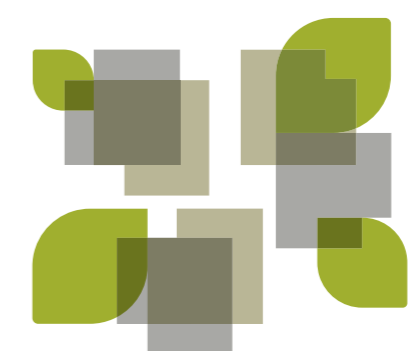


Die neuen Kapitel

Raum für Generationen. Ideen mit Zukunft.

GEWOBAG



GEWOBAG

IMPRESSUM

Herausgeber:
GEWOBAG, 8047 Zürich
www.gewobag.ch

Projektleitung:
Fredy Schär, Ehrenpräsident GEWOBAG
Daniel Muff, Geschäftsleiter GEWOBAG

Konzept/Text/Gestaltung:
Stefan Hänni, Roger Brunner, Concept & Artwork AG

Fotografie:
GEWOBAG, Aline Gerber, Stefan Hänni, Sebastian Kenney

Druck:
Staffel Medien AG, Zürich

© GEWOBAG, 2024
Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen, Texten und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig und bedarf der schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechts.

Nachhaltig handeln, solidarisch wohnen.

Entwicklung 2014 bis 2023
Bauen, Umwelt, Werte, Ausblick

Inhalt

ENTWICKLUNG 8 – 51

- 12 Nachhaltigkeit
- 16 Umbauten
- 26 Neubauten

UMWELT 52 – 75

- 56 Grünräume
- 68 Energie

WERTE 76 – 117

- 80 Leitbild
- 92 Strukturen
- 106 SIKOs
- 112 Konzertchor

AUSBLICK 118 – 137

- 122 Projekte
- 128 Mieten
- 132 Schlusswort
- 136 Ehrentafel

Vorwort



Anlässlich der 70. Generalversammlung vom 5. Juni 2014 haben wir unser Jubiläumsbuch «VON VORGESTERN NACH ÜBERMORGEN» vorgestellt. Zum 80-Jahr-Jubiläum halten Sie nun die Fortsetzung in den Händen. Dieses Buch zeigt eindrucksvoll, mit welcher Geschwindigkeit sich die GEWO BAG im letzten Jahrzehnt weiterentwickelt hat. Im ersten Buch haben wir bis 1943 zurückgeblättert und die ersten Jahrzehnte anhand alter Protokolle und Geschäftsberichte rekonstruiert. Dabei standen uns nur noch wenige Zeitzeugen zur Verfügung.

Diesmal sind die Erinnerungen noch sehr präsent, weshalb sich dieses Buch nicht als chronologische Aufarbeitung präsentiert. Vielmehr rückt es das in den Vordergrund, was die GEWO BAG ausmacht und einzigartig ist – unsere Philosophie.

Denn Wohnbaugenossenschaft ist nicht gleich Wohnbaugenossenschaft. Jede einzelne definiert und lebt ihre eigenen Leitwerte. Diese Werte haben wir auf Basis unserer bestehenden Philosophie mit der Hilfe von Vorständen, Siedlungspräsidenten, der Geschäftsleitung und externen Fachpersonen erarbeitet und daraus unser neues Leitbild entwickelt. Die Teilrevision der Statuten 2021 nahm Bezug auf dieses Leitbild und hielt die GEWO BAG fit für die Anforderungen unserer Zeit. Nachhaltigkeit, Qualität, Umwelt, Energie, Solidarität oder auch Mietkosten sind nur einige der grossen Themen, die unsere Wohnbaugenossenschaft in Zukunft noch stärker fordern werden.

Gerade in einer Zeit, in der wir vor grossen sozialen und ökologischen Herausforderungen stehen, kommt den Wohnbaugenossenschaften eine wichtige Rolle auf dem Immobilienmarkt zu. Die GEWO BAG setzt dabei auf generationenübergreifende Siedlungsstrukturen mit einem Wohnraumangebot zur Kostenmiete, das Jung und Alt, Familien und Einzelpersonen gleichermaßen anspricht. Als nicht renditeorientierte Wohnbaugenossenschaft leisten wir damit auch einen wichtigen Beitrag zu einer gesunden Durchmischung der Wohnbevölkerung.

Wie der Name «Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft» schon sagt, ist unser Auftrag mehr als nur der Bau von preiswertem Wohnraum. «Gewerkschaftlich» steht für Solidarität und liegt in unserer DNA. Dieses Bewusstsein für gemeinsame Ziele unterscheidet eine Wohnbaugenossenschaft wie die GEWO BAG von institutionellen oder privaten Immobilienbesitzern, die leider allzu oft nur nach der grösstmöglichen Rendite streben.

Solidarität und persönliches Engagement zugunsten einer Gemeinschaft entstehen nur dann, wenn man sich kennt und nicht anonym aneinander «vorbeiwohnt». Unsere schönen und grosszügigen Wohnungen und Aussenräume bieten das ideale Umfeld, in dem sich eine gute Nachbarschaft entwickeln kann – ein entscheidender Faktor, wenn es darum geht, sich zu Hause wohlfühlen.

Die GEWO BAG fördert das nachbarschaftliche Zusammenleben zudem mit einer Vielzahl von Massnahmen und Veranstaltungen sowie Begegnungsorten – bis hin zum eigenen Konzertchor.

Dieses Buch nimmt Sie mit auf eine Gedankenreise durch die Werte der GEWO BAG, unterlegt mit Fakten aus dem letzten Jahrzehnt und eingebettet in eine bunte Bilderwelt, die in unseren Siedlungen entstanden ist. Ich wünsche Ihnen eine informative und zugleich unterhaltsame Lektüre.

Fredy Schär
Ehrenpräsident GEWO BAG

«Wer aufhört, besser zu werden, hat aufgehört, gut zu sein.»

Philip Rosenthal (1916–2001)

Zukunftsfähig bleiben

Ein langer Blick zurück: Im Jahr 1943 wurde die Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft GEWO BAG von Mitgliedern der Gewerkschaft SMUV gegründet. Über die Jahrzehnte hat die GEWO BAG ein beeindruckendes Wachstum erlebt. Heute besitzt sie insgesamt 15 Siedlungen mit rund 2050 Wohnungen in der Stadt Zürich, in sieben Agglomerationsgemeinden und in Zernez GR.

Unsere Wohnbaugenossenschaft denkt und handelt ganzheitlich und nachhaltig, wobei das Wohl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter stets im Zentrum steht. Sie meistert den Spagat zwischen kostengünstigem Wohnraum und hochwertigem Bauen. Mit innovativen Ideen und anspruchsvollen Projekten – oft mit Pioniercharakter – geht die GEWO BAG selbstbewusst in die Zukunft. Ihre Siedlungen werden durch eine langfristige Investitionsplanung kontinuierlich erneuert oder ersetzt und ermöglichen den Menschen dadurch, möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben. Nachhaltiges Bauen, grosszügige Grundrisse und hochwertige Innenausbauten sind zu Markenzeichen geworden. Die Summe all dieser Teile macht sie zu einer der führenden Wohnbaugenossenschaften der Schweiz.

Das von den Gründern formulierte Ziel steht nach wie vor im Mittelpunkt: wegweisenden, preiswerten und gesunden Wohnraum zu schaffen und das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gegenseitiger Verantwortung und Solidarität zu fördern. Diesem Anspruch bleibt die GEWO BAG treu und geht mit dem Bestreben in die Zukunft, auch weiterhin einen wichtigen Beitrag für die Gemeinschaft zu leisten.



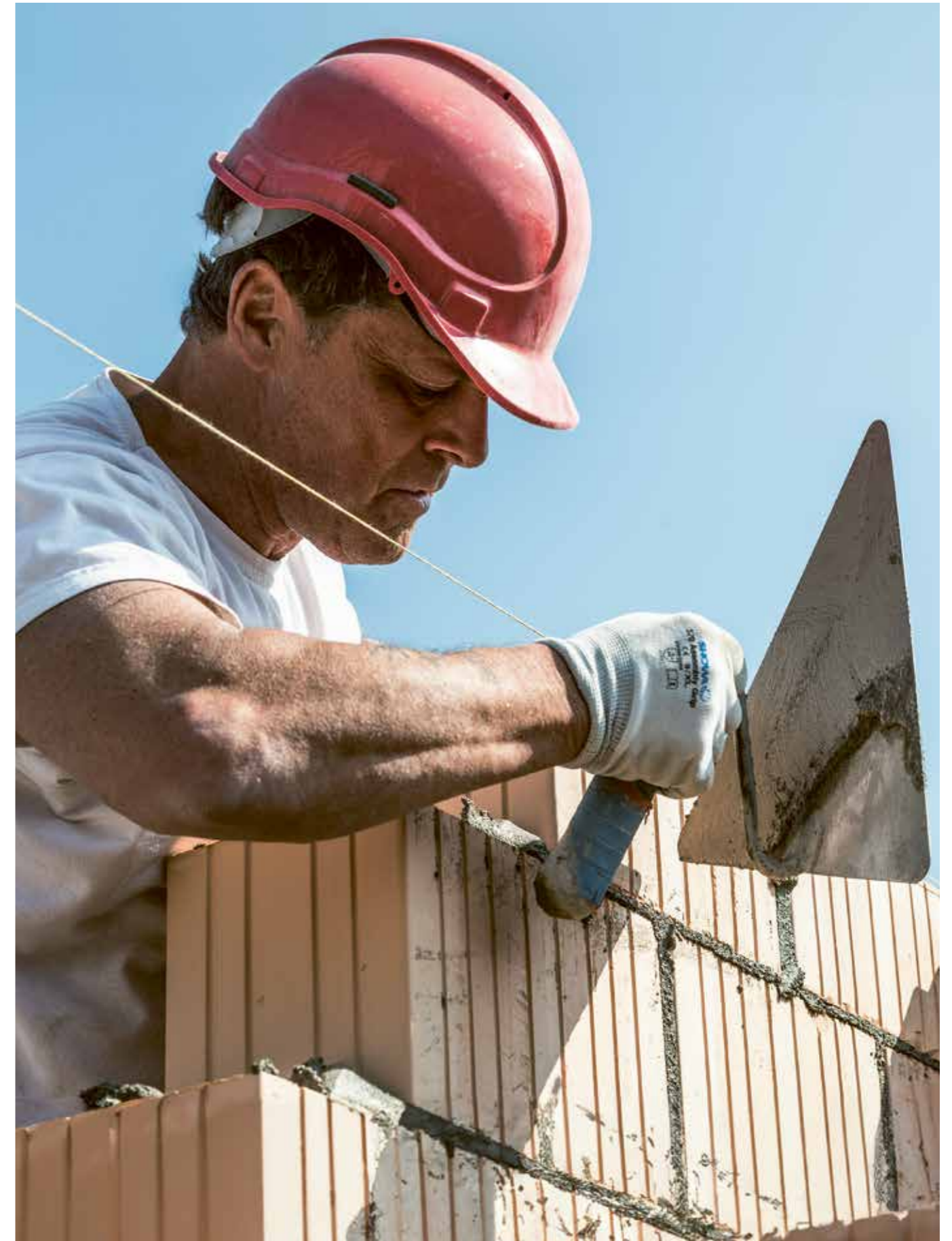
«Der beste Weg, die Zukunft vorherzusagen, ist der, sie selbst zu gestalten.»

Abraham Lincoln

ENTWICKLUNG
→ NACHHALTIGKEIT
UMBAUTEN
NEUBAUTEN

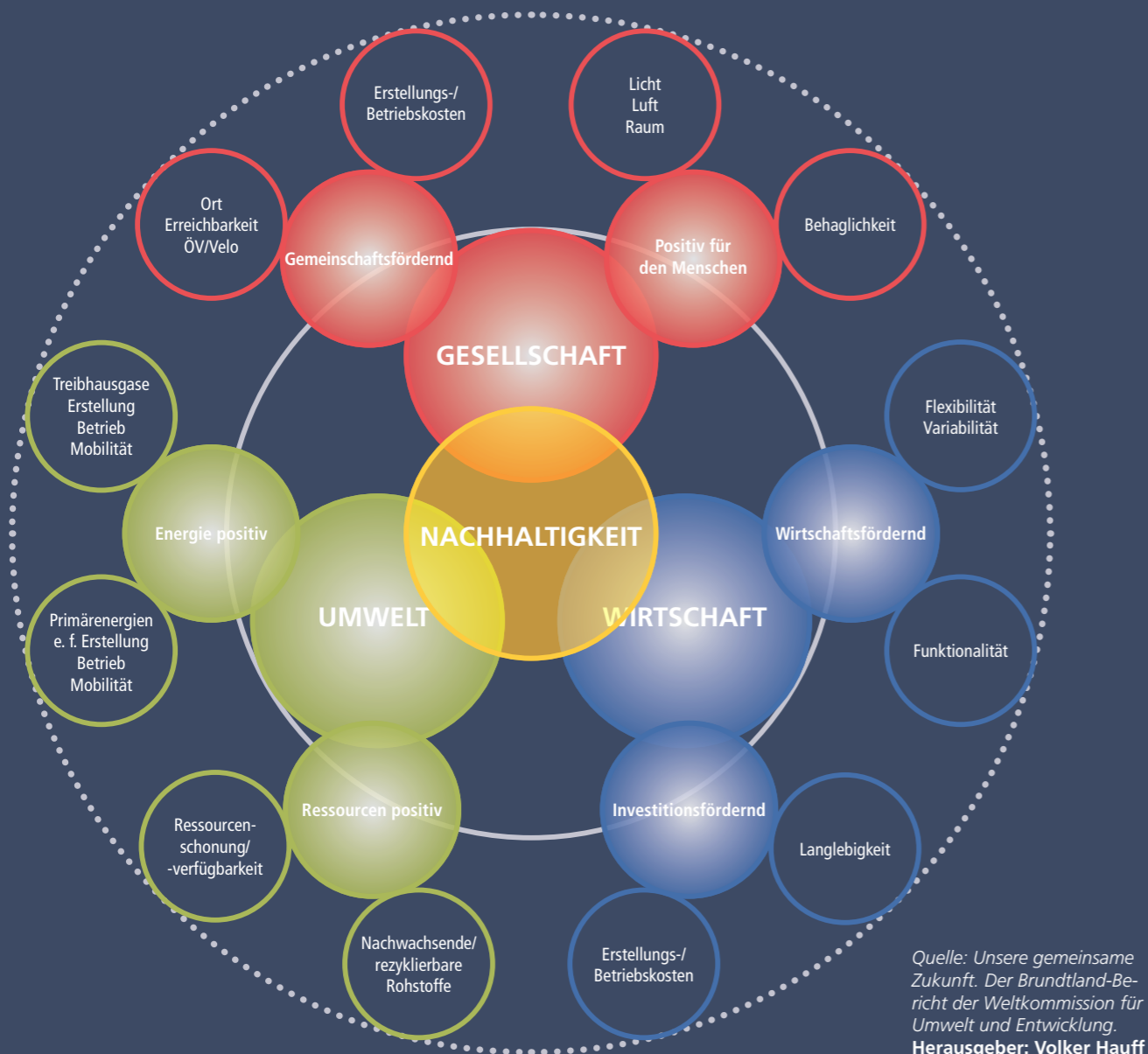
Nachhaltigkeit liegt in unserer DNA

Die GEWOBA hat sich in den vergangenen 25 Jahren nicht nur grundlegend modernisiert, sondern war auch dem Zeitgeist immer einen Schritt voraus. Nachhaltigkeit war ein zentrales Thema, lange bevor der Begriff zum Modewort wurde. Für die GEWOBA sind Nachhaltigkeitskonzepte nur dann zukunftsweisend, wenn ökologische, ökonomische und soziokulturelle Aspekte in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Wir stellen uns dieser Verantwortung und streben stets nach der bestmöglichen Lösung – sowohl für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter in den Siedlungen als auch für die Gesellschaft als Ganzes.



Ausgewogen gleich nachhaltig.

Nur wenn die drei Pfeiler Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft im Gleichgewicht sind, ist ein Konzept wirklich nachhaltig und mehr als die Summe seiner Teile.



Bauen für eine kleine Ewigkeit

Bauqualität verlängert Erneuerungszyklus

Bauen und Nachhaltigkeit sind eng miteinander verbunden. Bei der GEWO BAG zieht sich das Prinzip der Nachhaltigkeit wie ein roter Faden durch alle Bereiche. Konkret bedeutet dies, dass wir aufgrund unserer hochwertigen Bauweise bei Neubauprojekten mit einer überdurchschnittlich langen Lebensdauer von rund 90 Jahren rechnen können. Durch diese hohe Bauqualität sowie die exzellente Instandhaltung lassen sich die sonst bereits nach rund 30 Jahren anfallenden Renovierungsmassnahmen um rund weitere 10 Jahre aufschieben. Wir finden für Neubau- oder Sanierungsprojekte immer nachhaltige und ganzheitliche Lösungen, die sowohl für die Bewohner als auch die Genossenschaft einen erheblichen Mehrwert bieten.

Bauen für Generationen

Nachhaltiges Bauen bedeutet auch, die Bedürfnisse künftiger Generationen vorzusehen. Die Zeit der Wohnanlagen mit reinen Alterswohnungen ist vorbei, die Zukunft gehört generationenübergreifenden Siedlungsstrukturen. Die GEWO BAG erstellt deshalb Mehrfamilienhäuser mit barrierefreien Wohnungen, deren Grundrisse und Ausbauten für ältere Altersgruppen und für unterschiedlichste Lebens- und Arbeitsmodelle attraktiv sind.

Portfoliobetrachtung

Über das gesamte Liegenschaftenportfolio betrachtet, steht den rund zwei Dritteln sanierten Altbauten ein Drittel Neubauten gegenüber. Damit verfügt die GEWO BAG bei Ersatzneubauten jeweils über preiswertere Altbauwohnungen in einer der Siedlungen, die alternativ zur Verfügung stehen. Bei Ersatzneubauten verfolgen wir eine Bauweise in Etappen, damit die Menschen in ihrer

vertrauten Siedlung bleiben können. Genossenschafterinnen und Genossenschafter können aber auch innerhalb der GEWO BAG umziehen, falls die geplanten Neubauwohnungen das Budget oder die Belegungsvorschriften überschreiten.

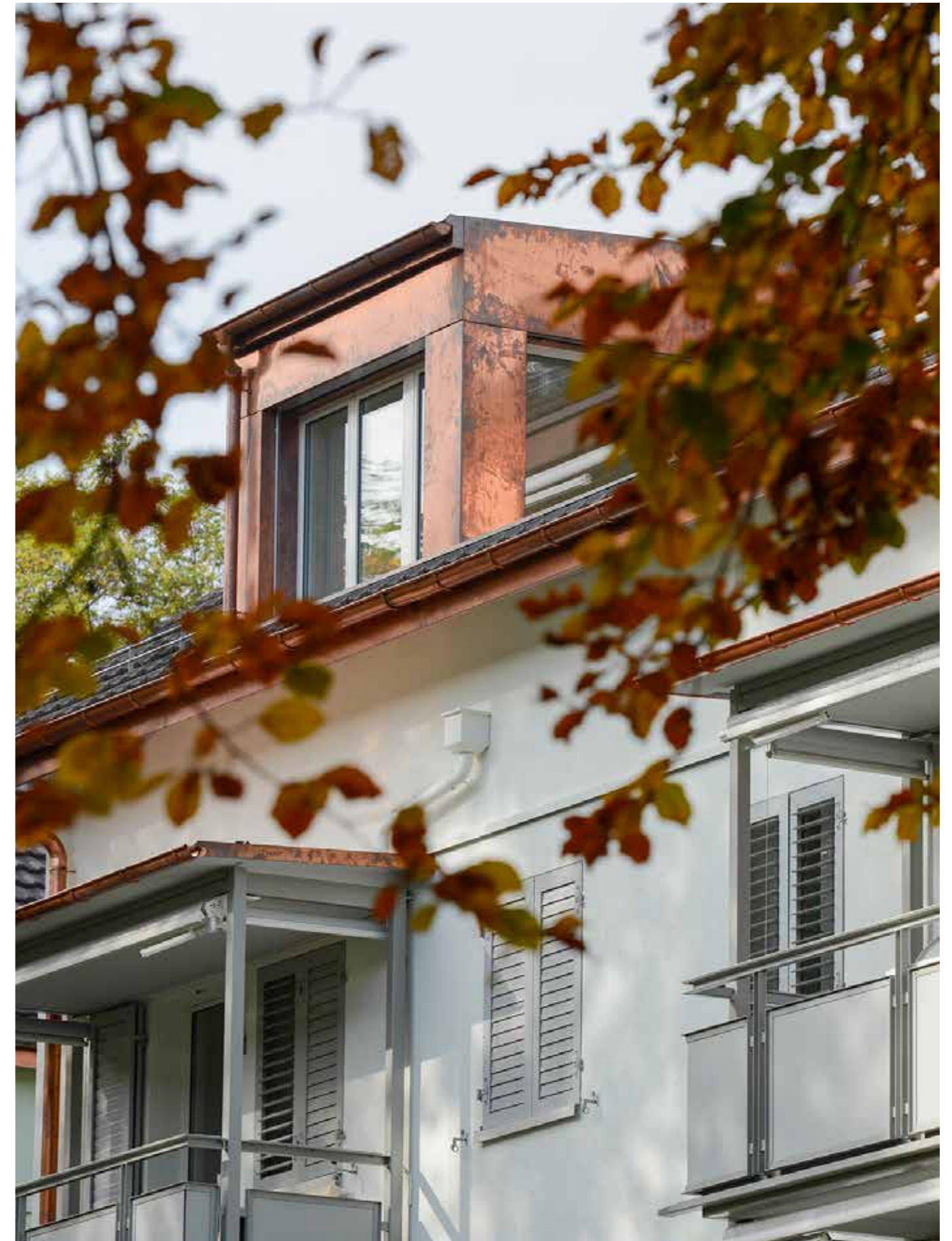
Technologische Entwicklung

Nichts ist auf Dauer teurer, als bei der Bauqualität zu sparen. Etwas höhere Anfangsinvestitionen in Qualitätsbauten zahlen sich durch Langlebigkeit und bessere Bausubstanz aus. Die GEWO BAG verfolgt neue technologische Entwicklungen bei Energieträgern, Baustoffen und Bauweisen sehr aufmerksam. Nachhaltigkeit garantieren gesunde Baustoffe wie Backsteinfassaden, bessere Dämmungen, hochwertige Bodenbeläge sowie generell wertige Materialien und Armaturen in den Neubausiedlungen. Zudem unterstützen wir den Werkplatz Schweiz, indem wir die wenigen verbliebenen Schweizer Hersteller von Haushaltsgeräten berücksichtigen.

ENTWICKLUNG
NACHHALTIGKEIT
→ UMBAUTEN
NEUBAUTEN

Der richtige Mix

Bei der GEWOBA findet sich eine gelungene Mischung aus sanierten Bestandesbauten und Neubauten. Wo es die Strategie, die Bausubstanz und die Grundrisse zuliessen und es sowohl energetisch als auch kosten-technisch sinnvoll war, hat die GEWOBA Altbauten rundum erneuert und zeitgemässen Wohnraum geschaffen. Ein eindrückliches Beispiel dafür sind die beiden Siedlungen in Höngg, wo in den letzten Jahren – wie zuvor schon in Albisrieden – zahlreiche Altbauwohnungen modernisiert wurden.



Blick auf die Stadt Zürich. Im Vordergrund die Siedlung Albisrieden mit ihrem gelungenen Mix aus modernisierten Altbauten und Neubauten.



Umbauen als Plan A oder B

Ökonomische, ökologische und soziale Aspekte

Umbau oder Neubau? Jedem Baubeschluss geht ein intensiver Abklärungsprozess in der Strategischen Führungs- und Baukommission und anschliessend im Vorstand voraus. Erst nach Vorlage der Architektenstudien wird sorgfältig abgewogen und der definitive Entscheid nachvollziehbar und transparent begründet. Ein sanierter Altbau, der teurer wird als ein Neubau, ist für uns sozial nicht nachhaltig. Deshalb fällt die Entscheidung aufgrund der Gesamtkosten, der Bauvorschriften und der Möglichkeit, auf gleichem Grund mehr Wohnraum anzubieten, zunehmend zugunsten eines Ersatzneubaus aus.



Als Wohnbaugenossenschaft stehen wir gegenüber allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der GEWO BAG in der Pflicht, die ökonomisch und ökologisch bestmögliche Lösung zu finden.

Wohnungsmix aus Alt- und Neubauten

In Einzelfällen spielen sozialpolitische Überlegungen bei der Entscheidung für einen Umbau eine Rolle. So war es der GEWO BAG sowohl in Albisrieden als auch in Höngg wichtig, Bestandesbauten zu erhalten, um über einen optimalen Wohnungsmix aus sanierten Altbauten und Neubauten zu verfügen. Durch den Umbau konnten mehr gewachsene Nachbarschaften erhalten werden. Zusätzlich hatten wir die Möglichkeit, Mieterinnen und Mietern, die sich die höheren Mieten in den Neubauten nicht leisten konnten oder wollten, Altbauwohnungen in anderen Siedlungen der GEWO BAG anzubieten.

Umfassende Sanierungen

Dort, wo die Entscheidung für einen Umbau getroffen wurde, fanden umfassende Sanierungsmassnahmen statt. Grundrisse wurden teilweise angepasst, Leitungen ausgetauscht, Fassaden zusätzlich gedämmt und, wo möglich, Gebäude aufgestockt. Zudem wurde die Energieversorgung auf Anergie umgestellt. Die Notwendigkeit einer Sanierung war durch harte Fakten belegt, und nach ihrem Umzug in die neuen Wohnungen freuten sich die Bewohnerinnen und Bewohner über den zeitgemässen Komfort.

Die Umweltbilanz profitiert erheblich von den energetisch optimierten Fassaden und der Nutzung nachhaltiger Energiequellen wie Anergie oder Wärmepumpen zur Beheizung. Gleichzeitig werden die Aussenbereiche nicht verkleinert, sondern durch naturnahe Bepflanzung und Wasserflächen sogar aufgewertet.

Innovative Überbrückungslösungen

Einen originellen Ansatz verfolgte die GEWO BAG, indem sie während der Umbauphasen Wohncontainer zur Verfügung stellte. Jeder Haushalt erhielt einen eigenen

Container, der speziell an die Anforderungen der GEWO BAG angepasst worden war. Dieses Konzept wurde erstmals bei der Sanierung der Siedlung Altstetten-Grünau umgesetzt und später auch in Albisrieden und Höngg-Riedhof angewendet. Jeder Container war mit Wasser, Strom, Kochgelegenheit, Kühlschrank, WC und separater Dusche ausgestattet. Möbliert waren sie mit einem Schrank, einem Küchentisch und sechs Stühlen.

In der Rückschau erwiesen sich diese «Wohncontainer-Dörfer» als Orte vieler unterhaltsamer und spannender Begegnungen: Die Nachbarn trafen sich auf eine Tasse Kaffee oder ein Bier, es wurde gemeinsam grilliert, diskutiert und gelacht.



In Albisrieden hat die GEWO BAG mit Dachausbauten zusätzlichen attraktiven Wohnraum geschaffen, dem nur Estriche – und kein zusätzlicher Quadratmeter Land – weichen mussten.



Biodiversität geht bei der GEWO BAG hoch hinaus: extensiv begrünte Dachfläche an der Konrad-Ilg-Strasse 9/11 in Höngg-Frankental. Mit höherer Substratstärke für besser und grösser wachsende Pflanzen sowie aufgeschichtetem Totholz als Lebensraum für Insekten.



Neue Küchen und Bäder bringen zeitgemässen Wohnkomfort in die Bestandesbauten und sind kaum von denjenigen in Neubauten zu unterscheiden.

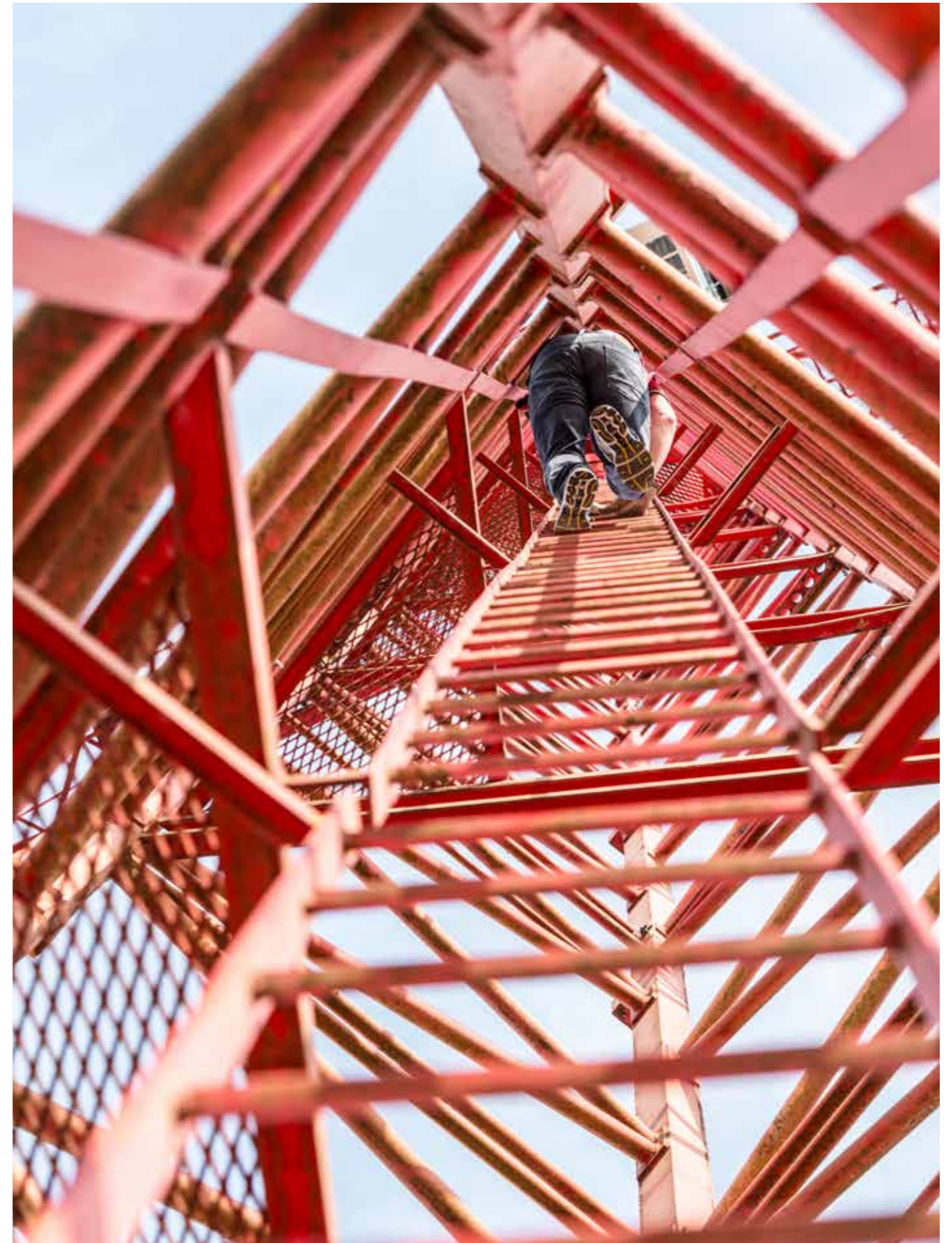
In der Siedlung Höngg-Frankental konnten wir in drei Punktbauten 94 aussichtsreiche Neubauwohnungen realisieren, ohne dabei die Grünfläche zu reduzieren. Des Rätsels Lösung: Die Punktbauten entstanden grösstenteils dort, wo vorher alte Garagenboxen standen.



ENTWICKLUNG
NACHHALTIGKEIT
UMBAUTEN
→ NEUBAUTEN

Eine Wohnbau- genossenschaft ist nie fertig gebaut

*Möglichst vielen Menschen genossenschaftliches Wohnen zu ermöglichen, ist eine grosse Aufgabe. Die GEWO BAG hat dies in ihren Statuten und in ihrem Leitbild festgeschrieben und nutzt gute Gelegenheiten, um diesem Anspruch gerecht zu werden. Bis anhin waren es vor allem grössere Ersatzneubauten – diese kommen mit den laufenden Projekten in Küsnacht und Urdorf zum Abschluss. Die GEWO BAG strebt kein Wachstum um des Wachstums willen an, sondern ein qualitatives. Mit Arrondierungskäufen in der Stadt und dem Land- und Liegenschaftenerwerb in gefragten Wohn-
gemeinden im Knonaueramt erhalten wir die gesuchte wertsteigernde Qualität. Dort entsteht erstmals wieder eine neue Siedlung der GEWO BAG – die Siedlung Bonstetten-Wettswil.*



Neubau Langgrütstrasse 160 in der Siedlung
Albisrieden mit GEWOBAG-typischer nach-
haltiger Backsteinfassade.



Genossenschaftlichen Wohnraum schaffen

Liegenschaften der Spekulation entziehen

Nach einer längeren Phase der Stagnation kehrte man unter dem Präsidium von Fredy Schär zum Gründungszweck der Wohnbaugenossenschaft zurück: dem genossenschaftlichen Wohnungsbau. Angesichts des akuten Mangels an erschwinglichem Wohnraum in den Städten und Ballungsräumen eine auch gesellschaftlich wichtige, aber schwierige Aufgabe.

Hochpreisinsel Schweiz

Die Preise für Liegenschaften in der Schweiz, insbesondere in und um Zürich, sind in den letzten zehn Jahren regelrecht explodiert. Wohnbaugenossenschaften können mit ihren beschränkten Budgets nicht mit institutionellen



Das naheliegende Knonauseramt ist eine aufstrebende Region mit prognostiziertem hohem Wertzuwachs und eine Fokusregion in der strategischen Neuausrichtung der GEWO BAG. Nach Zukäufen in der Stadt Zürich und in Wettswil am Albis gelang es Präsident Fredy Schär und Geschäftsführer Daniel Muff in letzter Minute, auch in Bonstetten weitere Liegenschaften an zentralen Lagen zu erwerben und damit der drohenden Spekulation zu entziehen.



Anlegern oder Immobilienfonds mithalten. Diese bezahlen Fantasiepreise und refinanzieren sich über den Bau und den Verkauf oder die Vermietung von Luxuswohnungen. Diese Preisspirale kann nur durchbrochen werden, wenn die Eigentümer bereit sind, ihre Liegenschaften der Spekulation zu entziehen und sie zu fairen Preisen an Wohnbaugenossenschaften oder andere gemeinnützige Bauträger zu veräussern.

Beharrliches Networking

Die grössten Chancen auf einen Zuschlag haben wir bei Objekten, die noch nicht ausgeschrieben sind. Dank langjähriger, unermüdlicher Netzwerkarbeit und Verhandlungsgeschick ist es der GEWO BAG, allen voran ihrem Ehrenpräsidenten Fredy Schär, in den letzten Jahren immer wieder gelungen, private Liegenschafteneigentümer dazu zu bewegen, ihre Immobilien der Spekulation zu entziehen und uns zu fairen Konditionen zu verkaufen.

Im Knonauseramt kam es zu einem Landabtausch mit der Stadt Zürich, weitere Zukäufe konnten durch lokale Kontakte und Beharrlichkeit erreicht werden. Kommt ein für uns interessantes Objekt auf den Markt, wird es von der Strategischen Führungs- und Baukommission sorgfältig, aber rasch geprüft und dem Vorstand vorgelegt, bevor wir ein Kaufangebot unterbreiten.

Hochwertig gebaut

Qualität beginnt bei der Auswahl der Baupartner. Die GEWO BAG baut bewusst nicht mit General- oder Totalunternehmern, sondern vertraut auf das Einzelleistungsträger-Modell mit bewährten Architekten- und Baumanagementteams im Zusammenspiel mit lokalen und regionalen Partnerunternehmen, die über einen GAV verfügen und möglichst auch Ausbildungsbetriebe sind.

Gebaut wird nach neuesten Erkenntnissen und mit hochwertigen, langlebigen Materialien. Durch Gebäudehüllen wie Backsteinfassaden, hervorragende Wärmedämmung, Holz-Metall-Fenster mit Mehrfachverglasung und den

Einsatz erneuerbarer Energiequellen sowie moderner Heizungs- und Lüftungssysteme (bewusst ohne Komfortlüftung) können wir den Energieverbrauch und die Heizkosten deutlich senken und gleichzeitig den Wohnkomfort für die Bewohnerinnen und Bewohner erhöhen. Familien mit Kinderwagen, Menschen mit einer Gehbehinderung oder mit vollgepackten Einkaufstaschen, ältere Menschen – sie alle schätzen die Lifteinbauten und die generell barrierefreien Zugänge. Durchdachte Grundrisse und schöne Aussenräume tragen zu einem angenehmen und komfortablen Wohnen bei und fördern das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner.



Langgrütstrasse 160-172

Fellenbergstrasse 277a

Fellenbergstrasse 277

Optimale Raumaussnutzung in Albisrieden, drei Neubauten zwischen Langgrütstrasse und Fellenbergstrasse.

Neubauten 2014–2023

In den letzten zehn Jahren wurden diese Ersatzneubauten erstellt:

- Dachslernstrasse, 2014
- Albisrieden II, 2017/2018/2019
- Albisrieden III, 2014 und 2016
- Stampfenbrunnenstrasse, 2017
- Höngg-Frankental, 2015/2016
- Schwamendingen, 2016/2018
- Langgrütstrasse 132/134, 2022
- Langgrütweg 21, bis 2024



Oben links: Höngg-Frankental
Oben rechts: Langgrütstrasse, Albisrieden
Unten links: Stampfenbrunnenstrasse, Altstetten
Unten rechts: Fellenbergstrasse, Albisrieden



*Neubau Siedlung Schwamendingen:
Bevor es in die Höhe geht, wird das
solide Fundament gelegt.*

*Frühlingsimpressionen mit
Neubauten in Schwamendingen.*



Viel Handarbeit

Neubau Siedlung Höngg-Frankental: Viele Jobs sind trotz Maschinenunterstützung auch heute noch schweisstreibende Knochenarbeit.





Mix aus neuen Punktbauten und modernisierten Bestandesbauten in Höngg-Frankental.

Arbeiten mit Tiefgang

In Albisrieden standen die Bagger im Dauereinsatz. Hier, um Platz für die neue Tiefgarage zu schaffen, auf welcher der Erweiterungsbau der Geschäftsstelle entstand.





Die Geschäftsstelle mit dem harmonisch integrierten hinteren Anbau.

*Innenleben im jüngsten Neubau an
der Langgrütstrasse 132/134.*





*Alles im grünen Bereich in der Siedlung
Albisrieden – Umgebungsarbeiten
inklusive Realisierung der Mietergärten.*

Pionierprojekte für die Umwelt

Unsere Lebensqualität ist untrennbar mit unseren Aussenräumen verbunden. Auch bei Neubauten wurden die Grünflächen deshalb nie verkleinert – in manchen Fällen wurden sie sogar erweitert. Die GEWOBAG verfolgt seit Jahren konsequent ein umfassendes Grünkonzept und setzt dabei auf eine naturnahe Gestaltung mit vielen Wasserelementen. Von Blumenwiesen über Obstbäume bis hin zu begrünten Dächern wird jede Fläche für Flora und Fauna genutzt. Die Aussenräume dienen als wichtige Erholungs- und Begegnungszonen in einer zunehmend anonymen Nachbarschaft. Darüber hinaus wirkt sich der grosse Baumbestand durch seine kühlende Wirkung und die Umwandlung von CO₂ in Sauerstoff positiv auf das Mikroklima der Siedlungen und der jeweiligen Gemeinden aus.

Durch die nahezu vollständige Ablösung fossiler Brennstoffe leisten wir einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz und senken gleichzeitig unsere Nebenkosten. Doch dieser wichtige Schritt ist erst der Anfang. Wir streben weitere Meilensteine an, um unseren nachhaltigen Ansatz zu verstärken. Die GEWOBAG pflegt einen engen Austausch mit der Hochschule Luzern, die in diesem Bereich forscht und lehrt. So bleiben wir immer auf dem neuesten Stand, um bestehende und zukünftige Technologien im nachhaltigen Wohnungsbau zu nutzen und voranzutreiben.



Idyllischer Naturteich in der Siedlung Högge-Frankental.

UMWELT
→ GRÜNRÄUME
ENERGIE

Naherholungsgebiet vor der Haustür

Die Aussenräume der GEWOBAG-Siedlungen sind wahre Bijoux. Hier wird nichts dem Zufall überlassen und der Natur Raum zur Entfaltung gegeben. Menschen, Tiere und Pflanzen sollen sich in diesen Grünzonen gleichermaßen zu Hause fühlen.

Die GEWOBAG versteht die Aussenräume als erweiterte Innenräume, die als grüne Lunge, Begegnungs- und Erholungsraum dienen. Wir haben die Aussenparkplätze in Tiefgaragen verlegt und setzen bewusst auf eine naturnahe Gestaltung, die eine vielfältige Flora und Fauna fördert.

Unser Ziel ist es, dass die Aussenräume der Siedlungen ein Ort der Entspannung und des Zusammenkommens sind, wo sich die Bewohnerinnen und Bewohner wohlfühlen und die Natur geniessen können.



Aussenräume sind Begegnungs- räume

GEWOBAG setzt Standards

Stadtwohnungen werden zunehmend kleiner und ohne Balkone geplant, Aussenräume lieblos gestaltet oder mit standardisierten Spielplätzen abgetan. Wir machen es besser. Die GEWOBAG investiert viel, um die Philosophie der erweiterten Wohn- und Begegnungsräume umzusetzen. Blumenwiesen, einheimische Bäume, darunter auch einige Obstbaumsorten, und Sträucher werden gezielt gepflanzt, um auch heimischen Tieren ein Zuhause in unseren Siedlungen zu geben.

Grillplätze, Pingpong-Tische, Brunnen und vor allem Mietergärten fördern das Miteinander und bringen die Menschen wieder näher zusammen.



Die Spielplätze sind mit robusten, pädagogisch durchdachten Spielgeräten ausgestattet, an denen sich die Kinder kreativ austoben können. In den Ruhezeiten kann man einfach verweilen und die Natur geniessen.

Treffpunkt Wasser

Auch zahlreiche Wasserelemente wie Teiche oder revitalisierte Bäche sowie schöne Brunnen mit Wasserspielen werten die Siedlungsumgebungen stark auf. Besonders Kinder sind davon fasziniert und geniessen das Spiel mit dem Wasser. Alle profitieren vom Lebenselixier, sofern den Gewässern ausreichend Raum gegeben wird und die Umgebungsqualität stimmt. Je natürlicher die Kreisläufe im und am Siedlungsgewässer sind, desto mehr Arten können es nutzen.

Flora und Fauna

Grünräume sind unverzichtbare Erholungsräume für das körperliche und seelische Wohlbefinden. Auch die individuell bepflanzbaren Mini-Schrebergärten sind perfekte Begegnungsorte für Hobbygärtner und laden zum Ernten und Plaudern ein.

Damit sich heimische Tiere in unseren Siedlungen niederlassen, braucht es eine Vielfalt an heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die im lokalen Klima und bei den jeweiligen Bodenverhältnissen gut gedeihen. In dieser naturnahen Flora blüht das Leben, begegnen sich Mensch und Tier. Vor der Haustür, mitten in der Stadt oder in der Agglomeration, entdeckt man bei siedlungseigenen Teichen auch Libellen oder sogar Enten. Wildbienen logieren in den Insektenhotels, und im Sommer trifft man hier und da auf weidende Schafe, die sich als natürliche Rasenmäher betätigen.

Bei der GEWO BAG trifft man auf etwas andere Grünräume – mit Obstbäumen und spriessenden Mietergärten.

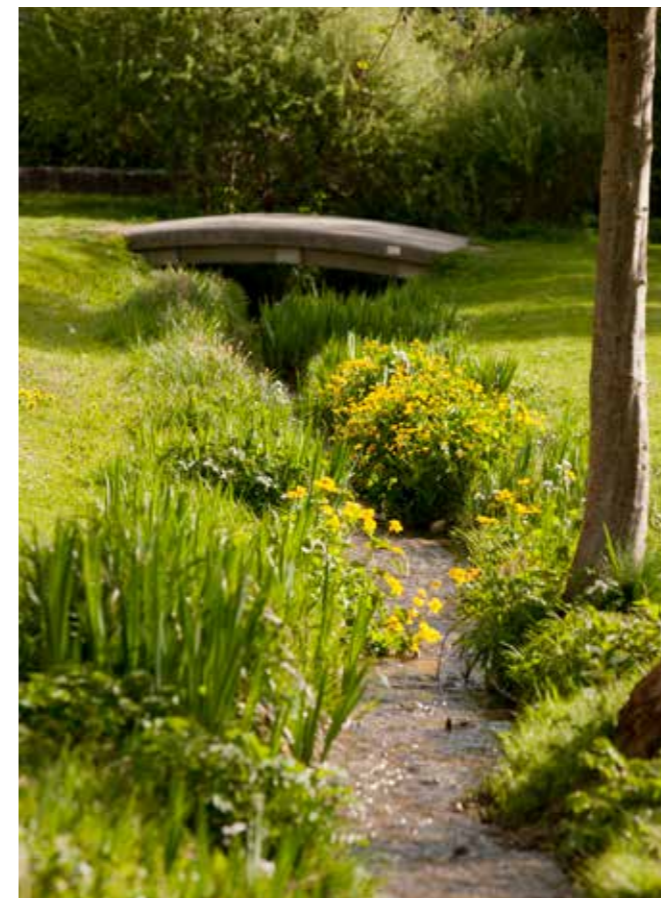




*Aussenraum zum Verweilen in
der Siedlung Giardino, Schlieren.*



Biodiverse Grünräume in den Siedlungen Höngg-Frankental und Albisrieden.



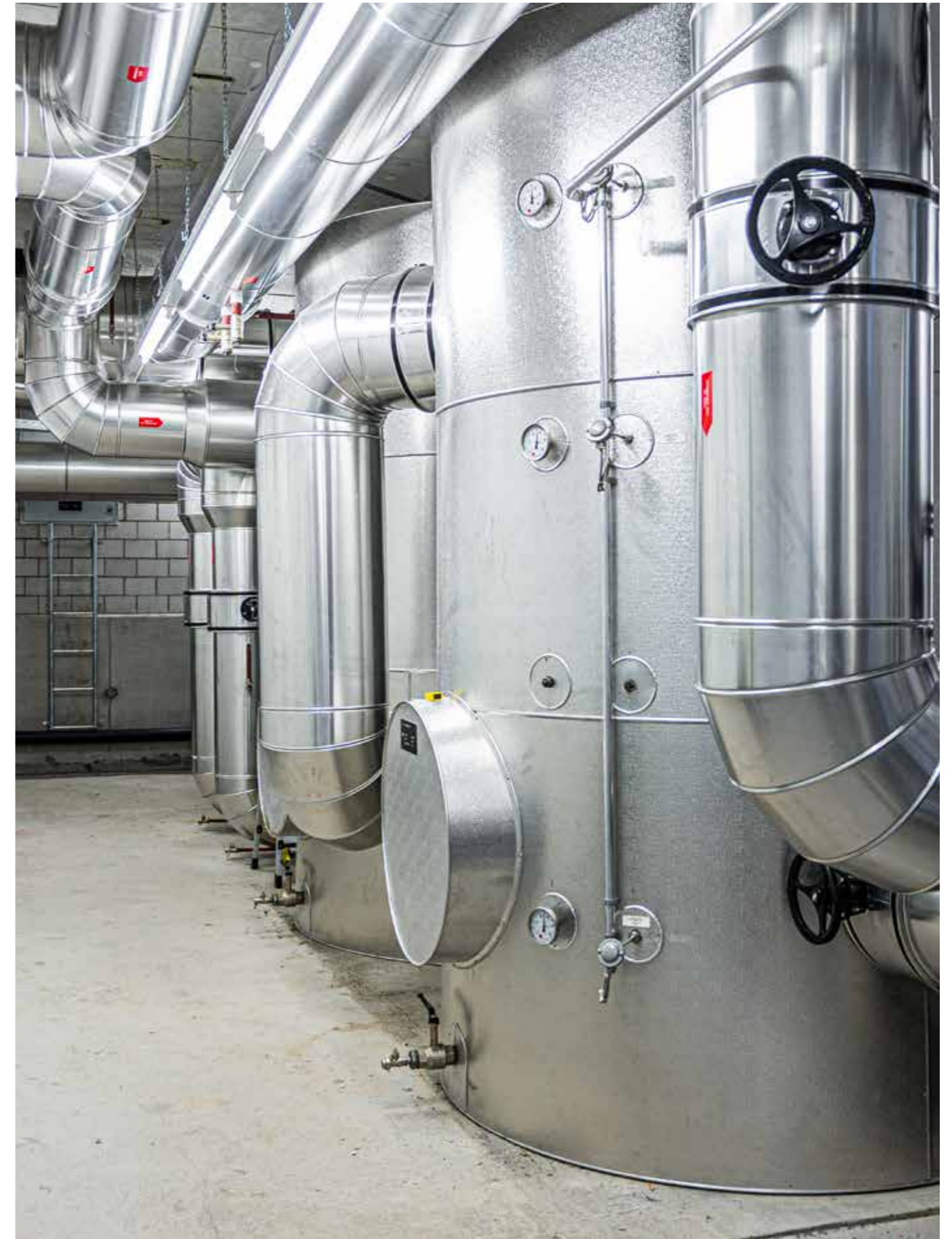
Bei Ersatzneubauten erstellte die GEWOBAG jeweils zusätzliche Genossenschaftswohnungen, ohne die Aussenflächen zu verringern. Im Gegenteil: Heute verfügt die GEWOBAG über total 138'422 m² Grünflächen.



Pädagogisch durchdachter Kinderspielplatz in der Siedlung Hönigg-Frankental mit Spielgeräten, die Motorik, Kreativität und soziale Interaktion fördern.

Gebäudetechnik und Energie als CO₂- Schlüsseldisziplinen

Nachdem die GEWO BAG fossile Brennstoffe zu rund 90 Prozent durch Energielösungen oder auch Erdsonden und Wärmepumpen ersetzt hat, arbeitet sie nun an weiteren substanziellen Massnahmen, um eine optimale CO₂-Bilanz zu erreichen. Um noch nachhaltiger zu werden, wird in der Siedlung Uster versuchsweise ein erstes Projekt mit Photovoltaikanlagen realisiert. Zudem arbeiten wir eng mit Experten der Hochschule Luzern zusammen, um innovative Zukunftsstrategien in den Bereichen Gebäudetechnik und Energie zu entwickeln.





Dachinstallation der ersten beiden von insgesamt fünf Photovoltaikanlagen an der Brandgrubenstrasse in Uster.

Wärmeerzeugung ohne fossile Energieträger

Photovoltaikanlagen als Ergänzung

Mit der Umstellung fast aller Siedlungen auf Abwärmelösungen, Erdsonden und Wärmepumpen schont die GEWOBAG die Umwelt und die Nebenkosten. Eine optimale Ökobilanz ist immer die Summe vieler Teile. Photovoltaik zur Stromerzeugung und Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung sind zwei Technologien, die die Anergielösungen der GEWOBAG optimal ergänzen könnten. Wie immer beim Einsatz neuer Technologien sammeln wir objektive Erfahrungswerte. Noch nicht zufriedenstellend gelöst sind derzeit die kleine, inkonstante Leistungsdichte, ungelöste nachhaltige Speichermöglichkeiten, der Flächenbedarf, die Erwärmung des Makroklimas und mögliche Strahlenbelastungen.



Ganzheitlich betrachtet belasten zudem der enorme Ressourcenverbrauch an endlichen Rohstoffen wie Kupfer und der anfallende toxische Bergbauschlamm in den Abaugebieten die Umweltbilanz der Photovoltaik. Dennoch können und wollen wir uns dieser spannenden Technologie nicht verschliessen und vertrauen auf die stetigen Weiterentwicklungen. Bei Neubauten müssen PV-Anlagen vielerorts aufgrund der lokalen Bauvorschriften bereits bei der Elektroplanung berücksichtigt werden.

Beginnend mit dem bereits fertiggestellten Pilotprojekt in Uster, werden aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse nach und nach geeignete Liegenschaften in verschiedenen Siedlungen mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung nachgerüstet. Alle Bestandesliegenschaften wurden bereits auf ihre Eignung geprüft.

Zusammenarbeit mit Hochschule Luzern

Die Energiewende ist ein globales Phänomen, das den Übergang von traditionellen fossilen Brennstoffen zu erneuerbaren Energiequellen und nachhaltigen Technologien bezeichnet. Gebäudetechnik und Energie sind die Schlüsseldisziplinen, mit denen die Ziele der Energiestrategie 2050 des Bundes erreicht werden sollen. Um am Puls der Entwicklung im Energiebereich zu bleiben, haben wir unsere Fühler in verschiedene Richtungen ausgestreckt. So arbeiten wir beispielsweise mit den Expertinnen und Experten der Hochschule Luzern zusammen, um unsere bestehende Energiestrategie mit den neuesten Erkenntnissen abzugleichen.

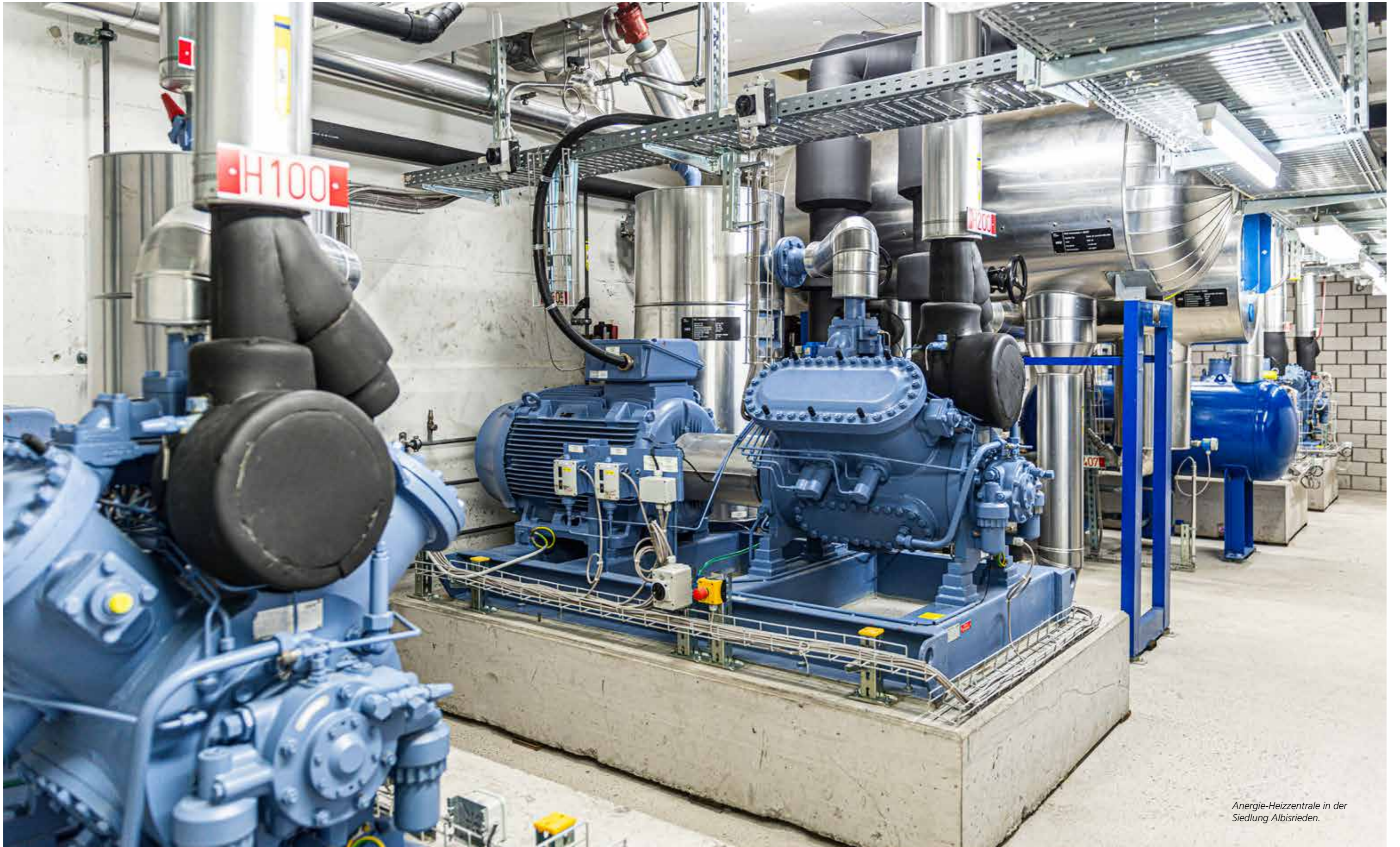
Vielversprechende Energielösungen

Energie ist in irgendeiner Form immer vorhanden. Man muss sie jedoch nutzbar machen können. Eine Lösung, die in der Schweiz vernachlässigt wird, ist Wasserstoff. Das europäische Wasserstoffnetz führt an der Schweiz vorbei. In Deutschland arbeiten Forscher an einer kostengünstigen Batterie, die Strom speichern und gleichzeitig Wasserstoff produzieren kann.

Diese neuartige Kombibatterie könnte die Energiewende vorantreiben, wenn sie hält, was sie verspricht. In der Schweiz forschen ABB und Ballard Power Systems (Kanada) gemeinsam an einem Hochleistungsbrennstoffzellen-Konzept für die Stromversorgung ganz unterschiedlicher Schiffstypen. Weltweit entstehen Gigafactories, die Feststoffbatterien in Serie produzieren werden. Eine davon soll bereits 2024 im thurgauischen Wigoltingen gebaut werden. Dies sind nur einige aktuelle Beispiele, die aber zeigen, dass im Energiebereich viel in Bewegung ist. Wir gehen davon aus, dass die eigentliche Energiewende mit innovativen Technologien erfolgen wird, die heute noch in der Entwicklungsphase oder vielleicht noch gar nicht denkbar oder spruchreif sind.

Kosten der Energiewende

Ein Punkt, der bei der gesamten Thematik zu kurz kommt, ist die Kostenfrage. Um die Energiewende im Bereich der Gebäudetechnik und der Wärmeerzeugung zu beschleunigen, müssen unter anderem die Kosten für Installation und Betrieb dieser nachhaltigen Technologien entscheidend gesenkt werden können. Mit der Anergie haben wir eine hocheffiziente, nachhaltige Lösung gefunden, die auch beim Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugt.



Anergie-Heizzentrale in der Siedlung Albsrieden.

Genossenschaft als solidarisches Miteinander

Jeder Mietvertrag ist auch ein Generationenvertrag, denn jede Generation der GEWO BAG steht in der Verantwortung, sorgsam mit der Genossenschaft umzugehen und die eigenen Bedürfnisse zugunsten der Allgemeinheit zurückzustellen.

Der Liegenschaftsbestand der GEWO BAG wurde in den letzten 80 Jahren von Generationen von Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern finanziert und aufgebaut. Entsprechend sind die Wohnungen auch von unserer Generation nur «ausgeliehen zum Gebrauch» mit der Verpflichtung, diesem Vermögen Sorge zu tragen und unseren Nachfolgern eine gesunde Genossenschaft mit ausgeglichener Bilanz zu hinterlassen.

In einer Wohnbaugenossenschaft zu leben, bedeutet mehr, als nur von günstigem Wohnraum zu profitieren. Eine Genossenschaft ist im ursprünglichen Sinne eine Gemeinschaft, die sich solidarisch verhält und eine gute Nachbarschaft pflegt.

Die Identität und die Grundprinzipien der GEWO BAG sind im neuen Leitbild und auch in den Statuten festgehalten. Selbstverantwortung, Rücksichtnahme und Solidarität bilden die Eckpfeiler für den nachbarschaftlichen Zusammenhalt – und sind gleichzeitig zentraler Bestandteil des genossenschaftlichen Gedankens.



*«Frage nicht, was deine
Genossenschaft für dich
tun kann, sondern was du
für deine Nachbarn tun
kannst.»*

Frei nach John F. Kennedy

WERTE

→ LEITBILD

STRUKTUREN

SIKOS

KONZERTCHOR

Leitbild als Leitfaden

Jede Wohnbaugenossenschaft definiert ihre eigenen Werte und Ziele. Ein Leitbild ist eine wichtige Standortbestimmung und dient den Funktions- und Entscheidungsträgern als zusätzliche Orientierungshilfe. Wer könnte ein Leitbild besser verfassen als die Menschen, die sich für die GEWOBAG engagieren – sei es als Präsidentin oder Präsident einer Siedlungskommission, als Vorstand, als Kadermitglied, als Mitarbeitende oder als externe Fachpersonen. Im Jahr 2021 wurde auf Initiative von Präsident Fredy Schär im inspirierenden Umfeld des Gottlieb-Duttweiler-Instituts das wegweisende Leitbildprojekt durchgeführt.

Dieses Leitbild und die revidierten Statuten sind wertvolle Grundlagen für die Weiterentwicklung der GEWOBAG und zeigen den Weg für kommende Herausforderungen und Chancen.



Der Mensch im Mittelpunkt

Standortbestimmung

Eine Wohnbaugenossenschaft ist viel mehr als eine Möglichkeit, günstig zu wohnen. Sie verkörpert Werte. Werte, die vom Vorstand, den Mitarbeitenden und den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern gelebt werden sollen. Nach 77 Jahren, im Jahr 2020, war es an der Zeit, eine Standortbestimmung vorzunehmen und die gewonnenen Erkenntnisse und Grundwerte in einem Leitbild und darauf aufbauend in den Statuten festzuhalten. Die GEWO BAG ist mit rund 2700 Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern eine der grösseren Wohnbaugenossenschaften der Schweiz.

Mehr als günstig wohnen

Vielen Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern ist heute nicht mehr richtig bewusst, wofür die GEWO BAG steht. Man interessiert sich mehr für kostengünstigen Wohnraum als für Grundwerte und nachbarschaftliche Solidarität, die eine Wohnbaugenossenschaft wie die GEWO BAG von privaten oder auch staatlichen Vermietern unterscheiden sollten. Diese Solidarität ist in den letzten Jahren auch verloren gegangen, weil das Leben insgesamt schneller, unverbindlicher und oberflächlicher geworden ist.

Dem versucht die GEWO BAG durch gemeinsame Veranstaltungen oder Begegnungsorte in den Aussenräumen entgegenzuwirken. Ein freundliches «Grüezi» bei der Begegnung und gegenseitige Rücksichtnahme sowie Mit hilfe bei Veranstaltungen, allenfalls sogar das Mitwirken in einer Siedlungskommission wären vorbildlich.

Wertegemeinschaft

Auch um eigenständig zu bleiben, braucht eine Gemein schaft dieser Grösse ein Profil für ihre Identität. Dieses anspruchsvolle Leitbildprojekt wurde während drei Tagen im inspirierenden Umfeld des Gottlieb-Duttweiler-Instituts durchgeführt.



Die drei Kernwerte der GEWO BAG



Herausgearbeitet wurden die drei Kernwerte «verantwortungsvoll», «fortschrittlich» und «solidarisch». Werte, denen in der GEWO BAG bereits zu grossen Teilen nachgelebt wird, die aber noch nie so treffend und kompakt nachzulesen waren (Auszug S. 72–77).

■ Verantwortungsvoll

«Wir fühlen uns der Arbeiterklasse und den nachfolgenden Generationen verpflichtet.»

Kernaussagen

Ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis bei der Erstellung neuer Siedlungen oder der Renovation bestehender Einheiten

Maximale Schonung und gezielt naturnahe Ausgestaltung der Aussenräume

Umsetzung

Investitionen in zeitgemässe und komfortable, aber nicht luxuriöse Wohneinheiten, die über eine genügend grosse Wohnfläche verfügen (keine Mikrowohnungen) und insbesondere von Arbeitern und Handwerkern bezogen werden sollen (Kostenmietmodell)

Schaffen von naturnahen Grünräumen: Blumenwiesen und Obstbäume für Wildbienen, offene Bachläufe, Brunnen, Teiche, eigener Rebberg in der Siedlung Höngg-Frankental sowie Mieterflächen wie Grillplätze, Mietergärten und Ruhezonen

Verlegung von Parkplätzen für Autos, Velos, Roller und Motorräder in Tiefgaragen, möglichst unter den Gebäuden (Sicherstellung eines alterungsfähigen Baumbestands)

Nutzen

Wohnraum zu fairen Mietkonditionen, der auch für die Arbeiterklasse erschwinglich ist

Stärkung des Markenprofils

Rückbesinnung der GEWO BAG auf ihre gewerkschaftlichen Wurzeln

Aussenräume sind erweiterte Innenräume und dienen als Lunge und Erholungsraum für Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Beitrag zur Reduktion von Hitzeinseln im Sommer

Attraktive Begegnungszonen tragen zur Kontaktpflege und zum aktiven Austausch bei

Kernaussagen

Fairer wirtschaftlicher Partner für Mitarbeitende, externe Partner, Lieferanten, Handwerker und Behörden

Hohes Mass an Eigenverantwortung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Umsetzung

Marktgerechte Lohnpolitik (GAV Mitarbeitende GEWO BAG) sowie Preispolitik ohne Fokus auf Gewinnmaximierung

Bei Arbeitsvergabe werden möglichst lokale Unternehmen berücksichtigt, die den GAV einhalten und Lernende ausbilden

In Übereinstimmung mit den drei Markenwerten wird von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern eine hohe Eigenverantwortung bezüglich Ordnung und Sauberkeit in Innen- und Aussenräumen sowie ein sorgfältiger Umgang mit der eigenen Wohnung erwartet

Die zielgerichtete Sensibilisierung der Mieterinnen und Mieter erfolgt durch den Vorstand, die Verwaltung und die Hauswarte

Nutzen

Aufbau und Stärkung des Vertrauens zu Arbeitnehmenden, wirtschaftlichen Partnern und Behörden

Sicherstellen der Nachwuchsförderung / dualer Bildungsweg

Erhöhte Motivation der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, aktiv einen persönlichen Beitrag zu einer lebenswerten Gemeinschaft innerhalb der Siedlungsstrukturen zu leisten

■ Fortschrittlich

«Wir setzen alles daran, unsere Prozesse und Siedlungsstrukturen zukunftsgerecht zu gestalten.»

Kernaussagen

Bewusster Umgang mit natürlichen Ressourcen sowie gezielte Verwendung qualitativ hochwertiger, langlebiger, natürlicher und innovativer Produkte

Bereitstellen und Bewirtschaften der Mobilitätsinfrastruktur unter Berücksichtigung einer angemessenen Kostenbeteiligung durch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Umsetzung

Konsequente Nutzung umweltfreundlicher Energieträger, wie Industrieabwärme (Anergie), Erdwärme, Solarenergie etc.

Bauen in Minergiestandards; kurzfristige Trends wie z. B. kontrollierbare Wohnungslüftungen werden nicht verfolgt

Abklärung aktueller und zukünftiger Mobilitätsbedürfnisse der Genossenschafter sowie Realisierungsmöglichkeiten in bestehenden und zukünftigen Siedlungen

Erarbeitung Preispolitik und Benutzungsreglemente

Nutzen

Aktiver Beitrag zur Erreichung der Klimaziele

Sicherstellen natürlicher Ressourcen für kommende Generationen

Bedürfnis- und umweltgerechte Mobilitätsinfrastruktur wird von Genossenschaftern genutzt, welche die Erstellungs- und Unterhaltskosten tragen

Aktiver Beitrag zu einem verursachergerechten Umgang mit der Mobilitätsinfrastruktur in den Siedlungen

Kernaussagen

Aktive Teilnahme am Immobilienmarkt

Attraktive Einlagekasse

Umsetzung

Optimierung des Immobilienbestandes durch Anpassung der Siedlungsstrukturen: Güterzusammenlegung, Arrondierungen, Siedlungs-/Grundstückabtausch

Die Einlagekasse der GEWO BAG ermöglicht eine möglichst hohe Eigenfinanzierung der Liegenschaften und bietet den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern eine immobiliesicherte Geldanlagemöglichkeit zu attraktiven Zinsen

Nutzen

Zusätzlicher gemeinnütziger Wohnraum (Arealbonus)

Entzug Spekulation

Reduktion Bewirtschaftungskosten

Erhöhung der Risikofähigkeit der Wohnbaugenossenschaft

Höhere Bindung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie stärkere Identifikation mit der GEWO BAG

■ Solidarisch

«Wir fördern aktiv das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen.»

Kernaussagen

Ausgewogene Altersdurchmischung sowie Akzeptanz unterschiedlicher Lebensmodelle und Berücksichtigung individueller wirtschaftlicher Verhältnisse

Förderung des sozialen und kulturellen Austauschs

Umsetzung

Attraktiver Wohnungsmix (2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen) und Bereitstellen von Wohnateliers, Kindertagesstätten etc.

Höheres Einkommen durch Weiterbildung, berufliches Engagement und Erfolg schliesst bisherige Mieterinnen und Mieter nicht von einem Verbleib in der Genossenschaft aus

Sozialer Abstieg mit den entsprechenden negativen wirtschaftlichen Folgen ist nicht zwingend ein Grund, um die Genossenschaft verlassen zu müssen; gemeinnützige Stiftung

Der Vorstand und die Siedlungskommissionen leisten finanziell, materiell und organisatorisch einen wesentlichen Beitrag, um die Lebens- und Alltagskultur in den Siedlungen zu fördern: Siedlungsveranstaltungen, Ausflüge und Konzertchor GEWOBAG

Der Vorstand fördert die Realisierung von Quartierläden und Quartiercafés innerhalb der Siedlungen

Nutzen

Lebendiger, attraktiver Wohnort

Langjährige Mietverhältnisse fördern nachbarschaftlichen Zusammenhalt in den Siedlungen

Tiefe Fluktuationsrate innerhalb der Mieterschaft wirkt sich positiv auf Unterhalt und Administration aus

Diese vielfältigen Begegnungsorte und Aktivitäten erleichtern das gegenseitige Kennenlernen sowie den persönlichen Austausch und schaffen durch aktive persönliche Beteiligung einzigartige Gemeinschaftserlebnisse

Dies bildet die Basis für einen guten sozialen Zusammenhalt und stärkt das persönliche Zufriedenheits- und Sicherheitsgefühl

Kernaussagen

Finanzielle Instrumente zur solidarischen, gegenseitigen Hilfe unter den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern

Umsetzung

Die gemeinnützige Stiftung hilft bei Härtefällen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die unverschuldet in eine Notlage geraten sind und ihre eigenen Möglichkeiten ausgeschöpft haben

Der Solidaritätsfonds wird mit einem Solidaritätsbeitrag alimentiert und verbilligt teure Anfangsmieten nach umfassenden Renovierungen oder bei Neubauten oder schwer vermietbaren Wohnungen

Nutzen

Langjährige Nachbarschaften und Mietverhältnisse (soziale Strukturen) können erhalten werden

Stärkung der Zusammengehörigkeit sowie Förderung der gegenseitigen Rücksichtnahme und Toleranz

Dank des Solidaritätsfonds können zusätzliche gemeinnützige Siedlungen realisiert werden

Die Mitwirkenden am Leitbild



Nadia Bascio
Assistentin Geschäftsleitung
Kaufmännische Angestellte



Luzi Cadonau
Vizepräsidentin GEWOBAG
Personalvertreter



Thomas Furrer
Vorstandsmitglied GEWOBAG
Elektroingenieur



Amanda Kaiser
Genossenschafterin GEWOBAG
Finanz- und Personalfachfrau



Fredy Schär
Präsident GEWOBAG
Vorsitz Strategische Führungs- und Baukommission



Fabienne Zahner
Vorstandsmitglied / Siedlungspräsidentin Seebach
Senior Information Manager



Matthew Beusch
Vorstandsmitglied / Siedlungspräsident Malojaweg
Eidg. Fachmann für Justizvollzug



Kurt Fässler
Vorstandsmitglied / Siedlungspräsident Küsnacht
Inhaber Limousinenservice



Patrick Gmür
Genossenschafter GEWOBAG, Architekt und
Stadtplaner, ehemaliger Direktor für Städtebau
Zürich



Peter Meili
Leiter Bau und Unterhalt
Dipl. Bauleiter



Karl Stammnitz
Vorstandsmitglied / Vertreter der Stadt Zürich
Landschaftsarchitekt

Zürich, 26. Januar 2021



Lydia Biondo
Vorstandsmitglied / Siedlungspräsidentin Albisrieden
Kaufmännische Angestellte



Maurizia Fiera
Leiter Immobilienbewirtschaftung
Immobilientreuhänder



Werner Graf
Siedlungspräsident Uster
Flugzeugmechaniker



Daniel Muff
Geschäftsleiter GEWOBAG
MAS in Real Estate



Norbert Toldo
Siedlungspräsident Schwamendingen
Lokführer



Stephan Bochsler
Stephan Bochsler Consulting (Moderation)
Betriebsökonom HWV



Hans W. Fischer
Siedlungspräsident Rheinau
Kaufmann und Gemmologe



Roberto Hausegger
Leiter Finanzen / Stv. Geschäftsleiter
Fachmann in Finanz- und Rechnungswesen



Beat Indergand
Vorstandsmitglied / Siedlungspräsident Urdorf
Kaufmännischer Angestellter



Marcel Stucky
Siedlungspräsident Effretikon
Verkaufsleiter



Yvonne Brand Ender
Vorstandsmitglied / Siedlungspräsidentin Frankental
Marketing Planerin



Erika Fontana
Siedlungspräsidentin Riedhof
Postangestellte



Dölf Hitz
Siedlungspräsident Grünau
Sicherheitsbeauftragter



Ruben Saez
Siedlungspräsident Giardino Schlieren
Projektleiter



Cécile von Rotz
Aktuarin Vorstand
Architektin

WERTE

LEITBILD

→ STRUKTUREN

SIKOS

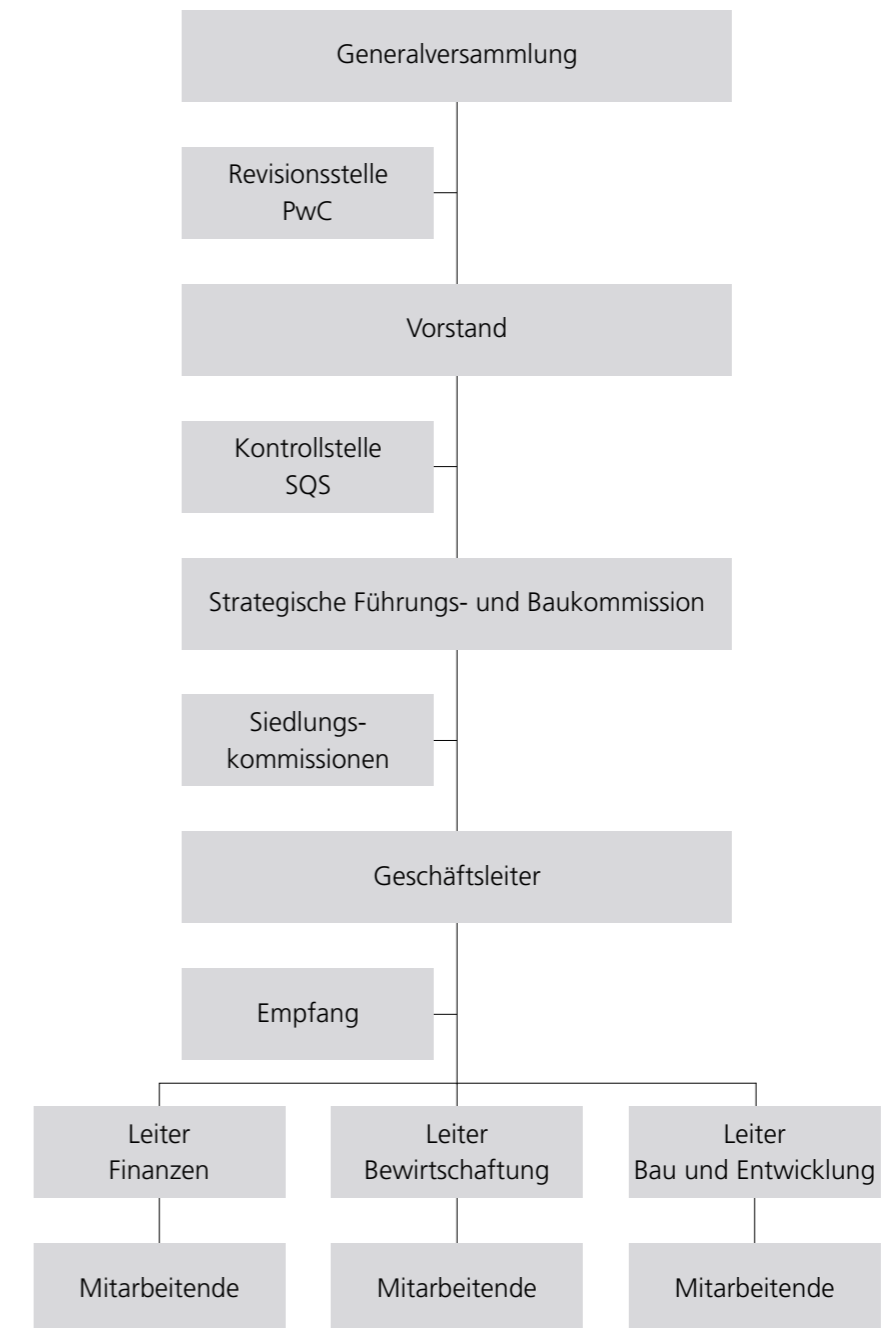
KONZERTCHOR

Schlanke Strukturen für optimale Effizienz

Die Strukturen einer Genossenschaft sind klar und durch ihre urdemokratische Ausrichtung geprägt: Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Hier können alle stimmberechtigten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler demokratisch über die Angelegenheiten der GEWOBAG mitbestimmen und ihre Vertreter wählen. Eine vollumfängliche Revision und die diversen ISO-Zertifizierungen garantieren die ordnungsgemäße Geschäftsführung.

Die Strategische Führungs- und Baukommission ist verantwortlich für die Vorbereitung von Geschäften, die Vergabe von Studienaufträgen sowie die Vorbereitung von Projekten für den Vorstand und die Geschäftsleitung. Vorstand und Geschäftsleitung setzen diese Projekte und Geschäfte dann im Sinne der GEWOBAG um. Für den reibungslosen Ablauf des Tagesgeschäfts sorgen die engagierten Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, die Hauswarte und die Teams der Dienste.

Organigramm





Abstimmung an der Generalversammlung – wer stimmt, bestimmt.

Verantwortungsvolle Entscheidungsträger

Breit abgestützt

Der Vorstand der GEWOBAG wird vom obersten Organ, der Generalversammlung, gewählt und trifft Entscheidungen zum Wohle der Genossenschaft.

Der zehnköpfige Vorstand setzt sich aus engagierten Genosschafterinnen und Genosschaftern zusammen, inklusive eines Vertreters des Personals sowie eines städtischen Vertreters plus einer Protokollführerin. Die Vielfalt in der Zusammensetzung gewährleistet eine breite Sichtweise und eine ausgewogene Vertretung der Interessen der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.



Lydia Biondo
Mitglied



Matthew Beusch
Mitglied



Gabriel Egger
Mitglied



Kurt Fässler
Mitglied



Mirco Schorno
Mitglied



Beat Indergand
Mitglied

Vorstand GEWOBAG (Stand Oktober 2023)



Stephan Bochsler
Präsident



Fabienne Zahner
Vizepräsidentin



Thomas Furrer
Mitglied



Axel Fischer
(Vertreter Stadt Zürich)



Cécile von Rotz
Protokoll

Anspruchsvolle und vielseitige Aufgaben

Kollegiales Miteinander

Der Vorstand tritt einmal im Monat zusammen, um die von der Strategischen Führungs- und Baukommission sowie der Geschäftsleitung vorbereiteten Geschäfte zu beraten und zu verabschieden. Bei Bedarf werden auch ausserordentliche Zusammenkünfte einberufen, insbesondere wenn schnelle Entscheidungen erforderlich sind, etwa bei Liegenschaftenkäufen.

Die Vorstandsmitglieder, manche in ihrer Doppelfunktion als Siedlungspräsidenten, sind auch Ansprechpartner für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Sie engagieren sich in unterschiedlicher Besetzung in den diversen Projektgruppen oder bei Anlässen der Genossenschaft – z. B. bei der Vertrauensleute-Versammlung, bei Siedlungsfesten oder beim Chlaussäcke-Abfüllen.



Fredy Schär, ehemaliger Präsident (1998–2023) und heutiger Ehrenpräsident, in seinem Element: Vorstandssitzung, Projektjurierung, Spaten- resp. Baggerstich in Wettswil am Albis.

GEWOBAG – die Teamworker

Kleine Teams – grosse Leistungen

Unsere Wohnbaugenossenschaft steht für Effizienz, Transparenz und ein nachhaltiges Miteinander. Unzählige Umbau- und Neubauprojekte haben die fast gleichbleibende Anzahl Mitarbeitende auf der Geschäftsstelle, aber auch die Hauswarte und Dienste stark gefordert.

Dank der Betriebsführung nach modernsten betriebswirtschaftlichen Kriterien können wir die Anliegen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter schnell und zuverlässig bearbeiten und die Dynamik entwickeln, die die GEWOBAG in den letzten Jahren vorangebracht hat.



Wertschätzung als Motivator

Jedes Unternehmen ist nur so gut wie die Menschen, die dahinterstehen. Die GEWOBAG motiviert ihre Mitarbeitenden durch Wertschätzung, ein gutes Arbeitsklima, eine moderne Arbeitsumgebung, Weiterbildungsmöglichkeiten und gute Sozialleistungen, die im Gesamtarbeitsvertrag geregelt sind. Regelmässige Dienstjubiläen zeigen, dass dies sehr geschätzt wird.

Unsere Prozesse sind klar strukturiert und effektiv gestaltet, um einen optimalen Einsatz der Ressourcen zu gewährleisten. Die GEWOBAG versteht sich als kleines, grossartiges Team, das im Sinne der Genossenschafterinnen und Genossenschafter ganzheitlich denkt und handelt. Jeder ist in seiner Funktion wichtig und sorgt mit seinem Engagement dafür, dass die kleinen Zahnrädchen ineinandergreifen und bei der GEWOBAG alles rundläuft.

Lehrbetrieb aus Überzeugung

Unsere Verpflichtung, in die Zukunft unserer Gesellschaft zu investieren, zeigt sich besonders in unserem Engagement für Lernende. Wir schaffen ein Lernumfeld, in dem sich junge Menschen entwickeln und Spitzenleistungen erbringen können. Nicht wenige Lernende haben an nationalen und sogar internationalen Berufswettbewerben teilgenommen und tolle Resultate erzielt.



Teams, die Hand in Hand arbeiten.





*GEWOBAG-eigene Gärtner-,
Maler- und Reinigungsteams
und Hauswarte garantieren
Qualität und Flexibilität.*



WERTE
LEITBILD
STRUKTUREN
→ SIKOS
KONZERTCHOR

Ehrenamtlich engagiert für das Gemeinwohl

Die GEWOBAG ist stolz auf ihre engagierten Genossenschafterinnen und Genosschafter in den Siedlungskommissionen, die in ihrer Freizeit das Siedlungsleben mit vielfältigen Aktivitäten bereichern. Gleichzeitig vertreten sie die Anliegen der Siedlung gegenüber dem Vorstand und der Geschäftsleitung. Die Siedlungskommissionen werden von der GEWOBAG ideell und finanziell unterstützt.



Menschen zusammenbringen

Einsatz für mehr Lebensqualität

In jeder Gemeinschaft braucht es Persönlichkeiten, die sich für ihre Mitmenschen einsetzen. Jede GEWOBAG-Siedlung verfügt grundsätzlich über eine Siedlungskommission, die aus mindestens drei Mitgliedern (Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern) bestehen muss. Diese Vertrauensleute organisieren und leiten die jährlichen Siedlungsversammlungen und sind ein wichtiges Sprachrohr für ihre Siedlung und ein Bindeglied zum Vorstand. Mit ihrer wertvollen ehrenamtlichen Arbeit bringen sie die Nachbarn zusammen und füllen die Siedlungen mit Leben.



Aktivitäten fördern

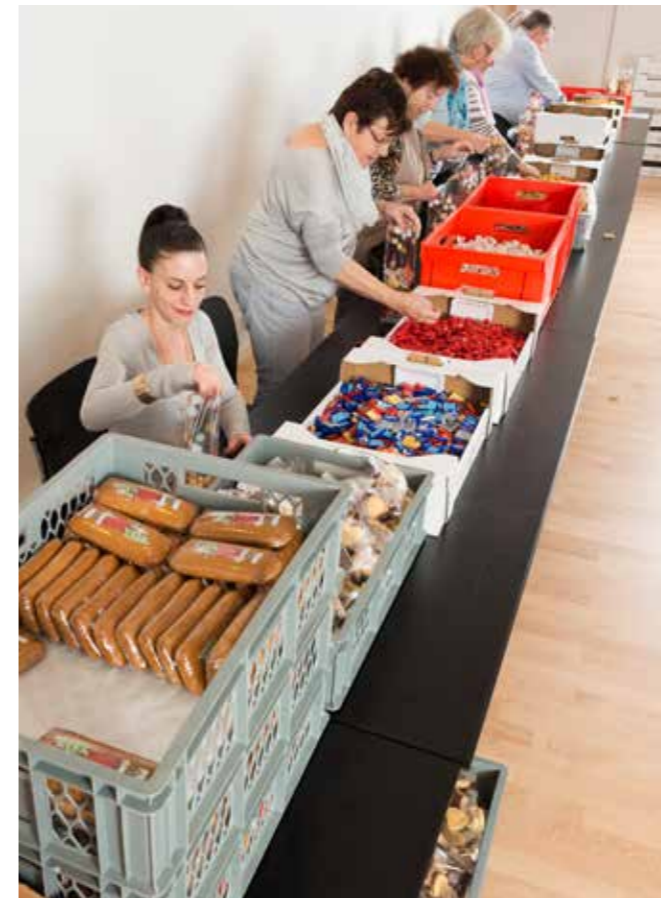
Die Genossenschafterinnen und Genossenschaf ter zahlen einen «symbolischen» monatlichen Beitrag, der von der Siedlungsversammlung festgelegt wird und mit dem die Aktivitäten der Siedlungskommissionen mitfinanziert werden. Vor allem aber erhält jede Siedlung von der GEWOBAG ein grosszügiges Budget zur freien Verfügung. Mit diesem – je nach Siedlungsgrösse unterschiedlichen – Betrag organisieren die Siedlungskommissionen für ihre Nachbarn Feste, Versammlungen und Ausflüge, die unschätzbar wichtig für den Zusammenhalt sind. Mit dem Budget kann die Siedlungskommission aber nicht nur die Kosten für die Siedlungsanlässe decken, sondern auch Beiträge für jedes neugeborene Kind in der Genossenschaft oder für Besuche bei erkrankten Genossenschaf terinnen und Genossenschaf tern einsetzen.

Mitmachen in der SIKO

Freiwilligenarbeit ist das Herzstück einer funktionierenden und lebendigen Gesellschaft. Verbindende Aktivitäten tragen zu einem starken Gemeinschaftsgefühl bei. Man knüpft Kontakte, lernt Neues und kann seine eigenen Fähigkeiten weiterentwickeln. Als Mitglied einer Siedlungskommission erhält man über die Vertrauensleuteversammlung und die Siedlungsversammlungen einen Informationsvorsprung und kann beratend Einfluss auf die Gestaltung von Bauprojekten und Aktivitäten in der Siedlung nehmen. Jede ehrenamtliche Tätigkeit ist eine wertvolle und erfüllende Erfahrung – man tut Gutes, begegnet vielen Menschen und hat Spass dabei. Gewählt werden die Mitglieder der SIKO jeweils für drei Jahre von den Siedlungsversammlungen. Neue Mitglieder sind jederzeit herzlich willkommen.



Keiner zu klein, um mitzuhelfen.



1200 Chlaussäcke, in Handarbeit abgefüllt von SIKO-Mitgliedern und anderen Freiwilligen.

Die SIKOs organisieren gesellige Anlässe und Ausflüge.

WERTE
LEITBILD
STRUKTUREN
SIKOS
→ KONZERTCHOR

Wo Nachbarn für Nachbarn singen

Der GEWOBAG-Konzertchor wurde 2017 eigens gegründet, um anlässlich des 75-Jahr-Jubiläums den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern ein Konzert zu geben. Aufgrund der überwältigenden Resonanz bei den öffentlichen Auftritten und der Begeisterung der Chormitglieder wurde beschlossen, den Konzertchor weiterzuführen. Fünf Jahre später, nach dem zweiten Chorkonzert im KKL Luzern am 6. Oktober 2023, wurde der GEWOBAG-Konzertchor neu ausgerichtet. Ehrenpräsident Fredy Schär übernahm die Aufgabe, den Chor als eigenständigen Verein in die Selbstständigkeit zu führen. Mit demselben ambitionierten Team, unter dem neuen Namen «Chorus Turicum», öffnete sich der Konzertchor allen singbegeisterten Zürcherinnen und Zürichern.





Der 120-köpfige GEWOBAG-Konzertchor und das Orchester «Camerata Cantabile» begeistern im akustisch überragenden Konzertsaal des KKL Luzern.

Grosses Finale im KKL Luzern

Würdigung von Fredy Schär und Übergabe eines symbolischen Notenschlüssels aus Zopfteig. Daniel Muff (Geschäftsleiter), Stephan Bochsler (Präsident), Fredy Schär (Ehrenpräsident), Daniel Burri (Präsident Wohnen Schweiz).



Ehrenpräsident Fredy Schär

Keiner seiner Vorgänger war so lange im Vorstand und so lange Präsident wie Fredy Schär. Neben Gründerpräsident Jacques Uhlmann hat wohl auch niemand so viel bewegt und bewirkt wie Fredy Schär, jeweils im Team mit seinen wechselnden Vorstandskolleginnen und -kollegen. Die GEWOBAG war für ihn weit mehr als ein Engagement oder ein Amt, sie war seine Lebensaufgabe. Als Gewerkschafter des SMUV und Genossenschafter hat sich Fredy Schär bereits in jungen Jahren für die Anliegen der GEWOBAG eingesetzt.

Im Jahre 1980, notabene vor 43 Jahren, wurde er in den Vorstand und 1995 zum Vizepräsidenten gewählt. Wegen schwerer Erkrankung des Präsidenten musste er kurz darauf vorzeitig dessen Aufgaben übernehmen und wurde 1998 von der Generalversammlung zum 5. Präsidenten der GEWOBAG erkoren. Mit ihm trat an der 79. ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2023 ein visionärer Präsident zurück, der die Geschicke der GEWOBAG über 25 Jahre geprägt und die Genossenschaft mit viel Weitsicht geführt hat.

Seine Ernennung zum ersten Ehrenpräsidenten der GEWOBAG wurde an der Generalversammlung einstimmig und mit stehenden Ovationen bestätigt. Zu seinem Nachfolger und damit zum 6. Präsidenten der GEWOBAG wurde an der GV mit glanzvollem Resultat Vorstandsmitglied Stephan Bochsler gewählt.

Die offizielle Würdigung und Verabschiedung von Fredy Schär fand am 6. Oktober 2023 im Rahmen des grossen Chorkonzerts im KKL Luzern statt, dem Wunschort von Fredy Schär. Zu seinen Ehren wurde vorab ein filmischer Rückblick auf sein Schaffen gezeigt. In einer launigen Rede würdigte Daniel Burri, Präsident des Branchenverbandes «Wohnen Schweiz», die Verdienste von Fredy Schär für die GEWOBAG und generell für die Sache des genossenschaftlichen Wohnbaus. Anschliessend spielte der von Fredy Schär präsierte GEWOBAG-Konzertchor, unterstützt von zwei stimmungswaltigen Solisten und begleitet vom professionellen Zürcher Konzertorchester Camerata Cantabile, gross auf.

80 Jahre GEWOBAG

Auch wenn man es der GEWOBAG nicht ansieht: Sie hat bereits 80 Jahre auf dem Buckel. Grosse Geburtstage feiert man üblicherweise in Schritten von 25 Jahren, so auch bei der GEWOBAG. Die Ausnahme bestätigt jedoch bekanntlich die Regel, und deshalb wurde im Rahmen dieses Grossereignisses auch auf die stolze Zahl 80 angestossen.

Kommenden Generationen eine kerngesunde Genossenschaft hinterlassen

«Stillstand ist Rückschritt» – dieses bekannte Zitat von Rudolf von Bennigsen-Foerder gilt auch für Wohnbaugenossenschaften. Nachdem die GEWOBAG-Siedlungen umfassend modernisiert und neu errichtet wurden, liegt die Hauptaufgabe der Verantwortungsträger nun in der Zukunftsplanung. Durch die Zusammenarbeit mit Experten und durch Strategieworkshops schaffen wir entscheidungsrelevante Fakten. Dadurch wird die GEWOBAG handlungsfähiger und flexibler, und sie kann so einen umfassenden Masterplan für die Zukunft entwickeln.

Eine solide Finanzierung ist für jede Wohnbaugenossenschaft von entscheidender Bedeutung. Dazu gehören auch bestens unterhaltene, zeitgemäße Liegenschaften. Wo immer möglich, verzichtet die GEWOBAG auf Grundstücke im Baurecht, um den Wertzuwachs nicht an den Grundstückseigentümer abgeben zu müssen und in ihren Entscheidungen unabhängig zu bleiben. Langfristige und sichere Hypothekaranlagen sowie ein hoher Eigenfinanzierungsgrad runden diese Philosophie ab.

Den Kern bilden jedoch die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, die den Geist der Solidarität und des gemeinsamen Erfolges tragen müssen. Jeder Einzelne ist gefordert, seinen Beitrag zum Wohlergehen der Genossenschaft zu leisten.



Die GEWOBAG verfügt über ein starkes und sicheres Fundament.

Nach dem Projekt ist vor dem Projekt

Einer dynamischen Wohnbaugenossenschaft wie der GEWOBAG gehen die Ideen und Projekte nie aus. Die Planungen umfassen Unterhalt, Erneuerung und Erweiterung. Bei einem Bestand von über 2000 Wohnungen braucht es eine rollende Planung und die branchenübliche Flexibilität bei baulichen Herausforderungen oder Lieferverzögerungen. Auch die statutarische Aufgabe, zusätzlichen genossenschaftlichen Wohnraum zu schaffen, erfordert kurze Entscheidungswege.

Der Blick auf aktuelle Projekte ist stets eine Momentaufnahme. In Wettswil am Albis haben 2023 die Bauarbeiten für die neuen Siedlungen begonnen. Die Planungen für Ersatzbau- und Neubauprojekte in Küsnacht und Urdorf sind weit fortgeschritten. Zusätzliche Genossenschaftswohnungen werden in Bonstetten entstehen.



Bauen an der Zukunft

Küsnacht: 24 Wohnungen in Seenähe

Die Siedlung in Küsnacht, erbaut im Jahr 1947, ist mit 18 Wohnungen eine der kleineren Siedlungen der GEWOBA – und diejenige mit der schlechtesten Bau-substanz. Deshalb wurde 2019 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die von der Siedlungsversammlung abgesegnet wurde und nun umgesetzt wird. In den beiden Neubauten entstehen 24 statt wie bisher 18 Wohnungen, also stolze 30 Prozent mehr Wohnraum. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt, dass die Wohnungen in einem Neubau günstiger sind als bei einer umfassenden Sanierung und der Wohnkomfort durch eine nachhaltige Energielösung, Lärmschutzmassnahmen, Lift, Tiefgarage oder Mietergärten um ein Vielfaches höher ist. Baubeginn unbestimmt.



Bonstetten: fünf Mehrfamilienhäuser im Dorfkern

An zentraler Lage im Dorfkern von Bonstetten könnten rund 56 altersdurchmischte Genossenschaftswohnungen entstehen. Die Gemeinde Bonstetten begrüsst diese Entwicklung und möchte ihrerseits in der neuen Überbauung der GEWOBA gemeindeeigene Pflegeplätze sowie einen Spitex-Stützpunkt verwirklichen. Eine erste Machbarkeitsstudie für das Grundstück «Am Bodenfeldbach» sieht den Bau von insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern vor und zeigt, dass in den Neubauten rund 56 Wohnungen und 20 Pflegezimmer sowie Räumlichkeiten für die Spitex realisiert werden könnten. Die Siedlung wird sich harmonisch ins Ortsbild einfügen und durch die Offenlegung des Baches einen echten Mehrwert bieten. Baubeginn unbestimmt.



Urdorf: Erneuerung Siedlung/Arealüberbauung

Für die sanierungsbedürftigen Liegenschaften der Siedlung Urdorf aus den 60er-Jahren wurde ein Studienauftrag vergeben. Die Abwägung der untersuchten Themen wie Gebäudetechnik, Barrierefreiheit, Erdbebensicherheit, Lebenszykluskosten, ökologische Gesamtbilanz und Wirtschaftlichkeit ergab, dass ein Ersatz der Siedlung zielführender ist als eine Totalsanierung. Neue Räumlichkeiten für den bestehenden Doppelkindergarten werden in die Planung integriert. Die Siedlungsversammlung Urdorf hatte dem Ersatzneubauprojekt am 29. September 2022 mit 53 zu 3 Stimmen zugestimmt. Die rund 190 attraktiven Genossenschaftswohnungen werden in sozial verträglichen Etappen erstellt – Baubeginn unbestimmt.

Albisrieden: Ersatzneubau Fellenbergstrasse 290/292

Angrenzend an die GEWOBAG-Liegenschaft Fellenbergstrasse 292 wurde 2021 eine weitere Liegenschaft erworben. Durch diesen Arrondierungskauf können wir nun auf diesen beiden Grundstücken ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit 17 Wohnungen erstellen. Das Gebäude umfasst je acht 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen in den Regelgeschossen sowie eine 4½-Zimmer-Wohnung im Attikageschoss. Die Energieversorgung erfolgt über eine Photovoltaikanlage und eine Wärmepumpe mit Erdsonde. Eine Besonderheit sind die Pflanzbeete für «Urban Gardening» im Attikageschoss. Baubeginn voraussichtlich Mai 2024, Mieterbezug April 2026.



Wettswil am Albis: Neubauten Weierächer und Ersatzneubauten Poststrasse

Der Spatenstich für das Neubauprojekt mit 58 Genossenschaftswohnungen und einer Arztpraxis erfolgte im Mai 2023. Die Planungen für die zweite Bauetappe, die Ersatzneubauten auf der Parzelle an der Poststrasse, umfassen ein Bauernhaus und eine Scheune, die beide in der Kernzone stehen und erhöhten Anforderungen der Bau- und Zonenordnung unterliegen. Erstellt werden zwei Mehrfamilienhäuser mit zehn und sechs attraktiven Genossenschaftswohnungen, die sich beide gefällig und unaufdringlich ins Ortsbild einfügen.

Wettswil am Albis: Machbarkeitsstudie Hirsächerstrasse/Niederweg

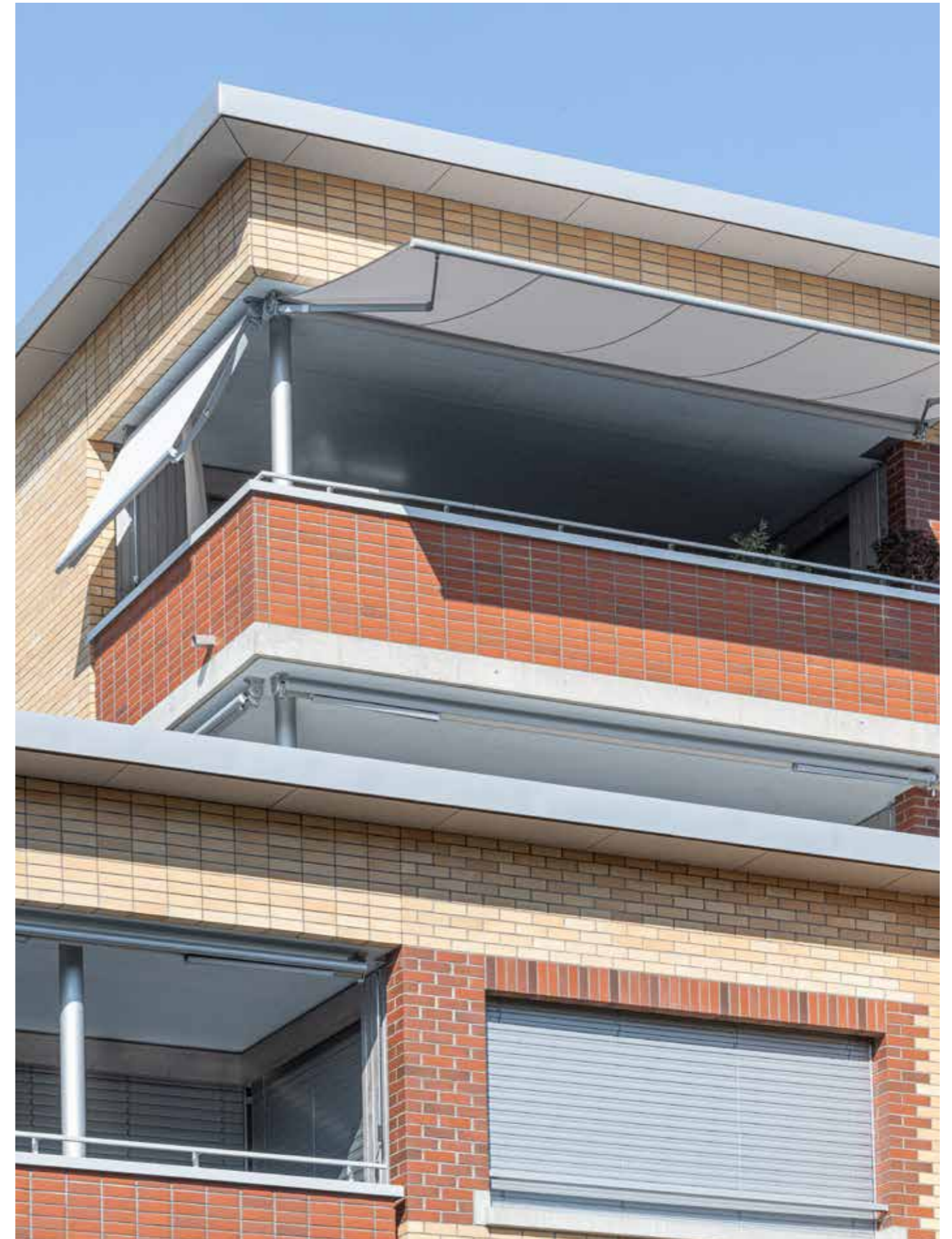
Im Bereich Hirsächerstrasse/Niederweg hat die GEWOBAG zwei kleinere Altliegenschaften mit insgesamt elf Wohnungen erworben. Durch die Reduktion auf einen Baukörper könnten Kosten eingespart werden und zehn spannende Neubauwohnungen entstehen – aufgeteilt auf zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Zusätzlich realisiert würde ein versetzt angeordneter und vielseitig nutzbarer Natur- und Energie-Pavillon über einer Tiefgarage.

AUSBLICK
PROJEKTE
→ MIETEN
SCHLUSSWORT

Kostenmiete statt Rendite

Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben das Privileg, von günstigem Wohnraum zu profitieren, der ihnen von den Vorgängergenerationen überlassen wurde. Daraus erwächst uns die Verpflichtung, uns aktiv für die Modernisierung, die Werterhaltung und die Wertvermehrung einzusetzen. Unsere Genossenschaftswohnungen sind günstiger als Wohnungen auf dem freien Markt, weil wir sie zu Selbstkosten vermieten, ohne eine Rendite zu erzielen.

Die Mietpreisgestaltung der GEWOBA basiert auf dem genossenschaftlichen Ansatz von Kostendeckung, Kostentransparenz, Qualität, Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung. Die GEWOBA hat sich bewusst der Kostenmiete unterstellt, die das städtische Reglement der Kostenmiete übernimmt und von der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen kontrolliert wird. Damit gewährleisten wir ein faires und transparentes Mietpreissystem.



Faktoren der Kostenmiete

Faire Mieten

Bei der Kostenmiete werden die Mietpreise so festgelegt, dass sie die Kosten der Genossenschaft decken: Die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten werden beglichen, und der Unterhalt und der Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen für Erneuerungen werden sichergestellt.

Überschüsse werden zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität oder zur Senkung der Mietpreise reinvestiert. Noch günstigere Mietzinse oder Einsparungen bei der Erneuerung des Liegenschaftenportfolios wären nicht statutenkonform und würden zulasten kommender Generationen ausfallen.



Der Referenzzinssatz

Die wichtigsten Faktoren für die Mietpreisgestaltung sind der Gebäudeversicherungsindex und der hypothekarische Referenzzinssatz. Der Referenzzinssatz ist ein durchschnittlicher Zinssatz, zu dem Hypotheken in der Schweiz verzinst werden. Er wird vierteljährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen neu festgesetzt. Als Basis dient der hypothekarische Durchschnittszinssatz der Banken. Bei seiner Einführung 2008 lag er bei 3,5 Prozent – und war damit rund dreimal so hoch wie im Jahr 2023 mit dem Tiefststand von 1,25 Prozent. Seither ist er im Steigen begriffen. Die Zinssenkungen hat die GEWO BAG jeweils an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben. Auf die Weitergabe der Teuerung haben wir bis anhin verzichtet und diese anderweitig ausgeglichen. Steigen jedoch der Referenzzinssatz oder die Gebäudeversicherungskosten an, hat dies direkte Auswirkungen auf die Kostenmiete.

Zusammenhalt fördern

Wohnbaugenossenschaften wie die GEWO BAG tragen auch eine soziale Verantwortung. Ziel der GEWO BAG ist es, stabile und nachhaltige Gemeinschaften zu schaffen, in denen die Genosschafterinnen und Genosschafter langfristig wohnen bleiben können. Dazu gehört beispielsweise auch, dass bei Ersatzneubauten bewusst auf eine Etappierung gesetzt wird, damit bestehende Mietergemeinschaften nicht auseinandergerissen werden, sondern etappenweise innerhalb der Siedlung umziehen können. Das verteuert zwar das Bauen, hält aber gewachsene Nachbarschaften zusammen.

Verteuerung durch Vorschriften

Einfluss auf die Mietpreise nehmen auch die Behörden, vor allem, indem sie eine Vielzahl von immer neuen oder komplizierteren Vorschriften erlassen, die die Baubewilligungsverfahren massiv verteuern und teilweise um Jahre verzögern. Ob Arealüberbauung, Lärmvorschriften, Zürcher Untergeschoss oder Tiefgaragenzufahrt – keine noch so sorgfältige Baueingabe kann infolge dieser Regulierungsdichte zeitnah umgesetzt werden. Ein Vergleich

bei Neubauten zeigt, dass im 2010 ein Bauentscheid 98 Tage dauerte und 2022 im Schnitt 167 Tage. Bei noch viel komplexeren Arealüberbauungen wartet man manchmal gefühlt fast länger auf eine Baubewilligung, als deren Bauzeit beträgt. Zudem müssen seit 2020 Baugesuche digital und in Papierform eingereicht werden, was auf dem Amt oftmals Doppelspurigkeiten auslöst. Auch das Bauamt selber ist unglücklich über diese Entwicklung und ist seit 2021 stetig daran, Prozesse zu beschleunigen. So konnten die Durchlauf- und Bearbeitungszeiten gesenkt werden. Auch der Anteil sich widersprechender Auflagen verschiedener Behörden konnte durch einen wöchentlichen runden Tisch reduziert werden.

Dazu gibt es bei sieben von zehn Neubauten Einsprachen – Tendenz weiter steigend. Entscheide des Baurekursgerichtes verlangen zudem eine detailgenaue, intensive Auseinandersetzung mit den Bauprojekten und verlangsamen die Prozesse. Eine Erfahrung, die viele Bauträger in der Stadt machen und beklagen. Massive Mehrkosten sind die Folge.

Oder die Stadt Zürich verlangt horrenden Summen für ein Näherbaurecht. Kostenmiete bedeutet, dass die effektiven Kosten auf den Mietzins umgelegt werden. Und logischerweise schlagen alle diese Mehrkosten auf die Mieten durch. Damit wird das Gegenteil von dem erreicht, was die Stadt Zürich eigentlich propagiert und dringend braucht, nämlich preiswerten Wohnraum. Als Nebeneffekt werden auch die Verwaltungsabteilungen der Gemeinden immer mehr aufgebläht. Ein Teufelskreis, den es zu durchbrechen gilt, wenn man es ernst meint mit bezahlbarem Wohnraum in der Stadt.

Jede Reise beginnt mit dem ersten Schritt



Nach 43 erfüllten Jahren, davon 25 Jahre als Präsident, habe ich diese Verantwortung an der 79. ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2023 an Stephan Bochsler übergeben. Es war eine spannende Reise mit interessanten Begegnungen und Projekten, mit vielen Höhen und wenigen Tiefen. Für mich war die GEWOBAG immer mehr als ein Zuhause. Schon als junger Gewerkschafter, Familienvater und Genossenschafter der GEWOBAG habe ich mich für meine Nachbarn eingesetzt.

In verschiedenen anspruchsvollen Führungspositionen in der Industrie und zuletzt als Geschäftsleiter des Behindertenwerks St. Jakob habe ich gelernt, Verantwortung zu übernehmen und Menschen zu motivieren. All diese Erfahrungen konnte ich zum Wohle der GEWOBAG einbringen. Als Präsident ist man Ansprechpartner für alles und jeden. Mit der Zeit wird man zum Immobilienspezialisten,

lernt den Umgang mit Ämtern, Architekten, Geschäftspartnern und Mietern. Unzähligen tollen Momenten und schönen Erfolgen standen tragische Ereignisse und Herausforderungen wie schwer erkrankte Mitarbeitende oder Auseinandersetzungen mit Behörden und Mietern gegenüber. Manche Tage dauerten bis spät in die Nacht, und so manches Wochenende wurde zum GEWOBAG-Werktag. Doch ich habe diese Arbeit mit Freude gemacht, und sie war für mich mehr als nur ein Job – die GEWOBAG war Teil meines Lebens.

In diesem Vierteljahrhundert ist unglaublich viel passiert: Wir haben zwischen 1998 und 2023 rund 870 Neubauwohnungen erstellt und 1078 Altbauwohnungen umfassend modernisiert. Während meiner Amtszeit haben wir zwei grosse Statutenrevisionen durchgeführt. Eine komplexe Aufgabe mit intensiver Kommissionsarbeit und Unterstützung von unserem Dachverband wie auch Rechtsanwälten. Die erste Revision brachte mehr Mitbestimmung für die Siedlungen und umfasste erstmals auch Reglemente mit Vorgaben für die SIKOs oder die Tierhaltung. Die zweite erweiterte unter anderem die Kompetenzen des Vorstands und passte die Statuten den heutigen Gegebenheiten an.

Sogenannter bezahlbarer Wohnraum ist nicht zuletzt deshalb zu einem kostbaren Gut geworden, weil sich gewachsener Boden nicht vermehren lässt. In der Schweiz wird jede Sekunde ein Quadratmeter Land zubetoniert, auch weil die Bevölkerung, insbesondere durch Zuwanderung, substanzial wächst und sich rasant in Richtung 10-Millionen-Schweiz entwickelt.

In der sich schnell verändernden Welt müssen auch wir uns bewegen. Wenn eine attraktive Liegenschaft zum Verkauf steht, können wir nicht einfach abwarten. Es ist eine Herausforderung, die Verkäufer davon zu überzeugen, nicht auf einen Entscheid der einmal jährlich stattfindenden Generalversammlung zu warten. Geschäftsleiter Daniel Muff und ich hielten immer die Augen offen und

nutzten unsere Netzwerke, um attraktive Liegenschaften für die GEWOBAG zu erwerben. In Albisrieden, Wettswil am Albis, Bonstetten oder auch Urdorf konnten wir mehrere private Eigentümer überzeugen, an die GEWOBAG zu verkaufen.

Gewinnmaximierung ist bei vielen Hauseigentümern ein grosses Thema. Maximierung auf der einen Seite bedeutet jedoch immer auch Minimierung auf der anderen. Geschichte und Psychologie lehren uns, dass sich Egoismus und die Missachtung mitmenschlicher Bedürfnisse schlecht auswirken. Wären nicht Auseinandersetzungen und Kriege von Begriffen wie Siegen, Gewinnen, Macht und Verlieren geprägt gewesen, hätte die Weltgeschichte wohl einen anderen Verlauf genommen. Der bekannte Psychologe Eric Berne zeigt in seiner Arbeit die fatalen Folgen solcher Konzepte auf, bei denen es zwingend Gewinner und Verlierer geben muss. Nachhaltiger und echter Erfolg basiert auf einem anderen Ansatz: «Ich gewinne – du aber auch.» Dieses Win-win-Prinzip ist eigentlich eine urschweizerische Erfindung, auch genannt Kompromiss, und viel zielführender als die Sieger-Verlierer-Doktrin. Auch deshalb braucht es je länger, je mehr gemeinnützige Bauträger und Wohnbaugenossenschaften wie die GEWOBAG.

Als Wohnbaugenossenschaft hat die GEWOBAG keine renditegetriebenen Aktionäre. An unserem Erfolg sollen alle unsere Genossenschafterinnen und Genossenschaftler partizipieren können – materiell und sozial. Gleichzeitig können wir alle auch persönlich zu diesem Erfolg beitragen. Wer sich engagiert, «erntet» einen Kompetenzgewinn, Zufriedenheit, ein gutes Selbstwertgefühl, Befriedigung und den Dank seiner Nachbarn. Diese freiwilligen Helferinnen und Helfer stärken den Genius Loci (Geist des Ortes) und machen uns damit alle zu Gewinnerinnen und Gewinnern. Dieser Dienst am Mitmenschen macht Freude, und diese Nächstenliebe überstrahlt kommerzielles Denken und Handeln.

Ich hatte das Glück, zur richtigen Zeit die richtigen Menschen zu treffen und mich auf sie verlassen zu können. Dadurch sind viele Freundschaften entstanden, und ich bin voller Dankbarkeit für dieses tolle Miteinander und die unglaubliche Unterstützung, die ich über die Jahrzehnte erfahren habe. Besonders berührt haben mich meine Verabschiedungen, sei es im Vorstand, bei der Baumpflanzung, bei der Generalversammlung und natürlich an der offiziellen Verabschiedung im KKL, die alle meine Erwartungen weit übertroffen haben.

Ich möchte an dieser Stelle nochmals allen Menschen ganz herzlich danken, die mich auf dem langen Weg begleitet haben – den Vorständen, den Kommissionsmitgliedern, unzähligen Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern, Geschäftspartnern und insbesondere dem Geschäftsleiter Daniel Muff.

Besonders stolz bin ich auf das, was wir alle gemeinsam erreicht haben. Die GEWOBAG ist heute eine moderne und finanziell grundsolide Institution, in der man Heimat findet und gerne und gut lebt.

Meinen Nachfolgern wünsche ich dieselbe Weitsicht, Beharrlichkeit und Freude beim Führen dieser GEWOBAG, die mir so ans Herz gewachsen ist und deren Ehrenpräsident ich werden durfte.

Herzlich

Fredy Schär
Ehrenpräsident GEWOBAG

*Was du auch tust, tu es
klug und bedenke das
Ende!*

Herodot (485 – 425), griech. Geschichtsschreiber

EHRENTAFEL

Präsidenten

Jacques Uhlmann	1943 – 1959
Robert Meyer	1959 – 1971
Jakob Suter	1971 – 1983
Franz Signer	1983 – 1998
Fredy Schär	1998 – 2023
Stephan Bochsler	seit 2023

Ehrenpräsident

Fredy Schär	seit 2023
-------------	-----------

Vorstandsmitglieder

Jacques Uhlmann	1943 – 1959
Stephan Meier	1943 – 1974
Fridolin Dürst	1943 – 1971
Karl Müller	1943 – 1950
Robert Messikommer	1944 – 1977
Jakob Suter	1950 – 1971
Alfred Sturzenegger	1950 – 1956
Walter Hess	1950 – 1951
Hans Bernet	1950 – 1956
Ernst Winkler	1951 – 1956
Otto Erismann	1956 – 1980
Willy Küng	1956 – 1960
Hans Lampart	1956 – 1980
Paul Keller	1959 – 1989
Eugen Bernasconi	1959 – 1960
Robert Meyer	1960 – 1971
Walter Hintermann	1960 – 1965
Hans Widmer	1960 – 1973
Rudolf Friedli	1965 – 1974
Rene Grünenfelder	1969 – 1994
Fritz Erb	1971 – 1974
Hansulrich Schermann	1973 – 1986
Christian Moser	1974 – 1983
Anna Kuratli	1974 – 1992
Rudolf Pfeffer	1974 – 1985
Erwin Ricklin	1977 – 1989
Franz Signer	1978 – 1983
Fredy Schär	1980 – 2023
Hansrudolf Grubenmann	1983 – 1995
Hans Wittmann	1984 – 1999
Bruno Weber	1985 – 2001
Luzi Cadonau	1986 – 2021
Gabi Hählen-Müller	1986 – 1995
Waldemar Rütter	1986 – 2013
Renato Aiolfi	1989 – 2016
Gerhard Lang	1989 – 1993
Rosmarie Müller	1992 – 2004
Guido Häni	1995 – 2000
Norbert Toldo	1995 – 2019

Kurt Schwab	1995 – 2001
Ursula Oeschger	1998 – 2010
Beat Indergand	seit 2001
Lydia Biondo	seit 2004
Yvonne Brand	2004 – 2022
Maurizio Fiera	2010 – 2013
Kurt Fässler	seit 2013
Dario Zarro	2013 – 2015
Leo Peterhans	2015 – 2018
Matthew Beusch	seit 2015
Thomas Furrer	seit 2018
Fabienne Zahner	seit 2019
Amanda Kaiser	2021 – 2022
Gabriel Egger	seit 2021
Stephan Bochsler	seit 2022
Mirco Schorno	seit 2023

Vertreter der Stadt Zürich im Vorstand

Heinrich Gubler, Architekt	1943 – 1950
Dr. Hans Borschberg	1950 – 1953
Adolf Wasserfallen, Stadtbaumeister	1953 – 1986
Alfred Sagmeister, Adjunkt Liegenchaftenabteilung	1986 – 1991
Fredy Wyss, Adjunkt Hochbauamt	1993 – 2002
Cécile von Rotz, Architektin	2002 – 2018
Karl Stammnitz	2018 – 2022
Axel Fischer	seit 2022

Vertreter der Stadt Schlieren im Vorstand

Walter Gurtner, Gemeindepräsident	1961 – 1965
Hans Kündig, Gemeinderat	1965 – 1974
Alfred Altherr, Gemeinderat	1974 – 1986
Heinz Rieder, Stadtrat	1986 – 1990
Willy Bolliger, Stadtrat	1990 – 1998
Christian Meier, Stadtrat	1998 – 2010

Protokoll

Fridolin Dürst	1943 – 1971
Franziska Klug	1971 – 1981
Lydia Wyss	1982
Ursula Oeschger	1983 – 1984
Rita Weber	1984 – 2009
Yvonne Furrer	2009 – 2018
Cécile von Rotz	seit 2018

Verwalter/Geschäftsleiter

Verwaltung im Nebenamt durch Mitarbeitende des SMUV	bis 1959
Ernst Müller	1960 – 1973
Georges Creux	1974 – 1980
Erich Hammelmann	1981 – 1991
Alfred Sagmeister	1991 – 2001
Ralph Benz	2001 – 2009
Lorenz Meng	2009 – 2018
Daniel Muff	seit 2018

