



BGZ NEWSLETTER 2022

Sonnenrain Küsnacht – Heimfall an die Gemeinde

Heimfall bezeichnet die gesetzlich vereinbarte Rückgabe eines Rechtes auf den ursprünglichen Rechtsinhaber. Vom Heimfall (Ablauf des Baurechts) sind die BGZ-Wohnüberbauungen Sonnenrain 22 bis 38 und 23 bis 33 betroffen. Das Land geht ab 31.12.2023 wieder in den Besitz der Gemeinde Küsnacht über. Dies trotz intensiven Bestrebungen zur Verlängerung seitens der BGZ.

Verheissungsvoll klang es in der Projektvorstellung aus dem BGZ-Jahresbericht 1961: «(...) die Zimmer sind etwas grösser als jene unserer bestehenden Liegenschaften. In allen Kinderzimmern können zwei grosse Betten gestellt werden. Jede Wohnung hat eine grosse Essdiele, die auch als zweites Wohnzimmer oder Arbeitszimmer sehr nützlich sein wird. (...) Der Ausbau erfolgt neuzeitlich und praktisch. Unter anderem mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung. Dazu eine Küche mit Chromstahlpültisch und Kühlschrank und einem Einbaubad. Für je 12 Wohnungen steht ein Waschautomat zur Verfügung. Anschlüsse für Radio und Telefon sind in jeder Wohnung vorgesehen. Die Anordnung der Gebäude ermöglicht eine gute Besonnung aller Wohnungen (...).

1

60 Jahre Sonnenrain

Seit rund 60 Jahren verwaltet die Baugenossenschaft Zürichsee die Wohnüberbauung Sonnenrain Küsnacht als Eigentümerin. Die schönen, bezahlbaren Wohnungen stehen allerdings auf Land, das ihr von der Gemeinde Küsnacht im Baurecht zur Verfügung gestellt wurde. Durch Sanierungen in den Jahren 1989 und 2001 sicherte die BGZ die Bausubstanz und den Werterhalt der Häuser langfristig. Sie ersetzte Fenster, Jalousien und Rollläden. Später renovierte sie die Küchen und Bäder, mit Zugangstreppe und neuer Einstellhalle. In Küsnacht im sonnigen und reizvollen Sonnenrain zu wohnen, versetzt Mieter:innen und Mieter in eine glückliche Lage.

Das Baurecht läuft per Ende 2023 aus

Das grosse Aber: Das Baurecht läuft per Ende 2023 aus. Daher müssen wir die Wohnüberbauung an die Grundeigentümerin, die Gemeinde Küsnacht, zurückgeben. Seit 2012 ersuchten wir die Gemeinde mehrmals um Verlängerung des Baurechtsvertrages. Unser Vorstand sprach sich klar für eine Verlängerung aus – unter dem Vorbehalt, eine langfristige und verlässliche Lösung für die Baugenossenschaft zu finden. Als Genossenschaft fühlen wir uns verpflichtet, den bestehenden

SONNENRAIN KÜSNACHT



Sonnenrain
im Jahr 1963
/
Bild aus dem
BGZ-Archiv

Wohnraum zu erhalten und zu modernisieren oder darauf zeitgemässe Mietobjekte zu erstellen. Daher beabsichtigten wir, die kinderfreundliche Lage im Sonnenrain weiterhin zu nutzen und bezahlbare Familienwohnungen anzubieten.

Inakzeptabler Vorschlag aus Sicht der BGZ

Den von Küsnacht vorgelegten Vorschlag zur Verlängerung des Baurechtsvertrags bemängelten wir in mehreren Punkten:

- Koppelung des Landwertes an die Steuerlageklasse
- zu kurze Baurechtsdauer und Verlängerungsoptionen
- die einseitige Forderung eines Mindestzinssatzes ohne gleichzeitige Festsetzung eines Maximalzinssatzes

Die nicht absehbaren Folgen dieser Vorgaben über die Vertragsdauer führen zu grosser Unsicherheit bezüglich der Entwicklung des Baurechtzinses und damit der zukünftigen Mietzinsen. Deshalb hat sich der Vorstand gegen eine solche Verlängerung ausgesprochen. Leider lehnte die Gemeinde Küsnacht Anpassungen in unserem Sinne ab. Wir bedauern es sehr, dass unsere

Änderungsvorschläge beim Küsnachter Gemeinderat kein Gehör gefunden haben.

Ab 2024 ist Küsnacht neuer Eigentümer

Per 31. Dezember 2023 geht die Bodenparzelle in den Besitz der Gemeinde Küsnacht zurück. Inklusiv der durch die Baugenossenschaft Zürichsee erstellten Gebäude. Ab dann ist sie Eigentümerin der Liegenschaften mit allen Rechten und Pflichten (Mietverhältnisse). In den nächsten Monaten klären wir mit der Gemeindeverwaltung die Übergabemodalitäten. Wir versichern unseren Mieter:innen, dass wir uns in ihrem Namen – insbesondere für jene mit befristeten Mietverhältnissen – bei der Gemeinde einsetzen werden. Sobald wir über den Heimfall neue Informationen erhalten, werden wir Sie als Sonnenrain-Mieter:in schriftlich orientieren. Für das langjährige Mietverhältnis und Ihr Vertrauen in die Baugenossenschaft Zürichsee danken wir Ihnen.

WEITERENTWICKLUNG DER BGZ

Weiterentwicklung der BGZ

Mit dem Heimfall der Wohnüberbauung Sonnenrain gehen per Ende nächstes Jahr 33 Familienwohnungen an die Gemeinde Küsnacht über. Das verringert zwar unseren Wohnungsbestand – aber bereits im Sommer 2023 stehen 18 neue Wohnungen an der Allenbergstrasse in Männedorf bezugsbereit. Zudem stimmte die Generalversammlung vom 18. Mai 2022 dem Bau von 26 neuen Familienwohnungen zu. Und sie bewilligte mit rund 97% JA-Stimmen den Baurechtsvertrag auf dem Fuller-Areal in Herrliberg überaus deutlich. Nun liegt es an der Gemeindeversammlung Herrliberg, das Vorhaben ebenfalls gutzuheissen. Danach planen wir das Projekt im Detail, gemeinsam mit den Architekten.

Allenberg, Männedorf

Nachbarn zogen ihre Einsprachen gegen unser Bauprojekt an der Allenbergstrasse Männedorf bis vor Bundesgericht. Zweimal blitzten sie dort ab. Nach zweijährigem Rechtsstreit erhielten wir die Gesamtbaufreigabe und nahmen die Bauarbeiten wieder auf. Das Aufrichtfest erwarten wir



Stand
Bauarbeiten
Allenberg



noch in diesem Monat! Die traditionelle Feier richtet der Bauherr aus, wenn der Rohbau steht, der höchste Punkt erreicht und das Dach zum Eindecken bereit ist.



Wollen Sie selbst einen Eindruck der neuen Mehrfamilienhäuser gewinnen? Anfang 2023 laden wir Sie zu einem Besichtigungstermin ein. Sie werden dann bereits den Ausbaustandard sehen, obwohl die Wohnungen noch im Bau sind. Die Einladung zum Tag der offenen Tür stellen wir Ihnen rechtzeitig zu. Wir freuen uns, Sie dort mit einem kleinen Apéro zu begrüßen.

Fuller, Herrliberg

Im Mai 2021 gewinnt die BGZ die Ausschreibung der Gemeinde Herrliberg zum Bau von 26 Familienwohnungen. Aus dem anschliessenden Architekturwettbewerb mit fünf Teilnehmern erkürt die Jury Ende Januar 2022 das Projekt «Mit Kind und Kegel» als Sieger. Das ausgewählte Projekt wird allen Erwartungen in hohem Mass gerecht. Die Gemeinde Herrliberg wie auch die BGZ sehen darin ihre Ziele bestätigt. Das Projekt ermöglicht den Bau von 26 Wohnungen (mit Vermietungsrichtlinien):

- eine 2.5-Zimmer-Wohnung
- fünf 3.5-Zimmer-Wohnungen
- dreizehn 4.5-Zimmer-Wohnungen
- sieben 5.5-Zimmer-Wohnungen

Alle Wohnungen sind direkt per Lift von der Tiefgarage aus erschlossen. Den Bezug der Wohnungen erwarten wir im Jahr 2025. Wir freuen uns, die Umsetzung von «Kind und Kegel» anzugehen. Gemeinsam mit dem Architekturbüro: Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG.

Fuler, Herrliberg
Voransicht des
Siegerprojekts
"Mit Kind und Kegel"



Sanierungen Küsnacht: Boglerenstr. 56 – 60 sowie Gartenstr. 19 und Obere Heselbachstrasse 60

In den beiden 29-jährigen Liegenschaften erfüllen diverse Bauteile die technischen Ansprüche nicht mehr. Das sanierungsbedürftige Leitungsnetz bedingt auch die Erneuerung von Küchen und Nasszellen.

Renoviert wird im bewohnten Zustand, was von der Mieterschaft eine hohe Flexibilität erfordert. Die Sanierung betrifft in erster Linie Küchen und Bäder, was die Erneuerung sämtlicher Küchen-, Sanitär- und Steigleitungen einschliesst. Weitere Arbeiten an anderen Gebäudeteilen werden aktuell noch geprüft.

Bis Ende dieses Jahres treiben wir die Detailplanung mit den Unternehmern voran. So kann die Realisierung im Mai 2023 starten. Die baulichen Massnahmen dauern bis Ende Herbst 2023.

Reservieren Sie sich als betroffene Mieter:innen bitte folgende Termin für die Orientierung:

Montag, 5. Dezember 2022, 18.00 Uhr.

Beim Treffen stellen Ihnen Vertreter der Baugenossenschaft Zürichsee und des Architekturbüros Bühler&Oetfli AG den Bauablauf vor.

Neue Einzahlungsscheine ab Januar 2023 – bestehende Daueraufträge müssen erneut erfasst werden!

Unsere Immobiliensoftware wird per Jahresende abgelöst. Zurzeit arbeiten wir an der Implementierung der Mieterstammdaten und planen die Arbeiten bis Ende November abzuschliessen. Auf

Grund der Umstellung erhalten Sie als Mieter:innen per 1. Januar 2023 neue Einzahlungsscheine. Ihr Vorteil: es gibt nur noch eine Mietzins-Rechnung für alle gemieteten Objekte.

Bestehende Daueraufträge müssen wegen der neuen Zahlungsverbindungen erneut erfasst werden, ansonsten können Zahlungen ab dem 1. Januar 2023 nicht mehr verarbeitet werden.

Bitte verwenden Sie in jedem Falle nur den vorgedruckten Einzahlungsschein und richten Sie damit einen Dauerauftrag ein. Sie tragen zur wesentlichen Vereinfachung der administrativen Abläufe bei, indem Ihre Zahlung automatisch und termingerecht eingeleitet und verbucht werden kann.



Änderungen in der Hauswartung

Ende Mai 2022 hat Yannik Hämmerli die Baugenossenschaft Zürichsee verlassen. Er war drei Jahre lang als Hauswart in und um unsere Liegenschaften in Küsnacht im Einsatz. Künftig wird Yannik Hämmerli selbstständig arbeiten. Wir danken Herrn Hämmerli für den geleisteten Einsatz zu Gunsten unserer Wohnbaugenossenschaft und wünschen ihm auf dem weiteren Lebensweg beruflich und persönlich viel Erfolg und alles Gute.

Wir stellen vor; Rinor Limani

Rinor Limani aus Meilen ist seit 1. September 2022 für die Umgebungspflege der BGZ-Liegenschaften verantwortlich. Der 33-Jährige ist verheiratet und hat zwei Kinder im Schulalter. Rinor Limani arbeitete 9 Jahre bei einem regionalen Hauswartungsdienstleister. Er bringt also die nötige Berufserfahrung mit und passt mit seiner offenen

und umgänglichen Art wunderbar in unser Team. Herzlich willkommen, Rinor – wir freuen uns auf die Zusammenarbeit und wünschen dir einen guten Start.

Rinor Limani



Umstrukturierung des Betriebs

Mit dem Personalwechsel passen wir gleichzeitig den Hauswartungsbetrieb den heutigen Bedürfnissen an. Unser langjähriger Hauswart, Alex Spiess, kümmert sich neu um die technischen und organisatorischen Angelegenheiten der Liegenschaften. Der Schwerpunkt seiner Arbeit liegt in Unterhalts- und Reparaturarbeiten. Zudem übernimmt er die Sparten: Wohnungswechsel, Kontrolle/Wartung Haustechnik sowie den Pikettdienst an 26 Wochenenden. Herr Limani wird hauptsächlich Gartenarbeiten durchführen und mit technischen Aufgaben betraut. Die beiden Betriebsmitarbeiter vertreten sich gegenseitig während Ferienabwesenheiten.

Mieterporträt; Wilhelmine Bärtschi, Untere Hesi-bachstrasse 54, Küsnacht

Wilhelmine Bärtschi wohnt seit über 40 Jahren in Ihrer Dreizimmer-Wohnung an der Unteren Hesi-bachstrasse 54 in Küsnacht. Bereits 1952 wurde sie, gemeinsam mit ihrem Mann Fritz (†), Genossenschaftlerin. Was hat sie und ihre Familie nicht alles erlebt in diesen 70 Jahren bei der BGZ! Sie erzählt uns davon.

70 Jahre in der BGZ und fast schon 100 Jahre alt

An der Wohnungstüre im Hochparterre empfängt uns der Sohn von Frau Bärtschi zum Interview. Es ist Sommer, das Thermometer zeigt draussen nahezu dreissig Grad an. In der Wohnung ist es dennoch angenehm kühl. Am Stubentisch sitzend begrüsst uns die Seniorin. Ihr Sohn und seine Frau sind beim

Interview dabei. «Frau Bärtschi, wie geht es Ihnen?» Mit wachen Augen antwortet die 97-jährige Frau schnell und klar: «Gut, danke, wie es in dem Alter halt so geht. Die Knochen tun mir weh.» Wilhelmine Schlumpf stammt aus dem Tösstal. Aus Zell – dem Ort, des in den 60er-Jahren weltbekannten Singspiels «Zeller Wiehnacht». Geboren ist Frau Bärtschi am 25. November 1924; sie ist also zwei Jahre älter als die BGZ. Diese gründete sich 1926.

Ein Sohn, drei Töchter, neun Enkel, fünf Urenkel

Angesprochen auf ihren heutzutage seltenen Vornamen meint Frau Bärtschi scherzhaft: «Der ist gar nicht so selten. Es ist ein königlicher Name.» Spielt sie damit auf die Königin Wilhelmina von Holland an? Oder auf die schwedische Gräfin Wilhelmina von Hallwyl? Jedenfalls nennen Kinder, Enkel und Urenkel ihr Grossahnin liebevoll Mina. Ein Sohn, drei Töchter, neun Enkel und fünf Urenkel zählt ihre Familie. Die jüngste Generation ist heute zwischen 13 und 19 Jahren alt.



Vor ihrer Heirat und Familiengründung arbeitete Mina Bärtschi als Hausangestellte. Am besten erinnert sie sich an ihre Stelle bei ETH-Professor W. Saxer in Goldbach. «Das war eine gute Stelle», sagt sie. 1948 heiratete sie ihren Mann. Fritz Bärtschi verstarb mit 82 Jahren: «Das war eine sehr schwere Zeit für mich.» Mit ihrem Fritz wohnte sie 1996, bereits 15 Jahre hier, in der jetzigen Wohnung. «1981, als unsere vier Kinder aus der grossen Familienwohnung ausgezogen waren, bot uns die BGZ diese kleinere Wohnung an. Das war ideal, sie lag praktisch gegenüber und wir konnten im Quartier bleiben. Unsere alte, grössere Wohnung stand wieder zur Verfügung für eine Familie mit Kindern. Und ich bin immer noch da.»

Mietzins gestern und heute

1956, am alten Ort, betrug der Mietzins 1380 Franken. Für das ganze Jahr! Die Genossenschaft hiess damals noch Gemeinnützige Baugenossenschaft Küssnacht. Heute in dieser Wohnung beträgt der Zins ca. 1'200 Franken pro Monat.

Bis zu ihrem 94sten Altersjahr besorgte Mina Bärtschi noch vieles selbst und frönte ihrem Hobby, dem Stricken. Sie kochte allein und mit ihrem Sohn ging sie einkaufen. Bis sie vor drei Jahren einen schweren gesundheitlichen Einbruch erfahren musste. Zum Glück erholte sie sich davon wieder einigermaßen. Doch nun geht sie nicht mehr aus der Wohnung. Und einmal in der Woche kocht eine Tochter für sie und isst mit ihr. An vier Nachmittagen in der Woche ist der Sohn bei ihr. An allen Tagen sieht die Spitex morgens und abends nach Frau Bärtschi. Ihre Körperpflege macht sie immer noch selbst. Sie hat einen Alarmknopf am Arm. Wenn sie hinfällt, kann sie damit schnell jemanden organisieren. Ihr Sohn, der in der Nähe wohnt, musste ihr schon mehrmals wieder auf die Beine helfen.

Sanierung im Jahr 2010

Das Haus stammt aus dem Jahr 1937. Die letzte Sanierung veranlasste die Genossenschaft 2010. Küchen und Bäder wurden vollständig erneuert. Zum Kochen und Baden stellte man den Mietern während den Arbeiten einen Container mit Wasser zur Verfügung. Aber Frau Bärtschi zog es vor, in dieser Zeit bei ihrer Tochter in Göschenen zu wohnen. Zum Architekten - «ein netter Mann» - hatte Mina Bärtschi einen guten Draht. Am Ende der Umbauzeit rief sie ihn an und fragte ihn persönlich, wann sie wieder in ihre Wohnung zurückkehren könne. Damals war sie bereits 86 Jahre alt, dennoch ist die Wohnung (bis heute) nicht altersgerecht. Der tiefliegende Backofen, die Badewanne, das Treppenhaus und die Waschküche im Keller sind für Menschen mit Einschränkungen in der Beweglichkeit ungeeignet. Aber Frau Bärtschi möchte nirgendwo anders sein: «Mir ist wohl hier. Da kann ich aus dem Fenster schauen und sehe, was draussen läuft.» Bei Gelegenheit geniesst sie gerne auch ihren Balkon mit den Geranien.

Ausflüge für Genossenschaftskinder

Nicht immer versteht Mina Bärtschi die Fragen. «Ich höre nicht gut», sagt sie: «wie meine Mutter. Aber ich hatte gute Eltern.» Ein Auto hätten sie nie

gehabt. Ihr Mann hatte ein Töffli, mit dem er zur Arbeit fuhr. «Aber», erinnert sich ihr Sohn: «wir Genossenschaftskinder machten jedes Jahr einen Ausflug. Mit dem Car fuhren wir zu den bekannten Schweizer Sehenswürdigkeiten wie dem Muotathaler Hölloch und der hohle Gasse von Wilhelm Tell. Auf der Fahrt sangen wir Lieder, das waren tolle Erlebnisse.

Kontakt zu Nachbarn hat sie heute keinen mehr: «Es sind alle gestorben», sagt sie und meint damit jene, die sie noch kannte. «Die Dinge mit der Verwaltung macht jetzt der Sohn», offenbart sie. Und dass sie mit der BGZ-Verwaltung sehr zufrieden ist.

Früher war halt alles altmodisch

Was sich in ihrem langen Leben am stärksten verändert hat, war die letzte Frage in unserem Gespräch. Mina Bärtschi studiert kurz, bevor sie antwortet: «Früher war halt alles altmodisch. Aber da hat man sich wenigstens noch Grüezi! gseit. Und man war bescheiden.»

Fotos
links und rechts
/
Familie von
Wilhelmine Bärtschi
und Mietvertrag
von Juni 1956



STEIGENDE ENERGIEPREISE



Tipps und Tricks
beim Heizen



Steigende Energiepreise – Auswirkungen auf die Heizkosten

Preise für Gas und Heizöl steigen seit Jahresbeginn um ein Vielfaches an. Die Erhöhungen sind den Auswirkungen der Kriegshandlungen (Ukraine) geschuldet. Der Verbrauchspreis für Gas beträgt ab dem 1. April 2022 19,4 Rp./kWh. Zum Vergleich: im Dezember 2021 betrug er 10,9 Rp./kWh. Beim Heizöl beobachten wir eine Preissteigerung von rund 56% gegenüber der Vorjahresperiode. Fortlaufend betrachten wir die Entwicklung. Heizöl bestellen wir, wenn immer möglich, in Sammelaufträgen für mehrere Liegenschaften zu den bestmöglichen Konditionen. Aktuelle Voraussagen zufolge kann demnächst leider nicht mit einer Entspannung der Situation gerechnet werden. Die höheren Preise werden die Haushalte bereits mit der nächsten Heizkostenabrechnung spüren.

Mieter:innen, die ihre monatlichen Akontozahlungen per 1. Januar 2023 freiwillig erhöhen möchten, richten ihren Antrag zur Anpassung per Post an: Baugenossenschaft Zürichsee, Gartenstrasse 22, 8700 Küsnacht oder per E-Mail an:

7

info@bgzuerichsee.ch

Tipps gegen die steigenden Heizkosten:

- Heizung herunterdrehen: 1°C weniger reduziert den Energieverbrauch um 6%
- Wenig benutzte Räume weniger beheizen
- Nur zwei Mal am Tag lüften
- Die Fenster nicht dauerhaft gekippt lassen
- Fensterläden in der Nacht schliessen (Wärmedämmung)
- Kürzer oder kalt* duschen und auf Baden verzichten

* Duschen ist die Tagesaktivität, die am meisten Energie benötigt. Der typische «Warmduscher» verbraucht 45 Liter warmes Wasser, das mit etwa 2,6 kWh aufgeheizt wird. Demgegenüber verbraucht ein moderner Kühlschrank nur rund 0,6 kWh pro Tag, Licht benötigt 1 kWh.

Weitere Tipps zur Reduktion der Kosten durch effizientes Heizen und Lüften und zur Reduktion des Stromverbrauchs sind unter www.bgzuerichsee.ch/newsletter-tipps oder über den QR-Code abrufbar (Siehe Bildlegende).

FREMDSTOFFE IN DER KANALISATION



Fremdstoffe in der Kanalisation

Immer wieder erreichen uns Notfall-Meldungen über verstopfte Toiletten oder Abflüsse. Folgende Produkte gehören nicht in die Toilette, sondern sind fachgerecht zu entsorgen:

- Speisereste, Speiseöl, Speisefette
- Hygieneartikel (Windeln, Tampons, Papiertaschentücher, Ohrenstäbchen, Watte, Kondome, Binden, Kosmetikpads, Feuchttücher usw.)
- Textilien, Strümpfe, Socken, Feststoffe
- Farben, Lacke, Lösungsmittel, Benzin
- Entflammbare giftige Stoffe, Chemikalien
- Alte Medikamente
- Motoren- und Getriebeöl
- Katzensand, Zementabwässer
- usw.

Die Entsorgung von Fremdstoffen in der Toilette oder im Abfluss führt zu Verstopfungen und Beschädigungen. Sie belasten Gewässer, Umwelt – und das Portemonnaie – denn Kosten für eine Entstopfung durch den Kanalreiniger sind hoch! Bei nachweislichem Fehlverhalten verrechnen wir sie weiter. Danke, dass Sie sich an diese Regeln halten. Weitere nützliche Hinweise finden Sie auch im Abfallkalender Ihrer Wohngemeinde.

