

Wogeno

Info

Nr. 4

April 1999, erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich
Braucherstrasse 75
8004 Zürich, Tel. 291 35 25

Editorial

Liebe WOGENO-Mitglieder

Schon seit einiger Zeit beschäftigt sich der WOGENO-Vorstand mit Wachstumsfragen. Wir haben im Info Nr. 2 vom letzten September darüber berichtet. Die daraus entstandenen Vorschläge einer internen Arbeitsgruppe für neue Standards betreffend den Erwerb von Liegenschaften oder Inangriffnahme neuer Projekte hat der Vorstand im März gutgeheissen.

Die Geschäftsstelle klärt immer wieder Liegenschaften auf ihre Eignung für die WOGENO ab. Dazu konsultiert sie v.a. die Inserate in der Tagespresse. In den meisten Fällen bleibt es beim Prüfen der uns eingereichten Unterlagen um festzustellen, dass die Liegenschaft unseren Kriterien nicht entspricht. Bei wenigen Objekten kommt es zu Besichtigungen. Und bei noch weniger zu konkreten Angeboten, resp. Verhandlungen mit den Verkäufern. Die meisten Käufe in der Vergangenheit kamen über Kontakte von Mieterinnen, Genossenschaftlern oder Hausbesitzerinnen zustande. Diese Kontakte haben in der letzten Zeit kaum mehr stattgefunden. Dieser Weg sollte aber in Zukunft wieder vermehrt beschritten werden können. Deshalb rufen wir auch alle WOGENO-Mitglieder auf. Informiert uns, wenn Ihr von einem Haus hört, das zu verkaufen ist und das zumindest auf den ersten Blick den Anforderungen, wie wir sie nachstehend auflisten, entspricht.

Lisbeth Sippel

Voranzeige

Generalversammlung 1998

Diese findet statt am:

Donnerstag, 24. Juni 1999

Allfällige Anträge müssen spätestens bis am 23. Mai beim WOGENO-Vorstand eingereicht sein.

WOGENO - STANDARDS

Häuser

Grundsätzliche Anforderungen an alle Häuser:

- Mindestgrösse von Einzelobjekten sind 3 Wohneinheiten
- Angestrebt werden Einheiten mit 5 bis 10 Wohnungen
- primär auf Zürcher Stadtgebiet
- möglichst ruhige und gut erschlossene Lage
- eine sozial integrative Grundkonstellation (z.B. gemeinsamer Aussenraum wie Dachterrasse, Garten)
- eine architektonisch ansprechende Gestaltung (z.B. stimmige Bausubstanz aus dem 1. Quartal des 20. Jh., identitätsstiftender Ausdruck eines Gebäudes)
- ökologische Aspekte sind zu berücksichtigen (z.B. Einsatz von oekologisch positiv deklarierten Materialien beim Umbau, Besonnung/Belichtung, Lage)
- Vernünftige, wirtschaftliche Renovierbarkeit

Wohnungen

5 Wohnungstypen:

Typus 1	Altbauwohnung in der Innenstadt
Typus 2	Altbauwohnung primär auf Stadtgebiet
Typus 3	konventionelle Quartierwohnung
Typus 4	Neubauwohnungen auf Stadtgebiet
Typus 5	unkonventionelle Objekte (Loft, Atelierwohnung etc.)

Typus 1 **Altbauwohnung in der Innenstadt**

- preisgünstig
- wohnhygienisch einwandfrei, z.B. einwandfreie Sanitäreanlage, Gebäudehülle)

Typus 2 **Altbauwohnung auf Stadtgebiet**

- stilvolle Bausubstanz
- grössere Wohnungen
- zeitgemässe sanitäre Einrichtungen

Typus 3 **konventionelle Quartierwohnung**

- preisgünstig
- Wohnungsflächen mind. 80m²
- Balkon oder Terrasse

- familienfreundlich

Typus 4 **Neubauwohnungen primär auf Stadtgebiet**

- mittlere bis höhere Preislage
- zumietbare Räume wie Ateliers, Gewerberäume und dgl.
- eher ruhige Lage
- gemeinsamer Aussenraum (z.B. Sitzplatz)
- Wohnungsmix (z.B. versch. Wohnungsgrössen, Gewerberäume)
- familienfreundliche Umgebung
- mittlerer Ausbau

Typus 5 **unkonventionelle Objekte auf dem ganzen Kantonsgebiet**

- alle Preislagen
- Altliegenschaften (z.B. Fabrik)
- innovative Neubauprojekte
- neue Wohnformen

Die Wogeno langfristig als solide Alternative erhalten

Nach Standards für Kauf und Neubauten, ist der Vorstand im Moment mit Richtlinien für die Erhaltung der Bausubstanz beschäftigt. Was Renovierungen und Umbauten anbelangte, liess sich die WOGENO bisher von mehr oder weniger zufälligen Indikatoren wie Renovationsbedürfnisse infolge Mieterwechsel oder Auflagen der Behörden (Sanierung von Gasapparaten, Heizungen, Elektrisch) leiten. Umfang und Art der Sanierungen und Erneuerungen wurden stark von den Hausvereinen entsprechend ihren individuellen, aktuellen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten bestimmt. In der langfristigen Erhaltung der gesamten Bausubstanz pflegte die WOGENO zum Teil eine sehr kurzfristige Praxis, die längerfristig betrachtet problematisch ist.

Mit den umfangreichen Zustandsanalysen aller Häuser wird der in Baufragen beauftragte Emil Seliner bis im Sommer den Ist-Zustand aller Häuser abgeklärt haben und die kurz-, mittel- und langfristigen Investitionen ermittelt haben. Diese Analysen werden der WOGENO und den Hausvereinen eine langfristige und genaue Planung für zukünftig anstehende Renovierungen und Erneuerungen ermöglichen. Eine langfristige Renovationsplanung und Anwendung konkreter Richtlinien für minimale Stan-

dards ist für die Werterhaltung unserer Bausubstanz, für ein sorgfältiges Kostenmanagement und für eine klare Haltung der Verwaltung und des Vorstandes in der Zusammenarbeit mit den Hausvereinen eine unabdingbare Voraussetzung. Der Vorstand will mit dieser Aenderung in der Praxis keinesfalls die Selbstverwaltung in Frage stellen, die Verantwortlichen möchten aber die Verantwortung, die sie allen Mitgliedern gegenüber und als Verwaltung des gesamten WOGENO-Kapitals tragen besser wahrnehmen. Für einzelne Häuser wird diese Neuerung eine gewisse Einschränkung in der Mitbestimmung zur Folge haben. Selbstverwaltung heisst in einer Genossenschaft wie der WOGENO nicht uneingeschränkte Selbstbestimmung. Ein grundlegendes Missverständnis, das in letzter Zeit öfters zu Schwierigkeiten in der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und den Ansprüchen in einzelnen Häusern führte. Das manchmal kurzfristige und sehr begrenzte Interesse von einzelnen Bewohner und Bewohnerinnen darf nicht über dem langfristigen Engagement der Genossenschaftsmehrheit stehen.

Der WOGENO Vorstand will an der nächsten Generalversammlung vom 26. Juni 1998 seine Haltung zu diesen Fragen vorstellen und diese Diskussion mit den GenossenschaftlerInnen führen.

BüropartnerInnen gesucht

Neubau "Hellmi", Brauerstrasse 75, 8004 Zürich: Grafiker sucht ein bis zwei Büropartnerinnen oder Büropartner (Grafik, Werbung, Text, Layout, Design, usw.). Kosten pro Monat: ca. Fr. 400.--.
Raymond Naef, Tel. 291 34 34,
raynaef@access.ch

Schöne Aussichten! Ferienhaus Romiti der WOGENO Luzern auf der Rigi

Die WOGENO Luzern besitzt seit mehreren Jahren ein Ferien- und Kurshaus auf der Rigi. Es ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar über Vitznau oder Arth-Goldau und



hat eine eigene Zahnradbahnstation Rigi-Romiti. Vom Haus aus geniesst man eine herrliche Aussicht auf den Vierwaldstättersee und die dortige Bergwelt. Das Haus hat 11 Zimmer und bietet Platz für maximal 24 Personen. Es eignet sich sehr gut für Gruppen, Familien, Kurse. Viele Spazier- und Wanderwege, Skipisten in der Nähe und gute Restaurants machen das Haus zu jeder Jahreszeit attraktiv. Im letzten Herbst/Winter hat das Haus einige Aenderungen erfahren. Einzelne Zimmer und die Küche sind gestrichen worden. Der Ess- und Gemeinschaftsraum ist erweitert und ebenfalls gestrichen worden. Er hat eine Grundfläche von rund 40 m² und dadurch sehr an Licht und Weite gewonnen.

Der Preis für das ganze Haus beträgt Fr. 1'820.-- pro Woche, resp. Fr. 560.-- Wochenendpauschale. WOGENO-Mitglieder erhalten Vergünstigungen.

Weitere Auskünfte erteilt die WOGENO Luzern, Bruchstrasse 63, 6003 Luzern, Tel. 041 240 82 22, Fax 041 240 01 63

Wohnungsausschreibungen der WOGENO

Vor einigen Jahren haben wir den Verteilerkreis der EmpfängerInnen von Wohnungsausschreibungen überarbeitet. Den Versand bekommen diejenigen, die ihn explizit wollen, die Neumitglieder sowie alle Hausvereine in einem Exemplar für das Anschlagbrett. Mittlerweile haben sich aber die Bedürfnisse vielleicht verändert. Wir stellen auch fest, dass einige Ausschreibungen in die selbe Wohnung gehen. Beim Versand des Infoblattes haben wir darauf reagiert, indem pro Haushalt nur noch 1 Exemplar verschickt wird. Die zahlreichen Wohnungsversände kosten uns einiges, deshalb bitten wir diejenigen, die den Wohnungsversand nicht mehr wollen, sich bei uns zu melden. Ihr helft uns so teure Portokosten zu sparen. Selbstverständlich können sich aber auch diejenigen melden, die den Wohnungsversand bis anhin nicht erhalten haben, diesen aber in Zukunft möchten. Ein Telefon (291 35 25), Fax (291 09 68) oder E-mail (wogeno.zh@bluewin.ch) genügt