

1. Jahresbericht 1928/29

Die Idee, im Gebiete zwischen Frauentalweg, Schweighofstrasse und Hegianwandweg eine Kolonie von billigen Einfamilienhäusern zu erstellen, stammt von unseren Architekten, den Gebrüdern Bräm. Die Durchführung des Projektes war ursprünglich von der Baugenossenschaft Sihlfeld geplant, der im Mai 1928 von Stadt und Kanton bereits die finanzielle Unterstützung zugesagt worden war. Doch traten bald darauf behördliche Vorschriften in Kraft, wonach Handwerker, die am Bau beteiligt sind, nicht zugleich auch Genossenschafter sein dürfen. Dieser neuen Bestimmung entsprach die aus Handwerkerunternehmern gebildete Baugenossenschaft Sihlfeld nicht. Um das ausgearbeitete, in architektonischer und wirtschaftlicher Hinsicht durchaus gute Projekt dennoch seiner Verwirklichung entgegenzuführen, wurde unter der Leitung des Berichterstatters eine neue, selbständige Genossenschaft auf gemeinnütziger Basis gegründet. Diese konstituierte sich am 14. August 1928 mit acht Mitgliedern als Heimgenossenschaft Schweighof. Der Eintrag ins Handelsregister erfolgte am 22. August 1928.

Unseren Bemühungen gelang es, dass die der Baugenossenschaft Sihlfeld zugesicherten Darlehen und Subventionen auf die neugegründete Genossenschaft übertragen wurden. Der Kanton machte die Uebertragung jedoch von der Bedingung abhängig, dass vorerst das Bedürfnis des Unternehmens nachgewiesen werde. Dieser Nachweis konnte am 12. Oktober geleistet werden, indem sich bis zu diesem Zeitpunkt für die 41 Einfamilienhäuser 63 Interessenten meldeten, von denen sich vorläufig 25 für die mietweise Uebernahme eines Hauses unterschriftlich verpflichteten. Auf Grund dieser Feststellung stimmte am 26. Oktober 1928 auch der Kanton der Uebertragung zu.

Erst jetzt konnten die Verhandlungen über den Landankauf zum Abschluss gebracht werden. Der Kaufvertrag wurde am 6. Dezember 1928 beurkundet. Danach erwirbt die Genossenschaft von Koller-Höhn's Erben die von der Schweighofstrasse, vom Hegianwandweg und Frauentalweg begrenzte Liegenschaft bis zu

dem zwischen den beiden letztern verlaufenden Fussweg im Gesamtausmass von rund 10'840 Quadratmetern. Der Preis beträgt für den Quadratmeter Fr. 7.50, für die ganze Liegenschaft rund Fr. 81'300.- Vom Gesamtpreis sind 0,50 Franken pro Quadratmeter in Genossenschaftsanteilen zu bezahlen.

Nachdem von der Zürcher Kantonalbank und von der Schweizerischen Volksbank die nötigen Baukredite in der Höhe von Fr. 511'000.- und die ersten Hypotheken im gleichen Betrag zugesichert worden wären, wurden die Bauarbeiten zur Konkurrenz ausgeschrieben und am 6. Dezember vergeben.

Durch die Vorverhandlungen war kostbare Zeit verloren gegangen, sodass das Projekt, für das schon am 21. August die Baubewilligung erteilt worden war, erst in vorgerückter Jahreszeit in Angriff genommen werden konnte. Es kam dann der ungewöhnlich strenge Winter, der die Bauarbeiten um drei bis vier Monate verzögerte, sodass auf den vorgesehenen Bezugstermin 1. Juli 1929 nur einige wenige Häuser und auch diese nicht restlos fertigerstellt werden konnten. Der Vorstand sah sich daher veranlasst, die Mieter zu ersuchen, sich den durch höhere Gewalt diktierten Verhältnissen vor allem durch Verlängerung ihrer bisherigen Mietverträge anzupassen und den Einzug wenn immer möglich auf später zu verschieben. Mit Genugtuung darf festgestellt werden, dass unser Gesuch mit viel Verständnis aufgenommen worden ist. Am 1. Oktober waren dann alle Häuser besetzt; doch waren selbst um diese Zeit wegen des im Sommer ausgebrochenen Malerstreikes noch nicht alle Arbeiten ganz beendet. Es ist uns nicht entgangen, dass unseren Mietern auch der langsame Fortschritt der Umgebungsarbeiten und den Anstössern an der Schweighofstrasse überdies der Strassenbau mancherlei Unannehmlichkeiten brachten. Für die Verzögerung der Umgebungsarbeiten muss der Unternehmer verantwortlich gemacht werden, der die vorgeschriebenen Termine nicht innehielt, weil er seiner Aufgabe offensichtlich nicht gewachsen war. Nachdem nun aber alle diese Widerwärtigkeiten überstanden sind und der Frühling erstmals Gelegenheit zur eigenen Gartenbebauung gibt, freue sich der Kolonist doppelt an dem Heute und vergesse mit Humor, was gestern war !

Unser Bauprojekt konnte bei den Behörden nur dann Erfolg haben, wenn es von vorneherein auf eine möglichst niedrige Bausumme und somit auf einfachste Ausführung eingestellt war. Es ist vor allem der praktischen Erfahrung und dem häuslicherischen Sinne des Architekten Adolf Bräm zu verdanken, wenn der Voranschlag eingehalten und zudem noch einige Verbesserungen gegenüber der vorgesehenen Ausführung gemacht werden konnten. So war es möglich, die Aussenmauern mit einer Isolierung zu versehen, die Küchen mit einem elektrischen Boiler und die Parterrezimmer an Stelle tannener Böden mit Eichenholzböden auszustatten.

Die Abrechnung der I. Bauetappe zeigt einen Betrag von Fr. 945'988.- gegenüber Fr. 944'800.- nach Voranschlag. In der Abrechnungssumme sind die eben erwähnten Mehrarbeiten enthalten, ebenso Rückstellungen für noch auszuführende Arbeiten. Diese betreffen in der Hauptsache Umgebungsarbeiten, wie die Anlage des Spielplatzes, die Erstellung des auf die erste Bauetappe entfallenden Teiles des Verbindungsweges "Im Hegi" und von Zwischenabgrenzungen der Gärten, den Bau gemeinschaftlicher Unterstände für Motorräder u. a. m. Für die Unterstände wird demnächst das Baugesuch eingereicht werden.

Die Bauabrechnung ist von den zuständigen Instanzen der Stadt und des Kantons geprüft und genehmigt worden. Das Anlagekapital setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>Franken :</u>
I. Hypothek der Kantonalbank	311'000.-
I. Hypothek der Schweizerischen Volksbank	200'000.-
II. Hypothek der Stadt Zürich	285'000.-
Subvention des Kantons	47'000.-
Subvention der Stadt	47'000.-
Genossenschaftskapital	52'800.-
Freiwillige Zuwendung	<u>2'400.-</u>
Zusammen :	945'200.-

Vom Genossenschaftskapital sind Fr. 42'300.- Leistungen der Mieter; der Anteil der Stadt beträgt Fr. 5'100.- und der Rest von Fr. 5'400.- entfällt auf die Landverkäufer Koller-Höhn's Erben.

Die wirklichen Landkosten werden sich durch Weganlagen, Strassenbauten und Herrichtung eines Spielplatzes noch erhöhen. Sie können erst endgültig errechnet werden, wenn die Kolonie vollständig ausgebaut ist. Dann wird auch eine definitive Festsetzung der Mietzinse und deren allfälliger Ausgleich auf die

beiden Bauetappen stattfinden können. Ueber die Höhe des Mietertrages und die Verwendung der Mietzinseinnahmen bestehen bekanntlich städtische Vorschriften, die wir zu beachten haben.

Der Vorstand hielt seit der Gründung der Genossenschaft bis Ende 1929 im ganzen 9 Sitzungen ab, an denen jeweilen ein reiches Arbeitspensum zu erledigen war. Die Behandlung der mannigfaltigen und nicht immer ganz einfachen Geschäfte wurde wesentlich erleichtert durch die gründliche Mitwirkung unseres Architekten, dem dafür auch an dieser Stelle der besondere Dank ausgesprochen sei.

Ausser den beiden Gründerversammlungen vom 14. und 29. August zur Konstituierung der Genossenschaft und deren Eintragung ins Handelsregister fand am 18. Oktober 1928 eine Mieterversammlung im Volkshaus statt. Sie diente einer allgemeinen Aussprache und zur Entgegennahme von Wünschen und Anregungen für das projektierte Bauunternehmen. Auch erweiterte sie den bisher dreigliederigen Vorstand durch die Zuwahl von vier neuen Genossenschaftern. Dem Vorstand gehört überdies an Stadtbuchhalter Gut als Vertreter des Stadtrates. Beigefügt sei, dass die Genossenschaft Ende 1929 ohne die Stadtverwaltung 46 Mitglieder zählte und dass einer der ersten Mietverträge durch die Schuld des Mieters zwangsweise aufgelöst werden musste.

Der Berichterstatter möchte seinen ersten Geschäftsbericht nicht abschliessen, ohne dem Wunsche für ein kräftiges Gedeihen unserer Genossenschaft und ein stets schönes, harmonisches Kolonieleben Ausdruck gegeben zu haben.

Der Präsident:  
sig.  
Brüscheweiler.

Zürich, den 3. Mai 1930.

HEIMGENOSSENSCHAFT SCHWEIGHOF ZUERICH

Bilanz per 31. Dezember 1929

Aktiven:

	Fr.
1. Nicht einbezahltes Genossenschafts-Kapital	26'000.--
2. Bau-Konto I	703'389.95
2b. Bau-Konto II	88.95
3. Banken	8'180.--
4. Kassa	186.05
5. Postcheck	4'524.55
6. Debitoren	2'134.70
id. (Depots)	14'510.--
id. (Mietzinsrückstände)	423.30
	<u>759'437.50</u>

Passiven:

	Fr.
1. Gezeichnetes Genossenschafts-Kapital	51'700.--
2. Baukredit	475'120.40
3. Darlehen Stadt	Fr. 144'500.-- " 260.95
4. Subventionen	65'800.--
5. Kreditoren (vorausbez. Mietzinse)	2'866.90
6. Ratazinsen	Fr. 6'821.75 Bank " 1'893.-- Stadt
7. Amortisationskonto	700.--
8. Erneuerungsfonds	700.--
9. Gewinn-Saldo	<u>9'596.40</u>
	<u>759'437.50</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

Aufwand:

1. Ratazinsen	8'714.75
2. Reparaturen und Unterhalt	158.45
3. Abgaben	558.95
4. Unkosten	23.25
5. Zuweisung an Amortisationskonto	700.--
6. Zuweisung an Erneuerungsfonds	700.--
7. Saldo	<u>9'596.40</u>
	<u>20'451.80</u>

Ertrag:

1. Mietzinse	18'006.80
2. Geschenk von Ungenannt	2'400.--
3. Gebühren	45.--
	<u>20'451.80</u>