

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 64 (1989)
Heft: 3

Artikel: Baugenossenschaft Lindenwiese : Lindenwiese, Illnau-Effretikon ZH : individuelles verdichtetes Wohnen
Autor: Lischner, Karin R.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105656>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 16.07.2025

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



① Die Wohnanlage Lindenwiese versucht die Vorteile des Einfamilienhauses mit denen des Mehrfamilienhauses zu kombinieren und zusätzlich Raum für soziales Leben zu schaffen. Foto: Fritz Grunder, Bisikon

Baugenossenschaft Lindenwiese

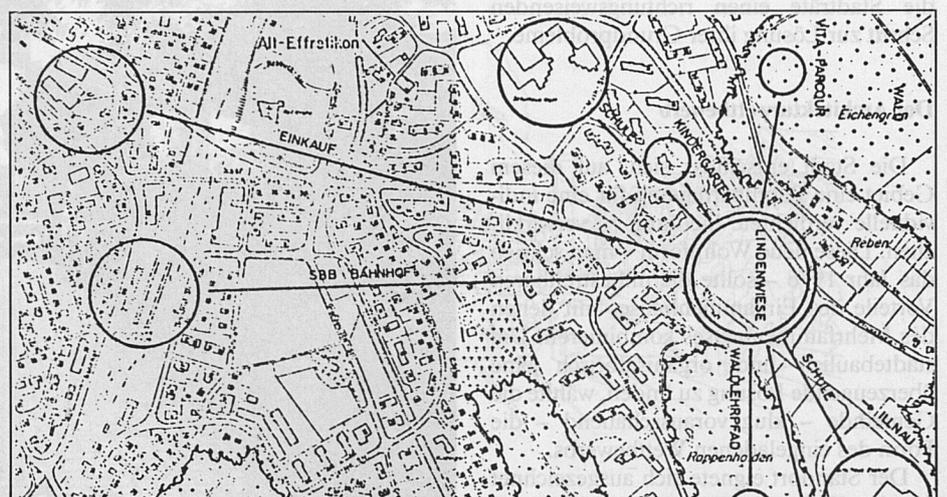
Lindenwiese, Illnau-Effretikon ZH

Individuelles verdichtetes Wohnen

Von Karin R. Lischner

Illnau-Effretikon ist eine typische Agglomerationsgemeinde. Der Ort verzeichnete zwischen 1960 und 1975 einen extrem hohen Bevölkerungszuwachs, vor allem von jungen Ehepaaren. Das Dorf veränderte sich. Von nun an bestimmten blockartige, ziemlich anonyme Mehrfamilienhäuser das Stadtbild. Nur vereinzelt wurden diese von den üblichen Einfamilienhausansammlungen unterbrochen.

Die Mehrfamilienhäuser wurden von der Bevölkerung als unschön empfunden. Die Bezeichnungen Betonklötze, Wohnsilos verdeutlichen dies. Der Traum vieler blieb das Einfamilienhaus. Doch die Realisierung dieses Traums war schon allein aus raumplanerischen Gründen nicht möglich. Erfordert doch diese Siedlungsform einen nicht mehr zu verkraftenden Landbedarf. Zudem weisen diese beiden üblichen Be-



② Kindergarten, Schulhäuser und Sport- und Freizeitanlagen liegen in unmittelbarer Nähe der Überbauung; zum Bahnhof und zu den Läden hat man gut 10 Minuten.

bauungsarten den gleichen Nachteil auf. Dadurch, dass die Bauten ohne Bezug zu einander und zu den Freiräumen erstellt werden, entstehen undifferenzierte, nicht gefasste Aussenräume, die keinen Platz, keine Ambiance für öffentliches Leben bieten.

Die Reaktion der Gemeinde

Unbewusst haben die Stadtväter dieses Unbehagen gespürt. Offensichtlich aber drückten sie andere Probleme: zum einen der Wegzug vieler etwas zu Wohlstand gekommener Bewohner, zum anderen die Verschlechterung der finanziellen Situation der Gemeinde und die sinkende Steuerkraft. Während des Baubooms wurden vor allem 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen erstellt, in die jungverheiratete Ehepaare einzogen. Die Steuererträge waren gering, die zusätzlichen Infrastrukturkosten, z.B. für Schulen, Kindergärten, Strassen und Kanalisation, hoch.

Um 1975 fehlten grosszügige, familienfreundliche Wohnungen, so dass die grösser gewordenen und auch besser situierten Familien, obwohl sie sich in der Gemeinde wohlfühlten, diese wieder verliessen. Dies hatte natürlich negative Auswirkungen auf die Steuererträge.

Die Gelegenheit

In dieser Zeit kam eine für die Bauwirtschaft schwierige Phase, die Rezession. Die Generalbauunternehmung Mobag bot der Gemeinde deshalb damals ein 22 000 m² grosses Gelände unterhalb des Rebenhanges für öffentliche Bauten und Anlagen an. Sie hatte dieses Land vor ungefähr zwanzig Jahren einem Landwirt günstig abgekauft und plante auf dem Gelände den Bau von 6stöckigen Wohnblocks mit 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Eine rechtsgültige Baubewilligung lag vor.

Die Gemeinde griff zu und sicherte sich das Land durch einen Vorkaufsvertrag. Als sich diese Parzelle für öffentliche Bauten und Anlagen als ungeeignet erwies, wagten die Stadträte einen richtungsweisenden Schritt zur Lösung ihrer Grundprobleme.

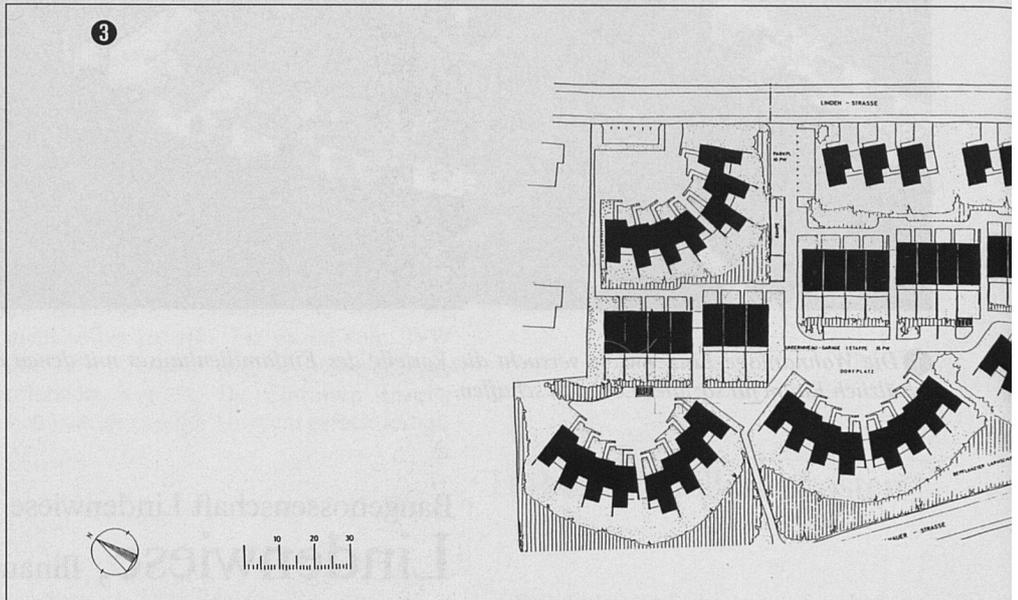
Der Architekturwettbewerb

Die Stadt entschloss sich, auf diesem Gebiet eine Pilotüberbauung für eine individuelle verdichtete Siedlung zu verwirklichen. Diese neue Wohnform – man schrieb das Jahr 1976 – sollte die unbestreitbaren Vorteile des Einfamilienhauses mit denen des Mehrfamilienhauses kombinieren. Um städtebaulich und organisatorisch eine überzeugende Lösung zu finden, wählte die Gemeinde – klug vorausschauend – die Form des eingeladenen Wettbewerbs.

Der Standort eignete sich ausgezeichnet für eine Wohnüberbauung, ein leicht nach Südwesten geneigter Hang, in der unmittelbaren Nähe die Schulhäuser Eselriet und



4



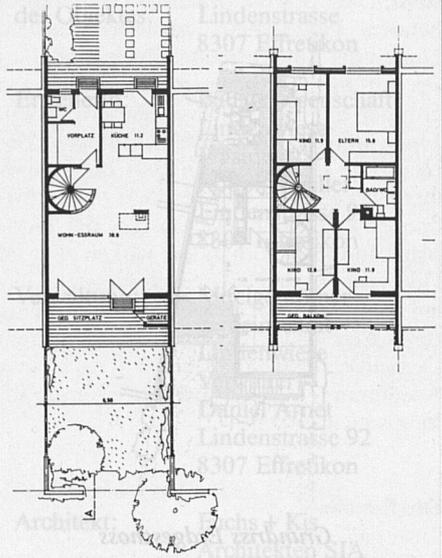
6





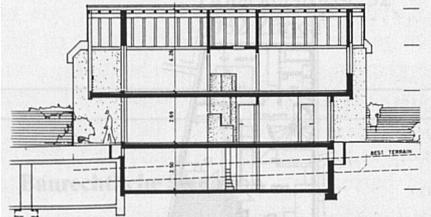
5

9 Die Häuser
Typ A



Grundriss
Erdgeschoss

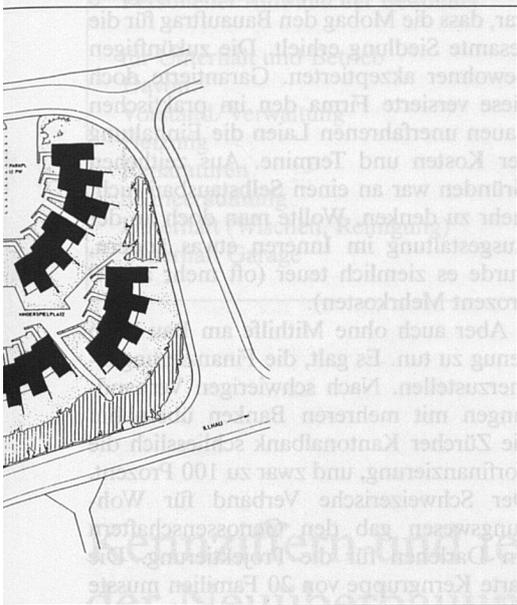
Grundriss
Obergeschoss



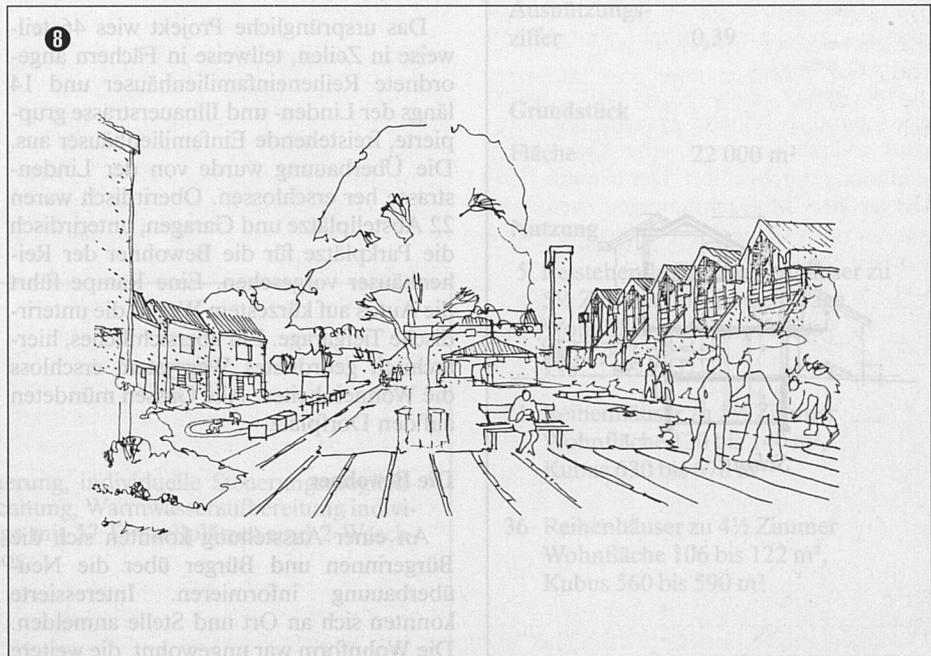
Schnitt

- 3 Die Lindenwiese heute; Situationsplan.
- 4 Nach 10 Jahren wirkt die Lindenwiese durch ihre üppige Bepflanzung wie eine Gartenstadt.
- 5 Der Dorfplatz.
- 6 Die Gassen verbinden die einzelnen Häusergruppen. Sie eignen sich ausgezeichnet zum Rollschuh- und Trottinett-fahren...
- 7 ...allerdings auch für Töffli.
- 8 Der vorgesehene Dorfplatz mit den Gemeinschaftsbauten, die nicht realisiert wurden.

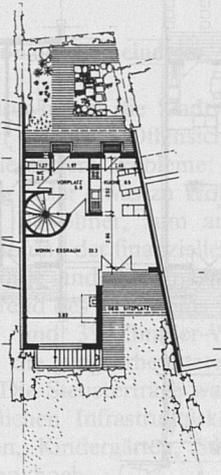
Fotos: Jürg Stauffer, Solothurn



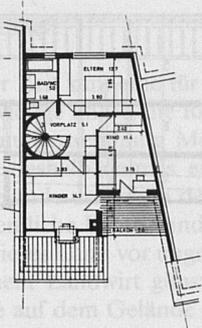
7



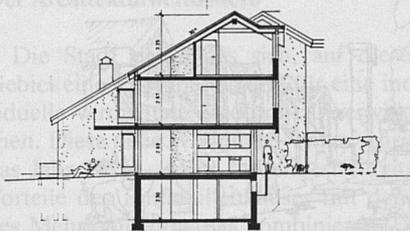
10 Die Häuser
Typ C



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Schnitt

Watt, der Kindergarten Rosswintell, die Haltestelle der Buslinie Effretikon-Illnau-Weisslingen und die Wälder Rappenhalden und Eichengrien mit Vita-Parcours und Waldlehrpfad.

Ziele des Wettbewerbs waren:

- eine Wohnsiedlung, die eine Alternative für die anonymen bestehenden Überbauungen bildet, in der die Bewohner sich heimisch fühlen, mit der sie sich identifizieren können,
- Aussenräume, die so gestaltet sind, dass sie wieder soziale Treffpunkte werden, d.h. Bauten, die so angeordnet und gestaltet sind, dass sie Zwischenräume bilden, die zum spontanen Kontakt einladen und last but not least
- preiswertes Wohneigentum (es war im Wettbewerbsprogramm ein Kostenrahmen von 250 000 bis 300 000 Franken vorgeschrieben).

Eingeladen waren 6 Architekten. Gewählt wurde das Projekt der ortsansässigen Architekten Fuchs + Moos + Kis. Den Ausschlag für die Wahl dieses Projektes gab sein eigenständiger Charakter und die gut gestalteten Aussenräume mit dem im Schwerpunkt der Siedlung angeordneten Gemeinschaftsbereich. Interessant ist im nachhinein vielleicht noch, dass das in engerer Wahl stehende Projekt des Architekten Manuel Pauli deshalb von der Preisverteilung ausgeschlossen wurde, weil es anstelle der im Wettbewerbsprogramm und in der Fragenbeantwortung geforderten Anzahl Einfamilienhäuser nur Reihenhäuser vorschlug. Wie sich später herausstellte, war diese Auffassung richtungsweisend. Die Zeit war aber noch nicht reif.

Die Siedlung

Das ursprüngliche Projekt wies 46 teilweise in Zeilen, teilweise in Fächern angeordnete Reiheneinfamilienhäuser und 14 längs der Linden- und Illnauerstrasse gruppierte, freistehende Einfamilienhäuser aus. Die Überbauung wurde von der Lindenstrasse her erschlossen. Oberirdisch waren 22 Abstellplätze und Garagen, unterirdisch die Parkplätze für die Bewohner der Reihenhäuser vorgesehen. Eine Rampe führt die Autos auf kürzestem Weg in die unterirdische Tiefgarage. Ein übersichtliches, hierarchisch geordnetes Wegsystem erschloss die Wohneinheiten. Alle Gassen mündeten auf den Dorfplatz.

Die Bewohner

An einer Ausstellung konnten sich die Bürgerinnen und Bürger über die Neuüberbauung informieren. Interessierte konnten sich an Ort und Stelle anmelden. Die Wohnform war ungewohnt, die weitere

wirtschaftliche Entwicklung schien wenig rosig, die Leute zögerten. Nur zehn Familien wagten am Anfang den Schritt, gemeinsam zu bauen, und gründeten die Genossenschaft Lindenwiese.

Individuum und Gemeinschaft hiess die Losung. Es sollte die Möglichkeit bestehen, jedes Haus individuell zu gestalten. Deshalb sollte jede Wohneinheit – wenn gewünscht – im Rohbau für einen entsprechend niedrigeren Preis erworben und nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden können. Selbsthilfe und Selbstbau waren vorgesehen.

Die Realität

Diese interessanten Vorstellungen scheiterten in diesem Fall an der harten Realität. Der wichtigste Schritt war der Landkauf. Nach einigen Verhandlungen erklärte sich die Generalunternehmung bereit, die Liegenschaft der Genossenschaft für 3,6 Millionen Franken zu verkaufen. Bedingung war, dass die Mobag den Bauauftrag für die gesamte Siedlung erhielt. Die zukünftigen Bewohner akzeptierten. Garantierte doch diese versierte Firma den im praktischen Bauen unerfahrenen Laien die Einhaltung der Kosten und Termine. Aus zeitlichen Gründen war an einen Selbstausbau nicht mehr zu denken. Wollte man doch an der Ausgestaltung im Inneren etwas ändern, wurde es ziemlich teuer (oft mehr als 10 Prozent Mehrkosten).

Aber auch ohne Mithilfe am Bau blieb genug zu tun. Es galt, die Finanzierung sicherzustellen. Nach schwierigen Verhandlungen mit mehreren Banken übernahm die Zürcher Kantonalbank schliesslich die Vorfinanzierung, und zwar zu 100 Prozent. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen gab den Genossenschaftlern ein Darlehen für die Projektierung. Die harte Kerngruppe von 20 Familien musste unbedingt erweitert werden. Es brauchte eine intensive Werbekampagne. Inserate, Briefe und eigene Überzeugungskraft halfen, die weiteren Bewohner zu finden. 1980 waren 62 Familien der Genossenschaft beigetreten.

Erst nachdem dies alles geregelt war, konnten sich die Genossenschaftler um die Planungsarbeiten kümmern. Sie waren an der Aussenraumgestaltung (z.B. Beleuchtung) und an der Wahl der gemeinsam zu nutzenden Anlagen (z.B. der Heizung) stark beteiligt.

Nach der Fertigstellung der Überbauung wurde die Genossenschaft in eine Miteigentümergeinschaft umgewandelt. Jedes Haus mit dem Gartenanteil gehört den einzelnen Familien, die Aussenräume, die Heizung, die Tiefgarage sind Miteigentum.

Natürlich birgt diese Form des Privateigentums Probleme, wie die Unterbelegung der Häuser nach dem Auszug der Kinder oder der Weiterverkauf mit hohem Gewinn. An der Lösung dieses Problems wird noch gearbeitet.

Anlagekosten

Grundstück	Fr. 3 520 000.-
Gebäudekosten der Häuser	Fr. 11 136 000.-
Heizzentrale, Tiefgarage, Geräte- und Veloraum	Fr. 1 451 000.-
Umgebung	Fr. 1 228 000.-
Nebenkosten, Planung	Fr. 470 000.-
Total	Fr. 17 805 000.-
Durchschnitt pro Haus	Fr. 287 000.-

(In diesen Kosten nicht enthalten sind individuelle Ergänzungen, Baukreditzinsen, Eigenleistungen und Mehraufwendungen.)

Betriebskosten (1987)

Verwaltung, Versicherungen, Strom, Gartenunterhalt usw.	Fr. 20 500.-
Heizung	Fr. 41 300.-
Gasverbrauch: 110 000 m ³	
Heizöl: 10 000 kg	
Durchschnittliche Kosten pro Haus	Fr. 997.-

Personeller Aufwand der Bewohner

für Unterhalt und Betrieb	1063 Stunden
Davon:	
Vorstand/Verwaltung	227 Stunden
Heizung	66 Stunden
Reparaturen	87 Stunden
Schneeräumung	110 Stunden
Unterhalt (Wischen, Reinigung)	528 Stunden
Unterhalt Garage	45 Stunden

Allgemeine Angaben

Bezeichnung und Adresse des Objektes:	Überbauung Lindenwiese Lindenstrasse 8307 Effretikon
Erstellerin:	Baugenossenschaft Lindenwiese Präsident: Rodolfo Keller Lindenstrasse 94 8307 Effretikon
Verwaltung:	Miteigentümer- gemeinschaft Lindenwiese Verwalter: Daniel Arnet Lindenstrasse 92 8307 Effretikon
Architekt:	Fuchs + Kis Architekten SIA Soorhaldenstrasse 12 8308 Illnau
Generalunternehmer:	Mobag Generalunterneh- mung Hofackerstrasse 32 8032 Zürich

Baurechtliche Situation

Bauzone W2

zulässige
Ausnutzungs-
ziffer 0,5

effektive
Ausnutzungs-
ziffer 0,39

Grundstück

Fläche 22 000 m²

Nutzung

- 5 freistehende Einfamilienhäuser zu 5½ Zimmer und Einzelgarage, Wohnfläche 140 m², Kubus 780 m³
- 21 Reihenhäuser zu 5½ Zimmer, Wohnfläche 130 bis 140 m², Kubus 630 bis 670 m³
- 36 Reihenhäuser zu 4½ Zimmer, Wohnfläche 106 bis 122 m², Kubus 560 bis 590 m³

Kennziffern und technische Daten der Neuüberbauung Lindenwiese

Technische Angaben

Gemeinsame Heizzentrale mit Gas/Ölfeuerung, individuelle Steuerungsmöglichkeit für jedes Haus, Wärmezähler für Verrechnung, Warmwasseraufbereitung individuell mit Elektroboilern, Unterniveaugarage mit 57 Einstellplätzen und 2 Waschplätzen, gemeinsamer Einstellraum für Velos.

10 Jahre später

Die Siedlung

Kommt man heute in die Lindenstrasse, so hat man den Eindruck einer Gartensiedlung. Dies, obwohl praktisch keine freistehenden Einzelhäuser realisiert wurden. Nur an der Lindenstrasse gibt es fünf Häuser mit eigenen Garagen, die zwei Hausgruppen mit drei und zwei Häusern bilden. Eine üppige, sehr unterschiedliche Bepflanzung der Vorgärten lässt die Häuser nur noch erahnen und verstärkt den individuellen Charakter. Die Gassen, der Dorfplatz sind zwar vorhanden, wirken aber im Gegensatz zu den liebevoll gestalteten Gärten eher klinisch rein und zeigen wenig Spuren intensiver Nutzung. Die geplanten Gemeinschaftsbauten wurden – nach einer Abstimmung in der Mitgliederversammlung – nicht erstellt.

Die Bewohner

Die intensive Phase der gemeinsamen Aufgaben, des notgedrungenen ständigen Kontaktes ist vorbei. Diejenigen, die zum Schluss erst dazukamen, haben diese Pionierzeit gar nicht erst erlebt. Jetzt hat man sich mehr oder weniger in sein privates Territorium zurückgezogen und pflegt Freundschaften und Nachbarschaften so, wie es sich gerade ergibt. Die Lindenwiese ist keine gemeinschaftsorientierte Siedlung, sondern eher ein gemeinschaftlich denkendes Quartier. Dies entspricht den Vorstellungen der meisten. Nur wenige, dazu gehört der harte Kern der Anfangsphase, hätte gern stärkere soziale Bindungen.

Durch dieses Verhalten wird zudem die Gefahr, dass die Lindenwiese zum Dorf im Dorf bzw. in der Stadt wird, vermieden.

Gemeinschaftlich ist immer noch der Unterhalt der Wohnüberbauung. Es gibt die verschiedensten Arbeitsgruppen. Jede Familie verpflichtet sich, in einer mitzumachen. Diese Arbeit, die im Durchschnitt 20 Stunden im Jahr beansprucht, wird mit 450 Franken bewertet.

Nur wenige, wie der Verwalter, haben ein wesentlich höheres Pensum (80 Stunden). Alljährlich wird eine Generalversammlung durchgeführt. Der leitende Ausschuss der Miteigentümerge nossenschaft hat nur noch wenig Arbeit. Alljährlich wird ein Fest gefeiert.

Zum heutigen Leben in der Siedlung äussert sich Edith Caratsch, eine Bewohnerin der Siedlung, folgendermassen:

«Unsere Kinder und wir Eltern geniessen das Wohnen in unserer verkehrsfreien, üppig bepflanzten Überbauung. Wir Erwachsenen schätzen den Kontakt mit unseren Nachbarn. Die Kinder aller Altersstufen finden das Zusammenleben verläuft im Winter eher ruhig, im Sommer aber geht es zum Teil recht gesellig zu: ein Schwatz auf dem Dorfplatz, ein Ballspiel auf der Spielwiese, das Beobachten unserer Kleinsten beim «Sändele» oder auf der Rutschbahn, der Jugendlichen beim Tischtennis und Mühle spielen, beim Turnen an den Reckstangen oder beim Sich-Anspritzen am Dorfbrunnen. Es steht jedem frei, an diesem Leben teilzunehmen. Wer lieber seine Ruhe hat, zieht sich auf seinen individuell angelegten Sitzplatz zurück.

Das jährliche Lindenwiesen-Fest ist zur Tradition geworden. Ein Fest, an dem bestehende Kontakte neu belebt und gepflegt werden.»

Die Stadt Illnau-Effretikon

Die Stadt wollte neue Wohnformen initiieren, den Wegzug heimisch gewordener Einwohner verhindern und die Finanzen der Gemeinde verbessern. Stadtpräsident Rodolfo Keller, Mitinitiant und Bewohner der Siedlung, stellt dazu fest:

«Die von der Stadt verfolgten Ziele wurden erreicht. Die finanzielle Situation hat sich verbessert, natürlich nicht nur durch die Überbauung Lindenwiese. Viele junge Familien fanden ein dauerhaftes Zuhause und wurden in der Siedlung heimisch. Bedauerlich ist es nur, dass wegen der Besitzverhältnisse einige Häuser unterbenutzt sind und wegen der steigenden Bodenpreise bei einem Weiterverkauf grosse Gewinne erzielt werden könnten. Damit würde das soziale Anliegen der Siedlung verlorengehen.»

Der Architekt

Ziel des Wettbewerbs war es, einen charakteristischen Wohnort zu schaffen, der gegenüber den landläufigen Wohnüberbauungen eine Alternative darstellt, ein preisgünstiges Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen und Aussenräume für gemeinschaftliches Leben, für spontane Kontakte zu schaffen.

Alois Kis, der entwerfende Architekt der Überbauung, stellt im folgenden fest, wie weit diese Ziele erreicht wurden, wie sich die Zusammenarbeit mit der Generalunternehmung auswirkte und aus welchen Gründen einiges nicht so herausgekommen ist, wie sie sich das vorher vorgestellt hatten.

«Die Weiterentwicklung und Modifizierung des Projektes erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft. Da nur eine geringe Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern bestand, wurde die Anzahl der Reihenhäuser erhöht.

In kurzer Zeit mussten die Unterlagen für die Submission oder eine Generalunternehmerofferte erstellt werden, um einen Überblick über die Baukosten zu bekommen. Es zeigte sich, dass in einem frühen Planungsstadium (vor Baueingabe und vor Vergabe der Arbeiten und ohne definitive Ausführungspläne) nur eine Generalunternehmung verbindliche Werkpreise und damit verbindliche Kaufpreise garantieren konnte.

Jeder Käufer konnte im Innenausbau in Zusammenarbeit mit dem Architekten und der Generalunternehmung eigene Gestaltungsvorstellungen realisieren. Die teilweise sehr weitgehenden Änderungen bedeuteten einen grossen persönlichen Einsatz aller Beteiligten. Diese Phase war ausserordentlich heikel.

Die allzu kurze Zeitspanne zwischen Planung und Baubeginn verunmöglichte eine Überprüfung der provisorischen Ausführungspläne. Zudem waren alle Beteiligten voll mit dem Entwurf der Änderungswünsche beschäftigt.

Der Entscheidungsprozess für die Gemeinschaftsanlagen wurde durch die Vielzahl der Beteiligten (dreissig Familien und immer wieder kamen neue dazu) immer komplizierter. Die Bauherren und Frauen waren dermassen stark mit ihren eigenen Problemen beschäftigt, dass die gestalterischen Anliegen und die Form und Nutzung der Gemeinschaftsbauten zu kurz kamen. Zudem erlaubten die sehr früh angesetzten Material- und Konstruktionspezifikationen in den Verkaufsunterlagen (GU-Offerte) keine Änderungen mehr.

Trotz vielen Einschränkungen konnte das ursprüngliche Siedlungskonzept mehr oder weniger verwirklicht werden. Der gewählte Weg war zwar für alle Beteiligten anstrengend und verlangte von allen grossen Einsatz. Er hat sich aber als richtig herausgestellt.»