

# aktuell

Wichtige Informationen über Ihre Wohn- und Baugenossenschaft



GEWOBAG GV 2012

Fredy Schär eröffnet zum 15. Mal die Generalversammlung.

## Teilnahmerecord an der 68. ordentlichen Generalversammlung

Bei unseren Generalversammlungen reiht sich Rekord an Rekord. Am 7. Juni 2012 fanden nochmals 50 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zusätzlich den Weg nach Albisrieden. Und dies obwohl keine Projektanbahnung auf der Traktandenliste stand. Unter den 371 Stimmberechtigten gab es dieses Jahr erfreulicherweise auch einige jüngere und neue Gesichter. Basisdemokratie scheint im Trend zu sein – ein gutes Zeichen für eine Genossenschaft, die exakt nach diesem Prinzip funktioniert.

Die Genossenschaftsidee ist heute genauso aktuell wie in den Gründerjahren, als Gewerkschafter des SMUV die GEWOBAG in den Nachkriegsjahren ins Leben gerufen haben. Selbst die UNO hat das Jahr 2012 zum offiziellen Jahr der Genossenschaften erklärt.

Ein gut gelaunter Präsident eröffnete die Generalversammlung mit interessanten Ausführungen und Begriffsdefinitionen rund um die Themen GEWOBAG und Genossenschaft. Dem Bausteinprinzip des Geschäftsberichtes folgend unterlegte er mit eindrücklichen Zahlen und Fakten, wie die GEWOBAG nachhaltig baut und Heizöl wo immer möglich durch alternative Energien ersetzt wird.

Jüngstes Beispiel dafür ist die Siedlung Albisrieden, wo ab diesem Jahr Abwärme von Computern des Rechenzentrums der Stadt Zürich für warme Wohnungen sorgt. Dass sich auch innovative Abwasserkonzepte rechnen, beweist die GEWOBAG beim Neubau Fellenbergstrasse in Albisrieden. Dort wird künftig das Regenwasser aus den Dachrinnen in den Bach geleitet und muss somit nicht

mehr kostenpflichtig via Kanalisation «entsorgt» werden. Nachhaltigkeit bedeutet für uns auch, mit Partnern zusammenzuarbeiten, die Gesamtarbeitsverträgen unterstehen und somit faire Löhne bezahlen, Lernende ausbilden, höchsten Wert auf Qualitätsarbeit legen und ethisch korrekt arbeiten. Mit solchen Unternehmen pflegen wir partnerschaftliche und langfristige Beziehungen.

Neben den laufenden Projekten in Höngg-Frankental, Seebach oder auch Albisrieden werden mittelfristig in Höngg-Riedhof die Erneuerung von Küchen und Bädern an die Hand genommen (2016-2018) und für Schwamendingen (2014-2017) sind erste Projektierungsarbeiten angelaufen. Sobald sich die Planungen konkretisieren, werden wir an den Siedlungsversammlungen darüber informieren.

## EDITORIAL

Liebe Genossenschafterinnen und liebe Genossenschafter

Wer aufhört besser zu werden, hat aufgehört gut zu sein. Die GEWOBAG hat dieses bekannte Sprichwort verinnerlicht und strebt immer nach dem Besseren.

Mit gezielten Arrondierungskäufen in Altstetten und in Albisrieden kann die GEWOBAG im Kleinen wachsen. Grosse Würfe, sprich Land- oder Liegenschaftenkäufe sind in der Stadt Zürich schon längst nicht mehr möglich. Wir erhöhen die Lebensqualität, indem wir beispielsweise Bäche wie an der Fellenbergstrasse renaturieren oder wie in Albisrieden Container und Autos unter den Boden bringen. Wenn ich die Rückmeldungen aus den Siedlungen richtig deute, denke ich, dass man in der GEWOBAG fürs Leben gerne wohnt. Auch der Grossaufmarsch und die Zustimmung an der Generalversammlung zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Jedes Bauprojekt schreibt seine eigene Geschichte, oft gilt es, Hürden zu überwinden. Rekurse sind leider fast schon alltäglich. Störend sind auch die langwierigen Baubewilligungsverfahren. Der helvetische Perfektionismus ist sicher einer der Gründe dafür. Weitere Faktoren sind Personalmangel beim zuständigen Amt oder unserer Meinung nach zu viele, unnötig involvierte Stellen.

Kann es wirklich sein, dass man nur für die Realisierung von Unterflurcontainern über ein Dreivierteljahr auf die Baubewilligung warten muss? Bei Neubauten/Rückbauten von ganzen Siedlungen kosten solche Verzögerungen nicht nur Nerven, sondern auch viel Geld. In der Stadt Zürich steigt zudem mit jedem Monat untätigen Wartens das Risiko einer Hausbesetzung. Gerade in der Stadt Zürich, die sich die Förderung von genossenschaftlichem Wohnraum auf die Fahne geschrieben hat, sind solche bürokratischen Hindernisläufe unverständlich.

Viel informatives Lesevergnügen mit dem aktuell(sten) aus der GEWOBAG und eine gute Zeit wünscht Ihnen Ihr

Fredy Schär, Präsident



Wer stimmt, bestimmt mit.

Vizepräsident Luzi Cadonau verweist auf die 15 Jahre erfolgreiche präsidentale Tätigkeit von Fredy Schär. Damals musste er als Vize für den überraschend verstorbenen Vorgänger Franz Signer nachrücken und sogleich seine erste Generalversammlung leiten. Unter Fredy Schärs Führung ist die GEWOBAG seither markant gewachsen und modernisiert worden.



Lorenz Meng erläutert die Jahresrechnung.

Den Zahlenteil präsentierte Geschäftsleiter Lorenz Meng, der einmal mehr über ein gutes Geschäftsjahr mit einer ebensolchen Bilanz berichten konnte. Die Investition in Qualität zeigt sich auch darin, dass einer ausgewiesenen Wertzunahme von 28 Millionen Franken nur eine Zunahme des Fremdkapitals von 20 Millionen gegenübersteht. Ein weiteres, gutes Argument für zusätzliche Einlagen in die Depositenkasse, welche mit fast konkurrenzlosen und von der Versammlung wiederum einstimmig gutgeheissenen 2,75 % verzinst werden.

Der Jahresbericht wurde einstimmig angenommen, die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers mit demselben Resultat für ein weiteres Jahr gewählt und die Organe

entlastet. Anschliessend zeigte Fredy Schär anhand von Bildern aus den Siedlungen, dass sich zur Verbesserung der Ordnung in Aussenräumen und Treppenhäusern die Erarbeitung eines entsprechenden Reglements aufdrängt. Die Generalversammlung folgte dieser Argumentation mit nur zwei Enthaltungen und beauftragte den Vorstand und die Geschäftsleitung mit der Ausarbeitung dieses Reglements, damit einheitliche und verbindliche Regeln gelten und auch durchgesetzt werden können.

Bevor der Präsident das Schlusswort ergriff und Fragen beantwortete, übergab er das Wort an Urs Karl Egger, Geschäftsleiter der Stiftung Kinderdorf Pestalozzi.

Dieser schlug einen weiten Bogen über die Gründerjahre bis in die Neuzeit des Kinderdorfes und zeigte eindrucksvolle Bilder und Hintergrundinformationen. Im Fokus stand abschliessend das baufällige Wohnhaus «Yambhu Lagang». Dieses wurde in den Gründerjahren 1946/47 erbaut und kann nun mit Unterstützung der GEWOBAG endlich generalsaniert werden. Urs Karl Egger bedankte sich im Namen aller Beteiligten herzlich für diese äusserst willkommene Hilfe.

Wer noch nie an einer Generalversammlung war, der ist herzlich eingeladen, sich nächstes Jahr am 6. Juni 2013 persönlich von der ungezwungenen Atmosphäre zu überzeugen und nach dem feinem Essen über die Geschicke der Genossenschaft mitzubestimmen.



ALBISRIEDEN

Die neueste Errungen(liegen)schaft der GEWOBAG.

## Arrondierungskauf an der Langgrütstrasse 172 in Albisrieden

Der Immobilienmarkt in der Stadt Zürich ist faktisch inexistent. Obwohl heute hohe Preise für Liegenschaften erzielt werden können, gelangen kaum welche auf den Markt. Dennoch ist der GEWOBAG nun bereits zweimal das Kunststück gelungen, angrenzend an eigene Siedlungen Liegenschaften zu erwerben. Nebst der Liegenschaft an der Dachslernstrasse in Altstetten konnten wir aktuell noch ein Gewerbehaus an der Langgrütstrasse 172 in Albisrieden zukaufen.

Beide Male waren es zwar Glücksfälle, aber nicht Glück, sondern das richtige Gespür von Fredy Schär, hartnäckige Überzeugungsarbeit und faire Verhandlungspartner, welche zum Erfolg führten. Die Gewerbeliegenschaft mit wertvollen 1250 Quadratmetern Land steht sozusam-

gen in Sichtweite von unserer Verwaltung und grenzt direkt an die Siedlung Albisrieden. Mit diesem Kauf haben wir die einmalige Gelegenheit, mitten in einem Wohnquartier Gewerbehaus in Wohnraum umzuwandeln und zusätzlichen genossenschaftlichen Wohnraum in der Stadt Zürich zu schaffen.

Weil dabei das Näherbaurecht entfällt, können wir die Quadratmeter perfekt ausnutzen und optimal planen. Von dem geplanten Rück- und Neubau werden auch ein Altbau der GEWOBAG mit total 14 Wohnungen sowie die Werkstatt betroffen sein. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die bisherigen Mieter der Gewerbeliegenschaft wurden selbstverständlich bereits informiert.



Direkt angrenzend an die Siedlung Albisrieden.

Als nächsten Schritt wird das Vorprojekt ausgearbeitet. Diese Konzeptstudie wird in einem kommenden «aktuell» vorgestellt und an der nächsten Siedlungsversammlung von Albisrieden präsentiert. An einer späteren ausserordentlichen Siedlungsversammlung stimmen die Albisrieder dann über das definitive Projekt ab.

### GEWOBAG

## Neues Reglement «Nutzung allgemeine Räume»

Für die Aussenräume wie Treppenhäuser, Balkone/Sitzplätze, Abstell- und Veloräume usw. fehlte bisher ein klares Reglement. Das führte in den letzten Jahren dazu, dass der allgemeine Raum immer mehr vereinnahmt wird oder Balkone und Sitzplätze zugestellt werden. Was fast 70 Jahre lang mit gesundem Menschenverstand funktioniert hat, muss leider in

der heutigen Ich-Gesellschaft reglementiert werden. Die Generalversammlung hat der Verwaltung den Auftrag erteilt und diese hat die notwendigen Schritte eingeleitet. In der Zwischenzeit wurde eine Kommission gebildet, in der Vertreter aus den Siedlungskommissionen, dem Vorstand, der Geschäftsleitung sowie Hauswarte vertreten sind. Diese werden

nun gemeinsam ein Reglement ausarbeiten, welches an der Vertrauensleuteversammlung erstmals vorgestellt wird.

Anschliessend geht das Reglement in die Vernehmlassung und kommt voraussichtlich an einer ausserordentlichen Generalversammlung im Herbst 2013 zur Abstimmung.



## Bachöffnung an der Fellenbergstrasse

Während wir für das Projekt Fellenbergstrasse weiterhin auf die Baubewilligung warten, laufen parallel die Vorbereitungen auf Hochtouren. Das Modell der Gartenarchitektin zeigt den Aussenraum nach der Öffnung des Baches. Zurück zur Natur in kleinen Schritten, jedoch grosse Schritte in Richtung Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner der Fellenbergstrasse.

## Baubewilligung Dachausbauten erteilt

Die Dachausbauten in Albisrieden können planmässig in Angriff genommen werden. Zu den neuen Fenstereinbauten sind bereits begeisterte Rückmeldungen eingegangen. Die dichten Fenster sorgen auch für eine markant bessere Lärmsolierung.

## SiKo Schlieren Giardino

Die ausserordentliche Gründungsversammlung hat unter dem Vorsitz von Präsident Fredy Schär die Siedlungskommission Schlieren mit 7 Mitgliedern und 2 Revisoren gewählt. Damit sind unsere Kommissionen wieder komplett.

# GEWOBAG

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



### SEEBACH

## Einladung an den Tag der offenen Tür in Seebach. 29. September 2012, 14 bis 17 Uhr

Ein weiteres grosses Bauprojekt der GEWOBAG steht vor seiner Fertigstellung. Im Herbst werden in Seebach die Wohnungen der 2. Baustufe bezogen. Insgesamt wurden 84 Familien- und Paarwohnungen sowie 16 Alterswohnungen erstellt. Wieder einmal möchten wir es allen unseren Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern ermöglichen, diese neue Siedlung vor dem Bezug mit eigenen Augen und Füessen zu erkunden. Am

29. September 2012 öffnen wir Ihnen die Türen zu ausgewählten Wohnungen und Nebenräumen. Entdecken Sie auf dem ausgeschilderten Rundgang die neusten Genossenschaftswohnungen. Zur Stärkung steht ein kleiner Imbiss bereit und Ihre Fragen werden vom Architekten, den Projektverantwortlichen sowie Vorstandsmitgliedern gerne beantwortet.

Wir freuen uns auf Sie.

### ALTSTETTEN

## 13 zusätzliche Wohnungen am Malojaweg in Altstetten

Mit dem Zukauf und dem bereits erfolgten Rückbau der Wohn-/Gewerbeliegenschaft an der Dachslernstrasse können wir die Siedlung Malojaweg mit einem Neubau ergänzen. Dieser wird sich dank identischer Fassadengestaltung nahtlos in das Gesamtbild der Siedlung einfügen.

Entstehen werden insgesamt 13 moderne Wohnungen mit 2½, 3½ und 4½ Zimmern. Mit dem Konzept 55 Plus ergänzen diese Wohnungen die bestehenden Familienwohnungen am Malojaweg und ermöglichen somit einen allfälligen späteren Umzug innerhalb der Siedlung.

Der Bezug ist auf Herbst 2014 geplant.



Bereit für Neues.