

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 81 (2006)
Heft: 3

Artikel: Wenn alle gewinnen : GBL erstellt in Schlieren ZH dringend benötigte Neubauwohnungen
Autor: Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107455>

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: 06.05.2025

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



Die erste Etappe der Neubausiedlung Sägestrasse II der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) ist bezugsbereit. Die in der Kernzone von Schlieren gelegenen Bauten passen sich der Architektur der Umgebung an.

Mit der Zusammenarbeit höchst zufrieden: Walter Müller, Geschäftsführer GBL, und Toni Brühlmann, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften der Stadt Schlieren.

GBL erstellt in Schlieren ZH dringend benötigte Neubauwohnungen

Wenn alle gewinnen

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) ersetzt in Schlieren obsolete Nachkriegshäuser. Dank einer angrenzenden Parzelle, die ihr die Stadt im Baurecht zur Verfügung stellt, kann sie insgesamt 48 neue Wohnungen erstellen. Die soeben bezogene erste Etappe zeigt: Trotz konventioneller Architektur sind Wohnungen mit ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis entstanden.

Fotos: wohnen

VON RICHARD LIECHTI ■ Für die Schlieremer Stadtväter geht ein jahrelanger Ärger zu Ende: Die vor den Toren der Stadt Zürich gelegene Gemeinde verliert Bewohner, besonders Familien, weil sie keine geeignete Wohnung finden. Im Vergleich zu anderen Städten gibt es in Schlieren nämlich zu viele Kleinwohnungen, die bestehenden Quartiere sind zu grossen Teilen überaltert. Zudem stagnierte in den letzten Jahren die Wohnbautätigkeit. Schlieren, im letzten Jahrhundert ein wichtiger Industriestandort, bemüht sich deshalb nicht nur um die Ansiedelung zukunftsorientierter Unternehmen, man will sich auch als Wohnstadt neu positionieren. Der Bedarf sei ausgewiesen, erklärt Albert Schweizer, Bereichsleiter Liegenschaften der Stadt Schlieren. Schliesslich biete die verkehrsgünstig gelegene Gemeinde 13 000 Arbeitsplätze – gleich viele, wie sie Einwohner hat. Deshalb vergibt die Stadt Grundstücke, die sie nicht mehr benötigt, damit dort attraktive

Wohnungen entstehen. Sie sollen für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur sorgen. Diese Politik trägt Früchte: Der Wohnungsbau hat in jüngster Zeit auch in Schlieren stark angezogen. Neben verschiedenen privaten Investoren, die sich besonders auf den boomenden Eigentumsmarkt konzentrieren, sind dafür zwei Baugenossenschaften verantwortlich: Die Gewobag ersetzt im Zelgli-Quartier veraltete, dem Verkehrslärm ausgesetzte Nachkriegsbauten. Dank dem Projekt «Giardino», dessen «Startschuss» kürzlich mit einer spektakulären Haussprengung fiel (vgl. *wohnen* 12/05), wird Schlieren 171 zeitgemässe Wohnungen in einem familienfreundlich gestalteten Umfeld erhalten.

GEGLÜCKTE ZUSAMMENARBEIT. Bereits fertiggestellt ist die erste Etappe der Neubausiedlung Sägestrasse II der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL). An ruhiger, aber dennoch zentraler Lage im alten Ortskern

sind zwei Häuser mit 24 Wohnungen entstanden, zwei weitere mit ebenfalls 24 Wohnungen werden im Lauf der nächsten zwei Jahre hinzukommen. Um eine echte «Win-win-Situation» handle es sich bei diesem Projekt, sagt Toni Brühlmann, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften der Stadt Schlieren, der eine äusserst positive Bilanz der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Baugenossenschaft zieht. Dank der Vergabe des attraktiven Grundstücks an die GBL seien genau die von der Stadt gewünschten modernen Grosswohnungen erstellt worden.

Ein Glücksfall auch für die GBL: Sie besitzt nämlich gegenüber dem im Baurecht übernommenen Landstück zwei abbruchreife 40er-Jahr-Bauten, deren Ersatz die Genossenschaft an der Generalversammlung 2003 ohne eine einzige Gegenstimme gutgeheissen hatten. Damit eröffnete sich die Möglichkeit einer Gesamtüberbauung mit insgesamt vier Neubauten. Die Sägestrasse, die zwischen den zwei Parzellen hindurchführt, wird die Stadt zu einem Begegnungsplatz umgestalten. Ein «Wohnzentrum mit städtischem Dorfcharakter» soll hier entstehen. Dazu wird auch die Umgebungsgestaltung der Wohnsiedlung beitragen, die unter anderem zwei Kinderspielflächen vorsieht.

HOHE WOHNQUALITÄT. Eigentlich, so der GBL-Geschäftsführer Walter Müller, müsse man gar von einer «Triple-Win-Situation» sprechen,





Hohe Qualität zeichnet den Innenausbau aus, zum Beispiel die Metallküchen.

denn die wahren Nutzniesser seien schliesslich die Mieter. Tatsächlich: Mit ihren Satteldächern und Dachlukarnen kommen die Bauten zwar konventionell daher. Wegen der Lage in der Kernzone musste man beispielsweise auf den Einbau raumhoher Fenster verzichten. Die Wohnungen bieten jedoch ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis. Eine Viereinhalbzimmerwohnung (107 m²) ist ab rund 1500 Franken netto zu haben, eine Fünfeinhalbzimmerwohnung (126 m²) ab 1800 Franken (+ 170 bzw. 180 Franken Nebenkosten). Dabei ist der Innenausbau durchwegs von hoher Qualität. Bei den verwendeten Materialien achtete die Genossenschaft auf Langlebigkeit und Nachhaltigkeit: Dazu gehört etwa die Verwendung von Holz anstelle von Kunststoff bei den Fenstern, der solide Eichenparkettboden oder die hochwertige, ästhetisch ansprechende Ganzmetallküche. Die

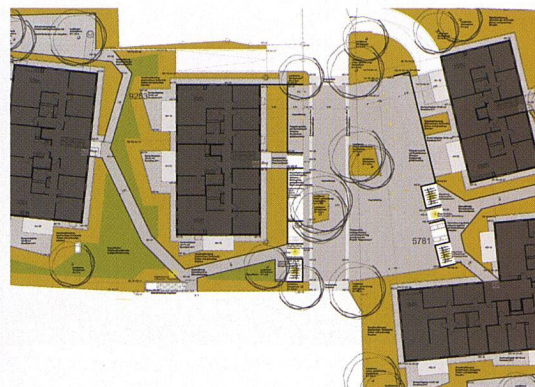
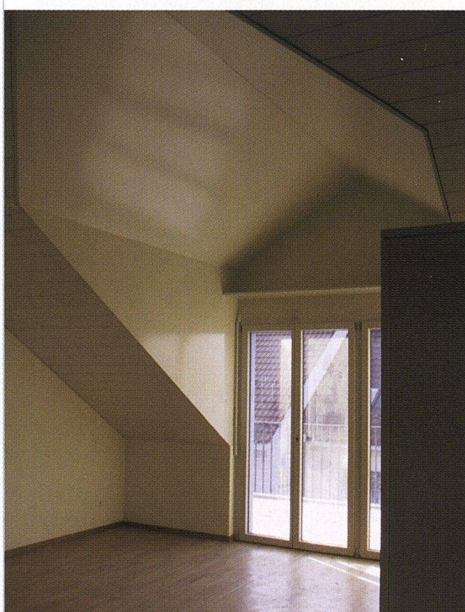
Blick auf den Eingangsbereich.



grösseren Wohnungen besitzen selbstverständlich zwei Nasszellen, wo auch Platz für den eigenen Wasch- und Trockenturm eingeplant ist. Bei Apparaten und Einrichtungen kamen Schweizer Hersteller zum Zug, die ausführenden Unternehmen stammen zu einem grossen Teil aus der Umgebung. All dies bei Baukosten, die deutlich unter dem von der ETH ermittelten Benchmark für den kostengünstigen Wohnungsbau liegen.

GROSSWOHNUNGEN WENIGER BELIEBT. Die Vermietung bereitete denn auch keine Probleme, wobei die erste Etappe vor allem aus 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen besteht. Allerdings stellte die GBL fest, dass ganz grosse Wohnungen weniger gefragt sind – eine Erfahrung, die in jüngerer Zeit verschiedene Genossenschaften im Grossraum Zürich und in Winterthur gemacht haben. Dies bewog den Vor-

Die Dachwohnungen waren besonders begehrt.



Situationsplan: Links die zwei Häuser der ersten Etappe. Rechts die zwei Häuser, die bis 2007 anstelle von obsoleten 40er-Jahr-Bauten entstehen. Den Strassenraum dazwischen wird die Gemeinde in einen Begegnungsplatz umwandeln.

stand, in der zweiten Etappe auf die geplanten 6½-Zimmer-Wohnungen zu verzichten und dafür mehr 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen anzubieten. Der Grossteil der Neumieter stammt aus dem Ort selbst und den Nachbargemeinden – offenbar ist der Bedarf an Familienwohnungen in Schlieren tatsächlich gross.

Foto und Plan: GBL

Baudaten

Bauträger:

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

Architekt:

Roos Architekten GmbH, Rapperswil

Unternehmen (Auswahl):

Zahner Bauleitungen, Schlieren (Bauleitung)
BWT Bau AG, Winterthur (Baumeister)
Fenster Nauer AG, Samstagen
(Fenster Holz/Metall)
Ernst Schweizer AG, Zürich (Fenster Alu)
Velux Schweiz AG, Trimbach (Dachfenster)
Forster Küchen, Zürich (Küchen)
V-Zug AG, Zug
(Waschmaschinen/Tumbler, Küchengeräte)
Krüger + Co. AG, Degersheim (Trockner)
KWC AG, Unterkulm (Armaturen Bad)
RWD Schlatter AG, Dietikon (Türen)

Umfang:

24 Wohnungen (1. Etappe)
48 Wohnungen (gesamt)

Kosten (BKP 1–5):

14 Mio. CHF

Baukosten pro m² HNF (BKP 1–5):

2876 CHF