

W O G E N O I N F O 2 5

Oktober 2009 – erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich – Grüngasse 10, 8004 Zürich
Tel 044 291 35 25, Fax 044 291 35 27
info@wogeno-zuerich.ch – www.wogeno-zuerich.ch

Bericht GV 2008

Trotz unspektakulärer Traktandenliste haben 41 Mitglieder den Weg ins Quartierzentrum Bäckeranlage zur diesjährigen Generalversammlung gefunden. Die ordentlichen Traktanden sind ohne grosse Diskussionen behandelt worden. Rücktritte im Vorstand waren nicht zu verzeichnen und die Vorstandsmitglieder Priska Ammann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Uschi Merz, Hansbeat Reusser, Stephan Theurillat und Dana Zurr als Präsidentin wurden in globo einstimmig wiedergewählt. Aufgrund neuer Bestimmungen im Obligationenrecht muss in der Firmabezeichnung in Zukunft die Rechtsform ersichtlich sein. Dies bedingte eine kleine Statutenanpassung. Deshalb heisst unsere Organisation in Zukunft Genossenschaft Wogeno Zürich.

Ein grösserer Teil des Abends war den Informationen gewidmet. Dana Zurr erläuterte die geplante Statutenänderung für das nächste Jahr. Bestandteil der Strukturveränderungen vor 8 Jahren war auch die Einführung des Hausverwaltungsvertrages. Eine sehr grosse Mehrheit hatte sich damals für beide Modelle - wahlweise Hausmietvertrag oder Hausverwaltungsvertrag - ausgesprochen. Da die geplante umfassende Statutenänderung aber anschliessend nicht durch-

geführt wurde, ist der Hausverwaltungsvertrag formell nicht offiziell eingeführt, mit einigen Hausvereinen aber trotzdem abgeschlossen worden. GPK und Vorstand möchten nun eine saubere Lösung und zukünftig beide Modelle in den Statuten verankert haben. Da eine Abänderung des betroffenen Statutenartikels ein hohes Quorum verlangt, die Sache aber an sich unbestritten sein sollte - wie die oben erwähnte Zustimmung seinerzeit zeigte - wird der Vorstand diese Angelegenheit sorgfältig vorbereiten und die Mitglieder frühzeitig miteinbeziehen.

Weitere kleinere Informationen betrafen den Kauf eines kleinen Nachbargrundstücks des Bocklerareals, (siehe sep. Artikel, Seite 2), die geplante Mietzinssenkungen auf den Oktober und Bekanntgabe der Richtlinien zu den Hausstandards an die Hausvereine.

Auf Nachfrage eines Mitgliedes zum Stand der Verhandlungen mit den MieterInnen von Hellmi alt, verwies der Vorstand auf die umfassenden Ausführungen im letzten Jahresbericht und erwähnte nochmals die Hauptgründe, welche zum Scheitern der Verhandlungen führten.

Mit einem ausführlichen Apéro und regen Diskussionen ging der Abend zu ende.

Grüngasse 10

Wie vorgesehen auf den 1. Oktober, aber mit viel Endsputz in den letzten Septembertagen, konnte der Neubau mit den 10 Wohnungen und 2 Gewerberäumen an der Grüngasse 10 den MieterInnen übergeben werden. Die Möglichkeit der Besichtigung der Liegenschaft wurde vorgängig von zahlreichen Wogeno-Mitgliedern und Fachpersonen aus Architektur- und Genossenschaftskreisen wahrgenommen.

Hell und sec präsentieren sich die Wohnungen mit Flächen zwischen 43 und 105 m² und mit einem oder sogar zwei Balkonen und einer gemeinsamen Dachterrasse. Durch die speziellen Kastensysteme, die als Zimmertrennwände eingesetzt werden können, hat jede Wohnpartie einen anderen Grundriss, der je nach Bedürfnissen problemlos durch ein anderes Platzieren der Kästen verändert werden kann. Für alle Wohnungen gab es trotz nicht billigen Mieten Bewerbungen aus der Wogeno-Mitgliedschaft.



Die Wogeno zügelt auf den 1. November an die Grüngasse!

Von der Wuhrstrasse 11 an die Brauerstrasse 75 und jetzt an die Grüngasse 10, oder analog zum Wachstum von 30 m² 1984 zu 54 m² im Jahr 1991 und jetzt zu 88 m². Die Büroräume der Wogeno an der Hellmi sind durch die Aufstockung der Geschäftsstelle vor 2 Jahren und das Wachstum zu eng geworden. Es fehlt an Sitzungsräumlichkeiten und auch das Archiv platzt aus allen Nähten. Für alle die uns besuchen wollen: Ab 1.11. sind wir an der Grüngasse 10.

Belegungsvorschriften

Der Wogeno Vorstand hat die Belegungsvorschriften aus dem Jahr 1998 an seiner Vorstandssitzung vom 16.6.09 überarbeitet.

Die wichtigsten Grundsätze: Neu richtet sich die Belegung nicht nur nach der Anzahl der Zimmer, sondern auch noch nach der Wohnungsgrösse in m² Nettowohnfläche. Bei einzelnen Wohnungen, bei denen die Anzahl der Zimmer eine andere Belegung ergibt als diejenige nach Quadratmetern, wurde die Belegung anhand von Grundriss und Vermietbarkeit festgelegt. Die Mindestbelegungen aller Wohnungen sind in einer separaten Liste "Belegungsvorschriften und Solibeiträge" einzeln aufgelistet und sind integrierender Bestandteil dieser Belegungsvorschriften.

a) Kriterium: Anzahl Zimmer

Zimmerzahl minus 2 = Anzahl Personen
d.h. 3-Zimmer-Wohnungen dürfen von einer, 4-Zimmer-Wohnungen von 2 Personen etc. bewohnt werden. Das Entfernen von Wänden hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Mindestbelegung!

b) Wohnungsgrösse in m² Nettowohnfläche

bis 70 m ²	1 Person
71 bis 95 m ²	mindestens 2 Personen
96 bis 130 m ²	mindestens 3 Personen
ab 131 m ²	mindestens 4 Personen

c) Ausnahmen

Einzelne Wohnungen, die aufgrund von Zimmerzahl und Grösse keine eindeutige Belegung ergeben.

Die neuen Belegungsvorschriften gelten nicht für bestehende Mietverhältnisse, aber für sämtliche Neuvermietungen.

Neu und klarer wurde auch das Vorgehen bei Unterbelegungen geregelt. Die neuen Belegungsvorschriften sind abrufbar auf unserer Website www.wogeno-zuerich.ch, Reglemente und Formulare.

w478

Seit dem Sommer 2009 ist die Wogeno stolze Besitzerin des Nachbargrundstückes unserer Überbauung „im Bockler“, getrennt nur durch den freigelegten Bocklerbach und einen Fussweg. Das Grundstück stand von privater Seite zum

Verkauf. An der GV 2009 haben wir über den bevorstehenden Kauf informiert. Auf dem Grundstück befindet sich ein teilweise denkmalgeschütztes Wohngebäude (2 Wohnungen) mit angebauter Scheune. Die bestehenden Wohnungen sind in gutem Zustand und nicht sanierungsbedürftig. Das gegen Süden freie Grundstück lässt Raum für einen Neubau. Dies eröffnet die Möglichkeit, das Wohnungsangebot im Bockler um Kleinwohnungen zu ergänzen. Der Scheunenteil des bestehenden Hauses kann innerhalb des jetzigen Volumens ebenfalls ausgebaut werden. Gedacht wird an Wohnraum für 1 bis 2 Personenhaushalte. Zusammen mit einem Ausnutzungstransfer von angrenzenden Grundstücken können bis 15 Wohnungen realisiert werden.

Ein Architekturwettbewerb soll Auskunft geben über bestmögliche Nutzung. Die teilnehmenden Büros werden von der Jury aufgrund einer Präqualifikation ausgewählt. Nach dem Selbstverständnis der Wogeno wird ein Ergebnis mit guter Gestaltung, Energieeffizienz und ökologischem Bauen verlangt. Entsprechend ist in den Wettbewerbsbedingungen ein Holzbau explizit gefordert.

Der Wettbewerb findet im Zeitraum zwischen Januar und April 2010 statt. Den Planungskredit möchten wir gerne noch vor den Sommerferien 2010 der GV vorlegen. Bezugsbereit wären die Gebäude frühestens Ende Jahr 2012.

Gesucht

Vorstandsfrau für den Vorstand der WOGENO Zürich

Uschi Merz tritt nach sieben jähriger Vorstandsarbeit auf die GV 2010 aus dem Vorstand der WOGENO Zürich zurück. Wir suchen eine Nachfolgerin aus dem Kreis der Wogeno Mitglieder, die sich der Wahl an der GV 2010 durch die Mitglieder stellt. Erwünscht wäre ein provisorischer Einsitz ab Januar 2010 zum Kennenlernen der Arbeit und des Gremiums.

Der Vorstand besteht derzeit aus 8 Personen (3 Frauen und 5 Männern) und trifft sich zu jährlich 10 Sitzungen und bei Bedarf zu einer Retraite oder einer Besichtigung. Die Aufgaben und Kompetenzen sind im Detail im Funktionendiagramm

zusammengestellt. Dieses kann bei der Geschäftsstelle bezogen werden.

Neues Mitglied für den Wogeno Vorstand

Gesucht ist eine Frau, die ins folgende Profil passt:

- Juristin
- Kenntnisse der Wogeno (Häuser/Kultur/Organisation)
- Transparente Kommunikation
- Kenntnisse des Genossenschafts und Mietrechts
- Zeitkapazitäten, um sich auch in Arbeitsgruppen resp. in einer Kommission einzubringen.

Bewerbungen sind bitte an die Präsidentin, Dana Zumr, zu richten:

dana.zumr@bluewin.ch, für Auskünfte unter 041 711 22 15 erreichbar.

Bewerbungsfrist: Bitte so bald als möglich.

Wohnungsausschreibungen per Mail

Ein grosser Teil der Wogeno-Mitglieder bekommt die Wohnungsausschreibungen per E-Mail, aber noch immer verschicken wir jedes Mal gut 150 Exemplare per Briefpost. Einfacher, günstiger, schneller - und erst noch farbig - gehts auf digitalem Wege. Wir bitten diejenigen Mitglieder, die eine Mail-Adresse haben und den Versand jetzt noch per Post bekommen, uns diese mitzuteilen. Die Hausvereine bekommen weiterhin ein Exemplar für das Anschlagbrett per Post. (theodor.schmid@wogeno-zuerich.ch).

"Selbständig Wohnen im Alter" in der Wogeno

1. Ergebnisse und Anmerkungen zur Umfrage

Unabhängig voneinander haben zwei Arbeitsgruppen „Wohnen im Alter in der Wogeno“ und „Wohnen im Alter in der neuen Hellmi“ diskutiert, wie sie sich das Thema Alter(n) in der Wogeno/Hellmi vorstellen.

Mit einer Umfrage bei den Hausvereinen wollten wir einen Überblick erschaffen, ob das Thema auch in andern Häusern aktu-

ell und ein Interesse an Informationen und Austausch zum Thema vorhanden ist.

Rückmeldung

Von 32 angeschriebenen Hausvereinen haben erfreulicherweise 19 den Fragebogen ausgefüllt und zurückgeschickt. Gut die Hälfte davon hat den Fragebogen im Hausverein oder im Hausvorstand besprochen. Die übrigen Antworten wurden von Einzelpersonen (oder zu zweit) gegeben.

2. Auswertung

Meist genannte Schwierigkeiten

Als problematisch werden enge Durchgänge (Türrahmen), Schwellen (18), teilweise steile Treppen (15) und kleine Badezimmer (16) benannt. Ein einziges Haus (der Rückmeldungen) verfügt über einen Lift.

Dies ist darauf zurück zu führen, dass die Wogeno über viele Altbauliegenschaften aus der Jahrhundertwende verfügt, bei welchen grössere Anpassungen schwierig oder fast unmöglich sind, ohne, dass sich die Kosten massiv im Mietzins niederschlagen würden.

Mögliche Anpassungen

Zwei Rückmeldungen bekunden Interesse an einer Fachperson, die Anpassungen vorschlagen kann. Einige bemerken, dass in ihrem Haus viel zu viele Anpassungen gemacht werden müssten und deren Umsetzung daher als eher chancenlos eingestuft werden. Bei einer Rückmeldung scheint die finanzielle Belastung eine Beratung zu hindern.

Hilfsnetze

Nicht wirklich Überraschendes (als Wogeno Philosophie) aber trotzdem sehr Erfreuliches, zeigt sich in den bestehenden Hilfsnetzwerken, die in insgesamt 15 Häusern bestehen.

Bestehende Hilfsnetze in den Häusern, sowie der Beizug von externen Dienstleistungen (Spitex, Lieferdienste, etc.) gewährleisten soziale Kontakte und die Versorgung von existenziellen Bedürfnissen, die wiederum den Umzug in eine Institution verzögern oder verhindern können.

Informationen und Austausch

Ein Interesse an Informationen und Austausch besteht bei 5 Parteien. Ein gezieltes Nachfragen ist am Laufen, die Rück-

meldungen stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch aus.

Für mehr als die Hälfte der antwortenden Hausvereine ist jedoch Wohnen im Alter kein Thema.

3. Schlussfolgerung

Selbständigkeit im Alter steht in direktem Zusammenhang mit präventiven Massnahmen und mit der Möglichkeit möglichst lange in der eigenen Wohnung zu bleiben. In Sachen Hilfsnetz steht die Wogeno (BewohnerInnen) laut Umfrage tendenziell sehr gut da.

Es erstaunt dann doch etwas, wie gering das Interesse am Thema ist. Oft fehlt wohl die direkte Betroffenheit und damit das Verständnis für jegliche Form von Behinderung oder Einschränkung. Bauliche Anpassungen von Häusern und Wohnungen betreffen jedoch nicht nur alte oder behinderte Personen. Sie bedeuten auch mehr Wohnqualität für Familien (bessere Bewegungsmöglichkeiten mit Kinderwagen) sowie bei einer zeitlich begrenzten Behinderung durch Unfall oder Krankheit. Zudem ermöglicht es Besuche von behinderten Angehörigen und Freunden und erleichtert Umzüge.

Laut dem Gesundheitsdepartement der Stadt Zürich¹ ist der Sturz einer der wichtigsten Ursachen für Leid und Unabhängigkeit im Alter und er passiert nicht an gefährlichen Orten, sondern grösstenteils im Wohnumfeld, bei ganz alltäglichen Sachen! Der Unfall zu Hause fordert mehr Todesopfer als die Verkehrsunfälle.

Schon mit kleinen und kostengünstigen Massnahmen wie rutschfeste Teppiche, Handläufen, Badewannengriffen, kontrastierenden Treppenstufen und einer guten Beleuchtung, kann schon viel erreicht werden.

Sich selbst Informationen zu beschaffen kann man heute ohne Probleme übers Internet, z. B. unter:

www.hindernisfrei-bauen.ch

www.wohnenimalter.ch

www.stadt-zuerich.ch/qud

Regula Hagmann

¹ Selbständig bleiben? Sturz verhindern!, Hiebert (2004) Wohnen im Alter, Gesundheits- und Umweltdepartement Stadt Zürich (Hrsg.) Zürich.