

Am 28. Juni haben zahlreiche Mitglieder der BBZ die Gebäude der ersten Erneuerungsetappe unserer Stammsiedlung besichtigt. Und am 1. September konnten wir die letzten Wohnungen im Neubau an die Mieter übergeben.

Was jahrelang nur auf Plänen und in unseren Köpfen existierte, ist jetzt Realität! Zeit für eine kleine Bilanz und einen Ausblick von Jürg Labhart:

Liebe Mitglieder

Die erste Etappe der Erneuerung unserer Stammsiedlung ist abgeschlossen. Lesen Sie in dieser Ausgabe unseres Informationsblattes, wie sich neue Bewohner darin fühlen, welche Bilanz und Lehren der Vorstand daraus zieht, und wie es in den nächsten Jahren weitergeht.

Ausserdem präsentieren wir Ihnen den Zeitplan für Sanierungsarbeiten an den bestehenden Siedlungen.

Und schliesslich nehmen wir Stellung zur Diskussion um die Statutenrevision.

Wir wünschen Ihnen bei dieser Gelegenheit schon heute alles Gute zu den Weihnachtstagen und zum Jahreswechsel, und wir heissen die neuen Genossenschaftsmitglieder in der BBZ herzlich willkommen!

Der Vorstand

Erneuerung der Stammsiedlung:

Eine Bilanz und ein Ausblick nach der ersten Etappe



Bewusst hatten wir für die erste Etappe ein Baufeld entlang der lärmbelasteten Wehntalerstrasse gewählt. So bilden die Neubauten einen schützenden Riegel zugunsten jener Gebäude, die noch für weitere Jahrzehnte bestehen bleiben.

Dank einer guten Kostenkontrolle konnten wir nicht nur die angestrebten Mietzinse tatsächlich einhalten, sondern mit dem Minergie-Standard eine wichtige Wertsteigerung realisieren. Angesichts der heutigen Energiepreise verringert dies die Nebenkosten spürbar.

Sehr grosse Nachfrage

Für die 62 neuen Wohnungen haben wir über 340 Bewerbungen erhalten. So konnten wir längst nicht alle Interessenten berücksichtigen. Die grosse Nachfrage hat somit bestätigt, dass es richtig war, in der ersten Etappe hauptsächlich Familienwohnungen zu planen und damit den Überhang kleiner 3-Zimmerwohnungen zu kompensieren. Wenn die BBZ auch für Familien wieder attraktiver wird, entsteht eine gute Durchmischung.

Künftig mehr kleinere Wohnungen

Die Kehrseite dieser Strategie: Viele Mieter der Stammsiedlung haben sich vergeblich um eine der kleineren Wohnungen beworben (und für die 4^{1/2}- bis

Erneuerung der Stammsiedlung:
Eine Bilanz und ein Ausblick nach der ersten Etappe

6¹/₂-Zimmerwohnungen erfüllten sie die Voraussetzungen nicht). Wohnungen mit 2¹/₂- bzw. 3¹/₂- Zimmern gab es jedoch nur je sechs. Bei der Planung einer weiteren Etappe wird der Vorstand die hohe Nachfrage nach kleineren Wohnungen berücksichtigen.

Positive Bilanz

Die eigentliche Qualität des gesamten Projekts Brunnenpark wird erst sichtbar nach weiteren Etappen und wenn der Park im Mittelpunkt der Siedlung Formen annimmt. Dennoch sind wir überzeugt: Schon die erste Etappe ist ein Erfolg. Wir haben die ehrgeizigen Kostenziele erreicht, eine hervorragende Qualität geschaffen und den geplanten Zeitrahmen eingehalten.

Wie geht es weiter?

Für die kommenden zehn Jahre hat der Vorstand einen provisorischen Terminplan erstellt. Es ist ein Vorschlag, der durch die Entscheidungen der Generalversammlung der BBZ mitbestimmt und angepasst werden kann.

1. Etappe	Abrechnung und Auswertung	Sept. 2008 – März 2009
2. Etappe	(Künzlistr. 29, 31, 35, 37, 39, 41, 43, 45; Wehntalerstr. 160, 162, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186)	
	Kostenschätzung	September 2009
	Beschluss GV	Dezember 2009
	Planung	Dez. 2009 – Sept. 2010
	Ausführung	Okt. 2010 – Sept. 2012
	Abrechnung und Auswertung	Okt. 2012 – März 2013
3. Etappe	(Künzlistr. 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27; Wehntalerstr. 154, 156)	
	Kostenschätzung	September 2013
	Beschluss GV	Dezember 2013
	Planung	Dez. 2013 – Sept. 2014
	Ausführung	Okt. 2014 – Sept. 2016
	Abrechnung und Auswertung	Okt. 2016 – März 2017

Wie es nach zehn Jahren weitergehen wird – wann und wo weitere Etappen folgen – kann man aus heutiger Sicht noch nicht sagen. Darüber werden spätere Generalversammlungen befinden.

Jürg Labhart

10-Jahres-Plan für Sanierungen an den bestehenden Siedlungen

Die BBZ hält auch ihre bestehenden Siedlungen in baulich gutem Zustand. So werden im Turnus und je nach Belastung zum Beispiel die Sicker- und Abwasserleitungen gespült, Fenster repariert oder ersetzt, Sonnenstoren ersetzt oder Betonabplatzungen an Balkonen saniert. In der Siedlung Käferholz wurden unlängst das Dach sowie die Lifte ersetzt, eine solare Warmwasseraufbereitung installiert und im Dachgeschoss rundum isoliert.

Bei jedem Mieterwechsel wird zudem der Zustand der Wohnung anhand einer detaillierten Liste erfasst. Je nach verbleibender Lebensdauer des Gebäudes oder der Zeit seit der letzten und bis zur nächsten grösseren Sanierung werden Böden ausgetauscht, Küchenelemente und Geräte ersetzt, neu gegipst, tapeziert und gestrichen, elektrische Leitungen und Dosen auf den aktuellen Stand gebracht, Armaturen ausgetauscht.

Die folgende Tabelle zeigt unseren provisorischen Zeitplan für Sanierungsarbeiten in den nächsten zehn Jahren. Die Planung wird laufend den aktuellen Gegebenheiten und den finanziellen Möglichkeiten angepasst.

René Meier

Stammsiedlung (alle Häuser)	2009 bis 2012	Im laufenden Unterhalt Fenster sanieren, Fassaden mit Hochdruck reinigen, reparieren und streichen, Balkone instandstellen, irreparable Sonnenstoren ersetzen
Stammsiedlung (Altbauten, die noch mindestens 20 Jahre bestehen)	ca. 2014/2015	Küchen- und Badsanierungen
Chimligasse	2009	Fassadensanierung
Fällanden	ca. 2010	Küchen- und Badsanierungen, unterer Rain 2/4, Balkonseite sanieren
Widum-, Bahnstrasse	ca. 2016	Balkone, Laubengänge sanieren, Fassaden überprüfen, Liftsanierung Widumstrasse 9
Käferholz	ca. 2013	Fassadensanierung
	ca. 2014	Küchen- und Badsanierungen

«Es stimmt im Haus» – «Wohnen wie in einer Villa» Stimmungsbilder aus den neuen

Der erste Schritt der Erneuerung der Stammsiedlung ist vollzogen. Alle Wohnungen sind vermietet und die Bewohner eingezogen. Nach einpacken und Möbel zerlegen haben sie mit ihren Lieben die Siebensachen mit Lieferwagen oder sogar Handwagen in die neue Wohnung gebracht, Gestelle montiert, Möbel gestellt und Kisten wieder ausgeräumt. Ein neuer Lebensabschnitt in einer neuen Umgebung hat begonnen.

Unsere neuen Häuser sind moderne, elegante Bauten, grösser als die Häuser der Stammsiedlung, mit Lift ausgerüstet, mit grossen Fenstern, die bis zum Boden reichen, mit «Komfort-Lüftung» sodass das Lüften entfällt, mit modernen grosszügigen Loggien in den meisten Wohnungen, mit verbesserten Isolationswerten gegen Kälte und störenden Lärm.

Wie fühlen sich die «Neuen» bei der BBZ, und was sagen jene, die aus einer Wohnung in der Stammsiedlung in den Neubau gewechselt haben? Ruedi Richner hat einige von ihnen besucht:

Familie Widmer, Künzlistrasse 47

Familie Widmer ist mit den beiden Kindern aus einer 4-Zimmer-Wohnung im Hoffeld, innerhalb der Stammsiedlung, in eine neue 4^{1/2}-Zimmer-Wohnung an der Künzlistrasse umgezogen.

Frau Widmer lobt besonders die Wohnküche als zentralen Ort für die Familie. Sie ist begeistert von den pflegeleichten, praktischen Materialien ganz in Weiss. Die ganze Familie schätze die neue Wohnung sehr. Dank des zugemieteten Bastelraums und der beiden Loggien haben sie deutlich mehr Platz als früher. Der Sohn hat sogar schon einmal draussen übernachtet...

Etwas gewöhnungsbedürftig ist der Verkehrslärm von der Wehntalerstrasse, der auf der vorderen Terrasse am Tag nicht zu überhören ist.

Über die Kinder haben Widmers im Haus schnell Kontakte geknüpft. Zuerst hat die Tochter die alte Hausgemeinschaft vom Hoffeld zwar vermisst und sich wieder dorthin gewünscht. Jetzt aber hat sie ihre Freundinnen auch im Haus, und ins Hoffeld ist es ja auch nicht weit. Dass das Verhältnis zwischen den Bewohnern in diesem Haus gut ist, zeigt sich auch in der gemeinsamen Waschküchensitzung, die regelmässig stattfindet. Was sie auch sehr schätzt, ist das Lädeli gerade vor der Haustür. Die Bedienung sei sehr freundlich und auch das Sortiment erstaunlich gross.

Die «kontrollierte Lüftung» der Wohnung (sie gehört zum Minergie-Standard) ist zwar hörbar – wenn man hinhören will. Aber wenn Widmers am Abend heimkommen, schätzen sie das gute Raumklima trotz geschlossener Fenster. Schon eher störend ist dann der Zigarettenrauch von einer Nachbarterrasse, wenn er über die offene Balkontüre in die Wohnung zieht.



– «Bezahlbar für Familien»: Häusern

Aber man müsse halt mit den Nachbarn reden, dann finde man schon eine Lösung, ist Frau Widmer überzeugt. Es ist ihr ein Anliegen, dass es alle Hausbewohner gut haben miteinander. Und bei ihren Kindern und deren Gspänli spürt man, dass es für sie bereits stimmt im Haus.

Elsbeth und Peter Hediger, Künzlistrasse 49

Auch Hedigers sind intern von einer 3-Zimmer-Wohnung an der Wehntalerstrasse an die Künzlistrasse umgezogen.

Frau Hediger ist begeistert von ihren lichtdurchfluteten Räumen, von der grosszügigen Küche, der Stube und der Aussicht von der Loggia. Nur der Mietzins sei nicht «wie in einer Villa»: Wenn man ihn mit dem vergleiche, was auf dem Markt sonst angeboten wird, seien die Wohnungen bei gleichem Standard sehr günstig. Die schwellenlosen Parkettböden als Beispiel machten die Wohnung grosszügig, ohne sie zu verteuern. Das Kellerabteil sei sogar gross genug, um darin zu basteln, ergänzt Peter Hediger.

Ob man weitere Etappen bauen soll, und ob sie dafür Verbesserungsvorschläge hätten, will ich von den beiden wissen. Ja, unbedingt, antworten sie. Aber in der nächsten Bauetappe müsste man mehr kleine Wohnungen machen. Und vielleicht ein zweites WC auch in den Dreizimmerwohnungen wäre natürlich schön, meint er.

Ja und Vorhänge brauche es halt, damit man sich mit diesen grossen Fenstern freier bewegen könne, fügt Frau Hediger an...



Familie Barbieri – Bucher, Oberwiesenstrasse 1

Markus und Nicole Barbieri-Bucher sind mit Tochter Enna (1 1/2) und Sohn Finn (4) von auswärts zugezogen. Warum haben sie sich gerade bei uns für eine Wohnung beworben?

Die Eltern sind Visuelle Gestalter mit eigenem Atelier in Wipkingen. Dort haben sie auch bis anhin gewohnt. Mit den beiden Kindern wurde es aber immer enger. Sie haben sich lange umgesehen, zuerst in Wipkingen. Dort fanden sie nichts Bezahlbares im Moment und suchten in immer grösserem Umkreis – bis Affoltern und gegen den Katzensee. Die Neubauten dort empfanden sie aber als zu abgelegen.

Ein Zeitungsartikel über unsere geplante Neubausiedlung bewog sie dann, sich das Projekt anzusehen. Lange zweifelten sie zuerst, ob die Wehntalerstrasse nicht zu laut sei. Nach einer Begehung im Rohbau haben sie sich dann aber für eine definitive Bewerbung entschieden.

Jetzt fühlen sich die Kinder offensichtlich schon ganz zuhause. Sie geniessen ihr Spielzimmer und die grosse Loggia in vollen Zügen. Mutter Nicole schätzt die nahe Krippe am Goldregenweg, wo sie die Kinder in guten Händen weiss,



«Es stimmt im Haus» – «Wohnen wie in einer Villa» – «Bezahlbar für Familien»: Stimmungsbilder aus den neuen Häusern



wenn sie ihrer 40%-Teilzeitbeschäftigung nachgeht. Auch der kleine Spielplatz vor dem Haus ist für die Kleinen sehr wertvoll. Nur ein Netz, um den Sand vor Katzen zu schützen, fehle einfach noch.

An die lärmige Wehntalerstrasse haben sich die Eltern noch nicht ganz gewöhnt. Sie hoffen, dass die Fenster nach dem Richten noch etwas besser dichten. Dass es so ruhig ist im Haus, fördert die Wahrnehmung des Verkehrslärms, wie wir alle feststellen. Dabei ist im Haus viel los! Im Treppenhaus hallt es oft von rennenden und lebendig rufenden Kindern. Aber die Wohnungen sind gegeneinander so gut isoliert, dass man nicht einmal merkt, ob jemand in der Nachbarwohnung zu Hause ist. Ungewohnt, wenn man aus einer Altbauwohnung in den Neubau zieht!



Fazit

Herzlichen Dank meinen Gesprächspartnern für ihre Offenheit. Es sind nur einzelne Stimmen. Aber sie zeigen, dass die Bauten hohe Qualitäten haben. Die Mieter wirken glücklich und begeistert von ihrem neuen Zuhause. Mir scheint: Beste Voraussetzungen, um mit der Planung für eine nächste Etappe zu beginnen. So, dass die Genossenschafter an einer späteren Generalversammlung entscheiden können, ob die BBZ mit der Erneuerung weiterfahren soll.

Ruedi Richner



Erneuerung der BBZ-Statuten

Im Gegensatz zur ersten Bauetappe in der Stammsiedlung ist eine andere Baustelle noch nicht abgeschlossen: Die Erneuerung der Statuten.

An der GV vom 17. Mai 2008 hatte der Vorstand einen Vorschlag zur Statutenrevision vorgelegt. Die Versammlung beschloss jedoch auf Antrag von Urs Grossenbacher, darüber erst ein Jahr später, an der GV 2009 zu beschliessen. In der Zwischenzeit will Grossenbacher einen eigenen Vorschlag entwickeln.

Der Vorschlag des Vorstandes

Es gibt verschiedene Gründe, die Statuten einer Organisation ab und zu neuen Umständen anzupassen.

Im Fall der BBZ sind es einerseits neue gesetzliche Rahmenbedingungen im Genossenschafts-, Ehe- und Revisionsrecht.

Andererseits haben wir festgestellt, dass die heutigen Statuten zum wichtigen Thema Bauen zu wenig klare Bestimmungen enthalten. Im Artikel 2 steht dazu bisher einzig der folgende Grundsatz: *«Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichen Zustand und erneuert sie periodisch, damit ein der Zeit angepasster Wohnkomfort gewährleistet werden kann».*

Im Vorschlag des Vorstands werden die Rechte der Mitglieder in diesem Punkt deutlich verbessert: Die Grundsätze zu Bau und Unterhalt sind detailliert festgelegt, und neu erhält die Generalversammlung der Genossenschaftsmitglieder das letzte Wort über die Erstellung von Ersatzneubauten. Wichtig ist insbesondere, dass es für grössere Umbauten und Ersatzneubauten in den Statuten ausdrücklich heissen soll: Die BBZ *«kündigt solche Vorhaben frühzeitig an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an»* (Art. 5 Abs. 3).

Natürlich hat der Vorstand diese Punkte auch bisher – d.h. in der ersten Etappe des Ersatzneubaus Stammsiedlung – so gehandhabt, obwohl die bisherigen Statuten keine entsprechende Pflicht vorsehen. Es ist aber auf jeden Fall besser für die Betroffenen, wenn diese Punkte zukünftig klar in den Statuten garantiert sind.

«Gravierende Einschränkung der Genossenschaftsrechte»?

Nach der GV vom 17. Mai hat Urs Grossenbacher ein Flugblatt verteilt und weitere Genossenschaftsmitglieder für die Erarbeitung eines Gegenvorschlags gesucht. Im Flugblatt heisst es, dass *«die vom Vorstand vorgelegten neuen Statuten keine Vorteile»* bieten, sondern zu *«einer gravierenden Einschränkung»* der Genossenschaftsrechte führen würden. Eine *«echte Statutenrevision»* müsse aber *«mehr Wohnsicherheit, Wohngerechtigkeit und Wohnqualität»* bringen.

Der Vorschlag des Vorstandes stützt sich auf die «Musterstatuten» unseres Dachverbandes (Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, SVW). Er ist in der Broschüre *«Neue Statuten für die Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich»* wiedergegeben und mit zahlreichen Erklärungen kommentiert. Diese Broschüre wurde allen Genossenschaftsmitgliedern zugestellt. Interessierte können sie auch nachträglich auf der Verwaltung der BBZ beziehen oder auf www.bgbrunnenhof.ch herunterladen.

Erneuerung der BBZ-Statuten



Der Vorstand kann mit diesen etwas nebulösen und nicht konkret begründeten Aussagen bis jetzt wenig anfangen. Er ist der Meinung – siehe oben – dass sein Vorschlag eine klare Verbesserung und Präzisierung der Genossenschaftsrechte bringt. Doch wir sind bereit, sachliche Argumente und Vorschläge zu diskutieren und aufzunehmen. Mit Spannung warten wir darauf! Im besten Fall stehen sich an der nächsten GV nicht zwei konkurrierende Vorschläge gegenüber, sondern eine vernünftige Synthese.

Es geht nicht nur ums Bauen

Wir betonen an dieser Stelle, dass es bei der Statutenrevision nicht allein um Standards und Kompetenzen beim Thema Bauen geht. Daneben regeln die Statuten auch zahlreiche andere Themen. Diese mögen «trockener» sein und weniger Lust zur Diskussion machen – sie sind für die BBZ aber ebenso wichtig wie das Bauen.

Da die BBZ gleichzeitig ihre Stammsiedlung sowie ihre Statuten erneuert, wurden diese beiden Dinge in der bisherigen Diskussion manchmal vermischt. Es sind aber zwei *separate* Projekte, die nur wenig miteinander zu tun haben.

Matthias Seemann



**BAUGENOSSENSCHAFT
BRUNNENHOF**

Künzlistrasse 54
8057 Zürich
Telefon 044 250 70 40
Telefax 044 250 70 49
www.bgbrunnenhof.ch

Impressum

Herausgeber: bbz Baugenossenschaft
Brunnenhof, Zürich
Gestaltung: Orlando Duó, Wetzikon
Druck: Druckerei Zimmermann, Uster
Auflage: 1000 Exemplare