

Die Geschichte der Baugesellschaft Zürileu

Zur Gründungszeit der „Zürileu“ existierten bereits grosse im allgemeinen sozialdemokratisch ausgerichtete Baugenossenschaften. Sie waren zum Teil von der Stadt Zürich unterstützt und subventioniert. Politiker der damaligen Bauern-, Gewerbe- und Bürgerpartei (BGB), heute SVP, gründeten 1954 eine finanziell unabhängige Baugenossenschaft „Zürileu“. Gründer waren unter anderem ein Kantonsrat und ein Gemeinderat (Offizier der Stadtpolizei Zürich). Die Baulandsuche war schon damals schwierig, so dass mit Angeboten ausserhalb der Stadt vorliebgenommen wurde: In Regensdorf konnte 1955 von einer Erbgemeinschaft ein Grundstück von 16'452 m² zum Preis von CHF 17.– pro Quadratmeter erworben werden (Total CHF 280'000.–).

Auf dem Grundstück entstanden in den folgenden Jahren zwei Siedlungen: Im Seewadel und Im Dreispitz mit total 166 Wohnungen. Viele Bewohner fanden Arbeit im neuen Industriegebiet Regensdorf, nur ein paar hundert Meter von der Siedlung entfernt. Damals waren die Arbeitszeiten in den Betrieben fest und nicht gleitend. Die Männer hatten die Familie zu ernähren und gingen zum Mittagessen mit ihren Familien nach Hause. Der im Alltag verfügbare Lebensstandard war noch bescheiden. In der neugebauten Siedlung Im Dreispitz mussten die eingezogenen Mieter geduldig zwei Jahre auf einen Telefonanschluss warten. Als grosses Entgegenkommen wurden von der PTT zwischen den Häusern auf der Wiese zwei Telefonkabinen aufgestellt, damit die Bewohner der etwa 70 Wohnungen telefonieren konnten (damals gab es noch kein NATEL). Vereinzelt Mieter hatten einfache Autos, z.B. den Käfer! Die mittleren Monatsmietpreise im ersten Teil (Im Seewadel) betragen anfangs CHF 150.–, jene in den neueren Häusern (Im Dreispitz) mit etwas mehr Komfort CHF 220.–. Ein Berufsarbeiter verdiente damals im Monat etwa CHF 800.–. Die Erstellung der beiden Siedlungen inklusive Land kosteten etwas mehr als CHF 6 Mio., was einem durchschnittlichen Preis der 166 Wohnungen von CHF 36'000.– pro Wohnung entspricht.

Die Genossenschaft will und soll keine Gewinne machen. Die heutigen und für Regensdorf sehr tiefen Mietzinsen zeigen dies sehr deutlich auf. Es müssen auch keine Spekulationsgewinne erzielt werden. In den Anfangszeiten hatte die Baugenossenschaft mangels Reserven immer wieder mit Geldproblemen zu kämpfen, gab es doch Zeiten mit Hypothekarzinsen von mehr als 7% (heute weniger als 1 %). Einzelne wohlhabendere Genossenschafter stellten in solchen Situationen Darlehen zur Verfügung. Der Standort der Häuser war zu dieser Zeit am Rand der Siedlungszone von Regensdorf und deshalb vom öffentlichen Verkehr nicht gut erschlossen, dafür lebten wir „auf dem Land“. In den direkt angrenzenden Kiesgruben konzertierten über den ganzen Sommer Frösche, hingegen hatte es noch wenig Flugzeuflärm.

Ein wichtiger Schritt für den Betrieb der Siedlung war der Entscheid für den vollamtlichen Siedlungswart A. Hug im Jahr 1960. Im Vorstand der Baugenossenschaft kam es 1967 zum Streit wegen einer geplanten neuen Siedlung in Dielsdorf. Zwei der fünf Vorstandsmitglieder traten zurück. Auf Antrag der damaligen Kontrollstelle wurden 1968 die beiden Siedlungsbewohner Robert Bringolf und Paul Ruppert in den Vorstand gewählt. Die zunehmende Motorisierung verlangte nach bedeutend mehr Parkierungsmöglichkeiten für Autos, was 1972 zum Bau der Tiefgarage Im Dreispitz führte. Der Vorstand entsprach bei der Wahl des Architekten dem Wunsch einer Gruppe von Genossenschaftern. Leider war diese Wahl nicht optimal: Der Architekt setzte sich mitten im Bauablauf nach Indonesien ab. Dank dem grossen persönlichen Einsatz des noch neuen Verwalters Robert Bringolf konnte das Projekt gleichwohl

1974 fertiggestellt werden. Dr. Hansjörg Truninger trat 1978 nach 21 Jahren Präsidentschaft zurück, sein Nachfolger wurde Paul Ruppert. Mit der ersten grossen Renovation wurden 1981 alle Häuser aussen saniert. Die Fassaden der Häuser wurden wärmeisoliert und eine darauf angepasste neue Heizung gebaut. Gegen eine vom Vorstand gewünschte Erneuerung der Sanitäranlagen opponierten grosse Teile der Bewohner, so dass dieses Vorhaben zurückgestellt wurde.

Interessant ist die Preisentwicklung im Wohnungsbau. Der Bau der Siedlungen 25 Jahre vorher kostete etwa gleich viel wie die beschriebene Renovation. Knapp zehn Jahre später hatte sich die Stimmung zu einer weiteren Sanierung gewandelt: Nachdem in einigen Wohnzimmern Kanalisationswasser aus dem undicht gewordenen Rohrsystem aus den Wänden der Wohnzimmer in die gute Stube floss, war die Opposition gegen eine Erneuerung verstummt.

Im Jahr 2002 trat das Gründungsmitglied Walter Lange nach 48 Jahren Quästortätigkeit aus dem Vorstand aus, ebenfalls der Verwalter Max Wirth nach 28 Jahren. Als Ersatz konnten Finanzfachmann Daniel Grünenwald und Architekt Christian Zucol gewonnen werden. Wurden bis dahin viele Tätigkeiten von den Vorstandsmitgliedern nebenamtlich geleistet, war dies ab diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich: Die Verwaltungsarbeiten wurden an die Treuhandfirma TC Treuhand in Regensdorf ausgelagert. Der Inhaber Rolf Christen war in der Genossenschaft bereits bekannt, war er doch in früheren Zeiten Mitglied der Kontrollstelle. Rolf Christen engagierte sich von da an bis zu seinem Rücktritt 2018 mit viel Sachkenntnis und grossem Einsatz für alle anfallenden Verwaltungsaufgaben. 2007 wurde die bewährte Kontrollstelle aus eigenen Leuten aufgelöst, weil sie die vom neuen Aktienrecht vorausgesetzte Professionalität nicht mehr erfüllte. Auch diese Tätigkeit (Revision) konnte deshalb nicht mehr nebenamtlich ausgeführt werden, sondern wurde an die Firma OBT AG, Zürich, ausgelagert. Grosse Renovationsarbeiten standen 2007 bis 2008 an: Zusätzliche Erneuerungen an den Fassaden, Heizungsanlagen sowie dem Ausbau der Balkone. Nicht nur die Bausubstanz musste erneuert werden, sondern auch die Mitglieder des Vorstandes der Baugenossenschaft. So auch 2014, als Vizepräsident Christian Zucol nach 12 Jahren und Paul Ruppert nach 46 Jahren – davon 36 Jahre als Präsident - ihre Ämter zurückgaben. Neue Präsidentin wurde Brigitte Dutli, vormals Mitarbeiterin beim Dachverband „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“. Als neues Vorstandsmitglied stellte sich Marijan Markotic zur Verfügung. Aus gesundheitlichen Gründen musste Rolf Christen der TC Treuhand 2018 seine Tätigkeit einstellen und übergab die Verwaltung der Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich. Im Jahr 2021 hatte die Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich entschieden, keine Verwaltungen mehr für Dritte auszuführen und kündigte den Verwaltungsvertrag. Die ImmoCorner AG übernahm ab 01.09.2021 die Verwaltung der Baugenossenschaft Zürileu.

Nachwort: Die Geschichte der Baugenossenschaft Zürileu folgt im Allgemeinen den gesellschaftlichen Entwicklungen. Es kommen auch deutlich die Unterschiede der Wohnbauträger innerhalb der Gesamtwirtschaft zum Ausdruck. Innerhalb der 60 Jahren haben sich die Löhne etwa verzehnfacht, die Mietzinsen im freien Markt ebenfalls. In unserer Genossenschaft stiegen die Mietzinsen um einen Faktor fünf. Wohnbaugenossenschaften - auch selbsttragende und vom Staat unabhängige - sind wichtige

Institutionen, da sie keine Spekulations- und andere Gewinne kennen. Die Mietpreise werden nach den tatsächlichen Kosten berechnet, sogenannte Kostenmietpreise.

Paul Ruppert, alt Präsident der Baugenossenschaft „Zürileu“ im Mai 2019