

Klares Bekenntnis zum Hüttengraben-Projekt

Die BGZ ruft die Küsnachter Wohnbaugenossenschaften auf, geschlossen hinter dem Wohnbauprojekt im Küsnachter Hüttengraben zu stehen.

Architekt Jürg Glarner von der Liegenschaftskommission der Gemeinde Küsnacht informierte im Verlaufe der Generalversammlung über das Siegerprojekt im Hüttengraben. Bauherrin ist die Baugenossenschaft Zurlinden aus Zürich, eine Handwerker-genossenschaft mit rund 1200 Wohnungen. Für Küsnacht sei die Zustimmung zu dieser genossenschaftlichen Überbauung sehr wichtig. Sollte eine der beiden Abstimmungen (Baurecht oder Gestaltungsplan) abgelehnt werden, so werde es in Küsnacht die nächsten Jahre kaum zu einer weiteren Abstimmung über die Realisierung von Genossenschaftswohnungen kommen.

Es sei deshalb wichtig, dass die Küsnachter Wohnbaugenossenschaften geschlossen für das Projekt stimmten. BGZ-Präsident Adrian Stäger unterstützte die Voten von Jürg Glarner und bekräftigte, dass es keine Rolle spiele, wer die Wohnungen baue. Wichtig sei, dass diese gebaut würden. Küsnacht brauche zusätzliche Mietwohnungen.

Problemlose Traktanden

Adrian Stäger, seit 2003 Präsident der BGZ, hatte einleitend die 138 an der Generalversammlung anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler begrüsst, darunter auch verschiedene Gäste. Speziell begrüusste er Judith Zimmermann als neue kaufmännische Mitarbeiterin, die seit 1. Januar zu 50 Prozent auf der Geschäftsstelle tätig ist und das Team bestens ergänzt. Sie wird hauptsächlich für die Bearbeitung der Verwaltungsmandate externer Wohnbaugenossenschaften zuständig sein.

Der Jahresbericht und die Jahresrechnung wurden von der Versammlung einstimmig genehmigt, und dem Vorstand wurde entsprechend Décharge erteilt. Ebenso wurde unter dem Traktandum Wahlen die Aufid Treuhand & Revisions AG von 8141 Uitikon als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr bestätigt.

Rücktritt nach 16 Jahren

Der Präsident orientierte über den Rücktritt von Margrit Gombocz, welche 16 Jahre im Vorstand der BGZ aktiv war, davon die letzten 6 Jahre als Vizepräsidentin. Mit ihrer ruhigen und ausgeglichenen Art hat sie sich immer wieder für Lösungen eingesetzt, welche einerseits für die Mieter verträglich waren, andererseits aber auch den Substanzerhalt und die Weiterentwicklungen der

Genossenschaft stärkten. An die vakante Stelle als Mitglied im Vorstand wurde bereits im letzten Jahr – im Zusammenhang mit der Fusion mit der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Küsnacht (WSK) – Silvia Pozzi gewählt.

Weitere Projekte

Geschäftsführer Hans-Ulrich Reichling nahm das Wort auf und dankte in der Folge dem Vorsitzenden Adrian Stäger für zehn Jahre Vorstandsarbeit. In den letzten sieben Jahren führte er die BGZ nicht nur mit Umsicht, sondern setzte den Weg einer finanziellen Tragbarkeit und Unabhängigkeit kontinuierlich, aber bestimmt fort. Der Geschäftsführer dankte dem Präsidenten – auch im Namen der Vorstandskollegen – für die gute Zusammenarbeit.

Der Präsident fasste auch in diesem Jahr die weiteren Neubau- und Sanierungsprojekte in den anderen Siedlungen zusammen und verwies einmal mehr auf die mittel- und langfristige Bauplanung. Es ist dem Vorstand ein wichtiges Anliegen, die Mitglieder und Mietparteien langfristig über anstehende Bauprojekte zu informieren.

Der BGZ-Vorstand bewarb sich kürzlich auch um das von der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau des SVW Zürich ausgeschriebene Projekt der Gemeinde Meilen. Im Gebiet Meilen/Dollikon ist auf Baurechtland der Gemeinde Meilen eine Überbauung mit rund 25 bis 28 Wohnungen geplant. Die BGZ würde sich über einen entsprechenden Zuschlag der Gemeinde Meilen freuen. (e)

Weitere Ersatz-Neubauprojekte

Vier Traktanden befassten sich an der Generalversammlung der BGZ ausschliesslich mit Bau Themen: Zuerst genehmigten die stimmberechtigten Mitglieder die Schlussabrechnung für den Ersatzneubau Unterfeld 1 mit 33 Wohnungen im Betrag von 12,46 Mio. Franken, anschliessend 3,1 Mio. Franken für die 49 Wohnungssanierungen im Heslibach, und schliesslich orientierte Geschäftsführer Hans-Ulrich Reichling über die in diesem Jahr anstehenden 12 Wohnungssanierungen im Unterfeld im Betrag von 1,2 Mio. Franken.

Jürg Herter (Meilen) berichtete im Vorfeld der Krediterteilung ausführlich über den geplanten Ersatzneubau Unterfeld 2 im kommenden Jahr. Die bestehenden Liegenschaften stehen allesamt auf einem Grundstück mit derselben Katasternummer. Eine Volu-

menberechnung der drei Liegenschaften nach SIA 416/2003 ergibt gegenüber der zulässigen Baumasse eine Überschreitung von rund 2324 Kubikmetern.

Kein vertretbarer Nettozins

Durch diese Baumassenüberschreitung war sich der Vorstand seit Jahren einig, dass nur eine nachhaltige Gebäudesanierung in Frage kommt. Trotz der schlechten Bausubstanz der beiden Häuser Unterfeldstrasse 10 und 14 wurde nie ernsthaft ein Ersatzneubau in Erwägung gezogen. Einen Verlust wertvoller Baumasse, verbunden mit dem gleichzeitigen Verlust von genossenschaftlichem Wohnraum, wollte man nicht in Kauf nehmen.

Die Kosten für eine Gebäudesanierung unter den gegebenen Voraussetzungen sind aber derart hoch, dass

sich auf die lediglich 20 Wohnungen kein vertretbarer Nettomietzins mehr rechnen lässt. Der Vorstand verfügte deshalb einen Planungsstopp und beauftragte zwei Architekturbüros mit einem Studienauftrag für ein Neubauprojekt.

Die Firma Egli Rohr Partner AG, die Architekten der ersten Überbauung im Unterfeld, wurde nun auch mit der Planung der zweiten Etappe beauftragt. Mit ihrem Projekt kann der Arealbonus von 10 Prozent beansprucht werden, und zudem konnte mit dem Kauf der SBB-Böschung über die gesamte Grundstückslänge weitere Baumasse erworben werden, sodass lediglich ein Verlust von zwei bis drei Wohnungen entstehen sollte. Dem nachfolgenden Kreditantrag im Betrag von 7,55 Mio. Franken stimmte die Generalversammlung einstimmig zu. (e)