

**Protokoll der Generalversammlung vom  
Dienstag, 1. März 2011, 19.30 – 21.45 Uhr  
Technopark, 8005 Zürich**

---

40 Mitglieder anwesend:

Susette Baenziger Hug, Olin Bartlomé, Gisela Bitterli Jochimsen, Guido Boog, Fredi Bosshard, Theresia Burger, Roland Custer, Michael Eidenbenz, Nadine Fenner, Vera Fessler, Bertram Ernst, Heidi Frank, Hans Grob, Markus Gerber, Peter Gründler, Hermann Huber, Marianne Huber, Mathis Keller, Rita Knecht, Alfred Meier, Gerda Meier, Gregor Müller, Georges Nievergelt, Hausi Rentsch, Hansbeat Reusser, Beatrice Rinderknecht, Theodor Schmid, Christoph Siegenthaler, Lisbeth Sippel, Thomas Spörri, Ursula Stocker, Ruedi Tecklenburg, Verena Teuteberg-Fürst, Hans van der Waerden, Christina Wagner-Senn, Beat Wermelinger, Fredi Wirz, Barbara Wiskemann, Daniela Zehnder, Dana Zumr

**Gäste:** Jeannine Zeller (städtische Delegierte Vorstand), Ron Edelaar, Jonathan Roider (Edelaar, Mosayebi, Inderbitzin Architekten)

**Entschuldigt:** Priska Ammann, Regina Binzegger, Franz Horváth, Elsbeth Kindhauser, Katharina Ries, Christoph Rüegg, Anka Schmid, Stephan Theurillat, Salome Zimmermann

## 1. Begrüssung

Die Präsidentin Dana Zumr begrüsst die anwesenden GenossenschaftlerInnen. Rund die Hälfte der Anwesenden ist zum ersten Mal an einer Generalversammlung. Die anwesenden Personen von Vorstand und Geschäftsstelle stellen sich kurz vor. Anwesend sind 40 Stimmberechtigte.

Als Stimmzähler wird Christoph Siegenthaler gewählt. Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

## 2. Antrag Baukredit "Avellana" in Zürich-Schwamendingen

### Vorstellung der bisherigen Projektgeschichte

Bertram Ernst wirft einen Blick auf die Vorgeschichte des Projektes Avellana. Die Wogeno kaufte im Sommer 2009 die denkmalgeschützte Liegenschaft Winterthurerstr. 478 mit einer Landreserve. Daneben kann die Wogeno eine kleine, nicht erschlossene Landreserve von der Stadt Zürich erwerben und zudem einen kleinen Teil der Ausnutzung eines anderen städtischen Grundstückes gegen Entgelt verwenden. Im Frühling 2010 wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt, der von Edelaar Mosayebi Inderbitzin (EMI) Architekten mit dem Projekt Avellana gewonnen wurde. Das Projekt sieht die Erstellung von 13 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen und einen Ersatzneubau im Ökonomiegebäude, angrenzend an das denkmalgeschützte Haus mit 3 Maisonette- und 1 Atelierwohnung vor. Alles in allem also 17 Wohnungen.

Die ordentliche Generalversammlung vom 24.6.2010 hat den Projektkredit von Fr. 417'000.-- bewilligt. Seit dem 1. Juli 2010 sind nun EMI-Architekten zusammen mit den Fachplanern am Arbeiten und haben das Projekt bis kurz vor die Ausführungsreife vorangebracht. In der Bearbeitung nach dem Wettbewerb wurden die Qualitäten des Projektes gestärkt, die Baukosten optimiert und anspruchsvolle baurechtliche Fragen geklärt. Der ganze Prozess wurde von der Baukommission unter der Leitung von Bertram Ernst und Hansbeat Reusser (Wogeno-Vorstand), Michael Eidenbenz

(Architekt, frei bestimmtes Mitglied) und Lisbeth Sippel (Geschäftsstelle) begleitet. Die Baubegleitung wird durch Heinz Baumann (Projektleiter Bau der Wogeno) übernommen. In den nächsten Tagen soll die Baueingabe gemacht werden und für den Frühsommer 2011 kann mit der Baubewilligung (keine Einsprachen vorausgesetzt) gerechnet werden. Unter diesen Voraussetzungen sollten die Wohnungen auf Herbst 2012 bezogen werden können.

Bestandteil der Baueingabe ist ein sogenanntes "Mobilitätskonzept", das es der Wogeno ermöglicht, die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze auf 6 zu beschränken. Dabei ist als sogenannte "aktive Massnahme" vorgesehen, diese Reduktion der PP und somit die Reduktion der Autos im Haus im zukünftigen Hausmietvertrag für den zukünftigen Hausverein verpflichtend festzuhalten.

Die Anlagekosten belaufen sich auf Fr. 8'698'000.--, davon beträgt der Landanteil Fr. 2'200'000.--. Heute soll die a.o. Generalversammlung über den Baukredit von Fr. 6'080'000.-- befinden.

### **Vorstellung des Projektes**

Ron Edelaar geht zuerst auf die Bedeutung des Projektes im städtebaulichen Kontext von Schwamendingen ein. "Avellana" orientiert sich an den Grundsätzen der Gartenstadt, wie sie in Schwamendingen an einigen Orten verwirklicht worden sind.

Er erläutert das Bauprojekt anhand der Pläne. Zudem veranschaulichen das städtebauliche und das Architekturmodell das Projekt. Grundsätzlich hat sich am Erscheinungsbild der Liegenschaft seit dem Wettbewerb nicht viel geändert. Die Balkone wurden teilweise optimiert, der Fensteranteil Gartenseite angepasst an die Bachseite.

Die Grundrisse sind zwar relativ klein, aber durch Wegfall von Korridoren ergeben sich trotzdem grosszügige Wohnungen. Das EG und die Hauszugänge (gartenseits) sind behindertengerecht. Das UG ist nur so gross wie nötig. Waschküche/Veloraum sind multifunktionale Räume. Der Bau orientiert sich energetisch am Minergie-P-Standard, aber auf die Erreichung des Labels wird verzichtet. Weitere Informationen zum Neubauprojekt sind dem Faltblatt, das als Grundlage zum heutigen Antrag verschickt worden ist, zu entnehmen.

Es werden diverse Fragen gestellt:

- Warum kann das Ökonomiegebäude nicht stehen gelassen werden?  
Antwort: Vor allem finanzielle Gründe sind dafür verantwortlich. Der Kauf des denkmalgeschützten Hauses und die Landreserve erfordern eine möglichst hohe Ausnutzung und den Bau von Wohnungen.
- Es wird die Frage nach den Baukosten (pro m<sup>3</sup>) von Avellana im Vergleich zum Bockler gestellt. Die Kosten für das Bockler-Projekt können an dieser Stelle nicht angegeben werden. Für das Avellana-Projekt belaufen sie sich auf ca. 800.-- /m<sup>3</sup>. Zu bedenken ist, dass es aufgrund des Grundstückes und der Bauabstände ein viel aufwendigeres Projekt ist und weniger und viel kleinere Wohnungen gebaut werden, was ebenfalls die Baukosten verteuert. Der ursprüngliche Preis von Fr. 320.--/m<sup>2</sup>/Jahr (Referenzzinssatz 3 %) konnte immer noch eingehalten werden. Aber es werden keine günstigen Wohnungen werden, da die Kosten des Landanteils im Vergleich zum Bockler einiges höher sind.
- Ein Votant will gehört haben, dass es viel Wohnungswechsel im Bockler gegeben hat, was von der Geschäftsstelle dementiert wird. Natürliche Fluktuationen wie Familientrennungen oder berufsbedingte Mobilität haben in den drei Jahren seit Bezug zu Wohnungswechsel geführt. Die freien Wohnungen konnten sofort wieder durch Wogeno-Mitglieder besetzt werden.
- Auf die Frage nach der Möglichkeit zum Gärtnern wird folgendermassen geantwortet: Die freie Fläche gegen die Gartenseite ist klein. Die Wohnungen im oberen Stockwerk bekommen einen Balkon, die EG-Wohnungen einen privaten Aussenraum. Daneben bleibt relativ wenig Raum, zudem wird noch ein Verbindungsweg entlang der Grenze zum Nachbargrundstück gebaut. Wie die freie Fläche hinten genutzt wird, ist dann Sache des zukünftigen Hausvereins.
- Es wird die Frage gestellt, warum der Dachraum nicht genutzt werden kann.  
Antwort: Der Dachraum ist aus Kostengründen unbeheizt und auch aus Kostengründen wurde darauf verzichtet, ihn benutzbar zu machen. Zudem ist das Avellana-Projekt zweigeschossig und die Ausnutzung wurde über die Länge erreicht, dies auch aus städtebaulichen Gründen.
- Sicherheit der Baukosten: Dana Zumr erwähnt die Kostengrundlage +/- 10 %. Die Frage nach der Finanzierung beantwortet sie damit, dass das Projekt wie alle anderen Wogeno-Liegenschaften

mit Fremdmitteln von 90 % und Eigenmitteln/Anteilscheinkapital 10 % finanziert werden soll. Die laufenden Kosten wurden bis jetzt mit liquiden Mitteln der Wogeno finanziert, nächstens sollen die Verhandlungen mit den Banken zur Baukreditfinanzierung aufgenommen werden.

- Wie sieht das weitere Vorgehen zur Vermietung aus? Wenn der jetzige Zeitplan eingehalten werden kann, werden die Wohnungen im nächsten Frühling innerhalb der Wogeno ausgeschrieben. Es gibt keine Warteliste.

### **Genehmigung des Baukredites**

Die a.o. Generalversammlung bewilligt einstimmig den Baukredit in der Höhe von Fr. 6'080'000.-- +/- 10 % (inkl. MwSt, nach Abzug des Projektierungskredites von Fr. 417'000.--) für die Erstellung des Projektes "Avellana".

### **3. Varia**

Der Vorstand hat keine weiteren Informationen und aus der Versammlung wird zu diesem Traktandum das Wort nicht gewünscht.

Dana Zurr dankt den Anwesenden für die Teilnahme, schliesst damit die a.o. GV und eröffnet den Apéro.

Zürich, 14. März 2011

Die Protokollführerin: Lisbeth Sippel