

## INHALT

2

Einladung zum BGO-Weihnachtsapéro

3

Bauprojekt Scheuchzerhof

4

Bauprogramm 2012  
Die BGO im Vergleich

5

Herzlichen Dank an Michael Zeller

6

Fit für den Winter  
Volksabstimmung vom 27.11.11

7

Boule, Nachtessen, Wümmet  
Pikettdienst über die Feiertage

8

Agenda November 2011

## Editorial

### Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter



*Herbstblatt*

In der letzten Ausgabe der BGO-Zitig haben wir bereits über das Thema Strategie Wohnen<sup>20xx</sup> berichtet. Christian Portmann hat in seinem Artikel die grundlegenden Fragen und Ziele der Strategie skizziert. Anlässlich des Zukunftsworkshops im September letzten Jahres haben wir uns mit weiteren grundlegenden Fragen zum genossenschaftlichen Wohnen der Zukunft auseinandergesetzt. Die vielen Anregungen und Ideen konnten wir im Weiteren in die Strategie einfließen lassen. Ihre rege Beteiligung und das grosse Engagement hat den

Vorstand darin bestärkt, umso zuversichtlicher mit der Erarbeitung der Strategie fortzufahren. Ging es damals in erster Linie noch um allgemeine Fragen zur strategischen Ausrichtung und zu Grundsätzen des Zusammenlebens in der BGO, sind wir unterdessen bei konkreten Fragen angelangt. So hat sich im letzten Jahr das Bedürfnis nach alters- und behindertengerechten Wohnungen und mehr gemeinschaftlichen Flächen herauskristallisiert. Da dies innerhalb des Bestandes nicht umsetzbar ist, stellt sich jetzt die Frage, wo in der BGO

das grösste Verdichtungspotential liegt und an welcher Stelle ein Ersatzneubau vorstellbar wäre. Welche Teile sind für die Identifikation mit der BGO besonders wichtig und benötigen eine sorgfältige Instandsetzung? Welche Qualitäten wollen wir stärken? Wo fangen wir mit der Erneuerung der Liegenschaften an, in welcher Reihenfolge fahren wir fort und wie lässt sich das alles finanziell seriös und sozialverträglich umsetzen? Bereits an dem letzten Zukunftsworkshop haben wir angekündigt, mit Ihnen als GenossenschafterInnen im Dialog zu bleiben. Nun

möchten wir am **29. November 2011**, anlässlich des **zweiten Zukunftswshops**, mit Ihnen weiterdiskutieren, wie sich die BGO entwickeln soll; dieses Mal - aufgrund der grossen Beteiligung am letzten Workshop - im katholischen Kirchgemeindehaus Bruder Klaus. Anhand einiger konkreter Fragen wollen wir das Potential der Liegenschaften herauschälen. Welche Teile sind Ihnen besonders wichtig? Wir hoffen wieder auf eine grosse Beteiligung und freuen uns auf spannende Inputs und Ansichten. Ihre Meinung zu dem Thema ist für uns wichtig, damit wir gemein-



sam die Weichen für eine vielfältige, lebendige und zeitgemässe BGO richtig stellen können.

Britta Bökenkamp

A poster for a BGO Christmas aperitif. The background is dark with a pattern of glowing, interconnected golden-yellow lines, resembling a network or a starry sky. The text is in white and yellow. The text reads: 'Liebe Genossenschafterinnen', 'Liebe Genossenschafter', 'Wir laden Sie wiederum ganz herzlich ein zu einem stimmungsvollen, gemütlichen Abend mit Musik, einem feinen Risotto, einem Glas Wein und Ihren Nachbarn.', 'BGO-Weihnachtsapéro', '8. Dezember 2011 ab 18.30 Uhr', 'im Gemeinschaftsraum', 'im Dreieck Winterthurerstrasse/ Langmauerstrasse'.

Liebe Genossenschafterinnen  
Liebe Genossenschafter

Wir laden Sie wiederum ganz herzlich ein  
zu einem stimmungsvollen,  
gemütlichen Abend  
mit Musik,  
einem feinen Risotto,  
einem Glas Wein  
und Ihren Nachbarn.

**BGO-Weihnachtsapéro**  
**8. Dezember 2011**  
**ab 18.30 Uhr**

im  
**Gemeinschaftsraum**

im  
Dreieck  
Winterthurerstrasse/  
Langmauerstrasse

## Bauprojekt Scheuchzerhof

Die kürzeren Tage und farbigen Bäume sind ein deutliches Zeichen für den Einzug des Herbstes. Im Scheuchzerhof kann man in diesen Tagen ein aussergewöhnliches Phänomen beobachten, auch einzelne Häuser leuchten in einer neuen Farbenpracht. Dies ist nicht dem herannahenden Herbst zuzuschreiben, sondern dem Ende der ersten Bauetappe.



Scheuchzerstrasse 188/190: Anbringen der Wärmedämmung

Aus dem Fussweg wurde eine Baupiste für schwere Geräte und der Spielplatz zeitweise zu einem Installationsplatz für Holz-

elemente und Balkongerüste. Die Baukommission ist sich bewusst, dass für die Bewohnerinnen und Bewohner die Lärm und



Scheuchzerstr. 188/190: Balkonabbruch

Staubbelastung unangenehm und hoch war. Wir denken aber, dass diese Etappe ohne grosse Zwischenfälle über die Bühne gegangen und ein gutes Ergebnis entstanden ist. Mit den Bewohnerinnen und den Bewohnern des Scheuchzerhofes findet am 12. Dezember ein Abend statt, um sich über Vergangenes und Zukünftiges auszutauschen. Wir danken allen Beteiligten jetzt schon für die gute Zusammenarbeit.

Am 8. Dezember 2011 von 15.30 bis 19.00 Uhr stehen die Türen im Scheuchzerhof 192 für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter für eine Besichtigung offen.

Christian Gerber



Scheuchzerstrasse 192: Errichten des Fundaments des Anbaus

## Bauprogramm 2012

Nachstehend die geplanten Bauvorhaben der nächsten Monate. Dieser generellen Information folgt jeweils eine direkte Information der betroffenen Bewohner/innen.

<b>Scheuchzerhof</b>	
Bau-Installationen, Vorbereitungsarbeiten	Februar 2012
<b>Scheuchzerstrasse 198</b>	
Fassadensanierung mit Wärmedämmung und Fensterersatz, Erstellung Balkone hofseitig, Grundrissanpassungen in der Küche	März bis Juli 2012
<b>Scheuchzerstrasse 194</b>	
Ausbau Dachgeschoss, Bau einer 2 ½-Zimmer-Dachwohnung, Fassadensanierung mit Wärmedämmung und Fensterersatz, Balkonersatz Solaranlage	Mai bis November 2012
<b>Scheuchzerstrasse 196</b>	
Ausbau Dachgeschoss Rechte Seite: Strangsanierung und Schaffung zweier 5½-Zimmer-Maisonette-Wohnungen Fassadensanierung mit Wärmedämmung und Fensterersatz, Balkonersatz Solaranlage mit Unterstation Umnutzung zweier Einzelgaragen in Atelierräume	Mai bis November 2012
<b>Scheuchzerstrasse 186</b>	
Strangsanierung und Grundrissveränderungen rechte und linke Seite: Wohnküche, sep. WC, Bad Fassadensanierung mit Wärmedämmung und Fensterersatz, Erstellung Balkone hofseitig	Juli bis November 2012
<b>Einstellgarage Scheuchzerhof</b>	
Verlegung Motorrad-Parkplätze, Auffrischung	2012
<b>Umgebungsgestaltung Scheuchzerhof</b>	
Terrainanpassungen, Weggestaltung, Bepflanzung	2012 bis 2013

Esther Weber

## Die BGO im Vergleich

Jedes Jahr eruiert der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) die Position jedes seiner Mitglieder und setzt sie ins Verhältnis zu den vergleichbaren anderen Baugenossenschaften in derselben Region. Die Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) ist ebenfalls Mitglied des SVW und erhält dank der Teilnahme an dieser Betriebsvergleichserhebung eine detaillierte Analyse ihrer Finanzen. Folgende Zahlen aus der Jahresrechnung 2010 der BGO sind hervorzuheben (Vergleichswert der Kostenstatistik SVW 2010 steht in Klammern):

- Die Mieteinnahmen 2010 sind gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert. Die zusätzlichen Einnahmen aus den Dachstockausbauten 2009 und die individuellen Erhöhungen gleichen die Mindereinnahmen aus der Mietzinssenkung per 1.4.2010 in etwa aus. Die Bruttorendite liegt mit 10% auf Vorjahresniveau und damit über dem Branchendurchschnitt. Dies hängt auch mit den tieferen Anlagekosten je Wohnung von 137'000 Franken (SVW 158'000 Franken) zusammen.
- Die Aufwendungen für Unterhalt sind mit 4'324 Franken pro Wohnung (SVW

3'519 Franken) weiterhin über dem Branchendurchschnitt. Im Geschäftsjahr 2010 sind rund 31% der Mieteinnahmen (SVW 26.2%) für Unterhalt und Reparaturen ausgegeben worden. Dieser hohe Wert ist neben der aktiven Sanierungstätigkeit auch darauf zurückzuführen, dass etwa 50% der Anlageinvestitionen als Aufwand verbucht worden sind.

- Der Verschuldungsgrad (Hypotheken in % der Anlagekosten) ist mit 47% deutlich tiefer als der Vergleichswert SVW von 67%. Aufgrund dieser tiefen Verschuldung und natürlich des allgemein tiefen Zinsniveaus

beträgt der Finanzaufwand lediglich 14% (SVW 22.6%) der Mieteinnahmen.

- Der Gebäudeversicherungswert pro Wohnung ist mit 298'136 Franken deutlich höher als der Vergleichswert SVW von 267'240 Franken, was ebenfalls für die gute Instandhaltung unserer Wohnungen spricht.

Zusammenfassend kann auch für das Berichtsjahr 2010 festgestellt werden, dass sich die BGO im Vergleich zu anderen Baugenossenschaften ähnlicher Grösse im Kanton Zürich in finanzieller Hinsicht sehr gut positioniert.

Beat Högger

## Herzlichen Dank an Michael Zeller



Unser Hauswart, Michael Zeller, hat sich entschlossen, eine neue berufliche Herausforderung als Technischer Leiter eines städtischen Altersheims anzunehmen.

Nach gut vier Jahren hat er seine Tätigkeit in der BGO per Ende Oktober 2011 beendet.

Wir bedauern seinen Weggang, hat er sich doch in dieser Zeit tatkräftig für unsere Genossenschaft eingesetzt. Als erste Ansprechperson für alle Schadensfälle löste er zuverlässig die vielfältigsten technischen Probleme rund ums Wohnen. Durch Verbesserungen bei den regulären Unterhaltsarbeiten konnte er die Zahl der Notfall-Reparaturen reduzieren, er organisierte die Werkstatt und Lagerräume neu, und auch bei Planung der Schliessanlage trug er wesentlich zum guten Gelingen bei. Zudem war er verantwortlich für die Ausbildung unseres Lernenden

Arno Seibold. Wir alle schätzten seine hilfsbereite und kollegiale Art. Wir durften deshalb viel Lob seitens der Genossenschafter und der Handwerker für seine tolle Arbeit entgegennehmen.

Ende Oktober hat sich das BGO-Team herzlich von ihm verabschiedet. Wir danken Michael Zeller für seinen grossen Einsatz für die BGO und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute und viel Erfolg.

Am 1. Dezember 2011 können wir Herrn Ottmar Strobel als Nachfolger begrüssen. Wir wünschen ihm bereits jetzt einen guten Start.

Esther Weber

## Fit für den Winter

In der kalten Jahreszeit ist es besonders wichtig, in den Wohnungen auf ein gutes Raumklima zu achten. Wer die Wohnung richtig belüftet und heizt, senkt den Energieverbrauch und beugt der Bildung von Schimmelpilzen vor. Hier einige Tipps:

### Heizen: Heizkörper regulieren

Sämtliche Heizkörper sind mit Thermostat-Ventilen ausgestattet. Diese sorgen dafür, dass die Raumtemperatur selbständig reguliert wird. Für eine Raumtemperatur von 20-22° kann das Ventil in der Regel auf Stufe 3 eingestellt werden.

Werden in einer Wohnung die Räume ungleichmässig beheizt, erhöht dies die Gefahr von Schimmelpilz. Die Türen von weniger stark beheizten Räumen sollten deshalb geschlossen werden.

### Lüften: Stosslüften, keine Kippfenster

Lüften Sie in der Winterzeit nur kurz, dafür aber kräftig. Öffnen Sie alle Fenster gleichzeitig, damit die verbrauchte Luft zügig ausgetauscht wird. Es genügt Stosslüften von 3-7 Min. mehrmals täglich. Die Fenster im Winter gekippt zu halten ist ungeeignet, denn die erwärmte Luft gelangt direkt nach draussen.

### Zu hohe Luftfeuchtigkeit – Schimmelpilz

Die Luftfeuchtigkeit in Wohnräumen sollte 40 bis max. 60% betragen. Beim Wohnen entsteht viel Feuchtigkeit. Beschlagene Fenster oder Kondensat an Oberflächen sind sichere Zeichen, dass die Luftfeuchtigkeit zu hoch ist. Im Winter ist dies besonders problematisch, da bei unseren Altbauwohnungen die Aussenwände stark abkühlen und sich somit schnell Kondensat an den Wänden bildet. Sichtbar wird dies häufig erst, wenn Wände mit Schimmelpilz befallen sind. Sorgen Sie deshalb dafür, dass die Feuchtigkeit in den Räumen durch regelmässiges, kurzes Stosslüften abtransportiert wird. Kippfenster bewirken eine starke Auskühlung der Wand und fördern damit Schimmelpilzbefall. Melden Sie bitte der Geschäftsstelle, wenn Sie in Ihrer Wohnung Schimmelpilz feststellen, damit dieser professionell behandelt werden kann.

### Winterzeit – Einbruchzeit

Die dunkle Jahreszeit ist bei Einbrechern sehr beliebt. Am häufigsten wird in der Zeit von der Dämmerung bis nach Mitternacht eingebrochen. Die nachfolgenden Tipps helfen, Einbrüche zu vermeiden:

- Schliessen Sie Haus- und Kellertüren abends mit dem Schlüssel ab. Wird die Haustüre über den Drücker der Gegensprechanlage geöffnet, kontrollieren Sie, wer ins Haus kommt.
- Seien Sie für Ihre Umgebung aufmerksam und sprechen Sie fremde Personen an. Bei auffälligen Vorkommnissen benachrichtigen Sie die Polizei.
- Längere Abwesenheiten sollten nach aussen nicht erkennbar sein. Verwenden Sie Zeitschaltuhren, leeren Sie den Briefkasten, nutzen Sie die Verriegelungen von Fensterläden oder Storen.

Esther Weber

## VOLKSABSTIMMUNG VOM 27. NOVEMBER 2011:

Unter dem Titel „Bezahlbare Wohnungen für Zürich“ soll ein neuer wohnpolitischer Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich verankert werden. Damit würde die Wohnungspolitik zu einer Gemeindeaufgabe. Ferner soll eine Rechtsgrundlage für Baurechtsabgaben, Wohnbauaktionen und andere Aktivitäten geschaffen werden. Ziel ist es ferner, den Anteil und auch die Zahl gemeinnützigen Wohnraums zu

vergrössern. Allein schon aufgrund der aktuellen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt empfiehlt Ihnen der Vorstand, diese Vorlage mit einem JA zu unterstützen!

**Mehr bezahlbare  
Wohnungen für Zürich**

27. November: Wohnpolitischer Grundsatzartikel

[www.bezahlbare-wohnungen.ch](http://www.bezahlbare-wohnungen.ch)

**JA**

Christian Portmann

## Boule, Nachtessen und Wümmet

Am 28. Mai fand das bereits zum 11. Mal organisierte Bouleturnier statt. Im Vorfeld hatten sich nur wenige Teams angemeldet. Zum Glück fanden sich dann doch einige mehr auf dem Kirchenplatz ein. Lustigerweise nahm auch ein externes Team teil, das von einem Genossenschafter auf den Anlass aufmerksam gemacht wurde.

Gewonnen wurde das Turnier – wer kennt sie nicht – von Urs und Tim Huggenberg in einem erneut spannenden Finale.

Das Nachtessen, den Anlass gibt's zum siebten Mal, war dieses Mal vegetarisch. Mit 30 Gästen war es in einem kleineren Rahmen als die vorangegangenen Jahre. Der Service wurde dadurch noch persönlicher, was von den anwesenden Genossenschaftern geschätzt wurde.

Bei schönstem Spätsommerwetter wurden im September die Trauben geerntet. Die Leute der F+A, unterstützt von einigen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, arbeiteten einen ganzen Nachmittag lang und ernteten ca. 180kg Trauben.

Etliche Leute brachten ihre Trauben auch bereits gewaschen und entstielt vorbei.

Die Röslihofbewohner fanden sich beim Sammeln am Sonntag zu einem spontanen Brunch zusammen. So hatte der Anlass auch den (durchaus gewünschten) Nebeneffekt des gemütlichen Zusammenseins unter Nachbarn.

Die Fässer wurden noch drei Wochen unter dem Gemeinschaftsraum gelagert, so dass später reif gewordene Trauben dazu genommen werden konn-

ten.

Danach fuhren wir die Fässer zur Brennerei auf die Forch. Wir erwarten den „Traubenbrand“, so die korrekte Bezeichnung des Getränks, das wir eher als „Grappa“ kennen würden, Ende November zurück in Zürich. Bis dahin bleibt der F+A Zeit, kleine Flaschen zu finden, in denen das Getränk abgefüllt wird. Zuerst wird es den Teilnehmern der Wümmet zum Selbstkostenpreis zum Verkauf angeboten. Falls noch etwas übrig bleibt, werden Sie es erfahren.

Chrige Schwyn



### PIKETTDIENST WÄHREND DER FEIERTAGE

**Über Weihnachten/Neujahr bleibt die Geschäftsstelle von Freitag, 23. Dezember 2011, bis und mit Montag, 2. Januar 2012, geschlossen.**

**Für Reparatur-Notfälle ist wie jedes Jahr ein Pikettdienst eingerichtet.** Über unsere Hauswartsnummer **044 368 20 77** erhalten Sie die nötigen Informationen. Falls Ihr Anruf nicht persönlich entgegengenommen werden kann, hinterlassen Sie bitte eine Nachricht. Wir werden so rasch als möglich reagieren. Bei Heizungsstörungen erfolgt kein Rückruf, da in der Regel mehrere Anrufe eingehen.

Wir wünschen Ihnen eine schöne Winterzeit.

Ihre Geschäftsstelle

**ADRESS- UND TELEFONLISTE**

**Geschäftsstelle**

Winterthurerstrasse 123, 8006 Zürich  
Telefon 044 368 20 70, Fax 044 368 20 75  
www.bgoberstrass.ch, E-Mail: info@bgoberstrass.ch

**Schalterstunden**

Montag bis Donnerstag, 9.00 bis 11.00 Uhr  
(übrige Zeit nach Vereinbarung)

**Hauswartzdienst**

Montag bis Freitag von 8.00 bis 9.00 Uhr  
Telefon 044 368 20 77 (Werkstatt)

**Notfälle/Pikettdienst**

Ausserhalb der normalen Arbeitszeit (abends/Wochenende/Feiertage)  
erhalten Sie die nötigen Auskünfte über Telefon 044 368 20 77

**Katzen-Hotline**

Kathrin Hillewerth/Daniel Meyer, Telefon 044 363 63 51  
hillis@hispeed.ch

**VORSTAND**

**Portmann Christian**

Präsident, Bauen und Unterhalt,  
Personalausschuss  
Scheuchzerstrasse 132  
8006 Zürich

**Gerber Christian**

Vermietung und Soziales,  
Bauen und Unterhalt  
Zanggerweg 5  
8006 Zürich

**Högger Beat**

Vizepräsident  
Finanzen, Kommunikation  
Winterthurerstrasse 117  
8006 Zürich

**Böenkamp Britta**

Bauen und Unterhalt  
Krummgasse 10  
8304 Wallisellen

**Ochsner Patrick**

Vermietung und Soziales,  
Personalausschuss  
Langmauerstrasse 60  
8006 Zürich

**Schwyn Christine**

Vermietung und Soziales,  
Feste und Anlässe  
Langmauerstrasse 74  
8006 Zürich

**Steiner Christoph**

Kommunikation, Finanzen,  
Aktuar  
Scheuchzerstrasse 194  
8057 Zürich

**AGENDA NOVEMBER 2011 NR. 52**

**Sonntag, 27. November 2011**

Lotto  
ab 14.00 Uhr im Gemeinschaftsraum

**Dienstag, 29. November 2011**

Zukunftsworkshop  
18.00 Apéro, 18.45 Uhr Workshop  
Kirchgemeindehaus Bruder Klaus

**Donnerstag, 8. Dezember 2011**

Besichtigung Bau Scheuchzerstr. 192  
15.30 Uhr bis 19.00 Uhr  
BGO-Weihnachtsapéro  
ab 18.30 Uhr im Gemeinschaftsraum

**Samstag, 28. Januar 2012**

Bar und Spiele  
ab 17.00 Uhr zum Spielen im Gemeinschaftsraum,  
ab 19.00 Uhr mit Bar

**Samstag, 12. Mai 2012**

Bouletournier und Nachtessen  
ab 13.30 Uhr, anschliessend (19.00 Uhr) Nachtessen

**Dienstag, 15. Mai 2012**

Generalversammlung

