

# W O G E N O

# I N F O 26

September 2010 – erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich – Grüngasse 10, 8004 Zürich  
Tel 044 291 35 25, Fax 044 291 35 27  
[info@wogeno-zuerich.ch](mailto:info@wogeno-zuerich.ch) – [www.wogeno-zuerich.ch](http://www.wogeno-zuerich.ch)

## Bericht GV 2009

Auch dieses Jahr konkurrierte ein lauer Sommerabend mit der Generalversammlung der Wogeno. Dennoch haben 52 Mitglieder an der GV teilgenommen. Nach längerer Zeit war wieder einmal eine Veränderung im Vorstand zu verzeichnen: Uschi Merz trat nach 7 Jahren zurück. Uschi, von Beruf Juristin, wurde als Vertreterin der Opposition gegen die damalige geplante kontrovers diskutierte Statutenrevision in den Vorstand gewählt. Die Zusammenarbeit war für beide Seiten anfänglich nicht leicht, bald aber wurde sie konstruktiv. Uschi setzte sich stark für die Selbstverwaltung ein. Sie hat aber nicht nur die damit verbundenen Rechte

verteidigt, sondern immer auch die Pflichten eingefordert. Als Mitglied der AG URU war sie an der Erarbeitung der verschiedenen Hausstandards beteiligt. Zudem hat sie in der Wohnungsvergabe-kommission mitgearbeitet. Sie ist dadurch mit vielen Hausvereinen in Kontakt gekommen und konnte als langjährige Bewohnerin eines selbstverwalteten Hauses dort ihre Erfahrungen einbringen. Über längere Zeit begleitete sie zusammen mit einem weiteren Vorstandsmitglied einen zerstrittenen kleinen Hausverein. Der Vorstand und die Geschäftsstelle danken Uschi herzlich für ihre Arbeit und wünschen ihr weiterhin ein schönes Landleben in der Ostschweiz.

Der Sitz von Uschi Merz wird vorläufig nicht besetzt. Die Vertretung der städtischen Behörden im Vorstand ist im Moment noch vakant, in nächster Zeit wird sich aber eine Lösung abzeichnen. Priska Ammann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Hansbeat Reusser, Stephan Theurillat und Dana Zumr als Präsidentin wurden in globo einstimmig wiedergewählt.



## **Neubauprojekt Avellana**

Neben den statutarischen Traktanden hat das Neubauprojekt "Avellana" die Generalversammlung beschäftigt. Im Sommer 2009 konnte die Wogeno eine an die Bockler-Siedlung angrenzende Parzelle mit einer kleinen denkmalgeschützten Liegenschaft und einer Landreserve kaufen. Auf dem Grundstück der Liegenschaft bestehen Ausnutzungsreserven, welche durch den Zukauf der Nachbarparzelle und den Ausnutzungstransfer vom bestehenden Parkplatz (beides Grundstücke der Stadt Zürich) vergrössert werden könnten. Der Vorstand hat ein Nutzungs-

das Projekt "Avellana" des Architekturbüros Edelaar, Mosayebi, Inderbitzin Architekten. Das Projekt überzeugte in vielerlei Hinsicht, städtebaulich, ökonomisch und auch ökologisch. Das neue Volumen entwickelt sich langgestreckt und nur zweigeschossig entlang des Dorfbachs. Das vorliegende Projekt erfüllt die Minergie-P-Anforderung, auf ein Label soll aber verzichtet werden.

Das Neubauprojekt und ein kleiner Ersatzneubau für den Ökonomieteil neben der bestehenden Liegenschaft sieht 17 Wohnungen vor. Mehrheitlich sollen Wohnungen für 1- und 2-Personenhaus-



und Wohnungskonzept beschlossen und auf dessen Grundlage einen Projektwettbewerb unter 8 eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Die Aufgabe war nicht einfach zu lösen, galt es doch, einen Bezug zur denkmalgeschützten Liegenschaft zu finden, der städtebaulich heiklen Situation und der speziellen Lage des Grundstückes (schmales, langes Areal) Rechnung zu tragen.

Die Ergebnisse lagen Ende März 2010 vor. Einstimmig fiel die Wahl der Jury auf

halte gebaut werden, als Ergänzung zu den Familienwohnungen der Siedlung Bockler. Konstruktiv handelt es sich um einen vorfabrizierten Holzbau. Dies ermöglicht auch eine effiziente und emissionsärmere Bauzeit.

Die Generalversammlung bewilligte den vom Vorstand vorgeschlagenen Projektierungskredit in der Höhe von 417'000 Franken für die planerische Weiterbearbeitung bis zur Baueingabe Ende Januar 2011.

Der Zeitplan sieht anfangs Februar 2011 die a.o. Generalversammlung für die Bewilligung des eigentlichen Baukredites vor. Falls sich keine Verzögerungen ergeben wird der Baubeginn im Sommer 2011 sein und Bezug der Wohnungen im Frühherbst 2012.



Die GewinnerInnen des Wettbewerbsprojektes "Avellana", EMI-ArchitektInnen anlässlich der Präsentation

## Selbstverwaltung in der Wogeno Zürich

Im Zusammenhang mit der Einführung des Hausverwaltungsvertrages in den neuen Wogeno-Statuten machte sich der Vorstand Gedanken zur Selbstverwaltung in der Wogeno. Die Wogeno nennt sich im Untertitel "Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften." Dementsprechend ist die Selbstverwaltung ein Kernelement unserer Genossenschaft. Der Vorstand wollte deshalb wissen, wie die Selbstverwaltung gelebt wird und ob es allenfalls Bedürfnisse nach Entlastung oder Veränderung gibt. Dazu lancierte er eine Umfrage bei den 33 Hausvereinen, an der 28 teilgenommen haben. Die Umfrage bezog sich auf 4 Aspekte:

- Vermietung
- Finanzen/Buchhaltung

- Ordentlicher Unterhalt
- Pflege / Verwaltung des Hausvereins

## Zusammenfassung der Ergebnisse

Wie handhaben die Hausvereine die Selbstverwaltung?

Die Hausvereine erledigen die oben er-



wähnten Aufgaben der Selbstverwaltung grossmehrheitlich selbst. Meistens werden diese Tätigkeiten ehrenamtlich erledigt.

Wenn eine Bezahlung geleistet wird, ist das v.a. für die Aufgaben im Bereich Finanzen/Buchhaltung und bei grösseren Hausvereinen für die Organisation des Unterhalts.

Sind allfällige Entlastungen gewünscht?  
Entgegen den Erwartungen des Vorstandes und der Geschäftsstelle sind die Wünsche nach Entlastungen generell gering. Gewünscht werden v.a. die Erstellung von Wohnungsabnahmeprotokollen, das Mietzinsinkasso, die Schlüsselverwaltung, die Ausstellung der Mietverträge, die Erstellung und Nachführung der MieterInnenspiegel und die Erstellung der Jahresrechnung.

Der Vorstand hat beschlossen, dass mit Ausnahme des Mietinkassos obige Aufgaben gegen eine kostendeckende Gebühr der Geschäftsstelle übertragen werden können. Hilfe bei der Ausstellung der Mietverträge und die Erstellung und

Nachführung der MieterInnenspiegel werden wie bis anhin auf Wunsch der Hausvereine unentgeltlich gemacht.

#### Was muss beibehalten, was muss verändert werden?

Grundsätzlich soll die Selbstverwaltung, so wie sie im jetzigen Modell angelegt ist, beibehalten werden. Wichtig ist den Hausvereinen v.a. die Bestimmung von NachfolgemieterInnen, die Mitsprache und –gestaltung bei Erneuerungsprojekten und die Transparenz bei der Mietzinsberechnung. Generelle Veränderungswünsche wurden keine genannt.

#### **Fazit**

Alles in allem zeigt sich, dass das Wogeno-Selbstverwaltungsmodell immer noch ein Modell für die Zukunft ist, allenfalls leicht modifiziert, je nach Grösse und Bedürfnissen der Hausvereine, was z.B. mit der Wahlmöglichkeit des Hausmiet- oder Hausverwaltungsvertrages nach erfolgter Statutenänderung möglich sein wird.

Allen Hausvereinen, die an dieser Umfrage teilgenommen haben, sei hiermit herzlich gedankt.

Die detaillierte Auswertung zur Umfrage ist auf der Website der Wogeno [www.wogeno-zuerich.ch](http://www.wogeno-zuerich.ch) abrufbar oder sie kann bei der Geschäftsstelle der Wogeno bezogen werden.

### **Treppenhäuser als Flucht- und Rettungs-Wege**

Bei der Nutzung von Treppenhäusern ist in Wogeno-Häusern nicht selten recht viel Toleranz und Phantasie zu beobachten; zu bedenken sind dabei aber auch feuerpolizeiliche Vorschriften, nicht zuletzt im eigenen Interesse. Die Richtlinien der Vereinigung Kantonaler Gebäudeversicherungen sind ziemlich eindeutig: „Treppenanlagen, Korridore, Ausgänge und Verkehrswege, die als Fluchtwege dienen, sind jederzeit frei und sicher benützbar zu halten. Sie dürfen keinen anderen Zwecken dienen.“ (vgl. [www.vkf.ch](http://www.vkf.ch)) Mit Sicherheit keine Beanstandungen gibt es bloss dann, wenn

- ein freier Durchgang von mind. 1,20m gegeben ist und
- nichts ausser fest verschraubte Schuhwuppen aus nicht brennbarem Material vorhanden sind.

Als Beispiel für besonders gefährliche Nutzung kann man einen freistehenden Garderobeständer bezeichnen. Nicht nur würde der im Brandfall das Feuer noch anheizen, sondern er könnte auch durch flüchtende Personen leicht umgeworfen werden und sich als gefährliches Hindernis erweisen.

Im konkreten Kontroll-Fall richtet die Feuerpolizei das Augenmerk auf diese vier Punkte: Dass die Fluchtwege in genügender Breite frei begehbar sind, dass keine Stolperrisiken gegeben sind, dass kein Mobiliar umfallen kann, und dass möglichst wenig Brennbares vorhanden ist. Altpapierstapel sind also ein absolutes Tabu. Die Gebäudeversicherung kann im Brandfall teilweise Regress fordern, falls brennbare Gegenstände im Hausgang deponiert waren. Velo- und/oder Kinderwagen-Ansammlungen werden oft als gefährlich taxiert, weil sie im Notfall zu echten Hindernissen werden können sowohl für Flüchtende als auch für Rettungsleute.