

Eine Baugenossenschaft behauptet sich

Autor(en): **Zürcher, Karl**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **50 (1975)**

Heft 2

PDF erstellt am: **28.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104487>

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.

Trotz allem: Genossenschaftliches Bauen und Wohnen

Noch vor Jahresfrist waren es in erster Linie die Kreditrestriktionen, die Schwierigkeiten bei der Restfinanzierung, das Fehlen an preisgünstigem Bauland und die hohen Bau- und Kapitalkosten, welche den gemeinnützigen Wohnungsbau erschwerten. Dazu kommen auch die baupolizeilichen Vorschriften, welche vielfach zu Schikanen wurden, infrastrukturelle Vorschriften usw. In den letzten Monaten kamen noch weitere Erschwerungen dazu und zwar insbesondere durch:

- *die veränderte Wohnungsmarktlage*, mit einem Überangebot an Wohnungen in verschiedenen Städten, Agglomerationen und Gemeinden. Allerdings handelt es sich dabei mehrheitlich um teure Miet- und Eigentumswohnungen, die für Familien mit durchschnittlichen Einkommen nicht in Frage kommen können;
- *den Kapitalmarkt*. Hier ist es z.Z. kaum mehr möglich, die notwendigen finanziellen Mittel zu beschaffen. Vertröstungen, zu einem späteren Zeitpunkt auf das Finanzierungsgesuch einzutreten oder es zu prüfen, sind bei vielen Banken zu einer Pflichtübung geworden;
- *die Ungewissheit über den Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes und insbesondere über dessen Handhabung und Vollzug*.

Dies bleibt nicht ohne Folgen auf den gemeinnützigen Wohnungsbau, und bei verschiedenen Wohngenossenschaften fragt man sich, ob man es unter diesen Umständen noch verantworten kann, weitere Projekte zu planen und realisieren. Sicher braucht es wieder mehr Mut zur Entscheidung. Aber wir wollen festhalten, dass schon viele Engpässe die Tätigkeit der gemeinnützigen Bauträger bremsen, aber nie zum Verschwinden gebracht haben.

Im weiteren kommt dazu, dass auch von behördlicher Seite betont wird, dass die Erstellung von jährlich 10000 bis 15000 mietzinsgünstigen Wohnungen immer einem Bedürfnis entspreche. Als Träger werden die gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften, Stiftungen usw. angesprochen, und es ist zu hoffen, dass sich diese trotz allen Schwierigkeiten der ihnen zugeordneten Aufgabe annehmen werden.

Die eingangs erwähnten Schwierig-

keiten dürften in nächster Zeit nicht kleiner werden, und für uns stellt sich deshalb die Frage: «Was können der Schweizerische Verband für Wohnungswesen und seine Mitglieder in dieser Situation tun?». Vorerst wollen wir festhalten, dass die verantwortlichen Verbandsinstanzen diese Entwicklung aufmerksam verfolgen und auch bei den verantwortlichen Behörden vorgeschoben und verhandelt haben. Im weiteren stellen wir fest, dass eine im Sommer letzten Jahres bei den Mitgliedern durchgeführte Erhebung ergab, dass rund ein Drittel der vierhundert Befragten sich gerade im Hinblick auf das neue Förderungsgesetz mit der Planung und Projektierung von Wohnbauten befasst. Deren Realisierung würde allein weit über 1 Milliarde Franken benötigen. Dazu kommen Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten im Betrage von mindestens 50 bis 60 Mio. Franken. Bis nur ein Teil dieser finanziellen Mittel zur Verfügung steht, dürfte es noch einige Zeit dauern. Dies darf uns aber nicht zur Untätigkeit verleiten.

Aufgaben, welche in den letzten Jahren vernachlässigt oder aufgeschoben wurden, sind nun an die Hand zu nehmen. Damit sind aber nicht nur Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten gemeint. So sollten unsere Mieter und Genossenschaftler vermehrt mit den

wohngenossenschaftlichen Aufgaben und Ideen

vertraut gemacht werden. Das Gefühl und der Wille zur Zusammenarbeit, Mitarbeit und Mitverantwortung, Selbsthilfe und Solidarität muss wieder verstärkt und zum Wegbegleiter unserer wohngenossenschaftlichen Tätigkeit werden. Damit fördern wir bei unseren Mitgliedern auch das Verständnis für weitere Aufgaben wie:

- verstärkte genossenschaftliche Selbsthilfe auch dann, wenn diese andern zugute kommt;
- interner Mietzinsausgleich;
- Äöffnung vom Anteilscheinkapital oder der genossenschaftseigenen Darlehenskasse;
- Unterstützung des Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, zur Erleichterung der Restfinanzierung genossenschaftlicher Wohnbauten.

Dies sind einige wenige Hinweise, wie wir alle zusätzlich zur Erstellung von Wohnungen etwas beitragen können, um die Idee des genossenschaftlichen Bauens und Wohnens aufzuwerten und zu aktivieren. Dieser Aufgabe müssen wir uns alle annehmen und ihr auch auf der Traktandenliste der kommenden Generalversammlungen den gebührenden Platz einräumen.

Wir wollen gemeinsam unsere Arbeit fortführen, all jenen zum Trotz, die ihre Giftpfeile immer wieder auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau gerichtet haben. Für uns zählen die Tausende von Familien, die sich geborgen fühlen in ihrer Genossenschaftswohnung, und wir dürfen stolz darauf sein, dass viele unserer Wohnbaugenossenschaften auch mit der Erstellung von Wohnungen für Betagte diesen den nicht immer leichten Lebensabend sorgenloser gestalten.

Ausstellungen

Bau + Architektur 75

Die Ausstellung wurde 1973 erstmals durchgeführt; sie bietet Ingenieuren, Architekten, Baubehörden, Baufirmen sowie allen übrigen am Bauen interessierten Kreisen Gelegenheit, sich über das Angebot an Produkten für die Bauwirtschaft zu orientieren. Sowohl von der Thematik als auch von den Warengruppen her bietet die «Bau + Architektur 75» allen Interessenten wertvolle und praxisnahe Informationen. Gerade jetzt kommt der Auswahl und dem Vergleich mehr Bedeutung zu als bisher. Im Rahmen der «Bau + Architektur 75» werden wiederum Fach- und Informations-tagungen mit kompetenten Referenten durchgeführt. Die Bau + Architektur 75 findet vom 18. bis 25. Juni 1975 in Bern statt.

Der Giftpfeil

Vogelstrausspolitiker finden überall Sand.

Im Gegensatz zum Nachbarn, der Familienheim-Genossenschaft Zürich, die ebenfalls kürzlich ihr 50jähriges Bestehen feiern konnte und im «Wohnen» einen interessanten Rückblick unter dem Titel «Das Dorf in der Stadt» veröffentlichte, liegen die Rotach-Liegenschaften in vier Stadtkreisen, und von den drei Wohnsiedlungen in der Region befinden sich zwei in Rümlang und eine in Wettswil am Albis.

Auf nebenstehender Karte Zürich und Umgebung bezeichnen schwarze Kreise, weiss numeriert 1-8, mit fortlaufenden Strichen verbunden, die Lage der Rotach-Liegenschaften inner- und ausserhalb der Stadt und ihre zeitliche Entstehung:

- ① Wohnquartier Rotach-/Gertrud-/Aemtlер-/Nussbaum-/Saumstrasse
- ② Wohnquartier Hammer-/Fröbelstrasse
- ③ Wohnquartier Wasserwerkstrasse Nr. 27/29/31
- ④ Wohnquartier Hard-/Bullingerstrasse
- ⑤ Wohnquartier Hägelerweg/Schweighof- und Birmensdorferstrasse
- ⑥ Wohnsiedlung «Obermatten» in Rümlang
- ⑦ 20 Einfamilienhäuser im «Huebacher» in Rümlang
- ⑧ Wohnsiedlung «Dettenbühl» in Wettswil am Albis.

Die Baugenossenschaft Rotach besitzt gegenwärtig 854 Wohnungen und 15 Lokalitäten (Läden, Werkstätten und Büros) neben einer grossen Zahl von Autoeinstell- und -abstellplätzen.

Aus der umfangreichen und illustrierten Jubiläumsschrift veröffentlichen wir folgendes Geleitwort:

«Das Wohnen zählt zu den elementarsten Bedürfnissen im Leben des heutigen Menschen, sei es ein einzelner oder eine Familie. Baugenossenschaften als Selbsthilfeorganisationen wurden gegründet, um einem weiten Bevölkerungskreis ein erschwingliches und wohnliches Heim zu verschaffen. Wer das Glück hat, Mitglied und Mitbesitzer der Baugenossenschaft Rotach und Mieter einer ihrer Wohnungen zu sein, der weiss, dass ihm und den Seinen damit eine grosse Sorge abgenommen wird, die andere oft jahrelang nicht los werden können.

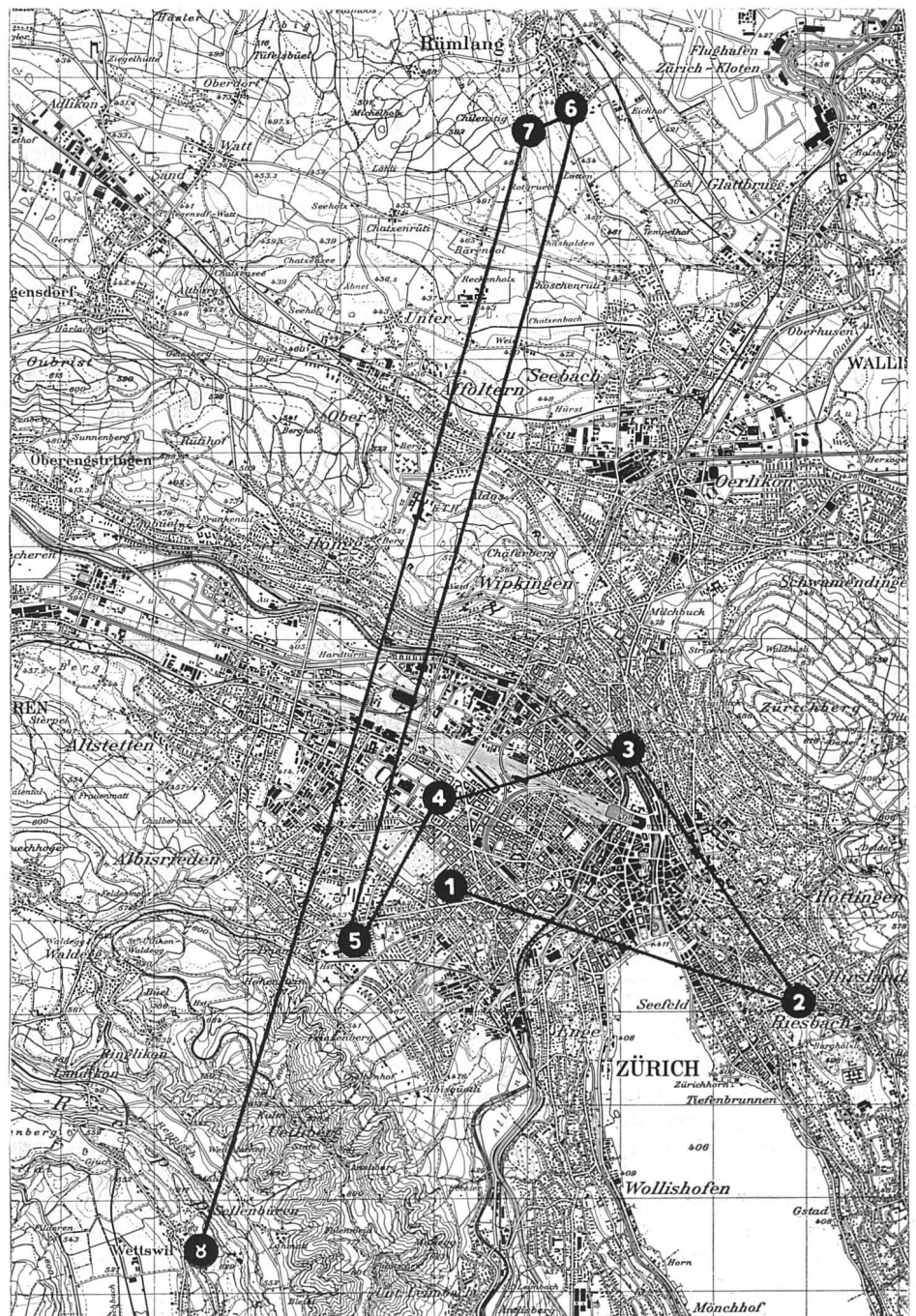
Die Baugenossenschaft Rotach konnte sich während fünf Jahrzehnten mit Erfolg behaupten. Sie wurde im Dezember 1923 von Unternehmern und Handwer-

kern gegründet. Damals herrschte in Zürich – wie auch heute noch – eine grosse Wohnungsnot. Das Leben war teuer, so dass der Mann mit dem bescheidenen Einkommen es schwer hatte, seine Familie durchzubringen. Dazu kam, dass viele lange Zeit vergeblich nach einer gesunden und sicheren Wohnung zu einem tragbaren Mietzins suchten, bis sie bei einer gemeinnützigen Baugenossenschaft eine passende Unterkunft fanden.

Die Baugenossenschaft Rotach ist nach Gesetz und Statuten gemeinsamer Besitz ihrer Mitglieder, die so über ein Mitbestimmungsrecht in unserem Un-

ternehmen verfügen. Dem Mieter wird nicht nur eine Wohnung anvertraut, er nimmt zudem persönlich teil an der Entwicklung der ganzen Genossenschaft. Unsere Genossenschafter bilden zusammen eine demokratische Gemeinschaft, die gestärkt und belebt werden muss, damit jeder fühlt: Bei der Rotach bin ich daheim!»

Die Baugenossenschaft Rotach war, als sie gegründet wurde, noch keine gemeinnützige Baugenossenschaft im Sinne des Genossenschaftsgedankens und des heutigen Genossenschaftsrechtes gemäss dem Obligationenrecht (OR).



① *Wohnquartier Rotach-/Gertrud-/Aemtler-/Nussbaum-/Saumstrasse*
Bezug der total 295 Wohnungen in den
Jahren 1924-1932

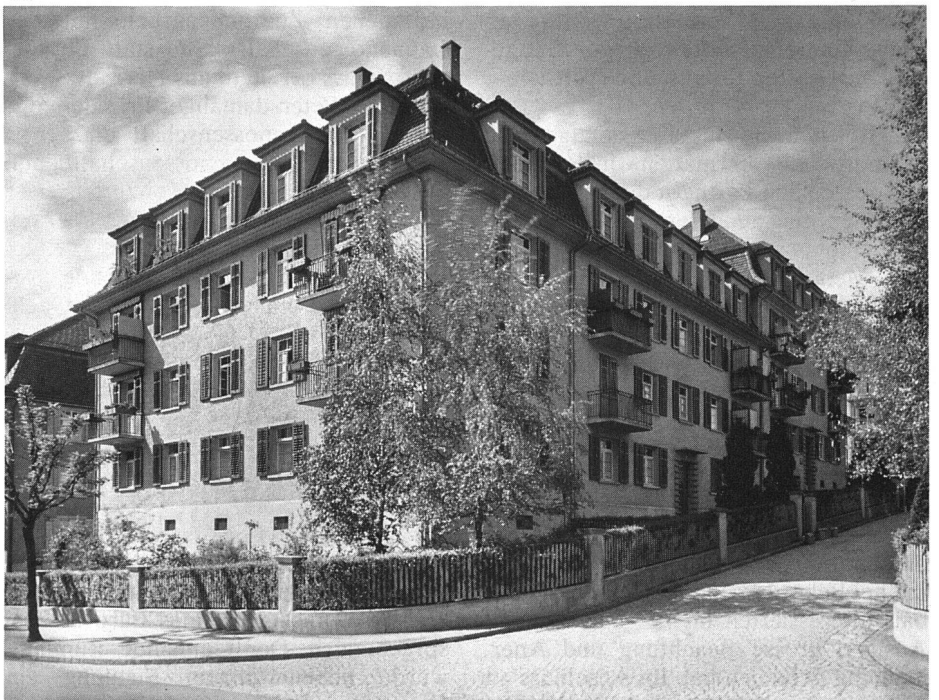
Bild nebenstehend: Blick in die Rotachstrasse. Im Hintergrund das Schulhaus Aemtler A.

Während den Jahren 1968/69 fanden in allen Wohnungen umfangreiche Umbauten statt, u. a. Einbaubäder mit neuem Lavabo und Spiegelschrank. Einbauschrank und Kühlschranks in den Küchen, neue Bodenbeläge und Plättlarbeiten in Küche und Bad, neue WC und Anschluss an die zentrale Warmwasserversorgung.



①

Und dennoch wurden in einer kurzen Bauzeit von knapp neun Jahren fünf städtische Wohnsiedlungen mit insgesamt 67 drei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, die 546 Wohnungen und 24 Lokaltäten enthalten, erstellt. 53 dieser Häuser wurden entsprechend dem damaligen Baustil des allgemeinen Wohnungsbaues sehr solid gebaut. Die meisten ihrer Wohnungen sind geräumig, ja, sie weisen oft einen grösseren Rauminhalt auf als gleiche Wohnungen heute. Alle Häusergruppen haben einen ansehnlichen Umschwung, seien es Vor- und Blumengärten, Pflanzland, Rasenflächen, Innenhöfe oder in einem Fall eine ruhige Lage an einem malerischen Bach und angrenzendem Wäldchen. In 24 Häusern mit zusammen 158 Wohnungen wurde von Anfang an eine Zentral- oder Fernheizung installiert, während etwa 400 Wohnungen zuerst noch eine Ofenheizung besaßen, die erst später durch eine Zentralheizung - teilweise mit einer Warmwasserversorgung kombiniert - ersetzt wurde.



②

② *Wohnquartier Hammer-/Fröbelstrasse*
(Hammerstrasse 106/108/109 und
Fröbelstrasse 40/42), Bild Mitte rechts.
Bezug der total 40 Wohnungen in den
Jahren 1927/1928).

In ruhiger Lage nahe dem malerischen Wehrenbach mit schönem Wäldchen. Auch diese geräumigen Wohnungen wurden auf Zentralheizung und Warmwasserversorgung umgebaut.



⑤

⑤ *Die 11 Mehrfamilienhäuser am Hägelerweg sind umgeben von Rasen und sorgfältig gepflegten Blumengärten. Die Wohnkolonie Hägelerweg zählt 12 Viereinhalbzimmer- und 54 Dreizimmerwohnungen.*

Alle Wohnungen sind geräumig und sonnig, ihre Grundrisse einfach und klar. Erstellungsjahr 1932

Bei 54 Wohnungen, die anfänglich offene Loggien aufwiesen, sind diese nachträglich in den Wohnraum einbezogen worden. Damit haben die Wohnungen an Wohnwert gewonnen.



⑥

Die Siedlung «Obermatten», Rümlang – das Gemeinschaftswerk der Baugenossenschaften Rotach und ASIG

Das etwa 5 Hektaren umfassende Grundstück «Obermatten» in Rümlang bot den beiden Partnern die seltene Gelegenheit, eine genossenschaftliche Siedlung zu planen und zu verwirklichen, die den Menschen, die dort wohnen, ein bleibendes Heim bietet und sie zugleich in eine grössere Gemeinschaft aufnimmt, an der sie mitbeteiligt und mitbestimmend sind.

Die architektonische Gestaltung der Siedlung sollte echter Ausdruck unserer genossenschaftlichen Bestrebungen sein. Es ist so nach den Plänen unserer Architekten Walter Gachnang und Sohn eine mustergültige Anlage entstanden, die bei Behörden und den am Siedlungsbau Interessierten im In- und auch im Ausland grosse Beachtung und Anerkennung gefunden hat. Im Anschluss an die Generalversammlung vom 23. Mai 1959 im Kongresshaus Zürich fand eine kleine Feier zum 35jährigen Bestehen der Rotach und zu der in Aussicht ge-

⑥

nommenen Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft ASIG statt. Bei diesem Anlass bereitete uns Herr alt Stadtrat Jakob Peter, damaliger Präsident der Familienheimgenossenschaft und grosser Förderer des genossenschaftlichen Wohnungsbaues, eine besondere Freude durch das anerkennende Urteil über unser Bauvorhaben «Obermatten», Rümlang, und über das hervorragende Projekt unseres Architekten Walter Gachnang.

Die Siedlung «Obermatten» umfasst zehn drei- bis fünfgeschossige Langhäuser, zwei achtgeschossige Punkthäuser, zwei Atrium-Häusergruppen mit zehn beziehungsweise zwölf eingeschossigen Atriumwohnungen, zwei Unterniveaugaragen mit 88 Einstellplätzen, eine grössere Zahl von oberirdischen Abstellplätzen, eine Werkstatt für den Hauswart und ein kleines Büro für Besprechungen. Der Gemeinde Rümlang wurde neben unserer Siedlung ein Grundstück für den Kindergarten abgegeben. Anstelle des anfänglich geplanten Quartierzentrums wurde von der Rotach ein Mehrfamilienhaus mit elf

Wohnungen, darunter eine Arztwohnung, und daran anschliessend eine Arztpraxis und ferner eine Unterniveaugarage mit acht Einstell- und acht Abstellplätzen gebaut. Auf den allgemeinen Wohnungsbau (AWB) (ohne das nachträglich gebaute Mehrfamilienhaus) entfallen 222 Wohnungen mit Zwei- bis Viereinhalbzimmerwohnungen; von diesen gehören 134 der Rotach und 88 der ASIG. Von den 70 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau (SWB) sind 40 Dreizimmerwohnungen der Rotach, 20 Dreizimmerwohnungen sowie 10 Viereinhalbzimmerwohnungen der ASIG zugefallen.

Die Grundrisse der verschiedenen Wohnungstypen mit den geräumigen Wohn- und Schlafzimmern sowie den praktisch eingerichteten Küchen und Bädern sind einfach und klar. Sie befriedigen die Bedürfnisse eines weiten Bevölkerungskreises.

Mit ihren 15 ein- bis achtgeschossigen, differenzierten Gebäulichkeiten erscheint heute die Siedlung «Obermatten», in helles Grün grosser Rasenflächen eingebettet, von der Sonne beschienen, als eine weite, sonntägliche Anlage, eine Heimstätte vieler Familien. Zusammen mit der nachbarlichen Siedlung der Baugenossenschaft Röntgenhof war die Siedlung «Obermatten» an der raschen Entwicklung der Gemeinde Rümlang mitbeteiligt.



Abbildung links: Die viel bewunderten Atriumshäuser der Siedlung «Obermatten», dahinter die beiden Hochhäuser der Rotach und der ASIG. Oben: Gesamtansicht der Siedlung Obermatten in Rümlang.

⑦ 20 Einfamilienhäuser im «Huebacher» in Rümlang.

Auf dem Areal «Huebacher», das von der Stadt Zürich erworben werden konnte, wurden diese Häuser mit je vier-einhalb beziehungsweise fünfeinhalb Zimmern im Jahre 1968 erstellt.

Diese kleine Siedlung, umgeben von einer grossen Rasenfläche, bedeutet für die Rotach eine wertvolle Ergänzung zu den begehrten Atriumwohnungen der Siedlung «Obermatten».

Die Grundrisse der Wohnungen sind einfach und klar, die Räume angenehm proportioniert, zum Teil mit direktem Zugang zu einem Sitzplatz im Freien.



⑦

⑧ Die neue Siedlung «Dettenbühl» in Wettswil am Albis.

Entgegen allen anfänglichen Erwartungen hat es Jahre gedauert, bis die Rotach Ende 1970 die Baubewilligung für die erste Etappe des «Dettenbühl» erhielt. Wiederholt musste das Vorprojekt, vom angesehenen Architekten Felix Rebmann entworfen, auf Verlangen des Gemeinderates beziehungsweise der Baukommission von Wettswil geändert werden, was jeweils monatelange Verzögerungen zur Folge hatte.

Die erste Etappe umfasst sechs Doppelwohnhäuser mit 105 Wohnungen, und zwar: vier Einzimmer-, zwei Andert-halbzimmer-, 47 Dreizimmer-, drei Dachgartenwohnungen zu drei Zimmern, 44 Vierzimmerwohnungen und fünf Dachgartenwohnungen zu vier Zimmern.



⑧



Referenzen durch namhafte Baugewerkschaften

WICHTIG BEI UMBAUTEN!

Bei Einrichtung von Zentralheizungen und sanitären Anlagen **elektrisch bohren auf genaues Röhrenmass statt spitzen durch Beton, Eisen, Bruchstein, Plättli, Parkett usw.**

Die überaus grossen Vorteile, besonders für bewohnte Liegenschaften: minimaler Lärm, minimale Staubentwicklung

A. Bänziger + Co. Bauspezialitäten und Bodenbeläge

Spezialgeschäft für PVC-Beläge, Linoleum, Parkett und Teppiche
8048 Zürich, Baslerstrasse 146/148, Tel. 01/62 47 47