



BGZ NEWSLETTER 2020

Wir freuen uns, Ihnen den überarbeiteten Newsletter 2020 zu präsentieren – das neue Layout ist Teil des Refreshs all unserer künftigen BGZ-Printsachen.

Nebst Geschäftsbericht und Newsletter werden wir bis anfangs 2021 auch die Genossenschaftsstatuten, das Reglement der Darlehenskasse sowie die Webseite visuell vereinheitlichen.

Das Corona-Virus ist ein allgegenwärtiges Thema und betrifft die Baugenossenschaft Zürichsee vor allem auf der organisatorischen Ebene. Während des Lockdowns haben wir Massnahmen erarbeitet um unsere Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle und im Betrieb sowie die Bewohnerinnen und Bewohner zu schützen, standen wir doch unmittelbar vor dem offiziellen Umzugstermin dem 31. März. Können Sie sich noch an Ihre Wohnungsübergabe erinnern? Für die Neuzuzüger war die Schlüsselübergabe ungewohnt anders, kontaktlos und basierte auf gegenseitigem Vertrauen.

Rechtlich gesehen ist eine kontaktlose Wohnungsübergabe möglich, denn ein Mietvertrag und das dazugehörige Protokoll müssen nicht zwingend

schriftlich abgeschlossen werden. Eine Wohnung kann man gemäss Gesetz auch per Handschlag oder sogar stillschweigend mieten. Wer vom Vermieter die Schlüssel erhält, einzieht und Mietzins bezahlt, gilt rechtlich als Mieter, mit allen gesetzlichen Rechten und Pflichten. Im Streitfall jedoch, z.B. bei Mängeln am Mietobjekt, liegt die Beweispflicht beim Vermieter, und diese bedingt Schriftlichkeit.

Den eigentlichen Übergabeprozess haben wir möglichst einfach gestaltet; die Wohnungsschlüssel und das vorgeschriebene Übergabeprotokoll wurden auf dem Küchenelement bereit gestellt, der Neumieter prüfte die Wohnung auf Mängel und ergänzte bei Bedarf das Protokoll und sendete die Unterlagen per Post zurück an die Verwaltung.

Nach den ersten Lockerungen wurden die Mieter persönlich begrüsst und die Übergabeformalitäten nachgeholt.

94. ORDENTLICHE GV 2020

Ebenso zwingt uns die aktuelle Situation, unser Verhalten bei den Serviceaufträgen zu verändern. Unterhaltsarbeiten in den Wohnungen haben wir während des Lockdowns auf das Notwendigste beschränkt. Heute werden Arbeiten in den Wohnungen nach den geltenden Hygiene- und Abstandsregeln des BAG wieder durchgeführt.

94. ordentliche Generalversammlung 2020

Unsere diesjährige Generalversammlung 2020 beschränkte sich auf den statutarischen Teil, da die Hygienevorschriften und die Abstandsregeln beim Mieter-Apéro und beim Nachtessen nicht eingehalten werden konnten.



Mit 66 Teilnehmerinnen und Teilnehmern war die diesjährige GV immer noch gut besucht – etwa 34% weniger als im Vorjahr. Von den Stimmberechtigten waren 46 Personen anwesend, was 11% des Mitgliederbestandes entspricht. Erfreut nahmen wir zur Kenntnis, dass mit einer Ausnahme alle Siedlungen vertreten waren. Alle traktandierten Geschäfte wurden von den anwesenden Mitgliedern abgenommen und verdankt. Vorstand und Geschäftsführung dankten für das entgegengebrachte Vertrauen und hoffen, dass die Generalversammlung nächstes Jahr wieder im gewohnten Rahmen stattfinden kann.

Wohnüberbauung Sonnenrain, Küsnacht

Bereits im Geschäftsbericht 2019 haben wir über den Stand der Baurechtsverträge und unsere Projektplanung für die Wohnüberbauung Sonnenrain, Küsnacht mit 33 Wohnungen orientiert. Da es sich aus unserer Sicht um ein allgemeines Interes-

se von hoher Wichtigkeit handelt, wollen wir in dieser Ausgabe erneut auf das Thema eingehen.

Die Ausarbeitung der neuen Baurechtsverträge beschäftigt den Vorstand seit 2012. Schon damals stellten sich diverse Fragen im Zusammenhang mit der Verlängerung des Baurechtsvertrages und der damit verbundenen Bau- und Finanzierungsplanung. Leider haben wir bis heute keine Rechtssicherheit von der Baurechtsgeberin, der Gemeinde Küsnacht, erhalten. Der bestehende Baurechtsvertrag endet am 31. Dezember 2023.

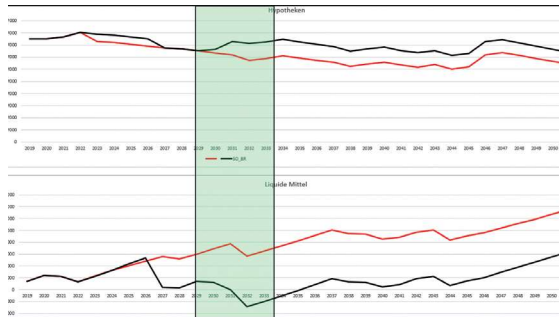
Vorstand und Geschäftsführung haben sich zum Vertragsentwurf der Gemeinde Küsnacht (August 2019) vertieft auseinandergesetzt und im September 2019 diverse Änderungsvorschläge eingereicht. Erst anfangs Juni 2020 durften wir den Gemeindevertretern unsere Begründungen persönlich erläutern und haben im Anschluss einen offiziellen Antrag an den Gemeinderat eingereicht.

Wir sind der Ansicht, dass ein Baurecht grundsätzlich so ausgelegt sein muss, dass die Basiswerte eine zuverlässige Berechnung über die gesamte Baurechtsdauer erlauben. Auf schwer fassbare Parameter (z.B. die neuen wertbestimmenden Elemente für den Baurechtszins) ist deshalb zu verzichten. Langfristig kann daraus ein wesentlicher Nachteil für den Baurechtsnehmer und somit für die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Siedlung entstehen.

Zur Zeit stehen folgende Vertragsinhalte zur Diskussion:

Siedlung Sonnenrain, Baurecht	
Vorschlag Gemeinde	Bemerkungen BGZ
• Dauer: 60 Jahre (+20)	• Dauer: 80 Jahre
• BR-Zins: Bundesobligationen 0.5 %, $\geq 2\%$	• BR-Zins: Referenzzinssatz BWO +0.5 %
• Indexierung: Steuerlageklasse	• Indexierung: Medianeinkommen oder Landesindex Konsumentenpreise
• Bauliche Veränderungen: Zustimmung Grundeigentümerin	• Bauliche Veränderungen: Einhaltung der Baugesetze, Qualitätssicherung durch Wettbewerb
• Unteres Grundstück: Auszonung (-964m ²)	• Unteres Grundstück: Verbleibende Geschossfläche (-400m ²); -4 Wohnungen

Gegenüberstellung der Szenarien Baurechtsverlängerung / Heimfall:



Szenario Baurechtsverlängerung (schwarze Linie):

- Ein Ersatzneubau wäre wegen vorgängiger Rückzahlung der Hypotheken frühestens 2030 möglich.
- Auch 40 Jahre nach einem Neubau wären gegenüber dem Szenario Heimfall noch ca. CHF 5 Mio. höhere Hypotheken vorhanden.

Szenario Heimfall (rote Linie):

- In diesem Fall müsste keine Rückzahlung der Resthypothek erfolgen. Die höheren liquiden Mittel könnten für den Kauf von Bauland und zur Erstellung von Neubauten verwendet werden.

Die Wohnüberbauung ist bereits 56-jährig, diverse Bauteile stammen noch aus dieser Zeit und genügen den heutigen Ansprüchen nicht mehr, vor allem grobe bauphysikalische Mängel und die Aussentreppen machen uns zunehmend Probleme. Die Wohnungen sind einfach gehalten mit kleinen Grundrissen und einer Nasszelle pro Objekt. Die Erschließung der Mietobjekte erfolgt über Aussentreppen und Laubengänge. 2001 wurden die Küchen und die Bäder sowie die Aussenhülle saniert. Bei einer Verlängerung des



Baurechts ist eine grosszyklische Erneuerung der Liegenschaften (evtl. Rückbau/Neubau) aus heutiger Sicht zwingend.

Der Vorstand fühlt sich verpflichtet, den bestehenden Wohnraum zu erhalten und zu modernisieren, oder zeitgemässe Mietobjekte zu erstellen. Wir möchten die kinderfreundliche Lage nutzen und weiterhin bezahlbare Familienwohnungen anbieten. Unter dem Vorbehalt eine langfristig faire Lösung für die Baugenossenschaft Zürichsee zu erhalten, spricht sich der Vorstand klar für eine Verlängerung des Baurechts aus.

Die Klärung der Baurechtssituation muss weiterhin abgewartet werden. Wir gehen im Moment davon aus, dass wir an der GV 2021 weiter darüber orientieren können.

Jubiläum Judith Zimmermann

Liebe Judith

Wir gratulieren Dir zum 10-jährigen Jubiläum. Für all die Jahre Einsatz für die Baugenossenschaft Zürichsee bedanken wir uns ganz herzlich und wünschen Dir im beruflichen aber auch privaten Lebensweg weiterhin nur das Beste.



Verabschiedung Vizepräsident Jürg Glarner

Lieber Jürg

10 Jahre Vorstandstätigkeit zum Wohle unserer Wohnbaugenossenschaft und unserer Mitglieder. Dafür danken wir Dir ganz herzlich, vor allem auch für Deine offene, kreative und zugleich lösungsorientierte Art. Du warst für den Vorstand, die Mitarbeitenden und für alle Geschäftskontakte stets ein kompetenter und zuverlässiger Ansprechpart-

ENTSORGUNG LEICHT GEMACHT!

Bitte lassen Sie
Ihr Sperrgut nicht
tagelang liegen.



Die BGZ wünscht sich lebenswerte, saubere Siedlungen, wo die Menschen sich wohl fühlen. Danke, dass Sie sich an diese Regeln halten.

Leider sind die Entsorgungsstellen der BGZ nicht immer in ordentlichem Zustand vorzufinden. Daher möchten wir nachfolgend einige wichtige Verhaltensregeln in Erinnerung rufen.

- Die **Kehrichtsäcke** sind gut zugebunden mit einer Gebührenmarke zu versehen und im Kehricht-Container zu deponieren. Nicht im Container bereitgestellte Abfallsäcke werden von den Kehrichtmännern stehen gelassen.
- **Was ist Sperrgut?** Das sind brennbare, nicht wiederverwertbare sperrige Gegenstände aus Holz und Kunststoff, die nicht in einen Kehrichtsack passen. Das Sperrgut ist ebenfalls mit einer Gebührenmarke zu versehen. Gegenstände mit Metall bringen Sie bitte zur Sammelstelle. Das Zwischenlagern vor der eigenen Wohnungstüre ist untersagt.
- **«Gratis zum Mitnehmen»** ist eine gute und sinnvolle Sache, nicht aber wenn die noch brauchbaren Gegenstände über mehrere Tage oder sogar Wochen am Strassenrand vor der Liegen-

schaft zum Mitnehmen angeboten werden. Grundsätzlich gilt: wenn der Gegenstand nicht mitgenommen wird, muss man ihn am Abend wieder wegräumen – vielleicht findet das Stück ja einen Abnehmer in Ihrem Freundeskreis, im Brockenhaus, auf dem Flohmarkt oder auf einer Internet-Plattform.

- Die meisten BGZ-Liegenschaften verfügen über einen **Grüngut-Container**. In den Grüngut-Container gehören biogene Abfälle aus Garten und Küche. Darunter fallen Baum-, Hecken- und Sträucherschnitt bis max. 15 cm Dicke, Rasenschnitt, Laub, Unkraut, Schnittblumen, Kleinmengen von Balkon- und Topfpflanzen, Rüstabfälle, Speisereste, Kaffeesatz, Teekräuter, Eierschalen usw.

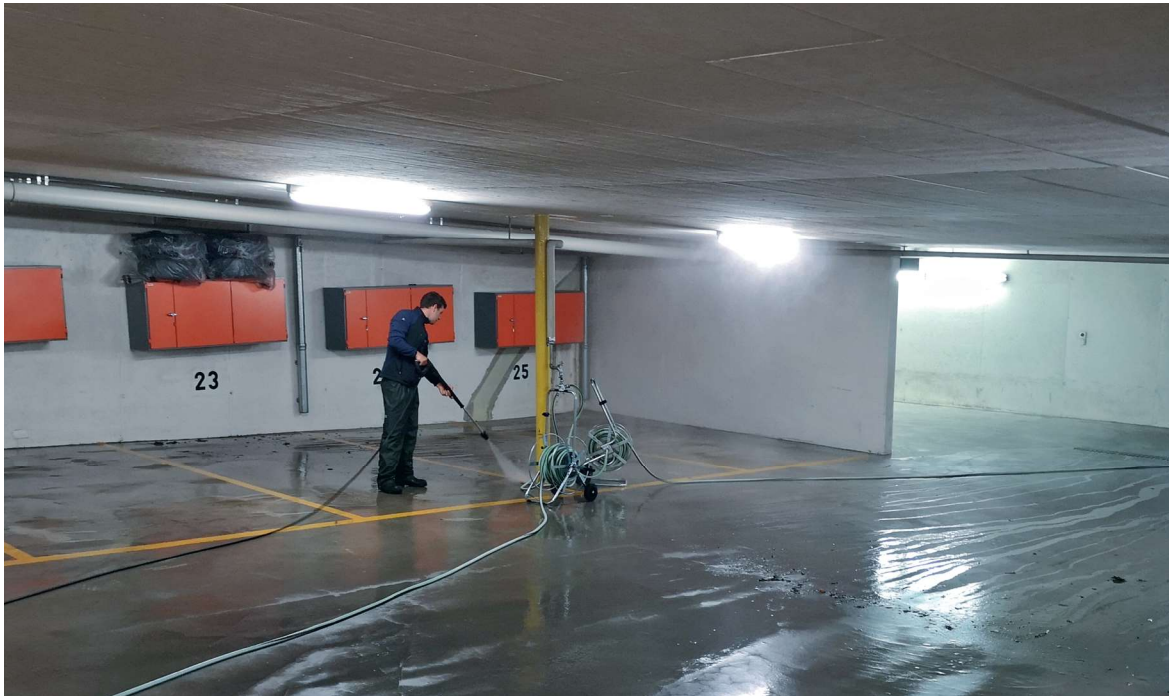
Die BGZ-Verwaltung zählt auf Ihre Mithilfe zur Erhaltung einer sauberen und ordentlichen Liegenschaft. Weitere nützliche Hinweise finden Sie auch im Abfallkalender Ihrer Wohngemeinde.

DIVERSES

Jährliche
Garagenreinigung
im Frühjahr



QR-Rechnung
kurz erklärt -
Siehe Weblink



Infos zur jährlichen Garagenreinigung, Ankündigung der neuen QR-Rechnungen und Einführung der SMS-Mahnung. Die Baugenossenschaft Zürichsee geht mit der Zeit.

Jährliche Garagenreinigung

Im täglichen Gebrauch sammelt sich Schmutz, Blätter, Salz und Staub an. Eine starke Verschmutzung und Salz greifen den Boden und die Fahrzeuge an. Deshalb kümmern sich unsere Hauswarte immer im Frühling um die fünf eigenen Einstellhallen und die vier Einstellhallen der Wohnbaugenossenschaft Zumikon (Mandat). Danke, dass Sie während der Reinigungsarbeiten Ihre Fahrzeuge und alle privaten Gegenstände aus der Einstellhalle entfernen.

Ankündigung QR-Rechnung

Ende Juni 2020 wurde die QR-Rechnung schweizweit eingeführt. Sie löst nach einer Übergangsfrist

die orangen/rosa Einzahlungsscheine ab. Die BGZ plant im Laufe des kommenden Jahres die neue Rechnung mit QR-Code einzuführen. Ausführlichere Informationen erhalten Sie mit den neuen Einzahlungsscheinen.

Einführung SMS-Mahnung

Wir haben die SMS-Mahnung eingeführt. Unser Mahnprozess ist somit vereinfacht, günstiger und umweltfreundlicher. Aus rechtlichen Gründen betrifft dies nur die Zahlungserinnerungen. Die zweiten Mahnungen werden weiterhin per Post zum Versand gebracht.



Sehr geehrte(r) Mieter(in).
Leider ist der Mietzins von noch nicht bei uns eingegangen. Bitte überweisen Sie den ausstehenden Betrag in den nächsten Tagen. Baugenossenschaft Zürichsee.