

# Mieter\*innen- versammlung Brunaupark

25. Januar 2024

# Referentinnen und Referenten



Niklaus  
Scherr

Baurecht &  
Nebenkosten



Manuela  
Schiller

Vertrauens-  
anwältin



Manuel  
Kobler

Rechts-  
berater



Nicolas  
Lindecker

Präsident IG  
Brunaupark



Walter  
Angst

Co-Geschäfts-  
leiter MV Zürich

# Programm

## **Laufende mietrechtliche Verfahren**

- Referenzzinserhöhung auf 1,5% (Juli 2023) Ergebnis der Anfechtungen
- Referenzzinserhöhung auf 1,75% (Dezember 2023)
- Entlassung Wohnen 3 aus der Mietzinskontrolle. Mietzinserhöhung
- Verlängerungen befristete Mietverträge
- Heiz- und Nebenkostenabrechnungen

## **Baurechtliche Verfahren – CS-Pensionskasse – Gestaltungsplanpflicht**

- Baugesuch 1
- Baugesuch 2
- Rekurs gegen Erlasse «Gestaltungsplanpflicht» durch Gemeinderat
- Zukunft CS-Pensionskasse

## **IG Brunaupark**

- Mitgliederversammlung
- Aktuelle Infos

# Referenzzinserhöhung auf 1,5% (Juli 2023)

- Wincasa anfänglich KSP 1%
- Nach Druck selber gesenkt auf 0.5%
- anfechtende Parteien werden Vergleich erhalten mit 0.25% (Vergleich kurz vor Abschluss)
- Parteien des Mandats werden informiert

# Referenzzinserhöhung auf 1,75% (Dez. 2023)

- Referenzzinserhöhung auf 1,75% (Dezember 2023)
- teils fehlerhafte Erhöhungen wurden von Wincasa als gegenstandslos zurückgezogen

# Wohnen 3: Ende Mietzinskontrolle – Erhöhung

- noch keine Vorladung
- noch keine Prüfung materiell möglich
- Mit Rechtsanwalt der Gegenseite wird das Gespräch gesucht, sobald dies möglich ist
- Parteien werden informiert sobald dies möglich ist

# Verlängerung der befristeten Verträge

Betrifft nur Parteien mit befristeten Verträgen (nicht Parteien die Vergleich haben)

- Verträgen laufen am 30. Juni und 31. Dezember 24 aus
- bis 60 Tage vor Auslaufen ist Anfechtung und Erstreckungsforderung möglich
- Wincasa bietet nun Erstreckungsvereinbarungen an. Das ist positiv (Inhalt noch unbekannt)
- Inhalt unklar: Wohl mit Mietzinserhöhung verbunden. Diese muss geprüft werden.

# Verlängerung der befristeten Verträge 1

Betrifft nur Parteien mit befristeten Verträgen (nicht Parteien die Vergleich haben)

- Verträgen laufen am 30. Juni und 31. Dezember 24 aus
- bis 60 Tage vor Auslaufen ist Anfechtung und Erstreckungsforderung möglich
- Wincasa bietet nun Erstreckungsvereinbarungen an. Das ist positiv (Inhalt noch unbekannt)
- Inhalt unklar: Wohl mit Mietzinserhöhung verbunden. Diese muss geprüft werden.



# Verlängerung der befristeten Verträge 2

Was müssen Betroffene tun

- Erstreckung beantragen
- beim MV melden zur Beurteilung
- Entscheid MV abwarten (unterschreiben oder klagen)

# Heiz- & Nebenkostenabrechnungen 14/15 bis 22/23

Im Mai 2021 einigte sich der MV und die CS-Pensionskasse auf einen Gesamtvergleich zu den Nebenkosten für 2014/15 und alle späteren, noch ausstehenden Nebenkostenrechnungen. Dieser Vergleich kommt allen Mieterinnen und Mietern des Brunauparks zugute, nicht nur denen, welche die Nebenkostenabrechnungen angefochten hatten, und auch den Geschäftsmietern (Migros etc.).

# Nebenkostenabrechnungen 14/15 bis 22/23 (2)

Die Vereinbarung enthält folgende Punkte:

- Die zu Unrecht teilweise den Brunaupark-Mietern belasteten Kosten für den Wasserverbrauch der Klimaanlage des CS-Rechenzentrums werden aus der Abrechnung gestrichen.
- Die Grundgebühren für Wasser, Abwasser, Meteorwasser und Abfall werden gestrichen.
- Die von der CS verrechneten Verwaltungskosten für die Abrechnung der Fernwärme- und Wasserlieferungen werden gestrichen.
- Für die Nebenkosten 2014/15 erhalten alle Mieterinnen und Mieter des Brunauparks eine pauschale Gutschrift von 351 Franken.
- Vor Versand werden die provisorischen Abrechnungen der MV-Anwältin Manuela Schiller zur Prüfung vorgelegt.

# Nebenkostenabrechnungen 14/15 bis 22/23 (3)

In den 9 Abrechnungsperioden von 2014/15 bis 2022/23 (letztere geprüft, aber noch nicht verschickt) haben die Mieterinnen und Mieter des Brunauparks insgesamt 1.09 Millionen Franken gespart. Das sind total 2'680 Franken pro Haushalt respektive knapp 300 Franken pro Jahr.

## Brunaupark: Einsparungen bei den Nebenkosten 2014/15 bis 2022/23

Abrechnungsposition	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2014- 2023
CS-Verwaltungskosten Fernwärme			13'840	13'841	13'905	11'937	11'847	13'896	6'077	
Rechnung CS Wasser/Abwasser			237'112	233'566	232'841	235'732	220'801	206'422	133'520	
Wasser/Abwasser korrigiert			147'059	150'220	141'505	133'558	119'786	96'757	62'972	
Einsparung Wasser/Abwasser			90'053	83'346	91'336	102'174	101'015	109'665	70'548	
Grundgebühren Abwasser								1'962	3'924	
Grundgebühren Abfall			40'620	17'447	17'447	17'447	17'447	17'447	13'521	
Einsparung Brunaupark total netto			144'513	114'634	122'688	131'558	130'309	142'971	94'070	
Verwaltungshonorar 4.308%			6'226	4'938	5'285	5'668	5'614	6'159	4'053	
Einsparung Brunaupark total brutto			150'739	119'572	127'973	137'226	135'923	149'130	98'123	
Einsparung Wohnungen (Anteil: 85%)	142'155	139'343	134'483	104'366	111'507	119'371	118'264	129'797	86'134	1'085'422
Einsparung pro Wohnung (405 Wg.)	351	344	332	258	275	295	292	320	213	2'680

# Factsheet zu den Rekursen

## Baugesuch 1

- |            |   |
|------------|---|
| Sept. 2020 | Baurekursgericht heisst Nachbar-Rekurs gut.   |
| Sept. 2021 | Verwaltungsgericht bestätigt Entscheid Baurekursgericht.  |
| Nov. 2021  | CS-Pensionskasse zieht Entscheid ans Bundesgericht weiter. Die Beschwerde ist immer noch pendent. Wann ein Entscheid fällt, ist völlig unklar |

# Baugesuch 2

März 2023 Baurekursgericht weist Nachbar-Rekurs ab.

April 2023 Nachbarn ziehen Rekurs an  
Verwaltungsgericht weiter.  
Die Beschwerde ist immer noch pendent.  
Ein Entscheid dürfte demnächst fallen.

# Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof

- |           |   |
|-----------|---|
| Nov 2021  | Gemeinderat beschliesst Gestaltungsplanpflicht.   |
| Okt 2022  | Baudirektion genehmigt Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht.                                      |
| Nov 2022  | CS-Pensionskasse ergreift Rekurs beim Baurekursgericht.   |
| Juni 2023 | Baurekursgericht heisst CS-Rekurs gut. Eine Minderheit plädiert für Gutheissung.                    |
| Aug 2023  | Gemeinderat zieht Rekurs an Verwaltungsgericht weiter. Entscheid dürfte im 1. Halbjahr 2024 fallen. |

# Zukunft CS-Pensionskasse

## Aktuelle Infos

<https://pensionskasse.credit-suisse.com/wir-fuer-sie/medien-und-news/uebernahme-der-credit-suisse-durch-die-ubs/>

## Feststellung

CS-Pensionskasse ist solid finanziert.

Bei Austritt von Mitarbeiter\*innen fliessen Mittel ab

## Frage

Investitionsvolumen Brunaupark deutlich über 250 Mio.

Kann CS-Pensionskasse das Bauprojekt finanzieren?



# Terminplan

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kündigung	04/19										Drei befristete Mietverträge in W2 laufen bis Sommer 2029			
Vereinbarung						W3 30.06	W4 31.12				Wenn bis Ende Juni 2029 keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, werden Kündigungen aufgehoben			
Ende Mietzinskontrolle					W3 06/23			W4 10/26						
Baugesuch 1														
Baugesuch 2														
Gestaltungsplanpflicht														
Laufzeit Vertrag Migros														

# Vereinbarung im Kündigungsschutzverfahren

1. Die Mieter\*innen anerkennen die Gültigkeit der Kündigung. Sollte die Vermieterin das geplante Abbruch- und Neubauprojekt gestützt auf eine rechtskräftige öffentlich-rechtliche Bewilligung realisieren können, müssten die Mieter\*innen spätestens drei Monate nach Mitteilung des Baubeginns ausziehen.
2. Diese Mitteilung darf erfolgen, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist und die Vermieterin über eine Baufreigabe verfügt, gemäss welcher mit Abbrucharbeiten begonnen werden kann.
3. Die Vermieterin sichert zu, dass der Auszugstermin für die Mieter\*innen von
  - Wohnen 2 und 3 auf jedem Fall nicht vor dem 30. Juni 2024,
  - Wohnen 4 nicht vor dem 31. Dezember 2025 sein wird.
4. Die Mieter\*innen sind weiterhin berechtigt, die Wohnung vorzeitig zu verlassen, wenn dies mindestens 30 Tage im Voraus der Verwaltung angekündigt wird.
5. Sollte die Vermieterin das Abbruch- und Neubauprojekt hingegen nicht realisieren, weil die nötigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen nicht erteilt werden, so erklärt sich die Vermieterin damit einverstanden, dass der Mieter\*innen, die die Wohnungskündigungen angefochten haben, zu den bisherigen Konditionen im Mietobjekt verbleiben können.
6. Dasselbe gilt, wenn die Vermieterin freiwillig von ihrem Bauprojekt Abstand nimmt (durch entsprechende schriftliche Erklärung ans Amt für Baubewilligungen) und die Wohnbauten demzufolge nicht abgerissen werden, bzw. wenn bis Ende Juni 2029 keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

# IG Leben im Brunaupark

Aktuelle Infos

Mitgliederbeitrag

Vorstand