

Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
Band: 61 (1974)
Heft: 12: Wohnung und Wohnungseinrichtung = L'appartement et son aménagement

Artikel: Wigarten : eine Kleinsiedlung für aktive Bewohner = Une colonie pour locataires actifs : Architect : Willi Walter
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-87848>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 13.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Wigarten

Eine Kleinsiedlung für aktive Bewohner

Architekt: Willi Walter, Zürich
Verwaltung: H.U. Gfeller
Text: Lutz Kleinselbeck

Die Siedlung

«Wigarten» (heisst es in einem Mieter werbenden Prospekt der Administration) «liegt ca. 400 m östlich der Kirche Fällanden in sonniger und ruhiger Wohnlage. Ein Teil der Überbauung liegt bereits in der Naturschutzzone des Greifensees. Fällanden hat sich in den letzten 10 Jahren zu einem geographisch günstigen und steuerlich attraktiven Vorort von Zürich entwickelt.» Mit dem Auto erreicht man die Siedlung vom Zürcher Zentrum aus in 15 bis 20 Minuten.

Die Überbauung «Wigarten», nördlich anschliessend an eine um einiges ältere Siedlung, umfasst 7 Wohnhäuser (2 sechs-, 1 vier und 4 dreigeschossig) mit 106 Wohneinheiten (2½-, 3½-, 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen), einen Kindergarten sowie das vorgelagerte neue Gebäude der Post Fällanden, Ladenbauten einschliesslich Café/Restaurant sollen noch hinzukommen.

Der Bauherr

Als Oskar Bachofen infolge eines unfallbedingten Leidens sich gezwungen sah, seinen landwirtschaftlichen Betrieb einzustellen, drängte sich ihm, da andere Erwerbsquellen fehlten, der Verkauf von Grund und Boden als das in seiner Situation «Gescheiteste» geradezu auf. Es kam zu Verhandlungen mit Agenten grosser Baugesellschaften, die an dem günstig gelegenen Gelände stark interessiert waren, und es schien, als wiederhole sich die schon alltägliche Geschichte eines Bauern, der sein Land veräussert: die Selbstabschiebung in ein Einfamilienhäuschen am Rande der Gemeinde, Untätigkeit, wachsende Entfremdung, Desorientierung – der Hof, die Lebensaufgabe, die Lebenssache, ist nicht mehr, das dafür erlöste Geld aber füllt das existentielle Vakuum nicht auf, die zu späte, nichts mehr fruchtende Reue verbittert die verbleibenden Jahre – und auf dem Kulturland von einst spriesst nur noch Beton.

Vor Abschluss der Verkaufsverhandlungen hatte Bachofen ein Gespräch mit dem aus Fällanden stammenden Immobilienreuhändler H.U. Gfeller, ein folgenreiches, schicksalhafteres Gespräch: es ändert alles – Bachofen gibt die Verkaufsabsicht auf, entschliesst sich zur eigenen Bauherrschaft und beauftragt den Architekten Willi Walter, Zürich, mit der Planung einer Wohnsiedlung. Walter, mit der Problematik des Siedlungsbaus seit Jahren praktisch und theoretisch befasst, entwickelt Vorstellungen, die, werden sie durch verantwortungsbewusste Bauträger realisiert, Profitmaximierung nicht zulassen: hochwertigen, dabei erschwinglichen Wohnraum in gestalteter, Lebensqualität verbürgender Umgebung will er errichten mit einem Gros sinnvoller, wirtschaftlich aber unergiebiger Gemeinschaftseinrichtungen. Der inzwischen mit der Bauadministration und späteren Verwaltung beauftragte Treuhänder Gfeller entwirft seinerseits ein Verwaltungsmodell, das an der Rendite zehrt, entwirft eine Mietverfassung, deren Liberalität und Mieterfreundlichkeit herkömmlichen Eigentümern Schrecken einjagen müssten – Bachofen lässt sich auf die Pläne Walters und Gfellers ein, und er bleibt dabei, allen Widerständen, allem Spötteln der «Geschäftstüchtigen», aller

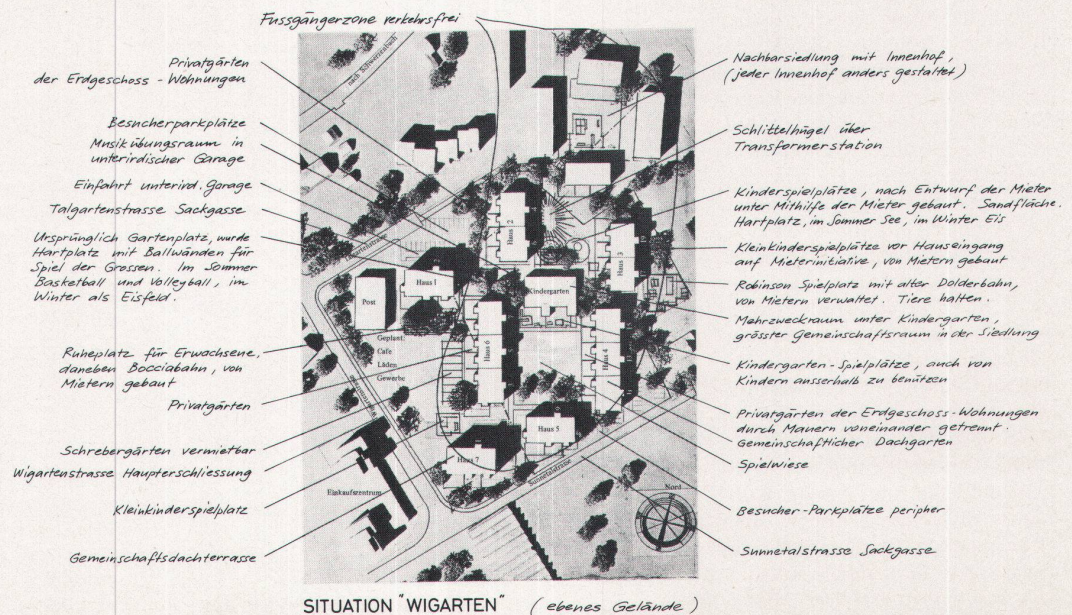
«wohlmeinenden» Belehrung zum Trotz. So entsteht «Wigarten», eine Siedlung, in der, mit der ein zur Aufgabe gezwungener Bauer eine neue, ihn ausfüllende, ihn befriedigende Aufgabe findet.

War in der konkreten Bauphase Bachofens Aktivität und Beanspruchung von der anderer Bauherren zunächst nicht sehr verschieden, so erwachsen ihm mit Bezug auf die Siedlung aus ihrem spezifischen Konzept weiter reichende gesellschaftliche Tätigkeiten, die zu akzeptieren bedeutete, mit der traditionellen Rollenpraxis des Eigentümers zu brechen. Die Lebenssache Bachofens, der umzudenken, hinzuzulernen bereit gewesen ist, ist nicht zerbrochen, sie hat sich nur verlagert. Sein Grund wirft ihm weiterhin Ertrag ab – gerechten, wohl bemessenen, fairen Ertrag, wie die Mieter von «Wigarten» meinen. Bachofen wohnt mitten unter ihnen, geachtet, ein Eigentümer, der die Eigentumsfrage nicht aufkommen lässt – und damit erheblich beiträgt zu dem Ungewöhnlichen, das «Wigarten» ausmacht.

Der Architekt

Die Schwierigkeiten liegen in der Realisierung des Problems. Wie kann man den Wohnungsbau preisgünstig machen, ohne die bautechnischen Erfordernisse zu ver-

nachlässigen, die hoher Wohnwert bedingt – wie kann man also billig bauen, ohne zu schludern? Im «Wigarten» war eine wesentliche Voraussetzung für die Erstellung preisgünstigen und doch hochwertigen Wohnraums die Bereitschaft des Bauherrn, nicht auf maximale Rendite abzielen, d. h. die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Region Zürich nicht rücksichtslos auszunutzen, die Mieten nicht auf dem Höchststand einzupegeln – die Bereitschaft also, auf etwas zu verzichten. Doch diese Verzichtsbereitschaft des Bauherrn senkt natürlich die Baukosten nicht, die gleichwohl so niedrig wie nur möglich gehalten werden müssen, wenn die Mietpreisabstimmung überhaupt sinnvoll und vernünftig, wenn sie zumutbar sein soll. Da hoher Wohnwert einen gewissen bautechnischen Standard voraussetzt (wirksame Schallisolation z. B., grösstmögliche Raumdimensionierung usw.), entsteht zwangsläufig ein Kostenblock, der nicht zu verringern ist. Rationalisierung der Bauelemente und des Bauablaufs sowie eine straffe, verantwortungsbewusste Bauleitung wirken jedoch kostenmindernd. Zu Buche schlägt ebenfalls der konsequente Verzicht des Architekten auf alles, was der Funktion des Wohnbaus nicht unmittelbar dient, auf aufwendiges Drumdran, auf Aussenwir-



SITUATION "WIGARTEN" (ebenes Gelände)



1 Blick in die Siedlung von Süden.

1 La colonie vue du sud.

kung, auf «Stil», auf «Handschrift», auf Repräsentation.

Die Baumhöhe des angrenzenden Greifensee-Naturschutzgebietes wurde als vertikaler Massstab der Baudisposition zugrunde gelegt und so die unauffällige Eingliederung der Baumassen in die landschaftliche Umgebung erreicht. Ein ansehnlicher Teil des ursprünglichen Obstbaumbestandes konnte im übrigen erhalten werden, ein schönes Stück offenen Gartens, welches von der Siedlung in das noch ländliche Bild der seennahen Ortschaft überleitet.

Eine lockere Hausgruppierung ergibt viel freien, unbebauten, gleichwohl (in Form von Spielplätzen etwa) «verwerteten» Raum: piazzaartig in verschiedener Gestalt und Grösse unregelmässig zwischen die Baukörper gelegt, da Asphalt, dort bewachsene Erde – Luftraum, Raum im Freien, sozialer Raum zum Spielen, Sichttreffen, Raum, der Weite schafft zwischen Block und nächstem Block, das Private nicht isolierender, sondern ins Öffentliche einladender Raum. Sämtliche Freiflächen sind in «Wigarten» zugänglich und können als Spielplätze dienen. Es gibt aber auch spezielle, für gewisse Spielarten besonders eingerichtete Plätze. Das Ziel war, in möglichst grossem Umfang variables Spiel zu ermöglichen, nicht, es durch ein Arsenal technisch perfekter, aber bald langweilender Geräte zu programmieren und ihm damit sein wesentliches Moment, Spontaneität und Fantasiebetontheit, zu nehmen.

Die Durchmischung von kleinen, mittleren und grossen Wohnungen reflektiert die abgestuften Bedürfnisse des Wohnungsmarktes und steigert die Konkurrenzfähigkeit des Vermieters. Die Abmes-

sungen und Raumstrukturen wurden nicht nach dem Schema eines ideal korrespondierenden Familientyps errechnet, sondern so flexibel festgelegt, dass innerhalb eines bestimmten maximalen bzw. minimalen Raumvolumens familien-spezifische Veränderungen (Zuwachs oder Abnahme etwa) ohne Einbusse an Wohnqualität statthaben können. So sind in «Wigarten» z. B. als «Kinderzimmer» bezeichnete Räume grösser als normal dimensioniert, damit sie auch bei Nicht- oder Nichtmehrbenutzung als Kinderzimmer anderen Funktionen voll genügen, also in Ess- oder Arbeits- oder Elternschlafzimmer verwandelt werden können. Jede Wohnung in «Wigarten» hat derartige Raumreserven in allen ihren Kompartimenten, und diese Raumreserven gerade

tragen entscheidend bei zu ihrem hohen Wohnwert.

Flexibilität ermöglicht in «Wigarten» zudem die Einrichtung eines Separatzimmers pro Stockwerk, das zur Unterbringung eines gern für sich sein wollenden Familienmitglieds (Eltern- oder Schwiegereltern, Distanz suchenden Jugendlichen) oder als Büro z. B. zur Wohnung hinzugemietet oder bei Nichtbedarf durch die Verwaltung an Studenten oder andere kurzfristig Zimmersuchende vermittelt werden kann. Zwei Gästezimmer in der Siedlung, zur freien und kostenlosen Disposition der Bewohner, sorgen in dieser Hinsicht für weiteren Komfort. (Eine Liste mit datierten Benützungswünschen an der Tür des gezeigten Gästezimmers, eine Art «Fahrplan», zeugt vom regen Gebrauch, den die Bewohner von dieser sinnvollen «Dreingabe» machen.) Jede Hausgemeinschaft verfügt darüber hinaus über einen Mehrzweckraum im Keller, der zum Basteln, zu Versammlungen, auch zum «Feiern» in kleinerem Kreise Verwendung finden kann. Je nach Hausgrösse können zwischen 4 und 12 weitere Kellerräume günstig gemietet und als Werkstatt (Töpferei, Schneiderei) oder als Hobbyraum (z. B. als Fotolabor) verwendet werden.

Der Verwalter

Gfeller war es, der, wie schon berichtet, den Bauern Bachofen zur eigenen Bauherrschaft ermunterte und so den Anstoss gab zur Entstehung «Wigartens». Mit der künftigen «Verwaltung» der Siedlung be-

traut, ging Gfeller, im Einvernehmen mit dem Bauherrn und dem Architekten, daran, eine Administration zu entwickeln, die als solche kaum noch in Erscheinung treten, dagegen Selbstbestimmung und Eigeninitiative der späteren Bewohner voraussetzen und fördern und, soweit nötig, mit dem technischen Apparat eines ausgerüsteten Büros bedienen sollte.

Die Mieterwerbung setzte frühzeitig ein. Die Interessenten wurden mehrmals zu Zusammenkünften in zwangloser Atmosphäre gebeten, erhielten Aufschluss über die Vorstellungen, die Bauherr, Architekt und Verwalter von der Siedlung hatten und wurden um Stellungnahme ersucht. Diese ersten, noch unverbindlichen Kontakte erwiesen sich als eine von den Interessenten selbst vorgenommene Vorausselektion: einige verzichteten, andere sahen sich in ihrer Option für «Wigarten» bestärkt. Es kam während dieser Zusammenkünfte auch zu spontaner Bildung von Gruppen, die, im Falle einer Wohnungsnahme, Stockwerks- oder gar Hausgemeinschaften anstrebten. Der definitive «Zuschlag» durch die Verwaltung erfolgte nach einem längeren Einzelinterview, wobei soziale Gesichtspunkte den Entscheid massgeblich beeinflussten. Da die ausgeschriebenen Wohnungen preisgünstig vermietet werden sollten, wurden solche Interessenten vorgezogen, die aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse oder auch der Familiengrösse Mitbewerbern gegenüber bedürftiger erschienen – es wurde also etwa einem kinderlosen

Essplatz mit Abschlussmöglichkeit gegen Wohnzimmer (Glaswand, Schiebefürer oder Faltscheibe)

Separatzimmer gehört zur 4 1/2 Z.-Wohnung. Separater Eingang vom Treppenhaus. Z.B. für Untermieter, ältere Kinder, Grossmutter oder als Büro. Ev. als Elternzimmer

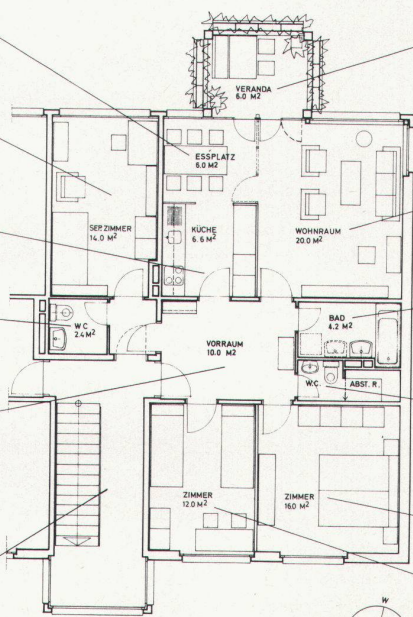
Küche, offen gegen Essplatz, mit Abluft - Ventilator, Kombination mit Sichtschranke (H = 1,20 m) gegen Essplatz

Separates W.C. zum Sep. Zimmer

Vorraum extra gross, als zusätzl. Kinderspielplatz

Jede Wohnung mit 3 mobilen Schrank-elementen 60/60/200 ausgestattet, zum freien Gebrauch

Treppenhaus mit einläufiger Treppe (wirkt geräumiger) für drei-geschossige Bauten. Erker (mit Rundsicht) deckt Hauseingang.



Veranda 2 x 3 Meter, genügend Platz für Essplatz und Liegestuhl. Auf 3 Seiten abschliessbar (Storen). Blumen Kistchen der Verwaltung

Wohnzimmer bildet zusammen mit Essplatz und Veranda eine räumliche Einheit. Wand gegen Küche nur bis Türhöhe, darüber offen oder verglast.

Bad mit Ausbaumöglichkeit: z.B. zweites Lavabo + Waschmaschine oder W.C. + Schrankelement (Wickeltisch)

W.C. vom Bad getrennt, mit Abstell-Raum - ev. als Dusche ausbaubar

Grosses Zimmer, eventuell als Kinderzimmer (grosse Spielfläche) verwendbar

Kleineres Zimmer, eventuell als Elternzimmer verwendbar. Zwischenwand nicht tragend.

4 1/2 ZIMMERWOHNUNG

Ehepaar der Bezug einer erschwinglichen Fünfstückwohnung als sozial ungerechtfertigt verwehrt.

Das Aufrichtefest der Siedlung wurde bereits von ihren künftigen Bewohnern mitgefeiert und mitgestaltet. Es gab vor allem Frauen und Kindern, den an den Wohnort in besonderem Masse Gebundenen also, Gelegenheit zu unbefangener Kommunikation mit ihren baldigen Nachbarn.

Wenn in «Wigarten» administrativer Druck nicht aufkommen und wenn vornehmlich der Bewegungsraum der Kinder nicht über das unbedingt Notwendige hinaus eingeeengt werden sollte, war für das leidige Hauswartproblem eine neue, unkonventionelle Lösung zu finden: statt stur auf «Ordnung» haltender, Schrecken verbreitender «schwarzer Männer» aufgeschlossene, pädagogisch begabte, ausgleichende Betreuer, nicht nur Hausbesitzer und Verwaltung verpflichtet, sondern ebenso sehr den Bewohnern. Auf entsprechende Inserate meldeten sich zahlreiche Angehörige «gehobener» Berufe, die in einer fortschrittlich konzipierten Hausbetreuung eine reizvolle, den Einsatz lohnende Aufgabe erkannten und auch bereit waren, in psychologisch ausgerichteten Kursen sich für diese Aufgabe rüsten zu lassen. Nach mehr als einem Jahr ihrer (übrigens angemessen bezahlten) Tätigkeit steht der Erfolg dieses neuartigen Hauswartkonzepts fest – die Hausbetreuer selbst sind

mit Freude und Befriedigung bei der Sache, und ihr Wirken wird von den Mitbewohnern als überaus positiv beurteilt.

Sprecher des Hauses vor der Verwaltung ist jedoch nicht der Hausbetreuer, sondern ein von ihm unabhängiger Hausausschuss, bestehend aus jeweils einem weiblichen und einem männlichen gewählten Hausbewohner. Der Hausbesitzer, wenn er als solcher sich bemerkbar machen will, setzt sich mit der Verwaltung ins Benehmen, die wiederum über die Hausausschüsse mit der gesamten Bewohnerschaft kommuniziert. Diese «Gewaltenteilung» mit ihren abgestuften Instanzen hat sich voll bewährt – hausmeisterliche oder administrative Willkür so ausgeschaltet, Transparenz der Entscheidungen gewährleistet, Apathie der Bewohner durch demokratische Inanspruchnahme seitens dieser «Verfassung» vorgebeugt.

Ist nun «Wigarten» – diese Frage schien fällig – eine Siedlung der Aktivisten? Ist Wohlgelittenheit bedingt durch Betriebsamkeit? Haben nur «Pfadfinder» mit ihrer täglich zu erbringenden «guten Tat» hier eine Chance? Muss der billige Mietzins durch Mitmachen «moralisch» abgegolten werden? Übt eine sozialem Schwärmertum verfallene «Anti»-Verwaltung hier nicht doch durch ihren ständigen Appell an Freiwilligkeit hinterücks den altbekannten Druck auf Abhängige aus?

Gfeller, entschieden: «Wer in

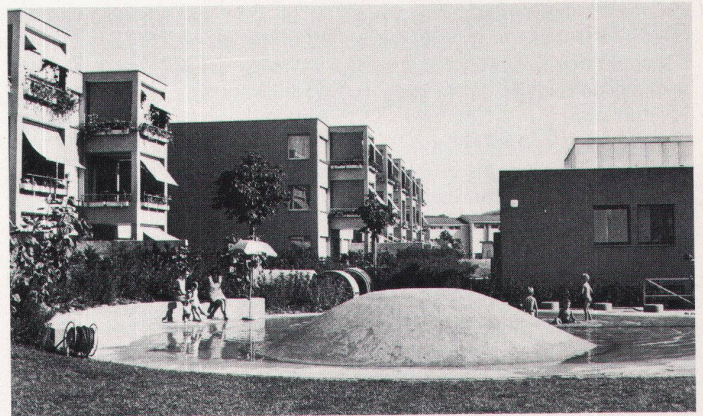
«Wigarten» nur wohnen und ansonsten für sich bleiben will, kann dies tun und alles Gemeinschaftliche sich vom Leibe halten, ohne in Misskredit zu geraten. Die anderen jedoch, die am öffentlich-kollektiven Gespräch teilnehmen und sich zu Aktionen vereinigen, schaffen Fakten, die auch die Existenz des Solitärs berühren, vielleicht in genehmer, vielleicht in nicht genehmer Weise. Wenn er solche Fakten mitbestimmen will, muss er aufs Forum und sich auseinandersetzen. Er kann, fühlt er sich durch die Aktivitäten der anderen gestört, «Wigarten» natürlich auch wieder verlassen. Zum Mitmachen ist niemand gezwungen, aber Nichtmitmachen bedeutet, hinnehmen zu müssen, was im eigenen

Sinne zu beeinflussen man verlässt.»

Die über «Wigarten» geführten Gespräche, das in «Wigarten» Gesehene resümieren heisst, für Sensationelles, Spektakuläres umsonst in der Erinnerung nach Belegen suchen. Das Flair des «Einmaligen» geht dieser Siedlung ab, sie zeigt sich als etwas Wiederholbares, nicht als etwas eine Grenze Erreichendes, sondern als Schritt in noch weit Offenes. Wenn diese Siedlung ungewöhnlich ist, so ist sie es auf selbstverständliche Weise. Sie gründet nicht auf glücklichen Umständen, die anderswo fehlten – ihre Basis ist vielmehr der schlichte Entschluss eines Bauherrn, eines Architekten, eines Verwalters, das Mögliche zu tun. ■

2 Asphaltplatz, blau bemalt, mit rotem Hügel. Im Sommer wird Wasser zum Baden gestaut; im Winter Eisfeld.

2 La vasque goudronnée et peinte en bleu avec son promontoire rouge. On la remplit d'eau en été pour s'y baigner, on y patine en hiver.



Wigarten

Une colonie pour locataires actifs

Architecte: Willi Walter, Zurich
Gérance: H. U. Gfeller
Texte: Lutz Kleinselbeck

La colonie

«Wigarten se trouve à quelque 400 m à l'est de l'église de Fällanden sur un terrain ensoleillé et calme. Une partie de la colonie est bâtie dans la zone protégée du Greifensee. Au cours des dix années passées, Fällanden est devenue une commune fiscalement attrayante dans la banlieue de Zurich», dit un prospectus de la gérance. La colonie est à 15–20 minutes en auto du centre de Zurich.

La colonie «Wigarten», qui côtoie au nord une colonie à peine plus ancienne, se compose de sept immeubles locatifs (deux de six étages, un de quatre et quatre de trois étages) totalisant 106 appartements (de 2½, 3½, 4½ et 5½ pièces), une école enfantine et le nouveau bureau de poste de Fällanden. Des magasins ainsi qu'un café-restaurant suivront.

Le maître de l'ouvrage

Lorsqu'Oskar Bachofen se vit contraint d'abandonner son entreprise agricole à cause des séquelles d'un accident, la vente de ses terres s'imposa comme solution la plus

«sage» puisqu'il n'avait pas d'autre source de revenus. Il en vint à débattre avec les agents des grandes entreprises du bâtiment que ce terrain bien situé intéressait, et il sembla que se renouvelait tout simplement l'histoire presque quotidienne du paysan qui vend ses terres: l'exil, de par sa propre volonté, dans une maisonnette aux confins de la commune, l'inactivité, le dépaysement sur place, l'aliénation et l'isolement – la ferme, le travail, la raison d'être ne sont plus; l'argent reçu en échange de ces valeurs intrinsèques ne comble pas le vide existentiel; les regrets tardifs et inutiles rendent les vieux

jours amers – sur le sol jadis fertile ne pousse plus que du béton.

Mais peu avant de signer le contrat de vente, M. Bachofen a un entretien lourd de conséquences avec M. H. U. Gfeller, un agent fiduciaire immobilier originaire, lui aussi, de Fällanden; cet entretien change tout: Bachofen laisse tomber ses projets de vente, décide de construire lui-même et charge M. Willi Walter, architecte à Zurich, de lui faire les plans d'une colonie d'habitations. Or M. Walter s'occupe depuis des années des problèmes pratiques et théoriques de la construction de colonies: il a des idées qui ne tolèrent pas d'en-

richissement maximal si elles sont réalisées par des propriétaires conscients de leurs responsabilités: il veut construire à des prix raisonnables des logements de grande classe dans un environnement qui assure une haute qualité de vie, des logements dotés de nombreuses installations communautaires judicieuses mais économiquement non profitables. M. Gfeller, le gérant entre-temps chargé de l'administration, projette, à son tour, un modèle de gérance, qui réduit le rendement; il rédige une constitution de location dont la libéralité et les avantages concédés aux locataires feraient une peur bleue aux propriétaires ordinaires – M. Bachofen accepte les plans de MM. Walter et Gfeller et défend ces derniers contre toutes les attaques et railleries des «commerçants» et contre tous les bons conseils des «bien-pensants». C'est ainsi qu'a été construit le «Wigarten», une colonie d'habitations dans laquelle et grâce à laquelle un paysan forcé à abandonner son métier a trouvé une nouvelle tâche qui le remplit et le satisfait.

Si les activités et les sollicitations de M. Bachofen ne différaient guère de celles d'autres maîtres de l'ouvrage pendant la phase concrète de construction, l'emménagement des locataires dans cette colonie de conception spécifique lui valut des activités sociales et autres dont l'exercice nécessitait une rupture d'avec la pratique du rôle traditionnel du propriétaire. L'axe vital de M. Bachofen, qui est prêt à changer de point de vue et prêt à apprendre du nouveau,

n'a pas été rompu ni cassé, il n'a fait que se déplacer un peu. Ses terres continuent à lui assurer un revenu juste, équitable, juste et franc, disent les locataires du «Wigarten». M. Bachofen vit au milieu d'eux; c'est un propriétaire honoré et vénéré, un propriétaire qui ne fait pas montre de sa fortune et qui, par cela, contribue sensiblement au caractère extraordinaire qui est le propre du «Wigarten».

L'architecte

La solution du problème en pose de nouveaux, qui sont les plus durs à résoudre: comment peut-on construire à prix avantageux sans négliger les exigences techniques que nécessite un niveau élevé, ou, en d'autres termes, comment bâtir bon marché sans saboter la qualité? Au «Wigarten», la construction d'appartements de grande classe à des prix modérés fut rendue possible par la disposition du propriétaire à ne pas viser le rendement maximal, c'est-à-dire à ne pas exploiter brutalement le marché du logement de la région zurichoise et à ne pas faire grimper les loyers aux cimes légalement permises, donc à la disposition du «proprio» à renoncer à un petit quelque chose. Une telle disposition du propriétaire ne fait cependant pas baisser le coût du bâtiment qui doit toutefois rester aussi bas que possible si l'abstinence en matière de loyers doit être judicieuse et raisonnable. Du fait qu'un appartement de classe requiert un certain standard technique de construction (p. exemple:



4 Der Hartplatz: Spiel auch für Erwachsene.

4 La place goudronnée – terrain de jeu des enfants et des adultes.

bonne isolation phonique, vaste dimensionnement des pièces, etc.), il en résulte forcément un paquet de frais difficile à réduire. La rationalisation des éléments de construction et une direction sévère, consciente de ses responsabilités, des travaux peuvent néanmoins contribuer à faire baisser un peu le coût. Le renoncement conséquent de l'architecte à tout ce qui ne sert pas directement la fonction de l'immeuble locatif, au superflu coûteux, à l'effet, à l'empreinte, à la représentation, ce renoncement se fait aussi ressentir dans le décompte final.

La hauteur des arbres dans la proche zone protégée du Greifensee servit de dimensions-type vertical aux plans en coupe, ce qui permit d'intégrer les volumes bâtis aux environs. La majeure partie des arbres a d'ailleurs été conservée, un beau morceau de jardin en plein air, qui mène directement de la colonie au paysage campagnard de la localité avoisinant le lac.

Le groupement espacé des immeubles laisse beaucoup de place libre, non bâtie, mais néanmoins «utilisée» (sous forme de terrains de jeux, par exemple): placettes de différentes grandeurs et formes, distribuées irrégulièrement, çà et là entre les immeubles, ici de l'asphalte, là des squares, des buissons ou des arbres, des coins de ciel, de la place pour jouer ou se rencontrer et bavarder, de la place entre un immeuble et le prochain, de la place qui n'isole pas l'individu mais qui l'invite à vivre en société. Toutes les zones libres du «Wigarten» sont publiques et peuvent servir aux jeux les plus variés; il y a aussi des zones destinées spécialement à certains jeux. Le but était de prévoir de la place

pour le plus grand choix possible de jeux, sans les programmer par un arsenal d'agrs techniquement parfaits mais vite lassants, et sans ôter aux jeux leur moment essentiel que sont la spontanéité et la force imaginative.

Le mélange voulu d'appartements de toutes tailles reflète les besoins échelonnés du marché du logement et augmente la compétitivité du loueur. Le dimensionnement et les structures ne furent pas calculés en fonction d'un type de famille idéale, mais fixés de manière si flexible que des modifications familiales spécifiques (augmentation ou diminution du nombre des membres de la famille) peuvent se faire dans le cadre d'un volume maximal ou minimal sans qu'il s'y perde de qualité de vie domestique. Ainsi, les «chambres d'enfants» du «Wigarten» sont bien plus grandes que d'habitude afin que ces chambres puissent servir à d'autres fonctions, telles que salle à manger, salle de travail, chambre à coucher pour adultes, dès qu'elles ne servent plus aux enfants. Chaque appartement du «Wigarten» dispose de telles réserves dans tous ses compartiments, et ce sont ces réserves qui font la haute valeur de logement de ces appartements locatifs.

La flexibilité est, de surcroît, assurée au «Wigarten» par l'aménagement d'une chambre à entrée séparée à chaque étage; cette chambre peut être louée additionnellement pour loger un membre de la famille qui désirerait se retirer dans son «petit coin» (père ou mère, beau-père ou belle-mère, adolescent) ou pour servir de bureau; cette chambre peut aussi être louée temporairement par le gérant à un étudiant ou à toute

3 Die Mieter bauen ein kleines Amphitheater auf dem Kinderspielplatz nach eigenem Entwurf. Solche nachträglich gewünschten Bauten – sofern von Mietern ausgeführt – belasten den Mietzins nicht und erhöhen den Wohnwert.

3 Les locataires construisent un petit amphithéâtre sur le terrain de jeu des enfants. De telles installations supplémentaires demandées ultérieurement – si elles sont exécutées par les locataires – n'entraînent pas d'augmentation du loyer, mais augmentent la valeur du logement.



autre personne cherchant une chambre provisoire. Deux chambres d'hôtes, mises à la disposition gratuite des locataires de la colonie, sont autant de confort supplémentaire (une liste contenant les dates désirées d'utilisation, une espèce d'horaire, fixée à la porte de la chambre d'hôtes qu'on nous a montrée, démontre la forte demande des locataires pour cette «chambre, en prime»). Chaque immeuble contient, en plus des avantages déjà cités, au sous-sol un local à usage multiple, qui peut servir à bricoler, à de petites réunions ou à «fêter» un événement en cercle restreint. On peut louer, selon la grandeur de l'immeuble, quatre à douze locaux en cave et les utiliser comme atelier (poterie, sculpture, atelier photographique, etc.).

Le gérant

Ainsi que nous l'avons dit plus haut, c'est M. Gfeller qui incita l'agriculteur, M. Bachofen, à construire et qui est donc le «père spirituel» du «Wigarten». Chargé de la future «administration», M. Gfeller, d'un commun accord avec le propriétaire et l'architecte, se mit à développer une gérance que personne ne ressent, mais qui présuppose et qui encourage l'autodétermination et l'esprit d'initiative des futurs locataires.

La recherche de locataires commença très tôt. Les intéressés furent convoqués à plusieurs réunions et furent instruits et questionnés sur les idées que le propriétaire, l'architecte et le gérant se faisaient de la colonie. Les premiers contacts se révélèrent être une espèce de présélection opérée par les intéressés mêmes: les uns se retirèrent, d'autres se virent confirmés dans leur option sur le «Wigarten». C'est au cours de ces premières réunions que furent formés spontanément des groupes de locataires désireux de former, dans un immeuble, des communautés d'étage ou d'immeuble. «L'adjudication» des appartements se fit après des interviews individuelles prolongées, au cours desquelles les points de vue sociaux influencèrent définitivement la décision de la gérance: puisque les appartements devaient être loués à des loyers modérés, on donna la préférence à ceux qui, par leurs revenus ou par le nombre de leur famille, semblèrent plus faibles que les autres – c'est ainsi qu'on refusa un cinq-pièces à un couple sans enfants, parce que cela semblait injuste.

La terminaison des gros œuvres fut organisée et fêtée avec les futurs locataires. Il y eut surtout des mères avec leurs enfants: tous ceux qui dépendaient particulièrement de leur appartement eurent donc l'occasion de faire la connaissance de leurs futurs voisins.

Puisqu'il ne devait pas y avoir de pression administrative au «Wigarten» et puisque les ébats des enfants ne devaient pas y être réprimés, il fallut aussi trouver une nouvelle solution au vieux problème du concierge: au lieu d'y avoir des employés pour lesquels le règlement est le règlement, au lieu d'y avoir des croque-mitaines, on voulait y avoir des assistants réceptifs, pédagogiquement doués, qui ne soient responsables pas seulement envers le «proprio» et le gérant, mais aussi envers les locataires. Aux annonces y relatives, répondirent de nombreux représentants des cadres moyens qui entrevirent une tâche attrayante dans cette assistance de conception moderne, et qui étaient disposés à suivre des cours psychologiques pour se préparer à cette tâche. Au bout d'un an d'exercice (d'ailleurs bien rémunéré) de ce métier, ils sont convaincus du succès de cette nouvelle conception de la fonction de concierge, ils sont contents et heureux, et leur travail, ou plutôt leur collaboration, est jugé très positivement par les locataires.

Le porte-parole d'un immeuble, ce n'est pas le concierge-assistant, mais une espèce de comité indépendant, composé d'un homme et d'une femme élus par les locataires de l'immeuble en question. Le propriétaire, s'il veut apparaître en cette qualité, se met en rapport avec le gérant qui, à son tour, se met en communication avec l'ensemble des locataires par l'intermédiaire des deux membres du comité. Cette «séparation des pouvoirs» et ses instances échelonnées a parfaitement fait ses preuves, a exclu tout despotisme de la part du propriétaire et du gérant, a rendu transparentes toutes les décisions des locataires, et a évité l'apathie de ces derniers par l'utilisation démocratique de cette «constitution».

Trêve aux éloges! Il faut enfin se demander si le «Wigarten» est une colonie d'habitation pour activistes? N'y est-on bien vu et bienvenu que si l'on est actif? Seuls des scouts tenus de faire leur B.A. quotidienne y ont-ils une chance? Le loyer modéré doit-il être acquitté «morale» par

la collaboration? «L'anti-gérance» tombée dans une exaltation sociale n'y pratique-t-elle pas clandestinement par ses appels continus aux volontaires la célèbre pression sur ceux qui dépendent d'elle?

A ces questions, M. Gfeller répond catégoriquement: «Celui qui ne veut que louer son appartement au «Wigarten» et qui ne veut que la paix, peut le faire, peut se tenir à l'écart de toute activité communautaire, sans tomber en discrédit. Les autres, ceux qui prennent part aux conversations

publiques et collectives, et qui s'unissent pour certaines actions créent toutefois des faits qui toucheront bon gré, mal gré, l'existence des solitaires. Si le solitaire veut codéterminer ces faits, il faudra bien qu'il monte sur la tribune, donne son avis et discute avec les autres locataires. Si les activités du «Wigarten» lui déplaisent, il peut aussi quitter cette colonie. Personne n'est forcé de coopérer, mais la non-coopération signifie qu'il faut accepter ce qu'on a omis d'influencer dans son propre intérêt.»



5 Rückseite der Ballwand beim Kindergarten, Malfläche für Kinder.

5 La face arrière de la paroi pour jeux de ballon sert de surface de peinture aux enfants de l'école maternelle.

Vouloir résumer les entretiens que nous avons eus au «Wigarten» et ce qui s'y passe, c'est creuser en vain sa mémoire pour y trouver du sensationnel et du spectaculaire. Rien à signaler à l'ouest, rien d'unique ni de révolutionnaire à signaler du «Wigarten»: cette colonie d'habitation n'a rien qui ne puisse être répété, rien qui touche aux frontières du possible et de l'impossible, ce n'est qu'un pas en avant sur le

terrain de ce qui n'a pas encore été tenté. Si cette colonie est quelque peu inhabituelle, elle l'est de la manière la plus parfaitement naturelle. Elle n'est pas le fait de circonstances particulièrement heureuses, qui manquaient autre part – elle est plutôt le fait de la décision d'un propriétaire, d'un architecte et d'un gérant qui voulaient réaliser, non l'impossible mais le possible. ■