

Eine Petition für den Erhalt bezahlbarer Wohnungen

Kein Abriss des Brunauparks! Jetzt Petition unterschreiben!

Der Brunaupark ist ein lebenswerter, urbaner Raum; ein offenes und gut durchmischtes Wohn- und Geschäftszentrum: Hier leben Menschen unterschiedlichster Herkunft, verschiedener Einkommenschichten und Lebensalter miteinander. Die Überbauung bietet nicht nur Wohnungen, sondern ist mit seinen Geschäften, der Poststelle, dem Kindergarten und der KITA ein wichtiger und rege genutzter Begegnungsort und Lebensraum für Jung und Alt.

Die CS-Pensionskasse als Eigentümerin möchte einen grossen Teil des Areals abreißen und durch wesentlich teurere Wohnungen ersetzen. Dabei verdient die Besitzerin schon mit den aktuellen Mieten im bereits jetzt gut verdichteten Brunaupark eine gute Rendite.

Das Vorgehen der Pensionskasse Credit Suisse, ihre Pläne in den Medien zu verbreiten und den Mieter_innen vor einer Information die Kündigung zuzuschicken, ist beispiellos! Die Mieter_innen des Brunauparks kämpfen nicht allein für sich. Unterschreiben Sie bitte auch, dass wir ein Zeichen setzen können gegen rücksichtslose Wohneigentümer in dieser Stadt!

Mit Ihrer Unterschrift unterstützen Sie folgende Forderungen an die Pensionskasse der CS:

- keine Zerstörung von gut funktionierendem Lebensraum.
- Sofortige Rücknahme der verfrüht ausgesprochenen Kündigungen.
- Marschhalt und Runder Tisch.
- Sicherung von bezahlbarem Wohnraum und Bleiberecht für Mieter_innen.
- Kein verantwortungsloser Umgang mit unseren Ressourcen.

Mit Ihrer Unterschrift unterstützen Sie zudem folgenden Forderungen an den Stadtrat:

- Kein Umbau des Brunaupark-Areals ohne demokratische Mitsprache.
- Kostenmiete für mindestens 20% der Wohnungen gemäss Bauzonenordnung.



Brunaupark: Online-Mieter*innen-Versammlung

Dienstag 17. Dezember 2020, 18 bis 19.30 Uhr

- 18.00 Begrüssung und Hinweise zum Ablauf (Walter Angst)
- 18.10 Eckpunkte des Vergleich Kündigungsschutzverfahren (RAin Manuela Schiller)
- 18.25 Stellungnahme zum Vergleich der IG Leben im Brunaupark (Nicolas Lindecker)
- 18.30 Information zu Baurekursverfahren/Planungsoptionen PK/Migros (Paul Zutter, Niklaus Scherr)
- 18.40 Wie geht es weiter? (Niklaus Scherr)
- 18.50 Fragen
- 19.10 Update Heiz- und Nebenkostenabrechnung und Dachsanierung (Jan Skalski)
- 19.20 GV IG Leben im Brunaupark (Nicolas Lindecker)
- 19.30 Schluss

Eckpunkte Vergleich Kündigungsschutz

Manuela Schiller

Ca. 70 hängige Verfahren

Falls rechtskräftige Baubewilligung vorliegt

1. Sollte die Vermieterin das geplante Abbruch- und Neubauprojekt gestützt auf eine **rechtskräftige öffentlich-rechtliche Bewilligung** realisieren können, erklärt sich der Mieter/die Mieterin einverstanden, die **Gültigkeit der Kündigung anzuerkennen** und das Mietobjekt zurückzugeben.
2. Der **Auszug müsste spätestens drei Monate nach** Mitteilung des Baubeginns erfolgen. Diese Mitteilung darf aber erst erfolgen, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist und die Vermieterin über eine **Baufreigabe** verfügt, gemäss welcher mit Abbrucharbeiten begonnen werden kann.
3. Die Vermieterin sichert zudem zu, dass der Auszugstermin für die Mieterinnen und Mieter von
 - **Wohnen 2 und 3 auf jedem Fall nicht vor dem 30. Juni 2024,**
 - **Wohnen 4 nicht vor dem 31. Dezember 2025** sein wird.

Falls keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt

1. Sollte die Vermieterin das Abbruch- und Neubauprojekt nicht realisieren, weil die nötigen **öffentlich-rechtlichen Bewilligungen nicht erteilt werden**, so erklärt sich die Vermieterin damit einverstanden, dass der **Mieter/die Mieterin zu den bisherigen Konditionen im Mietobjekt verbleiben kann**.
2. **Dasselbe gilt, wenn die Vermieterin freiwillig von ihrem Bauprojekt Abstand nimmt** (durch entsprechende schriftlicher Erklärung ans Amt für Baubewilligungen) und
 - die Wohnbauten demzufolge nicht abgerissen werden, bzw. wenn
 - bis Ende Juni 2029 keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Stellungnahmen IG/MV zum Vergleich

Nicolas Lindecker

Empfehlung, Vergleich anzunehmen

- ➔ GRUNDSÄTZLICH AUSZUG ERST BEI VORLIEGEN EINER BAUFREIGABE
- ➔ DER VERGLEICH BRINGT SICHERHEIT: BLEIBERECHT ZU HEUTIGEN BEDINGUNGEN MINDESTENS BIS JUNI 2024 BZW. DEZEMBER 2025
- ➔ ERHÖHUNG DER CHANCEN, DAS MIETVERHÄLTNIS UNBEFRISTET WEITERZUFÜHREN (FALLS KEINE RECHTSKRÄFTIGE BAUBEWILLIGUNG)
- ➔ VERGLEICH ERMÖGLICHT DER IG, GESPRÄCHE MIT CS/WINCASA ZU FÜHREN (BEWIRTSCHAFTUNG W2, 3 UND 4; BEFRISTE MIETVERTRÄGE, NICHT ANGEFOCHTENE MIETVERTRÄGE)

Bauprojekt: Wie geht es weiter

Paul Zutter: Haltung der Migros

Niklaus Scherr: Baurekurs und Baubewilligung

Haltung Migros

- ➔ **STANDORT BRUNAUPARK HAT WEITERHIN HOHE BEDEUTUNG**
- ➔ **WEITERE VERSCHIEBUNG EINES UMBAUS DER VERKAUFSFLÄCHEN NICHT MEHR MÖGLICH**
- ➔ **AUFGRUND DER VERZÖGERUNG DER BAURECHTLICHEN VERFAHREN WIRD MIGROS:**
 - **ÜBERGANGSSANIERUNG DER VERKAUFSFLÄCHEN UND DER BETRIEBSTECHNIK VORNEHMEN, UM AUCH IN DIESER PHASE MIT ATTRAKTIVEM ANGEBOT PRÄSENT ZU SEIN**
 - **PLANUNG BEREITS GESTARTET, UMSETZUNG IM 2022**

Stand Baurekurs

- Baurekursgericht hat aufgrund der Prüfung der Lärmsituation Baubewilligung aufgehoben
- Bauherrschaft hat Verfahren an Verwaltungsgericht weitergezogen
- Falls Verwaltungs- bzw. Bundesgericht den Entscheid des Baurekursgerichts umstossen sollte, geht Verfahren zurück an Baurekursgericht

Risiko CS-Pensionskasse

Für die CS-Pensionskasse besteht ein grosses Risiko, dass sie auch nach einem möglicherweise noch mehrere Jahre laufenden Rekursverfahrens keine Bewilligung für die Realisierung ihres Bauprojekts erhalten wird.

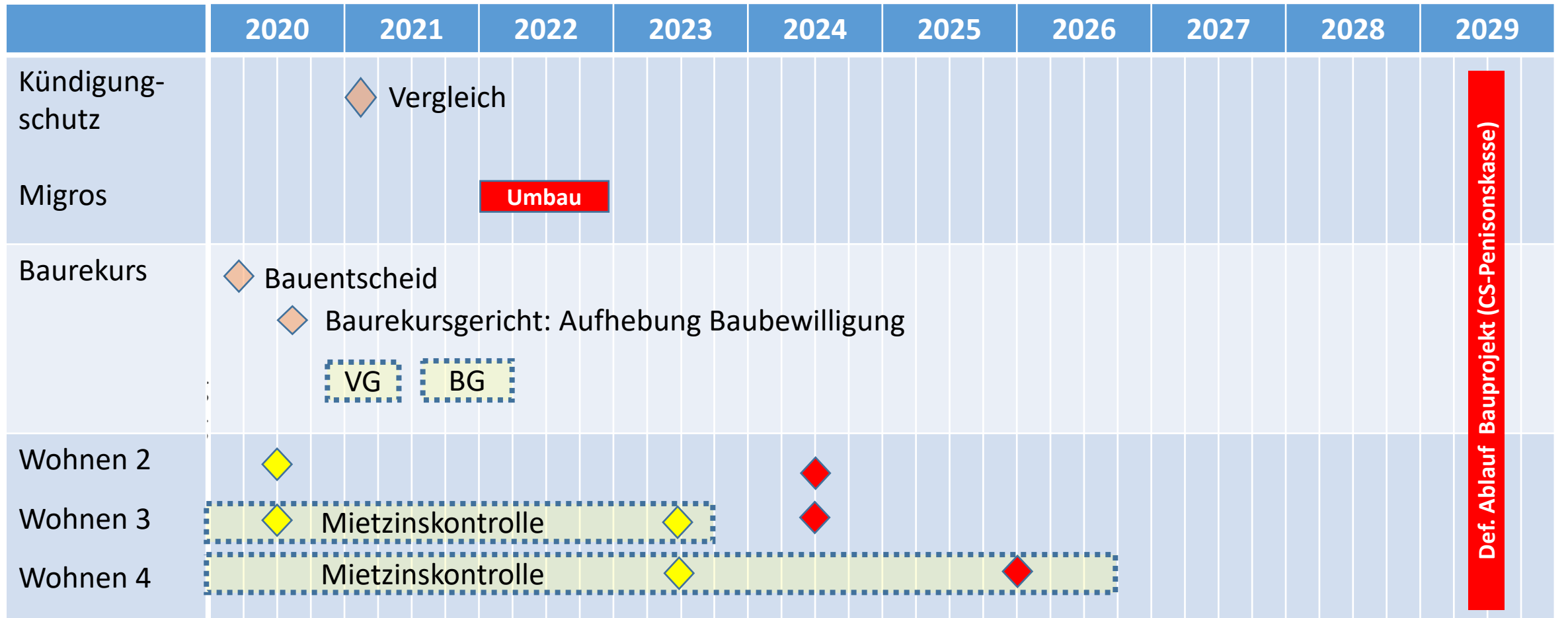
Der Brunaupark kann noch lange ein lebendiges Wohnquartier mit tragbaren Mietzinsen für viele Menschen bleiben.

Gespräche IG mit CS-Pensionkasse

Der Vergleich ermöglicht der IG Leben im Brunaupark, mit der CS-Pensionskasse Gespräche über die weitere Bewirtschaftung der Wohnungen in Wohnen 2, 3 und 4 zu führen:

- Weitervermietung leere Wohnungen (v.a. Wohnen 2)
- Verlängerung befristete Mietverhältnisse
- Verlängerung nicht angefochtene Kündigungen W3 und W4
- Alltagsfragen

Zeittafel



Def. Ablauf Bauprojekt (CS-Penionskasse)

◇ Kündigung per

◇ Frühester Auszugstermin (falls Baufreigabe 3 Monate vorher erteilt wurde)

Update Nebenkosten & Dachsanierung

Jan Skalski

Fehlende Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Rückforderung Saldo zugunsten Mieter*innen Abrechnung 14/15 bis 18/19

- Ca. 50-60 Mieter*innen haben eine solche Klage eingereicht und werden von Frau RAin Stehlik, Frau RAin Anita Thanei oder von Frau RAin Schiller vertreten.
- Diese Klagen sind noch bei der Schlichtungsbehörde Zürich sistiert. Grund Sistierung ist ein Prozess betreffend Abrechnung 2013/14, welchen Frau RAin Stehlik führt.
- Er ist immer noch nicht abgeschlossen.
- Wincasa hat nun im Juni allen Mietern die Abrechnung 2014/15 zugestellt.
- RAinnen Stehlik und Schiller haben Herrn RA Müller (Rechtsvertreter Wincasa in NK-Verfahren) mitgeteilt, dass sie die Abrechnung nicht akzeptieren und eine allfällige Zahlung unserer Klienten ohne Anerkennung einer Rechtspflicht erfolge.
- Zudem wurden die Mieter*innen vom MV mit Musterschreiben bedient.

Nächste Schritte

- Niklaus Scherr wird mit 1-2 Anwäl*innen des MV bei Wincasa Einsicht in die detaillierte Heiz- und Betriebskostenabrechnung nehmen.
- Die Einsichtnahme findet voraussichtlich Mitte Januar 2021 bei der Wincasa statt.
- Anschliessend sollen Vergleichsgespräche mit der Wincasa geführt werden.
- Ziel: Korrekte Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2014/15 bis 2019/20.

Dachsanierung

1. Geplantes Ende der Sanierung Flachdach war gem. Wincasa 20.11.2020
2. Von Mietern haben wir erfahren, dass sich die Sanierungsarbeiten jetzt gerade in der 3. Etappe im Endstadium befinden
3. Gewissen Mietern hat die Wincasa anscheinend mitgeteilt, dass sie nach definitivem Abschluss der Sanierungsarbeiten bezüglich Mietzinsreduktion und Schadenersatz auf die Mieter zukommen wird
4. Sollte dies nicht innert nützlicher Frist (z.B. Ende Januar) geschehen, empfehlen wir ein Einschreiben an die Wincasa zu machen, mit dem folgenden Inhalt:
 - Angabe von Dauer und Umfang der Beeinträchtigung, inkl. Angabe besonderer Umstände (keine Nutzung der Terasse, Homeoffice/Nachtschicht etc.).
 - Bitte an Wincasa, man solle eine „angemessene Mietzinsreduktion“ innert 30 Tagen vorschlagen

IG Leben im Brunaupark (GV 2020)

Nicolas Lindecker

Generalversammlung 2020

➔ **JAHRESBERICHT (IN KÜRZESTFASSUNG)**

➔ - **MITGLIEDERBEITRAG 2021: FR. 20.—**

- **BUDGETIERUNGSOPTIONEN 2021:**

- **UNTERSTÜTZUNG IG IM LAUBEGG**

- **BRUNAUPARKFEST IM SOMMER**

➔ **VORSCHLAG ZUR ERWEITERUNG DES VORSTANDES
HERR MARTIN HECKER (WANNERSTRASSE 15)**

Frohe Festtage und än guete Rutsch

