

# ampuls

röntgenhof



## Der neue Holunderhof ist bezogen

---

### 2 | Es kehrt Leben ein im Holunderhof

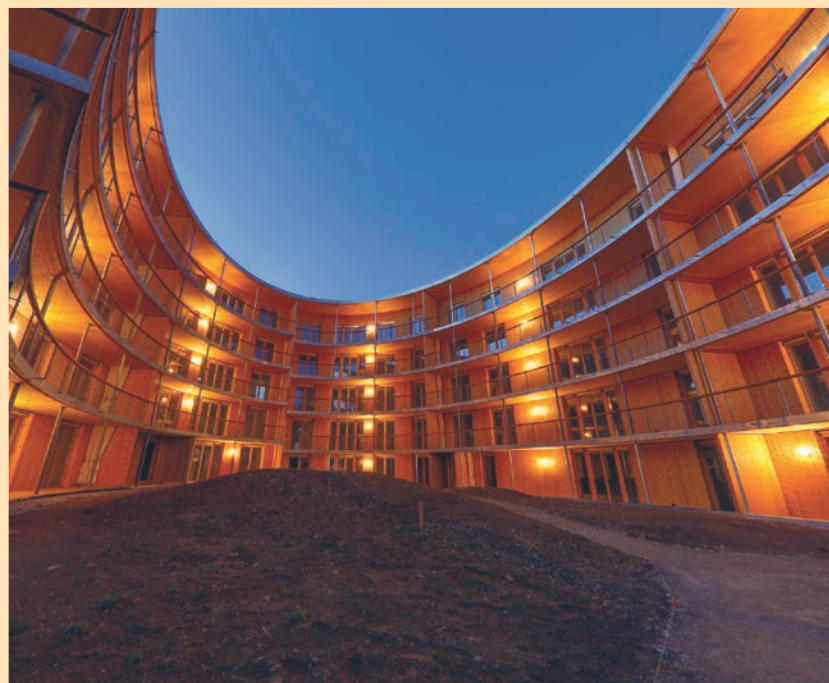
Seit dem 1. August 2018 wurden die 95 Wohnungen, das Atelier und der Kindergarten im Holunderhof bezogen. Ein Rückblick von der Planung bis zum Einzug.

### 5 | «Aktuelle Baufortschritte» – Überblick der laufenden Projekte

In der neuen Rubrik wird über kleine und grosse Neuigkeiten aus den laufenden Bauprojekten der Siedlungen berichtet.

### 6 | «Kosmetik ist zweitrangig, wenn es um die Umwelt geht»

Unser Hauswart Sandro Holliger erklärt im Portrait, wie er sich für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Umwelt einsetzt.





## Editorial

*Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter*

*Die Adventszeit hat Einzug gehalten: In unseren Siedlungen wurden bestimmt bereits die ersten Guetzli gebacken, Weihnachtsbäume aufgestellt oder Geschenke eingepackt.*

*Die Hektik um Weihnachten hat auch etwas Positives – wir fallen nicht in den Winterschlaf. Auch wir bei der Röntgenhof haben keine Zeit, uns auszuruhen, und dürfen uns um einige neue Projekte kümmern. Seit August wurde der Ersatzneubau Holunderhof bezogen. Der Projektleiter Peter Bauer hat uns erzählt, wie er das Projekt von der ersten Skizze bis zur Wohnungsübergabe begleitet hat – wohlgermerkt sechs Monate über seine Pensionierung hinaus. Lesen Sie mehr dazu im Bericht auf dieser Seite.*

*Die Geschäftsstelle durfte zudem auch in den letzten Monaten einige neue Gesichter begrüßen. Zwei von ihnen, Alina Staubli und Rolf Tanner, haben wir ein paar Fragen gestellt – das Interview finden Sie auf Seite 4. Wir heissen unsere neuen Kolleginnen und Kollegen herzlich willkommen und wünschen ihnen viel Erfolg in ihrer neuen Tätigkeit.*

*Der beste Beweis für den regen Fortschritt unserer Projekte finden Sie aber sicher in unserer neuen Rubrik «Aktuelle Baufortschritte». Fortan möchten wir Ihnen stets einen Überblick über die laufenden Bauprojekte geben. Natürlich ist unsere Geschäftsstelle bei Fragen oder Unklarheiten zu den laufenden Umbauten auch jederzeit persönlich für Sie da.*

*Ich wünsche Ihnen bereits jetzt eine schöne und besinnliche Adventszeit und frohe Festtage.*

*Ch. Trautweiler*

Christoph Trautweiler  
Präsident des Vorstands



## Es kehrt Leben ein im Holunderhof

Bereits im Jahr 2006 wurden die ersten Pläne für die Zukunft der Siedlung Holunderhof geschmiedet. Knapp 12 Jahre später war der Ersatzneubau mit dem Projektnamen «Olive» – zurückzuführen auf seine drei ovalen Innenhöfe – fertiggestellt. Seit vergangenem August ist Leben eingekehrt in die 95 Wohnungen, das Atelier und den Kindergarten.

Konkret wurde die Planung für den neuen Holunderhof im Jahr 2011, als eine Baukommission eingesetzt wurde. Sie erstellte ein Pflichtenheft und im Februar 2012 startete der Architekturwettbewerb für das Neubauprojekt. Im Juli des gleichen Jahres wurde das Projekt der Architekten Schneider Studer Primas einstimmig zum Sieger gekürt. Die Bauplanung startete 2015 und ein Jahr später war der Spatenstich.

### **Projektleitung über die Pensionierung hinaus**

Peter Bauer war als Projektleiter für die Supervision der Bauherrschaft, die Qualitätssicherung sowie die Terminkontrolle und die Abnahme des Neubaus verantwortlich. «Eine grosse Freude war es, dass ich das Projekt auch noch sechs Monate über meine Pensionierung hinaus begleiten durfte», erzählt Peter Bauer. Besonders gefiel ihm die Zusammenarbeit mit dem motivierten Team bestehend aus Bauleitern, Planern und Handwerkern, die alle zum Erfolg des Holunderhofs beigetragen haben.

Wir gratulieren den Verantwortlichen ganz herzlich zum gelungenen Projektabschluss und heissen alle Mieterinnen und Mieter willkommen.

## Aus der Geschäftsstelle

**In den letzten Monaten durften wir fünf neue Kolleginnen und Kollegen begrüßen.**

### Wir heissen sie herzlich willkommen.

Am 2. August hat **Elio Archidiacono** als Praktikant Bewirtschaftung gestartet. Er unterstützt uns tatkräftig auf der Geschäftsstelle.

**Miriam Romano** ist seit dem 1. September unsere neue Leiterin Bewirtschaftung. Sie ersetzt das 60 Prozent-Pensum von Gordana Flace mit zusätzlichen 40 Prozent, da der Wohnungsbestand der Röntgenhof zugenommen hat.

**Brian Schwander** gehört seit dem 1. Oktober zum Team. Er ist Liegenschaftssekretär und vorwiegend für die Bauadministration sowie die Organisation von Veranstaltungen zuständig.

**Silvio Hausammann** hat per 1. Oktober den Unterhalt der Siedlungen in Rümlang von Esther Bisculum übernommen. Wir danken Esther Bisculum ganz herzlich für ihren langjährigen Einsatz bei der Röntgenhof.

Seit dem 8. Oktober 2018 wird das Hauswartteam von **Kathrin Göbelbecker** unterstützt. Sie betreut die Siedlungen Fabrikstrasse, Röntgenstrasse, Heinrichstrasse und Josefstrasse 162–169.



Von links nach rechts: Miriam Romano, Brian Schwander und Elio Archidiacono



Am 1. Juli bzw. 1. August haben **Alina Staubli** und **Rolf Tanner** ihre Stelle bei uns angetreten. Die Bewirtschafterin und der Leiter Betriebsunterhalt stellen sich im folgenden Interview kurz vor:

**Was hat Sie an der Stelle bei der Röntgenhof besonders gereizt?**

**Alina Staubli:** Die Röntgenhof hat mich vor allem wegen ihres sozialen Gedankens angesprochen. Sie bietet sehr überzeugende und kostengünstige Wohnungen zu fairen Bedingungen. Mir ist es wichtig, dass ich hinter meinem Arbeitgeber stehen kann.

**Rolf Tanner:** Ich habe nach einer neuen Herausforderung gesucht, bei welcher der Unterhalt von Liegenschaften im Zentrum steht. Die ausgeschriebene Stelle hat meinen Erwartungen sehr entsprochen.

**Ihre Funktionsbezeichnungen sind «Bewirtschafterin» und «Leiter Betriebsunterhalt».**

**Was sind Ihre Aufgaben?**

**Alina Staubli:** Als Bewirtschafterin Sorge ich in erster Linie dafür, dass die mir zugeteilten Liegenschaften vollvermietet sind. Kommt es zu einem Mieterwechsel, wickle ich den gesamten Prozess ab – von der Kündigung bis zur Wiedervermietung. Dabei arbeite ich eng mit den Hauswarten zusammen und stehe in regem Kontakt mit vielen Menschen, was mir besonders gut gefällt.

**Rolf Tanner:** In meiner Position bin ich zuständig für die Hauswarte. Zusammen mit ihnen stellen wir den laufenden Unterhalt der Liegenschaften sicher. Zudem treffen wir gemeinsam verschiedenste Abklärungen, die den Unterhalt betreffen, holen Offerten ein und vergeben diverse Arbeiten an die Handwerker.

**Was wünschen Sie sich für die Zukunft der Röntgenhof?**

**Alina Staubli:** Die neue Zusammensetzung unseres Teams bietet die Möglichkeit, Prozesse zu optimieren und die Geschäftsstelle zu modernisieren. Ich freue mich, bei dieser Herausforderung mitzuwirken.

**Rolf Tanner:** Ich wünsche mir für die Röntgenhof, dass sie weiterhin so attraktiven und günstigen Wohnraum anbieten kann.

## Unsere Verstorbenen und Neugeborenen

### Abschiede und Begrüssungen

Drei Genossenschaftler sind in den letzten Wochen von uns gegangen. Es sind dies **Marcel Mändli** der Siedlung 14, **Hans Zürcher** der Siedlung 24 und **Karl Gschwend** der Siedlung 19. Den Angehörigen sprechen wir unser tiefes Beileid aus.

Acht Röntgenhof-Familien durften sich in den letzten Monaten über Zuwachs freuen. Es sind dies **Soel Talaya Bachmann** (\*01.02.2018) der Siedlung 4, **Gloria Colmenero** (\*20.07.2018) der Siedlung 21, **Cosmo Odin August Andreae** (\*28.07.2018) der Siedlung 5, **Leo Johann Werthmüller** (\*22.08.2018), **Ben Sean Naegeli** (\*24.08.2018) und **Milo Gian Bauer** (\*18.09.2018) der Siedlung 8 sowie **Jodok Blumer** (\*25.09.2018) der Siedlung 23 und **Olivia Franko** (\*02.10.2018) der Siedlung 2. Wir gratulieren den glücklichen Eltern von ganzem Herzen.

# Aus den Siedlungen

## Aktuelle Baufortschritte

In der neuen Rubrik «Aktuelle Baufortschritte» berichten wir fortan über die wichtigsten Neuigkeiten der laufenden Bauprojekte.

### **Fabrikstrasse 44 und Josefstrasse 161–169**

Die Balkonbauten, die Instandsetzung der Fassade sowie die Erneuerung der Küchen und Nasszellen wurden Anfang November 2018 fertiggestellt. Die Umgebungsarbeiten erfolgen im Frühling 2019.

### **Weisshau 2–4b**

Am 1. Oktober wurde mit der Totalsanierung gestartet. Die Gebäude werden zudem um zwei Etagen aufgestockt und so entstehen zusätzliche 22 Wohnungen. Die verbleibende Bauzeit beträgt rund 18 Monate.

### **Hohl- und Freihofstrasse**

Die Arbeiten für den Ersatzneubau haben ebenfalls am 1. Oktober begonnen. Der Bau dieses Grossbauprojektes mit 173 Wohnungen und einem Kindergarten wird rund 30 Monate dauern.

### **Heinrichstrasse 123 und 125, Fabrikstrasse 29–33 sowie Josefstrasse 162 und 164, Röntgenstrasse 56 und Fabrikstrasse 35–39**

In einer ersten Etappe werden die Wohnungen der Heinrichstrasse 123 und 125 sowie der Fabrikstrasse 29–33 zwischen Mai bis Herbst 2019 erneuert. Die Sanierungsarbeiten an der Josefstrasse 162 und 164, an der Röntgenstrasse 56 und an der Fabrikstrasse 35–39 erfolgen in einer zweiten Etappe zwischen Mai und Herbst 2020. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter wurden am 1. November an einer Informationsveranstaltung umfassend informiert. Beim anschliessenden Apéro wurde auf die Sanierungsprojekte angestossen, wie das folgende Bild zeigt.



## Portrait von Sandro Holliger

### «Kosmetik ist zweitrangig, wenn es um die Umwelt geht»

Fünf Hauswarte haben wir in den letzten Newslettern bereits portraitiert. Diesmal wollten wir von Sandro Holliger wissen, was er über den ökologischen Gedanken, den sozialen Lebensstil und das ökonomische Handeln der Röntgenhof denkt.

**Sandro Holliger, bitte erläutern Sie uns Ihre Einstellung zu den folgenden drei Themen – im Zusammenhang mit der Röntgenhof:**

#### Ökologisches Denken

Bei meiner Ausbildung zum eidgenössisch diplomierten Hauswart habe ich unter anderem den korrekten Umgang mit der Umwelt gelernt. Heute kann ich das Fachwissen bei meiner Arbeit täglich anwenden. Da ich mehrere Siedlungen unterhalte, ist die Koordination sehr wichtig: Ich versuche, Strecken mit dem Auto nur einmal pro Tag zu fahren. Zudem ermutige ich die Bewohnerinnen und Bewohner, ihre Abfälle zu trennen, und suche mit ihnen das Gespräch, falls mir auffällt, dass sie die Umwelt unnötig belasten.

Ein weiterer Punkt sind Reparaturen: Kaputte Dinge repariere ich lieber, als sie sofort zu ersetzen. Teils sieht es vielleicht nicht so gut aus, doch Kosmetik ist zweitrangig, wenn wir die Umwelt dadurch schonen können.

#### Sozialer Lebensstil

Das Sozialste der Röntgenhof sind eindeutig die Mieten, denn sie sind für die Stadt und



Sandro Holliger setzt sich für die Mieterinnen und Mieter ein.

die Region Zürich sehr tief. Bei Fragen wenden sich die Bewohner oft an mich und wir versuchen gemeinsam, eine Lösung zu finden. So agiere ich in der Röntgenhof auch als Ansprechperson für kleinere Probleme. Obwohl die Mieterinnen und Mieter unterschiedlichster Herkunft sind, erlebe ich das Zusammenleben in meinen Siedlungen als sehr positiv. Es freut mich, wenn aus Nachbarschaften Freundschaften werden.

#### Ökonomisches Handeln

Um effizient arbeiten zu können, sind grössere Investitionen – beispielsweise für Arbeitsmaschinen – manchmal unabdingbar. Wenn wir neue Geräte kaufen, vergleichen wir sie aber stets und entscheiden nach den Kriterien «Effizienz», «Zeiteinsparung» und «Umweltbelastung». Natürlich achte ich auch auf den Preis: Bei rentablen Angeboten, welche qualitativ überzeugen, zögere ich nicht lange.

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

## Darum ist Airbnb bei der Röntgenhof nicht erlaubt

Bestimmt haben Sie schon von «Airbnb» gehört: Nutzer dieser Internetplattform können ihre Mietwohnung für eine bestimmte Zeit Interessenten zur Untermiete anbieten, beispielsweise als Ferienwohnung für eine Woche oder aber auch nur über das Wochenende. Bei der Röntgenhof akzeptieren wir Untervermietungen via Internetplattformen wie Airbnb nicht. Die Röntgenhof bietet Wohnungen zu einem attraktiven Zins, damit sich eine breite Bevölkerungsschicht eine Wohnung leisten kann. Ausserdem fördert sie das aktive Zusammenleben. Mieterinnen und Mieter, die ihre Wohnung über Airbnb etc. vermieten, untergraben diese Ziele, indem sie unbekanntem Menschen ihre Wohnung zur Verfügung stellen. In Mehrfamilienliegenschaften kommt es durch die Vermietung immer wieder zu Lärmbelästigungen und einem erhöhten Publikumsverkehr, was zu Streitigkeiten führen kann. Zudem wird der Abfall oftmals nicht korrekt entsorgt und auch andere Regeln der Liegenschaft sind den kurzzeitigen Mietern jeweils nicht bekannt.

Entsprechend weisen wir Sie ausdrücklich und eindringlich darauf hin, dass diese kommerzielle Beherbergung von Gästen in unseren Mietliegenschaften nicht erlaubt ist. Dies gilt sowohl für die permanente wie auch für die vorübergehende Vermietung auf Buchungsplattformen (z.B. während Messen oder für ein Wochenende). Ein Verstoß gegen diesen Ausschluss kann zur (ausserordentlichen) Kündigung des Mietverhältnisses sowie zum Ausschluss aus der Genossenschaft führen.

Die übrigen Untervermietungen benötigen ebenfalls immer die vorgängige Einwilligung der Geschäftsstelle. Wir danken Ihnen für Ihr entsprechendes Handeln und stehen Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung.

## Raisons pour lesquelles Airbnb n'est pas autorisé à Röntgenhof

Vous avez sans doute déjà entendu parler de «Airbnb»: les utilisateurs de cette plate-forme en ligne peuvent sous-louer leur logement aux personnes intéressées pour une période donnée, par exemple en tant que location de vacances pour une semaine ou pour un week-end. À Röntgenhof, nous n'acceptons pas la sous-location via les plates-formes Internet comme Airbnb. Röntgenhof propose des habitations à un prix attractif afin que la population la plus large possible puisse accéder au logement. De plus, nous privilégions un mode de vie actif en communauté. Les locataires qui sous-louent via Airbnb ou un prestataire équivalent sapent nos efforts en la matière en mettant leurs logements à la disposition d'inconnus. Dans les immeubles collectifs, la sous-location engendre des nuisances sonores et accroît le passage, ce qui peut être source de litiges. De plus, les ordures ménagères souvent ne sont pas correctement collectées et les autres règles en vigueur au sein de la coopérative d'habitation ne sont pas connues des résidents occasionnels.

Par conséquent, nous attirons votre attention sur le fait que ces pratiques d'hébergement commerciales sont interdites aux résidents de nos logements. Cela s'applique aussi bien aux résidences permanentes qu'aux locations temporaires (par exemple, pendant les salons ou pour un week-end) proposées sur les plates-formes Internet. Le non-respect de cette interdiction peut entraîner la résiliation (extraordinaire) du contrat de location ainsi que l'exclusion de la coopérative d'habitation.

Les sous-locations classiques exigent en outre l'autorisation préalable du bureau en toutes circonstances. Nous vous remercions de votre diligence et restons bien entendu à votre disposition en cas de questions.

## Perché Airbnb non è consentito alla Röntgenhof

Avrete senz'altro sentito parlare di «Airbnb»: gli utenti di questa piattaforma internet possono subaffittare il proprio appartamento a persone interessate a utilizzarlo per un determinato periodo di tempo, ad esempio come alloggio per le vacanze per una settimana o anche solo per il weekend. Alla Röntgenhof non sono ammesse sublocazioni attraverso piattaforme internet come Airbnb. La Röntgenhof offre appartamenti in locazione a canoni vantaggiosi affinché un ampio strato della popolazione possa permettersi una casa, promuovendo al tempo stesso la coabitazione attiva. I locatari che affittano il proprio appartamento tramite Airbnb e simili agiscono in contrasto con queste finalità, poiché mettono la propria dimora a disposizione di sconosciuti. Negli immobili plurifamiliari questo causa ripetutamente rumori molesti e un maggiore passaggio di persone, rischiando di suscitare controversie. In aggiunta a ciò, i rifiuti spesso non vengono smaltiti correttamente e anche altre regole vigenti nell'immobile non sono note ai locatari a breve termine.

Per questi motivi vi ricordiamo espressamente e vivamente che nei nostri immobili in locazione non è permesso alloggiare ospiti a fini di lucro. Questo vale sia per le locazioni permanenti sia per quelle temporanee (ad esempio durante le fiere o per un weekend) mediante piattaforme di prenotazione. La violazione di tale divieto può portare alla risoluzione (straordinaria) del rapporto di locazione e all'espulsione dalla cooperativa.

Altri tipi di sublocazione richiedono sempre e comunque il consenso preventivo della direzione. Vi ringraziamo per la collaborazione e siamo ovviamente a disposizione per ulteriori chiarimenti.

## Why Airbnb is banned from Röntgenhof

You will no doubt have heard of Airbnb. Users of this internet platform can offer their rental apartment for a certain period of time to interested parties for sub-letting, for example as a holiday apartment for a week or just over the weekend. We do not permit sub-lets at Röntgenhof via internet platforms such as Airbnb. Röntgenhof offers apartments at attractive rents so that a broad section of the population can afford an apartment. It also promotes active community living. Tenants who let out their apartments through Airbnb etc. undermine these goals by making their apartments available to unknown people. In multi-family properties, this form of letting repeatedly leads to noise nuisance and increased numbers of people coming and going, which can escalate into disputes. Moreover, waste is often not disposed of correctly, and the short-term tenants are unfamiliar with other rules of the property.

We therefore expressly and emphatically draw your attention to the fact that the hosting of guests for commercial purposes is not permitted in our rental properties. This applies to both permanent and temporary lets (e.g. during trade fairs or for a weekend) on booking platforms. Breaching this exclusion may lead to the (extraordinary) termination of the tenancy and exclusion from the cooperative.

Other types of sub-lets will also always require the branch office's prior consent. We would like to thank you for your cooperation and are of course available to answer any questions you may have.