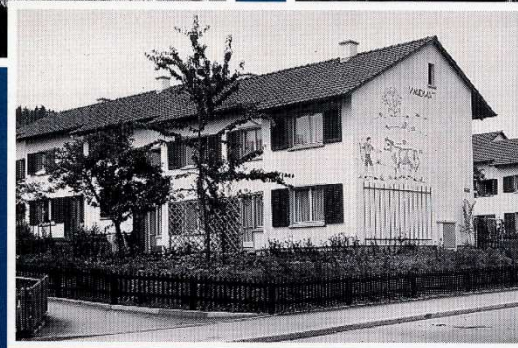


Chronik



Siedlungs- und Baugenossenschaft Waidmatt von 1943–1993

Chronik

50 Jahre Waidmatt

Redaktionsteam

Frau F. Schwendener, Präsidentin

Frau E. Lei, Vorstandsmitglied

Herr Dr. E. Steiger, ehem. Vorstandsmitglied

Herr E. Graf, Geschäftsführer

Vorwort

Zum 50jährigen Bestehen der Siedlungs- und Baugenossenschaft Waidmatt hat der Vorstand beschlossen, eine Jubiläumsschrift herauszugeben und an alle Genossenschaftler, Freunde und Gönner zu verteilen.

Das Redaktionsteam hat anhand der Protokolle, Jahresberichte und weiterer schriftlicher Unterlagen die verschiedenen Marksteine unserer Genossenschaft aufgezeichnet. Bewusst wird darauf verzichtet, viele Zahlen und Statistiken aufzuführen. Dafür wird aber versucht, sozusagen als Auflockerung, gewisse Episoden und Begebenheiten, die uns heute zum Schmunzeln anregen oder gar komisch vorkommen, in die Berichterstattung einzuflechten. Dies natürlich nicht in der Absicht, uns über die damaligen Entscheidungsträger der Genossenschaft lustig zu machen, sondern um aufzuzeigen, wie sich die Zeiten ändern. Trotz diesem raschen Wandel und den Veränderungen in der Gesellschaft kann aber festgestellt werden, dass sich die eigentlichen Probleme von früher und heute ähnlich oder gleich sind, nur die Dimensionen haben geändert.

Zürich-Affoltern, wo sich der grösste Teil unserer Bauten befindet, machte während der vergangenen Jahrzehnte eine stürmische Entwicklung durch. Am 31. Dezember 1933 wurde aus der selbständigen Gemeinde Affoltern das Zürich-Affoltern, ein städtisches Quartier und Teil des Kreises 11. Dieses entwickelte sich im Laufe der letzten 50 Jahre zur Stadt in der Stadt. Wo im Frühjahr die Obstbäume blühten, sich im Sommer die goldenen Kornfelder im Winde wiegen und im Riedland die Frösche quakten, planten und bauten die Architekten laufend neue Siedlungen. Nach der eidgenössischen Volkszählung von 1941 lebten hier 3341 Personen. Sie wohnten in 509 Wohnhäusern mit 931 Wohnungen. In den nächsten 9 Jahren verdoppelte sich die Bevölkerung auf 6418 Personen in 949 Wohnhäusern mit 1821 Wohnungen. Diese Entwicklung zeigte sich aber auch in den andern Aussenquartieren der Stadt Zürich.

Schon während des Zweiten Weltkriegs machte sich infolge Geburtenzuwachs ein akuter Wohnungsmangel bemerkbar. Ein Zuzug nach den Städten und ihren Arbeitsplätzen setzte ein. In diesen Jahren wurden viele Genossenschaften gegründet und von der Stadt Zürich gefördert und unterstützt.

Gründung

«Am Anfang stand eine Idee ...», nein, so hat es sich nicht abgespielt. Die Idee der genossenschaftlichen Selbsthilfe hatten andere schon in vielfältiger Weise verwirklicht. Im Falle der Waidmatt erfolgte die Gründung ohne jeden Pathos und ganz prosaisch, denn: «Am Anfang stand ein Projekt.» Zwei Architekten und zwei Landbesitzer wollten bauen, doch ihnen fehlte das Geld. Nun kam die Idee, die Gründung einer gemeinnützigen Baugenossenschaft könnte hilfreich sein. Auf dem Papier nahm das Projekt Gestalt an: 11 Zweifamilienhäuser auf der Schützenmatt an der Käferholzstrasse. Jedoch nur eine Zustimmung der Bau- und Subventionsbehörde konnte Gelder flüssig machen. Ein nur teilweise positiver Entscheid der Baubehörde liess das Bauvorhaben auf 7 Wohneinheiten schrumpfen. Mit diesem «Spatz in der Hand» wurde die Gründung der Genossenschaft Waidmatt in die Wege geleitet. Die Initianten suchten und fanden im Herbst 1942 Leute, die bereit waren, uneigennützig im Vorstand einer Genossenschaft zusammenzuarbeiten.

Am 28. Januar 1943 fand im Restaurant Krone Unterstrass die konstituierende Gründungsversammlung statt:

Als Vorstandsmitglieder wurden gewählt:

Präsident:	W. Rohr	Gemeinderat/Architekt
Geschäftsführer: (nebenamtlich)	O. Sorg	Architekt
Aktuar:	W. Lehmann	Kanzlist
Kassier:	Fr. H. Peter	Sekretärin

Als Architekt der Genossenschaft wurde E. Schlichtig bestimmt. Weitere Gründungsmitglieder waren Frau J. A. Helle und Herr C. R. Marthaler, als potentielle Verkäufer des Baulandes an der Käferholzstrasse, sowie die Herren A. Weilenmann und W. Ermel. Am 2. April 1943 wurde die Genossenschaft unter dem Namen «Waidmatt» in das Handelsregister eingetragen. Der Name Waidmatt erscheint in den Akten erstmals am 12. Januar 1943 in einem Projektbeschrieb für die Erstellung der Zweifamilienhäuser und als Grundlage zur Gründungsversammlung.

Die Wohnbaukommission der Stadt Zürich wies dieses erste Projekt zurück mit der Begründung, es sei zu klein und die Erschliessung nicht gewährleistet. Grundsätzliche Meinungsverschiedenheiten bewogen nun den Geschäftsführer O. Sorg, aus der Genossenschaft auszutreten. Er hatte sich zu sehr mit «seinem» Projekt identifiziert und mit dessen Scheitern das Interesse an der Genossenschaft verloren. Die Geschäftsführung erfolgte ab diesem Zeitpunkt durch die Vorstandsmitglieder. Infolge der Schwierigkeiten mit diesem ersten Bauvorhaben geriet die junge Genossenschaft in eine Existenzkrise.

So musste denn die Frage: Liquidation oder Weitermachen? am 20. Juli 1943 an einer ausserordentlichen Generalversammlung entschieden werden.

Erste Bauten

Etappe **1** und **2** Furttal

Mit Beurkundung vom 21. September 1943 konnte von W. Frei, a. Wagnermeister, Land an der Furttal-/Hungerbergstrasse für die erste Etappe, und zwar zu Fr. 8.– bzw. 8.80/m², erworben werden. Kopferbrechen verursachte die Frage, wie das Land bezahlt werden sollte. Man plante den Bau von 3 Doppelhäusern von je 5 Zimmern und 3 Reihen mit 4 Häusern von je 4 Zimmern, also von 18 Wohnungen. Auf Anraten der Stadt wurde das Projekt abgeändert; vorgesehen waren nun 3 Reihen mit 5 und 2 Reihen mit 4 Häusern, total 23 Wohnungen mit einem Anlagewert von Fr. 555 000.–. Die Stadt gewährte für den Landkauf einen Überbrückungskredit von Fr. 65 000.–, und von der Zürcher Kantonalbank erhielt man die Zusage für einen Baukredit von Fr. 350 000.–. Im Herbst 1944 trafen auch die Subventionszusagen von Stadt, Kanton und Bund ein, und man plante den Bezug der Häuser auf Juli 1945.

Am 1. November 1944 wurde mit dem Aushub begonnen. Infolge schlechten Wetters und anhaltender Regenfälle verzögerten sich die Arbeiten. In den Baugruben sammelte sich Wasser, das ausgepumpt werden musste. Für eine Baukantine konnte keine Baracke aufgetrieben werden und jegliche Materialbeschaffung gestaltete sich als äusserst schwierig. Dies galt vor allem für die Backsteine, aber auch die Ofeneinsätze für die Kachelöfen wurden kurz vor Weihnachten 1945 (also 6 Monate nach Bezug) geliefert. Die Häuser konnten also erst ab diesem Zeitpunkt beheizt werden! Im Januar 1945 mussten die Bauarbeiten infolge kalter Witterung eingestellt werden.

Im Februar 1945 wurden die ersten Mietinteressenten «unter die Lupe» genommen, was unter Mitwirkung einer Auskunftsei geschah. Im April protokollierte man: «Die Überprüfung der definitiv vorgemerkten Mietinteressenten ergibt, dass 47 Kinder, und zwar 27 Knaben und 20 Mädchen, in unsere Kolonie kommen, weshalb man uns in dieser Hinsicht keinen Vorwurf machen kann.» Ausserdem wurde festgehalten: «Bezüglich Haltung von Haustieren usw. wird beschlossen, dass Hunde nicht zugelassen werden, das gleiche gilt für Hühner. Während die Haltung von Kaninchen gestattet werden soll.»

*Unsere Einfamilienhäuser
im Furttal,
1. und 2. Etappe*



Im Sommer 1945 konnten die 23 Einfamilienhäuser bezogen werden. Die Gebäudeschätzung ergab folgende Anlagewerte:

5-Zimmer-Eckhaus	Fr. 36 000.-
4-Zimmer-Eckhaus	Fr. 33 000.-
4-Zimmer-Mittelhaus	Fr. 32 000.-

Gleichzeitig suchte man in der nächsten Umgebung dieser Überbauung nach geeignetem Bauland. Der Anstösser Merki verkaufte sein Land zu Fr. 12.-/m², und im Mai 1945 wurde dieser Kauf beurkundet. Hier entstand dann mit Baubeginn vom 22. Oktober 1945 die 2. Etappe: 3 Reihen mit je vier 4½-Zimmer-Einfamilienhäusern. Diese konnten am 1. Oktober 1946 bezogen werden. Die private Zufahrtsstrasse, ausgehend von der Hungerbergstrasse, wurde offiziell Bächlerweg getauft. In diesen beiden Etappen (35 Einfamilienhäuser) wohnten anfangs 78 Erwachsene und 89 Kinder!

Auf Vorschlag des städtischen Vertreters im Vorstand wurde ein Künstler, Herr Appenzeller, damit beauftragt, ein Wandfresko (Sgraffito) zu entwerfen. Der erste Entwurf zeigte zwei Kühe mit einem Hirtenknaben. Ein zweiter Vorschlag mit Kuh, Hirt und Bäumchen wurde dann ausgeführt und ziert noch heute die Nordwand der vierten Häuserreihe an der Furttalstrasse.

Die Zahl der Genossenschaftler stieg stetig, auch der Landverkäufer und einige in Zürich-Affoltern ansässige Handwerker wurden als Mitglieder aufgenommen.

In Stadtrand-Siedlung in Zürich-Affoltern
5 Minuten vom Autobus und Bahnstation
zu vermieten auf 1. Juli 1945

Einfamilienhäuser

à 4 und 5 Zimmer
mit elektr. Küche, Bad, Boiler, W. C., Kachelofenheizung,
schöner Garten, zu monatlich

Fr. 136.— für 5-Zimmer-Eckhäuser
Fr. 128.— für 4-Zimmer-Eckhäuser
Fr. 115.— für 4-Zimmer-Reihenhäuser

Ernsthafte Interessenten, die seit mindestens 2 Jahren ununterbrochen in Zürich ansässig sind, erhalten nähere Auskunft von der

Siedlungs- und Baugenossenschaft „Waldmatt“

Franklinstrasse 20, Zürich 11, Telefon 46 72 86 u. 28 80 80

8. Kr. mit Fri Nach Tel. 24
8. Kr. schlafz. n Hrn. Tel.
8. Kr. mü auf 1. Str Baultrabe

Aus damaligen Korrespondenzen, Mietverträgen und Hausordnungen:

1945:

- Aus einem Brief des Präsidenten an den Aktuar: «Ich bitte Sie höflich, mir jeweils mit dem Schreiben zugleich eine Kopie zuzustellen, ich muss sonst die <Chaiben> immer abschreiben.»

- Mietvertrag vom April 1945:

«Alles unpassende Betragen, wie zum Beispiel Türzuschlagen, Klopfen, Tanzen usw., das die übrigen Hausbewohner in erheblichem Grade stört oder den hiesigen Sitten und Gebräuchen zuwiderläuft, ist verboten. Von 10 Uhr abends bis 7 Uhr morgens soll Ruhe herrschen.»

«Werden vom Mieter Wanzen in die Wohnung eingeschleppt, so steht dem Vermieter das Recht zur sofortigen Vertragslösung und zur Schadenersatzforderung zu.»

- Hausordnung 1945:

Art. 5:

«Der Mieter jedes Stockwerks hat täglich seinen Treppenlauf nebst Geländer, Treppenfenster und Podest zu reinigen. Je Ende der Woche sind Holztreppe zu wischen und Steintreppe abzuwaschen.»

Es ist untersagt:

Art. 6b):

«Knochen aufzubewahren, Asche, Kehricht, Küchenabfälle usw. in die Abtritte oder auf den Kellerboden auszuleeren oder von den Fenstern, Balkonen usw. abzuwerfen.»

Art. 6d):

«Holz zu spalten auf Korridor, Treppen, Zimmer- und Küchenböden, Kochherden, Schüttsteinen usw.»

Die Zeit der grossen Expansion

Etappe **3** Wehtaler-/Regulastrasse

Noch während des Baus der ersten beiden Etappen befasste sich der Vorstand bereits mit weiteren Bauvorhaben. In Anbetracht der noch jungen Genossenschaft mit nur etwa 70 Mitgliedern können wir heute über diesen Mut und Tatendrang nur staunen. Die ersten Verhandlungen über den Kauf von Land an der Wehtaler- und Riedenhaldenstrasse gehen auf Ende 1945 zurück. Im Frühjahr 1946 wurde über die Möglichkeit eines Landkaufs am Rägelweg (spätere Regulastrasse) gesprochen. Auch eine Erweiterung an der Hungerbergstrasse im Furttal wurde diskutiert, wobei hier der geforderte hohe Landpreis von Fr. 9.– bis 13.– pro m² ein Hindernis darstellte.

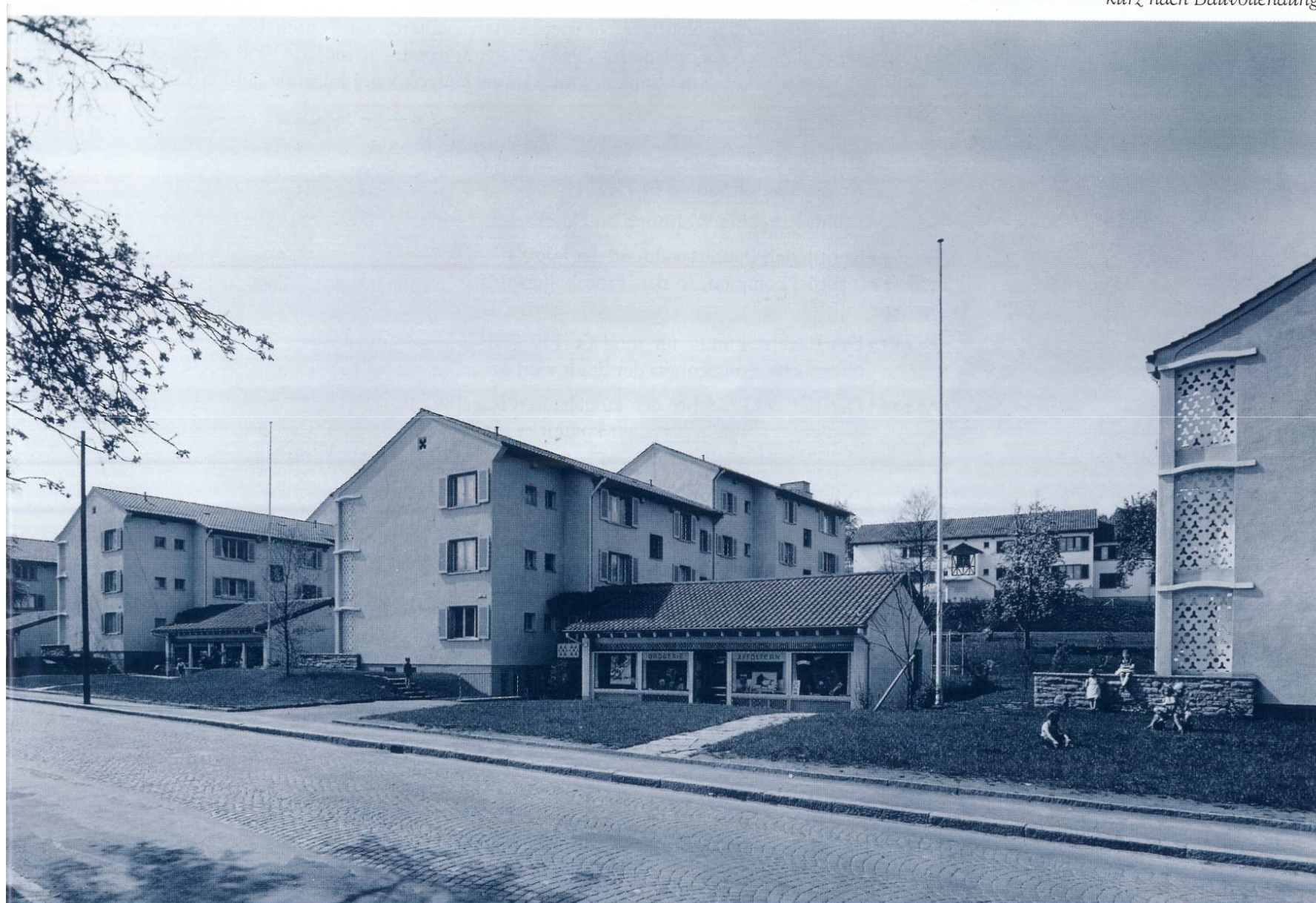
Schliesslich konnte das Land für die spätere 3. Etappe gekauft und mit der eigentlichen Projektierung begonnen werden. Bemerkenswert sind dabei die an der Generalversammlung vom 22. Juni 1946 gefassten Beschlüsse:

Dem Vorstand wird die Vollmacht zum Landkauf erteilt.

Nachdem der Präsident über die vorgesehene Überbauung mit einer Kostenschätzung von 3 Mio. Franken orientiert hat, wird der Vorstand mit allen gegen 2 Stimmen ermächtigt, zu bauen.

Der erste Projektvorschlag sah fünf Doppelmehrfamilienhäuser mit total 60 Wohnungen und 21 Einfamilienhäuser vor. Über eine Besprechung mit dem zuständigen Stadtrat ist im Protokoll zu lesen, dass kaum dreigeschossige Bauten bewilligt würden und dass der Landpreis eine Überbauung mit Einfamilienhäusern zulasse (wie sich doch die Zeiten ändern, heute spricht man vor «verdichteter Bauweise»). Im Laufe des Jahres 1946 wurden verschiedene Projektvarianten besprochen. Schliesslich gaben aber wie so oft die Kosten den Ausschlag. Pro Wohnraum waren die subventionsberechtigten Kosten auf Fr. 10 500.– beschränkt, was dazu führte, dass die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser an der Wehtalerstrasse doch bewilligt wurden. Anstelle der ursprünglich geplanten 21 Einfamilienhäuser erstellte man nur noch deren 8, jedoch am Rägelweg zusätzlich 4 zweigeschossige Doppelmehrfamilienhäuser.

Überbauung
Wehntaler-/Regulastrasse,
3. Etappe,
kurz nach Bauvollendung



Trotz verschiedener und vielfältiger Schwierigkeiten während der Bauzeit konnten die ersten Wohnungen schliesslich im Spätherbst 1948 bezogen werden. Die im Jahr 1950 vorgelegte Bauabrechnung wies vor Abzug der Subventionen (ohne Ladenlokale) folgende Zahlen aus:

Kostenvoranschlag	Fr. 4 592 531.85
Anlagekosten	Fr. 4 809 134.90
Kostenüberschreitung (4,7%)	Fr. 216 603.05

Damit kam eine Wohnung im Durchschnitt auf Fr. 47 000.– zu stehen.

Aus der eigentlichen Bauzeit während der Jahre 1948/49 ist aus Gründen, auf die wir an anderer Stelle kurz zurückkommen, in den Protokollen relativ wenig vermerkt. Hier immerhin einige Notizen:

- Der Rägelpfad muss für rund Fr. 150 000.– ausgebaut werden. Eine Übernahme ins öffentliche Strassennetz der Stadt wird zunächst abgelehnt.
- Der Vorstand möchte den ausgebauten Rägelpfad in «Waidmattstrasse» umbenennen, aber auf Anregung der Stadt kommt es zur heutigen Bezeichnung «Regulastrasse».
- Bereits Ende 1946 liegt die Zusicherung für den Baukredit und für eine erste Hypothek vor, mit einem Zinssatz von 3½ Prozent.
- Die Lieferfrist für die sanitären Anlagen beträgt 8 bis 12 Monate. Überhaupt ist zu dieser Zeit die Materialzusicherung und -beschaffung noch immer eines der grössten Probleme.
- Da der damalige Präsident Architekt ist, wird der Bau weitgehend durch den Vorstand überwacht. Ausser dem mit der Projektierung beauftragten Architekten wird aber noch ein Bauführer angestellt. Möglicherweise ist diese Konstellation mit ein Grund für die Probleme, die in den folgenden Jahren entstehen.

*Wehntalerstrasse, damals waren noch keine
Lärmschutzmassnahmen notwendig*



Einige Protokollnotizen, kurz nach Bezug der 3. Etappe, vermitteln einen Eindruck über die damaligen Begebenheiten:

- Die Siedlung wird nach Fertigstellung von drei Stadträten und einem Regierungsrat besichtigt!
- Von fünf Mietbewerbern wird nur einer angenommen, weil dieser als einziger das gesamte Anteilscheinkapital auf einmal bezahlen kann!
- Die Mieter werden zu einer Orientierung über den Gebrauch der Kochherde eingeladen.
- An Freitagen und Samstagen soll nicht gewaschen werden, weil dann Teppiche geklopft werden müssen.
- Bei Mietzinsrückständen soll nach einem Monat gemahnt und nach zwei Monaten gekündigt werden.
- Die Erstellung eines Kinderspielplatzes wird aus Kostengründen abgelehnt.

Etappe **4** Glaubtenstrasse

Die Erstellung dieses Doppelmehrfamilienhauses mit total 12 Wohnungen wurde in Rekordzeit durchgezogen. Erstmals tauchte das Projekt, welches von der Stadt an die Waidmatt herangetragen wurde, im Protokoll vom 19. Februar 1948 auf. Dem Vorstand wurden die Pläne zusammen mit dem Kostenvoranschlag im Juni 1948 präsentiert, und bereits am 14. August 1948 erfolgte die Zustimmung der Generalversammlung wie auch die Genehmigung zur Ausführung der 5. Etappe, und zwar alles aufgrund einer Groborientierung durch den Vorstand. Bereits zwei Wochen später teilte das städtische Finanzamt mit, dass mit dem Bau sofort begonnen werden sollte. Aus diesem Ablauf kann der Schluss gezogen werden, dass die Genossenschaften zur damaligen Zeit in Sachen Wohnungsbau nahezu ausführende Organe der Stadt waren. Das Fazit dieser Expressübung: Acht Monate nach dem ersten Planstudium, das heisst am 1. April 1949, waren die Wohnungen bezugsbereit. Es erstaunt nicht, dass in den ersten Jahren nach Bezug verschiedene Mängel und auch Feuchtigkeitsschäden auftraten.

Die Bauabrechnung lag mit Fr. 491 481.50 genau im Rahmen des Kostenvoranschlages, was einen Durchschnittspreis von Fr. 41 000.– pro Wohnung ergab.

*Kreuzung
Wehtaler-/Glaubtenstrasse,
mit Dorfcharakter*



Etappe **5** Wehtalerstrasse/In Böden

Im Gegensatz zur 4. Etappe verlief dieses Bauvorhaben weniger zügig. Im März 1948 wurde das Land zu einem Preis von 16 Franken pro Quadratmeter gekauft. Bei der Vorbereitung waren viele Hindernisse zu überwinden. Vor allem war lange Zeit ungewiss, ob überhaupt Subventionen erwartet werden konnten. Dies führte zu etlichen Projekt-Überarbeitungen zwecks Kosteneinsparung. Auch die Banken waren bei der Gewährung von Baukrediten inzwischen zurückhaltender geworden.

Ursprünglich war vorgesehen, die gesamte Überbauung bis zur Riedenhaldenstrasse in einer Bauetappe zu realisieren. Infolge der erwähnten Schwierigkeiten musste jedoch eine etappenweise Erstellung erfolgen, das heisst die spätere 6. Etappe wurde zurückgestellt.

Im Frühjahr 1951 konnte endlich mit den Bauarbeiten begonnen werden. Damit waren aber noch nicht alle Hürden genommen, im Gegenteil. Wegen des nassen Sommers 1951 und Schwierigkeiten bei der Materiallieferung geriet der Zeitplan bald einmal durcheinander. Auch kam es zu einem Brand der Baubaracke. Der mit März 1952 vorgesehene Bezugstermin musste verschoben werden. Wieweit auch personelle Probleme mitverantwortlich waren, kann heute nicht mehr schlüssig beantwortet werden. Nach Fertigstellung harzte es auch mit der Vermietung der Wohnungen und insbesondere der Läden. Im Protokoll vom 17. Juli 1952 wurde dann aber festgehalten, es seien alle Wohnungen vermietet.

Die Anlagekosten für die insgesamt 78 Wohnungen (einschliesslich Läden) beliefen sich auf Fr. 2 856 509.85. Eine 3-Zimmer-Wohnung kam auf rund Fr. 35 000.– zu stehen.

Nach verschiedenen Diskussionen betreffend künstlerischen Schmuck, vorgeschlagen waren ein Brunnen, eine Fohlen- oder eine Löwengruppe, einigte man sich auf einen einzelnen Löwen, den man aber nicht wie vorgesehen an der Wehtalerstrasse, sondern nach Absprache mit der städtischen Denkmalkommission, in der Wiese vor dem Haus In Böden 122/Riedenhaldensteig aufstellte. Finanziert wurde er von den am Bau beteiligten Handwerkern.

Wehntalerstrasse/In Böden,
5. Etappe, nach der Renovation 1990,
mit den Ladenlokalen
an der Wehntalerstrasse



Etappe 6 In Böden/Riedenhaldenstrasse

6

Die ersten Planungsarbeiten gehen hier auf das Jahr 1953 zurück. Damals wurde für das ganze Gebiet zwischen In Böden und Riedenhaldenstrasse ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Die Unterteilung in die Bauetappen 6, 7 und 8 erfolgte erst 1954. Verschiedene Einsprachen von Anstössern führten zu langwierigen Verhandlungen und beträchtlichen Verzögerungen. Im Herbst 1955 lag endlich die Baubewilligung vor. Durch die inzwischen eingetretene Teuerung war der ursprüngliche Kostenvoranschlag überholt, so dass sowohl die Finanzierung als auch die Subventionseingabe neu überarbeitet werden mussten. Im Frühjahr 1956 konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden, und im Herbst 1956 waren die total 56 Wohnungen bezugsbereit.

Die gesamten Anlagekosten betragen Fr. 3 118 063.50, was einen Durchschnittspreis pro Wohnung von rund Fr. 56 000.– ergab.

Etappe 7 Riedenhaldenstrasse

7

Die Planungsarbeiten liefen mehr oder weniger parallel zu denjenigen der 6. Etappe. Zusätzliche Hindernisse entstanden jedoch durch den von der Stadt vorgenommenen Ausbau der Riedenhaldenstrasse und durch eine notwendige Änderung der Zonenordnung. Schliesslich wurden die Bauarbeiten kurz nach der 6. Etappe in Angriff genommen.

Zu vermerken wäre hier noch eine aus heutiger Sicht kaum mehr denkbare Episode:

Verschiedene Amtsstellen der Stadt hatten unterschiedliche Auffassungen über die mögliche Ausnützung des Grundstückes. Die deswegen noch nicht erfolgte Baufreigabe wurde vom Vorstand ignoriert und als Folge von der Stadt kurzfristig ein Baustopp verfügt. Anschliessend erfolgte der Bau jedoch mehr oder weniger reibungslos, so dass die Wohnungen ebenfalls noch im Jahr 1957 bezogen werden konnten. Alle Wohnungen waren im sozialen Wohnungsbau erstellt worden, weshalb aus Kostengründen auf Balkone verzichtet werden musste.

Die Anlagekosten betragen Fr. 852 069.05 oder Fr. 38 000.– pro Wohnung.

Überbauung In Böden mit Hauswartgaragen



Etappe 8 Punkthaus Riedenhaldenstrasse 95

Von den langjährigen Genossenschaftlern wird das Hochhaus an der Riedenhaldenstrasse 95 als «Punkthaus» bezeichnet. Woher dieser Name stammt, lässt sich aus den vorhandenen Unterlagen nicht mit Sicherheit feststellen. Es stehen uns zwei Varianten zur Verfügung:

- Wie bereits erwähnt, stammt das gesamte Projekt der 6. bis 8. Etappe aus einem Architektenwettbewerb. Wahrscheinlich wollte der Architekt mit dem Hochhaus am Rande dieser Siedlung (das erste Hochhaus in Zürich-Affoltern) einen markanten Schwerpunkt setzen. Daraus könnte der Begriff «Punkthaus» entstanden sein.
- Es wird auch erzählt, dieses Hochhaus hätte ursprünglich noch höher gebaut werden sollen. Die Behörden hätten aber nur 8 Stöcke bewilligt und verfügt, hier mache man einen Punkt. Auch so kommt man zu einem «Punkthaus».

Abgesehen vom ersten Hochhaus begab sich die Waidmatt in einem weiteren Bereich auf Neu-land. In zahlreichen Sitzungen wurden verschiedene Grundrissvarianten diskutiert, bis sich schliesslich der damals im Trend liegende offene Küchen-/Wohnbereich (Kochen/Essen/Wohnen) durchsetzte. Man sprach deshalb zu dieser Zeit von «supermodernen» Wohnungen. Die Planungsphase, verschiedene Landumlegungen sowie die Mitsprache des Kantons beim Baubewilligungsverfahren nahmen hier viel Zeit in Anspruch, so dass erst im Frühjahr 1959 mit dem Bau begonnen werden konnte. Die Vermietung der Wohnungen erfolgte auf April 1960.

Bei Anlagekosten von total Fr. 933 267.35 betrug der durchschnittliche Wohnungspreis Fr. 39 000.–.

Links:
Häuser In Böden, 6. Etappe
Rechts:
Punkthaus, 8. Etappe



Das rasante Wachstum bringt Probleme

Die älteren Genossenschaftler erinnern sich bestimmt noch daran, dass die grosse Bautätigkeit in den Jahren 1948 bis 1960 der Genossenschaft neben den üblichen Problemen bei der Planung und beim Bau grosse organisatorische und finanzielle Schwierigkeiten bescherte. Um diese ganze Entwicklung aus der heutigen Sicht verstehen zu können, müssen wir uns die damaligen Verhältnisse vergegenwärtigen.

Die Gründer machten sich mit sehr viel Einsatz an die Realisierung der ersten Bauten. Von 1948 bis 1952, das heisst innerhalb von 4 Jahren, vergrösserte sich der Wohnungsbestand von 35 auf 227, und deren 102 befanden sich bereits in der Planung. An der Führung und Organisation der Genossenschaft hatte sich aber grundsätzlich nichts geändert. Die Vorstandsmitglieder waren im Nebenamt für alle Arbeiten zuständig (Administration, Planung, Überwachung, Vermietung, Verwaltung, Finanzen usw.). Es fanden praktisch wöchentlich Sitzungen statt, sowie zusätzlich noch Besprechungen mit Behörden, Architekten und Mietern. Es kann deshalb nicht verwundern, dass irgendwann der Überblick verloren ging. Ausserdem kamen noch Schwierigkeiten mit den Architekten und auch menschliche Verfehlungen dazu.

Es ist wahrscheinlich dem damaligen Vizepräsidenten und einem weiteren Vorstandsmitglied, dem späteren ersten vollamtlichen Verwalter, zu verdanken, dass es in den Jahren 1950 bis 1952 nicht zum Zusammenbruch und Ende der Genossenschaft kam. Die turbulenteste Generalversammlung fand am 10. Mai 1952 statt. Mit Ausnahme der obenerwähnten beiden Mitglieder wurde der gesamte Vorstand abgewählt und ersetzt. An dessen Stelle trat vorübergehend eine «geschäftsführende Kommission».

Ende 1953 konnte der Präsident in seinem Jahresbericht dann vermerken «die Waidmatt hat wieder Boden unter den Füssen».

Schrittweise wurde nun in diesen Jahren auch die Organisation den neuen Gegebenheiten und der Grösse der Genossenschaft angepasst. So entstanden die Vermietungs- und die Baukommission, und für die administrativen Arbeiten wurde eine Bürohilfe eingestellt. Am 12. Juni 1958 erhielt die Waidmatt dann ihren ersten vollamtlichen Verwalter.

Neben den geschilderten ernsthaften Schwierigkeiten während der fünfziger Jahre vermittelt die Einsicht in die entsprechenden Akten auch immer wieder ein eindrückliches Bild über die Alltagsprobleme, mit denen sich der Vorstand damals befassen musste. Für die jüngeren Genossenschafter mag vieles lustig und komisch tönen, aber in 30 bis 40 Jahren wird man auch über die heutige Zeit lächeln.

Verschiedene Protokollnotizen könnten unter den Begriff «Nichts Neues unter der Sonne» eingereiht werden. So wurde bereits damals immer wieder festgestellt, dass Neubauwohnungen für Normalverdiener nicht zu bezahlen seien, der übertriebene Luxus wurde angeprangert, die schlecht erzogenen Kinder kritisiert, und es gab Probleme mit der Waschküchenordnung, dem Fussballspielen der Knaben, der Verschmutzung der Sandkästen durch die vielen Katzen usw. usw. Auffällig ist ausserdem, dass damals die Rechte der Mieter sehr kleingeschrieben waren und eine Kündigung durch die Genossenschaft keinerlei Probleme darstellte.

Der Vorstand war aber kinder- und familienfreundlich eingestellt. Beim Studium der Protokolle wird jedoch klar, dass sich die allgemeinen Verhältnisse seitdem massiv geändert haben:

1948:

- Ein Mieter der Einfamilienhäuser beschwert sich dauernd über die spielenden und lärmenden Kinder. Der Vorstand gibt ihm zur Antwort: Dies sei eine Siedlung für Familien mit Kindern, und wenn es ihm nicht passe, könne er ein anderes Domizil suchen.
- Beim Bau der 3. Etappe gibt es Probleme, weil vom Land des Schweinemästers Bär Jauche vom Hang herunterläuft. Das vom Vorstand informierte Gesundheitsamt will nichts unternehmen. Nun beschliesst der Vorstand abzuwarten und wenn es wieder akut wird, einen Beamten an Ort und Stelle kommen zu lassen.
- Die Frauen werden aufgefordert, die Heizkessel in der Waschküche besser zu pflegen, damit sie nicht rosten.
- Die Bewerber um eine Hauswartstelle werden vom Vorstand in ihrer Wohnung besucht, damit man sich ein Bild davon machen kann, ob bei ihnen Ordnung herrscht.

1949:

- Der Vorstand bestimmt, dass die Heizperiode erst am 15. Oktober beginnt.

1950:

- Zwischen dem 1. Januar und dem 30. September wurden in der Genossenschaft 32 Kinder geboren.

1951:

- Von einer Gärtnerei kommen Reklamationen, weil Buben aus der Genossenschaft ins Land eingedrungen seien und Rösliköhl gestohlen haben.
- Während einer Diskussion betreffend kostenaufwendige Rasenpflege wird beschlossen Tafeln aufzustellen: «Rasen betreten verboten!»
- Der Vorstand lässt in einem Zirkular mitteilen, dass es den Mietern nicht gestattet ist, ihre Motorräder in die Wohnung zu nehmen.
- Auf der Baustelle der 5. Etappe werden Buben bei Beschädigungen erwischt und der Polizei übergeben.

1952:

- Zum Vorstand gelangen Reklamationen wegen Wäscheaufhängens und Holzhackens am Sonntag.
- Infolge sehr starken Schneefalls und grosser Schneelasten auf den Dächern müssen zwei Dachdecker mit der Schneeräumung beauftragt werden. Es gab auch Schäden an den Dachkänneln.

1954:

- Ein Anstösser macht Einsprache, weil er keine Sozialwohnungen neben seiner Villa dulden will.
- Eine vorzeitige Abgabe der Wohnung ausserhalb Kündigungstermin wird nicht gestattet.

Bei den beiden Überbauungen
Langnau und Adliswil wurden von Anfang an
grosszügige Spielplätze eingeplant



Langnau



Adliswil

Etappe 9 Langnau a. A.

9

Von der Stadt Zürich wurde der Genossenschaft in Langnau Bauland angeboten. Im Juli 1969 konnte das Baugesuch bei der Gemeinde eingereicht werden. Es umfasste:

Allg. Wohnungsbau	3½-Zimmer-Wohnungen	8
Allg. Wohnungsbau	4½-Zimmer-Wohnungen	8
Freitr. Wohnungsbau	1½-Zimmer-Wohnungen	3
Freitr. Wohnungsbau	2½-Zimmer-Wohnungen	5
Freitr. Wohnungsbau	3½-Zimmer-Wohnungen	8
Freitr. Wohnungsbau	4½-Zimmer-Wohnungen	7
Freitr. Wohnungsbau	5-Zimmer-Wohnung	1
Wohnungen total		40

sowie 34 Autoabstellplätze in der Tiefgarage und 8 oberirdische Parkplätze.

Die Generalversammlung genehmigte das Projekt einstimmig. Nach zwei Monaten traf bereits die Baubewilligung ein. Da das Projekt mitten in die Hochkonjunktur fiel, war es sehr schwierig, einen Baumeister zu finden. Insgesamt mussten 30 Firmen angeschrieben werden! Auch von solchen Schwierigkeiten ist heute nichts mehr zu spüren.

Endlich war die Baugrube ausgehoben, die Fundamente erstellt und standen die Krane. Ohne nennenswerte Probleme entstand unsere neue Siedlung in Langnau. Nach einer Bauzeit von etwa 14 Monaten konnten auch die beiden letzten 3½-Zimmer-Wohnungen vermietet werden. Ein nebenamtlicher Hauswart wurde unter den Mietern gefunden. Die Umgebungsarbeiten wurden jedoch erst im Dezember 1972 fertiggestellt, was für die Mieter nicht angenehm war.

Nach Ankündigung eines unumgänglichen Mietzinsaufschlages von 13 Prozent gingen bei der Verwaltung laufend Kündigungen ein. Angesichts dieser Probleme war nun im freitragenden Wohnungsbau das Thema Konkubinats nicht mehr absolut tabu. Die damals teuren Wohnungen gelten heute als zweckmässiger und sehr preisgünstiger Wohnungsbau.

Überbauung
Höflistrasse, Langnau,
9. Etappe



Etappe 10 Hagenbrünneli

Im Jahre 1962 wurde ein Architekt damit beauftragt, eine Überbauungsstudie des Grundstückes Hagenbrünneli zu erstellen. Das Land gehörte der Stadt und wurde im Baurecht angeboten. Mit Anstössern mussten intensive Verhandlungen geführt werden, da diese teilweise massiven Widerstand leisteten. Der neu zu erstellende Strassenanschluss war vielen ein Dorn im Auge. Endlich, im Jahr 1968, lagen Projekt und Modell vor, und die Strasse konnte ausgesteckt werden. Da die Alterswohnungen von ein und zwei Zimmern im subventionierten Wohnungsbau erstellt werden sollten, wurde darüber diskutiert, ob ein Balkon notwendig sei. Zum Glück beschloss der Vorstand, auch die Ein-Zimmer-Wohnungen mit Balkonen auszustatten, da sie sonst heute noch schwerer zu vermieten wären. Am 21. November 1969 wurde die Baubewilligung erteilt.

1970 genehmigte die Generalversammlung einstimmig das Projekt, welches mit Baukosten von Fr. 6 113 000.– veranschlagt war. Es handelte sich dabei um einen grossen Eckbau mit Alterswohnungen samt Gemeinschaftsraum und einer Unterniveaugarage mit

1-Zimmer-Alterswohnungen	39
2-Zimmer-Alterswohnungen	18
3-Zimmer-Wohnung (ursprünglich als Hauswartwohnung gedacht)	1
und 105 Abstellplätzen in der Unterniveaugarage sowie am Hang, senkrecht zur Regulastrasse stehend, einen Block mit	
2-Zimmer-Wohnungen	4
2½-Zimmer-Wohnung	1
4½-Zimmer-Wohnungen	5
Wohnungen total	68

Anschliessend kam der Bescheid, dass die Stadt das Land nun doch verkaufen wolle. Die Verbreiterung und Einmündung der Regulastrasse, inzwischen nun wesentlich teurer, konnte im Juni 1971 in Angriff genommen werden. Beim Aushub der Überbauung stiess man auf Fels, welcher gesprengt werden musste. Die übrigen Arbeiten verliefen plangemäss. Im September/Oktober 1973 sollten die Wohnungen bezugsbereit sein; im November 1973 waren bereits alle vermietet.

*Überbauung Hagenbrünneli, 10. Etappe,
im Hintergrund die Alterssiedlung Regulastrasse 23/25,
vorne das Haus Regulastrasse 27/29*



Die Baukosten beliefen sich einschliesslich Land auf Fr. 8 566 000.– gegenüber dem Kostenvoranschlag von Fr. 6 400 000.–.

An der Generalversammlung vom 15. Juni 1973 wurde die Schaffung eines Solidaritätsfonds zur Verbilligung der Alterswohnungen beschlossen. Die Mieter der Etappen 1 bis 8 bezahlten je Fr. 5.–/Monat.

Etappe

11

Adliswil

Am 5. November 1970 wurde der Vorstand durch die Stadt Zürich über das Bauprojekt «Buttenau» in Adliswil informiert, welches folgende Wohnungen umfasste:

Allg. Alterswohnungsbau	1½-Zimmer-Wohnungen	4
Freitr. Wohnungsbau	1½-Zimmer-Wohnungen	4
Freitr. Wohnungsbau	2½-Zimmer-Wohnungen	6
Allg. Wohnungsbau	3½-Zimmer-Wohnungen	10
Freitr. Wohnungsbau	3½-Zimmer-Wohnungen	9
Allg. Wohnungsbau	4½-Zimmer-Wohnungen	6
Freitr. Wohnungsbau	4½-Zimmer-Wohnungen	16
<hr/>		
Wohnungen total		55

und 71 Abstellplätze in der Unterflurgarage sowie 20 oberirdische Parkplätze.

Die Generalversammlung vom Juni 1972 genehmigte das Projekt mit Baukosten von Fr. 9 180 000.–, Fr. 240.–/m³, ohne Gegenstimme. Der Gemeinderat lehnte den Landverkauf an die Genossenschaft ab. Die Wohnungen konnten jedoch im Baurecht erstellt werden. Vor Baubeginn musste allerdings zuerst die Finsterrütistrasse ausgebaut werden.

Die erste Bauverzögerung kam – wie meistens – von den Behörden. Der Kostenvoranschlag war dem Finanzamt übergeben worden und kam dann erst im August 1973 vor den Gemeinderat.

Die noch auf diesem Areal stehende alte Scheune wurde am 1. Oktober 1973 anlässlich einer Feuerwehrübung «heiss abgebrochen».

*Überbauung
Finsterrütistrasse, Adliswil,
11. Etappe,
während der Bauzeit*



Mit dem Bau konnte nun begonnen werden. Im Dezember 1974 stand das Haus bereits, und auch die Umgebungsarbeiten kamen voran. Die Unterflurgarage war zugedeckt. Leider bereitete aber die Vermietung einige Schwierigkeiten, auch wegen des hohen Anteilscheinkapitals. Nach Absprache mit der Stadt Zürich beschloss der Vorstand, die Mietzinse um 13 Prozent zu senken. Auch bei der Haustierhaltung drückte man manchmal ein Auge zu und duldet das Halten von Hunden. Mitten in der Hochkonjunktur bereitete es Mühe, eine Firma zur Ausstattung einer Musterwohnung zu finden.

Trotz all dieser Hindernisse sind inzwischen diese Wohnungen begehrt und gelten als preisgünstig.

Grenzen der Bautätigkeit

Neben der bereits beschriebenen Erstellung der 6. bis 8. Bauetappe unternahm der Vorstand Ende der fünfziger- und dann vor allem in den sechziger Jahren grosse Anstrengungen zum Erwerb von Bauland. Praktisch an jeder Sitzung wurden Angebote geprüft, wobei auffällt, dass infolge der gestiegenen Preise und des sinkenden Angebots in der Stadt Zürich nun auch intensiv nach Möglichkeiten in der Agglomeration Ausschau gehalten wurde.

Zu den überbauten Grundstücken kamen nun grössere Landkäufe in Dällikon, Regensdorf und Benglen-Fällanden zustande; einige weitere in Esslingen, Kloten, Maur, aber auch in Zürich-Affoltern, wurden aus den verschiedensten Gründen nicht getätigt. Erwähnenswert ist vor allem das grosse Engagement in Benglen-Fällanden. Hier sollte gemäss einer in Auftrag gegebenen Überbauungsstudie eine grosse Siedlung mit rund 220 Wohnungen entstehen! Die obenerwähnten Landkäufe führten dazu, dass die Eigenmittel der Waidmatt blockiert waren und zudem grössere Baulandkredite aufgenommen werden mussten. Weil auch die Vermietung der Wohnungen in Adliswil stockte, geriet die Genossenschaft immer mehr in einen Liquiditäts-Engpass, so dass während einiger Jahre die Verzinsung des Anteilscheinkapitals nicht möglich war.

Im Rückblick muss sicher festgestellt werden, dass die Waidmatt ihre Möglichkeiten überschätzt hat. Es ist allerdings heute sehr einfach zu kritisieren, denn damals wurde selbst seitens der Stadt, trotz der bekannten finanziellen Probleme, empfohlen, jede Gelegenheit zum Erwerb von Bauland wahrzunehmen. Unter dem Druck dieser Gegebenheiten wurde nach Fertigstellung der Siedlung Adliswil entschieden, vorläufig auf weitere Neubauten zu verzichten. Zudem wurde das gesamte Land in Benglen-Fällanden und ein Teil desjenigen in Dällikon verkauft.

Diese Phase der Konsolidierung und finanziellen Gesundung war um so notwendiger, als bei den älteren Siedlungen bereits die ersten grossen Renovationen anstanden.

Dass auch in den Sechzigerjahren mit den ernsthaften Problemen noch unterhaltsame Episoden in den Protokollen zu finden sind, mögen folgende Beispiele aufzeigen:

- Eine (nicht in der Genossenschaft wohnende) Hauspflegerin bittet um Überlassung eines Stückes Wiesland, oberhalb der heutigen Siedlung Hagenbrünneli, um sich dort ausruhen und von der Gesprächigkeit ihrer Schlummermutter erholen zu können.

1968:

- Es wird vorgeschlagen, eine Frau in den Vorstand zu wählen. Nicht alle Mitglieder sind einverstanden, einige äussern die Befürchtung, dass so eine Vorstandsfrau von den übrigen Genossenschaftern gemieden werden könnte.

1969:

- Frau Hirsch wird von der Generalversammlung mit der höchsten Stimmzahl als Vorstandsmitglied gewählt!
- Bei einem Wohnungsmieter wird eine Wurmzuchterei festgestellt.

Zu denken geben einem auch die folgenden Eintragungen in den Protokollen:

1964:

- Gemäss Mitteilung des Verwalters anlässlich einer Vorstandssitzung reichen die flüssigen Mittel nur noch bis Ende Monat. Es müssten dringend Finanzierungsquellen erschlossen werden.

1971:

- Das Aufstellen von Kühltruhen in den Kellern wird nicht bewilligt.

1971:

- Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Strassenkreuzung Glaubten wird von einer sinnlosen Zerstörung von Wohnraum zur fragwürdigen Steigerung des Motorfahrzeugverkehrs gesprochen!

1973:

- An der Generalversammlung stellt ein Genossenschafter den Antrag, dass keine Bäume mehr gefällt werden dürfen, ausser bei Entstehen von Schäden an den Häusern. Die GV lehnt diesen Antrag ab.

1975:

- Auf ein Stelleninserat für einen Verwalter melden sich 280 Bewerber.

Die ersten grossen Renovationen

Die Einfamilienhäuser im Furttal (1. und 2. Etappe) stammen aus den Jahren 1945/46 und verfügten weder über Zentralheizung noch sanitäre Einrichtungen gemäss den inzwischen gestiegenen Komfortansprüchen.

Oberhalb unserer ersten beiden Bauetappen plante die Stadt eine Wohnüberbauung samt Schulhausanlage. Die Waidmatt wurde eingeladen, einen Abbruch der Einfamilienhäuser zu prüfen und, ganz unverbindlich, zusammen mit der Stadt am Architektenwettbewerb für eine Gesamtüberbauung teilzunehmen. Das resultierende Projekt konnte den Vorstand nicht begeistern, und es wurde beschlossen, vom Abbruch der Einfamilienhäuser abzusehen und dafür eine umfassende Renovation in die Wege zu leiten. Dieser Entscheid dürfte auch aus heutiger Sicht richtig gewesen sein.

In den folgenden Jahren wurden sukzessive auch die übrigen Siedlungen renoviert. Neben altersbedingten Erneuerungsarbeiten in den Bereichen Fassaden, Küchen, Badezimmer, WC usw. wurde auch das Energiesparen ein Thema. So stattete man die Heizkörper mit Thermostatventilen aus und isolierte nach und nach Kellerdecken und Estrichböden.

Auch die Lärmimmissionen an der stark befahrenen Wehntalerstrasse hatten bereits ein Ausmass angenommen, das sich bei der Vermietung freiwerdender Wohnungen immer deutlicher bemerkbar machte. Im Rahmen der Aussenrenovation der 3. Etappe wurden deshalb die bestehenden Lücken zwischen den querstehenden Läden entlang der Strasse durch Lärmschutzwände geschlossen, was zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität führte.

Während all dieser Jahre waren die Nachwehen der vorangegangenen finanziellen Probleme noch immer deutlich zu spüren. Dies bedeutete, dass bei der Erhaltung und Pflege der Liegenschaften alles lediglich Wünschbare strikte vom Notwendigen getrennt werden musste. Auch das Unterhaltsbudget, insbesondere bezüglich Malerarbeiten, musste auf das Dringlichste beschränkt werden. Unter dieser Devise gelang es, die wirklich notwendigen Renovationen zu finanzieren und die Einlagen in den Erneuerungsfonds wieder auf einen vernünftigen Stand zu bringen.

In diese Zeit fällt die Pensionierung des ersten Geschäftsführers, Willy Faller. Als Nachfolger trat am 1. Januar 1976 Willi Morger ein. Mit seiner grossen beruflichen Erfahrung im Rechnungswesen und als Präsident einer Baugenossenschaft trug er wesentlich zur verhältnismässig baldigen Gesundung der Waidmatt bei.

Das Sparen war aber auch in den Protokollen schon immer ein aktuelles Thema:

1945:

- Das Holz der gefälltten Bäume wird für Fr. 60.– an Mieter verkauft.
- Aus Spargründen wird für die 1. Etappe im Furttal kein Aufrichtefest durchgeführt.
- Gemeinsamer Einkauf von Brennholz, Kartoffeln und Obst für die Mieter, weil billiger.

1946:

- Die Lampe beim Kehrplatz Bächlerweg wird ausgeschaltet und dafür diejenige an der Hungerbergstrasse durch das EWZ eingeschaltet, was für die Waidmatt Kosten spart.

1948, nach Bezug der 3. Etappe:

- Bei den Badewannen wird ein Täfelchen angebracht:
«Bitte zuerst kaltes Wasser laufen lassen!»

1951:

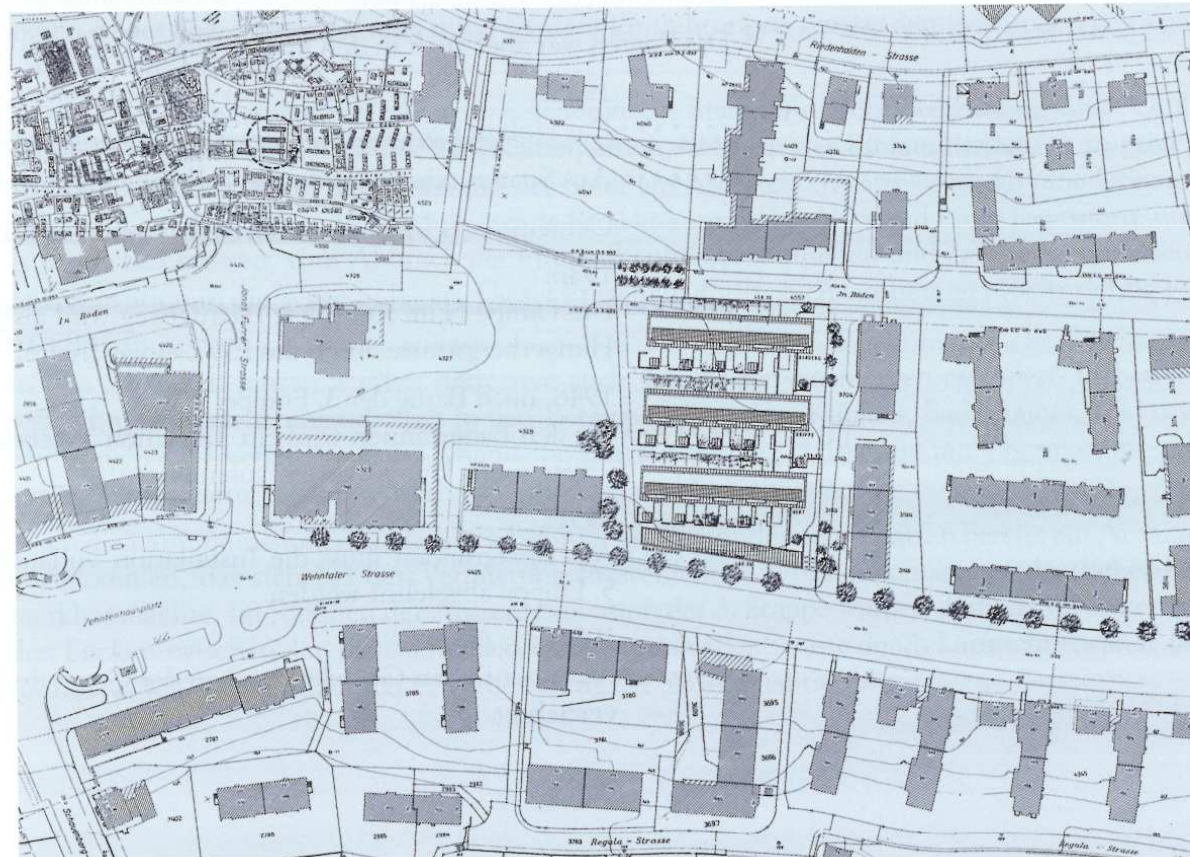
- Aus Spargründen muss die Installation vollautomatischer Waschmaschinen bei der 5. Etappe abgelehnt werden.

1953:

- Aus finanziellen Gründen wird an der Generalversammlung auf den gemütlichen Teil verzichtet.

Bauvorhaben In Böden

Nachdem die ersten grösseren Renovationen abgeschlossen waren und sich in der Stadt wie auch in den Agglomerationen ein akuter Wohnungsmangel abzeichnen begann, war sich der Vorstand darüber einig, dass nun die Zeit für eine weitere Bautätigkeit gekommen war. Bauland ist zwar zurzeit sehr knapp und teuer, weshalb man der Stadt das Interesse für städtisches Bauland in Baurecht signalisierte. Zuerst wurde ein Vorhaben mit Wohn- und Gewerbebauten zwischen Furttal- und Wehntalerstrasse studiert, aber dann kam von der Stadt ein anderer Vorschlag, und zwar die Überbauung des Landes zwischen In Böden und Wehntalerstrasse, anschliessend an unsere Siedlungen der 5. Etappe.



Auf diesem etwa 6400 m² grossen Areal möchte die Stadt Kindergarten, Kinderkrippe, Tageshort sowie Büros und Spitex errichten und durch die Genossenschaft im Baurecht etwa 50 Wohnungen erstellen lassen. Zu diesem Zweck wurde Anfang 1991 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Projekt stammt vom Büro A.D.P. (Architektur, Design, Planung) in Zürich und sieht entlang der Wehntalerstrasse einen zweigeschossigen Riegel für Büros und Spitex sowie dahinter drei gleiche, parallel zur Wehntalerstrasse verlaufende, Wohnbauten vor.

Nach eingehender Überarbeitung enthält das Projekt nun folgende Wohnungstypen:

Familienwohnungen 1:	4½ Zimmer	9
Familienwohnungen 2:	4½ Zimmer	12
Freitr. Wohnungsbau:	4½ Zimmer Dachwohnung	3
	4½ Zimmer Maisonette	3
	4½ Zimmer EG	3
	3½ Zimmer Maisonette	12
	2½ Zimmer Maisonette	6
	1½ Zimmer	3
	1 Zimmer Atelier	3
Wohnungen total		54

Ausserdem sind in der Unterniveaugarage 50 Parkplätze vorgesehen.

Projektskizze der
geplanten Überbauung
Wehntalerstrasse/
In Böden



Finanzielles

Es wird in diesem Rückblick darauf verzichtet, die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft in den vergangenen 50 Jahren eingehend darzustellen. Auch in dieser Beziehung waren Höhen und Tiefen zu verzeichnen. Da die Baugenossenschaften in ihren wesentlichen finanziellen Entscheidungen wie Mietzinsfestsetzung, Abschreibungen usw. vom städtischen Finanzreglement gelenkt und geprüft und somit in ihrer Existenz öffentlich behütet werden, ist eine gewisse Sicherheit gewährleistet.

Personelles

Eine Genossenschaft ist eine Personengemeinschaft, bei der die Arbeit und das Zusammenwirken der Tätigen weitgehend das Schicksal und die Entwicklung des Unternehmens bestimmen. Nachstehend sind die Präsidenten und Geschäftsleiter aufgeführt, eine gerechte Würdigung jedes einzelnen und natürlich auch aller übrigen Vorstandsmitglieder und Angestellten, welche sich in den vergangenen Jahren für die Waidmatt eingesetzt haben, würde den Rahmen dieses Rückblicks sprengen. Dies bleibt den jeweiligen Jahresberichten vorbehalten.

Der erste Vorstand (1943):

Walter Rohr	Präsident
Otto Sorg	Nebenamtl. Geschäftsführer
Walter Lehmann	Aktuar
Hedwig Peter	Kassierin
E. Geering (ab 1945)	Städt. Vertreter

Der Ehrenpräsident:

Seit 1983	Willy Sätteli
-----------	---------------

Die Präsidenten:

1943 bis 1952	Walter Rohr
1952 bis 1967	Dr. Rudolf Schaller
1967 bis 1983	Willy Sätteli
1983 bis 1992	Max Mathe
Seit 1992	Frieda Schwendener

Die vollamtlichen Geschäftsführer:

1958 bis 1976	Willy Faller
1976 bis 1987	Willi Morger
Seit 1987	Ernst Graf

Von den übrigen Amtsinhabern möchten wir noch Rudolf Meissner erwähnen, der während über drei Jahrzehnten als Vizepräsident, zum Teil in einer sehr schwierigen Zeit, im Vorstand tätig war.

Ausblick/Philosophie

Wenn man sich Gedanken über die Zukunft macht, kommt man nicht umhin, sich an der Vergangenheit zu orientieren und die gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnisse zu berücksichtigen. Dann stellt sich wieder einmal die Frage: Was sind die Ziele einer Baugenossenschaft?

Die kürzeste Antwort lautet:

Kampf der Spekulation

Festlegung einer stabilen Mietzinspolitik

Direkte Beteiligung der Genossenschafter/Mieter an der Führung der Genossenschaft

Die Genossenschaften nehmen in bezug auf die Spekulation eine Sonderstellung ein, denn sie sind Bauträger/Liegenschaftsverwalter, denen jegliche gewinnbringende Tätigkeit statutarisch untersagt ist. Daraus ergibt sich, dass die Mieten so festgelegt werden, dass eine Kostendeckung gesichert ist. Die Mieteinnahmen werden nur zur Begleichung der Betriebskosten, zur Amortisation der getätigten Investitionen und zur Verzinsung der Anteilscheine verwendet.

Der Verwaltungsrat (Vorstand) der Genossenschaft besteht in der Regel aus Genossenschaf tern, die gleichzeitig auch Mieter sind. Einmal im Jahr werden sämtliche Genossenschaf ter zur Generalversammlung einberufen. Diese dient insbesondere der Überprüfung der Betriebsrechnung und der Bilanz, der Ernennung der Vorstandsmitglieder aus ihren Reihen sowie der Beratung und Festlegung der grundlegenden Politik der Genossenschaft.

Die Aufgabe dieser «offenen Genossenschaft» besteht nicht nur in der Verwaltung der bereits bestehenden Vermögenswerte, sondern vor allem auch in der Erstellung neuen Wohnraums. Da es noch nie möglich war, Neubauwohnungen zu einem Sozialtarif zu erstellen, heisst es schnell von Genossenschaf tern, die Mietzinse seien zu hoch für eine gemeinnützige Genossenschaft. Gemeinnützigkeit wird dann vorgeschoben, um den eigenen Egoismus zu verdecken. Alle Genossenschaftsmitglieder wohnen in Wohnungen, die ursprünglich teuer waren. Gemeinnützigkeit darf also nicht als «Baustreik» verstanden werden.

Für den Mieter/Genossenschaf ter bietet die Wohngenossenschaft enorme Vorteile. Das Genossenschaftsvermögen kann in gewisser Weise als Miteigentum betrachtet werden. Die Genossenschaft bietet ihm eine grosse Sicherheit, wie auch die Möglichkeit zur Mobilität, denn Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft infolge geänderter Familienverhältnisse sind an der Tagesordnung. Auch das Verlassen einer Genossenschaftswohnung bietet keine Probleme, da ihm sein einbezahltes Anteilscheinkapital zurückbezahlt wird.

Angesichts dieser Vorteile, die der genossenschaftliche Wohnungsbau bietet, ist es unsere Pflicht, alle unsere Kräfte dafür einzusetzen, dass diesem System auch in Zukunft seine Bedeutung erhalten bleibt. Für die Waidmatt heisst deshalb die Devise:

Förderung des genossenschaftlichen Zusammenlebens, Aktivierung der Genossenschaftler/Mieter

Erhaltung und Erneuerung der Liegenschaften

Erstellung «preisgünstiger» Wohnungen

Eine «Wohngenossenschaft» bedeutet mehr als billige Wohnungen! Sie ist nicht nur eine Immobilienverwaltung, sondern eine Selbsthilfeorganisation. Dies beinhaltet, dass nicht die Liegenschaft, sondern der Mensch im Vordergrund steht. Der Mensch ist das wichtigste Element in einer Genossenschaft. Die Mitglieder sollen ihre Genossenschaft als etwas Positives erleben, und sie sollen Vertrauen und ein Interesse haben können an ihrer Genossenschaft, das über ihre eigene Wohnung hinaus geht. Eine Genossenschaft soll etwas Lebendiges, Vielseitiges und Anspruchsvolles sein!

Dank an die Pioniere

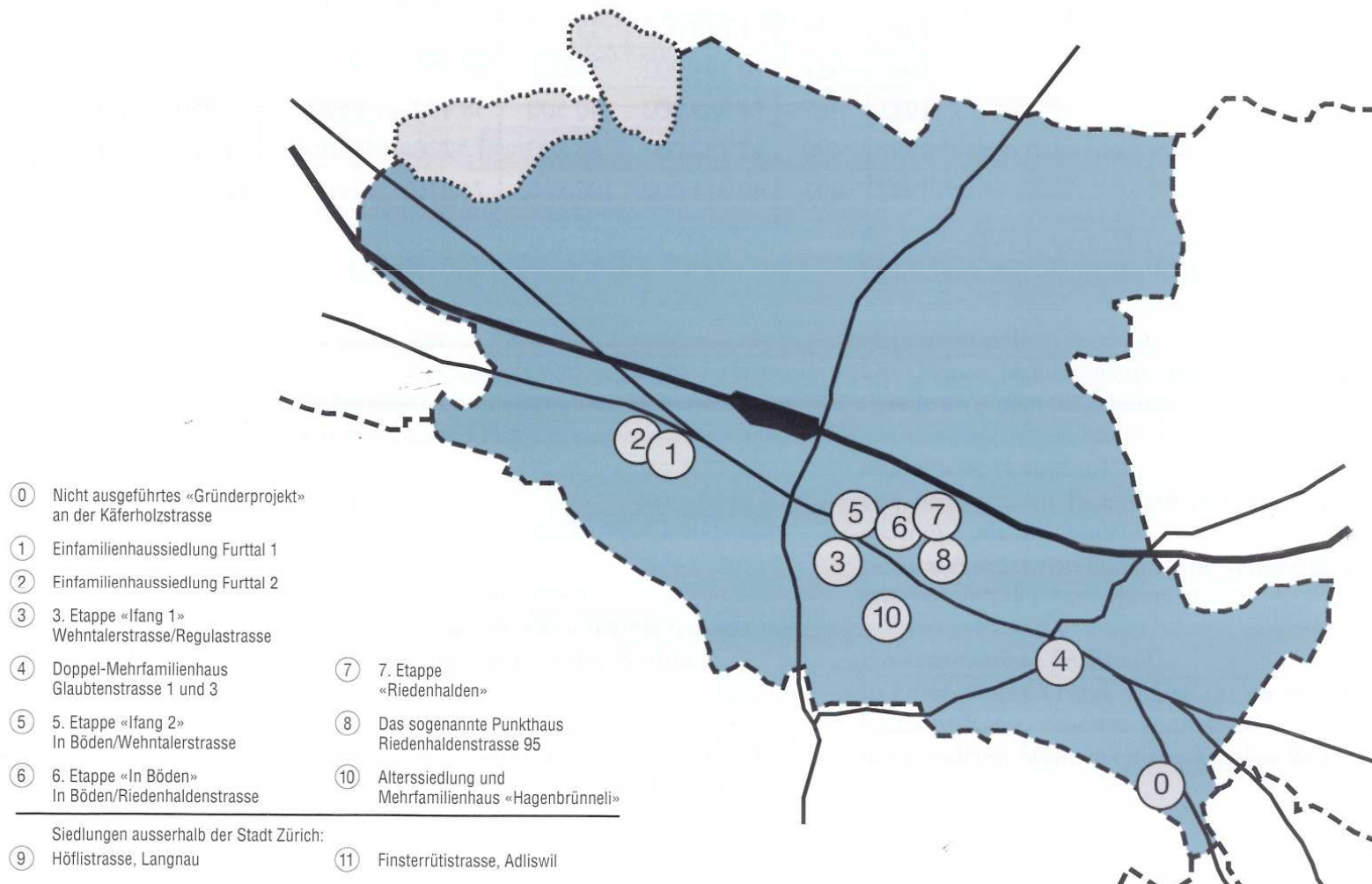
Wenn auch ursprünglich nicht der Genossenschaftsgedanke im Vordergrund stand, sondern eher der Wunsch der Arbeitsbeschaffung, so gebührt den Gründern und allen Vorstandsmitgliedern unser aufrichtiger Dank. Sie haben, allen Mühen und Hindernissen zum Trotz, Grossartiges geleistet. Ihnen allen ist es zu verdanken, wenn wir jetzt dieses Jubiläum feiern können. Dieses Erbe gilt es aber auch zu bewahren und wenn möglich zu mehren. Unser nächster Gedanke gilt deshalb der jungen Generation, die wir zur Solidarität aufrufen, der Genossenschaft auch in Zukunft die Treue zu halten, denn Genossenschaft heisst «Miteinander und füreinander».

Unsere Vorgänger haben wir es zu verdanken, dass wir menschlich wohnen können. Menschlich wohnen heisst menschenwürdig leben. Dies wiederum bedeutet, dass nicht die Hälfte des Einkommens für den Mietzins hinzulegen ist. Menschlich wohnen heisst aber auch: Ohne Angst wohnen, ohne Angst vor Kündigung und Wohnungssuche. Das ist aber nur möglich, wenn es genügend Wohnungen gibt. Dass alle die Möglichkeit haben, menschlich zu wohnen, das ist die grosse Aufgabe der Baugenossenschaften.

Dass die Mitglieder der Genossenschaft unseren derzeitigen Vorstand bei den notwendigen Renovationen, aber auch beim aktuellen Neubauvorhaben «In Böden» voll unterstützten, berechtigt zur Hoffnung, dass die Genossenschaft nicht in der Gleichgültigkeit versinken wird und dass das Gefühl der Zusammengehörigkeit und der Verantwortung für das gemeinsame Werk lebendig und erhalten bleibt.

Redaktionsteam Chronik

Unsere Siedlungen in Zürich-Affoltern



Entwicklung der Waidmatt in Zahlen

	Anzahl Woh- nungen	Buchwert der überbauten Liegenschaften	Buchwert pro Wohnung	Fremdgelder (Hypoth.+ Darl.K.)		Erneuerungsfonds		Durchschnittl. Gen.-Kapital pro Wohnung
				pro Wohnung	in % des Buchwerts	pro Wohnung	in % des Buchwerts	
1946	35	1 238 000	35 400	33 940	95,9	90	0,3	1305
1962	327	10 791 000	33 000	29 420	89,2	1 540	4,7	2075
1972	367	14 869 000	40 500	38 480	95,0	2 950	7,3	2783
1982	490	42 780 000	86 800	72 220	83,2	4 570	5,3	5504
1992	492	49 313 000	100 200	74 870	74,7	10 940	10,9	6459

Flur- und Strassennamen

Von Interesse dürfte auch die Herkunft einiger Strassen- und Ortsbezeichnungen, in denen sich unsere Siedlungen befinden, sein:

Furttal/Furttalstrasse

Der Furtbach entspringt in der Nähe des Katzensees. Furt bedeutet «seichte Stelle», die als Übergang benutzt werden kann.

Bächlerweg

Grundstück am Bach

Hungerberg/Hungerbergstrasse

Hungerberg kommt von magerer Weide am Berghang

Schupisächer

Kommt ursprünglich von «Schuoposacher». Es handelt sich um ein altes Flächenmass für einen kleineren Hof.

Ifang

Eingefangenes, d. h. umzäuntes Grundstück

Wehntal/Wehntalerstrasse

Hiess ursprünglich «Waninctale», nach einem alemannischen Siedler Waninc

Regulastrasse/früher Rägélweg

Nach der Stadtheiligen Regula, die um 304 n. Chr. zusammen mit ihrem Bruder Felix den Märtyrertod erlitt.

Glaubtenstrasse

Die Bezeichnung «Glaubtenholz» stammt von gelaubtem Holz, wo das Laub im Herbst regelmässig gesammelt wurde.

In Böden

Grundstück in tiefer Lage, unterhalb der Riedenhalde

Riedenhalde/Riedenhaldenstrasse

Halde über den «feuchten Böden»

Hagenbrünneli

Der Name stammt vermutlich von einer Quelle an einem Grünhang

Höflistrasse (Langnau)

Hof bedeutet ein Bauerngut mit 40–50 Jucharten samt den nötigen Gebäulichkeiten. Bei den Alemannen bildeten die «Höfe» den grössten Teil der Ansiedlungen.

Finsterrütistrasse (Adliswil)

In einer alten Chronik aufgeführt als «I der feischer Rüti». Stammt vermutlich von einer gerodeten Stelle in einem dunklen Wald.