

WOGENO

Info

Nr. 13

Dezember 2002, erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich
Brauerstrasse 75
8004 Zürich, Tel. 01 291 35 25, Fax 01 291 35 27
e-mail: info@wogeno-zuerich.ch
www.wogeno-zuerich.ch

Aus unserer Bauabteilung: Küchen-/Baderneuerung Stationsstrasse

Nach einem zweijährigen Planungsprozess wurden an der Stationsstrasse im Herbst 2001 in allen neun Wohnungen die Küchen und Bäder vollständig saniert. Die BewohnerInnen wohnten für gut zwei Monate ausser Haus.

Angefangen hat alles mit gehäuft auftretenden Reparaturen und Wasserschäden wegen an- oder sogar durchgerosteter Ablaufleitungen. Irgendwann stellt sich dann die Frage, ob die recht hohen Reparaturkosten noch in einem Verhältnis zur Substanz stehen oder ob nicht besser eine Gesamterneuerung ins Auge gefasst werden soll.

Anfangs 1999 entschied der Vorstand, dass eine komplette Küchen- und Bad-sanierung zu prüfen sei. Dazu beauftragte er eine Architektin für die Erarbeitung möglicher Lösungsvarianten samt Kosten-schätzung, die dann mit dem Hausverein besprochen wurden. Dabei entstand heftiger Widerstand sowohl gegen die Varianten wie auch gegen das Vorgehen des Vorstandes. Obwohl der Hausverein die

Notwendigkeit einer mittelfristigen Sanierung einsah, ging ihm alles etwas zu schnell und zu fremdbestimmt. Der Vorstand entschied daraufhin an seiner Sitzung vom 15. Juli 1999, das Vorhaben abzubrechen unter der Bedingung, das für Reparaturen im Zusammenhang mit dem Ablaufsystem nicht mehr aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden, sondern vollumfänglich zu Lasten des Hausreparaturfonds gehen.

Im März 2000, anlässlich der Besprechung der Zustandsanalyse mit dem Hausverein signalisieren die BewohnerInnen, dass sie nun bereit wären, in den Prozess für eine umfassende Sanierung einzusteigen und "ihr" Haus als Pilotprojekt zur Verfügung zu stellen. Am 2. Mai 2000 fand dann die Startsituation zwischen Hausverein, Architekt und einer Vertreterin der Wogeno statt.

Das Projekt

Anhand der Zustandsanalyse und der anstehenden Reparaturen wurde der Umfang der Sanierung definiert: Vollständiger Küchen- und Badumbau inklusive Ersatz der Bodenbeläge und Unterlagsböden;

Ersatz der dezentralen (ein bis zwei Durchlauferhitzer pro Wohnung) durch eine zentrale Warmwasserversorgung; Verlegung der elektrischen Hauptverteilung in den Keller; Erhöhung der Absicherung auf 10 Ampère; Einbau einer Dusche im Mansardenstock; Ersatz der Ölheizung durch eine Gasheizung. Geprüft wurde ausserdem die Installation einer Solaranlage. Aus Kosten- und Platzgründen wurde dies leider verworfen, obwohl mit Subventionen zu rechnen gewesen wäre.



Aus den verschiedenen Variantenvorschlägen entschied sich der Hausverein zusammen mit der Wogeno für eine recht unkonventionelle Lösung. Die zu einem früheren Zeitpunkt in die Küche ragende Badewannennische (Beule) wurde wieder entfernt. Auf eine Badewanne wurde aber trotzdem nicht verzichtet sondern diese wurde längs ins bestehende WC integriert. Sicher entstanden dadurch keine grosszügigen Badezimmer, dafür gewann die Küche wieder Raum und Licht zurück, was den BewohnerInnen lieber war. Bei der Küchenausstattung legten die BewohnerInnen Wert auf das Wesentliche, d.h. einfache Küchenkombination mit Gasherd und ohne Oberschränke.

Kosten und Mietzins

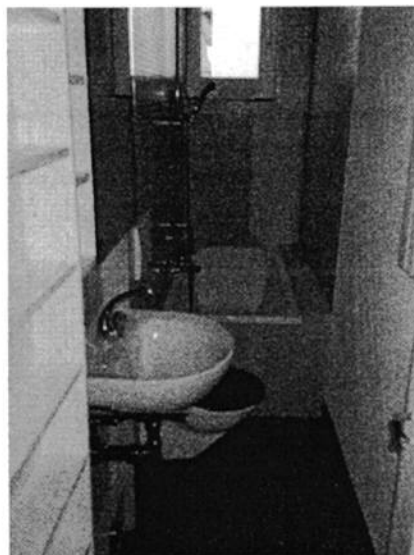
Die Kosten wurden mit Fr. 725'000 budgetiert; abgeschlossen wurde mit rund Fr. 746'000. Mehrkosten entstanden hauptsächlich für Unvorhergesehenes beim Kanalisationsanschluss, bei den elektrischen Installationen und den Plattenarbeiten. Der Hausmietzins erhöht sich um Fr. 2'309 pro Monat oder rund Fr. 250 pro Wohnung. Die Erhöhung erfolgt innerhalb von 3 Jahren in drei Stufen. Amortisations- und Erneuerungsfonds wurden vollständig aufgebraucht. Die teuerste 4-Zimmerwoh-

nung kostet nach der Sanierung und nach den drei Erhöhungen beim heutigen Hypothekarzinsfuss Fr. 1'790. inkl. Nebenkosten und Solibetrag.

Fazit

Das Resultat wird von allen Seiten positiv bewertet. Der Prozess jedoch wurde zum Teil als mühsam empfunden. Einerseits haben die BewohnerInnen viel Zeit und Engagement aufgewendet, andererseits bestanden Unklarheiten betreffend Zeitplan, Fixpunkte, Zuständigkeiten, Entscheidungskompetenzen und Mitsprache der Beteiligten (Architekt, Hausverein, Wogeno-Vorstand/Geschäftsstelle, Baubegleiter). Organisatorisch ist also noch einiges verbesserungswürdig. Bis zum nächsten Projekt wird sich dazu der/die Wogeno-Vorstand/Geschäftsstelle Gedanken machen.

Ein Nebeneffekt hatte das Projekt auch auf die Hausgemeinschaft. Die intensive Auseinandersetzung mit dem Projekt und



"ihrem" Haus hat die BewohnerInnen zusammengeschweisst und sich positiv auf die Stimmung ausgewirkt.

An dieser Stelle sei nochmals allen Beteiligten ganz herzlich gedankt und natürlich hoffen wir, dass, wenn die Zeit respektive die Abwasserleitungen reif sind, weitere Hausvereine diesen zukunftsweisenden Schritt der Gesamtanierung in Angriff nehmen.

Elsbeth Kindhauser

Wildbachstrasse 3 - Ein neues Haus für die WOGENO in Zürich-Seefeld

Der Kaufvertrag ist zwar noch nicht beglaubigt, aber am 11.12.2002 ist es soweit: Die WOGENO kauft ein 5-Familienhaus mit grosszügigen 4-Zimmer-Wohnungen im Seefeld. Mit Baujahr 1909 handelt es sich um ein für diese Gegend typisches Haus mit hohen Räumen, teilweise mit Stukkaturdecken und für diese Zeit grosszügigen Raumgrössen. Eine Dachterrasse gewährt einen schönen Blick auf den See und die Berge. Die Initiative für den Kauf ist von zwei BewohnerInnenpartien ausgegangen, die dort über lange Zeit und zu einem Spottpreis gewohnt haben. Das wird sich durch den Kauf natürlich ändern: Die Mieten werden erheblich höher und es muss auch eine beträchtliche Summe Anteilscheinkapital eingebracht werden. Trotzdem ist die WOGENO überzeugt mit diesem Haus ihren Bestand zu ergänzen.

Eine der Wohnungen ist auf Januar die andere auf Februar neu zu vermieten; sie sind kürzlich wogenointern ausgeschrieben worden. Die dritte Wohnung wird ebenfalls in einigen Monaten frei. Die Tatsache, dass schon vor dem Kauf bekannt war, dass drei Wohnungen neu vermietet werden können, war u.a. auch ein Argument für den Vorstand sich um dieses Haus zu bemühen.



Verwaltungsverträge

Trotz abgebrochener Statutenrevision hat der Vorstand beschlossen, die Idee des Verwaltungsvertrages weiterzuverfolgen, da damit einige mietrechtliche und haftungsrechtliche Probleme reduziert werden können. Die Hausvereine der drei letzten Neuerwerbungen Martastrasse 120, Denzlerstrasse 36 und Limmatthalstrasse 285 haben sich ohne grosse Diskussionen zum Abschluss eines Verwaltungsvertrages entschlossen. Mit der Büchnerstrasse 9 wird per 1.1.2003 ein bestehender Hausmietvertrag in einen Verwaltungsvertrag umgewandelt. Damit ist der Hausverein v.a. von der aufwendigen Arbeit der Ausstellung und Anpassung von Mietverträgen entlastet.

Der WOGENO-Vorstand und die Geschäftsstelle sind weiterhin interessiert mit bestehenden Hausvereinen Verwaltungsverträge abzuschliessen. Gezwungen werden aber soll niemand. Der Vorstand und die Geschäftsstelle erwartet aber von den Hausvereinen mit Hausmietverträgen die Erfüllung ihrer Aufgaben und wird darauf auch ihr Augenmerk richten.

An einem Verwaltungsvertrag interessierte Hausgemeinschaften sind gebeten, mit der WOGENO-Geschäftsstelle Kontakt aufzunehmen.

Neubau Bockler-Areal

Ende August konnte die Baueingabe für das Neubauprojekt in Zürich-Schwamendingen gemacht werden. Die Baukommission ist zur Zeit damit beschäftigt, die Generalunternehmersubmission zu erarbeiten. Diese sollte bis Ende März 2003 abgeschlossen sein. Als aussenstehenden Baufachmann und Baubegleiter hat die WOGENO Dieter Hanhart vom Wohnbaubüro Uster beigezogen.

Schlichtungsfunktion der GPK

Die Mitglieder der GPK Susann Müller, Christoph Rüegg und Franz Horváth haben Richtlinien erarbeitet, für den Umgang mit Konflikten zwischen dem Vorstand/Geschäftsstelle und Hausvereinen, resp. Mitglieder von Hausvereinen. Diese Richtlinien können auf der Website der WOGENO eingesehen werden oder sie sind bei der Geschäftsstelle zu beziehen.

Weitere Hypozinssenkung per 1.3.2003!

Die Zürcher Kantonalbank hat letzte Woche angekündigt, dass sie den Zinssatz für variable Hypotheken, den mietrechtlichen Leitzins, per 1.3.2003 auf den historischen Satz von 3,5 % senken wird. So tief waren die Hypothekarzinsen seit 1946(!) nicht mehr. Das ist zwar alles sehr schön, aber irgendwann werden sie wieder steigen und die Erhöhungsnachrichten werden uns dann nicht so freuen.

Nachdem der WOGENO-Vorstand die letzte Senkung benutzt hat, um die Rückstellungen zu erhöhen und für die meisten Häuser trotzdem eine Senkung entstanden ist, wird dieses Viertel Prozent nun vollumfänglich weitergegeben, wiederum mit einigen wenigen Ausnahmen. Die Hausvereine werden also in der komfortablen Situation sein, zu entscheiden, ob sie die Senkung auf den Wohnungszinsen weitergeben wollen, oder nur Teile davon und dafür eine Anschaffung tätigen, oder ob sie Renovationsarbeiten vorziehen wollen.

Gesucht: Ein neues Präsidium für die WOGENO

Der Vorstand wird in der "Wochenzeitung" und im "Wohnen" folgendes Inserat erscheinen lassen: Unsere 900 Mitglieder werden an der Generalversammlung im nächsten Juni das Präsidium neu besetzen.

Die WOGENO Zürich ist gut 20 Jahre jung und stellt heute ihren Mitgliedern rund 270 Wohnungen in 46 Häusern zum selbstverwalteten Wohnen zur Verfügung.

Durch Zukauf geeigneter Liegenschaften und dem Erstellen von Neubauten (im Augenblick realisieren wir ein Projekt mit 30 Wohnungen in Schwamendingen) wachsen wir stetig.

Wir wünschen uns eine **Präsidentin**, einen **Präsidenten** der/die:

- vom Gedanken des genossenschaftlichen und selbstverwalteten Wohnens überzeugt ist
- Kenntnisse im Bereich Finanzen und Bauwesen besitzt
- Ziele zu formulieren und umzusetzen weiss
- gerne kommuniziert und als gute/r Moderator/in die Entscheidungsprozesse effizient lenken kann

Der Präsident, die Präsidentin wird mit einem kompetenten und einsatzfreudigen Vorstand die Zukunft der Genossenschaft massgeblich gestalten und eng mit der von zwei Fachfrauen geführten Geschäftsstelle zusammenarbeiten. Die zeitliche Belastung beträgt etwa 200 Stunden pro Jahr und wird angemessen entschädigt.

Wenn Sie sich angesprochen fühlen, bitten wir Sie um Ihre Bewerbung. Sie finden bei der WOGENO Zürich eine anregende und herausfordernde Aufgabe.

Bewerbungen mit den üblichen Unterlagen an den Vorstand der WOGENO Zürich, Brauerstrasse 75, 8004 Zürich

Für Auskünfte wenden Sie sich an peter.gruendler@ji.zh.ch. Weitergehende Informationen zur Genossenschaft unter www.wogeno-zuerich.ch