25. Mai 2020

MBGZ-News

Mieter-Baugenossenschaft Zürich www.mbgz.ch

Liebe GenossenschafterInnen

«Besondere Zeiten erfordern besondere Massnahmen», ein Sprichwort welches wir in den letzten Wochen und Monaten immer wieder mal zu lesen oder zu hören bekommen haben. Die Zeit seit dem letzten Newsletter war für die MBGZ in der Tat besonders. Die ersten Küchen und Bäder in der Brunaustrasse 60 sind bereits saniert worden und die Baubewilligung für den Neubau Rotbuchstrasse ist eingegangen. 'Besonders' bezieht sich in der jetzigen Zeit aber vielmehr auf die Situation rund ums Coronavirus oder auch Covid-19. Durch Beschluss der Landesregierung wurde die Wirtschaft gebremst, die Bewegungsfreiheit unter gewisse Regeln gestellt und die Interaktion mit Mitmenschen verknüpft mit Bedingungen. Die Auswirkungen, die durch dieses Virus verursacht wurden, sind in jeglicher Hinsicht einmalig für uns, für unser 'normales Leben' und in Bezug auf die baulichen Tätigkeiten.

Für die MBGZ waren die unmittelbaren Konsequenzen, dass u.a. die 1. Bauetappe der Küchen-/Bädersanierung an der Waffenplatzstrasse einen temporären Baustopp erfuhr, welche als Massnahme die Überarbeitung der Planung der weitergehenden Arbeiten nach sich zog. Das nicht-planmässige Weiterführen der Sanierungsarbeiten bescherte hier v.a. den Bewohnern der Waffenplatzstrasse 97 und 95 Unannehmlichkeiten. Weiter mussten als Massnahmen unsere diversen internen Besprechungen und Sitzungen (u.a. Baukommission, Vorstand) auf Videochat umgeschaltet werden und die Generalversammlung konnte zum allerersten Mal in der Geschichte der MBGZ nicht persönlich durchgeführt werden, siehe nachfolgende

separate Textbox. Die Auswirkungen dieser Corona-Krise waren mit den erforderlichen Massnahmen bis dato umsetzbar – und ich bin dankbar zu wissen, dass die MBGZ-GenossenschafterInnen bei soweit normaler und guter Gesundheit sind. Wir wissen alle nicht, was noch kommt. Auch wenn das Leben hoffentlich bald wieder zur Normalität zurückfindet, so wird es doch voraussichtlich noch eine längere Zeit dauern, bis der normale Alltag mit allem Drumherum: uneingeschränkte Bewegungs-, Reise-, Kontakt- und Konsumfreiheit; aber auch fundamentalere Themen wie Gesundheit, Wirtschaft, Job-Sicherheit in ihrer uns gewohnten Ausgestaltung wieder Einzug halten. In diesem Sinne hoffe ich sehr, dass es beim aktuellen Stand der «besonderen Zeiten» und den zu treffenden «besonderen Massnahmen» bleibt und wünsche allen GenossenschafterInnen einen schönen Sommerbeginn und gute Gesundheit.

MBGZ-Generalversammlung vom 3. April 2020

Die diesjährige GV wurde aufgrund des BAG-Versammlungsverbots schriftlich durchgeführt. Abgestimmt werden mussten gemäss der GV-Traktandenliste über

- Genehmigung des Protokolls der ordentlichen GV vom 5. April 2019
- 'Jahresgeschäft' a), b) und c)
- Wahl der Revisionsstelle

Sämtliche Abstimmungen erfolgten mit einem Ja-Stimmenanteil zwischen 98% und 99%. Die Wahl der Revisionsstelle erfolgte mit knapp 96% der Stimmen. Die einzelnen Resultate können dem GV-Protokoll entnommen werden. Ich bedanke mich für den äusserst guten Rücklauf der Abstimmung und freue mich auf eine wieder 'normale' MBGZ-GV 2021!

Präsident: Andreas Meier

Neubau Rotbuchstrasse 77/79

Im Juli 2019 fand die letzte offizielle Informationsveranstaltung zu unserem Neubauprojekt Rotbuchstrasse 77/79 im Gemeinschaftsraum EZ statt. Dort wurde der aktuelle Projektstand präsentiert und den GenossenschafterInnen das Umsiedlungsprozedere erläutert.

Noch vor den Sommerferien 2019 reichte der Vorstand und die Baukommission unser Projekt bei der Stadt Zürich zur Bewilligung ein, erfreulicherweise wurde uns am 10. Februar 2020 die Baubewilligung mit sehr wenigen Auflagen erteilt. Mit dem Rückenwind des positiven Bauentscheids wurde die Planung wieder aufgenommen.

Aktuell werden die Auflagen aus dem Bauentscheid bereinigt und die Bauprojektpläne und der Kostenvoranschlag fertig gestellt. Ab Juni 2020 geht es in die Realisierungsphase und es wird mit der Ausführungsplanung begonnen. Bis Ende Jahr 2020 werden die Pläne soweit konkretisiert, dass die Bauarbeiten ausgeschrieben und die wichtigsten Hauptunternehmer (z.B. Baumeister und Haustechnik) beauftragt werden können. Geplanter Baustart ist nach wie vor Februar 2021.

Einziger Wermutstropfen ist, dass ein unmittelbarer Nachbar der Rotbuchstrasse einen Rekurs gegen unseren Bauentscheid betreffend städtebaulicher Einordnung und der erteilten «Ausnahmebewilligung Lärm» eingelegt hat. Die Baurechtsabteilung der Stadt Zürich und unser eigener Baujurist haben mittlerweile die Abweisung des Rekurses beantragt. Wir erwarten den Entscheid des Baurekursgerichts im August 2020. Da die beteiligten Baujuristen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit von einer Abweisung des Rekurses ausgehen, hat die Baukommission und der Vorstand entschieden, die Planung nicht zu stoppen, damit der Baustart im Frühjahr 2021 eingehalten werden kann.

Für die allermeisten GenossenschafterInnen konnte bereits eine gute Zwischenlösung gefunden werden, so dass bis zum Baubeginn nur noch für zwei GenossenschafterInnen eine Umsiedlung resp. Ersatzwohnung organisiert werden muss. Die Vermietung der leer gewordenen Wohnungen ans Jugendwohnnetz hat sich bewährt und insgesamt gut funktioniert, was uns zudem die Sicherheit gibt, dass das Haus bis zum Baubeginn in bewohntem Zustand bleibt.

Am **25. September 2020** plant der Vorstand und die Baukommission für alle interessierten GenossenschafterInnen der MBGZ eine Informationsveranstaltung zum Neubau Rotbuchstrasse.

Oliver Vogel

Waffenplatzstrasse-News

Anlieferung / Zusammenbau

Provisorium nahezu fertig

Küche Rückbau

Küche Steigzone

Eigentlich hätten die Informationen in Bezug auf die gestartete Sanierung der Küchen und Bäder an der Waffenplatzstrasse anlässlich der Generalversammlung am 3. April präsentiert werden sollen. Doch dazu ist es leider nicht gekommen.

Darum werde ich an dieser Stelle mittels dem Newsletter ein paar Eckdaten zum Baustart verlieren. In der letzten Februarwoche begannen die Arbeiten an den beiden Dusch- und WC-Provisorien im Hinterhof der Waffenplatzstrasse. Dabei wurden in teils spektakulären Aktionen mittels einem der grössten Lastwagenkrane der Schweiz vorgefertigte Elemente über die ganze Häuserzeile gehoben und im Anschluss zusammengesetzt.

Ab der 2. Märzwoche wurden die Vorbereitungsarbeiten und die Baustelleninstallation an der Waffenplatzstrasse mit Baucontainern und der dazugehörigen Bauwand gestartet. Kurz darauf konnte mit den eigentlichen Sanierungsarbeiten innerhalb der Wohnungen (Küchen und Bäder), wie auch im Bereich der Keller (Betonsanierung) begonnen werden.

Kurz nach dem Baustart erfolgten die verschärften Corona-BAG-Richtlinien, welche den involvierten Fachfirmen wie auch der Baukommission einiges abverlangten. Es mussten wöchentliche Sitzungen via Webcam organisiert werden und es folgten schwierige Entscheide, wie mit der Krise und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen umgegangen werden sollte. Der Vorstand und auch die Baukommission entschlossen sich, mit den nötigen Vorsichtsmassnahmen weiterzuarbeiten. Dies gelang soweit gut und die Arbeiten – vom Entfernen der aktuellen Geräte und Möbel, über die Asbestsanierung bis zum Neueinbau – gelang gut. Die ersten Wohnungen wurden bis Ende April komplett saniert.

Resultierend aus den Massnahmen in Bezug auf die Corona-Epidemie gab es eine Baupause, welche die Baukommission verfügte, als die Situation schwierig einzu-

schätzen war. Diese Baupause betraf das Haus Nr. 95 der Waffenplatzstrasse. Der genaue Zeitpunkt der Sanierung dieses Hauses wird gerade noch diskutiert und ist abhängig von der Baukontrolle der Stadt Zürich.

Die Sanierungsarbeiten gehen nach den letzten Entscheiden der Baukommission, basierend auf den durch das BAG (Bundesamt für Gesundheit) kommunizierten Richtlinien wie geplant weiter. Allfällige Verzögerungen werden den Mietern kommuniziert.

Für die folgenden Etappen wird jeweils vor Baubeginn ein Infoschreiben versandt, welches einerseits beinhaltet, was der Mieter machen muss (Eingangsbereich, Bad, Küche und teilweise Keller und Estrich räumen). Andererseits gibt es Unterstützung seitens der MBGZ und der Bauleitung (Schlüssel für die Zimmertüren, auf Wunsch: Rechaud, Wasserkanister, Umzusgkisten, Plastikfolien …). Ebenfalls haben wir zusätzliche Container auf der Baustelle eingerichtet, in denen die betroffenen Mieter temporär Möbel und Gegenstände einlagern können. Dazu folgt ein separates Schreiben mit genauen Informationen, welchem Mieter welcher Containerplatz zur Verfügung gestellt wird.

Über eine Entschädigung während der Zeit, in der die Sanierung stattfindet, wird ebenfalls im Infoschreiben eingegangen: die ursprünglich kommunizierte Reduktion des Mietzinses während der acht Wochen hat der Vorstand von 20 auf 30 Prozent erhöht.

Ihr Ansprechpartner während der Sanierung ist unser Bauleiter Marc Helbling, Telefon 079 259 10 03.

Rafael Wiedenmeier

Informationen aus der Kerngruppe «Naturnahe Grünräume für die MBGZ»

Im Frühjahr 2020 konnten doch noch zwei Kerngruppensitzungen stattfinden. Sophie Schild aus der Siedlung Balberstrasse ist jetzt Organisatorin der Kerngruppe und Ansprechpartnerin für den Vorstand.

Die Grüngruppe bearbeitet aktuell ein Dokument «Grundsätze für die Aussenräume der MBGZ», nach dem sich der Vorstand bei künftigen Projektierungen und Umgestaltungen richtet und welches die Grundlage für den künftigen Grünunterhalt unserer Siedlungen sein wird. Seitens Kerngruppe wurde ein inhaltlicher Entwurf erstellt und dem Gesamtvorstand zur Stellungnahme zugestellt, mit dem Ziel, dass das Dokument nach Fertigstellung und Freigabe durch den Vorstand der Generalversammlung präsentiert werden kann.

In diesem Papier wird die Einzigartigkeit unserer Siedlungen und Quartiere berücksichtigt. Unsere Umgebungen sollen einen wertvollen und sichereren Raum für Mensch, Flora und Fauna bieten. Auf Basis des Dokuments können die teilweise vorhandenen Entwicklungs- und Pflegeziele (Pflichtenhefte für externe und interne Gärtner) überprüft und ergänzt werden.

Die Kerngruppe plant fürs 2020 mindestens noch eine Exkursion zu einer beispielhaften Genossenschaftssiedlung. Sobald klar ist, wann die Veranstaltung durchgeführt werden kann, folgt eine Einladung an alle GenossenschafterInnen

Sophie Schild und Oliver Vogel

Überarbeitung Vermietungsreglement

Der Vorstand plant das Vermietungsreglement bis zur Generalversammlung 2021 zu überarbeiten. Es ist zu prüfen, inwieweit für die Siedlung Rotbuchstrasse (Ersatzneubau) ergänzende oder angepasste Bestimmungen ins Reglement aufzunehmen sind. Dies aufgrund der teilweise markant von den bisher in der MBGZ vorhandenen Grundrissformen und dazugehörigen Wohnflächen abweichenden Wohnungsgrundrisse und Flächen.

Ebenso ist vorgesehen, die Regeln im Zusammenhang mit einer Unterbelegung von Wohnungen respektive dem Umzug aus einer unterbelegten Wohnung in eine kleinere Wohnung anzupassen; dies mit dem Ziel, die Chancen von Familien mit Kindern zu optimieren.

Werner Jost

Titelbild:
Küche Waffenplatzstrasse

Impressum

MBGZ News
Nr. 15, Sommer 2020

Redaktion
Dr. Alain Valeh

MBGZ
Mieter-Baugenossenschaft Zürich
Waffenplatzstrasse 87
8002 Zürich
alain.valeh@mbgz.ch