

W O G E N O

I N F O 2 8

September 2011 – 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 – www.wogeno-zuerich.ch

Editorial

Liebe Mitglieder der WOGENO Zürich

Das erste INFO des Jahres hat sich Zeit gelassen. Mit dem Wechsel im Präsidium waren nicht INFO-taugliche Abläufe zu besprechen. Veränderungen haben sich auch auf dem Häusermarkt ergeben: das Finden von Häusern ist zwar einfach geworden, die Preise aber...

Mit dem in der Stadt Zürich bewilligten Wohnbaukredit haben sich das Wohnen und die Immobilien-Preise auf eine gute Art im öffentlichen Bewusstsein verankert. Nun braucht es Gelegenheiten, um als WOGENO unsere und Eure Ansprüche an Räume und Häuser zu erfüllen.

Wie das? Übersetzt in viele Sprachen heissen Gelegenheiten Opportunitäten. Soll sich Eure WOGENO opportun verhalten? Anpassung, so meine ich, an neue Verhältnisse, ist normal. Jeden Preis zu bezahlen, fällt aber schwer und ist langfristig gefährlich. Weil der Vorstand nicht nur Häuser kaufen will, sondern die WOGENO-Idee anbietet, wollen wir deshalb noch stärker mit Eigentümern und Eigentümerinnen und Mietenden in Kontakt kommen. Denn,

- unser Hauptvorteil: die Häuser nie mehr zu verkaufen, muss auch Verkäufer überzeugen können,

- „gut gekaufte“ Häuser erfreuen Alle: die Verkäuferschaft, die Wohnenden und die WOGENO und ihre Mitglieder,
- mit gekauften Häusern noch einmal durch einen weiteren Verkauf Geld zu verdienen, ist ineffizient und verteuert unnötig Wohn- und Arbeitsraum.

Das Modell der WOGENO ist ein herausragendes und gutes. Partizipation und Selbstverwaltung sind eine Alternative geworden. Und zwar nicht (mehr) im alternativen Sinne: sondern ein Weg, an dem es keinen Weg vorbei gibt. Weil Gemeinschaft, Wohngesundheit, gute Vorgehen, gestaltete Räume, Sicherheit in den eigenen vier Wänden so selbst redend sind wie Wasser oder Luft.

So wünsche ich mir, dass wir alle unser gemeinsames Netzwerk einbringen, um Häuser zu vernünftigen Preisen und Grundstücke kaufen zu können. Um den wohnenden und nicht wohnenden Mitgliedern das anbieten können, was die WOGENO ausmacht: gute Räume zu fairen Preisen.

Der Beitrag von 1800 Mitgliedern und das Engagement für die Sache der WOGENO sind dabei unersetztlich.

Im Namen von Vorstand und Geschäftsstelle grüsse ich Euch bestens,

Adrian Rehmann, Präsident

Bericht GV 2010

Genau wie letztes Jahr haben 52 Mitglieder an der diesjährigen GV teilgenommen. Ohne Probleme wurden die ordentlichen Traktanden behandelt.

Wechsel im Präsidium

Dana Zumr verabschiedete sich nach acht Jahren als Präsidentin der Wogeno. Mit diesen acht Jahren hatte sie die längste Amtszeit eines Präsidiums. Danas Beginn als Präsidentin fiel zusammen mit der vom damaligen Vorstand initiierten und gescheiterten Struktur- und Statutrevision. Als "eine von aussen" konnte sie unbelastet und offen ihr Amt antreten. Der bestehende Vorstand war nach dem Scheitern der Strukturrevision etwas ernüchtert, zudem galt es, die beiden VertreterInnen der sog. Opposition gegen die Statutenänderungen, die ebenfalls neu in den Vorstand gewählt wurden, zu integrieren. Daneben gab es einen Handlungsbedarf, die gewachsenen Strukturen der Wogeno den Anforderungen nach Professionalität anzupassen und dem Wachstum der Wogeno, das sich in der Mitgliederzahl, aber auch finanziell widerspiegelt, gerecht zu werden. Dana, von Haus aus Betriebswirtschafterin und Organisationsberaterin, brachte hier das nötige Know-how. Während ihrer Präsidiumszeit wurde die ständige Baukommission geschaffen und die Geschäftsstelle um den Projektleiter Bau und eine Teilzeit-Administrativstelle ergänzt. Zudem wurden die nötigen Anpassungen der Wogeno-Statuten gemacht und mit der heurigen GV der letzte offene Punkt erledigt. Heute besitzt die Wogeno ein Anlagevermögen von fast 100 Millionen und die Strukturen der Wogeno sind solide.

Dana dankte den Mitgliedern für das Vertrauen in den vergangenen Jahren und freut sich auf ihre neue Herausforderung als Pächterin des Berggasthauses Richisau. Daneben ist sie weiterhin als Dozentin tätig. Die Versammlung verabschiedet Dana Zumr mit einem langen Applaus

Der neue Präsident heisst Adrian Rehmann. Er wurde an der GV einstimmig gewählt. Adrian Rehmann ist Liegenschaftentreuhänder, ehemaliger

Geschäftsführer der Stiftung PWG und Präsident des SVW Aargau.

Alle anderen Vorstandsmitglieder stellten sich wiederum zur Wahl und wurden in globo gewählt.

Nachdem in der letzten a.o. GV vom 31.8.2010 der Grundsatzentscheid zur Einführung des Hausverwaltungsvertrages gefallen war, galt es in diesem Zusammenhang, die dort geänderten Statuten in einigen kleinen Punkten anzupassen und die neuen Hausvereinstatuten und Formularverträge durch die GV bewilligen zu lassen. Alle Anträge des Vorstandes in dieser Sache wurden von der GV grossmehrheitlich angenommen.

Neue Hausvereinsstatuten und neue Formularverträge für Hausvereine und Wohnungen

Die letzte GV hat die Grundlage geschaffen für die beiden Vertragsmodelle der Wogeno: Hausmietvertrag und Hausverwaltungsvertrag. Die Hausvereine können neu frei wählen zwischen den beiden Vertragsmodellen.

Da auch der Hausmietvertrag, die Hausvereinsstatuten und die Wohnungsverträge einige Anpassungen erfahren haben, gibt es für die Geschäftsstelle und die Hausvereine einiges zu tun:

Das Ziel ist, dass bis Ende März 2012 alle Hausvereine ihre neuen Vereinsstatuten verabschiedet haben und sowohl Haus- als auch Wohnungs-Verträge neu erstellt sind. Die Geschäftsstelle ist sich bewusst, dass dies eine aufwendige Arbeit ist und sie wird deshalb die Hausvereine auch unterstützen.

- Musterstatuten für Hausvereine können praktisch telquel übernommen werden, wie sie auf unserer Website stehen.
- Hausmietverträge und die Verwaltungsverträge werden durch die Geschäftsstelle der Wogeno erstellt.
- Bei den Wohnungsverträgen gibt es zwei Modelle: Bei den Verwaltungsverträgen erstellt die Geschäftsstelle die Verträge, bei den Hausmietverträ-

gen ist dies Sache des Hausvereins. Auch hier sind die Formularverträge mit den allg. Bedingungen auf unserer Website abrufbar.

Die Geschäftsstelle wird in der nächsten Zeit die Hausvereine in diesem Zusammenhang kontaktieren.

Hausverein Wyberg – Neuer Hausverein

Auf den 1. Oktober 2011 wird ein weiteres Wogeno-Haus in die Selbstverwaltung entlassen: Die BewohnerInnen der Weinbergstr. 105 schliessen mit der Wogeno auf den 1. Oktober einen Verwaltungsvertrag ab.

Untermiete in den Wogeno-Liegenschaften

Unter Vermietung eines Zimmers kommt in der Wogeno hie und da vor. Dies v. a. in Wohngemeinschaften oder Wohnpartnerchaften, wenn ein/e MieterIn auszieht und eine Nachfolge gesucht wird.

Zunehmend ist die Geschäftsstelle nun damit konfrontiert, dass Wogeno-MieterInnen ihre ganze Wohnung für eine befristete Zeit vermieten wollen. Grundsätzlich ist die Untermiete in Art. 262 OR geregelt. Der Vorstand hat aber auch ein Interesse, dass die Unter Vermietung genossenschaftskompatibel geregelt ist, und er hat deshalb ein Merkblatt zur Unter Vermietung erstellt. Vor allem soll via Unter Vermietung nicht der Grundsatz, dass jede freie Wohnung unter den Wogeno-Mitgliedern ausgeschrieben wird, umgangen werden. Hier die wichtigsten Bestimmungen dieses Merkblattes:

- Untermietverhältnisse, die länger als drei Monate dauern, müssen vorgängig schriftlich dem Hausverein und der Geschäftsstelle zur Genehmigung vorgelegt werden.
- Die Personalien der Untermieterin oder des Untermieters sind bekanntzugeben.
- Untermietverhältnisse sind auf maximal ein Jahr zu befristen.
- Für den Untermietvertrag ist ein Mustervertrag zu verwenden.
- Art. 5.9 der Wogeno-Statuten (Aus schreibung zur Neuvermietung) darf nicht umgangen werden und die Bele

gungsvorschriften müssen eingehalten sein.

- Der Untermieter darf am Untermietverhältnis nicht verdienen. Allerdings ist ein Möblierungszuschlag von maximal 10 % des Nettomietzinses (gemäß SVW-Richtlinien) erlaubt.
- Es darf keine Zweckentfremdung des Mietobjektes vorgenommen werden.
- Da die Wohnung anschliessend selber wieder bewohnt wird, ist sie typischerweise möbliert unterzu vermieten.
- Falls der Hauptmietvertrag gekündigt wird, besteht kein Anspruch auf Übernahme der Wohnung durch den/die Untermieter.
- Zusätzlich gilt für die Untermietung eines Zimmers:
Im Falle einer Unterbelegung wegen Ausscheiden eines Wohnpartners/ einer Wohnpartnerin kann bis zur Neubesetzung eine Frist von maximal einem halben Jahr eingeräumt werden; anschliessend erneut maximal ein halbes Jahr des Probewohnens, bis der neue Wohnpartner/die neue Wohnpartnerin Mitglied werden und in den Wohnungsmietvertrag aufgenommen werden muss.

Dieses Merkblatt und ein Muster-Untermietvertrag sind auf der Website der Wogeno www.wogeno-zuerich.ch zu finden oder können bei der Geschäftsstelle der Wogeno bezogen werden.

Marktplatz Wogeno

zu verschenken:

- Flip-Chart
- Telefonbeantworter Tiptel 331
- antike Kommode
- Elektroheizkörper auf Rädern
- "Seemannskoffer"
- alte Stühle und Lampen

zu verkaufen:

Sicherheitsschliessanlage für 8 Wohnungen mit 2 Hauseingangszylindern
Fr. 200--

Nähtere Informationen: Geschäftsstelle der Wogeno, 044 291 35 25, sowie Website www.wogeno-zuerich.ch

Neubauprojekt Zürich-Manegg

Im letzten Jahresbericht wurde ausführlich über das obige Projekt orientiert. Zur Erinnerung: Die Wogeno wird zusammen mit der Genossenschaft Hofgarten und der gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft (GBMZ) und der Stiftung für kinderreiche Familien auf dem ehemaligen Areal der Sihlpapier in Zürich-

Projektentwicklungsphase festhält. Ein von den vier Partnern beauftragtes Baumanagementbüro (Kummer und Partner) wird die BauträgerInnenvertretung gegenüber dem Totalunternehmer wahrnehmen. Dadurch ist gewährleistet, dass ein professionelles Büro die Projektierungs- und Ausführungsphase begleitet und die Koordination zwischen den 4 BauträgerInnen sicherstellt.



ehemaliges Areal Sihlpapier Zürich-Manegg

Manegg ca. 300 Wohnungen erstellen. Totalunternehmer ist die Losinger Marazzi AG, die Genossenschaften werden die Wohnungen zu einem heute festgelegten Preis kaufen. Die daraus entstehenden Mieten werden sich für eine 4-Zimmer-Wohnung von 100m² um gut Fr. 2'000.-- bewegen. Die Wogeno interessiert sich für ca. 53 Wohnungen, verteilt auf die Baufelder A und B4 Süd. Angestrebt wird ein Mix aus 1.5 bis 5.5-Zimmer-Wohnungen. Sie wünscht sich eine Offenheit für unterschiedliche Wohnformen bis hin zu kombinierten Wohn-/Arbeits-Nutzungen. Angesprochen werden sollen auch ältere Menschen und Wohngemeinschaften. Durch die Haltestelle der Sihltalbahn unmittelbar auf dem Gelände sind die Wohnungen optimal öffentlich erschlossen.

Aktueller Stand

Im Sommer haben die BauträgerInnen miteinander einen Gesellschaftervertrag abgeschlossen, welcher die Zusammenarbeit und die finanziellen Verpflichtungen der einzelnen Gesellschafter während der

Wettbewerb

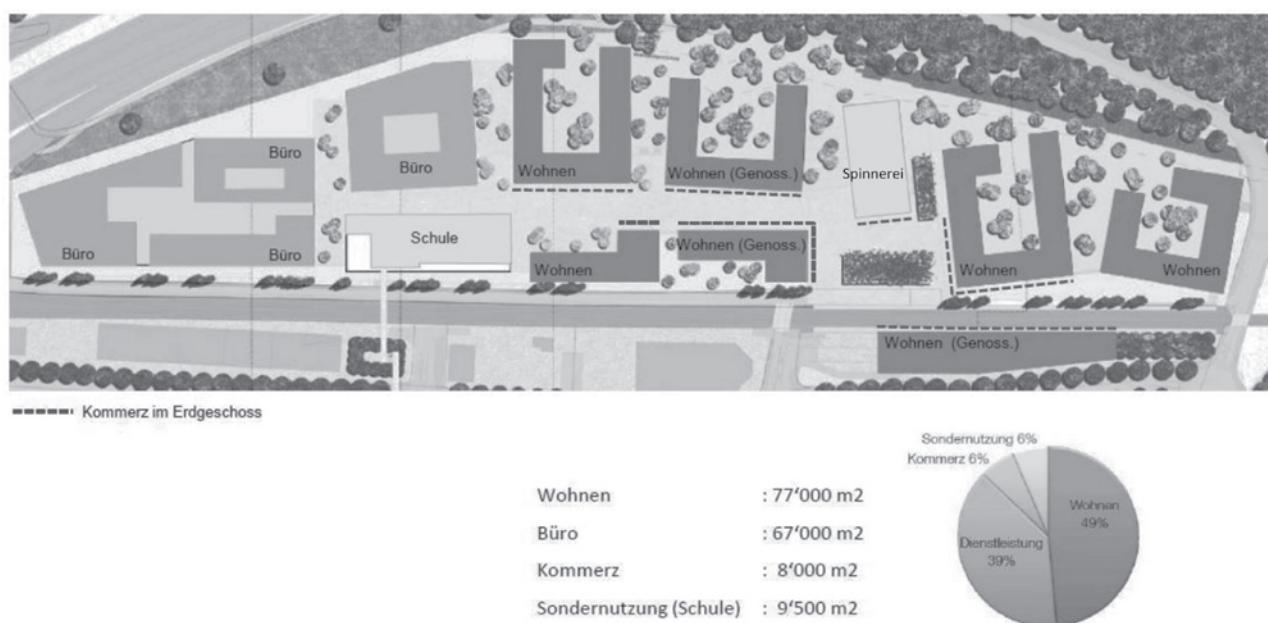
Ende Juli wurde der Wettbewerb über die drei für die gemeinnützigen Bauträger vorgesehenen Baufelder gestartet. Grundlage ist der private Gestaltungsplan Manegg, welcher die städtebaulichen und freiraumorientierten Grundsätze für den Planungsperimeter festlegt. Zusätzlich wurden in mehreren Workshops die Anforderungen der einzelnen BauträgerInnen (also auch der Wogeno) ermittelt. Diese Anforderungen sind in das Wettbewerbsprogramm eingeflossen. So kann sichergestellt werden, dass auch das geplant wird, was die Wogeno und die anderen BauträgerInnen sich vorstellen.

Zwölf namhafte Architekturbüros sind eingeladen, innovative Wohnbauprojekte zu entwickeln, die trotz limitierter Flächen und grosser Verdichtung eine hohe Wohnqualität aufweisen sollen und für unterschiedliche Lebensformen und Wohnmodelle interpretierbar sind. Gemeinschafts- und Begegnungsräume sowie Gewerbegebäude im EG sollen das

Wohnangebot ergänzen und einen Beitrag zu einem möglichst attraktiven und vielfältigen Siedlungsleben leisten. Die Neubauten sollen im Minergie-P-ECO-Standard errichtet werden. Die Siegerprojekte sollen Ende 2011 feststehen. Der Wogeno-Vorstand ist mit zwei Personen, Priska Ammann und Bertram Ernst, beiderseits ArchitektInnen, in der Jury vertreten. Im Laufe des Januars 2012 wird es eine Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge geben. Der Ort ist noch nicht bekannt.

Wer sich für diese Veranstaltung interessiert, erkundigt sich bei der Geschäftsstelle der Wogeno.

Wenn der Zeitplan so wie vorgesehen eingehalten werden kann, wird das Siegerprojekt und der Projektierungskredit Ende Februar einer a.o. Generalversammlung vorgelegt. Eine zweite GV (idealerweise zeitgleich mit der ordentlichen GV) muss dann den Baukredit genehmigen.



Neubauprojekt "Avellana" – Spatenstich geplant am 1. November

Seit der Genehmigung des Baukredites im März 2011 und der Baueingabe haben die EMI Architekten die Projektierung vorangetrieben. Eine Knacknuss war die Parkierung: Angesichts der sehr engen Verhältnisse vor Ort und der Absicht der Wogeno, auf eine Tiefgarage zu verzichten, galt es eine Lösung zur Erfüllung der Parkplatzpflicht zu finden. Das Baugesetz gibt die Möglichkeit, die vorgeschriebenen Anzahl Pflichtparkplätze zu reduzieren, indem mit der Baueingabe ein Mobilitätskonzept eingegeben wird. Dies hat die Baukommission gemacht, und hat damit quasi Neuland betreten. Beantragt wurde eine Reduktion auf 3 Pflichtparkplätze und einen Besucherparkplatz für 19 Wohnungen, begründet durch

- die gute ÖV-Erschliessung der Siedlung.

- die tiefe Nutzung der bestehenden Parkierungsanlagen Limmattalstrasse 216, Hellmi- und Bocklersiedlung durch siedlungsinterne MieterInnen,
 - durch die Verpflichtung, die Wohnungen im Avellana primär an nichtmotorisierte Haushalte zu vermieten, resp. die 3 vorgesehenen Parkplätze für mobilitätsbehinderte BewohnerInnen zu reservieren.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens wurde zudem seitens der Denkmalpflege die Forderung nach einer Neufassung des bestehenden Schutzvertrages mit neuen Auflagen gestellt. Trotz der obigen Bedingungen ist Mitte September der Bauentscheid eingetroffen und es wird von den Architekten und der Baukommission alles daran gesetzt, die Auflagen zu erfüllen, damit anfangs November der Spatenstich im Avellana gemacht werden kann.

Zürcher Erklärung zur Wohnungspolitik

Zahlbarer Wohnraum für die breite Bevölkerung durch Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Der Grossraum Zürich boomt. Sein Erfolg droht finanziell Schwäche und den breiten Mittelstand zu verdrängen. Davon sind Familien und ältere Menschen besonders betroffen. Diese Verdrängung ist staats- und sozialpolitisch gefährlich und hat negative Folgen für die Volkswirtschaft und die Umwelt.

Die Städte – allen voran Zürich, aber auch Winterthur und immer mehr Gemeinden wie Küschnacht oder Wädenswil – sind sich dieser Herausforderungen bewusst. Der genossenschaftliche Wohnungsbau erlebt eine markante Belebung und wachsende Anerkennung. Die öffentliche Diskussion darüber zeigt aber auch, dass die Bedeutung und die gesellschaftlichen Leistungen der Wohnbaugenossenschaften noch zu wenig bekannt sind. Es kursieren Vorurteile über die Praxis und die Bewohner der Genossenschaften und zur Rolle der öffentlichen Hand. Diese Erklärung hält deshalb fest:

- Wohnbaugenossenschaften sind Selbsthilfeorganisationen. Sie erbringen ihre Leistungen weitgehend aus eigener Kraft. Die grosse Mehrheit ihrer Siedlungen steht auf Land, das sie mit eigenen Mitteln auf dem freien Markt erworben haben. Sie sind heute so günstig, weil sie über Jahrzehnte der Spekulation entzogen waren. Dank der Kostenmiete werden keine Gewinne abgeschöpft.
- Ein kleiner Teil der Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich wird mit Mitteln der Wohnbauförderung und/oder vergünstigter Landabgabe (Baurecht oder Verkauf) verbilligt. Diese Förderung kommt gezielt nur Haushalten zugute, die tiefe Einkommen haben und strenge Belegungsvorschriften einhalten. Die Genossenschaften selbst werden nicht subventioniert, sondern leisten einen Mehraufwand!
- Wohnbaugenossenschaften sind privatrechtliche Miteigentümergesellschaften. Sie können (wie alle anderen privaten Besitzer) nicht zu Belegungs- oder Einkommensvorschriften verpflichtet werden – ausser wenn sie vergünstigtes Land oder Mittel der Wohnbauförderung erhalten haben. Doch sehr viele Genossenschaften wenden freiwillig Vermietungsvorschriften an.
- Die genossenschaftliche Form des Eigentums ist steuerrechtlich benachteiligt und profitiert nicht von den zahlreichen Erleichterungen für das Wohneigentum.

Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und die vielen im Milizamt tätigen Personen erbringen somit grosse Leistungen für die Gesellschaft. Das genossenschaftliche Modell des Zusammenlebens und Wirtschaftens ist nachhaltig, innovativ und erfolgreich.

Das sind die gesellschaftlichen Leistungen der Genossenschaften:

1. Sie sichern nachhaltig zahlbaren Wohnraum insbesondere für Familien und ältere Menschen mit beschränktem Einkommen.
2. Sie beanspruchen markant geringere Wohnflächen; Boden und Infrastrukturen werden besser genutzt, womit die öffentliche Hand Kosten spart.
3. Ihre Neu- und Ersatzneubauten sind architektonisch und städtebaulich meist vorbildlich und bewirken eine verantwortungsvolle Verdichtung.
4. Genossenschaftsmitglieder haben Wohnrecht; im Fall von Ersatzneubauten erhalten sie Ersatzangebote und werden nicht verdrängt.
5. Gemeinschaftsfördernde und soziale Angebote sowie Infrastrukturen erhöhen die Wohnqualität.
6. Genossenschaften wirtschaften mit einer langfristigen Perspektive. Deshalb investieren sie mehr in ökologische Massnahmen.
7. Weil Genossenschaftswohnungen günstiger sind, beanspruchen ihre Bewohner weniger oder keine Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen. Das spart mehr Geld, als die Wohnbauförderung kostet.

All diese Vorteile sind Grund zur Förderung des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus, wie es die Verfassungen von Bund und Kanton verlangen! Der Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus muss langfristig gehalten und gesteigert werden:

- A** Wohnbauland der öffentlichen Hand oder von staatsnahen Betrieben soll bei Bedarf für die Gemeinden oder den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert und nicht dem Meistbietenden verkauft werden. Wo möglich, muss die öffentliche Hand Land kaufen und zum Beispiel im Baurecht an Genossenschaften abgeben. Wo dies vergünstigt geschieht, soll es an Verpflichtungen bei der Vermietung gebunden sein.
- B** Kantonale und kommunale Bodenfonds stellen Mittel zum Landerwerb bereit.
- C** Die Raumplanung schafft Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Planungsgewinne werden abgeschöpft und zur Vergünstigung von Land eingesetzt.
- D** Kanton und Gemeinden fördern die genossenschaftliche Form des Eigentums.

Namen der Unterstützenden und Online-Anmeldung auf www.wohnbauingenossenschaften-zuerich.ch
Dort findet sich auch ein Anhang zur Erklärung; er vertieft deren Aussagen mit aktuellen Zahlen und Quellenangaben.

Die Erklärung wurde initiiert vom Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich (SVW).

September 2011