GEWOBAG

aktuell

Nr. 36 | Ausgabe Dezember 2022

78. ordentliche Generalversammlung im Albisgütli 3

Kauf von mehreren Liegenschaften in Bonstetten 7

Erneuerung der Siedlung in Urdorf 8

Editorial

Fredy Schär
Präsident GEWOBAG

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Endlich konnten wir die ordentliche Generalversammlung wieder einmal physisch durchführen, mit persönlichen Begegnungen, mit musikalischer Umrahmung, mit feinem Essen, mit Informationen aus erster Hand, mit Live-Abstimmungen und -Wahlen. Mich persönlich hat besonders berührt, dass ich nochmals so klar gewählt wurde – es gibt noch so vieles zu erledigen, und auch meine Nachfolge will sorgfältig aufgebaut werden.

Ein spezielles Ereignis war für mich das wunderbare Konzert in der Tonhalle vom 2. Juli 2022 mit dem grossen Konzertchor der GEWOBAG, den Solisten und dem Profiorchester. Es zeigt einmal mehr, was in einer Genossenschaft möglich ist, wenn man den Willen und die Kraft hat, solche Projekte umzusetzen. Die Begeisterung der Mitwirkenden und des Publikums sind für uns der stetige Ansporn, diesen einzigartigen Chor weiterzuführen.

Die GEWOBAG tut den Menschen vor allem auch Gutes, indem sie sich einsetzt für den Bau von Genossenschaftswohnungen. Dass es uns gelungen ist, im Knonaueramt diverse Liegenschaften und Grundstücke zu erwerben, auf denen nun die neue Siedlung Bonstetten-Wettswil entsteht, macht mich auch etwas Stolz. Dazu muss man sprichwörtlich das Gras wachsen hören und schlussendlich das Glück haben, auf Menschen zu treffen, die offen sind für gemeinnützige Wohnbauträger. So geschehen auch im Engadin, wo unser Pilotprojekt in Zernez von den Einheimischen freudig begrüsst wird.

Die Erneuerung der GEWOBAG geht in die nächste Runde. In Urdorf und Küsnacht sind überzeugende Neubauprojekte in der Planung, welche die GEWOBAG-typische hohe Wohn- und Lebensqualität anbieten werden. Um permanent einen zeitgemässen Wohnstandard zu garantieren, ist nach dem Projekt immer auch vor dem Projekt.

Mein spezieller Dank geht an alle, die sich für die GEWOBAG engagieren, insbesondere auch an die Siedlungskommissionen, in denen viel ehrenamtliche, sprich unbezahlte Arbeit geleistet wird für unsere Gemeinschaft – einfach aus Freude daran, anderen eine Freude zu bereiten.

Ich wünsche Ihnen allen ein besinnliches Weihnachtsfest und ein frohes neues Jahr.

Fredy Schär, Präsident GEWOBAG

Inhalt

3 Generalversammlung
6 Chorkonzert
7 Liegenschaftenkäufe
8 Urdorf
10 Küsnacht
12 Kurz notiert

Titelbild: Gelebte Demokratie an der 78. ordentlichen Generalversammlung im Schützenhaus Albisgütli

Gut besuchte 78. ordentliche Generalversammlung 2022

Nach zwei Jahren Corona-Pause traf man sich am 6. Oktober 2022 endlich wieder physisch zur Generalversammlung. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nutzten die Gelegenheit rege – der grosse Saal im Schützenhaus Albisgütli war bis auf den letzten Platz besetzt. Sie erlebten eine harmonische Generalversammlung mit grossmehrheitlicher Zustimmung zu allen Geschäften und Wahlvorschlägen.

Grossandrang im Schützenhaus Albisgütli
Präsident Fredy Schär hiess die rund 550 Besucherinnen und Besucher, wovon 330 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter und viele Gäste, herzlich willkommen. Er erinnerte zuerst an die Verstorbenen. Man erhob sich zum Gedenken und lauschte den Tönen der stimmgewaltigen Nelly Patty und des bekannten Christoph Walter Orchestra, die passend «Hallelujah» spielten und während des ganzen Abends für das gelungene Unterhaltungsprogramm sorgten.

Geplante Bauprojekte
Geschäftsleiter Daniel Muff informierte über die Siedlungserneuerungen in Küsnacht und Urdorf sowie den Umbau in Zernez (mehr dazu in diesem «aktuell»). Er gab ein Update zum Neubau mit 17 Wohnungen an der Fellenbergstrasse 290/292 in Albisrieden und über den Stand der Projektarbeiten in Wettswil auf dem Areal Weierächer mit 58 Wohnungen und einer Arztpraxis sowie zum Neubau Poststrasse mit 15 Genossenschaftswohnungen. Gegen die Baubewilligung wurde Einsprache erhoben, man sei jedoch zuversichtlich, dass dank korrekter Planung bis Ende Jahr ein positiver Entscheid komme. Der Baustart dürfte somit im Sommer 2023 erfolgen können.

Daniel Muff informiert über Bauprojekte

Energiestrategie 2025
Weiter führte Daniel Muff aus, dass bereits über 1150 Wohnungen von fossilen Energieträgern «befreit» wurden. Bei den Siedlungen Albisrieden, Malojaweg, Frankental, Riedhof, Schwamendingen und Seebach sollen 2023/2024 Photovoltaik-Anlagen installiert werden, die zur Stromversorgung beitragen. Für die mit Erdgas beheizten Siedlungen in Uster wird mittelfristig eine Umstellung auf umweltschonende Energiequellen (z. B. Luft-Wasser-Wärmepumpe) geprüft. Wenn alle diese Massnahmen umgesetzt sind, werden wir bereits bis 2030 das Netto-Null-Ziel erreicht haben und keine fossilen Energieträger mehr brauchen. Mit baulichen Massnahmen oder der Umstellung auf neue Leuchtmittel wurden und werden laufend Energiesparmassnahmen umgesetzt. Alle Bewohnerinnen und Bewohner können ebenfalls einen wichtigen Beitrag leisten, indem sie die Raumtemperaturen senken. Passend zum Thema wurde den Besucherinnen und Besuchern der Generalversammlung eine wärmende Kuscheldecke mitgegeben.

Die Natur näherbringen
Geschäftsleiter Muff erinnerte daran, dass wenn es der Natur gut geht, es auch uns Menschen gut geht, und gab dazu einige Beispiele. Die GEWOBAG pflanzt Obstbäume, und damit Kleinlebewesen besser gedeihen, lässt man das Gras höher wachsen, und einzelne Wiesen werden mit Schafen abgeweidet.

Es folgte ein kurzer Rückblick auf das erfolgreiche Chorkonzert in der Grossen Tonhalle, wozu ein eindrücklicher Ton- und Bildausschnitt aus dem Tonhalle-Konzert eingespielt wurde.

Präsident Schär verwies auf die Philosophie der GEWOBAG, welche die Menschen zusammenbringen möchte. Dazu würden keine Hochhäuser passen, in denen man anonym nebeneinander lebt und sich höchstens noch zufällig im Lift begegnet. Er zeigte Bilder aus eigenen Siedlungen mit naturnaher Umgebung. Die GEWOBAG holt Bäche wieder hervor, legt kleine Teiche an, und es gibt grosse Brunnen, die zum Spielen und Planschen einladen. Zum Wohnen gehören auch die

gemeinschaftliche Zusammenarbeit und Traditionen, so füllen beispielsweise jedes Jahr GEWOBAG-Freiwillige hunderte von Chlaussäcken ab, die an die Siedlungskinder verteilt werden.

Vizepräsidentin Fabienne Zahner lässt über den Jahresbericht abstimmen, der mit grosser Mehrheit angenommen wird.

Jahresrechnung und Bilanz 2021
Roberto Hausegger, Finanzchef der GEWOBAG, erläuterte Aspekte der Jahresrechnung und freute sich, eine wiederum ausgeglichene Rechnung präsentieren zu dürfen, die von PricewaterhouseCoopers AG (PwC) sorgfältig geprüft und abgenommen wurde. Die Generalversammlung genehmigte daraufhin die Jahresrechnung und die Bilanz 2021 sowie die Verwendung des Reinertrages einstimmig. Und stimmte anschliessend ebenso einstimmig für die Entlastung der Verwaltungsorgane und die Wiederwahl von PricewaterhouseCoopers AG als Revisionsstelle. Fredy Schär gratulierte der Geschäftsleitung und der Verwaltung zum erfolgreichen Geschäftsjahr, dankte der Generalversammlung für das Vertrauen und verwies noch auf die Gemeinnützige Stiftung für Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die unverschuldet in Not geraten.

Oben: Fredy Schär bleibt Präsident

Unten: Stephan Bochsler präsentiert sich der GV

Rücktritte und Verabschiedungen
Bereits letztes Jahr waren im Rahmen der schriftlich durchgeführten Generalversammlung Yvonne Brand, die ehemalige Präsidentin der Siedlung Frankental, und Luzi Cadonau, der langjährige Vizepräsident und Vertreter des Personals im Vorstand, zurückgetreten. Amanda Kaiser trat dieses Jahr zurück. Fredy Schär dankte den ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedern für ihr grosses Engagement und ihr Fachwissen, dass sie zugunsten der GEWOBAG eingebracht haben.

Wahl des Präsidenten und Ersatzwahl Vorstand
Es läuft enorm viel bei der GEWOBAG: Man steht mitten in Kaufverhandlungen und Planungsgeschäften. Fredy Schär möchte deshalb seine Nachfolge nicht ins kalte Wasser werfen und stellte sich nochmals zur Wahl, um bis zur nächsten Generalversammlung im Sommer 2023 im Amt zu verbleiben. Die Generalversammlung stimmte diesem Wunsch gerne zu. Die bisherigen Vorstandsmitglieder wurden anschliessend einstimmig wiedergewählt. Für den frei werdenden Platz schlug Fredy Schär im Namen des Vorstandes Stephan Bochsler vor, der sich der Generalversammlung persönlich vorstellte und mit grosser Mehrheit als neues Vorstandsmitglied gewählt wurde.

Diverse Wortmeldungen
Verschiedene Wortmeldungen wurden von den Verantwortlichen direkt beantwortet und noch intern diskutiert. Die voraussichtlichen Energiekosten wurden inzwischen – wie von Daniel Muff an der GV angekündigt und längstens geplant – in allen Siedlungen mit einem «Info» kommuniziert.

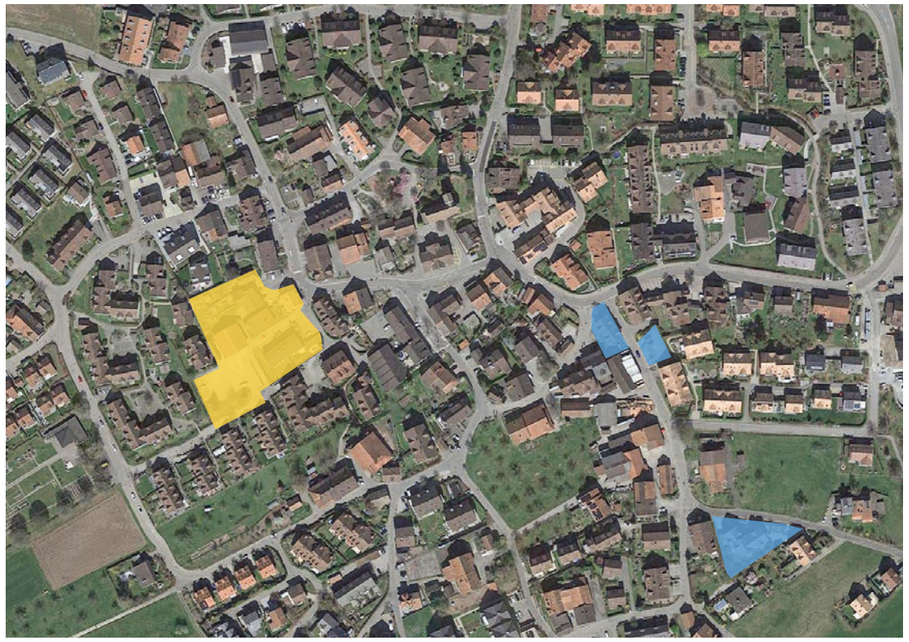
Die nächste Generalversammlung findet am 15. Juni 2023 statt.

Standing Ovations am Chorkonzert in der Tonhalle

Das Chorkonzert des GEWOBAG-Konzertchors in der Grossen Tonhalle Zürich am 2. Juli 2022, zu Ehren des 99. Internationalen Genossenschaftstags, war ein überwältigender Erfolg. Unter der Leitung des Dirigenten Christof Brunner, begleitet vom bekannten Zürcher Orchester «Camerata Cantabile» und unterstützt von drei grossartigen Solisten, wurden klassische und moderne Stücke vorgetragen. Über 1000 begeisterte Zuschauerinnen und Zuschauer dankten es mit langanhaltendem Applaus und Standing Ovations.

Über 120 Genossenschafterinnen und Genossenschafter machten im Chor mit und begeisterten die vielen Zuhörerinnen und Zuhörer, unter ihnen auch hoher Besuch: Stadtrat Dr. André Odermatt hielt die Begrüssungsrede im Namen des Stadtrates und zeigte sich beeindruckt: «Er habe noch nie erlebt, dass eine Genossenschaft einen Chor habe und solche Musik aufführen könne. Darauf darf man stolz sein.» Daniel Muff hatte zu Beginn von einer Herzensangelegenheit gesprochen, diese Botschaft kam an – man nahm diesen unvergesslichen Abend im Herzen mit.

Nächstes Jahr feiert die GEWOBAG bereits ihr 80-Jahr-Jubiläum und auch da wird der Konzertchor wieder gross aufspielen. Die Proben dazu starten am 9. Januar 2023 in der Neuen Kirche Albisrieden. Neue Mitglieder im Chor sind herzlich willkommen.



Zukäufe

Bereits im Besitz der GEWOBAG

Kauf von rund 5000 m² mitten in Bonstetten

Die neue Siedlung Bonstetten-Wettswil wächst. In der Nähe der bereits erworbenen Liegenschaften konnten wir mehrere zusammenhängende Grundstücke und Liegenschaften inklusive des Restaurants Löwen erwerben. Entstehen könnten hier rund 58 altersdurchmischte Genossenschaftswohnungen, Pflegezimmer sowie ein Spitex-Stützpunkt der Gemeinde.

Einmalige Gelegenheit genutzt

Die Gemeinde Bonstetten, die an einer Arealgestaltung in der Kernzone arbeitet, begrüsst diese Entwicklung und würde ihrerseits gerne gemeindeeigene Pflegeplätze sowie einen Spitex-Stützpunkt in der neuen GEWOBAG-Überbauung verwirklichen. Bereits in der GEWOBAG-Siedlung in Schlieren werden solche Pflegezimmer von der Standortgemeinde betrieben. Im ebenfalls erworbenen Restaurant Löwen könnten Synergien genutzt werden, indem Mahlzeiten für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gekocht würden. Die Siedlung wird sich harmonisch ins Ortsbild einfügen und auch mit der Offenlegung des Baches einen echten Mehrwert bieten.

58 Wohnungen an bester Lage

Eine erste Machbarkeitsstudie für das Grundstück «Am Bodenfeldbach» geht vom Bau von insgesamt 5 Mehrfamilienhäusern aus und zeigt, dass in den Neubauten rund 58 Wohnungen (2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen) und Pflegezimmer sowie Räumlichkeiten für die Spitex realisiert werden könnten. Geplant wären grosszügige Grünräume sowie eine Tiefgarage mit 87 Parkplätzen für die Wohnungen und Pflegezimmer sowie Besucherparkplätze.

Vorstellung Siegerprojekt Erneuerung Siedlung Urdorf

Im letzten «aktuell» haben wir über die Ausschreibung des Studienwettbewerbs für die Erneuerung der Siedlung Urdorf berichtet. Aus dem Studienauftrag ging das Projekt von Duplex Architekten, Zürich, siegreich hervor. Von der Siedlungsversammlung wurde der Ersatzneubau am 29. September 2022 mit 53 zu 3 Stimmen genehmigt. Auch von der Gemeinde Urdorf kam bereits eine positive Rückmeldung. Anstelle der bisherigen 117 Wohnungen wird es neu insgesamt 190 Wohnungen geben.

Versetzt angeordnete Baukörper für weite Ausblicke und grosszügige Aussenräume

Die Gesamterneuerung des Areals Weihermatt nimmt siedlungsplanerische, architektonische und ökologische Anforderungen von heute auf und erweitert in der Gemeinde Urdorf das Angebot an Mietwohnraum im günstigen Preissegment. Ziel ist es, mit der Erweiterung des Wohnraumangebots die grosszügigen Freiraumqualitäten zu bewahren und zu stärken sowie die Nutzungsmöglichkeiten des Freiraums an die heutigen Ansprüche einer durchmischten Mieterschaft anzupassen.

Modellansicht: Blickrichtung Nord

Aussenvisualisierung: Unterschiedliche Materialien und Farbigkeiten werden durch eine Horizontlinie akzentuiert

Das Siegerprojekt punktet unter anderem mit abgewinkelten Baukörpern, die so platziert sind, dass fast alle Wohnungen freie Sicht haben. Die grosszügigen Zwischenräume erlauben schöne Weitblicke und nehmen soweit möglich Rücksicht auf den Baumbestand. Gärten und Pflanzungen werden eine hohe Biodiversität aufweisen. Geplant sind Gemeinschaftsräume, und der Spielplatz wird so angeordnet, dass ihn bereits die erste Etappe nutzen kann.

Der bestehende Doppel-Kindergarten wird während der gesamten Bauphase geöffnet sein. Gemäss Energieplan der Gemeinde aus dem Jahr 2021 ist die Weihermatt ein Eignungsgebiet für einen thermischen Verbund und demnach der Aufbau eines Wärme- und Kälteverbunds vorgesehen.

Etappierungskonzept

Auf den dazugekauften Grundstücken soll die erste Etappe entstehen – sofern der Gestaltungsplan bis 2025 bewilligt wird. Parallel dazu können die Ersatzneubauten geplant werden. Vorgesehen sind 1½- bis 5½ Zimmer-Wohnungen, denn es hat sich gezeigt, dass 1½-Zimmer-Wohnungen gerade bei Seniorinnen und Senioren sehr beliebt sind.

Die 1. Etappe könnte 2026 starten, die 2. Etappe 2029 und die 3. Etappe (WSGZ) 2031. Bis 2033 wäre die gesamte Siedlung fertiggestellt. Die WSGZ hat sich entschieden, früher als ursprünglich geplant mitzumachen und sich im gemeinsamen Steuerungsausschuss einzubringen, was für alle Beteiligten und das Projekt von grossem Vorteil ist.

24 Neubauwohnungen in Küsnacht

Die Siedlung Küsnacht mit 18 Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern wurde 1948 erstellt und ist sanierungsbedürftig. Im Juni 2022 wurde von der Siedlungsversammlung mit nur einer Gegenstimme das Projekt Ersatzneubau mit insgesamt 24 Wohnungen beschlossen. Mit dem Neubau können zeitgemässe Wohnungen hindernisfrei erschlossen, die Balkone vergrössert und ein bisher fehlendes Parkplatzangebot geschaffen werden.

Ein Drittel mehr Wohnungen
Die geplanten Ersatzneubauten schaffen einen Drittel mehr Wohnungen (je 8 Wohnungen mit 2½ Zimmern à 60 m², 3½ Zimmern à 99 m² und 4½ Zimmern à 110 m²) und bieten einer grösseren Bewohnerschaft preisgünstige Mietkonditionen. Das bestehende Nachbarschaftsgefüge soll bestehen bleiben, weshalb für die Bauzeit Ersatzwohnungen angeboten werden und die heutigen Bewohner den Vorrang bei der Vergabe der Wohnungen bekommen.

Lärmschutz grossgeschrieben
Da die beiden Mehrfamilienhäuser an der verkehrsbelasteten Seestrasse stehen, werden die strassenseitigen Balkone mit einer begrünten Schallschutzwand kombiniert. So werden nicht nur die Innenräume, sondern auch die Umgebung von Strassenlärm entlastet und bieten mehr Aufenthaltsqualität. Die Wohnungen überzeugen mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen und durchdachten Grundrissen. Ein besonderes Highlight sind die beiden Gemeinschaftsterrassen auf den Flachdächern, wo die Bewohnerinnen und Bewohner die Aussicht auf den Zürichsee geniessen können.

Aussicht von einer Gemeinschaftsterrasse und Situationsplan

Umweltfreundlich wohnen
Die Aussenräume sind erweiterte Innenräume und dienen als grüne Lunge, Begegnungs- und Erholungsraum. Die grossen Aussenräume sind lebendig und naturnah gestaltet, die Flachdächer, die Balkonverglasungen und die Pergolen werden begrünt. Für die Bewohner werden mit dem Spielplatz und den Mietergärten weitere Begegnungsbereiche geschaffen. Erdsonden und Wärmepumpen sowie eine grosse Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgen für die umweltfreundliche Energieversorgung.

Kurz notiert

Weihnachts-beleuchtungen in den Siedlungen

Weihnachtsstimmung in der Siedlung Albisrieden

Stromsparen ist in aller Munde. Auch die GEWOBAG ist aktiv dabei, den Energiebedarf zu reduzieren. Gleichzeitig kann und soll man schöne, kulturell verwurzelte Traditionen weiter pflegen können. Jedes Jahr erleuchten wir mit unseren Christbäumen die Kinderherzen und wärmen die Seelen der Menschen, die sich an den Lichtern erfreuen. Selbstverständlich nutzen wir dafür stromsparende LED-Leuchtmittel und werden als Kompromiss die Leuchtdauer reduzieren.

Reduzierter Brunnen-Winterbetrieb

Brunnen in der Siedlung Schwamendingen

Die Frage, ob es aus ökologischer, wirtschaftlicher sowie aus sozialer Sicht sinnvoll ist, Brunnen im Winter abzustellen, haben wir mit der Wasserversorgung Zürich wie auch weiteren Fachstellen geklärt. Die Folgen der Abschaltung und den Energieaufwand, diesen wieder normkonform in Betrieb zu nehmen, wären grösser als die des normalen Betriebs der Wasserpumpe und des Wasserkonsums. Wasser ist ein Lebensmittel (auch für Tiere) und muss fliessen, auch weil abgestellte Wasserleitungen hinsichtlich der Hygienevorschriften problematisch wären.

Umbauten in Zernez haben begonnen

Es ist eine statuarische Aufgabe der GEWOBAG, dort zu investieren, wo Wohnungsnot herrscht. Die lokale Bevölkerung im Engadin leidet sehr unter Wohnungsnot. Angestellte und Handwerker finden keinen bezahlbaren Wohnraum mehr in ihren Heimatgemeinden. Der sanfte Umbau des erst kürzlich erworbenen 9-Zimmer-Hauses mitten im Dorfzentrum von Zernez ist schon im vollen Gange. Bereits im nächsten Frühjahr werden die Mieterinnen und Mieter in diese raren Genossenschaftswohnungen einziehen können. Zernez ist der Grundstein für weitere Projekte im Engadin. Bereits sind nicht nur Wohnungssuchende, sondern auch weitere sozial denkende Liegenschaftenverkäufer auf das Engagement der GEWOBAG aufmerksam geworden.

Im «Chasa Chapütschin» entstehen 3 Wohnungen mit 2½, 3½ und 4½ Zimmern

Impressum
Ausgabe: Dezember 2022
Herausgeberin: GEWOBAG, Langgrütstrasse 140, 8047 Zürich, T 044 406 82 20
Redaktion: Daniel Muff, Fredy Schär, Roger Brunner
Fotos: GEWOBAG
Konzept/Gestaltung: Concept & Artwork AG
Druck: Staffel Medien AG

MIX FSC FSC® C003387
ClimatePartner