

# 50 Jahre Baugenossenschaft "Linth-Escher"

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 10

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105572>

## **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.

Im Jahre 1937 hat eine Gruppe von Idealisten die «Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Linth-Escher» gegründet. Die Genossenschaft plante auf politisch neutraler Grundlage den Zusammenschluss für den gemeinsamen Erwerb von Land (speziell im Kanton Zürich sowie in der Linthebene). Am 5. Juli 1937 wurde die Genossenschaft ins Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen.

Unter der Leitung des ersten Präsidenten, des Trämlers Walter Stäubli, gelang es rasch, weitere Interessenten von der Idee des Siedlungsbaues zu überzeugen und zum Mitmachen zu animieren. Es zeigte sich allerdings bald, dass die Vorstellungen von Siedlungsbauten in der Linthebene nicht zu realisieren waren, denn der Zweite Weltkrieg zwang dann zur landwirtschaftlichen Nutzung des meliorierten Gebietes.

### Das erste Siedlungsprojekt

Dass die «Linth-Escher» mit dem ersten Projekt auf wenig Verständnis stiess, geht aus einem Schreiben vom November 1938 deutlich hervor: «Wir sind gezwungen, die subventionierenden Behörden über die grossen Schwierigkeiten zu informieren, die unserem Versuch einer Kolonisation im Kanton Zürich im Wege stehen. Dies ist bereits die zweite Gemeinde, die sich vehement gegen unsere gemeinnützigen Bemühungen wendet.»

In der Tat diente vielen Gemeinden der Vorwand eines fehlenden Bebauungsplanes dazu, sich vom Vorhaben der Genossenschaft zu distanzieren. In Wahrheit befürchteten sie jedoch, die Siedler könnten an den neuen Orten armengeössig werden. Diese Begebenheiten waren typisch für die Vorurteile, gegen die die Genossenschaft anfänglich anzukämpfen hatte.

### Realisierung des ersten Bauprojektes

Im Glattal, südlich von Brüttsellen, an der Strasse Zürich-Winterthur, bot sich die Gelegenheit, Gelände für den Bau einer Siedlung zu erwerben. Das Baugesuch der «Linth-Escher» wurde von der Gemeinde Wangen vorerst aber erneut aus den bekannten Erwägungen abgewiesen. Nach langem, entschlossen geführtem Kampf gelang es schliesslich, die Baubewilligung für das Projekt in Brüttsellen dennoch zu erhalten.

Im Juli 1938 erfolgten die behördlichen Zusicherungen der Subventionen vom Bund und der Stadt Zürich. Weitere 30000 Franken erhielt die Genossenschaft aus dem Reinertrag der Arba-Lotterie (Arbeitsbeschaffungslotterie), und die Zürcher Kantonalbank gewährte eine Hypothek von rund 100000 Franken. Grundsätzlich verfügte die «Linth-Escher» zu jenem Zeitpunkt nur über die Mittel, die ihr von den Mitgliedern durch die Zeichnung von Anteilscheinen überwiesen worden waren. Dazu kamen die Beträge, die sie à fonds perdu von privaten Gönnern und Firmen erhalten hatte. Um den Kassenbestand weiter zu erhöhen, verkaufte Präsident Stäubli gar noch gedruckte Klebmarken mit dem Bild Johann Konrad Eschers von der Linth für einen Franken das Stück.

Diese ungewöhnlichen Anstrengungen unterstreichen, mit welcher Begeisterung an der Verwirklichung der angestrebten Ziele gearbeitet wurde.

Im Herbst 1941 standen dann an der Winterthurerstrasse in Brüttsellen (heute Linth-Escher-Weg) zehn Häuser für den Einzug von zehn Familien bereit. Jedes der Häuser umfasst im Erdgeschoss drei Zimmer und eine Wohnküche. Im oberen Stock bestand die Möglichkeit, ein zusätzliches Zimmer einzubauen. Zentralheizung in Verbindung mit dem Kochherd, daneben ein elektrischer Kochherd, elektrisches Licht, Wasser in der Küche und im Schopf, Sitzbadewanne und Waschherd gehörten zu den Annehmlichkeiten dieser Liegenschaften.

### Vom Mieter zum Liegenschaftsbesitzer

Von Anfang an war vereinbart worden, dass die Siedler die Objekte nach einer gewissen Bewährungsprobe übernehmen konnten. Die Eigentumsübertragung wurde frühestens auf den 1. Oktober 1943 festgesetzt. Die Schlussabrechnung der Überbauung zeigte, dass Familien, welche die Häuser käuflich erwerben wollten, mit einer Anzahlung von 800 bis 1000 Franken (je nach Grösse des Gartens) sowie einer Hypothek von 12000 Franken rechnen mussten.

Eine Aufstellung der Kosten für die Kleinsiedlung in Brüttsellen sowie deren Finanzierung ist – vor allem bei einem Vergleich zu den heutigen Verhältnissen – zweifellos sehr interessant. So beliefen sich die Erstellungskosten auf Fr. 22168.30 pro Liegenschaft, und für das Land mussten, je nach einzelner Parzelle, bei einem Quadratmeterpreis von

2 Franken nochmals 2300 bis 3082 Franken aufgewendet werden.

### Wohnkolonie in Zürich-Leimbach

Schon während der Überbauung in Brüttsellen hielt der Vorstand der Genossenschaft in der Umgebung von Zürich wiederum Ausschau nach Bauland. Ein Projekt scheiterte indessen wieder am Widerstand der Gemeindevertreter. Diese wollten nämlich vom Zuzug kinderreicher Familien nichts wissen.

Positiver verliefen die Gespräche zur Errichtung einer Wohnkolonie in Zürich-Leimbach. Mit Rücksicht auf die Wünsche der städtischen Behörden beschloss der Vorstand, statt der geplanten 37 einzelstehenden Häuser diesmal fünfzig Reihenhäuser in vier Vierer- und fünf Fünferblocks sowie einem Sechser- und einem Dreierblock zu erstellen. Die Häuser enthalten im Erdgeschoss je zwei Zimmer und Küche und im Obergeschoss zwei Zimmer, Bad, WC und Kastenraum.

Um der Stadt Zürich in einem weiteren Punkt entgegenzukommen, entschied sich der Vorstand, die Häuser nicht zu verkaufen, sondern ausschliesslich zu vermieten. Gemäss dem Wunsch der städtischen Wohnungsbaukommission wurde der Mietzins *pro Jahr* für ein «Mittelhaus» auf 1400 Franken, für ein «Eckhaus» auf 1550 Franken festgesetzt. Die Mieter hatten sich zudem an der Finanzierung mit 5,4 Prozent der Erstellungskosten zu beteiligen. Sie wurden damit zu Geldgebern und hatten somit als Mitglieder der Genossenschaft ein Mitspracherecht an der Generalversammlung. Die Verpflichtung zur Übernahme von 15 Anteilscheinen bei einem Eckhaus und 13 Anteilscheinen für ein Mittelhaus hatte zwangsläufig zur Folge, dass nur Familien mit sicherem Einkommen sich als Mieter bewerben konnten.

Die «Linth-Escher» sicherte sich in der Umgebung zwischen der Leimbachstrasse und der Bruderwies 1251 m<sup>2</sup> Land für eine dritte Bauetappe von sechs weiteren Reihenhäusern. Zur gleichen Zeit arbeitete man an einem Projekt für drei Mehrfamilienhäuser, die direkt an der Leimbachstrasse lagen.

Nach Fertigstellung des gesamten Projektes umfasste nun die Wohnkolonie Leimbach 56 Einfamilienhäuser und drei Mehrfamilienhäuser. Das Genossenschaftskapital betrug 98000 Franken, die Anteilscheine konnten 1944 bereits mit drei Prozent verzinst werden.

## Statutenrevision

Im Juli 1945 wurden die Statuten der «Linth-Escher» revidiert. Seither besitzt jeder Genossenschafter nur noch eine Stimme; die Zahl der Anteilscheine fällt nicht mehr ins Gewicht. Zudem musste der Stadt Zürich ein Vorkaufsrecht für die mit ihrer Hilfe erstellten Häuser zugesichert werden, wobei der Preis sich in einem vernünftigen Rahmen zu halten hatte.

Kaum waren die letzten Einfamilienhäuser an der Bruederwies/Rebenstrasse bezogen, wendete sich die «Linth-Escher» bereits wieder neuen Projekten zu. So erfüllte die Genossenschaft gerne den Wunsch der Stadtzürcher Behörden, an der Zwirnerstrasse in Leimbach eine weitere Einfamilienhaus-Siedlung in Angriff zu nehmen.

Im Auftrag der Genossenschaft entstanden 1947 auch in Bonstetten vierzehn Vier- und Fünfzimmer-Einfamilienhäuser. Diese Häuser wurden durch Verkauf möglichst bald abgestossen.

## Wohnkolonien in Seebach

Im Oktober 1947 befürwortete eine ausserordentliche Generalversammlung der «Linth-Escher» ein Projekt, das den Bau von 16 Reihen-Einfamilienhäusern im Grubenacker in Seebach vorsah. Wenn auch die Arbeiten mit Problemen verbunden waren, präsentierten sich die Objekte mit den zugehörigen Gartenanlagen doch sehr gut. Auch diese Liegenschaften wurden den Mietern veräussert.

*Wohnkolonie Grabenacker:* In den Mehrfamilienhäusern wurden 48 Wohnungen im sozialen und ebenso viele im allgemeinen Wohnungsbau errichtet. Dazu wurden im allgemeinen Wohnungsbau 19 Einfamilienhäuser erstellt. Je nach Zahl der Zimmer und Stockwerke galten provisorische Mietzinse von 1440 bis 2652 Franken im Jahr. Bei der Vermietung kam jedoch zum Ausdruck, dass viele der zahlreichen Bewerber nicht imstande waren, das notwendige Anteilscheinkapital von 1300 bis 2000 Franken aufzubringen.

Zehn Jahre später wurde die Kolonie durch zusätzliche Häuser an der Birchstrasse 655 und 663 sowie an der Glattalstrasse 95 erweitert. Damit vergrösserte sich die Siedlung um weitere 24 Wohnungen und eine unterirdische Garage.

## Oerlikon

Der Vorstand der «Linth-Escher» liess in seinen sozialen Bestrebungen, weiterhin günstige Wohnungen anbieten zu können, nicht nach. Einem Projekt an der Winterthurer- und Bülachstrasse wurde denn auch an einer ausserordentlichen Generalversammlung 1951 einstimmig zugestimmt. Das neue Vorhaben basierte auf einem Baurechtsvertrag,



*Kolonie Leimbach/Bruderwies*

den die Genossenschaft mit der Liegenschaftsverwaltung des Kantons Zürich auf neunzig Jahre abgeschlossen hat. Ausser dem Baurechtszins, der dem damaligen Bodenwert von Fr. 44.-/m<sup>2</sup> entsprach, fielen deshalb für das Land keine Kosten an. Nach Ablauf von neunzig Jahren gehen die von der Genossenschaft «Linth-Escher» erstellten Häuser jedoch in das Eigentum des Kantons über.

Die Planung auf dem Grundstück Winterthurer- und Bülachstrasse sah eine grosszügige Überbauung vor. Sonnige Wohnungen und reichlich Grünflächen – dies waren unter anderem die Zielsetzungen der Verantwortlichen. Die Genossenschafter leisteten mit der Befürwortung dieses Projektes einen aktiven Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot in der Stadt Zürich.

Gemäss einer weiteren Auflage des Kantons mussten rund achtzig Prozent der neuen Wohnungen für kantonale Angestellte reserviert werden. Weil auch die Stadt noch zehn Prozent für sich beanspruchte, blieben der «Linth-Escher» schliesslich nur noch zehn Prozent der Wohnungen zur freien Verfügung. Weitblickend ging die Genossenschaft auf diese Bedingungen ein, denn jeder – so die Überlegung – in dieser Kolonie ein-

## Kolonie Seebach



ziehende kantonale Angestellte gab ja an einem anderen Ort eine Behausung frei.

Insgesamt waren 14 Mehrfamilienhäuser und ein Hochhaus vorgesehen. Die Kosten wurden mit 3,5 Mio. Franken veranschlagt. Einsprachen von Anstössern führten dazu, dass an Stelle des Hochhauses nur ein vierstöckiges Haus gebaut werden konnte. Dadurch reduzierten sich die vorgesehenen 111 Wohnungen auf 104, und der Mietpreis stieg durch die schlechtere Ausnützung des Baulandes.

## Erweiterung der Kolonie Leimbach

Im Frühling 1965 erteilten die Behörden die Bewilligung für Häuser an der Zwirnerhalde. Das Projekt mit einem Kostenvoranschlag von 2,52 Mio. Franken gliederte sich in zwei Wohnblöcke mit 34 Wohnungen und eine Unterniveaugarage. 1966 waren die Gebäude bezugsbereit.

Mit diesem Bau hatte die Bautätigkeit der «Linth-Escher» ein vorläufiges Ende gefunden. Ein Mitte 1961 gekauftes Land in der Gemeinde Gossau ZH musste nach über 10 Jahren leider wieder verkauft werden, weil die Genossenschaft von der Gemeinde einfach keine Baubewilligung erhalten konnte. Zwar ist der Wunsch, in diesem Bereich auch künftig aktiv zu sein, weiterhin vorhanden, doch kostengünstiges Bauland in der Stadt Zürich oder der näheren Umgebung ist zurzeit kaum zu finden. Falls sich jedoch eine gute Gelegenheit bietet, wird die Genossenschaft zugreifen und sich an ein neues Projekt wagen.

## Modernisierung und Renovationen

Wenn es auch der Genossenschaft in den letzten Jahren nicht gelungen ist, neue preisgünstige Wohnungen für Familien zu erstellen, blieb sie dennoch



nicht untätig. Die Liegenschaften begannen nämlich erste Abnutzungserscheinungen zu zeigen, und so wandte sich die «Linth-Escher» vor allem der Aufgabe zu, die Objekte auszubauen und zu modernisieren.

Es liegt auf der Hand, dass die administrativen Arbeiten für diese Vorhaben nicht mehr alle durch den Vorstand erledigt werden konnten. 1969 wurde deshalb ein vollamtlicher Geschäftsführer engagiert. Im Jahre 1979 wurden auch die Statuten erneut revidiert und den modernen Gegebenheiten angepasst.

### Hohe Lebensqualität

Die gute Stimmung unter den Bewohnern der «Linth-Escher»-Siedlungen be-

weist, dass sich hier ausgezeichnet leben lässt. Vieles ist geprägt durch gemeinschaftliches Handeln. Damit wird einerseits ein hohes Mass an Wirkung gegen aussen erzielt, andererseits kann dadurch auch eine Isolation des Einzelnen vermieden werden. Gerade letzteres ist zweifellos eines der grossen Probleme der heutigen Zeit. In der überschaubaren Welt der Wohnsiedlungen der «Linth-Escher» ist die Gefahr der Vereinsamung geringer. Das Miteinanderleben, die Verbundenheit unter den Bewohnern sowie grosszügig bemessene Grünflächen zwischen den Häusern bieten Gewähr für eine ungewöhnlich hohe Lebensqualität. Es ist bezeichnend für die Einstellung der Genossenschaft, dass eine gesunde Mischung zwischen

Jungen und Alten, Einheimischen und Ausländern angestrebt wird.

### Bilanz

Die ersten fünfzig Jahre der Genossenschaft haben einen erfreulichen Verlauf genommen. Obwohl es immer wieder Probleme zu lösen und Hindernisse zu überwinden galt, wurde der eingeschlagene Weg weiterverfolgt. Diese Beharrlichkeit, Seriosität und Ausdauer machten sich bezahlt. Die «Linth-Escher» kann denn auch nach einem halben Jahrhundert eine äusserst positive Bilanz vorweisen. Die finanzielle Basis ist gesund, die Liegenschaften befinden sich in einem guten Zustand. Die Baugenossenschaft ist voller Zuversicht.

CONCEPT

**thermma** Typen

Sie ist eine typische Künstlerin. Sie liebt harmonische Töne und tanzt leidenschaftlich gerne im Rampenlicht. Ihre Wäsche trocknet sie am liebsten im Sonnenlicht. Und wenn's am Washtag wieder mal regnet? Dann zeigt ihr Therma-Typ, was in ihm steckt: er ist ein vollwertiger Waschvollautomat, der einen Hochleistungstrockner eingebaut hat. Für alle Fälle – und für die Wäsche zwischendurch.

Die Wasch/Trocken-Kombination – Combi electronic WTK 88 – ist ein 5-kg-Waschvollautomat mit 11 Haupt- und 3 Zusatzprogrammen, variabler Schleuderdrehzahl und Impulsschleuder-Automatik. Und ein Elektronik-Hochleistungstrockner mit 4 Trocken-Programmen, Sensor-Abtastsystem und Knitterschutz. Beides in einem einzigen, normgrossen Gehäuse.

**thermma** macht mehr aus Ihrer Energie.

Verlangen Sie Prospekte bei Therma AG Haushaltapparate, Flurstrasse 50, 8048 Zürich, Tel. 01/491 75 50.