

WOGENO

Info

Nr. 16

September 2004, 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

Editorial

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Wogeno Info Nr. 15 ist im Januar 2004 erschienen und somit ist es höchste Zeit für die Nr. 16. In den letzten 8 Monaten hat sich der Vorstand mit allen Themen der Retraite 2003 weiterbeschäftigt.

Die AG 'Finanzen' konnte die Aufgaben betreffend finanzieller Führung und Finanzverwaltung rasch bereinigen und der Vorstand konnte die Aufgaben/Kompetenzverteilung an seiner Sitzung vom März 2004 verabschieden. Damit ist dieser Teil im Funktionendiagramm geklärt.

Die AG 'URU' (Unterhalt/Renovation/Umbau) hat sich mehrmals getroffen und berichtet in diesem Wogeno Info über den Stand der Dinge. Ich verweise auf ihren Beitrag.

Die AG 'Baukommission' hat sich ebenfalls an vielen Sitzungen mit den Aufgaben, Kompetenzen und der Zusammensetzung einer ständigen Baukommission befasst. Damit ist auch gesagt, dass es eine solche in der Wogeno Zürich wieder geben soll. Die Grundlagenar-

beit steht vor dem Abschluss; so bin ich optimistisch, dass diese auf 2005 ihre Arbeit aufnehmen kann. Die GPK nutzt dieses Info für einen Bericht über ihre Arbeit. Im Januar 2004 hatte der Vorstand die GPK-Anregungen zur Bau- und Erwerbspolitik und die Konkurrenz im Bauressort behandelt.

Das Organisationshandbuch – als Ablageinstrument aller Reglement etc. der Wogeno – steht und jedes Vorstands- und GPK-Mitglied hat seinen roten Bundesordner nun zu Hause.

Die GV fand dieses Jahr am 17. Mai 2004 – also einen Monat früher als bisher statt. Ich verweise auf den separaten Beitrag zur GV. Ich möchte mich ganz herzlich bei den gut 30 Anwesenden bedanken für ihre Teilnahme, dies an einem so schönen Frühsommerabend. Wir haben die GV genutzt zur ersten Ideensammlung fürs Wogeno Jubiläum. **Am 23. März 2006 wird die Wogeno Zürich nämlich 25 Jahre alt!** Elsbeth Kindhauser hat ein

schönes Inserat auf der letzten Seite dieser Nummer verfasst. Es würde mich freuen, wenn sich viele kreative GenossenschafterInnen für das Wogeno Jubiläum zusammenfinden. Mein Eindruck aus den Häusertouren ist, dass es unter uns viele KünstlerInnen, Organisato-

rInnen, MacherInnen etc. gibt. Ihr habt carte blanche für das Konzept. Also meldet Euch!

Auch im Bocklerprojekt sind einige Schritte getan worden. Ein kurzer Bericht in dieser Nummer schildert den heutigen Stand der Dinge. Im Januar 2004 schrieb ich ‚last but not least wollen wir die Augen und Ohren offen halten, falls sich neue Projekte in der Stadt Zürich auftun können.‘ Nun ich kann eine erfreuliche Nachricht vermelden. **Seit 1.9.2004 gehört der Wogeno das Haus an der Magnusstrasse 28.** Ihr findet dazu weitere Einzelheiten in einem separaten Artikel. Daneben hat sich der Vorstand Ende August nach Zürich-Affoltern zur Besichtigung des Ruggächern-Areals aufgemacht. Dort werden hunderte Genossenschaftswohnungen entstehen. Unsere Begeisterung hielt sich aber sehr in Grenzen und so haben wir unser Interesse von diesem Bauvorhaben zurückgezogen. Es zeigt sich aber, dass ein Mitmachen in der IG ‚Neues Wohnen‘ gute Informationen und Kontakte bringt, wenn auch die Wogeno im Vergleich zu den anderen Genossenschaften wahrlich sehr klein ist.

Mittlerweile haben dieses Jahr 3 samstägliche Häusertouren stattgefunden. Wir haben jeweils 5 Häuser besucht und viele Menschen gesprochen und viele Wogeno Wohnungen gesehen. Dem Vorstand und der GPK haben diese Besuche viele Anregungen gegeben, die wir an der letzten Vorstandssitzung zusammengetragen haben. Einige Stichworte sind hier aufgeführt:

- Welchen Ausseneindruck wollen wir haben? (z.B. Zeitungen im Schaufenster Köchlistrasse).
- Was lassen wir bewusst zu? Grenze ist, wo Verslumung anfängt!
- Teilrenovationen (wie z.B. nur Böden) führen nicht zu besserem Gesamtbild resp. zu einem sorgfältigeren Umgang mit der Substanz. Wann eingreifen, wenn nur das absolut Notwendige gemacht wird?
- Viele Wohnungen mit vielen kreativen Lösungen angetroffen. (z.B. Köchlistrasse: Wohnküchenlösung ist genial.)
- ArchitektInnenwahl ist oft entscheidend; gemachte Erfahrungen auswerten. Wogeno- ArchitektInnenliste.
- Wir haben jetzt mehr Bilder vor Augen bei wichtigen Sachentscheiden und das gegenseitig; auch für Praxisentwicklung bei Unterhalt und Renovationen.
- Gutes Preis-/Leistungsverhältnis, konkurrenzfähig.
- Gute Stimmung und gute Leute in den Häusern. Leute zeigen gerne die Wohnungen, Engagement war spürbar
- Gute Hausvereinsstrukturen/Atmosphären angetroffen

Es ‚herbstelet‘ schon wieder und so wünsche ich Euch schöne Herbsttage und erinnere jetzt schon daran, dass der Jahresabschluss naht und damit bald ein Brief an alle Hausvereine gehen wird mit der Bitte, einen kurzen Beitrag für den Jahresbericht 2004 zu machen. Also liebe Hausvereine sammelt das selbstverwaltete Laub für eine kleine Collage.

Gute Zeiten!
Dana Zumr, Präsidentin

Generalversammlung 2004

Ohne grosse Wellen ist die ordentliche Generalversammlung der Wogeno am 17. Mai 2004 über die Bühne gegangen. Die Wogeno kann auf ein erfreuliches Rechnungsjahr zurückblicken. Wiederum konnten Abschreibungen und Rückstellungen in genügender Höhe getätigt werden. Wechsel im Vorstand gab es nicht. Mit Dana Zumr als Präsidentin wurden die bisherigen Vorstandsmitglieder Sonja Anders, Thomas Bieri, Silvio Calonder, Uschi Merz, Hansbeat Reusser und Stephan Theurillat einstimmig im Amt bestätigt.

Die GPK hatte im Berichtsjahr keine Konfliktfälle zu bearbeiten. Auch die bisherigen GPK-Mitglieder Franz Horváth, Susann Müller und Christoph Rüegg wurden einstimmig wiedergewählt.

Die Beteiligung an der GV war eher mager. 33 Personen inklusive Vorstand, GPK und Geschäftsleitung haben den Weg in den Brahmshof gefunden. Lag dies am Wetter: Es war der erste sonnige und warme Abend oder war die Beschränkung auf die Behandlung der ordentlichen Traktanden und der Verzicht auf ein Rahmenprogramm der Grund? Der Vorstand wird sich für das nächste Jahr Ueberlegungen machen, wie die Generalversammlung attraktiver gestaltet werden könnte. Nichtsdestotrotz: Am anschliessenden Apéro war eine gute Stimmung und es wurde rege diskutiert und erste Ideen zur Gestaltung des Wogeno-Jubiläums zu Papier gebracht.

Das Protokoll der Generalversammlung kann bei der Geschäftsstelle der Wogeno bezogen werden.
Lisbeth Sippel

Aus der GPK

Die Wahl der GPK vor zwei Jahren war auch eine Antwort auf die Stimmung, die damals in der Wogeno herrschte. Zum Glück haben sich inzwischen die Wogeno-Wogen geglättet. Das Misstrauen ist geschwunden, die GPK konnte zur Routine übergehen und ihre Sitzungen

wurden seltener. Dennoch sind wir der Meinung, dass es die GPK braucht, zwar mehr als Mahnerin im Hintergrund, die aber zur Verfügung steht, wenn es "brennt". Die GPK hat deshalb immer ein offenes Ohr, im Normalfall kann man sich aber auch direkt an den Vorstand oder die Geschäftsstelle wenden. Im letzten Jahr haben uns unter anderem die Bau- und Erwerbspolitik und die Konkurrenz im Bauressort beschäftigt. Im Jahresbericht war das nur kurz angetippt, darum hier noch einige Erläuterungen.

Bau- und Erwerbspolitik

Die Bau- und Erwerbspolitik wollten wir wieder einmal diskutieren, weil teilweise der Eindruck entstanden ist, die Wogeno widme sich öfter teuren Grossprojekten, als sich um die Erhaltung günstigen Wohnraums zu kümmern. Der Vorstand hielt dagegen fest, dass Regeln für den Bau oder Kauf von Liegenschaften schon vorliegen. Es gelte am konkreten Objekt zu entscheiden. Meisten läuft es so, dass die MieterInnen an die Wogeno herantreten und dann entschieden wird, ob ein Kauf in Frage kommt oder nicht. Die GPK findet diese Haltung auch richtig, und die Diskussion erübrigt sich damit.

Konkurrenz im Bauressort

Im Bauressort haben wir eine Diskussion darüber angeregt, ob es sinnvoll ist, dass die Wogeno vornehmlich mit einer Baufachperson zusammenarbeitet. Diese Anregung ging auf einen Umbau in einem Wogeno-Haus zurück, bei dem die Empfehlungen einer Baufachperson zu Mehrkosten und Folgeproblemen führten. Wir sahen die Gefahr einer gewissen Abhängigkeit, wenn in diesem Bereich keine Konkurrenz herrscht. Der oder die Beauftragte könnte dann dazu verführt sein, den einfachsten Weg zu gehen, d.h. Standardlösungen vorzuschlagen, statt zusammen mit Hausgemeinschaft, Geschäftsstelle und Baukommission nach der sinnvollsten Lösung zu suchen. Aus unserer Sicht hat die Anregung bei den Verantwortlichen das Bewusstsein für diese Problematik geweckt. Wir glauben, dass sie damit ihren Zweck erfüllt hat.

Franz Horváth, Susann Müller, Christoph Rüegg (Mitglieder der GPK)

AG URU

Bericht aus der Arbeitsgruppe „Unterhalt, Renovationen, Umbau“

An der letzten GV hat die Arbeitsgruppe „Unterhalt, Renovationen, Umbau“ kurz ihre Arbeit vorgestellt und die Mitglieder der Wogeno aufgefordert ihre Anregungen mitzuteilen. Da viele Genossenschafterinnen und Genossen-

schaften das schöne Wetter der GV vorgezogen haben, beschloss die Arbeitsgruppe im Info die bis anhin geleistete Arbeit kurz vorzustellen und einen kleinen Ausblick in die Zukunft zu tun.

Der Vorstand hat im November 2003 die Arbeitsgruppe gebildet mit dem Ziel eine Ausleordnung der Themen sowie eine Definition der Begriffe „Unterhalt, Renovationen und Umbau“ zu machen.

Die Fragen wurden im Kreis der 4 Mitglieder (Sonja Anders, Silvio Calonder, Uschi Merz und Stephan Theurillat) heftig diskutiert. Die Arbeitsgruppe möchte keine Entscheide treffen, sondern sie plant im Jahr 2005 eine offene Diskussion mit allen Mitgliedern der Wogeno. Sie möchte an dieser Diskussion nicht alle Fragen über Unterhalt, Renovationen und Umbau lösen, sondern nur in den bedeutenden, zentralen Punkten eine Entscheidung herbeiführen, bei denen berechtigterweise verschiedene Vorstellungen innerhalb der Wogeno herrschen.

Ende 2004 wird die Arbeitsgruppe das Vorgehen dem Vorstand vorstellen und werden alle Mitglieder der Wogeno darüber informiert. Inzwischen können Fragen gestellt oder Anregungen abgegeben werden. Diese Fragen und Anregungen senden Sie am besten per Mail an folgende Adresse:
stephan.theurillat@lvz.stzh.ch.

Für die Arbeitsgruppe: Stephan Theurillat

Ein neues Haus für die Wogeno: Magnusstrasse 28



Der Wogeno-Vorstand hat sich in seinen Grundsätzen das Ziel des „sanften Wachstums“ gesetzt, was konkret den Kauf von eins

bis zwei Liegenschaften im Jahr bedeutet. Einen Schritt in diese Richtung haben wir am 1. September gemacht mit dem Kauf der Liegenschaft Magnusstrasse 28 in unmittelbaren Nähe der Wogeno-Geschäftsstelle. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit ursprünglich acht Vierzimmer-Wohnungen und Gewerbenutzung im Erdgeschoss. Im Laufe der Jahre wurden die Grundrisse teilweise verändert und als Zweizimmerwohnungen mit einer gemeinsamen Küche vermietet. Die Liegenschaft ist in einem sehr schlechten Zustand und eine umfassende Sanierung wird unumgänglich sein. Eine entsprechende Kostenschätzung liegt vor. Zusammen mit dem Architekten, dank dem die Wogeno auf diese Liegenschaft aufmerksam gemacht worden ist, soll das Renovationsprojekt erarbeitet werden. Dabei sollen auch Grundrissänderungen und eine Vergrößerung oder Neubau von Balkonen geprüft werden.



Für die sehr umfassende Renovation muss die Liegenschaft aber leer sein. Die Wogeno wird deshalb den Mieterinnen und Mietern kündigen müssen. Sie wird ihnen aber das Angebot machen, nach der Sanierung BewohnerInnen dieses neuen Wogeno-Hauses zu werden, selbstverständlich zu den Bedingungen unserer Genossenschaft.

Bockler

Im letzten Info haben wir über die Nacheingabe für die einseitige Überdeckung der südlichen Parkplätze berichtet und gehofft, dass damit ein Hauptpunkt der Rekurse befriedigt

wird. Leider wurde unsere Hoffnung zerschlagen. Eine Rekurrentin hat wieder Rekurs eingelegt.

Also ist das Projekt weiterhin blockiert. Es laufen erneut Verhandlungen mit der Rekurrentin. Kleine Lichtpunkte zeigen sich am Horizont. Kommt es zu einer Einigung, ist ein Baubeginn im 2005 realistisch. Kommt es nicht zur Einigung, wagen wir keine Prognosen mehr für den Start.

Wenigstens gibt es von den beiden anderen Rekursen Positives zu berichten. Beide wurden in der Zwischenzeit aussergerichtlich bereinigt und zurückgezogen.

Wir bleiben dran!

Zu vergeben:

Gratis **1 Container für Abfallsäcke**, voll funktionsfähig.

Hausvereine der Wogeno melden sich beim Sekretariat 01 291 35 25 oder info@wogeno-zuerich.ch

Gesucht:

PC's mit Bildschirm PI-PIII für Aufbauprojekt LIKALO in Kamerun/Zentralafrika

Wer etwas zu vergeben hat melde sich bitte bis Ende Oktober: Vermittlung:

R.Maya Kaufmann, rimaka@bluewin.ch