

## Sunnebüel

Volketswils stürmischer Wandel vom Bauerndorf zur Agglomerationsgemeinde



Die Moderne ist angebrochen in Volketswil. Das Bauermland zwischen Volketswil und Hegnau verwandelt sich in ein Wohnquartier. Das Sunnebüel mit 1114 Wohnungen und 67 Einfamilienhäusern wird von 1964 bis 1972 in acht Etappen aus industriell vorgefertigten Betonelementen erbaut. (Comet, ETH Bibliothek)

*Bis in die 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts ist Volketswil eine beschauliche Bauerngemeinde. Dies ändert sich jäh, als ein landesweiter Bauboom die städtischen Vorortsgemeinden erfasst. Ein grosses Unternehmen, die Ernst Göhner AG, erwirbt in der Stille vor diesem Sturm ein grosses Stück Bauermland in der Anflugschneise des Militärflugplatzes Dübendorf. Die Aufforderung von Göhner, diesen Landbesitz als Bauland einzuzonen, lehnt die Gemeindeversammlung ab. In einem Rekursentscheid weist der Regie-*

*rungsrat vom Kanton Zürich die Gemeinde an, das Land der Mehrfamilienhauszone zuzuteilen. Die darauf folgende staatsrechtliche Beschwerde der Gemeinde wird vom Bundesgericht abgelehnt. Nun entsteht eine Siedlung mit 1200 Wohnungen, die den einladenden Namen Sunnebüel trägt. Der schöne Namen des neuen Quartiers aus industriell vorgefertigten Plattenbauten ändert nichts daran, dass tiefgreifende Probleme auf die Gemeinde zukommen. Es fehlt an Strassen, Einkaufsmöglichkeiten, Telefonanschlüssen,*

*öffentlichen Verkehrsmitteln und Schulhäusern.*

Der rasante Aufschwung in den 1950er und vor allem in den 1960er Jahren hat ein starkes Bevölkerungswachstum zur Folge. So wächst die Schweizer Wohnbevölkerung zwischen 1960 und 1965 um fast zehn Prozent. Die Wirtschaft läuft auf Hochtouren, und auch die Löhne sind hoch. Der vorhandene Wohnraum genügt den steigenden Komfortansprüchen nicht mehr. Die Nachfrage nach vernünftigem und bezahlbarem Wohnraum übersteigt das Angebot bei Weitem. So reift beim

Unternehmer Ernst Göhner der Gedanke, Wohnraum mit industrieller Vorfabrikation zu produzieren. Auf Studienreisen durch England, Holland und Schweden werden mögliche Plattenbausysteme begutachtet. Die dort angewendeten Systeme mit raumhohen Betonelementen sind aber auf den sozialen Wohnungsbau ausgerichtet. Menge und Kosten sind dort die entscheidenden Kriterien. Ernst Göhner will jedoch ein System für den Mittelstand. Dabei muss nicht nur der Preis, sondern auch der Grundriss und die Bauqualität stimmen. Er gewinnt die Westschweizer



Aus dem grossen Igeco-Vorfertigungswerk im Industriegebiet Volketswil bringen Lastwagen die montagefertigen Betonplatten für Wände und Decken auf die Baustelle im Sunnebüel. (Comet, ETH Bibliothek)

Firma Igeco als Partnerin für den Bau einer neuen Elementfabrik in Volketswil. 1965 wird das Werk für schwere Betonelemente eingeweiht. Die Produktionskapazität beträgt 1000 Wohneinheiten pro Jahr. Der Standortentscheid für das Werk in Volketswil beruht weniger auf den entstehenden Raumplanungskonzepten von Bund und Kantonen als auf dem Bauchgefühl von Ernst Göhner.

### Das Gesamtsystem Göhner

Für den wirtschaftlichen Erfolg entscheidend ist das Gesamtsystem Göhner mit Baulandbeschaffung, Projektentwicklung, Bauproduktion sowie Verkauf und Vermietung.

Im noch weitgehend ländlich geprägten Glattal findet das Unterneh-

men Areale, auf denen sich Siedlungen mit mindestens dreihundert Wohnungen realisieren lassen. Denn die mehrere Tonnen schweren Bauelemente können nur in einem Umkreis von 20 Kilometern wirtschaftlich sinnvoll eingesetzt werden.

Die Grundlage des erfolgreichen Plattenbaus ist das Vorhandensein von attraktivem und grossflächigem Bauland möglichst nahe beim Werk. Um wirtschaftlich erfolgreich zu sein, muss die Produktionsmaschinerie gleichmässig und möglichst vollständig ausgelastet sein. Dies bedeutet, dass in der näheren Umgebung fortlaufend ausreichend baureifes Land zur Verfügung stehen muss, wo die Elemente verbaut werden können. Daher arbeitet Göhner mit speziali-

sierten Agenten zusammen, die mit den Landbesitzern verhandeln, nachdem er ein Gebiet ins Visier genommen hat.

Der umtriebige Landkäufer von Ernst Göhner ist Albert Schellenberg. Dieser versierte Anwalt ist mit Verhandlungsgeschick und einer Prise Listigkeit sehr erfolgreich im Umgang mit Landbesitzern und Behörden. Um ein möglichst gutes Verhandlungsergebnis zu erzielen, gibt Schellenberg bestimmte Informationen nur dosiert preis. So wissen, zumindest in der Anfangszeit, oft selbst die Gemeindebehörden nicht, in wessen Auftrag er unterwegs ist. Schellenberg schliesst mit den Besitzern Vorverträge für den Kauf eines Landstücks ab. Der Kauf kommt dann automatisch zustande, wenn das Land innerhalb einer vorgegebenen Frist eingezont wird. Der Jurist im Auftrag von Göhner bietet pro Qua-

dratmeter 30 bis 40 Franken – damals rund das Zehnfache des Preises von Landwirtschaftsland und gleichwohl ein tiefer Preis für Bauland.

Unter enormem Zeitdruck und in intensiver Zusammenarbeit mit den Behörden werden die Areale erschlossen und gleichzeitig die Siedlungskonzepte entworfen. Denn Göhner will nicht an den bestehenden Siedlungen weiterbauen, sondern er verfolgt das Prinzip von eigenständigen Quartieren und Ortsteilen mit eigener Infrastruktur. So schafft er Wohnraum für eine Bewohnerschaft, die in grosszügigen Familienwohnungen ihren Traum vom Leben auf der grünen Wiese realisieren will.

### Projektentwicklung

Die Kalkulatoren der Ernst Göhner AG rechnen schon vor Aufnahme von Kaufverhandlungen, wie viele Wohnungen auf einem vorgesehenen



Pro Tag montiert das eingespielte Montageteam eine Vierzimmerwohnung. (Comet, ETH Bibliothek)



Gross und Klein geniessen heute die grosszügigen Spiel- und Freiflächen. Darunter liegen die Tiefgaragen. (Peter Schärer)



Das Klötzli-Parkett wird versiegelt angeliefert und in raumbreiten Bahnen verlegt. (Comet, ETH Bibliothek)

Areal Platz finden, um daraus den Kaufpreis zu ermitteln. Die grossen Siedlungen entstehen in Zusammenarbeit mit grossen Architekturbüros. Namhafte Zürcher Firmen realisieren unterschiedlich anmutende Siedlungen aus dem unflexiblen Plattenbausystem. Die ersten Siedlungskonzepte entstehen im Volketswiler Architekturbüro Gelpke und Düby nach einer netzartigen Struktur: streng schematisch angeordnete, vornehmlich dreibis viergeschossige Wohnblocks, um grosszügige Grünflächen gruppiert. Bei dieser geringen Gebäudehöhe kann auch auf den Einbau von Liften verzichtet werden. So beginnt nach Testprojekten in Cham und Thalwil der Bau der Überbauung Sunnebüel in Volketswil. In acht Ausbautetappen entstehen 1114 Wohnungen und 67 Einfamilienhäuser sowie Kindergärten.

Nach Besichtigungen im Ausland ist es ein zentrales Anliegen von Ernst Göhner, dass die Autos integral in Tiefgaragen verschwinden sollen. Diese Einstellplätze befinden sich unter den Spiel- und Freiflächen.

### Bauproduktion

Im Werk der Igeco in Volketswil entstehen die montagefertigen Betonplatten, die bis zu neun Tonnen schwer sind. Die dreischichtigen Fasadenelemente werden in horizontalen Stahl-Rütteltischen gegossen. Diese Sandwichplatten bestehen aus armiertem Beton von sieben und zehn Zentimeter Stärke und einer vier Zentimeter dicken Styropor-Isolation in der Mitte. Das Rütteln der Stahlschalungen verhindert die Bildung von Kiesnestern und ergibt einen sehr kompakten und oberflächenglatte

Beton. In vertikalen Stahl-Schalungsbatterien werden Trag-, Decken- und Zwischenwände produziert. Sämtliche Leitungen, die Türzargen sowie die Stahlstifte für das Verschweissen auf der Baustelle werden gleich mit eingegossen. Die Öffnungen für Sanitärleitungen und Spiegelkästen werden ausgespart. Die Schalungen werden beheizt, damit der Beton schneller aushärtet. Die Betonelemente können nicht auf Vorrat produziert werden.

Die Planungsabteilung definiert vorgängig den genauen Platz im Gebäude, denn jedes Element muss, abhängig von der Geschossanzahl, unterschiedlich stark mit Armierungseisen versehen werden.

Fundament und Kellergeschoss werden von traditionellen Bauunternehmen konventionell gebaut. Montagefacharbeiter der Igeco bauen darauf das System in Trockenbauweise. Die mit Lastwagen herangebrachten Systemteile werden Element für Element mit dem Kran platziert und ausgerichtet. Anschliessend werden die eingegossenen Stahlstifte miteinander verschweisst. Zuletzt werden die Zwischenräume mit Feinbeton gefüllt. Die vorgefertigten Treppen aus Kunststein werden im Treppenhaus montiert. Damit steht der Block im Rohbau. Ein Montageteam errichtet pro Tag eine Vierzimmerwohnung.

Im Innenausbau werden keine Abstriche bei Qualität und Gestaltung gemacht. Das Prinzip der industriellen Vorfertigung wird auch hier umgesetzt. Fenster, Fensterbänke und Rollladenkästen werden montagefertig aus den konzerneigenen Werken angeliefert, ebenso Türen und Küchen. Die Bauwerk Parkett AG liefert das versiegelte Klötzli-Parkett in raumbreiten Bahnen auf die Baustelle.

Die schalungsglatte Betonelemente sind tapezier-, streich- und belagsfertig. Die Raufasertapeten werden direkt auf die Wände aufgebracht. Allerdings haben diese Beton-

elementwände den Nachteil, dass es unmöglich ist, in die Wände Nägel einzuschlagen.

Küche, Bad und WC werden ebenfalls vorgefertigt. Die Firma Rothmayr und Co AG in Zürich vereint alle Zu- und Ableitungen für Wasser, Gas und Elektrizität in ihrer Sanitär-Sanitär-Fertiganlage. Diese wird küchenseitig hinter der Küchenkombination gegen Bad und WC montiert. Alle notwendigen Öffnungen in der Wand sind bereits im Werk ausgespart worden. Die Göhner-Normküche erhält 1964 an der Basler Mustermesse von der Jury des Schweizerischen Werkbunds die Auszeichnung «Die gute Form».

### Vermieten und Verkaufen

Göhner baut entweder als Generalunternehmung im Auftrag von Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und anderen Investoren oder tritt als Investor auf und wickelt Vermietung und Verkauf über eine konzerneigene Abteilung ab. Um die soziale Durchmischung zu fördern, wird in den meisten Siedlungen ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen erstellt.

Mit der Vermietung oder dem Verkauf der Wohnungen und dem Einzug der neuen Bewohner beginnt der eigentliche Testlauf der neu geschaffenen «Kleinen Welt für sich». Eine aus dem Boden gestampfte Anordnung von Wohnblocks in der Grösse einer kleinen bis mittleren Landgemeinde wird mit einem Schlag bevöl-



Die in die Betonelemente eingegossenen Stahlstifte werden miteinander verschweisst und verbinden so die ganze Konstruktion. (Comet, ETH Bibliothek)

## Göhner-Siedlungen in einem Umkreis von 20 Kilometer

Ort	Überbauung	Zeitraum	Whg.	Zusatzbauten
Volketswil	Sunnebüel	1965–1973	1114	67 EFH, Kindergärten
	Rütiwis	1967–1968	118	
	Dammboden	1968–1969	68	
	Zentrum	1970–1973	324	Einkaufszentrum
Fällanden	Im Haufland	1966–1969	138	
	Im Langacher	1967–1969	87	
Greifensee	Grafenwis	1967–1969	53	24 EFH
	Müllerwis	1968–1971	475	
	Pfisterhölzli	1969–1972	475	
	Ocht	1972–1975	464	20 Alterswohnungen, Kindergarten
Zürich	Überlandstrasse	1969–1969	88	
Adlikon	Sonnhalde	1969–1979	830	Mehrzweckgebäude, Kindergarten
Zürich	Langgrüt	1970–1971	316	
Regensdorf	Zentrum	1970–1973	281	Hotel, Einkaufszentrum
	Steinächer	1973–1974	45	
Mönchaltorf	Bruggächer	1970–1973	238	Kindergarten
	Langenmatt	1973–1975	142	
Fällanden	Benglen	1971–1974	601	Schule und Einkaufszentrum
Otelfingen	Brühl	1972–1973	62	
Zürich	Buchholzstrasse	1972–1973	51	
Neuenhof	Webermühle	1974–1984	368	
Wetzikon	Vogelsang	1974–1975	111	

kert. Vorwiegend junge Familien aus dem Mittelstand ziehen in die neuen Siedlungen. Das Wohnen in der Grosssiedlung im Grünen ist modern, die Stadtfucht der allgemeine Trend.

### Dorf ohne Mehrfamilienhäuser

Im Jahre 1960 zählt die Gemeinde Volketswil 2113 Einwohner. Im Dorf steht kein einziges Mehrfamilien-

haus, aber Veränderungen zeichnen sich ab. Vermehrt siedeln sich Industrie- und Gewerbebetriebe an. Die handwerklich-bäuerliche Prägung der Landgemeinde, die seit der Eingemeindung von 1932 aus den Dörfern Volketswil, Hegnau, Zimikon, Kindhausen und Gutenswil besteht, beginnt sich zu verändern. Mit der Vollendung des neuen Quartiers Sunnebüel im Jahre 1972 beträgt die

Wohnbevölkerung bereits 8771 Personen: eine Vervielfachung innerhalb von nur zwölf Jahren.

### Gemeindeversammlung gegen Einzonung

Seit 1951 bestehen in Volketswil ein Zonenplan und eine Bauordnung. Damit kann die Bautätigkeit in Schranken gehalten und willkürliche Überbauungen mit Wohnblöcken können verhindert werden. Aufgeweckt durch verschiedene Landverkäufe zu Spekulationszwecken leitet die Behörde eine neue Ortsplanung ein. Ortsplaner Wendel Gelpke erstellt 1960 einen Richtplan, der die Grundlage für die Revision der Bauordnung mit Zonenplan bildet. Diese wird von der Gemeindeversammlung am 26. März 1962 genehmigt. Der Regierungsrat genehmigt diese neue Bauordnung 1964. Das grosse Areal zwischen den beiden Dörfern Hegnau und Volketswil ist in dieser Planung nicht als Bauland vorgesehen, sondern als landwirtschaftlich genutztes übriges Gemeindegebiet eingetragen. Gleichwohl – oder gerade deshalb, kaufen die Agenten von Göhner bald nach der Einführung des neuen Zonenplans dieses Land in grossem Stil von den Bauern.

Die neuen Landbesitzer gelangen an den Gemeinderat und stellen den Antrag, das Gebiet Sunnebüel in eine Wohnzone W4 für viergeschossiges Bauen einzuzonen. Eine Grosssiedlung mit 1300 Wohnungen in Elementbauweise soll dort entstehen. Für dieses Konzept zeichnet mit Wendel Gelpke erstaunlicherweise der

gleiche Architekt verantwortlich, der auch den Volketswiler Richtplan erstellt hat. Obwohl die Gemeindebehörden die Doppelrolle von Gelpke als Ortsplaner einerseits und als Architekt der Ernst Göhner AG andererseits zunächst billigen oder gar unterstützen, kommt es zum Bruch. Gelpke tritt an der Gemeindeversammlung vom 2. April 1965 für das von ihm entworfene Projekt Sunnebüel ein und plädiert damit für eine Änderung des von ihm selbst entwickelten Zonenplans.

Die Stimmberechtigten lehnen diesen Antrag wuchtig mit 170 zu 31 Stimmen ab. Der Souverän sieht nicht ein, warum noch mehr Fläche eingezont werden soll, da doch im neuen Zonenplan gerade erst grosse Baulandreserven ausgeschieden worden sind. Zudem widerspricht das Sunnebüel-Projekt der Wachstumsstrategie der Gemeinde. Zunächst sollen sich nämlich ausreichend Firmen im Industriegebiet ansiedeln, um mit ihren Steuererträgen die notwendige Infrastruktur zu finanzieren. Die Stimmbürger fürchten die Kosten für neue Schulhäuser, Kanalisationen, Wasserversorgungen und Strassen. Gemeindepräsident Edwin Schmid appelliert an die anwesenden Stimmberechtigten, mit einer Annahme der Umzonung gebe Volketswil seine stärkste Waffe aus der Hand. 1966 wird Wendel Gelpke als Ortsplaner ersetzt.

### Gerichtsentscheide

Die Ernst Göhner AG baut in dieser Zeit im Industriegebiet Volketswil ihr Vorfabrikationswerk. Der Entscheid der Gemeindeversamm-



Nach dem Sunnebüel (links) wird das Zentrum Volketswil mit Einkaufszentrum und 324 Wohnungen gebaut. (Comet, ETH Bibliothek)

lung gefährdet die sehr langfristige Vision. Folglich wird der Rechtsweg beschritten. Nach einer ersten Niederlage beim Bezirksrat Uster hat die Einsprache in zweiter Instanz Erfolg. Der Zürcher Regierungsrat erachtet den Beschluss der Volketswiler Gemeindeversammlung als unzumutbar und erteilt der Gemeinde das Geheiss, das strittige Gebiet sei unverzüglich einzuzonen. Gegen die Empfehlung des Gemeinderats beschliesst die Gemeindeversammlung vom 16. September 1966 mit einer

staatsrechtlichen Beschwerde den Gang an das Bundesgericht. Die Anordnung des Regierungsrats sei ein verfassungswidriger Eingriff in die Gemeindeautonomie, so der Befund einer knappen Mehrheit der Stimmberechtigten. Das Bundesgericht teilt allerdings diese Meinung nicht. Das oberste Gericht stützt den Regierungsrat und ordnet letztinstanzlich die Einzonung des Gebiets Sunnebüel an. Diese wird von der Gemeindeversammlung am 29. Mai 1967 schliesslich gutgeheissen.

Zu diesem Zeitpunkt sind die ersten Bewohner im Sunnebüel bereits eingezogen. Denn mitten im laufenden Rekursverfahren beginnt die Ernst Göhner AG schon im August 1965 mit den Arbeiten an den Fundamenten der ersten von acht Ausbaustapen. Bereits zwei Monate später werden die ersten Platten auf dem Baugelände Sunnebüel montiert. Diese ersten Bauelemente werden im Werk Lyssach BE fabriziert, da sich das Igeco-Werk in Volketswil noch im Bau befindet. Auf einer eigens errich-

teten Tribüne bestaunen Vertreter von Behörden, Bauherrschaft und Presse den Start in das neue Zeitalter des industriellen Bauens. Dieser vorgezogene Baubeginn im Sunnebüel ist möglich, da sich die ersten fünf Blöcke mit insgesamt 120 Wohnungen als einzige des gesamten Projekts innerhalb der bestehenden Bauzone befinden. In Erwartung eines Sieges im laufenden Rechtsverfahren beginnt Göhner gleichzeitig mit dem Bau der Sunnebüelstrasse als Haupterschliessungsachse der zukünftigen Grosssiedlung.

Noch bevor der Entscheid der Bundesrichter vorliegt, reicht Göhner im Dezember 1966 das Baugesuch für die zweite Etappe ein. Nach dem ursprünglichen Plan sollte sich der Ausbau vom Sunnebüel über einen längeren Zeitraum erstrecken. Göhner beabsichtigt, seine grossen Landreserven in Volketswil als Druckventil seiner Fabrikationsmaschinerie in Reserve zu halten. Immer, wenn andernorts die Projekte stocken, soll hier eine Etappe baureif sein. Damit sollen sich die vorfabrizierten Elemente nicht vor dem Werk auftürmen. Die Planer sind sich auch bewusst, dass ein zu schnelles Bevölkerungswachstum unerwünschte Nebeneffekte bei den Gemeinden bringt. Trotzdem sind die acht Ausbaustapen bereits 1972 realisiert.

### 96 Quadratmeter aus dem Baukasten

Das Büro Gelpke und Düby entwickelt für Göhner die Grundrisse der Wohnungstypen. Diese auch heute noch beliebten Wohnungen umfassen stets die ganze Gebäude-tiefe. Dadurch erhalten sie viel Licht und bieten einen guten Ausblick. Ausser der Toilette hat jeder Raum ein Fenster nach draussen. Das Angebot reicht von der Einzimmer- bis zur Sechseinhalbzimmerwohnung mit Dachgarten. Am meisten gebaut wird die Fünfstückwohnung. Diese ist mit 96 Quadratmetern die klassische Göhner-Wohnung. Der versiegelte Parkettboden und der begehbare Schrankraum mit 2,5 Quadratmeter Fläche zählt zu den als «Hausfrauenraum» bezeichneten Elementen. Küche, Bad und WC befinden sich immer als Block Wand an Wand am gleichen Sanitärstrang. Bei allen Wohnungen ab drei Zimmern ist die Küche mit 7,2 Quadratmetern als reine Arbeitsküche konzipiert. Ähnlich verhält es sich beim Balkon, der bei jeder Wohnung gut 6,5 Quadratmeter gross ist, egal ob Einzimmer- oder Fünfstückwohnung.

### Kritische Stimmen

Das «Tages-Anzeiger»-Magazin vom 20. Mai 1972 liefert auf mehreren Seiten einen Vorabdruck und eine

Ausgabe 1932/53

# Mietvertrag

Herausgegeben vom Kantonalverband der Haus- und Grundeigentümervereine des Kantons Zürich und vom Mieterverband des Kantons Zürich

Nachdruck verboten

PATRIA Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft auf Gegenseitigkeit, St. Albananlage 26, 4000 Basel, vertreten durch: Ernst Göhner AG, 1. Abt. Liegenschaftsverwaltung, Dufourstrasse 29, 8008 Zürich Parteien

als Vermieter, überlässt Herr [REDACTED] Werkstatt-Chef  
Gschwaderstrasse 3a, 8610 Uster

als Mieter, für sich und seine Familie, bestehend aus 4 Personen

zur mietweisen Benutzung als Wohnung

folgende sich im Hause Etzelweg 7, Hegnau-Volketswil

im Keller: 1 Abteil

im Parterre: rechts: eine komplette 4-Zimmerwohnung

im - Stock: unmöbliert

auf der Winde (Estrich): ---

ferner zur Mitbenutzung mit den übrigen Hausbewohnern: Waschküche, Trockenraum, Waschwäsche im Freien

bei Bezugsbereitschaft des Neubaus, frühestens

2. Die Mietzeit beginnt am 1. Januar 1967 12 Uhr Mietzeit

und endet nach vorangegangener drei- monatiger schriftlicher Kündigung auf eine <sup>zwei</sup> ~~dreier~~ Kündigungzeiten Kündigung

Die Kündigung ist gültig, wenn sie bis spätestens zum ersten Tage des nächstfolgenden Monats in den Besitz der Gegenpartei gelangt. Die Rückgabe der Mietsache hat spätestens am Tage nach Beendigung der Miete bis 12 Uhr zu erfolgen; es ist alles geräumt und gereinigt abzutreten.

Der Vertrag ist jedoch frühestens kündbar am 31. Dez. 1967 auf 31. März 1968

3. Der jährliche Mietzins beträgt Fr. 4'272.-- Mietzins

Als weitere Vergütungen sind zu entrichten:  
für Zentralheizung nach Ergebnis, vorläufige jährliche Zahlung Fr. 276.--  
für Warmwasser-Pauschale Fr. 120.--  
für Fr. ---  
zusammen Fr. 4'668.--

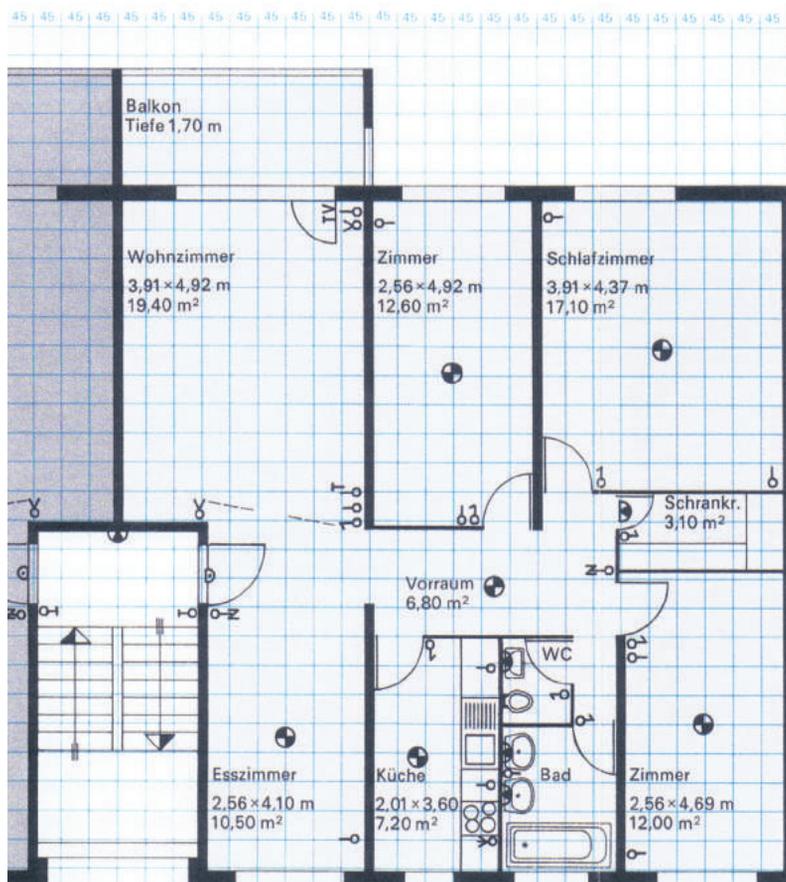
mit Worten Franken viertausendsechshundertachtundsechzig 00/00

und ist zum voraus 389.-- monatlich\*) je auf den 1. eines Monats ~~(vierteljährlich\*)~~ je auf den 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober pünktlich, ~~erstmalig bei der Unterzeichnung dieses Vertrages~~, gegen Quittung zu bezahlen.

Hat der Mieter bisher nachträglich bezahlt, so ist ihm gestattet, am ersten Zinstermin nur die erste Hälfte zum voraus zu bezahlen und die zweite Hälfte am zweiten Termin mit dem ganzen nächstfolgenden Betrage zu entrichten.

\*) Nichtpassendes streichen

Die komfortablen Wohnungen in der neuen Überbauung Sunnebüel werden zu attraktiven Bedingungen vermietet. Dieser Mietvertrag vom Oktober 1966 lautet über Fr. 389.- Mietzins inklusive Heizung und Warmwasser für eine Vierzimmerwohnung. (Archiv VOV)



Grundriss der Fünfzimmerwohnung mit dem grosszügigen Wohn- und Essbereich, den getrennten WC und Bad sowie dem begehbaren Schrank.  
(Buch «Göhner Wohnen»)

ausführliches Besprechung des Sachbuchs «Göhnerswil: Wohnungsbau im Kapitalismus». Ein Autorenkollektiv an der Architekturabteilung der ETH Zürich zeichnet dafür verantwortlich. Der lange Untertitel des 244 Seiten starken Buches lautet: «Eine Untersuchung über die Bedingungen und Auswirkungen der privatwirtschaftlichen Wohnungsproduktion am Beispiel der Vorstadtsiedlung «Sunnebüel» in Volketswil bei Zürich und der Generalunternehmung Ernst Göhner AG». Die Autoren der Studie deklinieren am privatwirtschaftlichen Massenwohnungsbau der Ernst Göhner AG die marxistische Mehrwerttheorie durch. Danach führe das Unternehmen mit seiner Wohnbauproduktion riesige Gewinne ein, um diese wieder in andere Geschäftsbereiche innerhalb der Fimengruppe zu investieren. Auch wenn die Ernst Göhner AG günstige und qualitativ solide Wohnungen produziere, sei sie nicht ehrlich an einer Linderung der herrschenden Wohnungsnot interessiert, weil ihr die exorbitanten Preise auf dem Immobilienmarkt einen guten Geschäftsgang garantierten. Das Buch prangert auch die planerische Inkompetenz der Landgemeinden an und deckt auf, wie Göhner diesen Missstand geschickt auszunutzen weiss.

Ein wochenlanger Sturm durch den Pressewald folgt. In allen namhaften Zeitungen ist von dem Buch zu lesen. Schon nach wenigen Tagen ist

die erste Auflage von «Göhnerswil» vergriffen, und bald sind 26 000 Exemplare verkauft. Die angegriffene Ernst Göhner AG veröffentlicht Gegendarstellungen, offene Briefe an die Autoren und ganzseitige Inserate, worin sie insbesondere die kapitalismuskritische Haltung der Autoren hervorhebt. Interessierten Journalisten wird auf einer Pressefahrt durch verschiedene Siedlungen Einblick in die Tätigkeiten der Firma gegeben. Das Marktforschungsinstitut Isopublic macht im Auftrag von Göhner eine Studie zur Mieterzufriedenheit. 1600 Mieterinnen und Mieter von Göhner-Wohnungen, davon 277 vom Sunnebüel, nehmen teil. 39% sind mit ihren Wohnungen sehr zufrieden, und 58% sind zufrieden.

Wenige Tage nach dem Verkaufstart des Buchs «Göhnerswil» strahlt das Schweizer Fernsehen am Abend des 9. Juni 1972 den Dokumentarfilm «Die grünen Kinder» von Kurt Gloor aus. Der Filmer Kurt Gloor wählte das Sunnebüel als Fallbeispiel für sein «filmisch-empirisches Soziogramm einer Schlafstadt», so der Untertitel des Werks. Anhand von Elterninterviews, Szenen aus dem täglichen Leben in der Retortensiedlung am Stadtrand sowie Kommentaren aus dem Off widmet sich diese filmische Collage der Frage der «richtigen» Kindererziehung. Für Kurt Gloor ist die Grosssiedlung im Grünen der Inbegriff einer falschen Entwicklung des «Wohnproblems». Er nennt sie

«grüne Ghettos», in denen die «Wohnkonsumenten» und Kinder dahingevegetierten.

### Heute: anerkannter Wohnwert

Das Sunnebüel, einst Albtraum für Ästheten und Weltverbesserer, ist heute als Quartiererhaltungszone in der Bauordnung von Volketswil festgeschrieben. Die Raumplaner und die Behörden haben den Wohnwert der Siedlung erkannt und wollen die einst so kritisierte Anlage erhalten. Energetische und architektonische Massnahmen bringen noch mehr Wohnkomfort für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die ursprünglich grauen und weissen Fassaden sind bunt geworden. Balkone sind zu Wintergärten gewachsen. Mit den vielen Bäumen und Sträuchern ist das Sunnebüel zu einer Gartensiedlung geworden. Die facettenreiche Kritik am Plattenbau der Ernst Göhner AG hat sich hier im Langzeitprüfverfahren als falsch erwiesen. Die Menschen leben gerne in der «Bausünde».

Margrit Aschwanden schreibt am 25. Juni 1972 in der neu eingeführten «Volketswiler Woche» über das Leben im Sunnebüel. Sie ist Mitglied der Redaktionskommission des im Juni 1972 als wöchentliche Beilage im «Anzeiger von Uster» erscheinenden Publikationsorgans.

### Sunnebüel

ma. Aus der Sicht von der Anhöhe auf die Siedlung Sunnebüel lässt sich ein ausgedehntes, einheitliches Häusermeer überblicken. Die Gesetzmässigkeit dieser genormten Bauten bewirkt ein monotones Bild in Grau und Weiss. Betrachtet man diese Satellitenstadt von der Nähe, ergibt sich eine neue Perspektive. Das Grau und Weiss wird aufgelockert durch Grünanlagen, Kinderspielplätze und rote Sonnenstoren. Der lebendige Alltag manifestiert sich: junge Mütter mit Einkaufstaschen, Kinderwagen vorsich schiebend, spielende, lachende, schreiende Kinder, vorwiegend im Vorschulalter oder in den unteren Primarschulstufen. Jede Bauetappe des

**Autorenkollektiv  
an der Architekturabteilung  
der ETH Zürich**

# „Göhnerswil“ Wohnungsbau im Kapitalismus

**Eine Untersuchung über die  
Bedingungen und Auswirkungen  
der privatwirtschaftlichen  
Wohnungsproduktion am Beispiel  
der Vorstadtsiedlung „Sunnebüel“  
in Volketswil bei Zürich  
und der Generalunternehmung  
Ernst Göhner AG**

**Nachwort von Jörn Janssen**

**Verlagsgenossenschaft**

Ein Autorenkollektiv an der ETH veröffentlicht eine sehr kritische Untersuchung über die privatwirtschaftliche Wohnungsproduktion. Der Begriff Göhnerswil beherrscht die Schlagzeilen im Sommer 1972.

Grossprojekts «Sunnebüel» brachte wieder einige hundert neue Bewohner in die Gemeinde Volketswil. Sie fanden hier gut konzipierte, praktische, komfortable und vor allem preiswerte Wohnungen, die ihren Bedürfnissen entsprechen. Verschiedene unangenehme Begleiterscheinungen waren jedoch unvermeidbar. Man bezog die nach Farbe und frisch versiegelten Holzböden duftenden Wohnungen, benutzte die provisorischen Zugangswege und lebte vorerst, von Kränen und Baumaschinen umgeben, auf dem Bauplatz. Allmählich grünte es, die Wege säuberten sich, Strassen und Parkplätze entstanden, und man gewöhnte sich sogar ein wenig an den zuweilen lästigen Fluglärm.

Es gab – und gibt zum Teil heute noch – gewisse Anfangsschwierigkeiten zu überwinden, die hier nur kurz erwähnt seien. Die Wartezeit für den Telefonanschluss beträgt in den meisten Fällen ein bis zwei Jahre. Dazu kommen die mangelnden Einkaufsmöglichkeiten und die ungünstige Verkehrslage für diejenigen, die auf die öffentlichen Verkehrsmittel angewiesen sind. Mit Sehnsucht erwartet man die Eröffnung des neuen Einkaufszentrums 1973.

Bei einem derartigen Bevölkerungszuwachs stellt die Infrastruktur ungeheure Anforderungen an die Gemeinde in Bezug auf Planung und Finanzierung. Grosse Projekte konnten, dank den ständigen Bemühungen der Behörden und den entsprechenden Kommissionen, schon realisiert werden: Schulhäuser, Strassen, Schwimmbad, Friedhof usw.

Wer als Spaziergänger ein Auge für Naturschönheiten hat, wird von der Landschaft in der Umgebung verwöhnt. Sie strahlt ihren eigenen, bezaubernden Charme aus. Das male- rische Bauerndorf Volketswil und die kleinen Nachbarhöfe haben ihren ursprünglichen Charakter bewahrt und bilden einen starken Kontrast zu



Das Sunnebüel verdankt seine Wohnqualität auch den grosszügigen und gepflegten Grünanlagen. (Peter Schärer)

den neuen Siedlungen. Die Wälder bieten Erholung und einladende Spazierwege für jedermann. Die Kinder gewinnen eine Beziehung zur Landwirtschaft, besonders zu den Tieren, die sie oft auf den Weiden beobachten können. Im Sommer lädt das herrlich gelegene Schwimmbad zur Erfrischung ein.

Im Sunnebüel wurden die Kinder bei der Planung erfreulicherweise nicht vergessen. Die Variation der verschiedenen Grünanlagen und Spielplätze ist gross. Die Kinder können sich an der Luft frei bewegen und finden bald ihre gleichaltrigen Spielgefährten. Leider sind die Verkehrswege für die Kinder noch ungenügend gesichert, ein Problem, das dringend gelöst werden muss.

In vielen Fällen sind es die Kinder, welche die ersten Kontakte zwischen den Müttern anbahnen. Es entstehen



In den vergangenen Jahren ist bei vielen Häusern neben der Erneuerung der sanitären Anlagen auch Mehrwert für die Bewohner geschaffen worden, etwa durch Vergrösserung der Balkone oder Anbau von Wintergärten. (Peter Schärer)



Bei anderen Häusern wird das Flachdach mit einem Tonnendach ersetzt und Farbelemente bei der Wärmeisolation eingesetzt. (Peter Schärer)

vorerst oberflächliche Bekanntschaften, bis sich da und dort echte Freundeskreise bilden. Dazu braucht es Zeit – viel Zeit. Wir Schweizer brauchen normalerweise etwas länger als z. B. unsere südlichen Nachbarn. In unserer Wohngemeinde hat sich eine Gesellschaft gebildet, die sich – wie ein buntes Mosaik – aus Menschen aller Landesteile und verschiedener Nationen zusammenfügt und sich, wenn wir uns alle darum bemühen, zu einer Wohngemeinschaft entwickeln wird.

Es liegt an Ihnen, liebe Neu-Volketswiler, Ihre Wohngemeinde nicht zur «Schlafgemeinde» zu machen. Unter Ihrer aktiven Mitwirkung und Ihrem persönlichen Engagement kann sich das kulturelle und politische Gesellschaftsleben entwickeln und entfalten. Unsere Gemeinde hat Zukunft.

#### Der Autor

Ruedi Schulthess, wohnhaft in Gutenswil, ist pensionierter Kommunikationsleiter. Er ist Vorstandsmitglied im VOV Verein Ortsgeschichte Volketswil.

#### Quellen

- Chronikstube des VOV Verein Ortsgeschichte Volketswil
- Volketswiler Neujahrsblätter
- Archiv «Volketswiler Woche»
- «Göhner Wohnen», Hier + Jetzt Verlag, Baden, 2013
- «Göhnerswil: Wohnungsbau im Kapitalismus», Verlagsgenossenschaft, 1972
- Bewohnerinnen und Bewohner vom Sunnebüel