

Neubau an der Hellmutstrasse

Das nun endlich kurz vor der Ausführung stehende Projekt ist das Resultat eines über fünf Jahre dauernden Entwicklungsprozesses unter Mitwirkung der zukünftigen Bewohner/innen (Verein H 2000), Bewohner/innen der Altbauten und einem ausserordentlich grossen Engagement des Architektenteams A.D.P.

Von drei mit den bestehenden Altbauten gemeinsamen Innenhöfen werden die Wohnungen über Laubengänge erschlossen, diese sind genügend gross um auch als Aussenräume benutzt zu werden. Der Uebergang in den privaten Bereich bilden die Wohnküchen und Essplätze. Die Sanitätsbereiche sind so angeordnet und

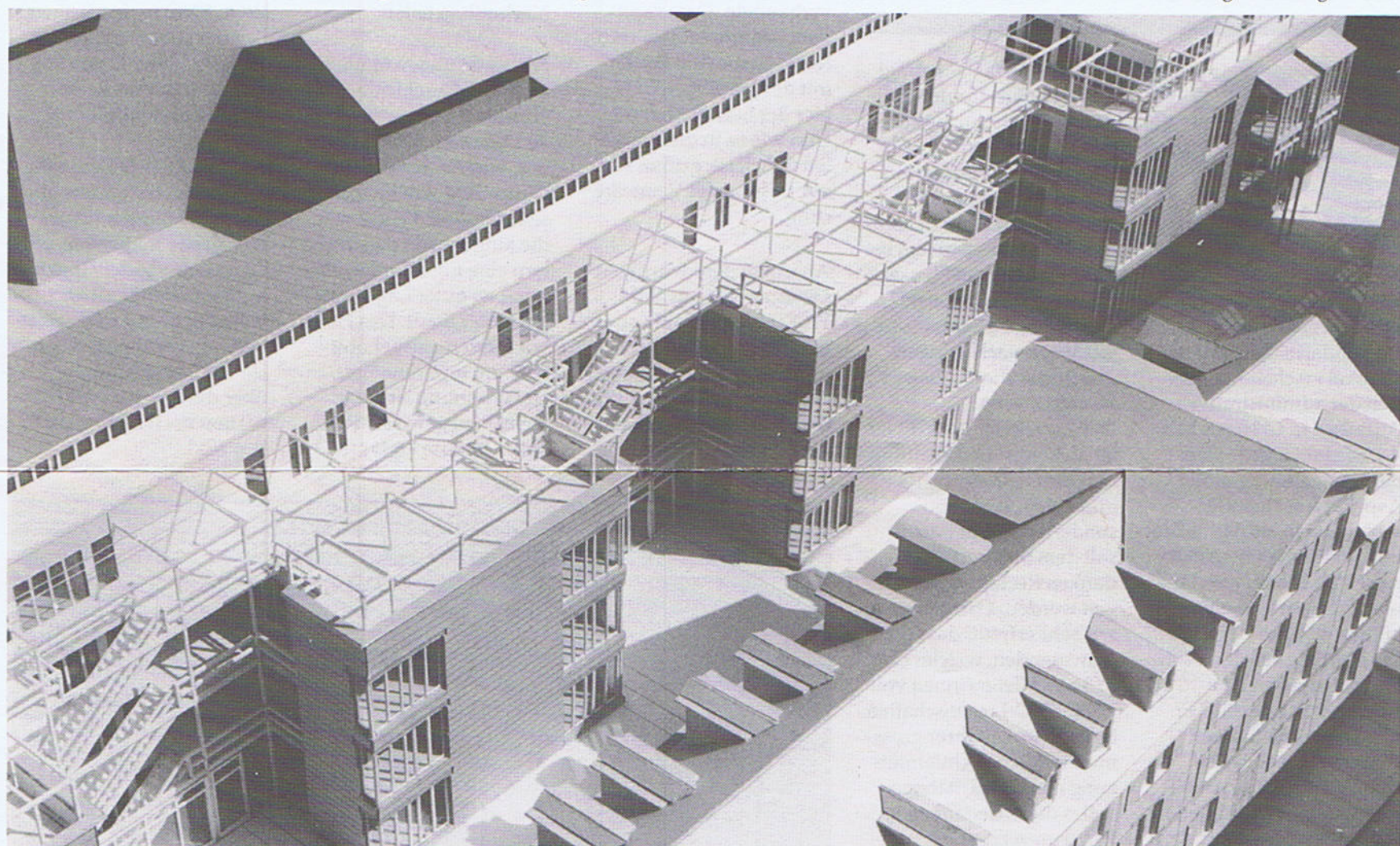
disponiert, dass sie - ohne verändert zu werden - eine Vielzahl von verschiedenen Raumkombinationen möglich machen können. Mit diesen Voraussetzungen lassen sich 1 1/2 - 9-Zimmer-Wohnungen gestalten und auch miteinander verbinden. Deshalb kann im Moment die Anzahl der Wohnungen noch nicht genannt werden. Sicher ist,

dass in diesem viergeschossigen Gebäude im Wohnbereich ca. 75 Personen bequem Platz finden können.

Im Erdgeschoss befinden sich neben den gut 100m² Gemeinschaftsraum 700m² Gewerberäume deren Nachfrage sehr gross ist. Zum jetzigen Zeitpunkt kann der Verein H 2000 keine Neu-

interessent/innen aufnehmen. Kurz vor Baubehendigung werden die dann noch zu vergebenden Wohnungen unter den WOGENO-Mitgliedern ausgeschrieben.

Uebrigens: eine umfassendere Broschüre über das Projekt "Hellmutstrasse" wird in nächster Zeit allen WOGENO-Mitgliedern zugeschickt.



Mit der Sanierung von 30 Wohnungen und dem Neubau von rund 35 Wohnungen und Gewerberaum an der Hellmutstrasse wird nun das aufwendigste WOGENO-Projekt realisiert. Es ist klar, dass ein solches Vorhaben nicht widerspruchsfrei sein kann. Zuviele verschiedene Interessen und Sachzwänge mussten mit Kompromissen "bereinigt" werden. Die Gesamtbewertung des nun vorliegenden Projektes ergibt aber doch ein positives Resultat. Neben der ökonomischen Wertung (ca. 500.--fränkige Wohnungen im Altbau, relativ preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum im Neubau) kann sich das politische Ergebnis sehen lassen: Erstmals ist es allerdings in einer sehr langen, aufreibenden Auseinandersetzung gelungen, ein grosses, selbstverwaltetes Projekt mit experimentellem Anspruch mit der Unterstützung der Stadt Zürich zu verwirklichen.

Kurz zur Geschichte

Am Anfang stand ein Beschluss des WOGENO-

Vorstandes, sich auf keinen Fall an der "Hellmi" zu engagieren. Wir wollten nicht in der Auseinandersetzung zwischen den Bewohnern und der Stadt zum Puffer werden. Im Sommer 1983 beschäftigte sich eine Gemeinderatskommission mit dem Hellmi-Areal. Die Bewohner/innen luden diese Kommission zu Gebäck und Weisswein ein und legten einen Ueberbauvorschlag vor: Die Häuserzeile parallel zu den Wohngebäuden an der Hellmutstrasse könnten durch einen Neubau ersetzt, die übrigen Wohnungen sollten saniert werden. Diesem Vorschlag stimmte der Gemeinderat zu. Damit war eine erste, einschneidende Randbedingung geschaffen: Die früher geforderte Sanierung der Werkstattgebäude war als Forderung fallengelassen, und die Zustimmung zu eines beachtlichen Ausnützungserhöhung war gegeben. Von seiten der Bewohner/innen und der Stadt wurde dann die WOGENO gebeten, sich als Trägerschaft zur Verfügung zu stellen. Die Ein-

schätzung aller Beteiligten war damals, dass nur auf diesem Weg der Totalabriss verhindert werden konnte.

Dies war die Ausgangslage, als die WOGENO in die Verhandlungen zwischen Bewohner/innen und der Stadt eintrat. Diese Gespräche führten dazu, dass das Areal in zwei Teile getrennt werden musste, da der Sanierungsbaurechtsvertrag auf 30 der Neubauvertrag jedoch auf 60 Jahre abgeschlossen werden musste. Damit "verselbstständigten" sich die beiden Grundstücke.

Interne Diskussionen

Innerhalb einer Koordinationsgruppe (WOGENO/Bewohner/innen - H 2000-Neubau-Interessent/innen / Architekten) wurde nach dem Prinzip der Einstimmigkeit die notwendigen Beschlüsse gefasst. Dieses Prinzip funktionierte nur, weil alle Beteiligten unter dem Druck standen, dass das (mögliche) Einlegen eines Vetos das Scheitern des Vorhabens bedeuten würde. Dieser selbstauferleg-

te Druck zwang alle zur Kompromissbereitschaft. Folgende wichtigeren Beschlüsse wurden "erstritten": Da eine anfangs vorgesehene Integration der Liegenschaft Hohlstrasse 86 (2 Wohnungen) weder architektonisch noch städtebaulich überzeugend gelöst werden konnte und zudem erhebliche Mehrkosten entstanden wären, wurde (unter Stimmenthaltung der Altbaubewohner/innen) der Abbruch beschlossen. Als "Gegenleistung" wurde auf ein fünftes Stockwerk und auf das Ueberbauen der Baulücke verzichtet. Weitere Abstriche mussten aus finanziellen Gründen an der Flexibilität der Neubauwohnungen vorgenommen werden. Insgesamt führten diese Beschlüsse zu mehr und preisgünstigeren Wohnungen.

Das so bereinigte Gesamtprojekt wurde anlässlich von Kongressen mit allen Beteiligten besprochen. Dabei wurde von der WOGENO klar festgehalten, dass unter diesen Bedingungen nun der Bauvertragsvertrag unterzeich-

net würde und dass es danach für die WOGENO kein Zurück mehr gebe. Dem wurde (auch von der WOGENO-GV) zugestimmt.

Auflagen

Im Laufe des Baubewilligungsverfahrens wurden von Seiten der Behörden zwei Auflagen gemacht, welche den Interessen der Beteiligten nicht entsprachen. Einerseits musste eine grössere unterirdische Parkierungsanlage erstellt und andererseits diese für Zwecke des Zivilschutzes ausgebaut werden. Gegen diese Auflagen wurde von der WOGENO Rekurs eingeleitet und Wiedererwägungsgesuche eingereicht. Rekurse und Gesuche wurden jedoch abgelehnt. Nach Einschätzung der Jurist/innen hätten Weiterzüge ausser Kosten nichts gebracht.

Ein weiterer Diskussionspunkt war der Wunsch von einer Gruppe von Neubau-Interessent/innen, ein sogenanntes römisches Bad im Keller des Neubaus zu er-

Editorial

Liebe WOGENO-Mitglieder

Der Mitgliederbestand der WOGENO wächst und wächst trotz Stagnation in unserem Wohnungsangebot. Die Zeit ist längst vorbei, wo wir noch ein überschaubares Häufchen waren und sich die meisten persönlich kannten. Die Kommunikation zwischen Vorstand und Mitglieder beschränkte sich auf (seltene) Wohnungsausschreibungen und Generalversammlungsunterlagen. Dem soll nun abgeholfen werden: Mindestens 4x jährlich soll ein WOGENO-Info in vorliegender Form erscheinen. Neben Informationen zu aktuellen Projekten planen wir, diverse Themen aufzugreifen wie z.B. WOGENO-Finanzmodelle, wohnpolitische und genossenschaftliche Fragen, Probleme der Selbstverwaltung, Vorstellungen einzelner Häuser etc. Das Info soll aber auch Euch offenstehen für Diskussionsbeiträge, Anregungen, Kritiken. Wir könnten uns auch vorstellen, dass Einzelne etwas zu verschenken oder zu verkaufen haben, was vielleicht von jemand anderem gebraucht werden könnte...

Der heutige Hauptartikel widmet sich dem Projekt Hellmutstrasse (Sanierung der Altliegenschaften und Neubau). Ein Projekt, das uns seit 1983 beschäftigt. Obwohl über die wichtigsten Schritte immer wieder informiert wurde, scheint es uns doch wichtig, einen Gesamtabriss der Planungsgeschichte und der Bedeutung des Ganzen zu machen.

Wir hoffen, dass es uns gelingt, mit der Idee des Infos die WOGENO-Mitglieder, v.a. auch die nicht in unseren Liegenschaften wohnenden, etwas mehr mit dem "Geist" unserer Genossenschaft und mit den Widersprüchen, in denen die WOGENO zwangsläufig steht, vertraut zu machen.

Euer WOGENO-Vorstand

stellen. Diese Idee war im WOGENO-Vorstand umstritten. Soll die WOGENO, deren Zweck Schaffung und Erhaltung von günstigem Wohn- und Gewerberaum ist, ein solches "Luxus"-Projekt unterstützen? Ausserdem verkleinert sich mit dem Einbau dieses Bades die Gewerbefläche wesentlich. Der Vorstand fand schlussendlich, dass die Bewohner/innen über die Zusatz- und Gemeinschaftsnutzungen im Sinne der Selbstverwaltung in eigener Kompetenz entscheiden können. Allerdings mit der sehr einschränkenden Auflage, dass das gesamte finan-

► zielle Risiko von einer juristischen Person getragen wird. Das Bad wird zudem als physiotherapeutische Einrichtung betrieben.

Unerreichtes

In einem (wichtigen) Punkt entspricht das Projekt sicher nicht unseren politischen Vorstellungen: Es ist nicht gelungen, die Situation so zu erhalten, wie sie eben in dieser Stadt dringend auch benötigt würde: Als Ort, wo ökonomische Zwänge und bürgerliche Lebensstile nicht derart auf bestimmte Gruppen einwirken wie anderswo. Ein Teil des Freiraums wird zerstört: Das Projekt wird seinen Beitrag zur Quartier-"Aufwertung" im positiven wie im negativen leisten. Es schafft aber auch Voraussetzungen zum Finden neuer Wege der Stadtsanierung. An den Bewohner/innen wird es liegen, die politische Auseinandersetzung um den künftigen Umgang mit dem Kreis 4 zu führen. Dazu sind sicher gute

Bedingungen geschaffen worden.

Und eine Antwort an die Kritiker/innen

Die WOGENO versteht sich als linke Organisation für die "Hilfe zur Selbsthilfe" im Wohnbereich. Sie kommt auf dem Liegenschaftsmarkt und in der politischen Auseinandersetzung zwangsläufig in Widersprüche, die meist nur gemildert, aber nicht ausgeräumt werden können. Die "Fundis" werden dies als Verrat an der gemeinsamen Sache empfinden. Wir meinen, es ist eine der vielen Möglichkeiten, den Kampf für spekulationsfreien, selbstverwalteten Wohnraum ohne individuelle Besitzansprüche zu führen. Die Widersprüche sehen wir und wollen sie auch gar nicht vertuschen. So ist es auch selbstverständlich, dass unseren Kritiker/innen sämtliche Unterlagen zur Verfügung stehen (und diese auch von mehreren eingesehen wurden). Bemühend fin-

den wir es, wenn - trotz besserem Wissen - Sachen behauptet werden, die nicht zutreffen. Dies umso mehr, als dass die Resultate des "Helli-Kompromisses" einen guten Streit verdienen würden. Um es nochmals zu sagen: Am Anfang des heutigen Projektes stand der Kompromissvorschlag an den Gemeinderat, die Hofgebäude abzubauen und zu verdichten. Dieser Vorschlag kam u.a. von den heutigen Kritiker/innen. Anlass zu diesem Einschwenken war die damalige Einschätzung aller Beteiligten, dass die Kraft nicht ausreicht, der Stadt weitere Zugeständnisse abzurufen. Dass nicht weitergekämpft worden ist, kann verstanden werden. Der jahrelange "Fight" ermüdet und die Interessen aller Beteiligten sind nicht so deckungsgleich wie angenommen. Auch diese eigenen Schwächen und Widersprüche zu hinterfragen würde den Opponent/innen gut anstehen.

Eine wahre Geschichte



Es war einmal... eine Witwe und ihre beiden Töchter. Sie besaßen ein Mehrfamilienhaus in gutem Zustand und an bester Lage mitten in Zürich. Da besagte Töchter ihre Herzen eher links tragen, war der Gedanke naheliegend, bei einem allfälligen Verkauf mit der WOGENO zu verhandeln. Dass es anders kommen sollte, rechefertigten die drei Frauen mit der jeweiligen Geldgier der beiden anderen. Und wie es in diesen Fällen üblich ist, griffen sie zur Lösung der Versteigerung.

kamen wir auf 1,2 Mio Franken. So beauftragt, mit einem Scheck in der Tasche, war unsere Vertreterin dabei. Es dauerte nicht lange, bis sich die Angebote in ganz anderen Sphären bewegten. Ueber zwei Millionen durften sich die Witwe und ihre beiden Töchter an jenem Nachmittag teilen.

Doch hat die Erbin nicht ihren ganzen Anteil investieren müssen. Gut 400'000 Franken hat sie dafür bezahlt.

Dieses, heute "tip top" renovierte Haus, ist vor ein paar Jahren ebenfalls versteigert worden. Auch da sass ein Vertreter der WOGENO in den Reihen der Interessenten. Dass er unverrichteter Dinge zurückkehren musste, sei hier nur nebenbei erwähnt.

Nichts ist ungewöhnlich an dieser Geschichte. Und eigentlich könnte sie hier zu Ende sein. Doch sehen wir, was dann passierte: Gutes Geld will investiert sein. Deshalb kaufte sich die jüngere von den Töchtern eine Eigentumswohnung an guter Lage, mitten in der Stadt. Das Haus, vor kurzem ausgehöhlt und "tip top" renoviert. Die Wohnung ist zwar klein, weil gewisser Raum dem Lift zum Opfer fiel.

Hätten alle Beteiligten dieser Geschichte anders gehandelt, könnten heute eine ganze Reihe von Genossenschaftler/innen mitten in der Stadt an bester Lage gut und selbstverwaltet wohnen, wenn sie vor lauter Kummer über die heutige Wohnsituation noch nicht gestorben sind...

WOGENO INTERN

Die a.o. Generalversammlung der WOGENO hat am 8. Dezember 1988 einem Solidaritätsmodell zugestimmt. Demzufolge wird ab Januar 1989 auf allen WOGENO-Wohnungen ein monatlicher Beitrag von Fr. -.40 pro m² erhoben, was z.B. für eine 3-Zimmer-Wohnung mit 60m² Nettowohnfläche Fr. 24.-- im Monat ausmacht. Ein Antrag aus der Versammlung, pro Kind 15m² beitragsfrei zu erklären, wurde mit grosser Mehrheit angenommen. Weitere Differenzierungen wie z.B. Berücksichtigung von Teilzeitarbeitenden, Einkommen, Lage der

Wohnung etc. wurden nicht vorgenommen, da ein Solidaritätsmodell nur sinnvoll erscheint, wenn sich der administrative Aufwand in Grenzen hält. Ausserdem würde eine Berücksichtigung dieser Aspekte Auseinandersetzungen in individuellen und politischen Bereichen zur Folge haben, welche wohl niemandem etwas nützen würden. Die Beiträge aus den Wohnungen ergeben eine Summe von ungefähr Fr. 30'000.-- jährlich. Dazu kommt der Anteil (1% vom unverzinsten Anteilsscheinkapital = Mitgliederbeiträge), welcher zur Zeit

etwa Fr. 10'000.-- beträgt und ebenfalls für den Solidaritätsfonds zur Verfügung stehen wird. Dieser Fonds verfügt nun also jährlich über ca. Fr. 40'000.-- und kann dazu dienen, Anfangsmieten bei Kauf eines neuen Hauses etwas zu verbilligen oder unzumutbare Mietzinsbelastungen nach dringenden Renovationsarbeiten zu entschärfen. Der Zweck der WOGENO ist nicht nur die Erhaltung und Beschaffung von günstigem Wohnraum, sondern darüber hinaus soll dem Solidaritätsgedanken Rechnung getragen werden. Darum waren wir sehr erfreut, dass die Anwesenden, welche zu 2/3 aus Mieter/innen von WOGENO-Liegenschaften bestanden, mit ihrer grossmehrheitlichen Unterstützung des Solidaritätsmodelles diese Gedanken in Taten umsetzten.

Hypozins-Erhöhung:

Auswirkungen auf WOGENO-Mieten und WOGENO-Depositenkasse

Per 1. Juni 1989 wird die Zürcher Kantonalbank, (die GZB per 1. Mai) bei der wir die meisten unserer Liegenschaften belehnt haben, die Hypozinsen um 0,5% anheben. Diese Erhöhung werden wir den Häusern weiterbelasten müssen, wie wir auch die beiden Senkungen innerhalb der beiden letzten Jahre als Zinsreduktion weitergegeben haben. Allerdings wird die Erhöhung nur wenige Liegenschaften betreffen, da die meisten Häuser mit WEG oder mit Festhypo-

theken finanziert wurden.

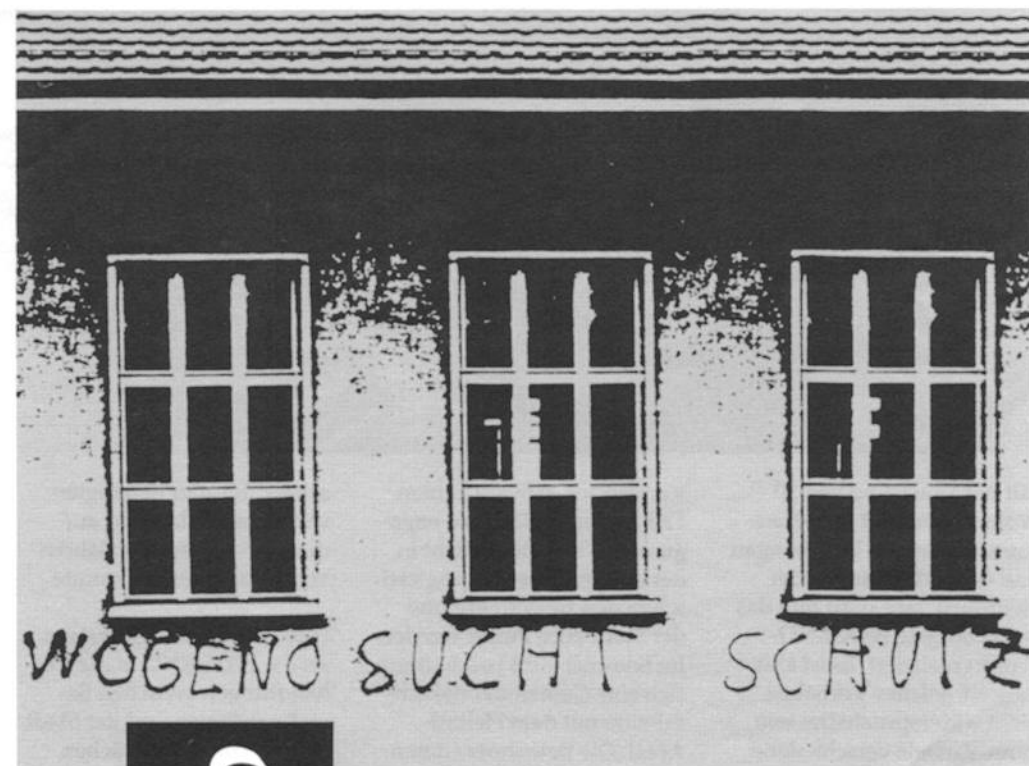
Wieviel steigt der Mietzins?

Da die letzten Zinssenkungen bei uns weitergegeben wurden, könnte die WOGENO (wie dies ein "normaler Hauseigentümer" tun würde) die Mietzinse um 10% anheben (7% wegen Hypozins, 3% wegen Teuerung). Die WOGENO wird jedoch nach dem Prinzip der Kostenmiete nur die effektiv entstehenden höheren Zinskosten belasten. Dies heisst, dass der Aufschlag nur wenige Prozente betragen wird.

Zinserhöhung bei der Depositenkasse

Die Verzinsung der Einlagen bei der WOGENO-Depositenkasse verändert sich gemäss Reglement mit den Sparbuchzins-

sätzen der ZKB. Er liegt jeweils 0,5% darüber. Das heisst, dass per 1. Juni 1989 die Einlagen in der WOGENO-Depositenkasse mit 4% verzinst werden. Es lohnt sich also alleweil, jenen Teil Deines Sparbuchvermögens, das Du in nächster Zeit nicht dringend brauchst, auf ein WOGENO-Depositenkonto zu überweisen. Damit können wir teurere Hypotheken oder Baukredite ablösen zugunsten der WOGENO-Mieter/innen und Du hast erst noch höhere Erträge. Also: Einzahlen auf PC 80-78-6 (WOGENO, Depositenkasse, Zürich) dann wird für Dich ein Konto eröffnet oder - wenn Du noch genaueres wissen willst - bei der WOGENO (Tel. 461 71 94) zuerst das "Reglement für die Depositenkasse" und einen Einzahlungsschein bestellen.



Wettbewerb

Sprayer Nägeli ist längst Geschichte. Was heute aus Spraydosen kommt ist oft nicht mehr als Sachbeschädigung und mag die Geduld der Hauseigentümer/innen strapazieren. Strapaziert wird manchmal auch die Phantasie der Betrachter/innen. So erging es uns, als wir vor einiger Zeit zum erstenmal dieser Gattung begegneten.

Die Sprayer oder die Sprayerin mag uns unsere Ratlosigkeit verzeihen. Und wir benützen die Gelegenheit, unseren ersten Wettbewerb zu starten.

Wer uns die witzigste Erklärung zu dieser Inschrift liefert, gewinnt den einzigen Preis: Ein originelles Putzwerkzeug mit Ueberraschung, handgefertigt von einem WOGENOssen.

Einsendeschluss bis 1. April 89, an unser Sekretariat.