

BGO AKTUELL

Mitteilungsblatt der Baugenossenschaft Oberstrass | März 2023 | Ausgabe Nr. 84



Austausch mit Bewohner:innen

Die Langmauer-/Scheuchzerstrasse wird ab 2025 gesamterneuert. Im Februar gab es einen ersten Austausch mit den Bewohnenden. **Seite 4**



Offener Bücherschrank in der BGO

Sich mit neuem Lesestoff versorgen oder ausgelesene Bücher hinstellen: Der offene Bücherschrank macht dies nun möglich. **Seite 7**

EDITORIAL



Liebe Genossenschafter:innen

Wie die Zeit vergeht! Erst vor kurzem haben wir uns am festlich dekorierten Weihnachtsapéro miteinander unterhalten, mit den Kindern dem Samichlaus aufmerksam beim Erzählen der Weihnachtsgeschichte zugehört

und die musikalische Umrahmung genossen. In Erinnerung geblieben sind auch die feinen «Wiedikerli» und die heisse Kürbiscrèmesuppe, die vom Gartenteam zubereitet wurden. In der eisigen Kälte des 6. Dezembers waren diese Gaben Gold wert und sehr willkommen (Bericht auf Seite 7).

Seit drei Monaten ist der Alltag wieder eingelehrt. Viel tut sich in der BGO. Die Bewohner:innen der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse wurden im Februar zu einem Austausch über die geplante Gesamterneuerung eingeladen (Bericht auf Seite 4). Am gut besuchten Anlass erhielten die Zuhörernden Informationen zu Umfang und Terminen der Sanierung aus erster Hand. In Tischgesprächen arbeiteten die Anwesenden zudem Fragen aus, die im Plenum von den Fachpersonen beantwortet wurden.

Seit einigen Monaten arbeitet die BGO daran, die Kommunikation des Vorstandes und der Geschäftsstelle umsichtig, aber zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Dabei sollen auch die Möglichkeiten für Genossenschafter:innen zur Mitwirkung an verschiedenen Themen weiter ausgebaut werden (Bericht auf Seite 3). Der erwähnte Austausch zur Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse wurde deshalb erstmals in neuer Form durchgeführt.

Eine Premiere! Die zahlreichen Rückmeldungen, die der anwesende Gesamtvorstand am Schluss mittels Fragebogen erhielt, sind wertvoll für die weitere Arbeit.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen dieser Ausgabe und schon bald einen guten Start in den Frühling.

Patrick Vogel

INHALT

Was läuft in der BGO?

Mehr Mitwirkung und bessere Kommunikation	3
Neuzuzüger, Geburten und Todesfälle	3
Austausch-Anlass in Sachen Sanierung	4
Bauprogramm 2023	5
Künftig werden die Mieten wieder steigen	5
Klimaneutralität im Fokus	6

Rückblick

Röslihof Neujahrsapéro	6
Bücher, Geldspenden, Wichtelgeschenke und mehr	7



Wissenswertes	8
Agenda	
Öffnungszeiten Geschäftsstelle	
Wichtige Anlaufstellen	
Impressum	

Mehr Mitwirkung und bessere Kommunikation

Wir leben in einer Zeit, in der die Bereitschaft schwindet, Autoritäten als solche zu akzeptieren, während die Ansprüche des einzelnen steigen, mit seinen Wünschen wahrgenommen zu werden. Das erleben derzeit auch die Geschäftsstelle und der Vorstand der BGO. An seiner Jahres-Retraite hat der Vorstand diskutiert, was das für seine Kommunikation bedeutet.

(nck) Im vergangenen Jahr haben Vorstand und Geschäftsstelle an mehreren Anlässen erfahren, dass bei den Genossenschafter:innen das Interesse gestiegen ist, sich einzubringen und mit kritischen Voten eine Gegenseite anzuregen. Verschiedentlich gingen auf der Geschäftsstelle Mails ein, in denen die Forderung nach mehr Mitwirkung klar zum Ausdruck gebracht wurde, auch am Röslihofbrunch und am Grillfest im Scheuchzerhof oder bei spontanen Begegnungen zwischen Vorstandsmitgliedern und Genossenschafter:innen wurde dies artikuliert.

In den Sitzungen vor und nach den Sommerferien 2022 diskutierte der Vorstand, wie das gestiegene Diskussionsbedürfnis zu deuten ist und welche Massnahmen erforderlich sind. Die Zeiten, in denen ein Vorstand etwas erarbeitet und es dann den Leuten einfach vorlegt, sind offenbar vorbei – darin waren sich im Vorstand schnell alle einig. Und: Es darf nicht sein, dass sich die Genossenschafter:innen überrumpelt fühlen. Sie sollen künftig besser in die Entwicklungsprozesse eingebunden werden. Aber wie?

An einem Workshop mit einer Fachperson aus der BGO im Oktober und an der ganztägigen jährlichen Retraite im November hat der Vorstand diese Frage vertieft. Er hat dabei ein Stück weit geklärt, mit welchen Strukturen und partizipativen Gefässen die BGO künftig die von einem Vorhaben Betroffenen

gezielt in die Prozesse einbindet, damit diese die Veränderungen nachvollziehen und sich einbringen können.

Der Vorstand hat entschieden: Die BGO wird grundsätzlich die Partizipation in der Vorstandsarbeit besser verankern. Das heisst, Projekte sollen von Anfang an – wo sinnvoll, wo nötig – partizipativ und kommunikativ aufgelegt werden. Künftig soll Kommunikation im Vorstand immer traktandiert und somit mitgedacht werden.

Eine zweite Baustelle sind die Kommunikationsmittel der BGO. Der Vorstand hat entschieden, diese zu differenzieren und entsprechend besser und gezielter einzusetzen. Welche Kommunikationsmittel wie genau ausgestaltet werden, wird derzeit erarbeitet.

Kommunikation und Partizipation – beides ist auch eine Frage der Mittel: Wie viele Leute sollen eingesetzt werden, wie viel darf es kosten? Für den Vorstand steht derzeit im Vordergrund, Nora Howald von der Geschäftsstelle und die freie Mitarbeiterin Kristina Reiss vermehrt mit Kommunikationsaufgaben zu betrauen. Im kommenden Jahr soll zudem punktuell die externe Fachperson Barbara Emmenegger beigezogen werden. Und dann, so ist sich der Vorstand einig, muss man es einfach tun, ausprobieren, üben. Mit der Übung wird dann die Erfahrung kommen, und mit der Erfahrung kommt dann hoffentlich auch der Erfolg.

Neuzuzüger, Geburten und Todesfälle

Wir begrüßen neu in der BGO:

Frau Chantal Bättig

Frau Sophie Wirth und Herr Theo Hofmann

Wir gratulieren zur Geburt von:

Carmen der Familie Rodriguez (08.01.2023)

Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzliches Beileid aus zum Tod von:

Herrn Peter Hegi (07.12.2022)

Herrn Oswald Guerra (16.02.2023)

Austausch-Anlass in Sachen Sanierung

Ab 2025 steht in der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse eine Gesamterneuerung an. Die Planung befindet sich noch in einem sehr frühen Zustand. Doch schon jetzt lud die BGO die Bewohner:innen der Siedlung zu einem Austausch.

(kr) Gut 80 Personen fanden sich Anfang Februar im Kirchgemeindehaus Paulus ein. Die BGO hatte die Bewohner:innen der Langmauer-/Scheuchzerstrasse zu einer Veranstaltung über die Gesamterneuerung ihrer Siedlung geladen. «Wir sind noch sehr früh im Projekt, aber wir möchten bereits jetzt mit Ihnen in Austausch kommen», sagte Vorstands- und Kommissionsmitglied Bau und Unterhalt Britta Bökenkamp zur Begrüssung. Sie führte zusammen mit Sabine Herzog, ebenfalls Vorstand, durch den Abend. Nora Howald von der Stelle Kultur und Soziales moderierte.

Zunächst skizzierte Britta Bökenkamp kurz, was bisher geschehen war: An der GV 2019 wurde die langfristige Erneuerungsstrategie verabschiedet. Diese sieht vor, dass Siedlungen in regelmässigen Abständen gesamthaft erneuert werden und nicht – wie bisher – punktuell einzelne Häuser oder Wohnungen. Vom Zyklus her, aber vor allem auch, weil energetische Sanierungen nötig sind, ist nun die Langmauer-/Scheuchzerstrasse an der Reihe.

Machbarkeitsstudie wird demnächst beendet

In einem Planerwahlverfahren wurde letztes Jahr das Architekturbüro Bischof Föhn Architekten aus Zürich ausgewählt. Dieses plant nun die Sanierung und setzt sie um. Die Architekten starteten letzten Sommer mit einer sogenannten Machbarkeitsstudie. Diese ermittelt die Grundlagen für eine Planung und zeigt die Möglichkeiten im Umgang mit den Häusern auf. Dazu untersucht das Team z.B. die Baustruktur der zu sanierenden Häuser.

In den nächsten Wochen beendet Bischof Föhn Architekten nun die Machbarkeitsstudie. «Diese werden wir

Ihnen vorstellen und darlegen, wie es weiter geht», sagte Herzog. Anschliessend wird das Projekt vertieft ausgearbeitet. 2024 stimmen die Genossenschaftler:innen dann über den Kredit des Gesamtprojekts ab; Baustart ist nicht vor 2025. «Uns ist wichtig, mit Ihnen im Austausch zu bleiben», richtete sich Bökenkamp an die Bewohnenden.

Für viele Detailfragen ist es noch zu früh

Nach der Präsentation wurden Fragen beantwortet, die die Anwesenden zuvor in Gruppen gesammelt hatten. «Müssen wir ausziehen?», lautete dabei eine der meistgestellten. Während der Sanierung werde es laut und dreckig, sagte Bökenkamp. Denkbar ist, den Bewohnenden während diesen intensiven Wochen Ersatzwohnungen zur Verfügung zu stellen. Falls einzelne Anbauten realisiert werden sollten, ist ein Umzug unumgänglich. In diesem Fall findet die BGO mit den Betroffenen individuelle Lösungen.

«Erhöht sich der Mietzins?», wollten ebenfalls viele wissen. «Ja, schliesslich wird es einen Mehrwert geben», sagte Herzog. Über die reale Erhöhung lassen sich aber erst Aussagen machen, wenn der Projektumfang klar ist. Sicher sei jedoch: Die BGO möchte und wird auch in Zukunft zahlbare Wohnungen anbieten.

Für viele Detailfragen, die den Bewohnenden unter den Nägeln brannten, war es jedoch noch zu früh («Werden Geschirrspüler und Tumbler standardmässig eingebaut?», «Gibt es Duschen statt Badewannen?»). «Wir werden Ihre Fragen mitnehmen und zu einem späteren Zeitpunkt beantworten», versprach Bökenkamp.



Bauprogramm 2023

Gesamtsanierung Langmauer-/Scheuchzerstrasse

Machbarkeitsstudie, Projektierung

2023

Naturnahe Gartengestaltung Röslihof

Abschluss Vorgärten, Neubepflanzung

2. Etappe: Hofseite Langmauerstrasse (Böschung), Werikonweg/Röslistrasse

März bis Mitte Oktober

Ersatz Beleuchtung

Siedlung Obere Wi: Treppenhaus/Keller/Estrich

Frühjahr/Sommer

Siedlung Scheuchzerhof: Treppenhaus/Keller/Estrich

Frühjahr/Sommer

Ersatz Aussenleuchten alle Siedlungen (ohne Untere Winterthurerstrasse)

Sommer/Herbst

Ersatz Heizventile

Sommer

Obere Winterthurerstrasse (Wohnungen und Strang)

Röslihof (Wohnungen und Strang)

Garage Scheuchzerhof

Herbst

Erschliessung für Elektroautos mit Ladestationen

Künftig werden die Mieten wieder steigen

Der Gebäudeversicherungswert hat sich per 1.1.2023 erhöht. Was dies für die BGO und ihre Bewohner:innen bedeutet.



(ew) Seit 15 Jahren hat die BGO die Mietzinsen immer wieder senken können – insgesamt um mehr als 10 %. Nun hat die Gebäudeversicherung per 1.1.2023 den Index für den Gebäudeversicherungswert um fast 10 Prozent erhöht. Es ist die erste Anpassung seit 14 Jahren. Für die Berechnung der Mietzinsen ist der Gebäudeversicherungswert nebst dem Referenzzinssatz ein zentraler Faktor.

Die Stadt Zürich schreibt für den Gemeinnützigen Wohnungsbau nämlich die Kostenmiete vor. Mit dieser Formel wird die höchstzulässige Mietzinssumme errechnet:

$$\begin{aligned} & \text{Anlagewert} \times \text{Referenzzinssatz (1.25\%)} \\ & \quad + \\ & \text{Gebäudeversicherungswert} \times \text{Betriebsquote} \\ & \quad \text{(3.25\%)} \end{aligned}$$

Was bedeutet dies nun für die BGO? Die Neufestlegung des Gebäudeversicherungswerts veranlasste den Vorstand, die Mietzinsen gemäss den Vorgaben der Stadt Zürich neu zu überprüfen. Er beschloss, mit der Erhöhung der Mieten noch zuzuwarten und die weitere Entwicklung des Referenzzinssatzes zu verfolgen. Die Zeichen sind jedoch klar: Mieten werden künftig wieder steigen.

Klimaneutralität im Fokus

Die BGO hat eine neue Arbeitsgruppe: «Netto-Null 2040» untersucht, wo und wie sich die Energieeffizienz innerhalb der Genossenschaft noch weiter verbessern lässt.

(sh) Im Frühling 2022 trat die Klimagruppe Oberstrass – ein Zusammenschluss von Bewohner:innen aus dem Kreis 6, vorwiegend BGO-Genosschafter:innen – an den Vorstand heran: Dies mit dem Anliegen einer gemeinsamen Überprüfung, ob sich die Klimabilanz der BGO mit Fokus auf «Netto-Null 2040» weiter verbessern lässt. Bei der Zielsetzung «Netto-Null 2040» orientiert man sich am Beschluss der Zürcher Stimmbewölkerung im Mai 2022, bis 2040 klimaneutral zu werden.

Die BGO ist in Sachen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit bereits in mehreren Bereichen gut aufgestellt, da der schonende Umgang mit Ressourcen bereits in der Strategie 20xx verankert ist. So werden unsere Gärten naturnah bewirtschaftet, die Planung von Sanierungen folgt den neusten energetischen Standards, und Belegungsvorschriften beschränken den Flächenbedarf pro Bewohner:in. Ausserdem heizt die BGO vorwiegend über Fernwärme und Erdsonden, unser Gartenteam bewegt sich per Elektrofahrzeug von Siedlung zu Siedlung, und Genosschafter:innen können ihren Kunststoffmüll separat entsorgen.

Röslihof Neujahrsapéro

(rs) Wenn anfangs Januar im Röslihof die Tische in eine lange Reihe gestellt, Lichtergirlanden und Discokugeln unter dem Balkon montiert werden, dann steht der Neujahrsapéro auf dem Programm. Obwohl die Wetterprognose nicht überzeugend war, kamen am 14. Januar etwa 50 Personen zusammen um sich – etwas verspätet – ein gutes Neues Jahr zu wünschen.

Die Besucherinnen und Besucher wurden wie immer mit leckeren Suppen, Wienerli und Glühwein verköstigt. Die Idee, im Winterhalbjahr wenigstens einmal aus der warmen Stube zu kommen, um sich im Hof zu treffen, hat sich definitiv bewährt. Erfreulich ist auch, dass immer wieder Leute kommen, die früher einmal im Röslihof gewohnt haben.

Gepflegt wird an diesem Abend nicht nur die genossenschaftliche Idee, sondern auch die gute

Trotz alledem sieht es der Vorstand als Chance, die BGO einer genauen Ist-Analyse zu unterziehen, um dann gegebenenfalls weitere Schritte für eine Verbesserung der Energieeffizienz zu beschliessen. Zur Unterstützung des Vorhabens wurde das Büro Thiesen & Wolf beigezogen: Die Expertinnen begleiten dieses Thema nun in der neu gebildeten Arbeitsgruppe «Netto-Null 2040». Mit dabei sind Mitglieder der Klimagruppe Oberstrass, Vertretungen aus Vorstand und Geschäftsstelle, sowie ein Experte in Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Gestartet ist die Arbeitsgruppe im Januar mit einer ersten Sitzung. In fünf weiteren Workshops sollen die wichtigsten Themenfelder für die BGO identifiziert und mögliche Handlungsfelder definiert werden. Wohin der Prozess führt, ist offen. Erste Resultate der Zusammenarbeit sollen im Laufe des Jahres vorgestellt werden.

Nachbarschaft über den Hof hinaus. Dabei werden die guten Vorsätze zugunsten eines feuchtfröhlichen Abends im Discolicht gerne auch ein erstes Mal gebrochen. Bis es dann doch irgendwann zu kalt wird.



Bücher, Geldspenden, Wichtelgeschenke und mehr

In den letzten Wochen war wieder viel los in der BGO: Wir werfen einen Blick zurück.

Lust zum Schmökern? Die BGO hat nun einen offenen Bücherschrank



(kr) Beim Zwischenaufgang an der Winterthurerstrasse 118/122 steht seit Anfang des Jahres ein offener Bücherschrank: Wer mag, darf sich hier mit neuem Lesestoff versorgen oder seine ausgelesenen Bücher zur Weiterverwendung hinstellen. Zu verdanken ist dieser kostenlose Service der Initiative und dem grossen Durchhaltevermögen von Genossenschafterin Claire Müller. Geplant war das Ganze eigentlich bereits im Rahmen des Gartennutzungsprojekts 2019. Damals wollte man einen solchen Bücherschrank zusammen im Gemeinschaftsraum bauen – aber dann kam Corona. Nun steht er endlich da!

Kirgisches Frauenhaus erhält Spende



(kr) Letzten September verwandelte sich der Innenhof der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse in ein lichterfrohes Openair-Kino: Gebannte Gesichter schauten den oscarominierten Film ALA KACHUU – Take and Run, den Produzent und Genossenschafter Flavio Gerber realisiert hatte. Damals wurden auch Spenden gesammelt für das Frauenhaus in Bishkek in Kirgistan.

590 Franken kamen an jenem Abend zusammen. Mittlerweile hat eine Schauspielerin aus dem Film das Geld persönlich übergeben. Das Frauenhaus hat sich darüber sehr gefreut und sich herzlich bedankt.

Die Wichtel waren unterwegs

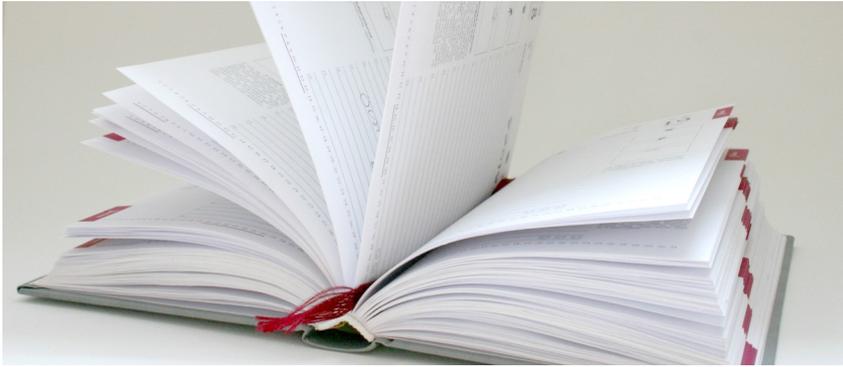
(kr) Rund 15 Genossenschafter:innen zwischen sechs und siebzig Jahren meldeten sich letzten November für das zweite Wichteln in der BGO an. Eine Bewohnerin hatte das Ganze initiiert. Zunächst wurden die Paarungen auf der Geschäftsstelle ausgelost. Anschliessend erfuhren die Teilnehmenden per Wichtelpost, wem sie eine kleine Freude machen durften. Im Dezember waren dann die BGO-Wichtel heimlich unterwegs und überbrachten ihre Geschenke. Bei einem gemeinsamen Apéro im Januar konnten die Teilnehmenden schliesslich ihre Wichtel kennenlernen. Trotz Kälte war dies ein gelungener Anlass.

Neue Tradition:

Stimmungsvoller Freiluft-Weihnachtsapéro

(kr) 2021 fand der alljährliche Weihnachtsapéro Corona geschuldet erstmals draussen statt. Weil dies so stimmungsvoll war und die Atmosphäre sämtliche Teilnehmenden begeisterte, entschied sich die BGO auch 2022 wieder für eine Veranstaltung im Freien – mit Glühwein, Glühmost, Wiedikerli und Kürbissuppe. Feuerschalen und Finnenkerzen sorgten für schönes Ambiente, und auch der Samichlaus kam vorbei. Dazu fanden sich diesmal so viele Kinder ein wie nie zuvor – was die Veranstalterinnen sehr freute. Angeleitet und begleitet von Marta Lockridge und dem von ihr initiierten BGO-Musikgrüppchen wurden anschliessend gemeinsam Weihnachtslieder gesungen. Herzlichen Dank dafür!





Häkel- und Strick-Spass

Donnerstag, 20. April 2023
Gemeinschaftsraum

Generalversammlung

Dienstag, 13. Juni 2023
Kirchgemeindehaus Oberstrass

100 Jahre BGO-Jubiläumsfest

Samstag, 26. August 2023

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

Hauswartzdienst

Telefon 044 368 20 77 (Werkstatt)
hauswart@bgoberstrass.ch

Notfälle/Pikettdienst

Telefon 079 901 32 37
Montag bis Freitag von 16.30 bis 20.00 Uhr
Wochenende und Feiertage von 10.00 bis 20.00 Uhr

Impressum

Herausgeberin

Baugenossenschaft Oberstrass

Ausgabe

BGO Aktuell Nr. 84

Auflage

250 Exemplare

Texte

Sabine Herzog (sh)
Mathias Ninck (nck)
Kristina Reiss (kr)
Reto Schlatter (rs)
Esther Weber (ew)

Layout

Sarah Arnold

Fotos

Reto Schlatter, Flavio Gerber und Pixabay

Korrektorat

Isabelle Nicolier

Druck

Baugenossenschaft Oberstrass

Verantwortung

Baugenossenschaft Oberstrass,
Geschäftsführender Ausschuss, Nora Howald,
Sarah Arnold

BGO

BAUGENOSSENSCHAFT
OBERSTRASS

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