

aktuell

Wichtige Informationen über Ihre Wohn- und Baugenossenschaft



GENERALVERSAMMLUNG 2011

Zufriedene Gesichter an der 67. ordentlichen Generalversammlung

Fredy Schär eröffnete die Generalversammlung vom 16. Juni 2011 mit der Begrüssung des Ehrengastes Ernst Müller (90), dem ersten vollamtlichen Verwalter der GEWOBAG und dem «Erfinder» der Darlehenskasse. Mit dem launigen Zitat von Friedrich von Logau «Freude, Mässigkeit und Ruh' schliesst dem Arzt die Türe zu» startete er seine Tour d'Horizon durch den Jahresbericht, welcher vor allem mit Bildern beeindruckte. Zuerst verabschiedeten sich die Anwesenden noch von 38 im letzten Jahr verstorbenen Nachbarinnen und Nachbarn, ein trauriger Rekord in der Geschichte der GEWOBAG.

295 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter und viele Gäste folgten gestärkt durch Vorspeise und Hauptgang Fredy Schärs Ausführun-

gen zum Jahresbericht und der Finanzplanung 2006 bis 2018, welche er mit aktuellen Bildern der Baustellen unterlegte.

Fotos der diversen Projekte wie die zweite Bauetappe Seebach, des Kindergartenneubaus in Urdorf, der Sanierung und den Neubauten in Höngg-Frankental, der Gesamtsanierung in der Grünau mit dem Wohncontainerkonzept, der Gesamtsanierung Albisrieden mit Dachaufbauten sowie dem Ersatzneubau Fellenbergstrasse und der Projektierung der kleinen Siedlung in Küsnacht zeigten eindrücklich, dass die GEWOBAG sich laufend weiterentwickelt. Zukunftsgerichtet ist auch der Zukauf der kleinen Liegenschaft Dachlernstrasse 7 in Altstetten, welche direkt an die Siedlung Malojaweg angrenzt. Stolz präsentierte Präsident Schär auch

Bilder der neuen umweltgerechten Heizkonzepte. Dazu gehören die Wärmepumpen am Malojaweg, Fernwärme in Seebach, Nutzung von Abwärme in Schlieren und demnächst in Albisrieden, Brennstoffzellen zur Unterstützung der Heizanlage in der Grünau, und Fotovoltaik und Gas, die bis im Jahre 2014 in Höngg-Frankental zum Einsatz kommen.

Ins Kapitel Umwelt fällt auch die Folie, die aufzeigte, wie wichtig Bäume als Sauerstofflieferanten sind und weshalb man nie ohne Grund einen Baum fällen darf. Seine Bitte um mehr Ordnung in den Treppenhäusern untermauerte er mit einigen Beispielbildern, die trotz ernstem Hintergrund auch zur Erheiterung beitrugen. Geschäftsleiter Lorenz Meng dankte den Mitarbeitenden für ihre unglaublich

EDITORIAL

Liebe Genossenschafterinnen und liebe Genossenschafter

Eine gut besuchte Generalversammlung oder auch viele Briefe, in denen mir Menschen schreiben, dass sie stolz darauf sind, Teil dieser Genossenschaft zu sein, sind bewegend und motivieren.

Auch wenn wir derzeit noch daran sind, unsere ehrgeizigen Ziele umzusetzen und viel zu tun haben, zeichnet sich am Horizont eine Konsolidierung ab. Grosse Neubauprojekte in Schlieren und Altstetten sind abgeschlossen und Projekte in Seebach, im Frankental oder an der Fellenbergstrasse in der Umsetzungsphase. Der Fokus verschiebt sich auf die Sanierung und Verdichtungen von erhaltenswerten Wohnräumen in der Grünau oder in Albisrieden. Für weitere Siedlungen in Küsnacht oder Schwamendingen werden derzeit Projektstudien erarbeitet.

Wachstum wollen wir erklärermassen nur auf eigenem Land fördern. Wo sich die Gelegenheit bietet, werden wir selbstverständlich zwecks Arrondierung unserer Siedlungen Liegenschaften dazukaufen. So geschehen vor Kurzem an der Dachlernstrasse 7 in Altstetten, wo wir dank dem Entgegenkommen des Verkäufers eine Liegenschaft der Spekulation entziehen konnten. Den Zuschlag erhielt die GEWOBAG aufgrund besserer Argumente und nicht, weil sie mit dem höchsten Gebot aufwarten konnte.

Das von mir angestossene Hilfsprojekt für die Stiftung Kinderdorf Pestalozzi wird nun sorgfältig ausgearbeitet. Noch an der Generalversammlung wurden mir von Gästen interessante Angebote wie Arbeitseinsätze von Handwerkerlehrlingen und Sachspenden unterbreitet. Der Vorstand hat sich vor Ort über eine mögliche Zusammenarbeit informiert und wird im nächsten «aktuell» detailliert auf dieses Thema eingehen.

Jetzt bleibt mir, Ihnen viel informatives Lesevergnügen und einen schönen Herbst in Ihrem Zuhause zu wünschen.

Fredy Schär, Präsident



Mitbestimmen an der Generalversammlung.

wertvolle Arbeit und erläuterte den guten Jahresabschluss und die Bilanz. Eindrückliches Resultat des arbeitsreichen Geschäftsjahres: Die Genossenschaft hat im letzten Jahr einen Wertzuwachs von 30 Millionen Franken erwirtschaftet.

Auf Interesse stiessen auch seine Ausführungen zur Festhypothekenstrategie der GEWOBAG. Eine Folie zeigte die gesamten laufenden Hypothekerverbindlichkeiten und die dazu gehörenden Endtermine auf. Die Ausrichtung auf Festhypotheken erlaubt der Genossenschaft eine solide und sichere Finanzplanung mit festen Grössen. Diese Kontinuität spiegelt sich auch in den konstanten Mietzinsen. Durch die langfristige Ausrichtung reagiert die GEWOBAG nicht kurzfristig auf Änderungen des Referenzzinssatzes – weder nach unten noch nach oben. Einmal mehr erinnerte Lorenz Meng daran, dass das Geld in der Einlagenkasse gut, sicher und rentabel angelegt ist.

Die Revisorin von PricewaterhouseCoopers hatte keine Ergänzungen. Die Revisionsstelle PWC wurde gleichzeitig für ein weiteres Jahr einstimmig gewählt. Abgestimmt werden musste an der diesjährigen Versammlung ansonsten nur über den Jahresbericht und die Jahresrechnung sowie die Verzinsung des Anteilkapitals (unverändert 2,75 %). Diese wurden jeweils einstimmig angenommen und die Organe entlastet.

Dem Grossprojekt Siedlung Albisrieden wurde bereits an der Siedlungsversamm-

lung zugestimmt, wodurch sich eine Abstimmung an der GV gemäss Statuten erübrigt.

Bei der Gemeinnützigen Stiftung gingen im Berichtsjahr zwei Gesuche ein, wovon eines bewilligt wurde.



Lorenz Meng zieht Bilanz.

Zum Schluss wies Fredy Schär darauf hin, dass diese Versammlung exakt am Tag des afrikanischen Kindes stattfindet. Seine Frage ans Publikum: Soll man nicht anderen helfen, wenn es einem gut geht? Sein Vorschlag: Die Stiftung Kinderdorf Pestalozzi in Trogen zu unterstützen, deren Wohnhäuser dringend saniert werden müssen. Fredy Schär fragte deshalb die Versammlung konsultativ an, ob die GEWOBAG hier helfen soll. Im Vordergrund stehen dabei Sachleistungen und Arbeitseinsätze. Mit überwältigender Mehrheit wurde dies befürwortet und ein sichtlich bewegter Fredy Schär schloss die Generalversammlung.

Auf Wiedersehen an der nächsten Generalversammlung: 7. Juni 2012



GRÜNAU

Wohncontainer in der Grünau – eine mieterfreundliche Lösung für Sanierungen

Wie sorgfältig man eine Sanierung auch immer plant – sobald Fenster, Küche und Bad in einer Wohnung ersetzt werden, wird es für die Bewohner im wahrsten Sinne des Wortes ungemütlich. Viel Lärm, zeitweise kein Strom, kein Wasser und überall viel Staub. In der Grünau werden in zwei Bauetappen insgesamt 125 1½- bis 5½-Zimmerwohnungen saniert (erste Etappe Mai bis Oktober 2011, zweite Etappe April bis September 2012).

In Altstetten geht die GEWOBAG neue Wege. Sie beweist mit einer innovativen Idee, dass es durchaus Lösungen gibt, die den Umbaustress merklich verringern: zum Beispiel Wohncontainer. Insgesamt haben wir 16 Container mit je rund 20 m² Grundfläche platziert. Somit können jeweils zwei Steigzonen mit je acht Wohnungen gleichzeitig saniert werden. Aufgrund der engen Aussenräume in der Grünau mussten die Container zweistöckig erstellt werden. Die Container sind über einen massgeschneiderten Laubengang erreichbar, einige auch mit Gehhilfen zugänglich.

Die Normcontainer wurden für die GEWOBAG individuell angepasst und verfügen über Wasser, Strom, Kühlschrank,



Küchensanierung. Vorher – nachher.

Kochgelegenheit, ein WC, eine separate Dusche und sind mit einem Schrank, einem Küchentisch und sechs Stühlen möbliert. Diese Miniersatzwohnungen können während der Wohnungssanierung rund vier Wochen genutzt werden. Übernachtet wird mit Ausnahme der 1½-Zimmerwohnungen in der eigenen Wohnung.

Damit diese generalstabsmässig geplante Übung reibungslos klappt, wurde ein äusserst ausführliches Bauprogramm erstellt.

Dabei ist jeder einzelne Tag detailliert durchgeplant. Wie bei solchen Grossprojekten üblich, ist eine Vielzahl von Unternehmen mit Dutzenden von Arbeitern beteiligt. Weil zudem die Wohnungen für die Handwerker offen bleiben müssen, überwacht ein Securitas den Zugang zum Wohnblock während der normalen



Früher eine Nasszelle, heute ein schönes Badezimmer.

Arbeitszeiten. Damit wird sichergestellt, dass keine unberechtigten Personen ins Haus gelangen. Erste Rückmeldungen über dieses innovative Sanierungskonzept sind sehr positiv. Das ist auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Albisrieden eine gute Nachricht, denn dorthin werden die Container für die geplante Sanierung verschoben. Denkbar sind auch weitere Einsatzorte dieser unkonventionellen «Ferienwohnungen».

Fenstersanierungen in Albisrieden werden vorgezogen

Im Zusammenhang mit der Umrüstung der Heizzentralen von fossilen Brennstoffen auf Fernwärme, welche wir vom Rechnungszentrum (OIZ) der Stadt Zürich beziehen, haben wir die Gesamtplanung nochmals überarbeitet. So macht es doch wenig Sinn, auf umweltfreundliche Energie umzustellen, ohne gleichzeitig energieeffiziente Fenster einzusetzen. Aus diesem Grunde werden die für das Jahr 2012 vorgesehenen Dachausbauten auf 2016 verschoben und dafür alle geplanten Fenstersanierungen vorgezogen. Davon ausgenommen sind selbstverständlich die Liegenschaften, welche bereits über neue Fenster verfügen, sowie die Fenster in Küchen und Bädern, welche während der Sanierung ersetzt werden.

Neuer Doppelkindergarten in Urdorf eröffnet

Was lange währt, wird noch besser. Der Kindergarten wurde 1968, als Auflage der Stadt Urdorf, zeitgleich mit der Siedlung erstellt. Ursprünglich als Doppelkindergarten konzipiert, wurde er aufgrund der veränderten gesetzlichen Anforderungen in den letzten Jahren nur noch einzeln geführt. Der längst überfällige Neubau bietet nun moderne, lichtdurchflutete Räume für zwei Kindergartenklassen. Der gefällige, einstöckige Ersatzneubau wurde mit einem spezialisierten Architekten und nach Vorgaben der Mieterin, der Schulbehörde Urdorf, umgesetzt. Nach den Sommerferien werden die ersten Kinder mit strahlenden Augen ihr neues Reich beziehen.

GEWOBAG

GEWOBAG
Langgrütstrasse 140
8047 Zürich
Telefon 044 406 82 20
Fax 044 406 82 21
verwaltung@gewobag.ch
www.gewobag.ch

GEWOBAG

Wasser – ein wichtiges Element in der GEWOBAG

«Wenn alle Brunnlein fliessen...», dann befindet man sich möglicherweise in einer Siedlung der GEWOBAG. Das Element Wasser geniesst bei unserer Umgebungsplanung einen hohen Stellenwert. Sei es in der Renaturierung von Bächen und insbesondere im Bau von Brunnen, die sich individuell in die Umgebung einpas-

sen und architektonisch überzeugen. Die Trinkwasserbrunnen sollen allen, vor allem natürlich den Kindern, das Element Wasser spielerisch näherbringen und die Lebensqualität in den Siedlungen zusätzlich steigern. Auch die Tierwelt schätzt und nutzt dieses Angebot, wie man vielerorts beobachten kann.



Wasserwelten – ein magischer Anziehungspunkt für Jung und Alt.