

# Siedlungsbau als Gemeinschaftswerk

Autor(en): **Steinebrunner, Max**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **44 (1969)**

Heft 11

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103886>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



## Siedlungsbau als Gemeinschaftswerk

### Der mühevollen Weg der Baugenossenschaft ROTACH bis zur Verwirklichung der Gemeinschaftssiedlung «Obermatten» in Rümlang ZH

Die Baugenossenschaft ROTACH Zürich, Ende 1923 von Handwerkern und Unternehmern gegründet, wurde kurze Zeit danach unter dem Einfluss der Stadt Zürich, die bei einigen Häusern Hypotheken im 2. Rang übernommen hatte, in eine Gemeinnützige Baugenossenschaft umgewandelt. Inert einem Jahrzehnt konnte die ROTACH ihren Mitgliedern über 560 Wohnungen und Lokalitäten in verschiedenen Stadtkreisen zur Verfügung stellen.

Kurze Zeit nach Vollendung der letzten Bauetappe breitete sich die Wirtschaftskrise wie eine Epidemie auch in der Schweiz aus. Auch die Genossenschaft ROTACH blieb von ihren Einwirkungen nicht verschont. Der anfänglich beängstigend hohe Leerwohnungsstand in ihren Häusern konnte durch generelle Mietzinssenkungen und auch durch Erfüllen der Sonderwünsche neuer Mieter in erträglichen Grenzen gehalten werden. Gefährlich wurde die Lage für die Baugenossenschaft dann, als immer mehr Genossenschafter ihre Anteilscheine kündigten. Dem Vorstand blieb nur noch ein Mittel, um die Baugenossenschaft vor der Auflösung zu schützen: die dreijährige Rückzahlungssperre für Anteilscheine und die Festsetzung eines Wertausfallpostens auf den Liegen-

schaften von über 1,5 Millionen Franken, der somit das verbliebene Genossenschaftskapital um ein Mehrfaches überstieg. Es dauerte mehr als zehn Jahre, bis dieser Wertausfall getilgt war und bis die Anteilscheine wieder ihren nominellen Wert erreicht hatten. Eine allseitige gründliche Sanierung der Baugenossenschaft — insbesondere ihres Finanzhaushaltes — war schliesslich der Lohn für die unermüdlichen Anstrengungen. Das Vertrauen der Genossenschafter in das gemeinsame Unternehmen war wiederhergestellt, um so mehr als auch während der Krise Wohnungen und Häuser stets sorgfältig unterhalten wurden. Wenige Jahre später durfte sich die Baugenossenschaft ROTACH zu den gutsituierten zürcherischen Baugenossenschaften zählen.

### Die Baugenossenschaft ROTACH an einem Wendepunkt

Im Jahre 1956, als alle Hypotheken im 2. Rang abbezahlt waren und zugleich ein grösseres Wertschriften-Portefeuille vorhanden war, stand der Vorstand vor der entscheidenden Frage: Sollen die Mittel, die uns zur Verfügung stehen, ausschliesslich für den Unterhalt und vermehrten Ausbau der bestehenden Wohnungen und Häuser verwendet werden oder ist die ROTACH als gemeinnützige Baugenossenschaft verpflichtet, aktiv in den Kampf gegen die Wohnungsnot und

Teuerung einzuschreiten, indem sie weitere genossenschaftliche Siedlungen erstellt? Nach heftigen Auseinandersetzungen im Vorstand wurde schliesslich mehrheitlich beschlossen, dass die Baugenossenschaft neue Siedlungen erstellen und gleichzeitig die Modernisierung der Altwohnungen kräftig fördern solle.

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 16. November 1956 beschloss auf Antrag des Vorstandes unter anderem:

«Mit Rücksicht auf die angespannte Lage auf dem Liegenschaftenmarkt überträgt die ausserordentliche Generalversammlung die ihr gemäss § 16, lit. f, der Statuten zustehende Befugnis betreffend die Beschlussfassung über den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden vorübergehend und bis zu einer Gesamtsumme von höchstens fünf Millionen Franken für Grundstücke und Gebäude zusammen an den durch die Baukommission erweiterten Vorstand. Die Genehmigung der generellen Bauprojekte steht nach wie vor der Generalversammlung zu.»

Damit war der Weg frei für eine intensive Umschau nach geeignetem Bauland in der Stadt und vor allem in der Region von Zürich. Es wurden der Genossenschaft in den Jahren 1956 bis 1958 mehr als fünfzig Grundstücke mit einer Gesamtfläche von über 160 ha, fünf Hochhäuser und sechs Mehrfamilienhäuser angeboten. Es ist somit nicht richtig, was einmal ein Genossenschafter behauptete: der Erwerb der Liegenschaft Obermatten sei ein glücklicher Zufall gewesen. Auf vielen der angebotenen Grundstücke hätte eine Gemeinschaft unternehmungsfreudiger Baugenossenschaften vorbildliche Siedlungen erstellen können. Der erweiterte Vorstand der ROTACH, dem die Generalversammlung die Vollmacht für den Kauf von Bauland und Liegenschaften bis zum Gesamtwert von fünf Millionen Franken erteilt hatte, musste jedoch immer wieder auf den Erwerb eines grösseren Grundstückes verzichten, weil er sonst die von der Generalversammlung festgesetzte Kompetenzlimite überschritten hätte. Zweimal wurden andere Baugenossenschaften eingeladen, gemeinsam mit uns ein Grundstück zu erwerben und zu überbauen, doch waren unsere Bemühungen vergebens.

Wir erhielten damals den Eindruck, dass eine Anzahl zürcherischer Baugenossenschaften ihre bestehenden Liegenschaften ordentlich verwalten, die Mietzinse niedrig halten, aber vom Weiterbauen nichts wissen wollen. Diese egoistische und zugleich kurzsichtige Politik wurde leider auch von einigen leitenden Stellen im Schweizerischen Verband für Wohnungswesen unterstützt. Private Kreise ausserhalb des Verbandes forderten die Baugenossenschaften wiederholt auf, weiterzubauen. Dieser gute Rat wurde jedoch nicht überall befolgt.

Die missliche Lage, in die die genossenschaftliche Baubewegung geraten war, wurde später schlagartig beleuchtet, als an der Delegiertenversammlung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen 1962 in Winterthur Dr. J. Neuhaus über das Aufkommen von Immobilien-Investment-Trusts in der Schweiz berichtete. Diesen war es in kurzer Zeit gelungen, Milliardenbeträge für den spekulativen Wohnungsbau zu sammeln, wogegen die Baugenossenschaften in der gleichen Zeitperiode nur wenige Wohnungen zu erstellen vermochten. Damit ging der Anteil der Genossenschaften an der Wohnungsproduktion erschreckend zurück. Da eine Diskussion an jener Delegiertenversammlung nicht geduldet wurde, blieben Fragen wie etwa die folgenden unbeantwortet:

«Warum werden die Baugenossenschaften erst heute über die Lage auf dem Liegenschaftenmarkt in Kenntnis gesetzt?»  
oder

«Warum haben der Zentralvorstand und die Vorstände der Sektionen die Baugenossenschaften nicht frühzeitig vor der Gefahr massiver Baulandkäufe durch kapitalkräftige Firmen gewarnt?»

Wohnungen mussten so oder so gebaut werden, aber es ist nicht gleichgültig, ob eine Familie beispielsweise für immer

Flugbild zu Beginn dieses Beitrages: Gesamtansicht der Siedlung «Obermatten» in Rümlang ZH. Anschliessend links an die Überbauung «Obermatten»: Einige Wohnhäuser der Baugenossenschaft Röntgenhof, Zürich. (Flugaufnahme: Hans E. Heimgartner, Zürich)

Gegenüberliegende Seite: Das ROTACH-Hochhaus mit acht Wohngeschossen, 16 Zwei- und 16 Dreizimmerwohnungen. Links anschliessend Atriumhäuser und dahinter ein viergeschossiger Wohnblock.

bei einem anonymen Hausbesitzer wohnen muss oder ob sie bei einer Baugenossenschaft ein dauerndes schützendes Heim findet und zugleich Mitbesitzer und Mitbestimmender eines genossenschaftlichen Unternehmens ist.

Nach mehrjährigem intensivem Suchen nach Bauland fiel die Wahl auf das Grundstück «Obermatten» in Rümlang. Da die Kosten für die Überbauung dieses Areals von 38 000 m<sup>2</sup> auf über 10 Millionen Franken geschätzt wurden, musste sich die Baugenossenschaft ROTACH nach einem Partner umsehen. Eine Baugenossenschaft, die bereits eine grössere Zahl von Liegenschaften besass, erklärte sich bereit, gemeinsam «Obermatten» zu überbauen. Wenige Tage vor Beurkundung des Kaufvertrages, der mit den Eigentümern des Grundstückes abgeschlossen werden sollte, trat diese Partnerin von der gegenseitigen Vereinbarung zurück, so dass die ROTACH den Vertrag allein beurkunden musste. Der erweiterte Vorstand war entschlossen, wenn es nicht anders ging, den Kauf von «Obermatten» allein zu tätigen. Es galt nun, in wenigen Tagen einen andern Partner zu finden. Dank der Mithilfe des Präsidenten der Sektion Zürich des SVW, Emil Stutz, konnte die Baugenossenschaft ASIG Zürich als neuer Partner gewonnen werden. Das Grundstück «Obermatten» in Rümlang ging am 28. November 1958 definitiv in den Besitz der Baugenossenschaften ROTACH und ASIG über in der Weise, dass die ROTACH daran mit  $\frac{3}{5}$  und die ASIG mit  $\frac{2}{5}$  betei-





ligt waren. Zur Abrundung des Grundstückes, wie es im Situationsplan dargestellt ist, wurden später noch etwa 12 000 Quadratmeter anschliessendes Wiesland erworben, für das jedoch Realersatz zu besorgen war. Schwierige Verhandlungen zwischen verschiedenen Bauern in Rümlang einerseits und einzelner Herren des Vorstandes der ROTACH, oft unterstützt durch ihren langjährigen Berater, Architekt Walter Gachnang sen., andererseits, mussten geführt werden, bevor der Besitzerin dieses Restgrundstückes ein ihr genehmer Tauschvorschlag vorgelegt werden konnte.

#### **Die Siedlung «Obermatten» – Gemeinschaftswerk der Baugenossenschaften ROTACH und ASIG**

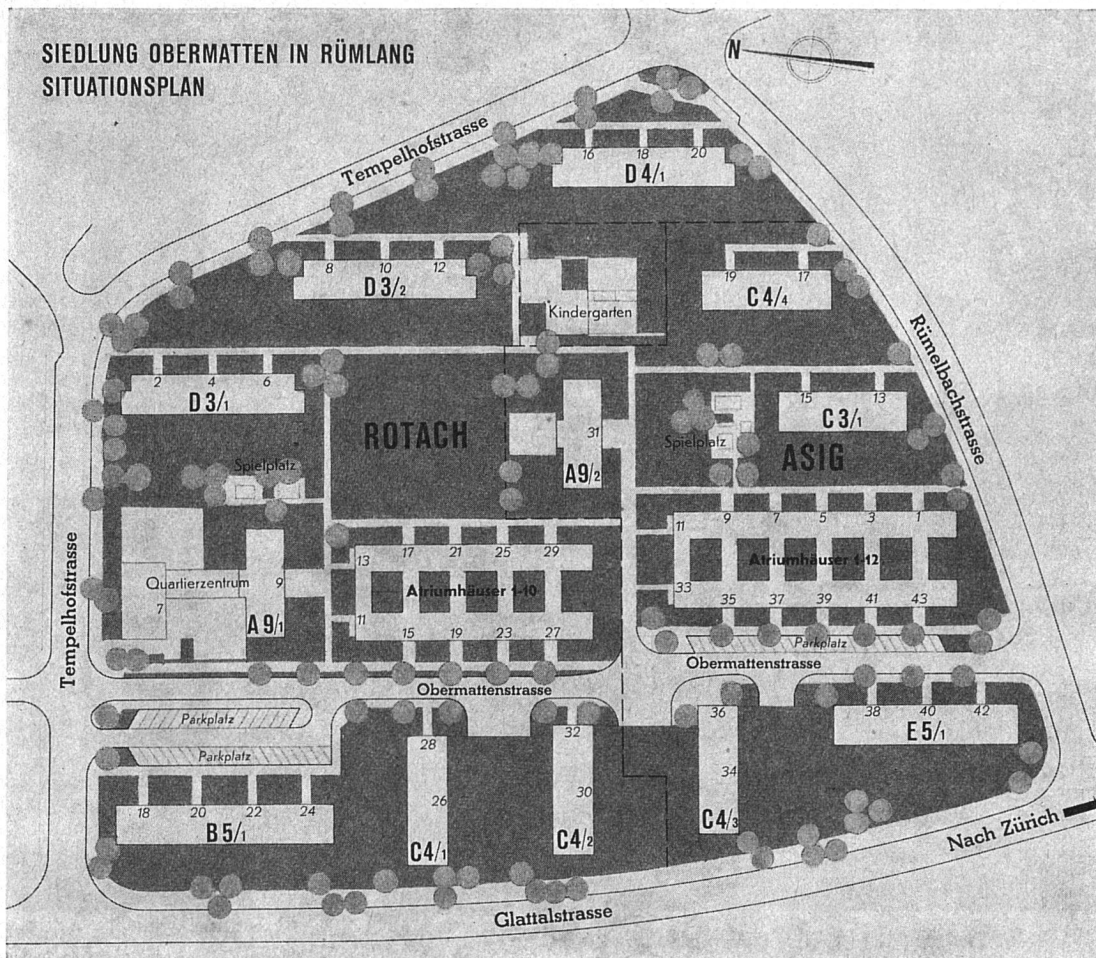
Im Heft Nr. 9, September 1963, des offiziellen Organs des SVW «das Wohnen» (Heft Nr. 1, 1964, der Zeitschrift «L'Habitation») wurde diese erste Gemeinschaftssiedlung zweier Baugenossenschaften in der Region Zürich eingehend beschrieben. Der Text war reich illustriert, so durch einen Situationsplan, Grundrisspläne für alle Wohnungstypen und fotografische Aufnahmen der verschiedenen Gebäudegruppen. Ferner wurde darin Auskunft erteilt über den zwischen den beiden Partnern abgeschlossenen *Gesellschaftsvertrag*, über ihre erfreuliche Zusammenarbeit sowie über diejenige

mit den kantonalen, städtischen und Gemeindebehörden (Interessenten können noch Exemplare des Sonderdruckes dieses Artikels abgeben werden).

#### **Die Zeit nach der Erstellung der Siedlung «Obermatten»**

Der zwischen den beiden Partnern abgeschlossene Gesellschaftsvertrag war so sinnvoll abgefasst, dass er eigentlich nur in Ausnahmefällen zu Rate gezogen werden musste. Von Anfang an herrschte unter den beiden Baugenossenschaften eine ungetrübte Atmosphäre der begeisterten Teilnahme am gemeinsamen Werk. Beide Baugenossenschaften haben sich oft gegenseitig ergänzt, weil jede ihre eigene Erfahrung im Genossenschaftswesen mitbrachte. Die ROTACH als die ältere Genossenschaft, die auch die Finanzierung der Siedlung «Obermatten» vorbereitet hatte, mass finanziellen Fragen vielleicht mehr Gewicht zu als die junge ASIG. Diese wiederum war in Baufragen besser bewandert als die ROTACH, war es ihr doch dank ihrem Unternehmungsgeist in den Nachkriegsjahren gelungen, beinahe 60 Prozent mehr Wohnungen zu erstellen als die ROTACH während ihrer Vorkriegsbauperiode.

Nach Vollendung der Siedlung «Obermatten», die heute noch als eine der schönsten Genossenschaftssiedlungen im Raume



von Zürich gilt, endete die Zusammenarbeit zwischen den beiden Partnern nicht, sondern wurde auf Grund eines *Verwaltungsvertrages* weitergeführt. Dazu kam, dass sich die ROTACH und die ASIG gegenseitig die Mitgliedschaft schenkten, wodurch eine bleibende nähere Beziehung zwischen den beiden Genossenschaften entstand.

#### **Erfreuliche Auswirkungen dieser Zusammenarbeit auf andere Baugenossenschaften**

Angeregt durch das Beispiel und das erfreuliche Resultat des Zusammenschlusses der Baugenossenschaften ROTACH und ASIG, ist der Vorstand der Sektion Zürich an die ihr angeschlossenen Genossenschaften gelangt, um zu ermitteln, ob einige davon bereit wären, an einer gemeinsamen Wohnbauaktion teilzunehmen. Die Verhandlungen über das von der ROTACH der Sektion vorgelegte Angebot für einen ganzen Bauernhof sind leider gescheitert. Doch der Wille zum Gemeinschaftswerk blieb bei einigen Baugenossenschaften wach, so unter anderem zum Beispiel bei den Baugenossenschaften ASIG, Röntgenhof und ABZ, die gegenwärtig in Effretikon gemeinsam eine grosse Wohnsiedlung erstellen. Weitere Baugenossenschaften haben inzwischen in der Region Zürich gebaut. Andere müssen diesem Beispiel folgen,

soll die frühere Bedeutung genossenschaftlichen Bauens für die Allgemeinheit auch nur annähernd wieder erreicht werden. Allen Baugenossenschaften, die allein oder in Gemeinschaft mit andern diese schwierige, doch wertvolle Aufgabe übernehmen, wünschen wir Mut, Ausdauer und Entschlusskraft.  
*Max Steinebrunner*

Zu unseren Fotos auf der gegenüberliegenden Seite:  
 Eine grosse Anzahl stadtzürcherischer Baugenossenschaften hat in den letzten Jahren in der Agglomeration gebaut, teilweise selbständig, zum Teil aber auch gemeinschaftlich mit genossenschaftlichen Partnern.

Unser Bild auf der gegenüberliegenden Seite oben zeigt die Überbauung Adlibogen der Baugenossenschaft Milchbuck in Niederhasli. Sie umfasst 122 Wohnungen. Die Aufnahme unten zeigt einen Ausschnitt aus der Gemeinschaftsüberbauung der Baugenossenschaften Röntgenhof, ABZ und ASIG in Effretikon — eine ausgesprochene Grossüberbauung.



