

## **Protokoll der Siedlungskommissions-Sitzung vom 9. Dezember 2010 – Im Eisernen Zeit**

Anwesend:

Siedlungskommission: Sergio Daniels  
Julia Erdin  
Martin Hallauer  
Kaspar Spörri

Vorstand: Werner Jost  
Rolf Habegger  
Rafael Wiedenmeier

Verwaltung: Monica Strittmatter

Der Präsident, Werner Jost, begrüsst die Teilnehmenden und erklärt, dass diese Sitzung zum Gedankenaustausch und zur Aussprache einberufen worden ist. Vom Vorstand sind entschuldigt: Andreas Meier und Sylvia Keller; von der Siedlungskommission ist Birgit Mayr entschuldigt.

Die Siedlungskommissions-Mitglieder haben eine Liste mit den zu besprechenden Punkten vorbereitet. Werner Jost möchte diese Punkt für Punkt behandeln.

### **Kompost und Gärten**

Sergio Daniels teilt mit, dass es eine Anfrage gegeben hat, ob man wieder die kleinen Gärten schaffen könne, die es einmal gegeben hat. So könnte man auch wieder einen Kompost pflegen.

Werner Jost erklärt dazu den Hintergrund: Die kleinen Gärten bestanden in den 70er-Jahren, hinten gab es auch ein Biotop und Stauden; vorne gab es Nutzgärten und Jochstangen zum Wäscheaufhängen. Mit dem Kompost bestand immer das Problem der guten Betreuung. Wird ein Kompost richtig gepflegt, riecht man diesen ein bisschen, wird er schlecht gepflegt, stinkt er schlichtweg. Der Kompost befand sich nie an einem sichtbaren Platz.

Die Siedlungskommission wird abklären, ob ein grossmehrheitliches Bedürfnis für Kompost und Gärten besteht. Wenn ja, wird der Vorstand dies besprechen. Werner Jost weist darauf hin, dass die Umgebung neu gestaltet worden ist. Es würde sich nur um schmale Streifen handeln; dort, wo jetzt ein neuer Rasen angesät ist.

### **Vorhänge Gemeinschaftsraum/Sonnenstoren Hinterhof**

Werner Jost informiert, dass schwere, schallschluckende Vorhänge in Auftrag gegeben worden sind. Erst wenn es sich zeigen sollte, dass diese den Schall nicht genügend dämpfen, werden weitere Massnahmen geprüft.

Sonnenstoren/Beschattung: Es wurden vier Sonnenstoren beschlossen. Es handelt sich um viereckige Schirme, die die ganze Fläche abdecken. Diese müssen im Winter hineingenommen werden; im Sommer kann man sie stehen lassen und wenn sie gebraucht werden, muss man sie öffnen. Werner Jost sichert zu, dass die Sonnenschirme im nächsten Sommer zur Verfügung stehen werden.

### **Evaluation Umbau EZ**

Kaspar Spörri schlägt vor, den Mietern die Möglichkeit zum Feedback über den Umbau zu geben zuhanden des Vorstandes, damit die Lehren daraus gezogen werden könnten. Er bietet an, einen entsprechenden kurzen Fragebogen zu entwerfen und den Mietern in den Briefkasten zu legen. Werner Jost ist damit grundsätzlich einverstanden, solange es um den Bauablauf geht; weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass es witzlos wäre, sich zum Thema Projekt äussern zu wollen, dies sei präsentiert und erklärt worden. Zum Thema Bauablauf könnte es durchaus interessante Rückmeldungen geben.

Kaspar Spörri wird einen solchen einfachen Fragebogen entwerfen und vorgängig an den Vorstand senden.

## **Treppenhausreinigung und Treppenhausbeleuchtung**

Für die optimalere Treppenhausbeleuchtung werden sukzessive Dämmerungsschalter angebracht, teilweise werden die Treppenhäuser noch durch das EWZ geschaltet.

Die Treppenhausreinigung gibt verschiedentlich zu Beschwerden Anlass. Die Reinigung wird durch ein Hilfswerk der Stadt Zürich verrichtet. Im Haus Stüssistrasse 39 hat man wieder auf die herkömmliche Reinigung mit Wasser umgestellt, da es hier am meisten Beanstandungen gab. Die ordnungsgemässe Reinigung wird durch die Hauswarte kontrolliert.

Kaspar Spörri bemängelt, dass während des Umbaus nicht gereinigt wurde und der Beitrag trotzdem bezahlt werden musste. Rolf Habegger informiert, dass während des ganzen Umbaus gereinigt wurde, und zwar bis zu drei Mal in der Woche; aber durch die Handwerker wurde oft alles sofort wieder schmutzig. Die Genossenschaft hat hier keine Einsparungen machen können.

Julia Erdin fragt nach, ob wieder eine Aussenbeleuchtung angebracht werde. Werner Jost teilt mit, dass im Vorstand die Meinung vertreten wird, durch die verglasten Türen scheine genügend Licht. Frau Erdin bietet an, dies nochmals zu überprüfen.

Kaspar Spörri weist darauf hin, dass es einen Zeitungs-Briefkasten gab, der jedoch abmontiert wurde, und nun würden die Zeitungen herumliegen. Es wird darauf hingewiesen, dass andernorts jeweils einer der Briefkästen für Zeitungen definiert wird, oder dass die Zeitungen durch einen Hausbewohner an alle verteilt wird.

## **Mängel nach Wohnungsabnahmen**

Kaspar Spörri informiert darüber, dass nicht alle Mängel bereits behoben sind. Er hat Rückmeldungen erhalten, dass sogar etliche noch offen sind; teilweise waren die Mieter nicht zu Hause, als die Handwerker die Arbeiten erledigen wollten. Werner Jost erklärt, dass es Mängel gibt, die noch behoben werden, und solche, die nicht behoben werden, sondern nur im Dossier festgehalten sind. Eine Kopie der Mängelliste vom Architekturbüro Schindler + Zinsli wird direkt Kaspar Spörri übergeben. Zudem würden alle Mieter direkt und individuell über die Mängel informiert, die nicht behoben, sondern im Dossier vermerkt werden.

Sergio Daniels weist darauf hin, dass die neuen Velogittertüren eher seltsam gekittet wurden. Werner Jost ist dankbar für den Hinweis und will dem nachgehen.

## **Parkplätze**

Diese sind tagsüber für die Hauswarte reserviert. Ab 17:00 h abends bis 07:00 h morgens können die Parkplätze von Mietern benützt werden.

Über den diskutierten Abstellraum, wo jetzt Tische und Stühle des Gemeinschaftsraums eingelagert sind, wird der Vorstand an der nächsten Vorstandssitzung entscheiden. An sich ist dieser Raum nicht öffentlich und auch nicht dem Gemeinschaftsraum zugeteilt.

## **Waschküche Rotbuchstrasse 77**

Laut Martin Hallauer ist diese in einem sehr schlechten Zustand, der Verputz blättere ab. Auch der Boden lässt zu wünschen übrig, man könne diesen kaum feucht aufnehmen. Werner Jost teilt mit, dass dies ein bekanntes Problem ist. Es wird beschlossen, dass die beiden Waschküchen an der Rotbuchstrasse begutachtet werden; die Malerarbeiten werden pro Haus 1 Woche in Anspruch nehmen.

## **Spielplatz Rotbuchstrasse**

Martin Hallauer fragt an, ob man für die Kinder eine Schaukel und/oder eine Rutschbahn auf der grossen Wiese anbringen könnte. Einen Sandhaufen gibt es bereits. Werner Jost ist grundsätzlich damit einverstanden. Da die Überdeckung nur 40 – 50 cm tief ist, muss es etwas sein, das in sich selbst auf dem Spielplatz steht, es benötigt eine andere Grundkonstruktion als die Norm.

Gleichzeitig weist Martin Hallauer nochmals auf den besonders schlechten Zustand der Fenster hin, es hätte verschiedentlich wieder hereingeregnet. Werner Jost informiert, dass bereits Schritte für neue Fenster

unternommen worden sind, diese werden 2011 montiert werden. Er regt an, dass man in der Zwischenzeit die Storen herunterlassen sollte, wenn es stark regnet.

### **Ablauf Wohnungsvermietung**

Die Siedlungskommission erkundigt sich, ob bei der Wohnungsvermietung die geltenden Regeln angewandt würden; es habe dem widersprechende Hinweise von Mieterseite gegeben. Auf die diesbezügliche Frage gibt der Vorstand folgende Auskunft: Wohnungsvermietungen werden statutengetreu gehandhabt. Zum Beispiel werden die Wohnungen zuerst an interne Bewerber vergeben, und erst wenn da nichts passt, werden die externen Anmeldungen gesichtet. Auch Vorstandsmitglieder werden nicht bevorzugt behandelt. In der Verwaltung werden die Anmeldungen entgegengenommen und der Vorstand selektioniert, wer in Frage kommt; es geht nach Datum, nach Kinderanzahl usw. Rolf Habegger erwähnt eine einzige Ausnahme, wo ein bedauernswerter Fehler passiert ist – doch diese Familie ist nun trotzdem glücklich in der neuen Wohnung. Werner Jost präzisiert, dass der Anmeldestopp erst wieder aufgehoben wird, wenn alle platziert sind und intern niemand ein Bedürfnis anmeldet.

### **Siedlungskommissions-Konto / Entschädigungsreglement**

Kaspar Spörri moniert, dass ein vierteljährlicher Kontoauszug vereinbart sei, dies sei jedoch noch nie geschehen. Matthias Brupbacher hätte es versprochen. Monica Strittmatter sichert zu, dies baldmöglichst nachzuholen.

Die Siedlungskommission erkundigt sich, inwiefern die Siedlungskommissionsmitglieder für ihren Aufwand entschädigt werden können. Es gehe ihr vor allem auch darum, punktuell grosse und individuell verschiedene Arbeitsbelastungen mit einer kleinen Vergütung abgelten zu können. Der Vorstand zeigt Verständnis für das Anliegen und erklärt, grundsätzlich seien Entschädigungen möglich. Werner Jost erklärt, dass es für die Entschädigung einen Grundsatz zu beachten gilt: Diese muss aus dem Siedlungskommissions-Konto bezahlt werden. Die Siedlungskommission erkundigt sich nach der Entschädigungspraxis der Vorstandsmitglieder, um einen Anhaltspunkt zu haben. Werner Jost sichert zu, bis Ende Dezember der Siedlungskommission die entsprechenden Informationen zukommen zu lassen. Im Vorstand wird pro Sitzung entschädigt, und zwar ist die Ansatzregelung im Vorstand CHF 60.—pro Sitzung und pro Person.

### **Varia**

Zum Schluss wird über den Genossenschafts-Erneuerungsfonds diskutiert. Werner Jost gibt Auskunft über die kürzlich abgehaltene diesbezügliche Sitzung mit dem Revisor, Herrn Harsch. Es wäre verfrüht, definitive Zahlen zu nennen, da die Buchhaltung noch nicht abgeschlossen ist. Werner Jost präzisiert hingegen, das Ziel sei, zusammen mit Herrn Harsch und Andreas Meier transparent aufzuzeigen, wie alles zustande kam im Zusammenhang mit der Siedlung EZ. Die Siedlungskommission weist darauf hin, dass ein gerechtes Entnahmesystem aus dem Erneuerungsfonds (pro Siedlung) vor dem Hintergrund bereits erfolgter Sanierungen und im Hinblick auf zukünftige Umbauten/Sanierungen anzustreben sei. Diesbezüglich unterstützt die Siedlungskommission den Vorschlag von Matthias Brupbacher, dass in allen Siedlungen pro Wohnung gleich viele Mittel aus dem Erneuerungsfonds zur Verfügung stehen sollen; allfällige Mehrkosten (z.B. bei umfassenderen oder Zweit-Sanierungen) müssten dann durch höhere Mieten gedeckt werden.

Kaspar Spörri regt an, Grundriss-Pläne auf der MBGZ-Webseite zur Verfügung zu stellen, wie dies für die Siedlung IEZ während dem Umbau gemacht wurde. Der Vorstand verspricht, diese auf die Website zu stellen, sobald die Pläne vom Architekten überarbeitet worden sind. Zudem regt Kaspar Spörri an, die Traktanden und Entscheidungsfassungen der Vorstandssitzungen auf der Webseite zugänglich zu machen. Der Vorstand erklärt, dies zu prüfen.

Desweiteren teilt Werner Jost mit, dass die definitive Bauabrechnung am 15. Januar 2011 bereit sein sollte. Aufgrund dessen wird die definitive Miete berechnet und anschliessend wird die Infoveranstaltung abgehalten. Dies werde spätestens Ende März 2011 angekündigt. Es könne davon ausgegangen werden, dass die definitiven Mietzinse frühestens auf 1. Juni 2011 in Kraft treten.

Der **Gemeinschaftsraum** wurde bis heute ca. 10 – 15 Mal vermietet. Die Siedlungskommission gibt zu bedenken, dass 50 Franken eine eher höhere Schwelle seien. Gemäss Vorstand und nach Angabe von Salome Zimmermann könnten Differenzierungen angeregt werden. Man könnte z.B. einen Mittagstisch zu einem günstigeren Preis anbieten, oder auch Kindergeburtstage bis zu 20 Personen könnten z.B. zur Hälfte angeboten werden. Vorstand und Siedlungskommission sind sich jedoch einig, dass nach Anzahl Personen abgestufte Preis nicht praktikabel sind. Gemäss Vorstand braucht der Raum nicht kostendeckend zu sein, und trotzdem sollte er etwas kosten. Der Vorstand ist einverstanden damit, dass die Siedlungskommission die Preispraxis überdenkt und bei Bedarf die Mietpreise senken kann. Der Vorstand müsse aber darüber informiert werden. Ziel soll eine rege Nutzung des Gemeinschaftsraumes durch die MieterInnen sein; daran hätten sich die verlangten Mietpreise zu richten.

Es wird beschlossen, dass Siedlungskommissions-Sitzungen mit dem Vorstand jeweils im Februar und im September stattfinden sollen.

Für das Protokoll:  
Die Verwaltung