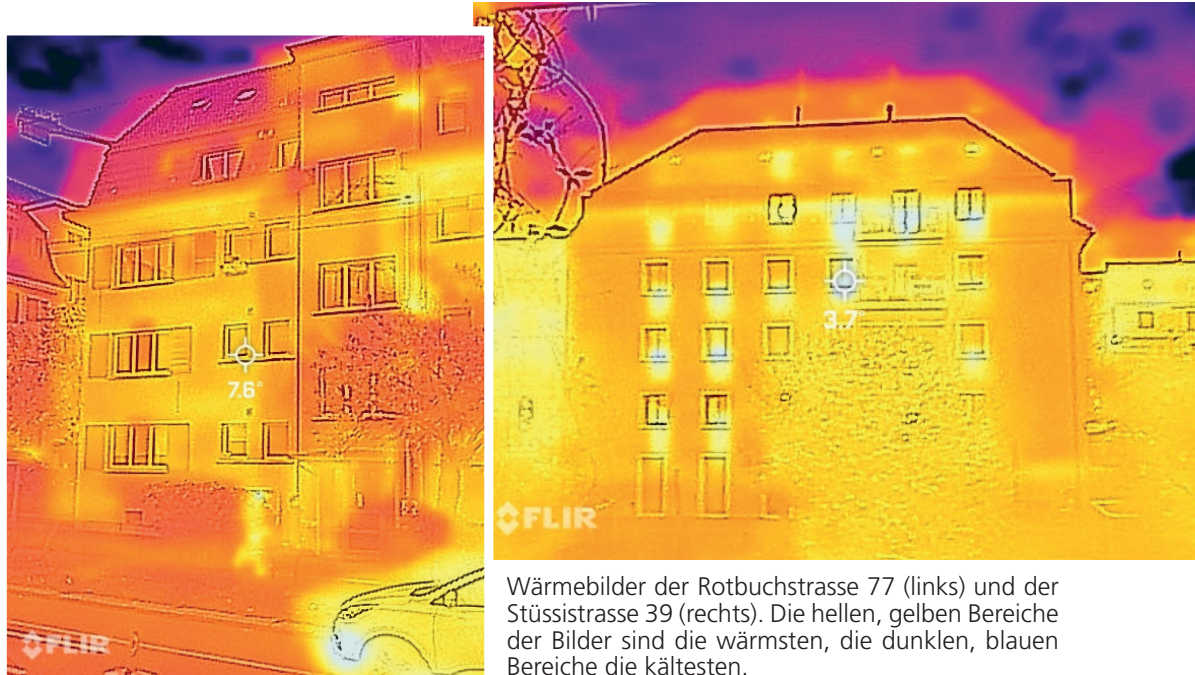


MBGZ-News

Mieter-Baugenossenschaft Zürich

www.mbgz.ch



Wärmebilder der Rotbuchstrasse 77 (links) und der Stüssistrasse 39 (rechts). Die hellen, gelben Bereiche der Bilder sind die wärmsten, die dunklen, blauen Bereiche die kältesten.

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genosschafter

Sie halten den zweiten und letzten Newsletter dieses Jahres in den Händen, in wenigen Tagen werden die Korke knallen und ein neues, aufregendes Jahr beginnt. Es ist einiges passiert in der MBGZ in diesem Jahr 2022 – Veränderungen wurden in die Wege geleitet, neue Projekte angestossen und bestehende weiterverfolgt. Positiv denken, die Herausforderungen gemeinsam anpacken und optimistisch in die Zukunft gehen – dies ist der Ansatz, mit welchem der Vorstand das Jahr ausklingen lässt und das Neue begrüssen will.

Die aktuelle Energiekrise beschäftigt auch uns. Angefangen mit den hohen Nebenkosten, mit denen wir diesen Sommer konfrontiert wurden. Parallel dazu haben wir begonnen mit einem externen Beratungsbüro eine Energiestrategie für unsere Genossenschaft zu erarbeiten (siehe die beiden Artikel auf Seite 2).

Natürlich freuen wir uns sehr über den positiven Entscheid an der ausserordentlichen GV zum Zusatzkredit für die Küche-/Badsanierung der Siedlung Rieterstrasse. Somit können die Arbeiten wie geplant und analog zur Waffenplatzstrasse durchgeführt werden.

Zum Schluss möchten wir Sie nochmals darauf hinweisen, dass unser Büro seit kurzem von mir und Mira Portmann telefonisch und per E-Mail geführt wird. Wie es dazu kam, lesen Sie auf Seite 4.

Ich ermuntere Sie dazu, die nachfolgenden Berichte über das aktuelle und zukünftige Geschehen in der MBGZ zu lesen und danke Ihnen vorab für Ihr Vertrauen.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Liebsten eine schöne Weihnachtszeit und einen guten Rutsch ins Jahr 2023. Bleiben Sie gesund, achtsam und fröhlich.

Herzlichst, Tania Nieto



Energiestrategie

In den letzten Monaten konnte man viel darüber lesen, dass die Energieversorgung in der Schweiz diesen Winter knapp werden könnte. Sogar der Bundesrat hat die Bevölkerung zum Energiesparen aufgefordert. Die Abhängigkeit unserer Gesellschaft von Energie – erneuerbarer oder nicht – manifestiert sich nicht nur mehr an demonstrierenden Teenagern, sondern ist mittlerweile in unserem Alltagsleben angekommen.

Um diese Krise der Energie – die wohlgerne auch die Klimakomponente beinhaltet – zu bewältigen, sind in naher Zukunft grosse Anstrengungen notwendig. Einerseits kann auf der Verbraucherseite angesetzt werden, d.h. konkret weniger Energie verbraucht werden. Andererseits müssen wir wirksamere Technologien einsetzen und fossile Energien durch erneuerbare ersetzen.

Die Stadt Zürich will bis 2040 klimaneutral werden. Sie möchte also das ambitionierte Reduktionsziel «Netto-Null»-Treibhausgasemissionen des Bundes bereits zehn Jahre früher erreichen (siehe auch Links auf unserer Webseite). Das Zürcher Stimmvolk hat dem neuen Klimaszutzziel mit einer Mehrheit von 75 Prozent zugestimmt und dieses in der Gemeindeordnung verankert. Dem haben sich also alle Bürger*innen der Stadt verpflichtet.

Was heisst nun dieses «Netto Null» von dem alle reden? Es bedeutet, dass weltweit nicht mehr Treibhausgase – beispielsweise CO₂ – in die Atmosphäre ausgestossen werden, als ihr mit natürlichem oder technischem Senken wieder entzogen werden können. Es ist kein Geheimnis, dass wir uns in der westlichen Welt einen grösseren CO₂-Fussabdruck leisten als in anderen Ländern. Beispielsweise stecken alleine im Immobiliensektor 40 Prozent der jährlichen CO₂-Emissionen der Schweiz – 20 Prozent bei Sanierungen und der Erstellung von Neubauten sowie 20 Prozent im Betrieb (vorwiegend beim Heizen). Das heisst im Gebäudepark steckt grosses Potential.

Als MBGZ können wir mit unseren Gebäuden einen kleinen Beitrag zur Erreichung oben erwähnter Ziele leisten. Im Gegenzug machen wir unsere Gebäude fit für die Zukunft und können unsere laufenden Betriebskosten senken. Mit dem Strategiebericht von 2015 hat die MBGZ den Grundstein für die aktuellen Sanierungen der Siedlungen gelegt. Diese Massnahmen werden in den nächsten drei Jahren abgeschlossen sein.

Der neue Vorstand hat als Ergänzung zum Strategiebericht 2015 diesen Sommer eine Energiestrategie für die Genossenschaft und ihre Siedlungen lanciert. In erster Linie geht es darum, einen Rahmen und Leitlinien zu erarbeiten. In mehreren Workshops mit dem Beratungsbüro s3 GmbH wird der Vorstand die Strategie für die Themenbereiche Erstellung, Sanierung und Unterhalt von Bauten, Betrieb und Mobilität erarbeiten. Ziel ist es, den Genossenschaftler*innen eine erste Fassung dieser Nachhaltigkeitsstrategie im nächsten Jahr vorzustellen, um danach offene Fragen zu beantworten und Feedback in die Strategie einzuarbeiten.

Wir sind gespannt auf diesen Prozess und hoffen schon jetzt auf viele Inputs aus der Genossenschaft, damit wir unsere Bauten für die nächsten Generationen zukunftstauglich machen können.

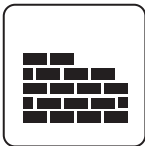
Hohe Gaspreise

Alle unsere Liegenschaften werden (noch) zu 100% mit Gas beheizt (Wärme- und Warmwassererzeugung) – dementsprechend abhängig sind unsere Nebenkosten von der Entwicklung des Gaspreises. Die MBGZ bezieht aktuell Erdgas mit 25% Biogas von Energie 360°. Der Preis setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: dem Arbeitspreis und dem Leistungspreis. Der Arbeitspreis ist der Preis für das Erd- und Biogas – also für die Energie. Den Leistungspreis bezahlen wir für die Infrastruktur: für Produktion, Transport und Speicherung. Während der Leistungspreis mit 36.60 CHF/Kw/Jahr gleich geblieben ist, hat sich der Gaspreis pro Kwh (Arbeitspreis) innerhalb eines Jahres fast vervierfacht, siehe Tabelle:

bis 30.09.21:	5.40 Rp pro Kwh
bis 31.12.21:	9.90 Rp pro Kwh
bis 31.03.22:	12.60 Rp pro Kwh
bis 30.06.22:	16.70 Rp pro Kwh
bis 30.09.22:	15.40 Rp pro Kwh
ab 1.10.22:	19.60 Rp pro Kwh

Entwicklung des Gaspreises (inkl. MwSt) von September 2021 bis Oktober 2022 [Quelle: Webseite Energie 360°]

Entsprechend ist die Nebenkostenabrechnung 2021/22 – wie bereits im letzten Jahresbericht prognostiziert – deutlich höher ausgefallen als gewohnt. In den vorherigen Jahren konnte jeweils ein Teil der vorausbezahlten Nebenkostenpauschalen zurückbezahlt werden. Diesen Sommer jedoch mussten viele Genossenschaftler*innen relativ hohe Nachzahlungen leisten. Deshalb haben wir Ihnen daraufhin empfohlen, die Akonto-Zahlungen freiwillig um 100 CHF pro Monat zu erhöhen, um einer hohen Nachzahlung im 2023 entgegenzuwirken. Hilfreiche Links, wie Sie selber Energie und somit Nebenkosten einsparen können, finden Sie auf der MBGZ-Webseite.



Sanierungen Rieter-/ Mutschellenstrasse

Zusatzkredit Rieterstrasse

Für die Küche-/Badsanierung in der Siedlung Rieterstrasse wurde im Jahr 2018 ein Projektierungs- und Baukredit von 4.93 Mio. CHF bewilligt. Das Einholen der Offerten im Verlauf des Sommers hat deutlich gemacht, dass dieses Budget um mehr als 15% überschritten werden wird. Gründe dafür sind u.a.: Die allgemeine Teuerung, die sich auf die meisten Kostenpunkte der anstehenden Sanierungsarbeiten auswirkt, die Installation eines Warmwasser-Boilers nur für die Siedlung Rieterstrasse, sowie Mehrkosten für die Baustelleninstallation. Der benötigte Zusatzkredit von 1.25 Mio. CHF wurde an der ausserordentlichen GV vom 11. November 2022 mit grosser Mehrheit bewilligt. Bis zum Baustart am 13. März 2023 werden die Vorbereitungen also weiter auf Hochtouren laufen und in der Baukommission noch die letzten Details geklärt. Auch eine Entrümpelungsaktion mit Mulden wird Ende Januar noch stattfinden, um den Bewohner*innen der Rieterstrasse das Freiräumen ihrer Kellerabteile zu erleichtern.

Umgebung, Velo- & Entsorgungskonzept

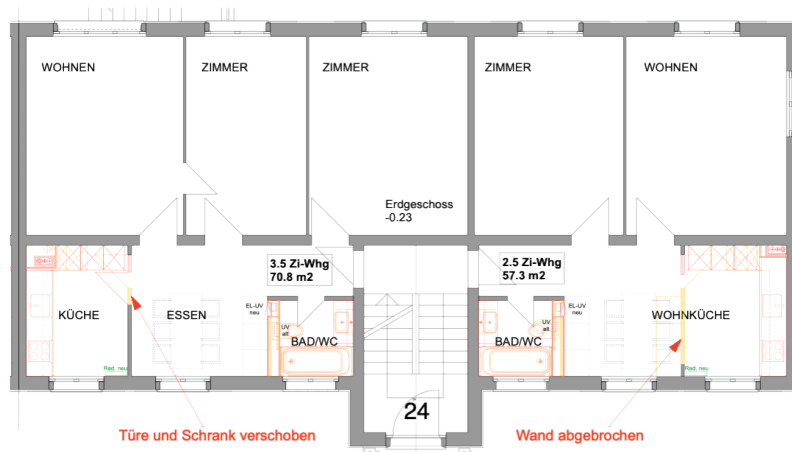
Die Firma Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur hat für die Neugestaltung des Aussenraumes beider Siedlungen ein Konzept erarbeitet. Im Rahmen der nächsten Infoveranstaltungen (siehe Termine) möchten wir hierzu gerne noch Rückmeldungen von den Bewohner*innen einholen.

Ein wichtiges Thema in beiden Siedlungen sind ausserdem die Veloabstellplätze. Mithilfe einer Umfrage wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der Situation erhoben. Nicht ganz überraschend besteht hier eindeutig Verbesserungspotenzial – so hat doch die Rieterstrasse weder einen Velokeller noch sonstige Veloabstellplätze und beide Siedlungen zusammen nur einen kleinen, über eine Treppe zugänglichen Velokeller an der Mutschellenstrasse. Entsprechend unzufrieden sind die Genossenschaftler*innen. Bei der Lösungsfindung müssen auch die Standorte für die Entsorgungscontainer mitberücksichtigt werden. In einem ersten Schritt lassen wir nun ein Velo- und Entsorgungskonzept inklusive Kostenschätzung erstellen.

Verschiebung der Abstimmungen MU

Aufgrund der aktuell ungewissen Entwicklung der Teuerung haben viele Unternehmen diesen Sommer trotz Anfrage keine Offerten für die Küche-/Badsanierung 2024 an der Mutschellenstrasse eingereicht, so dass eine Abstimmung über einen möglichen Zusatzkredit an der

a.o. GV keinen Sinn machte. Auch bei wesentlichen Aspekten der Balkone und Fassadendämmung herrschte noch zu viel Unklarheit, um darüber abzustimmen. Mehr dazu erfahren Sie an den kommenden Infoveranstaltungen (siehe Termine).



Grundrisse der Wohnungen an der Mutschellenstrasse. Für die 3.5 Zi-Wohnung (links) ist die Variante ‚geschlossene Küche‘ dargestellt, für die 2.5 Zi-Wohnung (rechts) die Variante ‚offene Küche‘.

Offene Küchen

Die neu zusammengesetzte Baukommission hat das Thema ‚offene Küchen‘ erneut aufs Tablett gebracht. Es geht um die Öffnung der kleinen Küchen zum Gang / Essbereich hin durch die Entfernung einer Wand (siehe Plan). Sowohl dem Siedlungsvertreter als auch dem Vorstand war es ein Anliegen herauszufinden, ob die Bewohner*innen dieser Grundrissänderung eher positiv oder negativ gegenüberstehen, so dass eine schriftliche Umfrage durchgeführt wurde. Diese ergab, dass zwei Drittel derjenigen, die die Umfrage ausgefüllt haben, die Variante ‚offene Küche‘ bevorzugen. Da die vorhandene Tür inkl. Rahmen wegen technischer Gründe (Lüftung über Dach, angepasstes Küchenlayout) verschoben und dadurch die dünne Wand ebenso abgebrochen werden müsste, hat die Baukommission daraufhin entschieden, die Wand nicht wieder aufzubauen und somit im Zuge der Küche-/Badsanierung 2024 in allen 47 Wohnungen der Mutschellenstrasse offene Küchen zu realisieren.

TERMINE

Infoveranstaltungen Mutschellenstrasse:

25. Januar 2023

23. März 2023

Generalversammlung

21. April 2023

Infoanlass vor Baustart Rieterstrasse:

9. Februar 2023

Situation Rotbuchstrasse 77/79

Im Rahmen einer Projektstudie wurden alternative, lärmschutzkonforme Grundrisse innerhalb der Gebäudehülle des Neubauprojekts ausgearbeitet. Leider fiel keine Variante zu unserer Zufriedenheit aus, hauptsächlich weil sich der Wohnungsmix zu mehr kleinen und weniger 4-Zimmer-Wohnungen hin verschiebt. In der Folge haben wir rechtliche Abklärungen zu laufenden Anpassungen des Bundesumweltschutzgesetzes, insbesondere Artikel 22 «Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten», in Auftrag gegeben. Diese haben gezeigt, dass unser Projekt möglicherweise



nach Vorliegen des revidierten Umweltschutzgesetzes gebaut werden könnte, ohne daran grosse Anpassungen vornehmen zu müssen. Hier besteht also Hoffnung, dass sich die Rahmenbedingungen in den kommenden ein bis drei Jahren verändern werden. Die Baukommission hat deshalb entschieden, das Projekt für den Moment zu sistieren und alle bislang ausgearbeiteten Dokumente und Planunterlagen «einzufrieren», d.h. sauber zu dokumentieren und abzulegen. Damit soll ein Wissens-

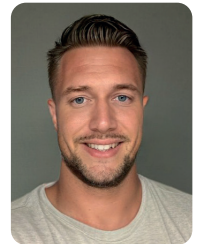
verlust vermieden und garantiert werden, dass sämtliche Unterlagen ohne grossen Aufwand in ein paar Jahren wieder aus der Schublade gezogen werden können. Bei den Ämtern wird eine Verlängerung der Frist für die Asbestsanierung beantragt. Rein baulich und vermietungstechnisch ändert sich somit vorläufig nichts für unsere Siedlung an der Rotbuchstrasse. Im Jahresbericht und an der GV werden wir nochmals detailliert über alle geprüften Szenarien und Abklärungen berichten.

Verwaltung

Wie Sie bereits an der a.o. GV und per Brief erfahren haben, hat uns Paulin Kqira per Ende November 2022 verlassen, um eine neue berufliche Herausforderung anzunehmen. Er war seit Februar 2022 unser Immobilienbewirtschafter und erste Ansprechperson für alle Belange der Genossenschaft*innen. Mit seiner aufgestellten und professionellen Art hat er einen grossen Einsatz für die MBGZ geleistet, für den wir uns an dieser Stelle bedanken möchten. Wir wünschen ihm sowohl beruflich als auch privat alles Gute. Nach diesem Bescheid war schnell klar, dass wir die Stelle nicht einfach eins-zu-eins neu besetzen wollten. Denn eine Verwaltung mit nur einer Person ist zwar schlank aufgestellt, bringt aber auch ein gewisses Risiko mit sich und kann die Vorstandsmitglieder nur beschränkt von operativen Tätigkeiten entlasten. Wir befassten uns also mit möglichen Optionen für eine Reorganisation. Auf zwei ausgeschriebene Stellen erhielten wir nur wenige Bewerbungen, so dass wir uns nach ausführlichen internen Diskussionen entschieden, externe Unterstützung in Anspruch zu nehmen. Ab 1. Januar 2023 wird uns Netz Genossenschaften im Finanz- und Rechnungswesen sowie in der kaufmännischen Immobilienbewirtschaftung zur Seite stehen. Vorläufig bleibt die Türe des Büros an der Waffenplatzstrasse 87 zwar mehrheitlich geschlossen, mittelfristig soll aber wieder jemand ‚einziehen‘, der/die Ihnen als direkte Ansprechperson Teilzeit zur Verfügung steht. Bis dahin sind wir für Sie per Telefon erreichbar: dienstags und freitags von 9 bis 16 Uhr, Mittwoch vormittags von 9 bis 12 Uhr und Donnerstag abends von 17 bis 19 Uhr. Oder natürlich per E-Mail. Und nach Vereinbarung können auch gerne persönliche Termine wahrgenommen werden. Aktuelles aus Verwaltung und Vorstand finden Sie neu auch vermehrt auf unserer Webseite.

Hauswartung & Reinigung

Auch in der Hauswartung und Reinigung stehen Veränderungen an. Roman Plüss wird die MBGZ per Ende dieses Jahres verlassen. Wir wünschen ihm alles Gute für seine Zukunft und bedanken uns für die geleistete Arbeit. Neu ist Omar Sehic, Geschäftsführer der Firma smartwart GmbH und eidg. dipl. Leiter in Facility Management, für den technischen Dienst in unseren Siedlungen zuständig. Bitte kontaktieren Sie für Reparaturaufträge jeglicher Art ab sofort direkt Omar Sehic auf der Nummer 079 632 03 83. Mitarbeiter*innen seiner Firma werden sich ab Februar 2023 auch um die Reinigung aller gemeinsam genutzten Räumlichkeiten (Treppenhäuser, Waschküchen, Keller/Estrich) kümmern. Bis anhin haben vier verschiedene Dienstleister unterschiedliche Bereiche unserer Liegenschaften gereinigt, zum Teil nicht immer zu unserer vollständigen Zufriedenheit. Im Rahmen der Reorganisation hat sich deshalb auch hier eine Vereinheitlichung aufgedrängt und wir sind zuversichtlich, mit der Firma smartwart GmbH einen kompetenten Partner gefunden zu haben. In Zusammenarbeit mit unserem Gärtner Roland Bucher wird Omar Sehic auch die Pflege unserer Aussenräume inklusive Grünunterhalt übernehmen, so dass die MBGZ ab Frühling 2023 für alles was mit dem Unterhalt unserer Liegenschaften zusammenhängt, einen direkten Ansprechpartner hat.



Omar Sehic

Impressum

MBGZ News

Nr. 20, Dezember 2022

Redaktion

Mira Portmann

MBGZ

Mieter-Baugenossenschaft Zürich

Waffenplatzstrasse 87

8002 Zürich

mira.portmann@mbgz.ch