

WOGENO

Info

Nr. 22

November 2007, 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

2 neue Häuser für die Wogeno!

Und die Wogeno wächst weiter.....

Weinbergstrasse 105, 8006 Zürich

Im Juni wurden wir von den BewohnerInnen auf den anstehenden Verkauf aufmerksam gemacht. Der Besitzer hatte die Liegenschaft nicht ausgeschrieben, sondern neben der Wogeno gezielt zwei andere gemeinnützige Bauträger sowie einen Nachbarn zur Offertstellung eingeladen. Wir konnten deshalb mit den MieterInnen Kontakt aufnehmen, das Wogeno-Modell vorstellen und Mietzinsgrenzen, resp. Kaufpreisgrenzen mit ihnen diskutieren. Dieses Vorgehen hat uns die Sache sehr erleichtert. Somit war genügend Zeit, um das Selbstverwaltungsmodell zu erklären, und gewisse Ängste und Unsicherheiten zu zerstreuen. Schlussendlich bekamen wir auf den 1. Juli den Zuschlag zum Preis von 2,55 Mio, sicher einiges unter dem Preis, der auf dem freien Markt hätte erzielt werden können. Es freut uns sehr, dass alle BewohnerInnen sofort Mitglied

geworden sind und sich schon mit Ver einsgründung befassen, sodass dem Abschluss eines Verwaltungsvertrages Anfang nächsten Jahres nichts mehr im Weg steht.



Die Weinbergstrasse ist ein spezielles Haus aus der Gründerzeit. Ein fast etwas herrschaftliches Anwesen mit 6 Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Schon der prunkvolle Hauseingang, fachmännisch und wunderschön renoviert durch einen Bewohner, der als Bühnenmaler arbeitet, ist ein Bijou. Dazu haben die Wohnungen grosszügige Grundrisse, sehr schöne alte Parkett- und Terrazzoböden, Stukkaturdecken. Trotzdem soll nicht verschwiegen werden, dass es sich um Altwohnungen handelt, mit knarrenden Böden, etwas in die Jahre gekommenen Küchen und Badezimmern, aber mit dem Charme der Häuser aus der vorletzten Jahrhundertwende.

Ackersteinstrasse 79, 8049 Zürich

Seit dem 1. November ist die Wogeno Eigentümerin eines weiteren Hauses in Zürich-Höngg. Auch hier ist der Kontakt zur Wogeno über die BewohnerInnen entstanden. Auch hier wollte die EigentümerInnen den MieterInnen ermöglichen, im Haus zu verbleiben, was aber nur möglich war durch Verzicht auf den Verkauf an den Meistbietenden. Für 1,75 Millionen konnten wir die Liegenschaft erwerben.



Das Haus, gebaut in den Dreissigerjahren des letzten Jahrhunderts ist in einem

guten Zustand und verfügt über vier Wohnungen mit je 80m² Wohnfläche, aber unterschiedlicher Zimmeranzahl. Alle Wohnungen haben einen Balkon und von allen Wohnungen hat man eine schöne Sicht auf die Stadt, den Üetliberg, ja sogar teilweise auf den See. Genau wie bei der Weinbergstrasse haben wir mit den BewohnerInnen das Wogeno-Modell und das Kaufangebot besprochen und auch hier werden mindestens drei Partien, ev. auch alle vier im Haus verbleiben.

Es soll aber nicht verschwiegen werden, dass trotz dem Verzicht beider Eigentümer auf den Höchstpreis, die MieterInnen bei der Liegenschaften eine Mietzinserhöhung durch den Kauf bekommen, bedingt auch noch durch die auf Oktober angekündigte Hypothekarzinserhöhung. Die Wogeno muss auch hier ihr Kostenmietmodell zur Anwendung bringen. Aber mit durchschnittlichen Erhöhungen von ca. 13 % (Ackersteinstrasse) bis zu ca. 17 % (Weinbergstrasse) sind die Mietzinse immer noch verkraftbar. Mit der Berücksichtigung der Verzinsung des Anteilscheinkapitals kann die monatliche Zinsbelastung aber wieder etwas gesenkt werden.

GV 2007

61 Genossenschaftsmitglieder machten sich am 30.5.2007 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. Sonja Anders, ein langjähriges Vorstandsmitglied wurde nach 16 Jahren Vorstandstätigkeit verabschiedet. 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 durch die Aufnahme einer selbständigen Tätigkeit gewählt werden musste. Alle anderen Vorstandsmitglieder, mit Dana Zumr als Präsidentin, wurden ebenfalls wieder gewählt.

Die GV bewilligte die vom Vorstand beantragte Aufstockung der Geschäftsstelle um

30 % und genehmigte die beiden Projektierungskredite für das Neubauprojekt Grüngasse und die Küchen-Badrenovation Pflanzschulstrasse sowie den Balkonanbau an der Stationsstrasse. Zu letzterem wurde die Frage der Verhältnismässigkeit der Beschlussfassung durch die GV gestellt. Vom Vorstand wurde auf die Statuten verwiesen, der Hinweis wurde aber gerne entgegengenommen.

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 wird somit an der nächsten GV einen „diskreten“ Vorschlag unterbreiten und dabei auf die fachlichen Ressourcen innerhalb der Wogeno-Mitglieder zurückgreifen.

Die Anwesenden stimmten der Anfrage des Vorstandes zu, eine Kooperation in Zusammenhang mit dem Kalkbreiteareal weiterzuverfolgen. Hintergrund dieser Anfrage war die Feststellung, dass Kooperationen zukünftige Formen sein können, um Teil von attraktiven Bauprojekten zu sein. Im Falle des Kalkbreiteareals waren die Meinungen zur Attraktivität eher geteilt, doch liessen sich Chancen erkennen. 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 Anwesenden sprachen sich auch mit grossem Mehr grundsätzlich dafür aus, Kooperationen mit anderen Genossenschaften bzw. genossenschaftsfreundlichen Organisationen einzugehen.

Der heutige Stand beim Kalkbreiteareal ist folgender: Die Partnerschaft ist nicht zu Stande gekommen. Unterschiedlichste Gründe haben dazu geführt, dass sich keine gemeinsame Plattform entwickeln konnte. Dies in Kürze das Resultat eines abschliessenden Gesprächs. Die Genossenschaft Kalkbreite wurde am 27.6.2007 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.

Der Wogeno Vorstand wird im Sinne des GV Auftrages, mögliche Kooperationen aktiv weiterverfolgen. Siehe dazu auch den Beitrag zum Hunzikerareal.

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

Der neue Mitarbeiter – Theo Schmid

Seit ein paar Monaten arbeite ich zu 30% für die Wogeno Zürich. Meine Aufgabenbereiche sind Vermietung, Beratung der Hausvereine bei der Buchhaltungsführung und Kontrolle der Hausabrechnungen, sowie Mitglieder- und Anteilscheinkapital-Verwaltung. Zudem versuche ich soweit einen allgemeinen Einblick zu bekommen, dass ich im kommenden Jahr auch als Ferien-Vertretung für die Geschäftsleiterinnen helfen kann. Im sonstigen Leben betreibe ich seit einem Jahr ein kleines Buchantiquariat im Kreis 5, singe in einem Chörli, und pflege die Gewächse auf unserer Dachterrasse.

Für Anliegen in meinem Arbeitsbereich erreicht Ihr mich am ehesten am Montag oder am Donnerstag nachmittags, oder per mail: theodor.schmid@wogeno-zuerich.ch



100 Jahre mehr als Wohnen – Hunzikerareal – ein Gemeinschaftsprojekt der gemeinnützigen Wohnbau-Genossenschaften Zürich

Die Stadt Zürich stellt im Rahmen von "100 Jahre mehr als Wohnen" ein Areal

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. Dazu soll nun eine Jubiläumsgenosenschaft gegründet werden unter der Federführung des Verbandes für Wohnungswesen und mit Beteiligung möglichst vieler Genossenschaften. Entsprechend dem Auftrag der letzten GV, vermehrt die Kooperation zu suchen hat der Wogeno Vorstand beschlossen, sich an dieser Genossenschaft zu beteiligen und Anteilscheinkapital zu zeichnen. Außerdem kandidiert unser Vorstandsmitglied Stephan Theurillat für den Vorstand dieser neuen, noch namenlosen Genossenschaft.

Wohnen im Alter in der Wogeno

Die Mitglieder der Wogeno wohnen etwas anders, selbstbestimmter, als viele andere Mieterinnen und Mieter. Wie soll dies sein im Alter? Ab ins Altersheim!? Oder auch dann immer noch etwas anders? Aber wie?

Interessiert an diesem Thema? Dann melde dich bei Monika Lütscher (noch nicht im AHV-Alter!).

Bei genügend Interesse werden wir uns dem Thema widmen und schauen, was innerhalb der Wogeno möglich sein könnte.

E-mail: molom@bluewin.ch, oder 044 341 52 67, oder direkt bei der Wogeno Zürich.

Gesamtenergiebedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt und dadurch werden entsprechend die CO₂-Emissionen vorbildlich gesenkt. Eine wegweisende Sanierung durch das Architekturbüro Viridén und Partner."

Gleichzeitig wurde das Projekt, neben anderen, für den europäischen Solarpreis nominiert.

Kleine Bemerkung am Rande: In der Kategorie Gebäude wurde auch der Neubau der Codha Genève (die Wogeno-Schwester in Genf) in Plan le-Ouates ausgezeichnet. Auch dieses Projekt zeichnet sich aus durch die Verwendung immissionsarmer CO₂-freier Energieträger. Außerdem wird durch die 22 m² Sonnenkollektoren und eine Photovoltaikanlage 22'500 kWh im Jahr produziert.

Redaktion: Lisbeth Sippel/Dana Zumr

17. Schweizer Solarpreis für die Magnusstrasse 28

Die Wogeno hat den Solarpreis 2007 bekommen für die energetisch vorbildlich sanierte Liegenschaft Magnusstrasse 28. Am 3. Oktober wurde dem Architekturbüro Viridén und uns in Basel dieser Preis in der Kategorie Gebäude übergeben. Aus der Begründung des Preisgerichtes: "Das denkmalpflegerisch erhaltenswerte Mehrfamilienhaus Magnusstrasse aus dem Jahr 1878 wurde energetisch umfassend saniert. Mit Pelletsheizung und 17,5 m² Sonnenkollektoranlagen sind 77 % des