



CHRONIK

1949 - 2005

Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschafter

Was soeben geschieht oder gerade geschah, ist uns in selbstverständlicher Weise präsent. Deshalb sieht man häufig keinen Grund, das Geschehen festzuhalten und zu sichern. Bald aber verschwimmt die Erinnerung und es bleiben lediglich Bruchstücke erhalten. Was tatsächlich geschah, lässt sich allzu oft nur schwer rekonstruieren.

Unser Chronist Kurt Zellmeyer hat in den vergangenen Monaten die anspruchsvolle Arbeit übernommen, die Geschichte der „Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen“ aufzuzeichnen. In aufwändiger Kleinarbeit hat er die vorhandenen Dokumente studiert und zu einem sinnvollen Ganzen zusammengefasst. Herausgekommen ist eine Chronik, die die vergangenen Jahrzehnte wieder lebendig werden lässt. Es ist ein spannender Blick in die Vergangenheit mit der Erwähnung aller wichtigsten Begebenheiten, aller Höhen und Tiefen. Kurt Zellmeyer hat damit eine bedeutende Zeitepoche aufgearbeitet, erwiesen sich doch die Rechtsform und die ideellen Grundlagen der Genossenschaft bis auf den heutigen

Tag als ideales Gefäß der gemeinschaftlichen Form der Selbsthilfe.

Einige von Ihnen haben die auf den nachfolgenden Seiten beschriebene Zeit noch selber miterlebt. Für sie ist es ein Rückblick auf fünf Jahrzehnte ihres Lebens. Für die jüngeren Genossenschafterinnen und Genossenschafter sei es Ansporn, auch in der kommenden Zeit den Genossenschaftsgedanken vor Augen zu haben und damit einen wichtigen Beitrag zu leisten gegen Wohnungsnot und Mietzinswucher. Denn ohne diesen Sinn und Geist hätten wir unsere „Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen“ nicht so erfolgreich und solid ins neue Jahrtausend führen können.

Bleibt mir nur noch, Ihnen viel Lesevergnügen zu wünschen und Kurt Zellmeyer und allen, die in irgend einer Weise mitarbeiteten meinen herzlichsten Dank auszusprechen.

K. Zischlmeier

Präsident Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen

Einleitung

Bildnachweis:

*Baugeschichtliches Archiv
der Stadt Zürich:
Seiten 30 und 40*

*Bildarchiv ETH-Bibliothek, Zürich, Nr. 38:
Seite 34*

*Staatsarchiv Zürich:
Seiten 14 und 28*

*Die übrigen Aufnahmen stammen aus den
Fotosammlungen der Genossenschafterin-
nen und Genossenschafter:*

*Ernst Weber, Heidi Soldera,
Zwischenbächen*

Paul Götti, Alois Zraggen, Hönggerberg

*Hans Gall, Edmond Hunziker, Rudolf Kauf-
mann, Herbert Tiefenbacher, Winzerhalde*

*und aus den Beständen der Baugenossen-
schaft für neuzeitliches Wohnen*

*Während der Niederschrift dieser Chronik
wurde mir immer mehr bewusst, wie relativ
die Wahrnehmungen vergangener Ereig-
nisse ist, welche bereits, oder schon fast,
Geschichte sind.*

*Anschaungen, Befindlichkeiten, Handlun-
gen der damaligen Akteure werden heute,
im neuen Jahrtausend, ganz anders wahr-
genommen und interpretiert. Bereits Proto-
kolle, die mir die Fakten lieferten, gingen
durch das Sieb des Protokollierenden, was
hier steht durch jenes des Chronisten.*

*Das Resultat selbst wird wiederum durch
die Sehweise des heutigen Lesers wahrge-
nommen. Es ist deshalb nicht auszu-
schliessen, dass ältere Leser eine Gege-
benheit ganz anders interpretieren als jün-
gere, die dafür kein Verständnis haben,
wohl auch nicht haben können.*

*Ich danke allen Helfern und Auskunftspersonen,
insbesondere Robert Muff für das
Lektorat und Heiri Sigrist für Aufmachung
und Druck.*

Kurt Zellmeyer

PROTOKOLL DER PROVISORISCHEN GRÜNDUNG DES VORSTANDES
DER BAUGENOSSENSCHAFT FUER NEUBEITLICHES WOHNEN ZUERICH.

Donnerstag, den 20. Jan. 1949 im Restaurant Eduardo, Zürich.

Anwesende Personen: Hr. Architekt Birkmair, die Herren Chappot,
Righetti, Zimmermann und Walser.

Traktanden:

1. Wahl eines provisorischen Vorstandes bis zur
Gründungsversammlung der Genossenschaft.
2. Verschiedenes.

1. Der Vorstand konstituiert sich folgendermassen:

Präsident: Herr Chappot, Kasernenstr. 77, Zürich.
Aktuar : " Walser, Sch'hauserstr. 86, Zürich.
Kassier : " Righetti, Werdgasse 58, Zürich.
Vizepräs.: " Favre, Roseacker 49, Zürich.

Ein jeder der obgenannten Herren, nimmt sein Amt an.

2. Es wird die Werbung von Mitgliedern besprochen. Beschlüsse, ein
Zirkular in Umlauf zu setzen, auf dem sich Interessenten für
die geplante Baugenossenschaft eintragen können.

Schluss der Versammlung um 22.00 Uhr.

BAUGENOSSENSCHAFT FUER
NEUBEITLICHES WOHNEN ZUERICH

Präsident, *[Signature]*

Aktuar, *[Signature]*

Zürich, den 22. Januar 1949

Gründung und allgemeine Situation

Januar 1949. 3½ Jahre nach Ende des zweiten Weltkrieges. Was die "Sachverständigen" prophezeit hatten, war nicht eingetreten. Keine Arbeitslosigkeit wie nach 1918. Im Gegenteil, die schweizerische Wirtschaft florierte. Sie trat mit einem intakten Produktionsapparat in die Nachkriegszeit ein, die USA investierten massiv in den Wiederaufbau des zerstörten Europas. Die amerikanischen Urlauber (GIs) brachten dem Tourismus harte Dollars ein. Handel und Industrie begannen nach langem Stillstand wieder zu blühen. Diese Situation verlangte auch den Ausbau der schweizerischen Infrastrukturen. PTT, SBB, die Gemeinwesen mussten ausgebaut werden, was vor allem in den Zentren viel Personal erforderte. Man holte es aus allen Gegenden der Schweiz, bald aber auch aus dem benachbarten Ausland.

Diese Leute brauchten Wohnungen. Daran herrschte aber grosser Mangel, war doch wegen der fehlenden Rohstoffen der Wohnungsbau während des Krieges vollständig zum Erliegen gekommen. Noch 2 Jahre

nach Kriegsende wurden die Wohnungen in Zürich bewirtschaftet, d.h. junge Leute erhielten nur eine Wohnung unter der Voraussetzung, dass sie heirateten und eine Familie gründeten. Entsprechend teuer waren sie und die Anpassung der Löhne an diese Entwicklung musste immer wieder erstritten werden. Für eine leerstehende Zwei- oder gar Dreizimmerwohnung gab es stets 100-200 Anwärter, die bestehenden Baugenossenschaften hatten ebenso viele Namen auf ihren Wartelisten.

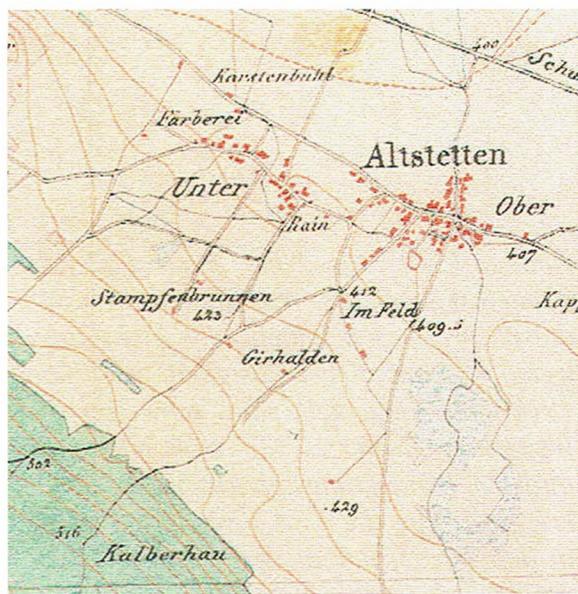
Da sprach am Auskunftsschalter der Sihlpost, von einem jungen Postbeamten bedient, ein Architekt Birchmair vor. Er erklärte dem jungen Mann, der Arbeitgeber Bund sei seinen Bediensteten behilflich bei der Gründung von Baugenossenschaften zum Bau von Wohnungen zu erschwinglichen Mieten. In St. Gallen errichte die "Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen" 26 Wohnungen, die nächstens bezugsbereit seien. Dabei handle es sich um eine ganz neuartige Bauweise, ein Zweischalenmauerwerk, von den beteiligten Archi-

tekten erfunden, erprobt und äusserst energiesparend. Deshalb auch der Name "neuzeitlich"! Der junge Mann wandte sich an Kollegen und bereits am 20. Januar 1949 gründete man im Restaurant "Edoardo" (Habis Royal) am Bahnhofplatz ebenfalls eine "Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen, Zürich". Mitglieder des ersten provisorischen Vorstandes waren: Marcel Chappot, Max Walser, Ildo Righetti und Edmond Favez, alles Postbeamte.

Mit dabei, sozusagen als Paten, waren auch Jules Zimmermann, später langjähriger Präsident, und Architekt Birchmair. Es galt nun, Mitglieder zu werben, Statuten aufzustellen und die Baugenossenschaft mit dem Eintrag im Handelsregister juristisch korrekt zu gründen.

Bereits am 8. April fand im Rest. Du Pont eine erste Versammlung statt, an der 38 von den 100 Interessenten teilnahmen. Hr. Notar Furrer von der Eidg. Finanzverwaltung orientierte über die finanziellen, Arch. Birchmair über die baulichen Aspekte des Projektes. Der vorgelegte Statutenentwurf wurde angenommen und dann gleich der erste definitive Vorstand gewählt.

Marcel Chappot, Präsident
Edmond Favez, Vizepräsident
Max Walser, Aktuar



Ildo Righetti, Kassier
Jules Zimmermann, Beisitzer

Da das Procedere für Kredite von der Eidg. Finanzverwaltung - die Bundesmühlen mahlen damals schon langsam - Zeit brauchte, hatten die Vorstandsmitglieder die Unkosten für Werbung, Schriftwechsel, Gebühren, usw., vorläufig aus der eigenen Tasche zu berappen. Selbstverständlich ging auch die Konsumation an den Sitzungen auf eigene Rechnung. Nicht nur das; weil die Statuten vom Handelsregisteramt noch nicht genehmigt waren, für den Landkauf noch kein Beschluss der Generalversammlung vorlag, der Kauf der ersten



Grundstücke in Altstetten aber drängte, kaufte der Präsident die ersten 2000 m² im Betrag von rund 62'000.- Franken kurzerhand auf seinen Namen! Wäre er nun unter die Spekulanten gegangen, ausgestiegen und hätte das Land behalten, zwei Jahre später hätte er ohne viel Arbeit eine schöne Stange Geld verdient.

Aber noch galt der Satz von Treu und Glauben und, wie es auch im Zweckartikel der heutigen Statuten steht; "in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen". Auch Kassier Righetti gewährte der Baugenossenschaft kurzfristig einen Kredit.

Die Statuten wurden am 9. April 1949 genehmigt. Am 16. Juni 1949 fand dann die erste ordentliche Generalversammlung statt, an der 30 Mitglieder teilnahmen. Aus gesundheitlichen Gründen war Edmond Favez zurückgetreten. An seiner Stelle wurde W. Grunder gewählt, gleichzeitig auch als Vizepräsident. Der Vorstand wurde bevollmächtigt, das von Marcel Chapot gekaufte Areal zurück zu kaufen und weitere Parzellen zu erwerben. Nach dem Eintrag der Baugenossenschaft in das Handelsregister war sie nun juristische Persönlichkeit und voll handlungsfähig. Bemerkenswert; der Vorstand kaufte bei der Eidg. Drucksachen und Materialverwaltung zwei Schreibmaschinen sowie eine Ruf-Buchhaltungsmaschine!

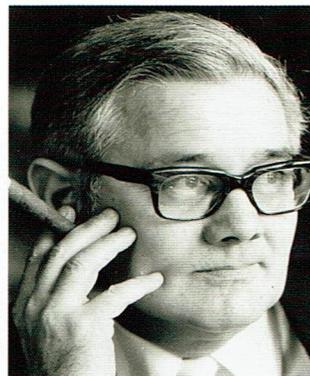
Die Vorstandssitzungen fanden jeweils in Sitzungszimmern von Restaurants, Cafés, dem Kongresshaus statt, während des Baus der ersten Etappe auch im Büro der Architekten und nach dem Bezug der ersten Etappe jeweils bei den einzelnen Vorstandsmitgliedern, vornehmlich beim Präsidenten. 1955 bezog man dann in den Zwischenbächen das noch heute als Sitzungszimmer dienende Kellerlokal, welches gleichzeitig auch als Archivraum hergerichtet wurde. Ein Tisch und einfache Stühle dienten als Mobiliar und wurden

erst im Jahre 2000 endlich ersetzt. Sparsamkeit im Dienste der Genossenschaft!

Die Belastung der fünf nebenamtlichen Vorstandsmitglieder war, namentlich während des Baus und später der Garantearbeiten, enorm. So verwundert es denn nicht, dass es zu Überschneidungen der Kompetenzen bei Anträgen, Aufträgen und Kontrollen kam, was bereits im Mai 1951 zu einem Rücktritt führte.

Adolf Frick, später Nachfolger von Marcel Chappot, trat in den Vorstand ein.

Als Präsident amtierten:



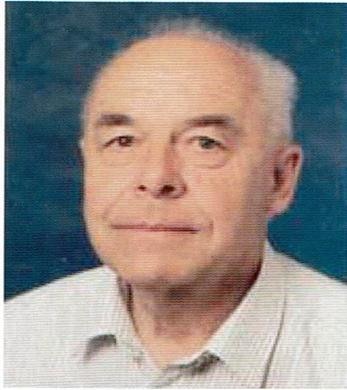
Adolf Frick
1956 bis 1961



Marcel Chappot
1949 bis 1956



Jules Zimmermann
1961 bis 1985

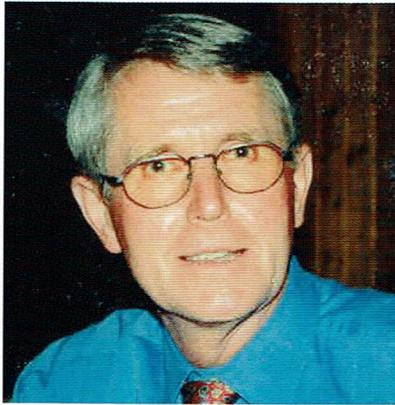


Rudolf Kaufmann
1985 bis 2002

Noch während Zwischenbächen im Bau war, wurde bereits an eine zweite Baustaple gedacht. Sie erfolgte bald auf dem Hönggerberg, eine dritte und vierte dann an der Winzerhalde.

Die grosse nebenberufliche Beanspruchung machte 1956 eine Erweiterung des Vorstandes auf sieben Mitglieder nötig. Immerhin waren in den elf Jahren von 1949 bis 1960 324 Wohnungen an drei verschiedenen Standorten gebaut worden.

Nach vielen Rückschlägen, Hin und Her mit Stadträten, Amtsstellen und Büros war 1979 auch die Restüberbauung von Winzerhalde II glücklich über die Bühne gegangen.



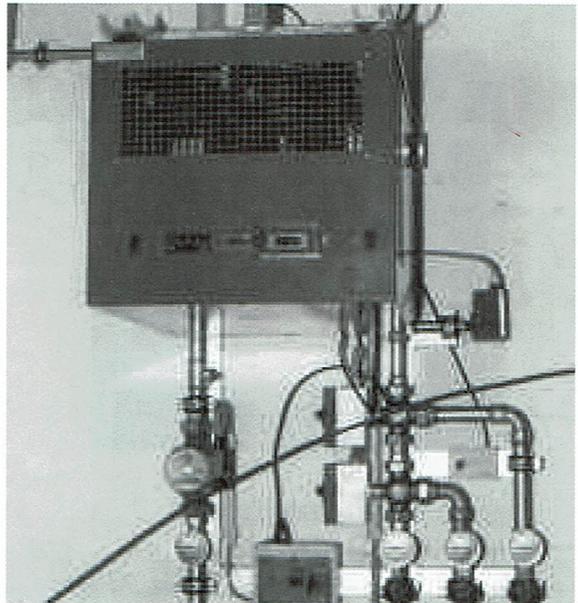
Kurt Frischknecht
Ab 2002

Es folgten ruhigere Jahre. Zwar bewarb sich der Vorstand um die Überbauung eines von der Eidg. Finanzverwaltung gekauften Grundstückes. Diese beschied jedoch, mit 384 Wohnungen hätte eine Baugenossenschaft die kritische Grösse für die Selbstverwaltung erreicht. Ab 1980 konnte sich der Vorstand deshalb auf Unterhalt und Teilrenovationen beschränken. Liegenschaften und Umgebung wurden in gutem Zustande erhalten, alterten aber, wie die Natur es will, mitsamt ihren "Ureinwohnern", sodass heute, im Jahre 2005 61% der Bewohner über 65 Jahre alt sind.

Der Name "neuzeitliches Wohnen" leitete sich von der neuartigen Bauweise, dem Zweischalenmauerwerk ab, das 1947 zum ersten Mal in St. Gallen, bei der ersten von der Eidg. Finanzverwaltung finanzierten Baugenossenschaft für das Bundespersonal, angewandt wurde. Obschon diese Isolation auch heute noch als recht gut eingestuft wird, wurden im Laufe der Jahre natürlich effizientere Methoden entwickelt. Die erste "Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen, St. Gallen" zog in den 60er Jahren die Konsequenzen und änderte den Namen. Unsere Baugenossenschaft unterhielt ihre Liegenschaften stets gut, aber immer darauf bedacht, die Mietzinse niedrig zu halten.



Die in die Jahre geratene Mieterschaft schätzte diese Betrachtungsweise, mass sie doch die Erneuerungen am Komfort in dem sie aufgewachsen war. Ein erster Innovationsschub zeichnete sich 1998 ab. Anlässlich der nötig gewordenen Küchenrenovierung erhielt die Siedlung Höggerberg eine zentrale Warmwasserversorgung und als erste Siedlung Geschirrspüler. 1999 wurde im Hause Winzerhalde 79 mit 5 Geschossen ein Personenaufzug eingebaut.



Es dürfte interessant sein, die Mietzinse der einzelnen Siedlungen zu vergleichen (ohne Heizung):



Zwischenbächen	1950	1960	2005
3-Zimmerwohnung	145.-	167.-	920.-
4-Zimmerwohnung	168.-	192.-	1002.-

Höngerberg	1953	1960	2005
3-Zimmerwohnung	150.-	229.-	888.-
4-Zimmerwohnung	170.-	279.-	1010.-

Winzerhalde I	1960	2005
3-Zimmerwohnung	195.-	792.-
4-Zimmerwohnung	225.-	855.-

Winzerhalde II	1979	1990	2005
3-Zimmerwohnung	490.-	606.-	734.-
4-Zimmerwohnung	550.-	681.-	825.-



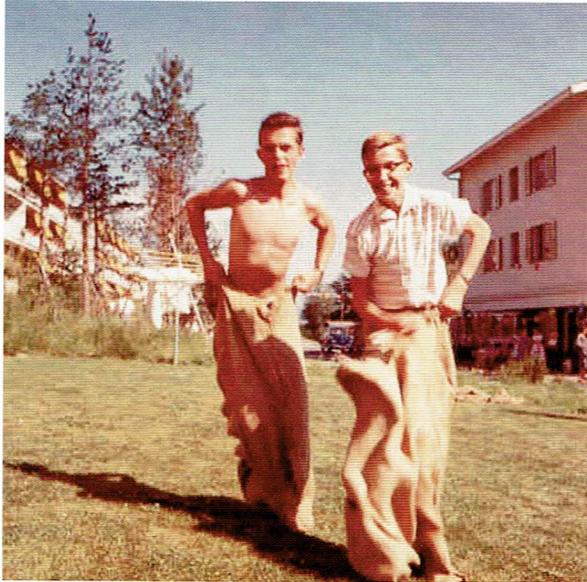
Die grundlegenden Veränderungen in der Finanzierung durch den Bund erzwangen dann eine gründliche Revision der Statuten. Mit Hilfe der Juristen des Verbandes für Wohnungswesen wurden sie ganz neu erarbeitet und in der Folge auch vom Bundesamt für Wohnungswesen, dessen Oberaufsicht wir immer noch unterstellt sind, bestätigt. In allen möglichen Varianten übernahmen sie auch andere "anverwandte" Baugenossenschaften. Sie geben dem Vorstand weitgehende Vollmachten, aber auch Siedlungsversammlung und -kommission einen rechtlichen Rahmen. Der verjüngte Vorstand liess sich im genossenschaftlichen Wohnungsbau weiter-

bilden und entwickelte die Idee einer "strategischen Planung", die von der Generalversammlung am 15. April 2005 sanktioniert wurde. Noch steht ihm viel Arbeit bevor, an Planung und Überzeugung. Möge ihm und der "Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen" der Aufbruch in die neue Zeit sozialverträglich, wie es in den Statuten steht, gelingen und den Namen weiterhin rechtfertigen.

Siedlungsversammlung Siedlungskommission (SIKO)

Nicht mehr wegzudenken aus der heutigen Genossenschaft sind die Siedlungskommissionen. Wenn man auf ihre vielfältigen Tätigkeiten schaut, mutet es etwas seltsam an, dass sie erst mit der Statutenrevision von 2004 offizielle Organe wurden. Ein Vorläufer dürfte die "Baukommission" Zwischenbächen gewesen sein, deren Aufgabe es war, die Ausführung der Garantiearbeiten, die meist schleppend und unzuverlässig durchgeführt wurden, zu überwachen, die Bauten und Wohnungen zu kontrollieren und Mieterdifferenzen zu schlichten. Es kam dann allerdings schnell zu Spannungen innerhalb der Kommission selbst, mit den Architekten, dem Bauführer und dem Vorstand. Darauf wurde an einer Mieterversammlung im November 1955 eine

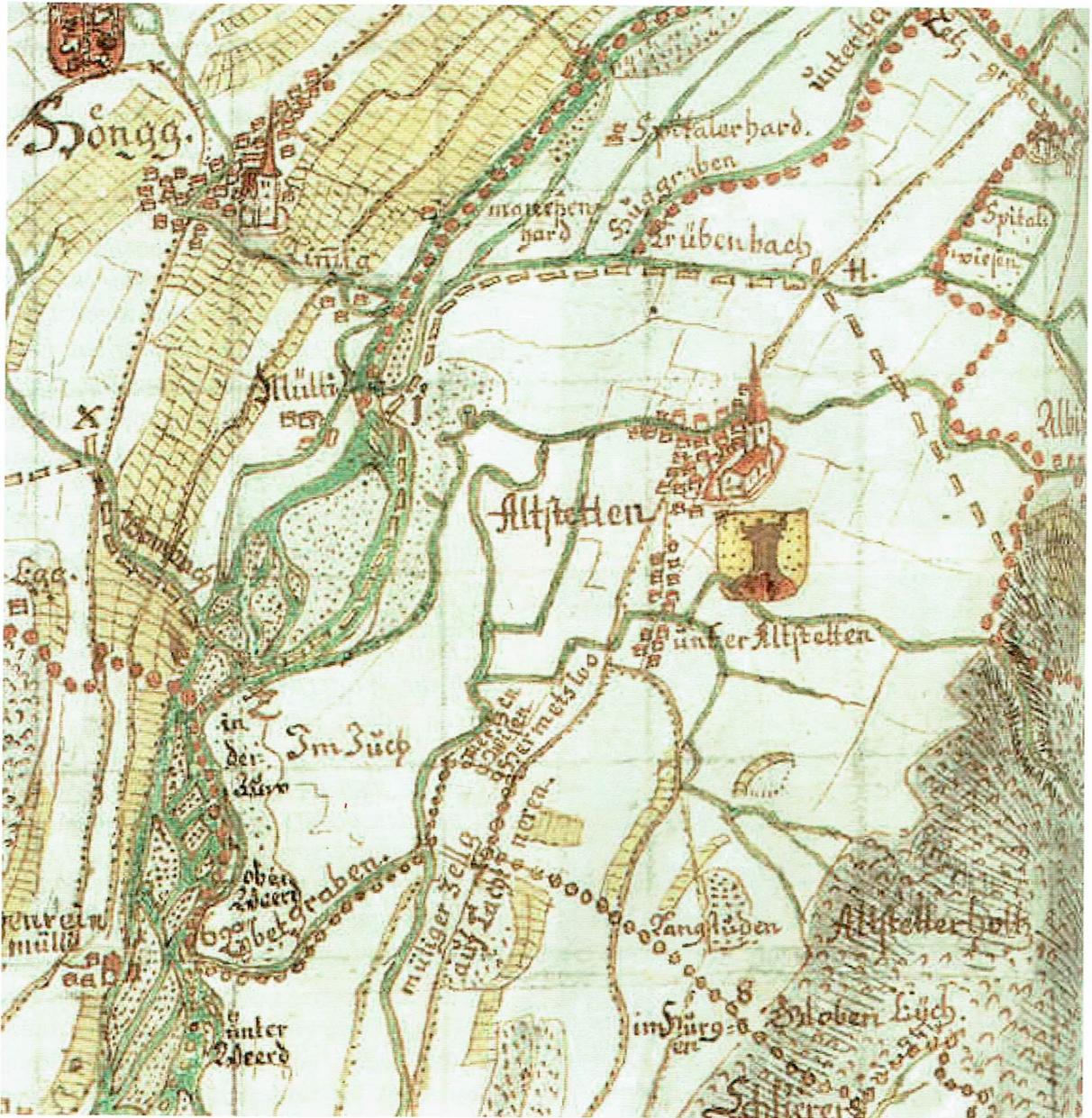




Kommission gewählt, die mit dem Vertreter des Vorstandes zusammen sieben Mitglieder zählte, worunter sogar zwei Frauen! Allerdings stimmte die Chemie Vorstand - SIKO offenbar bald nicht mehr. Während in den Jahresberichten die zwei andern SIKOS stets lobend erwähnt wurden, fand jene von Zwischenbächen keine Plattform. Eine Einladung zu einer Sitzung der Siedlungskommission war vom Vorstand im Juni 1959 abgelehnt worden. Erst nachdem sie 1965 neu bestellt wurde, funktionierte der Kontakt wieder.



Im November 1955 hatte auch die "Kolonie" Höngrgerberg ihre SIKO gewählt, deren Anlässe, wie übrigens auch jene der andern Siedlungen, zum Teil heute noch Legende sind. Die guten Erfahrungen machten es ganz selbstverständlich, dass auch die Winzerhalde ihre SIKO erhielt, welche die Genossenschaftstage, die Chlausbescherung, die Löffelchen für die Neugeborenen und nicht zuletzt im Wechsel mit den andern jeweils den Imbiss an den Generalversammlung organisiert. Mit der Statutenrevision erhielten Siedlungsversammlung und SIKO dann endlich ein verbrieftes Mitspracherecht.



Siedlung Zwischenbächen

Die Generalversammlung vom 16. Juni 1949 erteilte dem Vorstand Vollmacht, die Bauparzellen, welche Präsident Chappot gekauft hatte, sowie 7 weitere von zwei andern Besitzern, zu erwerben. Ferner ermächtigte sie den Vorstand "alle mit der Überbauung in Altstetten (Land zwischen Buchlernstrasse und Zwischenbächen) in Zusammenhang stehenden Verrichtungen, wie Landkäufe, Landabtretungen, Pfanderichtungen, Verhandlungen mit Behörden und Banken vorzunehmen und in dieser Angelegenheit vor dem Grundbuchamt Wiedikon-Zürich zu handeln und im Namen der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen rechtsverbindlich zu zeichnen"

Parallel zur Administration lief die Planung der Architekten, sodass bereits im Juli die Baueingabe gemacht werden konnte. Zur grossen Überraschung und Enttäuschung erhoben die Baugenossenschaft Halde und der Quartierverein Altstetten Einspruch. Mit Hilfe eines Anwaltes konnte er jedoch vor Bezirksgericht unter Kostenfolge für die Einsprecher abgewehrt werden. Weil mit

einem Weiterzug gedroht wurde, strebte man deshalb einen Vergleich an. Ausser den die junge Genossenschaft belastenden Kosten wurden die projektierten Blöcke so versetzt, dass mindestens 6 Wohnungen Sonnenlicht entzogen wurde und erst noch wertvolle Zeit verloren ging. Planänderungen, Verhandlungen mit den Behörden und Ämtern und eine neue Baueingabe verhinderten einen Baubeginn im alten Jahr. Andererseits enthielt das neue Projekt statt 22 nun 31 Vierzimmerwohnungen. Im Januar traf die Baubewilligung ein und am 8. März 1950 war es dann endlich so weit, man konnte mit dem Aushub beginnen! -

Ab Oktober zogen dann die ersten Mieter in die begehrten, lang ersehnten Wohnungen ein.

Der Vorstand tagte wöchentlich oft zweimal, vor allem weil die einzelnen Arbeiten vergeben werden mussten. Offerten wurden eingeholt, verglichen, darüber oftmals zäh verhandelt. Die Sanitär-, Zimmerei-, Schreiner-, Spengler-, Dachdecker-, Elektroarbeiten, usw. wurden vergeben, die

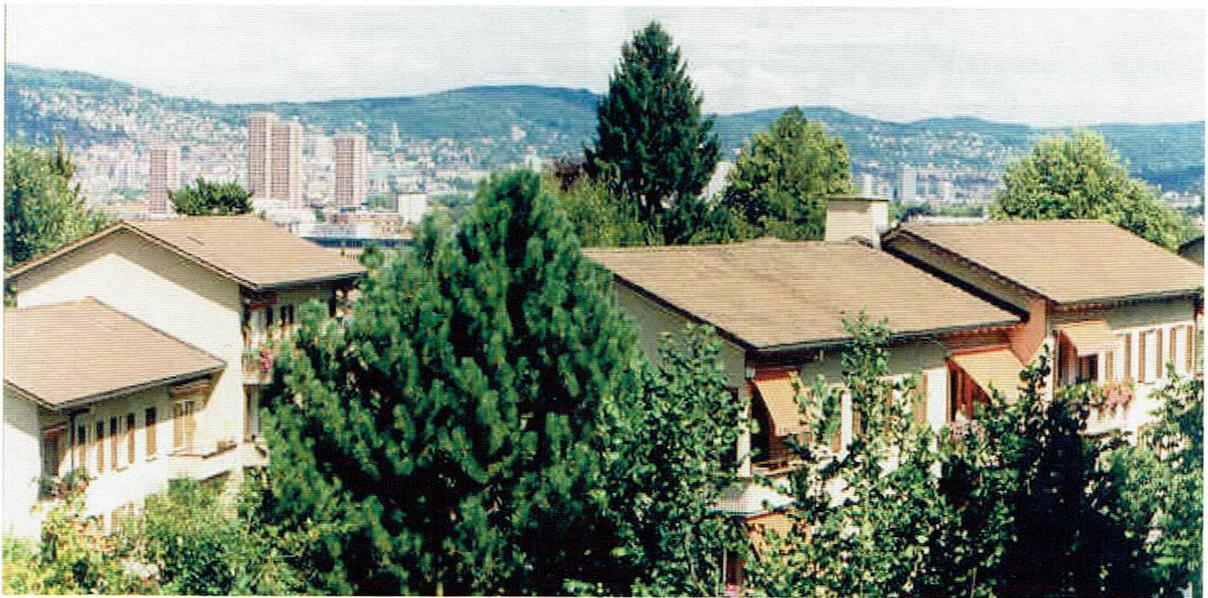
Zulieferer bestimmt, die Geräte ausgewählt. Hart wurde mit den Baufirmen verhandelt, An- und Abgebote eingeholt. Selbst der Vertreter der Eidgenössischen Finanzverwaltung schaltete sich in die Evaluation der Bauunternehmer ein. Unter der Anleitung der Architekten Birchmair, Baviera und Venosta mauserten sich so die fünf Beamten zu nebenberuflichen Sachverständigen im Bauwesen.

Eine besondere Knacknuss bildete die Waschküchenfrage. Waschküche nach altem System oder Waschautomat? "Nach gründlichen Vergleichen mit andern Automaten wurde die Waschmaschine Scherer gewählt" heisst es im Protokoll. Was leider ein Fehlschluss war. Sie blieb ein Stein des Anstosses, bis sie durch ein anderes Fabrikat ersetzt wurde.

Grösste Schwierigkeiten bereitete lange Zeit die Heizung. Technische Mängel, schlechtes Heizöl, Fehlbedienung durch die Hauswarte und deshalb ständig Beschwerden von den Mietern; immer wieder musste auf die Heizungsfirma zurückgegriffen werden.

Mühsam gestalteten sich die Garantiewerke. Dieselben Mängel mussten oft mehrmals gerügt werden, bis sich die Firmen zur Reparatur bequerten. Die Geduld der Mieter, des Vorstandes und der Architekten





wurde arg strapaziert, umso mehr, als man mit einem Bauunternehmen vor Gericht gehen musste und auch bereits Vorarbeiten für eine zweite Etappe - Kolonie - liefen.

"Zwischenbächen" war sozusagen im Grünen gebaut worden. Man ersieht dies aus der Tatsache, dass der Anschluss der Häuser an die Kanalisation erst 6 Jahre nach Bezug erfolgte. Vorher gab es nur Klärgruben, jeweils von der Stadt entsorgt.

Schon vor Baubeginn befasste sich der Vorstand mit der Anstellung eines vollamtlichen Hauswartes. Die Generalversammlung vom 14. April 1950 stimmte zu. Der erste Haus-

wart wurde bereits vor dem offiziellen Arbeitsantritt für die nächtliche Bewachung des Bauplatzes angestellt. Ansonsten hatte man aber bei den Hauswarten keine glückliche Hand. Diesem ersten Hauswart musste schon anfangs 1951 die Kündigung nahe gelegt werden. Sein am 1. Mai eingestellter Nachfolger verunglückte im Juli mit dem Motorrad. Der gewählte Nachfolger verzichtete vor Stellenantritt. Dessen Nachfolger kündigte auf den 1. Mai 1957 nach etlichen unerfreulichen Vorkommnissen. Nach zwei weiteren Anstellungen beendete man im April 1961 dieses Kapitel und stieg auf das Modell "Hönggerberg" um. Kleinreparaturen, Gartenarbeiten



und übrige Umgebungsarbeiten wurden von handwerklich begabten Genossenschaftlern im Nebenamt übernommen, was sich bis heute bewährte. Die Treppenhausreinigung, seit 1955 ebenfalls nebenamtlich durch Hausfrauen besorgt, behielt man bei.

Dass Zwischenbächen eine "junge Kolonie" war, zeigt ein Passus aus dem Jahresbericht des Präsidenten für 1951, der mehreren Eltern zur Geburt von Nachwuchs gratulierte. Die Idee, einen Kindergarten einzurichten, wurde allerdings fallen gelassen. Weil bei den Bundesbetrieben Personal oft versetzt wurde, gab es bereits von Anfang an relativ viele Wohnungswechsel.



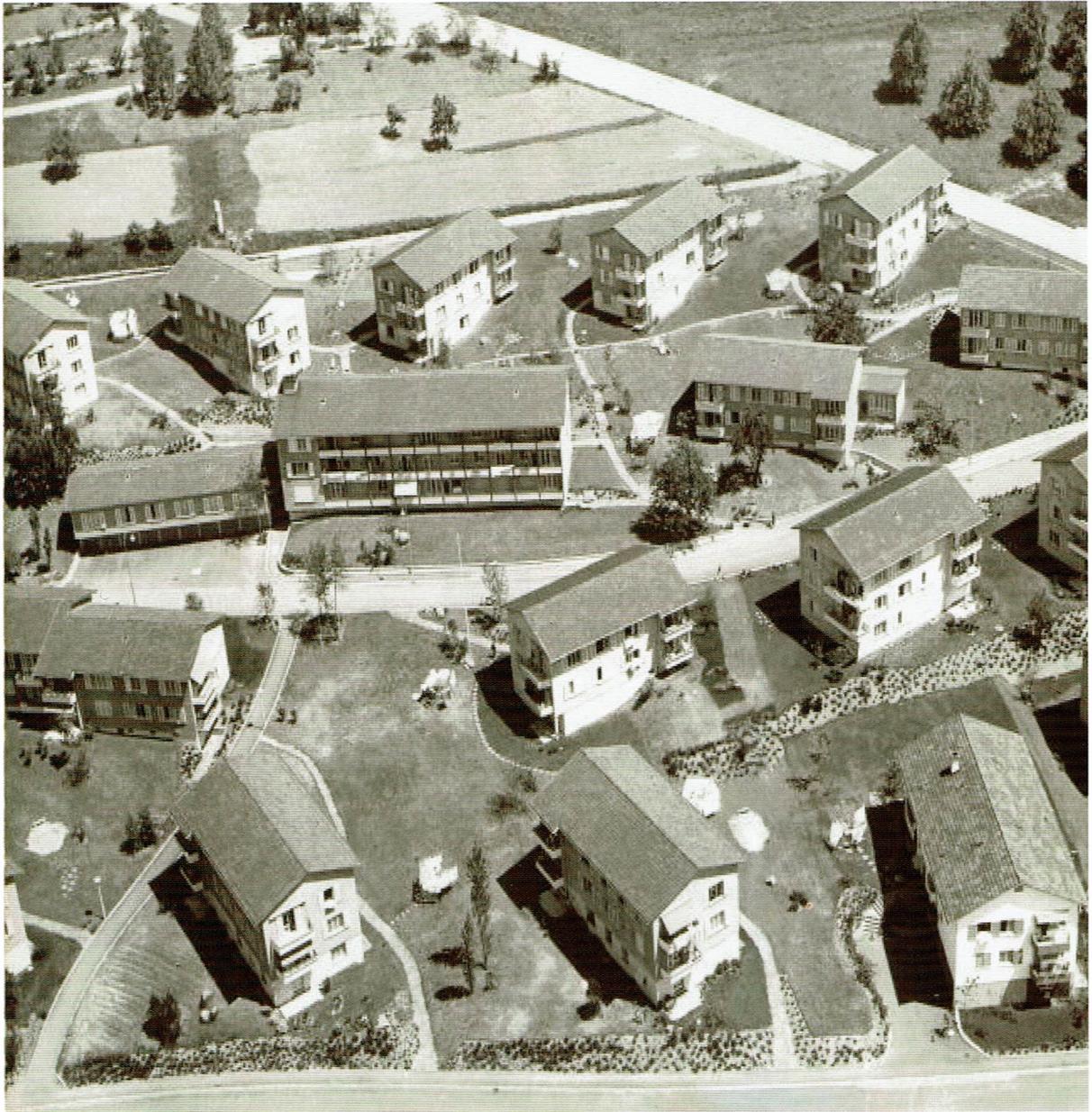
Im Ladenlokal zog der Lebensmittelverein Zürich ein. Der Quartierladen hielt leider nur bis 1963, wo er wegen Personalmangel aufgegeben wurde. Darauf mietete sich bis 1993 die Post ein. Dann wurde es von der heutigen Mieterin übernommen.

Nach den eher etwas turbulenten Anfangsjahren begann sich das Leben einzuspiegeln. Die Hauswarte aus den eigenen Reihen erledigten die kleinen Reparaturen zuverlässig und hielten die Umgebung in bestem Stande. 1964 wurde die Problemheizung auf Leichtöl umgestellt und funktionierte nun zuverlässig. 1987 erhielt sie eine neue Fernleitung. 1993 stand eine totale



Erneuerung an. 1970 war der erste Küchenumbau fällig. 1979 führte man Rediffusion ein, womit die Aussenantennen hinfällig wurden. 1981/82 wurden die Fassaden einer gründlichen Renovation unterzogen. Im Jahre 2000 erfolgte dann eine grosse Renovation mit Erneuerung von Küche, nun selbstverständlich mit Geschirrspüler, Bad und Korridor, 2002 gab es neue Gehwege, neue Aussenbeleuchtung und 2004 neue Fenster.





Siedlung Hönggerberg

Kaum war die Siedlung Zwischenbächen bezogen, wurde bereits an den Bau weiterer Wohnungen gedacht. Trotz der im Kapitel "Zwischenbächen" aufgeführten Probleme und Schwierigkeiten gelangte der Vorstand an die Eidgenössische Finanzverwaltung, den Kredit für eine weitere Siedlung zu sprechen, vorausgesetzt, dass die Stadt das Vorhaben subventioniere.

Am 10. Oktober 1951 unterbreiteten die Architekten dem Vorstand zwei Vorschläge. Einerseits in Altstetten, andererseits in Höngg, wobei sie die Parzelle Michel-/Segantinstrasse in Höngg empfahlen. Der Kauf wurde beschlossen und die Architekten begannen mit den Vorarbeiten.

Die Rohplanung sah 78 Wohnungen vor, evtl. auch Garagen. Dazu musste die Verlängerung der Segantinstrasse, eine neue Quartierstrasse und ein Verbindungsweg Segantini- neue Quartierstrasse geplant werden. Mieterverpflichtungen gingen leider eher zögerlich ein, was auf die als etwas hoch empfundenen Mietzinse zurückgeführt wurde.

Am 26. März 1952 legte Architekt Venosta das Wohnungsprogramm mit 81 Wohnungen vor. Es galt auch, mit Anstössern zu verhandeln, weil sonst Schwierigkeiten beim Strassenbau zu erwarten waren. Während der ganzen Planung zog sich ein Thema wie ein roter Faden durch die Diskussionen: Es musste gespart werden wo es nur ging. Nicht verwunderlich, dass mit Handwerkern und Lieferanten Verträge ausgehandelt wurden, die man nachträglich als Kuhhandel bezeichnen könnte, damals aber finanziell sehr ins Gewicht fielen.

Nach erfolgter Baueingabe gingen drei Einsprachen ein, worauf der Vorstand einen auf Baufragen spezialisierten Anwalt einschaltete. Anfangs Oktober waren die drei Einsprachen zurückgezogen.

Am 22. September 1952 erschien im "Tagblatt" die Bauausschreibung, welche durch die Subventionsbestimmungen von Stadt und Kanton verlangt wurde. Nun konnte man daran gehen, die Arbeiten zu vergeben und mit den Aushubarbeiten zu

beginnen. Die Maurerarbeiten wurden in vier Lose aufgeteilt. Ausgerechnet jene Unternehmung, welche in Zwischenbächen gut gearbeitet und nun den grössten Auftrag erhalten hatte, wurde zahlungsunfähig und musste die Arbeiten einstellen. Er wurde der Fa. Righetti, welche schon berücksichtigt worden und auf dem Platz war, übertragen. Leider war es dann diese Unternehmung, die während des Baus und auch nachher Architekten und Vorstand eine Menge Schwierigkeiten bereitete. Der Vorstand drängte, denn jeder Monat Verzögerung bedeutete Mietzinsverluste.

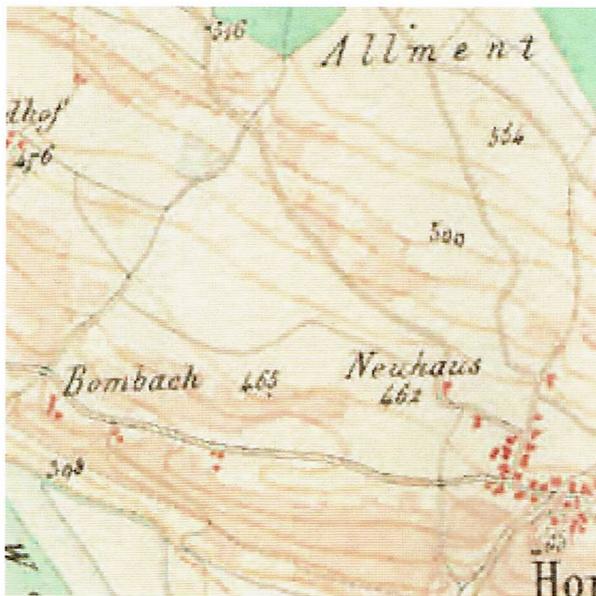
Die Heizung war ein weiteres Problem. Von der Architektur her war der Einbau genügend grosser Radiatoren kaum machbar. So entschloss man sich zur Deckenheizung, womit man auch noch mehr Wohnraum schaffte. Dabei wurde aber übersehen, dass die Fussböden der über Grund liegenden Räume nicht aufgewärmt wurden. Oder wurde einfach gespart?

Unannehmlichkeiten bereitete auch die Stadt. Als Subventionsgeber beanspruchte sie ursprünglich 10 Wohnungen als Notwohnungen, was in keinem Verhältnis zur Subvention stand. Sie beharrte auch auf ihrem Rechte, einen Beauftragten an die Vorstandssitzungen zu delegieren und verlangte, dass Mieter mindestens zwei Jahre in



Zürich Wohnsitz hatten, um sich um eine Wohnung bewerben zu können. Erst mit dem späteren Auskauf aus den Subventionen konnte man sich von dieser städtischen Aufsicht trennen.

Neben den Arbeitsvergaben musste sich der Vorstand mit den Nachbargenossenschaften "Im Michel" und "Luegisland" auseinandersetzen und nicht zuletzt liefen auch die nicht immer einfachen Verwaltungsangelegenheiten in Zwischenbächen nebenher. Die Belastung der Vorstandsmitglieder war neben der täglichen Berufsarbeit enorm. Der Einzug der ersten Mieter am 1. September 1953 gestaltete sich

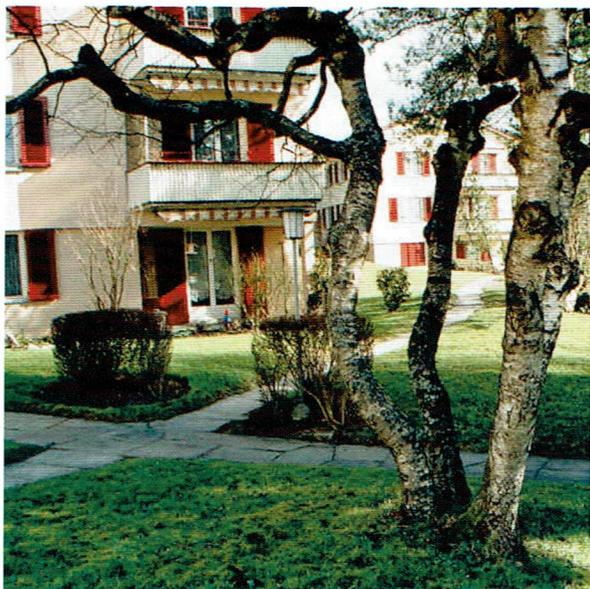


offenbar recht chaotisch und die Wohnungen waren auch ein Monat später noch nicht ganz fertig. Auf eine ganz energische Intervention des Vorstandes hin bemerkte Architekt Baviera, dass im Augenblick im Bauwesen turbulente Verhältnisse herrschten. Jeder Unternehmer, der gemahnt werde, nehme Regress auf einen andern Unternehmer oder einen Zulieferer. Darauf hin wurden die einzelnen Unternehmer tageweise zu einer Vernehmlassung zitiert, wobei jede Menge Garantien abgegeben wurden, die aber auch nicht gänzlich eingehalten werden konnten. Auch die Heizung funktionierte Ende Oktober nur mangelhaft und erst ab Januar einwandfrei.

Die letzten Wohnungen konnten ab Mitte Februar im folgenden Jahr bezogen werden.

Die Siedlung war fertig gebaut und nun konnte gleich mit den Flickarbeiten begonnen werden. Die Mängelliste wurde immer länger. Vorstand, Architekten und Bauführer wurden mit Reklamationen eingedeckt. Am schlimmsten erwiesen sich mangelhafte Verputze. Der Gärtner pflanzte nicht bestellte Bäume und überschritt den Kostenvoranschlag trotz Mahnung massiv, was dann auch prompt zu einem langwierigen Rechtshandel führte.

Eine ganz makabre Angelegenheit hielt den Vorstand während Wochen hin. Ein ehemaliger Postbeamter hatte sich juristisch weitergebildet und war Mitglied der zürcherischen Strafverfolgungsbehörde. Er amtierte auch als Revisor in der Baugenossenschaft. Seine massiven Anschuldigungen gegenüber dem Vorstand und einzelnen seiner Mitglieder, teilweise auch öffentlich vorgebracht, führten beinahe zu einem Eclat. Es brauchte die Mediation eines Anwaltes und des Beauftragten der Eidgenössischen Finanzverwaltung und letztlich eine gehörige mündliche und schriftliche Entschuldigung des Anklägers selbst vor der Mieterversammlung, damit wieder Ruhe einkehrte.



Auslöser war die Frage der sog. "Privatmieter" in Zwischenbächen und dann ein Landverkauf an die Architekten unterhalb der Segantinistrasse, auf das diese eine Option besassen. Die Privatmieter, nicht im Bundesdienst beschäftigte Mieter, gaben denn auch später noch Anlass zu Spannungen.

Mit der Wahl einer Siedlungskommission im November 1955 fuhr die "Kolonie" Hönigerberg in ruhigere Gewässer. Dem Vorstand konnte es recht sein, begann man sich doch bereits ernsthaft mit dem Bau einer dritten Siedlung zu befassen, nicht zuletzt



auf Drängen der Eidgenössischen Finanzverwaltung und der Kreispostdirektion Zürich.

Nachdem auch der Engadinerweg sowie das neue Stück der Segantinistrasse öffentlich wurden, was der Genossenschaft beträchtliche Einsparung an Unterhaltskosten brachte, begann der Alltag der zweiten Siedlung. Bereits nach zehn Jahren hatte man die ursprünglich angeschafften Waschmaschinen, dann auch die Külschränke durch grössere, ersetzt. Eine Gemeinschaftsantenne für Fernsehen und UKW war ebenfalls nicht mehr als selbstverständlich. 20 Jahre später wurde sie



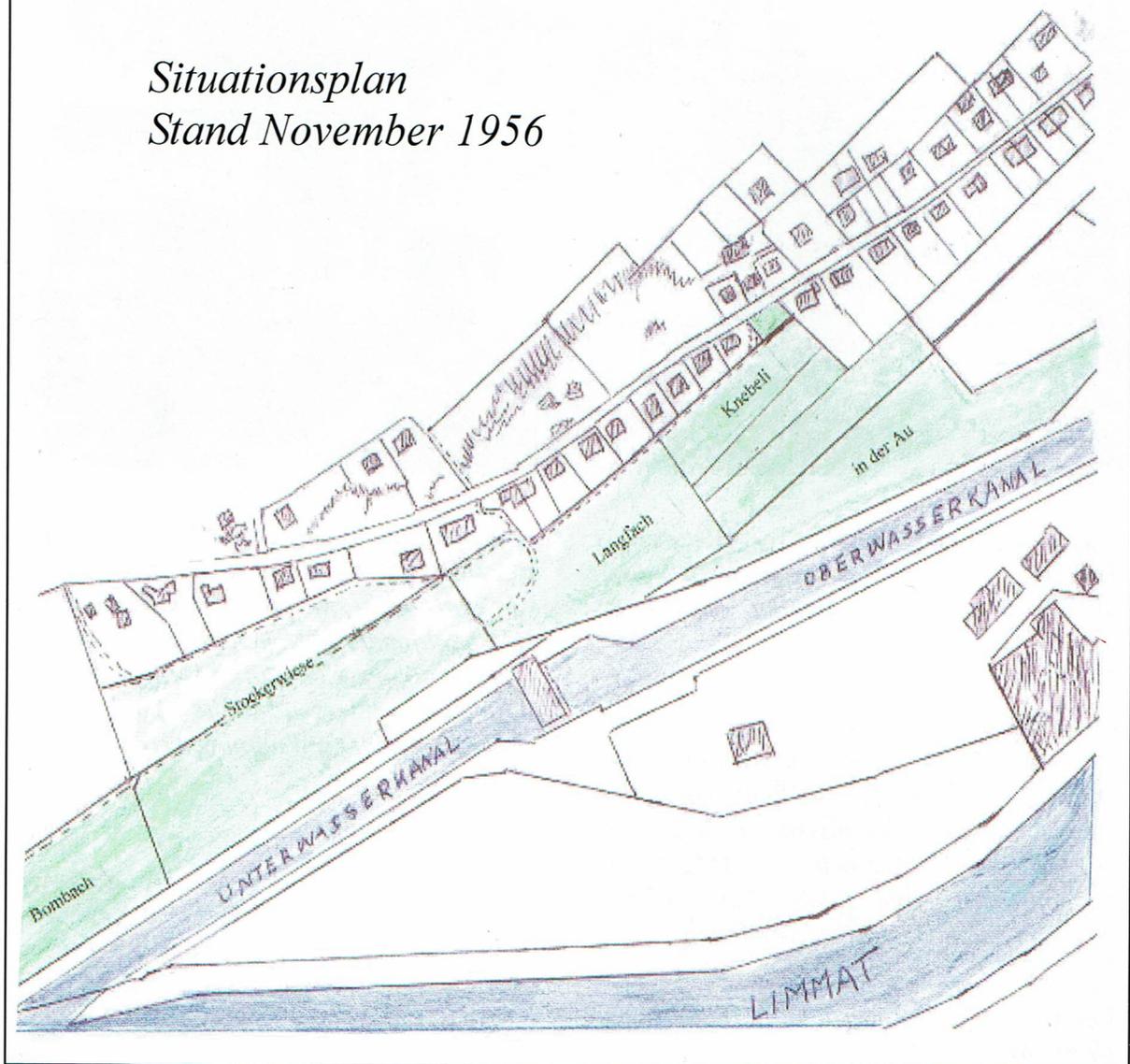
durch das Kabelfernsehen gegenstandslos. Für den Bau der Tiefgarage 1975 musste allerdings ein Kredit bei der ZKB aufgenommen werden.

1986 wurden unter der Leitung von Architekt Sigrist die grössten Renovationsarbeiten seit Bestehen der Siedlung vorgenommen. Renovation der Fassaden, neue Fenster, Haustüren, Dachrinnen, Ablaufrohre, Sonnenstoren und Jalousieläden wurden montiert, auch Gegensprechanlagen.

Ebenfalls erneuert wurden die Badezimmer, 1990 folgte die Heizung.

Einen besonderen Innovationsschub brachte 1998 die Totalrenovation der Küchen. Zentrale Warmwasserversorgung mit Gössiautomaten, Neumöblierung mit Geschirrspüler, Granitabdeckung, usw. Gleich anschliessend folgte der Ersatz der alten und dünnen Wohnungstüren.

*Situationsplan
Stand November 1956*



Siedlung Winzerhalde I

Höngg war ursprünglich ein Winzerdorf. Das dem so ist zeigen die Kartenausschnitte, die Abbildungen aus "alter Zeit", nicht zuletzt das heute noch gehäufte Vorkommen der Weinbergs- (Trauben-) hyacinthe (*Muscari racemosum*) und das Höngger Wappen. Die Winzerstrasse hiess bis zur Eingemeindung in die Stadt Zürich Weinbergstrasse! Der Rebbau bildete bis Ende des 19. Jahrhunderts die Grundlage der Höngger Landwirtschaft. Als Reb- laus und falscher Mehltau die Rebberge befielen, das Massentransportmittel Eisen- bahn den Import billiger ausländischer Weine ermöglichte, brach in der Schweiz der Weinbau zusammen. Man gab die Reb- berge, auch am Höngger Sonnenhang, auf und machte sie zu bevorzugtem Bauland.

Noch während der Zeit, da sich der Vor- stand unserer Baugenossenschaft in der Siedlung "Hönggerberg" mit Handwerkern um die Garantearbeiten, mit Nachbarn um die neue Quartierstrasse und nicht zuletzt mit Genossenschaftlern balgte, traten die Architekten mit neuen Bauprojekten an

ihn heran. Arbeitgeber PTT, bzw. der Bund, zeigten grösstes Interesse an der Förderung des genossenschaftlichen Woh- nungsbaus für sein Personal. Nach einer Besprechung mit einem Vertreter der Eid- genössischen Finanzverwaltung und der Kreispostdirektion Zürich beschloss der Vorstand am 4. Januar 1956, eine dritte Bauetappe in Angriff zu nehmen. Eine aus- serordentliche Generalversammlung gab ihm am 21. März dazu grünes Licht.

In Frage kamen kleinere Grundstücke in Albisrieden, Altstetten und in Oerlikon. Daneben waren die Architekten mit Grund- besitzern in Höngg - genauer am Limmat- kanal des kleinen Elektrizitätswerkes der Firma Waser - in Kontakt. Ende Mai 1956 wurde das Projekt konkret und nach einigen Wechselfällen gab man am 17. Oktober den Architekten den Auftrag zur Planung. Diese hatten von der Firma Wa- ser Söhne, Handelsmühle in Altstetten, im September je ein Grundstück im Bom- bach, im Langfach, im Knebeli und in der Au gekauft, im November kam dann

die Stockerwiese von Hch. Mathys dazu, insgesamt ein Areal von 4 ha. Um besser planen zu können, erwarb die Genossenschaft das ganze Areal und schuf daraus eine einzige Parzelle. Allerdings hatten sich die Architekten und die Fa. Waser je ein Stück für eigenen Wohnungsbau vorbehalten. Waser die Parzelle auf der heute die Blöcke Winzerstrasse 57 bis 63 stehen, die Architekten das anschliessende Land der Blöcke Winzerhalde 64 bis 76.

In der Au plante die Stadt neben einem Schulhaus auch einen Badeplatz. Damit war es der Genossenschaft nicht möglich, zügig weiter zu bauen, da die Stadt für Ihr Vorhaben ein Expropriationsrecht geltend machte.

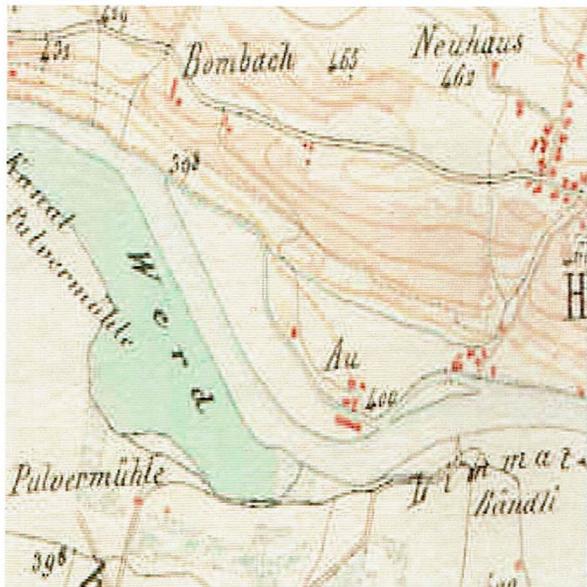
Plötzlich hätten für den Einzugstermin 1960 20 Wohnungen weniger zur Verfügung gestanden. Die Architekten bauten für die "Zürich Versicherung". Beide kamen der Genossenschaft entgegen und willigten in einen Landtausch ein. Sie übernahmen erst das Grundstück in der Au und tauschten nachher wieder mit dem Bauland unterhalb des Gutes Bombach, wo dann später auch die Häuser der "Zürich" entstanden. Die Stadt, der das Gut gehörte, plante bereits am Krankenhaus und beanspruchte ursprünglich einen Teil dieser Fläche.



Bereits nach dem Generalversammlungs-Beschluss vom März 1956 begannen die Architekten mit der Planung, nahmen Verbindung mit Bern und den städtischen Ämtern auf. Sie rechneten mit der Baueingabe im Januar 1957, Beginn des Strassenbaus im Frühling und dem Wohnungsbau im Sommer.

Was folgte, beschrieb Präsident Frick im Jahresbericht 1959/60 so:

„Nichts ist eine grössere Schule des Lebensoptimismus, als neue Wohnsiedlungen zu bauen.“



***Erst sieht es hoffnungslos aus,
dann wird es noch schlimmer und die
menschliche Geduld wird oft harten
Proben ausgesetzt“***

Das zu überbauende Gebiet war lediglich durch einen öffentlichen Fussweg, dem Langfachweg, erschlossen.

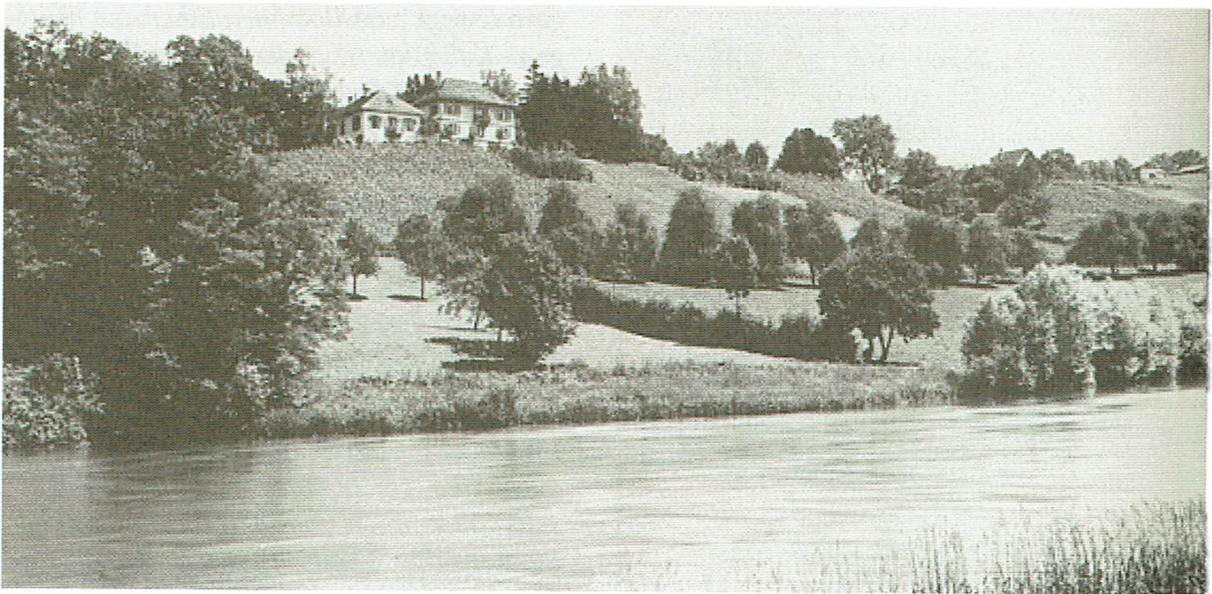
Er führte von der Winzerstrasse, beim nachmaligen Restaurant "Winzerstübli", dem Hang entlang, oberhalb des heutigen Fussweges hinter unseren Blöcken, durch. Dort, wo heute die Treppe des Talchernsteigs endet, teilte er sich. Einerseits ging er

geradewegs zum Bombach (über den heutigen Kehrplatz), andererseits wiederum, wie unsere Wege auch, dem Hang entlang, um dann steil hinauf, dem "Weinberg" genannten einstigen Rebberg entlang, in die Limmattalstrasse einzumünden.

Um Häuser zu bauen, brauchte es also zuerst eine Zufahrtsstrasse und deren Bau war wiederum ein besonderes Kapitel.

Einerseits wurde die Strassenführung durch die Hochbauten bedingt, andererseits aber auch durch die Planung der Stadt für das Schulhaus, den Badeplatz und das Krankenhaus im Bereich des Bombachgutes. Sie bot Realersatz an der Limmattalstrasse, nahe der Stadtgrenze an, bei anderer Gelegenheit sogar an der Grossmannstrasse!

Quartierplanbüro, Hochbauamt, Tiefbauamt, die industriellen Betriebe der Stadt brachten Forderungen und Wünsche zum Strassenbau ein. Es wurde geplant, gezeichnet, geändert. Immerhin konnte mit dem Bau anfangs Dezember 1958 begonnen werden, wenn auch vorerst noch ohne behördliche Bewilligung und mit Risiko. Ab April 1959 war die Strasse "Winzerhalde" befahrbar und bewilligt. Die Baumaschinen konnten auffahren.



Die erste Baueingabe erfolgte dann am 17. Mai 1957.

Bald formierte sich eine Gruppe Einsprecher, sodass der Vorstand einen versierten Anwalt zuzog. In der Folge verkehrte man gegenseitig nur über die Rechtsvertreter.

Die meisten Einsprachen richteten sich gegen die geplante Werkstrasse bei der Winzerstrasse. Geplant war lediglich ein Provisorium als Zufahrt, von den Behörden war ein Vollausbau verlangt worden. Diese Einsprachen waren bald erledigt. Im westlichen Teil musste der dreistöckige Bau um 1.2 m

abgesenkt, die Dächer geändert, die Heizung von der Nr. 94 in die Nr. 93 verlegt werden, was wiederum Neuplanungen und Ausschreibungen nötig machte.

Am 30. Januar 1959 trafen sich dann mehr als 20 Leute im Notariat Höngg um die Verträge zu unterzeichnen. Immerhin konnte dann im Mai mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Ein weiteres Problem war die Entwässerung der neuen Häuser. Das Schmutzwasser sollte in die Kanalisation in der Winzer-

Aus dem Protokoll der Bausektion II
Bewilligte Projekte mit Bedingungen:

Kreis 10: Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen, 6 Mehrfamilienhäuser projektierte Quartierstraße 83—93/ am Unterwasserkanal b. Langfachweg; Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen, 9 Mehrfamilienhäuser und unterird. Garagengebäude projektierte Quartierstraße 78—94/Langfachweg, östlich des Bombachgutes; J. Fehr, Umbau Thurwiesenstraße 11; Prof. Dr. E. Leemann, Garagengebäude bei Kürbergstraße 16; Stadt Zürich, Anbau an Vers.-Nr. 1832 an der Waidstraße; F. Venosta und R. S. Baviera, 11 Mehrfamilienhäuser und Garagen Winzerstraße 31—31G und projektierte Quartierstraße 72—76.

strasse gepumpt werden. Allerdings existierte noch kein Pumpwerk. Zwar war es geplant im Zusammenhang mit der Entwässerung der Bombachhalde und der Häuser unterhalb der Winzerstrasse. Diese erhielten von der Genossenschaft Durchleitungsrechte in die Schmutzwasserleitung dem Unterwasserkanal entlang, bzw. in der Strasse Winzerhalde. Das Tiefbauamt der Stadt sah jedoch keine Möglichkeit, rechtzeitig die benötigten Kredite zu erhalten, sodass die Genossenschaft das Werk bevorzuzuschte.

Andernfalls hätte man für alle Häuser Klärgruben erstellen müssen, wie sie offenbar

für die noch anzuschliessenden Liegenschaften immer noch bestanden.

Die Baumeisterarbeiten waren längst vergeben und für die übrigen Arbeiten wurden Angebote eingeholt und Aufträge vergeben. Dabei musste man feststellen, dass die Offerten weit spärlicher eintrafen als beim Bau der andern Siedlungen. Der eingesetzte Bauboom machte sich auch im Fortschreiten der Bauten bemerkbar, beklagten sich doch Bauführer und Baumeister ständig darüber, dass die Bauarbeiter laufend von Konkurrenten abgeworben wurden.

Fast an jeder Vorstandssitzung wurden Befürchtungen laut, der Einzugstermin könnte nicht eingehalten werden. Trotz aller Fährnissen bezogen die ersten Mieter im Februar 1960 ihre Wohnungen, wenn auch nur über provisorische Zugänge. Selbst die Elektrizität musste über ein Provisorium zugeführt werden. Nach und nach wurden auch die übrigen Blöcke besiedelt.

Lange hatte der Vorstand mit der Finanzverwaltung für eine Unterflurgarage unter dem heutigen Spielplatz, neben der Trafostation des EW, gekämpft. Um rechtzeitig die versprochenen Wohnungen bereitstellen zu können, tauschte man die drei Blöcke der Architekten wie oben beschrieben.



Damit erhielt die Genossenschaft plötzlich auch die Einstellplätze unter dem Block Winzerhalde 72 bis 76, was ihr dann prompt etliche Vermietungsprobleme verursachte.

Sind sich die Bewohner dieser drei Blöcke, Nr. 64 bis 76, heute wohl bewusst, dass sie ihre bevorzugte Wohnlage mit Licht, Sonne und Mattengrün dem grossen Entgegenkommen der Architekten, bzw. der "Zürich Versicherung", verdanken?

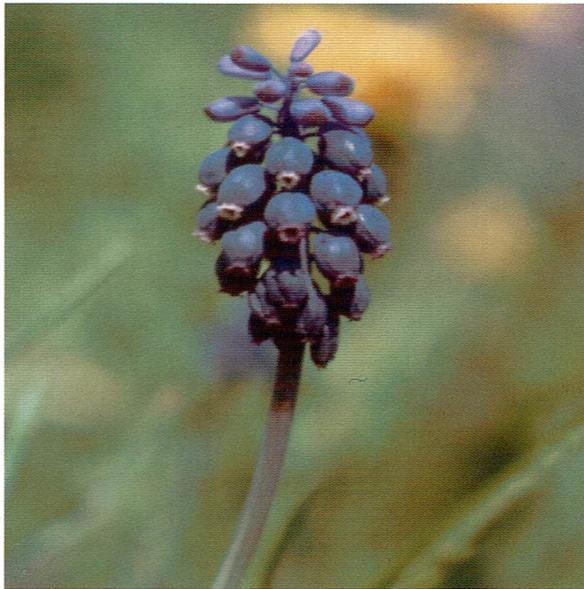
Der letzte Block in der Au konnte erst im folgenden Jahr gebaut werden. Dreistöckig geplant, verweigerte die Baubehörde den



oberen Stock, weil sie den Grünstreifen zwischen Strasse und Fussweg nicht als ausnützbar anerkannte. Immerhin erlaubten dann einige Ausnahmegewilligungen den Bau von Winzerhalde 79 mit 18 Wohnungen, welche 1964 bezogen wurden.

Am 15. August 1967 nahm der Kindergarten den Betrieb auf, wo oft bis zu 30 junge Winzerhändler auf die Schule vorbereitet wurden.

Mühsam gestaltete sich auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr. In den fünfziger Jahren war die Tramlinie 13 von



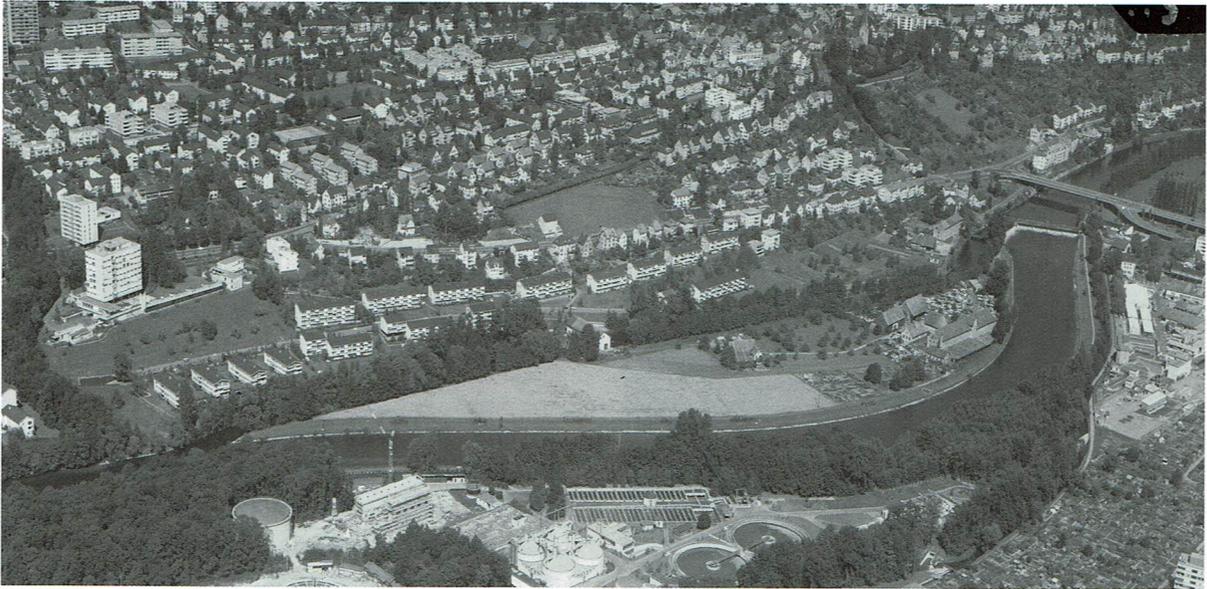
der Wartau bis zum Frankental verlängert worden. Wie der Stadtrat dem autogläubigen Volke hoch und heilig versprach, sollte dies der allerletzte Ausbau des Tramnetzes sein! Die nächste Haltestelle für die Winzerhalde war - und ist noch- "Winzerstrasse". Eine Buslinie nach Altstetten gab es nicht, denn die Europabrücke, im Volksmund der "Altstetter Viadukt", war noch nicht gebaut.

Bereits bei der Planung vor Baubeginn hatte man sich mit dem Besitzer der Liegenschaft Weber-Weber, wo der Flurweg wie heute in die Winzerstrasse mündete, über den Bau eines richtigen Fussweges geeinigt. Bevor die Häuser an der Winzerhalde bezogen waren, hatte Weber seine Liegenschaft verkauft.



Nun folgten lange Auseinandersetzungen mit den neuen Besitzern, die dort die heutigen Blöcke bauten. Man sprach lediglich über Rechtsanwälte miteinander.

Mitten im geplanten Wege stand auch eine uralte Silberpappel, welche die Stadt unter Naturschutz stellte. Der Weg musste darum herum geplant werden. 1962 wurde sie durch Nassschneefall beschädigt, von der Stadt mit Bändern und Drahtseilen gestützt, bis sie nach zwei Jahren doch zusammenbrach.



Das damals herrschende Provisorium wurde von Frau A. Ziltener an der Feier "25 Jahre Winzerhalde" 1985 unter anderem so beschrieben und gereimt:

Am Anfang war es noch schwierig zum Tram zu gelangen, übers "Hüenerleiterli", viele hölzerne Treppen hinauf, kein leicht Unterfangen. Den Kinderwagen konnte man am besten über's Wettingertobel hinauf schieben. Manchmal wäre man viel lieber zu Hause geblieben.

Wie alle andern Siedlungen wurde auch Winzerhalde I laufend unterhalten. An

Stelle der Fernsehantenne stellte man auf Kabelfernsehen um, renovierte die Fassaden. Küchen und Badezimmer wurden 1984 bzw. 1995 etappenweise erneuert, die Heizungen modernisiert.

Dabei wurde darauf geachtet, dass der Mietzins nicht über ein - eher bescheidenes - Mass anstieg. Das Gebäude Winzerhalde 79 erhielt 2001 einen Personenaufzug, was eher ein grösserer Brocken war.

So schmuck die Siedlung sich heute auch präsentiert, sie wurde samt vielen ihrer Bewohner älter. An Stelle der vielen Kin-



derstimmen traten Flug-, Eisenbahn- Autobahn-, Freizeidlärm, Hundegebell auf der Werdinsel und auf dem Kloster Fahr - Weg.

Knapp konnte die Aufhebung des Kindergartens umgangen werden. Wenn nun auch hin und wieder Kinderstimmen laut werden, es ist nicht zu übersehen, im Jahre 2005 ist die "Winzerhalde" in die Jahre geraten und nicht mehr ganz tauf frisch.





Siedlung Winzerhalde II

Noch harrte aber das sogenannte "Restland" in der Au der Überbauung. Nach dem Rücktritt von Präsident Frick hatte Jules Zimmermann die Führung im Vorstand übernommen. Er liess keine Zweifel aufkommen, dass es ausgenützt werden müsse und verfolgte beharrlich diesen Grundsatz.

Auch nach dem Bezug von Winzerhalde Nr. 79 dauerte die Hochkonjunktur weiterhin ungebrochen an. Der Leerwohnungsbestand fiel bis weit unter 1%. In den folgenden Jahren wurde jede Menge Projekte ausgearbeitet, eingereicht, abgeändert und wieder eingereicht.

Rückblickend muss man sagen, dass die städtischen Stellen, Hoch- und Tiefbauamt, Baupolizei, die städtischen Werke, Stadtbaumeister wie die Bausektion II des Stadtrates, usw., durch die Baukonjunktur einfach überfordert waren.

Der Vorstand ergriff jede Gelegenheit, das Projekt weiter zu führen, schaltete Gemein-

deräte ein, verlangte und erhielt auch Audienzen bei Stadträten.

In Fahrt kam die Angelegenheit erst wieder, als die Stadt die Werdinsel ganz kaufen konnte, Badestrand und Schulhausprojekt fallen liess und für die Winzerhaldestrasse ab Winzerstrasse als Bauzufahrt auf eine Fahrbahnbreite von 7 m verzichtete.

Der Stadtrat bewilligte am 22. August 1975 das Projekt "Laubenganghaus und 3 Wohnhäuser für 52 Wohnungen", nachdem die städtische Bauordnung geändert und die Ausnutzungsziffer erhöht worden war.

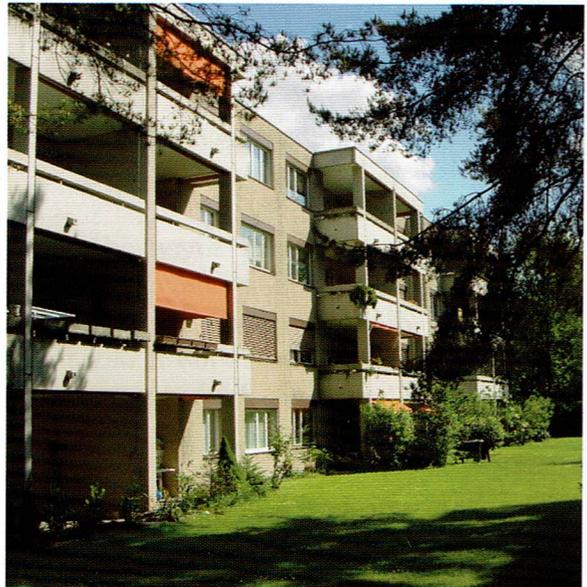
Eines der Häuser wäre allerdings laut Kaufvertrag des Grundstückes für Wasser gebaut worden. Nun konnte man Verpflichtungsscheine einholen, nach Bern senden um die Finanzierung anzugehen.

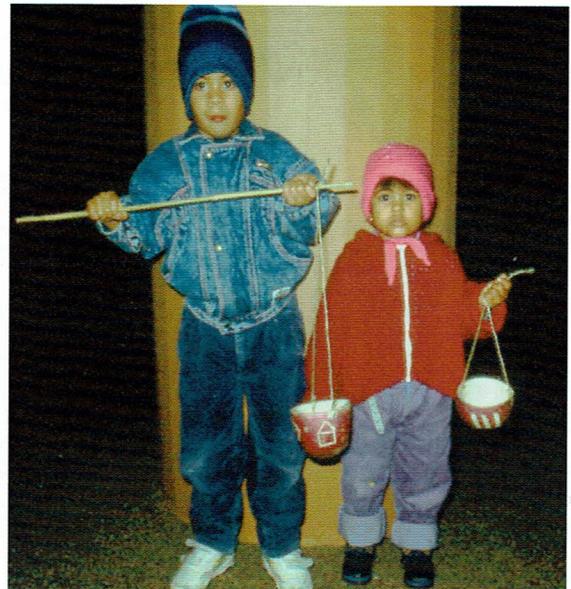
Zwischenzeitlich kühlte sich aber die Konjunktur ab, die erste Rezession begann.

Der Bund redimensionierte seine Kreditzusagen, die Banken wurden ebenfalls sehr zurückhaltend. Der damalige Kreispostdirektor Gresser wandte sich sogar, nicht ganz erfolglos, an die Nationalbank. Letztlich wurde man mit der Kantonalbank handelseinig. Jetzt begann aber auch die Eidg. Finanzverwaltung zu bremsen, nachdem der Bund ohnehin keine 1. Hypotheken mehr sprach.

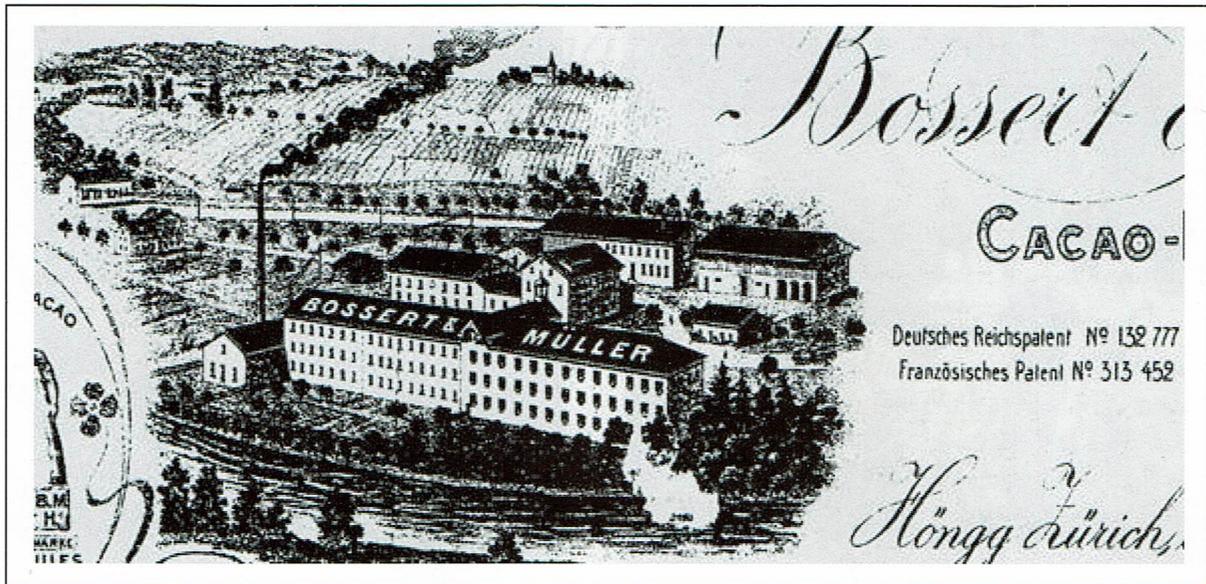
Die Baugenossenschaft "Frohes Wohnen" hatte nach Urdorf eine Siedlung in Geroldswil sowie das Hochhaus in der Grünau errichtet und hatte grösste Schwierigkeiten, vor allem die Wohnungen in der Grünau zu vermieten. Unsere Genossenschaft durfte deshalb keine weiteren Schritte unternehmen, obschon die Baubewilligung abzulaufen drohte. Plötzlich bot auch Waser das ihr laut Vertrag zustehende Bauland zum Kauf an, womit das geplante Haus (Nr. 46) entweder von uns oder einem andern Käufer realisiert werden musste. Dass der Vorstand hier zugriff, ist nicht verwunderlich, hatte aber auch finanzielle Konsequenzen.

Von allem Anfang an war man immer davon ausgegangen, das Restland in die Überbauung einzubringen, es aber für die Berechnung der Mietzinse einzubeziehen (VP v.12. November 73). An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 25. Januar 1978





wurde der Vorstand ermächtigt, die Parzelle der Fa. Waser Söhne zu erwerben und sie zu überbauen (Haus 46 mit 8 Wohnungen). Zwar hatte die GV vom 21.3.1956 den Vorstand beauftragt und ermächtigt, für die 3. Etappe Land zu erwerben. Das nun von Waser angebotene Land war damals nicht dabei, weil es erst nachträglich durch einen Tausch Mathys/Stadt/ Waser in deren Besitz gelangt war. Deshalb die ausserordentliche Generalversammlung. Spätestens zu diesem Zeitpunkt begann auch die Aufteilung in Winzerhalde I und II, nachdem man bereits früher für die Überbauung eine eigene Parzelle vermessen und eintragen liess.



Kurz vor Ablauf der Baubewilligung am 22. Dezember 1978 erhielt der Vorstand gleichwohl grünes Licht von Bern.

Noch im Dezember wurde der Humus abgetragen und im folgenden Frühling mit dem Bau begonnen. Ab Juni 1979 konnten die Wohnungen bezogen werden.

Bedenken bereitete vorerst die Höhe der Mietzinse. Die Eidg. Finanzverwaltung kam entgegen, sodass die Siedlung während Jahren von äusserst niedrigen Hypo Zinsen profitieren konnte, was eine Angleichung an die Zinsen von Winzerhalde 1 erlaubte, trotz des damals vergleichsweise hohen Ausbaustandartes. Die Wohnungen konnten

denn auch schlank vermietet werden, nicht zuletzt weil die Konjunktur wieder anzog.

Inzwischen stehen die Häuser Winzerhalde 46-52 mit ihren 60 Wohnungen bereits 25 Jahre. Ausser den üblichen Reparaturen musste lediglich der Verputz der Westwand von Nr. 52, der Risse aufwies, erneuert und natürlich die Flachdächer repariert werden. Nun zeigen sich auch an der Innenausstattung alters bedingte Abnutzungerscheinungen. Die strategische Planung dürfte nun aufzeigen, was muss, soll und kann getan werden, um die Liegenschaften Wert erhaltend oder gar Wert steigernd zu renovieren.