

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 73 (1998)
Heft: 9

Artikel: Wohnen im Grünen ist beliebt
Autor: Anderes, Dagmar
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106633>

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: 05.07.2025

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

WOHNEN IM GRÜNEN IST BELIEBT

Die von Handwerkern getragene Baugenossenschaft Zentralstrasse hat in Zürich-Affoltern etappenweise die Überbauung «Cascade» erstellt.

Obwohl Genossenschaftspräsident Theo Schaub anfänglich mit einem Leerbestand rechnete, sind bereits alle Wohnungen vermietet.

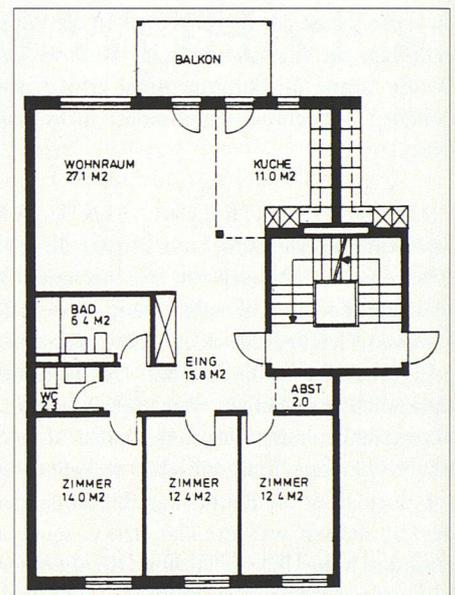
DAGMAR ANDERES

Wiesen, Felder und im Hintergrund ein Waldstück, das sich dem Hang entlangzieht: dieses Bild präsentiert sich den Bewohner/innen der Überbauung «Cascade», wenn sie Richtung Norden schauen. Die Idylle dürfte Bestand haben, denn das offene Gelände wird landwirtschaftlich genutzt, ist also der Freihaltezone zugeteilt. Dasselbe gilt für die Umgebung südlich der Überbauung. Hier also, zwischen Unteraffoltern und Seebach, unweit des Katzensees, in der sogenannten «grünen Lunge» von Zürich-Nord, hat die Baugenossenschaft Zentralstrasse neun Doppelmehrfamilienhäuser erstellt. Die Vermietung verlief problemlos. Als Grund nennt Schaub den günstigen Mietpreis und die ländliche Lage nahe der Stadt.

HANDWERKER ALS GRÜNDER Theo Schaub ist seit 17 Jahren Präsident der Baugenossenschaft Zentralstrasse, welche 1919 gegründet wurde. Eine Handvoll Handwerker übernahm damals aus einem Konkurs vier Liegenschaften und erstellte auf Bauland, das sie von der Stadt erwerben konnte, eine grosse Anzahl Wohnungen an der Zentral- und Sihlfeldstrasse in Zürich. Weitere Projekte wurden realisiert, heute besitzt die Genossenschaft 453 Wohnungen. Durch einen Hinweis aus politischen Kreisen hätte er Anfang 1993 erfahren, dass im Schwandenholz Land im Baurecht abzugeben sei, erzählt Theo Schaub. «Das Grundstück schien uns geeignet, unsere Tradition fortzusetzen: Gemeinnütziger Wohnungsbau, getragen von gewerblichen Unternehmen.» Im Unterschied zu den Mieter-

genossenschaften wird das Genossenschaftskapital der Zentralstrasse nicht in Form von Anteilscheinen der Mieter geöffnet, sondern durch die am Bau beteiligten Unternehmer erbracht.

ZUSCHLAG FÜR INDUSTRIEARCHITEKTEN Genossenschaft und Baurechtsgeber einigten sich schnell, so dass bereits im September 1993 ein Studienauftrag für die Überbauung an vier Architekturbüros erteilt werden konnte. «Wir machten klare Auflagen punkto Zielsetzung für die Mieten, Ausbaustandard sowie Wohnungs- und Zimmergrössen», berichtet der Präsident. Sogar einen Möblierungsplan mussten die Architekten abliefern. «Ich wollte, dass sie sich die Raumaufteilung und -gestaltung genau überlegen.» Das Rennen machten Winzer und Partner, eigentlich Industriearchitekten, welche unter anderem die Kehrichtverbrennungsanlage an der Josefstrasse konzipierten. Dass sie durchaus auch etwas von Siedlungsbau verstehen, beweist ihr Projekt.



Grundriss einer 4-Zimmer-Wohnung.

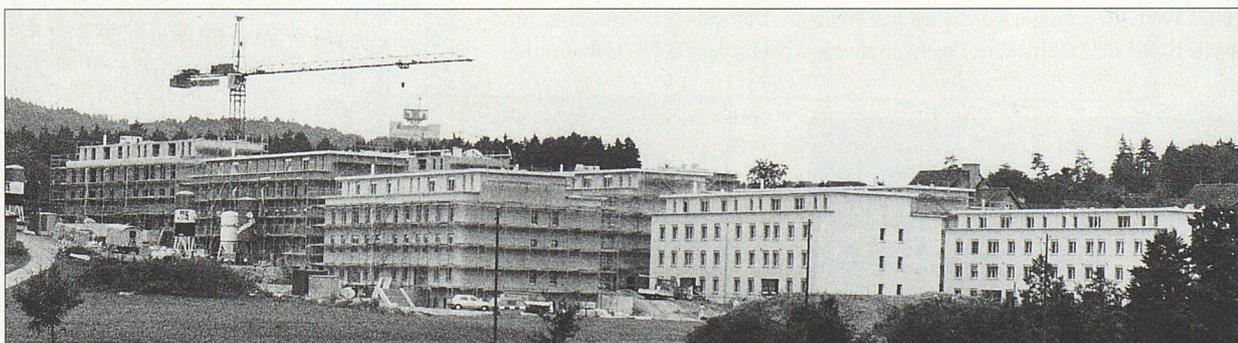


FOTO: BG ZENTRALSTRASSE

Die Siedlung im Bau: «Cascade» stellte die wohl grösste Wohnbau-Baustelle auf dem Platz Zürich dar.

PFLANZGÄRTEN

Die neun gelben Doppel-mehrfamilienhäuser mit insgesamt 132 Wohnungen sind als einfache Kuben mit Flachdächern in drei Reihen konzipiert. Das nach Norden abfallende Gelände ist zwischen den Häuserreihen in Form dreier Stufen terrassiert – daher auch der Name «Cascade». Auf jeder Terrasse wurde ein Spielplatz für die Kinder eingerichtet. Als Treffpunkt für die Erwachsenen gibt es pro Block einen Sitzplatz mit Grillstelle sowie einen Gemeinschaftsraum. Stolz ist Theo Schaub auch auf die Pflanzgärten am Fusse der

Überbauung. Offenbar kaum eingezogen, haben sich die Mieter/innen in ihren Gärten zu schaffen gemacht: Zucchini, Salate und Tomaten sind erntereif, auf anderen Flächen entstanden kleine Blumenfelder. An letzteren können sich wohl auch jene freuen, welche bei der Gartenmiete nicht berücksichtigt werden konnten: Alle 24 Plätze sind vergeben, zehn Interessenten stehen auf der Warteliste. Was indes allen zur Verfügung steht, ist frisches Obst. «Mir gefällt es, wenn Bäume eine Siedlung verschönern. Aber warum es meist solche sind, welche keine Früchte tragen, leuchtet mir nicht ein», sagt Theo Schaub. So sorgte er denn dafür, dass Apfel-, Nuss- und Quittenbäume im Sommer Schatten spenden, Brombeer- und Himbeerhecken Abgrenzungen markieren. Ist das Obst reif, dürfen es alle pflücken.

WOHNEN UND ARBEITEN MITEINANDER

Entsprechend den Wohnungsgrössen, die von zwei bis sechseinhalb Zimmern reichen, ist die Mieterschaft gemischt. Familien mit bis zu drei Kindern, Alleinstehende und Paare jeden Alters leben in den Häusern, für Behinderte stehen 48 rollstuhlgängige Wohnungen zur Verfügung. Zu jeder Wohnung gehört ein Balkon, Gartensitzplatz oder eine Dachterrasse. Das Schlafzimmer ist mit Linoleum belegt, die übrigen Räume mit Holzparkett. «Dem billigsten Parkett, das es gibt: dem Industrieparkett», schmunzelt Schaub und fragt: «Ist Ihnen das aufgefallen?».

In der «Cascade» lässt es sich aber nicht nur gut wohnen, sondern auch arbeiten. Für 400 Franken pro Monat kann ein rund 40 m² grosses Atelier gemietet werden. Von dem Angebot haben unter anderem ein Teppichhändler, ein Künstler sowie ein Treuhandbüro Gebrauch gemacht. «Die Atelier-Zwischenbauten beleben die Wohnüberbauung»,



FOTO: DAGMAR ANDERES

Auf jeder Terrasse steht den Kindern ein Spielplatz zur Verfügung.

denkt der Genossenschaftspräsident. «Gleichzeitig können sie Jungunternehmen eine Chance bieten.» Dass die Mieten sowohl für die Ateliers wie für die Wohnungen relativ günstig sind (vergleiche Kasten), liege unter anderem an der Verwendung von preiswertem Material. Die Häuser sind in Massivbauweise erstellt, die Sockelplatten, Dachwandelemente und Balkone vorfabriziert. Auf übermässigen Komfort verzichtete man aus Kostengründen bewusst.

BEREITS ZUKUNFTSPÄNE Doch nicht nur die Baupreise selbst, auch die Unterhaltskosten sollten gering sein. «Da wir Genosschafter selber Handwerker sind, wissen wir, wie etwas gemacht werden muss, damit es lange hält», sagt Theo Schaub. Als Malermeister sorgte er beispielsweise dafür, dass ausser ein mineralischer Verputz verwendet wurde, welcher jahrelang halte. Gleichzeitig sei ein solcher aus ökologischer Sicht sinnvoll. Die Wohnungen und Ateliers wurden etappenweise fertiggestellt, die letzten im Juli 1998. «Dass bereits alle vermietet sind, bestätigt unser Konzept und lässt uns zu neuen Taten schreiten. Als nächstes bauen wir am Herbstweg in Zürich», verspricht der Genossenschaftspräsident.

132 Wohnungen von 2 bis 6½ Zimmern, davon 48 rollstuhlgängig.

Preisbeispiele:

Für eine 2½-Zimmer-Attika (58 m²): 1304 Franken; für eine 4½-Zimmer-Wohnung (102 m²): 1805 Franken exkl.

12 **Ateliers**. Mehrzweckräume à 37 bis 68 m²

24 **Pflanzgärten** à etwa 30 m²

141 **Garagenplätze**

Bauherrschaft:

die 1919 gegründete Baugenossenschaft Zentralstrasse.