

WOGENO

Info

Nr. 18

September 2005, erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich
Braucherstrasse 75
8004 Zürich, Tel. 044 291 35 25, Fax 044 291 35 27
e-mail: info@wogeno-zuerich.ch
www.wogeno-zuerich.ch

Rückblick auf die Generalversammlung 2004

Wiederum bei schönstem Wetter fanden 42 Mitglieder am 26. Mai 2005 den Weg zur anderthalbstündigen Generalversammlung 2004. Diese fand im Quartierzentrum Bäckeranlage statt, welche über einen sehr angenehmen Saal für solche Anlässe verfügt. So steht auch schon fest, dass dieser auch nächstes Jahr gebucht wird. Als Haupttraktanden standen zwei Sanierungskredite zur Debatte. Das Projekt Magnusstrasse 28 in der Höhe von 2.9 Mio Franken wurde mit zwei Gegenstimmen und vier Enthaltungen genehmigt. Das Projekt Winterthurstrasse 458 in der Höhe von 710'000.-- wurde einstimmig genehmigt. Die statutarischen Geschäfte (Jahresbericht und Jahresrechnung, Décharge sowie Wiederwahl des Vorstandes und externer Kontrollstelle) gingen in Kürze über die Bühne und wurden einstimmig genehmigt. Anzumerken ist, dass die Jahresrechnung wiederum sehr erfreulich ausgefallen ist. Silvio Calonder hat auf die nächste GV seinen Rücktritt aus dem Vorstand bekannt gegeben. Susann Müller trat als GPK-Mitglied zurück und wurde mit einem Blumenstrauss verabschiedet. An ihre Stelle wählten die Anwesenden Marianna Glauser (Wuhrstrasse) in die GPK. Alois Degonda, unser Treuhänder, und Lisbeth Sippel, eine

unserer Geschäftsleiterinnen, arbeiten seit 20 Jahren für die WOGENO. Ihre Arbeit wurde an der GV gewürdigt und verdankt. Die Anwesenden wurden über den aktuellen Stand der Projekte Bockler und Grüngasse 8/10 informiert. Weiter stellte sich die neu eingesetzte ständige Baukommission vor, und die AG URU präsentierte ihre Idee der vier bis fünf Standards. Die Informationsrunde wurde mit den Ideen zum 25-Jahre-Jubiläum der WOGENO abgeschlossen. Der GV folgte ein schöner Apéro, und die Anwesenden liessen den Abend bei angeregten Gesprächen in die Nacht hinein ausklingen.

Dana Zumr

Neues Vorstandsmitglied gesucht

Silvio Calonder verlässt auf die GV 2005 den Vorstand. Somit suchen wir ein neues Vorstandsmitglied mit folgendem Profil:

- ist ein/e erfahrene/r Architekt/in mit Umbau resp. Neubauerfahrung
- hat Kenntnisse der WOGENO (Häuser/Kultur/Organisation)
- pflegt eine transparente Kommunikation und einen unkomplizierten Umgang
- bringt sich gerne ein in Entscheidungsprozessen im Vorstand resp. in Ar-

beitsgruppen und ist an tragfähigen, zukunftsorientierten Lösungen interessiert

Die Arbeit im Vorstand wird mit Sitzungsgeldern entschädigt. Der Vorstand trifft sich zu ca. zehn Sitzungen pro Jahr, die jeweils abends stattfinden, und einer Retraite. Daneben fallen immer wieder Sitzungen zu Ad-hoc-Arbeitsgruppen an. Diese werden nach Interesse und notwendigen Kenntnissen gewählt. Es wäre möglich, ab sofort im Vorstand ‚zu schnupern‘.

Ich freue mich über viele Interessierte. Bitte richtet Eure Bewerbungen bis Ende Oktober 2005 an Dana Zumr, Rothusweg 14, 6300 Zug oder dana.zumr@bluewin.ch. Ich stehe auch gerne für Anfragen zur Verfügung unter 041 711 22 15.

Dana Zumr

10 Jahre Hausgenossenschaft Rigi-hüsli

Wer von euch kennt die Rigi-Scheidegg auf 1650 m über Meer? Wer von euch hat schon den Weitblick in den Farben blau und grün auf Vierwaldstättersee und Alpen genossen? Und wer hat schon einmal den Sonnenuntergang mit Alpgruss gesehen und gehört, nachdem alle Tagesausflügler den Berg bereits verlassen haben?

12 GenossenschaftlerInnen teilen sich seit 10 Jahren das Rigi-hüsli auf der Rigi-Scheidegg, welches in ca. anderthalb Stunden von Zürich HB mit dem öV erreichbar ist. Ich möchte alle WOGENO Mitglieder auf unser Haus aufmerksam machen. Vielleicht finden sich weitere GenossenschaftlerInnen, denn unser Haus könnte ruhig noch mehr ausgelastet sein. Die Einmaligkeit besteht im Ausblick und der Ruhe. Das Rigi-hüsli hat drei Schlafzimmer, ist mit modernem Komfort ausgestattet und für eins bis sechs Personen geeignet. Ihr müsst 100.—bis 150.—pro Monat von eurem Budget erübrigen können. Auf www.rigihuesli.ch findet Ihr weitere Infos und Photos. Gerne stehe ich für Anfragen zur Verfügung: dana.zumr@bluewin.ch oder 041 711 22 15.

Dana Zumr

2006: 25 Jahre WOGENO Zürich

Das Jubiläumsjahr rückt näher! Die AG Jubiläum, bestehend aus den beiden GeschäftsleiterInnen, einem Vorstandsmitglied und drei weiteren GenossenschaftlerInnen hat ein 4-

Säulen-Konzept für das Jubiläumsjahr erstellt. Der Vorstand hat dieses Grobkonzept und einen Kreditrahmen bewilligt. Es ist zwar alles erst "z' Fade gschlage", aber es sollen folgende Ereignisse und Aktivitäten stattfinden:

Fest für alle GenossenschaftlerInnen

Am 17. Juni 2006 findet in der Eventhalle im Media-Campus (Zürich-Altstetten) ein grosses Fest für alle GenossenschaftlerInnen mit allem was dazu gehört statt (Musik, Tanz, kulturelle Darbietungen, Essen, Bar...).

Beflaggung der WOGENO-Liegenschaften

Alle Liegenschaften der WOGENO werden während des ganzen Jahres beflaggt (z.B. "25 Jahre WOGENO Zürich")

Festschrift

Eine Jubiläumsschrift verbunden mit Öffentlichkeitsarbeit soll die Entstehung und Entwicklung der WOGENO festhalten.

Veranstaltungen von Hausvereinen der WOGENO im Jahr 2006

Geplant sind über das ganze Jahr 2006 verteilte Veranstaltungen von Hausvereinen der WOGENO. (Näheres siehe unten)

Damit wir ein spannendes Programm am Fest bieten können und die obig skizzierten Veranstaltungen und Anlässe durchgeführt werden können, brauchen wir die Unterstützung von GenossenschaftlerInnen.

WOGENO-KünstlerInnen gesucht!

Wir wissen, dass in unserer Mitgliedschaft einiges kreatives Potential vorhanden ist. Wir wissen von Leuten, die in irgendeiner Form Musik machen, sei es einzeln oder in Bands oder die sonstwie als Performance- oder CabarettkünstlerInnen auftreten. **Am Fest am 17. Juni möchten wir zwei bis drei kulturelle Einlagen einbauen.** Wir können zwar keine Supergage bieten, aber eine kleine Entschädigung ist vorgesehen.

Wir rufen alle Interessierten deshalb auf: Meldet euch bei uns!

Veranstaltungen von Hausvereinen

Die WOGENO Zürich besteht aus 30 Hausvereinen. Für einmal möchten wir erreichen, dass diese ihre Türen öffnen für die BewohnerInnen anderer WOGENO-Liegenschaften oder interessierte nichtwohnende Mitglieder. Schön wäre es, wenn übers Jahr verteilt einige Ereignisse stattfinden könnten. Einige Ideen haben wir zusammengetragen:

- Jassturnier
- Kinderspielnachmittag
- Lesung

- Sommerbar
- Apéro
- Sommerbrunch im Garten
- etc.

Die Organisation ist den Hausvereinen überlassen. Ein Beitrag der WOGENO, je nach Aufwand und Aktivitäten im Rahmen von ca. Fr. 500.-- pro Anlass ist budgetiert und die Geschäftsstelle wird die nötige Öffentlichkeitssarbeit übernehmen.

Wir bitten die Hausvereine um folgendes: Diskutiert, ob und was ihr für einen Beitrag leisten möchtet und teilt uns dies bis Ende Oktober mit. Auch von euch favorisierte Termine wären gut zu wissen. Auch für unsere Festschrift seid ihr gefragt, und zwar mit Geschichten, Anekdoten aus eurem Haus. Keine Angst! Für Formulierungshilfe oder Ghostwriting können wir euch professionelle Hilfe anbieten. Euer Aufwand hält sich also in Grenzen.

Wir würden es sehr schön finden, wenn nächstes Jahr möglichst viele Hausvereine etwas zum Jubiläumsjahr beitragen. Zum voraus schon herzlichen Dank!

Lisbeth Sippel

Besuch bei der WOGENO München

Die WOGENO Schweiz hat vor zwei Jahren ihr zehnjähriges Bestehen gefeiert. Nachträglich nun wollten wir diesem Ereignis die nötige Bedeutung zukommen lassen und haben eine zweitägige Studienreise nach München organisiert. Hauptthema dieser Reise: Ein Besuch bei unserer Schwesterorganisation, der WOGENO München, die durch rege Kontakte mit der WOGENO Zürich entstanden ist. Mittlerweile ist sie auch schon mehr als zehn Jahre alt und hat einiges zu bieten. Sie hat in erstaunlich kurzer Zeit viel erreicht. Mit einem Mitgliederbestand von über 650 Personen besitzt sie 126 Wohnungen, weitere Projekte sind in Vorbereitung. Ausserdem kann sie ihre Ideen bei städtischen Projekten einbringen und kürzlich wurde sie mit zwei Ehrenpreisen für guten Wohnungsbau von der Stadt München ausgezeichnet!

13 GenossenschafterInnen, mehrheitlich Vorstandsmitglieder aus den WOGENOs Bern, Aargau, St. Gallen, Luzern und Zürich, haben sich also Mitte Juni in den Zug nach München gesetzt. Empfangen wurden wir von den GründerInnen der WOGENO München, die sich immer noch mit Elan und Engagement dieser Sache widmen. Auf dem Programm standen vor allem Besichtigungen der WOGENO-Liegenschaften:

Neubau Johann-Fichte-Strasse

Das erste Neubauprojekt der WOGENO München mit 32 Wohnungen steht in Schwabing, in der Nähe des englischen Gartens. Es wurde zusammen mit einer Behindertenorganisation realisiert, die an diesem Ort ihre Büros und diverse Wohnungen gemietet hat. Schon beim ersten Projekt wurde Wert auf eine ressourcenschonende Bauweise und Betrieb gelegt (u.a. sparsamer Umgang mit Wohnflächen, Nutzung von Sonnenenergie und Brauchwasser). Gemeinschaftsräume, eine allgemeine Dachterrasse und ein gemeinsamer Innenhof werden rege genutzt und gepflegt, und die Mieterinnen übertrumpfen sich fast mit "wer hat den schönsten Balkon". Das nachstehende Bild vermittelt dazu einen kleinen Eindruck.



Die Johann-Fichte-Strasse ist ein Mehrgenerationen-Projekt, Familien mit Kindern, aber auch RentnerInnen, bevölkern und beleben dieses Haus.

Ein wichtiger Aspekt der WOGENO-Liegenschaften in München: In den drei Neubauliegenschaften und in einer Altbauliegenschaft gibt es je ein möbiliertes Gästeappartement zu mieten. Diese werden teilweise von HausbewohnerInnen für Besuche genutzt oder sie werden temporär fremd vermietet, auch an TouristInnen. WOGENO-Mitglieder – auch aus der Schweiz – kommen dabei in den Genuss einer Vergünstigung.

Messestadt Riem

Das zweite Neubauprojekt liegt in Riem, am Standort des ehemaligen Flughafens. Dort entsteht auf einer riesigen Fläche ein komplett neuer Stadtteil mit 16'000 Wohnungen. Die beiden WOGENO-Liegenschaften grenzen unmittelbar an eine Grünfläche, die jetzt für die Bundesgartenschau 2005 genutzt wird und anschliessend als Landschaftspark bestehen

bleibt. Die Vermietung gestaltete sich anfänglich etwas schwierig. Auch in München sind zentrumsnahe, urbane Projekte - v.a. von jüngeren GenossenschafterInnen - gefragt. Das Projekt in Riem ist somit v.a. auf Familien ausgerichtet .

Erstes Passivhaus

Kurz vor unserem Besuch wurde der Neubau auf dem alten Messegelände in der Nähe der Theresienwiese (Oktoberfest!) bezogen. Es ist das erste Passivhaus der WOGENO München und hat 11 Wohnungen. Die Liegenschaft hebt sich wohltuend von den sehr verdichteten Bauten in der Umgebung ab, man sieht auf die Theresienwiese und von der Dachterrasse hat man Blick auf die Alpen.

Die WOGENO München besitzt noch vier Altbauliegenschaften, zwei davon in Erbpacht (Baurecht) mit der Stadt München, die beiden anderen wurden auf dem freien Markt erworben.

Wo sind die Unterschiede zwischen der WOGENO München und Zürich?

Ökologie

Auffällig ist, dass diesem Thema, d.h. dem nachhaltigen und energieschonenden Bauen, dem Einsatz von erneuerbarer Energie und einer energieschonenden Bewirtschaftung ein hoher Stellenwert eingeräumt wird. Voraussetzung dazu sind natürlich auch die fortschrittlicheren Gesetze in Deutschland, aber es scheint, dass auch von Seiten der BewohnerInnen und GenossenschafterInnen hier viel Interesse besteht und dass man stolz ist auf den niedrigen Energieverbrauch, die Brauchwasseranlage, das Carsharing und was der Dinge mehr sind.

Selbstverwaltung

Der Hauptunterschied: Sämtliche Rechtsbeziehungen bestehen zwischen den einzelnen WohnungsmieterInnen und der WOGENO. Alle Aufgaben im Zusammenhang mit der Vermietung (Verträge, Unterhalt, Betriebs- und Nebenkostenverwaltung) werden von der WOGENO bzw. deren Verwaltungsfirma der Co-Haus erledigt. Das bedeutet, dass die BewohnerInnen vom Alltagskram recht stark entlastet sind.

Die Wohnungsmietzinse werden von der WOGENO festgesetzt, wobei die üblichen Kriterien der Kostenmiete und der Gemeinnützigkeit gelten. Auch dem Solidaritätsgedanken wird Rechnung getragen, d.h. mittelfristig wird ein Lastenausgleich zwischen den Liegenschaften angestrebt. Die WOGENO praktiziert in allen Bereichen der Verwaltung ein hohes Mass an Transparenz gegenüber den BewohnerInnen. Die BewohnerInnen können sich freiwillig zu Hausgemeinschaften zusammenschliessen. Sie sind aber keine juristischen

Gebilde. Sie bestimmen 1 bis 2 demokratisch gewählte Ansprechpersonen gegenüber der WOGENO. Sie verfügen nur über Gelder, die sie als Hausgemeinschaft selber einnehmen (z.B. Vermietung von Gemeinschaftsräumen und Gästeappartements). Es gibt ein klares Modell über Mitwirkung, Mitbestimmung und Selbstbestimmung. Uns interessierte in diesem Zusammenhang natürlich die Mitbestimmung in baulichen Angelegenheiten. Hier gilt der Grundsatz, dass bei Investitionen, die über reine Instandhaltung hinausgehen, die Hausgemeinschaften, falls sie sich als solche organisiert haben, mitbestimmen können. Bei Nichteinigkeit zwischen den Hausgemeinschaften und dem Vorstand gibt es klare Verfahrensregelungen. Das Zusammenleben erschien uns viel strukturierter als bei uns, die Hausgemeinschaften regeln vieles bis in Detail und die Lust auf Haussitzungen scheint hier noch vorhanden zu sein.

Finanzierung

Der Eigenkapitalanteil der WOGENO München beträgt 40 % (Wogeno Zürich 10 Prozent), um so die - im Vergleich zu unseren - teureren Hypothekenzinsen zu reduzieren.

Ein beträchtlicher Teil der Wohnungen ist öffentlich gefördert. Dies hat nicht nur auf die Zusammensetzung der BewohnerInnen Auswirkungen (Einkommengrenzen), sondern auch auf die Belegungsvorschriften und die Grösse der Wohnungen. Man wohnt hier einiges dichter als bei uns!

Engagement

Wir hatten den Eindruck, dass die BewohnerInnen sich sehr stark mit ihren Wohnungen, ihren Liegenschaften identifizieren und dass das Gemeinschaftliche stärker als bei uns gepflegt wird. Woran mag das liegen? Ist es immer noch der Pioniergeist? Hat es mit der stärkeren Durchmischung zu tun? (Mehr Familien, mehr ältere Personen, die sich bewusst diese Wohnformen suchten?)

Es können hier nur einige wenige Punkte erwähnt werden, und sie basieren auf unseren kurzen Eindrücken. Gesamthaft gesehen überwiegen die Gemeinsamkeiten und es freut uns, dass wir über die Grenzen – sofern wir diese überhaupt als solche empfinden – gemeinsam für die gleiche Sache eintreten: Guten, bezahlbaren und sicheren Wohnraum, innovative Projekte und kontinuierliches Wachstum und ein Verwaltungsmodell, das einen hohen Anteil an Partizipation beinhaltet und Raum schafft für das gemeinschaftliche Wohnen.

Mehr zur WOGENO München findet ihr unter www.wogeno-de.

Lisbeth Sippel