

Die alte Siedlung an der Langgrütstrasse ist abgetragen. Doch wie baut man möglichst umweltschonend? s.10

Langlebig und sparsam bauen

UMFRAGE

Hohe Zufriedenheit und Vertrauen

GENERALVERSAMMLUNG

Beschlüsse und Vorstandswahl

MIETZINSE

Referenzzinssatz und Teuerung steigen



MIETZINSEN

Erhöhung infolge Teuerung und Referenzzinssatz

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat am 2. Juni 2023 erstmalig seit der Einführung des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen im Jahr 2008 eine Erhöhung bekanntgegeben. Der Zinssatz wurde von 1,25% auf 1,50% erhöht. Zudem wurde aufgrund der Teuerung der Index für den Gebäudeversicherungswert bereits per 1. Januar 2023 von 1025 um fast 10% auf 1130 angepasst, ohne direkt anschliessende Mietzinserhöhung durch die GBL. Basierend auf dem neuen Referenzzinssatz, den neuen Gebäudeversicherungswerten sowie den aktuellen Baurechtszinsen und Anlagewerten, hat die GBL die siedlungs- bzw. bauetappenspezifischen Mietzinse gemäss geltendem Kosten-Miete-Modell der Stadt Zürich überprüft. Der Vorstand hat zur Deckung der gestiegenen Betriebs- und Fremdkapitalkosten Mietzinserhöhungen von durchschnittlich 4,3%, verzögert per 1. November 2023, beschlossen. Das Kosten-Miete-Modell ist nicht vergleichbar mit dem allgemeinen Mietrecht, weshalb die Mieten von Genossenschaften auch rund 20 bis 40% tiefer als Marktmieten sind.

Seit Januar 2009 konnte die GBL aufgrund der ausgebliebenen Teuerung und des seither gesunkenen Referenzzinssatzes regelmässig kumulierte Mietzinssenkungen von rund 10 bis 20% weitergeben bzw. Mietzinsanpassungen nach wertvermehrenden Investitionen aus Gesamtanierungen mit tieferen Mietzinserhöhungen berechnen.

DATENSCHUTZGESETZ

Informationspflicht ausgeweitet

Am 1. September 2023 tritt das neue Datenschutzgesetz in Kraft. Inhaltlich gibt es keine Änderungen, es besteht aber eine ausgeweitete Informationspflicht. Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen sowie auch auf dem Anmeldeformular enthalten die Vertragsbedingungen eine kurze Datenschutzerklärung. Die bereits bestehende Datenschutzerklärung auf der Website wurde aktualisiert.

ERSATZNEUBAU

Baufreigabe Langgrüt erteilt

Anfang Mai wurde offiziell die Baufreigabe für den Ersatzneubau Langgrüt erteilt. Damit kann das Grossprojekt mit 155 Wohnungen, vier Ateliers, einem Doppelkindergarten mit Betreuung sowie einem Gemeinschaftsraum gemäss Plan realisiert werden. Aktuell wird für das Laubenganghaus D an der Kreuzung Fellenbergstrasse/Langgrütstrasse bereits das Untergeschoss erstellt und die Aushubarbeiten für die anderen drei Häuser sind im Gang. Lesen Sie auf Seite 10 das Interview mit dem Vorstandsmitglied Dominic Haag, wie Ersatzneubauten möglichst nachhaltig realisiert werden und welche Zielkonflikte dabei zu lösen sind.

DEPOSITENKASSE

Mehr Zins für die Guthaben

Die Nationalbank hat sich von den Negativzinsen für Guthaben der Banken verabschiedet und der Kapitalmarkt vom historisch tiefen Zinsniveau. Der Vorstand hat deshalb beschlossen, mit Wirkung ab 1. Juli 2023 den Zinssatz auf Guthaben der GBL-Depositenkasse dem aktuellen Zinsmarktumfeld anzupassen und auf 1,25% zu erhöhen.

INHALT

- 4 Generalversammlung 2023
Beschlüsse, neues Vorstandsmitglied
- 6 Umfrage Zufriedenheit
Zusammenfassung Ergebnisse
- 8 Nachrichten
Besichtigung, Bezug Lacheren,
Soziokultur im Thalbächli, Nisthilfen
- 10 Fokusthema
Nachhaltig bauen
- 13 Service
Heizung, Sonnenstoren, Abfluss-
reinigung
- 14 Team
Neue Mitarbeitende, Lehraabschluss
und neue Lernende, Jubiläen
- 16 Veranstaltungen

IMPRESSUM

Ausgabe Juni 2023, erscheint halbjährlich

Herausgeberin: Gemeinnützige
Baugenossenschaft Limmattal (GBL)
Fellenbergstrasse 218, 8047 Zürich
044 406 87 00
info@gbl.ch

Redaktion: Marketa Drabek
Texte: Mark Jaeggi, Marketa Drabek,
Monique Cornu, Roman Stäger
Fotos: GBL, Stiftung Märtpplatz
Gestaltung: Schön & Berger, Zürich
Druck: Staffel Medien AG, Zürich

Gedruckt auf 100%-Recyclingpapier

Titelbild: Bauarbeiten Ersatzneubau Langgrüt.

Optimismus

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wenn selbst Lamborghini, die klassische Automarke mit röhrenden und benzinfressenden Motoren, mit eigenen Worten in eine elektrische Zukunft blickt, dann sollten wir das mit Optimismus auch tun. Die berühmte Rosengartenstrasse in Zürich wird wieder ihrem Namen gerecht werden mit wohlthuendem Rosenduft und leise summenden Fahrzeugen, die mit Tempo 30 durch die Strasse gleiten. Wenn es nur so einfach wäre, die einheimische Produktion und die Verteilung von elektrischer Energie werden zur Knacknuss. Das Tempo, mit dem die Photovoltaik und die Windkraft ausgebaut werden, korrigiert das rosige Zukunftsbild.

Die GBL setzt viel daran, die eigene Stromproduktion zu fördern. Gemessen an der energetischen Autarkie – dem Selbstversorgungsgrad – sind wir aber noch stark abhängig von der Verfügbarkeit vom Strom aus dem elektrischen Netz. Die Schweiz bleibt weiterhin im Winter abhängig von Stromimporten und die elektrischen Lamborghinis helfen da auch nicht, im Gegenteil verbrauchen sie überdurchschnittlich viel Strom.

Bauen ist grob gesagt ein Spagat zwischen Komfort und Nachhaltigkeit, Freiraum und Verdichtung sowie Ästhetik und Pragmatismus. In der Planungsphase der Ersatzneubauten Langgrüt und Guet wurde viel investiert, um möglichst die gegensätzlichen Anforderungen unter einen Hut zu bringen. Aber auch Genossenschaften, obwohl nicht nach rein ökonomischen Gesichtspunkten operierend, können nicht zaubern. Trotzdem dürfen wir uns auf die Neubauten freuen, sie werden das Gesicht der Fellenbergstrasse positiv prägen, sich gut in die bestehenden Gebäudestrukturen eingliedern und ihren Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten.

Mit der Abstimmung zum neuen Klima- und Innovationsgesetz hatten wir einmal mehr die Möglichkeit, in der Energiepolitik Akzente zu setzen. Mit dem Ja am 18. Juni hat das Schweizervolk den Kurs zu Netto-Null-CO₂-Emissionen bestätigt. Es liegt noch ein langer Weg vor uns, bis die Ziele erreicht sind. Bleiben wir optimistisch, selbst bei den Autobauern ist ein Umdenken angekommen und bald wird in den Strassen um die GBL-Häuser nur noch Vogelgezwitscher und ein leises Summen hörbar sein!

Ihr Präsident
Mark Jaeggi





Eine von A bis Z gelungene Generalversammlung

Die Generalversammlung 2023 stand unter einem guten Stern. Einerseits spielte das Wetter mit, andererseits weckten das Rahmenprogramm sowie die gesetzten Traktanden der GV das Interesse vieler Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Im Vorfeld genossen weit über 500 Personen, davon 100 kleine Gäste, das Kulinarik- und Kulturprogramm. Mit der Kombination von Verpflegungsmöglichkeiten am Apérobuffet und an den Essensstationen sowie dem Personal, welches Getränke und Essen an den Tischen servierte, der Hotdog-Station für Kinder sowie dem Glacewagen der Gelateria di Berna konnten alle Bedürfnisse befriedigt werden. Sitzgelegenheiten gab es zahlreiche und auch die Möglichkeit, ungezwungen den Standort zu wechseln, um mit alten Bekannten Worte zu wechseln und neue Bekanntschaften zu machen. In Kontakt treten konnte man auch mit den anwesenden Mitarbeitenden sowie den einzelnen Vorstandsmitgliedern. Die A-cappella-Band A-Live unterhielt die Erwachsenen während einer guten halben Stunde musikalisch, es folgte dann ein Piratenkonzert für Kinder. Die Liedermacherin Sabina Kaeser umschrieb den Auftritt mit eigenen Worten: «Wir haben es genossen auf

dem grossen Segelschiff! Die Kinder waren da, staunten, tanzten, waren weg, um neben der Bühne zusammen zu fechten. Und dann standen sie plötzlich wieder alle da und wollten noch mehr Geschichten hören, stellten Fragen wie: Ob wir auch schon von einem wilden Tier angegriffen wurden oder von gefährlichen Piraten. Ich erzählte vom blauen Elefanten, von Sternschnuppen und den Kastanienpiraten und dann lockten die Seifenblasen.» Während die Eltern oder einzelne Elternteile sich im Saal des Cube zur Generalversammlung einfanden, vergnügten sich die Sprösslinge in der Kunst des Seifenblasens mit Bubblezone.



Grosses Vertrauen und ein neues Vorstandsmitglied

Zum Einstieg in die GV verabschiedeten die Stimmberechtigten das Protokoll der GV 2022, begleitet von grossem Beifall im Saal. Es ist das 50. und letzte Protokoll von Dölf Lüscher, der sich während vieler Jahre als Vorstandsmitglied für die GBL verdient gemacht hat und nach seinem Austritt aus dem Vorstand noch mehrere Jahre als Protokollführer tätig war. Diese Aufgabe übernimmt neu der 40-jährige Andreas Farkas aus Albisrieden. Die Zufriedenheit der Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit den Dienstleistungen der Geschäftsstelle und das Vertrauen in die Organe der Genossenschaft sind allgemein sehr gross. Das hat die im Jahr 2022 durchgeführte Umfrage deutlich gezeigt. Dieses Vertrauen brachte die Generalversammlung nochmals zum Ausdruck und genehmigte ohne Gegenstimme den Jahresbericht sowie die

Jahresrechnung 2022 und erteilte dem Vorstand und der Geschäftsleitung Decharge für das Geschäftsjahr 2022. Um für die kommenden Aufgaben gewappnet zu sein und eine Verjüngung im Gremium herbeizuführen, schlug der Vorstand Benjamin Mahler aus Albisrieden als neues Vorstandsmitglied zur Wahl vor. Benjamin Mahler bringt eine breite Erfahrung in Energie- und Gebäudetechnik mit und ergänzt den Vorstand damit optimal. Der 41-jährige Elektroingenieur wurde einstimmig von der Generalversammlung gewählt und mit Applaus im Vorstand begrüsst. Ohne Gegenstimme wurde auch das Projekt Ersatzneubau Guet genehmigt. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmten dem Projektkredit in der Höhe von 74,7 Millionen Franken zu. Damit kann die Planung der Baueingabe für die Erstellung von 128 neuen Genossenschaftswohnungen an der Fellenbergstrasse in Zürich Albisrieden fortgesetzt werden.

→ Die nächste Generalversammlung findet am Donnerstag, 30. Mai 2024, statt.

Die Bewohnerinnen und Bewohner sind zufrieden

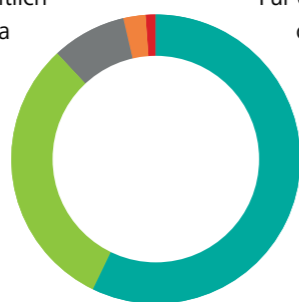
Eine Umfrage, welche bei allen Haushalten der GBL im vergangenen Jahr durchgeführt wurde, hat eine hohe Zufriedenheit mit den Dienstleistungen und mit der Wohnsituation gezeigt. Die Befragten sind mit Arbeit der Geschäftsstelle sowie der Regiebetriebe mehrheitlich zufrieden bis sehr zufrieden. Auch die Vorstandsarbeit wird überwiegend als sehr gut und der Vorstand als vertrauenswürdig bewertet.

Um die Zufriedenheit mit den Dienstleistungen und der Wohnsituation in Erfahrung zu bringen, wurde eine Umfrage bei allen Bewohnerinnen und Bewohnern der GBL durchgeführt. Insgesamt wurden 1435 Haushalte angeschrieben, wovon 522 den Fragebogen vollständig ausfüllt haben. Das entspricht einer Rücklaufquote von 36%. Mit einer Quote von mehr als 80% positiven Stimmen ist die Zufriedenheit über alle abgefragten Bereiche erfreulich hoch.

Hohe Zufriedenheit mit den Dienstleistungen

Mit den Dienstleistungen der Geschäftsstelle sowie der Regiebetriebe sind die Befragten mehrheitlich zufrieden bis sehr zufrieden. Je nach Thema verteilten 40 bis 70% die Bestnote und gaben an, mit der Dienstleistung «vollumfänglich zufrieden» zu sein. Weitere 30% gaben im Durchschnitt die Bewertung «mehrheitlich zufrieden» ab.

Auch den Hauswarten wird ein sehr gutes Zeugnis ausgestellt. Die Situation präsentiert sich ähnlich wie bei der Geschäftsstelle. Mehr als die Hälfte der Befragten gab an, mit den Dienstleistungen «vollumfänglich zufrieden» zu sein, und rund ein Drittel ist «mehrheitlich zufrieden».



Mit einer Quote von mehr als 80% positiven Stimmen ist die Zufriedenheit über alle abgefragten Bereiche erfreulich hoch.

Hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation trotz kritischer Einzelvoten

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation ist allgemein sehr hoch. Rund 90% der Befragten sind mit ihrer Wohnung, der Liegenschaft und der Umgebung «vollumfänglich» bis «mehrheitlich zufrieden». Etwas weniger gut schneiden das Zusammenleben im Haus sowie das Siedlungsleben ab.

Trotz hoher Zufriedenheit gibt es Punkte, welche von einzelnen kritisch beurteilt werden. Das Zusammenleben im Haus und in der Siedlung birgt viel Konfliktpotenzial und so sind auch kritische Stimmen zu hören.

Für Unmut sorgen mangelnde Rücksichtnahme oder fehlende Ordnung und Sauberkeit. Teilweise bezieht sich die Kritik auf die Wohnung bzw. das Haus oder deren Ausstattung. Die einzelnen Rückmeldungen wurden in den Bewirtschaftungs- und Regieteams besprochen. Dort, wo sich ein Handlungsfeld abzeichnet, werden Massnahmen geprüft und gegebenenfalls umgesetzt.

Grundsätzlich überwiegen aber auch in den Kommentaren die positiven Rückmeldungen. Rund die Hälfte spricht der GBL ein Lob aus oder bekräftigt ihre Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation.

Die meisten wohnen seit vielen Jahre in der GBL. Sie sind dankbar für eine schöne und günstige Wohnung und zufrieden mit den Dienstleistungen der Genossenschaft.

Der Bericht zu den Ergebnissen der Umfrage ist auf der GBL-Webseite aufgeschaltet unter gbl.ch/news/GBL_Nachrichten_102.php

Vorstandsarbeit überwiegend positiv bewertet

Die Vorstandsarbeit wird ebenfalls überwiegend als sehr gut und der Vorstand als vertrauenswürdig bewertet. Für rund 60% trifft die Aussage, der Vorstand leiste gute Arbeit, «vollumfänglich zu». Weitere 30% geben an, die Aussage treffe «überwiegend zu». Ähnlich sind die Werte punkto Vertrauenswürdigkeit. Die Zugänglichkeit für Anliegen der Genosschafter und Genosschafterinnen liegt mit 80% positiver Stimmen nur wenig darunter.

DIE ERGEBNISSE DER UMFRAGE



BESICHTIGUNG



DIE RICHTIGE WOHNFORM IM ALTER

Gerade bei älteren Menschen hat die Wohnsituation grossen Einfluss auf die Lebensqualität, das Wohlergehen und die Zufriedenheit. Selbstbestimmt zu leben und zu wohnen, ist ein wichtiges Bedürfnis. Um gut informiert zu sein, welche verschiedenen Wohnformen im Alter existieren, lädt die Sozialberatung Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler ab 75 Jahren einmal jährlich zu einer Besichtigung ein. Mitte März ermöglichte das Gesundheitszentrum für das Alter Mathysweg in Albisrieden, welches im Juli 2022 neu eröffnet worden war, diese Besichtigung. Der Einladung folgten gegen 70 Personen. Im Anschluss an ein reichhaltiges Frühstück stellte der Betriebsleiter, Patrick Lukács, den Mathysweg vor, beantwortete die vielen Fragen und führte durch das Haus. Der Mathysweg ist ein modernes und offenes Haus, welches eine altersgerechte Wohnumgebung bietet. Die Bewohnerinnen und Bewohner leben selbstständig vorwiegend in Einzimmer-Appartements mit Balkon, eigenem Badezimmer, eigener Küche oder Kochnische. Bei Bedarf können sie Hilfe und Unterstützung in Anspruch nehmen sowie an kreativen und kulturellen Aktivitäten teilnehmen.

Fragen zur Wohnsituation

Bei gesundheitlichen Veränderungen oder geänderten Lebensumständen können Fragen zu Hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten oder auch zur eigenen Sicherheit auftauchen. Hier unterstützt Sie unsere Sozialberaterin gerne.

→ Bei Fragen zu Ihrer persönlichen Wohnsituation wenden Sie sich an Monique Cornu, Telefon 044 406 87 02.

SOZIOKULTUR

KRAFT TANKEN IM THALBÄCHLI

Seit Anfang 2023 bietet eine Bewohnerin aus der Siedlung Thalbächli jeweils am Dienstag und am Freitag Atemlektionen im Gemeinschaftsraum an. Mit einfachen Übungen im Sitzen oder auch stehend werden Spannungen gelöst und der Körper mit Energie und Sauerstoff versorgt.

→ Weitere Informationen zum Angebot finden Sie in der Agenda auf Seite 16 oder in der Online-Agenda auf der GBL-Website.



LIEGENSCHAFTENKAUF

DREI NEUE HÄUSER IN URDORF

Die GBL hat an der Schönheimstrasse in Urdorf ein Ensemble von drei Mehrfamilienhäusern mit zwölf Wohnungen sowie vier Garagenboxen erworben. Die Eigentumsübertragung hat Anfang Januar stattgefunden. Mit der Eigentumsübertragung hat die GBL die Bewirtschaftung der Liegenschaften mit allen Mietverträgen übernommen.

→ Weitere Informationen zur Siedlung finden Sie auf der GBL-Webseite unter gbl.ch/siedlungen/urdorf.php

ERSATZNEUBAU

BEIDE HÄUSER IN LACHEREN BEZOGEN

Es ist ein besonderer Moment, wenn ein Neubau erstmals bezogen wird. Rund um das Haus sieht es noch nach Baustelle aus, drinnen aber ist alles bereit für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner. Alles ist neu und man fragt sich, wo was hinkommt, wie all die modernen Geräte funktionieren oder wo die Steckdosen und der Sicherungskasten sind. Zum Glück sind der nette Hauswart und die kompetente Bewirtschafterin da, die alle Fragen beantworten.

Gleichzeitig ist man gespannt und neugierig darauf, wie die neuen Nachbarinnen und Nachbarn sind. Insgesamt sind 84 Personen in den Neubau eingezogen, darunter rund ein Viertel Kinder und Jugendliche. So vielfältig wie die Wohnungen sind auch die Bewohnerinnen und Bewohner. In den kommenden Monaten wird man sich kennenlernen, Bekanntschaften schliessen und neue Freunde und Spielkameraden finden. Eine Gelegenheit, sich kennenzulernen, bietet das offizielle Einweihungsfest, welches Ende August in der Siedlung stattfinden wird.



TIERISCHE MITBEWOHNER

WOHNUNGSBAU FÜR SEGLER

Blitzschnell ändern die Mehlschwalben ihre Richtung, drehen ab und segeln elegant davon. Wieder und wieder kommen sie zu ihren Nestern unter dem Schrägdach, um ihre Jungen mit Insektenballen zu füttern. Diese finden sie in der Siedlung Weissenbrunnen zuhause, denn es zirpt, brummt und summt rund um die Häuser in Birmensdorf.

Dank künstlichen Nisthilfen, wie sie in Birmensdorf zu finden sind, nimmt der Bestand der Mehlschwalben örtlich zu. In der Siedlung Weissenbrunnen haust bereits seit vielen Jahren eine grosse Kolonie. Alljährlich ziehen die Mehlschwalben aus Afrika hierher, um ihre Jungen aufzuziehen - zur Freude der Bewohnerinnen und Bewohner, welche die Luftkrobaten und ihre Kunststücke bestaunen können.

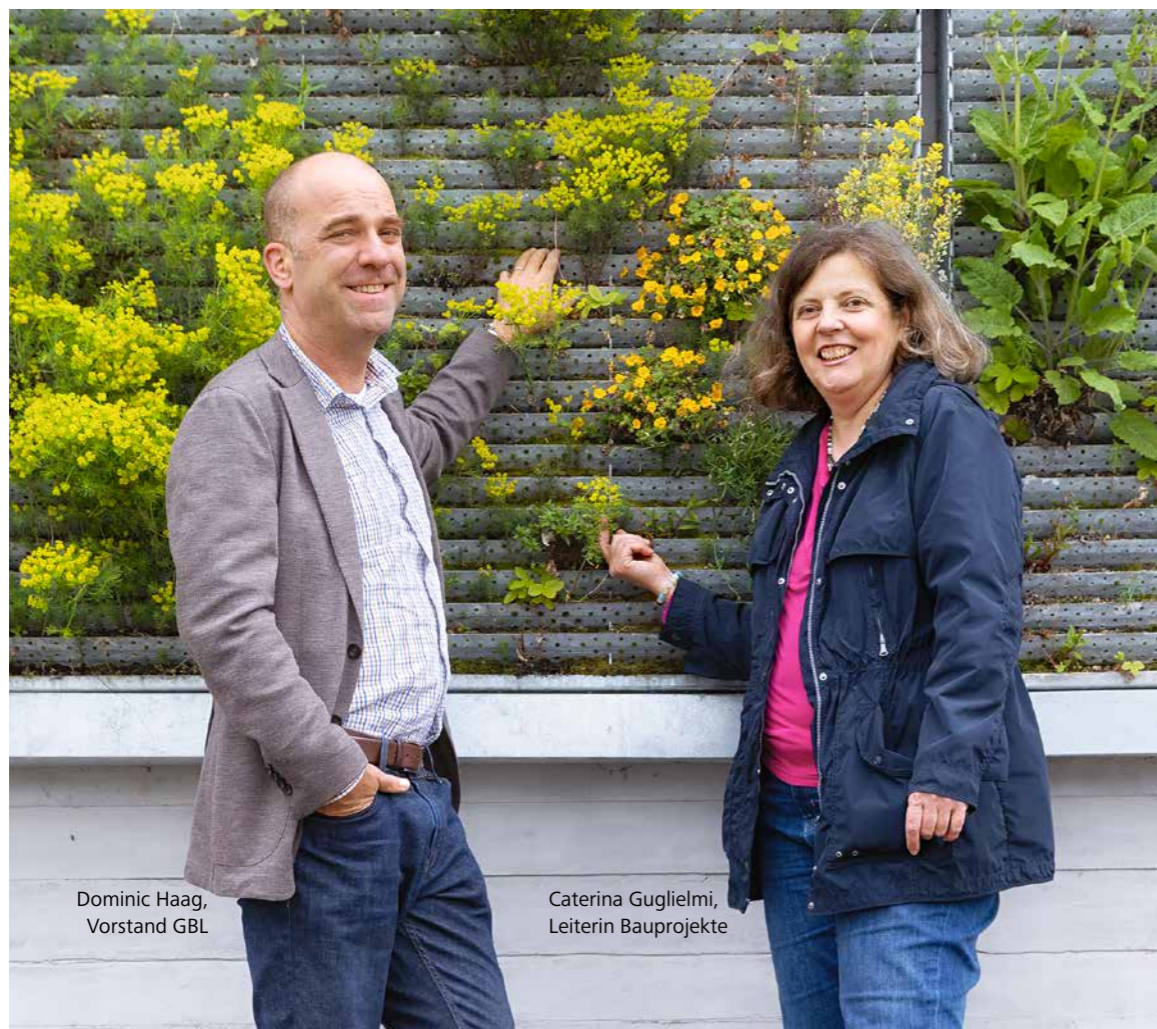


Unterstützung beim Nestbau bekommen auch die Mauersegler. In der Stadt Zürich brüten die Paare vorwiegend in Altbauten. Deshalb werden bei Gebäuderenovationen oder bei Neubauten wenn möglich Nistplätze erhalten oder Ersatznistplätze geschaffen. Solche sind seit diesem Frühling an der Fellenbergstrasse 184 und 188 gegenüber dem Ersatzneubau Langgrüt in Albisrieden zu finden. Und auch die Turmfalken bekommen in Altstetten ein neues Zuhause. Seit Kurzem ist auf dem Dach des Hochhauses in der Siedlung Thalbächli ein Nistkasten montiert. Noch sind keine Turmfalken eingezogen und auch die Nistkästen für die Mauersegler sind noch nicht bewohnt, aber im nächsten Frühling könnte es so weit sein.

→ Melden Sie uns, wenn Sie ein Brutpaar Mauersegler oder Turmfalken in einer unserer Siedlungen beobachten. Für die erste Zusage verschenken wir die neuste Ausgabe von «Neue Stadtf fauna – 700 Tierarten der Stadt Zürich».



Wie baut man 155 Wohnungen möglichst umweltschonend?



Dominic Haag,
Vorstand GBL

Caterina Guglielmi,
Leiterin Bauprojekte

Seit verganginem Herbst sind die Arbeiten für den Ersatzneubau Langgrüt in Zürich Albisrieden in vollem Gang. Das Grossprojekt umfasst insgesamt 155 unterschiedlich grosse Wohnungen, vier Ateliers, eine Tiefgarage sowie einen Doppelkindergarten mit Betreuung und einen Gemeinschaftsraum. Das Projekt startete vor fünf Jahren. Als projektverantwortliches Vorstandsmitglied begleitet Dominic Haag das Projekt von Beginn an. Wir haben mit ihm gesprochen, wie nachhaltiges Bauen funktioniert.

Als wir in der Juniausgabe 2019 der GBL Nachrichten über das Projekt berichtet haben, war die gesellschaftliche Diskussion eine andere als heute. Damals war insbesondere die massvolle Verdichtung und der Erhalt der Wohn- und Aussenraumqualität ein wichtiges Thema. Heute stehen Nachhaltigkeit, Ökologie und CO₂-Ausstoss im Fokus. Hat sich die Verlagerung der Diskussion auch auf das Projekt ausgewirkt?

In der medialen Diskussion hat man diese Entwicklung schon gemerkt. Die Fragen von Nachhaltigkeit, Ökologie und CO₂-Ausstoss waren beim Bauen allerdings schon vor zehn Jahren ein Thema. Diese Fragen sind gleich wichtig wie der Erhalt der Qualität von Wohnraum und Verdichtung. Die Abwägung zwischen Verdichtung, sozialer Nachhaltigkeit, Freiraum, Ökologie, CO₂-Ausstoss und Energie ist die Hauptherausforderung. Es handelt sich dabei um Zielkonflikte, die bei jeder Projektplanung neu bewertet und gelöst werden müssen.

«Welche Bauteile sind überhaupt sinnvoll, welche braucht man für einen gewissen Komfort und welche können weggelassen werden?»

Die GBL hat seit verganginem Jahr ein Nachhaltigkeitsleitbild. Für den Bereich Bauen werden Leitplanken für die Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen gesetzt.

Im Nachhaltigkeitsleitbild haben wir einerseits bereits bestehende Baustandards zusammengefasst, in denen wir Qualitäts- und Nachhaltigkeitselemente einfordern, und gleichzeitig zusätzliche Elemente zum Beispiel bezüglich Freiraum und sozialer Nachhaltigkeit ergänzt.

An erster Stelle steht die energieeffiziente Bauweise. Wie wurde dieser Grundsatz bei dem Projekt umgesetzt?

Bereits im Wettbewerb haben wir ein

Projekt ausgewählt, mit welchem wir ein gutes Verhältnis von Erstellungs- bzw. Betriebsenergieaufwand zu der erzielten Wohnqualität und Wohnungsanzahl erreichen können. Das beginnt beim Gebäudevolumen. So wurden die zehn eingereichten Wettbewerbsbeiträge auch nach dem Verhältnis von Gebäudevolumen und Gebäudehülle beurteilt, denn dieses Verhältnis ist entscheidend für die Minimierung des Wärmeverlustes im Winter. In der Weiterentwicklung des Projekts mussten dann weitere Entscheidungen gefällt werden. Welche Bauteile sind überhaupt sinnvoll, welche braucht man für einen gewissen Komfort und welche können weggelassen werden? Denn das Weglassen ist die effizienteste Art und Weise, um Erstellungsenergie zu sparen. Wir haben zum Beispiel entschieden, auf die kontrollierte Lüftung – die notabene für das Minergie-Zertifikat erforderlich wäre – zu verzichten. Dadurch müssen wir weniger Leitungen in die Betondecke legen und können so die Decke drei Zentimeter dünner bauen. Auf das ganze Bauvolumen hochgerechnet spart uns das etwa 70 Tonnen Beton. Für den CO₂-Ausstoss und die Energie ist das beachtlich.

Eine zweite wichtige Leitplanke im Leitbild ist die Verwendung CO₂-neutraler Energieträger. Welche Überlegungen wurden hier angestellt?

Vor dem Wettbewerb haben wir ein Energiekonzept erstellen lassen, welches aufgezeigt hat, welche Energiequellen an dem Standort überhaupt möglich sind und auch welche Entwicklungen in der Technologie zu erwarten sind. Man hat abgewogen zwischen der Fernwärme, die nicht weit, aber auch nicht nah genug am Grundstück ist, und Erdsonden. Aktuell schneiden Erdsonden punkto Nachhaltigkeit am besten ab. Entscheidend ist, ob aufgrund der Bodenbeschaffenheit und Geologie Erdsonden möglich sind. Diese Frage konnte bejaht werden und so haben wir uns für die nachhaltigste Energiequelle entscheiden können. Eine Erdsonde ist im konkreten Fall das beste System, denn in Kombination mit der Photovoltaik kann man den eigenen Strom für die Wärmepumpe brauchen.

Damit sind wir bei der dritten Leitplanke, dem Ausbau der Photovoltaik. Der Ausbau der Photovoltaik hängt in

diesem Fall mit der Wahl des Heizsystems zusammen. Seit zwei Jahren ist für uns klar, dass wir sämtliche Dachflächen unserer Bauten, dort wo es irgendwie möglich ist, mit Photovoltaik ausstatten – auch Bestandsbauten. Bei der Photovoltaik zeigt sich allerdings sehr schön einer der Zielkonflikte. Das Dach ist für die Bio-

«Recycling ist der Punkt, welcher am schwierigsten einzulösen ist. Die ganze Branche und auch wir selbst sind noch nicht sehr weit.»

diversität eine enorm wichtige Fläche. Gleichzeitig aber steht das im Widerspruch zum Abdecken der Fläche mit Photovoltaikanlagen. Die Frage lautet, wie viel Photovoltaik ist möglich, ohne dass der Nachhaltigkeitsanspruch der Biodiversität vernachlässigt wird. Auch hier sind wir gefordert, den Planer zu motivieren, nicht die einfachste Lösung zu präsentieren, sondern ein Optimum herauszuholen.

Und wie steht es um die Leitplanke Recycling und Verwendung nachhaltiger Baumaterialien?

Recycling ist der Punkt, welcher am schwierigsten einzulösen ist. Die ganze Branche und auch wir selbst sind noch nicht sehr weit. Viele Fragen sind in diesem Bereich nicht geklärt, auch rechtliche, zum Beispiel bezüglich Garantien und Leistungen von Secondhand-Bauteilen. Beim Rückbau werden die Baumaterialien zwar sauber getrennt, aber ein immer noch zu grosser Anteil landet in der Deponie. Um die Bauteile an einem anderen Bauwerk erneut einsetzen zu können, müsste zur gleichen Zeit der Bedarf bei einem anderen Projekt für diese Bauteile bestehen, und sie müssten dann gleich auch noch passen. Hier braucht es in Zukunft logistische Lösungen für einen neuen Secondhand-Bauteilmarkt.

Was konnte beim Ersatzneubau Langgrüt trotzdem realisiert werden?

Immerhin können wir sagen, dass etwa

70% des verwendeten Betons Recyclingbeton sind. Ein anderes Beispiel mit einem grossen Potenzial, CO2 einzusparen, welches aktuell im Vorstand diskutiert wird, sind die Küchen. Normalerweise verwenden wir kunstharzbeschichtete Standardküchen. Diese sind finanziell zwar nachhaltig, weil sie mit einem durchschnittlichen Preis die Miete nicht verteuern. Allerdings stecken in einer Standardküche im Durchschnitt 50 Kilogramm Leim. Mit leimfreien Küchen könnten wir 30 bis 50% CO2 gegenüber den Standardküchen einsparen. Die Küchen würden zwar teurer, dafür haben wir einen Schritt Richtung ökologischer Nachhaltigkeit gemacht.

Das Projekt umfasst auch ein Mobilitätskonzept, welches die Reduzierung von Parkplätzen erlaubt. Es gibt Carsharing-Angebote, eine gute Veloinfrastruktur, Paketboxen und eine Infrastruktur für Elektromobilität. Das entspricht dem heutigen Standard. Die Vorschriften bezüglich Nachhaltigkeit sind strenger geworden. Es gibt städtische Vorschriften zur Biodiversität oder ganz neu die Auflage, Regenwasser zurückzuhalten, damit es verdunsten und zur Kühlung beitragen kann, um ein Beispiel zu nennen. Diese Vorschriften braucht es, damit wir die Nachhaltigkeitsziele des Bundes und die Pariser Klimaziele erreichen. Die Reduktion der Anzahl Parkplätze ist ebenfalls eine dieser Massnahmen. Gleichzeitig zeigen Erhebungen, dass die Zahl Haushalte in der Stadt Zürich, die ein eigenes Auto besitzen, zurückgeht. Aktuell sind es 50% der Haushalte, welche noch über ein eigenes Auto verfügen. In 20 bis 30 Jahren werden es noch 30% sein. Diese Entwicklung wird in der Planung mitberücksichtigt.

Wer sind die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen? Grundsätzlich streben wir eine dem Quartier angeglichenere, durchmischte Bewohnerschaft an und damit auch eine soziale Nachhaltigkeit. Speziell bei diesem Projekt ist, dass wir für einen Neubau die Wohnungen sehr günstig anbieten können. Das hat damit zu tun, dass bei der Mietzinskalkulation der Bodenpreis sehr tief angesetzt werden konnte, weil die GBL das Land schon sehr lange besitzt. Die Mietzinse werden rund

50% unter der Marktmiete liegen. Aufgrund des Wohnungsmixes, der Qualität des Innenhofs und des Kindergartens sowie der Nähe zu den Schulen liegt der Fokus besonders auf Familien.

Welche Aufgaben hat der Vorstand bei solchen Bauprojekten zu erfüllen?

Meine Aufgabe ist es, dafür zu sorgen, dass die Ziele der längerfristigen Planung des Vorstandes im Bauprojekt entsprechend umgesetzt werden. Zu den Zielen gehören einerseits die statutarischen Vorgaben wie preisgünstig und sozial, aber auch die langfristige Immobilienplanung, welche wir aufgrund unseres

gesamten Siedlungsbestandes der GBL entwickeln. Gleichzeitig muss ein möglichst wirtschaftlicher Umgang mit den genossenschaftlichen Ressourcen, den Liegenschaften, dem Land, mit den Finanzen und dem Personal sichergestellt sein. Das Spannende an der Aufgabe ist die Kohärenz von der Strategie bis zu der Wahl der Baumaterialien oder dem Konstruktionsentscheid. Das, was strategisch entschieden wurde, muss am einzelnen Bauelement, zum Beispiel an einer Küchenfront, festgemacht werden können.



In den Bauherrensitzungen mit dem Architektenteam und dem Bauleiter werden alle Bau Themen wie Ausführung, Farb- und Materialisierungskonzepte sowie Termine und Kosten besprochen.

DIE ROLLE DER LEITUNG BAUPROJEKTE

Als Bauherrschaftsvertreterin ist Caterina Guglielmi, Leiterin Bauprojekte bei der GBL, beauftragt, die Strategien des GBL-Vorstandes in den Bauprojekten umzusetzen.

Die GBL hat einen Baustandard, in dem wichtige Entscheide und die Produktauswahl festgehalten werden. Dieser Standard gilt übergeordnet für jedes Bauprojekt.

Der Delegierte des Vorstands, der Geschäftsführer und die Leiterin Bauprojekte führen regelmässig eine Bauherrensitzung mit dem Architektenteam durch. Die Bauleiter nehmen schon in einer frühen Phase ebenfalls an diesen Sitzungen teil, um das Projekt beratend zu begleiten und die Kosten zu überwachen.

Parallel dazu finden Fachplanersitzungen statt, in welchen die Weichen für die technische Versorgung der Liegenschaften gestellt werden. Auch hier gilt es, sicherzustellen, dass die Vorgaben aus dem Vorstand umgesetzt werden.

Soll ich im Sommer den Thermostat ganz zudrehen?

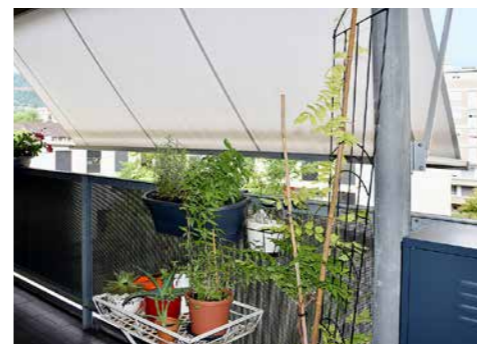


Mit den sommerlichen Temperaturen ist die Heizperiode definitiv zu Ende. Viele Bewohnerinnen und Bewohner werden denken, dass sie die Heizung nun ganz abstellen können. Dem ist jedoch nicht so. Damit die Ventile nicht verstopfen, sollten die Wand- und Radiatorthermostate im Sommer voll offen sein. Bei Beginn der Heizperiode im Herbst ist für das richtige Funktionieren der Heizung wichtig, dass das Wasser frei zirkulieren kann.

SONNENSTOREN

Was tun, wenn ein Unwetter droht?

Sonnenstoren bieten Schutz gegen die Sonneneinstrahlung. Sie sind jedoch kein Witterungsschutz, denn bei Gewitter, Regen, Wind und Schnee werden sie rasch beschädigt. Ziehen Sie deshalb bei drohendem Unwetter die Sonnen- und Lamellenstoren ein. Besonders die Lamellenstoren können schon bei geringem Hagel sichtbar Schaden nehmen. Nutzen Sie die erhältlichen Wetter-Apps mit Warnmeldungen. So werden Sie von einem Unwetter nicht überrascht.



Was tun, wenn das Wasser nicht mehr abläuft?

Ein verstopfter Abfluss kommt immer wieder mal vor. Meist sind es organische Dinge, die sich im Siphon ansammeln und den Abfluss verstopfen. Beim Küchenabfluss sind es Essensreste, Kaffeesatz oder erkaltete Fette, in der Dusche und dem Waschbecken führen Haare zur Verstopfung. Mit einfachen Hausmitteln ist der Abfluss schnell wieder frei. Damit erspart man sich eine aufwendige Demontage des Siphons. Wichtig ist, dass man frühzeitig handelt.

Gute Hausmittel, um leichte Verstopfungen und Ablagerungen zu reinigen, sind Backpulver, Natron und Essig. Sie lösen Fett- und Kalkablagerungen. Und so geht es: Vier Esslöffel Backpulver oder vier Esslöffel Natron direkt in den Abfluss geben und einen Deziliter Essig nachgiessen. Über Nacht einwirken lassen, danach mit reichlich heissem Wasser aus dem Wasserhahn nachspülen. Backpulver und Natron helfen auch, um schlechte Gerüche zu neutralisieren. Ähnlich gut funktionieren Spülmaschinentabs, welche in kochendem Wasser aufgelöst und danach in den Abfluss gegossen werden. Wenn Sie mit den beschriebenen Mitteln nicht weiterkommen, kann ein verstopftes Abflussrohr auch mechanisch mit einer Saugglocke gereinigt werden. Die Saugglocke hat den Vorteil, dass sie sich für alle Siphons eignet, egal ob Waschbecken, Spüle, Dusche oder WC. Ist die Verstopfung derart hartnäckig, dass die Saugglocke nicht mehr weiterhilft, können Sie zu einem Reinigungsstab aus Kunststoff greifen. Beide Hilfsmittel bekommen Sie günstig in jedem Baumarkt.



Was tun, damit der Abfluss nicht verstopft?

Damit der Abfluss gar nicht erst verstopft, verwenden Sie am besten Siebe, welche auf die Abflüsse im Waschbecken, in der Dusche, der Badewanne und im Spülbecken gesetzt werden. Sie sollten kleine Löcher haben, damit Haare oder Essensreste so gut wie möglich aufgefangen werden.

VERSTÄRKUNG

PROJEKTLEITER ENERGIETECHNIK



Seit Mai 2023 verstärkt **Taulant Isufi** als Projektleiter Energietechnik das GBL-Team. An dieser neu geschaffenen Stelle ist er verantwortlich für den Ersatz von Heizungsanlagen, den Bau von Photovoltaikanlagen sowie deren Monitoring inklusive Betriebsoptimierung und entlastet bzw. unterstützt in diesen Themen die Abteilungen Bauprojekte sowie Bewirtschaftung der Liegenschaften im Bestand. Weiter unterstützt er die Verantwortlichen bei der Information und Sensibilisierung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie beim Nachhaltigkeitsbericht im Geschäftsbericht. Aktuell prüft Taulant Isufi in mehreren Siedlungen unterschiedliche Lösungsoptionen zur Optimierung der Energieversorgung mit erneuerbaren Energiequellen wie Holz, Erdwärme und Solarenergie bzw. Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs.

ERWEITERUNG

SOZIALBERATUNG UND ASSISTENZ GF AUFGETEILT

Bei der Sozialberatung der GBL sind vermehrt Beratungen in Budgetthemen nachgefragt, welche teilweise längere Begleitungen von Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern erfordern. Die Funktionen Sozialberatung und Assistenz Geschäftsführung werden deshalb separat besetzt. Die Sozialberaterin, **Monique Cornu**, wird neu in einem 50%-Pensum ihre Aufgaben wahrnehmen. Für die Assistenz Geschäftsführung wird ab 1. September 2023 **Vincenza Dellaterra** verantwortlich sein.

BEWIRTSCHAFTUNG UND HAUSWARTUNG

WECHSEL
IN DER LEITUNG

Nach über fünf Jahren Leitung der technischen Bewirtschaftung und Teamleitung Hauswartung wird **Markus Meli** per Ende Juli 2023 die GBL verlassen und eine neue berufliche Herausforderung ausserhalb der Genossenschaft annehmen. Die Stelle wurde ausgeschrieben und wir sind bestrebt, die Position zeitnah zu besetzen.

UNTERSTÜTZUNG
IM TAGESGESCHÄFT

Seit Anfang Juni verstärkt **Cordelia Salis** das Bewirtschaftungsteam mit einem 50%-Pensum. Die gelernte Kauffrau mit einer Weiterbildung als Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung und Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung bei anderen Genossenschaften wird unseren Bewirtschaftern zur Seite stehen und sie im Alltagsgeschäft unterstützen.

NEUER HAUSWART

Per 1. September 2023 wird **Fabian Grasso** als neuer Hauswart seine Arbeit bei der GBL aufnehmen. Zur Einarbeitung in die GBL-Hauswartung und -Liegenschaften wird er zu Beginn in der Werkstatt Albisrieden und Altstetten im Einsatz sein und anschliessend die Verantwortung für ein eigenes Portfolio übernehmen. Die Zuteilung befindet sich noch in Bearbeitung.

JUBILÄEN

DIE NATUR LIEGT LORENZ
KÄLIN AM HERZEN

Vor zehn Jahren kam ich zur GBL und leite seit 2017 das Gärtner-Team. Die Förderung der Biodiversität hat in dieser Zeit bei der GBL einen hohen Stellenwert erlangt. Die Arbeit im Spannungsfeld zwischen Nutzung, Ökologie und Gestaltung ist interessant und herausfordernd zugleich. Heute werden neue Siedlungen von Anfang an so konzipiert, dass sich die Mieterschaft sowie die einheimische Fauna und Flora wohlfühlen. Es geht darum, in der Umgebung unter anderem möglichst viele verschiedene Kleinstrukturen zu integrieren. So wurde in den letzten Jahren die Pflege der Liegenschaften facettenreicher und auch aufwendiger. Das Wissen um die Zusammenhänge in der Natur ist bei der Planung der Pflegeschritte sehr wichtig. Auch investieren wir Zeit in die Sensibilisierung der Mieterschaft, um das Verständnis für die naturnahe Gartenpflege zu fördern.

ALS SPRINGER AUF ACHSE

Vor zehn Jahren kam **Jürg Schlegel** als sogenannter «Springer» ins Hauswartteam der GBL. In dieser Funktion vertritt er seine Hauswartkollegen in deren Ferien, bei krankheitsbedingten Ausfällen oder bei anderen Abwesenheiten. So ist er ständig unterwegs in allen Siedlungen der GBL. Daneben ist er fest für einzelne Siedlungen verantwortlich. Aktuell sind es die Siedlungen Pflugstrasse in Schlieren und Weissenbrunnen in Birmensdorf. Seit diesem Frühling ist er zudem Hauswart in der Siedlung Lacheren in Schlieren. Die Arbeit dort ist für ihn besonders spannend - wegen der modernen Haustechnik einerseits und der neuen Bewohnerinnen und Bewohner andererseits.

DIE GUTE SEELE IM HOCHHAUS

Seit 30 Jahren steht **Fritz Gfeller** als Reinigungskraft im Nebenteam für die GBL im Einsatz. Gemeinsam mit seiner Ehefrau kümmert er sich um die Treppenhausreinigung im Hochhaus Kleinzgli in Schlieren. Zusätzlich unterstützt er das Gärtner-Team bei der Pflege und dem Unterhalt im Aussenraum und hilft bei Schnee und Eis im Winterdienst mit.

LERNENDE

BEREIT FÜR DEN
MALERBERUF

Vor drei Jahren hat **Carlos Mbingo** seine Lehre bei der GBL aufgenommen. Nun schliesst er seine Ausbildung zum Maler EFZ ab und ist bereit für den Einstieg ins Berufsleben. Wir gratulieren zum erfolgreichen Abschluss und wünschen ihm für den weiteren beruflichen Weg alles Gute.

Neuer Lernender im Malerteam wird **Omar Bashir** sein, welcher im August seine zweijährige Lehre zum Maler EBA bei der GBL aufnimmt.

AUF KAUFMANN
FOLGT KAUFFRAU

Nach zwei Jahren auf der Geschäftsstelle der GBL wechselt **Genc Musliu** im August den Lehrbetrieb, um sein drittes und letztes Ausbildungsjahr ausserhalb der GBL zu absolvieren. Als neue Lernende Kauffrau EFZ begrüssen wir **Aelva Saadoun**. Sie wird so wie Genc ihre ersten beiden Lehrjahre bei der GBL bestreiten.

VOM PRAKTIKER
ZUM FACHMANN

Mitte August startet **Abdirahman** seine Ausbildung zum Fachmann Betriebsunterhalt EFZ. Der Unterhaltspraktiker ist bereits seit einem halben Jahr für die GBL im Einsatz und unterstützt das Hauswartteam. Nun setzt er seine Berufsausbildung fort und nimmt die dreijährige Lehre in Angriff.



VERANSTALTUNGEN

GENOSSENSCHAFT

Generalversammlung

Donnerstag, 30. Mai 2024
Restaurant Cube, Albisrieden

KINDER UND FAMILIEN

Chrabelgruppe Albisrieden

jeden Donnerstagvormittag
im Gemeinschaftsraum Sackzelg
Informationen bei
Rovina Gnädinger, 076 525 99 38

Räbeliechtliumzug Albisrieden

Samstag, 4. November 2023
gemäss Ausschreibung

Samichlaus für GBL-Kinder

Anfang Dezember
gemäss Ausschreibung

Guetzlibacken

im Gemeinschaftsraum Stooss
Anfang Dezember
Informationen am Anschlagbrett

FÜR ALLE

Blumenverkauf der GBL-Gärtner

Freitag und Samstag, Anfang Mai 2024
in der Siedlung Stooss beim Gemein-
schaftsraum

Bücherschrank Sackzelg

für Bewohnerinnen und -bewohner
Eingangshalle Sackzelg 34/36

Bücherschrank Stooss

für Bewohnerinnen und -bewohner
der Siedlung Stooss
Hintereingang Letziggraben 142

Pilates

jeden Montagabend
im Gemeinschaftsraum Stooss
Informationen bei
nadia@baebler.me

Lachyoga

jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
im Gemeinschaftsraum Stooss
Informationen bei
beat.luz@bluewin.ch

Atemübungen

im Gemeinschaftsraum Thalbächli
Daten gemäss Ausschreibung
Informationen bei
Giovanna Debons, 076 297 83 43

GBL-Jassgruppe

jeden 1. Mittwoch im Monat
im Gemeinschaftsraum Kamp
Informationen bei
Moritz Schacher, 076 539 63 36

Frauennachmittag

jeden 3. Mittwoch im Monat
im Gemeinschaftsraum Kamp
Informationen bei
Anita Schacher, 076 345 77 14

Frauen-Workshop Umgang mit Geld

Donnerstag, 27. Juli 2023
im Gemeinschaftsraum Sackzelg
Informationen bei
Claudia Stahel, 044 558 41 74

Frauen-Workshop Ernährung

Donnerstag, 24. August 2023
im Gemeinschaftsraum Sackzelg
Informationen bei
Claudia Stahel, 044 558 41 74

Kürbissuppe-Essen Wässeri

Datum gemäss Ausschreibung
am Anschlagbrett

Weihnachtsapéro Wässeri

Datum gemäss Ausschreibung
am Anschlagbrett

Sommerfest Siedlung Gjuch

Datum gemäss Ausschreibung
am Anschlagbrett

Adventsfenster Heidenkeller

in der Siedlung Heidenkeller
Datum gemäss Ausschreibung
am Anschlagbrett

Adventskranzbinden

im Gemeinschaftsraum Stooss
Datum gemäss Ausschreibung
am Anschlagbrett

Adventsfenster Albisrieden

1. bis 24. Dezember 2023
gemäss Ausschreibung

SENIORINNEN UND SENIOREN

Bewegungslektionen im Thalbächli

in Zusammenarbeit mit dem Alters- und
Pflegezentrum Herrenbergli jeden
Dienstagvormittag im Gemeinschafts-
raum Thalbächli
Informationen unter leben@gbl.ch oder
044 406 87 18

Albisrieder Mittagstisch

in Zusammenarbeit mit der Kirche
St. Konrad
Daten gemäss Ausschreibung
Informationen unter leben@gbl.ch oder
044 406 87 18

Schliereimer Mittagstisch

im Gemeinschaftsraum Kamp
Donnerstag, 24. August 2023
Donnerstag, 26. Oktober 2023
Donnerstag, 7. Dezember 2023
Informationen unter leben@gbl.ch oder
044 406 87 18

Bewegungslektionen Kamp

jeden Donnerstagvormittag
im Gemeinschaftsraum Kamp
Informationen bei
Margrit Stillhart, 079 544 32 93

Grillieren in der Trublerhütte

Jeweils im Juli gemäss Ausschreibung
Informationen und Anmeldung bei
Ruth Haunsperger, 044 730 27 24

Seniorenausflug Schlieren

Donnerstag, 28. September 2023
Informationen am Anschlagbrett

wabe plus

Das Betreuungsangebot für Menschen
mit Demenz, die zu Hause von Ange-
hörigen betreut werden. Jeden Dienstag
im Gemeinschaftsraum Kamp. Anmel-
dung und Auskünfte beim Verein wabe
Limmattal, 079 270 96 07.

→ [Alle Veranstaltungen finden Sie immer
aktuell unter \[gbl.ch/veranstaltungen.php\]\(https://www.gbl.ch/veranstaltungen.php\)](https://www.gbl.ch/veranstaltungen.php)

MÖCHTEN SIE EINEN ANLASS ANBIETEN?

Sie haben eine Idee für einen genossen-
schaftlichen Anlass – wir unterstützen Sie
bei der Umsetzung.
Schreiben Sie uns an leben@gbl.ch