

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 36 (1961)
Heft: 8

Artikel: Siedlung Obermatten in Rümlang
Autor: Nauer, Otto
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103292>

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

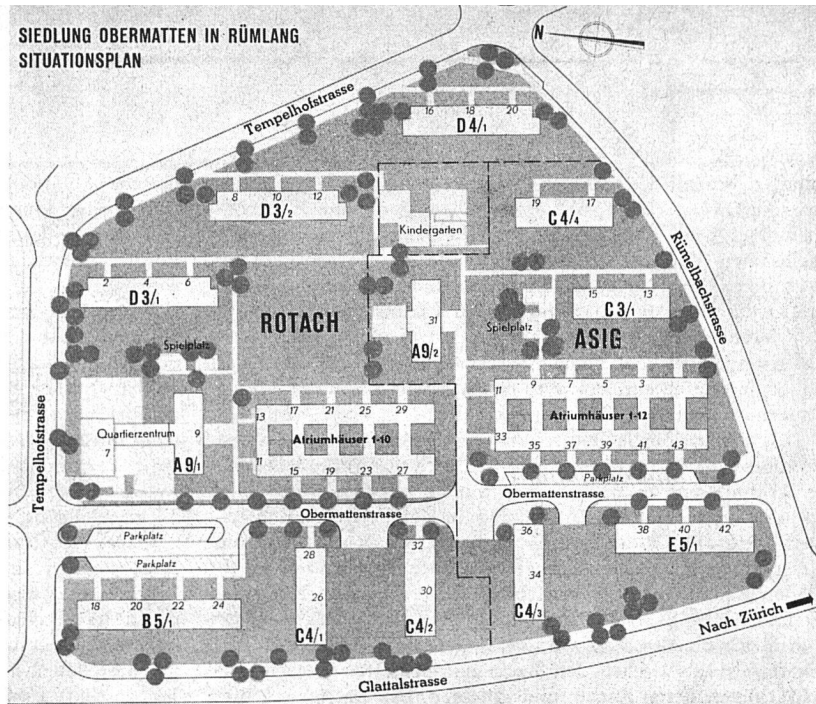
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 18.03.2025

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

SIEDLUNG OBERMATTEN IN RÜMLANG

292 moderne Wohnungen im
Gemeinschaftswerk der beiden
Baugenossenschaften
Rotach und ASIG



Häuser B 5/1 und E 5/1 im Sozialen Wohnungsbau
Alle übrigen Häuser: Allgemeiner Wohnungsbau

In der letzten Ausgabe des «Wohnens» wurde im Artikel über die Überbauung «Holzerhurd» der zürcherischen Baugenossenschaft ASIG dem Wunsche Ausdruck gegeben, bei nächster Gelegenheit Einblick in die Arbeitsgemeinschaft der beiden Baugenossenschaften Rotach und ASIG erhalten zu können.

Fährt man nämlich auf der Kantonsstrasse von Zürich nach Rümlang, so stößt man unmittelbar beim Dorfeingang auf der rechten Straßenseite auf einen ungewöhnlich großen Bau- platz. Eine große Tafel an der Straße macht den eiligen Autofahrer kurz darauf aufmerksam, daß hier von den Baugenossenschaften Rotach und ASIG in genossenschaftlicher Zusammenarbeit 292 Wohnungen erstellt werden.

Die Vorgeschichte, das beide Genossenschaften verbindende Vertragswerk sowie die eigentliche Überbauung sind äußerst interessant und dürften für baufreudige Genossenschaften mit ähnlichen Projekten Anleitung und Aufmunterung bedeuten.

Vorgeschichte

Die Baugenossenschaft Rotach in Zürich feierte 1953 ihr dreißigjähriges Bestehen. In den ersten zehn Jahren ihres Wirkens erstellte sie 546 Wohnungen. Wie manch andere zürcherische Baugenossenschaft hatte in der Folge die Rotach in den dreißiger Jahren mit großen inneren und äußeren Krisen sich auseinandersetzen. Im letzten Jahrzehnt bis zum Jubiläumsjahre konnten schließlich die Nachwehen der Krisenjahre in vollem Umfang behoben, ja sogar Reserven angelegt werden. Die Gesundung der Lebensbasis der Rotach ermunterte deren Vorstand, sich nach neuen Bauaufgaben umzusehen. Noch im Frühjahr 1958 mußte der ordentlichen Generalversammlung mitgeteilt werden, daß es bis zu jenem Zeitpunkt nicht gelungen war, die vielen Bemühungen zur Beschaffung von geeignetem Bauland erfolgreich zu gestalten. Ein Antrag des Vorstandes, die befristete Vollmacht über den Erwerb von Bauland zu erneuern, wurde von der ordentlichen Generalversammlung der Rotach mit einer interessanten Fassung gutgeheißen:

«Mit Rücksicht auf die immer noch angespannte Lage auf dem Liegenschaftenmarkt überträgt die heutige Generalversammlung die ihr gemäß Paragraph 16 der Statuten zustehenden Befugnisse betreffend die Beschlußfassung über den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden vorübergehend und bis zu einer Gesamtsumme von höchstens 5 Millionen Franken für Grundstücke und Gebäude zusammen an den durch die Baukommission erweiterten Vorstand.»

Für den Vorstand der Rotach nahm dann die Entwicklung einen viel rascheren Verlauf, als je vorauszusehen war.

Unter verschiedenen in Prüfung befindlichen Projekten kam schließlich das von der Belsite AG angebotene Grundstück «Obermatten» in Rümlang in die engste Wahl. Die budgetierte Kostensumme für die Überbauung des ganzen Areals erreichte fast 10 Millionen Franken und überstieg damit die von der Generalversammlung bewilligte Gesamtsumme von höchstens 5 Millionen Franken um fast das Doppelte. Der Vorstand der Rotach hielt daher Umschau nach einem Partner, den er bald darauf in einer Baugenossenschaft aus dem Zürcher Unterland gefunden zu haben glaubte. Diese Baugenossenschaft trat aber kurz vor der Erfüllung des Kaufvertrages ohne überzeugende Begründung von den gegenseitigen Vereinbarungen zurück. Nachdem mehrere größere zürcherische Baugenossenschaften nicht für eine Zusammenarbeit gewonnen werden konnten – zum Teil war die Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaues außerhalb Zürichs noch nicht reif genug, in einem Fall aber auch, weil das Projekt Hochhäuser umfaßte –, fand die Rotach durch Vermittlung des Präsidenten der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen in der Baugenossenschaft ASIG einen neuen Partner für die Überbauung in Rümlang.

Eine außerordentliche Generalversammlung der Rotach am 11. November 1958 genehmigte den von ihrem Vorstand und der ASIG als Käufer abgeschlossenen Kaufvertrag über rund 38 000 m² Bauland in der Gemeinde Rümlang. Als Testgrundlage für den Kauf diente ein erstes, ausgezeichnetes und von der Gemeinde Rümlang bereits genehmigtes Überbauungsprojekt der Architekten W. Gachnang und Sohn. Dieses erste Projekt erfuhr im Jahre 1959 einige wichtige Änderungen. Einem Wunsche der Gemeinde Rümlang entsprechend, konnte die erste Bauparzelle von nicht ganz 38 000 m² durch einen Zukauf von weiteren 10 000 m² vorteilhaft arrondiert werden. Inzwischen war das ursprüngliche Projekt trotz der Zustimmung der Gemeinde Rümlang bei den kantonalen Behörden auf Ablehnung gestoßen. Ein weiteres Projekt, den Wünschen der kantonalen Behörden besser angepaßt, fand ebenso starke Ablehnung bei der Gemeinde. Schließlich einigte man sich auf die Erstellung eines Richtprojektes durch die Gemeinde mit anschließender Bearbeitung durch die Architekten W. Gachnang und Sohn. Dieses Richtprojekt erlaubte in der Folge eine sehr großzügige Anlehnung an die ursprüngliche Konzeption der Architekten Gachnang, welche zur heutigen Siedlung «Obermatten» mit insgesamt 292 Wohnungen und 88 Garagen führte.

Mit dem Fortschreiten der Projektierung stellte sich auch die Frage über das weitere Vorgehen der beiden Baugenossen-

schaften bezüglich Ausführung der Bauten und deren allfällige Aufteilung. Nach Abklärung aller Vor- und Nachteile hielten es beide Genossenschaften für richtig, von einer gemeinsamen Verwaltung abzugehen und die ganze Siedlung nach deren Fertigstellung aufzuteilen und die einzelnen Bauten in das Alleineigentum der beiden Partner zu überführen. Zur Vermeidung späterer hoher Übertragungskosten mußte als erster Schritt das gemeinsam erworbene Land schon vor Baubeginn aufgeteilt und je in das Alleineigentum der beiden Baugenossenschaften übertragen werden.

Um eine rationelle Bauweise zu gewährleisten und um den Wohnungsmarkt in Rümlang nicht durch zu große Angebote an Wohnungen zu deroutieren, war es gegeben, die Überbauung ungeachtet der Aufteilung in einem Gemeinschaftswerk auszuführen und einen einheitlichen Nenner für die Verteilung der in einer Bauzeit von über zwei Jahren anfallenden Baukosten und der sich daraus ergebenden Mietzinse zu finden.

Ein sich bis heute als sehr zweckmäßig erweisender Gesellschaftsvertrag zwischen den Baugenossenschaften Rotach und ASIG regelt deren Rechte und Pflichten. Die Entstehung dieses Vertragswerkes nahm Monate in Anspruch. Obwohl es sich bei den beiden Partnern um zwei Baugenossenschaften verschiedenster Herkunft und Entwicklung handelt – hier die von bürgerlichen Kreisen im Jahre 1923 gegründete Rotach, da die 1943 von Bauarbeitern ins Leben gerufene, im zürcherischen Gemeinderat erst vor wenigen Wochen wieder als rote Genossenschaft bezeichnete ASIG –, ließ der beidseitige starke Wille, mit vereinten Kräften ein Bauvorhaben von rund 14 Millionen Franken außerhalb der Stadtgrenzen zu verwirklichen, alle Vorbehalte und Hindernisse überwinden. Die gegenseitige Respektierung und das Wort Toleranz sind von beiden Genossenschaften bis heute strikte beachtet worden.

Der Gesellschaftsvertrag

Derselbe umfaßt auf 18 Seiten 34 Artikel. Eine vollumfängliche Wiedergabe ist daher aus Platzgründen unmöglich. Immerhin dürfte derselbe daran interessierten Genossenschaften sicherlich zum Studium überlassen werden. Wir halten hier lediglich die wichtigsten Fakten fest:

Unter der Bezeichnung «Baugemeinschaft Obermatten in Rümlang» schlossen sich die Rotach und die ASIG zu einer einfachen Gesellschaft zusammen mit dem Zweck, die damals in ihrem Gesamteigentum stehenden, später aber teilweise in ihr Alleineigentum zu übertragenden Grundstücke auf gemeinsame Rechnung zu überbauen. Der Zusammenschluß stützte sich dabei im wesentlichen auf die gemeinsam erworbenen Grundstücke, das Projekt der Architekten W. Gachnang und Sohn und die Baubewilligungsbeschlüsse. Entsprechend der später folgenden Landaufteilung drei Fünftel für Rotach und zwei Fünftel für ASIG beteiligen sich die beiden Genossenschaften an der Finanzierung des Bauvorhabens. Das Gesellschaftskapital setzt sich zusammen aus den gesamten aktivierten Anlagekosten der projektierten Häuser und übrigen Anlagen.

Die Finanzierung erfolgt über den Baukredit mit nach-

heriger Ablösung durch Hypotheken. Die durch den Baukredit oder Hypotheken nicht gedeckten Anlagekosten sind von den beiden Partnern entsprechend dem Schlüssel drei Fünftel Rotach, zwei Fünftel ASIG, aus eigenen Mitteln aufzubringen.

Diese Einlagen der beiden Partner sind vom Tag ihrer Gutschrift auf dem Konto der Baugemeinschaft bis zum Tag der Schlußabrechnung zu Lasten der Gesellschaftsrechnung zu den gleichen Bedingungen, wie der Baukredit bei der Bank geführt wird, zu verzinsen. Die Geschäftsführung und Beschlußfassung ist einer Baukommission übertragen, in die jeder Partner drei Delegierte abordnet. Der Vorsitz wird abwechselungsweise jedes Kalendervierteljahr von einem der Delegierten der beiden Partner geführt.

Über die Geschäfte der Gesellschaft wird kaufmännisch Buch geführt und jeweils auf Ende eines Kalenderjahres Bilanz und Ertragsrechnung erstellt. Die Mietzinse werden durch Gesellschafterbeschuß nach einheitlichen Regeln für die ganze Überbauung festgesetzt. Die Mietverträge lauten auf die Namen des Gesellschaftspartners, dem die betreffende Liegenschaft gehören wird.

Das Gesellschaftsverhältnis dauert bis zur Fertigstellung der im Alleineigentum der beiden Partner stehenden Überbauung und endet auf Ende des Kalendervierteljahres, das auf die Vorlage der Schlußabrechnung durch den Architekten folgt. Auf Ende der Gesellschaftsdauer wird eine Schlußbilanz erstellt. Die Gesamtanlagekosten, vermindert um sämtliche Einnahmen der Gesellschaft, insbesondere die Mietzinseinnahmen bis zum Abschlußtag, werden als Netto-Anlagekosten ausgeschieden.

Die Aufteilung der Netto-Anlagekosten erfolgt im Verhältnis der totalen Mietzinseinnahmen der geteilten Überbauung. Besondere Bestimmungen regeln die auch nach der Aufteilung im Gesamteigentum der beiden Partner verbleibenden Parzellen für das Quartierzentrum und den Kindergarten sowie das Benützungsrecht der zwischen der aufgeteilten Überbauung liegenden Spielwiese. Eine Reihe von weiteren Artikeln befindet im Detail über die Kompetenz der Baukommission, die Behebung von Differenzen, Näherbaurechte, Quartierstraßen usw.

Mit diesem Gesellschaftsvertrag als Basis konnte an die Realisierung des endgültigen, von sämtlichen Behörden genehmigten Projektes geschritten werden.

Die umstehend publizierte Modellphoto zeigt die Siedlung Obermatten nach dem Vollausbau. Zwischen den beiden achtgeschossigen Hochhäusern liegt die gemeinsame Spielwiese, rechts von den Hochhäusern als Novum 22 Atrium-Einfamilienhäuser, das Ganze umgeben von zehn in der Bauhöhe verschieden abgestuften Mehrfamilienhausblöcken.

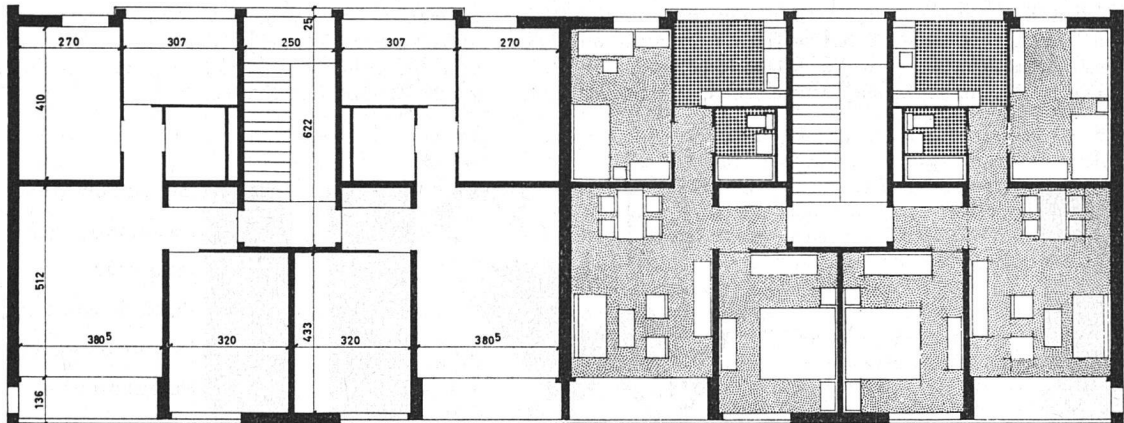
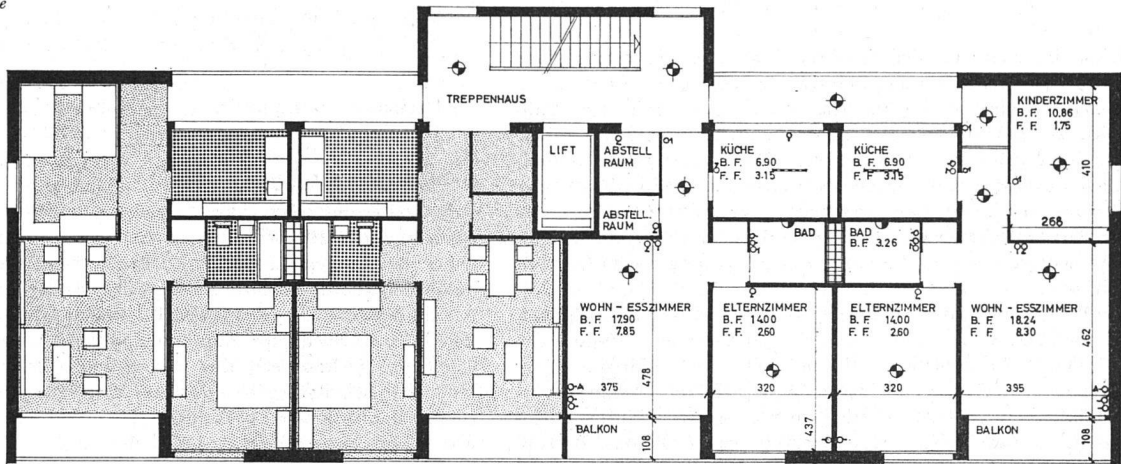
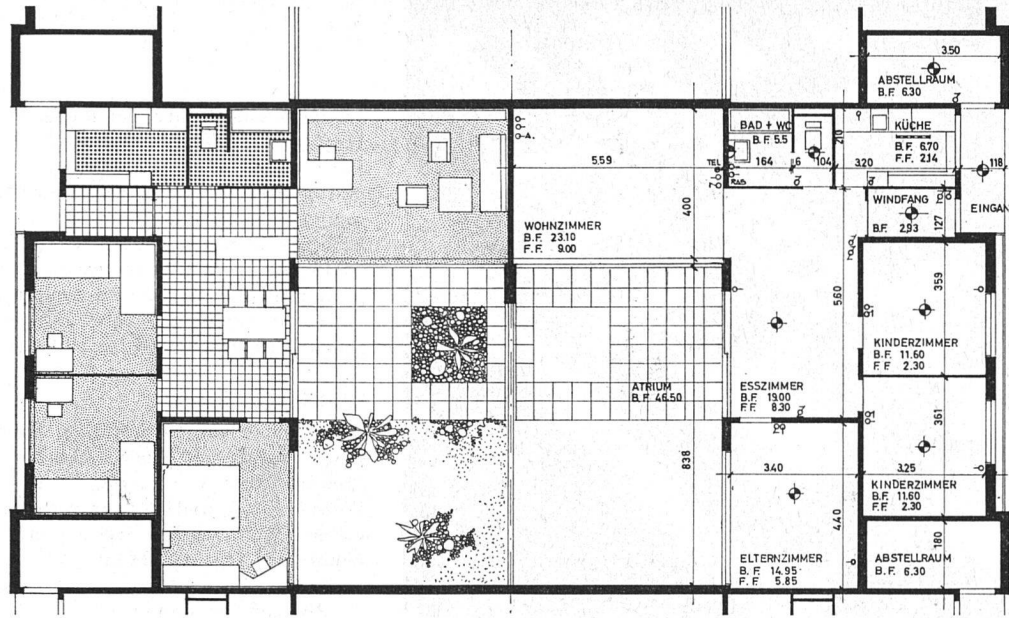
Aus der Tabelle unten geht überdies hervor, daß 222 Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau (AWB) und 70 im sozialen Wohnungsbau (SWB) erstellt werden. Entsprechend dem vertraglichen Verteiler entfallen auf die Rotach 134 Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau sowie 40 im sozialen Wohnungsbau. Die ASIG erhält 88 Wohnungen im allgemeinen und 30 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau.

Zuteilung	Allgem. WB Sozial.	Zimmerzahl und Größe der Wohnung							Garagen
		2 Z	3 Z	3½ Z	4½ Z	4½ A	Total	Alle	
ROTACH	A W B	16	72	20	16	10	134	174	53
	S W B	—	40	—	—	—	40		
ASIG	A W B	18	38	—	20	12	88	118	35
	S W B	—	20	—	10	—	30		
«Obermatten»	Total	34	170	20	46	22	292	292	88

Oben:
 Atriumwohnungen
 allgemeiner
 Wohnungsbau
 Gruppe ROTACH
 Obermattenstr. 11—29
 Gruppe ASIG
 Obermattenstr. 33—43
 und Rümelbachstr. 1—11

Mitte:
 Typ A Hochhaus
 allg. Wohnungsbau
 Obermattenstr. 9 R
 Obermattenstr. 31 A
 8 Wohngeschosse

Unten:
 Typ B soz. Wohnungsbau
 Obermattenstraße 18/20/
 22/24 R
 5 Wohngeschosse

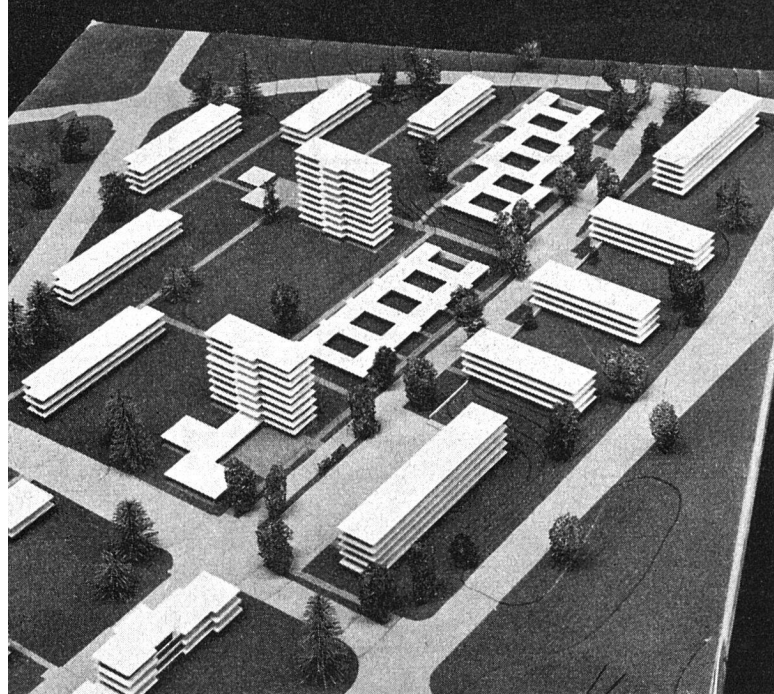


Die Finanzierung erfolgt bis zu 94 Prozent der Anlagekosten über die Stadt und den Kanton Zürich. Ein verbilligtes Darlehen im allgemeinen Wohnungsbau und Mietzinszuschüsse im sozialen Wohnungsbau tragen dazu bei, daß die Mietzinse für die immerhin einen respektablen Komfort und Innenausbau aufweisenden Wohnungen tragbar bleiben. Der fehlende Wohnraum für das sich ständig vermehrende Personal des Flughafens Kloten bewog die kantonalen Behörden, das Bauvorhaben durch Zusicherung eines zinsverbilligten Darlehens in der Höhe von 3 Millionen Franken ohne Mitwirkung der Gemeinde Rümlang entscheidend zu fördern, mit der Auflage jedoch, daß die erstellten Wohnungen für das

Personal des Flughafens reserviert werden. Im sozialen Wohnungsbau sprang die Stadt Zürich anstelle der Gemeinde Rümlang ein. Dafür wird verlangt, daß 80 Prozent der Mieter in Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues in Betrieben im Stadtgebiet arbeiten.

Baubeschrieb

Um möglichst große Grünflächen zu erhalten und allen Wohnungen eine gute Besonnung zu gewährleisten, wurde eine differenzierte Bebauung mit ein- bis achtgeschossigen Häusern projektiert. Die beiden achtgeschossigen Punkthäuser stehen unmittelbar an der größten Freifläche, die als Spiel-



wiese im Zentrum der Siedlung liegt und die durch einen entsprechenden Grundbucheintrag als solche zu erhalten ist.

Die 22 eingeschossigen Atriumwohnungen mit ihrem allseitig abgeschlossenen Gartenhof sind speziell für kinderreiche Familien gedacht. Obwohl diese eine relativ große Grundfläche beanspruchen, tragen sie aber andererseits durch ihre geringe Bauhöhe doch wesentlich zur Weiträumigkeit der Anlage bei und ergeben mit den übrigen drei-, vier-, fünf- und achtgeschossigen Bauten eine abwechslungsreiche Gesamtwirkung.

Obwohl die einzelnen Häuser weitgehend differenziert sind, ist es dank den einheitlichen Grundrissen der Wohnungen gelungen, wirtschaftlich zu bauen. Die so gestalteten Wohnungen ermöglichten es, Bauteile in großem Umfange vorzufabriken und als Fertigelemente in die Häuser einzubauen, so zum Beispiel Treppenläufe und Geländer, Balkonbrüstungen, Lichtschächte, Küchen- und Badeeinrichtungen. Sämtliche Bauten wurden in Eisenbeton und Backstein ausgeführt. Eine rationelle und leistungsfähige Fernheizzentrale von 3 000 000 Kalorien liefert warmes Wasser für die Deckenstrahlungsheizung sowie für Küche und Bad.

Die Wohnzimmer haben Eichenparkett, die Schlafzimmer

Linoleumbodenbeläge, für die Bäder und Küchen sind graue Porphyrtplattenböden und weiße Wandplatten vorgesehen. Die rationell eingeteilte Küche mit Gasherd und Kühlschrank bildet mit dem Bad einen Sanitärblock, in welchem alle Zu- und Ableitungen zusammengefaßt sind. Sämtliche Waschküchen sind mit automatischen Waschmaschinen ausgerüstet. Nebst den drei Unterniveaugaragen mit 88 Einstellplätzen werden noch Parkplätze für weitere 100 Wagen geschaffen.

Die Grundrisse auf Seite 267 zeigen im Detail die reichlichen Ausmaße der hauptsächlichsten Wohnungstypen.

Mietzinsgestaltung

Bei einem durchschnittlichen Landpreis von Fr. 27.50 pro Quadratmeter und einer Landausnützung von nicht ganz 0,7 Prozent, unter Anrechnung der Mietzinszuschüsse im sozialen Wohnungsbau und des zinsverbilligten Darlehens im allgemeinen Wohnungsbau ergeben sich in den wichtigsten Wohnungstypen folgende Mietzinse:

	Jahresmietzins AWB
Zweizimmerwohnungen	Fr. 1752.—/2052.—
Dreizimmerwohnungen	Fr. 2232.—/2352.—
Viereinhalbzimmerwohnungen	Fr. 2892.—/3012.—
Atriumhäuser, 4½ Zimmer	Fr. 3150.—/3210.—
	Jahresmietzins SWB
Dreizimmerwohnungen	Fr. 1692.—/1932.—
Viereinhalbzimmerwohnungen	Fr. 2232.—/2472.—

Schlußbetrachtungen

In spätestens zwei Jahren werden alle Häuser stehen und die letzten der 292 Wohnungen bezugsbereit sein. Schon heute kann aber festgestellt werden, daß das Gemeinschaftswerk für beide Baugenossenschaften ein voller Erfolg sein wird. Die Arbeitsgemeinschaft Rotach-ASIG hat in ungezählten Stunden in ausgezeichneter Zusammenarbeit mit den Architekten Gachnang, nicht zuletzt aber auch mit den Behörden in Rüm- lang, die Arbeitsvergebungen und den keineswegs hindernis- freien Baufortschritt behandelt. Nicht so selbstverständlich war es, die hie und da als Folge der verschiedenartigen Her- kunft und Entwicklung der beiden Genossenschaften ausein- anderklaffenden Meinungen auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen. In gut genossenschaftlicher und demokratischer Weise haben sich beide Vorstände immer wieder gefunden und für beide Genossenschaften interessante und befriedi- gende Lösungen geschaffen.

Otto Nauer

KALK

KALK

Behaglich, gesundes Wohnen
zwischen trockenem
Mauerwerk
durch Anwendung von
feinporösen, atmenden
Putzschichten aus
hydraulischem Kalkmörtel

AG Kalk Zürich