



nöisvoöis



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Editorial	3
Siedlung Winzerhalde	4 - 5
Aus der Geschäftsstelle	6 - 7
Siedlung Zwischenbächen	8 - 13
Generalversammlung 2025	14 - 15
Aus dem Vorstand	16 - 18
Gästewohnungen	19
Aus dem Vorstand	20 - 25
Siedlung Höneggerberg	26 - 27
Agenda	28

VORSTAND

Ilja Langmair	Präsident
Andrea Wieland	Verwaltungs- und Finanzkommission
Selvjete Morina	Verwaltungs- und Finanzkommission
Tim Wendel	Verwaltungs- und Finanzkommission
Igor Balta	Genossenschafts- und Kulturkommission
Florian Widmer	Genossenschafts- und Kulturkommission
Markus Steiner	Baukommission
Kresh Peci	Baukommission

IMPRESSUM

Herausgeber	Baugenossenschaft für neuezeitliches Wohnen
Verantwortlich	Florian Widmer florian.widmer@bgnzwo.ch
Layout / Druck	Schraner Druck AG

Liebe Nachbarinnen und Nachbarn

Wenn das Jahr sich dem Ende zuneigt, merke ich jedes Mal, wie gut es tut, kurz innezuhalten. Ein bisschen Abstand vom Alltag, ein Blick zurück auf das, was uns bewegt hat – und darauf, was uns als Gemeinschaft stärker gemacht hat. Genau diesen Gedanken möchte ich mit Ihnen teilen.

In unseren drei Siedlungen Höggerberg, Winzerhalde und Zwischenbächen ist im vergangenen Jahr wieder viel passiert. Beim Zusammenstellen der Jahresrückblicke wurde mir einmal mehr bewusst, wie unterschiedlich unsere Siedlungen sind – und wie sehr sie doch von demselben Geist getragen werden: vom Miteinander, vom Engagement und vom Wunsch, ein gutes Zuhause für alle zu schaffen. Jede Begegnung, jede Veranstaltung und jedes kleine Projekt erzählt davon.

Spannend ist auch das Interview mit unserem langjährigen Vorstandsmitglied Markus Steiner, das sich nach dreizehn Jahren verabschiedet. Es ist beeindruckend zu lesen, wie viel Herzblut und Zeit jemand in die Genossenschaft einbringt – und wie sehr dieses Engagement Spuren hinterlässt. Für mich ist das ein schönes Zeichen dafür, wie viel wir gemeinsam bewegen können, wenn wir uns einbringen.

Sehr inspiriert hat mich auch die Geschichte der blinden Bewohnerin, die dank der barrierefreien Technik in unserem Neubau ein selbstbestimmtes Leben führen kann. Ihre Erzählungen erinnern mich daran, warum wir bauen, planen und weiterentwickeln: damit Menschen in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen hier ein Zuhause finden, das wirklich zu ihnen passt.

Und natürlich beschäftigen wir uns auch damit, wie neue Gesichter ihren Weg in unsere Gemeinschaft finden.

Unsere neuen Vermietungsgespräche sollen nicht nur Fragen klären, sondern vor allem Raum schaffen für ein erstes Kennenlernen – damit aus Fremden Schritt für Schritt Nachbarinnen und Nachbarn werden.

Ich hoffe, Sie finden in dieser Winterausgabe nicht nur Informationen, sondern auch das Gefühl, Teil von etwas Gemeinsamen zu sein. Etwas, das lebt, wächst und von uns allen getragen wird.

Ich wünsche Ihnen von Herzen eine ruhige, warme Winterzeit – und viele kleine Momente der Verbundenheit.

Herzlich
Florian Widmer

SIEDLUNG WINZERHALDE

Jahresrückblick 2025

Liebe Genossenschafter:innen, liebe Nachbar:innen

Unsere Siedlung ist ein Ort mit Charakter. Geprägt von der Nähe zur Limmat und zur

Werdinsel – und vor allem von uns und unserer Gemeinschaft.

Neujahrsapéro

Das neue Jahr haben wir traditionell mit einem gemütlichen Apéro riche gestartet. Es war ein idealer Moment, um in lockerer Runde ins Gespräch zu kommen – einerseits, um von den Festtagen zu erzählen, und andererseits, um einen Ausblick ins neue Jahr zu wagen.

Siedlungsversammlung (SV)

Unsere SV fand auch dieses Jahr im Fogo-Areal statt. Sie ist geprägt von lebhaften Diskussionen und wichtigen Entscheidungen für unsere Siedlung. Die SV soll einen Rahmen bieten, um Ideen für unser Zusammenleben, die Aussenraumgestaltung und unsere Feste zu sammeln. Der partizipative Geist der Winzerhalde soll hier aktiv gelebt werden. Bitte achtet darauf, Anträge fristgerecht einzureichen, damit wir genügend

Zeit haben, sie zu prüfen und für die SV aufzubereiten.

Sommerfest

Ein Highlight des Jahres war das Sommerfest im Juni. Bei sommerlichem Wetter trafen wir uns dieses Mal in kleinerem Rahmen beim Gnossiräum.

Viele nutzten die Gelegenheit, sich auszutauschen, zu grillieren und gemeinsam zu feiern. Das Fest zeigte einmal mehr, wie lebendig und generationsübergreifend unser Siedlungsleben ist. Ob kleiner Flohmi, Flick-Bar, gemeinsames Spielen oder Open Stage – euer Engagement hat das Fest geprägt. Vielen herzlichen Dank an alle, die mitgeholfen haben.

Halloween

Halloween ist in der Winzerhalde immer ein besonderes Highlight. Viele Kinder und Eltern verkleideten sich, es gab

gruselige und fantasievolle Dekorationen. Dieses Jahr haben wir beim Gnossiräum mit einer Videoinstallation nicht nur Süssigkeiten verteilt, sondern auch für einige zusätzliche Gruselmomente gesorgt.

Räbeliechtli-Umzug

Zum Räbeliechtli-Umzug leuchteten nicht nur die Laternen, sondern auch viele kleine Gesichter. Unser Umzug durch die Siedlung und über die Werdinsel ist jedes Jahr geprägt von den Lichtern, die den Abend zu etwas ganz Speziellern machen. Auch die Hot-Vegi-Dogs sowie Punch und Glühwein zum Ausklang des Abends waren sehr gefragt.

Ausblick & Dank

Es geht darum, was wir gemeinsam aus diesem Ort machen. Mit den Begegnungszonen, die aktuell durch die Stadt neu ge-



staltet werden, wird sich das Bild unserer Strasse nochmals verändern. Unsere Anlässe zeigen jeweils wie stark unsere Winzerhalde-Gemeinschaft ist: Wir feiern zusammen, wir diskutieren zusammen, und wir gestalten unseren Lebensraum aktiv mit.

Ein grosser Dank gilt allen, die mitgeholfen haben, Ideen eingebracht haben – und natürlich jeder Person, die einfach mitgemacht hat.

Bei all unseren Anlässen geht es darum, unsere Gemeinschaft zu stärken. Wir möchten, dass für alle etwas dabei ist und sich alle willkommen fühlen. Darum auch hier unser Aufruf:

Wenn ihr etwas vermisst, neue Ideen habt oder euch bei einem Anlass gezielt einbringen möchtet, meldet euch bitte frühzeitig. Welche Feste wir im nächsten Jahr umsetzen, lassen wir bewusst offen. Vielleicht kommen neue Formate dazu, vielleicht verschwinden andere. Eure Unterstützung – von der Planung bis zur Umsetzung – ist entscheidend. Denn unsere Anlässe können nur mit euch zu echten Festen werden.

Herzlichst Eure SIKO –
Melanie, Timo und Martin

Geruchsbelästigung durch die ARA Werdhölzli

Geschätzte Bewohnende der
Winzerhalde

Es kommt immer wieder zu Geruchsbelästigungen durch die ARA Werdhölzli. Damit diese die Belästigungen korrekt zuordnen können braucht es eine rasche Meldung, entweder telefonisch unter 044 417 55 55 oder per Mail an Betriebszentrale@zuerich.ch

Wir hoffen, dass die Stadt Zürich das Thema in den Griff bekommt und es künftig zu weniger Immissionen kommt

INFOS AUS DER GESCHÄFTSSTELLE

Im 2025 haben wir uns bei Netzgenossenschaften neben dem Tagesgeschäft mit der Auswertung der Datenerhebung in der Winzerhalde beschäftigt, sowie mit den daraus resultierenden Folgearbeiten. Einige Genossenschaftler:innen haben Aufforderungen für die Nachzahlung des Pflichtdarlehens erhalten oder ein Schreiben, dass sie sich in der Unterbelegung befinden und zukünftig von uns informiert werden, wenn eine kleinere Wohnung zur Verfügung steht.

In der 2. Etappe des Ersatzneubaus Zwischenbächen wird im Erdgeschoss ein städtischer Kindergarten einziehen. Die Verträge haben wir mit der Stadt Zürich ausgehandelt und diese sind mittlerweile unterzeichnet. Ausserdem haben wir mit der Auswahl einer geeigneten Institution für die Vermietung der Grosswohnung Zwischenbächen 90 gestartet.

Die App Allthings wurde erfolgreich auf alle Liegenschaften der BGNZWO ausgeweitet und rege genutzt. Gerne möchten wir Sie bei dieser Gelegenheit darauf hinweisen, dass wir in Zukunft vermehrt allgemeine Hinweise und Rundschreiben via Allthings veröffentlichen werden und nicht mehr per Post verschicken. Wir bitten Sie daher, sich mit der App vertraut zu machen und sich ein LogIn

einzurichten. Gerne können wir Sie hierbei unterstützen.

Die Genossenschaftler:innen und Mietenden der Siedlung Höneggerberg erhalten von uns im Herbst konkrete Informationen über die Zeit der Sanierung ihrer Wohnung. Eine Infoveranstaltung ist für den 17. Dezember 2025 geplant.

Die Wiedervermietungen werden seit Herbst 2025 in enger Zusammenarbeit mit den SIKOs und der GKK erledigt. Nach einer Vorauswahl durch uns werden die Interessenten zu einem persönlichen Gespräch mit der SIKO gebeten. So ist die Auswahl der neuen Genossenschaftler in der BGNZWO breit abgestützt. Der Prozess ist erfolgreich angelaufen und wir schätzen die Zusammenarbeit mit den SIKOs und der GKK sehr.

Personalentwicklung bei Netz Genossenschaften

Wir freuen uns, Ihnen mitzuteilen, dass Netz Genossenschaften weiterhin wächst, so dass wir neue Mitarbeiter einstellen konnten. Für die Baugenossenschaft für Neuzeitliches Wohnen gibt es folgende Änderungen: Jusuf Hasic ist in seiner neuen Rolle als Junior-Bewirtschafter für das Tagesgeschäft verantwortlich. Almut Kiefer bleibt verantwortliche Mandatsleiterin und betreut vor allem die anstehenden grossen Projekte (insbesondere die Erstvermietung der 2. Etappe Zwischenbächen und die Rochadeplanung im Zusammenhang mit der Sanierung des oberen Teils der Siedlung Höneggerberg). Unterstützt werden sie ab dem 01.11.2025 von Alex Hafner

in der Sachbearbeitung. Auch in der Buchhaltung gibt es Neuigkeiten: Ab 01.12.2025 übernimmt Katerina Manou nach und nach die Buchhaltung der BGNZWO. Sie wird hierbei von Nhan Huynh und Michael Regtien eingearbeitet.

Weihnachtsferien

Wir wünschen allen Genossenschafter:innen eine fröhliche und besinnliche Weihnachtszeit. Wir sind gerne im neuen Jahr wieder für Sie da. Netz Genossenschaften bleibt ab dem 24. Dezember.2025 bis und

mit 4. Januar 2026 geschlossen. Die Hauswartung ist in dringenden Fällen unter der bekannten Telefonnummer für Sie erreichbar.

Almut Kiefer

Zu guter Letzt – ein paar Zahlen aus der Statistik-Ecke:

6 Mieterwechsel im Hönningerberg

13 Mieterwechsel in der Winzerhalde

5 Mieterwechsel in der Zwischenbächen

14'662 Emails bearbeitet

1'239 Kreditorenrechnungen gebucht

607 Tickets im Allthings bearbeitet



SIEDLUNG ZWISCHENBÄCHEN

Das war das Jahr 2025

Wir sprechen über: Spielplätze.
Parkplätze und Allgemeinplätze.
Wir grillieren im Hof, essen
gemeinsam und teilen ein Bier
oder zwei. Wir frühstücken bei
Kaffee, Gipfeli und Kuchen im
Gemeinschaftsraum. Treffen
uns in der Reparierbar. Arbeiten
in der Machbar. Wir feiern den
Sommer, Halloween, den
Samichlaus und das Leben
sowieso. Wir erleben Unfälle,
Todesfälle, Ausfälle, Glücksfälle
und Zufälle. Wir kriegen neue
Mitbewohner und Mitbewoh-
nerinnen. Wir geniessen die
Ruhe, ertragen das Chaos, und
finden uns in der Mitte. Und
bedanken uns bei Pablo Reyes
aus der Zwischenbächen 100
(www.reyespablo.com)
für die schönen Fotos vom
Sommerfest und bei Philipp
Hegnauer für den gross-
artigen Sound!

Für die SIKO
Fabian Ruoss





SIEDLUNG ZWISCHENBÄCHEN

Tastend, hörend und Schritt für Schritt

Eine Reportage über barrierefreie Technik – und den Wunsch nach Selbstbestimmung im Leben von Brigitte Bächtold, die die Welt nur in Hell- und Dunkelgrau sieht.

Serie «Zwischenbächen»

Die BGNZWO berichtet regelmässig in ihrem Mitgliedermagazin über den Ersatzneubau Zwischenbächen. Diesmal im Fokus: Inklusion – und wie barrierefreie Technik im Alltag funktioniert, wenn sie gemeinsam mit Betroffenen entwickelt wird.

Die Kaffeemaschine klickt, es duftet nach frisch gemahlenen Bohnen. «Ohne Knöpfe geht bei mir gar nichts», sagt Brigitte Bächtold und streicht mit tastender Hand über das Gehäuse der Maschine, die etwas aus der Zeit gefallen scheint. Doch für Bächtold ist sie übersichtlich, tastbar, nachvollziehbar.

Der Umzug ins Neue

Im April 2024 zieht Bächtold in ihre neue 2,5-Zimmer-Wohnung der Siedlung Zwischenbächen. Licht, Storen, Heizung – alles wird hier über die Smartphone-App «Allthings» gesteuert. Für die meisten ein Komfortgewinn.

Für Bächtold: Kraftakt und Überwindung. Seit sie im Teenageralter erblindet ist, sieht sie nur noch hell- und dunkelgrau – ohne Konturen, ohne Formen. Neue Geräte oder Technologien bedeuten für sie komplett neue Bedienwelten – ganz ohne visuelle Rückmeldung. Jedes neue Gerät gilt es regelrecht zu «erlernen»: Tasten, Wischgesten, Sprachausgabe, Menüs – alles, ja: blind. Der erste Besuch in der neuen Wohnung ist überwältigend. Freunde begleiten Bächtold, ein kleines Mädchen nimmt sie an der Hand, führt sie durch die Wohnung: «Wow, die ist riesig!» Doch Bächtold fühlt sich verlo-

ren in der offenen, hallenden Umgebung. Früher gaben kleine, vertraute Zimmer Sicherheit. Jetzt ist alles neu. Sie ist überfordert, ringt mit den Tränen. Heute ist sie angekommen: Alles hat seinen Platz, die Möbel geben Orientierung.

Technik und Teamwork

«Als wir gehört haben, dass Brigitte Interesse an der Wohnung hat, haben wir das Thema frühzeitig in der Baukommission aufgenommen», sagt Markus Steiner. Denn für Bächtold funktioniert die Siedlungs-App nicht. Was für Sehende intuitiv ist, braucht bei ihr vor allem eines: Sprachausgabe. Doch genau



Auf Tuchföhlung mit der Masche: Bächtold strickt ein Wollplaid für kühle Tage – farbigen Markierungen helfen ihr beim Maschenwechsel.

diese fehlt. Die Baukommission sucht Lösungen und arbeitet eng mit Bächtold und externen Fachleuten zusammen. So wird eine individuell angepasste Sprachsteuerung installiert und bis heute gemeinsam weiterentwickelt. Bächtold ist die erste Bewohnerin, für die eine solche Ergänzung zur Siedlungs-App umgesetzt wird.

«Ohne den Austausch mit der Baukommission hätte ich wahrscheinlich irgendwann resigniert», sagt sie.

Eine weitere Sorge: die gemeinsame Waschküche im Neubau. Bächtold fürchtet, mit der App-basierten Steuerung nicht klarzukommen. Die Baukommission

reagiert pragmatisch und reserviert für sie einen eigenen Waschturm mit Knöpfen statt Display. «So kann ich selbstständig waschen – das ist eine riesige Erleichterung.» Der Tumbler ist wichtig, denn «ich würde meine Wäsche im Trocknungsraum ja nie wieder finden», sagt sie trocken.

Der Alltag will geplant sein

Spontanität gibt es in Bächtolds Alltag kaum. Jede Reise – selbst der Gang in den Coop – muss im Voraus geplant werden. Immer stellen sich die Fragen: Wie finde ich mich zurecht, wo brauche ich Hilfe? «Ich bin ein spontaner Mensch, würde gern ein-

fach losziehen – aber das geht leider nicht.» Ihr Blindenhund Kaito begleitet sie draussen, sorgt für Sicherheit unterwegs. Der Hund steht kurz vor der Pensionierung – ein neuer Begleiter wird bald bei ihr einziehen. Er muss monatelang eingewöhnt und auf Bächtolds Lebenswelt abgestimmt werden.

Zusammenleben in der Siedlung

Auch im und ums Haus begegnet sie kleinen und grossen Hindernissen: ein Wäscheständer im Gang, ein Skateboard auf der falschen Etage. «Klingt banal, ist für Sehbehinderte aber ein

Siedlung Zwischenbächen

echtes Problem», sagt sie. Sie nimmt solche Situationen mit Geduld, nie vorwurfsvoll. Was ist ihr wichtig? «Ich möchte als Mensch wie alle anderen gesehen werden», sagt sie und freut sich über ein einfaches «Hallo Brigitte, ich bin Sonja» genauso wie über Rücksicht in den gemeinschaftlich genutzten Räumen.

Trifft man Bächtold mit ihrem Blindenhund draussen, ist sie vielleicht gerade auf dem Weg zum Schweizerischen Blinden- und Sehbehindertenverband. Dort unterrichtet sie Erwachsene in Punkschrift –

Beim Umstieg vom alten Nokia auf ein Smartphone mit Sprachausgabe nahm Bächtold Einzelunterricht beim Blindenverband – denn ohne spezialisierte Anleitung geht es nicht.



auch Brailleschrift genannt – und setzt sich im Auftrag des Verbands für Gleichstellung, Chancengleichheit und Zugänglichkeit ein. Schliesslich will sie auch in ihrem Wohnumfeld nicht auf ihr Blindsein reduziert werden. Die moderne Technik kann zwar vieles erleichtern, doch gutes Zusammenleben entsteht durch Verständnis, Respekt – und auch dadurch, dass Menschen offen aufeinander zugehen, das Gegenüber wahrnehmen.

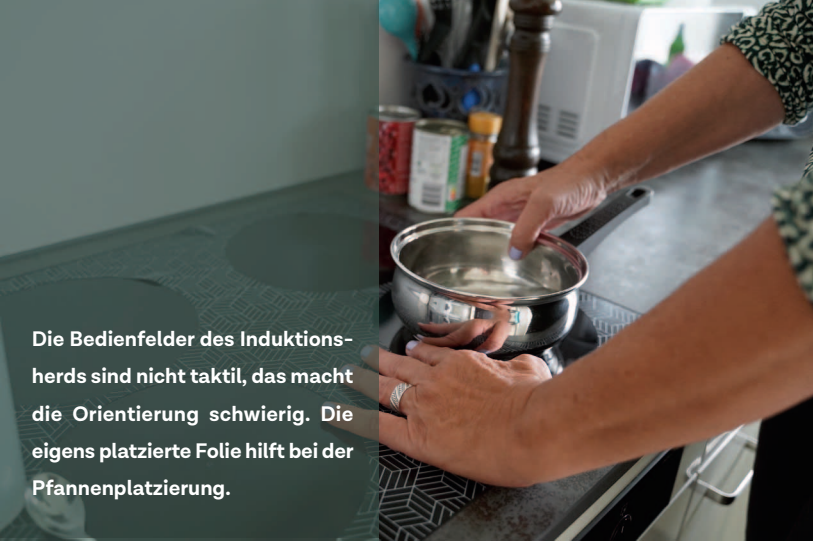
Jennifer Singer

Während Sehende sich intuitiv durch Bildschirme tippen, ist Brigitte Bächtold auf sprechende Assistenten (im Bild mit Siri) angewiesen.



«Ich bin ein spontaner Mensch, würde gern einfach losziehen – aber das geht leider nicht», sagt Brigitt Bächtold. Auf ihrem Balkon steht sie inmitten der Siedlung, die Barrierefreiheit Schritt für Schritt ermöglicht.





Die Bedienfelder des Induktionsherds sind nicht taktil, das macht die Orientierung schwierig. Die eigens platzierte Folie hilft bei der Pfannenplatzierung.

So ist die Küche ausgestattet:

- Knöpfe statt Touchscreens – an allen Geräten.
- Induktion mit spezieller Folienanbringung für bessere Pfannenplatzierung.
- Alles hat seinen Platz.

Blindenhund im Einsatz

Ein Blindenführhund ist kein Streicheltier – zumindest nicht, wenn er im Dienst ist. Trägt der Hund sein Geschirr, arbeitet er hochkonzentriert. Dann darf er weder abgelenkt noch angesprochen werden – auch nicht «nur kurz». Ein kurzer Zuruf kann gefährlich sein, weil er den Hund aus seiner Rolle bringt – und damit auch die blinde Person gefährdet.

WICHTIG ZU WISSEN:

- **IM GESCHIRR = IM DIENST:**
Bitte nicht ansprechen oder streicheln.
- **OHNE GESCHIRR = FREIZEIT:**
Dann darf der Hund spielen und Kontakt aufnehmen – aber nur, wenn das Frauchen es erlaubt.



AUSSERORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG 2025

Am 2. September 2025 fand im Hotel Spirgarten die ausserordentliche Generalversammlung zu den Themen Sanierung Höggerberg sowie dem Reglement der GPK statt. Präsident Ilja Langmair eröffnete die Versammlung um 19:30 Uhr und begrüßte 175 stimmberechtigte Mitglieder sowie verschiedene Gäste aus Planung, Architektur und Baumanagement. Die Versammlung war damit beschlussfähig.

Sanierung der Nordparzelle Höggerberg – zentrales Traktandum des Abends

Der Schwerpunkt der Generalversammlung lag auf der geplanten Sanierung der Nordparzelle am Höggerberg. Kresh Peci stellte das umfangreiche Projekt vor und erläuterte Ausgangslage, Ziele und geplante Massnahmen.

Die rund 70-jährigen Gebäude benötigen aufgrund ihres baulichen Zustands eine umfassende Erneuerung. Da ein Ersatzneubau auf der Nordparzelle aufgrund der geringen Ausnutzungsziffer und der Kostenineffizienz entfällt, setzt die Genossenschaft auf eine Strangsanierung. Ziel ist, die Lebensdauer der Siedlung um 35 Jahre zu verlängern, den Charakter der bestehenden Häuser zu erhalten und

gleichzeitig die Energieeffizienz deutlich zu verbessern.

Geplant sind unter anderem:

- Neue Fenster, gedämmte Fassade sowie Sanierung von Dach und Balkonen
- Umstellung auf Fernwärme, Erneuerung sämtlicher Elektro- und Sanitärinstallationen
- Neue Küchen, Bäder, Bodenbeläge und verbesserter Schallschutz
- Steigerung der Energieeffizienzklasse um zwei Stufen und Einsatz ökologischer Materialien

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 14,75 Millionen Franken, inklusive Bauneben- und Umsiedlungskosten und einer Reserve.

Fragerunde: Umsiedlung, Kosten und Umgebung

In der anschliessenden Diskussion wurden vor allem Fragen zur dreistufigen Umsiedlung, zur Einhaltung des Kostendachs sowie zur Gestaltung des Aussenraums gestellt. Die Verantwortlichen bestätigten, dass sämtliche Umsiedlungskosten in den Baukosten enthalten seien und dass ein hohes finanzielles Polster eingeplant wurde, um Risiken abzufedern. Grössere Änderungen im Aussenraum sind aktuell nicht vorgesehen.

Klare Zustimmung zum Kredit

Der Kreditantrag über 14,75 Mio. Franken wurde mit überwältigender Mehrheit bei sieben Enthaltungen und ohne Gegenstimmen angenommen.

78. ordentliche Generalversammlung

Die 78. ordentliche Generalversammlung unserer Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen findet am Donnerstag, 18. Juni 2026 im BildungsStadt Albis, Seminar- und Schulungszentrum OIZ, Albisriederstrasse 201, 8047 Zürich statt. Eingeladen zu dieser Generalversammlung sind nicht nur unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sondern alle Bewohnerinnen und Bewohner. Wenn Sie als Genossenschafterin oder Genossenschafter Anträge an die Generalversammlung stellen möchten, so senden Sie diese bitte so ein, dass sie 18. April. 2026 auf unserer Geschäftsstelle vorliegen. Anträge müssen so ausformuliert sein, dass die Generalversammlung darüber beschliessen kann.

GPK-Reglement einstimmig genehmigt

Ein weiteres wichtiges Traktandum war die Vorstellung des neuen Reglements der Geschäftsprüfungskommission (GPK). Zwei der gewählten Mitglieder – Tina Schmid und Christian Ammann – erläuterten Aufgaben, Rechte und Pflichten dieses neu geschaffenen Organs. Die GPK überwacht künftig die Tätigkeit des

Vorstandes, prüft die Einhaltung von Statuten und Beschlüssen und kann bei Bedarf auch eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen.

Nach einer kurzen Fragerunde nahm die Versammlung das Reglement einstimmig an.

Abschluss

Unter «Diverses» wurden keine weiteren Wortmeldungen eingebracht. Präsident Ilja

Langmair schloss die Versammlung um 20:30 Uhr und lud die Anwesenden zum Apéro ein.

Florian Widmer

Voranzeige Siedlungsversammlungen 2026

Die Siedlungsversammlungen finden wie folgt statt:

Siedlung Winzerhalde	23. Januar 2026
Siedlung Zwischenbächen	24. Januar 2026
Siedlung Höniggerberg	24. März 2026

Anträge an die Siedlungsversammlung müssen spätestens 30 Tage vor der Siedlungsversammlung bei der SIKO eingereicht werden.

AUS DEM VORSTAND

«*Meine Siedlung ist mein Dorf*»

Nach 13 Jahren im Vorstand tritt Markus Steiner an der GV 2026 zurück. Im Gespräch blickt er zurück auf bewegte Jahre, was eine Genossenschaft lebendig macht und warum «seine» Siedlung für ihn bis heute ein Stück Heimat ist.

13 Jahre Vorstandstätigkeit, davon 9 Jahre im Präsidium – wenn du zurückblickst: was überwiegt, die Freude oder die Erschöpfung?

Ganz klar die Freude – und Genugtuung. Wir haben damals einen Richtungswechsel angestossen und diesen Weg auch konsequent umgesetzt. Meinen Wahlspruch, die Genossenschaft in eine unabhängige und sichere Zukunft zu führen, haben wir eingelöst (siehe dazu auch Box «Zielsetzungen» s. 18).

Es hiess einmal augenzwinkernd, du bist «hineingerutscht» ins Präsidentenamt ...

(lacht) Nein, so war es nicht. Ich habe damals Verantwortung übernommen. Aus der IGBGNZWO entstand ein Engagement gegen eine geplante Fusion, und an der General-

versammlung 2012 wurde die Fusion abgelehnt. Danach war klar: Jetzt muss man nicht nur reden, sondern auch handeln. Ich wurde in den Vorstand gewählt – und gleich auch ins Präsidium. Das war ein Vertrauensvotum.

Gab es während deiner Amtszeit Momente, die dich besonders gefordert, vielleicht auch überrascht haben?

Die Trägheit im System hat mich immer wieder gefordert. Entscheidungen brauchen oft viel zu viel Zeit, bis sie umgesetzt sind. Ich bin unternehmerisch geprägt – da wünscht man sich manchmal schnellere Prozesse. Wichtig ist auch, dass die Basis merkt, dass sich etwas bewegt und die Veränderungen sichtbar werden. Die Begeisterung für ein Projekt muss man als Vorstand mittragen und ver-

mitteln, sonst erreicht man die Leute nicht.

Überrascht hat mich, wie viel man mit einer kleinen Gruppe bewirken kann. Während meiner Präsidialzeit bestand der Vorstand zeitweise aus neun, ein anderes Mal nur aus fünf Personen. In jüngerer Zeit bildeten drei Frauen und zwei Männer das Vorstandsteam. Gerade die Phase mit fünf Personen hat gezeigt, wie viel eine kleine, gut eingespielte Gruppe bewirken kann und dass es dafür nicht viele, sondern engagierte Leute im Vorstand braucht.

Was zeichnet für dich heute eine zeitgemässe Genossenschaft aus?

Sie bietet eine gute Infrastruktur, modulare Räumlichkeiten für eine offene und vielfältige Nutzung. Die Menschen sollen



Bleibt, auch wenn er geht: Markus Steiner tritt als Präsident aus dem Vorstand zurück – seiner Siedlung bleibt er treu.



Mit Blick nach vorn und auf die Siedlung, die ihn in den letzten 40 Jahren geprägt hat...



...und in der Baukommission begleitet Markus die zweite Etappe des Ersatzneubaus Zwischenbächen bis zur Fertigstellung im Frühjahr 2027.

selbst gestalten können – und dürfen. Die Genossenschaft ist ein Dorf: Man lebt nahe beisammen, kennt sich, hilft einander – aber ohne Zwang. Es geht um das Angebot, nicht um Verpflichtung, aber ohne Vorschriften geht es eben auch nicht.

An der GV geht es manchmal hoch zu und her. Wie erklärst du dir das?

Vielleicht ist das eine Wahrnehmung von Aussenstehenden. Wenn ich unsere GV mit anderen vergleiche, fällt mir eines auf: unsere GV ist nicht in 90 Minuten abgehandelt und alles einstimmig abgesegnet.

Vielmehr lebt sie von der Mitwirkung und der aktiven Teilnahme der Genossenschaftler*innen. Und ja, es wird diskutiert – manchmal heftig, aber immer sachlich und fair. Wir haben einen sehr hohen Anteil an Teilnehmenden – das ist aussergewöhnlich und eine Bestätigung für unsere gelebte Genossenschaftskultur in der bgnzwo. Unsere Versammlungen sind lebendig – und das soll so bleiben.

Was unterscheidet die bgnzwo von anderen grossen Genossenschaften in Zürich?

Vor allem das Engagement. Unsere Mitglieder interessieren

sich stark für die Geschicke der Genossenschaft. Dafür spricht wie gesagt auch die hohe Beteiligung an Versammlungen, weil Mitsprache und Mitwirkung nicht nur erlaubt, sondern erwünscht sind. Wenn ich sehe, wie viele Voten an einer GV kommen, wie sich Leute einbringen – das ist bei uns besonders.

Wichtig ist auch die Nähe: Viele Vorstandsmitglieder wohnen selbst in der Siedlung – und werden im Alltag direkt angesprochen. Diese Präsenz schafft Vertrauen und kann dafür sorgen, dass Anliegen früh aufgenommen werden.

Was wünschst du dir persönlich für die Zeit nach deinem Rücktritt?

Ein bisschen mehr Zeit mit meiner Frau – und vielleicht ein neues Hobby. Ich werde auch aus der Baukommission austreten, sobald die 2. Etappe des Neubaus in der Zwischenbächen abgeschlossen ist. Aber etwas Neues mache ich bestimmt. Vielleicht mal Kurse

anbieten – Nordic Walking mit Markus ... oder Neophyten jagen. (lacht)

Und was wünschst du der Genossenschaft?

Dass sie sich treu bleibt – und den Mitwirkungsprozess weiter stärkt. Die Genossenschaft soll sich weiterentwickeln, ohne sich zu verbiegen. «Meine Siedlung ist mein Dorf» – das soll auch

in Zukunft gelten.

Und ich wünsche ihr die Kraft, sich weiter für günstigen Wohnraum stark zu machen – auch gegen aussen. Die Anforderungen steigen, die Rahmenbedingungen verändern sich. Da braucht es eine klare Haltung – und den Mut, neue Wege zu gehen.

Jennifer Singer

Zielsetzungen 2013 – 2022

**Diese Schwerpunkte
prägten die Vorstands-
arbeit der letzten Jahre:**

- 1. Unabhängigkeit der
bgnzwo sichern**
- 2. Identität der bgnzwo
bewahren**
- 3. Erneuerungsstrategie**
- 4. Wachstum – Verdich-
tung nach Innen**
- 5. Energiefrage**

Meilensteine umgesetzt:

Führungsstruktur neu denken:

Umstellung der Vorstandsorganisation und Bildung von Fachkommissionen mit Mitwirkung und Mitsprache von SIKOs und Arbeitsgruppen.

Kommunikation auf Augenhöhe:

Mitglieder verständlich, direkt und regelmässig informieren. Neue Formate wie «Nois vo ois» sind entstanden.

Mitwirkung stärken:

Arbeitsgruppen zu Neubauten und Statutenrevision 2019
Mitsprache in Siedlungsversammlungen und Integration von Mitgliedern in Entscheidungsprozesse.

Verdichtung nach innen:

Kein Flächenzukauf, sondern optimale Nutzung des eigenen Bodens mit Verdichtung nach innen. ENB Zwischenbächen von 86 Wohnungen auf 157 Wohnungen

Zukunftsorientierte Energiepolitik:

Beitritt zum Energieverbund Altstetten und Höngg – Anschluss an das Fernwärmenetz für alle Siedlungen gesichert. Siedlung Winzerhalde I und Zwischenbächen = umgesetzt.

GÄSTEWOHNUNGEN

Unsere Gästewohnungen erfreuen sich weiterhin grosser Beliebtheit. Die Unterkünfte bieten eine gut ausgestattete Infrastruktur, die für einen angenehmen Aufenthalt sorgt.

Im Wohnbereich befinden sich ein komfortables Doppelbett sowie ein Bettsofa, das zusätzlichen Schlafplatz bietet. Ein geräumiger Schrank ermöglicht das ordentliche Verstauen persönlicher Gegenstände. Zur Unterhaltung steht ein Fernsehgerät zur Verfügung, und für Wertsachen ist ein Safe vorhanden.

Die Küche ist vollständig eingerichtet und lädt zum Kochen ein: Sie verfügt über einen Esstisch mit Stühlen oder Hockern, einen Herd mit Backofen, einen Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach, eine Geschirrwashmaschine sowie eine Kaffeemaschine. Selbstverständlich ist auch ausreichend Geschirr vorhanden.

Die Nasszellen sind funktional und komfortabel gestaltet. Es gibt entweder eine Dusche oder eine Badewanne, ein WC, das in einigen Einheiten separat untergebracht ist. Haartrockner sind vorhanden.

Für entspannte Stunden im Freien steht ein Gartensitzplatz oder Balkon zur Verfügung, ausgestattet mit einem kleinen Tisch und passenden Stühlen.



Die Buchung erfolgt bequem über die **Allthings-App**.

Da die Gästewohnungen von Helfer:innen im Nebenamt verwaltet werden, kann es bei der Bearbeitung der Anfragen zu Verzögerungen kommen. Haben Sie etwas Geduld und buchen Sie die Gästewohnung nicht zu kurzfristig.

Wiedereinführung von Vermietungsgesprächen

In unserer Genossenschaft möchten wir den Vermietungsprozess noch stärker auf die Bedürfnisse und Werte unserer Gemeinschaft ausrichten. Deshalb führen wir ab sofort persönliche Vermietungsgespräche mit allen neuen Mietinteressierten ein. Diese Massnahme zielt darauf ab, sicherzustellen, dass zukünftige Mitglieder nicht nur die nötigen Voraussetzungen erfüllen, sondern sich auch gut in unser gemeinschaftliches Leben integrieren können.

Warum Vermietungsgespräche?

Bislang verlief die Vermietung von Wohnungen an externe Bewerber:innen weitgehend ohne persönliche Gespräche nach den Richtlinien unseres Vermietungsreglements. Doch gerade der persönliche Austausch ist ein wertvolles Instrument, um sicherzustellen, dass neue Mietparteien wirklich zu unserer Genossenschaft und unseren Werten passen. Durch die Gespräche können wir nicht nur sicherstellen, dass alle relevanten Informationen über die Genossenschaft und unsere Grundwerte vermittelt werden, sondern auch, dass ein erster persönlicher Eindruck der Bewerber:innen entsteht.

Wie läuft das Vermietungsgespräch ab?

Sobald eine mögliche Mietpartei durch die Geschäftsstelle ausgewählt wurde, wird diese innerhalb einer Woche zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Dieses dauert etwa 30 Minuten und findet im jeweiligen Gemeinschaftsraum der Siedlung statt. Zwei Vertreter:innen der GKK und SIKO führen das Gespräch, um einen umfassenden Eindruck von den Bewerber:innen zu gewinnen.

Der Ablauf des Gesprächs folgt einem klar strukturierten Leitfaden, der sowohl Fragen zur persönlichen Vorstellung als auch zur Bereitschaft zur aktiven Mitgestaltung des Siedlungslebens umfasst. So geht es zum Beispiel darum, ob die

Bewerber:innen mit den Grundwerten der Genossenschaft vertraut sind und welche Erwartungen sie an ihre Nachbarschaft und an die Genossenschaft haben. Dabei wird auch ein Blick auf die sozialen Aspekte des Zusammenlebens geworfen: Wie gehen sie mit Nachbarn um? Sind sie bereit, sich aktiv an genossenschaftlichen Veranstaltungen zu beteiligen oder sich im Gremium zu engagieren?

Ein zentraler Punkt des Gesprächs ist die Vorstellung der Statuten, insbesondere der «persönlichen Pflichten der Mitglieder». Hier wird deutlich gemacht, dass die Teilnahme an Siedlungsversammlungen, die Einhaltung der Regeln und das Mitgestalten des gemeinschaft-



lichen Lebens eine wichtige Rolle spielen. Sollte sich während des Gesprächs herausstellen, dass es Bedenken gibt, die nicht ausgeräumt werden können, wird von der GKK auch entschieden, dass kein Mietvertrag abgeschlossen wird.

Warum ist das wichtig für uns als Genossenschaft?

Durch die Vermietungsgespräche wollen wir sicherstellen, dass neue Mitglieder nicht nur die physischen Voraussetzungen für eine Wohnung in unserer Genossenschaft erfüllen, sondern auch die Bereitschaft mitbringen, aktiv zur gemeinschaftlichen Atmosphäre beizutragen. Wir verstehen uns als eine

lebendige Gemeinschaft, die durch respektvollen Umgang, gegenseitige Unterstützung und Engagement für das Gemeinwohl wächst. Nur so können wir die hohe Lebensqualität und den starken Zusammenhalt in unseren Siedlungen langfristig bewahren.

Was kommt nach dem Gespräch?

Nach dem Gespräch wird eine Rückmeldung an die Geschäftsstelle gegeben, ob der Mietvertrag ausgestellt werden kann. Falls es keine Einwände gibt, erfolgt die Vertragsunterzeichnung. Sollten jedoch Bedenken bestehen, wird dies offen und transparent kommuniziert.

Fazit:

Mit der Einführung der Vermietungsgespräche möchten wir einen weiteren Schritt in Richtung einer noch engeren und nachhaltigeren Gemeinschaft gehen. Es geht uns nicht nur um die Vergabe von Wohnungen, sondern auch darum, zukünftigen Mitgliedern von Anfang an ein klares Bild davon zu vermitteln, was es bedeutet, Teil unserer Genossenschaft zu sein. Wir freuen uns auf spannende Gespräche und neue Gesichter, die unser gemeinsames Miteinander bereichern.

Florian Widmer

Rückblick auf den Teamanlass 2025

Am 21. November fand im Restaurant Lox in Schlieren der diesjährige Teamanlass unserer Genossenschaft statt. In herzlich-festlicher Atmosphäre kamen zahlreiche Mitglieder zusammen, um gemeinsam auf das vergangene Jahr zurückzublicken und all jenen Anerkennung auszusprechen, die sich mit viel Engagement für unsere Gemeinschaft einsetzen.

Nach einem gemütlichen Apéro eröffnete der Präsident Ilja Langmeier den Abend mit einer kurzen Begrüssung. In seiner Ansprache richtete er ein grosses Dankeschön an alle Helferinnen und Helfer, die sich das ganze Jahr über in verschiedenen Bereichen einbringen – sei es in der Organisation von Aktivitäten, in der Pflege unserer Siedlungen oder in vielen anderen kleinen und grossen Aufgaben, die das Zusammenleben

in unserer Genossenschaft erst möglich machen. Ein besonderer Moment war der Dank an Christine und Jürg Frischknecht, die über viele Jahre hinweg mit viel Herzblut die Gästewohnungen betreut und damit einen wertvollen Beitrag geleistet haben. Per Ende Jahr geben sie diese Aufgabe ab; ihr Einsatz wurde mit warmem Applaus und grosser Wertschätzung gewürdigt. Im Anschluss wurden alle mit

einem feinen Znacht verwöhnt. Bei gutem Essen, angeregten Gesprächen und einem lebhaften Austausch klang der Abend langsam aus – und zeigte einmal mehr, wie wichtig und bereichernd das freiwillige Engagement in unserer Genossenschaft ist.

Florian Widmer





So viel kostet Wohnen bei der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen

Wohnen in Zürich ist bekanntlich nicht ganz günstig. Das spürt man spätestens am Monatsende, wenn die Rechnungen ins Haus flattern. Kein Wunder also, dass sich viele fragen: Kann ich mir meine Wohnung auch in zehn Jahren noch leisten?

Als Genossenschaft, die nach dem Prinzip der Kostenmiete wirtschaftet, bietet die bgnzwo hier ein hohes Mass an Sicherheit. Denn bei uns zahlen Sie nicht für Gewinn oder Spekulation, sondern ausschliesslich für die tatsächlichen Kosten Ihres Wohnraums.

Was bedeutet Kostenmiete bei der bgnzwo?

Die Kostenmiete stellt sicher, dass die Miete die tatsächlichen Ausgaben für die Liegenschaft deckt. Dabei fliessen nur die Kapitalkosten ein und Betrieb und Unterhalt richten sich nach dem tatsächlichen Bedarf. Zudem werden einheitliche Rückstellungen gebildet (1 % Abschreibung plus 1 % Einlage in den Erneuerungsfonds),

und Steuern sowie Gebühren werden nach effektivem Aufwand verbucht.

Als gemeinnützige Genossenschaft unterliegt die bgnzwo den Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen: keine Gewinnausschüttung, keine Tantiemen und Transparenz. Das bedeutet: Sie zahlen für Ihre Wohnung genau so viel, wie sie die Genossenschaft tatsächlich kostet – nicht mehr und nicht weniger.

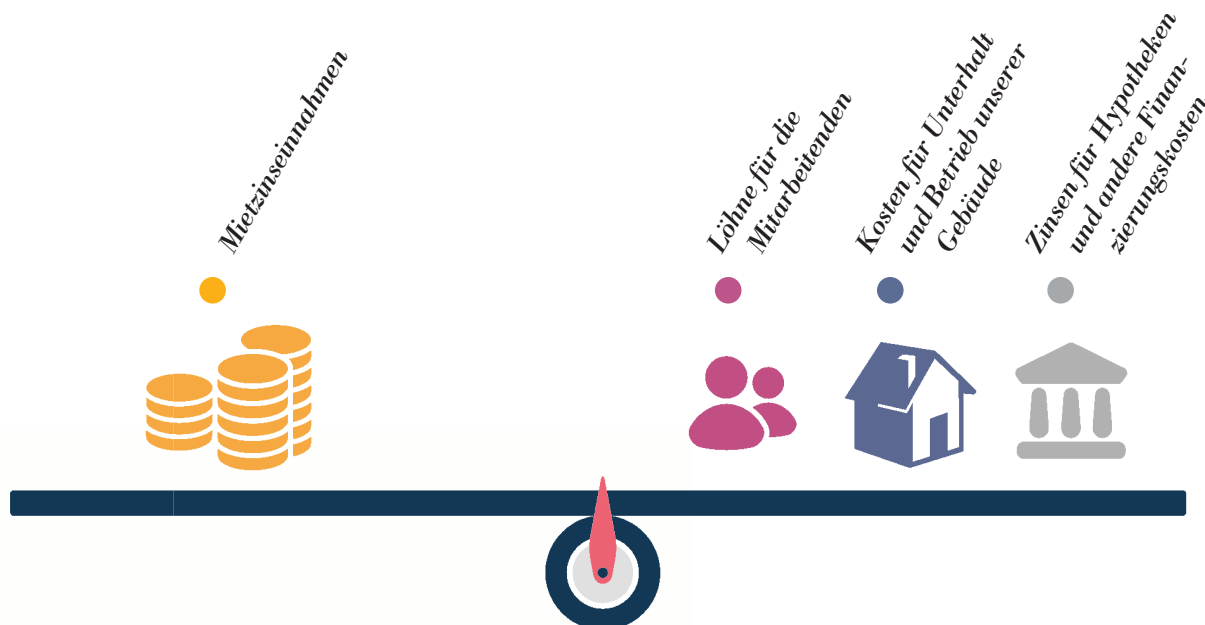
Planbar und stabil

Für Sie als Mieterin oder Mieter bedeutet das langfristige Stabilität. Während die Marktmieten teils stark steigen, bleibt die Kostenmiete vergleichsweise konstant. Spekulative Mieterhöhungen sind bei uns kein Thema. Diese Sicherheit ist

besonders wertvoll für Haushalte mit fixem Budget.

Transparenz, die Vertrauen schafft

Jeder Franken, den Sie zahlen, wird sichtbar: in Unterhalt, in moderne Haustechnik, in gepflegte Grünanlagen oder sichere Wege investiert. Weil die bgnzwo nicht gewinnorientiert arbeitet, werden alle Mittel sinnvoll und nachhaltig eingesetzt. Unsere Siedlungsabrechnungen zeigen zudem jährlich auf, ob eine Siedlung ihre Kosten deckt und wo Unterhalts- oder Finanzierungskosten anfallen. Sie sind zwar keine eigenständigen Jahresrechnungen, aber ein wichtiges Instrument für die Steuerung der gesamten Genossenschaft.



Quersubventionierungen – warum sie bei uns

Thema sind

Die Siedlungsabrechnungen haben bei der bgnzwo eine lange Tradition. Vor 2013 wurden gewisse Projekt- und Planungskosten nicht immer eindeutig einer Siedlung zugeordnet, sondern über die laufende Rechnung getragen. Dadurch konnten einzelne Siedlungen indirekt andere mittragen. Das war ein Ausdruck von Solidarität, jedoch nicht immer transparent.

Die bgnzwo arbeitet schon seit Jahren konsistent mit einem eigenen Kostenmietmodell. Kosten werden in den Siedlungsabrechnungen klar zugewiesen und Rückstellungen sowie Abschreibungen erfolgen nach den gesetzlichen

Vorgaben. Dieses Modell bildet eine faire Grundlage für die Mietzinsberechnung und dient sowohl der langfristigen Planung als auch der Rechtssicherheit.

Im Hinblick auf die angestrebte Vereinheitlichung der Berechnungsgrundlage für die Mietzinsberechnung ab 2026/2027 wird derzeit geprüft, inwiefern eine Angleichung an das Zürcher Kostenmietmodell sinnvoll ist. Eine solche Vereinheitlichung schafft zusätzliche Transparenz, da alle Siedlungen nach denselben Parametern beurteilt werden. Dadurch lassen sich unterschiedliche Entwicklungen besser vergleichen und ungewollte Quersubventionierungen weiter reduzieren.

So wird sichergestellt, dass alle Bewohnerinnen und

Bewohner fair und gleich behandelt werden, heute und in Zukunft.

Tim Wendel

Hinweis zur Informationsveranstaltung vom 13. November 2025

An der Informationsveranstaltung zum Thema Siedlungsabrechnung präsentierte Andrea Wieland (Vizepräsidentin bgnzwo) ausführlich das Vorgehen und die einzelnen Schritte der Abrechnung im Detail. Die dazugehörige PowerPoint-Präsentation wird über die Allthings-App zur Verfügung gestellt.

SIEDLUNG HÖNGGERBERG

Auch in diesem Jahr fanden in der Siedlung Hönggerberg wieder einige schöne Feste und Zusammenkünfte statt.

Gleich zu Beginn konnten wir bei angenehmen Temperaturen und Sonnenschein auf das neue Jahr anstossen. Als sei es ein Zeichen, war uns das Wetter auch bei den weiteren Anlässen hold. Das freute uns von der SIKO natürlich sehr.

In der Dezember-Ausgabe 2024 von «Nois vo Ois» kündigten wir an, dass wir jeweils am letzten Donnerstag im Monat das Feierabendbier im SIKO-Raum ausrichten werden. Dies startete im Januar und lief gut an, daher haben wir von der SIKO beschlossen, diese Veran-

staltung beizubehalten. Bald gab es eine kleine Gruppe von Genossenschaftlern und Mieter:innen, die sich regelmässig traf. Das ist schön zu sehen. Wir hoffen, im neuen Jahr beim Feierabendbier noch neue Gesichter kennenzulernen.

Neben den traditionellen Anlässen wie dem Tag der Nachbarn, dem Sommerfest und dem Herbstanlass haben wir noch einen neuen Anlass ins Leben gerufen: das Oktoberfest. Das klingt nicht sonderlich originell, da es inzwischen viele Oktoberfeste in der

Schweiz gibt. Meiner Meinung nach war das Oktoberfest in der Siedlung Hönggerberg jedoch etwas Besonderes. Wie es bei guten Ideen nun einmal so ist, weiss man nicht mehr genau, wie das eine zum anderen führte. Was ich noch weiss, ist, dass Özlem den Wunsch geäussert hat, ein Oktoberfest auszurichten. Marco schlug daraufhin vor, ein Spanferkel zu grillen. Und schwups, gibt es ein Fest mit kaltem Bier, Spanferkel und bester Stimmung. Marco bewies bei dem Spanferkel, dass er weiss, was er tut.



*Es gibt landauf,
landab viele
Oktoberfeste – aber
das Beste ist bei uns
am Berg!*

Igor hat Marco tatkräftig beim Spanferkel grillen unterstützt und ihm Gesellschaft geleistet. Wenn man an den beiden vorbeilief, sah es nach einer kleinen Party aus, mit bester Stimmung. Das Spanferkel war sehr lecker und natürlich das Highlight. So durften wir bei bestem Spätsommerwetter und in guter Atmosphäre zusammenkommen und die Gemeinschaft genießen.

Nun stehen mit dem Herbstanlass mit Räbelichtliumzug sowie dem Samichlaus die letzten beiden Anlässe vor der Tür, bevor wir dann in das neue Jahr 2026 starten dürfen.

Für die SIKO Anna Kessler



Agenda

Siedlung Höggerberg

4. Januar 2026	Neujahrsapero
29. Januar 2026	Feierabendbier
26. Februar 2026	Feierabendbier
24. März 2026	Siedlungsversammlung
26. März 2026	Feierabendbier
30. April 2026	Feierabendbier
28. Mai 2026	Feierabendbier
31. Mai 2026	Tag der Nachbarn
27. Juni 2026	Sommerfest

Siedlung Winzerhalde

11. Januar 2026	Neujahrsapero
23. Januar 2026	Siedlungsversammlung
20. Juni 2026	Sommerfest

Siedlung Zwischenbächen

02. Januar 2026	Neujahrsapero
24. Januar 2026	Siedlungsversammlung
21. März 2026	Kaffi Gipfeli mit Veloputzen/Flicken
29. August 2026	Sommerfest
26. September 2026	Kaffi Gipfeli
31. Oktober 2026	Halloween
06. Dezember 2026	Samichlaus Sonntagnachmittag

Vorstand

18. Juni 2026	Generalversammlung
---------------	--------------------

Adresse der Geschäftsstelle:

NETZ GENOSSENSCHAFTEN
c/o Wohnbaugenossenschaften Zürich
Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich

Hauswartung 24 Stunden Notfallnummer: 079 457 77 37

Weihnachtsferien Netzgenossenschaften vom 22. Dezember 2025 bis 5. Januar 2026



Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen

Zwischenbächen 94, 8048 Zürich

T 044 244 99 80

www.bgnzwo.ch verwaltung@bgnzwo.ch