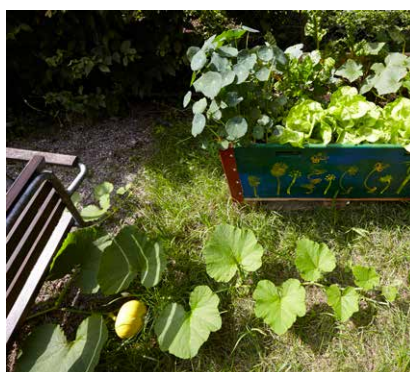




## An dieser Stelle steht in einigen Jahren der BGO-Ersatzneubau

Welche Erfahrungen andere Genossenschaften gemacht haben **Seite 7**



### Kultur und Soziales

Die Genosschafter sind gefragt: Wo soll es in den Aussenräumen Ruhezone geben, wo Platz für Begegnungen, wo soll einfach alles beim Alten bleiben?

**Seite 6**

# EDITORIAL



## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die heissen Sommertage sind Vergangenheit und der Herbst hat der Landschaft ein buntes Kleid verpasst. Ein neues Kleid hat auch unser BGO Aktuell erhalten.

Die Kommunikationskommission hat den Sommer genutzt und das BGO Aktuell neu gestaltet. Ab sofort ist dieses in wiederkehrende Rubriken gegliedert und greift jeweils ein Thema im Zusammenhang mit dem Leben in der Genossenschaft vertiefter auf.

In der aktuellen Ausgabe beschäftigen wir uns mit dem Thema «Ersatzneubau». Im Mittelpunkt stehen die Erfahrungen, die andere Genossenschaften mit ihren Ersatzneubauten gemacht haben. Rede und Antwort stehen die Baugenossenschaft Denzlerstrasse (BDZ) und die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Auch kommen zwei vom Ersatzneubau betroffene Genossenschafter der BGO zu Wort. Darüber hinaus enthält das vorliegende BGO Aktuell weitere spannende Beiträge und Informationen rund um das Leben in der BGO.

Wir wünschen Ihnen viel Spass beim Lesen und nehmen Ihre Rückmeldungen unter folgender E-Mailadresse gerne entgegen: <info@bgoberstrass.ch>. Das nächste BGO Aktuell erscheint Mitte/Ende Februar 2018.

Es grüsst Sie freundlich

**Barbara Widmer**  
BGO Kommunikation

## INHALT

### Was läuft in der BGO?



Neues vom Ersatzneubau	3
Wechsel im technischen Team	4
Bauprogramm 2018	4
Spielplätze	5
Kultur und Soziales	6

### Leben in der Genossenschaft

Ersatzneubauten realisieren	7
-----------------------------	---

### Rückblick



Eine heisse Generalversammlung	10
Referenzzinssatz	10
Hol- und Bringtag	11
Geburten	11

### Wissenswertes 12

Agenda Veranstaltungen	
Öffnungszeiten Geschäftsstelle	
Wichtige Anlaufstellen	
Impressum	

Im vorliegenden BGO Aktuell wird aus Gründen der Verständlichkeit und Lesbarkeit jeweils die männliche Form verwendet. Die Frauen sind gleichberechtigt mitgemeint.

## Neues vom Ersatzneubau: Die BGO bekommt Unterstützung in der Projektleitung von externen Experten

Die Zürcher Firma Hämmerle + Partner hat von Bauherrenseite aus die Projektleitung des Ersatzneubaus Untere Winterthurerstrasse übernommen. Der Entwurf wurde derweil von den Architekten leicht angepasst.



Damit aus dem Entwurf bald Realität wird: Sämtliche am Ersatzneubau beteiligten Planer haben ihre Arbeit aufgenommen – etwa in den Bereichen Architektur, Statik, Elektro- und Haustechnik.

(kr) Im Frühjahr 2017 erhielt das Zürcher Architekturbüro Atelier Abraha Achermann einstimmig den Zuschlag: Nach seinen Entwürfen wird der Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse realisiert. Lediglich mit der vorgeschlagenen Höhe waren die Experten damals nicht einverstanden. Damit das Gebäude sich noch besser in die Umgebung einfügt, empfahl die Jury, ein Stockwerk weniger zu planen – was mittlerweile geschehen ist. «Alles andere aber blieb im Wesentlichen gleich», sagt Britta Böenkamp, zuständig für Bau und Unterhalt bei der BGO.

Inzwischen haben sämtliche Planer ihre Arbeit aufgenommen, etwa in den Bereichen Architektur, Statik, Elektro- und Haustechnik. Ausserdem wurde als Bauherrenvertretung die Zürcher Firma Hämmerle + Partner mit ins Boot geholt. Patrik Hämmerle amtiert dabei als Projektleiter, sein Mitarbeiter David Brassel ist Stellvertreter. Sie übernehmen in rund 20 Wochenstunden die spezifische Führung, Leitung, Steuerung und Koordination des gesamten Planerteams – im Auftrag und in enger Abstimmung mit der BGO. «Konkret bedeutet dies: Wir haben die Verträge mit den Fachplanern ausgehandelt, Pflichtenhefte und Terminplan erstellt sowie Ausschreibungen von Fachplaner-Leistungen gemacht», sagt Patrik Häm-

merle. Auch die Koordination mit den Architekten gehört dazu. Alle drei Wochen treffen er und sein Stellvertreter sich mit den Architekten und der Bau- und Unterhaltskommission der BGO, um die wesentlichen Projektfortschritte zu besprechen und Entscheide abzuholen. An diesen Treffen werden die Interessen der BGO immer wieder eingebracht.

Nach Baubeginn werden Hämmerle + Partner sich ausserdem um die Qualitätskontrolle auf der Baustelle kümmern. Die Einhaltung von Terminen, Kosten und Qualität ist ein Dauerthema von Planungsbeginn bis zur Inbetriebnahme und obliegt ebenfalls der Bauherrenvertretung.

Das Büro Hämmerle + Partner besteht seit zehn Jahren, hat zehn Angestellte und übernimmt sowohl Bauherrenvertretungen als auch Projektmanagement für Grossprojekte.



**Patrik Hämmerle  
und David Brassel**  
von Hämmerle + Partner

## Wechsel im Technischen Team

### Neue Stellen und Gesichter im technischen Dienst

(ew) Die BGO hat ihren Technischen Dienst neu organisiert und die Stelle eines Teamleiters geschaffen. Diese Stelle umfasst die Führung der technischen Mitarbeiter, organisatorische Aufgaben im Unterhalt sowie praktische handwerkliche Mitarbeit. Seit Mitte Mai 2017 leitet **Erich Brozius** das Technische Team. Als gelernter Metallbau-schlossler bringt er grosse handwerkliche Kenntnisse mit; bei der Kaba AG sammelte er erste Führungserfahrung. Die vielfältigen Aufgaben im Unterhalt von Liegenschaften sind für ihn eine neue, spannende Herausforderung. Wir heissen Erich Brozius herzlich willkommen!

Anfang 2015 stiess **Maurice Welti** zur BGO, um eine Vakanz im Technischen Team zu überbrücken. Er unterstützte uns tatkräftig in den Bereichen Hauswartung und Gartenunterhalt. Nun wollte er sich beruflich neu orientieren und hat die BGO per Ende Juli 2017 verlassen. Wir wünschen ihm auf seinem künftigen Weg alles Gute!

Als Nachfolger hat **Mike Steuri** seit Juni diese Aufgaben übernommen – zunächst befristet, weil die BGO erst prüfen möchte, welche Kapazitäten im neu gebildeten Team notwendig sind. Wir heissen ihn herzlich willkommen!

Auch dieses Jahr begleiten wir in Zusammenarbeit mit dem BVZ (Berufslehrverbund Zürich) einen Lernenden ein Jahr lang im Rahmen seiner Ausbildung zum Fachmann Betriebsunterhalt. Nachdem **Jorge Pereira** in der BGO sein zweites Lehrjahr durchlief und Mitte August in einen neuen Lehrbetrieb wechselte, absolviert nun **Keviny Gisler** sein erstes Lehrjahr bei uns. Er hat bereits eine Ausbildung als Gebäudereiniger erfolgreich absolviert und hängt nun eine zusätzliche Lehre zum Fachmann

Betriebsunterhalt an. Beiden wünschen wir eine erfolgreiche und spannende Ausbildungszeit!



**Erich Brozius** (seit Mai 17)  
Leitung Technisches Team



**Mike Steuri** (seit Juni 17)  
Fachmann Betriebsunterhalt



**Maurice Welti** (bis Juli 17)  
Fachmann Betriebsunterhalt



**Keviny Gisler** (seit August 17)  
Lernender Betriebsunterhalt



**Jorge Pereira** (bis August 17)  
Lernender Betriebsunterhalt

## Bauprogramm 2018

### Langmauer-/Scheuchzerstrasse

Aussenbereich

Erneuerung Spielplatz

**April 2018**

### Winterthurerstrasse 108

EG-2. OG rechts  
EG-2. OG links

Ersatz Küche und Bad

**Juni 2018**

### Winterthurerstrasse 114

EG-2. OG rechts  
EG-2. OG links

Ersatz Küche und Bad

**August-September 2018**

### Winterthurerstrasse 124

1.-2. OG rechts  
EG-2. OG links

Ersatz Küche und Bad

**Oktober 2018**

### Milchbuckstrasse 84

EG-2. OG links

Ersatz Küche und Bad

**November 2018**

## Zwei von drei Spielplätzen erneuert

Im Röslihof und an der Milchbuckstrasse gibt es bereits neue Spielplätze; nächsten Frühling können sich auch die Kinder der Langmauer-/Scheuchzerstrasse über neue Geräte, inklusiv erneuertes Baumhaus, freuen.



Bauarbeiten Spielplatz Röslihof: Kommenden Frühling ist hier ein Einweihungsfest geplant – stellvertretend für alle drei neu gestalteten Spielplätze.

(kr) Nachdem die Sicherheitsvorschriften für Spielplätze verschärft wurden, und so einige Spielplätze der BGO nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprachen, galt es für die BGO zu handeln: Eine Arbeitsgruppe interessierter Genossenschafter erarbeitete unter der Leitung der beiden Kommissionen Bauen und Unterhalt und Vermietung und Soziales an mehreren Workshops Vorschläge für die Neugestaltung der drei betroffenen Spielplätze. Gesammelt wurden die Wünsche bezüglich Spielmöglichkeiten und -geräten, aber auch die Bedürfnisse der übrigen Anwohner wurden ausführlich diskutiert. Aus diesen unterschiedlichen Anforderungen erstellte die Firma Motorsänger schliesslich Konzeptpläne für die neuen Spielplätze. Diesen Sommer wurde das Projekt dann umgesetzt.

Seither können sich die Kinder im Röslihof und an der Milchbuckstrasse an neuen Geräten austoben. Hier wurden zeitgemässe Spielplätze mit einem vielfältigen Angebot geschaffen. «Aufgrund der mittlerweile geltenden Sicherheitsvorschriften mussten jedoch um viele Spielgeräte herum grosse Kiesbeete als Fallschutz angelegt werden», sagt Christoph Steiner von der Kommission

Vermietung und Soziales. «Die Fläche der Spielplätze wurde so leicht vergrössert. Die Spielplätze fügen sich aber dennoch gut in die bestehende Umgebung ein.»

**«Aufgrund der mittlerweile geltenden Sicherheitsvorschriften mussten um viele Spielgeräte herum grosse Kiesbeete als Fallschutz angelegt werden.»**

Mit besorgten Anwohnern der Langmauer-/Scheuchzerstrasse, die einer Ausdehnung der Fläche kritisch gegenüber standen, wurde in einer weiteren Runde ein Kompromiss gefunden: Bis Frühjahr 2018 werden hier zwar neue Spielgeräte errichtet, aber mehrheitlich solche, die keinen Fallschutz benötigen. «Die Geräte rücken näher zusammen und finden so in etwa auf der Fläche von heute Platz», so Steiner. Ebenfalls für kommenden Frühling ist ein Einweihungsfest im Röslihof geplant – stellvertretend für alle drei neu gestalteten Spielplätze.

## Gartennutzung – Workshop in der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse

Die Genossenschafter sind gefragt: Wo soll es in unseren Gärten Ruhezononen geben, wo Platz für Begegnungen, und wo soll einfach alles beim Alten bleiben?



Langmauer-/Scheuchzerstrasse: Wie soll der Garten genutzt werden?

(kr) Wünsche und Ideen für die BGO-Gärten haben die Genossenschafter viele – das zeigte sich etwa bei der Planung der neuen Spielplätze oder beim Video-projekt zum Ersatzneubau. Die BGO will sich nun mit einem partizipativen Projekt dem Thema annehmen; Nora Howald von der Stelle Kultur und Soziales wird den Prozess begleiten. «Zunächst überprüfen wir die bereits geäußerten Ideen», sagt Howald. «Gleichzeitig wollen wir aber auch auf die Bedürfnisse von Interessierten eingehen, die sich bisher nicht angesprochen fühlten.» Wichtig ist uns auch, dass der Wunsch nach Ruhe-, Freizonen und unbespielter Fläche ebenfalls berücksichtigt wird.

Bei dem Projekt geht es nicht um bauliche Veränderungen, stattdessen steht die Nutzung im Vordergrund: Wo soll es Ruhezononen geben? Wo Platz für Begegnungen? Wo soll alles beim Alten bleiben? Für jede Siedlung, mit Ausnahme der Unteren Winterthurerstrasse, werden dazu nach und nach Workshopreihen stattfinden.



### Workshop

Projekt Gartennutzung Langmauer-/ Scheuchzerstrasse begleitet durch Nora Howald, Kultur und Soziales  
Dienstag, 7. November 2017, 19.00 – 21.00 Uhr,  
im Gemeinschaftsraum.

## Ersatzneubauten realisieren: Welche Erfahrungen haben andere Baugenossenschaften gemacht?

Die Baugenossenschaft Denzlerstrasse (BDZ) hat vor kurzem erstmals einen Ersatzneubau abgeschlossen, die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) erstellt seit Jahren mehrere gleichzeitig. Was kann die BGO von ihnen lernen?



Die Triangoli-Häuser in Wipkingen – der Ersatzneubau der Baugenossenschaft Denzlerstrasse (Foto: BD)

(kr) Mit ihrem ersten Ersatzneubau liegt die BGO im Trend. Zahlen von Statistik Stadt Zürich zeigen: Zwei Drittel der neu gebauten Wohnungen entstanden in den letzten zehn Jahren durch Abriss und Neubau. Was haben andere Baugenossenschaften dabei für Erfahrungen gemacht?

Ähnlich gross wie die BGO ist die Baugenossenschaft Denzlerstrasse (BDZ) mit ihren Siedlungen im Kreis 4 und 10 (siehe Kasten). Sie hat diesen Sommer ihren ersten Ersatzneubau abgeschlossen: Die Triangoli-Häuser in Wipkingen, im Volksmund wegen ihrer markanten Form auch «Toblerone-Häuser» genannt. Drei Jahre verzögerte sich der Bau zunächst aufgrund von Anwohnerrekursen, die sich ohne Erfolg gegen die geplante Verdichtung und die damit einhergehende höhere Bebauung des Areals richteten. 2013 wurden dann die ersten der ehemals 24 Häuser abgerissen und im Sommer 2017 der letzte der 13 neuen Bauten bezogen. Heute gibt es auf derselben Fläche 40 Wohnungen mehr (zum Vergleich: Statt bisher 74 Wohnungen in der Unteren Winterthurerstrasse plant die BGO im Ersatzneubau 125).

Gut zehnmal grösser als die BDZ und die BGO ist die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) (siehe Kasten). Sie hat in den letzten Jahren gleich 15 Ersatzneubau-Projekte im Grossraum Zürich ins Rollen gebracht. Unter anderem plant die ABZ im Bullinger-Quartier den Ersatz ihrer bald 90-jährigen Siedlung Kanzlei. Bis

im Jahr 2022 sollen hier rund 205 bezahlbare, familienfreundliche und altersgerechte Wohnungen entstehen – rund 50 mehr als heute.



«Bewohner von Abriss und Neubau zu überzeugen und die Argumente zu erklären, ist zwar zeitintensiv, aber es lohnt sich, hier Zeit und Sorgfalt zu investieren.»

**Martin Grüninger,**  
Geschäftsleitung ABZ

### Abriss und Neubau statt Sanierung

So unterschiedlich die drei Genossenschaften in Grösse und Erfahrung sind, so ähnlich sind ihre Gründe für einen Ersatzneubau: Sie wollen auf diese Weise mehr guten und bezahlbaren Wohnraum für mehr Menschen schaffen. Und gleichzeitig bereit sein für einen höheren Anteil älterer Menschen, die auf barrierefreies Wohnen angewiesen sind. Zudem wurden alle drei Siedlungen in den Zwanzigerjahren erbaut: «Wohnungen diesen Alters auf

den heutigen Stand zu bringen, kostet mehr als ein Neubau», sagt Martin Grüninger, Leiter Bau und Bewirtschaftung bei der ABZ, «denn die Anforderungen sind mittlerweile extrem hoch – gerade was Energieverbrauch, Lärmschutz oder Erdbbensicherheit angeht».



«Um zeitgemässe und altersgerechte Wohnungen anzubieten, kamen wir um einen Neubau nicht herum.»

**Peter Keller,**  
Verwaltung BDZ

Peter Keller, Verwaltung BDZ, ergänzt: «Die alten Wohnungen bei uns waren nach heutigem Standard sehr klein: 3-Zimmer-Wohnungen mit 60 Quadratmetern – das sind keine Familienwohnungen mehr; ausserdem fehlten Lifte. Um zeitgemässe und altersgerechte Wohnungen anzubieten, kamen wir um einen Neubau nicht herum.» Auch bei der BGO gaben diese Gründe den Ausschlag für den geplanten Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse.

## Architekturwettbewerbe, Bau-Organisation und Planung

Die Baugenossenschaften leisteten also Überzeugungsarbeit bei ihren Genossenschaftern und schrieben Architekturwettbewerbe aus. Sie stellten externe Projektleiter an, die sich um Planung und Ausführung der Ersatzneubauten kümmerten (BDZ und BGO) oder übernahmen diese aufgrund ihrer Grösse gleich selbst (ABZ). Sie planten Mobilitätskonzepte und verwarfen diese wieder – weil sich die Parkplatzverordnung zwischenzeitlich geändert hatte oder sich das Ganze als schlicht zu aufwändig herausstellte. Und sie banden vor allem früh ihre Mitglieder ein.

## Der wichtigste Punkt: Genossenschafter ins Boot holen

«Bewohner von Abriss und Neubau zu überzeugen und die Argumente zu erklären, ist zwar zeitintensiv, aber es lohnt sich, hier Zeit und Sorgfalt zu investieren», sagt Grüninger. Auch die BGO beteiligte ihre Mitglieder von Anfang an am Planungsprozess – etwa in Form des Videoprojekts, bei dem sich Genossenschafter zwei Jahre lang vor und hinter der Kamera mit dem Thema auseinandersetzten – sowie in Workshops.

Weil die ABZ in der Regel zehn bis 15 Jahre voraus plane, informiere sie ihre Mieter im Schnitt sieben Jahre vor einem vorübergehenden Auszug, sagt Grüninger. «Lange dachten wir, je früher informieren, desto besser. Allerdings mussten wir feststellen: Ob wir den

Leuten dies 12 Jahre oder fünf Jahre im Voraus sagen – Gedanken und Sorgen machen sie sich gleich viele, einfach schon früher und länger.» Auch die Dauer der Übergangslösung sei längst nicht so zentral wie angenommen: «Auszug ist Auszug – egal, ob jemand für sechs Monate eine Ersatzwohnung bezieht oder für zwei Jahre. Insgesamt ist die Akzeptanz jedoch sehr gut – eben weil wir Betroffene früh einbinden.»

## Studierende als Zwischenmieter

Um sicher zu gehen, dass Wohnungen zum geplanten Abrisstermin wirklich leer stehen, vermieteten BDZ und ABZ nur noch mit befristeten Verträgen – genauso wie die BGO, die bis 2020 74 Wohnungen an der Unteren Winterthurerstrasse umsiedeln muss. Alle drei Genossenschaften arbeiten dabei mit Stiftungen oder Institutionen wie Domicil oder dem Jugendwohnnetz zusammen. Erstere vermittelt Wohnungen an Menschen, die auf dem freien Markt keine finden, zweitere an Studierende. Auch in der BGO sind mittlerweile die ersten Studenten eingezogen.

ABZ und BDZ würden sich wieder für diese Lösung entscheiden: «Im Grossen und Ganzen funktioniert das Zusammenleben gut», berichtet Grüninger von der Kanzlei-Siedlung. 60 Prozent mit befristeten Mietverträgen leben hier mittlerweile; manche schon länger als geplant, weil sich der Bau immer wieder verzögerte. «Es gab ab und zu kleinere Konflikte», erinnert sich Keller an die Zwischenmieter der BDZ. «Von Seiten der Verwaltung brauchte dies manchmal starke Nerven, wenn wir die Studenten ermahnen mussten: Schlag nicht die Türen zu, feiert nicht dauernd Partys.» Insgesamt habe es jedoch gut geklappt. Und pünktlich zum Abriss waren alle befristeten Mieter ausgezogen. Manche, die im Studentenalter als Übergangslösung in der BDZ wohnten, leben heute mit ihrer Familie wieder in der Genossenschaft.

## Unterstützung beim Umsiedeln: Investition in die Mieter

Zeit und Geld investiert hat die BDZ auch bei den zwei bis drei Jahre dauernden Übergangslösungen für ihre Genossenschafter. Weil sie nicht über genug leer stehende Wohnungen verfügte, mietete sie vorübergehend 14 Wohnungen einer anderen Genossenschaft an und zahlte ihren Mitgliedern die monatliche Differenz der dort höheren Miete. «Das war teuer für uns», sagt Keller, «hat sich aber gelohnt: Von 100 Genossenschaftern, die umziehen mussten, kamen fast 100 wieder zurück in die neuen Wohnungen. Darunter auch eine 90jährige Dame, die wir ebenfalls zweimal gezügelt haben».

## Tipps der Erfahrenen

Was raten die Erfahrenen einer Genossenschaft, die noch am Anfang ihres Bauprojektes steht? «Möglichst in wenigen Etappen bauen», empfiehlt Grüninger. «Bei der ABZ sind wir in der privilegierten Situation, genügend Über-



gangswohnungen zu haben und können so den Ersatzneubau meist in einer Etappe erstellen. Was bedeutet: nur zwei Jahren Baustelle, nur zwei Jahre Baulärm und Bauverkehr und vor allem drei bis fünf Prozent tiefere Kosten.»

Peter Keller, Verwaltung BDZ, sagt: «Wir haben in drei Etappen gebaut, weil es sonst mit den Ersatzwohnungen nicht aufgegangen wäre.» So erstellte die BDZ die Triangoli-Häuser in drei in sich abgeschlossenen Baufeldern, die nach und nach abgerissen und neu gebaut wurden. In wieviel Etappen die BGO ihren Ersatzbau realisieren wird, steht noch nicht fest. «Eine Etappe ist finanziell günstiger, zwei sind für Bewohner, die umsiedeln müssen, verträglicher», sagte Britta Bökenkamp, zuständig für Bau und Unterhalt bei der BGO. Sprechen keine baulichen Gründe für zwei Etappen, werden auch bei der BGO die neuen Gebäude voraussichtlich in einem Durchgang erstellt werden. Durch die bereits angelaufene Umsiedlung werden die allermeisten Bewohner bis zum Baubeginn bereits ausgezogen sein.

Sich Zeit nehmen für die Genossenschaftler, lautet wiederum Kellers Rat: «Fragt jemand zum hundertsten Mal: «Warum reisst ihr das schöne alte Gebäude ab?», muss man es ihm zum hundertsten Mal erklären. Nichts ist schlimmer als zu wenig Informationen.»

### **BGO-Genossenschaftler: Zügeln wegen des Ersatzneubaus**

## **Jürg Bapst, 62, muss bald seine Wohnung an der Winterthurerstrasse räumen.**

Beinahe seit seiner Geburt lebt der 62-jährige Jürg Bapst in der BGO; die letzten 11 Jahre davon an der Unteren Winterthurerstrasse. Aber damit ist bald Schluss. Im nächsten Jahr wird er sich nach einer Ersatzwohnung der BGO umschauen – so lange, bis der Neubau steht. Der pensionierte Deutsch- und Sportlehrer nimmt es gelassen: «Ich lasse es auf mich zukommen. Vielleicht gefällt mir ja die Übergangswohnung so gut, dass ich ganz dort bleibe.»

**«Ich lasse es auf mich zukommen.  
Vielleicht gefällt mir ja  
die Übergangswohnung so gut,  
dass ich ganz dort bleibe.»**

Zwei von sechs Wohnungen in seinem Haus sind bereits für den Abriss geräumt. Zur Zwischenmiete wohnen nun Studenten dort – nicht immer zur Freude aller Bewohner, denn die Lebensformen seien schon sehr unterschiedlich. Aber als ehemaliger Lehrer von Lehrlingen stören diese ihn persönlich nicht. «Kommen Kollegen zu Besuch, können sie kaum glauben, dass diese Häuser wirklich abgerissen werden», sagt Bapst, «aber mir selbst leuchtet die Philosophie der BGO ein».

### **Baugenossenschaft Oberstrass BGO**

Genossenschaftler: 760

Wohnungen: 400

Jährliche Mieteinnahmen (2016): 5,4 Mio. Franken

Gründungsjahr: 1924

Ersatzneubauten: 1 in Planung

### **Baugenossenschaft Denzlerstrasse BDZ**

Genossenschaftler: 600

Wohneinheiten: 250

(ohne Gewerberäume, Büros und Ateliers)

Jährliche Mieteinnahmen (2016): rund 5 Mio Franken

Gründungsjahr: 1922

Ersatzneubauten: 1 realisiert

### **Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ**

Genossenschaftler: 6200

Wohneinheiten: 4500, plus 620 im Bau

Jährliche Mieteinnahmen (2016): 60 Mio. Franken

Gründungsjahr: 1916

Ersatzneubauten: 11 realisiert

## **Sabina Lichtensteiger, 45, ist mit Mann und Sohn bereits in eine andere Wohnung gezogen.**

Bereits letzten Herbst zügelte Sabina Lichtensteiger mit ihrer Familie von der Winterthurerstrasse in eine andere Wohnung. «Eigentlich hatten wir vor, erst später umzuziehen», erzählt die 45-Jährige, «weil ich zunächst meine Ausbildung zur Primarlehrerin beenden wollte». Doch als sie letztes Jahr mit den Prüfungen fertig war und ein persönliches Gespräch mit der BGO hatte, ging auf einmal alles ganz schnell. «Rückblickend war der Zeitpunkt ideal, weil unser Sohn diesen Sommer gleich in der neuen Nachbarschaft eingeschult wurde.»

**«Rückblickend war der Zeitpunkt  
ideal, weil unser Sohn diesen Sommer  
gleich in der neuen Nachbarschaft  
eingeschult wurde.»**

Seit einem Jahr wohnt die Familie nun schon im Scheuchzerhof und fühlt sich dort sehr wohl. Den geplanten Rückzug an die Winterthurerstrasse in eine Wohnung des Ersatzneubaus haben sie verworfen. «Im Scheuchzerhof gefällt es uns einfach wirklich gut.»

## Eine heisse Generalversammlung

**An der überdurchschnittlich gut besuchten Generalversammlung der BGO haben die Genossenschafter den Kredit für die Planung des Neubaus Untere Winterthurerstrasse bewilligt.**



(nck) Es war tropisch an diesem 13. Juni 2017, und auch die voll aufgedrehte Klimaanlage des Kirchgemeindehauses Oberstrass kam nicht gegen die Hitze an, als BGO-Präsidentin Silvia Dähler die Generalversammlung eröffnete und den neu gestalteten und inhaltlich erweiterten Geschäftsbericht vorstellte. Im Anschluss daran präsentierte Silvia Dähler sachlich die Jahresrechnung – beides, Geschäftsbericht und Rechnung, wurden von der GV diskussionslos abgenommen und verdankt. Mit einem selbst komponierten Stück von Aurelia Weber hat die GV der im letzten Geschäftsjahr verstorbenen Genossenschafter Edy Grüninger, Otto Bapst und Hans-Peter Mettier gedacht.

Nach einem Informationsabend, der eine Woche vor der GV interessierten Genossenschaftern bereits die Gelegenheit geboten hatte, Fragen zum Neubauprojekt Untere Winterthurerstrasse zu stellen, präsentierte Daniel Abraha vom Atelier Abraha Achermann an der GV den Neubau-Entwurf noch einmal detailliert. In seiner ruhigen und sympathischen Art und in einer auch für Nicht-

architekten gut verständlichen Sprache, stellte er sein Architekturbüro vor, zeigte auf, wie sich der Neubau ins Quartier einbettet, strich die Besonderheiten des Projektes hervor, wie etwa die überhohen Räume, die Dachterrasse – und natürlich, was alle am meisten interessierte: die Grundrisse der verschiedenen Wohnungstypen. Danach präsentierte Vorstandsmitglied Britta Bökenkamp, die die Steuerungsgruppe leitet, den Antrag des Vorstandes an die GV, den Projektierungskredit von 5.2 Millionen Franken zu genehmigen. Sie führte aus, wofür das Geld verwendet wird, nämlich für die Ausarbeitung des Projekts vom heutigen Stand des Entwurfes bis zu den ausgearbeiteten Detailplänen, inklusive Honorare für Fachplaner, Experten und Vorabklärungen. In der anschließenden, angeregten Diskussion zeigte sich, dass die Genossenschafter aktiv und kritisch mitdenken; viele Fragen konnten dabei geklärt werden. Der Kredit wurde schliesslich mit einem deutlichen Mehr angenommen – und zwar haben 122 Genossenschafterinnen zugestimmt, 3 waren dagegen und 2 Personen haben sich der Stimme enthalten. Der Vorstand dankte der GV für das Vertrauen in seine Arbeit.

Zu guter Letzt hat der Vorstand zwei Mitglieder verabschiedet: Patrick Ochsner nach fünfzehn Jahren Vorstandsarbeit und Marcello Indino nach vier Jahren. Die Genossenschafter bedankten sich mit einem warmen Applaus für die geleistete Arbeit. Und mit ebenso freundlichem Applaus begrüsst sie Jovanka Rakic, die als städtische Vertreterin neu im Vorstand mitarbeitet. Als Architektin und Projektleiterin im Amt für Hochbauten, wo sie selbständig Bauprojekte durchführt, passt sie bestens in die Kommission Bau und Unterhalt.

## Der Referenzzinssatz ist leicht gesunken – keine Auswirkungen auf BGO-Mietzinse

**Der Vorstand hat beschlossen, die Zinssenkung nicht weiterzugeben, sondern das Geld in die Siedlungen zu investieren.**

(sd) Per 2. Juni 2017 hat das Bundesamt für Wohnungswesen den Referenzzinssatz von 1,75 auf 1,5 Prozent gesenkt. Im gemeinnützigen Wohnungsbau, so auch in der BGO, wird bei der Festsetzung der Wohnungsmieten die Kostenmiete angewendet. Wie sich diese berechnet, hat die Stadt Zürich in einem Reglement festgelegt. Ein Element dieser Berechnung ist der Referenzzinssatz; aber auch das Anlagevermögen und der Gebäudeversicherungswert gehören dazu. Die BGO hat die Mieten letztmals per 1. Oktober 2015 angepasst; die aktuellen Mieten basieren auf dem Referenzzinssatz von 1,75 Prozent.

Gemäss dem Reglement der Stadt Zürich muss erst bei einer Referenzzinssatz-Senkung von 0,5 Prozent die Kostenmiete neu berechnet werden – Anpassungen bei einer Senkung von 0,25 Prozent sind also freiwillig.

Der Vorstand hat in der Vorstandssitzung vom 22. August 2017 beschlossen, diese Referenzzinssatzsenkung nicht weiterzugeben. Angesichts der im Quervergleich extrem günstigen Mietzinsen möchte er das Geld in die Siedlungen investieren. Schliesslich stehen hier mittelfristig diverse Gesamterneuerungen und Sanierungen an.

## Erfolgreicher erster Hol- und Bringtag

Bücher, Küchenutensilien, Kinderspielzeug, Kleider, Schuhe – der Hol- und Bringtag lockte viele Besucher an.



Engagierte Genossenschafter stellten gemeinsam einen Hol- und Bringtag auf die Beine.

(kr) Nachdem einige Genossenschafter den Wunsch nach einem Flohmarkt oder ähnlichem geäussert hatten, suchte Nora Howald von der Stelle Kultur und Soziales gezielt weitere Interessierte – und fand schliesslich über zehn engagierte Genossenschafter, welche dann gemeinsam einen Hol- und Bringtag auf die Beine stellten.

«Am Ende waren nur sehr wenige Gegenstände übrig, die wir entsorgen mussten», freut sich Nora Howald. Über 100 Besucher kamen am letzten Sonntag im September zum Hol- und Bringtag am Rehlbrunnen vor der BGO-Geschäftsstelle. Genossenschafter hatten ihre noch gut erhaltenen, aber nicht mehr benötigten Kleider, Schuhe, Küchenutensilien oder Spielsachen vorbeigebracht. «Die Leute haben wirklich nur schöne und intakte Sachen gebracht», so Howald.

Das bunte Treiben bei schönstem Spätsommerwetter lockte viele Genossenschafter und andere Quartierbewohner herbei. Sie bedienten sich an den kostenlos mitzunehmenden Gegenständen und liessen es sich bei Kaffee und Kuchen gut gehen. Die Kinder konnten an gespannten Seilen klettern, kleine Holzflöße bauen und diese im Rehlbrunnen schwimmen lassen. Am frühen Abend wurde dann der Grill eingehetzt und mit selbst mitgebrachten Grillsachen bestückt. Dabei musste der Grill regelrecht verteidigt werden – sonst wäre er von Besuchern versehentlich ebenfalls mitgenommen worden.

«Weil die Veranstaltung so gut ankam, haben alle Beteiligten Lust gezeigt, den Anlass nächstes Jahr wieder zu organisieren», so Howald.

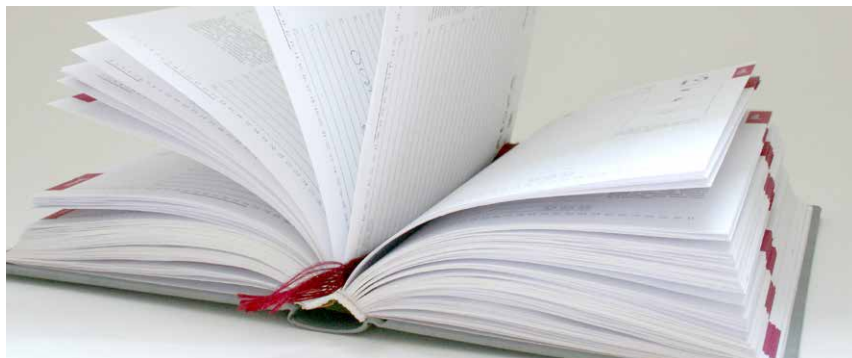
Die Stelle für Kultur und Soziales der BGO gibt es mittlerweile seit einem Jahr. Unter anderem unterstützt sie Genossenschafter beim Umsetzen von Ideen und Projekten.

## Wir gratulieren

### Geburten (bis Oktober 2017)

16.02.2017	Louis Rayan	Familie Demenga/Sinaga
19.02.2017	Nik Elia	Familie Marty/Benkö
19.02.2017	Elin Meret	Familie Marty/Benkö
28.03.2017	Luisa Franca	Familie Jaudas/Buatsi
10.04.2017	Eja	Familie Staubli
16.04.2017	Delia Valerie	Familie Herzog/Schläpfer
21.04.2017	Nevin Elio	Familie Diemer/Jakob
26.06.2017	Rokaya	Familie Awada/Dandash
09.07.2017	William Oskar	Familie Schwill
06.08.2017	Louie Jamal	Familie Gerber

# BGO AGENDA 2017/2018



## Workshop Projekt Gartennutzung Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse

Dienstag, 7. November 2017

19.00 – 21.00 Uhr im Gemeinschaftsraum

## BGO-Weihnachtsapéro

Donnerstag, 7. Dezember 2017

im Gemeinschaftsraum

## Generalversammlung

Dienstag, 29. Mai 2018

im Kirchgemeindehaus Oberstrass

## Impressum

### Herausgeberin

Baugenossenschaft Oberstrass

### Ausgabe

BGO Aktuell Nr. 68

### Auflage

550 Exemplare

### Texte

Kristina Reiss (kr)  
Mathias Ninck (nck)  
Silvia Dähler (sd)  
Esther Weber (ew)

### Layout

Raoul Schweizer

### Fotos

Reto Schlatter

### Korrektorat

Isabelle Nicolier

### Druck

Baugenossenschaft Oberstrass

### Verantwortung

Baugenossenschaft Oberstrass,  
Kommunikationskommission  
Beatrice Landolt, Sarah Tschanz,  
Barbara Widmer



BAUGENOSSENSCHAFT  
OBERSTRASS

Winterthurerstrasse 123  
CH-8006 Zürich  
Telefon 044 368 20 70  
www.bgoberstrass.ch  
info@bgoberstrass.ch

## Adress- und Telefonliste

### BGO-Geschäftsstelle

Telefon 044 368 20 70

info@bgoberstrass.ch

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

### Kultur und Soziales

Telefon 044 368 20 75

n.howald@bgoberstrass.ch

Montag, Mittwoch und Donnerstag

Offenes Büro: Donnerstag 16.00 bis 18.00 Uhr (ohne Voranmeldung)

### Hauswartzdienst

Montag bis Freitag von 8.00 bis 9.00 Uhr

Telefon 044 368 20 77 (Werkstatt)

### Notfälle/Pikettdienst

Ausserhalb der Geschäftszeiten erhalten Sie Hilfe  
von 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr unter der Telefonnummer 044 368 20 77

### Katzen-Hotline

Kathrin Hillewerth/Daniel Meyer,

Telefon 044 363 63 51

kathrin@hillewerth.ch