

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 44 (1969)

**Heft:** 11

**Artikel:** Bauen in der Region

**Autor:** Müller, Ernst

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103887>

### **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:** 23.02.2026

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



## Bauen in der Region

Als Beispiel: Gewobag-Überbauung in Urdorf

An einem leicht geneigten südwestlichen Hang in Oberurdorf, einer Vorortsgemeinde von Zürich, erstellte die Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft Gewobag in den Jahren 1966—1968 116 Wohnungen. Der Beschluss im Jahre 1963, das Land zu kaufen, gründete auf der Überlegung, dass der Wohnungsbedarf durch das Angebot in der Stadt nicht mehr erfüllt werden konnte und demzufolge der Trend nach den Vororten früher oder später eintreten und sich verstärken musste. Vor allem aber: Wenn die Genossenschaften nicht bauen, bauen Private; vermietet werden die Wohnungen auf alle Fälle, und zwar um so eher, je näher sie bei den Ballungszentren liegen. Der entscheidende Unterschied liegt jedoch darin, dass genossenschaftliche Überbauungen der Spekulation entzogen sind.

Die Kolonie besteht aus zwei Projekten, die zu verschiedenen Zeiten angefallen sind, heute aber als Einheit betrachtet werden. Die erste Überbauung, Urdorf I, beruhte auf einem Wettbewerb, über welchen in Nr. 2/1964 «das wohnen» berichtet worden ist (Architekt Niehus, Zürich). Das andere Projekt, Urdorf II, wurde von einem vorgängigen Bauherrn baureif übernommen (Architekt Beeler, Zürich).

### Wohnungen

| Zimmer:                             | 1 | 1½ | 2 | 2½ | 3 | 3½ | 4½ | 5½ | Total |
|-------------------------------------|---|----|---|----|---|----|----|----|-------|
| Urdorf II 1966                      |   |    |   |    |   |    |    |    |       |
| allg. Wohnungsbau                   |   |    | 8 | 16 | 8 |    |    |    |       |
| Alterswohnungen                     |   |    | 5 | 3  |   |    |    |    | 40    |
| unterirdische Garage, Abstellplätze |   |    |   |    |   |    |    |    |       |

| Urdorf I 1967/68                                  | 8 | 20 | 11 | 3 | 76  |
|---|---|----|----|---|-----|
| allg. Wohnungsbau                                 | 8 | 20 | 11 | 3 | 76  |
| freier Wohnungsbau                                | 6 | 10 | 11 | 7 | 33  |
| unterirdische Garage, Abstellplätze, Kindergarten |   |    |    |   | 116 |

Die Wohnungen mit halben Zimmern weisen durchwegs geräumige Wohndielen auf, welche für die Einnahme von Mahlzeiten, die Erledigung von Hausarbeiten, Aufgaben usw. sowie als Tagesraum sich gut eignen. Die Projektverfasser achteten auf die bestmögliche Trennung von Wohn- und Schlafteil.

## Unsere Bilder:

Die Aufnahme links zeigt deutlich, wie harmonisch sich die Siedlung in Urdorf in die Landschaft einfügt.

Unser Bild unten zeigt einen Ausschnitt aus der Überbauung Urdorf II.

## Kosten und Finanzierung

Urdorf II ist abgerechnet mit einem Kubikmeterpreis von Fr. 175.— und Gesamtkosten von Fr. 3 235 753.25. Gegenüber dem Kostenvoranschlag resultierte eine teuerungsbedingte Überschreitung von etwa zwei Prozent; teilweise trugen zu den Mehrkosten auch die Arbeitsvergebungen an Firmen bei, welche Offerten über dem Durchschnitt einreichten. Zur Ermässigung der Mietzinse wurde aus dem eigenen Baufonds eine allgemeine Subvention von Franken 100 000.— und zusätzlich für die Alterswohnungen aus dem genossenschaftseigenen Solidaritätsfonds der Gewobag Franken 13 000.— auf das Baukonto übertragen.

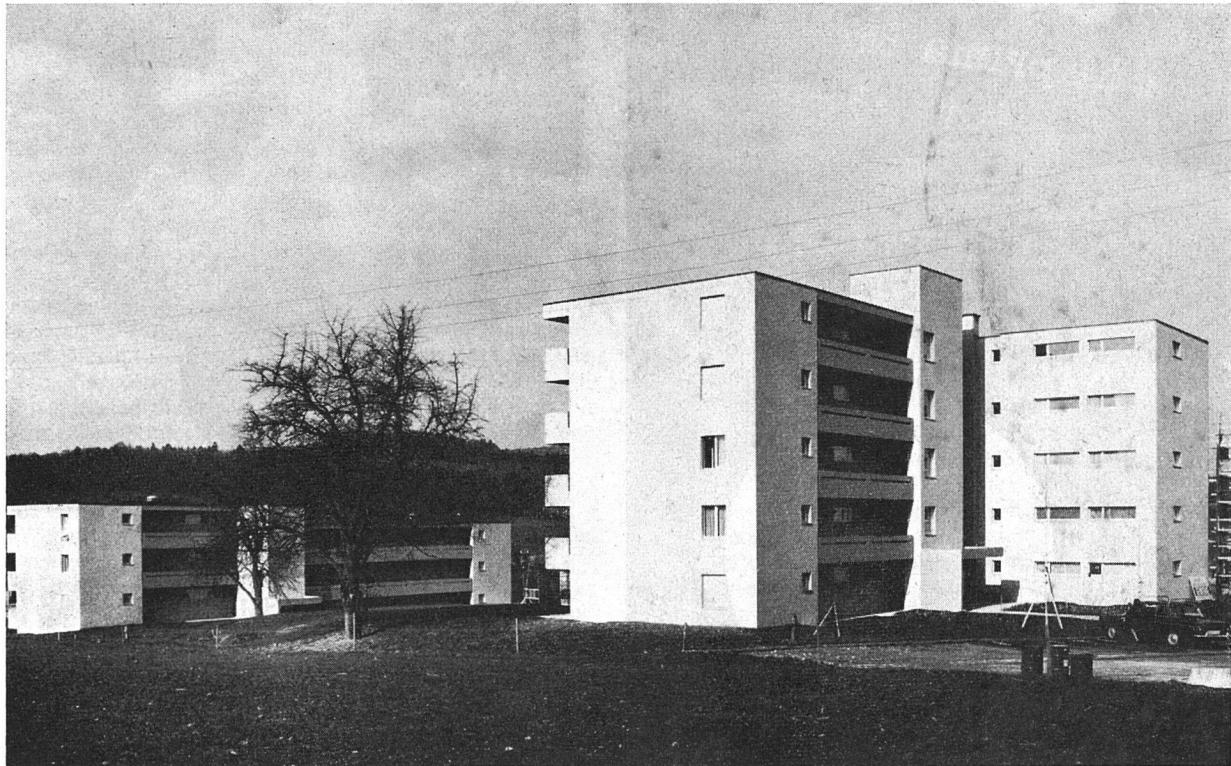
Demgegenüber ist die Abrechnung für Urdorf I noch nicht erstellt. Wir rechnen mit einer Kostenüberschreitung von etwa sechs bis sieben Prozent; der Anlagewert wird somit etwa Fr. 9 000 000.— erreichen.

### *Urdorf II*

|           |                                     |                        |                                      |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| I. Rang   | Banken                              | 1 800 000.—            |                                      |
| II. Rang  | Stadt/Kanton<br>Stadt/Kanton        | 581 600.—<br>149 200.— | allg. Wohnungsbau<br>Alterswohnungen |
| III. Rang | Stadt Zürich<br>Anteilscheinkapital | 220 000.—<br>82 100.—  |                                      |
|           | Luftschutzbeitrag                   | 35 740.—               |                                      |
|           | Zusätzliche eigene Mittel           | 254 113.25             |                                      |
|           |                                     | <hr/>                  |                                      |
|           |                                     | 3 122 753.25           |                                      |

### *Urdorf I (provisorisch vorgesehen)*

|           |                           |                          |                   |
|-----------|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| I. Rang   | Banken                    | 4 500 000.—              |                   |
| II. Rang  | Banken<br>Gewobag         | 500 000.—<br>1 000 000.— |                   |
| III. Rang | Stadt/Kanton              | 972 000.—                | allg. Wohnungsbau |
| IV. Rang  | Stadt Zürich              | 743 000.—                |                   |
|           | Darlehen Gemeinde Urdorf  | 300 000.—                | Kindergarten      |
|           | Zusätzliche eigene Mittel | 924 000.—                |                   |
|           | Luftschutzbeitrag         | 111 000.—                |                   |
|           |                           | <hr/>                    |                   |
|           |                           | 9 050 000.—              |                   |



### Mietzinse (durchschnittlich im Monat)

|   |       |       |       |       |       |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| <i>Urdorf II</i> Zimmer:                | 1     | 1½    | 2½    | 3     | 3½    |
| Alterswohnungen                         | 145.— | 160.— |       |       |       |
| allg. Wohnungsbau                       | —     | —     | 315.— | 345.— | 385.— |
| ohne Nebenkosten                        |       |       |       |       |       |
| <i>Urdorf I</i> Zimmer:                 | 1     | 2½    | 3½    | 4½    | 5½    |
| allg. Wohnungsbau                       | —     | 280.— | 350.— | 440.— | —     |
| freier Wohnungsbau                      | 250.— | 320.— | 400.— | 490.— | 580.— |
| ohne Nebenkosten, aber inkl. Waschstrom |       |       |       |       |       |

Die Unterschiede in den Mietzinsen gleicher Wohnungsgrösse und -kategorie kommen daher, weil bei Urdorf II wegen Kapitalzinserhöhung ein Aufschlag von rund 5 Prozent vorgenommen worden ist, während Urdorf I bis jetzt davon verschont blieb. Zudem erfährt diese Kolonie zur allgemeinen Verbilligung einen jährlichen Beitrag aus dem Solidaritätsfonds Gewobag von Fr. 30 000.—.

### Konstruktion

Im allgemeinen wurden die Häuser in konventioneller Bauweise erstellt, allerdings mit Verwendung von vorfabrizierten Bauteilen, soweit dies tunlich und kostenmässig vorteilhaft war, wie z. B. bei Balkonbrüstungen, Fassadenteilen, Normküchen usw. Wie eine Gegenüberstellung von Offeren zeigte, hätte eine umfassende Vorfabrikation wie anderseits auch die Vergebung im Werkvertrag keine Verbilligung, sondern teilweise eher eine Verteuerung ergeben.

Um eine möglichst gute Schallisolierung zu erreichen, wurden die meisten Zwischenwände mit Backstein gemauert und die Trennwände zu den Treppenhäusern, Liftschächten und Nachbarwohnungen in Doppelmauerwerk (2 x 12 cm) mit Glasfasereinlagen ausgeführt. Die Wohnungsabschlusstüren erhielten Tribloc-Verschluss (dreifache Schliessung, Türe mit Gummilitze).

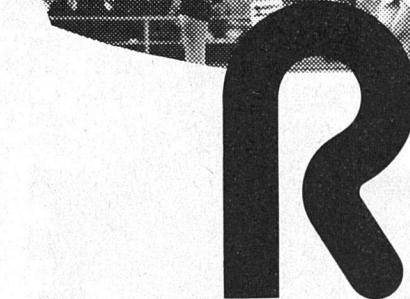
### Vermietung

Diese geschah reibungslos. Für alle 116 Wohnungen musste kein einziges Inserat aufgegeben werden; die Interessenten meldeten sich auf Grund der Bautafeln, auf Berichte über die Aufrichtfeier oder auf persönliche Empfehlung. Die Entscheidung, ausserhalb der Stadt zu bauen, und zwar mit hohen Anlagekosten und entsprechenden Mietzinsen (Landpreis Urdorf I: Fr. 150.— je Quadratmeter inkl. Wettbewerb und Landzinsen bis zum Baubeginn; Urdorf II: Fr. 125.— je Quadratmeter), bestätigte sich auch hier als richtig.

Ernst Müller

**d'OSRAM**  
isch e prima Bire  
(da git's kä Bire)

OSRAM AG Zürich, Limmatquai 3, Tel. 051 32 72 80



Für Bild und Ton  
**REDFIFFUSION**

Zürich: Limmatquai 30, Tel. 32 06 06  
und Gartenhofstrasse 17, Tel. 2700 90

BASEL BERN CHUR BIEL LAUSANNE ST. GALLEN USTER ZÜRICH