



EDITORIAL

Wie wohnen wir in der Zukunft?

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wenn ich mit dem Zug von Zürich nach Bern fahre, schaue ich mir gerne die verschiedenen Wohnformen entlang der Bahnlinie an. Da gibt es Einfamilienhäuser, eins ans andere gereiht. Architektonisch oft keine Augenweide und eher bieder wirkend. Abwechselnd erscheinen Wohnsiedlungen, viele in phantasielosem 60er-Jahre-Baustil, andere modern aber doch etwas eintönig.

Der Kostendruck und die Gewinnmaximierung verhindern besseres. Entlang der Bahnlinie ist ja auch nicht gerade die begehrteste Wohnlage. Fährt man in Bern ein wandelt sich das Bild, man sieht von der Aare-Brücke Richtung Altstadt eine über Jahrhunderte gewachsene Struktur. Spannend anzuschauen und wahrscheinlich ein interessantes Wohnumfeld.

Wohnformen verändern sich mit dem Zeitgeist und der Entwicklung einer Bevölkerung. Vom Trend zum Wohnen auf dem Land im Eigenheim in den 60er-Jahren und zurück in die urban gestalteten Quartiere der 90er-Jahre haben wir in Zürich schon viele Bewegungen erlebt. Wo man sich wohlfühlt, hängt sehr von den eigenen Wertvorstellungen und der persönlichen Lebenssituation ab.

Wahrscheinlich ist das Gebäude nur die Hülle, entscheidend ist, wie sich eine Gemeinschaft darin entwickelt. Die Architektur, die räumliche Gestaltung und die Umgebung können aber darauf einen grossen Einfluss haben.

In der GBL haben wir bereits einiges zum Thema Wohngemeinschaft unternommen. Es finden sich Bereiche für betreutes Wohnen, Kinderhorte, Pflegewohnungen, Gemeinschaftsräume und Verkaufsflächen für die lokale Grundversorgung. In Albisrieden haben wir mit dieser Struktur den zweiten Preis beim Wettbewerb des Verbandes «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» in der Kategorie «Projekte und Ideen rund um das genossenschaftliche Wohnen» gewonnen.

Unsere Gesellschaft wandelt sich und mit ihr auch die Art wie wir wohnen. Wir bauen für die Zukunft und wir müssen versuchen, die Bedürfnisse der kommenden Generationen einzuplanen. Das Thema neue Wohnformen und Leben als Gemeinschaften wird uns vermehrt beschäftigen.

Im Namen des Vorstandes wünsche ich allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern frohe Festtage und vielleicht hat der/die eine oder andere von Ihnen im nächsten Jahr eine gute Idee als Beitrag zur Entwicklung einer gelebten Gemeinschaft in der GBL.

Ihr Präsident
Mark Jaeggi

■ Projekt Teilersatz Heidenkeller / Keimlertweg Urdorf

VISUALISIERUNG NEUBAUTEN



SITUATIONSPLAN



← MODELLFOTO

GRUNDRISS TYP «KLEINE HÄUSER»



Das Projekt Teilersatz Heidenkeller / Keimlertweg in Urdorf ist erfreulicherweise auf gutem Weg zur Realisierung. An der Gemeindeversammlung vom Mittwoch, 28. November 2012 wurde dem im Auftrag der GBL von Sennhauser, Werner & Rauch AG und Primobau AG entwickelten privaten Gestaltungsplan «Im Heidenkeller / Keimlertweg» zugestimmt. Das Projekt für die geplante Überbauung wurde allseits gelobt. Der frühzeitige Kontakt und die konstruktive, offene Kommunikation mit den Behörden sehr geschätzt. Das Projekt wurde zwischenzeitlich verfeinert und die Kostenschätzung noch einmal detailliert überprüft. Im März 2013 sollte das Projekt zur Baubewilligung eingereicht werden und wenn alles wie geplant über die Bühne geht, kann im Herbst 2013 mit den Vorbereitungen zur Baurealisierung begonnen werden.

Enrico Tognetti
Bereichsleiter Bau/Projekte

GRUNDRISS TYP «GROSSE HÄUSER»



■ 2012 – Internationales Jahr der Genossenschaften

Das Jahr 2012 neigt sich nun schon bald seinem Ende entgegen und damit endet offiziell auch das von der UNO weltweit propagierte Jahr der Genossenschaften. Nicht enden werden jedoch die Herausforderungen, welchen sich die Genossenschaften in allen Sparten stellen, in denen sie weltweit zum Wohle ihrer Mitglieder tätig sind. In der gegenwärtigen herausfordernden Wirtschaftslage und der sich rasant verändernden Gesellschaft ist das gerade auch in Bezug auf die gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz derzeit deutlich zu sehen. In den grossen Zentren herrscht eine solche Nachfrage nach Wohnungen, dass die im freien Wohnungsmarkt agierenden Immobilienfirmen Mietpreise fordern können, wie sie für ihre Gewinnmaximierung gerade wollen. Darunter leiden die Wohnungssuchenden, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse nicht einfach jeden Preis bezahlen können.

In einer Umfrage welche das Institut für Unternehmensrecht der Universität Luzern durchführte zeigt sich, dass – egal welche Gruppe (Bevölkerung, Kunden, Genossenschaftler) für sich ausgewertet wird – die Vorteile der Genossenschaft von allen gleich gesehen werden. Es sind dies die Aspekte: langfristige Verlässlichkeit (94%), regionale Verankerung (89%) Solidarität mit der Schweiz (87%), vergünstigte Konditionen auf Produkte oder Dienstleistungen (80%), demokratische Mitbestimmung sowie Unterstützung für Mitglieder in besonderen Situationen (je 78%), Teilhabe der Mitglieder am Gewinn (76%), Ausbildung der Mitglieder (z.B. Migros Clubschule) sowie Sponsoring (je 68%), profitieren von Mitgliedschaftsmedien (62). Neben diesen Vorteilen der Genossenschaften – also nicht nur die Baugenossenschaften sondern eben auch Migros, Coop, Raiffeisen, DieMobilier, fenaco (Landi, Volg), Mobility usw. – ist das hohe Grundvertrauen, das ihnen in der gesamten Bevölkerung entgegengebracht wird, von besonderem Stellenwert. Diese Wertschätzung resultiert daher, dass bei den Genossenschaften nicht die Gewinnmaximierung im Vordergrund steht sondern das Gemeinwohl. Es zeigt sich, dass die traditionelle Hilfe zur Selbsthilfe durchaus noch immer ein Erfolgsmodell ist. Die Wohnbaugenossenschaften haben nicht nur eine stolze Vergangenheit, sie sind auch für die Zukunft gewappnet, und sie erbringen weiterhin einen nicht zu unterschätzenden gesellschaftlichen, volkswirtschaftlichen wie ökologischen Nutzen. (mul)

Die Wohnbaugenossenschaften

- sozial
- ökonomisch
- ökologisch

2012
Internationales
Jahr der

Genossenschaften

www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch



■ Personelle Veränderungen

Anfangs August 2012 ist Herr **Arafat Allili** bei der GBL neu eingetreten als Auszubildender Fachmann Betriebsunterhalt. Herr Allili wird seine dreijährige Lehrzeit im Rahmen des Berufslehrverbundes bei der GBL absolvieren.



Am 10. August 2012 hat zudem Herr **David Santos Anes Pires** seine Lehrstelle bei der GBL neu angetreten. Er erfährt hier bei der GBL ebenfalls im Zusammenhang mit dem Berufslehrverbund Zürich eine zweijährige Ausbildung im Lehrberuf Büroassistent EBA.



Wir heissen beide neuen Mitarbeitenden im GBL-Team ganz herzlich willkommen, und wir wünschen ihnen im Hinblick auf ihre Berufsausbildung viel Motivation und natürlich auch den notwendigen Erfolg.

■ **Freiwilliger und gemeinnütziger Arbeitseinsatz von Mitarbeitenden der GBL**

Am Samstag, den 28. September 2012 leisteten insgesamt 12 Mitarbeitende der GBL für den Landschaftsschutzverband Hallwylsee (LSVH) einen freiwilligen Arbeitseinsatz in der Pflege des Naturschutzgebietes Reutenen am Hallwylsee bei Meisterschwanden. Im Rahmen dieses jährlich wiederkehrenden Anlasses der Mitglieder des Landschaftsschutzverbandes konnten die dafür interessierten GBL-Mitarbeitenden mitmachen. Das Interesse für den Naturschutz einen Einsatz zu leisten, war gross, und wäre für diese Aktion betriebsintern nicht relativ kurzfristig die Umfrage gehalten worden, wären noch weitere 5 Mitarbeitende mit dabei gewesen.

Es galt wieder einmal bereits geschnittenes Schilf aus dem Gelände wegzubringen, Wildhecken und Weiden zurückzuschneiden, und weitere Arbeiten auszuführen. Leider war das herrschende Wetter den Teilnehmerinnen und Teilnehmern nicht so gut gesonnen, es war überall nass. Man kämpfte oben gegen den Regen und unten gegen das sumpfige Gelände. Dem Elan und der Motivation tat das aber keinen Abbruch. Die geleistete Hilfe ist beim LSVH super angekommen, und von den Mitarbeitenden – trotz eben des miesen Wetters – ebenfalls als sehr gut empfunden worden. Bereits liegen Anfragen vor, ob man einen solchen Einsatz nächstes Jahr wiederholen könnte. Dieser freiwillige Einsatz im Dienste des Naturschutzes zeigt deutlich, dass die Genossenschaft und ihre Mitarbeitenden nicht nur von positiven Werten sprechen, sondern solche auch hochhalten, und diese Vorgeben selber leben. Ein weiterer Aspekt des Arbeitseinsatzes ist sicher auch die Festigung in der Teambildung.



Informationstechnologie EWZ – Swisscom – Züri-Net

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Zürich haben einen Rahmenkredit für den Bau und den Betrieb eines Breitbandnetzes auf Basis des ewz-Glasfasernetzes bewilligt. Davon sollen alle profitieren. Der Zugang zum ewz.zürinet soll allen Service-Providern soweit diskriminierungsfrei offenstehen. Die Datenübertragung des Breitbandnetzes soll eine professionelle und gewinnbringende Nutzung von neuen, digitalen Telekommunikations- und Multimediadiensten erlauben. Durch die grosse Bandbreite soll bei der Nutzung der einzelnen Dienste keine Einschränkungen mehr bestehen. (TV-Sendungen ansehen, aufnehmen, Daten übers Internet up- und downloaden und Telefongespräche führen).

Dank der Einigung mit Swisscom über den gemeinsamen Bau eines flächendeckenden Glasfasernetzes entstehen in der Stadt Zürich keine parallelen Netze. Der Vorstand der GBL hat gestützt auch auf die entsprechende Empfehlung der Immobilienverbände (HEV, VZI, SVIT und wbg zürich) die entsprechenden Verträge zum inskünftigen Anschluss der GBL-Liegenschaften abgeschlossen. Den Bereich der Stadt Zürich haben sich ewz und Swisscom für die Erschliessung gebietsweise aufgeteilt; in den Aussenbereichen (Vorortsgemeinden) wird nur Swisscom aktiv werden.

Die Siedlung Altstetten (14. Etappe) und die folgenden Liegenschaften in Albisrieden (Albert Schneider-Weg 3 – 25, Fellenbergstrasse 150 – 252, Ginsterstrasse 15 – 29, Letzigraben 142 – 146, Mühlezelgstrasse 1A – 25/ungerade Nummern werden durch ewz und die weiteren Siedlungen der GBL in der Stadt Zürich von Swisscom erschlossen.

Die Umsetzung der Erschliessung, d.h. die Anschlüsse der Liegenschaften und teilweise sogar schon der betreffenden Wohnungen ist in der Stadt Zürich und in Teilen der Stadt Schlieren angelaufen. Wann genau aber der Start der Vermarktung dann erfolgt ist sehr unterschiedlich. Die Swisscom ist hier in den von ihr erschlossenen Gebieten zeitlich deutlich voraus (teilweise schon ab September 2012, weitere dann ab 1. Quartal 2013); das ewz schreibt uns zu ihrer Terminplanung, dass die Servicenutzung geplant sei ab Dezember 2013 (14. Bauetappe) und die sie betreffenden Liegenschaften in Albisrieden dann erst ab 2. Quartal 2018.

Ergänzend zu beachten ist, dass es bei den bisher bestehenden Signalbezügen für Radio/TV- wie für Zusatzdienste (verschiedenen Varianten für Internet, E-Mail und Telefonie) bei der GBL welche über die Firma Antesa AG (bzw. GIB-Solutions AG)



gelaufen sind, ab 1.1.2013 keine Änderungen für die Endkunden gibt und die bestehenden Verträge weitergeführt werden.

Die betreffenden Angebote und Möglichkeiten für Zusatzdienste sind vor einiger Zeit auf einem Flyer zusammen mit einem Informationsbrief der GBL in die Wohnungen verteilt worden.

Gerne weisen wir darauf hin, dass voraussichtlich ab Anfang Februar 2013 die GIB-Solutions AG im Haus Letzigraben 142 in Albisrieden (26. Etappe der GBL) ein Büro mit Informationsschalter für die Mieterinnen und Mieter und weitere Interessierte eröffnet, und zu den üblichen Bürozeiten betreibt.



Aktueller Referenzzinssatz

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Grenchen teilt am 3. Dezember 2012 mit, dass der hypothekarische Referenzzinssatz 2,25 Prozent beträgt und damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz verbleibt. Dieser gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

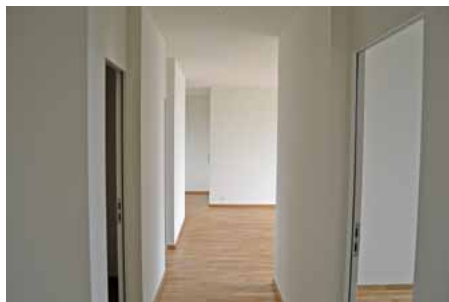
Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittszinssatz, der inländischen Hypothekendarlehen. Er wird in Viertelprozenten publiziert. Der Durchschnittszinssatz, der mit Stichtag 30. September 2012 ermittelt wurde, ist gegenüber dem Vorquartal von 2,30 Prozent auf 2,25 Prozent gesunken. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz beträgt somit kaufmännisch gerundet weiterhin 2,25 Prozent. Er bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittszinssatz 2,13 Prozent unter- oder 2,37 Prozent überschreitet.

■ Vermietung Ersatzneubau Langhag, Fellenbergstrasse 224/226/228 und Letzigraben 141/145/149 in Albisrieden 1./2. Bauetappe

Vermietung

Termingerecht startete die Mieteradministration mit der Erstvermietung der 48 Wohnungen Anfangs September 2012.

Bereits Ende Oktober 2012 waren alle Wohnungen vermietet.



Erstbezug

Wie bereits letztes Frühjahr bei den Wohnungen im Sackzelg ist der Bezug gestaffelt und beginnt ab Mitte Januar bis Mitte März 2013.

Wir möchten alle neuen Mieterinnen und Mieter bei der GBL herzlich willkommen heissen.

André Michel, Bereichsleiter Mieteradministration



■ Mieterfeste in der 10. und 17. Bauetappe



Auch dieses Jahr fanden wieder zwei gut besuchte Mieterfeste statt. Am 29. Juni 2012 in Wässeri 13 – 15 und am 31. August 2012 im Letzigraben 209 – 221. Neben einem kulinarischen Angebot wurde uns auch von der Musikgruppe «Fiori Zigani» eine klangvolle Einlage geboten.



Der **Geschäftsbetrieb der GBL** (Geschäftsstelle, Hauswartungen und Regiebetriebe) bleibt über die bevorstehenden Festtage (Weihnachten 2012 / Neujahr 2012/13) **wie folgt geschlossen:**

**ab Montag, 24. Dezember 2012 (Heiliger Abend)
bis und mit Mittwoch, 2. Januar 2013 (Berchtoldstag)**

In dieser Zeit ist der **Notfalldienst** der GBL gewährleistet.

Normaler Geschäftsbetrieb bis Freitag, den 21. Dezember 2012 und dann wieder ab Donnerstag, den 3. Januar 2013.

Donnerstag, 30. Mai 2013

Generalversammlung 2013
im Restaurant CUBE
(vormals Personalrestaurant
Siemens Schweiz AG)
Albisriederstrasse 245, 8047 Zürich

Mieterfeste 2013

Freitag, 28. Juni 2013

Mieterfest, 18./24. Bauetappe – Schlieren

Freitag, 23. August 2013

Mieterfest, 1./2. Bauetappe – Albisrieden

Freitag, 13. September 2013

Mieterfest, 9. Bauetappe – Albisrieden

*Das GBL-Team wünscht Ihnen
für die bevorstehenden Festtage
eine ruhige und beschauliche Zeit und
für das neue Jahr alles Gute!*



■ WICHTIGE ADRESSEN UND TELEFONNUMMERN

Geschäftsstelle

Fellenbergstrasse 218, 8047 Zürich

www.gbl.coop

info@gbl.coop

Telefon für Anliegen
der Mieterschaft
Telefax

044 491 05 05

(jeden Werktag von 8.30 bis 9.30 Uhr und 14.00 bis 15.00 Uhr)

044 406 87 01

Offizielle Bürozeiten

Montag bis Freitag

8.00 bis 11.45 und 13.30 bis 17.00 Uhr

Schalterstunden
der Geschäftsstelle

Montag

16.00 bis 17.30 Uhr

Mittwoch

16.30 bis 18.00 Uhr

Sozialberatungsstelle GBL

Fellenbergstrasse 218, 8047 Zürich, Tel. 044 406 87 02

Hauswartungen und Regiebetriebe

Albisrieden 1/Gruppenleiter

(Bauetappen 1, 2 / Langhagweg 4–6, 20 und 26)

Herr Richard Holdener

Tel. 044 406 87 23, Fax 043 321 80 92

Albisrieden 2

(Bauetappe 2 / Langhagweg 1–7, 3, 5, 11 und 16)

Herr Andreas Erne

Tel. 044 406 87 22, Fax 043 321 80 92

Albisrieden 3

(Bauetappen 4, 6, 7 und 8)

Herr Bruno Schreiner

Tel. 044 406 87 20, Fax 043 321 80 92

Albisrieden 4

(Bauetappen 9, 10, 17 und 19)

Herr Karl Rümbeli

Tel. 044 406 87 21, Fax 043 321 80 92

Altstetten

(Bauetappe 14)

Herr Ernst Wegmüller

Tel. und Fax 044 432 58 20

Limmattal 1

(Bauetappen 13, 21, 22 und 23)

Herr Andreas Wegmann

Tel. und Fax 044 731 16 40

Limmattal 2

(Bauetappen 12, 15, 18, 24 und 25)

Herr Bruno Manz

Tel. und Fax 044 731 06 71

Ferienvertretungen/Springer

(alle Bauetappen)

Herr Fadil Mohamed

Tel. 044 406 87 20, Fax 043 321 80 92

Malerei/Gruppenleiter

Herr Markus Taiana

Tel. 044 406 87 25

Gärtnerei/Gruppenleiter

Herr Daniel Bucher

Tel. 043 311 62 63

Notfalldienst GBL

**In dringenden Notfällen und nur ausserhalb der offiziellen Bürozeiten:
Tel. 076 362 99 99**

Störungsmeldungen im Empfang des Kabelfernsehens:

– in den Aussenetappen:

upc cablecom GmbH

Tel. 0800 66 88 66 (24-Stunden-Dienst)

– Bereiche Albisrieden und Altstetten:

Antesa AG

zu üblichen Bürozeiten

Tel. 056 418 20 18

Ausserhalb Bürozeiten

Tel. 044 466 65 47