

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 68 (1993)

**Heft:** 7-8

**Artikel:** 24 zahlbare Wohnungen an der Wiesenstrasse in Effretikon

**Autor:** Zambrini, Nello

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106024>

#### 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:** 27.01.2026

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

# 24 ZAHLBARE WOHNUNGEN AN DER WIESENSTRASSE IN EFFRETIKON

NELLO ZAMBRINI

ARCHITEKT HTL/STV

**UM HEUTE ZU TRAGBAREN  
BEDINGUNGEN NEU ZU  
BAUEN, BRAUCHT ES EINI-  
GES: ZUM BEISPIEL DIE KON-  
SEQUENTE AUSSCHÖPFUNG  
DER ÖFFENTLICHEN HILFEN,  
EINE TRANSPARENTE VOR-  
AUSSCHAUENDE PLANUNG  
UND – NICHT ZULETZT – DAS  
ENGAGEMENT EINER INITIATI-  
VEN BAUGENOSSENSCHAFT.**



**E**RHÖHTE AUSNÜTZUNG DANK PRIVATEM GESTALTUNGSPLAN Die Wohnbaugenossenschaft Effretikon-Illnau beabsichtigte 1987, ihr brachliegendes Grundstück zwischen der Altersiedlung «Wiesenstrasse» und der neuerstellten Siedlung «Sonnbol» in Effretikon mit günstigen Familienwohnungen zu überbauen. Das Grundstück liegt in verschiedenen Bauzonen (Kernzone W2/W3). Die Überbauung gestaltete sich daher als nicht ganz problemlos. Die Wohnbaugenossenschaft Effretikon-Illnau veranstaltete darum im Frühjahr 1988 unter vier ortssässigen Architekturbüros einen Projektwettbewerb. Vorgaben für den Wettbewerb waren das Bestreben der Genossenschaft, nach den Bedingungen des Wohnbau- und Eigen-



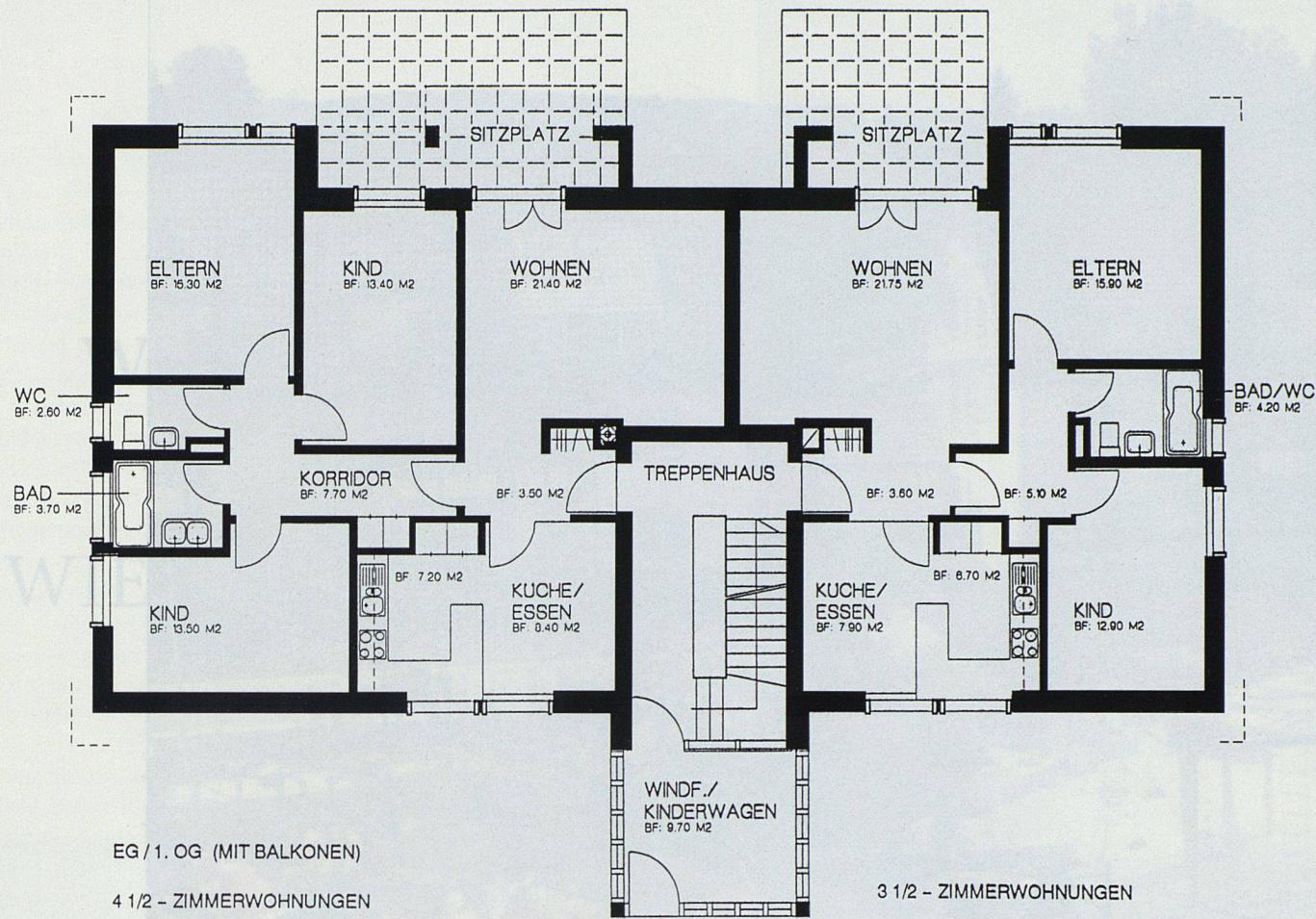
Dorfplatz, Spiel-, Erholungs- und Begegnungszentrum für jung und alt.

tumsförderungsgesetzes WEG zu bauen sowie eine gute Einfügung in die örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung der schwierigen baurechtlichen Belange. Für die Beurteilung der Projekte stützte sich der Bauherr neben einem Fachpreisrichter auch auf die Mitarbeit der Baubehörden ab.

Am 16. August 1988 wurde das siegreiche Projekt zur Weiterbearbeitung beauftragt. Während der Projektbearbeitung zeigte es sich, dass die Bruttogeschossfläche der Baukörper im W2-Bereich wesentlich erhöht werden könnte, wenn ein privater Gestaltungsplan erstellt wird. Dieser wurde am 1. Dezember 1989 festgesetzt, und der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon sowie der Regierungsrat des

Kantons Zürich stimmten diesem im August 1990 zu. Die definitive Baubewilligung schliesslich wurde am 11. September 1990 erteilt. Dank diesem privaten Gestaltungsplan konnten auf dem gleichen Grundstück vier zusätzliche Wohnungen erstellt werden, was sich zweifellos positiv auf die Mietzinse auswirkte.

**VERKEHRSFREIER DORFPLATZ** Die Bauvorschriften für die Kernzone bestimmten im wesentlichen die Gestaltung der Mehrfamilienhäuser. Einfach klar geformte Baukörper mit grossen Satteldächern waren die Folge davon. Materialwahl und Detailgestaltung entsprechen den Anforderungen an Bauten in der Kernzone. Vier zweige-

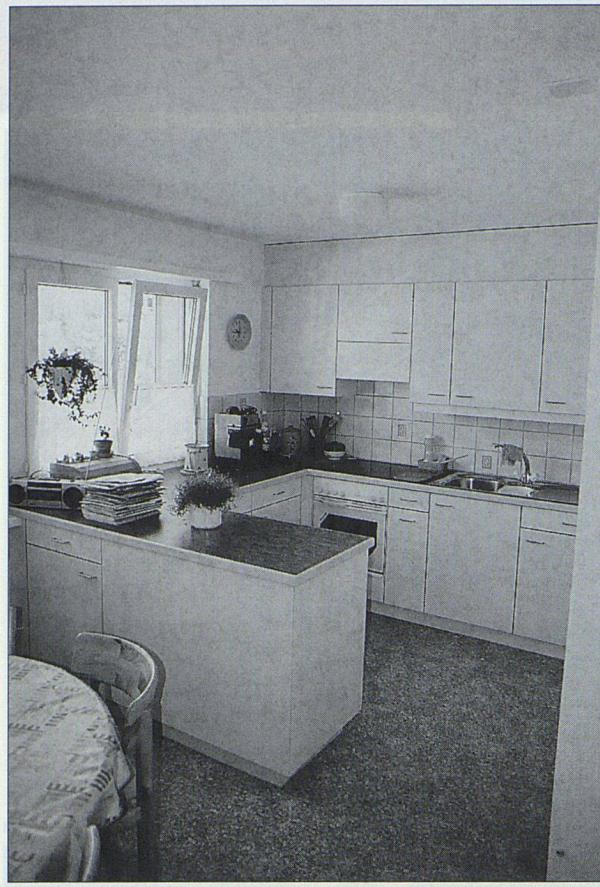


schossige Wohnhäuser mit zwei ausgebauten Dachgeschossen mit total 24 Wohnungen gruppieren sich heute um einen zentralen Platz. Er ist als Spielplatz für die Kinder, als Ort für Ruhe und Erholung für die Eltern und Besucher und als Begegnungsort für die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen gedacht. Die Fusswegverbindungen, die über den Platz führen, dienen auch der benachbarten Überbauung «Sonnbol». Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr ist so situiert, dass die ganze Überbauung verkehrs frei bleibt. Insgesamt wurden 34 Autoabstellplätze und 22 Mofaplätze in einer Unterniveaugarage erstellt. Bei den Hauseingängen bieten grosse Windfanganbauten Platz für Kinderwagen; in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge sind ausreichend grosse und abschliessbare Veloabstellplätze angeordnet. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen in der Überbauung Pflanzgärten zur Verfügung. Ausserdem dient eine zentrale Kompostierungsanlage sowohl den Kleingärtnern als auch für die Entsorgung der übrigen organischen Küchenabfälle.

**GROSSZÜGIGE WOHNUNGSGRUNDRIFFE**  
Die zweispännigen Wohnhäuser weisen pro Geschoss je eine 3½- und eine 4½- bzw. zwei 4½-Zimmer-Wohnungen auf. Um eine bessere Nutzung der Dachgeschosse zu erhalten, wurden diese ausgebaut. Sie bieten nun Raum für

je eine 6-Zimmer-Maisonettewohnung. Alle Wohnungen verfügen über eine Wohnküche. Die Fläche der Elternzimmer wurde zugunsten der Kinderzimmer etwas knapper als üblich bemessen. Mit Ausnahme der 3½-Zimmer-Wohnungen verfügen alle Einheiten über ein separates WC. Die Balkone weisen übliche Dimensionen auf, während dem die Parterrewohnungen über einen grossen, klar zugeordneten Gartenanteil verfügen.

**BAUEN MIT ÖFFENTLICHER HILFE** Gemäss der Verordnung über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums, welche am 1. Januar 1991 in Kraft trat, gewährt der Kanton Zürich Darlehen in der Höhe von 20 Prozent der Investitionskosten zu einem Zinssatz von 2 Prozent. Diese Darlehen sind rückzahlbar vom 11. bis zum 25. Jahr. Voraussetzung für die Gewährung ist allerdings eine Leistung der Gemeinde mindestens im selben Umfang. In einer Volksabstimmung im Juni 1991 stimmte der Souverän der Stadt Illnau-Effretikon der Gewährung dieses Darlehens zu. Eine weitere Reduktion der Anfangsmietzinse konnte mit Hilfe des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes erzielt werden. Die Genossenschaftsrinnen und Genosschafter ihrerseits haben Anteilscheine in der Höhe von Fr. 2000.– pro Zimmer zu zeichnen.



Wohnküchen



Arbeitsplatz auf der Galerie

Die abgerechneten gesamten Anlagekosten belaufen sich auf Fr. 11 330 000.–; dabei wird der Grundstückpreis mit Fr. 500.–/m<sup>2</sup> bewertet. Die SIA-Kubikmeterpreise dürfen als ausserordentlich günstig bezeichnet werden. Sie betragen für die Wohnbauten Fr. 450.–/m<sup>3</sup>; für die Tiefgarage Fr. 220.–/m<sup>3</sup>; im Durchschnitt Fr. 402.–/m<sup>3</sup>.

Daraus ergeben sich Mietzinse, die allerdings aufgrund der definitiven Bauabrechnung noch Anpassungen erfahren können. Aufgrund des Kostenvoranschlages ergeben sich nachstehende Anfangsmieten. In den Angaben eingerechnet sind die Verbilligungen des Bundes gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG und der Verbilligung der Kapitalkosten durch den Kanton und die Stadt Illnau-Effretikon:

Tabelle

Art des Mietobjekts	Miete mit öffentl. Hilfe	Miete ohne öffentl. Hilfe
6 3½-Zr-Wg	1514	2200
12 4½-Zr-Wg	1947	2800
6 6-Zr-Wg (M)	2597	3700
34 Garagenplätze	140	160

Bei der Vermietung richtet sich die Wohnbaugenossenschaft Effretikon-Illnau nach den kantonalen Vermietungsvorschriften. Für die Belegung einer Familienwohnung hat die Zahl der gemeinsam in einem Haushalt lebenden Personen mindestens der um eins verminderten Zahl der

Zimmer zu entsprechen. Das Reineinkommen darf beim Bezug Fr. 68 000.– und das Reinvermögen Fr. 200 000.– nicht übersteigen. Für jedes minderjährige, in Ausbildung stehende oder behinderte Kind erhöht sich das zulässige Reineinkommen um Fr. 6000.–.

KOSTENTRANSPARENZ VON A BIS Z Das Bauvorhaben wurde seitens der Bauherrschaft von einer sechsköpfigen Baukommission kompetent begleitet. Die Zusammenarbeit mit dem Architekten verlief erfreulich, und das Projekt konnte reibungslos realisiert werden. Die Submission wurde über alle Arbeitsgattungen, vom Baugrubenauhub bis und mit Baureinigung, in einem Schritt durchgeführt. Dieses Vorgehen hat wesentlich dazu beigetragen, dass die Kostenübersicht vom Baubeginn an gewährleistet war. Der Spatenstich erfolgte am 3. Oktober 1991. Die Aufrichte der Häuser erfolgte etappenweise von Mitte März bis Ende April 1992. Seit dem 1. Oktober 1992 sind die 24 Wohnungen vermietet. 24 Familien konnten in eine neue, kostengünstige Wohnung in schöner Umgebung einziehen. Die Wohnüberbauung Wiesenstrasse ist ein Beispiel dafür, dass es auch heute möglich ist, günstigen Wohnraum bereitzustellen. Voraussetzung dafür ist eine konstruktive Zusammenarbeit von Behörden, Wohnbaugenossenschaft, Bauleuten und Architekten.