

**Zeitschrift:** Werk - Archithese : Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur und Kunst = revue et collection d'architecture et d'art

**Band:** 65 (1978)

**Heft:** 21-22: "Dorf" = "Village"

**Artikel:** Eiwog Stäfa

**Autor:** Schnitter, Beate

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-50144>

### **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:** 29.04.2026

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

BEATE SCHNITTER

## Eiwog Stäfa

Die Überbauung umfasst 40 Wohnungen, in 2 Etappen erstellt, je um 2 gemeinsam genutzte Innenhöfe mit Unterflurgarage angeordnet. Die Innenhöfe werden durch 3 Häusergruppen gebildet, die ihrerseits in 3 bis 4 quadratische Hauselemente gegliedert sind, wobei jedes Element in eine Erdgeschoss- und eine Obergeschosswohnung samt Dachausbau horizontal unterteilt ist.

Jede Wohnung besitzt einen eigenen, auf der privat genutzten Aussenseite angelegten Garten, wobei die Obergeschosswohnung diesen dank leicht ansteigendem Terrain über eine kurze Treppe erreicht.

Wegen der Zuordnung des Gartens zum Wohnraum sind die Wohnungsgrundrisse im Erdgeschoss anders als im Obergeschoss organisiert, was wegen konstant bleibenden quadratischen Rasters (2 breite, 1 schmale Axe) und konstant bleibenden Sanitärkerns ermöglicht wird (vgl. Schema). Die allseitige Belichtung der Wohnungen ermöglicht vielfältige Kombinationen und ganztägige Besonnung. Keine einzige Wohnung ist trotz sich wiederholenden Grundelementen und durchlaufendem Grundraster (Rationalisierungseffekt) gleich.

Die Bewohnerstruktur ist bezüglich Altersstufen und Berufsausrichtung aussergewöhnlich vielfältig.

Die Genossenschaft betreibt gemeinsam die Verwaltung. Ein Mehrzweckraum liegt in der 1. Etappe am Innenhof.

Die Regelbauweise der Gemeinde wurde strengstens eingehalten, die Bauten wurden ohne Ausnahmegenehmigungen erteilt. Schallschutzmassnahmen wurden besonders beachtet. Der Innenausbau wie die Gestaltung der Privatgärten wurden den Bewohnern freigestellt.

Das Wohnungsangebot umfasst:

2<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zimmer: 1 Stk., 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zimmer: 10 Stk., 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zimmer: 17 Stk., 5<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zimmer: 7 Stk., 6<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zimmer: 5 Stk.

Bauzeit: 1. September 1976 bis Ende 1978

m<sup>3</sup>-Inhalt inkl. Einstellhallen (12467 m<sup>3</sup> + 14314 m<sup>3</sup>) = 26781 m<sup>3</sup>

BGF (2590 m<sup>2</sup> + 2954 m<sup>2</sup>) = 5544 m<sup>2</sup> AZ 0,5 bis 0,7

m<sup>3</sup>-Preis Total Gebäude ohne Umgebung: Fr. 283.70/m<sup>3</sup>

Richtpreis 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Wohnung (im Schnitt) Fr. 254.700.– inkl. Privatgarten ca. 170 m<sup>2</sup> + Anteil an Miteigentum Spielplatz etc. PP in Einstellhalle Fr. 13.000.–

### Antworten auf einige Fragen der Redaktion:

*Ist das Dorf respektive die dorftar-tige Gruppenüberbauung eine aktuelle Siedlungsform?*

Das Dorf ist laut Definition ein kleines Dienstleistungszentrum für eine Gemeinde. Es enthält mindestens eine Kirche mit Pfarrhaus, das Wirtshaus und das Schulhaus. Hiermit entspricht es auch den drei grundlegenden Kräften in der Gemeinde, der geistlichen, der politischen und der oppositionellen. Eine reine Wohnüberbauung, wie sie unsere neue Gruppenüberbauungen darstellen, kann demnach nicht als Dorf angesprochen werden, sondern viel eher als Weiler. Historisch gesehen wurden Weiler zur Entlastung von Dörfern in Zeiten des Bevölkerungszuwachses gegründet, meist auf Rodungsland.

Zur Beantwortung der Frage nach der Aktualität der Gruppenüberbauung als heutige Siedlungsform gehört demnach die Prüfung von deren Lage und Grösse in bezug auf die grössere Dienstleistungseinheit. Kann diese die plötzlich zuwachsende Bevölkerung politisch, geistig, materiell verkraften? Ist die neue Siedlung nahe genug am Stamm-dorf angegliedert, um an jenen zentralen Einrichtungen Anteil nehmen zu können? Oder ist die Siedlung einer Ghettowirkung ausgesetzt? Die Frage kann demnach nicht verallgemeinert beantwortet werden, sondern muss

primär von Fall zu Fall beurteilt werden.

Ist im untersuchten Fall ein soziales Verwachsen mit der Gemeinde möglich, so kann erst die Gruppenüberbauung an sich als Siedlungsform gewertet werden, allenfalls im Gegensatz zu einem Einfamilienhäuserquartier oder zu einer Blocküberbauung. Aus dieser Sicht ist die Zahl der Bewohner in einer Gruppenüberbauung relevant: sie liegt zwischen den eben genannten Extremen, etwa zwischen 80 und 200 Personen. Dieser Personenkreis ist einerseits übersichtlich, andererseits gross genug, um eine soziale und altersmässige Durchmischung zu erlauben, und erfüllt eine grundlegende Bedingung für die soziale Gruppenbildung. Baulich müssen aber auch Räume geschaffen werden, damit sich die Gruppe in gemeinsamen und individuellen Bereichen bewegen kann. Die Architektur muss eine eindeutig erkennbare Sprache sprechen, welche Identifikation und Orientierung erlaubt.

Wenn als Ziel menschlichen Zusammenlebens die Entfaltung des Individuums in der Gemeinschaft anvisiert wird, so kann hierfür die Gruppensiedlung als geeignete Wohnform gelten. Sie

vermag der Vereinsamung (im Einfamilienhaus) und der Vermassung (in der anonymen Blocküberbauung) entgegenzuwirken.

*Was hat die damit verbundene Stadtflucht für Folgen?*

Die Stadtflucht ist m.E. nicht eine Folge der Möglichkeit, «auf dem Land» zu wohnen.

Wohnraum wird durch massierte Dienstleistungsbetriebe aus der Stadt verdrängt. Die Bewohner sehen angesichts der hohen Bodenpreise, der Immissionen, der Gefahren für Kinder etc. keine andere Wahl, als die Stadt zu verlassen. Wenn sie «auf dem Land» sind, so sollten sie von der geringeren Wohndichte, demnach der Bodennähe, auch wirklich profitieren.

Blocküberbauungen erlauben diese «Bodennähe» meist nicht. Die lockeren Einfamilienhausquartiere sind andererseits autofreundlich. «Landschaftsfresser», ihrerseits Erreger von Immissionen. Abermals erscheint die Gruppenüberbauung mit ihrer angemessenen Dichte (0,5 bis 0,7) eine günstige Bedingung für technische, kulturelle, letztlich raumsparende Gemeinschaftseinrichtungen.



19 Beate Schnitter, Architektin SIA/BSA/SWB; Eiwog-Genossenschafts-siedlung / ensemble d'habitation coopérative Eiwog in / à Stäfa ZH.

20/21 Eiwog Stäfa, Blick auf den Gemeinschaftsbereich / espace communautaire (Fotos: Thomas Cugini).



*Wo liegt bei der Gruppenüberbauung das Optimum zwischen Einheit und Differenzierung?*

Dem Rationalisierungsprinzip als finanziellem Vorteil der Gruppenüberbauung steht die Monotonie wiederholter Elemente gegenüber. Es muss demnach eine Grundstruktur gesucht werden, welche die Anwendung einer geschickt gewählten Anzahl von Elementen in grosser Variabilität erlaubt.

Dieses Spiel kommt der individuellen Entfaltung der Bewohner entgegen, ist gleichzeitig diszipliniert genug, um eine eindeutige Aussage (Identifikation, Wiedererkennbarkeit, Orientierbarkeit) zu erlauben.

*Wie können die Bedürfnisse nach Geborgenheit, Beziehung und Zuordnung durch den Architekten befriedigt werden?*

Eine Grundbedingung zur Befriedigung des Geborgenheitsgefühls scheint der ausgewogene räumliche Bezug von Innenraum zu Aussenraum. Bei beiden, im Hausinnern wie draussen vor dem Hauseingang oder im eigenen Garten, ist es notwendig, abtrennbare Räume zu schaffen, in die der Bewohner sich zurückziehen kann, wie Gemeinschaftsräume, in denen er Kontakte aufnehmen kann.

Dieses Individuelle und Gemeinsame im Innen- wie Aussenraum spiegelt das Bedürfnis jedes einzelnen nach Introversion und Extraversion aus. Das Gleichgewicht mag je Person an unterschiedlichem Punkt sich befinden: hier löst die zeitliche Benützungsdauer je einer Raumform das gestellte Problem. Wichtig ist für den «Zufluchtsraum» die akustische und optische Abgeschlossenheit, wogegen der «Kontaktraum» eine grosse Vielzahl von Benützungsmöglichkeiten erlauben muss.

*Gibt es Möglichkeiten, den zukünftigen Bewohner am Planungsvorgang zu beteiligen?*

Aus finanziellen Erwägungen ist die Beteiligung zukünftiger Bewohner am Planungsvorgang nur in einer fortgeschrittenen Ausführungsphase möglich. Die räumliche Vorstellungskraft (Planlesen-Können) ist ein weiteres Hindernis für die meisten zukünftigen Bewohner. Erstaunlich-

erweise nutzen die wenigsten die Chance, ihre eigene Persönlichkeit gestalterisch aktiv auszudrücken, sondern folgen dem eben aktuellen Modetrend. Es scheint, dass die Prestigevorstellungen, welche aus der Inseratenflut alltäglich auf die Wohnungskäufer einwirken, deren eigentliche Wünsche überschweben. Sie hängen sich an diese Prestigevorstellungen und sind nicht mehr frei, sich zu gültigeren Lösungen beraten und führen zu lassen. Jeder gute Rat zugunsten einer langlebigen, aus der Konsequenz der architektonischen Gestaltungsweise sich ergebenden Lösung wird als Diktat des Architekten gewertet und sofort abgetan. Entsprechend kreativ und sogar steigernd kann die Mitwirkung zukünftiger Bewohner sich auf eine Zusammenarbeit sogar in einem relativ späten Zeitpunkt mit dem Architekten auswirken, die bewusst dem Schema, dem Konformismus, dem Prestigeerschein der modernen Konsumgesellschaft entgegenstehen.

*Wie werden sich heutige Gruppenüberbauungen langfristig verhalten?*

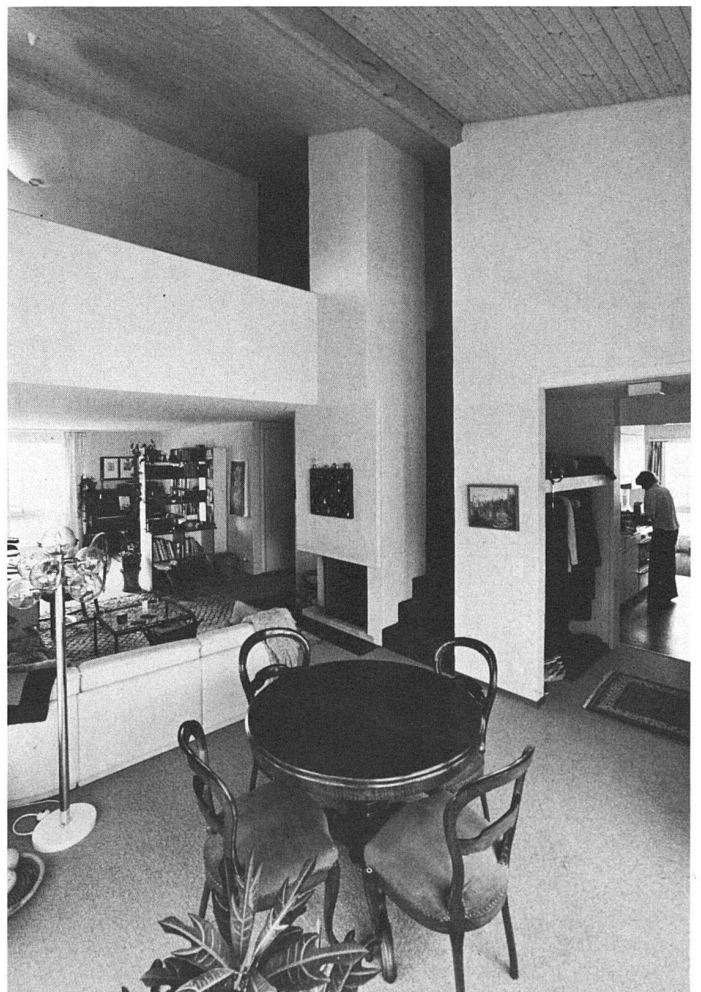
Es hängt vom Besitzer ab, wie Gruppenüberbauungen sich langfristig verhalten. Meist ist der Besitzer ein Kollektiv von Genossenschaften, die an einem gepflegten Unterhalt interessiert sind. Es hängt aber auch von der Form der Gruppenüberbauung ab, ob sich Einzelteile andersartig erneuern lassen: die Abschnitte von Maisonnette-Elementen eignen sich ausgesprochen für eine differenzierte Erneuerung. Dadurch sind grössere Veränderungen möglich als in kontinuierlichen Raumabfolgen gestalteten Gruppen (z.B. Cluster, horizontal organisierte Wohneinheiten etc.).

Hier können theoretisch nur Einzelelemente verändert werden wie Türen, Geländer u.a., praktisch sind diese durch Vertragsklauseln (Unveränderbarkeit der Fassaden) ausgeschlossen. Es werden also vor allem interne Veränderungen vorgenommen, und aussen werden es die Gärten sein, welche die Architektur überwachsen.

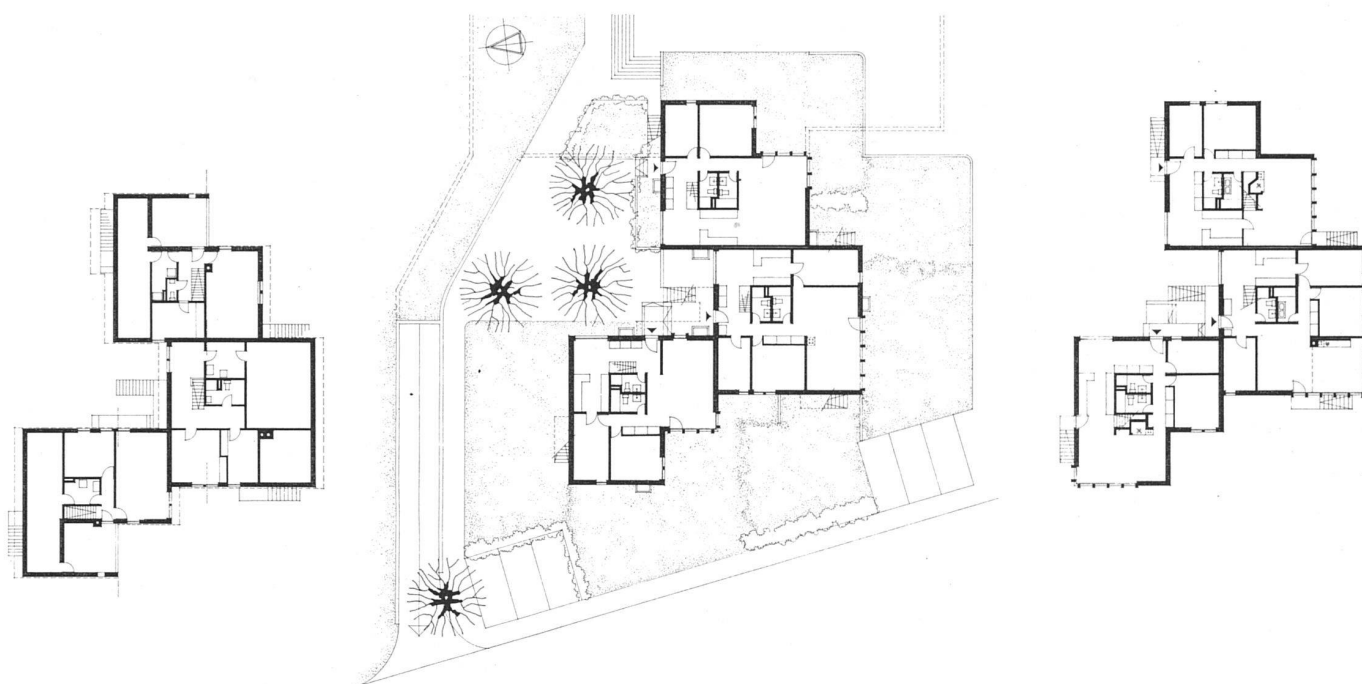
Über andere als optische Veränderungen zu spekulieren steht uns kaum an, denn wer kann gesellschaftlich, politisch, sozial gültige Vorhersagen machen?



22 Eiwog Stäfa, Aussenansicht / vue extérieure.



23 Wohnraum / intérieur.



24 Eiwog Stäfa, Grundrisse des abgebildeten Haustyps / plans du type de maison illustré (vgl. / voir Fig. 22).

Regula Bonomo – Fritz Schwarz

## Eiwog: Thesen und Gegenthesen

### These:

1. Die Isolation der Bewohner von Dinhard (30 Minuten zu Fuss bis zum nächsten Bahnhof), bedingt durch die idyllische Lage auf dem Land, fördert einerseits wohl mit den gemeinsamen Aktionen der Selbsthilfe die Solidarität der Bewohner, andererseits ist aber das Verhalten der Eiwog, Wohnraum ohne Rücksicht auf Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel zu produzieren, verantwortungslos gegenüber den Bewohnern und der Umwelt. Planung muss auch bei der Landsuche intensiv sozial weitblickende Ziele verfolgen, mit dem Bewusstsein, dass die Probleme der Stadt nicht mit der Flucht

auf das umliegende Land gelöst werden.

### Antwort des Architekten:

Die Zielsetzung der Eiwog, preisgünstiges Wohneigentum zu erstellen, kann nur erfüllt werden bei Landpreisen, die im Maximum Fr. 150.–/m<sup>2</sup> betragen. Grössere erschlossene Parzellen an ruhiger Lage zu diesem Preis können nicht an guter öffentlicher Verkehrslage gefunden werden. Solche Lagen haben nicht nur einen mehrfachen Landpreis, sondern auch wesentlich tiefere Ausnützungen (rechtes Seeufer). Die gute Nachbarschaft bringt in der Gruppenüberbauung aber Möglichkeit zu kollektiven Fahrten zum Arbeitsplatz, zur Schule und zum Einkaufsort. Damit entfällt die Notwendigkeit eines Zweitwagens.

### These:

2. Die Frage der notwendigen Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Läden, Busverbindung etc.), die von einer Siedlung in der Grösse von Dinhard gefordert wird, delegiert die Eiwog an die Gemeinde und Bewohner. Es wäre Aufgabe der Eiwog die Folgen eines derartigen Eingriffs in die bestehende Dorfstruktur zusammen mit der Gemeinde in der Planung mit zu berücksichtigen. Das anfänglich gespannte Verhältnis zwischen Dorf und Siedlung zeigt deutlich, dass die Gemeinde nicht genügend vorbereitet war und durch das plötzliche Wachstum überfordert wurde.

### Antwort des Architekten:

Die Eiwog will nicht Gruppen erstellen, die sich vom Dorf isolieren. Die Eiwog-Einwohner sollen sich als Mitglieder einer grösseren Dorfgemeinschaft fühlen und im Rahmen der bestehenden politischen Institutionen ihre Ansprüche nach Verbesserung der Infrastruktur durchsetzen. Die Eiwog hat die ganze technische Infrastruktur zu übernehmen. Die weiteren Leistungen muss die Gemeinde durch Steuereinnahmen finanzieren, wobei beträchtliche Einnahmen aus der Grundstücksgewinnsteuer bereits ca. 2 Jahre vor Bezug der Häuser anfallen. «Fertige» Überbauungen mit vollständiger Ausrüstung von Anfang an würden den Käufer zum passiven Konsumenten degradieren und dem aktiven Ge-

Fortsetzung S. 28