

Ausgabe 02 / Dezember 2023

inside

röntgenhof



BEGINN EINES NEUEN
KAPITELS FÜR DIE
SIEDLUNGEN 24 UND
BUHEGG

3

RONNY HOFER
GBRZ-GESCHÄFTS-
AUSFLUG IN DIE
GRIMSELWELT

8

7

FESTLICHE GRUND-
STEINLEGUNG IN
RÜMLANG

10

MIETZINS-
ERHÖHUNGEN
2024

10

EDITORIAL



Christoph Trautweiler
Präsident des Vorstands

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das vorliegende Inside bietet Ihnen Einblick in einige der spannenden Themen und Begebenheiten der letzten Monate.

Mit der Grundsteinlegung für 139 neue Wohnungen in Rümlang haben wir Mitte September den Beginn der Rohbauarbeiten symbolisch und feierlich eingeläutet. Ein ganz besonderer Moment, wächst doch unser Bau seitdem sichtbar in die Höhe.

Nicht nur an diesem Anlass haben wir unseren Leiter Bau schmerzlich vermisst. Wir verloren Timur Ocak leider viel zu früh und für immer. Unsere Gedanken sind auch in diesen Tagen bei der Trauerfamilie, der wir unser tiefes Beileid aussprechen.

Unsere Baugenossenschaft legt grossen Wert darauf, die Erneuerung ihrer Siedlungen qualitativ und wirtschaftlich zu realisieren, um für Generationen ein zeitgemässes, preisgünstiges und hochwertiges Wohnangebot in einem attraktiven Lebensraum zu schaffen. Wir haben mit der Baugenossenschaft Letten (BGL) zusammengespant und lancieren für unsere im Zweiten Weltkrieg entstandenen benachbarten Siedlungen (unsere «24» sowie die «Buchegg» der BGL) gemeinsam einen Architekturwettbewerb. Erfahren Sie von unserer Austauschveranstaltung für die Siedlungsbewohnenden und lesen Sie, welche Geschichte unsere beiden Siedlungen schon in ihrer Entstehung miteinander verband.

Unser diesjähriger Ausflug führte uns in die Grimselwelt und vermittelte uns viele facettenreiche Eindrücke, auch zu den laufenden Debatten. Mit einer Erhöhung des Pegels vom Stausee Grimsel um 23 Meter könnte das Speichervolumen des Sees um etwa 80 % vergrössert werden, würde aber auch Teile von Moorlandschaft und Arvenurwald fluten. Ich kann Ihnen allen einen Ausflug in die Grimsel bestens empfehlen, ob zu den kurzweiligen Führungen, Wandertouren oder in die Aareschlucht.

Severin Keller, unser neuer Leiter Bau, stiess Anfang Dezember zur Röntgenhof. Ich freue mich, dass wir in ihm einen würdigen Nachfolger gefunden haben, heisse ihn herzlich willkommen und wünsche ihm viel Freude, Erfolg und persönliche Erfüllung bei der Röntgenhof.

Im Namen aller Mitglieder von Vorstand, Geschäftsstelle und Hauswartung danke ich Ihnen allen für Ihr Vertrauen, Wohlwollen und den angenehmen Kontakt. Wir alle wünschen Ihnen und Ihren Lieben besinnliche, harmonische Festtage mit viel Freude und Musse, um Kraft und Zuversicht zu tanken. Gute Gesundheit, viel Glück und unzählige fröhliche Momente sollen Sie im neuen Jahr erfreuen. Und nun – viel Spass bei der Lektüre!

Herzliche Grüsse



Christoph Trautweiler



BEGINN EINES NEUEN KAPITELS FÜR DIE SIEDLUNGEN 24 UND BUCHEGG

Gemeinsam hatten die Baugenossenschaften Letten (BGL) und Röntgenhof (GBRZ) die Bewohnenden der Siedlungen 24 und Buchegg zu einer Austauschveranstaltung ins Hotel Krone Unterstrass eingeladen.



Die nächsten Schritte zum Sprung in die Zukunft

Die beiden Genossenschaften erarbeiten derzeit zusammen das Pflichtenheft, d. h. eine detaillierte Formulierung von Erwartungen und Aufträgen an die Wettbewerbsteilnehmenden. Das Pflichtenheft generiert initial einen grossen Aufwand für die Verantwortlichen, weil diese gemeinsam schon früh konkrete und klare Vorgaben erarbeiten müssen. Die Anwesenden werden gebeten, im Anschluss an den moderierten Teil auf den in den Sälen aufgestellten Plakatwänden ihre Wünsche zum bevorstehenden Ersatzneubau und ihre Befindlichkeiten zu äussern.



Dieses Feedback wird in die Überlegungen der Vorstände und Sachexperten einfließen und ihre Erarbeitung

Der Anlass vom 28. September 2023 war sehr gut besucht, der Saal des Hotels Krone mit über 100 Teilnehmenden voll. Das Interesse der Bewohnerschaft war gross. Seitens des Vorstands begrüsst Christoph Trautweiler, Präsident der GBRZ, und Lukas Oesch, Ressortleiter Bau der BGL, die Anwesenden und stellten sich und ihre Genossenschaft kurz vor.

Die beiden im Zweiten Weltkrieg entstandenen Siedlungen sollen erneuert werden. Die Vorstandsmitglieder der beiden Genossenschaften sehen im Zusammenspannen für die Erneuerung der beiden Siedlungen 24 (GBRZ) und Buchegg (BGL) eine grosse Chance. Die zukünftige Entwicklung des Areals soll nicht in Parzellengrössen gedacht werden, um so eine bestmögliche Lösung zu erwirken. BGL und GBRZ forcieren gemeinsam

einen Projektwettbewerb. Warum? Einerseits optimiert ein Architekturwettbewerb durch grössere Lösungsvielfalt und verschiedene Sichtweisen von Wettbewerbsteilnehmenden, beurteilenden Fachjury-Mitgliedern und beratenden internen und externen Experten ein Bauprojekt enorm. Andererseits ermöglicht ein grösseres Areal mehr nutzbare Fläche und mehr Gestaltungsspielraum. BGL und GBRZ haben die Firma Planpartner AG damit beauftragt, sie in der Organisation und der fachlichen Begleitung des gesamten Planverfahrens zu unterstützen. Projektverantwortlicher seitens Planpartner AG ist Verwaltungsratsmitglied Stephan Schubert, eine renommierte und hochgeschätzte Persönlichkeit in Fragen von Raum- und Siedlungsplanung. Stephan Schubert erläutert im Anschluss die Ausgangslage.

des Pflichtenhefts unterstützen. Schubert nennt als Hauptziel der Genossenschaften die Realisierung von preiswerten und vielfältig nutzbaren Wohnungen mit einem attraktiven, gemeinschaftsfördernden Umfeld.

Das Ersatzneubauvorhaben soll sozialverträglich realisiert werden, unter Beibehaltung der heutigen Freiraumqualitäten der Gartenstadt.

Das Ersatzneubauvorhaben soll eine gut durchdachte Lösung für die lärmexponierte Strassenlage beinhalten. Es soll eine nachhaltige energetische Versorgung und deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum mit einem zeitgemässen Ausbau schaffen.

Zeitplan

Das Pflichtenheft soll schon bald vorliegen. Bis Ende 2023 soll bereits die Auftragsvergabe zur Wettbewerbsteilnahme an fünf bis sieben Teams erfolgt sein. Diese haben bis zum nächsten Sommer Zeit, ihren Wettbewerbsbeitrag zu erarbeiten. Bis Ende August 2024 soll das Siegerprojekt bestimmt sein. Ziel ist, dieses mit zunehmendem Detaillierungsgrad zu einem Vorprojekt zu vertiefen, um für das Bauvorhaben an der GV in 2025 einen Baukredit beantragen zu können. Läuft alles nach Fahrplan, sieht die GBRZ einen Baubeginn für 2027 und einen Bezug der Wohnungen für Sommer 2029 vor, während die BGL einen um ein Jahr späteren Wohnungsbezug anpeilt.

Leistungsausweis schafft Vertrauen

Ein erfolgreicher Zuwachs verlangt fachliches Wissen, Können, Weitsicht und ein umsichtiges Planen und Bauen, damit die Anforderungen an Qualität, Dichte, Nähe, Preis und Freiraum er-

füllt werden. Die Akzeptanz für das Ersatzneubauvorhaben ist unter den Bewohnenden der GBRZ erfreulich. Die GBRZ hat wiederholt erfolgreich bewiesen, dass sie weiss, wie das geht, verantwortungsbewusst und sozialverträglich zu wachsen und Wohnbestand kostenbewusst zu erneuern. Nachhaltiges Wirtschaften und Bauen sind Kernkompetenzen der GBRZ. Ein Rückblick auf die baulichen Eingriffe der letzten Dekade zeigt dies deutlich: Mit der Realisierung der grosszyklischen Sanierung der Siedlung 9 im Weissshau und des letzten Ersatzneubaus der Siedlung 10 Freihof konnte mit aktiver Unterstützung durch die Verwaltung für alle Bewohnenden rechtzeitig eine Wohnlösung gefunden werden – niemand wurde allein gelassen oder auf die Strasse gesetzt. Die GBRZ hat mit rund 1900 Wohnungen eine erfreuliche Portfoliogrösse, die ihren Mitgliedern einen genossenschaftsinternen Umzug ermöglicht.

In der Siedlung 10 Freihof wurde ein Ersatzneubau realisiert, der statt der ursprünglichen 115 Wohnungen 59 zusätzliche bietet – und dies zu tiefen Mieten, die auch innerhalb der Zürcher Genossenschaften ihresgleichen suchen. Neben der gelungenen, massvollen Verdichtung wurde auch die Zielerreichung im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft eine wertvolle Errungenschaft. Der Neubau bot bei seinem Bezug mehreren Siedlungsrückkehrenden ein neues Zuhause. Zusätzlich zogen 35 GBRZ-Genossenschaftler intern in den Neubau um. Ebenso erfreulich gestaltete sich die grosszyklische Sanierung der Siedlung 9 Weissshau.

Schauplatz für gemeinsame Geschichte

Engagiert folgten die Anwesenden der Bitte seitens Christoph Trautweiler



Gut besuchter Anlass mit angeregtem Austausch

und Lukas Oesch und setzten sich mit den Plakaten auseinander und tauschten sich untereinander und mit den anwesenden Vertretern der Baugenossenschaften aus. Sie gaben ihren Input und genossen gemeinsam Geselligkeit und einen Apéro. Das Bauvorhaben der Siedlungen 24 und Buchegg wird – gemeinsam vollbracht – zu etwas Besonderem werden. In diese Zuversicht mischt sich auch Vorfreude!

Das Hotel Krone war schon einmal Schauplatz für eine gemeinsame Veranstaltung der beiden Genossenschaften. Das Datum liegt allerdings so weit zurück, dass praktisch niemand im Saal davon weiss. Dabei sind die beiden Genossenschaften durch die Entstehungsgeschichte ihrer beiden Siedlungen eng miteinander verbunden. Vor rund 80 Jahren schon hatte die Vertreter der beiden Genossenschaften dieselbe Absicht zusammengeführt: gemeinsam etwas Besseres zu realisieren. ■



WO KREISE SICH SCHLIESSEN – EIN RÜCKBLICK

Wir schreiben den 13. März 1946. Der Saal im Hotel Krone ist voll. Zur Versammlung haben zwei Genossenschaften eingeladen: Dies sind die Baugenossenschaft Wiedinghof, später fusioniert mit der GBRZ, sowie die BGL – sie hiess damals noch Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich, bevor sie sich per GV-Beschluss im Jahr 1973 zur BGL umbenannte.

Die Wiedinghof, gegründet 1928, hatte bis dato äusserst erfolgreich drei Kolonien mit insgesamt 300 Wohnungen realisiert, um zu helfen, die damals bestehende Wohnungsnot zu lindern – die drei Kolonien werden nach der Fusion mit der GBRZ heute als Siedlungen 21 bis 23 geführt. 54 Wohnungen an der Kalkbreite-Stationsstrasse wurden als 1. Kolonie Ende 1928 bezogen. Bereits im Frühling 1930 erfolgte der Einzug in die 2. Kolonie mit 104 Wohnungen inmitten schöner Grünanlagen an der Halden-, Friesenberg-, Talwiesen- und Riedmattstrasse. Die Kolonie 3 mit 143 Wohnungen in 24 Häusern an der Buchegg-, Guggach-, Langacker- und Spitzackerstrasse wurde 1931/32 bezogen. Auch der Leistungsausweis der BGL verdient grossen Respekt: Seit ihrer Gründung 1922 erstellte sie bis zum ersten baulichen Stillstand 1933 505 Wohnungen.

Aufruf seitens der Behörden zu Solidarität und Mithilfe

Am 14. Mai 1943 fand unter dem Vorsitz von Stadtrat Peter, dem Präsidenten der Zürcher Wohnungsbaukommission, eine Besprechung mit den Vertretern einiger Baugenossenschaften statt. Eindringlich wurde die Bekämpfung der herrschenden Wohnungsnot erörtert. Der besorgniserregende Wohnungsmangel und die grassierende Obdachlosigkeit von Familien bereiteten den Behörden Sorgen. Sie appellierten an die geladenen Baugenossenschaften, durch Neubauten die beständig anwachsende Wohnungsnot zu lindern. Die Not war gross. Der

Ausbruch des Kriegs hatte die Generalmobilmachung der männlichen Bevölkerung, Arbeitslosigkeit und eine deutlich verminderte Kaufkraft mit sich gebracht. Die Schweiz, zunehmend von Importen aus dem Ausland abgeschnitten, hatte Essens- und Brennstoffrationierungen, Stromeinschränkungen sowie Luftschutz- und Verdunkelungsvorschriften eingeführt. Sie versuchte, mit der Anbauschlacht die Selbstversorgung des eigenen Landes sicherzustellen.

«Kriegsgärten» lieferten Kartoffelern, auch die Baugenossenschaften liessen ihre Grünflächen als Pflanzland nutzen. Essenscoupons beim Bezahlen der Waren in den Lebensmittelgeschäften verhinderten, dass besser gestellte Familien Geschäfte mit Hamsterkäufen leerräumten, während für Leute in einfachen Verhältnissen nichts übrigblieb. Die Baupreise stiegen, Installationsmaterial und Backsteine waren knapp, Zement und Eisen wurden gar behördlich zugeteilt. So viele Nöte es gab, so gab es auch viele Gründe, um von einem Bauvorhaben abzusehen und ruhigere Zeiten abzuwarten.

Die Stadt bot gutes Bauland im Kreis 6 zum Kauf an

Im Geschäftsbericht von 1943 der Wiedinghof steht u. a.: «Dabei wurde ... auch das Areal zwischen Buchegg-, Guggach- und Zeppelinstrasse ge-



Sogar der Sechseläutenplatz blieb vom Anbau nicht verschont

nannt. Das bildete die Veranlassung, uns für diese wichtige Frage näher zu interessieren. Kann es uns doch nicht gleichgültig sein, wer in nächster Nähe unserer Kolonie baut und was für Häuser unseren Genossenschaften vor die Fenster gestellt werden. Dieser Umstand und die moralische Pflicht, die beständig anwachsende Wohnungsnot bekämpfen zu helfen, haben den Vorstand bewogen, vorerst ... prüfen zu lassen, welches Ausmass die Überbauung des erwähnten Grundstückes annehmen würde. Es könnten bei einer nicht allzu engen Bebauung etwa 130 Wohnungen erstellt werden, was annähernd unserer Kolonie Guggach (Anmerkung Redaktion: = heutige GBRZ-Siedlung 23) entspricht. Das schien uns allerdings eine zu grosse Aufgabe ... zu sein, und es wurde deshalb angestrebt, die Projektierung in Verbindung mit einer anderen gut fundierten und einwandfrei geleiteten ►

Baugenossenschaft an die Hand zu nehmen. So kam ... eine Interessengemeinschaft mit der Baugenossenschaft von Staats-, Stadt- und Privatangestellten von Zürich zustande.»

Beide sagten Ja zur Entstehung der Siedlungen 24 und Buchegg

Nach einer intensiven Projektierung kam das Bauvorhaben vor die Generalversammlungen. Die a. o. GV der Wiedinghof stimmte am 14. Juli 1944 dem Antrag auf Erstellung von zehn Mehrfamilienhäusern mit 60 Wohnungen zu. Vier Tage zuvor hatte auch die a. o. GV der BGL grünes Licht gegeben. Erstmals gründeten die beiden Baugenossenschaften während der Erstellung dieser Wohnkolonie aus Vertretenden ihrer Vorstände eine Baukommission – bis dahin hatten sie keine besondere Baukommission gebraucht. Die BGL schrieb in ihrer Schrift zum 25-Jahres-Jubiläum: «Es war ein grosses Wagnis, angesichts des immer noch wütenden Krieges an die Verwirklichung eines grösseren Bauprojekts heranzutreten. ... Mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wiedinghof ... wurden in gemeinschaftlicher Zusammenarbeit ... total 21 Häuser erstellt, wovon 11 von unserer Genossenschaft. Auf diese Weise wurde es möglich, der gesamten Überbauung ein mehr oder weniger einheitliches und gediegenes Gepräge zu geben.»

Schwierigkeiten in einem fast unerträglichen Mass

Kein Bauvorhaben ihrer Genossenschaften hatte ihnen bisher so viel Zeit, Einsatz, Mühe und so viele Nerven abverlangt. Die Vorstände hatten gemeinsam und unermüdlich alles gegeben und gegen so manche Schwierigkeit angekämpft. Sie verloren wertvolle Wochen, bis endlich die Subventionsbeiträge von Bund und Kanton kamen, sie jonglierten mit der Verknappung von Zement, Eisen und Backsteinen und waren mit fortwährenden Preiserhöhungen konfrontiert, was sie zu Sparmassnahmen und einfacheren Konstruktionen zwang. Mit Rücksicht auf die schwierige Lage und die Obdachlosigkeit von Familien traten die beiden Vorstände am



Kurz vor Beginn der Bauarbeiten im Jahre 1945

13. März 1946 im Hotel Krone leicht zerknirscht vor die gemeinsame Mieterversammlung: Sie hatten trotz allem Einsatz ihr Ziel nicht ganz erreicht.

Im Geschäftsbericht 1947 der BGL steht: «Umso mehr freut es uns, dass unsere Baugenossenschaft mithelfen konnte, einen bescheidenen Anteil an der Bekämpfung der Wohnungsnot beizutragen. Unser ... Optimismus, die neuen Wohnungen per 1. April 1946 fix und fertig bezugsbereit zu halten, ging leider nicht restlos in Erfüllung. Eintretendes Frostwetter und grössere Streikwellen verzögerten noch in den letzten Wochen die vollständige Fertigstellung der Wohnungen. Wir waren gezwungen, unsere neuen Wohnungsnehmer zu einer orientierenden Mieterversammlung (13. März 1946) einzuberufen und über den Stand der Bauarbeiten näheren Aufschluss zu geben. Die zahlreich erschienenen Genossenschafter zeigten für die geschilderten Schwierigkeiten volles Verständnis und erklärten sich trotz zu erwartender Umtriebe und Mängel damit einverstanden, auf Anfang April 1946 in die neuen Wohnungen einzuziehen.»

Fusion mit der Röntgenhof: Kraftschub für Sprung in die Zukunft

Die Jahresrechnung 2006 der Wiedinghof hatte einen Verlust ausgewiesen. Ihr langjähriger früherer Verwalter hatte im Vorjahr nicht nur eine desolante Buchhaltung hinterlassen, sondern hatte auch veruntreut. Die Aufarbeitung der Misere und Mitarbeiterwechsel hatten zum Brückenschlag mit der Röntgenhof geführt. An der GV der Wiedinghof vom 11. Mai 2007 wurden die Anwesenden über eine vorgesehene Fusion mit der GBRZ

informiert. Fehlender Nachwuchs für die Vorstandstätigkeit und die Grösse der Genossenschaft wurden als Gründe genannt.

Mit 363 Wohnungen hatte die Wiedinghof tatsächlich eine kritische Grösse: Die Führung und die Bewirtschaftung müssen professionell erfolgen, doch kommt dies angesichts von ein paar Hundert Wohnungen erfahrungsgemäss entweder vergleichsweise teuer zu stehen oder es leidet die Professionalität. Gerade, wenn der Wohnungsbestand in die Jahre gekommen ist, wenn grössere Bauprojekte anstehen und die Aufgaben immer mehr und komplexer werden, ist ein Zusammenschluss mit einem Partner, der ein grosses und vielfältiges Immobilienportfolio und eine effiziente und professionelle Verwaltung hat, ein Segen für ihre Mitglieder.

2008 stimmten die Genossenschafter von Wiedinghof und Röntgenhof für die Fusion, für alle ein Gewinn. Die Wiedinghöfler gewannen eine langfristige Perspektive mit besseren Bedingungen. Einerseits bedeutet für sie das grosse Portfolio der Röntgenhof, genug Ersatzwohnungen für Umzüge während bevorstehender notwendiger Erneuerungsvorhaben zu haben. Es ermöglicht aber auch eine spätere Rückkehrmöglichkeit in äusserst begehrte und überraschend preiswerte, attraktive Neubauten. Für die Röntgenhof bedeutete die Fusion ein markantes Wachstum, eine ökonomischere Ausnutzung von Know-how und Strukturen mit Bündelung von Synergien und vor allem mehr bezahlbare Wohnungen für ihre heutigen und künftigen Mitglieder. ■



Ich bin Ronny Hofer, das flinke Hörnchen, und fege fleissig weg jedes Körnchen. Als Hauswart gibt es viel zu tun, da bleibt kaum Zeit sich auszuruhen. Immer bin ich auf dem Sprung und halt unsere Siedlung toll in Schwung. Ich freu mich aber über einen Schwatz, wenn wir uns treffen auf dem Platz.

DER HOF GANZ WEISS, SO IDYLLISCH VERSCHNEIT! RONNY HOFER, ALS SAMICHLAUS IM FESTLICHEN KLEID. KINDER LACHEN, STRAHLEN, FROHGEMUT, CHLAUSSÄCKE, FREUDE TUT GUT!



ELTERN SCHAUEN RAUS, DER SCHNEE WIRD DICHT, GEHEN RONNY HELFEN, IM ABENDLICHEN LICHT.



DER SCHNEE FÄLLT DICHT, RONNY LÄDT IN SEINE WERKSTATT EIN, GEMÜTLICH, WARM, MIT TEE UND GUETSLI BEI KERZENSCHNEN.



DER SPASS WAR GROSS, DAS WAR KEIN TRAUM, EIN NEUJAHRSBRUNCH STEHT ZUR TRADITION IM RAUM.



AUCH DIE NEUEN NACHBARN KOMMEN, ALLE GENIESSEN DEN BRUNCH VEREINT. IN DER FESTLICHEN ZEIT BLEIBT NIEMAND ALLEIN.



SPANNENDER AUSFLUG IN DIE GRIMSELWELT

Eine Welt der Berge und Gletscher, Schluchten, Alpweiden und tiefen Täler, und eine Welt des Wassers, der Wasserfälle und Stauseen. Dorthin führte uns der diesjährige GBRZ-Geschäftsausflug.

An einem sonnigen Augustmorgen brach unser GBRZ-Team aus Mitgliedern von Vorstand und Personal frühmorgens per Car auf. Nach einem Znünistop in Sachseln am idyllischen Sarnersee erreichten wir am späteren Vormittag das Grimsel Hospiz. Wenige Kilometer davor hatten wir eine Gruppe von Wanderern gesehen, die mit Maultieren das steile Gelände hinaufliefen.

Jahrhundertlang hatten Säumer Waren über die Alpen nach Oberitalien und zurück transportiert, Salz, Häute und Sbrinz-Käse hin, Wein, Gewürze, Reis oder Stoffe zurück, und hatten auch bei Schnee und Sturm schlecht gangbare, schmale und steile Pfade erklommen. Rund 200 Saumtiere waren jede Woche im Einsatz. Ein Vertrag verpflichtete die Gemeinden zur Sicherung des Weges und u. a. zur Bereitstellung von «Spital», Schutz- und Unterkunftshäusern. Seit rund 20 Jahren gedenkt jährlich eine Wandergruppe des alten Brauchtums und wandert traditionell gekleidet wie die Säumer mit beladenen Pferden, Mulis und Eseln vom Vierwaldstättersee auf dem ehemals wichtigsten und kürzesten Handelsweg über die Alpen, der Sbrinz-Route, nach Domodossola. Die Grimsel-Region, die im Mittelalter eine bedeutende Rolle auf diesem Handelsweg einnahm, wurde Jahrhunderte später wichtiger Schauplatz der Energieerzeugung.

Jahrhundertbauwerk Spitallamm

Der Stausee Grimsel wird gleich von zwei Mauern gestaut. Die grössere der Staumauern, die Spitallamm, wurde zwischen 1925 und 1932 gebaut. Sie



Gelmerbahn in Fahrt

misst vom Fundament bis zur Krone 114 Meter. Damit war sie zur Zeit des Baus durch die 1925 gegründete KWO eine der höchsten Talsperren der Welt. Seither forciert die Kraftwerke Oberhasli AG (KWO) die Nutzung des alpinen Wasserschlosses Grimsel zur Stromproduktion. Mit ihren 13 Kraftwerken produziert sie heute rund 2200 Gigawattstunden Strom. Dies entspricht dem Strom, den rund 1 Million Einwohner der Schweiz pro Jahr in ihrem Haushalt benötigen. Die alte Staumauer Spitallamm ist sanierungsbedürftig, weil sie nahe der Krone einen horizontalen Riss hat. Seit 2019 baut die KWO eine neue Staumauer, welche die alte ersetzen wird. Nach Fertigstellung der neuen Staumauer

wird die alte einen Durchschlag erhalten und im minim vergrösserten stehen bleiben.

In zwei Gruppen schweben wir nacheinander mit der Hospizbahn über die riesige Baustelle der in die Höhe wachsenden neuen Spitallammstaumauer hinunter in den Untergrund. Nach wenigen Metern gelangen wir ins Kraftwerk Grimsel 1 und von dort mit dem Stollenbus zum Pumpspeicherwerk Grimsel 2. Wir befinden uns 500 Meter unter dem Oberaarsee und 100 Meter unter dem Grimselsee tief im Grimselgranit. Die Vorstellung, dass über einem beinahe 100 Millionen Kubikmeter Wasser liegen, lässt einen ehrfürchtig werden. Es sind die



gleichen Wassermassen, die im Pumpspeicherwerk die Turbinen zu Höchstleistungen antreiben.

Kraftleistung von mehreren Generationen

Durch die kurzweilige und informative Führung erleben wir 100 Jahre Pioniergeist für die Nutzung der Wasserkraft und erhalten Einblick in ein hochkomplexes Gebilde der Wasserkraftanlagen der KWO, seinerzeit erstellt unter grössten Strapazen und Entbehrungen, ohne grosse mechanische und elektronische Geräte, später leidenschaftlich weiterentwickelt und weitergebaut von mehreren Generationen. Wir staunen über mächtige Maschinengruppen, weitverzweigte Anlagen, Druck- und Pumpleitungen, Stollen für den Energietransport und die Zufahrt, erfahren von wasserführenden Stollen, Druckschächten, Spitzen- und Regulierenergie. Die riesigen vier Maschinen der Grimsel 2 können als Generatoren oder Pumpen betrieben werden. Wird Spitzenenergie benötigt, gehen eine oder mehrere Maschinen ans Netz. Bei geringem Strombedarf pumpen die Maschinen das Wasser in den rund 500 Meter höher gelegenen Oberaarstausee zur Nutzung für die Spitzenenergieproduktion. Höhenunterschiede geben dem Wasser Kraft. 20 Tonnen Wasser pro Sekunde drückt eine Pumpe im Grimsel 2 bei Volllast

vom Grimselsee in den höhergelegenen See, um so Energie einspeichern zu können. Die Führung bietet uns mit der Besichtigung der Kristallkluft Gerstenegg einen weiteren Höhepunkt. Diese war 1974 bei Sprengarbeiten für den Stollenbau entdeckt worden. Die durchsichtigen Bergkristalle, die rosaroten Rosafluoride und weitere funkelnde Mineralstoffe entstanden vor rund 16 Millionen Jahren!

Prächtiges Naturschauspiel

Nach einem feinen Zmittag am Fusse des Grimselpasses bietet uns eine Überquerung auf der luftigen Hängebrücke Handeckfall in 70 Metern Höhe Nervenkitzel. Atemberaubend geht es weiter zum Gelmersee. Mit dem Rücken zur Felswand sitzend, im offenen Wagen, blicken wir beinahe senkrecht hinab in die Tiefe, während die Bahn entlang der steilen Felswand zum türkisfarbenen Bergsee hochfährt. Pures Adrenalin vermittelt uns ebenso die Rückfahrt zurück in die Talstation.

Vor der Rückreise nach Hause besuchen wir noch die Aareschlucht. In Zehntausenden von Jahren hat die Aare durch die Kalkfelsen einen Lauf erodiert und so die Aareschlucht geschaffen, ein 1400 Meter langes und 200 Meter tiefes Naturwunder. Auf Holzstegen schreiten wir den senkrechten Felswänden entlang – unter uns das Rauschen und Gurgeln des Wassers. Eisige Gletscherwasser pressen sich unermüdlich durch die schmale Schlucht, die gewaltigen Felswände sind eindrücklich, die Kraft der Natur offenkundig.

Die Grimselwelt hat uns einen unvergesslichen Ausflug geschenkt – mit vielen Informationen und positiven Eindrücken fahren wir zufrieden und müde nach Hause. ■



Impressionen vom Ausflug



FESTLICHE GRUNDSTEINLEGUNG IN RÜMLANG

Es gibt verschiedene Bräuche, die den Hausbau symbolisch unterstützen. Einer der bekanntesten ist die Legung des Grundsteins.

Am 19. September 2023 feierten in Rümlang Vertreter der GBRZ gemeinsam mit Architekten, Planern, Bauwerkverantwortlichen, Nachbarn sowie Gemeindevertretern die Grundsteinlegung. Präsident Christoph Trautweiler begrüßte bei freundlichem Sommerwetter die Gäste und zeichnete in seiner Festrede den Weg von der Gründung der GBRZ vor fast 100 Jahren bis zur Grundsteinlegung für den Ersatzneubau der Siedlung 14 nach. Auch den beiden Architektinnen Séverine

Schrumpf und Sibil Hofer vom Büro von Ballmoos Partner Architekten AG waren Freude und Stolz über den entstehenden Bau ins Gesicht geschrieben. Vor den Augen aller Gäste wurde eine metallene Truhe mit alten und neuen Bauplänen, Fotos und verschiedenen Dokumenten zum Bauvorhaben samt Skript der Festrede in die Truhe gelegt.

Präsident Trautweiler und Architektin Hofer bewiesen später nacheinander Geschick, als sie mit einem Bagger ein

grosses Loch aushoben, worin die zuvor verlötete Truhe im Sinne eines Grundsteins versenkt wurde. Mit einem Grillplausch fand die festliche Zusammenkunft einen gemütlichen Abschluss.

Die Rümmlanger Siedlung wird in zwei Etappen realisiert. Nach der ersten Bauetappe entlang der Glattalstrasse starten ab Frühling 2025 die zweiten Bauarbeiten. Die Fertigstellung der insgesamt 139 Wohnungen ist für Frühling 2027 vorgesehen. ■



MIETZINSE RHÖHUNGEN 2024

Wie im Inside vom Mai 2023 angekündigt, steigen die Mietzinse 2024 erneut.

Die GBRZ berechnet ihre Mietzinse anhand des Kostenmietmodells der Stadt Zürich. Dieses sieht vor, dass nur anfallende Kosten vollständig gedeckt werden, jedoch keine Rendite erwirtschaftet wird. Ein Faktor, welcher die Kosten beeinflusst, ist der Referenzzinssatz. Dieser wird vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vierteljährlich publiziert. Nach der Zinswende 2022 und den steigenden Zinsen wurde am 1. Juni 2023 der Referenzzinssatz auf

1,5% erhöht. Grund für diese Erhöhung waren die höheren Finanzierungskosten (z. B. Hypotheken). Da die Finanzierungskosten weiterhin stiegen, hat das BWO am 1. Dezember 2023 nun eine weitere Erhöhung des Referenzzinssatzes auf 1,75% mitgeteilt.

Weiter basiert das Kostenmietmodell auf dem Gebäudeversicherungsindex, welcher per 1. Januar 2024 von 1'130 auf 1'190 Punkte erhöht wird. Grund für diese Erhöhung sind die gestiege-

nen Bau- und Betriebskosten. Durch die steigenden Finanzierungskosten wie auch die gestiegenen Bau- und Betriebskosten ist die GBRZ mit höheren Ausgaben konfrontiert. Aus diesem Grund werden wir 2024 die Mietzinse erhöhen müssen. Wir werden die Mietzinsenerhöhungen auf den wirtschaftlich notwendigen Umfang begrenzen. Genossenschaftlern, welche diese Erhöhung in eine finanzielle Notlage bringt, steht der GBRZ-eigene Solidaritätsfonds zur Verfügung.

Thomas Naegeli, Kassier



WILLKOMMEN BEI DER RÖNTGENHOF!



Severin Keller startete am 1. Dezember 2023 als Leiter Bau der GBRZ. Der 43-jährige Architekt ETH arbeitete nach seinem Studium einige Jahre als Architekt und

danach zehn Jahre als Projektleiter bei einem Baumanagement-Büro sowie einem Totalunternehmer. Vor vier Jahren wechselte er in die Bauherrenvertretung eines namhaften Immobilienbesitzers.

Severin Keller wohnt in Wipkingen, ist verheiratet und Vater von zwei Kindern. Den Ausgleich zur Arbeit findet er bei Familie und Freunden sowie beim Kochen und Reisen. Seine Freizeit verbringt Severin Keller gerne in den Bergen und auf dem Wasser. Er interessiert sich für Fragen zu Gesellschaft, Wirtschaft und Politik und setzt sich gerne mit fremden Kulturen sowie Städten und ihren Strukturen auseinander.

Wir heissen Severin Keller herzlich bei der Röntgenhof willkommen und wünschen ihm viel Freude, Erfolg und Erfüllung bei seiner neuen beruflichen Herausforderung. ■

NACHRUF



Timur Ocak



Mit grosser Betroffenheit und tiefer Trauer haben wir den Tod unseres geschätzten Leiters Bau und unseres Kollegen Timur Ocak aufgenommen. Er verstarb völlig unerwartet krankheitsbedingt am 27. Juni 2023 im Alter von 48 Jahren und hinterliess eine schmerzhaft Lücke in unserem Team und der Baugenossenschaft GBRZ.

Timur Ocak stiess als Leiter Bau im Frühling 2018 zur GBRZ und leistete mit seinem herausragenden Engagement, Fachwissen und Einfallsreichtum einen bedeutenden Beitrag zum Erfolg der GBRZ. So verantwortete er neben vielen weiteren Umbau- und Reparaturarbeiten die grosszyklischen Sanierungen unserer Stammsiedlung, der Siedlungen Weisschau und Schlieren sowie den Ersatzneubau der Siedlung Freihof und bereitete unsere aktuell laufenden Bauprojekte in Rümlang und Tagelswangen von langer Hand vor.

Wir verloren einen äusserst liebenswerten und zuverlässigen Arbeitskollegen und Freund. Wir vermischen seine fröhliche, erfrischend offene und geradlinige Art und werden Timur Ocak stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Unser tiefes Mitgefühl und unsere Anteilnahme gelten seinem Sohn, seiner Familie und seinen Freunden.

In stillem Gedenken an einen lieben Mitarbeiter, Kollegen und Freund

Das Team und der Vorstand der GBRZ

IMPRESSUM

Herausgeber: Gemeinnützige Baugenossenschaft
Röntgenhof Zürich (GBRZ)
Ottostrasse 5, 8005 Zürich

Redaktion: Carmen Tröndle, Nil Der
Gestaltung: Match Communications GmbH, Zürich
Druck: Druckerei Albrisrieden AG, Zürich

Telefon: 043 366 67 00
E-Mail: roentgenhof@roentgenhof.ch
www.roentgenhof.ch

Auflage: 2'300 Exemplare / 2x jährlich

ÖFFNUNGSZEITEN

Montag bis Freitag
08.00–11.30 Uhr / 13.30–16.00 Uhr

Notfallnummer ausserhalb der
Geschäftszeiten: 079 305 65 19

”

«WAS WIR HEUTE TUN
ENTSCHEIDET DARÜBER,
WIE DIE WELT
VON MORGEN AUSSIEHT.»

Marie Freifrau von Ebner-Eschenbach

“

röntgenhof

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

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 in fünf Agglomerationsgemeinden rund 1900 Wohnungen.

WETTBEWERB

1. Name der Gemeinnützigen Baugenossenschaft, die die heutige Siedlung 24 realisierte vor ihrer Fusion mit der GBRZ?
2. Name der Architektin, die an der Grundsteinlegung einen Bagger bediente?
3. Nach welchem Käse wurde die kürzeste Route über die Alpen im Mittelalter benannt?
4. Zu welchem Bergsee fuhr das GBRZ-Team mit der steilsten offenen Standseilbahn Europas hinauf?
5. Womit wurde im Zweiten Weltkrieg die Selbstversorgung der Schweiz sichergestellt?
6. Was fand in Ronnys Büro statt?
7. Name vom neuen Leiter Bau der GBRZ?
8. Was würde geflutet, wenn die neu entstehende Spitallamm um 23 Meter erhöht werden würde?
9. Wie heisst das Hotel, das schon vor 77 Jahren Schauplatz einer gemeinsamen Veranstaltung von zwei Genossenschaften war?
10. Welches Naturwunder bestaunte das GBRZ-Team vor dem Nachhauseweg?
11. Wie hiess die kürzlich stattgefundene gemeinsame Veranstaltung von BGL und GBRZ?

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

Lösungswort

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Mitmachen und mit Können und etwas Glück frei nach Wahl gewinnen: eine Geschenkkarte vom Zoo Zürich oder einen Fleurop-Gutschein im Wert von CHF 250.

Das Röntgenhof-Team wünscht Ihnen viel Spass und Erfolg!

Name

Vorname

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

Telefon

E-Mail

Der Gewinner wird von einer Röntgenhof-Jury ermittelt.
Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt.
Eine Barauszahlung ist nicht möglich.
Einsendeschluss ist der 31. Januar 2024.

Bitte
frankieren

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Röntgenhof Zürich (GBRZ)
Ottostrasse 5
8005 Zürich