

## INHALT

2

Infoabend zum Testprojekt

4

Informationen aus dem Finanzbereich

5

Rückblick Generalversammlung  
Vom 28. Mai 2015

6

Wechsel in der Geschäftsstelle

7

Videoprojekt

8

Agenda

## Editorial

### Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter



Foto: Remo Koch

Seit einem guten Jahr haben Vorstand und Geschäftsstelle der BGO zu den üblichen Aufgaben eine spannende Zusatzaufgabe: Wir tasten uns an einen Neubau heran. Es ist das allererste Neubau-Vorhaben seit Bestehen der Genossenschaft, und dies, obwohl der Name der BGO eigentlich sagt, dass es sich um eine *Bau*-Genossenschaft handelt. In der Projektsteuerungsgruppe, die sich etwa monatlich trifft, bereiten wir dieses grosse Vorhaben vor.

Wir haben in den vergangenen Monaten viel darüber gesprochen, was wir eigentlich wollen mit dem Neubau, für welche Mieter wir ihn erstellen werden, was nebst bezahlbaren Wohnungen sonst noch geboten werden soll. Wir haben Infoveranstaltungen und Workshops durchgeführt und diese ausgewertet. Und jetzt ist ein erster Markstein erreicht auf unserem Weg: Das Testprojekt ist abgeschlossen. Zwar ist das Testprojekt nur ein Sandkasten-

spiel, also der Versuch darzustellen, wie es einmal sein könnte. Es ist dabei letztlich um die Frage gegangen: Ist das, was wir wollen, auch machbar?

Grob gesagt, lautet die Antwort: Ja. Über die Ergebnisse haben wir Sie an einer Infoveranstaltung Anfang September ins Bild gesetzt (siehe unten dieser Zitiq). Ein paar Dinge sind jetzt also klar: Ganz ohne Tiefgarage wird es voraussichtlich nicht gehen. Die strassenseitigen Grundrisse werden eine bestimmte Struktur aufweisen müssen, um die Vorgaben des Lärmschutzes

zu erfüllen. Andere Dinge sind noch offen und müssen in den kommenden Monaten von der Projektsteuerungsgruppe geklärt werden. Etwa: Lässt sich eine belebte Dachterrasse realisieren? Wir werden Sie, liebe Genossenschafterin, lieber Genossenschafter, selbstverständlich über die weiteren Schritte informieren und wir werden unsere Entscheide erklären – in der Hoffnung, dass Sie diese verstehen und auch in Zukunft mittragen. Nächstes Jahr geht es in Richtung Architekturwettbewerb, das ist der nächste Meilenstein.

Mathias Ninck



## Infoabend zum Testprojekt

**Am 1. September 2015 hat im Kirchgemeindehaus Bruder Klaus eine Informationsveranstaltung stattgefunden zum Neubau an der unteren Winterthurerstrasse.**

Für die BGO war der Herbstanfang geprägt von Informationsanlässen rund um den Neubau. Und wahrlich gab es einiges zu berichten und zu bestaunen! Denn in den letzten Monaten hat die Steuerungsgruppe die Erkenntnisse unserer Workshops intensiv weiterverarbeitet und entwickelt. Sodann ging die komplette Fülle an Vorstellungen, Wünschen und Anregungen an die Testplaner des Architekturbüros *Baumberger & Stegmeier* aus Zürich. Diese formten aus unserem Schriftstück ein berührbares Modell und hunderte von bunten Grundrissen. Dieses Material konnten unsere Genossenschafter am Informationsabend vom 1. September 2015 in Anwesenheit des Chefplaners, Herrn Peter Baumberger, sichten. Eine Woche später luden wir wiederum unsere Zaunnachbarn des Zangerweges zu einem In-

formationsabend ein. Hier waren Vertreter von *studio durable* anwesend, die uns in Fragen der Energie und der Nachhaltigkeit beraten. An beiden Anlässen stellte die Leiterin der Steuerungsgruppe, Britta Böckenkamp, unser Neubauprojekt vor. Danach bot sich jeweils viel Raum für die Beantwortung der individuellen Fragen, bevor die Gäste das Modell und die Grundrisse aus der Nähe betrachten durften.

An dieser Stelle ist deutlich hervorzuheben, was an den Informationsanlässen mehrmals betont wurde. Obwohl das Testprojekt sehr durchdacht ist und in stetiger Rücksprache mit der Steuerungsgruppe entstand, bleibt es ein Testprojekt! Die Grundrisse machen Sinn und sind für manch einen vielleicht bereits attraktiv. Trotzdem die-

nen sie lediglich zur Bestimmung der theoretisch möglichen Nutzung – nicht Gestaltung – des Neubaus. Wie viele Wohnungen bestimmter Grösse lassen sich unterbringen? Wo wäre vermutlich die beste Lage für Gemeinschaftsräume, Ateliers, Kinderkrippe und Geschäftsstelle? Kurzum, das Testprojekt ist noch keine Innen- oder Aussenarchitektur. Es ist vorerst ein Hilfswerkzeug auf dem Weg zur endgültigen Planung und Gestaltung unseres Neubaus.

### Informationsabend BGO

„Was für ein beeindruckendes Profil!“ Dies mag man kundgeben, wenn man betrachtet, wie hoch und wie breit der Neubau – theoretisch – sein dürfte. Aufgrund der Grösse der bebaubaren Parzelle handelt es sich um eine so genannte Arealüberbau-

ung. Somit dürfte unser Neubau den jetzigen Dachfirst um mehr als zwei Stockwerke überragen. Und eigentlich könnte er knapp bis an den Gartenzaun ragen, der unser Grundstück von den Gärten der Häuser am Zanggerweg trennt. Aber wir haben bereits vor der Testplanung mehrmals festgehalten, dass wir nicht an schierer Grösse, sondern an wohnlicher Qualität interessiert sind. Dies gaben wir unseren Testplanern auf den Weg – und dies haben sie auch ernst genommen! Das Testprojekt ist kaum höher als die bestehenden Häuser und fügt sich daher bestens in das Stadtbild ein. Durch die Terrassierung der obersten Stockwerke wird die Grösse des Gebäudes für die wahrnehmende Person nochmals abgeschwächt. Und nicht zuletzt schlagen die Testplaner ein breiteres Gebäude vor als das bestehende. Trotzdem wird Sonnenlicht bis in den Gebäudekern dringen können. Weder von Innen noch von Aussen wird man also den Eindruck haben, dass der Neubau den Einzelnen in sich verschlucke.

Ebendieses Sonnenlicht soll auch in den öffentlichen Räumen eingefangen werden: Die Eingänge zu den Treppenhäusern sind grosszügig konzipiert und sollen als mögliche Treffpunkte dienen. Auch sollen sie an ausgewählten Stellen die direkte Sicht in den begrünten Hinterhof ermöglichen. Es werden also nicht funktionale Zugänge gebaut, sondern kommunikative Drehscheiben, die sowohl zum gemeinsamen Verweilen als auch zum gemeinsamen Weiterziehen in den Garten oder zur Dachterrasse einladen sollen...

Denn das Gebäude wird breiter, damit es bezüglich Miete kosteneffizient bleibt. Aber ein Stück des verlorenen Grünstreifens soll als Ersatz in luftige Höhen gehievt werden. Die offen gestalteten Eingangsbereiche sollen dazu beitragen, dass Garten und Dach eine Einheit bilden.

Das Erdgeschoss soll eine neue, zur Strasse offene Rolle einnehmen. Statt dort ausschliesslich Wohnungen anzubieten, sollen Räumlichkeiten geschaffen werden, die das Gebäude durchlässiger wirken lassen. Umtriebige Arbeiten, statt die Suche nach Privatsphäre, soll Teile des Erdgeschosses in Zukunft prägen. Im Idealfall nisten sich sogar Läden ein, vielleicht auch ein kleines Café. Oder aber, die verkehrstechnisch gut erschlossenen Räume werden als Ateliers genutzt. Ebenfalls im Erdgeschoss werden eine Kinderkrippe, Gemeinschaftsräumlichkeiten für Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie an bewährter Position die Geschäftsstelle platziert.

Neben vielem anderen sind aber noch folgende zwei Punkte offen: Einerseits können wir noch nicht bestimmen, ob wir in einer oder

zwei Etappen bauen werden. Die Umsiedlung läuft aber bisher sehr gut, so dass sich diese Frage für die Betroffenen schlussendlich kaum stellen wird. Dies nicht zuletzt, weil der bisherige zeitliche Fahrplan weder nach vorne noch nach hinten verschoben werden musste. Andererseits wissen wir zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht, wie gross die Tiefgarage ausfallen wird. Der Bedarf an Besucherparkplätzen macht es aber nötig, auf jeden Fall eine zu bauen. Der Zugang wird sich auf der Höhe der Langmauerstrasse 90 befinden, dort, wo aktuell mit dem Auto der Hinterhof erreicht werden kann. Eine elegante Lösung also, die kaum Auswirkungen auf die wahrgenommene Verkehrsbelastung haben dürfte.

Die Steuerungsgruppe Neubau wird sich nun daran machen, die Ideen der Testplaner nochmals zu analysieren und sie mit Ihren Inputs und Anregungen abzugleichen. Selbstverständlich werden wir dabei unsere bisherige Arbeitsweise beibehalten: Wir werden an regelmässigen Workshops und Informationsanlässen den Austausch mit den Genossenschaftern suchen, wir werden



transparent informieren und offen kommunizieren. In diesem Sinne dürfen die Erkenntnisse des Testprojektes, die in diesem Artikel zusammengefasst wurden, noch nicht als definitiv betrachtet werden. Ob es letztendlich tatsächlich eine Dachterrasse geben wird oder ob etwa die Hauseingänge doch platzsparend statt ausladend gestaltet werden sollen, wollen wir in einem Workshop mit unseren Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern diskutieren. Dieser Anlass wird Anfang 2016, noch vor der Lancierung des Wettbewerbs, stattfinden. Eine Einladung an Sie wird rechtzeitig folgen. Danach werden wir, vor allem in Richtung finanzbezogener Fragen, weiterdenken und weiterplanen. Dazwischen werden wir aber auch unsere Verantwortung wahrnehmen und den Mut haben, notwendige Entscheidungen zu fällen. Wir freuen uns, dass wir am Informationsabend zum Testprojekt spüren durften, dass diese Arbeitsweise von Ihnen getragen wird.

### Informationsabend Zanggi

Der Fokus am Informationsabend für unsere Zaunnachbarn lag weniger auf dem Testprojekt, als auf Fragen rund um unser zukünftiges Heizungssystem. Dieses Thema war letztendlich wichtiger als Bedenken rund um den Baulärm oder den Schattenwurf des Neubaus. Letzteres übrigens ein Problem, das anhand einer Simulationsstudie relativiert werden konnte: Obwohl der Neubau grösser sein wird, wird der Schatten für die Bewohnerinnen und Bewohner des Zanggerwegs kaum einschneidender sein als es aktuell der Fall ist.

Unserem Beratungsbüro *studio durable* ist, auf der Suche nach einer möglichst finanziell und ökologisch nachhaltigen Lösung für unser zukünftiges Heizungssystem, unter anderem folgendes aufgefallen: Theoretisch liesse sich die neue Heizungsleitung als Ring anlegen, der die Untere Winterthurerstrasse und die Langmauerstrasse umschliesst.

An diesen Ring könnten sich, falls gewünscht, auch Bewohnerinnen und Bewohner des Zanggerwegs anschliessen. Eine solche Ringlösung wäre nicht nur für uns punkto Energieeffizienz positiv, sondern auch für die einzelnen Zanggerweghäuser finanziell vorteilhaft.

Es war sehr erfreulich, dass einige Voten unserer Nachbarn unterstrichen haben, dass es sich dabei lediglich um ein Angebot handelt, das angenommen oder abgelehnt werden kann. Ebenso ist es erfreulich, dass sich jemand gemeldet hat, der als Verbindungsperson zwischen uns und den Bewohnerinnen und Bewohnern des Zanggerwegs fungieren möchte. Vielleicht lassen sich durch diese Kooperation die Rekurse zwar nicht abwenden – aber sie ist ein weiteres Indiz dafür, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Marcello Indino

## Informationen aus dem Finanzbereich

### Anpassung Zinssatz Darlehenskasse

Die BGO hat den Zinssatz für Guthaben in der Darlehenskasse am 1. August 2015 um  $\frac{3}{4}\%$  gesenkt (von  $1\frac{3}{4}\%$  auf  $1\%$ ). Gemäss Reglement der Darlehenskasse ist die Bemessungsgrundlage für den Zinssatz der Darlehenskasse der Durchschnittszinssatz aller auf den BGO-Liegenschaften lastenden Hypotheken. Die wiederholte Senkung dieser Zinssätze über die vergangenen Monate machte eine

Anpassung des Zinssatzes der Darlehenskasse notwendig. Dieser liegt mit  $1\%$  jedoch noch immer über dem zurzeit für Anlagensparkonten auf dem Markt gezahlten Durchschnittszinssatz von  $0.23\%$ .

### Anpassung Mietzinsen für Wohnungen

Die BGO wendet bei der Festsetzung ihrer Wohnungsmieten die Kostenmiete an. Wie sich diese berechnet, hat die Stadt Zürich in einem Reglement fest-

gelegt. Ein Element dieser Berechnung stellt der Referenzzinssatz für Hypotheken dar. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat diesen Referenzzinssatz im Juni 2015 um ein Viertel Prozent gesenkt (von  $2\%$  auf  $1.75\%$ ). In der Folge hat die BGO die Wohnungsmieten neu berechnet. Die sich daraus ergebende Mietzinsreduktion von  $1\%$  wird ab Oktober 2015 an die Mieter/innen weitergeben.

Barbara Widmer

## Rückblick Generalversammlung 28. Mai 2015

Für einmal hitzig, nicht bloss wegen der fröhsummerlichen Temperaturen

Das fröhsummerliche Wetter Ende Mai konnte die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nicht davon abhalten, ihren Weg an die GV im Kirchgemeindehaus Oberstrass zu finden. Mit knapp 150 Teilnehmern war die diesjährige Ausgabe gut besucht. Nach den vielen Jahren mit Christian Portmann als Gastgeber führte erstmals Silvia Dähler durch den Abend. Um die GV etwas kurzweiliger und weniger formal zu gestalten, trat jeweils nur ein Vorstandsmitglied auf die Bühne, um sein Geschäft zu behandeln. Dabei wurden einzelne Berichte oder Traktanden in Interviewform präsentiert. Diese kleinen Neuerungen wurden positiv aufgenommen und werden voraussichtlich weiterentwickelt. Nach dem Berichtsteil und der Abnahme des Geschäftsberichts sowie der Jahresrechnung standen Wahlen auf der Traktandenliste. Neben den bisherigen Mitgliedern – ausser Beat Högger, der nach 18 Jahren aus dem Vorstand

zurücktrat – wurde neu Beatrice Landolt in den Vorstand gewählt. Zudem bestätigte die GV Silvia Dähler als Präsidentin und die BDO AG als Revisionsstelle der BGO.

Barbara Widmer führte im Anschluss daran durch das Traktandum „Statutenänderung“. Sie führte insbesondere auch Punkte näher aus, die aufgrund der Erfahrung aus dem Infoabend einen erhöhten Erklärungsbedarf aufweisen. Dennoch entwickelte sich eine hitzige Debatte. Am Schluss wurden die vom Vorstand vorgeschlagenen Änderungen aber deutlich angenommen.

Zuletzt folgte die Verabschiedung von Beat Högger. Silvia Dähler bedankte sich bei ihm für sein langjähriges Engagement und betonte, dass Vorstand und Geschäftsstelle sich immer auf seine kompetente Mitarbeit insbesondere auch in Finanzfragen verlassen konnten.

Die Diskussion zur Statutenänderung hat erneut gezeigt, wie wichtig vorbereitende Infoabende für bedeutsame Geschäfte sind. Sie bieten Gelegenheit, das Thema vorzustellen und vertieft zu diskutieren. Der Vorstand lädt alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein, diese Gelegenheiten jeweils zu packen, um offene Fragen zu klären.

Christoph Steiner



## Wechsel in der Geschäftsstelle

Seit Februar 2015 ergänzt Maurice Welti als Fachmann Betriebsunterhalt unser Technisches Team. Maurice Welti hat im vergangenen Jahr seine Ausbildung im Alterszentrum Platten in Meilen abgeschlossen und die Lehrabschlussprüfung erfolgreich abgeschlossen. Maurice Welti unterstützt als Allrounder sowohl den Hauswart bei der Erledigung von Reparaturen wie auch den Gärtner bei der fachmännischen Betreuung unserer Anlagen. Wir freuen uns, mit Maurice Welti eine aufgestellte Person im Team zu haben.



Milos Ivanovic hat in unserer Genossenschaft schon in den verschiedensten Bereichen gewirkt, erst im Gartenunterhalt, später übernahm er die Stellvertretung des Hauswarts. Bereits hat er einige Jahre Erfahrung auf seinem Beruf gesammelt und so konnte er den nächsten Schritt in seiner beruflichen Weiterentwicklung tun. Wir freuen uns, dass Milos Ivanovic per 1. Juli 2015 die Hauswartung offiziell übernommen hat. Damit er für die Aufgabe gut gerüstet ist, hat er die 3jährige berufsbegleitende Weiterbildung zum Hauswart mit eidg. Fachausweis in Angriff genommen. In seiner neuen Funk-

tion ist er auch für die Lehrlingsausbildung verantwortlich.



Und seit diesem Sommer bildet die BGO wiederum einen Lernenden aus. Davide Di Paolo absolviert in der BGO das zweite Lehrjahr zum Fachmann Betriebsunterhalt im Zusammenschluss mit dem Berufslehrverbund. Wir heissen Davide Di Paolo in unserem Team herzlich willkommen und wünschen ihm ein lehrreiches und spannendes Jahr bei uns.



Unsere Mitarbeiterin Sandra Serrenti hat sich leider für eine neue berufliche Herausforderung entschieden und die BGO per Ende August verlassen. Wir bedauern dies sehr, haben wir doch sehr gerne mit ihr zusammengearbeitet und werden sie als gute Teamkollegin vermissen. Sie hat mit ihrem Fachwissen die Ge-

schäftsstelle zuverlässig unterstützt und unsere GenossenschaftlerInnen schätzten sie als Ansprechperson für jedwede Anliegen. Wir haben Sandra Serrenti herzlich verabschiedet und wünschen ihr für die weitere Zukunft alles Gute!



Die Suche nach einer geeigneten Nachfolgerin für die Bereiche Bewirtschaftung und Buchhaltung ist noch im Gange. Seit September unterstützt uns Frau Denise Gmür tatkräftig im Rahmen eines temporären Einsatzes, so dass keine grossen Engpässe entstehen.

Esther Weber

## Videoprojekt - Ihre Meinung interessiert uns!

Anfangs Jahr starteten wir das Videoprojekt zum Zusammenleben im geplanten Neubau an der unteren Winterthurerstrasse. Inzwischen sind drei spannende Filme zu unterschiedlichen Themen entstanden und ein weiteres Projekt steht kurz vor dem Abschluss. Bereits an der Generalversammlung konnten wir den Film „Ich wünsche mir...“ zeigen, der die Ideen und Wünsche von 35 kleinen und grossen BGOlern zusammenträgt und diese in animierten Illustrationen umsetzt. Es entstand ein unheimlich phantasievoller und kurzweiliger Film über die mögliche Gestaltung eines Neubaus.

Im Film „Neubauer inspirieren Neubauer“ erzählen Bewohnerinnen und Bewohner der Baugenossenschaft „Mehr als Wohnen“, wie mit unterschiedlichsten Massnahmen und Aktivitäten das Zusammenleben und die Verbundenheit in dieser jungen Genossenschaft gefördert wird.

Wussten Sie, dass Kirschlorbeer keinen Lebensraum für Insekten und also auch keinen für einheimische Vögel bietet? Diese und weitere Einsichten bietet der Film „Naturnahe Umgebungsgestaltung“. Uns interessiert, was Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zu den geäusserten Ideen denken! Braucht es ein Café im Neubau, würden Sie sich in Quartiergruppen engagieren oder brauchen Sie eine gepflegte Hecke?

Schauen Sie sich die Filme an, liken oder teilen Sie sie und vor allem lassen Sie uns und alle Beteiligten an Ihren Gedanken teilhaben.

Die Filme und die Kommentarfunktion finden Sie unter [www.bgoberstrass.ch/aktuell/videoprojekt](http://www.bgoberstrass.ch/aktuell/videoprojekt).

Christoph Steiner



**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)

**Hauswartsdienst:**

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

**VORSTAND**

**Silvia Dähler**

Präsidentin  
 Geschäftsführender Ausschuss  
 s.daehler@bgoberstrass.ch

**Ninck Mathias**

Vizepräsident  
 Geschäftsführender Ausschuss  
 Steuerungsgruppe Neubau  
 m.ninck@bgoberstrass.ch

**Aumann Annette**

Bau und Unterhalt  
 a.aumann@bgoberstrass.ch  
 Städtische Vertreterin Zürich

**Bökenkamp Britta**

Bau und Unterhalt  
 Steuerungsgruppe Neubau  
 b.boekenkamp@bgoberstrass.ch

**Herzog Sabine**

Bau und Unterhalt  
 Steuerungsgruppe Neubau  
 s.herzog@bgoberstrass.ch

**Indino Marcello**

Vermietung und Soziales  
 Feste und Anlässe  
 Steuerungsgruppe Neubau  
 m.indino@bgoberstrass.ch

**Landolt Beatrice**

Kommunikation  
 Steuerungsgruppe Neubau  
 b.landolt@bgoberstrass.ch

**Ochsner Patrick**

Vermietung und Soziales  
 p.ochsner@bgoberstrass.ch

**Steiner Christoph**

Kommunikation  
 c.steiner@bgoberstrass.ch

**Widmer Barbara**

Finanzen  
 Vermietung und Soziales  
 b.widmer@bgoberstrass.ch

**AGENDA September 2015 / NR. 63**

**Sonntag, 1. November 2015**

BGO-Kafi mit Lotto  
 14.30 - 18.00 Uhr im Gemeinschaftsraum

**Sonntag, 22. November 2015**

Lottoanlass  
 14.30 Uhr im Gemeinschaftsraum

**Sonntag, 6. Dezember 2015**

BGO-Kafi mit Bazar und Samichlaus  
 14.30 - 18.00 Uhr im Gemeinschaftsraum

**Freitag, 11. Dezember 2015**

Weihnachtsapéro  
 Ab 18.30 Uhr im Gemeinschaftsraum

**Donnerstag, 19. Mai 2016**

Generalversammlung  
 Im Kirchgemeindehaus Oberstrass

