



ALBISRIEDEN

SIEDLUNGSVERSAMMLUNG
SUNNIGE HOF

Protokoll	
Sitzung	Siedlungsversammlung (SV) Sunnige Hof Albisrieden
Datum	Zürich, 20. September 2021, 19:30 Uhr
Ort	„Treffpunkt Das Haus“, Else-Züblin-Strasse 60, 8047 Zürich
Protokoll	Andrea Lipari
Teilnehmer	Genossenschaftler/innen Sunnige Hof Albisrieden Delegierte SV Albisrieden: André Löcker (AL) Rosmarie Wyss (RW)
Gäste	VR Demetrius Rinderknecht (DR), GS Mitarbeitende Christina Schneider (CHS) und Susanne Weingärtner (SW) von der Vermietung
Anwesende	Total 37 Personen inkl. Verwaltung

1. Begrüssung, Corona-Massnahmen, Allgemeines zu Siedlungsversammlungen
2. Informationen zur Versammlung und Stand Traktanden
3. Traktanden Bewohner
4. Verabschiedung

1. Begrüssung	Verantw./ Termin
<p>Begrüssung Alle und speziell VR Demetrius Rinderknecht, GS Mitarbeitende Christina Schneider und Frau Weingärtner von der Vermietung Persönliche Vorstellung</p> <p>Vorstellen der Mitwirkenden - André Löcker - Rosmarie Wyss Die anderen sind leider abwesend aus verschiedenen Gründen. - Andrea Lipari (Protokoll)</p> <p>Corona Schutzmassnahmen erläutert - Kontrolle durch Daniel Allemann (3G Kontrolle bei Eintritt) - Desinfektionsmittel beim Eingang - Wer möchte, darf eine Maske tragen</p> <p>Vorgehen Sitzung wird vorgestellt - Alle Bewohner haben die Möglichkeit, Traktanden über die bekannten Kanäle einzubringen. Am besten unter dem Jahr und zu jeder Zeit möglich. - Alle Bewohner haben das Recht zur Meinungsäusserung. - Die Versammlungsleitung wird die Diskussion nötigenfalls zu einem Ende führen. (- Anwesende Mitglieder des Verwaltungsrates und/oder Mitarbeiter des Sunnige Hof, welche NICHT in Albisrieden wohnen, dürfen wenn gewünscht für eine Diskussion aus dem Raum gebeten werden.)</p>	



ALBISRIEDEN

SIEDLUNGSVERSAMMLUNG
SUNNIGE HOF

<p>F&F: Anfrage für semesterweise Sportplatz Benutzung für Turnstunde. Die Anfrage wurde von der Geschäftsstelle genehmigt. F&F hat aber von der Nutzung des Sportplatzes nicht Gebrauch gemacht. F&F hat sich auch nicht mehr gemeldet. Evtl. Ist es besser die Nutzung, nicht zu erlauben, da es nicht überschaubar ist.</p> <p>Bisher gibt es keine anderen Personen ausserhalb der Siedlung, die den Platz benutzen dürfen. Es ist ein Privatplatz, und es gibt keinen Platzverantwortlichen.</p>	SF
<p>Aufladen der Wäschekarte wird von Sabine Fanger (SF) erklärt: Das Auflade-System wurde geprüft. Man kann nun jeder Zeit beim Concierge im DasHaus die Karte aufladen. Über den Briefkasten, der zwei Mal am Tag geleert wird, kann die Wäschekarte auch geladen werden. Diese werden den Bewohnern jeweils aufgeladen direkt in den Briefkasten zurückgelegt. Das Gerät kann nur einen Betrag laden. Jeder kann aber eine zweite oder dritte Karte beziehen. Falls dies ein Bewohner wünscht, wird die Anfrage geprüft.</p>	CHS
<p>Sturmschäden: Es sind viele Schäden entstanden: umgestürzte und ausgerissene Bäume, beschädigte Velounterstände, verbogenen und ausgerissenen Storen, ausgerissene Vorhänge, beschädigte Fassaden. Alles wird Schritt für Schritt aufgenommen, repariert und behoben. Es wird noch einige Zeit dauern, weil die Gebäudeversicherung eine Offerte möchte.</p> <p>Allerdings ist alles gesichert, so dass keine Gefährdung besteht. Wichtiger Hinweis der Geschäftsstelle: Ausgefahrenen Storen sind anfälliger für Schäden. Die Gebäudeversicherung übernimmt keine Kosten, wenn Storen nicht nach Weisung gehandhabt wurden.</p>	CHS
<p>Taubenplage: Es wird eine Verankerung für ein Absperrgitter um die Photovoltaik-Anlage (Solarzellen auf dem Dach) angebracht. Somit können dort von den Tauben keine Nester mehr gebaut werden. Hinweis: Die Tauben sollten aber auch nicht mehr gefüttert werden.</p>	
3. Traktanden Bewohner	
<p>3.1 Spielplatz Else-Züblin Mitte</p> <p>Oft spielen Kinder, die nicht aus der Siedlung oder direkten Umgebung sind, ohne Beaufsichtigung der Eltern auf Spielplatz. Leider wird daher des Öfteren in den Garten gepinkelt oder Kot ausgeschieden. Teilweise sogar vor den Balkonen der Anwohner. Dies ist ein grosses Ärgernis für die anliegenden Bewohner. Auch werden die Ruhezeiten nicht beachtet. So schreien die Kinder schon in den frühen Morgenstunden, sonntags oder in der Mittagszeit auf dem Spielplatz. Vor allem auf der Röhrenrutsche wird das Schreien noch lauter wahrgenommen. Krippen, die den Spielplatz benützen dürfen, halten sich aber an die Verhaltensregeln.</p> <p>Ob ein öffentliches WC Abhilfe für die Pinkel/ Kot- Problematik schaffen könnte, wird nicht näher als Lösung in Betracht gezogen. Das WC müsste verwaltet werden, was zusätzliche Kosten und Problematiken bringen würde.</p> <p>Als Vorschlag soll in Betracht gezogen werden, die Kinder direkt auf ihr Fehlverhalten anzusprechen.</p> <p>Evtl. könnte eine Lösung mit Restaurant Ioannis für die WC-Benutzung gesucht werden. Ein weiterer Vorschlag ein Imbisswagen auf dem Spielplatz anzubieten, wird nicht weiter in Erwägung gezogen.</p> <p>Vorschlag für ein amtliches Verbot (Benutzung ab 19 Uhr verboten) könnte man überdenken.</p> <p>Abfallproblematik auf dem Spielplatz wird nicht als dringlich erachtet. Sabine Fanger bestätigt, dass die Siedlung Else-Züblin am wenigsten Probleme diesbezüglich hat.</p>	





ALBISRIEDEN

SIEDLUNGSVERSAMMLUNG
SUNNIGE HOF

<p>Dem Vorschlag, den Spielplatz zu versetzen, kann nicht nachgegangen werden. Es werden Abklärungen gemacht, ob eine bessere Beschriftung/Beschilderung der Verhaltensregeln auf dem Spielplatz gemacht werden sollten. Schild sollte mit Lärmverhaltensempfehlungen (SA / SO evtl. Ruhetag, nicht vor 9 Uhr Benutzung) ergänzt werden. Wo die Tafel aufgestellt werden soll, wird ebenfalls abgeklärt.</p> <p>3.2 Parkverbot EZ Strasse</p> <p>Die Garagenausfahrt in der Else-Züblin-Strasse 11-15-17-19 hat eigentlich ein Parkverbot. Trotzdem wird stundenlanges Parkieren von Autos beobachtet. Die parkierten Autos behindern die Sicht, was das Ausfahren aus der Garage erschwert. Somit erhöht sich die Unfallgefahr erheblich. Die Verstösse werden vor allem an den Wochenenden gemacht.</p> <p>Folgende Inputs von den Bewohnern wurden dazu diskutiert: Mit der Tempo-20-Zone (Begegnungszone, Parkieren ist nur in den markierten Zonen erlaubt) ändert sich die Situation sowieso. Ausserdem besteht eine Anzeigemöglichkeit, welche mit einem Foto auf dem Polizeiposten gemacht werden kann. Zudem muss eigentlich die Stadt Kontrollen durchführen. Parkverbot bringt aber nichts, wenn nicht oder nur wenig kontrolliert wird. Antrag auf eine Tafel «kein Vortritt» sollte überprüft werden. Da die Strasse öffentlich ist, muss man aber die Stadt kontaktieren. Über das Amt Verkehrssicherheit könnte eine Anfrage für mehr Kontrollgänge gemacht werden.</p> <p>Da es kein Bedürfnis von Seiten der Anwesenden gibt, dieses Thema eingehender zu diskutieren, wird nicht weiter darauf eingegangen.</p> <p>3.3 Sicherheit Laubengänge, dasHaus</p> <p>Problematik besteht nur im dasHaus.</p> <p>Beim Verlassen der Wohnung werden Laubengangbewohner schnell nass, da keine Überdachung gemacht wurde. Schnee und Regen machen den Weg vor den Eingängen rutschig. Auch die Wäscherei ist betroffen, da sie den Laubengang als Durchgang benutzen muss. Die Bewohner wollten, dass eine Seite mit einem Plexiglasdach abgeschirmt wird, damit mehr Sicherheit besteht und Unfälle verhindert werden können. Die Antwort der GS war kurz und knapp, dass eine Laubengangverglasung nicht geplant war und aus Architektenschutz (Schutz eines Architekten vor Veränderung seines geschaffenen Baukunstwerkes) auch nicht vorgesehen ist. Es würde zwei bis drei Jahre dauern, um eine Änderung zu bewirken. Die Bewohner fühlen sich nicht ernst genommen.</p> <p>Vorschlag AL: Zusammenschluss von mehreren Bewohnern, die nochmal an die Geschäftsstelle schreiben. Evtl. besteht eine Mängelliste, auf welche zurückgegriffen werden kann. So könnte mit mehr Nachdruck die Mängel-Behebung gefordert werden. AL nimmt für die nächste Delegiertenversammlung mit, dass sich einige Bewohner nicht ernst genommen fühlen. VR und GS werden über diesen Umstand informiert.</p>	<p>AL</p>
--	-----------





Auf einen Antrag für mehr Sicherheit und Schutz der Senioren, welche Anwohner des Laubengangs im DasHaus sind, wird verzichtet. Die Bewohner sollen zuerst über den offiziellen Weg gehen.

3.4 Vermietungs- und Umsiedlungspraxis im Sunnige Hof

Stellvertretend für mehrere Bewohner vom Sunnige Hof wird das Thema in die Versammlung gebracht. Es soll mehr Transparenz über die Wohnungsbelegung und die Wartelisten für einen Wohnungswechsel geben. Der Umgang mit den Mietern, welche auf einen Wohnungswechsel warten, soll sich erheblich verbessern.

Es gibt verschiedene Dokumente, welche festhalten wie die Wohnungsbelegung im Sunnige Hof festgelegt ist. Es ist aber häufig unklar, ob diese wirklich eingehalten werden. Es gibt einige Bewohner, welche von Unter- oder Überbelegung betroffen sind. Leider werden diese Mieter oft von der Geschäftsstelle nicht zuvorkommend behandelt.

Folgende Punkte sind vielen Mieter unklar:

Beispiel einer 3-köpfigen Familie, welche in einer 3 ½ Zimmer Wohnung lebt und Familienzuwachs bekommt. Aus Platzmangel möchte die Familie in eine grössere Wohnung umziehen, da die Altbauwohnungen sehr klein sind.

Die Familie kommt auf eine interne Warteliste, bekommt aber keine Informationen darüber, an welcher Stelle sie auf der Liste sind oder wie lange es dauern wird, bis sie in eine andere Wohnung wechseln können. In der Zwischenzeit bekommt die Familie aber einige Wohnungswechsel mit, welche in ihnen ein ohnmächtiges Gefühl hinterlässt, da keine Transparenz besteht. Besonders, wenn Wohnungen vermietet werden an Personen, welche noch nicht lange in der Siedlung wohnen.

Es ist unklar, wie diese Reihenfolge entsteht, und in den Altbauten werden die Leute oft übergangen.

Die Geschäftsstelle gibt nur widerwillig Auskunft und verweist die Mieter darauf, doch bitte nicht so oft anzurufen oder, wenn sie nicht warten mögen, sollen sie doch gehen. Anwendung von den Vorgaben sind darum nicht klar.

Bei Unterbelegung:

Wer in einer 3 ½ Wohnung allein wohnt, muss eigentlich in einer festgelegten Frist die Wohnung wechseln. Da dies nicht immer möglich ist, wäre es ein Anliegen der Mieter, die Fristen individuell zu berücksichtigen. Umgekehrt sollte eine Familie, bei der die Kinder ausziehen, sich frühzeitig bei der Genossenschaft melden, damit sie auf einer Liste von freierwerdenden Wohnungen festgehalten werden können.

Leerstände der Wohnungen:

Es ist vielen Mieter unklar, warum so lange mit einer neuen Vermietung gewartet wird.

Kündigungsfristen sind drei Monate, somit sollte es möglich sein, so schnell wie möglich die Wohnungen neu zu besetzen.

Frau Weingärtner zeigt in einer Präsentation mit zwei Beispielen auf, wie die Prioritätenliste zustande kommt und welcher Aufwand dabei entsteht. Es gibt mehrere Faktoren, warum ein Leerstand entsteht. Teilweise wollen Mieter auf der Liste doch nicht die Wohnung, welche sie ange-

SW





ALBISRIEDEN

SIEDLUNGSVERSAMMLUNG
SUNNIGE HOF

<p>boten bekommen, wodurch sich die Zeit wieder verlängert. Frau Weingärtner betont, dass immer zuerst die interne Warteliste abgearbeitet werden muss, bevor die Wohnung ausgeschrieben werden kann. Jeder interne Wechsel ist eine Belastung/Kosten für die Genossenschaft. Eigentlich muss jeder Auszug gemeldet werden. Leider wird dies nicht immer gemacht, weil der zivilrechtliche Wohnsitz gilt. Dieser wird oft nicht sofort bei Auszug geändert, somit hat die Verwaltung nicht immer die Übersicht. Die Geschäftsstelle ist froh, wenn Verstösse betreffend Unterbelegung von Wohnungen gemeldet werden. Grundsätzlich muss das Vermietungsgrundgesetz eingehalten werden.</p> <p>Das Sekretariat kann leider nur beschränkt Auskunft über die Warteliste geben, da sich die Positionierungen laufend ändern. Die Beschwerden, über die Art und Weise der Kommunikation der Empfangsmitarbeiter, wird Frau Weingärtner intern besprechen.</p> <p>Richtlinie bei Wohnungsunterbelegung für die Genossenschaft: Es muss eine gleichwertige kleinere Wohnung von der Genossenschaft angeboten werden. Ab 70 Jahre darf man in der 3 ½ Zimmer-Wohnung bleiben.</p> <p>Herr Rinderknecht gibt folgende Rückmeldung: Das Vermietungsreglement wird überarbeitet, auch die Prioritätenliste. Das ausgearbeitete Reglement soll der Mitwirkung vorgelegt werden, damit die Meinung der Mitwirkung auch mit einbezogen werden kann. Die Siedlungsdelegierten werden an der nächsten Sitzung informiert und sollen dies jeweils in der Mitwirkung diskutieren. Dieses Vorhaben wird an der nächsten Delegiertenversammlung vorgebracht.</p> <p>4. Verabschiedung</p> <p>Nächste Delegiertenversammlung ist am Donnerstag, 28. Oktober 2021</p> <p>Nächste Siedlungsversammlung: Datum noch offen, sicher im Frühling (März /April) vor der nächsten GV im Juni 2022.</p>	DR
Dieses Protokoll wird auf der Internet-Seite der SIKO-Albisrieden veröffentlicht.	
Die Sitzungsleitung dankt allen Anwesenden für die aktive Beteiligung.	
Verabschiedung und Ende der Sitzung: 21:30 Uhr	
Sitzungsleitung:	
André Löcker	Rosemarie Wyss
Für das Protokoll:	
Andrea Lipari / A.Löcker	



