3	Vorwort
7	20er- und 30er-Jahre
21	40er- und 50er-Jahre
35	60er- und 70er-Jahre
49	80er- und 90er-Jahre
63	2000er- und 2010er-Jahre

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im Februar 1922 wurde der Grundstein für preiswertes und gesundes Wohnen in der Baugenossenschaft Letten (BGL) gelegt. In dieser Zeit waren bezahlbarer Wohnraum wie auch gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen fern der Realität. Die Leute hatten gerade das Ende des ersten Weltkrieges und der Spanischen Grippe hinter sich und sahen sich mit schwierigen wirtschaftlichen Voraussetzungen konfrontiert. Eine höchst mieterunfreundliche Zeit trug sicher auch ihren Teil dazu bei, dass sich unsere Gründerväter beherzt zusammentaten und die Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich gründeten, aus welcher die BGL hervorging.

Den ersten Wohnungen am Moosbergerweg 5 und an der Rousseaustrasse 44/46, die anfangs 1924 bezogen werden konnten, folgten bald weitere. In der Zwischenzeit ist die Anzahl Wohnungen auf über 600 in den Siedlungen Letten, Hard, Hotze, Buchegg, Riedtli und Oerlikon angestiegen.

Es ist kein Geheimnis, dass der Häuser- und Wohnungsmarkt momentan sehr ausgetrocknet ist. Die künftigen Herausforderungen der BGL liegen einerseits darin, neue und geeignete Objekte zu finden und andererseits, den gemeinnützigen Wohnungsbau auf die verschiedenen Lebensformen auszurichten. Auf jeden Fall sollten wir beherzt wie unsere Gründerväter Möglichkeiten suchen, um Gutes zu schaffen. Das Wohnen in der Baugenossenschaft Letten soll ja auch in Zukunft «gesund und preiswert» bleiben.

Ruedi Thoma
Präsident

20ER- UND 30ER-JAHRE

1

2

1. Restaurant Neuhaus, Gründungslokal Baugenossenschaft Letten, Baugeschichtliches Archiv/Sammlung Online **2.** Die zwanziger Jahre, Privataufnahme, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997

Von Gründergeist und Tatkraft

In ihrer Gründerzeit und Aufbauphase prägten vor allem der Pioniergeist und die Tatkraft der Gründungsmitglieder die Geschicke der damals noch Baugenossenschaft für Staats-, Stadt- und Privatangestellte genannten Genossenschaft. Ihrem Durchhaltewillen ist es zu verdanken, dass in etwas mehr als einem Jahrzehnt trotz diverser Hindernisse 505 erschwingliche Wohnungen für Werktätige auf Zürcher Stadtgebiet entstanden.

Selbst ist der Mieter

Wir schreiben das Jahr 1922. Der Generalstreik von 1918 und eine jährliche Inflationsrate von 25% sind zwar überwunden, aber die Wirtschaft befindet sich in einer schweren Krise und die Arbeitslosenzahlen schnellen in die Höhe. Auf dem Wohnungsmarkt herrscht ein akuter Mangel an erschwinglichem Wohnraum für die werktätige Bevölkerung. Diese leidet zudem unter dem «rücksichtslosen Vorgehen von seiten der Hausbesitzer, welche von ihrer Mieterschaft bei jeder sich zeigenden Gelegenheit erhöhte Mietzinsen fordern». In diesen Zeiten sind die Baugenossenschaften, was in Zukunft der Mieterschutzverband sein wird: Sie kümmern sich, soweit es in ihrer Macht steht, um faire Bedingungen für ein Volk von Mietern. Um dem «Übelstande» fehlender und überteuerter Wohnungen abzuhelfen, gründen am 16. Februar 1922 einige mutige Initianten im Restaurant Neuhaus an der Beckenhofstrasse 53 in Zürich die Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich. Ihr gemeinsames Ziel ist es, geeignete Wohnungen für Angestellte – unter Ausschluss der Unternehmer – zu errichten.

> «Oder soll dieser Kampf unterbleiben, wenn man sieht, wie die Spekulation bestrebt ist, allen nur irgendwie überbauungsfähigen, besonders dem Stadtzentrum nahe gelegenen Boden an sich zu bringen?»
>
> **Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1927**

Plan mit Hindernissen

Der Plan der Gründer stösst auf Hindernisse. Die Stadt Zürich ist zwar bereit, der Genossenschaft Bauland im Letten-Quartier in Wipkingen zum Preis von 30 Franken pro m^2 zu überlassen, doch die Subventionskredite sind bereits von anderen Baugenossenschaften abgeschöpft worden. Nach Verzögerungen durch mehrfach zurückgewiesene Baupläne muss das Projekt schliesslich von den fünf geplanten auf drei Mehrfamilienhäuser reduziert werden, was sich deutlich auf den Enthusiasmus der Vorstandsmitglieder niederschlägt. Dem erfahrenen Architekten Gottlieb Leuenberger gelingt es glücklicherweise, die Mitglieder wieder auf Kurs zu bringen, und so kann der Landkaufvertrag über 1'730 m^2 abgeschlossen und schliesslich auch die Finanzierung sichergestellt werden.

Schlag auf Schlag

Am 1. Januar 1924 können die Wohnungen der ersten Bauetappe am Moosbergerweg 5 und an der Rousseaustrasse 44/46 bezogen werden. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bezahlen für eine 3-Zimmerwohnung 1'452 Franken – im Jahr. Nun geht es Schlag auf Schlag: Die zweite Bauetappe beginnt im Oktober 1923 und kaum sechs Monate später sind die Wohnungen im Letten-Quartier bezugsbereit. Bis ins Jahr 1928 sind acht Bauetappen abgeschlossen. Im Letten, in Oerlikon und an der Riedtlistrasse/Stolzestrasse sind «schmucke Anlagen voll Luft und Licht, ein trautes und freundliches Heim für Genossenschafter» entstanden. Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft umfasst jetzt 252 Wohnungen.

3. Zürich, Lettenquartier mit Röhrensteg (heute Lettensteg) und Lettenviadukt, Café Letten – Ein Lesebuch, Zürich 2015, Wibichinga Verlag **4.** Die zwanziger Jahre, Privataufnahme, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997 **5.** Die dreissiger Jahre, Privataufnahme, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997

6. Die vierziger Jahre, Privataufnahme, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997
7. Kolonie Letten, Moosbergerweg 4-5, 1920er-Jahre, Café Letten – Ein Lesebuch, Zürich 2015, Wibichinga Verlag **8.** Die dreissiger Jahre, Privataufnahme, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997

Neuzeitliche Forderungen

Die aufgrund der grossen Wohnungsnot sehr rasch erstellten Bauten zeigen bereits nach kurzer Zeit erste Mängel und Nachrüstungsbedarf. So müssen die Wohnungen der ersten drei Bauetappen wegen Baufeuchtigkeit renoviert werden. Zu einem späteren Zeitpunkt gelangen zudem die Wohnungen der vierten bis sechsten Bauetappe in den Genuss von noch fehlenden Toiletten. Auch auf «neuzeitliche Forderungen» wird zur Anpassung an einen minimalen Komfort eingegangen: Die zur «weitgehenden Ausschaltung der Handarbeit» seit 1927 eingebauten Dampfwaschmaschinen werden auch in allen zuvor erstellten Wohnhäusern installiert. Die technische Errungenschaft der zentralen Beheizung und Warmwasserversorgung kommt im Jahr 1928 erstmals dem Haus an der Nordstrasse 205 zugute. «Der Umstand, dass sich die Wohnungsnehmer zu Genossenschaften zusammenschlossen, verschaffte die Möglichkeit, diese Vorteile und Verbesserungen auch denjenigen Kreisen zuzuhalten, die nicht über viel finanzielle Mittel verfügen.»

Behördlicher Aufruf

Ab Mitte der 20er-Jahre spitzt sich die Wohnungsnot derart zu, dass die Baugenossenschaften per behördlichem Aufruf dazu angehalten werden, ihre Bautätigkeit zu verstärken. Doch anfangs der 30er-Jahre machen sich die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise und ein erhöhter Wohnungsleerstand bemerkbar. Die zunehmende Arbeitslosigkeit und verminderte Kaufkraft zwingen viele Mieterinnen und Mieter, in noch günstigere oder kleinere Wohnungen umzuziehen. In der Folge schränkt die Stadt Zürich wegen der Gefahr einer Überproduktion ihre Baubewilligungen ein. Für die neu erstellten Wohnungen muss vermehrt «Propaganda» gemacht werden, Mietzinssenkungen und Mietzinsrückerstattungen sind weitere Folgen der Krise.

Elf Jahre – fünf Kolonien

Die Bautätigkeit der Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten kommt 1933 erstmals zum Stillstand. Innerhalb von elf Jahren sind die Kolonien Letten, Oerlikon, Riedtli, Hotze und Hard mit insgesamt 505 Wohnungen nebst «33 andern Lokalitäten» entstanden. Und obwohl ein geplantes grosses Bauprojekt im «Heiligfeld» im Zürcher Kreis 3 angesichts des hohen Risikos in der Schublade verschwindet, ist das Ziel, erschwinglichen Wohnraum für Werktätige zu schaffen, erreicht worden: Der Mietzins für eine geräumige 3-Zimmerwohnung an der Rousseaustrasse beträgt im Jahr 1938 gerade einmal 100 Franken pro Monat. Bis zur Wiederaufnahme der Bautätigkeit durch die Baugenossenschaft werden die Wirren des Zweiten Weltkrieges erneut grosse Not über die Bevölkerung bringen.

«Als Kuriosum sei aber hier festgehalten, dass einzelne Wohnungsnehmer auch den Standpunkt einnahmen: ‘Jetzt ist Krieg, jetzt wird nichts mehr bezahlt!’ Sie kamen aber nach dringlichem Mahnschreiben sofort wieder zur besseren Einsicht.»

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1939

9

10

9. Die vierziger Jahre, Privataufnahme Schaffhauserplatz, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997 **10.** Die dreissiger Jahre, Privataufnahme, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997

11. Zürich-Wipkingen, Rousseaustrasse, Zürich 1930, Café Letten – Ein Lesebuch, Zürich 2015, Wibichinga Verlag **12.** Kolonie Hotze, Schaffhauserstrasse-Hotzestrasse, Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1932, Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich **13.** Die zwanziger Jahre, Privataufnahme, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997

14. Die vierziger Jahre, Privataufnahme, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997
15. Die dreissiger Jahre, Privataufnahme, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997
16. Zürich, Rousseaustrasse, Heinrich Gretler, genannt «Hüppen-Gretler», 1930er-Jahre, Café Letten – Ein Lesebuch, Zürich 2015, Wibichinga Verlag

40ER- UND 50ER-JAHRE

1. Mobilmachungsplakat Schweiz, 1. September 1939, Sammlung des Nationalmuseums der Schweiz
2. Bombenabwurf der US Air Force im Raum Milchbuck-Schwamendingen, März 1945, Hans Gerber, ETH-Bibliothek Zürich/Bildarchiv **3.** Die vierziger Jahre, Privataufnahme, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997

Von Zusammenhalt und Erneuerungen

Die 40er- und 50er-Jahre sind gekennzeichnet von entbehrungsreichen Kriegszeiten, einem mühseligen Wiederaufbau in den kriegsversehrten Ländern und dem Beginn des Nachkriegsbooms mit einem ungewöhnlich hohen Wirtschaftswachstum. Zusammenhalt, umsichtiges Wirtschaften und sanfte Erneuerungen prägen die Entwicklung der Baugenossenschaft in diesen beiden Jahrzehnten.

Entflammte Kriegsfackel

Über 50 Mietzins-Stundungsbegehren liegen der Genossenschaftsleitung Ende Oktober 1939 vor. Vor zwei Monaten ist das befürchtete Ereignis eingetreten: «Die Kriegsfackel entflammte aufs Neue in Europa!» Die sofortige Generalmobilmachung hat viele Mieter in arge Bedrängnis gebracht und die Situation beruhigt sich erst, als die Behörden die Wehrmännerunterstützung merklich erhöhen. Der Ausbruch des Zweiten Weltkrieges stellt die Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich vor schwierige Aufgaben. Brennstoffrationierungen, Stromeinschränkungen, Luftschutz- und Verdunkelungsvorschriften und die Erstellung von Luftschutzkellern sind nur einige der zu bewältigenden Herausforderungen. Insbesondere die zunehmende Kohleknappheit bereitet Probleme. Als die Behörden drakonische Sparmassnahmen verfügen und im Juni 1940 die Warmwasserabgabe auf einen Tag pro Woche beschränken, holt der Vorstand im wahrsten Sinne die «Kohlen aus dem Feuer» und lässt in den Wohnkolonien elektrisch kombinierbare Wasseraufheizungsanlagen installieren. Die Ermahnung zu höchster Sparsamkeit findet jedoch erst nach der Anbringung von Warmwasserzählern Gehör.

> «Unsere Zeiten sind so ernst, dass es, wirtschaftlich und politisch betrachtet, unmöglich ist, irgendwelche Prognosen zu stellen.»
>
> **Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1943**

Zitadelle Schweiz

1941 weitet sich der Krieg in Europa zum Weltkrieg aus. Die Aussichten sind düster und der Vorstandspräsident der Baugenossenschaft ruft im Jahresbericht zu Zusammenhalt und gegenseitiger Hilfeleistung auf. Die «Zitadelle Schweiz» ist zunehmend von Importen aus dem Ausland abgeschnitten, was zu Essens- und Brennstoffrationierungen führt. Im Zuge der «Anbauschlacht», die die Selbstversorgung der Schweiz sicherstellen soll, lässt die Baugenossenschaft 1942 rund 2'400 m^2 ihrer Grünflächen «als Pflanzland» urbar machen. Die von den Mieterinnen und Mietern rege genutzten «Kriegsgärten» liefern reiche Kartoffelernten, bis sie nach Kriegsende schliesslich wieder in Grünanlagen umgewandelt werden. Durch die knappe Zuteilung hochwertiger Importkohle muss auf teure Inlandbrennstoffe ausgewichen werden, um die Wohntemperaturen auf «allgemein befriedigender Höhe» zu halten. Die ungewisse Versorgungslage und die hohen Kohlepreise münden 1946 im Beschluss, in den Wohnkolonien Ölbrenner zu installieren. Damit sind die Heizungsprobleme vorerst behoben.

Moralische Pflicht

1943 ist kein Ende «dieses gewaltigen und schrecklichen Völkerringens» abzusehen. Die Zivilbevölkerung der Kriegsstaaten leidet unter intensiven Luftangriffen, selbst die Schweiz bleibt nicht verschont: Während der Kriegsjahre sterben aufgrund von Navigationsfehlern 84 Menschen durch englische und amerikanische Bomben. Den Schweizer Städten macht ein akuter Mangel an günstigen Wohnungen zu schaffen, weshalb die Behörden namhafte Mittel für die Subventionierung von gemeinnützigen Neubauten zur Verfügung stellen.

«Als dann auf Winteranfang gar noch die Einschränkungen im Heizbetrieb befolgt werden mussten, […] lief anfangs manche Reklamation ein, die den Geist der Stauffacherin vermissen liess.»

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1940

4

5

4. Kartoffelernte auf dem Sechseläutenplatz, Zürich 1942, Hans Staub, KEYSTONE/Fotostiftung Schweiz
5. Kohletransport, Zürich, um 1944, Theo Frey, KEYSTONE/Fotostiftung Schweiz

6

8

7

6. Kriegsende, Paradeplatz, Zürich 1945, Theo Frey, KEYSTONE/Fotostiftung Schweiz **7.** Bauprojekt Buchegg-/Zeppelinstrasse, Zürich 1945, Baugeschichtliches Archiv/Sammlung Online **8.** Kolonie Buchegg, Zeppelinstrasse, Zürich, Wolf-Bender Heinrich & Wolf Bender's Erben, Baugeschichtliches Archiv/Sammlung Online

Als ihr von der Stadt Zürich auf dem Milchbuck preiswertes Bauland angeboten wird, beschliesst die Baugenossenschaft, ihrer «moralischen Pflicht» nachzukommen und erstellt 1945/46 zusammen mit der Baugenossenschaft «Wiedinghof» insgesamt 21 Liegenschaften – 11 der Häuser an der Buchegg-/Zeppelinstrasse gehören nun der Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich.

Überhitzte Wirtschaft

Auf die Kriegsjahre folgt der kalte Krieg. Die zweite Hälfte der 40er- und die 50er-Jahre sind geprägt von steigenden Preisen und Hochkonjunktur. 1957 beträgt die Teuerung verglichen mit 1939 bereits 80 Prozent. Vermehrt werden aufgrund der Überbeschäftigung ausländische Arbeitskräfte beigezogen, deren Zahl in der Schweiz bis 1957 auf 377'000 ansteigt. Der Leerwohnungsbestand bewegt sich trotz reger Bautätigkeit kaum und erreicht 1947 in der Stadt Zürich mit null Prozent verfügbarer Mietwohnungen einen traurigen Tiefstand. Auch ein Jahrzehnt später stehen mit einem Leerbestand von 0.009 Prozent kaum Wohnungen, geschweige denn erschwinglicher Wohnraum für Arbeiter und Angestellte zur Verfügung. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass der gemeinnützige Wohnungsbau wegen steigender Baukosten, dem Mangel an preiswertem Bauland und der seit 1950 fehlenden Unterstützung durch die öffentliche Hand ins Stocken gerät.

Zweckmässige Verbesserungen

Die Baugenossenschaft fokussiert sich in den Nachkriegsjahren auf die Instandhaltung ihrer 80 Mehrfamilienhäuser mit 571 Wohnungen. Die Kosten für Spengler-, Dachdecker-, Maler-, Tapezierer- und Umgebungsarbeiten nehmen laufend zu. Betragen die Reparatur- und Unterhaltskosten 1940 noch etwas mehr als 53'000 Franken, sind 1955 bereits über

167’000 Franken zu verbuchen. Zusätzlich zu den Ausgaben für die regelmässige Instandhaltung steigt auch der Aufwand für Erneuerungsarbeiten. Rund 75 Prozent der Liegenschaften sind Ende der 40er-Jahre über 20 bzw. 25 Jahre alt und die Mangelwirtschaft des Ersten Weltkrieges mit fehlenden Qualitätsmaterialien fordert ihren Tribut. Hinzu gesellen sich Aufwände für «zweckmässige Verbesserungen» wie Waschautomaten oder Chromstahl-Spültröge. Sowohl der Vorstand als auch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter betrachten Unterhalt und Erneuerung der Liegenschaften als «beste Kapitalanlage für die Zukunft».

Solides Fundament

Dank des umsichtigen Wirtschaftens steht die Baugenossenschaft zu Beginn der 50er-Jahre auf einem soliden Fundament. Das Genossenschaftskapital ist von 45’360 Franken im Jahr 1924 auf 632’865 Franken im Jahr 1950 angestiegen und der Anlagewert der Liegenschaften beträgt im selben Jahr 12’570’567 Franken. Auch umfangreichere Projekte wie die Erstellung einer Zentralheizungsanlage als Ersatz für die Ofenheizungen der 198 Wohnungen der Wohnkolonie Letten werden nun angepackt. Zur Freude der «Jungmannschaft» entsteht 1956 an der Eichbühlstrasse auf einer Fläche von 750 m^2 ein Spielplatz mit modernen Spielgeräten, ein «Tummelplatz», der «nicht nur den Kleinen, sondern auch der Elternschaft Freude bereiten möge». Schliesslich wird 1959 – im Zuge der anhaltend prekären Wohnungsnot – der Neubau eines Mehrfamilienhauses auf eigenem Bauland am Gorwiden 25 bewilligt und realisiert. Mit vorausschauendem Blick konstatiert der Vorstandspräsident: «Möge es unserer gemeinnützigen Institution auch in Zukunft beschieden sein, im Sinne und Geist der genossenschaftlichen Idee zu wirken und zu helfen.»

«Damit werden unsere sämtlichen Liegenschaften, bestehend aus 571 Wohnungen, 7 Ladenlokalen, 2 Kindergärten und 27 Garagen, Magazinen und Werkstätten, die Zentralheizung besitzen.»

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1954

9

10

11

9. Kolonie Buchegg, Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1951, Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich **10.** Spielplatz Hard, Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1956, Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich **11.** Zentralheizung Letten, Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1955, Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich

12

13

14

15

12. Zeitungsverkäufer Hauptbahnhof Zürich, 1953, Boog, ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv **13.** Die fünfziger Jahre, Privataufnahme, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997 **14.** Tramlinie 8 auf Quaibrücke Zürich, 1952, Comet Photo AG, ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv **15.** Spielplatz Hard, Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1956, Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich

16

17

18

16. Migroswagen, Zürich 1952, Comet Photo AG, ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv **17.** Privataufnahme, 1957, Hans Gerber, ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv **18.** Gorwiden 25, Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1960, Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich

60ER- UND 70ER-JAHRE

1. Schweiz, Globuskrawall 1968, Zürich 1968, KEYSTONE-SDA **2.** Die siebziger Jahre, Sanierung Letten, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997 **3.** Schweiz, autofreier Sonntag 1973, Zürich 1973, KEYSTONE-SDA

Von Aufbruch und Modernisierung

Die Welt blickt in den 60er- und 70er-Jahren gebannt auf die verstörenden Bilder von der Ermordung des amerikanischen Präsidenten John F. Kennedy, auf die ersten Schritte von Neil Armstrong auf dem Mond und auf die schockierenden Fernsehbilder des Vietnamkrieges. Sie hält während dem Bau der Berliner Mauer, der Kubakrise und der Geiselnahme an den Olympischen Sommerspielen in München den Atem an.

In der Schweiz erhitzen die Teuerung, die massive Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, der Ölpreisschock, aber auch die entfesselte Jugend am «Höllenspektakel» (NZZ) des ersten Schweizer Rolling Stones Konzertes, die Frauenstimmrechts-Demonstrationen und die Auseinandersetzungen während der Zürcher Globuskrawalle die Gemüter. Der Blick der Schweizer Bevölkerung schweift über die vom Bauboom zersiedelten Landschaften, gefrorene Seen («Seegfrörni») und über die leergefegten Autobahnen während der autofreien Sonntage.

Die 1973 in Baugenossenschaft Letten umbenannte Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich sieht sich vor die heikle Aufgabe gestellt, stetig steigende Hypothekarzinssätze, wachsende Ansprüche an den Wohnkomfort und die Finanzierung aufwändiger Unterhalts- und Sanierungsarbeiten mit dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum unter einen Hut zu bringen.

Zunehmende Überfremdungsangst

Die anhaltenden Boomjahre der 1960er bescheren der Schweiz eine zunehmend überhitzte Wirtschaft, gefolgt von rasch steigenden Preisen und einem enormen Bedarf an ausländischen Arbeitskräften. Die Massnahmen des Bundes zur Konjunkturdämpfung vermögen weder die Teuerung noch die stark wachsende Zahl an Gastarbeitern zu stoppen. Der Ausländeranteil steigt bis 1970 auf 17.2 Prozent der Schweizer Gesamtbevölkerung an, was verbreitet Ängste vor Überfremdung und Infiltration durch «kommunistische Agitatoren» weckt. Die 1968 lancierte

«Schwarzenbach-Initiative» endet nach einem emotional geführten Abstimmungskampf mit einem knappen Nein an der Urne. Dies verhindert zur Erleichterung der Wirtschaft, dass 350'000 dringend benötigte Arbeitskräfte des Landes verwiesen werden.

In Folge der ungebremsten Zuwanderung und einheimischer Zuzüger verringert sich der Bestand an freien Wohnungen in der Stadt Zürich trotz angeregter Bautätigkeit und wachsender Agglomeration bis auf ein Allzeittief von lediglich vier verfügbaren Objekten im Jahr 1970. Viele Städte sehen sich gezwungen, während der offiziellen Umzugstermine Notunterkünfte zu errichten, um diejenigen aufzunehmen, die ihre – zu teuren – Wohnungen verlassen mussten und noch keine Bleibe gefunden haben. Den Mieterinnen und Mietern der Baugenossenschaft ist es jedoch vergönnt, «sich in den schönen Wohnungen mit den bescheidenen Mietzinsen wohl und glücklich zu fühlen».

Erschwinglicher Wohnraum für Familien

Obwohl die Zahl der Wohnbaugenossenschaften von 261 im Jahr 1942 auf weit über 1'000 im Jahr 1965 angestiegen ist, gleicht in den 60er-Jahren das Aufspüren von bezahlbarem Wohnraum der Suche nach der Stecknadel im Heuhaufen – ganz besonders für Familien. Wiederholte Appelle an die Vernunft, unterbesetzte Wohnungen für Familien freizugeben, verhallen auch in der Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich oftmals ungehört. Der Vorstand sieht es als «moralische und soziale Angelegenheit», die Notlage der Wohnungssuchenden «nach Möglichkeit» durch den gemeinnützigen Wohnungsbau zu mildern. Doch die Optionen sind wegen der hohen Baulandpreise und steigender Baukosten limitiert. Schliesslich bewilligt die Generalversammlung einen Kredit zur Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf eigenem Bauland an der Rousseaustrasse 48. Die neun Kleinwohnungen werden am 1. April 1964 von Mieterinnen und Mietern aus unterbesetzten Genossenschaftswohnungen bezogen, wodurch in den Kolonien Letten und Hotze erschwinglicher Wohnraum für Familien frei wird.

4. Schweiz, Seegfrörni Zürichsee 1963, Zürich 1963, KEYSTONE-SDA **5.** Die sechziger Jahre, Privataufnahme, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997 **6.** Die sechziger Jahre, Privataufnahme, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997

7. Sanierung Hotze, 50 Jahre Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich, 1922-1972, Jubiläumsbroschüre 1972 **8.** BGL-Küche in den 1970ern, Café Letten – Ein Lesebuch, Zürich 2015, Wibichinga Verlag **9.** BGL-Badezimmer in den 1960ern, Café Letten – Ein Lesebuch, Zürich 2015, Wibichinga Verlag

Rapid steigende Unterhaltskosten

«Endlich mehr Freiheit!», wirbt der Schweizer Hersteller Schulthess für den ersten Waschautomaten Europas. Der Ruf nach den emsigen elektrischen Helfern sowie nach Anpassungen an «neuzeitliche Ansprüche» wird in den 60er-Jahren auch in der Baugenossenschaft immer lauter. Der rasch steigende Lebensstandard und das zunehmende Alter der vorwiegend zwischen 1924 und 1933 erbauten Wohnkolonien machen Erneuerungen unumgänglich. Auch wenn der Vorstand 1961 noch zu «massvoller Zurückhaltung» und vor «unnötigen finanziellen Aufwendungen» mahnt, sind im Verlauf des Jahrzehnts aufgrund von Mängeln, Abnutzung und zur Erhöhung des Komforts ausserordentliche Reparatur-, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten erforderlich. So werden durchgerostete Rohrleitungen ersetzt, Öltanks erweitert, Autoabstellplätze erstellt, zentrale Warmwasserversorgungen eingerichtet und Fassaden renoviert. Sämtliche Wohnkolonien erhalten zudem bis 1967 die ersehnten elektrischen Waschautomaten und bis Anfang der 70er-Jahre werden ein Grossteil der Küchen und Bäder modernisiert und mit Warmwasseranschlüssen versehen.

Zusätzlich zu den wachsenden Instandhaltungs- und Reparaturkosten ist die Baugenossenschaft durch teuerungsbedingt rasch steigende Hypothekarzinssätze gefordert. Bewegen sich diese 1960 noch auf einem durchschnittlichen Niveau von 3.75 Prozent, überschreiten sie 1974 die Schwelle von 6 Prozent, um erst um die Jahrtausendwende wieder unter die 4-Prozent-Marke zu fallen. Mietzinserhöhungen sind unvermeidbar, denn «der Verzicht auf teuerungsbedingte Mietzinsaufschläge müsste unweigerlich zur Vernachlässigung des Liegenschaftenunterhalts führen».

> «Ein in der Kolonie Letten schon oft geäusserter Wunsch betrifft die Anschaffung von Waschautomaten. […] Wenn dieser Zeitpunkt gekommen ist, darf dannzumal auch die Frage geprüft werden, ob es für die Mieter dieser Kolonie nicht vorteilhafter wäre, wenn ein möglichst zentral gelegener Selbstbedienungs-Waschsalon errichtet würde.»
>
> **Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1961**

Notwendige Modernisierungen

Das Jahr 1973 markiert eine Zäsur. Die Boomjahre enden abrupt mit der Ölpreiskrise und der schwersten Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg. Innerhalb von vier Jahren sinkt die Zahl der Gastarbeiter in der Schweiz um 300'000 Personen und die mittlere Teuerungsrate erreicht 1978 mit 1.0 Prozent den tiefsten Stand seit 1960.

Die Baugenossenschaft Letten startet in ein turbulentes Jahrzehnt. Das zunehmende Alter der Liegenschaften und die Modernisierung zugunsten einer langfristig guten Vermietbarkeit der Wohnungen lassen sich nicht mehr mit Oberflächenkosmetik ausbügeln. Es stehen umfassende Sanierungen an, die sich nicht länger aufschieben lassen. Die Arbeiten werden etappenweise ausgeführt und starten 1971 mit der Gesamtrenovation der Kolonie Riedtli und der Erneuerung der Wohnungen in der Kolonie Hard. 1972 – 50 Jahre nach Gründung der Genossenschaft – beginnt die Totalsanierung der Gebäulichkeiten und Innenräume in der Kolonie Hotze für 2.6 Millionen Franken, 1973 gefolgt von Wohnungsrenovationen in der Kolonie Buchegg und einer Totalsanierung der Bauten und Wohnungen in der Kolonie Oerlikon. Das grösste Umbauvorhaben in der bisherigen Geschichte der Baugenossenschaft Letten steht jedoch noch bevor: Von Mai 1976 bis Herbst 1979 wird die Kolonie Letten für 12 Millionen Franken etappenweise einer Gesamtüberholung unterzogen, wobei die Mieterinnen und Mieter jeweils in Ausweichwohnungen untergebracht werden. Das Ergebnis – funktionale und komfortable Wohnungen und das nachträglich eingebaute «Café Letten» – gefällt «jung und alt».

> «Trotz der guten Lage unserer Liegenschaften innerhalb der Stadt müssen wir erkennen, dass fortan das Angebot unserer Wohnungen nicht nur preislich, sondern auch qualitativ ansprechend [...] sein muss.»
>
> **Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1975**

10. Rousseaustrasse in den 1970ern, Café Letten – Ein Lesebuch, Zürich 2015, Wibichinga Verlag **11.** BGL-Kinderzimmer in den 1970ern, Café Letten – Ein Lesebuch, Zürich 2015, Wibichinga Verlag **12.** BGL-Elternschlafzimmer in den 1970ern, Café Letten – Ein Lesebuch, Zürich 2015, Wibichinga Verlag **13.** BGL-Wohnzimmer in den 1970ern, Café Letten – Ein Lesebuch, Zürich 2015, Wibichinga Verlag

Doch es bleibt kaum Zeit, um durchzuatmen, denn 1979 startet mit der Aussensanierung der Kolonie Hard für 3 Millionen Franken bereits das nächste Vorhaben. Schliesslich kann mit der 1980 in die Hand genommenen Aussenrenovation der Kolonie Buchegg der rasante Gesamterneuerungszyklus der BGL abgeschlossen werden.

Günstige Eigenfinanzierung

Allein die Kosten für Reparaturen und Unterhalt erhöhen sich von rund 346'000 Franken im Jahr 1970 auf rund 941'000 Franken im Jahr 1978. Hinzu kommen die stetig steigenden Kosten für Wohnungsrenovationen und Gebäudesanierungen. Nun sind effiziente Finanzierungslösungen gefragt. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter erklären sich bereit, ihren Beitrag zu einer günstigen Eigenfinanzierung zu leisten: Sie stimmen einer weiteren Erhöhung das Anteilscheinkapitals zu, verzichten mittelfristig auf dessen Verzinsung sowie auf Mietzinssenkungen und zeichnen fleissig zinsgünstige BGL-Schuldscheine.

Erregte Voten

Doch in der Baugenossenschaft Letten herrscht nicht nur eitel Sonnenschein. Im März 1976 wird eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen, an der mehr Mitbestimmung bei der Sanierung Letten und eine Reduktion des Rahmenkredites gefordert werden. Die Antragsteller kritisieren vor allem, dass «in der Vergangenheit versäumt wurde, die notwendigen eigenen Erneuerungsreserven von 3 bis 4 Millionen Franken zu äufnen». Die Versammlung entscheidet schliesslich gegen die Anträge. Doch damit nicht genug: An der ordentlichen Generalversammlung werden Zweifel an der Beschlussfähigkeit für die 1975 beschlossene Erhöhung des Anteilscheinkapitals geäussert, so dass das Protokoll von der Versammlung nicht abgenommen wird.

Nicht minder komplex gestaltet sich die ordentliche Generalversammlung von 1977. Die Protokolle der vergangenen Versammlungen werden zwar genehmigt, doch gibt es mehrere erregte Voten in Bezug auf die Organisation der Sanierung Letten. Für Aufregung sorgen Geschehnisse, die ihren Ursprung in Meinungsverschiedenheiten innerhalb des Vorstandes und zwischen Vorstand und Verwalter haben. In der Folge tritt ein Vorstandsmitglied zurück. Die Wahl eines Nachfolgers scheitert jedoch und so wird wie im Jahr zuvor eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen. Diese findet ihren Höhepunkt im Antrag auf Abberufung des städtischen Vertreters. Schlussendlich beruhigen sich die Gemüter jedoch wieder. Kompetenzabgrenzungen und eine klare Aufgabenteilung zwischen Vorstand und Verwaltung werden festgelegt, das zuvor zurückgetretene Vorstandsmitglied wird wieder in sein Amt eingesetzt und 1979 zum Präsidenten gewählt. Der städtische Vertreter gibt seinen Rücktritt bekannt.

> «Die Grösse einer Baugenossenschaft liegt indessen nicht allein in der Anzahl ihrer Häuser und Wohnungen, sondern vielmehr in einem guten Gemeinschaftssinn.»
>
> **50 Jahre Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich, 1922-1972**

80ER- UND 90ER-JAHRE

1. Zürich, Demokrawall Autonomes Jugendzentrum (AJZ), Zürich 1981, Patrick Lüthy, ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv **2.** Elisabeth Kopp, Bundesrätin, 1988, Comet Photo AG (Zürich), ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv **3.** Zürich, Abstimmung Europäischer Wirtschaftsraum (EWR), 1992, Comet Photo AG (Zürich), ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv

Von Globalisierung und Digitalisierung

Mit dem Fall der Berliner Mauer 1989 und dem Zerfall der Sowjetunion zu Beginn der 90er-Jahre zeichnet sich nach dem kalten Krieg und im Zuge einer zunehmenden Globalisierung eine neue Weltordnung ab. Das Reaktorunglück in Tschernobyl, die Explosion der Raumfähre «Challenger» und die Geburt des geklonten Schafes «Dolly» stellen zudem den oftmals blinden Glauben an Wissenschaft und Technik in Frage. Gleichzeitig revolutionieren in den 80er-Jahren neue Technologien in Form von tragbaren Telefonen, Heimcomputern, Spielkonsolen, Videorekordern, Walkmans und Mikrowellenherden das Alltagsleben und die Freizeitgewohnheiten. Mit der Computerisierung der Arbeitswelt und Privathaushalte, dem Zugang zum «world wide web» und der Verbreitung von handlichen Mobiltelefonen mit SMS- und Email-Funktionen nimmt das Informationszeitalter rasant Fahrt auf. Auch der vor dem Jahreswechsel 2000 heraufbeschworene «Millennium-Bug» bremst diese Entwicklung nicht.

Bewegte Zeiten

Der Schweiz bescheren die 80er-Jahre einen Politskandal – der mit dem Rücktritt von Elisabeth Kopp, der ersten Schweizer Bundesrätin endet – eine Fichenaffäre, die Ablehnung der Armeeabschaffungsinitiative und bewegte Zeiten mit Jugendkrawallen und Strassenschlachten. 1985 sorgt zudem das Elend der offenen Drogenszene am Zürcher Platzspitz unter dem Namen «Needle Park» weltweit für Schlagzeilen. Die Schweizer Wirtschaft gerät 1991 nach einer Boomphase in eine dreijährige Rezession, gefolgt von drei Jahren Stagnation. Rationalisierungen und Umstrukturierungen lassen die Arbeitslosenquote bis auf 5 Prozent hochschnellen und mit einem durchschnittlichen Wirtschaftswachstum von gerade einmal 1 Prozent pro Jahr bildet die Schweiz in den 90er-Jahren bei weitem das Schlusslicht aller OECD-Länder. Um nach dem Nein des Stimmvolkes zum EWR nicht in eine wirtschaftliche Isolation zu geraten, nimmt die Schweiz 1994 Verhandlungen mit der Europäischen Union auf, die im Juni 1999 zum Abschluss der ersten bilateralen Verträge führen.

Gestiegene Ansprüche

Trotz eines leichten Aufwärtstrends beim Leerwohnungsbestand bleibt preiswerter Wohnraum in der Stadt Zürich auch in den 80er- und 90er-Jahren ein knappes Gut. Dennoch wird es für die Baugenossenschaft Letten zunehmend schwieriger, Wohnungen an günstigen Lagen zu vermieten, was sich vor allem auf die veränderten Ansprüche bezüglich Raumbedarf und Wohnkomfort zurückführen lässt. Eine 2-Zimmerwohnung lässt sich oft nur noch an Einzelpersonen vermieten und Ehepaare wünschen sich mindestens eine 3-Zimmerwohnung. Der Vorstand hält die Situation einer einerseits in den Medien immer wieder thematisierten Wohnungsnot und einer andererseits höchst wählerischen Mieterschaft im Jahresbericht 1992 fest: «Es erstaunt uns immer wieder, wie viele Interessenten unsere Wohnungsangebote ablehnen mit uns unverständlichen Begründungen wie z.B. zu viel Verkehrslärm oder zu kleine Zimmer. Und doch sollten die Wohnungen möglichst zentral gelegen, mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein und nicht viel kosten. Deshalb fragen wir uns, ob wirklich eine so grosse Wohnungsnot besteht, wie dies immer behauptet wird.»

Um die Vermietbarkeit und den Wohnwert ihrer Wohnungen längerfristig sicherzustellen, sieht sich die Baugenossenschaft Letten vor die Aufgabe gestellt, die vorhandene Wohnsubstanz nicht nur zu erhalten, sondern auch zu modernisieren. Diese Modernisierungen begründet der Vorstandspräsident unter anderem damit, dass «Wohnungen nicht in erster Linie wegen des Erreichens der Altersgrenze veralten, sondern meistens, weil sie räumlich und ausstattungsgemäss den gestiegenen Anforderungen nicht mehr genügen».

«Bei zunehmendem Alter unserer Häuser erfuhr auch die Altersstruktur der Bewohner eine Wandlung. Die Erneuerung von Altbauten ist somit keineswegs eine rein technische Aufgabe, sondern vielmehr auch ein soziologisches und ökonomisches Problem […].»

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 1986

TAGES-ANZEIGER Samstag, 28. April 1990

STADT ZÜRICH

88 Wohnungen zeitgemäss renoviert

Die Baugenossenschaft Letten hat kürzlich ihre renovierte Siedlung Hotze beim Schaffhauserplatz vorgestellt. Die 1929 gebauten zwölf Mehrfamilienhäuser mit 88 Wohnungen weisen nun zeitgemässen Komfort auf.

Die Baugenossenschaft Letten hat zwar in den letzten Jahren in ihren Häusern zwischen Schaffhauserplatz und Stüssistrasse immer wieder Verbesserungen vorgenommen. Trotzdem drängte sich eine Anpassung an die heutigen Komfortwünsche auf. «Fehlende oder zu kleine Balkone führten zu einer äusserst bescheidenen Nachfrage, wenn eine Wohnung neu vermietet wurde», stellt Verwalter Heinrich Wetstein fest. Jetzt verfügen (mit Ausnahme der Dachgeschosse) sämtliche Wohnungen über Balkone von etwa acht Quadratmeter Grösse, fast alle auf der ruhigen Innenseite der Überbauung. Weitere Neuerungen: Dampfabzüge in den Küchen und Isolierverglasung an sämtlichen Fenstern. «Jetzt kann man auch an der lärmigen Schaffhauserstrasse wieder ruhig schlafen», sagt eine Mieterin.

Der Kehrplatz am Hotzesteig, der mitten in der Siedlung lag und von Autos – meist von Pendlern – übernutzt war, wurde aufgehoben und begrünt. Für die Mieter wurde eine Tiefgarage mit 44 Plätzen gebaut und darüber ein Kinderspielplatz mit Gartenchemin'ée angelegt, so dass sich der hofartige Innenraum der Siedlung jetzt als grüne Idylle präsentiert.

Das Sanierungsprojekt von Architekt Walter Hässig war an der Generalversammlung nur mit knapper Mehrheit gutgeheissen worden. «Seit dem Abschluss der Arbeiten im Herbst 1989 werden die Verbesserungen aber von praktisch allen Bewohnern begrüsst», versichert Präsident Max Leutwyler. Die Sanierung der – nicht subventionierten – Wohnungen erforderte Mietzinsaufschläge zwischen 150 und 260 Franken. Dreieinhalbzimmerwohnungen mit Balkon kosten jetzt 770 Franken; sie werden nur an mindestens zwei Personen vermietet, die Vierzimmerwohnungen (mit Balkon 930 Franken) nur an Familien mit wenigstens einem Kind.

Als nächstes will die Baugenossenschaft Letten, die über 600 Wohnungen verfügt, ihre Überbauungen an der Friedheimstrasse in Oerlikon und an der Riesbi-Stolbrestrasse im Kreis 6 in ähnlicher Weise sanieren. An der Stolbrestrasse soll zudem eine Baulücke mit einem Zwischenbau geschlossen werden, der einen Gemeinschaftsraum und drei zusätzliche Wohnungen bringt. (eh.)

4

5

6

4. «88 Wohnungen zeitgemäss renoviert», Tages-Anzeiger, 28. April 1990 **5.** Hotzesteig 4-6 nach Renovation, Bericht Sanierung Hotze, 1990 **6.** Hotzesteig 4-6 vor Renovation, Bericht Sanierung Hotze, 1990

7. Rollstuhlgängige Wohnung Riedtli, Die neunziger Jahre, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997 **8.** «Züglete», 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997 **9.** «Züglete», 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997 **10.** Renoviertes Bad Hotze, Jahresbericht und Jahresrechnung 1998, Baugenossenschaft Letten

Modernisierung der Liegenschaften

1988 fällt mit der Aussensanierung der Kolonie Hotze der Startschuss für einen 15-jährigen Zyklus, während dem der gesamte Liegenschaftenbestand der Baugenossenschaft Letten «vernünftigen baulichen Veränderungen», unterzogen wird. Denn «selbst nicht übertriebenen Anforderungen kann die Wohnqualität nicht mehr vollumfänglich genügen». Mit der Installation oder Vergrösserung der Balkone, dem Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung, dem Bau von Tiefgaragen und der Modernisierung von Küchen und Bädern wird der «bescheidenen Nachfrage bezüglich Vermietbarkeit» entgegengewirkt. Zusätzlich entstehen während der Sanierung der Kolonie Riedtli (1990 bis 1992) ein Gemeinschaftsraum sowie im Neubau an der Stolzestrasse 9 drei rollstuhlgängige Wohnungen. Die Hard, die von 1994 bis 1997 für 19.5 Millionen Franken vollständig renoviert wird, erhält gleich zwei Tiefgaragen sowie zwei markante gläserne Aussenliftanbauten. Zudem werden die Büroräume der Verwaltung anlässlich der Innenrenovation der Hotze (1997 bis 1998) einem «Facelifting» unterzogen und mit einem separaten Eingang versehen.

Die bevorstehenden Sanierungsmassnahmen werden mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der betroffenen Liegenschaften jeweils an Kolonieversammlungen besprochen, bevor an der Generalversammlung über die Kreditvergabe abgestimmt wird. Doch nicht jedes Projekt stösst sofort auf grosse Gegenliebe. So erhält zum Beispiel die Sanierung der Kolonie Hotze für rund 5.5 Millionen Franken an der Generalversammlung nur eine knappe Mehrheit. Doch wie der Vorstandspräsident im April

> «Die Nachfrage nach freien Wohnungen hat gegenüber dem Vorjahr spürbar zugenommen. Wir sind deshalb jeweils erstaunt, wenn Wohnungen ohne Balkon oder Dach- und Parterrewohnungen von vielen Interessenten abgelehnt werden, was beweist, dass die Ansprüche an den Komfort trotz Wohnungsnot sehr hoch sind.»
>
> **Jahresbericht und Jahresrechnung 1989**

1990 in einem Bericht des Tages-Anzeiger bemerkt, seien die Verbesserungen seit dem Abschluss der Arbeiten praktisch von allen Bewohnerinnen und Bewohnern begrüsst worden. Auch von externer Seite gibt es viel Lob und es fallen anerkennende Worte wie «grüne Idylle» oder «ein Bijou mitten in der Stadt Zürich».

Umsichtige Finanzpolitik

Um das aufwändige Sanierungs- und Modernisierungsprogramm der Baugenossenschaft Letten zu finanzieren, sind ein straffes Kostenmanagement, eine geschickte Hypothekarzins- und eine vernünftige Mietzinspolitik notwendig. Dank guter Preisverhandlungen, die keinen Raum für «Fantasiepreise» zulassen und einer straffen Kostenkontrolle liegen die Sanierungsabrechnungen meist unterhalb des Betrages der Kreditvergabe oder überschreiten diesen lediglich wegen zusätzlich notwendig gewordener Arbeiten. Wenn immer möglich wird bei den Erneuerungsarbeiten der interne Regiebetrieb einbezogen. Zudem kann der Eigenfinanzierungsanteil für die Renovationen dank der regen Zeichnung zinsgünstiger BGL-Schuldscheine durch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stetig erhöht werden.

In einem Hochzinsumfeld mit einem im Jahr 1992 erreichten, absoluten Höchstwert des Durchschnittssatzes der Hypotheken von 7.18 Prozent sichern sich Vorstand und Verwaltung eine gewisse Unabhängigkeit von Zinserhöhungen, indem sie zu guten Konditionen längerfristige Festzinshypotheken abschliessen: «Auf weite Sicht wird durch Festhypotheken eine mehrjährige Finanzplanung wesentlich vereinfacht, dies zum Vorteil

«Wir werden in Zukunft vermehrt darauf achten, dass die etlichen stark unterbesetzten 4-Zimmerwohnungen wieder für Familien mit Kindern zur Verfügung stehen und appellieren deshalb an das nötige Verständnis jener Mieterinnen und Mieter, die einmal froh waren, als ihnen eine grössere Wohnung zur Verfügung gestellt wurde.»

Jahresbericht und Rechnung 1996

11. Hard nach Renovation, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997 **12.** Maler, 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997 **13.** «Heizungsraum», 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997

14. Kongresshaus Zürich, Festsaal, Feier 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsfolder 1997
15. «Generalversammlung 1997», 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997
16. Kongresshaus Zürich, BGL-Fahne, Feier 75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsfolder 1997

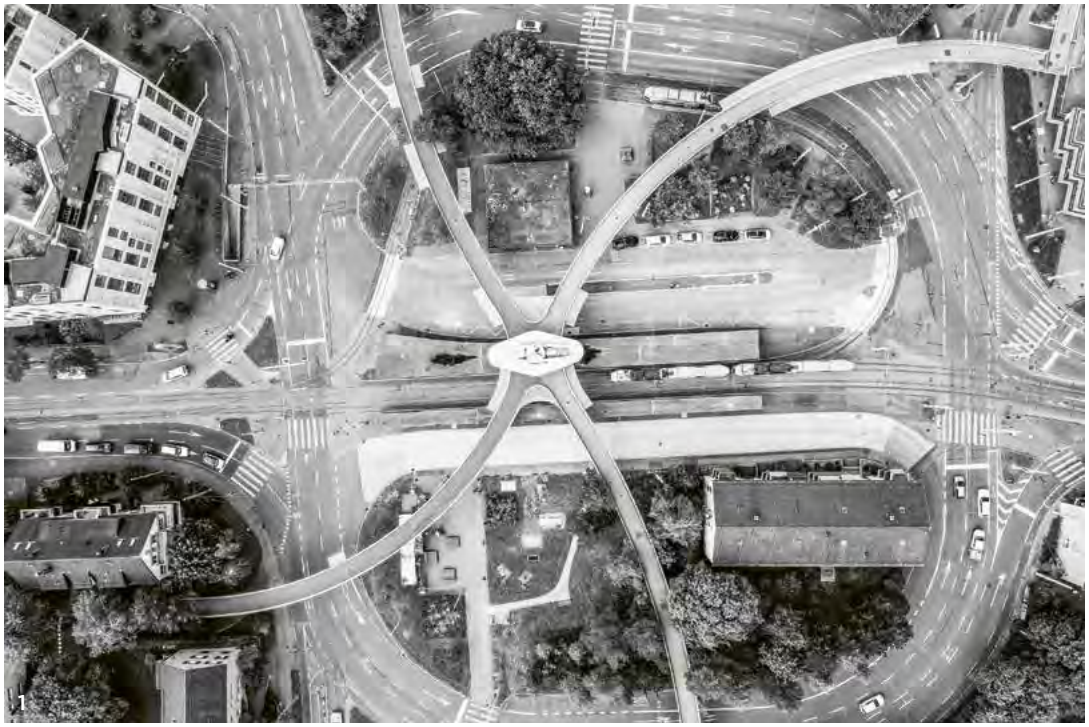
unserer Genossenschaft bzw. deren Mieter.» Gleichzeitig gelingt es, auch für den variablen Teil des Hypothekenbestandes dank guter Bonität und langjähriger Beziehungen zu Bankinstituten vorteilhafte Zinssätze auszuhandeln. Diese Hypothekarzinsgestaltung sorgt dafür, dass die Mietzinsaufschläge selbst nach aufwändigen Renovationen vergleichsweise moderat ausfallen. Die umsichtige Finanzpolitik erntet gute Noten: Externe Gutachter beurteilen 1994 die finanzielle Lage der Baugenossenschaft als «gut bis sehr gut». Mit etwas anderen Worten fasst dies ein Genossenschafter an der Generalversammlung von 1997 zusammen: «… man kann schön und günstig wohnen und die Finanzen erlauben erst noch das jährliche ausgezeichnete Nachtessen.»

Ein Grund zum Feiern

An der Jubiläumsfeier des 75-jährigen Bestehens der Baugenossenschaft Letten am 6. September 1997 im Kongresshaus in Zürich haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter allen Grund zu feiern: Mit Solidarität, Eigeninitiative und Engagement konnten Herausforderungen gemeistert, Chancen genutzt und ein stabiles Fundament aufgebaut werden. Die 602 Genossenschaftswohnungen bieten einer gut gemischten Mieterschaft zeitgemässe Wohnqualität zu angemessenen Mietzinsen und die Baugenossenschaft Letten steht – wie es der damalige Stadtpräsident Josef Estermann formuliert – «solid», «gepflegt», «stark und stolz» da.

> «Ich danke der BGL und ihren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für den engagierten Einsatz zugunsten einer beispielhaften Wohnkultur, die nicht nur den Rückzug in die eigenen vier Wände ermöglicht, sondern ebenso sehr genossenschaftliche Solidarität verlangt.»
>
> **75 Jahre Baugenossenschaft Letten, Jubiläumsbroschüre 1997, Josef Estermann, Stadtpräsident**

2000ER- UND 2010ER-JAHRE



1. Buchegg mit Fussgängerüberführung, Daniel Hager für Baugenossenschaft Letten, 2020 **2.** Wohnüberbauung Hard, Thomas Schuppisser für Baugenossenschaft Letten, 2013

Von Verwerfungen und Umbrüchen

Das neue Jahrtausend beginnt mit dem Gefühl der Erleichterung: Die Angst vor dem «Millennium-Bug» löst sich in der Silvesternacht in «Schall und Rauch» auf. Doch nicht einmal zwei Jahre später, am 11. September 2001, brennen sich zwei rauchende Türme unauslöschbar in das kollektive Gedächtnis ein. Die Terroranschläge der Al-Qaida auf das World Trade Center in New York und das Pentagon in Arlington werden zum weltweit live übertragenen Armageddon mit 3'000 Todesopfern und dienen fortan weltweit als Rechtfertigungsgrund für eine Vielzahl staatlicher und militärischer Interventionen. Eine weitere Katastrophe erschüttert die Welt 2004: Ein Erdbeben im indischen Ozean mit der Magnitude 9.1 und bis zu 14 Metern hohen Tsunamiwellen löscht mehr als 230'000 Menschenleben aus.

Auch das folgende Jahrzehnt ist von tiefen politischen, sozialen und geologischen Verwerfungen geprägt. Im Januar 2010 reisst ein verheerendes Erdbeben in Haiti mehr als 300'000 Menschen in den Tod und vierzehn Monate später verursachen die Flutwellen eines Seebebens vor der Küste Japans Kernschmelzen in drei Reaktorblöcken des Kernkraftwerks von Fukushima. Doch die einschneidenste Entwicklung nimmt Ende des Jahrzehnts in China ihren Lauf: Am 31. Dezember 2019 wird der Ausbruch einer neuen Lungenentzündung mit noch unbekannter Ursache in Wuhan bestätigt.

Schweizer Mythos am Boden

Am 2. Oktober 2001 schockieren Bilder, die gemeinhin als «Grounding» bezeichnet werden, die Schweizer Nation: Ein nationaler Mythos, die Flugzeugflotte der Swissair, muss wegen Insolvenz am Boden bleiben. Auch danach bleibt kaum Zeit zum Aufatmen, denn am 24. Oktober desselben Jahres kommt es im Gotthard-Strassentunnel nach einem Unfall zu einer Brandkatastrophe, der 11 Menschenleben zum Opfer fallen. Im Zuge der globalen Finanzkrise von 2007/08 gerät nach der Swissair ein weiteres Schweizer «Flaggschiff» in existenzielle Nöte. Um die Ersparnisse von rund einer Million Privatkunden sowie Girokonten von etwa

300’000 Unternehmen zu retten, greifen der Bund und die Schweizerische Nationalbank (SNB) der schlingernden UBS mit insgesamt 6 Milliarden Franken und 60 Milliarden US-Dollar unter die Arme. 2011 ist die SNB erneut gefordert. Sie legt einen Mindestkurs von 1.20 Franken pro Euro fest, da «die gegenwärtig massive Überbewertung des Schweizer Frankens eine akute Bedrohung für die Schweizer Wirtschaft darstellt». Im Januar 2015 hebt die SNB den Mindestkurs jedoch völlig überraschend wieder auf und löst dadurch einen «Frankenschock» aus. Gesamthaft gesehen übersteht die Schweiz die Auswirkungen der Finanzkrise und des Frankenschocks jedoch erstaunlich gut und erreicht ab 2008 ein durchschnittliches BIP-Wachstum von 1.4 Prozent.

Erhitzte Gemüter

Einer Zeit entsprechend, die ausser Rand und Band zu sein scheint, sorgt auch in der Baugenossenschaft Letten der Endspurt der 1988 begonnenen Modernisierungsphase mit der bisher grössten Gesamtsanierung an der Generalversammlung 2001 für erhitzte Gemüter. Bis 2003 soll die Wohnüberbauung Letten für rund 32.8 Millionen Franken einer Aussen- und Innenrenovation unterzogen werden. Der Kauf eines Hauses an der Nordstrasse 201/203, dessen Sanierung und die Erstellung eines Zwischengebäudes an der Nordstrasse 205 schlagen mit weiteren 6.9 Millionen Franken zu Buche. Elf Mieterinnen und Mieter stellen zuhanden der Generalversammlung drei Anträge, die für Aufregung sorgen: Erstens soll die Abstimmung über die Gesamtsanierung der Kolonie Letten geheim durchgeführt werden, zweitens sei die Abstimmung auf die nächste Generalversammlung oder eine ausserordentliche Generalversammlung zu verschieben und drittens habe der Vorstand bei einer allfälligen Abstimmung über das Geschäft der Generalversammlung die Kosten für die

«Bevor das Sachgeschäft von der Generalversammlung behandelt würde, hätte der Vorstand im Minimum eine zweite Kolonieversammlung einzuberufen, an dieser müssten die Mieterinnen und Mieter über die einzelnen Renovationsvorhaben […] diskutieren.»

Jahresbericht und Jahresrechnung 2000
Votum Sanierung Letten

3. Gärtnerarbeiten, Thomas Schuppisser für Baugenossenschaft Letten, 2016 **4.** Deckendurchbruch Maisonettewohnung Letten, Bildarchiv Baugenossenschaft Letten, 2019 **5.** Gerüstbau Renovation «Turm» Hard, Thomas Schuppisser für Baugenossenschaft Letten, 2016

6. Grillfest nach Renovation Hotze, Jahresbericht 2015, Baugenossenschaft Letten **7.** Besuch Samichlaus, Jahresbericht 2019, Baugenossenschaft Letten **8.** Ausflug in den Zoo Zürich, Jahresbericht 2014, Baugenossenschaft Letten

einzeln aufgeführten Renovationsarbeiten aufzulisten. Vorstand und Verwaltung machen unmissverständlich klar, dass sie einen Antrag auf geheime Abstimmung «als unserer Genossenschaft nicht würdig» erachten, sie nicht einsehen würden, warum «anders als bei Renovationsvorhaben in den übrigen Kolonien» vorgegangen werden soll und dass es aus ihrer Sicht «nicht Sache des einzelnen Genossenschafters» sein könne, «zu beurteilen, was dringend gemacht werden müsse und was nicht». Die 228 anwesenden Stimmberechtigten lehnen die Anträge dann auch mit grosser Mehrheit ab und genehmigen den Kreditantrag für die Grosssanierung mit 23 Gegenstimmen und 5 Enthaltungen.

Die Wogen glätten sich wieder und nach erfolgreicher Bewältigung des 15-jährigen Modernisierungszyklus stellt der Vorstand schliesslich zufrieden fest, dass sich selbst solch «gewaltige» Projekte lohnen würden und die umfassenden Renovationsarbeiten sich bewährt hätten, da die BGL keine Vermietungsprobleme mehr habe. Bis Ende 2019 beschränken sich die weiteren Sanierungsarbeiten auf Renovationen in eng begrenztem Umfang wie etwa die Erneuerung von Balkonen (Buchegg, 2007), Fassaden (Hotze 2015, Hard 2016, Oerlikon 2017) sowie Fenstern und Bädern (Haus Gorwiden 25, 2017).

Sinnvolle Expansion

Die 117 anwesenden Stimmberechtigten entscheiden an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 24. November 2003 mit grosser Mehrheit, «nicht mehr nur Herkömmliches zu sanieren», sondern «zeitgerechten Wohnraum neu zu schaffen». Mit dem Wohnbauprojekt «Spielhöfli» in Sellenbüren will die BGL für 27.8 Millionen Franken auch zukünftig wettbewerbsfähig bleiben, ihr Wohnungsangebot sinnvoll erweitern und Wohnraum für Familien mit Kindern schaffen. Im Folgejahr platzt

> «Herr K. vertritt die Meinung, dass eine normale Familie einen solchen Mietzins nicht mehr bezahlen kann. Das würde bedeuten, dass beide Elternteile arbeiten müssen.»
>
> **Jahresbericht und Jahresrechnung 2003**
> **Votum zum Projekt «Spielhöfli»**

jedoch der Traum vom Neubau wegen nachträglich zu kalkulierenden Mehrkosten. Das «liebgewonnene» Projekt wird gestoppt und im Jahr 2006 von einem Investor «kostenneutral» übernommen. Das Bestreben, mit geeigneten Neubauprojekten «vernünftig» zu expandieren, wird trotz laufender Prüfung von Angeboten auch in den kommenden Jahren nicht von Erfolg gekrönt sein. Die Baugenossenschaft Letten konzentriert sich kurz- und mittelfristig darauf, vorhandene Ressourcen durch Zusammenlegung von kleineren Wohnungen oder den Einbezug von Dachgeschossen zu nutzen, um zusätzlichen Wohnraum für Familien zu schaffen.

Zukunftsplanung mit Hindernissen

Im Jahr 2006 sind fünf Wohnüberbauungen der Baugenossenschaft Letten über 80 Jahre alt, die sechste – Buchegg – besteht seit 60 Jahren. Vorstand und Verwaltung müssen sich, auch wegen höherer Ausnützungsziffern, die Frage stellen, inwieweit zukünftig Ersatzneubauten zu prüfen sind. Denn «die Zeiten, wo der Aufwand für den Unterhalt von alten Häusern schlicht nicht mehr verantwortbar ist, kommen eines Tages». Der Fokus verschiebt sich somit zusehends vom Werterhalt der einzelnen Liegenschaften hin zur Wertsteigerung der ganzen Genossenschaft. Der Vorstand beschliesst daher im Herbst 2008 die Erarbeitung eines langfristig angelegten Bauleitbilds. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden regelmässig über die Entwicklungsschritte auf dem Laufenden gehalten und 2012 an Orientierungsveranstaltungen in den Wohnüberbauungen im Detail über das vorliegende Bauleitbild 2012-2034 informiert. Die gestaffelten, zeitlich festgelegten Sanierungs- und Bauphasen erlauben, die Bereitstellung von Ressourcen und Finanzen gezielt zu steuern und die Mieterschaft frühzeitig über geplante

«Eine nicht wegdiskutierbare Tatsache ist jedoch, dass die 60 bis 80 Jahre alten BGL-Überbauungen in vielen Bereichen einem Vergleich mit kürzlich erstellten Neu-Überbauungen anderer Genossenschaften nicht mehr standhalten.»

Jahresbericht und Jahresrechnung 2006

9

10

11

9. Café Letten, Daniel Hager für Baugenossenschaft Letten, 2020 **10.** Titelbild Bauleitbild 2015-2044, Baugenossenschaft Letten, 2015 **11.** Neuerwerb Hofwiesenstrasse 98, Buchegg, Bildarchiv Baugenossenschaft Letten, 2020

12. Spielplatz Hotze, Videostill aus Interview Familie Bonardi, www.bgl-zuerich.ch, 2021 **13.** Kindergarten Hard, Daniel Hager für Baugenossenschaft Letten, 2020 **14.** Kindergarten Hard, Thomas Schuppisser für Baugenossenschaft Letten, 2014

Bauvorhaben zu orientieren. Für die Überbauungen Hotze, Oerlikon und Buchegg werden nach sorgfältiger Evaluation Ersatzneubauten vorgesehen.

Das neue Planungsinstrument wird mit dem Vorbehalt abgegeben, dass «nichts in Stein gemeisselt ist». Diese Anmerkung erweist sich nur allzu schnell als weise Voraussicht: In der NZZ vom 3. März 2014 wird am Beispiel der Baugenossenschaft Letten aufgezeigt, dass Zürichs rot-grüner Stadtrat mit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) viele Projekte der Genossenschaften «absägt». Die BGL kann am Buchegg-platz nicht mehr wie in ihrem «Masterplan» vorgesehen siebengeschossig bauen und etwa ein Drittel der Ausnützung geht mit einem Streich verloren. Die mehr oder weniger offen geäusserte Kritik der Baugenos-senschaften an der BZO zeigt Wirkung und die definitive Fassung erweist sich als «akzeptabel». Dennoch muss aufgrund der neuen Vorschriften und einer vorgezogenen Aussensanierung der Überbauung Hotze das Bauleitbild (2015-2044) überarbeitet werden. Doch wiederum wird es wegen veränderter Rahmenbedingungen zu Verzögerungen kommen: Für die 2020/21 geplante Sanierung der Überbauung Hard, die im Inven-tar der schützenswerten Bauten aufgeführt ist, wird vorerst mit einer Studie die nachhaltige Umsetzung verschiedener baulicher Varianten geprüft.

Von Gründergeist und Tatkraft – nach wie vor topaktuell

Die ausserordentliche Generalversammlung im April 2020 beschliesst den Kauf des Hauses an der Hofwiesenstrasse 98 mit überwältigender Mehrheit. Damit wird ein weiteres Grundstück in der Stadt Zürich dem gemeinnützigen Wohnbau zugeführt.

Die letzten 100 Jahre haben grosse Veränderungen gebracht, vieles wurde besser, einfacher, leichter. Nur eines nicht: in Zürich eine bezahl-bare Wohnung zu finden. Deshalb gilt auch in Zukunft: beherzt nach Möglichkeiten suchen, um Gutes zu schaffen. Damit auch die nächste Generation «gesund und preiswert» leben kann.

Herausgeber Baugenossenschaft Letten, Zürich, 2022
Redaktion & Gestaltung hauserundhauser, Zürich
Fotografie Doppelseitige Fotografien Thomas Schuppisser und Daniel Hager, Zürich

Baugenossenschaft Letten, Schaffhauserstrasse 68, Postfach, 8042 Zürich
www.bgl-zuerich.ch