



## Grüezi Mitenand

Heute informieren wir Sie in der dritten Ausgabe unseres Newsletters über wichtige Themen aus der Arbeit des segeno-Vorstandes sowie aus dem sonstigen Geschehen rund um die Genossenschaft. Zudem sind wir Ihnen eine Antwort auf eine Frage schuldig, die an der letzten Generalversammlung gestellt wurde.

## Der neue segeno-Vorstand

Der neugewählte Vorstand hat seine Arbeit aufgenommen. Wir möchten Ihnen dessen Mitglieder noch einmal mit Bild in Erinnerung rufen:



Von links nach rechts:  
Kurt Müller, Markus Schwaighofer, Ulrich Weidmann, Werner Stooss und Ueli Bötschi.



## Keine Frau im segeno-Vorstand?

Ja, mit diesem Vorwurf hatte die Votantin an der diesjährigen Generalversammlung beinahe Recht. Aber, so schlimm ist es nicht, denn wir konnten eine Fachkraft finden, die mit Begeisterung und auch mit grosser Sachkenntnis unser ImmoTop-Computerprogramm beherrscht und dem Vorstand zur Hand gehen kann.



- Mit Frau Rita Hertach konnte die segeno eine begnadete und sehr erfahrende Buchhalterin als Rechnungsführerin gewinnen.
- Sie verbucht sämtliche Rechnungen, macht alle notwendigen Zahlungen und ist auch für die Zinszahlungen der Anteilscheine und Darlehen verantwortlich.

Warum möchte Rita Hertach nicht im Vorstand der segeno mitarbeiten?

Sie ist seit vielen Jahren eine begeisterte „Zahlenakrobatin“ und es war dieser Teil der vielfältigen Aufgabe in der Finanzabteilung, die sie zu einer Zusage bewegte. Sie möchte nicht unbedingt in der ersten Reihe stehen, sondern lieber im Hintergrund Ihren Anteil zum guten Gelingen beitragen. Der Vorstand der segeno ist sehr froh, dass wir mit Rita Hertach eine ausgewiesene und engagierte Rechnungsführerin finden konnten, die mit einigen Vorstandskollegen bei anderer Gelegenheit bereits erfolgreich zusammengearbeitet hat.

Werner Stooss

## Die segeno-Liegenschaftsabteilung

Wie ist sie organisiert? Wie funktioniert sie in der Praxis? Diese wichtigen Fragen beschäftigen unsere Mieterinnen und Mieter zurzeit sehr. Gerne möchten wir hiermit etwas zur Klärung beitragen.

Die Leitung der Liegenschaftsabteilung obliegt Markus Schwaighofer. Er ist zuständig für sämtliche Fragen und Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung, Wohnungsvermietung und baulichen Veränderungen (Renovationen, Umbauten usw.) Er hat bereits Erfahrung auf diesem Gebiet, einerseits durch seinen Beruf als Architekt und andererseits als Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Opfikon.



Ihm zur Seite steht Hanspeter Hofer, ein langjähriger Genossenschaftler der segeno. Er hat früher bei Reishauer in Wallisellen eine fast gleichartige Tätigkeit ausgeübt und stellt jetzt seine reiche Erfahrung der segeno zur Verfügung. Er ist zuständig für den technischen Unterhalt aller Liegenschaften, die Pflege der Gartenanlagen und kleinere Reparaturen in den Wohnungen. Zudem unterhält er die Verbindung zu den Reinigungskräften und dem Hauswart, zurzeit der Firma easy-clean.





Es ist sehr wichtig, dass auch intern eine sehr gute Koordination zwischen diesen Beiden wichtigen Ansprechpartnern gewährleistet ist, was wir durch eine enge Zusammenarbeit erreichen wollen.

Wie kann ich als Mieterin oder Mieter nun dem Technischen Hauswart Hanspeter Hofer meine Probleme und Wünsche mitteilen?

Sie können Ihre Angelegenheit auf einem Stück Papier notieren und in den in jeder Liegenschaft montierten Briefkasten legen. Er wird ihn regelmässig leeren und sich dann direkt mit Ihnen in Verbindung setzen. Oder sie können sich mit ihm persönlich anlässlich seiner veröffentlichten Besuchszeiten unterhalten. In dringenden Fällen ist er auch telefonisch zu erreichen. Er entscheidet, ob Ihr Problem sofort behoben werden muss oder ob es bis zum nächsten Routinebesuch des Hauswartes (alle vierzehn Tage) warten kann. Er gibt den Auftrag entweder an unseren Hauswart oder an einen externen Handwerker weiter und überprüft die Ausführung.



Wir sind überzeugt, dass durch diese Neuordnung die Wege kürzer geworden sind und somit Probleme und Anliegen unserer Mieter effizienter erledigt werden können. Zudem ist die Pflege aller drei Liegenschaften an einer einzigen, professionellen Stelle zusammengefasst.

Markus Schwaighofer

## **Differenz zwischen Erstellungskosten und Versicherungssumme**

An der Generalversammlung wurde die Frage nach der Differenz zwischen den Erstellungskosten der Überbauung 3-Linden und der Versicherungssumme der Gebäudeversicherung Kanton Zürich gestellt. Hier unsere entsprechende Antwort:

### *Generell gilt:*

Versichert ist das Gebäude mit seiner baulichen Hülle, dem Tragwerk, den Installationen und dem Innenausbau. Baumaterialien und Bauteile, die durch endgültigen Einbau Bestandteil des Gebäudes geworden sind, sind mit versichert. (§ 2 Abs. 2 GebäudeversV).

### *Nicht mit dem Gebäude versichert sind:*

- Aushub-, Planierungs- und Umgebungsarbeiten sowie Bepflanzungen;
- Arbeiten zur Verstärkung des Baugrundes, wie Pfählungen, Stabilisierungen;
- Verdichtungen, Erdanker, Baugrubenabschlüsse;
- alle ausserhalb der Gebäudehülle liegenden baulichen Anlagen und Leitungen, wie Stützmauern, Gartentreppen, Wind- und Sichtschutzwände;
- Kanalisations-, Energie- und Versorgungsleitungen;
- Fahrhabe (Mobiliar) und betriebliche Einrichtungen (§ 4 Abs. 2 und 3 GebäudeversV);



Am 19. Juni 2013 wurde mit dem Totalunternehmer WIRE Immobilien AG ein Pauschalangebot (exkl. Bauland) von 7.225 Mio sFr. für die geplante Überbauung vereinbart. Mit den nachträglichen Ergänzungen der segeno wurde mit effektiven Erstellungskosten von ca. 7.46 Mio sFr. abgerechnet. Gemäss Angaben der ausführenden Totalunternehmung betragen jene durch die Gebäudeversicherung (GVZ) nicht abgedeckten Positionen wie Erschliessung durch Leitungen (Werkleitungen), Baugrubensicherung, Baugrubenaushub, Gärtnerarbeiten, Bewilligungsgebühren, Anschlussgebühren ca. 670'000 sFr.

Abzüglich dieser Kosten resultiert eine Summe von ca. 6.79 Mio sFr.

Dem gegenüber steht die durch die GVZ berechnete Versicherungssumme von 5.46 Mio sFr. Nach übereinstimmender Überprüfung der kubischen Berechnung der GVZ und in Rücksprache mit dem zuständigen Gebäudeschätzer, Herrn Rolf Ehrensperger, sind die erstellten Gebäude nicht unterversichert. Es konnte kein Fehler in seiner erstellten Gebäudeschätzung festgestellt werden. Die Differenz kann deshalb u.a. als Risikozuschlag und/oder Gewinnmarge der Totalunternehmung gelesen werden.

Markus Schwaighofer

## **Freie Wohnungen an der Schaffhauserstrasse und Zunstrasse**

Das Angebot im Wohnungsmarkt ist zur Zeit sehr enorm. Waren in den vergangenen Jahren unsere Wohnungen noch ohne Werbeaufwand zu vermieten, hat sich dies nun als grosse Herausforderung entwickelt. Daher erlauben wir uns, Ihnen noch eine Übersicht der freien Wohnungen in den segeo Liegenschaften mitzuteilen.

Bitte unterstützen Sie uns, sagen Sie es an Ihre Bekannten weiter.

Herzlichen Dank.

Ueli Weidmann  
Präsident segeno

## **Voranzeige**

Die nächste Generalversammlung der segeno findet statt:

**Dienstag, 09. Mai 2017 um 18.00 Uhr**

Konferenzraum Alterszentrum Gibeleich. Die Einladung mit den notwendigen Unterlagen werden Ihnen rechtzeitig vor der Versammlung zum Studium zugestellt.

Das waren unsere Neuigkeiten. Wir hoffen, dass für Sie diese Informationen hilfreich und interessant sind. Bis zum nächsten Mal!

Werner Stooss