

# Newsletter 2-2021

## Editorial

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Die Zeit rennt uns wie immer förmlich davon. Gerne hätten wir Sie schon früher über die verschiedenen Entwicklungen in unserer Genossenschaft informiert. Allerdings macht dies auch nur dann Sinn, wenn Entscheidungen vorliegen. Und dies ist auf verschiedenen Ebenen nun der Fall. Einerseits konnte die Generalversammlung – zwar nur auf schriftlichem Weg – durchgeführt werden und wir können zwei neue Vorstandsmitglieder in unseren Reihen begrüßen. Die einzelnen Ergebnisse der schriftlichen Generalversammlung finden Sie auf Seite 2 dieses Newsletters. Rund einen Monat später konnte sich der Vorstand zur konstituierenden Sitzung treffen. Der Vorstand hat sich an seiner Sitzung vom 8. Juli 2021 neu konstituiert:

- Sacha Waldvogel, Vizepräsident/ Siedlungskommissionen & Soziales
- Monika Sacher, Finanzen
- Jérôme Lutz, Baukommission Neubau Seebach
- Pia Anttila, Städtische Vertreterin
- Christian Zopfi, Bau und Unterhalt
- Gerry Kammerer, Kommunikation und Aktuar

Neben der Konstituierung des Vorstands, mussten auch personelle Fragen der Geschäftsstelle geklärt werden. Ganz abgeschlossen ist der Prozess noch nicht, da wir für bauliche Fragen noch Verstärkung suchen. Mit Dr. iur. Christian Portmann konnten wir kurzfristig im Dezember 2020 einen Geschäftsführer ad Interim gewinnen. Ziel war es, nach der Konstituierung des neu zusammengesetzten Vorstands die Stelle des Geschäftsführers dann neu auszuschreiben. Die Zusammenarbeit hat sich in den letzten Monaten derart konstruktiv entwickelt, dass Christian Portmann und der Vorstand übereingekommen sind, die Zusammenarbeit einstweilen auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Zur Verstärkung der Geschäftsführung wurde Herr Jan Park zum stellvertretenden Geschäftsführer befördert.

Bezüglich der laufenden Projekte gibt es viel zu berichten. Ich möchte in diesem Vorwort jedoch nichts vorwegnehmen und ich ermuntere Sie, dazu die nachfolgenden Berichte zu lesen. Für die kommende Ferienzeit wünsche ich Ihnen eine erholsame Zeit und bleiben Sie gesund!

Enrico Magro, Präsident

## Inhalt...

Schriftliche Generalversammlung vom 12. Juni 2021 .....	2
Neues aus den Siedlungen.....	4
Die BGLE wird ein Lehrbetrieb .....	4
Ersatzneubau Birchstrasse Zürich-Seebach .....	5
Stranganierung Zwirnerstrasse 74 – Zürich-Leimbach.....	7
Altveloentsorgung aus öffentlichen Veloräumen .....	9
Mietzinsanpassungen 2021 .....	10
Mietzinszahlungen.....	11

## Schriftliche Generalversammlung vom 12. Juni 2021

Angesichts der Anfang Jahr noch unübersichtlichen Corona-Situation sah sich der Vorstand gezwungen auch 2021 die Generalversammlung in schriftlicher Form durchzuführen. Auf den Aufruf im Newsletter 1-2021 nach Stimmzählern haben sich gleich vier Genossenschaftsmitglieder gemeldet: Michael Bachmann (Grossmannstrasse 42), Manfred Gattiker (Riedenhholzstrasse 16), Heidi Gruber (Grossmannstrasse 40) und Marianne Montoya (Bruderwies 22).

Diese vier fanden sich am 12. Juni 2021 pünktlich um 9 Uhr auf der Geschäftsstelle an der Zurlindenstrasse 59 ein. Sie machten sich sofort daran, die eingegangenen 215, noch verschlossenen Antwortcouverts zu öffnen und die Abstimmungsergebnisse zu den einzelnen Traktanden aufzunehmen. Aufgrund fehlender Unterschriften auf dem Stimmausweis mussten lediglich zwei Stimmen für ungültig erklärt werden. Sehr erfreulich war der Rücklauf von über 45% der versandten Stimmcouverts.



*Stimmzähler im Einsatz*



*Fototermin für den neuen Vorstand*

Die Auszählung ergab folgende Ergebnisse:

Traktandum 1

Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Juni 2020 (Vgl. Geschäftsbericht 2022, Seite 5)	Ja	Nein
Anzahl Stimmen	206	3

Traktandum 2

Genehmigung des Geschäftsberichts 2020	Ja	Nein
Anzahl Stimmen	200	9

Traktandum 3

a. Genehmigung der Jahresrechnung 2020	Ja	Nein
Anzahl Stimmen	196	13
b. Beschluss über die Verwendung des Reinertrags		
- Einlage in die gesetzliche Reserve: CHF 50'000	Ja	Nein
- Verzinsung des Genossenschaftskapitals mit 2.5%, entsprechend CHF 110'754		
- Gewinnvortrag auf Rechnung 2021: CHF 3'301'770		
Anzahl Stimmen	203	4
c. Entlastung des Vorstandes (Décharge)	Ja	Nein
Anzahl Stimmen	189	20

Traktandum 4

**Ersatzwahl von zwei Vorstandsmitgliedern**

Christian Zopfi	Gewählt mit 185 Stimmen
Gerry Kammerer	Gewählt mit 181 Stimmen

Traktandum 5

**Ersatzwahl Präsidium**

<b>Enrico Magro</b>	Gewählt mit 186 Stimmen
---------------------	-------------------------

Traktandum 6

**Bestätigung Revisionsstelle**

BDO AG, Zürich (wie bisher)	Gewählt 200 Stimmen
-----------------------------	---------------------

Der Vorstand und Geschäftsstelle gratulieren den neu Gewählten zur Wahl und dankt den vier Stimmzählerinnen und Stimmzählern für ihren Einsatz am Samstagmorgen!

Christian Portmann

## Neues aus den Siedlungen

Leider konnten auf Grund der Corona Krise (noch) keine grosse Aktivitäten in den Siedlungen durchgeführt werden. Das geplante Siedlungs- bzw. Sommerfest in Seebach macht nun den Anfang und bringt uns hoffentlich einen weiteren Schritt zurück ins «normale» Leben.

Trotz Corona Einschränkungen dürfen wir trotzdem über Neues aus den Siedlungen berichten. Im Frühling fanden auf Wunsch der Siko's in Seebach und in Höngg Begehungen zusammen mit der Geschäftsstelle und dem Vorstand statt. Themen wie Kompostanlage, Velo Abstellräume, Spielplätze und vieles mehr wurden miteinander besprochen. Auch wenn die BGLE nicht alle Ideen und Wünsche der Siko's umsetzen kann, so wurde doch einiges aufgenommen und zum Teil bereits umgesetzt.

Geplant ist, dass wir einmal jährlich solche Begehungen mit den Siko's in allen Siedlungen durchführen möchten.

Für den kommenden September ist das nächste Siko Treffen geplant. Hoffentlich dieses Mal nicht mehr per Video. Ein «richtiges» Treffen ist viel lebhafter, spannender und vor allem viel konstruktiver! Ich freue mich schon jetzt darauf!

Ich wünsche Ihnen allen einen angenehmen Sommer mit hoffentlich vielen sozialen Kontakten und Aktivitäten.

Schauen Sie zueinander, es ist nach wie vor eine schwierige Zeit!

Bis bald und mit lieben Grüssen

Sacha Waldvogel  
Ressort Siko

## Die BGLE wird ein Lehrbetrieb

Am 9./10. August 2021 dürfen wir zwei hochmotivierte junge Menschen im Team der Baugenossenschaft Linth-Escher begrüßen:

- **Chiara Viteritti**, Lernende Kauffrau Treuhand und Immobilien hat eben ihre obligatorische Schulzeit abgeschlossen und wird auf der Geschäftsstelle an der Zurlindenstrasse alle Gebiete des Rechnungswesens und der Bewirtschaftung kennenlernen und nimmt schon bald Ihre Telefonanrufe entgegen.
- **Kosta Makripodis** als Lernender Fachmann Betriebsunterhalt. Er hat sein erstes Lehrjahr im Rahmen des Lehrverbundes Zürich bereits in einem anderen Betrieb absolviert und startet nun ins zweite Lehrjahr. Er wird vorderhand in Leimbach starten, später aber in der ganzen BGLE zum Einsatz kommen.

Wir heissen beide herzlich in der BGLE willkommen und wünschen ihnen eine spannende und lehrreiche Zeit bei uns. Sie werden sich in einem späteren Newsletter persönlich vorstellen.

Christian Portmann

## Ersatzneubau Birchstrasse Zürich-Seebach

Seit der erteilten Baubewilligung schreiten die Vorbereitungsarbeiten im Hintergrund mit hoher Intensität voran, denn im Anfang November 2021 soll mit dem Abbruch der ersten Etappe begonnen werden. An der Birchstrasse entstand in den vergangenen Wochen ein auf den ersten Blick eigenartiges Konstrukt – im Fachjargon «Mock-Up» genannt. Worum geht es da?

Bei einem Mock-Up handelt sich um ein Vorführmodell im Massstab 1:1. Meistens zeigt das Mock-Up einen Ausschnitt der Fassade und veranschaulicht das Zusammenspiel der verschiedenen gestalterischen Elemente, ihrer Farben und Oberflächen.

### Warum braucht es ein Mock-Up?

Bei besonders grossen oder speziell wichtigen Bauvorhaben in der Stadt Zürich fordert die Bewilligungsbehörde, dass die Bauherrschaft vor Baubeginn ein Mock-Up der Fassade erstellt. Anhand dieses Modells soll die Gestaltung (Farben, Material, Oberflächen) im Detail überprüft werden, bevor sie zur Realisierung frei gegeben wird.



*Achtung Mock-Up - bitte noch nicht einziehen! 😊*



## Was sind die Überlegungen zu dieser Fassade

Die Bauherrschaft hat eine dauerhafte und robuste Fassadenkonstruktion gefordert, was aus Sicht einer langfristig denkenden Genossenschaft absolut sinnvoll ist. Diese Forderung wurde mit einer zweischaligen Fassadenkonstruktion umgesetzt.

Da die Siedlung nicht nur konstruktiv, sondern auch gestalterisch langlebig und zeitlos erscheinen soll, wurde bewusst auf den Einsatz von bunten Farben zu Gunsten von Materialien (Backstein, Beton, Stahl, Holz) verzichtet.

Die innere Schale ist je nach statischen Anforderungen betoniert oder gemauert. Die äussere Schale ist im Sockelbereich betoniert, und darüber gemauert. Vertikale Betonelemente, sogenannte «Lisenen», dienen der Gliederung des Baukörpers. Der rote Backstein des Sichtmauerwerks verleiht dem Haus einen warmen Ausdruck und betont gleichzeitig den städtischen Charakter der Siedlung.

Die Fenster sind aus Holz (innen) und Metall (ausen) gefertigt und ebenfalls sehr langlebig. Im Bereich der Erker und der Balkone wird die äussere Schale durch ein eloxiertes Aluminiumprofilblech ersetzt. Der bronzefarbene schimmernde Farbton verleiht den privaten Aussenräumen eine behagliche Stimmung, und schafft einen Kontrast zu den rohen Materialien der Fassade.

Die Balkongeländer aus Metall sind verzinkt und passen im Ausdruck zum roten Backstein und dem Beton der Fassade. Das vorgeschlagene transparente Drahtgeflecht lässt genügend Licht in die Wohnung, und kann mit Balkonpflanzen begrünt werden.

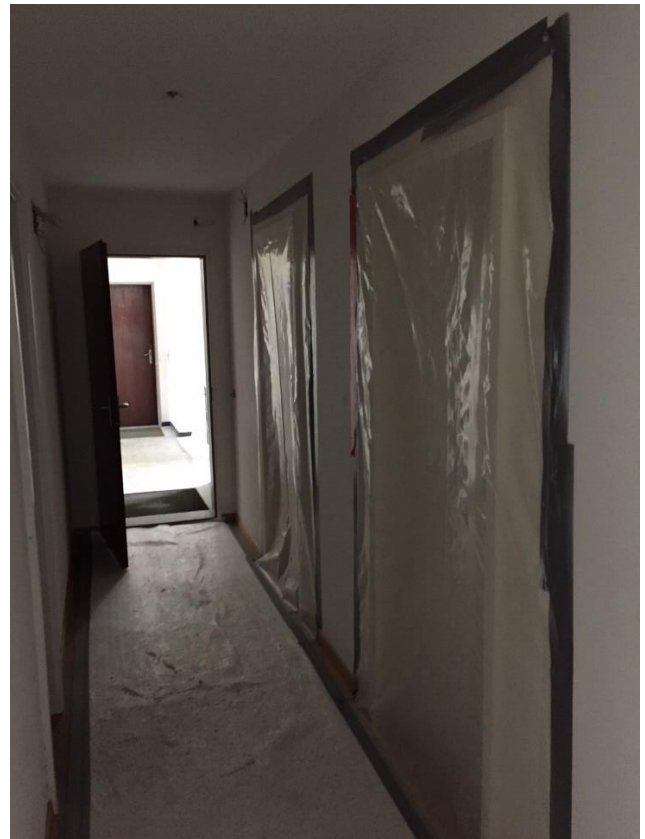
Martin Bucher, Enzmann Fischer Partner AG

## Terminplan

Start 1. Etappe «Süd» (Birchstrasse/Honigstrasse/Glatttalstrasse)	
Auszug der letzten Mieter, Beginn der Abbrucharbeiten	Ende September 2021
Bauarbeiten (Aushub, Baugrundsicherung, Hochbau)	2022 - 2024
Beginn Bezug der Wohnungen	ab 2023
Abschluss der Bauarbeiten/Umgebungsgestaltung	2024
Start 2. Etappe «Nord» (Birchstrasse/Glatttalstrasse)	
Auszug der letzten Mieter, Beginn der Abbrucharbeiten	Mitte 2024
Bauarbeiten (Aushub, Baugrundsicherung, Hochbau)	Herbst 2024 -2026
Beginn Bezug der Wohnungen	ab 2026
Abschluss der Bauarbeiten/Umgebungsarbeiten	Ende 2026

## Strangsanierung Zwirnerstrasse 74 – Zürich-Leimbach

Die im Newsletter 1-2021 angekündigte Strangsanierung an der Zwirnerstrasse 74 kann aus nachvollziehbaren Gründen nicht im bewohnten Zustand erfolgen, wir hatten also zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern für die rund drei Monate dauernde Bauphase nach Ersatzwohnlösungen zu suchen. Dies ist dank der Flexibilität der Beteiligten und nicht zuletzt dank dem grossen Einsatz von Brigitte Kamber gelungen. Einige kamen im sympathischen kleinen Hotel St.-Georges am Hallwylplatz, andere im soeben neu eröffneten Hotel Meininger im Manegg-Areal, den BGLE-eigenen Gästewohnungen oder bei Verwandten unter oder nutzten diese Zeit für verlängerte Ferien.



*Einige Impressionen der Strangsanierung*



Bis zum plangemässen Baustart am 5. Juli 2021 bedurfte es allerdings einen beträchtlichen Effort - wir alle wurden mit vielen organisatorischen Fragen gefordert. In den Kellerräumen musste mit einer Entrümpelungsaktion Platz geschaffen und sämtliche Wohnungen mussten geräumt werden.

An zwei Informationsveranstaltungen konnten letztlich viele Fragen geklärt werden, so dass wir uns mit Zuversicht auf einen erfolgreichen Abschluss der Bauarbeiten Ende September 2021 freuen können, wenn die 1966 erbaute Zwirnerstrasse 74 vom Eingang, über das Treppenhaus bis in die einzelnen Wohnungen in neuem Glanz erstrahlt.

Christian Portmann



## Altveloentsorgung aus öffentlichen Veloräumen

Unsere Beobachtungen lassen vermuten und die Erfahrung zeigt immer wieder, dass sich in unseren Veloabstellräumen und Velounterständen eine ganze Reihe nicht mehr fahrtüchtiger Zweiräder befinden. Da diese knappen und damit wertvollen Platz belegen, führen wir, auch auf Wunsch aus verschiedenen Siedlungen, auch diesen Sommer eine Räumungsaktion durch und bitten Sie um Ihre Unterstützung!

### In folgenden Siedlungen werden wir aktiv:

- Riedenholzstrasse
- Birchstrasse (2. Etappe)
- Oerlikon alt und neu
- Zwirnerstrasse 72, 74 sowie 300-310
- Leimbachstrasse 56/58,
- Bruderwies/Rebenstrasse

### Bitte bis 31. August 2021

- Beschriften Sie bitte Ihre in den öffentlichen Räumen/Velohäuschen abgestellten Velos, Veloanhänger usw. mit Vorname, Name und Wohnadresse gut leserlich. Wir legen hierfür Etiketten bereit. Bitte verwenden Sie einen wasserfesten Filzstift. Belassen Sie diese Beschriftung bis Ende September 2021.
- Wir laden Sie ein, Velos, Anhänger und dergleichen, welche Sie nicht mehr benötigen zusätzlich mit dem Vermerk **Bitte entsorgen** zu versehen.
- Entfernen Sie alle nicht regelmässig benutzten oder nicht fahrtüchtigen Velos, Anhänger usw. aus den öffentlichen Veloräumen.
- Nach Ablauf dieser Frist werden wir nicht beschriftete Fahrzeuge einsammeln und nach einer Wartefrist von drei Monaten entweder entsorgen oder der gemeinnützigen Aktion Velafrica ([www.velafrica.ch](http://www.velafrica.ch)) spenden.

Christian Portmann



## Mietzinsanpassungen 2021

Die Baugenossenschaft Linth-Escher berechnet die Mietzinsen gemäss dem im gemeinnützigen Wohnungsbau massgebenden Prinzip der Kostenmiete, d.h. diese Mietzinsen orientieren sich nicht am Niveau des freien Marktes, sondern an den Selbstkosten. Diese beinhalten die Zinsen für das investierte Eigen- und Fremdkapital, Baurechtszinsen, Amortisationen sowie die Verwaltungs- und Unterhaltskosten, einen Risikozuschlag sowie Rückstellungen, welche durch Einlagen in den Erneuerungsfonds getätigt werden.

Aufgrund der letztmals per 3. März 2020 erfolgten Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1.25% überprüfte die BGLE die Mietzinsen gesamthaft und stellte fest, dass diese in einigen Liegenschaften zu hoch sind und demnach zu reduzieren sind. Da gemäss Art. 4 Abs. 2 lit. d Mietzinsreglement der Stadt Zürich Mietzinsveränderungen jährlich höchstens um 5% der bisherigen Nettomiete erhöht oder gesenkt werden dürfen, werden diese gestaffelt, d.h. über mehrere Jahre verteilt vollzogen, erstmals im vergangenen Jahr. Der Vorstand hat überdies beschlossen, im Rahmen dieser Anpassungen (mit wenigen Ausnahmen handelt es sich um Mietzinssenkungen) den spezifischen Gegebenheiten eines Mietobjektes, wie etwa die Etage oder einer ausserordentlichen Verkehrslärmbelastung Rechnung zu tragen.

Diese Berechnungen erwiesen sich als sehr arbeitsaufwändig und können erst nach den Sommerferien abgeschlossen werden. Aus diesem Grund werden die neuen Mietzinse an folgenden Daten angepasst:

- Mietzinsreduktionen: per 1. September 2021
- Mietzinserhöhungen: per 1. Januar 2022

Aus zeitlichen und technischen Gründen können die, mit dem amtlichem Formular mitzuteilenden, Mietzinsanpassungen erst im September 2021 erfolgen. Wir bitten Sie vorderhand den bisherigen Mietzins zu bezahlen. Allfällig zu viel bezahlten Mietzins werden wir Ihnen im November 2021 zurückerstatten.

Für Ihr Verständnis danken wir Ihnen.

Jan Park / Monika Sacher



## Mietzinszahlungen...

### Bitte die neuen Einzahlungsscheine mit QR-Code verwenden

Wie bereits im Newsletter 1-2021 ausgeführt, haben wir den Zahlungsverkehr angepasst und die bisherigen Einzahlungsscheine wurden durch die neuen QR-Rechnungen abgelöst.

Wir möchten Sie bitten, die alten orangen Einzahlungsscheine nicht mehr zu benutzen und nur noch die QR-Rechnungen für die Mietzinszahlung zu benutzen. Bitte passen Sie ihre bestehenden Daueraufträge und Zahlungsvorschläge bei der Post oder der Bank an, denn die Referenznummer sowie die IBAN-Nummer haben geändert.



### Mietzinsen – bitte keine Bareinzahlungen am Postschalter

Wir bitten Sie, Ihre Mietzinszahlungen mit einem Dauerauftrag oder mittels Online-Überweisung zu begleichen. Bar-Einzahlungen am Postschalter verursachen der BGLE Spesen und lösen bei uns auf der Geschäftsstelle Zusatzarbeit aus.

Jan Park



*Fototermin vom Geschäftsstellenteam inklusive Hauswarte*

## Impressum / Bildnachweis

Herausgeberin

Beiträge von

Redaktion

Bilder/Visualisierungen

Baugenossenschaft Linth-Escher

Enrico Magro, Sacha Waldvogel, Jan Park/Monika Sacher,  
Christian Portmann

Gerry Kammerer

© Baugenossenschaft Linth-Escher