

# W O G E N O

# I N F O 2 9

Liebe Mitglieder  
der WOGENO Zürich

*Schöne Herbsttage waren das:  
anhaltend warmes und trockenes  
Wetter beflügelt die Seele und tut  
gut. Wir hoffen, dass Ihr diese Tage  
geniessen konntet.*

*Nach der formellen GV hat sich der  
Vorstand wieder den operativen  
Tätigkeiten zugewandt und u. a.  
pendente Mietzins-Berechnungen  
bearbeitet.*

*Und dabei ist mir immer wieder das  
Editorial zum Jahresbericht durch  
den Kopf geschwirrt: Wie erreicht  
die Wogeno faire Mietzinse. Fair-  
ness darum, weil (auch weiterhin)  
die Häuser, die wir kaufen wollen,  
sehr teuer sind. Es entstehen hohe  
Mietzins-Unterschiede zwischen  
gleichen Wohnungen in ähnlichen  
Häusern. Nur wegen dem  
Kaufdatum.*

*Ich persönlich bin der Meinung,  
dass wir faire Mieten schon immer  
anstrebt und auf breiter Basis  
wollten und auch hatten. Dank  
unserem Mietzins-Berechnungs-  
Modell. Da dieses Modell aber den  
Kaufpreis stark gewichtet, entstehen  
große Mietzinsunterschiede  
in der Wogeno Zürich. An einer der  
nächsten Vorstandssitzungen ohne  
Alltags-Traktanden werden wir  
dieses wichtige Thema im Vorstand  
aufgreifen und diskutieren.*

*Voraussetzung ist Fairness  
gegenüber den Hausvereinen  
und Mietenden. Interessant wird  
die Anforderung vor allem aber  
gegenüber den Zukünftigen: Diese  
Freude am sinnvollen Wachstum hat  
die Wogeno-Bewegung begründet,  
ermöglicht und stark gemacht.*

*So hoffe ich, dass wir Euren Sinn  
für eine gerechte Wogeno treffen  
und grüsse Euch sehr herzlich aus  
der Grüngasse,*

*Adrian Rehmann, Präsident*

November 2012 – erscheint 1-2 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)

## Generalversammlung 2012

75 Wogeno-Mitglieder konnte der Präsident der Wogeno Zürich, Adrian Rehmann, an der GV vom 26. Juni 2012 im Volkshaus begrüssen. Vorgängig der üblichen GV-Traktanden wurde der Antrag des Vorstandes auf **Fusion** der Wogeno mit der im Besitz der Wogeno stehenden **AG Anderhalden** behandelt. Konkret beinhaltete dies nichts anderes als die Integration der 1982 gekauften Liegenschaften Inselstrasse 2-20 in Uster in die Genossenschaft und damit Stilllegung der AG. Eine rein finanzielle und buchhalterische Angelegenheit, die aber trotzdem formell unter notarieller Aufsicht über die Bühne gehen musste. Die Vorteile dieser Fusion sind: Mehr Transparenz in der Buchhaltung, keine Konsolidierung mehr mit der AG, weniger Fragen und Erklärungsbedarf, warum wir als Genossenschaft eine AG besitzen, nur noch eine Buchhaltung, einen Jahresabschluss, eine Revision. Einstimmig wurde der Antrag gutgeheissen.

Im Zusammenhang mit der Behandlung der Jahresrechnung wurde von Seiten des Vorstandes des Vereins H-2000 und einiger BewohnerInnen der Antrag auf **Rückstellung** und Überprüfung der Rechnung gestellt. Die Antragsteller bezweifelten (die nach Vorgaben der Statuten) korrekte Rechnungsführung. U.a. waren sie der Ansicht, die Mietzinsberechnungen der Wogeno seien statutenwidrig, zudem dürfe eine Genossenschaft keinen Gewinn machen. Der anwesende Treuhänder der Wogeno Alois Degonda sowie der Revisor René Steimer informierten über ihre Aufgaben und Ergebnisse der gesetzlichen Prüfungen und

empfahlen der GV, die Jahresrechnung zu genehmigen. Die grosse Mehrheit der Anwesenden stimmte gegen die Rückstellung der Jahresrechnung, somit wurde der 2. Teil des Antrages auf Ablehnung der Jahresrechnung zurückgezogen. Die Jahresrechnung und der Jahresbericht wurden in der Schlussabstimmung grossmehrheitlich genehmigt und dem Vorstand wurde Décharge erteilt.

Nach 12 Jahren Mitarbeit ist **Hans-beat Reusser** aus dem Vorstand zurückgetreten. Seine Arbeit wurde von Mitgliedern des Vorstandes und der Geschäftsstelle verdankt und gewürdigt. Hansbeat war seit Einführung der ständigen Baukommission mit viel Sachwissen und Engagement deren Leiter. Zudem hat er sich in allen projektbezogenen Baukommissionen (Magnusstr., Bockler, Grüngasse, Avellana) engagiert.

Die bisherigen Vorstandsmitglieder wurden einstimmig in globo gewählt. Vorstandsmitglied Bertram Ernst fasste die Entstehungsgeschichte des Neubauprojektes in Zürich-Manegg zusammen und ein Vertreter des Siegerprojektes auf dem Baufeld A vom Architekturbüro EM2N erklärte anhand von Plänen das Projekt. Dem Antrag des Vorstandes für den Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 350'000.- wurde zugestimmt. Eine a.o. GV für den eigentlichen Baukredit wird am **29. Januar 2013** stattfinden.

Stephan Theurillat machte Werbung für die Initiative "Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich" und der Präsident schloss die Versammlung um 22 Uhr und lud zum anschliessenden Apéro. (ls.)

## Neue Siedlung Avellana

Zügig vorangeschritten sind die Bauarbeiten am Neubau und Ersatzneubau "Avellana" in Zürich-Schwamendingen. Am 1. Juni konnte bei sonnigem Wetter und in guter Stimmung mit allen am Bau Beteiligten die Aufrichte gefeiert werden. Die Geschäftsstelle organisierte einen Ballonwettbewerb und ca. 50 Ballone stiegen in den Himmel. Von 7 Ballonen wurden uns die Karten zurückgeschickt. Der Siegerballon flog sage und schreibe 146 Kilometer und wurde in Ova Spin in der Nähe des Nationalparks gefunden!



Bedingt durch die starken Regenfälle im Spätsommer hatten wir einen Wasserschaden zu verzeichnen, der ausserordentliche Trocknungsmassnahmen und teilweise ein Auswechseln von Isolationsmaterial zur Folge hatte. Dies bedeutet eine Verschiebung des Einzugstermins um einen Monat beim Neubau. Die 17 Wohnungen wurden Ende August zuerst in der Wogeno ausgeschrieben und wie bei allen unseren Neubauten sind anschliessend auch Nichtmitglieder zum Zug gekommen.



Am **17. November** wird ein "Tag der Offenen Tür" allen interessierten Wogeno-Mitgliedern und anderen Interessierten die Gelegenheit geben, die Wohnungen zu besichtigen. (ls.)



## Neubauprojekt Felsenrain

Im September 2011 wurden wir von der Stadt Zürich angefragt, ob wir Interesse an einem kleinen Baurecht in Zürich Seebach hätten für die Realisierung eines Ersatzneubaues mit rund zehn Wohnungen. Da sagen wir nicht Nein! Wie für Baurechte Pflicht, haben wir unterdessen unter der Leitung vom Amt für Hochbauten einen Kleinprojektwettbewerb durchgeführt und noch vor den Sommerferien wurde das Siegerprojekt juriert.

Dabei wurde einstimmig das Projekt "Ensemble" von Hunkeler Hürzeler Architekten aus Baden als Sieger ausgewählt. Das Projekt zeichnet sich durch eine intelligente Interpretation des gemeinsamen Wohnens - ganz im Sinne der Wogeno-Idee - aus. So sind alle Wohnungen über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. An diesem Treppenhaus liegen auch alle privaten Außenräume der Wohnungen, abtrennbar bei Bedarf über Aussenschränke oder Vorhänge. So können die BewohnerInnen selber bestimmen wie sehr sie ihre Wohnung gegenüber der Hausgemeinschaft öffnen oder privatisieren wollen. Auf allen wichtigen Geschossen - dem Eingangsgeschoss an der Felsenrainstrasse mit der Waschküche und Veloraum, dem Gartengeschoss mit dem Übergang zur bestehenden Wogeno-Liegenschaft Felsenrainstr. 78 und auf dem Dachgeschoss mit gemeinsamer Dachterrasse öffnet sich das Treppenhaus zu gemeinsamen Räumen.

Alle Wogeno-Mitglieder hatten im August die Möglichkeit, die Wettbewerbseingaben zu besichtigen. Wir sind überzeugt vom Siegerprojekt "Ensemble" und freuen uns mit den Architekten und PlanerInnen zusammen auf die Realisierung von

zwölf neuen Wohnungen von unterschiedlicher Grösse.

Es ist geplant, den Projektierungs-kredit an der a. o. GV vom **29. Jan. 2013** bewilligen zu lassen, den Neu-bau an der ordentlichen GV im Juni 2013 und wenn alles gut geht, kön-nen die Wohnungen im Frühjahr 2015 bezogen werden.

Auf dem Grundstück stehen zwei alte, sehr schöne aber sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser aus dem Jahre 1920 mit je zwei kleinen 4-Zimmerwohnungen. Obwohl uns die Parzelle mit der Absicht für einen Ersatzneubau angeboten wurde, haben wir nochmals sorgfältig geprüft, ob der Erhalt nicht eine Alternative wäre. Wir mussten dann feststellen, dass die Investitionen viel zu hoch wären und die Anzahl der Wohnungen nicht annähernd auf zwölf erhöht werden könnte. Und bekanntlich haben die Zürcherinnen und Zürcher im November 2011 dem wohnpolitischen Grundsatz-artikel "Bezahlbare Wohnungen für Zürich" mit einem hohen Ja-Anteil zugestimmt, woraufhin der Stadtrat das neue "Programm Wohnen" vor-stellte, das mit 21 konkreten Massnahmen das Ziel definiert, wie ein Anteil von einem Drittel gemeinnütziger Wohnungen erreicht werden kann. Darunter fällt das Baurecht in Seebach, auch wenn es nur einen kleinen Tropfen der Gemeinnützigkeit auf dem heissen Stein des Wohnungsmarktes bedeutet. (ek., be.)

## Neubauprojekt Zürich-Manegg

Wie im Bericht über die GV erwähnt, haben die Anwesenden den Projektierungskredit zur Weiterplanung gutgeheissen. Die Weiterarbeit am Projekt ist für die Wogeno-Beteiligten arbeitsintensiv und komplex. Die Baukommission, bestehend aus Adrian Rehmann, Priska Ammann und Lisbeth Sippel arbeiten schwerpunktmässig an den verschiedenen Themenbereichen, teilweise betrifft es "nur" das Baufeld A1, teilweise sind es Angelegenheiten, die alle vier Bauträger betreffen (Gewerbe, Umgang mit Gemeinschaftsräumen, Umgebung, zukünftige Bewirtschaftung etc.). Zudem gibt es in diesem hochkomplexen Projekt viele Aspekte, die immer wieder den Terminplan verändern. Dieser sieht im Moment folgendermassen aus:

- Baueingabe Ende November 2012
- Unterzeichng. TU-Vertrag Mai 2013
- Bauentscheid Juni 2013

In Zusammenarbeit mit den Architekten von EM2N wurden zwischenzeitlich die Grundrisse der Wohnungen optimiert. Der Wohnungssplit wurde durch Wegfall von sechs kleineren Wohnungen zugunsten von drei grösseren verändert. Somit reduziert sich die Anzahl Wohnungen auf 58. Zudem konnte die sogenannte "interne Strasse", die mehr ist als ein Erschliessungsgang im 3. OG und den die WOGENO mit der Baugenossenschaft Geho teilen wird, konkretisiert.

Die nächsten Schritte sind nun die Definition der Standards, die Be-musterung und die Erarbeitung des TU-Vertrages. Die an der letzten GV erwähnte a.o. GV, welche den Bau- kredit genehmigen soll, wird am **29. Januar 2013** stattfinden. Dann-zumal sollten die Anlagekosten und die daraus folgenden Mietzinse +/- 10% bekannt sein. (ls.)



## Vorstand und Geschäftsstelle

Im Juni haben wir zwei neue Vorstandsmitglieder gesucht. Wir sind immer noch überwältigt von den **zahlreichen Bewerbungen**. In der 30jährigen Wogeno-Geschichte ist das noch nie vorgekommen. Die Vorstandssuche war immer eher eine mühsame Angelegenheit. Selten haben sich Mitglieder auf einen Aufruf gemeldet. Meistens mussten wir aktiv Personen ansprechen und konnten froh sein um eine Zusage.

Wie gesagt, wir schätzen uns heute in einer glücklichen Lage, haben nun aber die unangenehme Pflicht, ausgezeichneten BewerberInnen abzusagen. Eine wahrlich unge-wohnnte Situation. Wer bis zur nächsten GV neu im Wogeno-Vorstand Beisitz nimmt und sich dann hoffentlich zur Wahl stellt, ist noch nicht entschieden. Darüber informieren wir zu gegebener Zeit.

Wie bereits im Jahresbericht ange-kündigt, verlässt **Lisbeth Sippel** die Wogeno per Ende Jahr. Elsbeth Kindhauser übernimmt ab 2013 die Geschäftsführung, Theodor Schmid erhöht sein Pensum und übernimmt zusätzliche Aufgaben und **Simone Pallecchi**, unsere neue Mitarbeite-rin, hat ihre Arbeit Mitte Oktober aufgenommen. Sie übernimmt mit einem 50%-Pensum insbesondere die Buchhaltung, den Zahlungsverkehr, die Mitgliederverwaltung und ist auch für die Beratung und Kon-trolle von Hausvereinsbuchhaltun-gen zuständig. (ek.)



*Ich freue mich seit Oktober 2012 Mitarbeiterin der Wogeno-Ges- schäftsstelle Zürich zu sein.*

*2004 habe ich im Fachgebiet Theorie an der HGKZ mit einer Arbeit über den Bildhauer Hans Josephsohn diplomierte. Im selben Jahr bin ich nach Berlin gezogen. Neun Jahre arbeitete ich in der thematischen Buchhandlung Pro qm. Im Laufe der Zeit habe ich dort immer mehr Aufgaben im Büro übernommen und dann schliesslich auch die Buchhaltung.*

*2008 und 2009 kamen meine beiden Söhne zur Welt. Der Wunsch nach einer Wohnform, die das kleinfami-liäre Gefüge auflöst und durch eine grössere Gemeinschaft erweitert, ist seither stark in den Vordergrund ge-rückt. Nach zwei erfolglosen Bewer-bungen für eine Wogeno-Wohnung haben wir in einer anderen Genos-senschaft eine Bleibe gefunden.*

*Gemeinschaftliches und selbstver-waltetes Wohnen hat für mich an Bedeutung gewonnen, da durch Ei- geninitiative eine alternative Lebens-form realisierbar ist und die Lebens- bedingungen verbessert werden können.*

*Simone Pallecchi*

## Neumitglieder-Umfrage

Seit der letzten Umfrage-Auswertung (vgl. Wogeno-Info 24) haben sich erstaunlich wenige Änderungen ergeben. Der Rücklauf ist mit 60% hoch geblieben. Auf die Wogeno **aufmerksam** geworden sind nach wie vor zwei Drittel über Mitglieder; die Plätze getauscht haben hier das Internet mit Printprodukten.

Bei der **aktuellen Wohnsituation** ist eine Zunahme von Einpersonen-Haushalten festzustellen, von 21% auf 26%, hingegen zugleich auch eine leichte Zunahme der Anzahl Zimmer. Nur noch 15% (zuvor 19%) bewohnen bloss 1 oder 2 Zimmer; 53% (48%) bewohnen eine 3-Zi.-Wohnung. Die durchschnittliche Wohnungsfläche ist mit 75 m<sup>2</sup> praktisch gleich geblieben, hingegen hat die durchschnittliche Miete um CHF 100.- auf 1'621.- zugenommen. Entsprechend präsentieren sich der jährliche Quadratmeter-Preis (259.-) und der Preis pro Person (728.-) um je 10% höher als bei der ersten Umfrage.

Plakativ zugespitzt ergeben sich die folgenden Durchschnittswerte:

**IST:** 1621.- für eine 2,8-Zi-Whg mit 75m<sup>2</sup> für 2,2 Personen  
(vgl: 1521.- für eine 2,8-Zi-Whg mit 77m<sup>2</sup> für 2,3 Personen)

**SOLL:** 1786.- für eine 3,3-Zi-Whg mit 78m<sup>2</sup> für 2,4 Personen  
(vgl: 1784.- für eine 3,7-Zi-Whg mit 84m<sup>2</sup> für 2,6 Personen)

Für die **gesuchte Wohnsituation** bestätigt sich also die bemerkenswerte Erkenntnis aus der ersten Auswertung, dass die Wohnungssuchenden bereit sind, für eine Wogeno-Wohnung mehr zu bezahlen als derzeit: 274.- pro m<sup>2</sup> und Jahr sind geboten (256.- in der ersten Umfrage). Ebenso bestätigt sich, dass allerdings der Preis pro Zimmer kleiner werden sollte.

Eine deutliche Änderung ergibt sich bezüglich Wohnungs- und Haushaltsgrösse, indem markant weniger 4-Zimmer-Wohnungen gesucht werden (-12%), dafür deutlich mehr kleinere Wohnungen: 25% der Suchenden (+13%) nennen eine 1- bis 3-Zimmer-Wohnung als Ziel. Ein Plus von 12% auf neu 20% sieht man auch bei der Haushaltsgrösse von nur 1 Person. Genau gleich geblieben ist hingegen die gesuchte

Anzahl Zimmer pro Person mit 1,4. Die gesuchte Wohnfläche pro Person ist nach wie vor leicht kleiner als bestehend.

Bemerkenswert sind die Antworten zu den gesuchten **Ausbaustandards**: Ein Viertel aller Antwortenden können sich dabei alles vorstellen, gegenüber bloss 14% bei der ersten Umfrage. Hingegen hat die Anzahl derer, die bloss «einfachen» und/oder «mittleren» Standard genannt haben, von 26% auf 40% zugenommen. Da sich diese beiden Effekte überlagern, bleiben die Präferenzen insgesamt jedoch praktisch gleich.

Die frei formulierten Antworten auf die offenen Fragen nach **Wünschen** und **Vorstellungen** haben sich kaum verändert: es zeigt sich nach wie vor viel Wunsch nach Zusammenleben und Bewusstsein für Verantwortung.

Wir möchten herzlich danken für die vielen eingegangenen Antworten. Die Umfrage führen wir, leicht modifiziert, gerne weiter, auch wenn wir deren Auswertung künftig vielleicht etwas punktueller gestalten werden. (ths.)

## Gelegentliche Infos per E-Mail

**ACHTUNG:** Von Mitgliedern, welche die Einladung zur Besichtigung Avellana NICHT erhalten haben, verfügen wir (noch) nicht über eine **E-Mail-Adresse**. Bitte meldet uns eine solche, falls vorhanden. Ihr könnt dabei wählen, ob Ihr nur die gelegentlichen Infos, oder gleich auch die Wohnungs-Ausschreibungen erhalten möchtet. Einfach mailen an info@wogeno-zuerich.ch

## Agenda

**Besichtigung Avellana:** Samstag, 17. November 2012, 14:30-16:00h, Winterthurerstr. 478, Zürich

**Ausserordentliche GV:** Dienstag, 29. Januar 2013, abends. Schriftliche Einladung folgt.

## AutorInnen dieser Ausgabe

Adrian Rehmann, Lisbeth Sippel (ls.), Elsbeth Kindhauser (ek.), Bertram Ernst (be.), Simone Pallecchi, Theodor Schmid (ths.)

**W O G E N O**

Grüngasse 10  
8004 Zürich

B-ECONOMY

50134559

**P.P.**  
CH - 8004  
Zürich



**DIE POST**