

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 80 (2005)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Eine Siedlung, zwei Strategien  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107334>

### **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:** 13.01.2026

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



# Eine Siedlung, zwei Strategien

Die Überbauung Obermatten in Rümlang (vgl. Seiten 30/31) war ein Gemeinschaftsprojekt von Rotach und ASIG. Heute unterscheiden sich die zwei Siedlungsteile jedoch markant. Was ist passiert?



Wer würde vermuten, dass diese Bauten einst identisch waren? Während die Häuser im Siedlungsteil der BG Rotach noch stark an die 60er-Jahre erinnern, hat die ASIG in ihrem Teil mit Rucksackanbauten für ein neues Erscheinungsbild gesorgt.

**VON RICHARD LIECHTI ■** Rund zehn Millionen Franken sollte die Überbauung mit den 300 Wohnungen kosten. 1958 ist das viel Geld. Die Baugenossenschaft Rotach suchte für ihr Projekt Obermatten in Rümlang deshalb einen Partner – und fand ihn in der ASIG. Das war insofern ungewöhnlich, als sich eine bürgerlich-katholische mit einer «roten» Genossenschaft zusammentat. Vor dem Hintergrund von Hochkonjunktur und Wohnungsnot habe dies keine Rolle gespielt, erinnert sich der frühere ASIG-Präsident Otto Nauer. Der Entscheid, im damaligen Bauerndorf Rümlang zu investieren, sollte sich als goldrichtig erweisen. Der

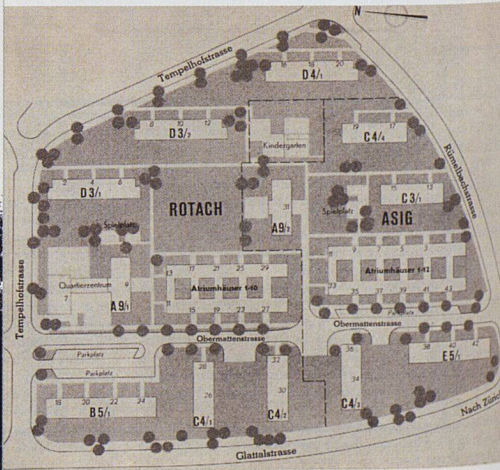
nahe Flughafen mit der stetig wachsenden Swissair schaffte in den folgenden Jahren Tausende von Arbeitsplätzen. Ein 18-seitiger Vertrag zwischen den beiden Partnern regelte alle Eventualitäten rund um die in den Jahren 1961 bis 1963 erstellte Siedlung. Sie besteht aus zwölf Wohnblöcken, die drei bis acht Geschosse umfassen, sowie zwei eingeschossigen «Atriumteppichen», die allseitig geschlossene Gartenhöfe besitzen und ideale Familienwohnungen bieten. Die Bauten sind in einer grosszügigen Grünanlage eingebettet. Einheitliche Wohnungsgrundrisse machten einen hohen Grad an Vorfabrikation

möglich, was sich günstig auf die Baukosten auswirkte.

**FOLGENREICHER ALLEINGANG.** Die beiden Baugenossenschaften übernahmen also identische Bauten, wobei die BG Rotach etwa 60 Prozent, die ASIG etwa 40 Prozent der Wohnungen besitzt. Heute unterscheiden sich die beiden Siedlungsteile jedoch stark. Wie kam das? In den späten 1980er-Jahren beschloss die BG Rotach, die Fassaden zu isolieren, und regte ein gemeinsames Vorgehen an. Die Mieterschaft der ASIG fürchtete jedoch hohe Mietzinsaufschläge und überzeugte ihren Vorstand, noch zuzuwarten. Die BG Rotach führte die Aussenisolation in der Folge allein durch und erneuerte anschliessend die Küchen. Die grauen Platten, mit denen die Häuser eingekleidet wurden, veränderten das 60er-Jahr-Erscheinungsbild nicht wesentlich. Zehn Jahre später entschied sich die ASIG in ihrem Teil für eine umfassende Innen- und Aussenanierung. Dies entsprach ihrer nunmehr praktizierten Strategie: Die ASIG renoviert möglichst nicht punktuell, sondern nimmt im 30-Jahr-Zyklus weitgehende Modernisierungen vor. Anschliessend genügt während vieler Jahre ein normaler Unterhalt. Das hat gemäss ASIG-Bauchef Peter Hurter den Vorteil, dass der Renovationsbedarf planbar wird. Zudem



Beim Hochhaus der ASIG (links) wurden die Laubengänge für Wohnungserweiterungen benutzt.



Die Siedlung Obermatten in Rümlang, ein Gemeinschaftswerk der Baugenossenschaften Rotach und ASIG.





Hier ist noch ersichtlich, dass es sich um einstmals gleiche Bauten handelt. Sowohl Fassadenisolation wie Balkonvergrösserungen unterscheiden sich jedoch stark.

lassen sich wegen der grossen Stückzahlen tiefere Kosten erzielen.

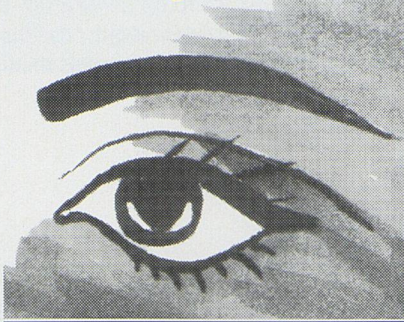
**ZWEI SIEDLUNGSTEILE ENTSTEHEN.** Auch in der Obermatten benutzte die ASIG die Grosssanierung, um so genannte Rucksackanbauten zu erstellen, die eine Vergrösserung von Küchen und Essplätzen möglich machten. Die Fassaden erhielten Verkleidungen mit horizontal montierten Eternitplatten (im Gegensatz zur vertikalen Anordnung beim Nachbarn), die vergrösserten Balkone eine milchglasartige Brüstung. Diese neuen Elemente, insbesondere die in Gelb gehaltenen Anbauten, sorgten fortan für zwei deutlich unterschiedliche Siedlungsteile.

Beim Siedlungsteil der BG Rotach hatten die Verantwortlichen mit der damaligen Fassadenerneuerung sozusagen die Weichen gestellt: Anbauten und Grundrissveränderungen wären heute grosse Eingriffe und entsprechend teuer. Deshalb ersetzte man zwar vor wenigen Jahren die Bäder, renoviert sonst jedoch die Wohnungen einzeln bei Mieterwechseln. Mit der vorher beschriebenen Balkonvergrösserung sorgt die BG Rotach für zusätzlichen Komfort. Optisch hat sie sich dem Nachbarn jedoch nicht angenähert und ist vielmehr dem ursprünglichen Erscheinungsbild möglichst treu geblieben.

**KOSTENMIETE ENTSCHEIDEND.** Bleibt die Frage, wie sich die unterschiedlichen «Biografien» in den Mietzinsen niederschlagen. Bei der 3-Zimmer-Wohnung sind die Unterschiede minim: Sie wird im Rotach-Teil nach der Balkonvergrösserung knapp 900 Franken netto kosten, bei der ASIG ist die gleiche Wohnung – allerdings mit vergrössertem Ess- und Küchenraum – für rund 950 Franken zu haben. Bei der 4½-Zimmer-Wohnung liegt die Rotach bei etwa 1070, die ASIG bei 1250 Franken netto. Im Vergleich zu privaten Anbietern im Umfeld sind beide konkurrenzlos günstig. Einmal mehr zeigen sich hier die langfristigen Vorteile der Kostenmiete. Bei beiden Genossenschaften bereitet die Vermietung denn auch keinerlei Probleme – und dies trotz des in Rümlang unvermeidlichen Fluglärms.

Anzeigen

## Fern- Ueberwachung Ihrer Heizung



# BOSSHARD

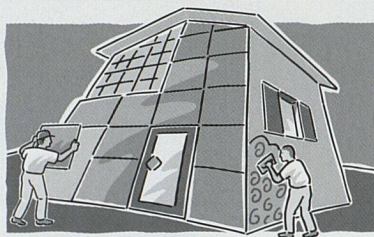
Heizungstechnik mit Ideen  
Zürich 01-360 46 66

# 2:4:4

System von Meistern. Unser Team «spielt» es täglich. Bei der professionellen Ausführung der uns anvertrauten Aufgaben.

[www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**



## WIR MACHEN FASSADEN NEU



**Glanzmann Edelverputze**

GASSTRASSE 15 · 4013 BASEL  
T 061 322 50 20 · F 061 322 50 04  
INTERNET [www.ev-glanzmann-cie.com](http://www.ev-glanzmann-cie.com)  
E-MAIL [info@ev-glanzmann-cie.com](mailto:info@ev-glanzmann-cie.com)

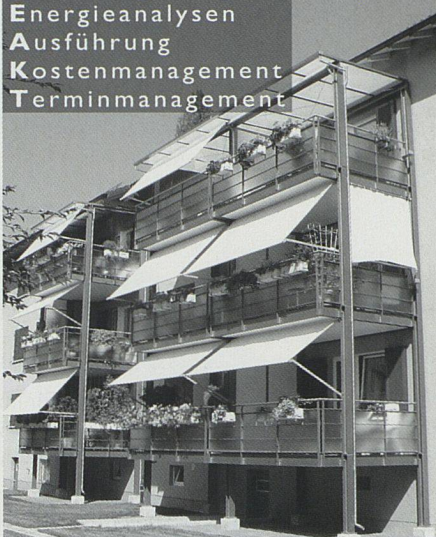


Glatz AG, Garten-  
und Grossschirme  
8503 Frauenfeld  
Informationen:  
Tel. 052 723 64 64,  
Fax 052 723 64 99,  
[info@glatz.ch](mailto:info@glatz.ch), [www.glatz.ch](http://www.glatz.ch)



**Glatz  
AG**

Sanierungsanalysen  
Energieanalysen  
Ausführung  
Kostenmanagement  
Terminmanagement



**OPPLIGER ARCHITEKTEN**  
Moosstrasse 2, 8038 Zürich, Tel 01.481.11.01

**SOLTOP**  
SONNE WÄRME WASSER

## mehr Sonne mehr Energie

Solartechnik von SOLTOP  
leistet und begeistert

Entwicklung, Produktion und Verkauf  
von Solarsystemen für Warmwasser,  
Heizung, Schwimmbad;  
Sonnenkollektoren, Speicher,  
Regelungen

SOLTOP Schuppisser AG  
CH-8353 Elgg, Tel: 052 364 00 77

[www.soltop.ch](http://www.soltop.ch)