

WOGENO

Info

Nr. 17

April 2005, erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich
Brauerstrasse 75
8004 Zürich, Tel. 044 291 35 25, Fax 044 291 35 27
e-mail: info@wogeno-zuerich.ch
www.wogeno-zuerich.ch

Vorstandsretraite

Am Wochenende vom 5. und 6. März 2005 traf sich der Vorstand und die Geschäftsstelle zu einer Retraite in Bad Ragaz. Aus der letzten Retraite vom November 2003 resultierten acht Ziele und so war es Zeit zu sehen, wo die einzelnen Arbeiten standen. Erfreulicherweise konnten vier der acht Ziele als erledigt abgehakt werden. Der Vorstand beschäftigte sich an dieser Retraite mit folgenden Fragen:

1. Ständige Baukommission in der WOGENO Zürich

Es ging dabei um Fragen der Aufgaben und Kompetenzen, wie auch um die Frage der Zusammensetzung. Erfreulicherweise konnte die ständige Baukommission an dieser Retraite ins Leben gerufen werden. Sie soll fünf Personen umfassen. Das Profil der Mitglieder soll folgende Kompetenzen umfassen (die ersten 3 Kompetenzen sind dabei Musskompetenzen):

- Architektur mit Umbauerfahrung
- Kenntnisse der WOGENO (Häuser/Kultur/Organisation)
- Transparente Kommunikation
- Architektur mit Neubauerfahrung
- Kaufmännische Kenntnisse

- Mietrechtliche Kenntnisse
- Erfahrung in Projektorganisation

Vom Vorstand nehmen Hansbeat Reusser, der auch die ständige Baukommission leiten wird, und Sonja Anders Einsitz. Die Geschäftsstelle ist mit beiden Geschäftsführerinnen, Elsbeth Kindhauser und Lisbeth Sippel vertreten, die über eine Stimme verfügen. Dies macht Sinn, da sich beide mit Baufragen befassen und so beide in die diversen Diskussionen direkt eingebunden sind. Gesucht wird eine 5. Person aus der WOGENO resp. der WOGENO nahestehend, die ins oben beschriebene Profil passt. Schön wäre es, wenn sich viele Interessierte melden.

Die vorbereitende Arbeitsgruppe hatte zu den Aufgaben und Kompetenzen ein Funktionendiagramm vorbereitet. Dieses Papier wird demnächst an einer gemeinsamen Sitzung von AG "URU" und AG "Baukommission" bereinigt, damit gewährleistet ist, dass die Nahtstellen soweit geklärt sind, dass in einem späteren Zeitpunkt die Arbeit der AG "URU" integriert werden kann und so die AG "URU" ihre Arbeit parallel zur ständigen Baukommission weiterführen kann.

2. Problemlösungsideen der AG URU "Unterhalt / Renovationen / Umbau"

Wie können die Häuser der WOGENO Zürich ihren Wert erhalten und wie kann man dabei der Unterschiedlichkeit der Häuser, der Selbstverwaltung und entsprechend den Bedürfnissen der BewohnerInnen Rechnung tragen? Auf diese Gretchenfrage schlug die AG "URU" die Antwort vor: Transparente Standards! Was beinhaltet nun diese Problemlösungsidee?

Etwa vier bis fünf verschiedene Hausstandards werden entwickelt. Die bestehenden Häuser werden in eine dieser Kategorien klassiert. Daran orientiert sich dann die Unterhalts-, Renovations- und Umbaustrategie. Daran orientiert sich auch die Neubau resp. Kaufstrategie. So können unter dem Dach der WOGENO Zürich Neubauten entstehen und auf der anderen Seite auch Häuser stehen, die "auf Abbruch" erworben werden. Die AG "URU" wird sich nun an die Arbeit machen, diese Idee zu konkretisieren. Also:

- Braucht es vier oder fünf verschiedene Hausstandards?
- Welche Kriterien definieren diese Hausstandards?
- Wie werden die Hausvereine in diesen Definitionsprozess und Klassifizierungsprozess eingebunden?

Es ist klar, dass die Hausvereine dabei einbezogen werden, schliesslich sind sie ihrem Haus am nächsten und übernehmen eine wichtige Rolle beim Unterhalt und damit langfristigen Werterhalt der Häuser.

3. Anstehende Renovations- und Bauprojekte

Die Geschäftsstelle hat eine Übersicht aller jetzt bekannten Renovationsabsichten der Hausvereine und anstehenden Bauprojekten zusammengestellt. Dies war die Ausgangslage für die Diskussion zur Terminierung und Ressourcenplanung (sprich: Arbeitszeit und notwendige Gelder zur Finanzierung). Es läuft einiges und somit ist eine mittelfristige Planung entscheidend. Die WOGENO Zürich muss ihre Ressourcen einteilen, denn diese sind nicht unbegrenzt und das ist auch gut so.

4. Zusammenarbeit im Vorstand

Nach anderthalb Jahren gemeinsamer Arbeit ging es darum, sich Zeit zu nehmen und hinzuschauen wie die Zusammenarbeit funktioniert. Die Evaluation hat ein erfreuliches Bild ergeben. Als Präsidentin freut es mich festzustellen, dass zehn Menschen engagiert, zielorientiert und dialogorientiert ihre Arbeit machen und sich dabei miteinander wohl fühlen.

Dana Zumr

Handhabung Solidaritätsbeiträge im Zusammenhang mit Jugendlichen

Das Reglement über die Handhabung von Solidaritätsbeiträgen legt fest, dass pro Kind 15 m² – was ca. einem Zimmer entspricht – an der Wohnfläche abgezogen werden kann. Dadurch reduziert sich der Solibetrag um ein paar wenige Franken im Monat. Gemäss geltendem Reglement fällt dieser Abzug mit der Volljährigkeit weg. Der Vorstand hat nun an seiner Sitzung folgende Konkretisierung beschlossen.

Für Jugendliche in Ausbildung, die ihren offiziellen und tatsächlichen Wohnsitz bei ihren Eltern, resp. einem Elternteil haben, kann dieser Kinderabzug von 15m² pro Wohnung bis zum vollendeten 25. Altersjahr gemacht werden. Änderungen, sei es, dass die Jugendlichen ausziehen oder aufgrund der abgeschlossenen Ausbildung oder des Alters keinen Anspruch mehr haben, sind der Geschäftsstelle durch den Hausverein zu melden.

Mehrwertsteuer

Im Jahresbericht 2001 informierten wir über die uns überraschend getroffene Mehrwertsteuerpflicht. Entgegen der damaligen Überzeugung unseres Verbandes und zugewandter Kreise wären Wohnbaugenossenschaften seit Einführung der Mehrwertsteuer unsterblich. Die Revision im Jahre 2001 hat uns dann für die Jahre 1996 bis 2001 Nachsteuern von rund Fr. 47'000 Franken eingebrockt und die Buchhaltung musste aufwändig den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Jetzt ist alles wieder vorbei. Die eidgenössische Steuerverwaltung hat per 1. Januar ihre Praxis geändert und die meisten Wohnbaugenossenschaften sind nicht mehr mehrwertsteuerpflichtig. Wir auch nicht mehr. Die Buchhaltung wird dadurch wieder einfacher und durch das Wegfallen der Eigenverbrauchssteuer können wir insbesondere bei Neu- und Umbauten wieder Geld sparen. Fürs Bockler bedeutet dies eine Kosteneinsparung von mehreren Zehntausend Franken.

Kauf Grüngasse 8 und 10, 8004 Zürich

Mitte Oktober 2004 konnten wir die Grüngasse 8 erwerben, am 30. September 2005 wird sich dann noch die Grüngasse 10 dazugesellen. Vom Verkauf der beiden Häuser haben wir übers Internet erfahren. Nach zwei fairen Verhandlungsrunden bekamen wir den Zuschlag. In der Grüngasse 8 hat es vier, in der Grüngasse 10 zwei 3-Zimmerwohnungen und die unteren beiden Stockwerke werden von den Nochbesitzern, Herrn und Frau Schey, als



Papeteria und Büroräume belegt. Alle Mietverträge sind befristet bis 30. September 2005. Die alte Bausubstanz ist zum Teil in einem sehr schlechten Zustand, die Wohnungen klein, der Standard tief und die Erschliessung unrationell. Vor dem Kauf hat der Vorstand deshalb eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben und die Varianten Sanierung und Ersatzneubau prüfen lassen. Das Resultat spricht für einen Ersatzneubau. Mit einem Neubau können einerseits mehr und grössere Wohnungen realisiert werden weil a) nur noch ein Treppenhaus notwendig ist, b) gegen den Hinterhof eine grössere Bautiefe möglich ist und c) das Dachgeschoss zusätzlich ausgenutzt werden kann. Andererseits stimmt das Verhältnis von Mietzins und Komfort besser überein, als dies nach einer Sanierung der Fall wäre. Die sehr hohen Sanierungskosten würden die Wohnungen unverhältnismässig verteuern, trotzdem wären es immer noch kleine Altwohnungen mit mässigem Komfort. Der Vorstand hat deshalb dem Kauf im Hinblick auf die Möglichkeit eines Ersatzneubaues zugestimmt. An der Retraite wurde der Baubeginn auf Sommer 2007 eingeplant. Den GenossenschaftlerInnen wird somit an der nächsten Generalversammlung im Jahr 2006 ein Projekt zur Genehmigung vorgelegt werden.



Vorankündigung GV 2004

Die diesjährige Generalversammlung findet statt am

Donnerstag, 26. Mai 2005

Anträge von GenossenschaftlerInnen oder Hausvereinen zuhanden der Generalversammlung müssen bis spätestens 26. April bei der Geschäftsstelle eingereicht werden.

Gesucht:

Mitglied der ständigen Baukommission der WOGENO Zürich

Die ständige Baukommission löst Baufragen und bereitet Entscheide zu Handen des Vorstandes vor. Sie behandelt Renovations- und Umbauanliegen der WOGENO Häuser und klärt potentielle Hauskäufe ab. Sie erarbeitet Grundsatzpapiere zu verschiedenen Baufragen. Die Baukommission besteht aus 5 Personen. Die Aufgaben und Kompetenzen sind im Detail im Funktionendiagramm zusammenge stellt. Dieses kann bei der Geschäftsstelle bezogen werden.

Gesucht ist eine Person, die ins folgende Profil passt:

Notwendige Kompetenz:

- ArchitektIn mit Umbauerfahrung
- Kenntnisse der WOGENO (Häuser/Kultur/Organisation)
- Transparente Kommunikation

Erwünschte Kompetenz:

- ArchitektIn mit Neubauerfahrung
- Kaufmännische Kenntnisse
- Mietrechtliche Kenntnisse
- Erfahrung in Projektorganisation

Für Fragen stehen die Mitglieder der ständigen Baukommission gerne zur Verfügung:

Hansbeat Reusser (Leiter der ständigen Baukommission und Vorstandsmitglied)
hb.reusser@holzbaubuero.ch oder 052 204 00 27, Sonja Andres (Vorstandsmitglied)
coran@dplanet oder 01 461 69 71, Elsbeth Kindhauser und Lisbeth Sippel (Co-Geschäftsleiterinnen) info@wogeno-zuerich.ch oder 01 291 35 25.

Bewerbungen sind bitte an Dana Zumr, Rothusweg 14, 6300 Zug oder dana.zumr@bluewin.ch zu richten. Eingabefrist: Bitte so bald als möglich, spätestens bis 17. April 05!

GPK: Ersatzwahl in die Geschäftsprüfungskommission (GPK) nötig

Auf die nächste GV tritt Susann Müller aus der GPK zurück. Franz Horváth und Christoph Rüegg kandidieren für ein weiteres Jahr. Damit die GPK wieder vollständig besetzt werden kann, suchen wir eine 3. Person, welche mit uns zusammen diese Funktion ausüben wird. Damit die GPK nicht ein reines Männergremium wird, richtet sich dieser Aufruf an Frauen.

Zur Erinnerung: Die GPK vermittelt und entscheidet (in dieser Reihenfolge) bei Konflikten zwischen Vorstand/Geschäftsstelle und Mitgliedern. In den vergangenen 3 Jahren war dies nur einmal nötig. Als 2. Aufgabe überwacht die GPK die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhalten von Statuten, Reglementen und GV-Beschlüssen, primär auf Grund der Protokolle der betroffenen Gremien.

Der zu leistende Aufwand für die GPK ist normalerweise gering.

Interessentinnen melden sich bei Christoph Rüegg von der GPK (P: 044 461 60 94; G: 043 322 21 51; rueegg.rauch@bluewin.ch <mailto:rueegg.rauch@bluewin.ch>) oder bei der Geschäftsstelle.

Im Namen der GPK
Christoph Rüegg

Kostengünstig, ...aber experimentell.

Da neue WOGENO-Bauten - wie die Bockler-Siedlung - mit Vernetzungs-Fragen konfrontiert sind, wurde der Hausverein Zwingli angefragt, hier kurz über seine dreijährigen Erfahrungen mit dem Betrieb eines eigenen Hausnetzwerks zu berichten.

Die Infrastruktur:

Das im Jahr 2002 selbst erstellte Hausnetzwerk hatte bisher eine 1 MBit/s Internet-Anbindung (neu 2 MBit/s) über Kabel. Die Feinverteilung im Haus erfolgt über 2 Router, 3 Switches und einige private Hubs. Über bestehende Kabelschächte wurde jeder der 12 Mieteinheiten ein 20m 100 MBit-Ethernetkabel bis vor die Wohnungstüre gelegt. Die Feinverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgte föderalistisch durch die einzelnen Mieter, was in unterschiedlicher Kabel-Sorgfalt resultierte. Zudem erlaubt der WLAN-Router den kabellen Zugriff übers Funknetz. Seit letztem Jahr laufen zudem nun bereits 5 Telefonleitungen über unser Hausnetz.

Die Vorteile:

Die Infrastruktur kostete uns vor 3 Jahren Fr.770.35, wobei sich die Preise der meisten Geräte (Router & Switches) mittlerweile halbiert haben. Alle Geräte sind immer noch in

Betrieb. Für die Internet-Anbindung des gesamten Hauses bezahlen wir monatlich Fr. 25.--. Alles wird zentral aus der Hauskasse bezahlt und auf die Nebenkosten überwälzt. Für nur zwei Franken hat so jede Wohnung während 30x24h bis zu acht günstige und schnelle Internet- und Telefon-Anschlüsse. Die monatlichen Telefonkosten konnten nach der Portierung von Swisscom um über 66% reduziert werden.

Die Benutzungs-Regeln:

Das Runterladen von Musik, Filmen und Software im grossen Stil sollte auf die Nachtstunden nach 23:00 gelegt werden, um die abendliche Surfgeschwindigkeit hoch zu halten. Die Telefonbandbreite wird zu Bürozeiten primär durch die 4 Anschlüsse im Laden belegt, dann durch die Wohnung. Neue Telefonanschlüsse müssen sich zuerst mit den bisherigen absprechen. Jeder Nutzer muss eine "Anti-Hack-Nutzungsvereinbarung" unterschreiben.

Die Nachteile:

Seltsamerweise wurden bisher kaum Verlangsamungen aufgrund Übernutzung festgestellt. Doch beim Telefonieren übers Internet (Voice over IP, VoIP) zeigen sich bei hoher Netzbelastung selten einzelne abgehackte Silben aufgrund von Daten-Paketverlusten. Meist hilft eine Neuwahl. Das Hintergrundrauschen kennt man vom Handy. z.T. bemängeln Angerufene ein Echo. VoIP hat definitiv noch Kinderkrankheiten, doch bietet es auch viele nützliche Features zur Remote-Telefonverwaltung über den Computer. Als Tipp aus eigener Erfahrung: Technikfreunde sollten im Interesse des Beziehungsfriedens eine Portierung vorgängig mit dem Wohnpartner vorher absprechen (spez. wenn weiblich). Als Qualitätstest auf Echo & Rauschen darfst Du gern einmal auf 0442422266 anrufen.

Der Super-Gau

war der erstmalige Totalausfall im letzten Februar. Während eines Tages funktionierten aufgrund eines Router-Defekts weder Telefone noch Internet. Wegen Kündigung der Swisscom-Leitung hilft da auch ein Modem nicht weiter. Mögliche Präventions-Massnahmen: Firewall, Verschlüsselung, Combox-Umleitungen, Handy, Computer im Büro. Gewöhnungsbedürftig bleibt jedoch die neue Verletzlichkeit und Volatilität von Telefon und Heimunterhaltung (Radio, TV, Filme, Musik, Mails). Etwas experimentierfreudiger Pioniergeist ist schon nötig, um sich auf ein eigenes Hausnetz einzulassen - aber für uns hat es sich gelohnt!

Jakob Lindenmeyer, Hausverein
Zwinglistrasse
Technische Kenndaten unter
www.voip.zwingli.lindenmeyer.ch