



BGZ NEWSLETTER 2021

Wir freuen uns sehr: Die BGZ erhielt in Herrliberg den Zuschlag für den Bau von dreissig Familienwohnungen. Voraussetzung dazu ist die Zustimmung der BGZ-Generalversammlung und der Herrliberger Stimmbevölkerung im kommenden Jahr. Einen Schritt weiter sind wir mit der Überbauung Allenbergstrasse in Männedorf. Dort begann im Mai der Aushub. Und in der Siedlung Bettlen gehen die Bauarbeiten an den Liftanlagen zu Ende. Zudem geben wir Ihnen eine Kurz-Zusammenfassung der schriftlichen Generalversammlung 2021 und einen Beitrag zur Einführung der QR-Rechnung.

Zuschlag für Familienwohnungen in Herrliberg

Bezahlbarer Familienwohnraum in Herrliberg. Das ist die schöne Aussicht der BGZ auf dem Fuler-Areal (direkt hinter dem Gemeindehaus Herrliberg gelegen). Die Gemeinde gibt es an unsere Genossenschaft im Baurecht ab. Eine Machbarkeitsstudie zur Erhebung des Potenzials zeigt, dass die Realisierung von knapp 30 Wohnungen möglich ist. Wir, sowie weitere gemeinnützige Wohnbauträger präsentierten Ende April 2021 ihre Dossiers und Vorstellungen persönlich vor dem Gemeinderatsausschuss. Erfreut teilen wir Ihnen mit, dass die BGZ den Zuschlag erhielt. Mit Blick auf die Vergabe des Baurechtes unterzeichnete der Vorstand eine Absichtserklärung zum Abschluss eines Vertrages.

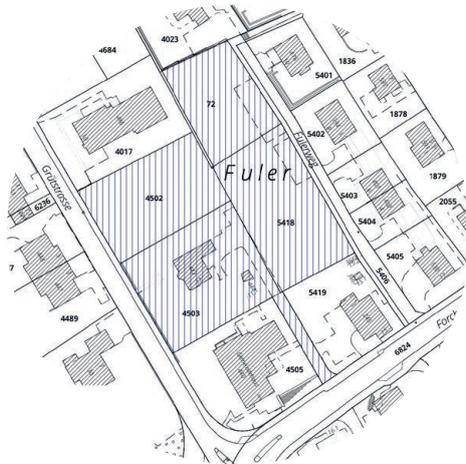
Architekturwettbewerb lanciert

Zur Einhaltung des vorgegebenen Zeitplans und zum Erreichen einer qualitativen und zeitgemässen Architektur lancierten wir bereits im Juli 2021 einen Wettbewerb. Die Planung berücksichtigt Wohnungsgrundrisse, Besonnung und Eingliederung sowie attraktive und gut nutzbare Freiräume. Wir luden fünf Architekturbüros zu einem anonymen Projektwettbewerb ein. Von ihnen erwarten wir überzeugende Vorschläge, von denen wir einen umsetzen wollen. Bei der Auswahl legten wir Wert auf einen ausgewogenen Mix von Architekten. Ortsansässige, junge, sowie im genossenschaftlichen Wohnungsbau erfahrene Teams kommen zum Zug. Das Verfahren begleitet das Zürcher Planungsbüro Suter|von Känel|Wild.

ZUSCHLAG, BAUSTART, SANIERUNGEN

Die Jurierung findet öffentlich statt. Als interessiertes BGZ-Mitglied laden wir Sie herzlich ein, die Projektjurierung am 14. Januar und 31. Januar 2022 in der Trotte (Vogtei) Herrliberg zu besuchen. Folgenden Wohnungsmix sehen wir vor:

- 6 x 3.5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 90 m²
- 18 x 4.5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 105 m²
- 5 x 5.5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 120 m²
- 69 x Einstellplätze (davon 25 für die Gemeinde)



Katasterplan

Für das Zustandekommen eines rechtsgültigen Baurechtsvertrages ist die Zustimmung der Generalversammlung der BGZ sowie der Stimmbevölkerung von Herrliberg notwendig. Deshalb beabsichtigt der Vorstand unmittelbar nach der Jurierung am 10. Februar 2022 eine ausserordentliche Generalversammlung durchzuführen. Die Einladung zur GV erhalten Sie rechtzeitig mit separater Post.

Den Bezug der Wohnungen erwarten wir im Jahr 2025, sofern es nicht zu Verzögerungen kommt.

Baustart an der Allenbergstrasse Männedorf

Für die Wohnüberbauung Allenbergstrasse 43/45 erhielten wir Mitte Mai 2021 die lang ersehnte Bau freigabe von der Gemeinde Männedorf. Das Bauland sicherten wir uns bereits im Jahr 2018. Doch das Bauvorhaben verzögerte sich immer weiter. Diverse Nachbareigentümer rekurrten gegen die erteilte Baubewilligung der Gemeinde Männedorf bis an das Bundesgericht.

Mit den Aushubarbeiten begannen wir sofort nach der Freigabe. Den Bezug der Wohnungen erwarten wir im vierten Quartal 2022, sofern wir

keine weiteren Rechtsmittel oder andere zeitverzögernde Umstände verzeichnen.

Das Projekt bringt uns weitere 18 bezahlbare und zeitgemässe Wohnungen mit gut durchdachten Grundrissen (ohne Vermietungsrichtlinien). Entlang der Allenbergstrasse und parallel zum Hang entstehen zwei Baukörper mit einer Unterniveau-garage. Das Mietangebot umfasst folgende Wohneinheiten und Nebenobjekte:

- 6x 2.5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 65 m²
- 12x 3.5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 90 m²
- 2x Atelier mit WC mit ca. 24 resp. 45 m²
- 25x Einstellplätze

Die beiden Baukörper verlaufen leicht zurückversetzt zur Allenbergstrasse, wo sich auch die beiden Hauseingänge 43 und 45 befinden. Es bleibt genügend Raum für Begegnungen, Veloabstellplätze sowie Besucherparkplätze und Container. Die Garageneinfahrt liegt zwischen den beiden Häusern am tiefsten Punkt des Areals und erschliesst so die 25 Einstellplätze einfach und direkt.



Im Sockel ist Platz für zwei Ateliers mit Kochnische und Toilette sowie zwei nach süd-osten gerichtete 2.5-Zimmer-Wohnungen mit eigenem Garten. Eine Gartenhecke dient den Wohnungen als Sichtschutz.

In den Obergeschossen befinden sich vier 2.5- und zwölf 3.5-Zimmer-Wohnungen. Ein Teil der Wohnungen ist zweiseitig orientiert, andere nach Norden ausgerichtet, mit ausreichend Ausblick auf die Berglandschaft. Die Attikawohnungen verfügen über grosszügige Dachterrassen mit uneingeschränkter See- und Weitsicht. Die Wohnräume inklusive Küche sind mit Parkettböden und die Nasszellen mit Plattenbelägen belegt. Zudem verfügen die Nasszellen über eigene Waschtürme. Die offenen Küchen sind mit modernen Geräten von V-Zug und je nach Wohnungstyp mit einer Kochinsel ausgestattet.

Beide, energieeffizienten Gebäude, beheizen wir umweltfreundlich mit Erdwärme. Um einen hohen Selbstversorgungsgrad zu gewährleisten, versehen wir die Dächer mit Photovoltaikanlagen. Die daraus gewonnene Elektrizität steht für den Eigenverbrauch zur Verfügung. Das heisst für den Betrieb der Wärmepumpe, den Haushaltsstrom sowie für die Ladestationen der Elektro- und Hybridfahrzeuge. Die überschüssige Energie speisen wir in das Gemeindefeld ein. Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich unterstützten uns in diesem Projekt.

Einladung zum Besichtigungstermin

Für Ihren persönlichen Eindruck laden wir Sie im Sommer 2022 zu einem Besichtigungstermin ein. Überzeugen Sie sich beim Erkunden der Wohnungen von der Raumqualität und klären Sie Ihre Fragen mit uns. Die Wohnungen befinden sich dann noch im Bau, doch sollte der Ausbaustandard bereits ersichtlich sein. Die Einladung zum Tag der offenen Tür stellen wir Ihnen rechtzeitig zu. Wir freuen uns, Sie bei einem Apéro zu begrüßen.

Erneuerungen Bettlen Küsnacht

Teile der Infrastruktur der Siedlung Bettlen in Küsnacht an der Zumikerstrasse 46 – 52 und am Sonnenrain 66/68 erweitern und sanieren wir. Bereits ausgeführt ist der Anbau der Liftanlagen und die Auffrischung der Tiefgarage. Bevorstehend ist die Sanierung der Holzschmelzeheizung.

Ende der 1960er-Jahre plante man die Siedlung Bettlen und erbaute sie nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung Anfang 1970/1972. Auf dem Bettlen-Areal befinden sich 184 Wohnungen, davon 106 Genossenschaftswohnungen und 78 Privatwohnungen. Für die Gebäude der Genossenschaften zeichnete die Gemeinde als Bauherrin. Sie verkaufte die Wohnungen diversen Genossenschaften im Baurecht. Die Baugenossenschaft Zürichsee besitzt und verwaltet an diesem Standort 54 Wohnungen, 24 Einstellplätze und 23 Aussenparkplätze.

Gemeinsam übernahmen wir die Heizanlage mit den Fernleitungen und die Unterniveau-Garage. Die Bauten betreibt die Betriebskommission Bettlen, der die Eigentümerversammlung vorsteht.

Lifte, Bastelräume, Umgebung abgeschlossen

Die Anbauarbeiten der Liftanlagen verlief wie geplant. Nach einem Jahr Bauzeit können die Bewohner der Siedlung Bettlen nun den Lift nehmen. Der Einbau des Lifts stellt eine Mehrleistung des Vermieters dar, was eine übereinstimmende Erhöhung des Nettomietzinses rechtfertigt.



Umbau



Nach dem Umbau



Neuer Lift

Da es sich um eine neue, zuvor nicht vorhandene Einrichtung handelt, beträgt der Mehrwert 100 Prozent. Die Bau-Schlussabrechnung erwarten wir in den nächsten Wochen. Die Mietzinserhöhung beträgt pro Monat 7.7 Prozent. Geltend machen werden wir sie voraussichtlich ab 1. April 2022.

Fertig gestellt und pünktlich auf den Fertigstellungstermin hin vermietet haben wir die 21 ausgebauten Bastel-/Lagerräume. Ebenfalls erneuerten wir den in die Jahre gekommenen Spielplatz komplett und stellten die Umgebung mit Gartenbereich instand.

Der Vorstand ist mit dem Resultat der Arbeiten sehr zufrieden. Zweifellos erhöhten wir damit die Qualität der Liegenschaften und den Komfort für die Bewohnerinnen und Bewohner zu einem erschwinglichen Preis. Wir hoffen, dass das Projekt Ihren Wünschen und Vorstellungen entspricht und Sie sich in der Siedlung Bettlen weiterhin wohl fühlen.

Sanierung der Unterniveau-Garage ausgeführt

Die Einstellhalle aus den 1970er-Jahren befand sich praktisch im Urzustand. Auf Antrag der BGZ bewilligte die Eigentümerversammlung einen neuen Anstrich von Decke, Wänden und Säulen. Die Sanierung führten wir in den Sommerferien 2021 aus. Aufgrund der Anzahl Stellplätze hatten wir sie in vier Etappen aufgeteilt. Die betroffenen Mieter erhielten Parkkarten für das KEK Parking.

Bevorstehende Sanierung der Heizanlage

Die Heizanlage der Überbauung Bettlen sanierten wir seit dem Bestehen in Etappen. Dies infolge notwendiger technischer Erneuerungen.

Die drei grossen Heizkessel aus dem Jahr 1970 stellten wir 1989 von Öl auf Gas um. Die erforderliche Energie (Heizung/Warmwasser) erzeugten wir ab dieser Renovation vorwiegend mit Gas. Von den fünf Tanks für das Heizöl legten wir drei still. Die Gesamtkosten für diese erste, grosse Erneuerung beliefen sich auf 1,2 Mio. Franken. Schon damals diskutierten wir zwar über eine Nutzung der Abwärme KEK, wie auch über einen grösseren Wärmeverbund im Einzugsgebiet Itznach-Küsnacht. Dieses Ansinnen lehnten die Stimmbürgerinnen/Stimmbürger der Gemeinde jedoch ab.

2004 kamen die Heizkessel für den Gas-/Ölbetrieb ans Ende ihrer Lebensdauer. Erste Ideen für eine Holzschnitzelheizung wurden eingeholt. 2005 fiel der Entscheid für den Einbau der Holzschnitzelheizung. Dafür entfernte man vier der fünf bestehenden Heizöltanks definitiv. Diese zweite, grosse Erneuerung kostete insgesamt 1,8 Mio. Franken.



Garage vor Sanierung



Garage nach Sanierung

ZUSCHLAG, BAUSTART, SANIERUNGEN

Neuer Spielplatz
/
Erneuerung
Siedlung Bettlen
Küsnacht



Fortsetzung
/
Erneuerung
Siedlung Bettlen
Küsnacht

Im Januar 2021, nach 14 Betriebsjahren, legte ein Defekt im Wärmetauscher die Holzsnitzelheizung zwei Monate lang still. Dank provisorischer Reparatur läuft sie aktuell in reduziertem Umfang, unterstützt durch fossile Brennstoffe. Eine definitive Reparatur des Wärmetauschers würde 160'000.– Franken kosten. Ausserdem erfüllt sie die Luftreinhalteverordnung nur noch knapp. Und die gesetzlichen und behördlichen Auflagen werden tendenziell immer strenger. Daher wären für die längerfristige Sicherung des Betriebs weitere bauliche Massnahmen nötig.

Aufgrund dieser Situation beauftragte die Betriebskommission Bettlen einen unabhängigen Heizungsingenieur mit einer Grobanalyse. Sie zeigt nebst einer Zustandsanalyse auch technische und ökologische Alternativen auf (Erdwärme, KEK Abwärme usw.). Unter Berücksichtigung der bestehenden Holzsnitzelanlage empfiehlt der Ingenieur die vollumfängliche Erneuerung der bestehenden Schnitzelheizung mit einer Modernisierung der Öl-/Gas-Anlage (Spitzenzeiten). Die Kosten werden auf ca. 1 Mio. Franken geschätzt. Bis zum Frühjahr 2022 soll das konkrete Projekt geplant und von der Eigentümerschaft genehmigt werden.

Die Sanierung wird in den Sommermonaten 2022 stattfinden, um die Mieter möglichst geringfügig zu beeinträchtigen. Der Anteil der BGZ an den Gesamtkosten beträgt ca. 27%, also rund 270'000 Franken. Der Vorstand unterstützt mit dieser Investition eine langfristige und ökologisch nachhaltige Lösung. Die Gesamterneuerung der emissionsarmen Schnitzelheizung ist sinnvoll. Der Umwelt ersparte die Siedlung Bettlen jährlich den Ausstoss von rund 580 Tonnen CO₂. So die Berechnung aufgrund der Ingenieurdaten. In den letzten 14 Jahren ergab sich dadurch eine Einsparung von 8'120 Tonnen. Zirka 80 Prozent der benötigten Energie pro Jahr produzieren wir mit Holzsnitzeln. In der Holzcorporation Küsnacht fanden wir einen räumlich nah gelegenen Lieferanten und Partner. So ist der Transportweg sehr kurz und die graue Energie tief. Alle Holzsnitzel der vergangenen Jahre stammen aus den umliegenden Wäldern.

REVIEW GV 2021 / QR-RECHNUNG

Schriftliche
Durchführung der
95. GV / 2021



QR-Rechnung
kurz erklärt -
Siehe Weblink



Review der 95. ordentlichen GV 2021

Aufgrund der Covid-Massnahmen sahen wir uns gezwungen, die 95. Generalversammlung schriftlich durchzuführen. Erfreut nahmen wir 126 teilnehmende Mitgliederinnen und Mitglieder zur Kenntnis. Das entspricht 32% des Mitgliederbestandes, dessen Stimmen die Stimmenzähler überprüften.

Alle traktandierten Geschäfte genehmigten die Abstimmenden mit grossem Mehr. Ebenso klar wählten sie alle vorgeschlagenen Vorstandsmitglieder. Für Ihr Vertrauen dankt Ihnen der Vorstand und die Geschäftsführung herzlich. Wir freuen uns, Sie an der nächsten Generalversammlung vom Mittwoch, 18. Mai 2022, wieder in gewohntem Rahmen mit Nachtessen zu begrüßen.

Einführung der QR-Rechnung

Per Oktober 2021 führen wir den Einzahlungsschein mit QR-Code ein. Dieser löst die orangen Einzahlungsscheine ab.

Pro Mietobjekt erhalten Sie nur noch einen Einzahlungsschein – der Umwelt zuliebe und weil es wirtschaftlicher ist. Bitte verwenden Sie in jedem Falle nur den vorgedruckten Einzahlungsschein und richten damit einen Dauerauftrag ein. Sie tragen zu einer wesentlichen Vereinfachung der adminis-

trativen Abläufe bei, indem Ihre Zahlung automatisch und termingerecht eingeleistet und verbucht werden kann.

Wollen Sie trotzdem weiterhin mit dem Einzahlungsschein bezahlen?

Dann rufen Sie uns an: 043 266 88 88 oder schreiben Sie uns eine E-Mail an info@bgzuerichsee.ch. Wir stellen Ihnen Einzahlungsscheine weiterhin per Post zu.

Haben Sie bereits Daueraufträge oder Zahlungsvorlagen in Ihrem E-Banking eingerichtet?

Erfassen Sie bitte pro Mietobjekt eine neue Zahlungsvorlage resp. einen Dauerauftrag – bei mehreren Mietobjekten jedes einzeln.

Haben Sie Ihrer Bank/Postfinance einen Dauerauftrag erteilt?

Beauftragen Sie Ihr Finanzinstitut mit der Änderung des Dauerauftrages – bei mehreren Mietobjekten für jedes ein einzelner Auftrag.

