



50 JAHRE FAMILIENHEIM-GENOSSENSCHAFT ZÜRICH

1924

1974

50 JAHRE FAMILIENHEIM-GENOSSENSCHAFT ZÜRICH

Ein wohnlicher Stadtteil

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich wurde am 13. März 1924 gegründet. Sie kann somit auf eine 50jährige Tätigkeit zurückblicken. Den ersten Einfamilienhäuschen und Wohnungen an der Pappelstrasse, am Maierisliweg und am Margaretenweg entlang der Üetlibergbahn folgten in kleineren und grösseren Abständen immer wieder weitere Bauetappen. Im Jubiläumsjahr besitzt die FGZ 2036 Wohnungen und Einfamilienhäuser, verschiedene Kindergartenlokale, drei Arztpraxen, Werkstätten für die eigenen Regiebetriebe, Ladenlokale, ein Restaurant mit Saal und einige Freizeiteinrichtungen.

Die besiedelte Üetliberglehne zwischen Albisgüetli und Birmensdorferstrasse ist ohne Zweifel ein markantes Stadtrandquartier mit typischem genossenschaftlichem Charakter, auch wenn dieses flankiert oder durchsetzt ist mit Bauten der beiden städtischen Stiftungen für betagte Einwohner und kinderreiche Familien, mit städtischen Wohnkolonien, mit andern Wohnbaugenossenschaften und privaten Überbauungen. Das «stattliche Dorf in der Stadt» zählt mit zwei Kirchen, vier Schulhäusern, guten Verkehrsverbindungen und nahem Auslauf ins Grüne zu den bevorzugten Wohnquartieren.

Aussenstehende können kaum ermessen, wieviel Mut, Unerschrockenheit, Ausdauer und Idealismus es brauchte, um in Krisen- und Kriegsjahren Land zu kaufen, Häuser zu bauen und Gärten anzulegen. Nicht selten mussten zu allem Übel zuerst noch Unverständnis und genossenschaftsfeindliche Kräfte überwunden werden. Den aktiven Genossenschaftlern der FGZ darf aber attestiert werden, dass sich ihr unermüdlicher Einsatz wirklich gelohnt hat. In Dankbarkeit und Respekt denken wir an alle selbstlosen Helfer und Förderer der FGZ in den vergangenen fünf Jahrzehnten. Dazu zählen wir auch die Behörden des Bundes, des Kantons und vor allem der Stadt Zürich. Insbesondere unsere Stadtbehörden haben uns immer wieder entscheidend geholfen. Unser Dank gilt aber auch der Zürcher Kantonalbank, der Genossenschaftlichen Zentralbank und weiteren Kreditinstituten. Doch dürfen wir in aller Bescheidenheit feststellen, dass wir mit den uns zur Verfügung gestellten Mitteln sicher etwas Rechtes geleistet haben, nämlich die Erstellung menschenwürdiger Wohnungen und insgesamt die Mitgestaltung eines sehr wohnlichen Stadtteiles.

Besondere Dankbarkeit empfinden wir gegenüber alt Stadtrat Jakob Peter, dem eigentlichen «Vater des Friesenbergquartiers». Schon bald nach der Gründungsversammlung kam Jakob Peter in den Vorstand, zwei Jahre später wurde er zum Präsidenten gewählt. Unter seiner fast 40jährigen Präsidialführung entwickelte sich die anfänglich kleine Selbsthilfeaktion am Schattenhang des Üetliberges zur zweitgrössten Baugenossenschaft der Schweiz. Dass er sich freundlicherweise bereit erklärte, den vorliegenden Jubiläumsbericht zu schreiben, spricht für seine immer noch anhaltende Verbundenheit mit unserer FGZ.

Im Februar 1974

*Für die Familienheim-Genossenschaft Zürich
Der Präsident: Adolf Maurer*



Der Vorstand der Familienheim-Genossenschaft Zürich sieht davon ab, bei Anlass des fünfzigjährigen Bestehens der Genossenschaft eine umfangreiche Festschrift herauszugeben. Hingegen hat er – zur Orientierung der heutigen Genossenschafter und zur Erinnerung in späteren Zeiten – die Publikation eines Berichtes in kleinerem Umfang beschlossen und mich eingeladen, diesen zu verfassen. Ich habe diesem Ersuchen gerne entsprochen.

So wird nachfolgend zunächst die Gründung der FGZ und das äussere Werden der Friesenberg-Überbauung geschildert. Hernach sollen die innere Entwicklung der Genossenschaft und einzelne Probleme dargelegt werden, die uns im Wandel der Zeiten immer wieder beschäftigten.

Am Ende des Ersten Weltkrieges

Während des Ersten Weltkrieges von 1914 bis 1918 stiegen die Baukosten fast auf das Dreifache und blieben noch einige Jahre so hoch. In dieser Zeit bauten Private keine Wohnungen, da sie annahmen, dass die Baukosten wieder sinken, was auch zutraf. Da aber eine grosse Wohnungsnot war, musste die Stadt selber Wohnungen bauen und einen Teil der Kosten abschreiben, um tragbare Mietzinse zu erhalten. So entstanden in den Jahren 1914 bis 1920 die wichtigsten städtischen Wohnkolonien Riedtli, Nordstrasse, Zurlinden, Rebhügel und Sihlfeld.

Daneben unterstützte die Stadt auch Baugenossenschaften, indem sie ihnen die Finanzierung bis auf 90 Prozent der Baukosten sicherte. Dieser Anreiz genügte aber nicht. Die Genossenschafter mussten immer noch zehn Prozent der Wohnungskosten als Genossenschaftsanteile aufbringen, was für wenig Bemittelte zu viel war. Da ging die Stadt einen entscheidenden Schritt weiter.

In der Volksabstimmung vom 9. Juli 1924 wurden Grundsätze zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues beschlossen, die den Baugenossenschaften städtische Darlehen bis zu 94 Prozent der Anlagekosten zusicherten. Von den restlichen sechs Prozent, die als Genossenschaftskapital aufzubringen waren, übernahm die Stadt einen Zehntel. Die vom Genossenschafter aufzubringenden Anteile betragen nun für eine Vierzimmerwohnung etwa Fr. 1200.-. So konnten sich nun auch Familien mit bescheidenen Einkommen eine Genossenschaftswohnung leisten. Da von 1924 an für mehrere Jahre auch noch Beiträge zur Verbilligung der Wohnungen von zehn Prozent und Sonderbeiträge für kinderreiche Familien zur Verfügung standen, nahm der Genossenschaftliche Wohnungsbau einen grossen Umfang an bis zum Jahre 1934, da sich schon die Krise anzeigte und Wohnungsüberfluss entstand. Die FGZ ist nun mit andern auch ein Kind dieser Zeit und verdankt ihre Geburt diesen wichtigen Entscheiden in der städtischen Wohnungsbaupolitik.

Die Gründung der FGZ

In Kenntnis der vorgesehenen grösseren Unterstützung durch die Stadt wurde die Familienheim-Genossenschaft gegründet. An ihrer Wiege standen ein Architekt namens Zysset, der eine Gartenstadt bauen wollte, und Albert Schneider, der vor kurzem aus dem Ausland zurückgekehrt, damals Aushilfsangestellter beim Steueramt der Stadt Zürich war. Er publizierte anfangs 1924 ein Inserat im Tagblatt der Stadt Zürich, das Interessenten an einer Gartenstadt für kinderreiche Familien suchte. Auf das Inserat meldeten sich um die zweihundert Bewerber.

Am 13. März 1924 fand im Restaurant Du Pont bei 181 Anwesenden die Gründungsversammlung der Familienheim-Genossenschaft Zürich statt. Es wurde dabei ein Vorstand von 15 Mitgliedern gewählt und Albert Schneider als Präsident bestimmt. Die Initianten der FGZ hatten sich schon vor der Gründungsversammlung bei den städtischen Ämtern nach Bauland für eine Siedlung für kinderreiche Familien erkundigt und dabei erfahren, für eine solche käme städtisches Land im Milchbuck oder aber im Friesenberg in Frage. Bei der Gründung konnte den Mitgliedern über den Standort der geplanten Siedlung nichts Konkretes mitgeteilt werden.

Milchbuck oder Friesenberg?

Am 19. März 1924, also wenige Tage nach der Gründung der FGZ, lag dem Vorstand bereits ein Projekt des Architekten Zysset vor mit 200 Einfamilienhäusern. Man diskutierte lange darüber, ob diese im Milchbuckgebiet oder im Friesenberg entstehen sollten. Sämtliche Vorstandsmitglieder traten für das erstere ein. Laut Protokoll dieser Sitzung wurden über den Friesenberg viele Nachteile erwähnt. Es sei dort ein bis zwei Stunden länger Nacht, auch bei weitem nicht so sonnig. Der Boden sei nicht fruchtbar, die Entfernung zu den meisten Arbeitsstätten sei zu weit. Vom Freitag bis Sonntag nachts herrsche durch die Üetliberggänger viel Lärm. Zudem sei es ein Zugloch ersten Ranges und der Winter daure dort fast volle dreivierteil Jahre. Trotz dieser vernichtenden Kritik entschloss sich der Vorstand in einer der nächsten Sitzungen doch für den Friesenberg, da es sich zeigte, dass bei dem in Frage stehenden Areal auf dem Milchbuck noch jeder Quartierplan fehlte.

Projekt Zysset

Das erwähnte Projekt Zysset wurde nun dem Friesenberg angepasst. Man strebte möglichst weit bergwärts. Die Kolonie sollte zwischen der oberen Friesenbergstrasse und dem Hagwiesenweg/Döltschitobel erstehen. Die unterste Reihe der Wohnhäuser war im Gebiet der heutigen Baumhaldenstrasse und die oberste noch etwas weiter bergwärts als der neue israelitische Friedhof. Von der Stelle, wo damals der Döltschweg den Döltschibach überbrückte oder wo heute der Döltschibach eingedolt wird, war eine 16 Meter breite Eingangsstrasse projektiert, die zum 1600 Quadratmeter grossen Dorfplatz führte und die von einem Geschäftshaus, einem Schulhaus und dem Genossenschaftshaus flankiert war. Im weiteren war eine Spielwiese von 3500 Quadratmetern vorgesehen. Auf dem Plan wurden nun fortlaufend die Häuser durch Mitglieder belegt. Es wurden Vorverträge abgeschlossen und Anteile kassiert. Dabei wurden die obersten Reihen und die grössten Gärten zuerst belegt. So gross war schon damals der Wunsch, aus der Stadt hinaus und weit in die Natur zu gehen. Im Sommer 1924 pilgerten an Sonntagen gar oft Genossenschaftler mit ihren Familien nach dem Lande ihrer Sehnsucht und beschauten mit Wonne das Stück Erde, auf

dem ihnen in kurzer Zeit eine glücklichere Behausung erstehen würde. Und wenn sie abends stadtwärts zogen, war es ihnen freier zumute und sie waren erfüllt von einer grossen Hoffnung.

Die Ernüchterung

Diese Hoffnung war etwas leichtsinnig erweckt worden. Die Vorverträge über die Einfamilienhäuser waren abgeschlossen worden, bevor irgendein behördlicher Entscheid über die Durchführung des Bauvorhabens vorlag. Die Ernüchterung kam dann, als das Projekt der städtischen Wohnungsbaukommission und der Bank vorgelegt wurde. Da zeigte sich, dass hinsichtlich der Situation, der Bautechnik und der Finanzierung derartige Mängel vorlagen, dass das Projekt von der Stadt nicht unterstützt wurde. Es darf aber vermerkt werden, dass die Wohnungsbaukommission des Stadtrates den guten Willen, der hinter dem Projekt lebte, anerkannte und der Sache wohlwollend gesinnt war. Ihr Präsident, der damalige Bauvorstand Dr. Emil Klöti, lud den Vorstand der FGZ zu einer Besprechung ein, die heilsam war. Er empfahl der Genossenschaft, das bisherige Projekt und den Architekten aufzugeben und zusammen mit dem Hochbauamt der Stadt Zürich ein neues Projekt oberhalb des Judenfriedhofes auszuarbeiten, das dann unterstützt werden könne.

So stand der Vorstand vor einem Scherbenhaufen. Die Pläne des Architekten und die Prospekte, welche schöne Häuser mit grossen Gärten und kleinen Mietzinsen versprachen, aber auch das Modell, das im Sommer 1924 in einem Schaufenster des St. Annahofes für die neue Gartenstadt warb und die vielen Mietvorverträge – sie alle fielen in ein Nichts zusammen. In Besprechungen mit dem städtischen Hochbauamt über die Neugestaltung des Projektes ging der Sommer 1924 und mit ihm die Zuversicht vieler Genossenschafter dahin. Es war auch kein Geheimnis, dass die vorgelegten neuen Pläne des Stadtbaumeisters den Vorstand nicht begeisterten.

Projekt F. Reiber

Gegen Ende 1924 machte ein entscheidender Schritt dem zögernden Hin und Her ein Ende. Der Vorstand besichtigte die Einfamilienhauskolonie Hardhof, die kurz vorher für die Arbeiter in der Kläranlage Werdhölzli erstellt worden war. Diese Häuser fanden allgemeine Zustimmung und der Vorstand, glücklich darüber, endlich etwas Positives zu haben, liess durch Architekt F. Reiber in aller Eile ein Projekt von 56 Fünfstück-Einfamilienhäusern Typ Hardhof und 14 Vierstückerwohnungen auf dem Areal südlich des israelitischen Friedhofes und längs der Üetlibergbahn ausarbeiten. Zum Projekt gehörten drei Quartierstrassen, die Pappelstrasse und der Margareteweg, die später öffentlich erklärt wurden und der Maierisliweg, der bis heute Privatstrasse geblieben ist. Die Pappelstrasse erhielt ihren Namen von den Pappeln, die das damals noch stehende Pulverhaus umsäumten und die zur Erinnerung heute noch leben. Das neue Projekt fand nun anfangs 1925 die Genehmigung der Behörden. Dieser Beschluss war für die Lebensfähigkeit der Familienheim-Genossenschaft entscheidend. Der Vorstand konnte nun mit neuem Mut zur Tat schreiten und erstmals 70 Familien die Hoffnung erfüllen, die er geweckt hatte. Im März 1925 – ein langes Jahr war seit der Gründung der Genossenschaft verstrichen – wurden die ersten Arbeiten vergeben, und bald war reges Leben auf den Baustellen.



Erste Bauerfahrungen

Bald begannen neue Schwierigkeiten, die den Vorstand lebhaft beschäftigten. Vom Wunsche geleitet, den Mietern zu helfen, war der Vorstand bestrebt, die Mietzinse äusserst niedrig anzusetzen. Das verleitete ihn, die Arbeiten möglichst billig zu vergeben. Die Folge war, dass manches unsorgfältig ausgeführt wurde, dass Termine nicht eingehalten wurden und dass einzelne Unternehmer infolge ungenügender Kalkulation in Zahlungsschwierigkeiten gerieten. Dieser Umstand sowie die Tatsache der mangelnden Kontrolle durch Architekt und Bauherrschaft verleitete direkt zum Pfuschen, und es bestand offenbar weitherum die Meinung, hier sei das Mindeste gut genug.

Als am 1. Oktober 1925 die ersten Häuser bezogen wurden, waren sie in vielem noch unfertig. Am schlimmsten standen die Umgebungsarbeiten. Von der Friesenbergstrasse aus zügelten die Mieter ihre Habseligkeiten mit dem Rollwagen in ihre Häuser. Von Strassen war bis zum Sommer 1926 keine Spur. Der Hauptzugang in die Pappelstrasse war im Winter ein Morast aus anhänglichem Lehm und Schneewasser. Kaum begonnen, mussten die Strassenbauarbeiten wegen Konkurs der Tiefbaufirma eingestellt werden. So wurden die Strassen erst im Spätsommer 1926, also fast ein Jahr nach Bezug der Häuser fahrbereit. In jener Zeit waren lehmbedeckte Schuhe das Vereinszeichen der Friesenbergler. Man kam eben von der Leimbodenalp oder wie böse Zungen sagten, aus dem Negerdorf. So gut war damals unser Ruf. Trotz diesen Unannehmlichkeiten überwog bei den Genossenschaftlern das freudige Gefühl, einer grossen Lebensorge enthoben und in einem sichern Daheim geborgen zu sein.

Noch während des Baues der ersten Etappe ging der Vorstand auf Drängen der Mitglieder, die nicht berücksichtigt werden konnten, an die Erstellung einer zweiten Etappe links und rechts des nun zugleich erstellten ersten Stückes der Schweighofstrasse zwischen Friesenbergstrasse und Kreuzung Döltschiweg/Üetlibergbahn. Es entstanden dort 59 Wohnungen, wovon 29 Fünzimmer-Einfamilienhäuser und 30 Vierzimmerwohnungen. Die Bauleitung lag wieder bei F. Reiber. Auch diese Etappe entstand unter grossen Schwierigkeiten und war auf den 1. Oktober 1926 nicht genügend bezugsbereit.

Abberufung des Vorstandes

Die vielen Hindernisse der beiden ersten Jahre führten naturgemäss dazu, dass innerhalb des Vorstandes, aber auch zwischen Vorstand und Bauleitung sowie zwischen Vorstand und den übrigen Mitgliedern allerlei Verstimmungen aufkamen. Der Vorwurf der Unfähigkeit kam ins Gespräch und wurde hin- und hergeschoben. Die grosse Energie und der gute Wille zur gemeinsamen Sache drohten in Misshelligkeiten zu ersticken. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 8. November 1926 herrschte eine schwüle Stimmung. Die Abnahme der Bauabrechnung der ersten Etappe, die trotz damals sinkenden Baupreisen eine Überschreitung von Fr. 260000.- oder ganzen 16 Prozent aufwies, erweckte Unwillen. Die Versammlung drängte nach neuer Leistung. Mit 90 gegen 20 Stimmen wurde der bisherige Vorstand abberufen und ein neuer Vorstand gewählt, in den nur vier Mitglieder des bisherigen Vorstandes aufgenommen wurden. Zum neuen Präsidenten wurde der Verfasser dieses Berichtes bestimmt.

Neuer Anlauf

Der neue Vorstand ging mit Elan an die Arbeit. Es zeigte sich, dass die Mietzinse viel zu niedrig angesetzt waren und dass die Baumängel teure Ergänzungsarbeiten erforderten. Auch mussten Kindergärten, Kaufläden und Versammlungsräume erstellt werden, da mit unseren ersten beiden Etappen in unmittelbarer Nähe an der Boli- und Schweighofstrasse 84 Einfamilienhäuser und Wohnungen der Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien entstanden waren und das Friesidörfli nun schon zweihundert Wohnungen mit über tausend Einwohnern aufwies, worunter mindestens sechshundert Kindern. Für die weiteren Bauvorhaben konnte der Vorstand die Firma Kessler & Peter gewinnen, die sich durch gewissenhafte Vorbereitung und Ausführung der Projekte auszeichnete und darum in der Folge sieben Bauetappen für die FGZ erstellte.

Schon fünf Monate nach seiner Wahl konnte der neue Vorstand der ordentlichen Generalversammlung vom 22. April 1927 im gelben Saal des Volkshauses wichtige Anträge stellen, die alle angenommen wurden. So wurden damals die Statuten revi-

diert und eine Betriebskommission geschaffen, wie sie bis heute besteht. Dann wurde beschlossen, in den sieben Mehrfamilienhäusern der ersten Etappe je eine Vierzimmer-Dachwohnung für rund 12 000 Franken einzubauen, wodurch die Rendite verbessert und die übrigen Mietzinse weniger stark erhöht werden mussten. Sodann wurde der Kredit erteilt für die Erstellung des Genossenschaftshauses Friesenberg, das ein erstes Zentrum werden sollte. An die Versammlungsräume in diesem Haus leistete die Stadt einen Beitrag von Fr. 45 000.-.

Die einhellige Zustimmung der Generalversammlung zu den vorgelegten Geschäften und das Verständnis zu den Mietzinsaufschlägen bewiesen, dass das bestandene Misstrauen nun beseitigt und der Kontakt zwischen Mitgliedern und dem Vorstand wieder hergestellt war. Es kam in den späteren Jahren nie mehr zu einer Palastrevolution wie im Jahre 1926. Der Vorstand konnte sich nun dem Bau weiterer Wohnungen widmen. Die Bewerberliste verlängerte sich mehr und mehr.

Nach dem eingehenden Bericht über die ersten drei Lebensjahre der FGZ soll nun die bauliche Gestaltung des Friesenbergs in diesem halben Jahrhundert chronologisch und in möglichster Kürze stichwortweise dargestellt werden.

Chronik des Baugeschehens im Friesenberg

1928 1. April Bezug des Genossenschaftshauses Friesenberg.

1929 1. April Bezug von 64 einstöckigen Einfamilienhäusern zu 3 und 4 Zimmern an der Grünmatt- und Baumhaldenstrasse (3. Etappe) nach einem abnormal kalten Winter.

1. Oktober Bezug der 4. Etappe im Staffelhof zwischen Friesenbergstrasse und Borrweg mit 59 Einfamilienhäusern zu 4 und 5 Zimmern. Eine öffentliche Besichtigung vor dem Bezug verzeichnete rund 4000 Besucher.

Die Friesenbergstrasse erhält ein Trottoir von der Talwiese bis zur Schweighofstrasse.

1930 Bau der Schweighofstrasse vom Borrweg bis zur Üetlibergstrasse. Damit ist der Friesenberg durch seine Hauptquerstrasse mit dem Albisgüetli aber auch mit der Birmensdorferstrasse verbunden. Die Schweighofstrasse ist zugleich für viele Jahre eine beliebte Höhen Spazierstrasse für Fussgänger.

Erstellung der öffentlichen Grün- und Spielplatzanlage Döltschi zwischen 2. und 3. Etappe durch die Stadt. Das Planschbecken und der Känguruhbrunnen entstehen anstelle des dort abgebrochenen Pulverhauses.

- 1931 Bezug von 96 Einfamilienhäusern zu 4 und 5 Zimmern im Kleinalbis, wovon 78 am 1. April (5. Etappe) und 18 am 1. Oktober (6. Etappe). Bei einem Kostenvoranschlag von Fr. 2326700.- betragen die endgültigen Anlagekosten Fr. 2330416.-.

Einweihung des neuen Schulhauses Friesenberg am 18. September mit 13 Klassenzimmern, einer Turn- und Versammlungshalle, grosser Spielwiese, Sportanlagen, Planschbecken, Ruhebänken, Baumalleen und Blumenbeeten.

- 1932 1. April Bezug von 32 Dreizimmerwohnungen und eines Ladenlokals (7. Etappe) an der Schweighofstrasse beim Kleinalbis.

Feste Beläge erhalten die Friesenbergstrasse und die Quartierstrassen der 1. und 3. Etappe.

Ausbau der Bachtobelstrasse bis zur Schweighofstrasse.

Errichtung der Station Friesenberg der Üetlibergbahn.

- 1933 Erstellung eines Fussweges längs der Üetlibergbahn vom Margaretenweg bis in den Binz.

Einweihung der Theresienkirche am Borrweg.

Bezug der 8. Etappe im Grossalbis zwischen Bachtobelstrasse und Hegianwandweg am 1. Oktober mit 74 Einfamilienhäusern zu 3 und 4 Zimmern.

- 1934 1. Oktober Bezug der 9. Bauetappe mit 27 Einfamilienhäusern zu 3 und 4 Zimmern an der Schweighofstrasse zwischen Hegianwand- und Frauentalweg. Letzte der von Kessler & Peter gebauten Etappe infolge Wahl von Architekt Heinrich Peter zum Kantonsbaumeister.

- 1935 1. April Bezug von 54 Kleinwohnungen der 10. Etappe in den Aussenganghäusern an der unteren Schweighofstrasse. Architekt F. Sommerfeld. Es ist dies die letzte Etappe der ersten Bauperiode. Die FGZ hat nun bis 1943 551 Wohnungen.

- 1936 Erstellung der Grünanlage Bachtobel zwischen Klein- und Grossalbis durch das Gartenbauamt mit einem Kinderspielplatz und dem Murmelibrunnen.

- 1937 Erstellung von zwei Bocciabahnen für die Friesenbergler in der Grünanlage Bachtobel durch die Stadt.
- 1938 Erstellung einer Luftschuttsirene auf dem Genossenschaftshaus.
- 1941 Abbruch der Ziegelei Heuried im unteren Teil des Döltschiweges.
Bau des Kirchgemeindehauses und eines Pfarrhauses der reformierten Kirchgemeinde Wiedikon an der Ecke Borrweg/Schweighofstrasse.
- 1943 Erstellung der Strasse Wasserschöpfli und damit eines direkten Zuganges vom Friesenberg zur Tramendstation Heuried.
1. Juli Bezug der 11. Etappe mit 54 Kleinwohnungen an der unteren Schweighofstrasse von Architekt F. Sommerfeld.
1. Oktober Bezug von 89 Einfamilienhäusern zu 3 und 4 Zimmern im Kleinallis, Rossweidli und Langweid (12. Etappe) der Architektengemeinschaft A. Mürset, A. und H. Oeschger und Robert Winkler.
- 1944 1. Mai Eröffnung des Kindergartengebäudes im Rossweidli mit 2 Abteilungen von Architekt Rob. Winkler.
1. Oktober Bezug der 13. Etappe mit 142 Einfamilienhäusern zu 3 und 4 Zimmern im Arbental. Architekten die gleichen wie in der 12. Etappe.
- 1945 Juni. Einweihung des Erweiterungsbaues des Schulhauses Friesenberg mit sechs neuen Klassenzimmern.
1. Juli Bezug der 14. Etappe zwischen Döltschiweg und Üetlibergbahn. 129 Einfamilienhäuser zu 3 bis 5 Zimmern, ein Doppelkindergarten, ein Ladenlokal und ein Pfarrhaus, das der reformierten Kirchgemeinde Friesenberg abgetreten wird. Architekten: die Gemeinschaft Sommerfeld, Zink und Landolt. Die Koloniestrasse erhält den Namen Bernhard-Jäggi-Weg.
17. Dezember Eröffnung der Autobuslinie Goldbrunnenplatz-Friesenberg-Schweighofstrasse-Utohof zwanzig Jahre nach dem Bezug der ersten Häuser im Friesenberg.
- 1946 Erweiterung und Umbau des Verwaltungsbüros der FGZ an der Schweighofstrasse 293. Schaffung eines Sitzungszimmers für Vorstand und Kommissionen.
- 1947 23. September Einweihung des Kleinschulhauses Bachtobel.
Erstellung der öffentlichen Anlage Wasserschöpfli bei der Station Friesenberg der Üetlibergbahn.
Neugestaltung des Kindergarten-Spielplatzes vor dem Genossenschaftshaus.

- 1948 23. Mai Einweihung der reformierten Kirche Friesenberg.
1. Oktober Bezug der Kolonie Schweigmatt (15. Etappe) mit 113 Wohnungen, wovon 11 Einfamilienhäuser und 102 Wohnungen von 2 bis 4 Zimmern. Bau-
leitung wie in der 14. Etappe.
- 1951 Verbreiterung der Friesenbergstrasse von der Talwiesen- bis zur Schweighof-
strasse und Erstellung von beidseitigen Trottoiren.
- 1952 4. Februar Eröffnung im Schneegestöber der Trolleybuslinie Bucheggplatz-
Langstrasse-Goldbrunnenplatz-Utohof.
Oktober 1952 bis Juni 1953. Bezug der 16. Etappe an der Adolf-Lüchinger-
Strasse zwischen Bachtobelstrasse und Frauentalweg mit 170 Wohnungen, wo-
von 89 Einfamilienhäuser zu 4 und 5 Zimmern, ein Ladengebäude, ein Kinder-
garten, Atelier und Garagen. Architekten Aeschlimann & Baumgartner, Hans
Müller und Fred Sommerfeld.
1. Oktober Bezug der 17. Etappe am Hegianwandweg/Arbentalstrasse mit 87
Wohnungen, wovon 21 Alterswohnungen erstellt von den Architekten Max
Zollinger und Jakob Kristol.
- 1954 5. September Einweihung der Adolf-Lüchinger-Gedenktafel beim Brunnen der
16. Etappe mit Ansprachen von Regierungsrat Dr. Paul Meierhans und Stadt-
präsident Dr. Emil Landolt.
1. Oktober Bezug der 18. Etappe mit 99 Wohnungen im Rossweidli erstellt
von Architekt Max Dietschi.
- 1956 10. Dezember Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung FGZ über
die Erstellung einer 19. Etappe mit 420 Wohnungen, verschiedenen Ateliers, Frei-
zeiträumen, Garagen und einem Zentrum mit Selbstbedienungsladen, Saal für
300 Personen und einem Tea-room auf einem Areal von 41 000 Quadratmetern
an der Schweighof- und Arbentalstrasse zwischen Borrweg und Bachtobel.
- 1958/60 Bau und Bezug der 19. Etappe Ausführung durch drei Architektengruppen
auf Grund eines engern Wettbewerbes. Zentrum und Sozialwohnungen längs
der Schweighofstrasse durch Jos. Schütz. Sozial- und Alterswohnungen an der
Arbentalstrasse Seite Bachtobel durch die Gruppe Cramer, Jaray und Paillard.
Hochhäuser und übrige Häuser im allgemeinen Wohnungsbau an der Arbental-
strasse und Borrweg durch die Firma Aeschlimann & Baumgartner. Auszeich-
nung dieser Etappe mit der Plakette für gute Bauten durch den Stadtrat.

- 1962 Verbreiterung der Schweighofstrasse zwischen Friesenbergstrasse und Üetlibergbahn und Erstellung des südlichen Trottoirs.
Grosse städtische Bauvorhaben in der Umgebung melden sich durch tiefe Baugruben und hohe Humusberge an: die Freibad- und Freizeitanlage Heuried, das Stadtspital Triemli und das Oberstufenschulhaus Döltschi.
- 1963/64 Erstellung der Fernheizung für 259 Wohnungen der 1. bis 4. Etappe auf den Herbst 1964.
Einrichtung von 312 Tiefkühlfächern im freigewordenen Heizraum des Genossenschaftshauses.
- 1965/66 Erstellung der Fernheizung in 160 Wohnungen der 5./6. und 12. Etappe.
Bezug der Neubauten der Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien Boliweg/Schweighofstrasse anstelle der 1925/26 erstellten und nun abgebrochenen Häuser.
- 1969 Bezug der 20. Etappe mit 161 Wohnungen und 102 Garageplätzen an der Friesenberghalde. Bauleitung Architekt Ernst Gysel.
Erstellung der Fernheizung 8., 9., 12. und 16. Etappe.
Einweihung der Alterssiedlung Friesenberg und des Alterswohnheimes Laubegg durch die Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner.
- 1970 Betriebseröffnung des Stadtspitals Triemli.
Bezug des neuen Kindergartens an der Friesenberghalde.
- 1971 Eröffnung der Unterflurgarage Hegianwandweg 79 mit 46 Plätzen.
Bezug von sechs Ateliers in der 20. Etappe.
- 1972 Bezug des Verwaltungs- und Ärztehauses Schweighofstrasse 193 mit Postablage, Unterflurgaragen und einem Pfarrhaus, das für die reformierte Kirchengemeinde gebaut wurde. Bauleitung Architekt P. Lehmann. Umsiedelung der Verwaltung FGZ von Schweighofstrasse 293 nach Schweighofstrasse 193. Betriebseröffnung der Fernheizung und Warmwasserversorgung 13./17. Etappe.
Eröffnung des Friedhofes am Üetliberg und Fertigstellung des Promenadenweges vom Albisgüetli zum Triemli.
- 1973 Bezug des Alters-Wohnhauses mit Laden und Werkstatt 20. Etappe.
Inbetriebnahme der Fernheizung und Warmwasserversorgung 10., 11., 14. und 15. Etappe.



Bernat Corbi

Der Friesenberg als Siedlungsgelände

Mit der ersten Eingemeindung auf den 1. Januar 1893 wurde die Gemeinde Wiedikon und damit auch der Friesenberg Bestandteil der Stadt Zürich. Die Eingemeindung war eine Folge der starken Zunahme der Bevölkerung in Zürich und den Vororten und sollte eine Massnahme zur besseren Lösung der sozialen Probleme der damaligen Zeit werden. Dazu gehörte auch das Wohnungsproblem. Es mutet ganz modern an, wenn der erste Gesundheitsvorstand der vergrösserten Stadt sich im Jahre 1894 beklagt, dass die Spekulation sich der Wohnungsproduktion bemächtigt habe, die Mietzinse in die Höhe treibe und die arbeitende Bevölkerung mehr und mehr in ungesunde Keller- und Dachwohnungen verdrängt werde. Der Stadtrat beschloss darauf, sich der Sache anzunehmen und vor allem Land für spätere kommunale oder genossenschaftliche Kolonien zu beschaffen. Sein Blick richtete sich unter anderem auf den Friesenberg.

Vorsorgliche Landkäufe 1896

Schon am 4. März 1896 legte der Stadtrat Landkäufe von rund 21 Hektaren beidseitig der Friesenbergstrasse vor. Der Kaufpreis betrug Fr. 940000.-. Dieser Antrag fand in der Gemeindeabstimmung vom 28. Juni 1896 Zustimmung mit 9708 Ja gegen 7434 Nein. Als sich Wiedikon in den kommenden Jahren rasch vergrösserte, nahm die Idee der Besiedelung des Friesenbergs Gestalt an. Stadtbaumeister Fissler entwarf im Jahre 1909 den Plan einer grosszügigen Überbauung des Friesenbergs mit Mehr- und Einfamilienhäusern, im ganzen etwa 2000 Wohnungen, Schulhäusern usw. Die Ausführung dieses Planes unterblieb offenbar deswegen, weil vorerst noch genügend anderes, leichter zu erschliessendes Bauland vorhanden war und der Friesenberg noch

zu abgelegen erschien. Sodann hat der Erste Weltkrieg die Bautätigkeit vorübergehend zum Stillstand kommen lassen.

Das ganze grosse Gebiet zwischen Triemli und Albigüetli war über Jahrhunderte einsames Weide- und Ackerland wie die Flurnamen zeigen. Von den drei seit Altem bestehenden Höfen – dem Kolbenhof, Friesenbergshof und Döltschihof – führten Wege nach Wiedikon hinunter. Wer hier Wohnsiedlungen erstellen wollte, musste mit allerlei Erschwernissen rechnen. Er konnte nicht einfach an die Werkleitungen der Nachbarliegenschaft anschliessen.

Wir dürfen heute nach 50 Jahren dem damaligen Vorstand der FGZ danken, dass er, wenn auch nicht ganz freiwillig, diese Wahl getroffen und damit die Mühen der ersten Realisation übernommen hat. Die kinderreichen Familien der ersten Etappe dachten naturgemäss vor allem an ihre eigenen Wohnungssorgen und deren Behebung. Es war ihnen kaum bewusst, was sie für einen Stein ins Rollen gebracht hatten. Es war aber nicht zu übersehen, dass die FGZ

eine einmalige Gelegenheit

erhalten hatte, ein grosses und gut gelegenes Gebiet schrittweise zu überbauen und eine Gesamtüberbauung zu erreichen, die gerade wegen ihres äusseren Zusammenhanges auch den innern Zusammenhalt förderte und die Verwaltung erleichterte. Das Vorhaben war besonders reizvoll, weil angenommen werden durfte, dass die Wohnungen im Friesenberg

Stadtrandsiedlungen

würden. Die Stadt hatte schon früh die Bebauungsgrenze im eigentlichen Friesenberg, das heisst zwischen Frauental- und Döltschiweg 150 bis 200 Meter oberhalb der Schweighofstrasse und parallel zu dieser festgelegt. Der bergwärtige Teil der Friesenberghalde sollte Grünzone bleiben. Um die Bebauungsgrenze einhalten zu können, erwarb die Stadt nach und nach das Land oberhalb der Bauzonen bis zum Kolbenhof und oberen Friesenberg. Anschliessend an die Wohnbauten entstand ein breites Band



von Familiengärten, deren Pacht auch vielen Mietern der FGZ eine zusätzliche Freizeitbeschäftigung verschaffte. Im Jahre 1945 bezeichnete der Gemeinderat der Stadt Zürich diese Gärten als

Dauerareale

womit ein bleibender Bestand gesichert erscheint. Nachdem nun in jüngster Zeit noch der Friedhof am Üetliberg in schönster Lage erstellt und auf halber Höhe vom Albisgütli bis zum Triemli ein reizvoller Promenadenweg eröffnet wurde, darf man hoffen, dass die Bevölkerung auch später darüber wacht, dass diese grünen Flächen nicht überbaut werden. Nehmen wir dazu noch die zahllosen Spazierwege im nahen Üetlibergwald, wird es uns erst recht klar, was für ein schönes Wohngebiet der Friesenberg für jung und alt darstellt.

Kehren wir zum Anfang zurück in den Sommer 1925 als die erste Etappe gebaut wurde. Damals war alles noch Zukunft, was heute Geschichte geworden ist. Fest stand damals die Wohnungsnot und der Wunsch der vielen neuen Mitglieder nach einem Häuschen im Friesenberg. Das war für den Vorstand der FGZ Aufgabe und Ansporn zugleich, weiter zu bauen.

Eine Etappe nach der andern

entstand in diesen Jahren, insgesamt 551 Wohnungen in zehn Etappen in den Jahren 1925 bis 1935. Die einzelnen Etappen waren meist vermietet, bevor die Häuser sichtbar waren. Mit dieser ersten Bauperiode wurde auch bereits die definitive Längenausdehnung der FGZ an der Schweighofstrasse erreicht mit der Erstellung der 9. Etappe beim Utohof zwischen Frauental- und Hegianwandweg im Jahre 1934 und der 10. Etappe an der unteren Schweighofstrasse im Frühling 1935. Diese beiden Etappen liegen 1,7 Kilometer auseinander. Da die tal- und bergseitigen Baugrenzen ziemlich feststanden, konnte die künftige definitive Baufläche für die FGZ bereits damals vorausgesehen werden, sofern es gelang, die noch vielen freien Areale zu erwerben. Doch vorerst gab es gezwungenermassen

eine längere Baustille.

Trotz vieler Anmeldungen, die noch vorlagen, musste die FGZ die Bautätigkeit einstellen, weil sich die Wirtschaftskrise immer deutlicher bemerkbar machte. Obwohl die Wohnbevölkerung der Stadt noch leicht anstieg, waren plötzlich viele Wohnungen leer. Bereits im Jahre 1931 standen in Zürich um die tausend Wohnungen leer. In den Jahren 1935 und 1936 waren es mehr als dreitausend oder 3,5 % des gesamten Wohnungsbestandes. Es herrschte nun acht Jahre lang Baustille im Friesenberg.

Als dann im Gefolge des Zweiten Weltkrieges wiederum Wohnungsnot eintrat, war die FGZ sofort bereit, weiter zu bauen. Sie konnte vorerst einfach die Pläne der 10. Etappe hervorholen. Im Jahre 1934 hatte sie diese mit 108 Wohnungen eingegeben. Es waren dann aber nur 54 bewilligt worden wegen dem Leerwohnungsstand. Nun erstellte sie die andern 54 Wohnungen als 11. Etappe im Jahre 1943. Und seither baute sie in den drei Jahrzehnten von 1943 bis 1973 etwa dreimal soviel Wohnungen als in der ersten Periode.

Als die FGZ das Gelände im Friesenberg erschloss, war es nicht selbstverständlich, dass sie das weitere Land in dem inzwischen erfolgten Ausmass überbauen konnte. Zwar verschaffte sie sich eine gute Position durch die rasche Erstellung einer 2. und 3. Etappe und des Genossenschaftshauses. Bis dahin wurde nur städtisches Land überbaut. Die weiten Baugebiete aber im Gehrenholz, Klein- und Grossalbis, Arben-

tal und Rossweidli gehörten grösstenteils privaten Eigentümern, entweder Bauern und Gärtnern, die das Land bewirtschafteten oder andern Privaten, die es geerbt oder gekauft hatten. Dazwischen besass die Stadt auch vereinzelt Parzellen in diesen Gebieten. Es waren um die zwanzig Private, mit denen über den Verkauf einer oder mehrerer Parzellen verhandelt werden musste.

Glück im Landerwerb

Es mutet rückblickend wie ein kleines Wunder an, dass die Genossenschaft ihre Bauten in dieser Geschlossenheit erstellen konnte. Vom Land der ersten Epoche 1925 bis 1935 konnten zwei Drittel von Privaten erworben werden. Die Bauten der heutigen Genossenschaft stehen ungefähr zur Hälfte auf ehemaligem Privatland. Die Genossenschaft hat wiederholt privates Land vorsorglich erworben in der Hoffnung, es später überbauen zu können. So wurden schon 1929 am Döltschiweg 29000 Quadratmeter Land gekauft, die erst im Jahre 1945 als 14. Etappe überbaut wurden. Auch in der grossen 19. Etappe konnte die Genossenschaft zum Teil vorsorglich erworbene Landstücke überbauen. Es darf an dieser Stelle einer Reihe von Genossenschaftlern gedankt werden, die ihre Freundschaften spielen liessen, damit die Genossenschaft zum Ziele kam.

Bodenpreise

Für den Wohnungsbau spielen die Bodenpreise jederzeit eine wichtige Rolle. Für die ersten drei Etappen berechnete uns die Stadt drei Franken je Quadratmeter. Es war dies der Preis, den die Stadt damals bei Landkäufen im Friesenberg auch etwa bezahlen musste. Es war also der damalige Verkehrswert. Er entsprach auch den städtischen Grundsätzen, wonach Genossenschaften für städtisches Land einen mässigen Verkehrswert zu bezahlen hatten. Es war dies der Preis für unerschlossenes Land. Hiezu kamen die Erschliessungskosten für Strassen und Kanalisationen, die damals ungefähr gleich hoch waren wie der Landpreis. Es war klar, dass dieser nur wenig über dem landwirtschaftlichen Ertragswert liegende Preis für spätere Bauten

nicht zu halten war. Indem die FGZ und die Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien Wohnungen im Friesenberg erstellten, machten sie diese Gegend wohnungswürdig. Mit unseren ersten Wohnungen wurde auch das Umland zu Bauland, und wir heizten mit unserem Tun selber die Bodenspekulation an. Mit jeder neuen Bauetappe steigerte sich die FGZ die Preise für die nächsten Etappen. So bezahlte die Genossenschaft pro Quadratmeter

Fr. 7.- für das Bauland im Gehrenholz 1927

Fr. 8.- im Jahre 1929 für das Land im Döltschi, das 1945 überbaut wurde

Fr. 10.- im Jahre 1930 für das Bauland im Kleinalbis

Fr. 12.- bis Fr. 18.- 1931 und 1932 für die Areale der 7. bis 10. Etappe

Fr. 15.- im Jahre 1943 für das Bauland im Arbental (13. Etappe)

Fr. 20.- im Jahre 1948 für das Bauland der 15. Etappe

Fr. 27.- im Durchschnitt 1951 für die 16. und 17. Etappe

Fr. 33.- im Mittel für das grosse Areal der 19. Etappe

Diese Preisentwicklung hat sich ähnlich und in etwa gleichem Ausmass bei der Überbauung anderer Stadtrandsiedlungen in Altstetten, Seebach usw. vollzogen. Es war ihr nicht auszuweichen. Im Rückblick erscheinen uns diese Landpreise und ihre Veränderungen während drei Jahrzehnten wie ein Märchen aus der guten alten Zeit. Es war ein grosser Vorteil für die FGZ, dass sie den grössten Teil ihrer Wohnungen mit diesen Landkosten erstellen konnte. Seither sind auch an den Stadträndern die Bodenpreise steil angestiegen. So mussten auch in der 20. Etappe Landpreise hingenommen werden, die jene der 19. Etappe weit überstiegen.

Einfluss der Bodenpreise auf die Bebauung

Wenn aber die Landpreisbewegung in den ersten drei Jahrzehnten heute fast idyllisch erscheint, so war sie in jenen Jahren und bei den damaligen Löhnen und Mietzinsen doch recht spürbar. Eine Steigerung von drei auf mehr als dreissig Franken pro Quadratmeter war keine Kleinigkeit. Die Löhne der Mieter der FGZ betragen in den ersten 20 Jahren ihres Bestehens im Mittel rund 400 Franken im Monat, und der monatliche Mietzins eines Vierzimmerhäuschens betrug Fr. 120.-. Der Vorstand hielt diesen Mietzins bis nach dem Zweiten Weltkrieg als obere vertretbare Grenze

für eine Arbeiterfamilie. Daher durfte ein teureres Landstück nicht einfach zu höheren Mietzinsen führen, sondern es musste die neue Wohnanlage den veränderten Gegebenheiten angepasst werden, das heisst es musste gedrängter gebaut werden. So beobachten wir, dass die ältesten Etappen eine weiträumige Überbauung mit grossen Hausgärten aufweisen. Hier entfielen auf eine Wohnung im Mittel gut 300 Quadratmeter Haus- und Gartenfläche. Dann erfolgte im Klein- und Grossalbis, aber auch im Arpent (13. Etappe) eine Straffung durch Verlängerung der Bauzeilen und Verkleinerung des Zeilenabstandes. Es wurde noch am Einfamilienhaus festgehalten, aber man gab ihm nur noch rund 200 Quadratmeter Haus- und Gartenfläche. Dann erfolgte von der 15. Etappe an der Übergang zum Mehrfamilienhaus, weil der Boden für Einfamilienhäuser zu teuer geworden war. Bis jetzt waren wir immer unter den Grenzen der möglichen Bodenausnützung geblieben. In der 19. Etappe wurde erstmals der Boden maximal ausgenützt, soweit es die Bauordnung zuliess. Hier tragen die vier Hektaren vierhundert Wohnungen, was für eine Wohnung eine Landbeanspruchung von 100 Quadratmetern ergibt. Auf diese Weise haben sich die reinen Landkosten, die auf eine Wohnung entfallen stark angenähert. In der 4. Etappe ist eine Wohnung mit $300 \text{ mal } 7 = \text{Fr. } 2100.-$ Landkosten belastet, in der 13. Etappe mit $200 \text{ mal } 15 = \text{Fr. } 3000.-$ und in der 19. Etappe mit $100 \text{ mal } 33 = \text{Fr. } 3300.-$. Leider hatte die Bodenspekulation nicht nur eine gedrängtere Anlage der Kolonien zur Folge. Sie hatte auch zur Wirkung, dass die Zimmer der Wohnungen immer kleiner wurden. Je mehr Wohnungen auf eine Fläche gedrängt werden konnten, um so besser war ein hoher Landpreis zu tragen. Die Subventionsbehörden halfen mit ihren Vorschriften über die Grösse der Stuben, Schlafzimmer und vor allem Kinderzimmer auch noch mit, dass die Wohnungen besonders der grösseren Familien zu wenig Raum haben.

Im Wandel der Zeiten

Das erste halbe Jahrhundert der FGZ fällt in eine Zeit der wachsenden Unruhe in der weiten Welt und in unserm Land. In dieser Zeit haben wir eine Wirtschaftskrise mit grosser Arbeitslosigkeit und den Weltkrieg 1939 bis 1945 erlebt und sind nun Zeugen einer rasanten technischen Entwicklung, wie sie die Welt noch nie erfahren



hat. In solchen Zeiten ist nichts mehr beständig als der Wandel. Da verändern sich Werke der Menschen und die Auffassungen darüber in rascher Folge. Wer hätte zum Beispiel angenommen, dass die nach unsern ersten Bauten erstellten Wohnkolonien Utohof und Heuried und die Wohnungen der Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien im Friesenberg schon nach vier Jahrzehnten ihres Bestehens abgerissen und durch Hochhäuser ersetzt wären? Und sind wir nicht altmodisch, wenn wir nicht schleunigst dasselbe tun?

Vom Friesidörfli zum Stadtquartier

Dem Wandel der Zeit war auch die Gestaltung der einzelnen Bauetappen unterworfen, wobei jeweils neben dem Landpreis die Baukosten, die Hypothekarzinsen, die verfügbaren Materialien in Notzeiten, der Stand der Bautechnik und die Mode die Verwirklichung eines Bauvorhabens beeinflussten. Der Vorstand hat sich zu allen Zeiten bemüht, die Bedürfnisse der Genossenschafter zu kennen und hat Bauprogramme erarbeitet, die dann von den Architekten gestaltet wurden. Diese Programme waren anfänglich einfach und fast nur auf Wohnungen ausgerichtet. Mit der Zeit wurden sie komplizierter, indem Versammlungsräume, Kaufläden, Bastelräume, Kindergärten, Werkateliers, Garagen, Alters- und Invalidenwohnungen usw. einbezogen wurden. Die Vorbereitungen der letzten grösseren Etappen erstreckten sich jeweils auf mehrere Jahre.

Der Ausgangspunkt war das Einfamilienhaus. Das Ideal der Gründer der FGZ war die Gartenstadtsiedlung, die damals im In- und Ausland als grosser Fortschritt gepriesen wurde gegenüber den misslichen Wohnverhältnissen der Arbeiter in den Städten. Es war auch eine gute Idee, die vor allem von den Zuzüglern in die Stadt geschätzt wurde, von den Landknaben und Landmädchen, die in der Jugend Landluft geatmet hatten und sich in der Wohndichte der innern Stadt nicht recht wohl fühlten. Das veranlasste die Genossenschaft, solange als möglich am Einfamilienhaus festzuhalten. In den ersten zwanzig Jahren wurden gegen 800 Einfamilienhäuser und nur 200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erstellt. Seither haben sich die Verhältnisse geändert, und heute überwiegen die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern die Einfamilienhäuser an Zahl im Verhältnis 3 : 2.

Altersaufbau

Auffällig stark hat sich in diesen fünfzig Jahren der Altersaufbau in unserer Genossenschaft verändert. Hierzu trugen die allgemeine Entwicklung und die besonderen Verhältnisse in der Stadt Zürich und im Friesenberg bei. Da ist zunächst die in diesem Ausmass einmalige Erscheinung, dass die Menschen bei uns heute durchschnittlich vierzehn Jahre älter werden als vor fünfzig Jahren. Die ersten Kinder, die 1925 im Friesenberg geboren wurden, hatten damals eine mittlere Lebenserwartung von 56 Jahren, während heute geborene Kinder eine solche von mindestens 70 Jahren haben. Die dadurch bewirkte Überalterung wird in der Stadt Zürich noch dadurch verstärkt, dass in den letzten Jahren immer mehr Jungverheiratete aus Mangel an Wohnungen in der Stadt, sich ausserhalb derselben ansiedeln. So hatten wir in der Stadt Zürich im Jahre 1920 auf 100 Personen deren 6 im Alter über 65 Jahren, im Jahre 1970 aber deren 15.

Im Friesenberg wies jede Bauetappe beim Bezug ein starkes Übergewicht der Jungen und nur wenige Alte auf. Wegen der Sesshaftigkeit der Mieter ergab sich dann in jeder dieser Etappen mit den Jahrzehnten eine Überalterung, bis sich nach langer Zeit eine normale Rotation einstellte, wie sie jetzt bei den ältesten Etappen zu beobachten ist. Auf Grund dieses natürlichen Vorgangs gehörte der Friesenberg in den ersten drei Jahrzehnten zu den kinderreichsten Quartieren der Stadt. Der Anteil der Kinder lag weit über dem städtischen Mittel und der Anteil der Alten darunter. Seither hat sich die Struktur wesentlich geändert. Nach der Statistik über die Stadtquartiere ist der Anteil der über 65 jährigen im Friesenberg im Jahre 1970 auch auf 15 Prozent gestiegen, während der Anteil der Kinder nur noch wenig über dem städtischen Mittel liegt. Der Friesenberg hat somit auch im Altersaufbau der Bevölkerung seine Besonderheit aufgegeben.

Dauermieter-Rabatt (Da-Mi-Ra)

Dem Wandel der Zeiten unterworfen war auch eine aus der Eigenart der FGZ im Jahr 1935 entstandene und nach einem Vierteljahrhundert im Jahre 1961 wieder aufgehobene Institution, welche die Generalversammlung mehrmals beschäftigte. Es ist

dies die Förderung der Dauermiete. Als in den Krisenjahren viele Wohnungen in der Stadt leer standen, die FGZ aber keine nennenswerten Mietzinsausfälle hatte, führte der Vorstand die Gewährung eines Dauermieter-Rabattes ein, gewissermassen als Dankaktion beim zehnjährigen Bestehen der Genossenschaft. Er ging dabei von der Überlegung aus, dass die Genossenschaft ein dauerndes Heim für ihre Mitglieder anstrebe und dass es diesem Zwecke dienlich sei, dass die langjährigen Mieter an den durch die Kapitalabzahlungen entstehenden Erleichterungen teilhaftig werden. Es sollten die Vorteile des Eigenbesitzes dergestalt auch den genossenschaftlichen Mietern zugute kommen, die überdies durch ihre langjährige Miete der Genossenschaft mancherlei bei Wohnungswechseln entstehende Ausgaben ersparten.

Für die FGZ war die Aktion tragbar. Die Krisenjahre waren eben auch die Jahre sinkender Zinsfüsse. Die Genossenschaft konnte daher im Jahre 1935 einen allgemeinen Mietzinsabschlag von rund 30 Franken jährlich je Wohnung vornehmen und erst noch die Rückvergütung für Dauermieter einführen. Die Vergütung betrug anfänglich zwei Prozent des Mietzinses für Mieter mit 5 bis 9 Mietjahren und drei Prozent für Mieter mit mehr als 10 Mietjahren. Das Reglement über die Dauermiete wurde dann in den Jahren 1938, 1941 und 1945 im Sinne der Erhöhungen der Vergütung abgeändert. Von 1945 an betrug der Da-Mi-Ra halb soviele Prozent des Mietzinses als Mietjahre vorlagen, höchstens aber 12 Prozent. Mieter mit 20 Mietjahren erhielten somit zehn Prozent des Mietzinses zurück erstattet.

Dieser hohe Rabatt dauerte bis 1951, in welchem Jahr an mehr als tausend Mieter insgesamt Fr. 72 871.– oder rund fünf Prozent der gesamten Mietzinseinnahmen von 1,4 Millionen Franken ausbezahlt wurden. Inzwischen waren aber die Bau- und Unterhaltskosten unaufhörlich angestiegen und waren 1952 schon doppelt so hoch wie 1939. Um auch die älteren Wohnungen recht unterhalten zu können, wurde der Da-Mi-Ra von 1952 an gekürzt und fiel 1961 ganz weg, nachdem nun nach langer Zeit auch die Hypothekarzinse wieder anstiegen. Die besondere Belohnung der Dauermiete hatte jetzt auch viel von ihrem ursprünglichen Sinn verloren, da schon lange kein Wohnungsüberfluss bestand und die Mieter der Altwohnungen bei den teuren Neubaupreisen ohnehin privilegiert waren.

Der Da-Mi-Ra lebt damit nur noch in der Erinnerung der älteren Genossenschaftler weiter. Sie wissen, was ihnen in der Zeit der kleinen Löhne der Gang ins Genossenschaftshaus gegen Mitte Dezember wert war und wie sie sich freuten, als Dauermieter

und gewissermassen Stützen der Genossenschaft einen namhaften Betrag kassieren zu können. Man kann auch verstehen, dass es diesen Genossenschaftern nicht ganz leicht war, dieser Institution das Sterbeglöcklein zu läuten, und doch haben sie an der Generalversammlung vom 5. März 1962 in der Kirche Friesenberg mit 438 zu 4 Stimmen beschlossen, das Reglement über die Förderung der Dauerrente aufzuheben.

Baukosten und Hypothekarzinsse

In den 50 Jahren haben die Baukosten einerseits wie auch die Zinskosten für die benötigten Gelder starke Veränderungen erfahren. Nachfolgend sind die Kubikmeterpreise umbauten Raumes in der Stadt Zürich von 5 zu 5 Jahren aufgeführt, die auch für unsere Bauten ungefähr zutreffen. Daneben sind die jeweils gültigen Zinsfüsse der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken angegeben. Diese Zinsfüsse galten auch für die Darlehen der Stadt Zürich im 2. Rang.

Jahr	Kubikmeter- preis Fr.	Zinsfuss %	Jahr	Kubikmeter- preis Fr.	Zinsfuss %
1925	56	5	1955	104	3½
1930	50	4½	1960	111	3¾
1935	43	4	1965	151	4
1940	57	3¾	1970	203	4
1945	82	3¾	1973	270	5½
1950	93	3½			

Die Tabelle zeigt, dass die erste Bauperiode der FGZ von 1925 bis 1935 am günstigsten war, da in dieser Zeit sowohl die Baukosten als auch die Zinse sanken. Verhältnässig günstig war aber auch noch die zweite Bauperiode von 1943 bis 1960 mit dem grössten Zuwachs an Wohnungen (11. bis 19. Etappe). Wenn in dieser Periode auch die Baukosten anstiegen, waren doch die Zinse niedrig. Am schwersten wurde das Bauen nach 1965 durch den raschen Anstieg der Baukosten und der Zinskosten. Es sind gewaltige Veränderungen, die sich in diesen dürren Zahlen offenbaren. Eine

Vierzimmerwohnung, die 1925 für Fr. 20 000.– erstellt werden konnte, kostete beim Bau im Jahre 1935 nur Fr. 16 000.–, heute aber mindestens Fr. 100 000.– ohne Land. Die Zinsbelastung der Genossenschaft betrug für die 1935 erstellte Wohnung damals Fr. 640.– heute aber für eine Neubauwohnung mindestens Fr. 5500.–.

Diese Unterschiede treten in Wirklichkeit allerdings nicht so hart in Erscheinung. Einmal zeigt der heutige höhere Kubikmeterpreis nicht nur die Teuerung an, sondern auch die weit bessere Ausstattung der heutigen Neuwohnung. Inzwischen sind denn auch die älteren Wohnungen zum Teil modernisiert worden und dadurch ihre Anlagekosten und auch die Mietzinse stark erhöht worden. Dann hat der seit etwa 15 Jahren wirksame Anstieg der Zinsfüsse alle Wohnungen erfasst und war damit auch die Ursache genereller Mietzinserhöhungen, wobei allerdings die Altwohnungen wegen ihrer kleineren Kapitalbelastung weniger stark betroffen wurden. Schliesslich haben die Unterstützungsaktionen von Bund, Kanton und Stadt Zürich ausgleichend gewirkt. Aber all dies kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass die grossen Veränderungen ein Element der Unruhe bilden und die ruhige und übersichtliche Entwicklung der Genossenschaft erschweren.

Verkehr

Der stärkste Wandel zeigt sich auf dem Gebiet des Verkehrs im Übergang von der Ruhe der ersten Jahrzehnte zum hektischen Betrieb der heutigen Zeit. Die Jahre liegen ferne, da vor jedem Haus das von der Stadtforstverwaltung gelieferte Brennholz abgeladen und dann auf der Strasse verarbeitet wurde. Damals hatte man noch Zeit auch für den Garten. Man konnte schon aus finanziellen Gründen nicht über jedes Wochenende ausfliegen. Da war man viel mehr mit dem eigenen Heim verbunden als heute. Familienferien in Arbeiterfamilien waren Ausnahmen. Es wurde auch ohne Auflehn hingegenommen, dass keine öffentlichen Verkehrsmittel in den Friesenberg bestanden. Man ging eben zu Fuss aufs nächste Tram im Heuried oder an der Üetlibergstrasse, wenn man nicht mit dem Velo zur Arbeit fuhr. So war es zwanzig Jahre lang, heute kaum mehr vorstellbar. Erst Ende 1945, als die FGZ bereits gegen tausend Wohnungen hatte, kam die Zwischenlösung mit dem Bus Goldbrunnenplatz–Utohof–Goldbrunnenplatz, die dann 1952 durch den heutigen Trolleybus abgelöst wurde.

Privatautos hatte es 1925 in der ganzen Stadt Zürich etwa zweitausend. Im Friesenberg hatte es bis 1930 überhaupt keine. Als die Genossenschaft bei der Erstellung der 7. Etappe im Jahre 1932 sieben Garagen, wovon 3 für Autos und vier für Motorräder projektierte, wurde dies in der Generalversammlung bekämpft, schliesslich aber doch bewilligt. Heute hat es in der Stadt mehr als 100000 Personenwagen und in der Genossenschaft schätzungsweise um die 1500. Die Quartierstrassen, einst ungefährliche Spielstrassen für die Kinder, dienen heute ausschliesslich dem rollenden Verkehr und der Parkierung.

Die fünf Quartierläden des LVZ mit persönlicher Bedienung haben der Rationalisierung weichen müssen und sind durch einen einzigen Selbstbedienungsladen im Zentrum ersetzt worden. So ist auch bei uns die Welt kontaktärmer geworden. Die Schweighofstrasse, lange Jahre eine beliebte Promenadenstrasse mit Sicht auf die Stadt, ist heute eine Rennbahn mit Durchgangsverkehr, der den Wohnwert der dortigen Häuser schwer beeinträchtigt. Und doch, wenn wir die Entwicklung in andern Stadtquartieren oder auch Dörfern unseres Landes beobachten, können wir erkennen, dass der Friesenberg abseits von den grossen Durchgangsadern im Wandel der Zeiten einen bemerkenswerten Stand an Wohnlichkeit bewahrt hat, ja dass er im Verhältnis zu andern Orten heute mehr Ruhe bietet und daher nicht weniger anziehend wirkt als in früheren Jahren.

Genossenschaft und öffentliche Hilfe

Wie einleitend dargelegt wurde ist die FGZ gegründet worden, als öffentliche Hilfe für Baugenossenschaften in Sicht war. Ohne die Hilfe der Stadt hätte die Genossenschaft die grossen Kapitalien nicht mobilisieren können, die es zum Wohnungsbau braucht. Andererseits hätte die Stadt Zürich ihre Aufgabe in der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nur ungenügend erfüllen können, wenn sich aus dem Volk heraus nicht immer wieder Genossenschaften gebildet und Wohnungen erstellt hätten. So beruht der genossenschaftliche Wohnungsbau auf einem Zusammenwirken der öffentlichen Hand, welche die Mittel zur Verfügung stellt und der privatrechtlich geordneten Genossenschaft, welche die Wohnbauten erstellt, vermietet und verwaltet. So hat die FGZ bisher von der Stadt rund 20 Millionen Franken an verzinslichen

und rückzahlbaren Darlehen erhalten, von denen bisher annähernd 9 Millionen Franken zurückbezahlt wurden und daneben von Bund, Kanton und Stadt Zürich rund 10 Millionen Franken an nicht rückzahlbaren Beiträgen zur Verbilligung der Wohnungen entgegengenommen.

Es ist verständlich, dass diese öffentlichen Leistungen mit Auflagen verbunden sind, an die sich die Genossenschaft zu halten hat. Anfänglich waren die Eigentumsbeschränkungen, die uns auferlegt wurden, einfach und übersichtlich. Es durfte mit diesen Wohnungen nicht spekuliert werden. Sie durften ihrem Zwecke nicht entfremdet werden durch Umbau oder Ausnützung als Geschäftslokale, und die Mietzinse mussten auf Grund der Selbstkosten angesetzt und genehmigt werden. Von 1945 an kamen im Gefolge der höheren Subventionen und der Unterteilung in sozialen, allgemeinen und freien Wohnungsbau verfeinerte Vorschriften mit Einkommensgrenzen und Besetzungsregeln zur Anwendung, die später noch ausgebaut und den veränderten Geldwerten angepasst werden mussten. Das hat den Nachteil, dass die Rechtslage für den einzelnen Genossenschafter und Mieter unübersichtlich geworden ist und dass nur noch die Verwaltung die öffentlichen Auflagen der einzelnen Etappen überblicken kann. Diese für eine lebendige Genossenschaft unerwünschte Sachlage konnte aber kaum vermieden werden. Indem die FGZ die grossen öffentlichen Leistungen hinnahm, musste sie auch die Auflagen mitübernehmen.

Es war von Anfang an ein Wagnis für die Behörden, genossenschaftliche Eigenständigkeit mit öffentlichem Dirigismus zu verbinden. In den allermeisten Ländern erfolgt der öffentlich geförderte Wohnungsbau entweder durch die Gemeinden selber oder durch Wohnbau-Aktiengesellschaften, die vom Staat oder der Gemeinde bestellt werden, in denen die Mieter keinerlei Gesellschaftsrechte haben. Bei unserm System der Wohnbaugenossenschaften haben mehrere Rechtsträger mitzureden: die Generalversammlungen der Genossenschaften und die Stadt und oft noch Kanton und Bund, die alle ihre eigenen Vorschriften aufstellen. Da fragt es sich, ob der Wille der massgeblichen Organe immer übereinstimmt. Auf Grund der Erfahrungen dieses halben Jahrhunderts darf gesagt werden, dass vor allem die Zusammenarbeit von Stadt und Genossenschaften gut spielte, weil ja beide Teile grundsätzlich dasselbe wollten.

Das schliesst nicht aus, dass zwischen staatlichen Organen und den Genossenschaften auch gelegentlich abweichende Auffassungen vorhanden waren. So etwa über die Besetzung der Wohnungen und die Wohnungswechsel. Das Interesse der öffentlichen

Hand geht vor allem dahin, dass die unterstützten Wohnungen gut besetzt sind, um möglichst viele Familien unterzubringen. Da sind die Wohnungen Rotationsobjekte, die bei Unterbesetzung rasch zu wechseln und wieder gut zu besetzen sind. Für die Genossenschaft und vor allem für den einzelnen Genossenschafter sieht die Sache etwas anders aus. Für ihn ist die Wohnung eine tief ins Gemüt reichende Angelegenheit. Sie ist der einzige Platz, der ihm auf dieser Erde für sich und seine Familie eingeräumt wird und wo er festen Fuss sucht. Da hat er seine Beziehungen zur Umwelt. Wenn nun durch Wegzug der Kinder oder durch Todesfall die Familie zusammenschrumpft, so empfinden es die Verbliebenen meist als Eingriff in ihre höchst persönliche Sphäre, wenn ihnen zugemutet werden will, diesen Platz zu räumen und ein kleineres Objekt zu mieten.

Die Familienheim-Genossenschaft, so sagt es ihr Name, hat von Anfang an entschieden für ein gesichertes Heim Stellung genommen. Sie hat, wie sonst nicht manche Genossenschaft, ihren Mietern in den Statuten ein Wohnrecht garantiert und kann grundsätzlich Mietverträge nicht kündigen, solange der Mieter seinen Verpflichtungen nachkommt. Das ist im Vergleich zur Stellung der Mieter im allgemeinen ein sehr weitgehendes Vorrecht der genossenschaftlichen Mieter, die eben auch noch Mit-eigentümer sind. Die Problematik dieser Bestimmung wurde in den ersten Jahren kaum empfunden. Es zogen junge Leute mit wachsenden Familien in den Friesenberg. Traten dann mit der Zeit in den älteren Etappen Unterbesetzungen ein, so baute ja die FGZ immer neue Siedlungen, auch mit Kleinwohnungen, in welche die älteren Mieter umziehen konnten und es in der Regel auch gerne taten.

Erst als das Friesenbergareal überbaut war und grössere Bauetappen nicht mehr zu erwarten waren, kamen die unterbesetzten Wohnungen der älteren Etappen ins Rampenlicht. Es war nun vorauszusehen, dass mangels Neubauten und wegen des Wohnrechts eine starke Überalterung und Unterbesetzung eintreten würde, die mit den Bedürfnissen junger und wachsender Familien nach mehr Wohnraum in Konflikt kam. Es kam dazu, dass die Stadt Zürich in einem Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen festlegte, dass solche Wohnungen zu kündigen seien bei starker Einkommensüberschreitung oder auch bei Unterbesetzung. Die FGZ hätte auf Grund ihrer Statuten mit dem Wohnrecht solche Kündigungen gar nicht aussprechen können. Es war also auch nötig, die Statuten mit dem öffentlichen Willen irgendwie in Einklang zu bringen. In dieser Situation legte der Vorstand der General-

versammlung 1963 eine Statutenänderung vor, die das Wohnrecht grundsätzlich wahrte, dem Vorstand jedoch ein Kündigungsrecht einräumte, wenn es die Behörden verlangten und sodann,

«wenn die Wohnung seit längerer Zeit und voraussichtlich dauernd stark unterbesetzt ist und die Genossenschaft dem Mitglied eine andere, seinen Verhältnissen entsprechende Wohnung anbieten kann».

Diese Bestimmung wurde am 4. März 1963 von der Generalversammlung mit einiger Opposition genehmigt. Es ist nun recht interessant, das weitere Geschehen zu schildern. Nach einigen Jahren änderte die Stadt ihr Reglement über die Zweckerhaltung ab und verlangte nun auch bei unterbesetzten Wohnungen keine Kündigung mehr, dafür aber einen Mietzinszuschlag. Begründet wurde die Änderung damit, es sei unmenschlich, die Leute wegen einer Unterbesetzung aus dem gewohnten Milieu zu vertreiben. Damit hat die Stadt den genossenschaftlichen Mietern grosses Verständnis gezeigt, so dass in diesem Punkt keine Differenz mehr besteht zu den Baugenossenschaften.

In der FGZ selber sind auch in den zehn Jahren, die seit der Einführung der umstrittenen Bestimmung verstrichen sind, laufend viele Umsiedlungen von grösseren in kleinere Wohnungen erfolgt, und zwar wie früher aus freier Vereinbarung zwischen Mieter und Verwaltung. In den Jahresberichten der FGZ wird immer wieder berichtet, wie durch diese Wechsel eine bessere Besetzung erreicht werden konnte. Es ist möglich, dass die fragliche Bestimmung da und dort das Gewissen etwas geweckt hat und etwas leichter ein Wechsel erreicht werden konnte. Andererseits hören wir immer wieder, wie ältere Leute sagen, sie hätten nur zu lange gewartet mit der Umsiedlung, die Pflege der neuen Wohnung sei doch viel weniger anstrengend.

Die genannte Bestimmung hat ihren Sinn, auch wenn sie nur ganz selten zur Anwendung kommt. Die Genossenschaft muss sich schützen können gegen offenbar missbräuchliche Ausnutzungen des Wohnrechts, wie sie in Zukunft etwa mit dem Aufkommen der Zweitwohnungen denkbar sind.

Genossenschaft als Gemeinschaft

Die Gründer der FGZ begnügten sich nicht mit der Aufgabe Wohnungen zu erstellen. In ihren ersten Statuten bestimmten sie darüber hinaus, dass die Genossenschaft auch die soziale Wohlfahrt und die Verbesserung der Lebenshaltung ihrer Mitglieder fördere. Mögen diese Worte etwas hoch tönen, einen richtigen Kern hatten sie jedenfalls. Die ersten Genossenschafter, die in den Friesenberg hinaufzogen, aber auch die späteren, die folgten, mussten sich klar sein, dass eine gute Gemeinschaft und ein neues Heimatgefühl sich nur bilden können, wenn alle über das persönliche Wohlergehen hinaus sich um ein gutes Klima in der Wohngemeinschaft einer Siedlung bemühen. Das gehört ja auch zum Wesen einer echten Genossenschaft, dass sie nicht nur das wirtschaftliche Ziel ihres Daseins, hier also die Beschaffung von Wohnungen in gemeinsamer Selbsthilfe anstrebt, sondern dass die Mitglieder sich gegenseitig auch in den weiteren Bereichen des Zusammenwohnens behilflich sind. Die Jahresberichte der FGZ zeigen, dass die Bestrebungen zur Bildung und Erhaltung einer lebendigen Gemeinschaft vom Vorstand jederzeit gefördert und von den Mitgliedern auch unterstützt wurden. Neben der nüchternen Hausverwaltung bot die kulturelle Tätigkeit immer neue Anreize und weckte mancherlei Initiativen, so dass sich im Überblick ein überraschend vielseitiges und erhebendes Bild ergibt. Dabei war es gerade für den Erfolg dieser Tätigkeit von ausschlaggebender Bedeutung, dass die Genossenschaft räumlich eine Einheit bildet.

Voraussetzung gemeinsamer Tätigkeit waren geeignete Räumlichkeiten. Es spricht für die Aktivität der jungen Genossenschaft, dass sie bereits am 1. April 1928 an der Ecke Friesenberg/Schweighofstrasse zwischen ihren eigenen 130 Wohnungen und den 80 Wohnungen der Stiftung das

Genossenschaftshaus Friesenberg

eröffnen konnte mit einem Versammlungssaal für etwa 150 Personen, einer Gemeindestube und einem Lesezimmer mit Küche, einer Hauswartwerkstatt, zwei Kindergärten, zwei Verkaufsläden und acht Wohnungen. Der Saal war von Anfang an sehr begehrt für Frauenkurse der Gewerbeschule, für die Mütterberatung, Sonntags-

schule, Veranstaltungen der Genossenschaft und später auch für jugendliche Musikgruppen. Bei Gemeindestube und Lesezimmer ging die Benützung etwas anders als ursprünglich erwartet wurde. Unter dem Einfluss der damaligen Gemeindestuben-Bewegung wollte der Vorstand auch im Friesenberg einen Treffpunkt schaffen, wo sich alt und jung am Feierabend zu Spiel und Lektüre zusammenfinden. Aber die Alten blieben aus und die Jungen waren nicht leicht im Zügel zu halten. Frau Bauermann, die Gattin eines Vorstandsmitgliedes und selbst Mutter von vier Kindern, hatte es nicht leicht mit der Führung der Gemeindestube. Es wurde dann eine Gemeindestubenkommission gegründet zu ihrer Unterstützung. Im Jahre 1932 musste aber die Gemeindestube in dieser Form geschlossen werden. Seither dient sie mit dem Lesezimmer als Sitzungs- und Versammlungslokal für kleinere Veranstaltungen. Lange Jahre war sie über Mittag Speiseloal der Volksküche und diente so den vielen Bauarbeitern, die im Friesenberg arbeiteten, aber auch der Bevölkerung selber besonders in den Krisenjahren.

Mit dem Wachstum der Genossenschaft wuchsen auch die Begehren nach vermehrten Gemeinschaftsräumen. Es wurden in verschiedenen Etappen Freizeit-Werkstätten eingerichtet und dann entstand im Jahre 1960 der

Saal im Zentrum

mit Tea-room Schweighof. Die Einweihung des Saales war eine grosse Sache. Das Jugendorchester Friesenberg (heute Jugendorchester Zürich), die Theatergruppe Friesenberg und der Genossenschaftschor boten ein Programm, zu dem sich mehr als zweitausend Genossenschafter und Angehörige anmeldeten. Die Einweihung wurde dann in zwölf Veranstaltungen durchgeführt, die alle voll besetzt waren. Es war eine grosse, alle beseelende Freude. Der Saal wies dann schon im ersten Jahr 248 Besetzungen auf, was seine Existenzberechtigung bewies.

Weniger harmonisch ist die Geschichte des Wirtschaftsbetriebes. Es wurde mit Eifer und Übereifer für und gegen die alkoholfreie Führung gestritten und die Auseinandersetzungen gingen über Jahre. Die ausserordentliche Generalversammlung vom 10. Dezember 1956, die dem Projekt der 19. Etappe zustimmte, beschloss mit 365 gegen 119 Stimmen, es sei die Wirtschaft als Tea-room zu führen. An der ordentlichen

Generalversammlung vom 8. März 1965 wurde dann ein gegenteiliger Entscheid getroffen, indem sich 468 Genossenschafter für eine Wirtschaft mit Alkoholausschank aussprachen, während 390 Genossenschafter den Tea-room weiterführen wollten. Damit war aber die Angelegenheit noch nicht entschieden. Der Vorstand musste sich nun dafür einsetzen, dass der Regierungsrat den Alkoholausschank bewilligte. Da nach dem kantonalen Wirtschaftsgesetz in unmittelbarer Nähe von Kirchen keine neuen Wirtschaftspatente erteilt werden dürfen, musste der Regierungsrat entscheiden, ob dieser Fall hier zutrefte oder nicht. Und siehe, auch der Regierungsrat hatte zwei Seelen in seiner Brust. Am 11. Juni 1965 verweigerte er die Erteilung des Patentbeschlusses. Auf erneutes Gesuch der FGZ hin aber bewilligte er später das Patent doch. Eine schöne Gemeinschaftsaktion, die 1927 begann und 1964 auslief war die gemeinsame

Belieferung mit Brennholz

durch das Stadtförstamt. Jedes Frühjahr wurden Hunderte von Klawern zugeführt und die elektrische Säge fuhr von Haus zu Haus. Das Holzspalten besorgten die meisten selber. Natürlich war die gemeinsame Belieferung rationeller und billiger, als wenn sich jeder selbst versorgt hätte. Es lag aber mehr darin als nur ein finanzieller Vorteil. Wenn wir heute das Singen der Säge und die Schläge der Axt nicht mehr hören, wenn wir keine Scheiterbeigen mehr vor den Häusern sehen, so kommt uns wieder zum Bewusstsein, wie wir mit dieser Scheitstockpoesie verbunden waren und was wir mit ihr verloren haben.

Im Jahre 1933 ergab eine Erhebung, dass von unseren rund 400 Mietern deren 63 zeitweise arbeitslos und 12 bereits ausgesteuert waren. Das gab Anlass zur

Gemüsebau-Aktion

der Jahre 1935 bis 1939. Die Genossenschaft stellte von ihren Baulandreserven im Dölschi und an der unteren Schweighofstrasse 120 Aren Land zur Verfügung, die unter der Leitung der Gartenkommission von den arbeitslosen Genossenschafftern

bewirtschaftet wurden. Es beteiligten sich an der Aktion 30 bis 40 Genossenschaftler, die jährlich rund 30000 Kilo Kartoffeln und anderes Gemüse ernteten. Damit konnten sie sich selbst versorgen und der Rest, der an die übrigen Genossenschaftler verkauft wurde, erbrachte noch einen Erlös von etwa 2000 Franken. In jener schweren Zeit wurde auch der Krisenfonds geschaffen, der den Betroffenen Mietzinszuschüsse brachte und der später in die Stiftung Hilfsfonds umgewandelt wurde.

Wäschezentralen

Als die automatische Waschmaschine in unseren Mehrfamilienhäusern Einzug hielt, war es eine grosse Sorge, wie den Einfamilienhausmieterinnen geholfen werden konnte, die noch mit dem Holzgefeuerten Waschherd arbeiteten. Die Lösung ergab sich im Jahre 1960, als der LVZ-Laden im Zentrum eröffnet und dafür die beiden Läden Schweighofstrasse 140 und 294 geschlossen wurden. Nun wurden in jedem dieser Lokale sieben vollautomatische Waschmaschinen Schulthess und zwei Tumbler installiert, und am 30. Mai 1960 nahmen die beiden Wäschezentralen ihren Betrieb auf. Die Neuerung fand grossen Anklang und auch die Organisation des Wäschebetriebes und die Aufsicht wurden gelobt. Jahrelang besorgten 400 bis 500 Familien ihre Wäsche in einer der Zentralen. In den letzten Jahren ging dann die Frequenz zurück, weil manche Mieter in Einfamilienhäusern auf eigene Kosten einen Waschautomaten anschafften. So wird mit der Zeit eine Zentrale aufgehoben werden können.

Wer im Sommer durch unsere Gartenstadt geht, kann sich freuen an den gepflegten Hausgärten der älteren Etappen wie auch an dem guten Unterhalt der Anlagen in den neuern Etappen. Es ist da viel Sinn für das Schöne und viel Fleiss am Werk. Nicht vergessen wollen wir dabei die

Gartenkommission

von fünf Mitgliedern, die sich seit den ersten Zeiten bis heute Jahr um Jahr um ein gutes Bild der Gärten und Anlagen bemüht. In vielen Kursen im Schneiden von Bäumen und Sträuchern sowie mit Filmen und Lichtbilder-Vorträgen wurde immer

wieder versucht, den Genossenschaftlern die Pflege ihrer Gärten zu erleichtern. Periodische Begehungen der Kommission geben Anlass zu Beratungen und gelegentlich auch nötigen Ermahnungen. Wiederholt haben Obst-, Gemüse- und Blumenausstellungen Freude verschafft und Anregungen gegeben. Einige Male hat die Gartenkommission Blumentage veranstaltet, bei denen Friesenbergkinder Tausende von Blumensträussen in Spitäler und Altersheime brachten. Auch wurden beim Bezug von Etappen die neuen Mieter mit Sträussen begrüsst. Bei Bauprojekten wirkt die Gartenkommission beratend an der Gartengestaltung mit, und es ist wohl auch beachtet worden, dass sie sich mit Erfolg um die Formung und Einrichtung von Kinderspielplätzen bemüht.

Die berufene Instanz zur Förderung der genossenschaftlichen Zusammengehörigkeit war von Anfang an die

Gemeindestubenkommission (Geko)

Sie wurde anfänglich aus fünf Mitgliedern bestellt als Aufsichtsorgan über die Gemeindestube. Nach und nach wurden ihr aber alle gemeinschaftsbildenden Aufgaben übertragen, wobei ihr neben gewissen Richtlinien und bestimmten Krediten ein freies Feld der Betätigung offen stand, wie es im geistigen Bereich wünschenswert ist. Die Kommission wurde auch mehrmals vergrössert mit dem wachsenden Umfang ihrer Tätigkeit. Es ist unmöglich, die grossartige Tätigkeit dieser Kommission während Jahrzehnten in kurze Worte zusammenzufassen. Wir müssen uns auch hier mit Andeutungen begnügen.

Genossenschaftstage

Die Durchführung des Internationalen Genossenschaftstages gehört zu den festen Aufgaben der Geko. In der Regel wurde am Nachmittag das Kinderfest und am Abend das allgemeine Fest durchgeführt. Für das Kinderfest stehen die Döltschiwiese oder die Plätze um das Schulhaus Friesenberg zur Verfügung. Mehrmals flog die frohe Kinderschar aus, so mit der Üetlibergbahn nach Ringlikon oder mit der

Sihltalbahn in den Langenberg oder den Sihlwald oder mit Schiff auf die Halbinsel Au. Festhalten wollen wir den Genossenschaftstag 1935, an welchem die Kinder das von Lehrer Heinrich Marti verfasste Friesenberglied

«Im Friesi, ja im Friesi da bin i dihei»

uraufführten und dann den Genossenschaftstag 1946, an welchem 61 Knaben und 25 Mädchen aus Wien teilnahmen, die durch die Initiative der Geko für ein Vierteljahr in Friesenbergfamilien Aufnahme gefunden hatten. An diesem Tage kamen auch die Wiener Sängerknaben in den Friesenberg, um mit ihren Liedern den Pflegeeltern für ihre Gastfreundschaft zu danken. Reges Leben war auch immer an den Abenden der Genossenschaftstage, wenn gross und klein durch den Friesi flanierten und die reichhaltige und oft originelle Lampionbeleuchtung bewunderten. Die Abendunterhaltungen mit Darbietungen der Friesenberglers und Ansprachen fanden lange Zeit in der Turnhalle Friesenberg und später über Jahre im Schützenhaus Albisgüetli statt. Seit 1960 ist das Zentrum und die dortigen Säle der geeignete Ort für diese Veranstaltung.

Die Geko hat auch Jahr für Jahr den Samichlaustag organisiert und hat für die vielen hundert Kinder den Knuspersack bereitet, den die Kleinsten vom Samichlaus persönlich in Empfang nahmen, während ihn die Grösseren nach einer Kasperli- oder Filmvorführung erhielten.



Freizeitkurse

Auf diesem Gebiet hat die Geko immer wieder neue Initiativen entwickelt. Periodisch liefen Kurse in Modellieren, Kartonnage, Porzalanmalen, Linolschnitt, Sticken usw. Die Kurse für Kinder in Weihnachtsarbeiten und Guetslibacken wurden und werden immer noch rege besucht. Hausfrauenturnen und Briefmarkenbörse werden gepflegt. Seit 1961 besteht eine gut eingerichtete Werkstatt für Holzbearbeitung mit einem Werkstattwart für individuelle Arbeiten und für kursmässigen Betrieb. Ebenso ist damals ein Photolabor eingerichtet worden, das von einer Photogruppe betreut wird. Nicht vergessen wollen wir, dass die Geko im Genossenschaftshaus eine Bücherausgabe unterhält, dass sie wiederholt Ausstellungen über Freizeitarbeiten organisierte, kulturelle Veranstaltungen durchführte und im Sommer mit den Durchführungen von Vogelekursionen und Familienwanderungen viel Freude bereitete. Besondere Erwähnung verdient die

Webstube,

die 1953 mit einem gemieteten Handwebstuhl eröffnet wurde und die bei den Frauen so grossen Anklang fand, dass 1954 der Betrieb definitiv eingerichtet und im Jahre 1955 ein zweiter Webstuhl angeschafft wurde. Seither wird in der Webstube im Rossweidli emsig gewoben. Es beteiligen sich 50 bis 80 Frauen. Es ist erfreulich, dass sich immer wieder neue Mitarbeiterinnen einfanden und der Betrieb stets aufrecht erhalten werden konnte. Das ist wohl vor allem dem unermüdlichen Einsatz der Leiterinnen zuzuschreiben, die der komplizierten Gemeinschaftsarbeit vorstehen. Mustergültig war auch immer das Abrechnungswesen der Webstube, die sich selbst erhält. In guter Erinnerung sind die eindrücklichen Ausstellungen der Webstubenarbeiten in den Jahren 1963 und 1973 beim zehnten und zwanzigjährigen Bestehen dieser Institution. Bei der Übersicht über die Gemeinschaftsförderung wollen wir die

Friesenbergvereine

nicht vergessen, die mit den Bestrebungen der Gemeindestubenkommission verbunden sind. Wir denken an die verschiedenen Riegen des SATUS Wiedikon, die oft an unseren Genossenschaftstagen mitwirkten. Dann erinnern wir an die Theatergruppe Friesenberg, die 1936 von Leo Seidl gegründet wurde und immer wieder volle Säle mit ihren Volksstücken hatte. Im Jahre 1937 bildete sich der Bocciaklub Friesenberg, nachdem es gelungen war, zwei Bocciabahnen an der Bachtobelstrasse zu erstellen. 1946 entstand der Schachklub Friesenberg, der inzwischen dreimal Schweizer Meister wurde. 1948 wurde der Hauspflegeverein Friesenberg gegründet, dessen segensreiche Tätigkeit bekannt ist. Seit 1954 besteht der Genossenschaftschor, der die Veranstaltungen der Genossenschaft immer wieder verschönert und durch sein Singen auf Quartierplätzen viel Freude bereitet.

Das Interesse der Genossenschafter am Werden der Genossenschaft war jederzeit erfreulich gross. Das zeigte sich bei den verschiedensten Veranstaltungen der Genossenschaft in den vergangenen Jahren. Das bisher grösste Gemeinschaftserlebnis war aber zweifellos die

Jubiläumsfeier im Kongresshaus

zum 25jährigen Bestehen der FGZ am 22. Oktober 1949. Es war die damalige Gemeindestubenkommission unter dem Vorsitz von Adolf Maurer, die das Fest organisierte und vorschlug, es mit eigenen Kräften zu bestreiten. Bruno Schönlanck schrieb das Theaterstück in sieben Bildern, betitelt Wohnungsnot und Selbsthilfe, die Lehm-bodenalp, der erste Einzug bei den Pappeln, das Dorf in zehn Jahren, der Blick über unsern Zaun, die Nachbarschaft und unsere Genossenschaft heute und morgen. In den Text waren ansprechende Songs eingestreut, so über den Lehm, über die Krise, das Lied von der Baugenossenschaft – Genossenschaft ist unsre Kraft – usw. Unter der Gesamtleitung von Heinrich Fulda wurde mächtig auf den grossen Tag geprobt. Alle Mitwirkenden waren Friesenbergler, und die Kulissen stammten von unsern Malern. Ob es den Genossenschaffern gelingen würde, in den grossen Räumen des Kongresshauses ein eigenes Festspiel wirkungsvoll zur Geltung zu bringen, war bis

zum letzten Tag ungewiss. Und das Wagnis gelang. Die vielen Mitwirkenden enttäuschten nicht und wurden nicht enttäuscht. Ihre einfache Sprache und Musik griff auf die Herzen der Zuhörer über. Man spürte es: das Jubiläumsspiel wurde zu einer machtvollen Demonstration genossenschaftlicher Zusammengehörigkeit und Verbundenheit. Es war auch eine einmalige Präsenz. Aus den damals 1287 Wohnungen waren im Kongresshaus um die zweitausend Personen versammelt. Es dürfte nicht manche Familie gewesen sein, die an diesem Fest achtlos vorbeiging. Nochmals erinnern wir an den Schluss des Festspiels. Bei verdunkelter Szene, während die Kinder mit Räbenlichtern vorbeiziehen, ruft ein Junge der grossen Gemeinde zu:

Genossenschafter, helft alle mit!
Keiner ist zu schwach,
fügt Stein um Stein
und es wird ein Dach
allen Menschen sein.

Und der Erde Schoss
trägt für alle Brot
wenn in klein und gross
Deine Flamme loht
Genossenschaft!

Die Organe der Genossenschaft

Generalversammlungen fanden in diesem halben Jahrhundert etwa 70 statt, wovon rund 20 ausserordentliche meist zur Behandlung von Bauprojekten. Sie fanden in folgenden Lokalen statt:

bis 1927 im Volkshaus Zürich 4
1928–1931 im Saal des Genossenschaftshauses Friesenberg
1932–1941 in der Turnhalle Friesenberg
1942–1948 im Kirchgemeindehaus Friesenberg
1949–1965 in der reformierten Kirche Friesenberg
seit 1966 im Theatersaal des Volkshauses

Da die Jahresgeschäfte und gewöhnlich auch die Wahlen keine hohen Wellen warfen und auch die neuen Bauprojekte keine grundsätzliche Opposition fanden, verliefen diese Versammlungen meist harmonisch. Dass sie trotzdem gut besucht wurden, durfte der Vorstand als Anerkennung seiner Tätigkeit buchen. In der Turnhalle Friesenberg und im Kirchgemeindehaus waren in der Regel 400 bis 500 Personen anwesend, in der Kirche Friesenberg um die 600 bis 700.

Vorstand und Betriebskommission

Bis Ende 1926 hatte die Genossenschaft einen Vorstand von 13 Mitgliedern, der mit vielen Kleinigkeiten belastet war. So heisst es im Jahresbericht 1926, dass der Vorstand seine Geschäfte in 47 Sitzungen erledigte, die sich zum guten Teil bis Mitternacht erstreckten. Diesen unhaltbaren Zustand beseitigte eine am 22. April 1927 angenommene Statutenrevision, die einen Vorstand von 15 Mitgliedern und aus dessen Mitte eine Betriebskommission von fünf Mitgliedern schuf. Bei dieser Organisation ist die Genossenschaft bis heute geblieben, wobei später der Vorstand auf 19 und die Betriebskommission auf 7 Mitglieder erhöht wurde. Die Aufteilung der Leitung in zwei Instanzen war durchaus angebracht. Die administrative Tätigkeit, die der BK zustand, wurde damit von der dem Vorstand zustehenden allgemeinen Leitung getrennt. Jedenfalls ist die Genossenschaft gut damit gefahren. Die gute Zusammenarbeit von BK und Vorstand über all die Jahrzehnte liegt wohl auch in der richtigen Organisation begründet.

Verwaltung

Wenn wir heute von der Verwaltung sprechen, denken wir an das Büro der FGZ Schweighofstrasse 193 und den Geschäftsführer und sein Personal. Bis vor einigen Jahren war es das Büro Schweighofstrasse 293 gegenüber dem Genossenschaftshaus mit Verwalter und Buchhalter usw. Und dann fragen wir weiter: Seit wann besteht eigentlich dieses Büro? Die Antwort finden wir im Jahresbericht 1934, wo vermerkt ist, dass auf den 1. Februar 1934 Alfred Klemm halbtägig als Verwalter angestellt wird und halbtägig die Bauführung der 9. Etappe besorgt. Auf den 1. Januar 1935 wurde er dann ganztägig angestellt, und sein Büro war der frühere Kindergarten im Parterre des Hauses Schweighofstrasse 293. Zehn Jahre später lesen wir im Jahresbericht 1944, dass auf 1. Januar 1944 Emil Sager als vollamtlicher Buchhalter angestellt wurde, nachdem er während elf Jahren die Buchhaltung nebenamtlich geführt hatte. Wir sehen also, dass die Genossenschaft zehn Jahre alt war und 497 Wohnungen hatte, als sie einen Verwalter bekam und zwanzig Jahre alt war, als die Buchhaltung vollamtlich wurde.

Bis dahin besorgten die Verwaltung eben die fünf Mitglieder der Betriebskommission, von denen jeder ein gerüttelt Mass von Arbeit hatte. Der Kassier nahm monatlich die Mietzinse in seiner Wohnung und ab 1. April 1928 im Saal des Genossenschaftshauses bar entgegen. Auf 1. Januar 1930 wurde dann mit einigen Bedenken die Mietzinszahlung durch Postcheck eingeführt. Die Bedenken gingen dahin, dass die Mietzinse weniger pünktlich eingingen, wenn sie nicht persönlich gebracht werden mussten. Es wurde denn auch monatlich in der BK über die Restanzen berichtet, um Schuldennmacher ja nicht aus den Augen zu verlieren. Der Buchhalter war nicht nur mit der laufenden Buchhaltung belastet. Er hatte zudem immer wieder neue Baukonti zu führen mit ungezählten Anweisungen und Verbuchungen. Der Hausobmann war voll beschäftigt mit der Kontrolle der Neubauten und fand doch noch Zeit, bis zum Jahre 1934 jedes Jahr alle Wohnungen einmal zu besichtigen. Dabei wurde gerade in diesen Jahren in den ältesten Etappen vieles verbessert. So wurden zum Beispiel auf einen Schlag 324 Zentrifugen in den Waschküchen eingerichtet.

Über Arbeitsmangel hatten in diesen Jahren auch Präsident und Aktuar nicht zu klagen, hatten sie doch die gesamte Korrespondenz mit Einschluss der vielen Eingaben an die Behörden zu führen und bis 1934 alle Wohnungen zu vermieten und die Mietverträge zu schreiben, wobei es üblich war, dass jeder neue Genossschafter vor Abgabe einer Wohnung durch ein Mitglied der Betriebskommission in seinem früheren Heim besucht wurde. Diese Verwaltung war einfach und auch billig. In der Jahresrechnung 1930 werden als Jahresentschädigung für Vorstand, Betriebskommission und Kontrollstelle Fr. 3500.- vermerkt und in der Rechnung 1933 Fr. 4000.-. Ganz allein waltete in diesen Jahren allerdings die BK nicht. Im Zeitpunkt der Fertigstellung des Genossenschaftshauses, auf den 1. April 1928 stellte sie Hans Hediger, Schlosser, als Hauswart und Koloniehändler an. Die Auswahl erfolgte aus 120 Anmeldungen. Im Jahre 1931 trat dann Jules Kleiner, Maler und Tapezierer, in unseren Dienst. Es lag nahe, dass diese beiden in der ersten Zeit auch allerlei administrative Arbeiten besorgten und die BK entlasteten. Die guten Erfahrungen, die mit den beiden Handwerkern gemacht wurden, führte zur Überzeugung, dass es richtig sei, für die Ausführung des laufenden Unterhalts der Wohnungen einen eigenen

Regiebetrieb

auszubauen, während grössere Erneuerungs- und Umbauarbeiten durch Submissionen zu vergeben seien. So blieb es über alle Jahre. Der Regiebetrieb vergrösserte sich mit dem Wachstum der Genossenschaft. Während er anfänglich auf mehrere Lokale verteilt war, konnte er mit dem Bau des Zentrums im Jahre 1960 in den Werkstätten an der Arbentalstrasse zentralisiert werden. Wiederholt wurden Berechnungen über die Wirtschaftlichkeit des Regiebetriebes vorgenommen, die befriedigend ausfielen. Dabei besteht der grosse Vorteil, dass der Service da ist und von zuverlässigen Handwerkern geleistet wird. Es darf gesagt werden, dass dieser Betrieb mit seinen gut 20 Arbeitern ein Schmuckstück in unserer Verwaltungsorganisation darstellt.

Schlusswort

Es wird in diesem Rückblick darauf verzichtet, die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft in den 50 Jahren eingehend darzustellen, um den Bericht nicht zu breit werden zu lassen. Da die Baugenossenschaften in ihren wesentlichen finanziellen Entscheidungen, das heisst in der Mietzinsfestsetzung und den Abschreibungen durch das städtische Finanzreglement gelenkt und somit in ihrer Existenz öffentlich behütet werden, ist ihre Sicherheit nicht bedroht. Das war in den Krisenjahren etwas anderes, als im Frontenfrühling 1933 der Pleitegeier über den Baugenossenschaften prophezeit wurde. Damals waren unsere Jahresberichte voll von statistischen Betrachtungen, um zu beweisen, dass wir nicht untergehen werden und unsere Genossenschaftsanteile gesichert seien. Auch die Stadt Zürich hat damals eine viel beachtete Studie des Statistischen Amtes veröffentlicht über die Wohnungspolitik der Stadt Zürich 1907-1937, in der sie zu den gleichen Schlüssen kam und überdies versicherte, dass die Stadt zu Hilfe kommen werde, wenn Genossenschaften ohne Verschulden in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Wir können es bei dieser Sachlage bei den ausführlichen finanziellen Darlegungen in den einzelnen Jahresberichten bewenden lassen. Im Rahmen eines gedrängten Berichtes müssen wir auch auf die Erwähnung von Namen und persönliche Würdigung der für die Genossenschaft Tätigen innerhalb der letzten fünfzig Jahre verzichten. Dieser Verzicht fällt nicht leicht bei der Schil-

derung des Aufbaues einer Personengemeinschaft, wie sie die Baugenossenschaft darstellt, bei der gerade die Arbeit und das Zusammenwirken der Tätigen weitgehend das Schicksal und die Lebensluft des Unternehmens bestimmen. Bedenken wir aber, dass das Verzeichnis der Vorstands- und Kommissionsmitglieder und der ständigen Angestellten in dieser Zeit schon um zweihundert Personen aufweist, von denen der Grossteil den heutigen Genossenschaf tern unbekannt ist, so werden wir verstehen, dass ihre namentliche Aufführung, noch mehr aber eine einiger massen gerechte Würdigung ihrer Tätigkeit den Rahmen dieses Rückblickes weit überschreiten würde. Die Würdigungen müssen nach wie vor den jeweiligen Jahresberichten der Genossenschaft vorbehalten bleiben. So soll denn an dieser Stelle gesamthaft allen herzlich gedankt sein, die ihre guten Dienste, Gesundheit und Kraft zum Auf- und Ausbau der Genossenschaft leisteten, die damit ihr Leben bereicherten und auch schon während ihres Wirkens manchen Dank entgegennehmen durften.

Und noch einen letzten Dank und wiederum gesamthaft wollen wir abstat ten. Er gilt der Basis, unseren Genossenschaf tern und Mietern insgesamt. Als einmal die ersten 70 im Friesenberg angesiedelt waren, strömten immer mehr Bewerber herbei, und sie bestimmten das weitere Geschehen. Die Genossenschaft wuchs fast selbstverständlich. War eine Wiese überbaut, kam die nächste an die Reihe. Waren die Häuser fertig oder auch nur halb fertig, zog eine neue Schar Mieter ein. So wuchs die Genossenschaft auf Antrieb und mit lebhafter Anteilnahme der Genossenschaf ter. Vor ihren Augen entstanden Schulhäuser und Kirchen, und es war ihr Dorf. Wir wollen unseren Mietern auch für das erfreuliche gegenseitige Mietverhältnis danken. Unterhalt der Wohnungen und Gärten und Mietzinszahlungen waren mit verschwindende Ausnahmen immer gut. Unsere Mieter haben den guten Ruf der Familienheim-Genossenschaft geschaffen. Es war auf dieser Grundlage der Genossenschaft auch möglich, ohne innere Zerwürfnisse über die Jahrzehnte zu kommen.

Abschliessend erlaube ich mir noch einige persönliche Bemerkungen. Ich bin am 16. August 1924 aus persönlichen, gesundheitlichen Gründen der Familienheim-Genossenschaft beigetreten wegen der guten Friesenbergluft. Im Dezember jenes Jahres wurde ich als Aktuar in den Genossenschaftsvorstand berufen und am 28. November 1926 anstelle von Albert Schneider zum Präsidenten gewählt. Am 8. März 1965 löste mich dann Adolf Maurer als Präsident ab. Es war mir eine grosse Freude, diesen Bericht schreiben zu dürfen.

Wenn ich dieses halbe Jahrhundert überblicke, so waren es beglückende Jahre. Naturgemäss habe ich mit vielen älteren Genossenschaftlern eine etwas sentimentale Anhänglichkeit an die ersten Zeiten, als wir uns noch alle kannten und ein Dörflein bildeten. Vielen wurde die Genossenschaft zu gross. Wir werden aber gestehen dürfen, dass mit dem Wachstum des Unternehmens der echte genossenschaftliche Geist nicht verloren ging und dass die FGZ gesund und lebensvoll ins zweite halbe Jahrhundert eintritt. Sie ist naturgemäss nach Abschluss der Bauperioden von der Bewegung ins Stadium der festen Institution getreten und dadurch der Gefahr einer gewissen Erstarrung ausgesetzt. Es ist aber anzunehmen, dass die Genossenschaft auch in den kommenden Jahren und Jahrzehnten lebendig bleiben wird, weil es an Problemen, die alle betreffen, nicht fehlen wird, seien es Fragen der Erneuerung der Altbauten oder Fragen, die sich auf Grund der städtischen Entwicklung immer neu stellen werden.

Ich habe volle Zuversicht in die gute Zukunft der Familienheim-Genossenschaft. Sie hat 1974 den gleichen Auftrag wie 1924, nämlich ihren Mitgliedern ein gutes und gesichertes Heim zu bieten. Eine schönere und menschenfreundlichere Mission kann ich mir nicht denken. Da ist es doch ganz natürlich, dass die Mitglieder der Genossenschaft ihrem eigenen Unternehmen auch in Zukunft freundlich gesinnt sein werden im Bewusstsein, dass sie hier nicht manipuliert werden und dass keine Gewinne aus ihren Wohnungen geschöpft werden wollen. Das berechtigt zur Hoffnung, dass die Genossenschaft nicht in der Gleichgültigkeit der Mitglieder versinken wird und dass das Gefühl der Zusammengehörigkeit und der Verantwortung für das gemeinsame Werk lebendig bleibt.

Jakob Peter



Übersicht über die Entwicklung von Bilanzsumme, Fremd- und Eigenkapital

Jahres- ende	Aktiven	Passiven		Verhältniszahlen	
	Fr.	Fremdkapital Fr.	Eigenkapital Fr.	fremd %	eigen %
1925	1 192 000	1 123 000	69 000	94,2	5,8
1930	7 116 000	6 278 000	838 000	88,2	11,8
1935	12 119 000	10 411 000	1 708 000	85,9	14,1
1940	12 195 000	9 758 000	2 437 000	80,1	19,9
1945	22 318 000	18 408 000	3 910 000	82,5	17,5
1950	24 706 000	19 360 000	5 346 000	78,4	21,6
1955	39 264 000	32 028 000	7 236 000	81,6	18,4
1960	55 856 000	46 240 000	9 616 000	82,8	17,2
1965	60 316 000	48 140 000	12 176 000	79,8	20,2
1970	81 348 000	65 153 000	16 195 000	80,0	20,0
1973	96 314 000	76 110 000	20 204 000	79,0	21,0

Fremdkapital: Hypotheken, Baukredite, Darlehenskasse, Stiftung Hilfsfonds und transitorische Passiven

Eigenkapital: Genossenschaftsanteile, Amortisations- und Heimfallkonto, Fonds und Betriebsvorschlag

