

75 Jahre BGZ · 1942 bis 2017

Baugenossenschaft Glattal Zürich





1. Kolonie, Gebiet Saatlen,
1943



Kindergarten
Kolonie *Kronwiesen III*, 1954
Jetzige Geschäftsstelle BGZ



Hertenstein
nach Erneuerung 2013



Am Katzenbach IV, 2015

Inhalt

Editorial	5
Baugeschichte der BGZ	6
Erste Phase	8
Zweite Phase	12
Dritte Phase	15
Vierte Phase	17
Fünfte Phase	19
Unsere Zukunft	21
Impressum	22

Editorial

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Sehr geehrte Leserschaft

Im Jahr 2017 feiert die Baugenossenschaft Glattal Zürich ihr 75-jähriges Bestehen.

Diese Dokumentation reflektiert die vergangenen Jahre sowohl mit internen wie externen Ereignissen punktuell. Aus einer Fülle von Informationen und Fakten werden wichtige Meilensteine mit zeitgleichem Weltgeschehen und Aussagen von langjährigen Genossenschaftsmitgliedern vermischt und chronologisch dargestellt.

Diese Zeitreise darf beim Lesen nebst der Information auch «ein Schmunzeln» bewirken.

Die gute alte Zeit enthielt auch diverse Entbehrungen in Bezug auf die heutigen Wünsche und Anforderungen im Wohnbereich und im Zusammenleben.

Ergänzend zur Dokumentation steht ab Dezember 2017 eine Videoproduktion zur Verfügung, welche auf unserer Webseite www.bg-glattal.ch zu beziehen sein wird. In dieser sind Sequenzen zu den Siedlungen (inklusive Luftaufnahmen) mit Aussagen von Genossenschaftsmitgliedern, Mitarbeitenden, Vorstandsmitgliedern sowie Persönlichkeiten aus Politik vermischt.

Die BGZ darf mit Stolz auf das Erreichte zurückblicken. Sie ist auch für die kommenden 75 Jahre sehr gut aufgestellt. Die notwendigen Erneuerungen werden anhand des Bauleitbildes geplant, frühzeitig kommuniziert, dokumentiert und direkt Betroffene mit Alternativangeboten bedient. Die soziokulturelle Fachstelle steht nebst Geschäftsstelle und Vorstand im ständigen Kontakt mit den Genossenschaftsmitgliedern.

Nun wünsche ich Ihnen viel Spass bei der Lektüre.



Albert Deubelbeiss
Präsident

Baugeschichte der BGZ

Die Bautätigkeit der BGZ lässt sich grob in fünf Phasen einteilen:

- **In der Gründerzeit bis 1959 ging es darum, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.**

Am Stadtrand von Zürich – quasi auf der grünen Wiese – sind in dieser Zeit 16 Kolonien mit ca. 1400 Wohneinheiten erstellt worden.

Eine beachtliche Leistung!

- **In der zweiten Phase entstanden die ersten Ersatzneubauten.**

Bald wurde der Komfort in den Häusern der Gründerkolonie als nicht mehr zeitgemäss empfunden. Im Geschäftsbericht stand: «... die Wohnungen sind primitiv konzipiert, so dass sie in keiner Weise mehr neuzeitlichen Wohnansprüchen genügen».

1974 wurde die Kolonie *Saatlen I* anstelle eines Teils der rückgebauten Gründerkolonie bezogen und 1986 erfolgte dann auf dem Restgrundstück der Bezug der Kolonie *Saatlen II*.

Spätere Ersatzneubauten sind eher aus der Not geboren. So entstand die Kolonie *Neuwiesen III* 1985 nach dem Abbruch einiger bestehender Gebäude und der Erstellung des Tramtunnels nach Schwamendingen. Der Tunnel konnte dadurch im Tagbau erstellt werden.

- **Die dritte Phase stand unter dem Motto Erhaltung und Erneuerung der Bausubstanz.**

Alle älteren Siedlungen wurden nach 1976 in einer Zeitspanne von gut 20 Jahren erneuert und mit neuen Küchen und Bädern ausgestattet.

In dieser Zeit fanden auch wesentliche Weichenstellungen im Bereich der Heizungs- und Warmwasserversorgung statt.

In einem ersten Schritt wurden Kohleheizungen durch Ölzentralheizungen ersetzt.

Die Kolonie *Roswiesen* wurde 1947 schon mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet – aber vermutlich traute man dieser Technologie noch nicht richtig und erstellte vorsichtshalber zusätzlich noch Kohlekeller.

Ab 1981 wurden dann sämtliche Kolonien (meist im Zuge der Renovationsarbeiten) an das Fernwärmenetz der Stadt Zürich angeschlossen.

Bis 1995 hatte die BGZ alle Ölheizungen durch den Anschluss an das Fernwärmenetz ersetzt.

- **Als vierte Phase kann man den schrittweisen Ersatz der Gebäude im Gebiet *Am Katzenbach* und im *Schwamendinger Dreieck* bezeichnen**

2007 war der Bezug der ersten Ersatzneubauten *Am Katzenbach* – 2015 wurde die vierte Etappe bezogen.

Ist der Abbruch der bestehenden Bauten für die erste Etappe noch auf Widerstand gestossen – sie wurde an der GV nur relativ knapp angenommen – so hat die fünfte Etappe 2016 eine Zustimmung von 95% erreicht.

Der Rückbau der Etappe I im Schwamendinger Dreieck beginnt im Herbst 2017, der Bezug der 124 neuen Wohnungen *Im Schuppis* erfolgt im 4. Quartal 2019.

■ **Als fünfte Phase findet nun eine moderate Expansion statt, um weiteren Bevölkerungskreisen Zugang zu preisgünstigem Wohnraum zu verschaffen.**

Ab 2012 hat die BGZ deshalb auch ausserhalb der Stadt Zürich Bauten erstellt, nämlich in Stadel und Opfikon/Glattbrugg.

Ende 2016 fand der Spatenstich für die Siedlung *Pfaffenlebern* in Rümlang statt. Im Spätherbst 2019 können die 83 Wohnungen bezogen werden.

In den 75 Jahren der BGZ hat sich in den Gebäuden vieles verändert – und das wird auch so weitergehen:

Lag beispielsweise der Wohnflächenverbrauch pro Kopf in der Gründerzeit bei ca. 20 m², so beträgt er heute 34 m². Dieser Wert stagnierte in den letzten Jahren und wird voraussichtlich nicht mehr markant steigen.

Stark verändert haben sich ebenfalls die technischen Einrichtungen in den Häusern. Wurden diese in den Gründerjahren teilweise noch mit Kachelöfen und Kohle beheizt, so kommt die Wärme für Heizung und Warmwassererwärmung heute aus dem Fernwärmenetz oder den Erdsonden mit Wärmepumpenanlagen. In Zukunft wird die Bedeutung von erneuerbaren Energien und die CO₂-Neutralität noch zunehmen.

Mittlerweile ist die BGZ auch ein Stromproduzent, erzeugt sie doch mit den PV-Anlagen auf ihren Dächern den Jahresverbrauch von ca. 140 sparsamen 2-3-Personen-Haushalten – und in den nächsten Jahren ist eine Verdopplung dieser Produktion geplant.

Die neueren Bauten der BGZ weisen einen guten und zweckmässigen Ausbaustandard auf; sie verfügen über Aufzugsanlagen und sind rollstuhlgängig, lichtdurchflutet und mit Multimediaverkabelung ausgestattet. Grosszügige individuelle Aussenräume und gemeinschaftliche Einrichtungen runden das Angebot jeweils ab. Damit die Mieten zahlbar bleiben, muss aber auf Luxusausbauten verzichtet werden.

Die BGZ ist für ihre
Genossenschaftsmitglieder
ein verlässlicher Partner.

Die Lebenskonzepte der Menschen sind heute viel unterschiedlicher als früher. Dies und der demographische Wandel erfordern heute und in Zukunft, dass die Wohnungsangebote der BGZ spezifischer auf spezielle Lebenssituationen ausgerichtet und vielseitiger werden. Beispiele dafür sind die auf Kleinhaushalte ausgerichtete Siedlung *Wrightshouse* und die geplanten Ü60-Häuser in Seebach und Schwamendingen.

Mit dem *Glasi-Quartier* in Bülach, das sich in Planung befindet, soll ein verdichteter urbaner Stadtteil mit hoher Lebensqualität entstehen.

Mit dem Bauleitbild verfügt die BGZ über ein Instrument, um den Immobilienbestand kontinuierlich zu entwickeln und die Baumassnahmen sozialverträglich umzusetzen. Dank der transparenten Information ist die BGZ für ihre Genossenschaftsmitglieder ein verlässlicher Partner.

1942

Es herrschte Armut, der 2. Weltkrieg hatte Auswirkungen auf alles, sowohl Baumaterialien wie Lebensmittel waren kaum erhältlich. Dementsprechend war gesunder Wohnraum Mangelware und Selbsthilfe in Form einer Genossenschaft notwendig.

Die Gründung der Baugenossenschaft Glattal Zürich erfolgte am 23. Dezember 1942 im Restaurant Baumgarten in Oerlikon.

Die Initianten waren:

- Arnold Achermann, Schulpräsident
- Adolf Baumann, Vorsteher Lohn- und Erwerbenausgleichskasse
- Walter Denzler, Friedensrichter
- Ernst Homberger, Monteur
- Robert Meyer, Metallarbeitersekretär
- Karl Ochsner, Elektriker EWZ
- Gustav Schneider, Kanzleisekretär

Ziele der Genossenschaft:

- Erstellt kostengünstigen Wohnraum ohne Spekulation (Kostenmiete) für eine breite Einkommensschicht, auch jenen welche im freien Wohnungsmarkt benachteiligt werden
- Fördert nachbarschaftliche Beziehungen unter den Genossenschaftsmitgliedern
- Sorgt mit angemessenem und regelmässigem Unterhalt/Anpassung ihrer Liegenschaften für langfristigen Erhalt und Erneuerung der Bausubstanz
- Bezieht die Anliegen der Mitglieder in ihre Entscheide ein
- Verhält sich politisch und konfessionell neutral



Beschluss: Das bereits vorhandene Projekt der Architekten Gebrüder Bräm im Gebiet Saatlen wird realisiert (im Hintergrund).

1942

1943

Die erste Generalversammlung fand bereits am 4. Februar statt, an welcher sowohl der Vorstand gewählt, die Chargen verteilt und die Statuten bereinigt wurden.



Der Präsident Arnold Achermann leitete die Geschichte der BGZ über beinahe 30 Jahre. Die damals beschlossenen Ziele behalten auch heute noch ihre Gültigkeit.

Siedlung Nr. 1 Saatlen

umfasst 36 Einfamilien- und 6 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 72 Wohnungen.

- Landkosten dank der Unterstützung der Stadt Zürich 14.63 CHF/m², Anlagekosten 1'970'000 CHF
- Die Mitglieder leisteten Frondienst in der Umgebungsarbeit
- Mietkosten **pro Jahr**
 - für 4-Zi-EFH 1320 CHF (das waren 35 % des durchschnittlichen Einkommens)
 - für 3-Zi-Whg 1120 CHF (32 % des durchschnittlichen Einkommens).
- Gefordertes Anteilkapital
 - für EFH 1300 CHF; für 3-Zi-Whg. 1100 CHF



Zum Vergleich:

- 1 Kilo Ruchbrot kostet 51 Rappen
- 1 Liter Vollmilch 48 Rappen
- Stundenlohn eines gelernten Bauarbeiters: 182 Rappen

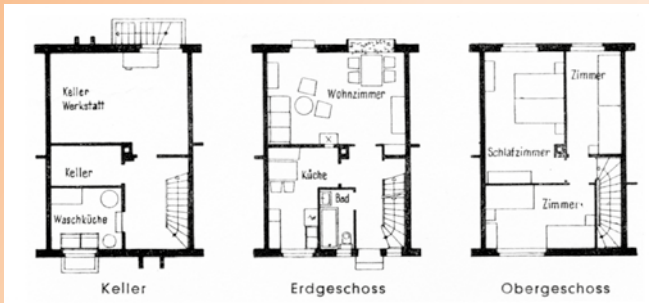
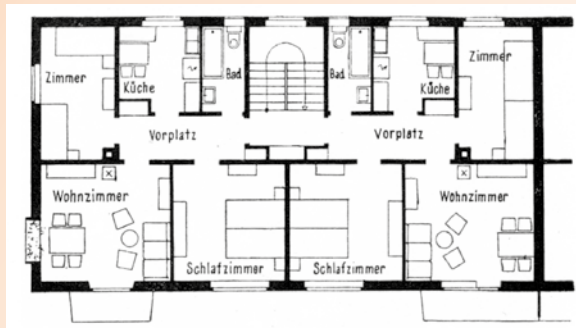
1943

1944

Bau der Siedlung 2, Katzenbach

Projekt der Architektenpartner A.F. Sauter & A. Dirler.

- 105 EFH und 20 MFH mit total 216 Wohnungen

Einfamilienhaus**Mietkosten pro Jahr 1350 CHF**Wohnflächen: EG Wohnzimmer 20 m²Wohnküche 9 m²OG Elternschlafzimmer 16 m²Zimmer I 11 m²Zimmer II 9 m²**3-Zimmer-Wohnung****Mietkosten pro Jahr 1235 CHF**Wohnflächen: Wohnzimmer 17 m²Elternschlafzimmer 15 m²Zimmer 9 m²

Kindergarten Katzenbach

1944

1945

Erweiterung Siedlung Katzenbach

Verzögerungen mangels Backsteine und Arbeitskräfte.

Kindergarten
Katzenbach**Projekte:**

- Kolonie 3, *Buchwiesen* mit 115 Einfamilienhäuser
- Erweiterung Kolonie 2, *Katzenbach* mit 16 Einfamilienhäuser am Kirchenfeld
- 18 Mehrfamilienhäuser mit 3-Zimmer-Wohnungen an der Katzenbachstrasse

Kolonie 3
Buchwiesen

- **Bestand: 382 Wohnungen**
- **Ende des 2. Weltkrieges** im September
- Verzinsung Anteilkapital zu 3,5 %

1945

1946



Auszeichnung

Siedlung Katzenbach

Im Dezember erhielt die BGZ einen Preis für gute Bauten; die Siedlung *Katzenbach* wurde ausgezeichnet. Die Jury wurde vom Stadtrat zusammengestellt.



Kolonie 2, Katzenbach
Einfamilienhäuser

Gründung einer Personalfürsorgestiftung

(Beitritt bei Coop Lebensversicherungsgesellschaft Basel).

- Juli: In einem Pariser Schwimmbad wird der moderne Bikini präsentiert und löst einen Skandal aus.

1946

1947

Kolonie 4, Roswiesen

23 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 130 Wohnungen

- Mietkosten **pro Jahr** für eine 3-Zimmer-Wohnung: 1320 CHF



Heizung mit Ölfeuerung.

Vorsichtshalber wurde dennoch ein Kohlekeller erstellt

Vorstandsbeschluss für die Heizperiode 1947/48

Heizkörper im Kinderzimmer dürfen wieder geöffnet werden!



Das Waschhaus der Kolonie 3, Buchwiesen

! Einige Anmahnungen bei durchgeführten Wohnungskontrollen waren leider unumgänglich ...

- **Bestand: 440 Wohnungen**
- Einführung der Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV)

1947

1948/49

1948

Projekt: Kolonie 5, Altwiesen

mit insgesamt 111 Wohnungen

Dank der Ermächtigung durch die GV konnte die BGZ von Landwirt Jakob Äpli das ganze Heimwesen in Schwamendingen mit 80'000 m² erwerben. Der Preis war erträglich und **somit verfügte die BGZ nun über grosse Landreserven.**

1949

Bezug Kolonie 6,

Neuwiesen I/Altwiesen



Erstmals zum Teil im allgemeinen (freitragenden) Wohnungsbau.

Kolonie 2, Katzenbach:

Der Mietzins für eine 3-Zi-Wohnung beträgt nun 1275 CHF pro Jahr (das entspricht noch 25 % des durchschnittlichen Einkommens).



Die Erstellung einer Telefonkabine in der Kolonie *Buchwiesen* wurde durch die PTT abgelehnt.

- **Bestand 1949: 666 Wohnungen**
- April 1948: Die Weltgesundheitsorganisation WHO wird gegründet

1948/49

1950/51

1950

Projekt: Kolonie 8, Kronwiesen

- Erstmaliger Versuch einer automatischen Waschmaschine
- Badezimmer mit Warmwasserboiler oberhalb der Badewanne



Weiterbildung ist gefragt:

200 Frauen besuchen einen Backkurs in Kombination mit dem EKZ.

Trotz massiver Teuerung und allgemeinem Mietzinsanstieg von 10 % belässt die BGZ die Mieten auf gleichem Niveau.

1951

Freigabe Kronwiesen I

23 Mehrfamilien- und 10 Einfamilienhäuser, total 166 Wohnungen.
Baukosten 5'586'400 CHF

▪ **Gründung Ferienclub BGZ:**

Ab jetzt bestehen mehrere einfache Übernachtungsmöglichkeiten in den Schweizer Alpen für gesunde Ferien in eigenen Ferienhäusern.

Projekt: Kolonie 10, Kronwiesen II

Erstellung: Kolonie 9, Winterthurer-/Dübendorfstrasse

- **Bestand 1950: 793 Wohnungen**
- 1950: auf 1000 Einwohner kommen 31 Personenwagen

1950/51

1952 - 1955

1952

Mit zirka 1000 Wohnungen ist nun die BGZ drittgrösste Genossenschaft in der Stadt Zürich.

Genossenschaftsausflug zur 10-Jahres-Feier mit 1700 Teilnehmenden nach Zug.

Fortschrittlich: 12 Einzelgaragen wurden an der Kronwiesenstrasse erstellt.



Post in Ladenlokal Dorfzentrum von Schwamendingen anhand Vorgaben der Postdirektion.

1953

Projekt: Kolonie 11, Kronwiesen III

▪ **Ferienclub BGZ:**

2207 Belegungstage der 10 Ferienhäuschen mit 861 Erwachsenen und 1246 Kinder

1954

- Bezug *Kronwiesen II*
- Projekt *Riedacker* im Rohbau
- Die Landreserve geht langsam zur Neige

1955

Bezug Rest Winterthurer-/Dübendorfstrasse

Projekt: Kolonie 12, Riedacker mit 44 Wohnungen

- **Bestand 1952: 1005 Wohnungen**
- **Bestand 1955: 1170 Wohneinheiten**
- 1952: Gründung der Schweizerischen Rettungsflugwacht REGA
- 1953: Gründung des CERN in Genf
- 1954: Erstes Autobahnteilstück der Schweiz wurde eingeweiht (Luzern – Hergiswil)

1952 - 1955

1956/57

1956

Freigabe Kolonie 15, Luchswiesen mit 140 Wohnungen, einem Doppel-Kindergarten sowie 18 Garagen und einer Rollergarage.

Ein Rekurs verzögert dieses Projekt erheblich.

Projekte:

Kolonie 13, Kronwiesen IV

mit 108 Wohnungen und

Kolonie 14, Neuwiesen II

mit 60 Wohnungen sowie weiteren 12 Garagen.

Evaluation von Ölbrennern anstelle von Kachelöfen.

Dies aus Gründen massiver Heizkostenanstieg infolge Suezkrise und sehr kaltem Winter.



Teppichklopfstange in Gebrauch in den 50er Jahren

1957

Verschärfung der Wohnungsnot

Anstieg Zinsfuss um ¼ %.

- Aufnahme einer ungarischen Flüchtlingsfamilie und Kostenbeteiligung von total 2615.50 CHF an Mietzins und Einrichtung.

- **Bestand 1957:**

1381 Wohneinheiten

- 1957: Die Europäische Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) wird gegründet.

1958/59

1958

Die letzten Landreserven in Schwamendingen werden überbaut.

Projekte:

Kolonie 15, Luchswiesen I

Kolonie 16, Luchswiesen II

mit insgesamt 140 Wohnungen

1959: Bezug Luchswiesen und Grosswiesen

Alle Mehrfamilienhäuser erhalten eine vollautomatische Waschmaschine pro Block (nicht pro Hauseingang).



Infolge der ungenügenden Ölreserven für die grossen Heizanlagen in Schwamendingen mussten drei weitere Tanks mit einem Fassungsvermögen von 210'000 Liter in den Boden versenkt werden.

Der Antrag des Vorstands um Anhebung der Mieten um 5 % wurde durch die zuständigen Behörden nicht vollumfänglich bewilligt.

- **Bestand 1959:**

1521 Wohneinheiten

- 1958: Die 114-teilige Fernsehserie Fury startet im Deutschen Fernsehen
- 1959: Gründung der IV

1960-62

1960

Umfrage nach Anschluss an Fernwärme bei den EFH Schwamendingen gegen Kostenbeteiligung; ansonsten wird Anschluss nur bis ans Haus gezogen.



Vorstand bei einer Besichtigung vor Ort

1961

Die gewünschte Statutenrevision wird infolge ungenügender Beteiligung an der GV verfehlt.

Erneute Anschaffung von zwölf Waschautomaten zum Preis von 70'000 CHF inkl. Anschlusskosten.

1962

Die Fernwärmeanschlüsse bei den Einfamilienhäusern in Schwamendingen bewähren sich.

Der Antrag auf Ausschluss eines Genossenschafters wurde mit 158 gegen 22 Stimmen gutgeheissen.

- **1962:** Der jährliche Mietpreis für ein Einfamilienhaus in Seebach beträgt nun 1428 CHF; das Anteilskapital liegt bei 1500 CHF
- 1962: Fast 3 Wochen lang legte der mehrteilige Krimi «Das Halstuch» von Francis Durbridge das öffentliche Leben lahm

1956/57

1958/59

1960-62

1963-1965

1963



Das 20-jährige Bestehen der BGZ wird in der neuen Züsphalle mit über 2000 Teilnehmenden gefeiert.



Der Anstieg der subventionierten Mietzinse um 10 % löste im Vorstand grosse Diskussionen aus, war jedoch unumgänglich.

Die beiden Projekte **Ahorn** und **Grünhalden**

(Alterswohnungen, Land im Baurecht) werden an einer ausserordentlichen GV einstimmig angenommen.

1964

Das Projekt Ahornstrasse wird durch verschiedene Einsprachen verzögert.

1965

Die Konsumentenpreise steigen um 4,9 % an.

- Im Seebach wurden an einer durch Genossenschaftler initiierten Aktion insgesamt 813 Geraniestöcke zur Verschönerung der Kolonie verkauft.



In den EFH **Katzenbach** konnten die bestehenden Kachelöfen im Wohnzimmer gegen einen Ölofen ersetzt werden, die Kostenbeteiligung betrug 1200 CHF.

- 1964: Start mit «Einer wird gewinnen»; präsentiert wurde sie von Hans-Joachim Kulenkampff

1963-1965

1966-1968

1966

Bezug Alterssiedlung **Grünhalden**

Bedingungen:

- Die Mieter müssen älter als 60 Jahre sein und
- dürfen nur über ein beschränktes Einkommen verfügen.

Der «Verwaltungsapparat» der BGZ besteht jetzt aus 4 Mitarbeitern in der Verwaltung und 16 Angestellten in den Kolonien für den Unterhalt und Reparaturen.

- Viele Aufträge müssen an externe Handwerker vergeben werden, deren Kosten im Jahre 1966 total **400'000 CHF** betragen.

1967

Feier zum 25-jährigen Jubiläum am 4. November

in der Züsphalle mit 2400 Genossenschaftsmitgliedern und 100 Gästen, Laudatio durch Stadtrat Adolf Maurer.

Antrag zur Ermöglichung eines guten Fernsehempfanges wird abgelehnt.

- Die Heizanlage Katzenbach wird erneuert.**

Die während des Krieges verwendeten Brennmaterialien wie Torf, Sägemehl, Briketts usw. hatten grosse Schäden verursacht, so dass nur ein vollständiger Ersatz Abhilfe schaffte.



Fuhrpark der BGZ vor dem Verwaltungsgebäude ca. 1968

1968

- Realisierung von Gemeinschaftsantennen**

in Schwamendingen (Kosten 3 CHF pro Monat).

- Bestand 1966: 1544 Wohneinheiten**

- 1967: Erster Auftritt der Rolling Stones in der Schweiz im Hallenstadion endet mit Krawall

1966-1968

1969-1971

1969

Rücktritt des ersten Präsidenten Arnold Achermann (1942 – 1969), **zweiter Präsident wird Robert Meyer** (ebenfalls ein Gründungsmitglied).

Arnold Achermann wird Ehrenpräsident.

1970

Grosse Baumängel bei Kolonie Katzenbach und Saatlen

«Die Kolonien Katzenbach und Saatlen sind in einer Zeit der schärfsten kriegswirtschaftlichen Vorschriften erstellt worden. Eisen und Zement waren rar wie Brot».

Das Büro für Wohnbauförderung empfiehlt den Ersatz der Kolonie Saatlen (158 neue Wohnungen anstelle der 72 bestehenden).

Katzenbach steht an vorzüglicher Lage, der Einbau einer Zentralheizung lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht verantworten, ebenso wenig der Ersatz der Kücheneinrichtungen.

Die seit 1970 in Kraft getretene Bauordnung würde anstelle der 105 EFH rund 300 Wohnungen zulassen.



Verteilbatterie
Heizung
Kolonie Katzenbach

1971

Die Projekte Ahornstrasse und Saatlenstrasse

werden an der ausserordentlichen GV am 4. Februar 1971 einstimmig angenommen.

Aufruf wegen Littering: Papiertaschentücher, Zigarettenpäcklein usw. sollen nicht einfach in den Aussenräumen weggeworfen werden!

- 1969: Erste Mondlandung mit Apollo 11
- 1970: 54 Prozent der Schweizer lehnen die Überfremdungsinitiative von James Schwarzenbach ab.
- 1971: Die Frauen erhalten das Stimm- und Wahlrecht auf nationaler Ebene

1969-1971

1972-1974

1972

Aufstockung Vorstand von 7 auf 9 Mitglieder, Walter Freund und Jakob Spiess werden gewählt.

Die Aufstockung des Vorstands soll eine Verjüngung bringen, da alle Bisherigen seit nunmehr 30 Jahren im Amt sind.

1973

- **Abbruch der Kolonie Saatlen**
- **Kolonie Schwamendingen:** Probleme mit Erdgasversorgung. 70 Gasherde werden durch elektrische ersetzt, ebenso die Gaswaschautomaten
- **Kolonie Buchwiesen:** 115 EFH, Einbau Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung.

1974

Verwaltung zieht von der Katzenbachstrasse in Seebach in das ehemalige Kindergartenlokal an der Kronwiesenstrasse 95 in Schwamendingen.



Am 24. Februar 1974 verstirbt Präsident und Mitbegründer der BGZ, Robert Meyer (Präsident von 1969-1974).

Dritter Präsident wird Jakob Spiess, in den Vorstand werden Paul Rickli und Henri Kratzer gewählt.

- Durch den Bau einer Express-Strasse in Schwamendingen werden unsere Liegenschaften in Mitleidenschaft gezogen.
- **Bestand 1973: 1560 Wohneinheiten**
- 1973: in Spreitenbach wird die erste Niederlassung von IKEA ausserhalb Skandinavien eröffnet

1972-1974

1975/76

1975

- **Kolonie 3, Buchwiesen:**
Küchen- und Badsanierung in den Einfamilienhäusern, Zinsaufschlag nach Sanierung von ca. 240 CHF auf 400 CHF netto.
- **Kolonie Katzenbach:**
33 Kochherde in den Mehrfamilienhäusern werden ersetzt und können später in eine Küchenkombination integriert werden.

Leerwohnungsbestand Saatlen beträgt 27 Wohnungen. Grund ist das hohe Anteilkapital (für 4,5-Zimmer-Wohnung 9'000 CHF).

1976: Neubau Autobahn Schwamendingen



- Die Verwaltung ersetzt die über 15 Jahre alte mechanische Buchungsmaschine gegen eine elektronische mit Magnetkonten.
- Die Stadt stimmt einem Verkauf von 795,6 m² Land an der Hertensteinstrasse an die BGZ zu.
- Anfänglich sollten die 121 Einfamilienhäuser der Kolonie Katzenbach abgebrochen werden, infolge der wirtschaftlichen Situation steht nun eine Sanierung mit einem Mietzinsaufschlag von ca. 218 CHF an. Diese wird diskussionslos zur Kenntnis genommen.

- 1975: Eröffnung Einkaufszentrum Glatt

1975/76

1977-79

1977

- Die Statuenrevision des Vorstandes wird einstimmig angenommen.
- Die BGZ wendet sich mit einem Brief an die Kommission des Gemeinderates bez. unannehmbaren Konditionen betr. des Tramtunnels.
- ▶ **Abbruch der Häuser Luegislandstr. 53a-c und 61 im Zusammenhang mit dem Tramtunnel droht!**

Kolonie 2, Katzenbach:

Renovation der Einfamilienhäuser ist auf Kurs. Die Renovation der MFH wird vorbereitet.



Kolonie 21, Hertenstein:

Der Baubeginn erfolgt

1978

Überführung von 125 Wohnungen und 51 EFH vom sozialen in den freitragenden Wohnungsbau.

1979

Neubeurteilung des Tramtunnelbaus durch Experten. Abbruch der Häuser Luegislandstrasse 53a-c und 61 muss erfolgen.

- **Erneuter Hinweis auf mangelnde Sauberkeit** in den Liegenschaften sowie Mopedfahrern auf den Gehwegen.
- **Anzahl Mitarbeiter:**
4 in der Verwaltung, 12 Maler
7 Hauswarte und 5 Gärtner

1977-79

1980/81

1980

Kolonie 6, Neuwiesen I

Innenrenovation, Ersatz Heizungen und Anschluss an Fernwärme vorgesehen.

3 Genossenschaftsmitgliedern musste wegen Uneinsichtigkeit in nachbarschaftlichem Verhalten die Kündigung ausgesprochen werden.

Kehrichtverbrennung Hagenholz:

Infolge Lärm, Luft- und Staubemissionen wurde mit Vertretern der Stadt eine Mieterversammlung durchgeführt. Die beiden betroffenen Öfen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und werden nach erfolgter Volksabstimmung vom 8. Juni 1980 ersetzt.

1981

Winterthurerstrasse 636 und 652:

Die Heizungen müssen ersetzt werden. Mittelfristig werden alle Heizanlagen in Schwamendingen an die Fernwärme angeschlossen.

Die Erstellung einer Sammelgarage Kronwiesen, Altwiesen mit 60 Plätzen wird mit überwältigendem Mehr gutgeheissen.



Baustelle 1982

- **Mieterstreitigkeiten** durch laute Musik, forschem Rolladenbedienen, Motorenlärm nachts bis zum Springseilhüpfen im Wohnzimmer eines Mehrfamilienhauses.

1980/81

1982/83

1982

Kolonie 22, Neuwiesen III

Die Neuüberbauung *Ueberland-/ Saatlenstrasse* mit 24 Wohnungen und 2 Arztpraxen wird an der GV einstimmig angenommen.



Dank der **Inbetriebnahme der neuen Heizzentrale Kronwiesen 29**, gespeisen von der Fernwärme, entfallen fünf «stinkende Kamine». 430 Wohnungen werden angeschlossen.

Rückblick und Bilanz 40 Jahre BGZ:

In den letzten Jahren wurden insgesamt 470 Wohnungen (davon die Hälfte EFH) einer Totalrenovation unterzogen, um den heutigen Bedürfnissen zu genügen.

1983

Eindrückliches Langzeitprogramm des Vorstandes:

- 1984/85: Ausführung Überbauung *Neuwiesen III*
- 1984: Planung *Saatlen II*
- 1985/86: Ausführung *Saatlen II*
- 1986/87: Erneuerung von Heizanlagen in Schwamendingen mit Anschluss an die Fernwärmeversorgung
- 1987/88: Beginn Totalrenovation in Schwamendingen.
 - **1982: Bilanzsumme erstmals über 100 Mio. CHF**
 - 1983: Die begehbare «Pavillon-Skulptur» von Max Bill wird an der Bahnhofstrasse aufgestellt – und kritisiert.

1984-87

1984

Enteignungsverfahren Tram Schwamendingen läuft.

GV-Beschluss: Neubau *Saatlen II*.

Damit wird die letzte Landreserve von 5800 m² überbaut.

Der Ferienklub BGZ wird nach über 30 Jahren mangels Nachfrage aufgelöst.

Projekte: Kolonie 15, *Luchswiesen I* und Kolonie 16, *Luchswiesen II* mit insgesamt 140 Wohnungen

Neues Zweckerhaltungsreglement schreibt vor, dass ein Brautpaar spätestens 3 Monate nach Wohnungsbezug heiraten muss (vorgängig waren es 6 Monate).

1985

Mit Helga Meyer wird **die erste Frau** in den Vorstand der BGZ gewählt.

1986

Buchwiesen* und *Rümlangstrasse 1 werden an das Kabelfernsehnetz angeschlossen.

1987



Abgabe der Häuser Dübendorfstrasse 9 und 11 an die Stiftung «Häuptli»

- **1987: Erstmals mehr als 10 Mio CHF Mietzeinnahmen.**

1988-92

1988

Neu im Vorstand: Richard Naegeli, Rücktritt Robert Toggweiler (seit 1944 im Vorstand)

1989

Mietzinsanhebung um 5 % infolge Hypothekarzinsanstieg.

1990

Heinz Rohner wird neuer städtischer Vertreter.



Die Sanierungskosten der Aussenrenovation *Riedacher* betragen 870'000 CHF.

1991

Verschärfte Vorschriften für Feuerungsanlagen: *Saatlen* und *Buchwiesen* werden der Fernwärme angeschlossen.

1992: 50 Jahre BGZ!

Das Ziel, bis Ende Jahr alle Kolonien an die Rediffusion anzuschliessen, wird erreicht.



- Anfrage an Kirchgemeinde zum Kauf von Bauland in Schwamendingen (Hirzenbach) wird nach langer Wartezeit negativ beantwortet.

- **Bestand 1992: 1773 Wohneinheiten**
- 1989: Die Berliner Mauer fällt.
- 1991: «Ötzi» wird gefunden

1982/83

1984-87

1988-92

1993-1998

1993

Grosses Jubiläumsfest zum 50. Geburtstag der BGZ in der Züspa-Halle 1 mit Gastrednerin Emilie Lieberherr.

Für den Zoo Zürich und für dessen neue Bärenanlage führt eine Sammelaktion bei für die BGZ tätigen Bauunternehmen und einem eigenen Zuschuss zu einer **Spende von insgesamt 120'000 CHF.**

1994

■ **Peter Elmer wird 4. Präsident**

Der Vizepräsident Peter Aebi leitet die Versammlung für den überraschend zurückgetretenen Jakob Spiess.

- Weitere Rücktritte im Vorstand; neu werden Albert Deubelbeiss, Arnold Meier und Walter Raguth-Tscharner gewählt.

1995



Wiederholte Sprayereien an Fassaden werden behoben

1996

Eine grossangelegte Entrümpelungsaktion, in Zusammenarbeit mit dem Zivilschutz, fördert bei der Kolonie Seebach insgesamt 40 Tonnen Abfall zur fachgerechten Entsorgung zu Tage.



40 Tonnen Abfall!

1997

Aufgrund vieler Einbrüche werden etappenweise alle Mehrfamilienhäuser mit Gegensprechanlagen und elektrischen Türöffnern ausgestattet.

- **1995: Die letzte Heizzentrale in Seebach wird an die Fernwärme angeschlossen.**
- 1994: Eröffnung des Eurotunnels zwischen Folkestone und Sangatte.



1999-2002

1998

Bekanntmachung des Vorstandes: Alle in den vergangenen 23 Jahren durchgeführten Renovationsarbeiten an 300 Einfamilienhäusern und 114 Wohnungen sind abgeschlossen!

- 1419 Wohnungstüren werden mit 3-Punkt-Verschlüssen ausgerüstet. Kostenpunkt: 1.3 Mio CHF.

1999

Kurt Williner stösst am Anfang des Jahres als Leiter Bau und Unterhalt zur BGZ. Im Weiteren werden verbesserte Baudatendokumentationen erarbeitet, die eine bisher fehlende mittel- und langfristige Planung der Arbeiten zulässt.

2000

- Elektronische Erreichbarkeit wird auch bei der BGZ salonfähig: **Das Projekt «Homepage und E-Mail-Adresse» wird lanciert.**
- **Albert Deubelbeiss wird 5. Präsident**
Gunthard Niederbäumer wird Vizepräsident.



Nach immer grösseren Problemen wird nun auch in der Kolonie Saatlen für das Halten von Hunden keine neuen Bewilligungen mehr erteilt.

2002

Grundrissveränderungen bei einer umfassenden Sanierung an der *Grünhaldenstrasse 62* führen zu grösseren Mietaufschlägen. **Trotzdem konnten die neuen, grosszügigen Wohnungen sehr schnell wieder vermietet werden.**



1993-1998

1999-2002

2003-2006

2003

Vorstandswahlen, ordentliche und gleichzeitig ausserordentliche GV.

- Alle bisherigen Vorstandsmitglieder werden bestätigt.
- Der *Verein Katzenbach* beantragt die Annahme einer Resolution mit dem Zweck, abzuklären, ob eine Sanierung anstelle des Ersatzneubaus nicht besser wäre. Nach einigen Diskussionen wird die Resolution abgelehnt.

2004

Die lange GV-Nacht.

- Der Antrag für die Kreditfreigabe über die erste Etappe des Ersatzneubaus der Kolonie *Katzenbach* liegt an dieser GV vor. **Nach erneuten Gesprächen wird bei der abschliessenden Abstimmung die Kreditfreigabe mit 56.7 % Ja-Stimmen doch noch angenommen.**
- Die Aussensanierung in der Kolonie *Saatlen I* (Teil 1) kann mehrheitlich abgeschlossen werden.

2005

- Neue Statuten werden mit grosser Zustimmung angenommen.
- Neu erscheint dreimal pro Jahr ein «BGZ-Info» zur umfangreicheren Kommunikation mit den Genossen-



August: Start mit dem Rückbau Am Katzenbach I.

2006

- **Der Jahrhundertschnee im März hält das gesamte Betriebspersonal der BGZ auf Trab.**
- Bei den Neuwahlen an der GV werden alle bestehenden Vorstandsmitglieder und der Präsident wiedergewählt.
- **Bestand 2004: 1775 Wohneinheiten**
- Die Landesausstellung expo.02 wird eröffnet
- 2004: Erfolgreicher Start der Bahn 2000

2003-2006

2007-2010

2007

Dieses Jahr steht ganz im Zeichen des 100. Geburtstags des genossenschaftlichen Wohnungswesens in der Stadt Zürich.

- **Die 1. Etappe Am Katzenbach** kann bezogen werden.
- An der GV wird die Kreditvergabe für die zweite Ersatzneubau-Etappe *Am Katzenbach* mit 84 % Ja-Stimmen angenommen.



2008

Zum 65. Jubiläum der BGZ tritt nach der GV der Musikclown Werelli auf.

2009

- **Baustart der 2. Etappe Am Katzenbach**
- Start der Sanierung der Siedlung *Ahorn*

2010

- **Der Baukredit für die 3. Etappe Am Katzenbach wird mit 70 % Ja-Stimmen angenommen**
- Die Kolonie *Saatlen I* (Teil 2) wird umfassend saniert



- **Ersatzneubau der 2. Etappe Am Katzenbach wird bezogen.**

2007-2010

2011

2011

- Eine ausserordentliche GV nimmt mit 88.9 % Ja-Stimmen den Bau des Projekts *Wrightshouse* im Glattpark an.
- Start Neubau eines 14-Familienhauses in Stadel (Kolonie 30, *Stadel I*)



Mit 76 % Ja befürwortet die Bevölkerung der Stadt Zürich den wohnbaupolitischen Grundsatz, den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen schrittweise von 25 % auf 33 % anzuheben.



Auf den Dächern der Kolonie *Saatlen I* startet die erste Stromproduktion der BGZ mit einer Photovoltaikanlage.

- Am *Katzenbach II* wird ein möbliertes Gästezimmer realisiert, um Gästen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter für maximal 14 Tage Unterschlupf zu bieten.
 - **Bestand 2011: 1827 Wohneinheiten**
 - Über 50 Pfahlbausiedlungen in der Schweiz werden ins UNESCO-Weltkulturerbe aufgenommen.

2011

2012/13

2012

Die UNO widmet dem Genossenschaftswesen ein ganzes Jahr.

Generalversammlung: Helga Meyer und Belinda Weidmann treten zurück. Als Ersatz konnten wieder zwei Frauen, Ximena Schaeidt-Kauer und Marion Schrade Pasteur, gefunden werden.

Alle neuen und bisherigen Vorstandsmitglieder sowie der Präsident werden einstimmig gewählt.

2013

- Am *Katzenbach III* werden 48 Neubauwohnungen bezogen
- In der Siedlung *Stadel II* ziehen die ersten Genossenschafter ein



Am *Katzenbach III*



Stadel II

■ **Der Grundstein für die vierte Etappe 2015**

- **2012:** Die BGZ schafft eine Teilzeitstelle für soziokulturelle Aktivitäten.
- **2013:** Die BGZ erneuert ihr Personalrecht.

2012/13

2014

2014

2-tägige Klausur von Vorstand und Geschäftsleitung zu Themen wie:

- Wohnen im Alter,
- Mitspracherecht der Genossenschafter,
- Gemeinschaftsräume sowie
- Bau- und Unterhaltsressourcen



Die Siedlung *Wriighthouse* wird bezogen



Die Siedlung *Hertenstein* wird umfassend erneuert.



- **Bestand 2014: 1970 Wohneinheiten**
- 2014: Ab April sorgt der Hafenkran in Zürich für Furore.
- 2014: Der wärmste Sommer seit 1864.

2014

2015/16

Die Kreditgenehmigung für die beiden ersten Etappen im Schwamendiger Dreieck *Im Schuppis I* und *II* erfolgt mit 89.8 % Ja-Stimmen.



Schwamendinger Dreieck 1971, Swissair ETH

- Zum ersten Mal wird die Rechnungslegung auch in SWISS GAAP FER präsentiert.

! Gleichzeitig mit dem Bezug der vierten Etappe *Am Katzenbach* wird auch der Bezug der 2000. BGZ Wohnung mit einer kleinen Feier zelebriert.

2016

- Die Kreditgenehmigung für die fünfte Etappe *Am Katzenbach* wird mit 94.7 % Ja-Stimmen erteilt.

- **Bestand 2015: 2027 Wohneinheiten**
- 2015: Die Schweizer Nationalbank hebt den Mindestkurs auf. Der Franken wird auf einen Schlag 20 % teurer.
- 2016: Der neue Gotthard-Basistunnel wird 17 Jahre nach Baubeginn eröffnet.

2015/16

2017 und die Zukunft

Im Jubiläumsjahr 2017 feiern wir nicht nur die Gründung unserer Genossenschaft vor 75 Jahren, wir arbeiten auch an der zukunftsgerichteten Strategie weiter.

Ein Blick in unser aktuelles Bauleitbild zeigt, dass wir voll auf Kurs sind.

Die von der Generalversammlung mit hoher Zustimmung genehmigten Baukredite für die Ersatzneubauten *Am Katzenbach V* und *Im Schuppis I* und *II* sowie das Neubauprojekt *Pfaffenlebern* in Rümlang, haben inzwischen die behördliche Baufreigabe erhalten und sind auf bestem Wege zur pünktlichen Realisierung. Rümlang, als nunmehr dritte Gemeinde ausserhalb der Stadtgrenze, bereichert unsere sanfte Expansion ungemein. Die positiven Erfahrungen aus *Stadel I* und *II* sowie dem *Wrightshouse* im Opfiker Glattpark helfen uns bei der Umsetzung.



Überbauung Pfaffenlebern: Spatenstich Ende 2016. Bild oben: Visualisierung

Auch das Projekt *Glasi* in Bülach ist weiter am Gedeihen. Über die Baukreditgenehmigung wird an der kommenden GV im Juni 2017 abgestimmt. Mit einer erfolgreichen Kreditfreigabe nutzt die BGZ hier erneut die Chance, auf



Visualisierung Vetropack-Areal

der «grünen Wiese» an der Gestaltung eines komplett neuen Quartiers massgeblich beteiligt zu sein.

Nebst den speziell erwähnten grossen Neubauprojekten werden diverse bestehende Siedlungen den heutigen Gegebenheiten angepasst. Sie werden teilerneuert und ermöglichen so auch den kommenden Genossenschaftsgenerationen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum.

Unserem Leitspruch «Lebensqualität für Generationen» folgend, entwickeln wir derzeit auch Wohnformen, die auf sich verändernde Lebensabschnittsbedürfnisse Rücksicht nimmt. Dabei spielt das gemeinschaftliche und bezahlbare Wohnen im Alter eine grosse Rolle. Im Dialog fördern wir die siedlungsindividuelle Aussenraumgestaltung und ganz bewusst auch alle weiteren Aktivitäten, um die Bewohnerinnen und Bewohner der BGZ Siedlungen zu vernetzen.

Die BGZ und der genossenschaftliche Gedanke sind auch nach 75 Jahren so agil und aktuell wie zur Gründungszeit.

Voraussichtliche Bestandesentwicklung, unter Berücksichtigung der laufenden Rück- und Neubauprojekte:

- **2017:** 1835 Wohneinheiten
- **2019:** 2124 Wohneinheiten
- **2021:** 2132 Wohneinheiten
- **2023:** 2115 Wohneinheiten

Impressum

Auflage	3000 Exemplare
Verteilung	An alle Genossenschaftsmitglieder
Redaktion	Projektgruppe 75 Jahre BGZ
Lektorat	Walter König
Texte und Recherche	Albert Deubelbeiss Thomas Lohmann René Nötzli Kurt Williner Romy Schütz
Fotos	Bildarchiv ETH Zürich / Fotodienst Swissair Video Lichterloh Zürich Ethan Oelman Zürich und BGZ
Gestaltung	Romy Schütz Grafik & Werbung, Seedorf UR
Satz/Druck	gdz AG für graphische Erzeugnisse Spindelstrasse 2 8021 Zürich
Copyright	Wiedergabe von Texten und Bildern mit Quellenangabe erlaubt. Bitte um Zustellung von Belegexemplaren an die Baugenossenschaft Glattal Zürich.



Baugenossenschaft Glattal Zürich

Kronwiesenstrasse 95 · 8051 Zürich

T 043 299 44 44 · F 043 299 44 45

www.bg-glattal.ch · bgz@bg-glattal.ch