

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 73 (1998)
Heft: 4

Artikel: Meine Damen und Herren
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106590>

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>

«MEINE DAMEN UND HERREN

Sie werden mich kaum kennen, darum gestatten Sie mir, mich Ihnen vorzustellen. Mein Name ist Blauvogel, Blasius Blauvogel*. Ich bin der Verwalter. Der von der Genossenschaft Glückliches Heim, der GGH, die Sie sicher kennen. Die GGH ist eine der grossen, nicht so gross wie die ABZ, aber doch fast 2000 Wohnungen. Ich muss in Ihrem Kreise nicht darstellen, was das für Probleme gibt.

Natürlich war ich nicht immer Verwalter, nein, vorher habe ich eine Hochbauzeichnerlehre gemacht bei Seriös, Langweiler und Partner. Die haben schon damals für die Genossenschaften viel gebaut. Dann habe ich die Techprüfung nicht bestanden und mir überlegen müssen, was ich nun tun wollte. So kam ich zur Genossenschaft. Eben wie viele andere auch, weil es grad gäbig war. Das gilt für Mieter wie Angestellte. Es war eine Occasion, eine Gelegenheit. Wichtig ist eben, was man daraus macht.

Ich will Sie nicht mit meinem Lebenslauf langweilen, er sähe ja bei einigen von Ihnen nicht gross anders aus. Um es kurz zu machen: Ich habe mich ein- und hinauf gearbeitet. Einige kaufmännische Kurse und viel praktische Erfahrung haben aus mir einen Immobilienfachmann gemacht. Heute bin ich der Vorgesetzte von sieben Angestellten, die Hauswarte und die einzelnen Koloniepräsidenten nicht mitgerechnet. Ich freue mich, dass ich Ihnen unter dem

Titel **Ist Zürich wirklich schon gebaut?** einiges aus meiner jahrelangen Erfahrung mitteilen darf, und ich danke den Dachdeckern von der Wista für die ehrenvolle Einladung. Ich denke, dass es richtig ist, hier einen Verwalter zu Wort kommen zu lassen. Einen Mann aus der Praxis. Klugredner und Professoren haben wir sowieso genug. Unsereins braucht Erfahrungsaustausch, nicht Theorie.

Mein Vortrag hat vier Kapitel: Alte Kameraden, Grossbaustelle, Katzenjammer und Realitätsbezug.

Alte Kameraden, also. Ich erspare Ihnen das Hohe Lied der Pionierzeiten. Keiner von uns war ja dabei, kaum einer von uns hat den Stadtrat Peter noch persönlich gekannt, und

auch der war nicht einmal einer aus der Gründergeneration. Die alten Heldensagen interessieren heute sowieso nur die Linksintellektuellen. Die Geschichte unserer Genossenschaft jedenfalls ist bereits geschrieben und zum 50-Jahr-Jubiläum erschienen: «Ein halbes Jahrhundert Wohnarbeit – Die Genossenschaft Glückliches Heim 1932 bis 1982». Ich habe dem nichts beizufügen. Im Jahr 2007 wird die GGH 75jährig, da haben wir noch zehn Jahre Zeit, uns zu überlegen, was wir da machen werden. Aber kommen Sie mir nicht mit einem Architekturwettbewerb für neue Wohnformen. Solange ich Verwalter bin, reichen die alten, und Wettbewerbe haben wir sowieso nie gemacht.

Eines aber möchte ich hier betonen. Die wenigen Häuser, die wir noch aus der Vorkriegszeit haben, gehören zu denjenigen, die am wenigsten Probleme geben. Sie sind alle konventionell konstruiert, ich meine, sind sozusagen bauschadenresistent. So lange man sie pflegt selbstverständlich, und das tun wir von der GGH halt.



Das Kapitel Grossbaustelle ist so umfassend, dass ich es in zwei Abteilungen behandeln muss. In Sattel- und Flachdachzeit. Sie begann nach dem Krieg und gebar das moderne Mietshaus, wie es damals hiess. Sie kennen es, ein Zweispänner mit Satteldach, viergeschossig, damit noch kein Lift nötig war, Blumenfenster in der Giebelwand, ein elegantes Vordächli beim Hauseingang, Zentralheizung, Bad in jeder Wohnung. Ein sozialer Fortschritt verglichen mit den Wohnungen von damals im Kreis 4 und 5. Wir leben seither in Grünzügen und nicht mehr in Hinterhöfen. Ich darf noch daran erinnern, dass das Wort Arbeiterklasse noch ein Alltagswort war und in den schönen neuen Küchen Gewicht hatte, wenn es der Vater aussprach. Allerdings: Kaldach, Isolation dürftig, konventioneller Billigbau. Diese Siedlungen kommen nun in die Sanierung. Aber ich muss da präzisieren: Wir haben immer schon saniert, denn wir hatten immer schon einen Investitionsplan. Werterhaltung, das haben wir gemacht, bevor es das Wort gab. Aber davon mehr im Kapitel Katzenjammer.

* Benedikt Loderer, Stadtwanderer bei Hochparterre, hielt diese hier leicht gekürzte Rede anlässlich der Einweihung der Dachstockausbauten der GEWOBA (siehe dazu auch Seite 20) im vergangenen Herbst.
Illustrationen: Stefan Baldauf

Ich selbst bin am Ende der Flachdachzeit zum Kapitel Grossbaustelle gestossen. 1962 kam ich zur GGH. Da war es unterdessen fertig mit dem modernen Mietshaus, jetzt wurden wir modern tout court. Industrialisiertes Bauen hiess das Modewort der Zeit. Nicht dass wir etwa eine Bauindustrie gehabt hätten, aber unsere Brüstungen, die waren alle vorfabriziert.

Doch die Geschossdecken liefen noch durch. Wärmebrücke war ein Fremdwort. Die Gebäude standen nicht mehr in Kammanordnung, sondern in der HV-Stellung auf der grünen Wiese. Blockweise um den Hptm. Und ein Hochhaus selbstverständlich bauten wir auch. Eine vertikale Dominante nannte es Alfred Hermann Weiner, sein Architekt. Damit sollte er recht behalten, das Hochhaus dominiert seither unsere Sorgen. Doch mehr davon im Kapitel Katzenjammer. In der Flachdachzeit bauten wir zum ersten Mal schnell. Mit Tunnelschalungen zum Beispiel, aber auch mit neuen Materialien. In der Satteldachzeit war ein Fenster noch eine abgemachte Sache. DV aus dem Göhnerkatalog. Jetzt aber, in der Flachdachzeit, wurde das Fenster aus einer Schreinerarbeit zu einer Metallkonstruktion.



ILLUSTRATIONEN: STEFAN BALDAUF

Alles lief glänzend bis 1973, dann begann für die Genossenschaften die Periode des Katzenjammers, die für viele noch heute anhält. Denn das grosse, schöne, helle Strohfeuer der achtziger Jahre hat die Genossenschaften kaum gewärmt. Einige allerdings haben sich daran kräftig verbrannt. Sie können mal bei der liquidierten Immobiliengesellschaft HB Südwest AG nachfragen. Vermutlich eignen sich die Genossenschaften nicht so recht für die freie Wildbahn der wunderbaren Landvermehrung über Eisenbahngeleisen. Aber lassen wir die äussersten Gründe des Katzenjammers. Sie sind bekannt. Landpreise voraus. Die innern aber sind es, die uns hier interessieren. Sie sind im Wesen der Genossenschaft selbst angelegt.

Erster Jammergrund: Ein Architekt, der in Greifensee sich mit der Sanierung von Schwerbeton-Elementbauten her-

umschlug, sagte mir: «Das Grosstafelsystem ist starr, aber die Mieter sind noch starrer!» Nun verstehen sich die Bewohner von Genossenschaftsbauten als Mieter, nie als Genossenschafter. Ihr Interesse heisst kurz und einfach: Bestandeswahrung. Und die Genossenschaftsform gibt ihnen

die Möglichkeit, diese auch durchzusetzen. Nicht die Verwalter sind konservativ, bewahre! Die Mieter sind's! Es gibt unterschiedliche Zeithorizonte. Die Länge eines Mieterlebens stimmt mit der des Hauses nicht überein. Und warum soll der Mieter an die Zukunft des Hauses denken, wenn er mit seiner schon nichts anzufangen weiss? Lieber heute weniger zahlen als einem Nachfolger ein gesundes Haus zu vermachen. Manchmal hat man als Verwalter seine Mühe mit der Demokratie. Ein Immobilienfachmann wie ich träumte zuweilen davon, ein aufgeklärter Despot sein zu dürfen.

Fragen Sie die Leute, so wollen sie erst alles, aber nur wenn es nichts kostet. Und vor allem wollen sie ihre Ruhe haben. So sind zum Beispiel alle selbstverständlich und grundsätzlich für Verdich-

tung, aber in ihrer eigenen Siedlung sind sie ausnahmsweise dagegen. Was die Mieter wirklich wollen ist: keine Neuen.

Zweiter Jammergrund: der Vorstand. Bis vor etwa drei Jahren war das kein Problem. Ich machte meine Arbeit und der Vorstand seine. Nun ist aber eine neue Equipe am Werk, Leute aus dem linksgrünen Sympathisantensumpf, Lehrer, Architekten und so. Die von der Wohnungspraxis nichts, von Wohnungsideologie aber zuviel verstehen. Um es kurz zu machen: Sie reden drein, ohne etwas von der Sache zu verstehen. Und mit den Mietern kommen sie auch nicht aus, weil sie immer noch meinen, das seien Genossenschafter, dabei sind es nur Wohnungskonsumenten. Und dann muss ich für Frieden sorgen! Ich, wer denn sonst? Ein richtiger Vorstand ist einer, von dem man möglichst wenig merkt.

Dritter Jammergrund: Zürich sei gebaut. Man könne sowieso nichts machen, und wenn man etwas mache, so werde es doch nur schlechter. Je weniger gebaut werde, desto besser für die Genossenschaft.

Oh je, was für ein Unsinn! Auch ich reisse mich nicht um Neubauten, aber nur schon die GGH hat einen riesigen Nachholbedarf. Wir müssen unsern Liegenschaftsbestand umbauen, wenn wir auf dem Markt bestehen wollen. Wohlverstanden: auf dem immer härter werdenden Markt! Unsere Satteldachhäuser haben zu kleine Wohnungen, unseren Flachdachkistchen fehlt die Infrastruktur. Zu lange haben wir die allgemeine Familienideologie mitgetragen und, viel schlimmer noch, sie gebaut. Unterdessen sind die Familien mit den zwei oder drei Kindern, die ein Leben lang im Schulalter bleiben und daher auch in unsere Familienwohnungen passen, eine Minderheit. Immer reden wir von Durchmischung und meinen damit, ohne es zu sagen, einen Ausländeranteil, der nicht über der vom Vorstand genehmigten Prozentzahl liegen darf, aber Durchmischung im Wohnungsspiegel oder gar Durchmischen von Arbeit und Wohnen, daran denken wir nicht ernsthaft. Wir wollen schliesslich unsere Ruhe haben.

Dabei hätten wir noch Reserven. Ich rede nicht vom Geld, das man aufnehmen könnte, wenn man den Bestand belohnen dürfte, das ist wider die guten Genossenschaftssitten. Fehlte noch, dass die Alten die Jungen quersubventionieren! Nein, Wohnraumreserven meine ich.

Und damit komme ich zum Kapitel Realitätsbezug. Gehe von deinen Beständen aus, nicht von deinen Parolen. Diesen Satz aus dem letzten Krieg habe ich mir über den Schreibtisch gehängt. Der Wohnungsbestand, nicht nur der Genossenschaften, stellt einen immensen Wert dar. Ihn muss man erhalten. Das kann man nur, wenn man ihn mehrt. Werterhaltung heisst schlicht investieren. Das Ziel kann nicht die möglichst tiefe Miete sein, sondern die berühmte Kostenmiete unter Berücksichtigung aller Faktoren. Dazu gehört die Wertvermehrung. Sie muss mindestens zum Teil erspart werden, halt grad so wie Eigenkapital. Den Rest kennen Sie: soziale Integration, Steuersubstrat, Ausländeranteil und so weiter.



Realitätsbezug heisst aber auch, sich nach der Decke strecken. Die möglichen Schritte tun, nicht von den unmöglichen träumen. Also Dachausbauten machen. Pragmatisch und ohne Behindertengerechtigkeit. Ich nehme bewusst dieses Merkmal, weil es zeigt, wie die Erfüllung aller Forderungen zum unüberwindbaren

Hindernis werden kann. Wir wissen alle, was es bedeutet, ein Satteldachhaus behindertengerecht umzubauen, wir wissen ebenso, dass der Rollstuhl auf jeden einzelnen von uns warten kann, und trotzdem: Tue das Mögliche, lass das Wunschdenken.

Über die Probleme des bewohnten Umbaus muss ich Ihnen als Fachleute und Kollegen nichts erzählen.

Eines aber erlaube ich mir doch anzumerken. Mag zwar sein, dass die Stadt Zürich gebaut ist, aber das Bauwerk Zürich ist noch lange nicht fertig. Ja, es wird auch nie fertig. Doch wir sind dafür mitverantwortlich, dass es nicht verlottert. Und was verlottert am schnellsten? Was nicht mehr brauchbar ist. Darum müssen wir das Bauwerk Zürich um- und vor allem auch ausbauen. Wir müssen weiterbauen, damit Zürich am Leben bleibt. Und wenn wir dabei die Bestandeswahrung deutlich ankratzen, es ist es trotzdem wert. Es ist kein Menschenrecht, dass die Zukunft bleibt, wie sie war. Bestandeswahrung wird man uns einmal auf den Grabstein schreiben, und auch auf dem Friedhof dürfen wir nur dreissig Jahre lang wohnen.

Doch ich, Blasius Blauvogel, habe gut reden, schliesslich werde ich in zwei Monaten pensioniert. >>