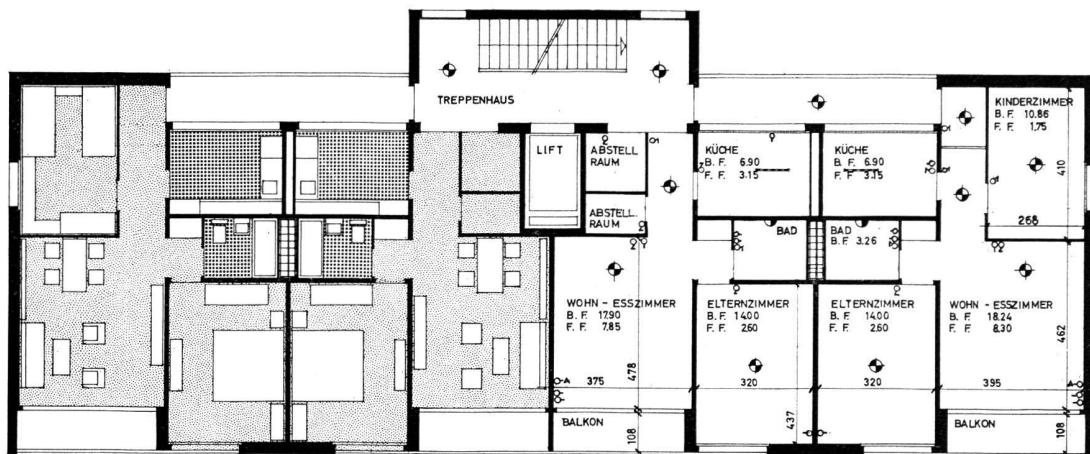
### Situation de la cité-jardin d'Obermatten à Rumlang

Obermatten est situé à quelques minutes du centre du village et de sa gare sur la route qui mène de Rumlang à Zurich. Les communications ferroviaires sont bonnes. En outre, il existe depuis peu une ligne d'autobus interurbaine qui part de Zurich-Seebach (terminus de la ligne du tram) et mène directement à Rumlang en une dizaine

14



Type A: Maison de 8 étages, 16 appartements de 2 pièces et 16 appartements de 3 pièces avec débarras séparé, ascenseur s'arrêtant à la cave, au rez-de-chaussée, au 3<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> étage. 3 buanderies et une essoreuse.



15 Maison à 8 étages. Plan d'un étage, échelle 1 : 200 (au milieu deux appartements de 2 pièces, à gauche et à droite les appartements de 3 pièces).

Treppenhaus = cage d'escalier; Lift = ascenseur; Abstellraum = débarras; Wohn-Esszimmer = living-room-salle à manger; Bodenfläche = surface du sol; Fensterfläche = surface des fenêtres; Balkon = balcon; Küche = cuisine; Elternzimmer = chambre des parents; Kinderzimmer = chambre des enfants; Bad = salle de bains.

de minutes. Les propriétaires d'autos et de motos ont à Obermatten quatre-vingt-huit garages et plus de cent places de stationnement à leur disposition.

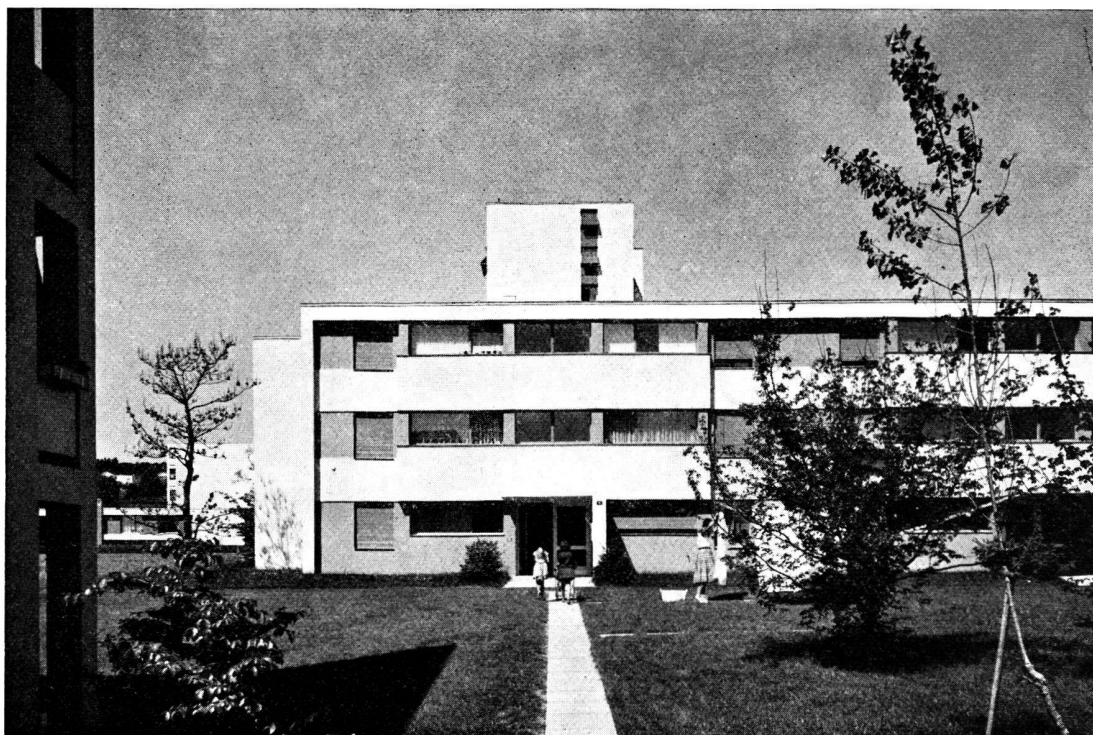
#### Agencement de la cité

Pour la construction différenciée dont nous avons déjà parlé, l'indice d'utilisation du terrain a été de 0,6. Cela a permis de garder de grands espaces verts séparant les bâtiments et agrémentés d'arbres et d'arbustes. Le plus grand espace libre, qui comprend à peu près 3000 m<sup>2</sup> se trouve au milieu de la cité-jardin. C'est un terrain de jeux idéal utilisé par jeunes et vieux. Toutes les maisons sont bien orientées, recevant à profusion l'air et le soleil.

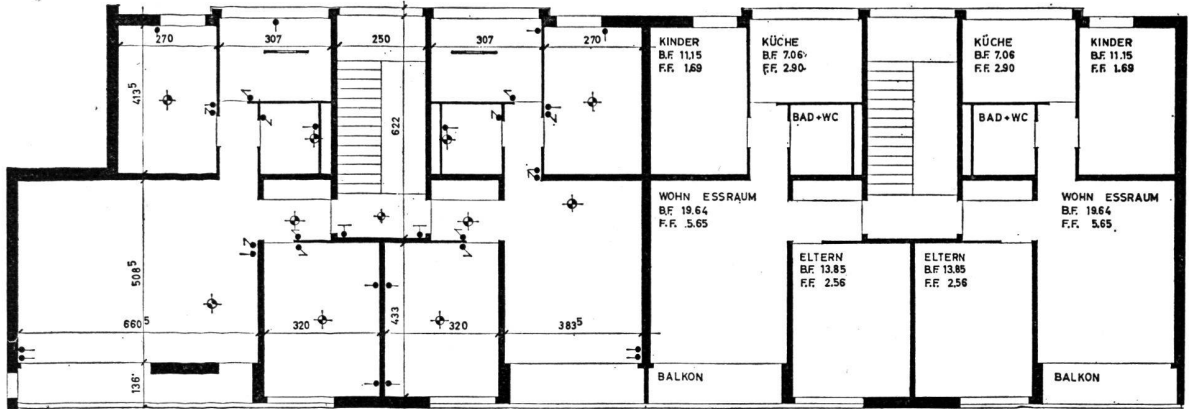
Les différents appartements se ressemblent entre eux et se caractérisent par leur disposition claire et simple.

Chaque appartement comprend un grand living-room bien éclairé, pouvant en partie servir de salle à manger, donnant sur un balcon genre loggia, une cuisine équipée de façon moderne, une belle salle de bains et un W.-C. séparé, ainsi qu'une ou plusieurs chambres à coucher. Les appartements de deux et trois pièces ont été placés dans les bâtiments de huit étages, alors que les appartements plus vastes ont été réservés aux maisons allongées. Les appartements avec atrium comprenant quatre pièces et demie et un jardin intérieur sont destinés aux familles nombreuses.

Au point de vue de la technique de la construction, on a accordé le plus grand soin à l'isolation contre le bruit à



Type D: Bloc locatif comprenant 3 maisons de 3 étages avec 12 appartements de 3 pièces et 6 appartements de 3½ pièces, 2 buanderies et une essoreuse (façade arrière de la maison).



Plan des appartements de 3 pièces; échelle 1: 200.

16

l'intérieur de la maison et entre les appartements. Pour cela, on a employé les méthodes et les matériaux adéquats. Ainsi, par exemple, les escaliers ne s'appuient pas sur les parois latérales de la cage. Les marches en pierre artificielle reposent sur des limons préfabriqués sur le chantier dans des moules en métal contenant les armatures du béton. L'escalier nécessaire pendant la construction a été réalisé en mettant des planches sur les limons. On visse les barreaux de la balustrade sur des fers en U en attente. Tous les balcons et tous les murs de parapet sont également constitués d'éléments en béton armé préfabriqués sur place.

Dans tous les appartements, les installations sanitaires de la cuisine et de la salle de bains sont réunies en un seul bloc. Dans les maisons à huit étages, les installations sanitaires des appartements voisins de deux et trois pièces, soit celles des deux cuisines et des deux salles de bains, forment un bloc commun. Cela apporte de grands avantages au point de vue de l'isolation contre le bruit et de l'installation des conduites.

Les portes, fenêtres et installations des cuisines sont standardisées ou se composent (en ce qui concerne l'installation des cuisines) d'éléments standardisés.

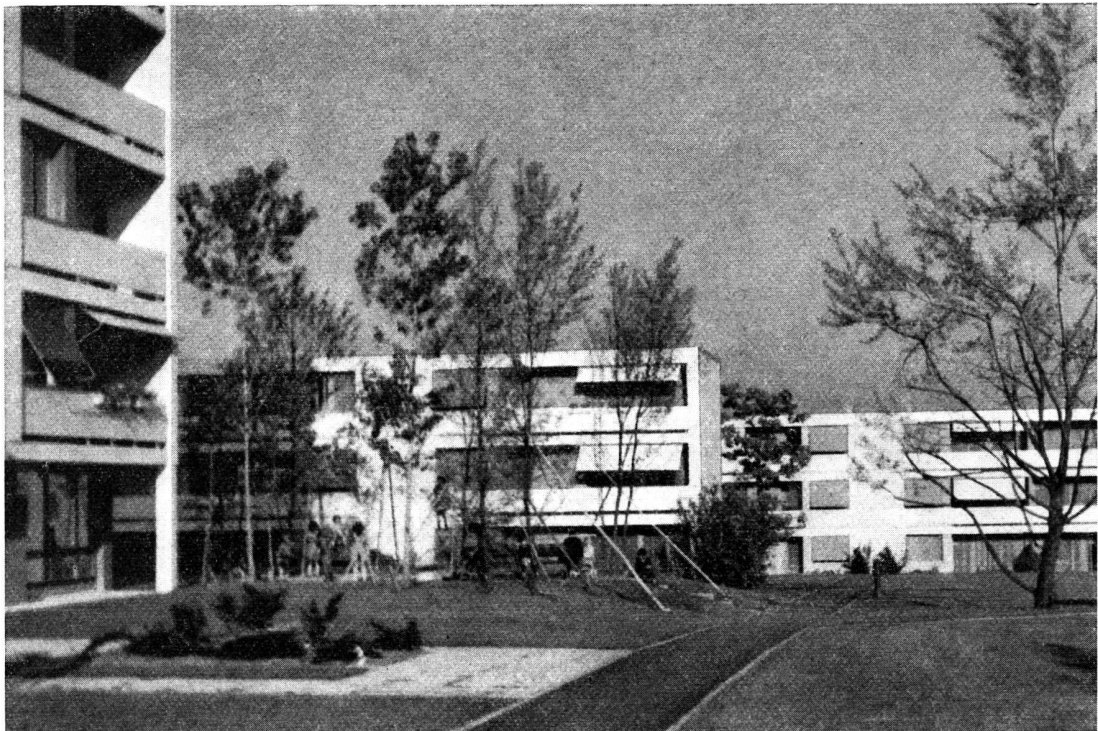
Une centrale chauffe tous les appartements (chauffage par plafond) et leur fournit également l'eau chaude.

### Architecture

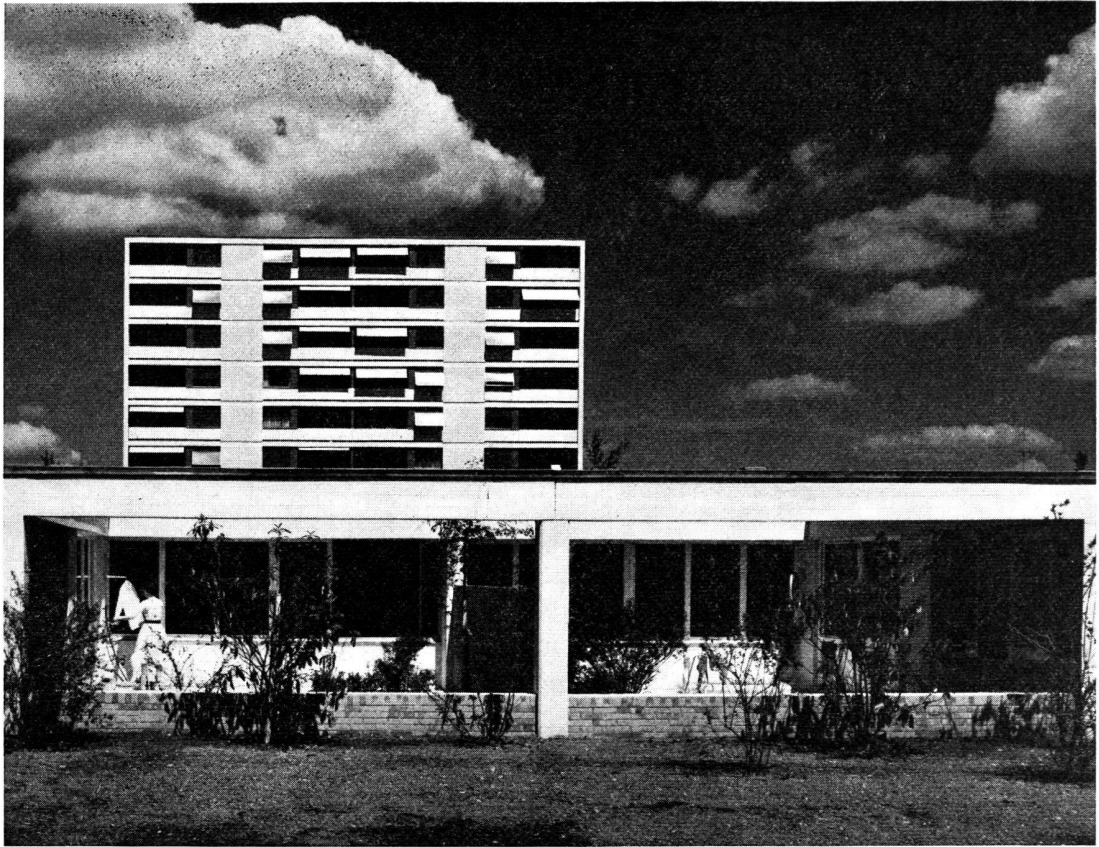
a) *Bâtiments*: construction massive, toits plats, chauffage par plafond depuis une centrale de chauffage, ascenseur dans les maisons de huit étages, double vitrage.

*Finitions*: planchers: dans le living-room, un parquet, dans les chambres à coucher des linoléums, aux murs des papiers peints. Les plafonds sont blanchis. Les finitions sont simples mais solides; armoires encastrées.

*Installation de la cuisine*: cuisinière encastrée avec évier en acier chromé, frigidaire, cuisinière à trois ou quatre feux, buffet de cuisine encastré.

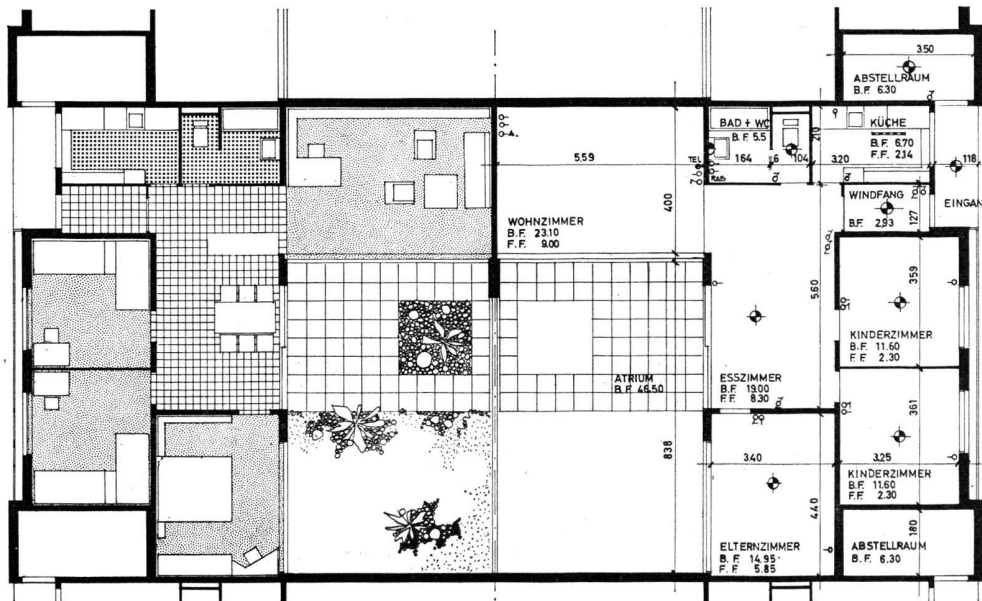


Type D, façade de devant avec balcon en retrait à gauche: vue partielle d'une maison de 8 étages du type A.



Maisons avec atrium: appartement d'un étage avec un jardin intérieur comprenant un living-room servant en partie de salle à manger, chambre des parents et deux chambres d'enfants, ainsi qu'un débarras séparé à côté de la cuisine et de la salle de bains. Les maisons sont réunies en 2 groupes de 10 et de 12 appartements. Chaque groupe possède 2 buanderies et 4 étendages.

Plan d'un appartement avec atrium, échelle 1: 200  
Windfang = tambour; Eingang = entrée.



*Installation de la salle de bains-W.-C.:* baignoire encastrée, W.-C., lavabo, murs et sol carrelés.

*Généralités:* chambres à lessives avec machine à laver automatique, étendage, caves et débarras.

b) *Appartements avec atrium:* appartements à un étage pour familles nombreuses; construction élémentaire, chauffage par radiateurs, toit plat, pas de cave mais un débarras.

*Finitions:* les planchers sont en linoléum, les plafonds en béton sont blanchis.

*Installation de la cuisine:* cuisinière encastrée à quatre feux, évier en acier chromé, frigidaire, buffet de cuisine encastré.

*Installation de la salle de bains-W.-C.:* baignoire encastrée, lavabo, W.-C. séparé, sol et murs carrelés.

18

### Financement

a) *Construction générale* (43 maisons totalisant 222 appartements): hypothèque de 1<sup>er</sup> rang: banque environ 60-65%; hypothèque de 2<sup>e</sup> rang: canton de Zurich pour 3 millions, reste: capital engagé environ 6%.

b) *Construction subventionnée* (HLM) (7 maisons comprenant 70 appartements). Hypothèque de 1<sup>er</sup> rang: banques environ 60-65%, hypothèque de 2<sup>e</sup> rang: ville de

Zurich environ 29%, subvention du canton de Zurich 100 000 fr. Reste: capital engagé environ 6%.

Le prix du terrain entièrement équipé (canalisations, raccordement eau, gaz, électricité) s'est élevé à 52 fr. par mètre carré. Pour les maisons de huit étages, le mètre cube de construction revient à 122 fr. 50; pour les appartements avec atrium à 136 fr. et pour les autres bâtiments à environ 120 fr.

*Les loyers sont les suivants:*

a) Dans les *maisons du marché libre* (charges non comprises):

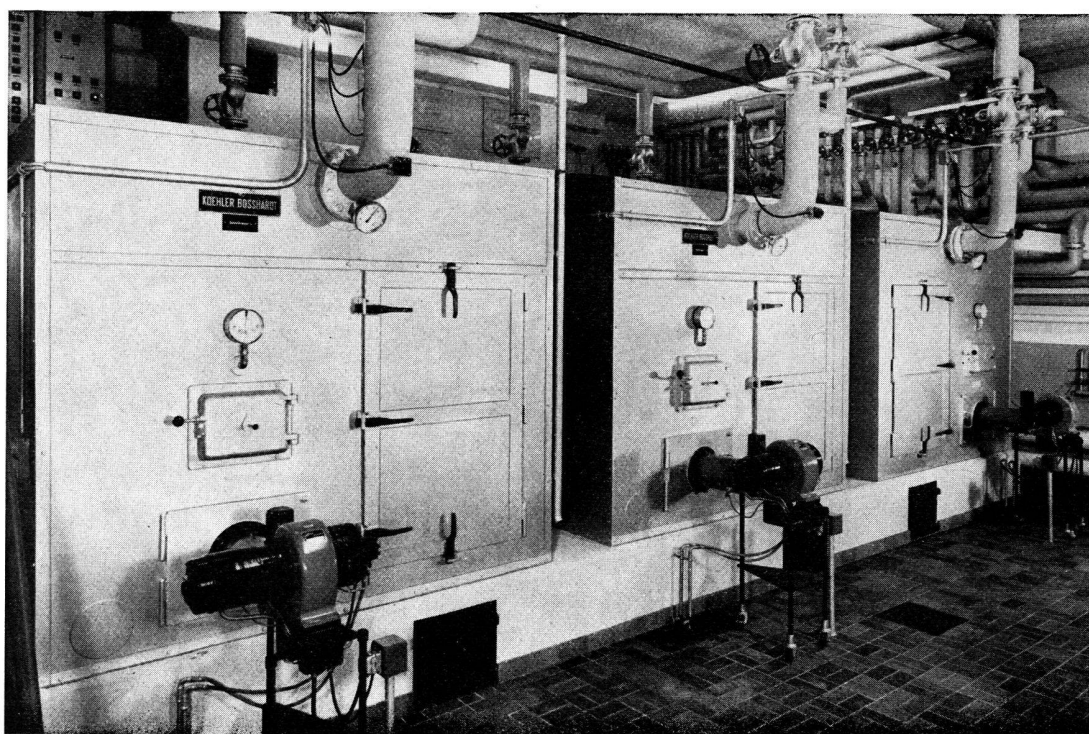
appartements de 2 pièces	145 à 170 fr.
appartements de 3 pièces	180 à 205 fr.
appartements de 3½ pièces	200 à 215 fr.
appartements de 4½ pièces	238 à 250 fr.
appartements de 4½ pièces avec atrium	275 fr.

b) Dans les *maisons subventionnées* (HLM) (également charges non comprises):

appartements de 3 pièces	140 à 160 fr.
appartements de 4½ pièces	185 à 205 fr.

Afin d'éviter tout complexe de la part des familles logées dans les appartements subventionnés, nous n'avons fait aucune différence entre ces appartements et ceux du marché libre, tant au point de vue qualité et finition des appartements que des installations et des généralités.

M. Steinebrunner. A. Ziegler



Centrale pour le chauffage et l'eau chaude de la cité-jardin d'Obermatten à Rumlang.