

INHALT

Editorial	3
Bericht der Geschäftsstelle	5
Bericht des Vorstandes	10
Bericht der Wohnungsvergabekommission	17
Bericht der Finanzkommission	17
Bericht der Personalkommission	17
Bericht der ständigen Baukommission	18
Bericht der Projektbaukommission Grüngasse	18
Bericht der Baukommission Pflanzschulstrasse	20
Bericht der Baukommission Inselstrasse	21
Bericht der AG «Umbau, Renovationen, Unterhalt» (URU)	21
Bericht der GPK	22
 Berichte einzelner Hausvereine	
Hausverein Felsenrainstrasse 78, Zürich	22
Hausverein Kieshalde (Limmattalstrasse 216/218), Zürich	23
Hausverein Nullachtfünfzehn, (Limmattalstrasse 285), Zürich	24
Hausverein Falkenstrasse 19, Winterthur	25
 Anhänge	
Wogeno Zürich 2007: Gremien und Personen	27
Revisionsbericht	28
Bilanz per 31.12.2007	29
Erfolgsrechnung 1.1.2007 bis 31.12.2007	30
Anhang zum Abschluss per 31.12.2007	31
Übersicht Solidaritätsfonds 2007	32
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2007	33
Wohnungsinventar per 31.12.2007	34

EDITORIAL

Anfang Oktober 2007 war ich endlich zum ersten Mal im Hotel Schatzalp in Davos. Seit ich den Zauberberg gelesen hatte – und das liegt dreissig Jahre zurück – wollte ich das Haus kennen lernen. Das Haus hat Jahrgang 1900, ist also 107 Jahre alt und wurde da gerade zum «Historischen Hotel des Jahres 2008» gekürt. Ernst Ludwig Kirchner hat es auf seinem hinreissenden wie auch irritierenden Bild «Davos im Schnee» 1921 verewigt. Bei allem Charme – gar Magie – wird bei dieser Baute auch sichtbar, dass sie sehr gefährdet ist. Der Besitzer hofft, mit dem Neubau eines Hochhaus-Turmes die Schatzalp zu retten. Ob das gelingt, liegt noch in den Sternen.

2007 ist die Wogeno Zürich 26 Jahre alt und wächst wie verrückt. Seit der Gründung sind noch nie so viele Mitglieder der Wogeno Zürich beigetreten wie 2007. Aber auch die Bilanzsumme erklimmt beachtliche Gipfel dank den abgeschlossenen Neubauten resp. Käufen. Natürlich war das alles mit sehr viel Arbeit verbunden. Man sagt, bei Menschen beginnt im Alter von 26 Jahren der Alterungsprozess. Ein Phasenmodell der Organisationsentwicklung sagt, dass nach der Pionierphase eine Differenzierungsphase folgt. Ich denke, uns allen ist klar, dass die Pionierphase hinter uns liegt und wir daran sind, die notwendigen Schritte in die Differenzierung zu tun, um unser Wachstum – und unser Altern – zu bewältigen. Der emeritierte Philosophieprofessor Peter Bieri – alias Pascal Mercier – sagte in einem Fernsehgespräch, dass es ihm im Alter darum gehe, möglichst viel Freiheit zu haben, da die verbleibenden Jahre immer weniger und damit kostbarer werden.

Was heißt dies nun für die Wogeno Zürich? Meine Antwort: Gehen wir Schritt für Schritt weiter, versuchen wir dabei unsere Freiräume für Denken und Handeln zu erweitern und bleiben wir uns letztlich treu in dem, was die Wogeno Zürich ausmacht. Ich freue mich auf die weiteren Schritte.

Ich wünsche den 1278 Mitgliedern eine angeregte Lektüre dieses Jahresberichts!



Dana Zumr, Präsidentin

BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

a) Aktivitäten

Minergie-Neubau Bockler

Wie ein roter Faden hat sich das Bockler-Projekt durch das letzte Jahr gezogen. Erwartet und vertraglich mit dem Generalunternehmer auch so festgehalten wurde die Fertigstellung dieser 32 neuen Wohnungen auf Anfang Mai und Juni. Mit der vorzeitigen Bezugsbereitschaft der Wohnungen auf den 1. April wurde der vorgesehene Vermietungsplan der Geschäftsstelle ziemlich über den Haufen geworfen. Noch vor Weihnachten im letzten Jahr wurden die Wohnungsbesichtigungen durchgeführt und es wurde mit Volldampf an der

Vermietung gearbeitet. Schlussendlich ergab sich aber eine Etappierung des Bezuges zwischen April und Juli.

Das Bockler-Projekt hat sich für die Geschäftsstelle über längere Zeit zu einem Halbstagesjob entwickelt. Neben der aufwändigen Vermietungsadministration und der Behebung der üblichen Mängel sind bei Beginn der Heizperiode mit den Tücken des neuartigen Heizsystems grosse Probleme aufgetaucht, die die Geduld der BewohnerInnen ziemlich strapazierten. Im Hinblick auf die zukünftige Selbstverwaltung der Liegenschaften wurden im Sommer schon Arbeitsgruppen gegründet und durch die Wogeno begleitet.

Die Bockler-Siedlung ist ein gelungenes



Um die Häuser und auf den Balkonen beginnt es zu grünen.



Badespass mit Naturanschluss

Projekt und es hat auch in der Öffentlichkeit grosse Beachtung gefunden. Schon vor Bezug, am 19. März, hat der Stadtrat von Zürich die Erreichung des Legislaturziels «10'000 Wohnungen in 10 Jahren» gefeiert. Die 10'000ste Wohnung war eine Bockler-Wohnung und das obige Ziel war schon nach acht Jahren erreicht. Am 14. April wurde ein «Tag der Offenen Tür» im Bockler durchgeführt. Dies im Rahmen der Jubiläumsveranstaltungen der Zürcher Baugenossenschaften «100 Jahre mehr als Wohnen».

Die Vermietung der Wohnungen gestaltete sich problemlos und die spezielle Architektur, die offene Siedlungsstruktur und die Grundrisse der Wohnungen begeisterten viele. Unsere Ängste, dass gegenüber dem Standort Schwamendingen Vorurteile bestehen würden, haben sich nicht bewahrheitet. Im Gegenteil!

Die Renovation der kleinen Altbauliegenschaft Winterthurerstrasse 458 auf dem selben Grundstück konnte ebenfalls termingerecht abgeschlossen werden und im Spätsommer war auch dieses Haus, das verwaltungsmässig ebenfalls zum Bockler-Projekt gehört, vermietet.

Magnusstrasse 28

Ebenfalls positiv wurde die Totalrenovation und Aufstockung der Altliegenschaft Magnusstrasse 28 abgeschlossen. Begleitet wurde das Projekt durch die Baukommission Magnusstrasse, bestehend aus Res Keller (Leitung), Hansbeat Reusser und Lisbeth Sippel. Trotz durchgefaulter Balken und durchgerosteter Träger, welche erst während des Baus zum Vorschein kamen und zum Einsturz von Böden und Decken führten, konnten die Baukosten dank genügend grosser Reserven eingehalten werden. Durch den Einsatz von erneuerbarer Energie (Pelletheizung, Solaranlage) und der Erreichung des Minergie-Neubau-Standards in einer Altbauliegenschaft hat das Projekt das Interesse der Baufachwelt und der Energiefachleute geweckt. Dem ausführenden Architekturbüro Viridén und Partner AG und der Wogeno wurde der Solarpreis 2007 der Schweizerischen Solarstiftung verliehen und ausserdem vom Bundesamt



Nebst Kollektoren blieb Platz für eine Dachterrasse: Blick zum Uetliberg



Verleihung des Solarpreises in Basel

für Energie der «Prix Watt d'Or», eine Auszeichnung für Bestleistungen im Energiebereich.

Termingerecht auf den 1. April war das Haus bezugsbereit und es setzt an seinem Standort mit seiner intensiv roten Fassade einen schönen Eckpunkt. Acht der zwölf Einheiten wurden an Wogeno-Mitglieder vergeben, dazu kamen vier aussenstehende Partien, die sich spontan über Bekannte meldeten oder als PassantInnen auf das Haus aufmerksam wurden. Ohne speziellen Vermietungsaufwand hat sich das Haus gefüllt.

Neue Häuser

Gleich zwei Liegenschaften konnte die Wogeno im letzten Jahr erwerben. Beide Male kamen die Käufe durch die aktuellen BewohnerInnen zu Stande und beide Male verzichteten die Verkäufer auf den Höchstpreis, sonst hätte die Wogeno nicht mithalten können. Eher eine Seltenheit ist, dass keine der BewohnerInnen den Verkauf zum Anlass genommen hat, um auszuziehen. Alle MieterInnen sind mittlerweile der Genossenschaft beigetreten und die Selbstverwaltung ist im Aufbau.

Weinbergstr. 105, Zürich-Oberstrass

Auf den 1. Juli erwarb die Wogeno die charaktervolle Altbauliegenschaft im Kreis 6 mit sechs Wohnungen unterschiedlicher Grösse, zum grössten Teil 4-Zimmer-Wohnungen. Die mehrheitlich langjährigen MieterInnen (bis zu 30 Jahren) haben vorher schon eine Art Hausgemeinschaft gepflegt. Die Liegenschaft hat den Charme der Altbauliegenschaften mit schönen alten Parkettböden und grosszügigen Räumen und ist in einem guten Zustand.

Die Heizung muss in nächster Zeit ersetzt werden.



Ackersteinstr. 79, Zürich-Höngg

Im November wurde das 4-Partien-Haus mit unterschiedlicher Zimmerzahl, aber gleichen Grundrissen in Zürich-Höngg gekauft. Die verkaufende Erbengemeinschaft bekam höhere Kaufangebote, hat sich aber – was eher selten ist – für uns als Käuferin entschieden. Auch hier wohnen Menschen teilweise schon 30 Jahre in der gleichen Wohnung. Erneuerungsarbeiten sind mit Ausnahme der elektrischen Leitungen vorläufig nicht vorgesehen.



Kaufabklärungen

Bei sieben weiteren Liegenschaften wurden wir mehr oder weniger aktiv. Schon beim Studium der Unterlagen oder spätestens nach der ersten Offerte wurde dann aber klar, dass die Preisvorstellungen weit über unseren Möglichkeiten lagen. Bei einer Liegenschaft im Kreis 6 haben wir uns stark engagiert und mit dem Besitzer gesprochen, Rechnungsmodelle mit den BewohnerInnen diskutiert und den baulichen Zustand und den Renovationsbedarf abgeklärt. Der Besitzer hat nun aber den MieterInnen gekündigt. Anzunehmen ist, dass er sich dadurch einen höheren Verkaufspreis verspricht.

b) Bauliches

Die beiden Geschäftsleiterinnen waren stark involviert und zeitlich beansprucht durch ihren Einsatz in den Baukommissionen Bockler und Magnusstrasse und Ersatzneubau Grüngasse. Dazu kamen weitere Baukommissionen wie Küchen-/Badsanierung Pflanzschulstrasse, Renovationsprojekt Inselstrasse, Heizungseratz Waidstrasse und Hellmi neu. Außerdem begleiteten sie administrativ diverse kleinere Projekte wie die Badsanierung Idastrasse, Heizungseratz Russikon, Balkonanbauten Stationsstrasse.

c) Wogeno Schweiz

Die GL der Wogeno Schweiz hat sich zwei mal getroffen. Für die Delegiertenversammlung hat man sich anfangs Juni in Genf getroffen, eingeladen durch das Pendant der Wogeno in Genf, die «Codha». Sie ist eines der wenigen Wogeno-Schweiz-Mitglieder, das sich dem Wachstum ver-

pflichtet hat und hier auch erfolgreich ist. Zahlbare Wohnungen sind in Genf ein rares Gut und deshalb sind die Projekte der Codha sehr gefragt. Bei den Neubauten wird grosses Gewicht auf die Nachhaltigkeit und energetisch vorbildliches Bauen gelegt. Für ihren Neubau im Minergie-Eco-Standard in les Virets haben sie wie wir den Schweizerischen Solarpreis 2007 bekommen. Weitere Projekte, teilweise auch im Baurecht mit der Stadt Genf, sind in Bau resp. in Planung.

d) Wohnungwechsel

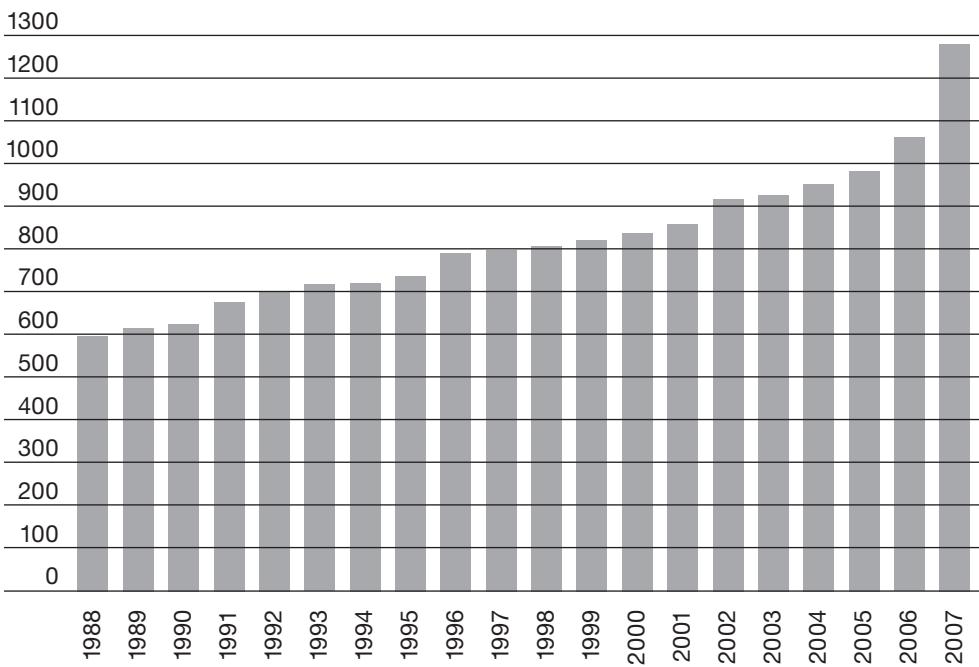
Im Jahr 2007 wurden in 12 regulären Wohnungsausschreibungen sowie den Ausschreibungen Bockler und Magnusstrasse insgesamt 69 Wohnungen und 5 Gewerberäume ausgeschrieben. Davon wurden 36 Wohnungen und 3 Gewerberäume an Wogeno-Mitglieder vermietet.

e) Bestand und Zusammensetzung der Mitglieder

Schon im vorletzten Jahr ist der Mitgliederbestand enorm gestiegen. Waren es von Ende 2005 auf Ende 2006 80 Personen mehr, sind es dieses Jahr 218, und der Trend hält unvermindert an. Ein Teil davon sind sicher die vielen Neumitglieder aus den neuen Projekten, aber tagtäglich bekommen wir Anfragen für die Mitgliedschaft. Die Gründe vermuten wir beim unverändert tiefen Leerwohnungsbestand und der Bekanntheit der Wogeno. Nicht zu unterschätzen ist die Öffentlichkeitswirkung der beiden Projekte Bockler und Magnusstrasse. Die Zahl der Bewerbungen auf freiwerdende Wohnungen steigt insbesondere in Zürich Aussersihl und Wiedikon weiter an.

	1997	1999	2001	2003	2005	2007
Mitgliederbestand Vorjahr	792	806	836	916	952	1'060
Eintritte	71	65	75	99	79	285
Austritte	65	52	50	90	51	67
Mitgliederbestand am 31. Dez.	798	819	861	925	980	1'278
BewohnerInnen inkl. Firmen	382	392	405	411	404	494
NichtbewohnerInnen inkl. Firmen	416	427	456	514	576	784

Mitglieder-Entwicklung der Wogeno in den letzten 20 Jahren



BERICHT DES VORSTANDES

a) Generalversammlung

61 GenossenschaftlerInnen machten sich am 30. Mai 2007 auf den Weg nach Schwamendingen ins Restaurant Hirschen. Erfreulich viele Neumitglieder, darunter eine beträchtliche Anzahl aus der Bockler-Siedlung haben an der Generalversammlung teilgenommen. Die üblichen Geschäfte gingen schlank über die Bühne.

Wechsel im Vorstand

Sonja Anders, ein langjähriges Vorstandsmitglied, wurde nach 16 Jahren Vorstandstätigkeit verabschiedet. Sonja hat im Laufe der Jahre mit ihrem grossen Erfahrungsschatz und Fachwissen als Architektin und dienstältestes Mitglied des Vorstandes vielen Bauprojekten wichtige Impulse gegeben und handfest an deren Umsetzung mitgearbeitet. An dieser Stelle sei ihr nochmals herzlich für ihr Engagement gedankt! Neu in den Vorstand gewählt wurden Priska Ammann, Architektin, und Stephan Theurillat, Immobilientreuhänder, der vorher als städtischer Vertreter in den Vorstand abgeordnet wurde und nach der Aufnahme einer selbständigen Tätigkeit gewählt werden musste. Alle anderen Vorstandsmitglieder, mit Dana Zumr als Präsidentin, wurden ebenfalls wieder gewählt.

Aufstockung der Geschäftsstelle

Die GV bewilligte die vom Vorstand beantragte Aufstockung der Geschäftsstelle um 30%. Am 1. August 2007 konnte Theo Schmid seine Tätigkeit aufnehmen. Seine Aufgabenbereiche sind Vermietung, Beratung der Hausvereine sowie Mitglieder- und Anteilscheinkapital-Verwaltung. Außerdem betreut er die Website der Wogeno. Er hat damit Aufgabenbereiche übernommen,

die bisher bei Elsbeth Kindhauser angesiedelt waren. Nach der Einarbeitungsphase soll Theo im kommenden Jahr auch als teilweise Ferien-Vertretung für die Geschäftsleiterinnen, die zudem ihre aufgelaufenen Überstunden kompensieren möchten, zur Verfügung stehen.

Wertvermehrende Investitionen

Die GV genehmigte die beiden Projektierungskredite für das Neubauprojekt Grünsgasse und die Küchen-Badrenovation Pflanzschulstrasse sowie den Balkonanbau an der Stationsstrasse. Zu letzterem wurde die Frage der Verhältnismässigkeit der GV-Kompetenz gestellt, da es sich «nur» um einen Betrag von CHF 100'000.– handelte. Vom Vorstand wurde auf die Statuten verwiesen (Artikel 5.13), der Hinweis wurde aber gerne entgegengenommen. Der Vorstand hat diesen Auftrag der GV diskutiert und wird an der GV 2008 eine Statutenänderung beantragen.

Beschriftung der Liegenschaften

Auf den Antrag des Vorstandes zur Beschriftung der Wogeno-Liegenschaften wurde zwiespältig reagiert. Ein Drittel befürwortete dies, ein knappes Drittel stimmte dagegen und ein Drittel enthielt sich der Stimme. Der Vorstand will somit an der GV 2008 einen «diskreten» Vorschlag unterbreiten und dabei auf die Ressourcen unter Wogeno-Mitgliedern zurückgreifen. Auf die Ausschreibung haben sich mehrere Interessierte gemeldet, die im Rahmen eines anonymen Wettbewerbs ihre Vorschläge eingebracht haben. Eine kleine Jury wird im kommenden Jahr eine Wahl treffen.

Kooperationen

Hintergrund dieser Anfrage des Vorstandes

an die GV war die Feststellung, dass Kooperationen zukünftige Formen sein können, um Teil von attraktiven Bauprojekten zu sein.

An der GV ging es konkret um die Kooperation in Zusammenhang mit dem Kalkbreite-Areal. Die Meinungen innerhalb des Vorstandes zur Attraktivität waren geteilt, doch liessen sich Chancen erkennen. Der Vorstand wollte anhand dieser konkreten Anfrage auch die Diskussion zum Thema Kooperationen unter den Mitgliedern beginnen. Die Anwesenden gaben dem Vorstand den Auftrag, im Sinne einer Partnerschaft mit den Genossenschaften Dreieck und Karthago und dem Verein Kalkbreite eine Kooperation anzustreben. Diese hatten sich bereits für das Areal bei der Stadt Zürich beworben und wollten eine grössere Überbauung im Baurecht realisieren. Die Partnerschaft ist letztlich nicht zu Stande gekommen, da eine gemeinsame Plattform nicht entwickelt werden konnte. Die Genossenschaft Kalkbreite wurde am 27. Juni 2007 ohne Beteiligung der Wogeno Zürich gegründet. Ende September 2007 erhielt sie von der Stadt Zürich den Zuschlag fürs Areal und wird entsprechend als nächsten Schritt den Wettbewerb vorbereiten.

Die Anwesenden sprachen sich zudem mit grossem Mehr grundsätzlich dafür aus, Kooperationen mit anderen Genossenschaften bzw. genossenschaftsfreundlichen Organisationen einzugehen.

Um 21.15 Uhr konnte die GV beendet werden und die Wogeno lud zum anschliessenden Apéro in den Gemeinschaftsraum der neuen Siedlung Bockler.

b) Aktivitäten

Der Vorstand traf sich 2007 zu acht Sitzungen. Der Vorstand unterhält weiterhin vier ständige Kommissionen, an die bestimmte Aufgaben delegiert sind. Der Vorstand wird von den Kommissionen regelmässig über den Stand der Arbeiten informiert und genehmigt allfällige Anträge der Kommissionen. Diese Arbeitsweise soll zur Entlastung des Vorstandes führen und ihm ermöglichen, sich vermehrt mit strategischen Aufgaben zu befassen. Diese Struktur hat sich auch 2007 bewährt, aber wegen den vielen Aufgaben, die im Zusammenhang stehen mit dem enormen Wachstum der Wogeno Zürich wie auch dem beachtlichen Bauprogramm, haben sich die Vorstandsmitglieder über die eigentlichen strategischen Aufgaben auch beim operativen Geschäft einbringen müssen.

Der Vorstand erfuhr 2007 Wechsel (siehe Bericht Seite 10 zur GV) und somit wirkte sich dies auch auf die Zusammensetzung der ständigen Kommissionen aus. Res Keller, als externes Mitglied der ständigen Baukommission, ist zudem per Ende November 2007 zurückgetreten, da er eine neue berufliche Herausforderung angenommen hatte und sich daneben bei der neuen Baugenossenschaft Kalkbreite engagiert. Er hat eine wertvolle «Aussensicht» sowie viel Erfahrung aus dem ganzen Baubereich in die Baukommission eingebracht. An dieser Stelle sei ihm für sein fast dreijähriges Engagement für die Wogeno Zürich herzlich gedankt. Der Stand per 31. Dezember 2007 sieht folgendermassen aus:

- Ständige Baukommission (Hansbeat Reusser, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Lisbeth Sippel und Elsbeth Kindhauser)
- Kommission Wohnungsvergabe (Stephan Theurillat und Priska Ammann)

- Finanzkommission (Lisbeth Sippel, Thomas Bieri und Dana Zumr)
- Personalkommission (Dana Zumr, Uschi Merz, Lisbeth Sippel und Elsbeth Kindhauser)

Der Rücktritt von Res Keller hat die Diskussion um eine Erweiterung der Geschäftsstelle im baulichen Bereich neu belebt. Die Menge und der Umfang der Bauaufgaben, welche die Wogeno zu bewältigen hat, werden mit der Zunahme des Liegenschaftenbestandes immer grösser. Die Diskussionen führten zum Schluss, dass der Zeitpunkt gekommen ist, dies umzusetzen. Die daraus folgende Konsequenz ist, dass der Vorstand eine weitere Aufstockung der Geschäftsstelle an der nächsten Generalversammlung beantragen wird.

Auch dieses Jahr hat der Vorstand Anfang des Jahres folgende Zielpakete festgelegt:

- Ziel 1: Unterhalt / Renovation / Umbau
- Ziel 2: Organisation
- Ziel 3: Hausverwaltung
- Ziel 4: Mitglieder
- Ziel 5: Wachstum
- Ziel 6: Ständige Baukommission
- Ziel 7: Bauprogramm
- Ziel 8: Kommission Wohnungsvergabe
- Ziel 9: Finanzkommission
- Ziel 10: Personalkommission
- Ziel 11: Nachhaltigkeit
- Ziel 12: Beziehungen nach aussen

Die ständigen Kommissionen befassten sich in erster Linie mit den Zielpaketen 6 bis 10. Es sei an dieser Stelle somit auf ihre separaten Berichte verwiesen. Das Zielpaket 1 wurde von der Arbeitsgruppe «URU» weiterverfolgt. Auch hier wird auf ihren separaten Bericht verwiesen.

Ziel 2: Organisation

Ein wichtiges Instrument der Aufbauorganisation in der Wogeno Zürich ist das Funktionendiagramm, das seit Februar 2004 besteht. Darin wird die Aufgaben- und Kompetenzverteilung geregelt. Im März 2005, mit der Aufnahme der Arbeit der ständigen Baukommission, ist ein Funktionendiagramm Bauliches hinzugekommen. 2007 war es ein Ziel, diese zwei Funktionendiagramme zusammenzuführen, dabei auch die Arbeit der Geschäftsstelle, so wie sie sich 2007 präsentierte, vollständig aufzunehmen und auch die Rolle der GPK darin abzubilden. Das Funktionendiagramm konnte bereinigt werden und wurde an der ersten Sitzung des Vorstandes im Jahr 2008 zur Aufnahme ins Organisationshandbuch genehmigt. Wie das so ist mit solchen Instrumenten, müssen diese periodisch an den Lauf der Dinge angepasst werden. Die nächste Anpassung lässt sich schon erahnen.

Die Überprüfung der Arbeitsbelastung der Geschäftsstelle war ein weiteres Ziel. Diese Arbeit mündete in den Antrag auf Stellenaufstockung um 30% im kaufmännischen Bereich an der GV (siehe dazu den Bericht zur GV Seite 10). Ende 2007 müssen wir aber feststellen, dass wir weiterhin der Entwicklung der Aufgaben, insbesondere der baulichen Aufgaben, wie auch dem Wachstum der Genossenschaft hinterherhinken. Die Überstunden der Co-Geschäftsleiterinnen haben trotz der Stellenaufstockung, die ab 1. August 2007 wirksam wurde, nicht abgenommen. Das Gegenteil ist der Fall. Im November 2007 hat der Vorstand das Thema nochmals aufgegriffen, auch weil mit dem Ausscheiden des externen Mitgliedes der Baukommission, der einige operative Aufgaben übernommen hatte, eine neue Situation entstand. Die Erfahrung mit der Arbeit der ständigen Baukommission

konnte so ebenfalls in die Zukunftsdiskussion über eine geeignete Struktur einfließen. Die Diskussionen führten zum Schluss, dass eine weitere Aufstockung der Geschäftsstelle unabdingbar und dringlich ist.

Ziel 3: Hausverwaltung

Verwaltungsverträge

Mit dem Bezug des Bockler-Neubaus und der Magnusstr. 28 entstehen seit längerem zwei neue Hausvereine. Die Hausvereine sollen gemäss Statuten der Wogeno Zürich das Mietobjekt in weitgehender Selbstverwaltung verwalten (Artikel 1.3). Die Wogeno Zürich schliesst mit den Hausvereinen einen Hausmietvertrag ab (Artikel 5.6). Ziel der Geschäftsstelle für 2007 war es, die zwei neuen Hausvereine in ihrer Gründungsphase zu begleiten und mit ihnen einen Verwaltungsvertrag abzuschliessen. Die GPK wies zu Recht darauf hin, dass Verwaltungsverträge nach wie vor nicht statutenkonform sind.

Somit wurde 2007 eine «begrabene» Diskussion um Hausmietvertrag resp. Verwaltungsvertrag wieder aktuell. Zur Erinnerung: Anfang 2003 wurde eine Totalrevision der Statuten nach zweijähriger Arbeit ohne Ergebnisse abgebrochen. Eine Änderung sah vor, dass künftig Hausvereine zwischen Hausmietvertrag resp. Verwaltungsvertrag wählen können. Der Vorstand traf sich mit der GPK (siehe auch GPK-Bericht), um zu diskutieren, wie eine Lösung aussehen könnte. Es soll an dieser Stelle auch erwähnt werden, dass bereits fünf Hausvereine mittels Verwaltungsverträgen ihre Häuser verwalten. Diese Verwaltungsverträge wurden im Zeitraum Oktober 2002 bis Mai 2003 abgeschlossen (Martastrasse, Denzlerstrasse, Limmattalstrasse 285, Büchnerstrasse und Wildbachstrasse). Das Aufarbeiten der Protokolle der a.o. Generalversammlungen zur Statutenrevision zeigte,

dass die damals Anwesenden die Wahl zwischen Hausmietvertrag resp. Verwaltungsvertrag mit grossem Mehr befürwortet haben (GV vom 26. November 2007: 191 Ja zu 9 Nein).

Innensanierung Hellmi alt

Die Vorarbeiten zur Innensanierung Hellmi alt sind nicht soweit vorangeschritten wie geplant. Der Zeitplan wird sicherlich nicht mehr eingehalten werden können. Der Zeitplan sah den Einsatz einer objektbezogenen Baukommission im Jahr 2007 vor, um der GV der Wogeno 2008 einen Sanierungskredit zum Entscheid vorzulegen. Parallel dazu sollte mit der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich eine Bau-rechtsverlängerung abgeklärt werden. Hier waren die Signale positiv. Diese geplante Innensanierung basiert auf dem Wunsch der Bewohnenden der Hellmi alt. Basis dafür bildet die Vereinbarung zwischen der Wogeno Zürich und dem Verein Hellmi alt per 1. Februar 2005 sowie der Zeitplan resp. die Standards zur Innensanierung vom 21. Februar 2006. Sie bedingt einen vorübergehenden Auszug aus den Liegenschaften und damit eine Kündigung der Mietverhältnisse.

Bis Ende 2006 hatte der Vorstand des Vereins Hellmi alt Zeit, die Sanierungswünsche der BewohnerInnen zusammenzutragen und zu entscheiden, wer von ihnen in der objektbezogenen Baukommission Einsatz nehmen würde. Mit Brief vom 12. April 2007 mussten wir beide Punkte anmahnen und zugleich einige unrichtige Äusserungen im Protokoll der GV des Vereins Hellmi alt, welche am 19. März 2007 stattgefunden hatte, richtig stellen. Eine Zusammenstellung der Sanierungswünsche erhielten wir am 2. Juni 2007. Diese Liste erweckte den Eindruck, dass nur eine Minderheit eine Innensanierung wünschte. Am 10. Juli 2007 führten die seitens der Wogeno desi-

gnierten Mitglieder dieser Baukommission (Res Keller als Leiter, Uschi Merz und Fredi Bosshard vom Vorstand) eine Informationsveranstaltung mit den Hellmi-alt-Bewohnenden durch. An diesem Anlass wurde auch das Vorgehen im Bezug auf die Mietverträge erläutert (Kündigung des bestehenden Vertrages im Spätherbst, befristeter Vertrag bis zur Sanierung und Garantie einer Wohnung nach der Renovation). Diese Informationsveranstaltung wurde aus unserer Sicht eher bescheiden besucht. Damit sich die Bewohnenden eine konkretere Vorstellung der Innensanierung machen konnten, wurde eine Besichtigung der Genossenschaft Dreieck im Sommer organisiert. Dieser Einladung sind recht viele Bewohnende gefolgt. Am 29. August 2007 fand die erste Baukommissionssitzung statt. Wie sich herausstellte, war seitens des Vereins Hellmi alt nicht klar, wer nun mandatiert sei, in der Baukommission Einsitz zu nehmen. Zugleich musste nochmals darauf hingewiesen werden, dass eine regelmässige Präsenz garantiert sein musste. Somit wurden die Anwesenden der Hellmi alt gebeten, die Delegation der Hellmi alt in der Baukommission definitiv zu bestimmen. Eine zweite Baukommissionssitzung vom 17. Oktober 2007 fiel ins Wasser, da die Zusammensetzung immer noch nicht klar war. Am 19. November teilte Res Keller den Hellmi alt Bewohnenden seinen Rücktritt als Leiter dieser Baukommission mit, da er mit seiner neuen Stelle und dem Mandat der neu gegründeten Genossenschaft Kalkbreite in Zukunft überbeansprucht war. Wir haben gemäss Ankündigung im Juli 2007 die Mietverträge im Dezember 2007 per 31. März 2008 gekündigt, allen befreiste Anschlussverträge unterbreitet und eine schriftliche Garantie eines neuen Vertrages nach Abschluss der Innensanierung angeboten. Somit wird sich 2008 weisen, wer diese neuen Verträge akzeptiert, da

diese erst den Beginn einer Innensanierung zeitlich konkretisieren können.

Ziel 4: Mitglieder

Die Mitgliederzahlen haben in den letzten Jahren stark zugenommen, entsprechend der damit verbundene Aufwand für die Mitgliederverwaltung. Das Mitgliederwachstum erreichte 2007 einen Rekordwert in der Geschichte der Wogeno Zürich (siehe Tabelle im Bericht der Geschäftsstelle). Dem Vorstand ist es ein Anliegen, die Wünsche der Neumitglieder näher kennen zu lernen. Wir stellen auf der einen Seite eine grosse Zunahme der Neumitglieder fest und können auf der anderen Seite unseren Wohnungsbestand nicht in gleicher Weise vergrössern. Wir fragen uns daher, welche Erwartungen die Neumitglieder haben und wie wir uns als Genossenschaft weiterentwickeln sollen. Zu diesem Zweck wurde eine Umfrage vorbereitet. Die Neumitglieder der letzten drei Jahre werden befragt. Die Umfrage wird im Januar 2008 verschickt. Ergebnisse sollten im April 2008 vorliegen und werden entsprechend diskutiert. Zudem werden alle Neumitglieder ab 2008 bei ihrem Beitritt den Fragebogen erhalten; so werden die Erwartungen künftig systematisch erfasst.

Ziel 5: Wachstum

Kooperationen und geeignete Kaufobjekte standen hier auf der Liste der Ziele. Die Geschäftsstelle berichtet in ihrem Beitrag über die vorgenommenen Kaufabklärungen und die erfreuliche Tatsache, dass zwei Liegenschaften auch gekauft werden konnten (Nach langer Zeit haben sich die Bemühungen auch zweimal gelohnt!). Die Kooperationsfrage stellte sich dem Vorstand nicht nur beim Kalkbreite-Areal (siehe Bericht über die GV), sondern es bot sich eine wei-

tere Gelegenheit im Rahmen des Jubiläums «100 Jahre mehr als wohnen», das 2007 von allen städtischen Baugenossenschaften begangen wurde. Die Stadt Zürich stellt das Hunzikerareal zur Verfügung für ein innovatives neues Bauprojekt für ca. 300 Wohnungen. Ein paar Stichworte dazu: Wohnen im Alter, studentisches Wohnen, Integrationsprojekte, Minergie P, Minergie Eco, autoarm etc. Der Vorstand hat beschlossen, sich an dieser «Baugenossenschaft mehr als wohnen» (so der bisherige Arbeitstitel) zu beteiligen und Anteilscheinkapital zu zeichnen. Unser Vorstandsmitglied Stephan Theurillat wurde in den Vorstand dieser neuen Baugenossenschaft gewählt mit der Absicht, die Ideen der Wogeno in dieses Gemeinschaftsprojekt reinzutragen.

Grundsätzlich muss an dieser Stelle festgehalten werden, dass das Mitgliederwachstum (nichtwohnend wie wohnend), die Neubautätigkeit, die Zunahme an gekauften Häusern, wie auch die notwendige und gewünschte Renovationstätigkeit die bisherigen Kapazitäten der Geschäftsstelle sprengt. Die Geschäftsstelle lebt nicht nur «von der Hand in den Mund», sondern ist in einem Zustand der Überlastung. 2007 hat der Vorstand die operative Tätigkeit in vielfältiger Weise unterstützen müssen, u.a. mit zwei Mandaten an Stephan Theurillat zur Vermietung der Bockler-Häuser sowie zur Unterstützung des Aufbaus des Hausvereins Bockler. Die Berichte der objektbezogenen Baukommissionen in diesem Jahresbericht legen weiter Zeugnis über das Engagement des Vorstandes. Dieses Wachstum führt auch zu einer Notwendigkeit, Prozesse zu standardisieren und der neuen Grösse anzupassen wie auch die bestehenden Informatiksysteme zu überprüfen. Für diese Organisationsentwicklung muss auch Kapazität freigeschafft werden. Die Wogeno Zürich ist endgültig eine

mittelgrosse Genossenschaft und hat ihre Pionierphase nach 26 Jahren hinter sich. Die Aufgabe ist es nun, diese Differenzierungsphase sorgfältig zu gestalten und die prägende Kultur «des anders Wohnen» zu erhalten.

Ziel 11: Nachhaltigkeit

Auf Antrag der ständigen Baukommission, die zunehmend bei ihren Entscheiden mit der Nachhaltigkeitsfrage konfrontiert ist, hat sich der Vorstand vorgenommen, eine Retraite zum Thema «Nachhaltigkeit» durchzuführen. Die Ausgangsfrage lautet: Was könnte Nachhaltigkeit für die Wogeno Zürich bedeuten? 2007 hat eine Vorbereitungsgruppe bestehend aus Dana Zumr, Hansbeat Reusser und Thomas Bieri einen Vorschlag ausgearbeitet. Die Retraite wird am 2. bis 3. Februar 2008 stattfinden. Die Ziele wurden folgendermassen formuliert:

1. Die Retraite soll dazu beitragen, dass für die Teilnehmenden der Begriff der Nachhaltigkeit klarer wird.

2. Aus dieser Begriffsklärung sollen erste Konklusionen für die Nachhaltigkeit in der Wogeno möglich werden.

3. Die Retraite soll dazu dienen, nächste konkrete Schritte zu formulieren.

Das Programm sieht für den Samstag vier Referate und am Sonntag Diskussionen zu den weiteren Schritten vor. Die Nachhaltigkeit wird uns 2008 weiter beschäftigen, so dass im nächsten Jahresbericht einiges mehr dazu stehen wird.

Ziel 12: Beziehungen nach aussen

2007 feierten die Baugenossenschaften der Stadt Zürich unter dem Motto «100 Jahre mehr als wohnen» die 100-jährige Geschichte. Wir waren an den verschiedenen Anlässen präsent, insbesondere sei auf die Öffentlichkeitsarbeit in Zusammen-

hang mit dem Neubau Bockler hingewiesen (siehe Bericht der Geschäftsstelle) sowie auf unser künftiges Engagement bei der Jubiläumsgenossenschaft (siehe Ziel 5). Ansonsten pflegte der Vorstand die Beziehung innerhalb des SVW, und die Präsidentin nahm an den Presidententreffen des SVW Zürich teil.

Wohnen im Alter in der Wogeno

Eine erfreuliche Basisinitiative erreichte den Vorstand seitens Monika Lötscher, wohnhaft an der Winzerhalde. Ihr Aufruf im Wogeno Info Nr. 22 stiess auf Resonanz. Der Vorstand fand es sehr erfreulich, dass sich 20 Personen für dieses Thema interessieren. Die Gruppe will sich 2008 zum ersten Mal treffen und über ihre Bedürfnisse austauschen. Somit sind wir gespannt auf die Resultate. Das grosse Problem in der Stadt Zürich wird das Land sein um ein solches Projekt verwirklichen zu können, sofern das Bedürfnis nach einem Neubau besteht. Auch bei Hauskäufen sieht die

Realität so aus, dass wir nur mit Goodwill seitens der Verkäuferschaft zu Häusern kommen. Bei Häusern, die zu Marktpreisen verkauft werden, können wir schlicht nicht mithalten. Doch das soll die Gruppe in dieser Startphase nicht behindern.

Sachjury Projekt Feldstrasse

Als letzter Punkt sei erwähnt, dass neben der Hellmi das Projekt «Alterswohnungen Feldstrasse» der Stiftung Alterswohnungen startet. Die Wogeno Zürich wurde angefragt, in der Sachjury vertreten zu sein. Da der Hausverein H-2000 am Einsatz Interesse bekundete, wurde dieser Sitz an sie delegiert. Die Mitglieder des H-2000 haben Angelus Eisinger für diese Aufgabe gewählt.

Und zum Schluss

Am 17. Dezember 2007 schlossen wir das Geschäftsjahr mit einem Besuch bei den BewohnerInnen der Weinbergstrasse 105, die uns zu einem reichen Apéro im Himmel einluden (ein Bewohner dekoriert das Haus und seine Wohnung auf himmlische Weise während der Advents- und Weihnachtszeit). Anschliessend ging es zum Weihnachtssessen ins Restaurant Terroir, an dem auch die Mitglieder der GPK und unser externes Mitglied der Baukommission, Res Keller, teilnahmen. Res Kellers Arbeit wurde dabei verdankt und er offiziell verabschiedet.



Vorstand, Geschäftsstelle und GPK zu Besuch an der Weinbergstrasse 105

BERICHT DER WOHNUNGSVERGABEKOMMISSION

Priska Ammann oder Stephan Theurillat begleiteten die Vergabesitzungen der Hausvereine und unterstützten sie bei anfallenden Problemen. In der Regel gelingt es den Hausvereinen, ihre schwierige Aufgabe gut zu lösen.

Im Berichtsjahr mussten auch die Wohnungen des Bockler vergeben werden. Stephan

konnte für jede Wohnung die passenden BewohnerInnen finden, so dass von nun an auch dort bei Wechseln reguläre Vergabesitzungen stattfinden können.

Wir freuen uns auf die spannenden Erlebnisse im nächsten Jahr.

BERICHT DER FINANZKOMMISSION

Kommentar zur Jahresrechnung

Die Wogeno Zürich ist eine dynamische und erfolgreiche Genossenschaft, was in der Jahresrechnung 2007 vor allem in der hohen Wachstumsrate von ca. 20 % zum Ausdruck kommt. Dieses Wachstum ist aber auch organisch und nachhaltig. Alle Projekte sind solide finanziert und die Erträge wurden deutlich gesteigert, so dass letztlich die Genossenschaft als Ganzes davon profitiert. Grössere Bauprojekte, wie Bockler und Magnusstrasse, konnten abgeschlossen und vermietet werden, einige Neuerwerbungen sind dazu gekommen.

Bilanz

Die flüssigen Mittel sind – stichtagbedingt – mit CHF 2,5 Mio. sehr hoch. Sie wurden inzwischen wieder abgebaut. Der Buchwert der Liegenschaften und Projekte hat sich um 22 % erhöht. Das Wachstum liegt damit

deutlich über den Vorjahren. Dementsprechend steht auf der Passivseite auch eine Erhöhung des Fremdkapitals. Erfreulich ist die starke Zunahme des Eigenkapitals. Trotz hoher Investitionen hat sich die Eigenkapitalquote von 10,4 % auf 11,1 % verbessert.

Erfolgsrechnung

Bei den Mieterträgen beträgt das Wachstum 16 %. Dies ist naturgemäß niedriger als das Wachstum der Bilanz, da die neuen Liegenschaften noch nicht das ganze Jahr vermietet waren. Abschreibungen und Fondseinlagen konnten gegenüber dem Vorjahr um CHF 270'000 erhöht werden. Der Ausserordentliche Ertrag von CHF 65'800 ist eine Aufrechnung von Eigenleistungen der Wogeno im Zusammenhang mit Bauprojekten. Damit schliesst die Jahresrechnung mit einer «schwarzen Null» ab.

BERICHT DER PERSONALKOMMISSION

Die Personalkommission hat die an der GV bewilligte 30%-Stelle ausgeschrieben und die Selektion erfolgreich abgewickelt.

Per 1. August 2007 hat Theodor Schmid seine Tätigkeit als kaufmännischer Mitarbeiter begonnen.

BERICHT DER STÄNDIGEN BAUKOMMISSION

Im Berichtsjahr hat sich die ständige Baukommission zehnmal getroffen.

Wie jedes Jahr sind grössere und kleinere Bauvorhaben vorbereitet und zahlreiche kleine besprochen worden, daneben wurden Grundsätze und Richtlinien erarbeitet.

Für das Neubauprojekt an der Grüngasse hat sich eine projektbezogene Baukommission bestehend aus Mitgliedern der sBK gebildet (siehe Bericht der Baukommission Grüngasse).

Für das Renovationsprojekt der Inselstrasse in Uster ist eine Baukommission, bestehend aus BewohnerInnen und Mitgliedern der sBK gebildet worden (siehe Bericht der Baukommission Inselstrasse).

Für künftige Planerverträge ist ein Anhang erarbeitet worden, welcher die Zusammen-

arbeit der ArchitektInnen, IngenieurInnen und FachplanerInnen mit der Wogeno regelt. Dieser Anhang wurde an einer Vorstandssitzung im Dezember gutgeheissen.

Ausserdem ist ein erweiterter Grundsatz in Bezug auf den Ersatz von Heizungen erstellt und vom Vorstand abgesegnet worden. Wir sind der Meinung, dass der Zeitpunkt richtig ist, sich umfassende Gedanken zum Energieverbrauch zu machen, wenn das Ende der Lebensdauer einer Heizanlage bevorsteht. Im Papier geht es um begleitende ökologische Massnahmen wie thermische Dämmungen der Gebäudehülle und Fensterersatz, aber auch um Solaranlagen für das Erzeugen von Warmwasser. Die Massnahmen werden fallweise geprüft, in der Regel aufgrund einer energetischen Gebäudeanalyse.

BERICHT DER PROJEKTBAUKOMMISSION GRÜNGASSE

Die PBK Grüngasse hat sich im Jahr 2007 mit der Durchführung des Architekturwettbewerbes und der Projektierung des Siegerprojektes für den Neubau an der Grüngasse 8 und 10 bis kurz vor Ausführungsreife befasst.

Am 30. März und am 1. April 2007 hat sich die Jury getroffen. Vor dem Hintergrund der bereits im letzten Jahresbericht formulierten Ziele des Wettbewerbes wurden alle Projekte genau besprochen.

Nach intensiven inhaltlichen Diskussionen wurde aus fünf guten Vorschlägen einstimmig das Projekt «Washitsu» des Architekturbüros Andreas Zimmermann Architekten aus Zürich ausgewählt.

Das Projekt überzeugte durch eine grosse Übereinstimmung von Architektur, Ökonomie und Ökologie. Es zeichnet sich überdies durch eine äusserst sorgfältige Auseinandersetzung mit dem Thema des innerstädtischen, bezahlbaren Wohnungsbaus innerhalb des «Portfolios» der Wogeno aus. Im Neubau werden 10 Wohnungen (von 2 bis 5.5 Zimmer) und frei einteilbare Ladenfläche angeboten.

Das Projekt wurde an der GV in Schwamendingen vom 30. Mai 2007 ausführlich vorgestellt und ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 205'000.– zur Abstimmung gebracht. Dieser Kredit für die Planung bis zur Baueingabe wurde von den zahlreichen



Fotomontage des Architekturbüros vom Ersatzneubau Grünasse

anwesenden GenossenschaftlerInnen mit überwältigendem Mehr gutgeheissen.

Seit dem 1. Juni 2007 ist nun das Architekturbüro zusammen mit den Fachplanern (Haustechnik, Bauingenieur, etc.) am Arbeiten und hat das Projekt bis kurz vor die Ausführungsreife vorangebracht. Die von der Jury formulierte Kritik wurde aufgenommen und das Projekt in diesen und weiteren Punkten verbessert (innere Organisation im Küchenbereich, Zugänglichkeit von der Strasse, Vergrösserung Balkone, ökonomische Optimierung). Die grosse Stärke des Projektes, nämlich seine Flexibilität für unterschiedlichste Wohn- und Wohnungsformen, wurde beibehalten und verfeinert. Die zukünftigen MieterInnen werden nun die Möglichkeit haben, die Wohnfläche und

eine bestimmte Anzahl Schrankelemente zu mieten. Mit diesen Elementen kann die Wohnung frei und ohne Kostenfolge von einer 2.5- bis zu einer 5.5-Zimmer-Wohnung eingeteilt werden.

Grad nach Weihnachten wurde die Baueingabe eingereicht, so dass auf Ende April 2008 mit einer Baubewilligung gerechnet werden kann.

Im Verlaufe des Jahres hat sich gezeigt, dass insbesondere aus Kostengründen eine etwas längere Bearbeitung des Projektes sinnvoll ist, um noch allfällige Sparpotentiale auszuloten. Deshalb wurde der ursprünglich vorgesehene Termin der ausserordentlichen GV von Ende November 07 auf den 4. März 2008 verschoben. An dieser GV wird der Projektcredit den Mitgliedern der Wogeno zur Abstimmung vorgelegt. Bei Annahme dieses Kredites beginnt die Ausführungsplanung gefolgt von der Realisierung, so dass im Herbst 2009 das neue Wogeno Haus an der Grünasse bezogen werden kann.

BERICHT DER BAUKOMMISSION INSELSTRASSE

Die fünf Häuser an der Inselstrasse 2 bis 20 in Uster werden liebevoll «Isebähnli» genannt. Wohl weil die einfachen drei-geschossigen Baukörper in einer Reihe stehend an eine Zugskomposition erinnern. Das äussere Erscheinungsbild ist denkmalgeschützt.

Vier der fünf Häuser erhalten nach einer längeren Planungszeit eine Innenrenovation. Es werden hauptsächlich Küchen, Sanitärleitungen und Oberflächen instand gestellt. Ziel der Renovation ist es, die unterschiedlichen Standards, welche sowohl von Haus zu Haus, aber auch von Wohnung zu Wohnung anzutreffen sind, anzugleichen und einen zeitgemässen Komfort zu schaffen.

Für das Renovationsprojekt ist eine projektbezogene Baukommission, bestehend aus drei BewohnerInnen, welche zusammen eine Stimme haben, und zwei Mitgliedern der sBK gebildet worden.

Die Architektur- und Planungsleistungen sind an Paul Meier, Architekt in Zürich vergeben worden.

Bisher haben zwei Baukommissions-sitzungen stattgefunden.

Das Bauvorhaben soll 2008 über die Bühne gehen.



Foto: Paul Meier

Das «Isebähnli» unterwegs zu einem Klassenwechsel

BERICHT DER AG URU

Dieses Jahr hat die Arbeitsgruppe URU (Umbau, Renovationen, Unterhalt) die Arbeit der letzten Jahre fortgesetzt und das Grundlagenpapier fertiggestellt. Mit VertreterInnen von sechs Häusern wurde das Richtlinienblatt am 15. September 2007 besprochen. Dabei hat sich gezeigt, dass alle Teilnehmenden diese Aufstellung begrüssten und die Arbeitsgruppe und der Vorstand mit diesem Papier eine Verbesserung der heutigen Situation herbeiführen können. Verschiedene Änderungen am Richtlinienblatt wurden aufgrund der Diskussion und der Anregungen der Teilnehmenden vorgenommen.

Aufgrund dieser Erfahrungen hat der Vorstand beschlossen, im Frühjahr 2008 zwei Informationsveranstaltungen abzuhalten, an denen die Arbeitsgruppe das Papier allen anderen Hausvereinen vorstellen wird. Es ist das Ziel der Arbeitsgruppe, dass noch im Jahre 2008 das Richtlinienblatt für alle Liegenschaften der Wogeno eine Grundlage bildet, wie in Zukunft bei Fragen zu Umbau, Renovation und Unterhalt zu entscheiden ist.

Dieses Grundlagenpapier enthält eine Beschreibung von vier unterschiedlichen Standards, nach welchen in der Wogeno bei

BERICHT DER BAUKOMMISSION INSELSTRASSE

Die fünf Häuser an der Inselstrasse 2 bis 20 in Uster werden liebevoll «Isebähnli» genannt. Wohl weil die einfachen drei-geschossigen Baukörper in einer Reihe stehend an eine Zugskomposition erinnern. Das äussere Erscheinungsbild ist denkmalgeschützt.

Vier der fünf Häuser erhalten nach einer längeren Planungszeit eine Innenrenovation. Es werden hauptsächlich Küchen, Sanitärleitungen und Oberflächen instand gestellt. Ziel der Renovation ist es, die unterschiedlichen Standards, welche sowohl von Haus zu Haus, aber auch von Wohnung zu Wohnung anzutreffen sind, anzugleichen und einen zeitgemässen Komfort zu schaffen.

Für das Renovationsprojekt ist eine projektbezogene Baukommission, bestehend aus drei BewohnerInnen, welche zusammen eine Stimme haben, und zwei Mitgliedern der sBK gebildet worden.

Die Architektur- und Planungsleistungen sind an Paul Meier, Architekt in Zürich vergeben worden.

Bisher haben zwei Baukommissions-sitzungen stattgefunden.

Das Bauvorhaben soll 2008 über die Bühne gehen.



Foto: Paul Meier

Das «Isebähnli» unterwegs zu einem Klassenwechsel

BERICHT DER AG URU

Dieses Jahr hat die Arbeitsgruppe URU (Umbau, Renovationen, Unterhalt) die Arbeit der letzten Jahre fortgesetzt und das Grundlagenpapier fertiggestellt. Mit VertreterInnen von sechs Häusern wurde das Richtlinienblatt am 15. September 2007 besprochen. Dabei hat sich gezeigt, dass alle Teilnehmenden diese Aufstellung begrüssten und die Arbeitsgruppe und der Vorstand mit diesem Papier eine Verbesserung der heutigen Situation herbeiführen können. Verschiedene Änderungen am Richtlinienblatt wurden aufgrund der Diskussion und der Anregungen der Teilnehmenden vorgenommen.

Aufgrund dieser Erfahrungen hat der Vorstand beschlossen, im Frühjahr 2008 zwei Informationsveranstaltungen abzuhalten, an denen die Arbeitsgruppe das Papier allen anderen Hausvereinen vorstellen wird. Es ist das Ziel der Arbeitsgruppe, dass noch im Jahre 2008 das Richtlinienblatt für alle Liegenschaften der Wogeno eine Grundlage bildet, wie in Zukunft bei Fragen zu Umbau, Renovation und Unterhalt zu entscheiden ist.

Dieses Grundlagenpapier enthält eine Beschreibung von vier unterschiedlichen Standards, nach welchen in der Wogeno bei

Fragen zu Umbau, Renovationen und Unterhalt vorgegangen werden sollte. Vereinfacht können die Standards wie folgt beschrieben werden: A) Neubau/Totalsaniert, B) Quartierüblicher Mietzins und Ausbau, C) Günstiger Mietzins und einfacher Ausbau, D) Liegenschaft, die innert 10 Jahren abgebrochen oder totalsaniert wird. Es ist so abgefasst, dass nicht strikte Regeln

eingehalten werden müssen, sondern Ziele zwischen Hausverein und Geschäftsstelle vereinbart werden, wie sich das Haus in der Zukunft entwickeln möchte. Es ist der Arbeitsgruppe immer sehr wichtig gewesen, die Individualität der einzelnen Häuser und Hausvereine zuzulassen, ohne die wichtigen Entscheide der Wogeno zu verhindern.

BERICHT DER GPK

Auch im Jahr 2007 hatte die GPK keinen Rekurs zu behandeln, so dass sich unsere Tätigkeit auf die Lektüre und Diskussion der Vorstands- und Kommissionsprotokolle beschränken konnte.

Wir trafen uns einmal mit dem Vorstand und diskutierten insbesondere die Frage der Verträge mit den Hausgemeinschaften. Aufgrund dieser Diskussion wird der Vor-

stand der nächsten GV voraussichtlich eine Statutenänderung vorschlagen, um die von verschiedenen Hausgemeinschaften und der Geschäftsstelle bevorzugten Verwaltungsverträge statutenkonform zu machen.

Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

BERICHTE EINZELNER HAUSVEREINE

Felsenrainstrasse 78

Nachbarschaftshilfe

Diesen Frühling wollten wir den morschen Gartentisch abbrechen und ersetzen. Und wie es so geht, war der neue Tisch dann aber zu gross und der Gartensitzplatz folglich zu klein. Nun wurde gleich auf dem alten Tisch ein neuer Sitzplatz geplant, berechnet und heftig diskutiert. Die Männer besorgten das schwere Material, während wir Frauen die alten Granitplatten wegräumten. Mit Spitzhacken und Schaufeln wollten wir ein Bett für den Kies ausheben. Leider hatte ein im Herbst zuvor gefällter Ahorn heimlich ein paar Hauptwurzeln ge-

nau unter den Sitzplatz geschoben. Während die Frauen mit Beil und Hacke den Wurzeln zusetzten und sie mit Tarzan-Gebrüll aus dem Boden hievten, stöhnten die Männer unter der Last der schweren Betonsteine und Kiessäcke. Bald einmal standen die ersten Nachbarn neugierig am Zaun und halfen mit guten Ratschlägen. Ob nun die angestrennten Bemühungen der Frauen Mitleid erregten, ob sich gar die Gelegenheit bot, eigene Muskeln spielen zu lassen, oder ob einfach das kühl gestellte Bier motivierte? Einer griff zum Beil, ein Anderer zerrte an den Wurzeln mit, der Dritte verdreckte unter dem milde Blick seiner Frau seine Sonntagshose,

und glättete mit einer Latte den Kies. Wieder andere blickten wohlwollend auf das entstehende Werk. Am Abend wurde gemeinsam am Sitzplatz eingeweihrt.

Heisse Füsse

Je lauter der Winter um die Hausecken der Felsenrainstrasse heulte, desto mehr gerieten seine Bewohner in Ferienstimmung. Eine Woche bei Minustemperaturen und steifem Nordwind, der durch die Fensterritzen heulte, liess jedes Jahr erneut Alphüttenstimmung aufkommen. Pullover wurden abends schichtweise übergezogen, Füsse auf die Heizkörper gelegt und mit einem heißen Tee trotzte man schon fast entspannt dem Durchzug. Mit dem Duft frisch gebackener Weihnachtsguetsli aus der Küche war die Idylle perfekt.

Jetzt werde ich doch tatsächlich noch sentimental! Denn seit Januar dieses Jahres haben wir neue Fenster! Mein Gott was schwitzen wir jetzt und wähnen uns in den Sommerferien!

Neue Mitbewohner/innen

Ab Mitte Dezember haben sich die Geräusche aus der obersten Wohnung verändert.

Die Katzenpfoten, die fordernd an unsere Küchenscheibe klopften, sind verschwunden. Morgens fehlt das hektische Poltern auf der Treppe, wenn Felix wieder mal etwas knapp auf den Zug rannte.

Aber vor der Wohnung stehen nun Türme von Büchern, und wir haben mit Hilfe der neuen Bewohner in einem Monat bereits so viele Theaterbesuche absolviert wie sonst in drei Jahren. Nur die Töchter beggnen sich im Flur noch etwas scheu.

Eva Pieth

Kieshalde (Limmattalstr. 216/218)

Am 7. Juli 2007 feierten wir unser 10-jähriges Jubiläum mit einem grossen Hausfest. Bei gutem Wetter, reichhaltigem Buffet, Bar, Musik, Lampions, diversem Grillgut und amüsanten Gesprächen mit ehemaligen Kieshältern festeten wir bis tief in die Nacht.

Was gab es doch da alles zu erzählen, über die so rasch heranwachsenden Kinder, von denen wir fröhliche Fotos im Gemeinschaftsraum aufgehängt hatten. Manch eine/r fragte sich, wer dieser kleine Krabbler sein könnte, der da auf unserer Pergolabau gestanden war. Mittlerweile ist diese Pergola mit Reben schon gut beschattet und spendet angenehme Kühlung in der Sommerhitze.

In all diesen Jahren gab es natürlich einige zügelfreudige Bewohner. Da unsere Häuser, ein altes Bauernhaus mit zwei Wohnungen und ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen, mitten in der Höngger Kernzone liegen, umgeben von diversen Läden, Restaurants, Schulen, Krippen und Spielplätzen, guten ÖV-Verbindungen, lassen sich die Wohnungen nach wie vor gut vermieten, trotz zum Teil laut kreischendem 13-Tram und den vielen Motorfahrzeugpendlern.

Die früheren Probleme mit dem Jugendtreff Höngg haben sich weitgehend gelegt, da dieser wenig genutzt wird.

Auch dieses Jahr fand das Open-Air-Kino des Höngger Quartiertreffs auf unserem Hof statt, mit Barbetrieb und interessierten Nachbarn.

Bis Ende 2007 gab es monatlich einen von Marco Soldati organisierten Znacht im Quartiertreff, der gerne von den Hausbewohnern und Familien aus dem Quartier besucht wurde. Um dieses beliebte Angebot weiterführen zu können, wird ein Stör-

koch gesucht, da sein Vorgänger sich anderen Aufgaben zuwandte.

Reger Betrieb herrscht auch im vis-à-vis gelegenen mexikanischen Restaurant Desperado, das alljährlich ein grosses 20-minütiges Silvesterfeuerwerk von Raketenheinz abbrennen lässt. Mit Ausblick und geschützt unter unserem Laubengangglasdach prosteten wir Kieshändler und Gäste einander zu, denn es regnete förmlich Raketenkartonfetzen vom Himmel.

In den lauen Sommernächten schallen von Sombrero tragenden Musikern Harfen- und Gitarrenklänge von der Gartenparkplatzwirtschaft rüber.

Ab und zu gehen abends noch badebeutchte Mitbewohner zur eintrittsfreien, vielbevölkerten, nahe gelegenen Werdinsel runter.

Kurz und gut, eine Wohnqualität, die wir nicht mehr missen möchten.

Wir haben natürlich auch fürs 2008 wieder einiges zu tun. So steht unter anderem das Auswechseln sämtlicher Kochherde an. Der Winterschnitt unserer hochgewachsenen Büsche ergab beeindruckend hohe Asthaufen, welche unsere Kompostierkapazität überfordert, sodass wir es von Grün Stadt Zürich abholen lassen müssen.

Auch der alljährliche Frühlingsputz, bei dem fast alle mithelfen, wird wieder zusätzliche Dynamik in die Hausgemeinschaft bringen, gekrönt wird dieser Putztag jeweils mit einem gemeinsamen Mittagessen.

Peter Ruggle

HV Nullachtfünfzehn (Limmattalstrasse 285)

Nun endlich mal ein Lebenszeichen von der Limmattalstrasse 285. Böse Zungen vermuten ja schon, wir hätten dem Wogeno-Geist abgeschworen. Dem ist aber keineswegs so, wir hatten bloss alle Hände voll zu tun mit Kinder produzieren, Gartenbeete umgraben, Grillparties feiern und Bäume fällen. Aber nun der Reihe nach. Die Fruchtbarkeitsphase an der Limmattalstrasse 285 ist auch im Jahre 2007 nicht abgeflaut. Zu den erfreulich gut heranwachsenden Erzeugnissen des 2006er Jahrgangs (Samira, Gioia, Stella) ist im Herbst 2007 das jüngste Produkt «Mea» dazugekommen. Vorausblickend auf 2008 erwarten wir im Frühjahr zwei weitere Exemplare zur Komplettierung unseres Kindergartens. Wenn das so weitergeht, dann müssen wir bald anbauen oder das Nachbarhaus kaufen.

Überschattet oder eben gerade nicht wurde der Frühling 2007 vom Abgang unseres liebgewonnenen Kirschbaums im Garten. Der gute Baum war etwas altersschwach geworden, hatte nur noch wurmstichige Früchte abgeworfen und zudem beängstigend mit seinen morschen Ästen geknackt. Das konnten wir nicht mehr mitansehen, darum haben wir ihn an einem kühlen Februarmorgen gefällt.

Schatten hat es nun deutlich weniger im Garten, da der Nachfolgebaum noch etwas schmächtig ist, aber dafür wirkt er fast noch etwas grösser, der Garten. Und eignet sich nachwievor gut zum Abhängen und Grillieren im Sommer.

Samuel Iseli

Falkenstrasse 19

Wenn man nachträglich so aufs Jahr 2007 zurückblickt, merkt man, dass es für uns ein ewiges Kommen und Gehen war... Das heisst, eigentlich nur ein Kommen... Zwei junge, frische Leute mehr! Im ersten Stock durften wir Elija und im zweiten Stock Loviisa willkommen heissen.

So viele Personen waren wir wohl noch nie, und mit meinen 13 Jahren wohne ich doch schon eine geraume Zeit hier. In unseren fünfzehn Zimmern beherbergen wir dreizehn Personen, wer überbietet das?

2007 war ein sehr anstrengendes, aber auch schönes Jahr.

Ich zum Beispiel musste mich anfangs Jahr mit der Gymnasiumsaufnahmeprüfung herumschlagen und mich nach den Sommerferien durch die Probezeit mogeln. Doch beides habe ich lebend überstanden, so dass ich mit guten Vorsätzen ins 2008 einsteigen konnte. Doch genug von mir und dem 2008...

Auch der Rest des Hauses hatte viel zu tun; von Maturarbeiten bis Kinder bekommen.

Einfach war es auch nicht gerade, den von Wasser überschwemmten Keller (siehe Bild) wieder zu entwässern. Dafür musste sogar die Feuerwehr Hand anlegen.

Auch nicht ganz unaufwendig war es gewesen, die Kornellkirschen vom Boden zu sammeln und die Netze aufzuspannen, doch unsere Arbeit hat sich bezahlt gemacht. Nun besitzen wir einen fünfzigprozentigen Kornellkirschenschnaps!

Wir hoffen, dass das Jahr 2008 ebenso erfolgreich und aufregend wird.

Es grüssen die Falken....

Annina Reusser



Vereinte Kräfte im Kampf gegen die Überschwemmung

ANHÄNGE

Wogeno Zürich 2007: Gremien und Personen

Vorstand

Priska Ammann
Thomas Bieri
Fredi Bosshard
Bertram Ernst
Uschi Merz
Hansbeat Reusser
Stephan Theurillat
Dana Zumr (Präsidentin)

Geschäftsprüfungskommission

Marianna Glauser
Franz Horváth
Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

Elsbeth Kindhauser
Lisbeth Sippel
Theodor Schmid

Externer Treuhänder

Alois Degonda (Argo Consilium)

Externe Kontrollstelle

René Steimer

Verwaltung Hellmi alt und Tramstrasse Uetikon

Ursi und Hans Hauser (house and work)

Revisionsbericht

Treuhandbüro

René Steimer

Betriebsökonom HWV

Rennweg 27

CH-8704 Herrliberg

Telefon 01. 915 36 95

Fax 01. 915 08 04

e-mail rsteimer@access.ch

Bericht der Kontrollstelle
an die Generalversammlung der

WOGENO Zürich
Brauerstrasse 75

8004 Zürich

Herrliberg, 28. April 2008

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der WOGENO Zürich für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlausagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind, dabei handelt es sich um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung und die Geschäftsführung (sowie die Führung des Genossenschaftsverzeichnisses und der Antrag zur Verwendung des Reinertrages) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Treuhandbüro R. Steimer



R. Steimer (Leitender Revisor)

Beilagen

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Bilanz per 31.12.2007

	31.12.2007	Vorjahr
Aktiven		
Umlaufsvermögen		
Flüssige Mittel	2'550'520.62	928'443.74
Debitoren	68'432.44	97'780.62
Delkredere	-4'500.00	-4'500.00
Übrige kurzfristige Forderungen	149'628.00	58'478.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	50'370.90	20'652.60
	2'814'451.96	1'100'854.96
Anlagevermögen		
Liegenschaften (Anlagenwerte)	86'541'217.57	65'623'864.66
Wertberichtigung Liegenschaften	-5'253'309.75	-4'592'508.70
Heimfallfonds Baurechte	-4'570'907.82	-4'373'755.96
Buchwert Liegenschaften	76'717'000.00	56'657'600.00
Um-, Neubauten, Projekte	827'996.55	6'980'787.15
Büromaschinen/Einrichtungen	3'401.00	5'601.00
Diverse Beteiligungen	63'900.00	63'900.00
Aktien AG Anderhalden	1'862'000.00	1'862'000.00
Darlehen AG Anderhalden	2'000'000.00	2'100'000.00
	81'474'297.55	67'669'888.15
Total Aktiven	<u>84'288'749.51</u>	<u>68'770'743.11</u>
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	281'368.66	220'310.46
Darlehensschulden Uster	3'968'000.00	3'992'000.00
Übrige Darlehen/Baukredite	13'833'709.82	11'327'910.00
Hypotheken	45'703'560.00	35'937'900.00
Depositenkasse	5'099'958.61	5'166'824.61
Passive Rechnungsabgrenzungen	397'778.20	69'284'375.29
	192'209.85	56'837'154.92
Eigene Fonds		
Solidaritätsfonds	166'880.15	166'880.15
Rückstellungen Erneuerungsfonds	5'480'000.00	4'600'200.00
	5'646'880.15	4'767'080.15
Eigenkapital		
Anteilscheine Nichtbewohner	2'352'000.00	1'977'000.00
Anteilscheine Bewohner	6'852'151.65	5'042'470.00
Gesetzliche Reserven	100'000.00	50'000.00
Bilanzgewinn	53'342.42	9'357'494.07
	97'038.04	7'166'508.04
Total Passiven	<u>84'288'749.51</u>	<u>68'770'743.11</u>

Erfolgsrechnung 1.1.2007 bis 31.12.2007

	1.1. - 31.12.2007	Vorjahr
Ertrag		
Betriebsertrag		
Mietertrag	4'606'106.00	3'984'353.35
Solidaritätsbeiträge	96'141.00	83'855.00
Kapitalertrag	135'571.00	156'840.16
Übrige Erträge	<u>11'866.65</u>	<u>11'081.01</u>
Total Ertrag	<u>4'849'684.65</u>	<u>4'236'129.52</u>
Aufwand		
Liegenschaftsaufwand		
Hypothekarzinsen	1'437'056.66	1'278'528.85
Schuldzinsen Uster	174'281.00	137'376.50
Liegenschaften-Unterhalt	536'667.06	499'445.10
Übriger Liegenschaftsaufwand	23'713.50	30'098.80
Miet- und Baurechtszinsen	416'226.00	341'076.00
Abschreibung Liegenschaften	660'801.05	549'100.00
Einlagen Heimfallfonds	197'151.86	197'036.90
Einlagen Erneuerungsfonds	<u>879'800.00</u>	<u>-4'325'697.13</u>
		724'200.00
		-3'756'862.15
Übrige Kapitalkosten		
Bank-, Darlehens- und Depositenkassen-Zinsen, Bankspesen	<u>110'129.11</u>	<u>-110'129.11</u>
		145'244.65
		-145'244.65
Verwaltungsaufwand		
Personalkosten Sekretariat	248'426.65	224'082.90
Raumkosten Büro	23'229.20	23'844.80
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	15'593.72	2'132.35
Abschreibung Einrichtung	2'200.00	3'720.80
Kosten + Spesen Vorstand/GL	63'206.65	41'049.80
Buchhaltung / Revision	12'533.75	11'694.35
externe Verwaltung	24'161.65	19'368.00
Übrige Verwaltungskosten	<u>42'465.71</u>	<u>-431'817.33</u>
		42'424.71
		-368'317.71
Übriger Aufwand		
Projektabklärungen	6'142.65	0.00
Öffentlichkeitsarbeit	1'056.95	39'277.20
Leistungen Solidaritätsfond	<u>8'344.00</u>	<u>-15'543.60</u>
		14'895.00
		-54'172.20
Neutraler Aufwand und Ertrag		
Periodenfremder Aufwand	-8'115.00	-1'469.40
Periodenfremder Ertrag	0.00	217'145.50
ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00
ausserordentlicher Ertrag	65'800.00	0.00
Steuern Stadt/Kanton/Bund	<u>-17'878.10</u>	<u>39'806.90</u>
		-37'351.00
		178'325.10
Jahresgewinn	<u>6'304.38</u>	<u>89'857.91</u>

Anhang zum Abschluss per 31.12.2007

1. Eventualverpflichtungen	2007	Vorjahr
zurückzuzahlende WEG-Vorschüsse:		
Wuhrstrasse 11, Zürich	472'372.65	488'928.30
Winzerhalde 5/9/10, Zürich	704'602.15	745'253.95
Hohlstrasse 86a,b,c / Brauerstrasse 75, Zürich	1'369'502.80	1'461'648.75
Inselstrasse 2-12, Uster	1'050'660.80	1'068'381.80
Total	<u>3'597'138.40</u>	<u>3'764'212.80</u>
2. Eventualguthaben		
garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)	<u>3'597'138.40</u>	<u>3'764'212.80</u>
3. Total Gebäudeversicherungswerte	<u>87'952'800.00</u>	<u>72'388'100.00</u>
4. Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung		
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	47'038.04	7'180.13
Jahresgewinn	6'304.38	89'857.91
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	53'342.42	97'038.04
<u>Antrag des Vorstandes zur Gewinnverwendung</u>		
Zuweisung an gesetzliche Reserven	-5'000.00	-50'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	48'342.42	47'038.04
Stand gesetzliche Reserven nach Zuweisung	<u>105'000.00</u>	<u>100'000.00</u>

Übersicht Solidaritätsfonds 2007

Saldovortrag 1.1.2007	588'457.00
Solidaritätsbeiträge 2007	96'141.00
WOGENO-Beitrag (1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 2.16Mio.)	21'600.00
Solidaritätsleistungen 2007	-8'344.00
Zunahme Solidaritätsfonds	<u>109'397.00</u>
Saldo per 31.12.2007	<u>697'854.00</u>
Buchwert per 31.12.2007	*) 166'880.15

*) Aus steuerlichen Gründen wird der Solidaritätsfonds in der FiBu ab 1.1.1996 nicht mehr geäufnet.
Der Saldo des Fonds steht aber weiterhin für reglementarische Leistungen zur Verfügung.

Bezüge 2007

Hohl-/Brauerstrasse, Leerstand Gewerbe	5'536.00
Hohl-/Brauerstrasse, Leerstand Parkplätze	1'164.00
Hohl-/Brauerstrasse, Subvention Wohnung	1'494.00
Büchnerstrasse, Beitrag Konfliktbereinigung	150.00
Total	<u>8'344.00</u>

BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

a) Aktivitäten

Minergie-Neubau Bockler

Wie ein roter Faden hat sich das Bockler-Projekt durch das letzte Jahr gezogen. Erwartet und vertraglich mit dem Generalunternehmer auch so festgehalten wurde die Fertigstellung dieser 32 neuen Wohnungen auf Anfang Mai und Juni. Mit der vorzeitigen Bezugsbereitschaft der Wohnungen auf den 1. April wurde der vorgesehene Vermietungsplan der Geschäftsstelle ziemlich über den Haufen geworfen. Noch vor Weihnachten im letzten Jahr wurden die Wohnungsbesichtigungen durchgeführt und es wurde mit Volldampf an der

Vermietung gearbeitet. Schlussendlich ergab sich aber eine Etappierung des Bezuges zwischen April und Juli.

Das Bockler-Projekt hat sich für die Geschäftsstelle über längere Zeit zu einem Halbstagesjob entwickelt. Neben der aufwändigen Vermietungsadministration und der Behebung der üblichen Mängel sind bei Beginn der Heizperiode mit den Tücken des neuartigen Heizsystems grosse Probleme aufgetaucht, die die Geduld der BewohnerInnen ziemlich strapazierten. Im Hinblick auf die zukünftige Selbstverwaltung der Liegenschaften wurden im Sommer schon Arbeitsgruppen gegründet und durch die Wogeno begleitet.

Die Bockler-Siedlung ist ein gelungenes



Um die Häuser und auf den Balkonen beginnt es zu grünen.

Wohnungsinventar per 31.12.2007

	Total Wohnungen*	1- bis 1.5-Zimmer	2- bis 2.5-Zimmer	3- bis 3.5-Zimmer	4- bis 4.5-Zimmer	5- bis 5.5-Zimmer	6- bis 6.5-Zimmer
Ackersteinstrasse 79, 8049 Zürich	4			3	1		
Aemtlerstrasse 39, 8003 Zürich	5			5			
Bockler-Siedlung	31						
Ahornstrasse 27, 8051 Zürich		1				6	
Ahornstrasse 27a, 8051 Zürich		2		3			3
Winterthurerstrasse 464, 8051 Zürich		2				6	
Winterthurerstrasse 466, 8051 Zürich		2		2	4		
Büchnerstrasse 9, 8006 Zürich	4					4	
Dorfstrasse 20, 8902 Urdorf	5	1	1	2	1		
Denzlerstrasse 36, 8003 Zürich	8			5	3		
Elisabethenstrasse 14a, 8004 Zürich (Gewerbe)							
Falkenstrasse 19, 8400 Winterthur	4			1	3		
Felsenrainstrasse 78, 8052 Zürich	3				2	1	
Gründenstrasse 55, 8247 Flurlingen	3				3		
Grüngasse 8, 8004 Zürich	4	1		3			
Grüngasse 10, 8004 Zürich	3				3		
Heinrichstrasse 133, 8005 Zürich	5				5		
Hellmi Altbau	28						
Hellmutstrasse 5, 8004 Zürich					4		
Hellmutstrasse 7, 8004 Zürich					4		
Hellmutstrasse 9, 8004 Zürich					8		
Hellmutstrasse 15, 8004 Zürich					8		
Hohlstrasse 82, 8004 Zürich						4	
Hellmi Neubau	34						
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich					2	4	
Hohlstrasse 86 a, 8004 Zürich		3	3	1	1	1	
Hohlstrasse 86 b, 8004 Zürich		1	4	6		1	
Hohlstrasse 86 c, 8004 Zürich			5	2			
Höngger-/Burgstrasse	5						
Hönggerstrasse 18, 8037 Zürich						4	
Burgstrasse 19, 8037 Zürich				1			
Hubenstrasse Zürich	4						
Hubenstrasse 67, 8051 Zürich			1	1			
Hubenstrasse 68, 8051 Zürich			1			1	
Idastrasse 48, 8003 Zürich	9	1	4	4			

	Total Wohnungen*	1- bis 1.5-Zimmer	2- bis 2.5-Zimmer	3- bis 3.5-Zimmer	4- bis 4.5-Zimmer	5- bis 5.5-Zimmer	6- bis 6.5-Zimmer
Isebähnli Uster	25						
Inselstrasse 2/4, 8610 Uster					2	1	
Inselstrasse 6/8, 8610 Uster		2	2	2			
Inselstrasse 10/12, 8610 Uster		2	2	2			
Inselstrasse 14/16, 8610 Uster		3	1	1			
Inselstrasse 18/20, 8610 Uster			4		1		
Klingenstrasse 23, 8004 Zürich	8		8				
Köchlistrasse 3, 8006 Zürich	5			1	4		
Limmattalstrasse 216/218	16						
Limmattalstrasse 216, 8049 Zürich		6	4	3	1		
Limmattalstrasse 218, 8049 Zürich				1	1		
Limmattalstrasse 285, 8049 Zürich	3			3			
Madetswilerstrasse 1/3, 8332 Russikon	7	1	1		4		1
Magnusstrasse 28, 8004 Zürich	11	1	1	2	7		
Martastrasse 120, 8003 Zürich	5			1	4		
Pflanzschulstrasse 79, 8004 Zürich	10			10			
Stationsstrasse 32, 8003 Zürich	9		2	4	3		
Tramstrasse 11, 8707 Uetikon a. S.	3				3		
Uetlibergstrasse 84, 8045 Zürich	10	1	5	4			
Waidstrasse 25, 8037 Zürich	7		1	6			
Weinbergstrasse 105, 8006 Zürich	6	1	1		4		
Wildbachstrasse 3, 8008 Zürich	5				5		
Winterthurerstrasse 458, 8051 Zürich	3		1	2			
Winzerhalde 5, 8049 Zürich	3				3		
Winzerhalde 9, 8049 Zürich	7		1	5	1		
Winzerhalde 10, 8049 Zürich	4	1			1	2	
Wuhrstrasse 11, 8003 Zürich	9		4	5			
Zwinglistrasse 40, 8004 Zürich	8			1	7		
Total	323	10	54	120	102	32	5
in Prozenten		3.1	16.7	37.2	31.6	9.9	1.5
Total Liegenschaften	56						
Total Hausvereine	31						

* nicht enthalten 2158 m² Büro- und Gewerbefläche, acht Gemeinschaftsräume und zwei Kinderhorte

