Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 74 (1999)

Heft: 11: Selbst ist der Mann und der Heimwerker

Artikel: Preiswerte Wohnungen an der Goldküste

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106799

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: 21.07.2025

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

PREISWERTE WOHNUNGEN AN DER GOLDKÜSTE

10 Jahre dauerte es, bis in der reichen Zürichseegemeinde Meilen die Idee einer kostengünstigen Wohnüberbauung realisiert wurde. Dem Projekt erwuchs zuerst politischer Widerstand, dann wollten Anrainer das Vorhaben mit Einsprachen bodigen.

JÜRG ZULLIGER

Der pensionierte Karosseriespengler Max Hunziker und seine Frau Maya leben seit 43 Jahren in Meilen am Zürichsee. Früher wohnten sie weiter unten im Dorf, an der lärmigen Seestrasse. Jetzt bezogen sie eine 3½-Zimmer-Wohnung in der neuen Überbauung «Ländisch» der Gemeinnützigen Wohnbau Meilen AG (GEWOMAG). «Uns gefällt es sehr gut, die Wohnung ist hell und ruhig», strahlt Max Hunziker und führt durch die modernen Räume. Der Innenausbau der Wohnungen ist einfach gehalten: nicht verputzte, gestrichene Wände, Linolböden usw. Ein gross bemessener Balkon, ein privater Garten und ein Grillplatz gleich in der Nähe bieten zusätzliche Lebensqualität und Wohnkomfort. Die insgesamt 79 Wohnungen – die letzte Bauetappe ist im nächsten Frühjahr bezugsbereit – stiessen auf grosse Nachfrage. Kein Wunder, die 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen kosten hier inkl. Nebenkosten etwa 1800 bis 2100 Franken (mit Zusatzverbilligung des Bundes sogar noch weniger). Für Wohnungen gleicher Grösse mit dem in Meilen üblichen luxuriöseren Innenausbau zahlen Mieterinnen und Mieter ansonsten gegen 3000 Franken oder mehr. Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind für Handwerker und Angestellte an der Goldküste nicht erschwinglich.

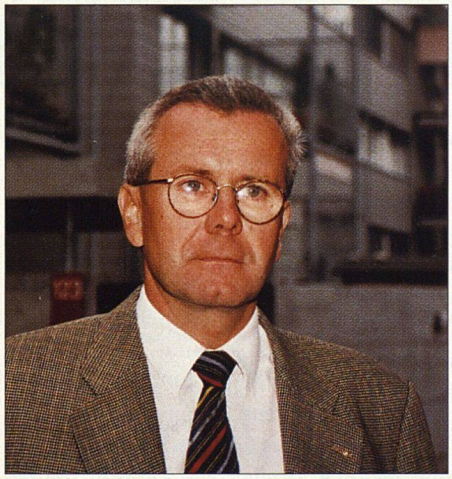


FOTO: JÜRG ZULLIGER

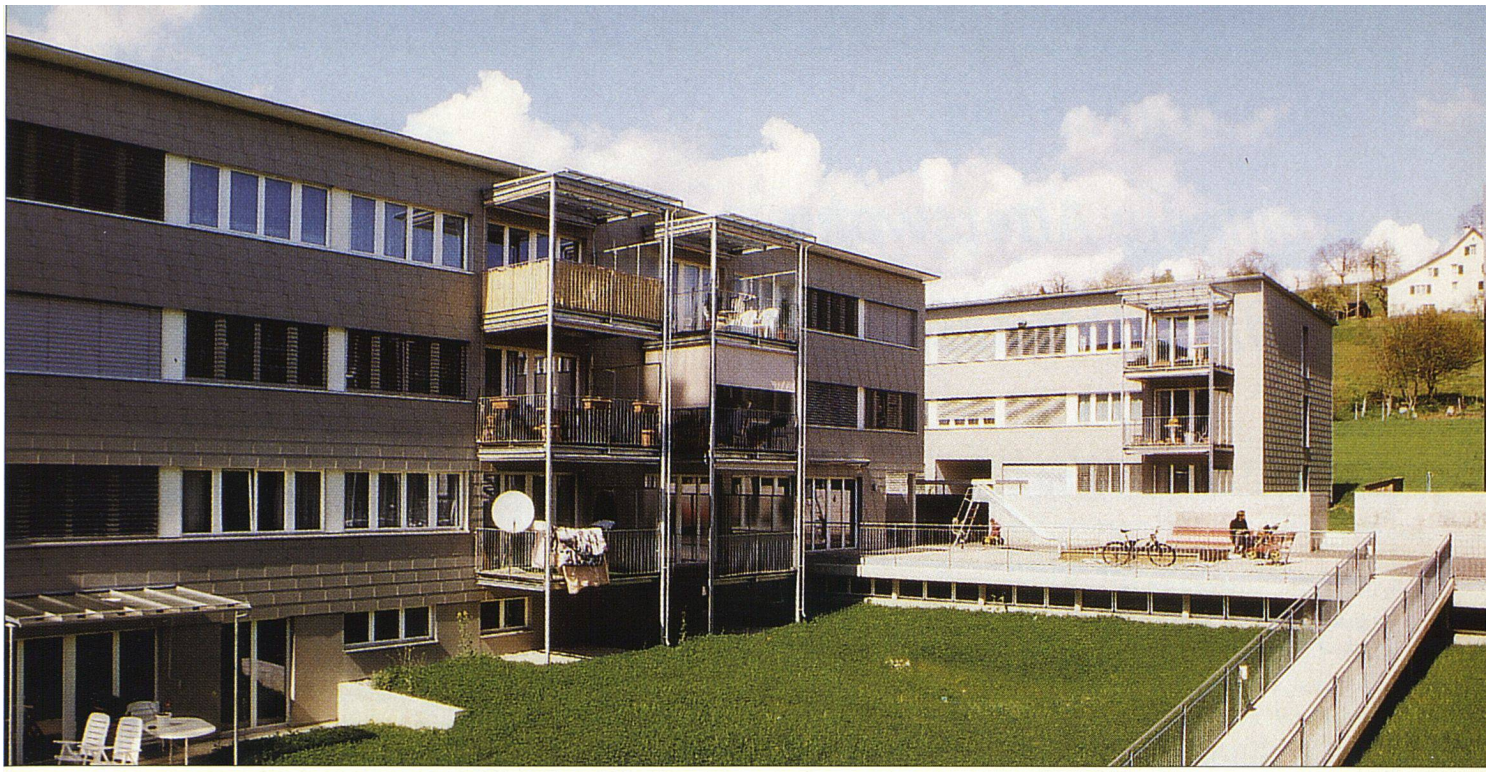
Walter Pfeiffer, Präsident der Baukommission, setzte sich vehement für das «Meilemer Modell» ein.

Dass die Überbauung bei Nachbarn in der Umgebung teils auf unverhohlene Skepsis stiess, ist dem Ehepaar nicht verborgen geblieben: «Die dachten wohl, es würde hier nur übles Gesindel einziehen», sagt Max Hunziker.

DURCHMISCHUNG ANGESTREBT Die lange Vorgeschichte des Projektes reicht in die achtziger Jahre zurück, als vom «Meilemer Modell» die Rede war: Im Interesse einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur reifte der Gedanke, etwas für den kostengünstigen Wohnungsbau zu tun. «Nach bürgerlicher Auffassung ist zwar der Wohnungsbau nicht eine staatliche Aufgabe. Wenn es aber wirklich nötig ist und die eingesetzten Mittel beschränkt bleiben, machen entsprechende Massnahmen Sinn», betont Walter Pfeiffer, Präsident der Baukommission der GEWOMAG und von 1990 bis 1998 freisinniger Gemeinderat in Meilen. Die Kommission Kostengünstiger Wohnungsbau entwickelte damals die Idee, auf dem gemeindeeigenen Grundstück «Ländisch» preiswerten Wohnraum zu erstellen, wobei das Land im Baurecht abgetreten wird. Die im Gemeinderat vertretenen Parteien FDP (4 Sitze), SVP (3), CVP (1) und SP (1) einigten sich auf diesen wohnungspolitischen Konsens; eine klare Unterstützung erfuhr das Projekt auch durch den Gemeindepräsidenten Dr. Walter Landis, der als Verwaltungsratspräsident der GEWOMAG amtet.

Die Gemeinde engagierte sich in einem klar begrenzten Umfang, indem sie Aktienkapital zeichnete und als Starthilfe einen Teil des Baurechtszinses abschrieb. Ansonsten wurde das Bauvorhaben mit Anlagekosten von 23 Mio. Franken durch einen normalen Bankkredit der ZKB finanziert, ohne Subventionierung des Kantons, aber mit der Bundeshilfe im Rahmen des WEG (Grundverbilligung und je nach individuellen Einkommens- und Vermögensverhältnissen Zusatzverbilligung). Für die Rechtsform einer gemeinnützigen AG (es wird keine Dividende ausgeschüttet) entschieden sich die Initianten, um die Zweckerhaltung längerfristig sicherzustellen. Die Mehrheit in der AG soll der Gemeinde auch in Zukunft ermöglichen, die Geschicke der GEWOMAG zu bestimmen. Grundlage ist unter anderem ein relativ strenges Reglement über die Vermietung.

AUF MESSERS SCHNEIDE Aus dem Architekturwettbewerb ging das Zürcher Büro Kuhn Fischer Partner Architekten siegreich hervor. «Wir nannten unser Projekt ‹Meilenstein›, weil es auch für uns aussergewöhnlich war,



Kostengünstiger Wohnraum auf teurem Pflaster: Neubau der GEWOMAG in Meilen.

so etwas in Meilen zu realisieren», erzählt Gregor Scherrer von Kuhn Fischer Partner. Das Vorhaben hing jedoch mehrmals an einem dünnen Faden. Nachdem 1992 an einer öffentlichen Veranstaltung im «Löwen» darüber informiert worden war, wurde im Frühjahr 1993 politisch um die Vorlage gefochten: An einer Gemeindeversammlung in der reformierten Kirche fand das Projekt bzw. die Vorlage über den Baurechtsvertrag in einer nicht geheimen Abstimmung noch souverän eine Mehrheit. Der Entscheid wurde dem fakultativen Referendum unterstellt.

«Es kam dann zu Störmanövern aus einem Teil der Bürgerschaft», sagt Pfeiffer, ohne die Opposition näher beim Namen zu nennen. Ihm ist anzumerken, dass er die alten Gräben nicht wieder aufreissen will. Ausschlaggebend seien «finanzpolitische Einwände» gewesen. «Es hiess, wir würden Millionen verschenken, weil wir für den Baurechtszins nicht den ‹echten› Landwert einsetzen würden», sagt er. Die Ausmarchung an der Urne fiel hauchdünn aus: Die Vorlage wurde mit 2360 Ja gegen 2350 Nein denkbar knapp gutgeheissen. Als nächstes folgte eine Stimmrechtsbeschwerde beim Bezirksrat, die den Urnengang anfocht. Begründung: Die Behörden hätten die volle finanzielle Tragweite des Gemeindeengagements «verheimlicht».

Nachdem die Stimmrechtsbeschwerde abgewiesen worden war, versuchten nun Anrainer das Projekt mit einem Baurekurs zu Fall zu bringen. Bemängelt wurde die angeblich «schlechte Qualität» des Projektes; die Gebäudefassaden würden an das «Notgefängnis auf dem Kasernenareal in der Stadt Zürich erinnern», steht in der Rekursschrift. Die Überbauung passe nicht zu den Gebäuden in der Umgebung, welche «in einem gehobenen Stil errichtet» worden seien. Die Baurekurskommission wies die Einsprache aber vollumfänglich ab und attestierte dem Projekt der GEWOMAG ausdrücklich, dass es auf einem «modernen, eigenständigen und durchgehend gestalterischen Konzept» beruht. Seitens der GEWOMAG wurde anlässlich einer Begehung der Baurekurskommission mit Genugtuung zur Kenntnis genommen, dass die Fachleute eher geneigt waren, die architektonische Qualität der Stockwerkeinheiten in Zweifel zu ziehen. Auf der Strasse oder am Stammtisch wurde gleichwohl in allen Tonlagen und Worten über das Bauvorhaben gewettert und geschimpft. Von Kaninchenstall, Gefängnis und einem Ghetto war die Rede, Meilemer, die in Häusern «gehobeneren Stils» wohnten, konnten es nicht glauben, dass in der GEWOMAG Linolböden und Leitungen auf Verputz eingebaut wurden.

ZWEI KLASSEN Haben sich die Wogen geglättet? Die Bewohner des Neubaus im «Ländisch» nehmen's heute gelassen. «Die Stockwerkeigentümer sind nett, manchmal kommen Kinder zum Spielen», gibt sich Max Hunziker neutral. Bei den Bewohnern der Eigentumswohnungen hängt aber der Haussegen nach wie vor schief: «Ich finde es immer noch scheusslich. Es ist ein Schandfleck», klagt eine Stockwerkeigentümerin (*) und betont, die Besitzer der Eigentumswohnungen müssten einen Wertverlust hinnehmen. – «Der Tierschutz würde eingreifen, wenn Hasen so gehalten würden», ereifert sich ein anderer Anrainer. Es gäbe andere Standorte, wo man sozialen Wohnungsbau betreiben könnte. Will heissen, doch bitte nicht vor der eigenen Haustür. Es habe zwar «schaurig Nette» darunter, aber es seien nun einmal «zwei verschiedene» Klassen, die halt nicht zusammenpassen würden. Und um sich den Anblick zu ersparen, zieht er einmal mehr seinen Lamellenvorhang. ■

(*) Die befragten Anrainer wollten alle anonym bleiben.