

aktuell

Wichtige Informationen über Ihre Wohn- und Baugenossenschaft

GEWOBAG



GENERALVERSAMMLUNG 2009

Fredy Schär vor der Generalversammlung 2009

65. ordentliche Generalversammlung im Querformat

Trotz wenig spektakulärer Traktandenliste und hitzigen Temperaturen fanden 232 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter und rund 20 Gäste den Weg ins Restaurant CUBE, welches erstmals quer bestuhlt wurde und wo wie jedes Jahr ein feines Menü auf die Teller gezaubert wurde.

Fredy Schär nahm das Motto des neu gestalteten Geschäftsberichtes 2008 auf und philosophierte über die vielfältigen Bedeutungen des Begriffes Sicht. Weitsicht, Einsicht und Absicht stehen alle für das umsichtige Denken und Handeln und miteinander Umgehen der GEWOBAG. Mit einer Tour d'horizon über den Stand der laufenden Projekte und der geplanten Neuausrichtungen der Siedlungen Albisrieden Fellenbergstrasse, Höngg Frankental und Küsnacht

(Details in diesem Aktuell) übergab Fredy Schär das Wort an Lorenz Meng.



Lorenz Meng neuer Geschäftsleiter

Der neue Geschäftsleiter konnte der Versammlung ein solides Ergebnis präsentieren und kommentierte die vorliegende Jahresrechnung, insbesondere die Positionen mit grösseren Abweichungen. Die Versammlung nahm die Resultate wohlwollend zur Kenntnis und

erteilte den Verwaltungsorganen einstimmig Decharge.

Fredy Schär nutzte anschliessend die Gelegenheit, die Berechnung der Kostenmiete darzulegen. Fazit: Die Erhöhung des GVZ-Indexes und die Reduktion des Referenzzinssatzes heben sich gegenseitig auf, weshalb die Mietzinse bis auf Weiteres unverändert bleiben. Norbert Toldo informierte über die Gemeinnützige Stiftung, welche im 2008 keine Gesuche erhielt und die Auflösung der Fürsorgestiftung. Als letztes Traktandum stimmte die Generalversammlung der Wahl der Revisionsstelle zu, diese Aufgabe übernimmt die bisherige Kontrollstelle PricewaterhouseCoopers AG.

EDITORIAL

Liebe Genossenschafterinnen und liebe Genossenschafter

Weitsichtiges Denken wird uns auch durch die nächsten Jahre begleiten. In Schlieren, Altstetten, Seebach, Albisrieden und Höngg stehen gleich fünf grössere Projekte in unterschiedlichen Ausführungsstadien an. Als Baugenossenschaft braucht es eine gewisse kritische Grösse, um die optimale Betriebsführung gewährleisten und um im Immobilienmarkt bestehen zu können. Erklärte Zielgrösse ist deshalb ein Wohnungsbestand von 2000 Einheiten, derzeit besitzt die GEWOBAG 1740 Wohnungen.

Mit der Neuorganisation der Geschäftsstelle ging eine zusätzliche Professionalisierung einher. Die Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung und dem ganzen Team ist hervorragend und macht Spass. Auch der Aufbau der hauseigenen Regiebetriebe für Reinigung, Garten- und Malerarbeiten bringt eine spürbare Qualitätsverbesserung und somit mehr Wohn- und Lebensqualität in die Siedlungen.

Die GEWOBAG erbringt auch hochattraktive Leistungen, welche noch zu wenig genutzt werden. Ich denke da beispielsweise an die krisensichere genossenschaftseigene Einlagenkasse (EIKA), welche Guthaben mit sage und schreibe 2,5 Prozent verzinst. Die Banken unterbieten sich ja derzeit richtiggehend bei den Sparzinsen, welche nahe bei null liegen. Trotz dieser weit überdurchschnittlichen Rendite sind letztes Jahr «nur» 700 000 Franken in unsere Kasse einbezahlt worden, welche die ihr anvertrauten Gelder ausschliesslich in eigene Liegenschaften investiert. Falls Sie noch ein überzeugendes Argument brauchen: Den rund 208 Millionen Hypotheken und Darlehen der GEWOBAG stehen rund 335 Millionen Aktiven gegenüber.

Jetzt wünsche ich Ihnen viel Lesevergnügen mit dem neu gestalteten aktuell.

Fredy Schär, Präsident

REINIGUNGSARBEITEN

Saubere Dienstleistungen haben ihren Preis – Anpassung der Treppenhausreinigungskosten.

Die Kosten für die Unterhaltsreinigung sind in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen, wurden aber in den meisten Siedlungen nicht weitergegeben. Teilweise wurden mit den externen Reinigern auch Fixpreise vereinbart, was über die Jahre durch den fehlenden Teuerungsausgleich wiederum zu einem schleichenden Abbau der Leistungen führte.

Ein leidiges Thema in diesem Zusammenhang sind die immer noch und immer wieder verstellten Treppenhäuser, welche einen Mehraufwand bei der Reinigung verursachen. Jedes Hindernis muss mühsam «umputzt» werden, von den feuerpolizeilichen Vorgaben ganz zu schweigen.

Ein neueres Phänomen sind auch die ungewöhnlichen Entsorgungsmethoden gewisser Mieter. Mitunter müssen unsere Hauswarte ganze Fernseher fachgerecht entsorgen, welche irgendwo auf dem Siedlungsgebiet abgestellt oder

schlicht aus dem Fenster geworfen werden. Diese Entsorgungen erfolgen ärgerlicherweise auf Kosten der GEWOBAG. Dabei lässt sich heute jedes ausgerangierte Elektrogerät kostenlos bei irgendeiner Verkaufsstelle abgeben.

Mit dem Einsatz der GEWOBAG-Reinigungsteams bringen wir wieder eine neue Qualität in die Treppenhaus- und Gebäudereinigung. Mehrleistung gibt es jedoch bekanntlich nicht zum Nulltarif. Konkret müssen wir die Nebenkosten unter dem Punkt Treppenhausreinigung von 28 Franken auf 45 Franken erhöhen. Darin sind auch zusätzliche Reinigungsarbeiten enthalten und insbesondere die über die Jahre nicht weitergegebenen Kosten. Von dieser Erhöhung nicht betroffen sind Liegenschaften, die von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern selber gereinigt werden, oder Siedlungen, bei denen die Anpassung bereits vorgenommen wurde.

ALBISRIEDEN

Bald voller Leben – Alterswohnungen Langgrütstrasse, Albisrieden



Die Alterswohnungen sind ja seit Längerem vermietet und sind ab Ende August bezugsbereit. Anstelle von 12 veralteten Wohnungen können nun auf derselben Grundfläche 23 topmoderne Wohnungen vermietet werden. In nächster Zeit

werden zusätzlich die Fassaden und Balkone der angrenzenden GEWOBAG-Liegenschaft eingerüstet und aufgefrischt. Dies wird übrigens erstmals in Eigenregie durch die Malerabteilung erfolgen.



AUSSENRAUMKONZEPT

GEWOBAG leistet Pionierarbeit mit einem Konzept zur nachhaltigen Freiraumentwicklung

Genossenschaftssiedlungen wurden schon immer mit einem überdurchschnittlichen Grünflächenanteil gebaut. Die GEWOBAG-Siedlungen verfügen zusammengezählt über eindrucksvolle 138 000 m² Grünfläche. Entscheidend ist jedoch nicht nur die Grösse, sondern die Qualität der Aussenräume. Denn nur eine nachhaltige ökologische Entwicklung – wir sprechen hier von Jahrzehnten – verspricht hochwertigen Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Menschen.

Bei allen Neubauten kommt der Grünplanung durch Fachleute besondere Bedeutung zu. Für die Siedlung Malojaweg

hat die Landschaftsarchitektin Anja Bandorf in Zusammenarbeit mit Grün Stadt Zürich erstmals ein umfassendes, komplexes Grünkonzept nach unseren Wünschen erarbeitet.

Ergänzend dazu wurde eine Arbeitsgruppe (mit Vorstandsmitgliedern, Bewirtschafter, Gärtner) unter Leitung von Frau Bandorf eingesetzt, welche in Albisrieden I + II ein Pilotprojekt (Vision 2020) für bestehende Siedlungen gestartet hat. Die bestehenden Aussenräume werden detailliert analysiert, das Potenzial ermittelt und konkrete Lösungsvorschläge aufgezeigt. Dieses wegweisende Konzept wird den künfti-

gen Umgang mit Grünflächen in den GEWOBAG-Siedlungen massgeblich beeinflussen – natürlich immer individuell auf die einzelnen Siedlungen angepasst.

Das Zauberwort heisst Vielfalt. Der Schritt hin zu mehr Natur entsteht durch einen cleveren Mix von unterschiedlichen Bepflanzungen bis hin zu Apfelbäumen oder durch das Bilden von Nischen und durch den gezielten Einsatz von Wasser als Gestaltungs- und Lebenselement. Umgesetzt werden die neuen Erkenntnisse in enger Zusammenarbeit mit unserem Grünflächenteam.

HÖNGG-FRANKENTAL

Es wird geplant – Projektausschreibung Höngg-Frankental

Im Frankental sollen auf der bisher für Garagen genutzten Fläche eine Tiefgarage und 60 zusätzliche Wohnungen entstehen. Damit wird einmal mehr Wohnraum geschaffen, ohne einen zusätzlichen Quadratmeter zu verbauen und gleichzeitig wird die Parkplatzsituation entschärft. Die maximale Ausnutzung der Siedlung liegt bei 32'306 m² und die bestehende bei 17'750 m². Es

verbleiben also stolze 14'556 m², auf denen das Projekt realisiert werden kann.

Die umfangreiche Projektvorgabe wurde inzwischen erstellt und gibt den sechs am Wettbewerb teilnehmenden Architekturbüros die Eckwerte vor. Der Architekturwettbewerb beginnt im September und wird in Zusammenarbeit mit der Stadt

Zürich ausgeschrieben. Die Vorschläge werden im Dezember einer Jury bestehend aus unabhängigen Fachrichtern und Sachrichtern der GEWOBAG präsentiert. Es ist immer wieder erstaunlich, wie unterschiedlich und kreativ die Lösungen aufgrund derselben Vorgaben ausfallen. Wir sind gespannt. Die gewählte Variante wird an der nächsten Generalversammlung vorgestellt.

GEWOBAG Intern

Bravo!

Wir gratulieren unseren beiden Lernenden im Malerbetrieb Svenja Fischer und Seraina Mangold ganz herzlich zur mit Bravour bestandenen Abschlussprüfung. Das macht uns als Lehrbetrieb stolz und motiviert uns, längerfristig weitere Ausbildungsplätze zu schaffen.

Erfolgreiche Re-Zertifizierung

Die GEWOBAG hält das Niveau und hat das Wiederholungsaudit für die Rezertifizierung nach der ISO-Zertifizierung 9001:2000 sowie dem Umweltzertifikat ISO 14001:2004 mit Erfolg bestanden.

Ihre Ansprechpartner

Siedlungen

Albisrieden; Altstetten-Grünau, Malojaweg, Feldblumenstrasse; Urdorf

Urs Baumgartner

Tel. 044 406 82 39
baumgartner@gewobag.ch

Assistentin Nelly Braunschweiler

Tel. 044 406 82 24
braunschweiler@gewobag.ch

Siedlungen

Schlieren; Höngg-Frankental, Riedhof; Seebach; Schwamendingen; Uster; Effretikon; Küsnacht; Rheinau

René Nussbaumer

Tel. 044 406 82 34
nussbaumer@gewobag.ch

Assistentin Brigitte Giorgianni

Tel. 044 406 82 25
giorgianni@gewobag.ch

GEWOBAG

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

SEEBACH

Die Bagger sind los – Baubeginn in der Siedlung Seebach



Visualisierung Siedlung Seebach

Nach langer Planung geht es nun zur Sache. Der Rückbau hat begonnen. Bereits ist rund die Hälfte der Aufträge vergeben und die Kosten sind innerhalb des Budgetrahmens. Das heisst, dass die Kalkulation im Rahmen der bisher kom-

munizierten Mietkosten bleibt. Diese frohe Botschaft erfreut sicher die bisherigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter in Seebach, welche grösstenteils in der Siedlung bleiben.

ALBISRIEDEN

Der erste Schritt – Projektausschreibung Fellenbergstrasse, Albisrieden III

Das an die bestehende Siedlung Albisrieden III angrenzende ehemalige Areal Samen Altorfer wird mittelfristig einer Wohnüberbauung weichen. Geplant sind rund 60 Wohnungen für Familien, Paare und auch Senioren. Als erster

Schritt wird eine umfangreiche Projektstudie ausgearbeitet, welche die Grundlage für den Architekturwettbewerb bilden wird. Das Projekt wird voraussichtlich in zwei Etappen zwischen 2011 und 2016 realisiert.

ALTSTETTEN

Ein bäumiger Event – Aufrichtefest Siedlung Malojaweg in Altstetten



Visualisierung

In Altstetten kommen die 58 attraktiven Familienwohnungen in den drei- und viergeschossigen Gebäuden langsam auf die Zielgerade. Am 27. August 2009 wurde im Beisein vieler Gäste das traditionelle Aufrichtefest gefeiert. Die Wohnungen hinter den markanten, modernen Backsteinfassaden werden planmässig ab Dezember 2009 bezugsbereit sein.