

Portrait von Andreas Brechbühl

«Wir sind vorbildlich»

Unsere acht Hauswarte sind die Seele der Röntgenhof. Deshalb widmen wir ihnen eine Serie. In dieser Ausgabe portraituren wir Andreas Brechbühl.

Andreas Brechbühl, bitte erläutern Sie uns Ihre Einstellung zu den folgenden drei Themen – im Zusammenhang mit der Röntgenhof:

Ökologisches Denken

Die Weiterbildung zum Techniker HF Gebäudetechnik hat mir die Augen geöffnet und mich angeregt, mich vertieft mit der Ökologie zu beschäftigen. Es gibt so viele Möglichkeiten, unsere Umwelt weniger oder kaum noch zu belasten. Zum Beispiel mit durchdachten technischen Anlagen oder kleinen, aber entscheidenden Änderungen an der Infrastruktur. Vor jedem Eingriff gilt es, die technische Situation der Gebäude genau zu analysieren. Um dann die richtigen Schlüsse für die weiteren Arbeiten zu ziehen. Die Erde ist unser einziges Zuhause und wir sollten Sorge zu ihr tragen. Das bedingt, dass wir stets an die Zukunft denken, gerade was die Infrastruktur betrifft.

Sozialer Lebensstil

Mit unserer Genossenschaft verbinde ich den sprichwörtlichen sozialen Gedanken. Die Röntgenhof verhält sich meiner Meinung nach vorbildlich und leistet einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Gemeinwesens. Wir versuchen, wo immer möglich gemeinnützig zu handeln. So können wir mit dem gemeinsamen Engagement von Handwerkern und allen weiteren Mitarbeitenden unsere Wohnungen zu einem sensationellen Preis anbieten. Damit bleibt den



Andreas Brechbühl fühlt sich bei der Röntgenhof rundum wohl.

Mietern mehr Geld für sich und ihre Familien übrig. Ausserdem beauftragen wir hauptsächlich Handwerker aus Kleinbetrieben. Dadurch stärken wir diese wichtigen KMUs und können gleichzeitig weiterhin von einer breiten Auswahl an Unternehmen profitieren.

Ökonomisches Handeln

Es gibt vielfältige Möglichkeiten, um Geld zu sparen. Eine davon ist sicherlich die Optimierung von Gebäuden. Zentral hierbei ist aber, dass nicht am falschen Ort gespart wird. Denn der Einsatz von qualitativ hochstehenden Materialien und Gebäudesystemen zahlt sich langfristig aus. Der finanzielle Gedanke ist wichtig, darf aber nicht das wichtigste und einzige Kriterium bei einer Sanierung sein.

Die Baugenossenschaft Röntgenhof schafft und erhält seit ihrer Gründung 1925 preis- und lebenswerten, umweltgerechten und auf zukünftige Bedürfnisse ausgerichteten Wohnraum. Als gemeinnützige Institution wirtschaftet sie ohne spekulative Hintergründe und besitzt in der Stadt Zürich und vier Agglomerationsgemeinden rund 1 600 Wohnungen.

röntgenhof

Kontakt

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Röntgenhof Zürich (GBRZ)
Ottostrasse 5, 8005 Zürich
Tel.: 043 366 67 00
Fax: 043 366 67 99
roentgenhof@roentgenhof.ch
www.roentgenhof.ch

ampuls

röntgenhof

Sanierungen an Siedlung 3 starten

2 | Zweite Liegenschaft in Schlieren gekauft

Die Röntgenhof hat ein zweites Hochhaus an der Schulstrasse 68 erworben. In den kommenden Monaten werden sowohl die Heizzentrale als auch die Tiefgarage saniert.

3 | Im Aufbruch: unsere Geschäfts- stelle

Die Geschäftsstelle erneuert sich. Bis Ende Jahr werden sämtliche vakanten Stellen neu besetzt.

4 | «Wir verhalten uns vorbildlich»

Andreas Brechbühl verrät im Portrait, weshalb er die Röntgenhof als vorbildlich erachtet und wann Sparen für ihn nicht angebracht ist.





Editorial

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Bei der Röntgenhof hat sich im vergangenen Jahr einiges getan. Und auch 2018 steht im Zeichen des Aufbruchs. Denn wer stillsteht, geht zurück.

Nach längerer Vorbereitungszeit wird sich die Siedlung 3 wandeln: Bereits im Mai beginnen die Sanierungsarbeiten an der Josefstrasse 161 und der Fabrikstrasse 44. Die Mieterinnen und Mieter dürfen sich freuen: Sie erhalten nicht nur neue Küchen und Bäder, auch der Aussenbereich wird komplett umgestaltet.

Nach dem Erwerb einer Liegenschaft in Schlieren ergab sich im letzten Jahr die Möglichkeit, ein zweites Hochhaus an der Schulstrasse 68 zu übernehmen. Auch in Schlieren spielt Veränderung eine bedeutende Rolle: Es stehen Sanierungen an und ein neues Gesicht übernimmt die Hausdienste.

Personelle und organisatorische Veränderungen stehen der Geschäftsstelle der Röntgenhof bevor. Mit einem weinenden Auge müssen wir von geschätzten Kollegen Adieu sagen, mit einem lachenden Auge aber dürfen wir die Aufgabe an uns nehmen, die Geschäftsstelle zu verändern und zukunftsfähig zu machen.

Es würde uns sehr freuen, wenn auch Sie den Wandel und die Veränderung der Röntgenhof mitprägen. Lassen Sie uns gemeinsam die Herausforderungen überwinden und zu neuen Ufern aufbrechen!

Ich wünsche Ihnen viel Spass bei der Lektüre von «am puls».

Ch. Trautweiler

Christoph Trautweiler
Präsident des Vorstands

Die Arbeiten an der Siedlung 3 beginnen

Es ist so weit: Nach einer längeren Vorbereitungszeit beginnen am 3. Mai 2018 die Sanierungsarbeiten an der Josefstrasse 161–169 und an der Fabrikstrasse 44. Alle 54 Wohnungen erhalten komplett neue, weisse Küchen mit Steinabdeckungen. Die Bäder werden ebenfalls komplett erneuert und sämtliche Fenster ausgewechselt. Vereinzelt Wohnungen werden gar mit einem Balkon ausgestattet. Die Sanierung der über 90-jährigen Siedlung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz und «Grün Stadt Zürich».

Die Fassade erhält ebenfalls ein neues Gesicht sie wird komplett saniert. Besonders freuen dürfen sich die Mieterinnen und Mieter über die Neugestaltung der Umgebung: Wo jetzt noch Bäume, Gestrüpp, Hügel und Eisenbahnschwellen ihr Dasein fristen, entsteht ein komplett neuer Aussenbereich mit Feuerstellen, Pergola und möblierten Gartensitzplätzen nach vorheriger Einebnung der Hügel.

Die Sanierung wird in bewohntem Zustand durchgeführt, deshalb sind Duschen und Küchen für jeweils etwa vier Wochen nicht benutzbar. Den Mieterinnen und Mietern wird während dieser Zeit ein komplett ausgestatteter Wohncontainer zugewiesen und Zugang zu Waschmaschinen und Tumbleren ermöglicht. Wer will, kann nur die Küche oder die sanitären Anlagen benutzen – oder für die Zeit der Sanierung der eigenen Wohnung ganz in den Container ziehen. Die Arbeiten in den Wohnungen dauern bis zum November 2018, die Umgebungsarbeiten werden voraussichtlich im Frühling 2019 abgeschlossen.

Zweite Liegenschaft in Schlieren gekauft

Nachdem die Röntgenhof im Dezember 2016 eine neue Liegenschaft an der Schulstrasse 96 in Schlieren erworben hatte, bot sich die Möglichkeit, ein zweites Hochhaus an der Schulstrasse 68 zu kaufen, das sich in der gleichen Siedlung befindet. Die Genossenschafterinnen und Genossenschaftler stimmten an der letztjährigen Generalversammlung im Juni 2017 dem Kauf zu und bewilligten einen Kredit. Seit dem 15. Dezember 2017 gehört die Liegenschaft, die 53 Wohnungen umfasst, nun zum Eigentum der Genossenschaft.

Schritt für Schritt gelangt nun die Liegenschaft in den normalen Betrieb und Unterhalt der Röntgenhof mit Unterstützung der Vorbesitzerin und den Betriebskenntnissen von Hauswart Benjamin Stutz, der ab 1. April 2018 zur Röntgenhof wechselt.

Damit der Betrieb auch ausserhalb der Bürobetriebszeiten und bei Stellvertretung funktioniert, hat die Röntgenhof unter der Führung von Herrn Stutz mit allen zur Verfügung stehenden Hauswarten einen technischen Rundgang durchgeführt. Schwerpunkt war die Sicherstellung des Pikettdienstes. Mit grossem Interesse wurden die wichtigsten Informationen aufgenommen. Weitere Besuche werden folgen, um zusätzliche Erkenntnisse für die im April 2018 anstehende Gesamterneuerung der Heizzentrale zu gewinnen. Die Hauswarte bedanken sich herzlich für die freundliche Aufnahme durch die Mieterschaft.



Das Röntgenhof-Team vor der neuen Siedlung in Schlieren: Silvio Hausamann, Benjamin Stutz, Sandro Holliger, Andreas Brechbühl, Oliver Balzer, Roberto Carecci, Cédric Diebold (v.l.)

Aus der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle erneuert sich

«Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich, grüezi ...»

Wer in letzter Zeit auf unserer Geschäftsstelle angerufen hat, wurde von einer freundlichen, neuen Stimme begrüsst. Sie gehört einer Mitarbeiterin eines Telefonauftragsdienstes, welchen wir mit der Entgegennahme und Weiterleitung von telefonischen Anfragen beauftragt haben. Dieser Schritt wurde notwendig, da die Geschäftsstelle der Röntgenhof vorübergehend personell unterbesetzt ist. Denn wie Sie vielleicht im letzten «am puls» gelesen haben, gab es gleich mehrere Personalwechsel und Pensionierungen in kurzen Zeitabständen.

Unsere Geschäftsführerin, Frau Tatjana Horvath, hat umgehend sämtliche Neubesetzungen der Stellen organisiert. Jedoch war es aufgrund der Verfügbarkeit der neuen Mitarbeiter nicht immer möglich, eine Überlappung oder zumindest einen lückenlosen Übergang zu gewährleisten. Dadurch entstanden Personalengpässe. Um zumindest die Erledigung der täglichen und dringlichsten operativen Arbeiten auf der Geschäftsstelle zu gewährleisten, wurden zusätzliche temporäre Aushilfen angestellt, bei denen wir uns an dieser Stelle ganz herzlich für das Engagement bedanken möchten. Zudem dürfen wir im Bereich der Hausdienste weiterhin auf die unverzichtbare und bewährte Unterstützung unserer Hauswarte zählen.

Bis Ende Jahr werden sämtliche vakanten Stellen neu besetzt sein. Mit dem neuen Team wird die Geschäftsstelle weiter professionalisiert. Die bereits neu gewonnenen Mitarbeitenden freuen sich bereits jetzt auf die neue Herausforderung und werden die Geschäfte so reibungslos wie möglich aufnehmen und weiterführen. Wir werden die neuen Gesichter in einer kommenden Ausgabe von «am puls» wieder vorstellen.

Bei so grossen Umstellungen kann trotz grosser Sorgfalt und Aufmerksamkeit nicht ganz verhindert werden, dass ab und zu auch mal etwas schief läuft. So gab es beispielsweise kurzzeitig Probleme bei der Mietüberweisung via Lastschriftverfahren. Das Problem wurde umgehend behoben. Wir alle bemühen uns, die Unannehmlichkeiten für Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, so gering wie möglich zu halten, und bitten Sie höflichst um Entschuldigung, wenn doch mal was etwas länger dauert oder gar etwas passiert, das nicht passieren sollte. Aber bitte nutzen Sie die eingangs erwähnte «freundliche» Telefonstimme, um uns umgehend darüber zu informieren, damit wir Fehler korrigieren und Wiederholungen vermeiden können.

Mit Blick nach vorne freuen wir uns auf eine gemeinsame Zukunft mit Ihnen in unserer prosperierenden Baugenossenschaft.

Unsere Verstorbenen und Neugeborenen

Abschiede und Begrüssungen

In den vergangenen vier Monaten mussten wir uns von zwei Genossenschafterinnen und vier Genossenschaftlern verabschieden. Es sind dies **Liliana Berov-Bejanov** der Siedlung 15, **Ruth Haupt-Huber** der Siedlung 18, **Ennio De Gregorio** der Siedlung 4, **Pasquale Piccinno-Faieta** und **Hans Gnägi** der Siedlung 22 sowie **Hermann Baumann** der Siedlung 4. Wir sprechen den Angehörigen unser tiefes Beileid aus.

Die Röntgenhof hat Zuwachs in drei Familien erhalten: **Pinelopo Markarian** (*28.11.2017) der Siedlung 9, **Aurelio Euplio Del Gaudio** (*10.12.2017) der Siedlung 5 sowie **Sienna Carecci** (*24.01.2018) der Siedlung 19 sind geboren worden. Den glücklichen Eltern gratulieren wir von ganzem Herzen.

Erhöhung der Mietzinsen per 1.10.2018

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wie Sie alle wissen, berechnen wir die Mieten über die ganze Genossenschaft nach der sog. Kostenmiete. Die Regeln, nach welchen die Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau berechnet wird, sind festgelegt einerseits im «Mietzinsreglement» der Stadt Zürich (Art. 2ff.) gemäss Stadtratsbeschluss vom 19. Juni 1996. Gleichlautende Mietzinsberechnungsregeln hat aber andererseits auch der Kanton Zürich erlassen, und zwar in der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) (Art. 15ff) vom 1. Juni 2005. Somit sind alle unsere Liegenschaften in der Stadt Zürich, aber auch diejenigen im übrigen Kantonsgebiet Zürich gelegenen, denselben Regeln unterstellt:

Mietzinssumme, gesenkt werden konnten. Diese zusätzlichen «Mietzinsgeschenke» haben in den letzten Jahren jeweils durchwegs 1,8 bis 2 Mio. Franken pro Jahr ausgemacht.

Derzeit ändert sich nun aber die Zinsenlandschaft. Wir müssen mit steigenden Zinsen rechnen. Gesunde Finanzen sind eines der obersten Gebote unserer Geschäftstätigkeit. Das bedeutet, dass wir leider die Mietzinsen anheben müssen, und zwar auf die nach den oben erklärten Regeln erlaubten höchstzulässigen Mieten. Sie werden deshalb im Verlaufe der nächsten Monate, gültig ab 1. Oktober 2018, eine diesbezügliche Anzeige über die für Ihre Wohnung geltende Mietzinserhöhung

Anlagekosten × Verzinsung ¹	=	Kapitalkosten
Gebäudeversicherungssumme × Betriebsquote ²	=	Betriebskosten
Kapitalkosten + Betriebskosten	=	Höchstzulässige Mietzinssumme

Seit jeher hat sich die Röntgenhof an diese Regeln gehalten. Veränderungen des Referenzzinssatzes wurden immer korrekt in Form von Mietzinssenkungen an unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter weitergegeben (in den letzten Jahren gab es bekanntlich nur Senkungen). Aufgrund geschickter Finanzierung ist es Vorstand und Geschäftsleitung gelungen, günstigere Zinsen als der jeweilige Referenzzins zu erlangen. Daraus entstand der für unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter glückliche Umstand, dass die Mieten zusätzlich, unter die höchstzulässige

erhalten. Wir bedauern diesen Schritt ebenso sehr wie Sie selber, sind aber überzeugt, dass auch Ihnen daran liegt, unsere Genossenschaft finanziell gesund zu bewahren.

¹ **Verzinsung** = hypothekarischer Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1,5 Prozent p.a.

² **Betriebsquote** = insbesondere die Kosten für öffentliche Abgaben, Einlagen in den Erneuerungsfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung. Diese Quote darf in der Regel 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswertes nicht überschreiten.