

# W O G E N O I N F O 3 0

Liebe Mitglieder der Wogeno Zürich

*Wohnen ist Heimat und entsteht durch Mitwirkung. Mitwirken bedarf übersichtlicher Strukturen – gerade in einer arbeitsteiligen und teilweise komplexen Welt. Die Hausvereine betreiben das gemeinschaftliche Wohnen und verfügen über ein hohes Mass an Mitentscheidung: es ist das Erfolgsmodell der Wogeno.*

*Neue dynamische Wohnmodelle begeistern – auch uns. Bleibt die Wogeno einmalig? Sie ist stolz auf ihr Modell der Selbstverwaltung und Autonomie der Hausvereine. Die Wogeno ist dank ihren Grundwerten moderner denn je und bleibt mit Solidarität und Engagement attraktiv und innovativ. Mehr dazu: Projekt Manegg in der Greencity.*

*Zwei Ziele sind mit dem Wogeno-Modell verbunden: preiswerter und fairer Wohnraum in Hausvereinen schaffen und gestalten – und: das Erreichte muss gesichert bleiben.*

*Unser Spannungsfeld ist gross: rund 600 wohnenden stehen 2'000 nicht wohnende Mitglieder gegenüber. Wunsch und Wirklichkeit sind oft nicht deckungsgleich: der Vorstand kann in den nächsten Jahren nur einigen dieser 2'000 Mitglieder einen Wohnraum nach Wogeno-Modell beschaffen. Und deshalb ist Wachstum nötig: für eine gute Zukunft – mit Diskussionen.*

*Als Sinnbild dafür steht der Wechsel auf der Geschäftsstelle an der Grüngasse: Anita Schlegel kommt mit neuem Schwung. Elsbeth Kindhauser tritt im Frühling 2015 aus. Theo Schmid zieht es nach Berlin. Allen drei wünsche ich von Herzen, dass ihre Wünsche und Pläne in Erfüllung gehen und bedanke mich im Namen der ganzen Wogeno für ihr Engagement und Herzblut.*

*Danke auch an alle, die sich für die Wogeno einsetzen: bewahrend und entwickelnd.*

*Im Namen des Vorstandes und mit genossenschaftlichem Gruss,*

*Adrian Rehmann*

Dezember 2014 - WOGENO Zürich, Grüngasse 10, 804 Zürich - Tel. 044 291 35 25 - [www.wogeno-zuerich.ch](http://www.wogeno-zuerich.ch)



## **Projekt «Green City» in Zürich-Manegg: Landkauf vorgezogen**

Als wichtigstes Sachgeschäft nebst den ordentlichen Traktanden hat die Generalversammlung am 17. Juni den Kauf des Baulands in Zürich-Manegg unabhängig vom Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung genehmigt. Kurz darauf konnte das Land gekauft werden. Aktuell sind die Altlastenbereinigungen der Grundstücke im Gange und verlaufen planmässig.

Der Prozess der Baubewilligung durch die Stadt Zürich ist auf gutem Wege und im 1. Quartal 2015 wird die Baubewilligung für unser Bau- feld erwartet. Da die umliegenden Grundstücke ebenfalls entwickelt und in den nächsten Jahren bebaut werden, ist nicht von Einsprachen gegen die gemeinnützigen Bauvorhaben auszugehen.

Gleichzeitig beschäftigt sich die Baukommission mit der Bauvorbe- reitung und muss sicherstellen, dass die im TU-Werkvertrag vereinbarten Leistungen auch so in die Ausführung einfließen.

Die Baukommission und der Vor- stand sind zuversichtlich, dass die erwarteten Termine eingehalten

## *Vorschau auf das Wogeno-Haus an der SZU-Haltestelle Manegg*

werden. Über den Vermietungs- und Hausvereins-Gründungs-Prozess werden wir künftig informieren.

## **Mitglieder-Einbezug bei grösseren Wohnprojekten**

Der Vorstand hat eine Arbeitsgruppe gebildet für die Frage: Wie können in der Wogeno frühzeitig Hausver- eine aufgebaut werden, welche für grosse Neubau-Projekte (wie in der Manegg) die Verwaltung überneh- men sollen. Diese Arbeitsgruppe hat einen Ablauf und einen Zeitplan er- arbeitet, die den zukünftigen Bewoh- nern ermöglichen sollen gut in die neue Aufgabe zu starten.

Rechtzeitig vor Bezug und für die Manegg in den nächsten Monaten soll zudem jeweils ein Nutzungs- und Betriebskonzept erarbeitet werden.

Die Dokumentation von Liegen- schaft und den entstehenden Woh- nungen soll Mitglieder inspirieren, in der Manegg eine gute Hausgemein- schaft mit hohem Nutzwert mitzu- gestalten. Daraus entstehen sollen dann Hausverein und Betriebs- gruppen.

*ar,sth*

**WOGENO – woher kommen wir, wohin gehen wir? Persönliche Berichte aus dem «Innenleben»**

**30 Jahre an der Winzerhalde**

Vor 30 Jahren, im Herbst 1984, bin ich an die Winzerhalde 9 gezogen. Gleichzeitig zogen auch die Bewohnerinnen der benachbarten Häuser 5 und 10 ein. In unserem Haus wurden fünf der damals sechs Wohnungen neu besetzt, wenig später kam eine siebte im Dachstock dazu. Wir «Neulinge» trafen uns bereits ein halbes Jahr vorher regelmässig um uns kennen zu lernen und gemeinsam mit dem Architekt den Umbau zu planen. Später dann auch um bei Hilfsarbeiten selbst Hand anzulegen: **Wände rausschlagen, Schutt abtransportieren, Schleif- und Malerarbeiten.** Nach dem Einzug dann Garten anlegen, Hecken und Bäume pflanzen, Schopfe bauen, mit den beiden andern Häusern Kostenaufteilungen aushandeln etc. Die Talente an der Winzerhalde waren (und sind es noch) vielfältig: Es gab gärtnerisch, handwerklich, baulich, rechnerisch, künstlerisch, organisatorisch begabte Leute unter uns und alle brachten ihre Fähigkeiten für «unser» Projekt rein. Mit viel Enthusiasmus und Begeisterung organisierten wir zusammen mit den anderen Winzerhalde-Häusern über viele Jahre grosse, rauschende Sommerfeste mit üppigen Buffets, tollen Dekorationen, guten Bands (die Polizei musste jedes Mal kommen...), Bar und Disco bis in die Morgenstunden. An den Haussitzungen mussten wir uns aber auch immer wieder zusammen raufen. Ein buchstäblich «heisses» Thema über längere Zeit war z.B. die Heizung; den einen war es zu heiss, den andern zu kalt.

Inzwischen sind Leute ausgezogen, Leute eingezogen, der Garten wurde neu angelegt, Bäume sind gross geworden und andere auch schon wieder gestorben. Inzwischen erfahren gewordene GärtnerInnen geben den angehenden gute Ratschläge. Auch Schafe, Küngel und Katzen leben immer noch hier. Der grosse Garten wird viel genutzt und geschätzt. Gemeinsame Projekte sind aber selten geworden, auch die gemeinsamen Essen an unserem schönen grossen Tisch mit Blick auf die Limmat passieren eher zufällig, und Feste organisiert jetzt das blaue Haus (danke!). An die Wogeno-GV gehen nur wenige, wenn überhaupt. In den ersten Jahren war jeweils das ganze Haus dabei. **Ich merke es an mir selber – ich bin etwas genossenschaftsmüde geworden.** Immer wieder gibt's Diskussionen und Kompromisse müssen ausgehandelt werden, ich möchte es manchmal am liebsten einfach so haben wie es

mir passt (eine typische Erscheinung wenn man älter wird, sagte mir ein Gerontologe...).

Es lässt mich aber auch nachdenken über das Modell Wogeno. **Ich finde es nach wie vor ein tolles Modell und ich danke den GründerInnen dafür.** Durch die Möglichkeit des Mitgestaltens wird ein Haus schneller zur Heimat. Beziehungen zu den MitbewohnerInnen sind stärker, man ist aufeinander angewiesen, muss sich einigen. Das kann schön oder auch schwierig sein. Die Wogeno wächst und wächst. Wieviel verträgt es? Was braucht es, dass sie lebendig bleibt, als Organisation, aber auch in den einzelnen Häusern und Siedlungen? Wie ticken die neuen Mitglieder? Was erwarten sie und was sind sie bereit zu investieren? Ich wüsste es gerne! Wie geht es den alten, was hat sich verändert? Eine Diskussion darüber fände ich spannend. *Monika Lötscher*



*Avellana-Siedlung am Dorfbach Schwamendingen*

**2 Jahre in der Siedlung Avellana**

Wir konnten in zwei fertige Häuser einziehen, im Unterschied zu den Winzerhalde-Bewohnerinnen, die sich schon bei der Planung und dem Umbau engagierten. In einer Art Selbstfindungsprozess mutierten wir von MieterInnen zu GenossenschaftlerInnen. Mit dem Zupacken und Hand anlegen, ging es nicht so rasch wie bei den Winzerhalde-BewohnerInnen in der damaligen Wogeno-Pionierzeit. Wir liessen uns Zeit herauszufinden, wofür wir selber zuständig sein würden und wer sich für die anfallenden Arbeiten interessieren und eignen könnte. **Bei diesem Prozess hätten uns transparentere und klarere Regelungen geholfen,** z.B. bei der Mietzinsberechnung und dem Umgang



mit den verschiedenen Fonds. Der Enthusiasmus für das gesellige Leben wollte sich auch nicht so rasch einstellen wie in der Winzerhalde. Immerhin luden wir die Nachbarn bald zu einem Apéro ein und die Piazza zwischen den beiden Häusern wurde mit einem Sommerfest eingeweiht.

Nach zwei Jahren hat sich vieles eingespielt: Die Funktionen im Hausverein sind verteilt, die Selbstverwaltung ist aufgegleist, die Pflege der allgemeinen Räume und der Umgebung geschieht in Eigenregie. Es hat Zuwachs gegeben: Obwohl nur eine unserer 20 Wohnungen als Familienwohnung bezeichnet werden kann, leben jetzt fünf Kinder hier und seit kurzem streifen drei junge Katzen durchs Gelände. Einige Aufgaben und Probleme sind noch nicht erledigt, z.B. das Verabschieden eines Merkblatts, welches Informationen von allgemeinem Interesse enthält und vielleicht einige Stolpersteine des Zusammenlebens aus dem Weg räumt. Auch die Frage, wie Arbeiten für das Haus und den Hausverein entschädigt werden sollen, ist noch unentschieden.

Sind wir schon genossenschaftsmüde? Wir hoffen es nicht. Wie Monika Lötscher damals in der Winzerhalde erleben wir auch hier, **dass die neue Umgebung dank der Mitverantwortung und -gestaltung schneller zur Heimat wird** und das Zusammenleben dank der Absprachen und der gemeinsamen Tätigkeiten verbindlicher und lebendiger ist als in den üblichen Wohnblocks. Allerdings sind die Erwartungen recht unterschiedlich: einige sind an Beziehungen und Gemeinschaftsaufgaben wenig interessiert; anderen ist die Siedlung zu anonym, das Zusammenleben zu wenig intensiv. Zudem sind die Belastungen durch Beruf und familiäre Verpflichtungen sehr unterschiedlich, was sich auf die Bereitschaft und die Möglichkeiten zu gemeinsamem Tun auswirkt.

Was für uns alle, die wir in einer Wachstumsagglomeration wie Zürich leben, wichtig sein dürfte, ist die Sicherheit und das Respektiertsein als GenossenschaftlerIn und MitbesitzerIn. Wer etwas längere MieterInnen-Erfahrung hat, wer das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt und das dadurch genährte Profitstreben der privaten und institutionellen Hauseigentümer ken-

nen gelernt hat, weiss die Kostenmiete und den relativen Kündigungsschutz in genossenschaftlichen Wohnformen zu schätzen. Dafür sind wir allen, welche die Wogeno auf- und ausgebaut haben, dankbar. Neue und innovative Projekte zeigen, dass die Genossenschaftsidee entwicklungsfähig ist. Erwähnenswert sind das Mehr-Generationen-Haus Giesserei in Oberwinterthur, das Kraftwerk-Projekt auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf, die Kalkbreite und Mehr als Wohnen in Zürich. **Es ist zu hoffen, dass davon auch Impulse auf die «gestandenen» GenossenschaftlerInnen ausgehen werden.**

*Ruedi Jörg-Fromm*

## **Demnächst «Redesign Wogeno»**

Auf unsere Wettbewerbs-Ausschreibung für ein neues Erscheinungsbild haben wir exakt 100 Bewerbungen erhalten. Davon wurden sechs Bewerberteams in eine zweite Runde eingeladen. Ihre Vorschläge waren sehr engagiert und haben gezeigt, dass sie sich intensiv mit der Wogeno auseinandergesetzt haben. Das Auswahlgremium hat sich für den Vorschlag von Anna Albisetti und Emanuel Tschumi entschieden. Ihr Entwurf hat in unseren Augen etwas Handgemachtes und Lebendiges und das hat uns gefallen. Die Wogeno ist auch in ständigem Wandel, es wird gebaut, gewerkelt, diskutiert und entschieden. Wir freuen uns sehr auf das neue Erscheinungsbild der Wogeno und auf die Zusammenarbeit mit den beiden. Spätestens im Mai sollte die neue Wogeno-Homepage online gehen, das erste Briefpapier verschickt werden und der Jahresbericht 2014 in neuer Erscheinung auftreten.

*Simone Pallecchi*



## **Die Felsenrainstrasse 82 steht**

In den letzten beinahe 12 Monaten hat die Baukommission Felsenrain das neue Wogeno-Haus zusammen mit dem Architekturbüro Hunkeler Hürzeler weiter vorangetrieben und kann nun sagen: das Haus steht! Der Keller wurde betoniert und die Holzwände für innen und aussen wurden aufgerichtet. Nun kann man bereits die Räume der schönen neuen Wogeno-Wohnungen erkennen. Die Wohnungen werden nicht grosszügig an Fläche (4.5-Zimmer Wohnung mit weniger als 100m<sup>2</sup>), sondern grosszügig an Wohnwert. So leisten wir einen Beitrag gegen den immer mehr wachsenden Wohnflächenkonsum.

Wir sind im Terminplan und konnten bereits beinahe alle Arbeiten vergeben. So erhalten wir auch eine Kostensicherheit. Wir werden das von der GV der Wogeno genehmigte Budget einhalten, haben aber – auch angesichts der momentanen Höchstkonjunktur im Bauwesen – keine wesentlichen Einsparungen erreichen können.

Trotzdem werden im Herbst 2015 wieder 14 neue und preiswerte Wogeno-Wohnungen bezogen werden können. Darauf freuen wir uns!

*Bertram Ernst*

## Personal Geschäftsstelle



Seit August hat **Anita Schlegel** die Geschäftsleitung übernommen. Zuvor tätig gewesen im Filmwesen und am Haus Konstruktiv, bringt sie betriebsökonomische Kompetenz und Erfahrung in Selbstverwaltung mit. Derweil wirkt die bald in Rente gehende **Elsbeth Kindhauser** noch mit zwecks Übergabe. Per Februar 2015 verlässt **Theodor Schmid** die Geschäftsstelle, ihn zieht es nach Berlin. Für Kontinuität sorgen derweil **Simone Pallecchi** und der Projektleiter Bau **Heinz Baumann**. Eine neue Stelle ist ausgeschrieben, vgl. [www.wogeno-zuerich.ch](http://www.wogeno-zuerich.ch)

4

## Umbauten-Telegramme

**Dammstrasse:** Lifte saniert

**Heinrichstrasse:** Neue Badezimmer und Balkonanbauten

**Hellmi alt:** Renovationsprojekt aufgegeben und eingegeben

**Köchlistrasse:** Balkone angebaut

**Stationsstrasse:** Neu eingedeckt mit originalgetreuem Schiefer

### Kleinanzeigen / Tipps

**Handyman für Hausvereine:** Kriegt die Fenster des Wogeno-Büros blitzsauber hin und vieles anderes auch. [frediwriz@bluewin.ch](mailto:frediwriz@bluewin.ch) 079 561 63 54

**Briefkastenschildli** und mehr gibt's günstig & zeitnah bei [www.altried.ch](http://www.altried.ch)

**Pfauen & Schiffbau vergünstigt:** Wogeno-Mitglieder können sich melden bei [www.schauspielunion.ch](http://www.schauspielunion.ch)

## Kein E-Mail? Bitte melden!

**ACHTUNG:** Von den 9% Mitgliedern, welche die kürzliche Stellenausschreibung NICHT erhalten haben, haben wir (noch) keine **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](mailto:info@wogeno-zuerich.ch)

### Agenda

**GV 2015:** Dienstag, 16. Juni 2015, abends. Schriftliche Einladung folgt.

### AutorInnen dieser Ausgabe

Bertram Ernst, Ruedi Jörg-Fromm, Monika Lötscher, Simone Pallecchi, Adrian Rehmann (ar), Theodor Schmid, Stephan Theurillat (sth),

# W O G E N O

Grüngasse 10  
8004 Zürich

B-ECONOMY

50134559



P.P.  
CH - 8004  
Zürich

**DIE POST**