

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 5 (1992)
Heft: [1]: Wohnland Schweiz : Programmheft zur Wohnwoche des Schweizer Radios DRS vom 15.-22- März 1992

Artikel: Zelgli : billig und selbstbestimmt zur Miete wohnen
Autor: Jakob, Ursina
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-119592>

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: 12.01.2026

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

Zelgli

Billig und selbstbestimmt



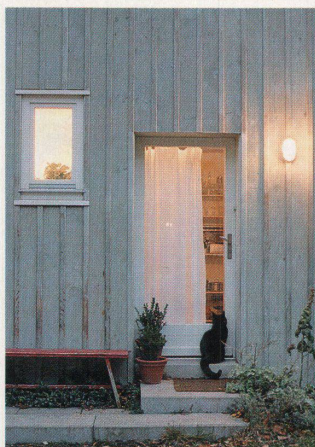
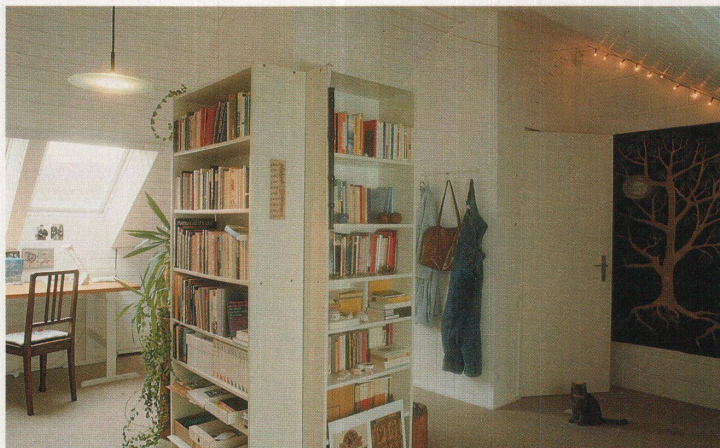
Guter und trotzdem zahlbarer, ja günstiger Wohnungsbau: Das war das Ziel, das sich das Planungs- und Architekturbüro Metron in Brugg mit der Siedlung «Zelgli» in Windisch gesetzt hatte. Resultat: Die drei mal vier 5½-Zimmer-Reihenhäuschen kosteten vor zehn Jahren 690 Franken netto im Monat. Was konnte für dieses Geld angeboten werden, oder mit andern Worten: Wo konnte gespart werden? Ursina Jakob stellt das Beispiel Zelgli vor und geht der Frage nach, was sich in dem Jahrzehnt alles verändert hat.

VON URSINA JAKOB
BILDER: LUCIA DEGONDA

Zur Verfügung gestellt wurden: eine Grundfläche von je 38 Quadratmetern im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Dazu das etwas kleinere Dachgeschoss. Die tragenden Wände aus rohem Kalksandstein, die nichttragenden aus Gips. Wo letztere hingestellt werden sollten, konnten die Erstmietenden selber bestimmen. Geplant war ein schmaler Korridor, daneben die Küche, offen zum Wohnzimmer mit Tür zum privaten «hinteren» Garten. Die meisten Bewohner stellten nachträglich um: nahmen die Küchenlängswand heraus und schlossen dafür die Küche gegen das Wohnzimmer ab. Nun tritt die Besucherin durch die Glastür direkt in die Wohnküche. «Das ist ganz eindeutig der attraktivste Raum im Haus», sagt Barbara Komso. Ob es sie – oder vor allem Fremde nicht störe, dass das Haus so direkt betreten werde? Eine verbreitete Annahme behauptet doch, «die Leute» wünschten sich repräsentative

Wohnungszugänge, eine Schleuse, einen Windfang. «Gar nicht.» Barbara Komso tönt überzeugt. Auch andere Bewohnerinnen sehen die Vorzüge dieser Lösung. Die Kinder können hinaus und herein. Es gibt keine psychologische Schwelle. Wer vorbeigeht und den Kopf kurz hereinstrecken will, tut es eben. Der Blickkontakt ist unmittelbar, wenn sich Mütter oder Väter durchs Küchenfenster vergewissern wollen, wo der sündelnde Knirps, die Dreiradfahrerin stecken. Ein einziges Haus hat den Grundriss der Architekten beibehalten. Die Einschätzung allerdings, ob die Häuser im Rohzustand «bewohnbar» waren, geht auseinander. Für die einen waren die grauen Mauern schlicht zu roh – also tapezierten sie. Andere begnügten sich mit einem weissen Anstrich. «Wir sind im September eingezogen», erzählt Maja Cathomas. Da war es eben schon recht dunkel, erst recht im Parterre. Noch andere

zur Miete wohnen



Typisch fürs Zelgli: Die Zelgli-Mieter gestalten im Innern ihrer Häuser und stellen sich so auf individuelle Weise dar.

haben sich ausgetobt mit Farben, Gelb, Braun, Rot. Hier zeichnete sich eine Grenze des Selbstgestaltungsrechts ab, wie es die Erbauer ursprünglich wollten. Die Idee war: billig wohnen können, dafür selber Hand anlegen. Aber wer auszieht, hat keinen Anspruch auf Entschädigung. Allfällige Wertsteigerungen fallen zugunsten der Besitzerin und der Neueinziehenden aus. Dass einzelne Leute dann unsachgemäss vorgingen, Kunstharzfarbe auf die Kalksandsteinmauern strichen oder Textilbeläge mit Teppichleim an die Wände klebten, führte im Lauf der Zeit dazu, dass die Gemiwo, die heutige Verwalterin, ein Merkblatt herausgab für Malerarbeiten. Das eigenhändige Streichen der Fenster wurde verboten. Ebenfalls «roh» waren die Dachgeschosse und zu Beginn nur mit einem Dachfenster ausgestattet. Alle Mieterinnen und Mieter haben die Schrägen ausgekleidet und sind froh über diesen grossen

Raum. Bei manchen ist er zum Elternschlafzimmer geworden. Ineichens, die ihren drei Kindern viel Platz einräumen, beanspruchen nur einen Teil davon für sich, getrennt mit einem Vorhang. Der Rest ist Spiel-, Näh- und Bastelraum. Zur Grundausstattung gehören ein Bad im Obergeschoss, ein zweites WC neben dem Eingang, eine einfache Küchenzeile, Herd, Kühlschrank, Unterschränke und Hängeregale. Wer mehr brauchte, stellte es selber hinein. Manche störte nur, dass die Regale offen waren. «Was hingegen eindeutig schlecht ist», meint Christine Hagen, aber auch ihre Nachbarin, «sind die Keller.» Sie sind als blosse Hohlräume ausgebildet und einzig im vordersten Teil ausgebaut: für die Gasheizungsinstallation.

«Unser Konzept hat die Leute offensichtlich aufgefordert, selber zu gestalten und sich so auch darzustellen», stellt Ellen Meyrat-Schlee,

Mitinitiantin des Projektes, heute stolz fest, und Claude Vaucher, Zelgli-Begründer auch er, ergänzt: «Wir haben den Leuten vielleicht zu viel zugemutet in ästhetischer Hinsicht. Aber die Häuser haben schön gealtert.» Ellen Meyrat und Claude Vaucher haben seinerzeit bei der Architektur- und Planungsfirma Metron gearbeitet, die das Projekt realisiert hat und so von der Planungsfirma zum Bauherren für die Mustersiedlung wurde.

Kinder

Für die Kinder, hergezogen aus Hochhaus und Blockwohnung oder hier geboren, ist das Zelgli «das Paradies». Im Innenhof, gebildet durch zwei der drei Gebäude und zur Strasse hin abgetrennt durch einen schopartigen Anbau mit Stellplätzen, Veloraum und Briefkästen, sind sie schön «behütet», wie eine Bewohnerin sagt. Aber nicht nur das. Die Kinder finden draus-

neues Zelgli



Typisch fürs Zelgli, innen: In allen Häusern ist der Dachstock ausgebaut worden. Typisch fürs Zelgli, aussen: Hier sind Kinder stets präsent.

mag, die aufgemalten Namen und Basteleien an den Wohnungseingängen. Ausgeprägt auf Kinderbedürfnisse eingestellt sind auch einige der besuchten Familien. Wo sich in einem Kinderzimmer der Hagens anstelle eines Betts die Hängematte quer durch den Raum spannt, haben die drei Schulkinder der Ineichens nach Funktionen getrennte Räume: drei Pultchen in einen, drei Betten im zweiten und der dritte ist ausschliesslich für Hasen, Meerschweinchen und Spielzeug da.

Gemeinschaft

Die Siedlung demonstriert einen häufig formulierten Anspruch: Ihre Architektur ermöglicht ein hohes Mass an Gemeinschaftsleben, zwingt aber nicht dazu. Das begann schon vor dem Einzug der Erstmietern und -mieterinnen. Per Inserat waren sie von der Vermieterin der Siedlung gesucht worden. Ausgewählt aus 160 Bewerbungen (wer möchte nicht ein Reihenhäuschen mit Garten- und Gemeinschaftsanteil für 750 Franken im Monat?) wurden laut Claude Vaucher «jene mit den meisten Kindern und den niedrigsten Einkommen.» Diese trafen sich rund zehnmal zu Besprechungen und lernten sich auf diese Weise bereits ein Stück kennen. Die Ausmarchung: wer in welche Wohnung? fiel in diese Phase. Erstaunlicherweise, erinnert sich Maja Cathomas, lief das fast reibungslos, fast ohne Rochaden ab. Wer ein Gegenüber wünschte, bekam es auch, wer sich, wie sich im Lauf der Zeit dann herausstellen sollte, eher abseits hielt, wählte damals schon eine Wohnung im dritten Gebäude ohne vis-à-vis. Offensichtlich ist, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner der vorderen zwei Häuser stärker aufeinander beziehen, öfter draussen zusammensitzen und mehr Nachbarschaftsleben entwickeln haben. Man könnte einwenden, das Einzelhaus hätte vermieden werden sollen. Aber wäre dies vielleicht gerade ein verordnetes Gemeinschaftsleben in einem Mass, wie es nie alle wollen? Zur getroffenen Erstausswahl meinen Vaucher und Meyrat-Schlee: «Vielleicht wollten wir etwas zuviel aufs mal. Vielleicht nahmen wir den Anspruch der Arbeiter-

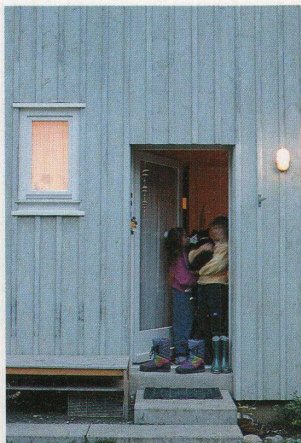
sen auch die andern, müssen nicht alleine spielen, überwinden mühelos die anfänglich für Erwachsene noch vorhandenen Schwellen zur Nachbarschaft. Sie waren es, die eine Mutter in die Nachbarswohnung zogen, um das Meersäuli der Freundin zu zeigen, oder dort unter-schlüpften, wenn es zu regnen angefangen hatte und die Mutter vom Einkauf noch nicht zurückgekehrt war. Ob sie auch gegenseitig Kinderhütendienst gemacht haben, regelmässigen? Nein. Spontan sei es oft vorgekommen, als die Kinder noch klein waren und Aufsicht brauchten. Aber regelmässig, damit Mütter auch auswärts arbeiten konnten – das hat in den ersten Jahren keine gemacht. Christine Hagen hätte es bedauert, diese schöne Zeit nicht zuhause zu verbringen. «Das gab die schönsten Sandhaufengespräche», erzählt sie fast wehmütig. In den letzten Jahren hat sich einiges verändert: die Kinder sind Jugendliche geworden, neue

Mieterinnen mit Kleinkindern sind eingezogen, einzelne Paare haben Job-sharing begonnen. Eine Umbruchsituation. Während die einen es bedauern, dass nicht mehr so viele Kinder da wohnen, und sich vornehmen, jungen Familien Platz zu machen, sobald die eigenen ausgeflogen sind, wünschen sich andere durchaus ein wenig mehr Durchmischung. «Teils weil wir das genug lange erlebt haben, kleine Kinder und die entsprechende Arbeit», sagt Maja Cathomas, teils aber auch, weil sie glaubt, dass es allen gut tun würde, wenn nicht allein Familien hier lebten, sondern zum Beispiel auch eine Wohngemeinschaft von Jugendlichen. Für die Besucherin ist auch äusserlich viel von den Kindern zu merken, selbst wenn sie unsichtbar sind an diesem regnerischen Dienstag-nachmittag: die parkierten Velos und Go-Karts, das pfeilförmige Schild, das einst den Weg zu einem «Jonglierfest» gezeigt haben

häuser» zu wörtlich». Denn ein Stück weit waren die Zielgruppen ja nicht deckungsgleich: wer billig wohnen und wer selbst bestimmen wollte. Wobei wohl vor allem Konflikte verschieden ausgetragen werden in unterschiedlichen Gruppen. Denn dass sie entstehen, davor ist keine und keiner gefeit. Es ist zwar einschränkend, unter einer Abwartdiktatur zu leben, aber es enthebt einen auch der eigenen Auseinandersetzung und Entscheidung. Und verhält sich die eine oder der andere quer, ist auch keine offizielle Beschwerdestelle da, sondern man muss zur besagten Person hingehen, zu motzen wagen und sich direkt stellen. Was zum Beispiel dazu geführt hat, dass auch im Zelgli strikt ein Waschküchenplan einzuhalten ist, auf Spontaneität in diesem Bereich konnte nicht gebaut werden – und nach und nach haben sich die Leute eigene Waschmaschinen gekauft. Darüber sind auch die andern froh, denn eine einzige für alle (bei so vielen Kindern), ein Tumbler und kein Trockenraum, das ist doch ein bisschen knapp. In einem anderen Bereich funktioniert Gemeinschaft versus Privatheit ideal. Wer Lust auf Begegnung hat, kann das vielfach signalisieren: den Vorhang oder das Rollo an der Eingangstür offen lassen, einen Stuhl vor die Tür stellen, im Sommer im Hof draussen essen oder Würste braten. Das zieht die andern an. Wer aber Ruhe braucht, abschalten will, ungestört bleiben möchte, lässt den Vorhang zu und setzt sich hinten hinaus ins eigene Gärtlein.

Mitbestimmung

Von der Vermieterin, also von oben herab wurde verordnet, dass, wer im «Zelgli» wohnt, mitbestimmen muss. Etwas, das gelernt werden musste, auf beiden Seiten. Eine wichtige Frage ist heute das Vorschlagsrecht der Bisherigen bei einem Mieterwechsel. In den ersten Jahren machten die Wegziehenden häufig Gebrauch von der Kündigung ausser Termin, um Nachfolge zu finden, die das Täfer abzukaufen bereit war. «In dieser Situation verhielten sie sich plötzlich wieder wie ganz gewöhnliche Mieter.» Claude Vaucher kann die Enttäuschung nicht verbergen. Auf diese Erfahrung hin wurde das «Mieterprofil» eingeführt. Die Mietergemeinschaft kann sagen, ob sie Leute mit grossen oder kleinen Kindern, Paare oder Alleinlebende will. Nicht alle wollen dasselbe, «anständige



Typisch fürs Zelgli, von aussen nach innen: Viele Türen stehen für interessierte Besucherinnen und Besucher offen.



Schweizer Familien» wollen die einen, mehr Aufgeschlossenheit die andern.

Mieterverein

Alle Erwachsenen im Zelgli sind verpflichtet zur Mitgliedschaft im Mieterverein, und dieser versammelt sich mindestens zweimal pro Jahr. Real finden sie vier- oder fünfmal statt. Rekrutierung für den Vorstand scheint nie ein Problem gewesen zu sein. Überdurchschnittlich viele Frauen haben mitgearbeitet. Sie waren ja auch lange Zeit die Hauptbewohnerinnen zusammen mit den vorschulpflichtigen Kindern, die Väter gingen tagsüber ihrem Erwerb nach. In den Anfängen hätte der gemeinsame Unterhalt, Rasen mähen, Sträucher schneiden, räumen, gut funktioniert, erzählen die Zelgli-Leute. Das heisst, nach einem ersten Winter, wo alle hauptsächlich mit dem Fertigstellen der eigenen Wohnung zu tun hatten. Dann kam das

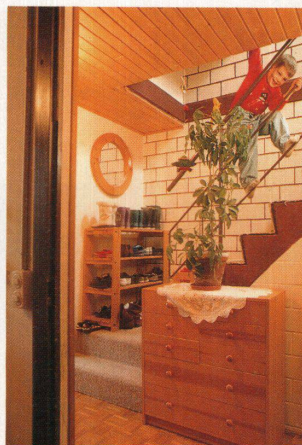
erste Frühjahr, und der gestampfte Mergel im Innenhof stellte sich als ungenügend heraus. Man sass zusammen und besprach, wie der Platz gestaltet werden sollte, diskutierte die Vor- und Nachteile von Rasenziegeln, holte Offerten ein für möglichst billige Beläge. Aus der Optik von Hans Rödlach, Geschäftsleiter der Gemiwo, funktioniert der Mieterverein denn auch weitgehend. Bei Konflikten werde er halt beigezogen, aber das interessiere ihn ja auch. Strenge Kontrollen lehnt er dagegen ab. Auf Mieterseite tönt es dazu etwas anders. Die Gemiwo mache es sich zum Teil auch einfach, wolle halt nicht die Böse sein, meint Peter Ineichen. Ein häufiger Konflikt sei die Unterbelegung. Obwohl im Vertrag genau definiert, schaut die Verwaltung nach seiner Meinung zu lange weg: «Da müssten sie halt mal den Tarif durchgeben – weitreichender Kündigungsschutz hin oder her.»

Zelgli

Typisch fürs Zelgli: Der Grundriss ist auf die eigenen Bedürfnisse angepasst worden, nur ein Haus hat noch die ursprüngliche Raumaufteilung.

Zeit

Mitbestimmen, Gemeinschaft, Wohnen in der Siedlung braucht Zeit. Das haben die Betreiber, die Bewohner und Bewohnerinnen erfahren. «Wir wollten zuviel aufs mal», sagt Ellen Meyrat-Schlee, «und wir schafften uns damit viele Gegner.» Einsprecher aus der Nachbarschaft, die um den Wohnwert ihrer Einfamilienhäuser bangten, kritisierten den «abnormalen Baustil». Die Gefahr von Ghattobildung war keine theoretische. «Es gab schwierige Zeiten, wo die Leute nicht mehr miteinander reden konnten und sofort die Polizei holten», erinnert sich Hans Rödlach. Christine Hagen, im zweiten Zelgli-Jahr eingezogen, meint: «Diese Art zu wohnen war für alle neu. Gerade als wir einzogen, kriselte es unter allen Beteiligten, aber auch zwischen einzelnen Paaren.» Auch das Verhältnis zur übrigen Nachbarschaft zeigt deutlich, dass Wohnungsbau, wie er im Zelgli realisiert wurde, ein Stück weit provoziert. «Wir mussten uns als Deuxchevaux-Fahrer etikettieren lassen, das tat weh» erzählt Barbara Komso. «Man sollte einen Trax holen und das ganze über die Halde kippen», mussten die Zelglileute sich anhören. Die Kinder wurden als die aus den Chüngelställen, als die aus den Baracken in der Schule schikaniert. Die Einfamilienhausnachbarn empörten sich über die fensterladenlosen, holzverschalten, nackten Häuser ohne ordentliches Abstandsgrün. «Wir haben halt zuerst für unser Inneres gesorgt, gestrichen, Estriche ausgebaut. Der Innenhof, die Gärten, das kam erst später dran», erinnert sich Maja Cathomas. Heute haben die Häuser weisse Fensterläden. «Da sind wir stolz darauf, dass wir das realisiert haben», sagt Christine Hagen. Die Gärten sind eingewachsen, das Geissblatt rankt sich über eine Stirnseite. «Alle Reporter fotografieren im Winter», bedauert Barbara Komso, «sie sollten im Sommer kommen, da ist alles so belebt und grün und eingewachsen, das ist wirklich schön.» Und zum zehnjährigen Jubiläum erschienen die Nachbarn, die früher über die Baracken geschnödet hatten (zum erstenmal, obwohl sie Jahr für Jahr eingeladen worden waren ans



Zelgli-Fest), und brachten einen bepflanzten Blumentrog mit, und gemeinsam wurde die Gründung eines Quartiervereins beschlossen. Es braucht seine Zeit. Aber nicht umsonst. Die Idee, zu bauen und zu leben wie im Zelgli, verdient Verbreitung, das betonen alle Befragten. «Man muss es kopieren», fordert Marianne Ineichen und fühlt sich keineswegs gestört von Interessierten, die sie auch gerne einlässt. Auch Hans Rödlach glaubt an das Modell, auch wenn der Billigbau die Bauherrschaft anfänglich teuer zu stehen kam und Mitbestimmung und Selbstunterhalt die Verwaltungskosten nicht senken. Fest steht, dass die Mieterwechsel seltener sind als im Durchschnitt. Die Leute identifizieren sich mit Wohnung und Umfeld. Dasselbe meinen auch die Projekteltern. «Es ist an sich die einzig richtige Art, Wohnungsbau zu machen», meint Ellen Meyrat-Schlee überzeugt. Trotzdem: Direkte Nachahmung hat das Modell kaum gefunden. Wer hat schon Interesse an billigem Wohnungsbau mit sozialen statt haustechnischen Qualitäten ausser Mieterinnen und Mietern? Immerhin wäre die Vermietpraxis einer Gemiwo ohne Zelgliefahrung nicht möglich geworden.

Monografiertes Zelgli

In einer Schriftenreihe über zwölf Bauten, die das Institut für Hochbautechnik der ETH herausgibt, ist kürzlich eine Monografie von Bernhard Sieber, Claude Vaucher und Claude Venzin über die Siedlung «Zelgli» erschienen. Wohnqualität, Konstruktion und Kosten werden mit Plänen, Fotos und Zahlen detailliert vorgestellt. Zu beziehen bei: Verlag der Fachvereine, ETH-Zentrum, 8092 Zürich für 19 Franken.

Der Zelgliacker

Besitzerin der Siedlung Zelgli ist die Gemeinnützige Miet-Wohn-AG (GEMIWO), die ihrerseits aus der Planungs- und Architekturfirma «Metron» in Windisch hervorgegangen ist. Preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum bauen und verwalten, der Spekulation entziehen und die erwirtschafteten Gelder nicht privatisieren: Das sind die Ziele der Firma. Mieterinnen und Mieter der GEMIWO haben einen gut ausgebauten Kündigungsschutz und weitgehende Mitbestimmungsrechte. Die Siedlung besteht aus drei mal vier 5 1/2-Zimmer-Reihenhäusern. Die Nettowohnfläche eines Hauses beträgt 87 Quadratmeter, dazu kommt ein Garten für jedes Haus, gemeinschaftlicher Aussenraum und ein Gemeinschaftswaschhaus mit einer offenen Spielhalle. Das Land kostete seinerzeit 482 000 Franken (147 Franken/Quadratmeter). Im ganzen kostete die Siedlung 1,7 Mio. Franken. Finanziert wurde sie mit normalen Bankkrediten und Zusatzverbilligungen durch den Bund (siehe auch Artikel «Aus der Traum vom Eigenheim»). 1981, im ersten Zelgli-Jahr, kostete die Miete 750 Franken, heute müssen pro Haus 1100 Franken plus 130 Franken Nebenkosten bezahlt werden. Im Zelgli wohnt der neue Mittelstand. Ein Drittel der Erwachsenen arbeitet im Pflege- und Sozialbereich, die andern sind mehrheitlich Angestellte. «Vermögende», so heisst es, gebe es da aber keine. In den zwölf Häusern wohnen 15 Kinder im Vorschul- und Schulalter, zehn Jugendliche und 18 Erwachsene. Frauen sind in der Mehrheit. Und so leben die Familien: sechs Paare mit Kindern, fünf alleinlebende Frauen mit Kindern und ein Zweifrauenhaushalt.