

# Generalversammlung aktuell

**Baugenossenschaft** für neuzeitliches Wohnen



## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler, liebe Mieterinnen und Mieter

Die 69. Generalversammlung steht vor der Tür und wir möchten Sie noch über den aktuellen Stand der verschiedenen Themen informieren, die an der Generalversammlung besprochen werden.

Als Beilage senden wir Ihnen das überarbeitet Vermietungsreglement 2017. Diese Ausgabe ist eine Zwischenlösung und wird nach der Statutenreform 2018 den neuen Richtlinien angepasst.

Wir möchten Sie nochmals auf den Programmablauf der Generalversammlung hinweisen:

<b>Türöffnung:</b>	<b>18.00 Uhr</b>
<b>Nachtessen:</b>	<b>18.30 Uhr</b>
<b>Beginn der Generalversammlung:</b>	<b>19.30 Uhr</b>

Wir freuen uns, Sie am 23. Juni 2017, im evangelisch-reformierten Kirchgemeindehaus Höngg, Ackersteinstrasse 190, 8049 Zürich begrüßen zu dürfen.

---

## Neues Vorstandsmitglied – Wahlempfehlung

Nach dem Rücktritt von Thomas Haller war leider eine Schlüsselposition (Finanzen) im Vorstand nicht mehr besetzt. Frau Chantal Küng führte interimistisch und mit grossem Einsatz das Ressort Finanzen. Leider erfolgte auf unsere Ausschreibung keine Bewerbung aus der Genossenschaft. Von externer Seite standen zwei Interessentinnen in der engeren Wahl. Wir freuen uns, Ihnen Frau Michelle Curti zur Wahl in den Vorstand vorzuschlagen. Frau Curti erfüllt alle Voraussetzungen das anspruchsvolle Ressort Finanzen zu übernehmen. Die fachlichen Kompetenzen, die jugendliche Frische und die Offenheit haben den Vorstand überzeugt.

Der Vorstand empfiehlt Frau Michelle Curti, anlässlich der Generalversammlung vom 23. Juni 2017 zur Wahl als Vorstandsmitglied.

**Für den Vorstand**  
Jürg Frischknecht



Michelle Curti

## Grüezi bgnzwo

Mit grossem Interesse durfte ich bereits vom Vorstand genaueres über die vakante Vorstandsstelle erfahren. Mit viel Motivation würde ich die Aufgabe antreten, denn meine Interessen an Finanzen und Immobilien entdeckte ich bereits während der kaufmännischen Lehre im Treuhandbüro. Zur Weiterentwicklung meiner Fachkenntnisse habe ich mich im Jahr 2006 für ein Bachelorstudium in Betriebswirtschaft an der ZHAW Winterthur entschieden und dieses 2009 erfolgreich abgeschlossen. Dank einer Teilzeitstelle als Treuhänderin während dem Studium konnte ich stets auch meine praktischen Fähigkeiten ausbauen.

Zur Vertiefung meiner Kenntnisse rund um die Immobilien habe ich im Jahr 2013 die Ausbildung zur diplomierten Immobilienreuhänderin abgeschlossen. Zudem bin ich im Revisorenregister als zugelassene Revisorin eingetragen, was mir die externe Prüfung von Jahresrechnungen ermöglicht.

Seit nun über 10 Jahren arbeite ich in einem Treuhandbüro, welches von der Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttisellen mit dem Geschäftsleitungsmandat beauftragt wurde. Im Rahmen dieses Mandates besteht ein Teil meiner Arbeit in der Betreuung dieser Genossenschaft. Seit mehreren Jahren arbeite ich mit grosser Freude auch im Vorstand der Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttisellen mit. Da diese Genossenschaft ziemlich ähnlich organisiert und strukturiert ist, würde mir Ihre Vorstandsstelle besonders zusagen. Zudem bin ich zugelassener Revisor, was mir die nötige Qualifikation im Bereich externer Prüfung mitgibt.

Gerne möchte ich meine Erfahrungen auch in den Vorstand der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen einbringen und weiterhin in diesem spannenden Umfeld Neues dazu lernen.

Ich würde mich über Ihre Stimme an der Generalversammlung sehr freuen und wünsche Ihnen bis dahin alles Gute

Michelle Curti

---

# Vermietungsreglement 2017


Wie angekündigt hat der Vorstand das Vermietungsreglement aus dem Jahr 2004 angepasst. Das alte Vermietungsreglement entstand in einer Zeit, als unsere Siedlungen vom Vorstand strategisch und zugleich operativ (Verwalter) geführt wurden. Durch unsere Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle wurde eine Überarbeitung nötig. Das Reglement soll die Vermietung transparent machen, der Geschäftsstelle als Vorgabe dienen und zugleich unserem Leitbild entsprechen. Einige Punkte, wie die Prioritäten bei den Wohnungsbewerbern, das Untermietverhältnis und die Belegungsvorschriften können nicht geändert werden. Diese sind in den Statuten festgelegt, welche dem Vermietungsreglement übergeordnet sind.

Bei der geplanten Statutenreform 2018 und der Abstimmung darüber an der Generalversammlung 2019 sollen die Belegungsvorschriften neu überdacht werden. Um einen guten Generationenmix zu erreichen, müssen Anreize geschaffen werden, damit Familienwohnungen bei Auszug der Kinder nach einer angemessenen Zeit wieder für neue Familien frei werden.



---

## Referenzzinssatz – Mietzinse – Kostenmiete



Über die Medien konnten Sie bereits erfahren, dass der Referenzzinssatz der Nationalbank per 2. Juni 2017 von bisher 1,75 auf 1,50%, also um 0,25% reduziert wurde. Der Vorstand hat an der Sitzung vom 08. Dezember 2016 die Mietzinsstrategie der bgnzwo als Fokus Thema für das Jahr 2017 erklärt. Im Zusammenhang mit dem Wechsel der Geschäftsstelle, die auch gleich eine Aktualisierung und Datenbereinigung erforderte, wurde eine umfassende Überprüfung aller Mietverträge, sowie der Mietzinse (Kostenmiete) in Auftrag gegeben. Sobald die Erkenntnisse vorliegen wird die Aktualisierung der Mietverträge umgesetzt. Selbstverständlich werden nach diesen umfassenden Überprüfungen Mietzinsanpassungen gemäss den Richtlinien vorgenommen.



## Depositenkasse (DeKa)

Die Senkung des Referenzzinssatz von bisher 1,75 auf 1,50%, hat auch Auswirkungen auf den Zinssatz der Depositenkasse der bgnzwo. Gemäss dem Reglement (DeKa) unter 5.3:

Der Zinssatz wird vom Vorstand nach Massgabe der Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt festgelegt. Er hat nach Möglichkeit  $\frac{1}{2}\%$  unter dem Referenzzinssatz zu liegen. **Fällt der Referenzzinssatz unter 2% liegt der Zinssatz  $\frac{1}{4}\%$  unter diesem.** Liegt der Referenzzinssatz zwischen 2% und 4% ist der Zinssatz  $\frac{1}{2}\%$  unter diesem. Steigt der Referenzzinssatz auf über 4% ist der Zinssatz  $\frac{3}{4}\%$  unter diesem.

Auf welches Datum die Zinsanpassung durchgeführt wird, werden wir gemäss den Bestimmungen vornehmen: Änderungen werden den Kontoinhabern/-innen einen Monat vor Inkrafttreten schriftlich bekannt gegeben.

---

## Statutenreform 2018

Die periodischen Statutenanpassungen sind entscheidende Schritte für eine Wohnbaugenossenschaft. Die Revision der Statuten ist oft eine Chance, die Strategien, die Organisation und das Management der Genossenschaft neu zu überdenken. Mit den Musterstatuten für gemeinnützige Wohnbauträger (Fachpublikation von wohnbaugenossenschaften schweiz) steht uns ein sehr gutes Instrument für die anstehende Umsetzung der Statutenreform zur Verfügung.

Der Vorstand ist der Ansicht, dass für diese anstehende Statutenreform eine Statutenrevisionskommission eingesetzt werden muss, bestehend aus zwei Vorstandsmitgliedern und pro Siedlung ein Genossenschaftsmitglied.

### **Mitmachen & Mitgestalten bei der Statutenreformkommission 2018?**

**Auskunft per Telefon unter 079 650 19 49 (Präsident) oder per Mail [info@bgnzwo.ch](mailto:info@bgnzwo.ch)**

# Winzerhalde

---

**Bereits drei Jahre nach der Fertigstellung der letzten Etappe in der Winzerhalde I stehen folgende umfassende Sanierungsarbeiten an.**

## **Feuchtigkeit/ Nässe in den Waschküchen (WH I)**

Die Sondagen haben gezeigt, dass die Aussenwände nicht abgedichtet sind. Die Rohrdurchdringungen sind aussenliegend nicht abgedichtet. Ferner sind die Sickerleitungen teilweise verstopft und einige Regenwasserleitungen defekt. Dies führt dazu, dass Hang-, und Meteorwasser an der Wand steht und so ins Mauerwerk gelangen kann.

## **Tiefgaragen (WH I + II)**

Die Tragsicherheiten der Tiefgaragen 76a / 76b und 52 sind ungenügend und eine statische Sanierung ist notwendig.

## **Badezimmerplatten (WH I)**

Eine intensive Prüfung der Nasszellen hat gezeigt, dass sich in deutlich mehr Nasszellen die Platten von der Erdbebenwand (zum Treppenhaus) lösen und sich Risse im Verputz bilden.

## **Heizung (WH I)**

Der Wärmeverlust im System und der starke Russausstoss um die Gebäude Nr. 89-93 sind nicht zufriedenstellend. Lösungsszenarien zur Optimierung des Heizsystems werden erarbeitet.

*Auflistung nicht abschliessend*

---

# Aussenraumgestaltung Winzerhalde

Die von der SIKO Winzerhalde eingeleitet «Arbeitsgruppe Freiraum», hat mit ihrer Aufgabe begonnen. Über 25 Genossenschafter/innen beteiligten sich am 1. Workshop welcher unter der Leitung von «planikum» am 17. Juni 2017 durchgeführt wurde. Der Vorstand unterstützt die Initiative der Bewohnerinnen und Bewohner sehr. Wir freuen uns, dass die Entwicklung der Winzerhalde in viel Eigeninitiative getragen wird.





# Projekt ZeitRaum – Ambitiöse Ziele für die Siedlung Zwischenbächen

Um ein ökologisch, ökonomisch und sozial ausgewogenes und städtebaulich-architektonisch wegweisendes Projekt zu erhalten, soll ein einstufiger Projektwettbewerb durchgeführt werden.

Er soll aufzeigen, wie die Zielsetzungen der bgnzwo erreicht und dem Standort gerecht umgesetzt werden können. Erwartet werden fortschrittliche Projekte in Sachen Nachhaltigkeit, die dem ressourcen- und klimaschonenden Bauen nach der 2000-Watt-Gesellschaft Rechnung tragen. Mit einem breiten Wohnungsmix soll die Siedlung bezahlbaren Wohnraum für Familien, aber auch für Einzelpersonen und ältere Menschen bieten.

Das Programm für den Projektwettbewerb wurde von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums genehmigt.

Fachgremium	Sachgremium
<ul style="list-style-type: none"><li>• Miroslav Šik, Architekt</li><li>• Elli Mosayebi, Architektin</li><li>• Anette Helle, Architektin</li><li>• Florian Glowatz, Landschaftsarchitekt</li><li>• Lenita Weber, Amt für Städtebau</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tamim Ozod-Seradj, Vorstand</li><li>• Kresh Peci, Arbeitsgruppe Zwischenbächen</li><li>• Marianne Dutli Derron, Beraterin</li><li>• Martin Grüninger, Geschäftsstelle (ABZ)</li></ul>

Am 13. Juni 2017 erfolgte mit den ausgewählten Architekturbüros eine Begehung in der Siedlung Zwischenbächen. Der Projektwettbewerb ist gestartet.

Architektenteams
<ul style="list-style-type: none"><li>• Adrian Streich Architekten AG</li><li>• Baumann Roserens Architekten AG</li><li>• Conen Sigl Architekten (N)</li><li>• Enzmann Fischer AG</li><li>• Galli Rudolf Architekten AG</li><li>• Jessenvollenweider Architektur</li><li>• Meier Hug Architekten</li><li>• Müller Sigrist Architekten AG</li><li>• Atelier Scheidegger Keller (N)</li><li>• Valentin Loewensberg</li></ul>

Beratende Experten
Energie / Nachhaltigkeit: Hansruedi Preisig, Zürich Kosten / Wirtschaftlichkeit: Roger Stocker, HSSP AG, Zürich Präsident bgnzwo, Markus Steiner

Die Beurteilung der eingereichten Arbeiten erfolgt am 11. und 14. Dezember 2017 und die Publikation der Ergebnisse erfolgt im 1. Quartal 2018.



**Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen**

Geschäftsstelle c/o ABZ, Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich, T 044 455 57 57

[www.bgnzwo.ch](http://www.bgnzwo.ch) [bgnzwo@abz.ch](mailto:bgnzwo@abz.ch)