



Seit ihrer Gründung im Jahre 1923 ist in den Statuten der Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum als Zweck verankert. Am 19. November 2010 wurde diese Zweckbestimmung entsprechend den Herausforderungen unserer Zeit mit dem Prinzip der Nachhaltigkeit ergänzt.

Die Umsetzung der Sanierungsprogramme **Wohnen 2010** und **Wohnen 2010^{plus}** sowie das 2012 vom Stadtrat ausgezeichnete Sanierungsprojekt Scheuchzerhof haben die Möglichkeiten, aber auch die Grenzen der baulichen Erneuerung aufgezeigt. Mit den von der Generalversammlung vom 11. Mai 2012 beschlossenen Leitlinien zur **Strategie Wohnen^{20XX}** wurden wichtige Prinzipien für den Weg in die Zukunft verbindlich festgehalten.

Es geht um folgende sieben Handlungsfelder:

- | | |
|--|--|
| HF1 Wohnraumangebot | HF5 Bauliche Erneuerung |
| HF2 Wohnumfeld | HF6 Demokratische Entscheide
als Grundlage |
| HF3 Organisation und
Dienstleistungsangebote | HF7 Finanzen |
| HF4 Wohnstandard und Umweltbilanz | |

Die BGO ist bereits unterwegs! Der erste Umsetzungsschritt zur baulichen Erneuerung wurde mit der Gesamtsanierung Scheuchzerhof (2011/2012) abgeschlossen, der zweite Umsetzungsschritt Neubau Winterthurerstrasse (2020) ist in Vorbereitung.

Es ist die Aufgabe des Vorstandes, die Reise in Zukunft zu gestalten, die grundsätzlichen Absichten konkret zu fassen und für die Umsetzung zu sorgen. Wir laden Sie ein, die Arbeit von Vorstand und Geschäftsstelle an den nachfolgend vermerkten Leitlinien zu messen und sich weiterhin am Dialog zu beteiligen!

*Baugenossenschaft Oberstrass
Vorstand und Geschäftsstelle*

HF1 Wohnraumangebot

Zeitgemäss – diversifiziert – zahlbar

Die BGO stellt ein diversifiziertes Angebot an zahlbarem Wohnraum in einem zeitgemässen Standard bereit. Sie richtet ihr Angebot auf unterschiedliche Lebenslagen, Altersstufen sowie Haushaltsformen und Einkommensverhältnisse aus. Die BGO richtet sich mit ihrem Wohnraumangebot hauptsächlich an den Mittelstand. Sie stellt darüber hinaus aber auch ein Angebot für Schlechterverdienende bereit. Die BGO vermietet ihren Wohnraum nach dem Prinzip der Kostenmiete.

Wohnen und Arbeiten

Situationsbezogen werden Räume für Dienstleistung und Gewerbe in die Wohnliegenschaften integriert.

Wohnraum nutzen –

interne Mobilität fördern

Raum ist in der Stadt Zürich knapp und teuer. Wohnungsgrösse und Anzahl Bewohnende sollen daher in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die BGO regelt die minimale Belegung und unterstützt die interne Mobilität aktiv, unter anderem durch ein entsprechend vielfältiges Angebot.

Internes und externes Wachstum

Die BGO ist bestrebt, ihr Angebot an genossenschaftlichem Wohnraum auszubauen, sei es durch inneres (Nachverdichtung oder Ersatzneubauten) oder durch externes Wachstum (Erwerb oder Erstellung von Neubauten).

HF2 Wohnumfeld

Grüne, ruhige und gut erschlossene Siedlungen

Ein attraktives Wohnumfeld zeichnet sich aus durch vielfältige, nutzbare und naturnahe Grünflächen, Bäume, Fassadengrün, einen möglichst guten Schutz vor Immissionen sowie eine gute Feinerschliessung.

Zusammenleben – Spielregeln und gegenseitiges Verständnis

Aus der Vielfalt an Bewohnenden ergeben sich Reibungsflächen. Anhand verbindlicher Spielregeln und auf der Grundlage einer allseitigen Gesprächsbereitschaft werden Konflikte grundsätzlich in Eigenverantwortung durch die Bewohnenden selbst gelöst. Nötigenfalls sorgt die BGO für eine Lösung.

Standortattraktivität und Quartierumfeld

Für die Standortattraktivität der BGO fällt die Quartierinfrastruktur besonders ins Gewicht wie etwa Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Spitex, Kinderbetreuungsangebote, öffentliche Parkanlagen, Post usw.

HF3 Organisation und Dienstleistungsangebot

Vorstand – Führung in eigener Hand

Der Vorstand ist verantwortlich für die Oberleitung der Genossenschaft. Er ist verankert über Mitglieder, welche in der Mehrzahl in der Genossenschaft wohnen. Er formuliert die Ziele, überwacht die Umsetzung und steht im direkten Dialog mit den Genossenschäftern.

Geschäftsstelle – Gewährleistung von Professionalität

Die BGO betreibt eine Geschäftsstelle, welche im Auftrag und in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand die professionelle Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften sicherstellt und ein ausgewogenes Paket an Dienstleistungen erbringt. Die BGO erbringt den Grossteil ihrer Dienstleistungen aus eigener Kraft und mit eigenem Personal. Sie legt Wert auf fortschrittliche Anstellungsbedingungen sowie die laufende Aus- und Weiterbildung. Ein besonderes Augenmerk richtet sie auf das betriebliche Funktionieren und den Erhalt des Know-hows.

Massgeschneiderte Dienstleistungen

Das Dienstleistungsangebot der BGO steht in einem Zusammenhang mit dem Wohnen und orientiert sich an den Bedürfnissen der Bewohnerschaft. Es folgt dem Subsidiaritätsprinzip, d.h. die BGO bietet an, was nicht besser oder umfassender durch die öffentliche Hand oder durch Dritte angeboten werden kann. Sie unterstützt in Not geratene Mitglieder nach dem Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe und für einen grundsätzlich begrenzten Zeitraum.

Zusammenarbeit mit Dritten

Die BGO sucht die Zusammenarbeit mit Dritten wie z.B. anderen Wohnbauträgern aus betrieblichen und betriebswirtschaftlichen Gründen und zur Horizonterweiterung.

HF4 Wohnstandard und Umweltbilanz

Bedürfnisse begrenzen – Betrieb optimieren – auf Verhalten einwirken

Im Interesse der Nachhaltigkeit verbessert die BGO ihre Umweltbilanz (Boden, Energie, Was-

ser, Rohstoffe) laufend. Diese hängt direkt vom Wohnstandard ab, namentlich vom Flächenverbrauch pro Kopf und dem daraus resultierenden Energieverbrauch. Die BGO schöpft generell die Möglichkeiten der betrieblichen Optimierungen aus und substituiert die nicht erneuerbaren Energien. Sie setzt primär über Information und Anreize für den schonenden Umgang mit Ressourcen auch beim Nutzerverhalten (Raumklima, Wasserverbrauch usw.) an. Bei Neubauten gelten höchste Anforderungen hinsichtlich Energieverbrauch wie auch den verwendeten Materialien.

Vorteile der urbanen Lage nutzen

Die BGO achtet bei der Gestaltung ihrer Siedlungen auf eine gute Anbindung an den Öffentlichen Verkehr und besonders auf die Erfordernisse des Langsamverkehrs.

HF5 Bauliche Erneuerung

Zyklische Erneuerung – Notwendigkeit für die Zwecksicherung

Die Frage nach einer tiefgreifenden Sanierung oder Ersatzneubauten stellt sich bei jedem Gebäude früher oder später. Der Liegenschaftsbestand der BGO ist bezüglich Alter und Zustand ausgesprochen homogen und hat den Nachteil, dass eine grundlegende bauliche Erneuerung ohne anderweitige Planung in einen sehr engen Zeitraum zu liegen kommt. Über eine umfassende und langfristige Planung werden die betrieblichen, finanziellen und sozialen Herausforderungen über mehrere Jahrzehnte verteilt und sind so gut zu bewältigen.

Städtebauliche und architektonische Qualität

Die BGO ist Teil eines historisch gewachsenen Umfelds und ist sich ihrer Verantwortung als quartier- und stadtbildprägender Wohnbauträger bewusst. Sie sorgt über klug angelegte Planungsprozesse und Verfahren, aktive Weiterbildung und den Erfahrungsaustausch mit anderen Wohnbauträgern für eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität. Die BGO legt dabei ebenso Wert auf Wohnlichkeit, Identitätsbildung und Funktionalität.

Betrieblicher Unterhalt

Die Aufwendungen für den betrieblichen Unterhalt werden regelmässig unterschätzt. Diese Aufwendungen sind bereits beim Neubau sorgfältig abzuschätzen. Unterhaltsarme Betriebskonzepte rechtfertigen aufgrund des hohen Unterhaltskostenanteils an den Gesamtkosten gewisse zusätzliche Investitionskosten.

HF6 Demokratische Entscheide als Grundlage

Genossenschafter – nicht nur Mieter

Die BGO lebt von der Übernahme von Verantwortung durch ihre Mitglieder. Die BGO fördert das Zusammenleben und den Zusammenhalt mittels angemessener Regelungen, Möglichkeiten für Begegnungen und Dialog sowie Vermittlung im Konfliktfall. Sie unterstützt Eigeninitiativen und fördert den Gemeinsinn.

Transparente Information und Entscheidungsfindung

Die BGO kommuniziert zeitgerecht und transparent und bezieht ihre Mitglieder der Problemstellung entsprechend in geeigneter Form ein. Sie ermöglicht niederschwellig die Partizipation und unterbreitet grundsätzliche Fragen sowie bedeutsame Vorhaben zur Beschlussfassung der Generalversammlung und schafft so eine demokratische Legitimation.

Einbezug der unmittelbar Betroffenen – Wahrung des Gesamtinteresses

Der gezielte Einbezug der unmittelbar Betroffenen ist Voraussetzung für eine erfolgreiche und allseits verträgliche Umsetzung eines von der Genossenschaft als Ganzes beschlossenen Vorhabens. Gefordert ist eine konstruktive Grundhaltung, ein Akzeptieren demokratischer Spielregeln und eine hohe Bereitschaft, zur Lösungsfindung beizutragen.

HF7 Finanzierung

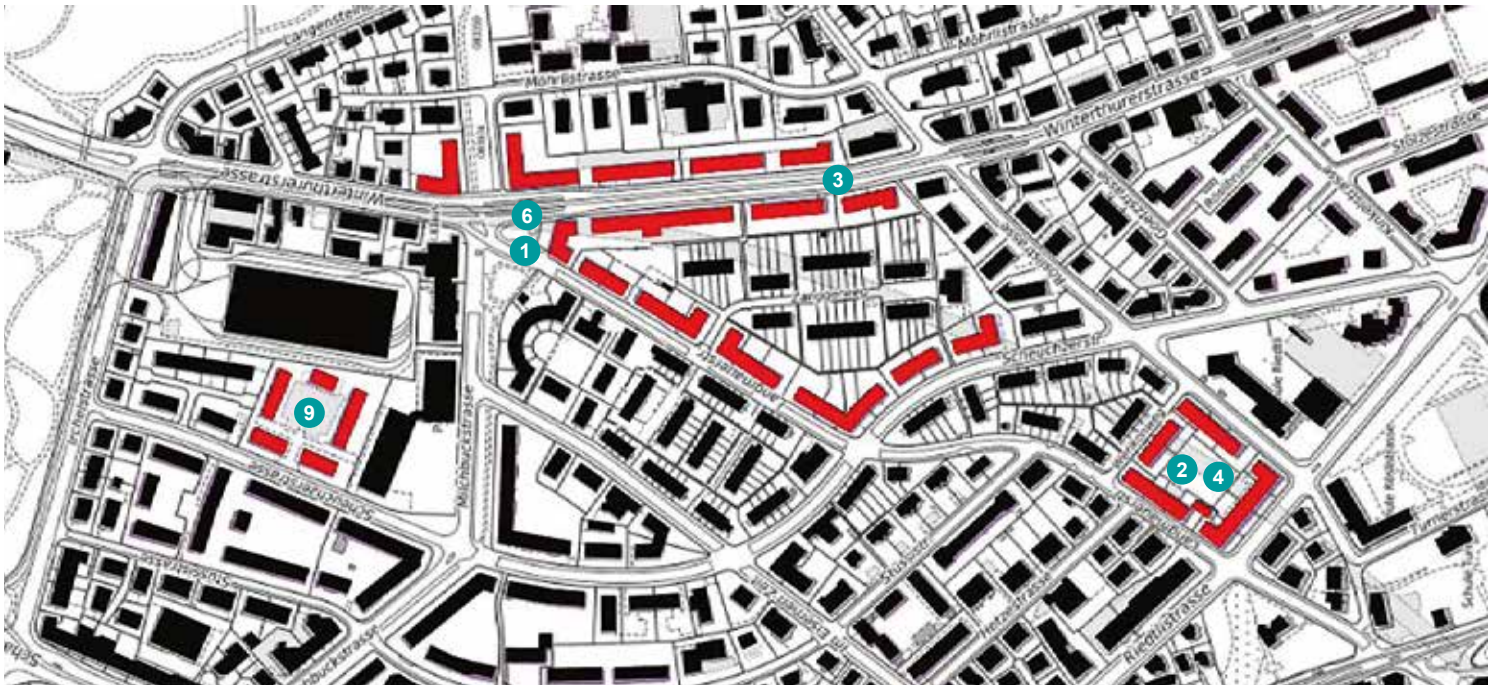
Tragbarkeit und Risikominimierung

Die BGO finanziert den laufenden Unterhalt und die Ersatzinvestitionen aus den laufenden Erträgen, die Neuinvestitionen soweit erforderlich über die Beschaffung von Fremdkapital. Die BGO achtet bei ihrer Finanzierung auf eine gute Risikoverteilung und die Tragbarkeit.

Genossenschaftliche Solidarität

Investitionen im Dienste der Nachhaltigkeit sowie Massnahmen im Interesse des innergenossenschaftlichen Ausgleichs werden von der BGO als Ganzes getragen.





1 Langmauerstrasse 3 Obere und Untere Winterthurerstrasse 4 Röslihof 9 Scheucherhof



2



3



4



5

Attraktiver Wohnraum für alle Generationen

Betrieb und Unterhalt aus eigener Kraft



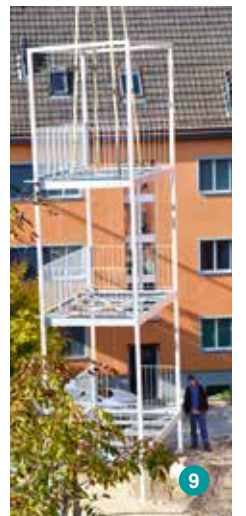
6



7



8



9

Hervorragende Verkehrsanbindung Diskutieren – Entscheiden – Umsetzen

Impressum

Baugenossenschaft Oberstrass, Winterthurerstrasse 123, 8006 Zürich, Tel. +41 (0)44 368 20 70, info@bgoberstrass.ch, www.bgoberstrass.ch

Fotos: Reto Schlatter: 1, 2, 6, 8, 10 | Hannes Henz: 3, 4 | BGO: 5, 7, 9

Verfasser: Christian Portmann, Britta Böenkamp, verabschiedet an der GV vom 28. Mai 2013.