GESCHÄFTSBERICHT 2020

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

Inhalt

Vorwort	3
Energieversorgung Lacheren	4
GBL in Zahlen	6
Bauen in der GBL	7
Leben in der GBL	12
Geschäftsstelle, GBL Betriebe und Vorstand	15
Jahresrechnung 2020	18
Revisionsbericht	32
Geburten und Todesfälle	33
Personal der GBL	34
Vorstand und Revisionsstelle	35

Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sehr geehrte Damen und Herren

Im Mai 2020, als wir die Generalversammlung zum ersten Mal in der bald 100-jährigen Geschichte der GBL absagen mussten, war ich noch voller Hoffnung, dass wir diese im kommenden Jahr wieder im gewohnten Rahmen durchführen können. Ich habe mich auf die vielen Begegnungen gefreut, aber leider ist es anders gekommen. Mit den schlechten Pandemiezahlen im Herbst zeichnete sich eine unerfreuliche Entwicklung ab, die den Vorstand Ende Jahr veranlasste, die Generalversammlung 2021 schriftlich durchzuführen.

Die Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie schränkten uns alle ein. Ans Maskentragen haben wir uns mittlerweile gewöhnt, im öffentlichen Verkehr und in geschlossenen Räumen ist es schon beinahe zur Selbstverständlichkeit geworden. Viele Gewohnheiten mussten wir aufgeben, das soziale Leben hat gelitten. Auch wenn einiges noch möglich war, so doch immer begleitet von einer gewissen Unsicherheit in Bezug auf die mögliche Ansteckungsgefahr.

Die GBL konnte glücklicherweise den Betrieb 2020 ohne grosse Einschränkungen aufrechterhalten. Von Beginn an wurden alle Corona-Massnahmen konsequent angewendet. Die Büros auf der Geschäftsstelle wurden durch Homeoffice nur noch abwechslungsweise und einzeln besetzt und Sitzungen mit mehreren Teilnehmern am Computer online durchgeführt. Die moderne Technik hat sich für einmal sowohl im geschäftlichen wie auch im privaten Bereich als Segen erwiesen, sie ermöglichte Kontakte akustisch und visuell. Schnell hat man sich darauf eingestellt, wenn auch der direkte menschliche Kontakt fehlte.

Die Bauprojekte wurden durch die Pandemie nicht verzögert, insbesondere die Ersatzneubauten Langgrüt und Lacheren konnten ohne Unterbruch weiter bearbeitet werden und stehen heute vor der Bewilligung durch die Generalversammlung beziehungsweise bereits am Beginn der Bauphase.

Da wir die Generalversammlung nicht physisch durchführen können, empfehle ich Ihnen ganz besonders den Jahresbericht und die begleitenden Unterlagen zur Lektüre und hoffe, dass Sie sich ein Bild von den Tätigkeiten der GBL machen können.

Ihr Präsident

Mark Jaeggi

Energiekonzept Ersatzneubau Lacheren

Beim Ersatzneubau Lacheren in Schlieren verfolgt die GBL einen neuartigen Ansatz der Energieversorgung. Dieser baut auf drei verschiedenen Energiequellen auf: Solarstrom, Holz und Biogas. Ein ausgeklügeltes Zusammenspiel einer Photovoltaikanlage und eines Blockheizkraftwerks sowie der punktuelle Einsatz von Biogas sorgen für eine optimale ökologische Bilanz.

Bei jedem Ersatz der Energieversorgung eines Gebäudes stellt sich die Frage nach der ökologisch und ökonomisch optimalen Systemtechnik. Heute werden zunehmend fossile Heizsysteme durch elektrisch betriebene Wärmepumpen ersetzt. Im Vergleich zu einer Gas- oder Ölheizung hat die Wärmepumpe im Hinblick auf die CO_2-Emissionen einen grossen ökologischen Vorteil, dies jedoch zum Preis eines sehr hohen Stromverbrauchs im Winterhalbjahr. Kombiniert mit einer Photovoltaikanlage (PVA) und geeigneten Speichern für den Tag-Nacht-Ausgleich, verbessert sich die Bilanz deutlich.

Heizsystem	CO_2-Emissionen	Netzstrom
Gasheizung (mit 20 % Biogas)	55 Tonnen	85 000 kWh
Wärmepumpe (Luft/Wasser)	25 Tonnen	150 000 kWh
Wärmepumpe mit PVA (Batterie und Wärmespeicher)	13 Tonnen	55 000 kWh
Wärmepumpe mit PVA (Batterie und Wärmespeicher) plus Holzvergasung mit Blockheizkraftwerk (BHKW)	5 Tonnen	7 000 kWh

1 Bilanz verschiedener Energiesysteme

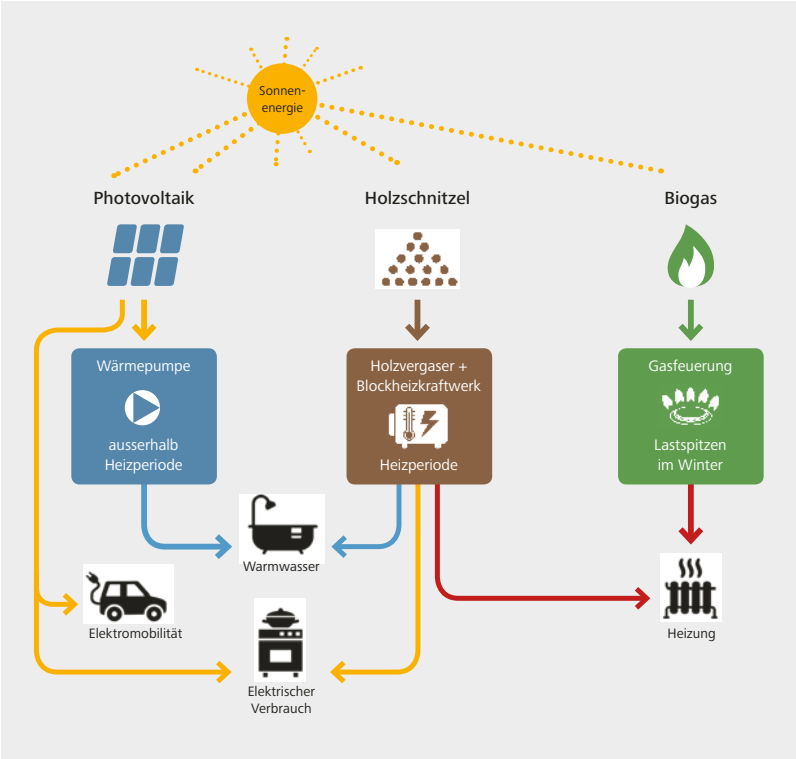
Um die ökologische Bilanz der Energieversorgung noch weiter zu optimieren, verfolgt die GBL einen neuen systemtechnischen Ansatz. In der sonnenarmen Jahreszeit erzeugt eine Holzvergasungsanlage mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) Wärme und Strom. Damit sinken die CO_2-Emissionen auf unter 10 % gegenüber der Gasheizung und der Netzstrombezug auf unter 5 % gegenüber einer heute verbreiteten Wärmepumpe (siehe Abb. 1).

Einsatz von drei Energiequellen je nach Saison

Beim Neubau Lacheren baut die Energieversorgung auf drei Energiequellen auf – Solarstrom, Holz und Biogas –, wobei Letzteres nur bei sehr kalten Wetterperioden zum Einsatz kommt. Das Energiesystem arbeitet saisonal unterschiedlich. Von Frühling bis Herbst werden mit PVA-Strom über eine Wärmepumpe Brauchwarmwasser und Strom für die Elektromobilität sowie elektrische Verbraucher erzeugt. Von Herbst bis Frühling liefert das Blockheizkraftwerk (BHKW) Wärmeenergie und zusätzlich elektrische Energie. Ein Biogaskessel deckt im Winter die Heizbedarfsspitzen ab und bietet zudem eine Redundanz beim Ausfall des Holzvergasers.

Photovoltaikanlage deckt theoretisch den Energiebedarf ab

Die Photovoltaikanlage mit Dach- und, wo sinnvoll, mit Fassadenmodulen würde mit ihrem Energieertrag von 148’800 kWh pro Jahr in Kombination mit einer Wärmepumpe praktisch den Energiebedarf von 150’000 kWh abdecken. Diese Betrachtungsweise greift jedoch zu kurz,



3 Aufbau des Energiesystems für den Ersatzneubau Lacheren

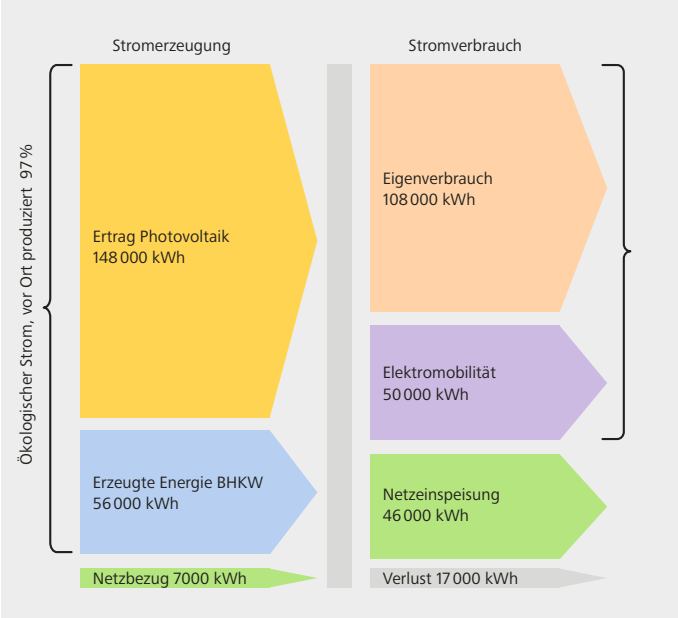
da im Sommer ein grosser Überschuss aus der PVA anfällt und im Winter viel zu wenig Strom zur Verfügung steht. Mit dem Betrieb eines BHKW reduziert sich der Netzbezug deutlich.

Das Energieflussdiagramm zeigt, dass nur 3 % der gesamten elektrischen Energie vom Elektrizitätswerk eingekauft werden müssen und 97 % autark vor Ort produziert werden, wenn man davon ausgeht, dass die Holzschnitzel lokal aus einer nachhaltigen Waldbewirtschaftung beschafft werden. Der thermische Energiefluss zeigt ein ähnliches Bild. Lediglich 8'000 kWh Biogas werden zum Betrieb des Spitzenlastkessels benötigt, das sind weniger als 7 % des ganzen Wärmeenergiebedarfs.

Bewohnerinnen und Bewohner werden ins Energiemanagement einbezogen

Die GBL will die ganze Anlage kontinuierlich überwachen, die anfallenden Daten auswerten und den Betrieb laufend optimieren. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden ebenfalls ins Energiemanagement miteinbezogen, da zwei Drittel des gesamten Energieverbrauchs durch ihr Verhalten beeinflusst werden: Warmwasser und Haushaltstrom. Anzeigen in jeder Wohnung informieren sie über den eigenen Energieverbrauch, sodass jederzeit das eigene Energiekonsumverhalten angepasst werden kann.

Durch Kombination erprobter Technologien und ein effizientes Energiemanagement wird die Nachhaltigkeit entscheidend verbessert und gleichzeitig eine zuverlässige Energieversorgung gewährleistet.



2 Elektrischer Energiefluss

GBL 2020 in Zahlen

186

neue Bewohnerinnen und Bewohner
sind bei der GBL eingezogen,
davon 37 Kinder.

15

Brunnen oder Wasserspiele
sind in GBL Siedlungen
in Betrieb.

26,3

Mio. Franken Einlagen verwaltet
die Depositenkasse der GBL.
Sie werden mit 1 % verzinst.

Alle
206

Häuser der GBL haben einen
Anlagewert von über 390 Mio. Franken.

Mehr als
24

Mal die Fläche eines
Fussballplatzes wird durch das
GBL Gärtnerteam gepflegt.

49,5

Jahre sind die GBL Siedlungen
durchschnittlich alt.

Bauen in der GBL

Gesamtsanierung Wässeri

In neuem Glanz erstrahlt nun die 1977 im Baurecht erbaute Liegenschaft In der Wässeri 13 und 15 mit 60 Wohnungen sowie einem Gemeinschaftsraum. Die Sanierung beinhaltete unter anderem den Ersatz der Küchen und Bäder, die Erneuerung der haustechnischen Anlagen und der Kanalisation, die Erweiterung der Waschküchen, die Isolation der Fassaden im Bereich der Laubengänge und Balkone, Umgebungsarbeiten mit neuer Pergola und ferner die Sanierung des Flachdachs mit einer neuen Photovoltaikanlage. Alle Wohnungen bis und mit zur Grösse der 3½-Zimmer-Eco-Wohnungen sind neu mit einer Dusche ausgerüstet. Damit verfügt die GBL vermehrt auch über Wohnungen mit barrierefreien Nasszellen. Die Umgebungsarbeiten konnten diesen Winter mit der grossflächigen Begrünung der Betonwand fertiggestellt werden.

Positiv auf die Kosten wirkte sich vor allem die Einsparung des Ersatzes der Fassadenplatten aus. Diese waren so stark verbaut, dass sie nur mit erheblichem Mehraufwand hätten ersetzt werden können. Sie stellen dadurch auch kein Sicherheitsrisiko dar.

Eine grosse Herausforderung für die Bewohnerinnen und Bewohner, Planer, Architekten sowie GBL Mitarbeitende stellte insbesondere die rund achtwöchige Sanierung der Wohnungen dar, die in diesem Zeitraum nicht bewohnbar waren. Die Bewirtschaftung der GBL stellte für alle 60 Wohnungen individuelle Lösungen zur Verfügung, wie Ersatzwohnungen, mietfreie Zeit bei eigener Lösung sowie nötigenfalls Leerstände bzw. befristete Vermietungen an die Stiftung Jugendwohnnetz.

Noch offen ist der Abschluss der Bauabrechnung, da sich bekanntlich die kleinen Details wie die Fachkoordination von Kleinarbeiten mit Spezialhandwerkern in die Länge ziehen.

Architektur und Bauleitung
Primobau AG
Kostenvoranschlag (KV)
CHF 13’368’000
Bauabrechnung (provisorisch)
CHF 11’900’000

Erneuerung Umgebung Thalbächli

Im Frühling 2020 konnten den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung Thalbächli der neue Spielplatz, diverse Nasch- und Tierhecken am Siedlungsrand sowie ein Sitzplatz beim Gemeinschaftsraum übergeben werden. Erneuert wurde auch die Bepflanzung des Bachbeets.

Mehr als tausend neue Pflanzen in Form von Stauden, Sträuchern, Bodendeckern und Kleinbäumen mit essbaren Blüten, Beeren, Stängeln oder Blättern wurden als Ersatz für die Rasenfläche zur Steigerung der Biodiversität gepflanzt. Weiter wurden vier neue Bäume gesetzt und dazu drei bestehende Bäume altershalber ersetzt. Auf der Siedlungswebsite der GBL sind der Pflanzplan sowie Hinweise zur Verwendung der Pflanzen aufgeschaltet.

Die Früchte stehen wie schon in anderen Siedlungen den Bewohnerinnen und Bewohnern zum sofortigen Verzehr zur Verfügung oder können auch einmal in einer gemeinsamen Ernteaktion zu Konfitüren oder Sirup verarbeitet werden.

Die Umgebungsgestaltung wurde im Rahmen eines Partizipationsprozesses mit den Bewohnerinnen und Bewohnern erarbeitet. Dieser Prozess startete im Jahr 2017 mit einer Zufriedenheits- sowie Ideenumfrage, führte zu einem Workshop zur Konkretisierung der Ideen und endete mit einer Konzeptpräsentation. Im Jahr 2021 soll mittels Umfrage die Zufriedenheit mit der neuen Umgebung eruiert werden.

Das Projekt wurde von Grün Stadt Zürich im Rahmen des Förderprogramms Biodiversität finanziell unterstützt.

Architektur und Bauleitung
Kirsch & Kuhn Freiräume und
Landschaftsarchitektur GmbH

Teilsanierung Sägestrasse 21

Die Liegenschaft Sägestrasse 21 mit 20 Wohnungen, der neuen GBL Hauswartswerkstatt sowie einer Tiefgarage wurde einer Teilsanierung unterzogen. Die Liegenschaft, welche an die Siedlung Kamp in Schlieren angrenzt, kam im Jahr 2018 in den Bestand der GBL. Im Rahmen der Sanierung wurden vier Küchen und zehn Bäder ersetzt, sodass nun alle Wohnungen den gleichen Ausbaustandard haben. Ferner wurden alle elektrischen Installationen erneuert und die Balkongeländer den heutigen Sicherheitsnormen angepasst. Dank gutem Schutzkonzept konnten die ursprünglich für April 2020 vorgesehenen Arbeiten im September bzw. Oktober 2020 durchgeführt werden. Wegen fehlender Schutzmasken und zu wenig Desinfektionsmittel war dies im Frühling noch nicht möglich.

Die alte Ölheizung wurde durch eine Gasheizung ersetzt. Damit wird die Liegenschaft neu klimafreundlicher mit Erdgas bzw. einem Anteil Biogas geheizt und das Brauchwarmwasser über Wärmepumpen-Boiler aufbereitet. Dank dem Einsatz der Wärmepumpen-Boiler sowie dem Bezug von Biogas können der Verbrauch von fossiler Energie und der CO_2-Ausstoss deutlich gesenkt werden. Das gleiche Heizungssystem wurde in Albisrieden in der Liegenschaft Letzigraben 199 in der Siedlung Altweg eingebaut. Wegen einer defekten Fernleitung zur Hauptheizung am Letzigraben 217 musste die kombinierte Gas- und Ölheizung am Letzigraben 199 ersetzt werden.

Für 2021 ausstehend sind noch die Sanierung (Betonwände und Stützen) sowie die Entlastung der Tiefgarage durch den Ersatz der Überdeckung mit einem Leichtsubstrat.

Baumanagement
Thommen Katic AG
Bauleitung
Jürg Zahner Bauleitung GmbH
Kostenvoranschlag (KV)
CHF 1‘433‘000

Erneuerungsplan 2021 bis 2026

Siedlung	Etappe	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Wohnungen alt	Wohnungen neu	Baujahr
Albisrieden										
Sackzelg «1»	3			♦				48	~ 105	1934
Fellenberg «1»	5			♦				30	~ 30	1944
Haus Fellenbergstr. 213/215	5							12		1944
Haus Espenhofweg 31	5			♦					~ 12	1950
Langgrüt	9	♦						100	~ 157	1952
Schlieren										
Lacheren	22/23							36	36	1950/70

- Einfache Sanierung (Gesamtsanierung ohne strukturelle Änderungen) in bewohntem Zustand
- Gesamtsanierung, teilweise unbewohnt, bzw. Erweiterung oder Teilersatz
- Ersatzneubau
- Befristete Vermietungen und Umsiedlungsmassnahmen (3 bis 5 Jahre vor Baubeginn)
- ♦ Vorlage Baukredit an Generalversammlung

Projektwettbewerb Ersatzneubau Guet und Espenhof (Albisrieden, ex. 3. und 5. Etappe)

Mit dem Start des Projektwettbewerbs Guet und Espenhof für die Ersatzneubauten der heutigen Siedlungen aus den Jahren 1934 und 1944 wurde ein wichtiger Meilenstein erreicht. Nach heutigem Planungsstand, sofern auch die pandemiebedingten Schutzkonzepte eine ordentliche Jurierung zulassen, soll das Siegerprojekt im Juni 2021 vorgestellt werden können. Das Bauprojekt inklusive Kostenschätzung wird der GV 2023 zur Abstimmung vorgelegt.

Landabtausch Fellenbergstrasse 213-215 mit Espenhofweg 31 SAW (Albisrieden, 5. Etappe)

Bei der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) schreitet die Planung für den Ersatzneubau Espenhof Nord planmässig voran, sodass der Landabtausch zeitlich immer noch gut in die Projektentwicklung der neuen GBL Siedlungen Guet und Espenhof passt.

Ersatzneubau Langgrüt (Albisrieden, ex. 9. Etappe)

Die Planungsarbeiten für Gebäude und Umgebung konnten im Jahr 2020 so weit vorbereitet werden, dass das Bauprojekt inklusive Baukredit der GV 2021 zur Abstimmung vorgelegt werden kann. Parallel wurde die Planung des Doppelkindergartens mit Hortbetreuung so weit vorbereitet, dass dieser ebenfalls im Jahr 2021 dem Stadtrat zur Genehmigung von Kredit und Mietvertrag vorgelegt werden kann. Bereits 69 von 100 Mietparteien konnten in frei gewordene Wohnungen in anderen GBL Siedlungen umziehen. Frei werdende Wohnungen in der GBL werden immer in erster Priorität den noch verbleibenden Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in der Siedlung Langgrüt angeboten.

Ersatzneubau Lacheren (Schlieren, ex. 22./23. Etappe)

Der Rückbau der bestehenden Liegenschaften sowie der Baukredit wurden an der GV 2018 genehmigt. Im Dezember 2020 konnte die Baueingabe eingereicht werden. Die Baubewilligung wurde im Januar 2021 rechtskräftig.

Leben in der GBL

Genossenschaftliche Aktivitäten

Mitte März rief der Bundesrat die ausserordentliche Lage aus. Von einem Tag auf den anderen befand sich die Schweiz in einem nationalen Lockdown. Die Gemeinschaftsräume wurden geschlossen und sämtliche Veranstaltungen abgesagt. Wegen der zahlreichen Einschränkungen hat sich das soziale Leben in den GBL Siedlungen stark gewandelt.

Solidarität und Nachbarschaftshilfe

Viele Menschen waren in dieser Zeit auf Hilfe angewiesen. In diversen Häusern haben die Bewohnerinnen und Bewohner spontan Nachbarschaftshilfe geleistet und sind für besonders gefährdete Personen oder solche, die sich in Isolation oder Quarantäne befanden, einkaufen gegangen. Dabei geholfen haben auch die Magnettafeln «Von Nachbar/-in zu Nachbar/-in», die in immer mehr Häusern aufgehängt sind. Hier konnten Angebote platziert und Hilfe vermittelt werden. Auf Hilfe angewiesen waren jedoch nicht nur ältere und besonders gefährdete Personen, sondern auch Familien mit schulpflichtigen Kindern und berufstätigen Eltern. Die Schulen und der Hort waren geschlossen, Kinder mussten im Homeschooling unterrichtet und gleichzeitig der Job im Homeoffice oder auch am Arbeitsplatz gemacht werden. In dieser unmöglichen Situation haben sich Familien oftmals zusammengetan, um die Kinder gemeinsam zu betreuen und zu unterrichten. Das geht nur in einer funktionierenden Nachbarschaft.

Neue Formen sozialer Begegnungen

Das Bedürfnis nach sozialen Kontakten mit den Nachbarinnen und Nachbarn ist geblieben. Und so hat die besondere Situation auch neue Formen sozialer Begegnungen hervorgebracht. In der Siedlung Stoss haben die Bewohnerinnen und Bewohner zweimal ein Hofkonzert durchgeführt. Vorab wurde ein Set mit Liedern verteilt, die vorbereitet und eingeübt werden konnten. Dann traf man sich auf den Balkonen oder als Familie in Kleingruppen auf den Hof verteilt, um gemeinsam zu singen und zu musizieren. Eine andere Bewohnerin hat eine «Schmetterlingszucht» beim Gemeinschaftsraum initiiert. Jeden Tag kamen neue bunte Schmetterlinge aus Papier hinzu, die von den Kindern und Erwachsenen aus der Siedlung auf die Scheibe geklebt wurden, bis am Ende ein bunter fröhlicher Schmetterlingsschwarm den Gemeinschaftsraum schmückte.

Als im Frühsommer die Massnahmen zum Schutz vor Covid-19 gelockert wurden, konnten diverse Veranstaltungen und Angebote wiederaufgenommen werden. Für jede Veranstaltung musste ein Schutzkonzept eingereicht werden.

Hausfest in der Wässeri

Die Bewohnerinnen und Bewohner in der Wässeri feierten ein Hausfest und weihten ihre neue Eingangshalle und den neu gestalteten Innenhof ein. Man nahm die Gelegenheit wahr, die neuen Nachbarinnen und Nachbarn, die nach der Sanierung eingezogen sind, kennenzulernen.

Anlässe im Heidenkeller

Trotz Pandemie konnten im Heidenkeller einige der geplanten Anlässe umgesetzt werden. Im Sommer trafen sich die Bewohnerinnen und Bewohner zweimal zu einem Grillabend im Hof der Siedlung, im Frühherbst ging man gemeinsam auf Velotour, und Anfang Dezember wurde ein grosses Adventsfenster in der Siedlung eröffnet.

Bewegungsangebote in Albisrieden

Das Lachyoga, das Kundalini-Yoga und die Pilateslektionen wurden wieder durchgeführt, und auch die Seniorinnen trafen sich wieder, um gemeinsam zu turnen. Mit den steigenden Fallzahlen und der erneuten Schliessung der Gemeinschaftsräume war spätestens Mitte Dezember jedoch Schluss damit. Die Verantwortlichen für das Pilates stellten auf Online-Lektionen um.

Jasstreff in Schlieren

Auch die Jasserinnen und Jasser nutzten die Zeit von Frühsommer bis Spätherbst, um sich einmal pro Monat im Gemeinschaftsraum Kamp zu treffen.

Räbenfest in Albisrieden

Anfang November feierte ganz Albisrieden ein Räbenfest. Mit dabei waren auch die Bewohnerinnen und Bewohner der GBL, welche die geschnitzten Räben auf ihren Balkonen und in den Gärten aufhängten.

Samichlaus für die GBL Kinder

Die geplante Chlausfeier für die GBL Kinder konnte nicht durchgeführt werden. Auf eine Überraschung mussten die Kinder trotzdem nicht verzichten. Der Samichlaus schickte den Kindern seine Grüsse und ein Säckli mit Leckereien per Post.

Geschäftsstelle, GBL Betriebe und Vorstand

Arbeiten Geschäftsstelle und GBL Betriebe

Wohnungsvermietungen 2020

Externe Neumieter	105
befristet (ohne Mitgliedschaft)	39
neue Mitglieder	66
Interne Umsiedlungen	34
allgemein	3
wegen Umbau	25
gesundheitliche Gründe	2
Unterbelegung	4
Mieterkinder/Ehemalige	0
Soziale Institutionen	7

Insgesamt gab es 146 Wohnungswechsel/-vermietungen (9,2 % des Wohnungsbestandes). Als Folge der baulichen Erneuerungen werden einige Wohnungen (inkl. sozialer Institutionen) befristet vermietet.

Neuvermietungen und Umsiedlungen

Gegenüber dem Vorjahr stieg die externe Vermietung auf 105 Wohnungen. Dieser Anstieg ist insbesondere auf den Abschluss der Sanierung Wässeri zurückzuführen und die Vermietung der dafür reservierten Ersatzwohnungen. Hinzu kommen die üblichen Wohnungswechsel aus gesundheitlichen, privaten oder beruflichen Gründen. Aus den Siedlungen Langgrüt (9. Bauetappe) sowie Sackzelg 1 und Fellenberg 1 (3. und 5. Bauetappe), die in den kommenden Jahren durch Neubauten ersetzt werden, konnten 25 Mietparteien intern in eine GBL Siedlung umziehen. Von den insgesamt 190 Wohnungen sind bereits 54 % befristet an neue Mieterinnen und Mieter ohne Genossenschaftsverhältnis vermietet. Die GBL setzt alles daran, für alle noch betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter rechtzeitig und sozialverträglich auf den Baubeginn Wohnungsangebote anzubieten.

Schutzkonzepte unter Covid-19

Besonders gefordert waren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der ersten Welle der Pandemie, als das Schutzmaterial Mangelware und die Unsicherheiten sehr gross waren. Dank der disziplinierten Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln konnten interne Ansteckungen trotz einzelner positiver Fälle vermieden werden. Wenn auch teilweise verzögert, konnten die Wohnungswechsel vorgenommen, die Maler-, Garten- und Hauswartungsarbeiten ausgeführt und auch die übrigen Arbeiten der Verwaltung sichergestellt werden.

Wechsel im Bereich Soziales

Aufgrund der Entwicklung im Sozialbereich und der gewandelten Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter wird die Stelle Sozialberatung und Verantwortliche für genossenschaftliche Aktivitäten neu auf zwei Mitarbeiterinnen für Soziokultur und Sozialberatung aufgeteilt. Die Stelle ist aus der 1972 geschaffenen Stelle «Sozialbetreuung» als Vorläuferin der heutigen Spitex entstanden. Die Leistungen werden über den Solidaritätsfonds finanziert. Im Jahr 1993 trat Barbara Nyffeler die Stelle an und begleitete tatkräftig den Wandel von der Sozialbetreuung zur Sozialberatung, die für alle Generationen der GBL offen ist. Mit dem Wechsel im Bereich Soziales wird Barbara Nyffeler per Frühling 2021 vorzeitig pensioniert.

Vorstandstätigkeit

Dank technischer Unterstützung konnten trotz der ausserordentlichen Lage alle Vorstands- und Bauherrensitzungen termingerecht durchgeführt werden. Einzig die Generalversammlung 2020 fiel der Pandemie zum Opfer, und die Geschäfte mussten auf die Generalversammlung 2021 verschoben werden.

Bauprojekte und Prüfung Käufe von Liegenschaften
Damit auch zukünftigen Generationen preisgünstiger und qualitativ zeitgemässer Wohn-, Gewerbe- und Lebensraum angeboten werden kann, müssen Sanierungen und, wo sinnvoll Ersatzneubauten sorgsam geplant und sozialverträglich umgesetzt werden. Bei jedem Architekturwettbewerb beschäftigt sich der Vorstand auch mit der Frage nach dem richtigen Wohnungsmix sowie Zusatzräumen und nimmt die Anliegen aus den Mieterversammlungen oder Anfragen auf.

Regelmässig prüft der Vorstand auch Angebote zum Kauf von Liegenschaften. Im Fokus stehen hier vor allem Liegenschaften, die an die bestehenden Siedlungen angrenzen.

Risikoanalyse und Internes Kontrollsystem (IKS)
Der Vorstand aktualisierte die jährliche Risikoanalyse und stellte fest, dass die GBL die Risiken erkannt, definiert und die nötigen Massnahmen umgesetzt hat. Weiter wurde das Interne Kontrollsystem (IKS) mit den Schlüsselkontrollen überprüft. Mit den getrennten Rollen des Vorstandsdelegierten IKS sowie Rechnungswesen werden die Grundsätze einer guten Unternehmensführung eingehalten.

Neuer städtischer Vertreter
Seit März 2020 ist Michael Bucher neuer städtischer Vertreter der Stadt Zürich im Vorstand der GBL. Als Leiter Strategisches Immobilienmanagement bei den Stadtspitälern Waid und Triemli unterstützt er den Vorstand mit seinem breiten Fachwissen.

Soziale Unterstützung
Wegen der Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie waren viele von Einkommenseinbussen und auch grosser Unsicherheit betroffen. Betroffenen Genossenschaftsmitgliedern, die Hilfe benötigten, stand die Sozialberatung der Geschäftsstelle beratend zur Seite und leistete finanzielle Unterstützung über den Solidaritätsfonds.

JAHRESRECHNUNG 2020

Finanzbericht

Allgemeine Entwicklung

Basierend auf der Kostenmiete konnten durchschnittliche Mietzinssenkungen von 2,2 % gewährt werden. Die Berechnung und Mietzinsanpassung erfolgte siedlungsspezifisch aufgrund der effektiven Anlage- und Gebäudeversicherungswerte sowie Baurechtszinsen und des aktuell gültigen Referenzzinssatzes von 1,25 %. In einem Fall führte diese Berechnung nach Jahren zu einer moderaten Mietzinserhöhung, wobei der Mietzins immer noch rund 30 % bis 50 % tiefer als die ortsüblichen Marktmieten liegt. Der Mietzinsertrag lag trotzdem leicht über dem Vorjahr, dies aufgrund der abgeschlossenen Sanierung Wässeri, des Erstbezugs der Liegenschaft Langhagweg 4-6 im Sommer 2019 sowie des Kaufs der Liegenschaft Sägestrasse 22 im Herbst 2019. Die Leerstände sind primär «unechte Leeerstände» aufgrund von Sanierungen und Ersatzneubauten (CHF 0,4 Mio.) sowie Mieterwechseln (CHF 0,2 Mio.).

Die Investitionstätigkeit war mit rund CHF 4,6 Mio. vor allem durch Sanierungsarbeiten eher unterdurchschnittlich, da sich die Ersatzneubauten in Albisrieden und Schlieren noch in der Planungsphase befinden. Dies ermöglichte es, die Hypothekarschuld um rund CHF 4,0 Mio. zu reduzieren.

Aufwandssituation

Der Liegenschaftenaufwand lag aufgrund der aperiodisch anfallenden grösseren Instandsetzungsarbeiten in den älteren Siedlungen sowie des höheren Bestands an Liegenschaften um rund CHF 0,6 Mio. über dem Vorjahr. Der Zinsaufwand für Hypotheken konnte dank der Rückführung von Hypotheken und attraktiven Zinskonditionen um rund CHF 0,2 Mio. gesenkt werden.

Gewinn

Der Gewinn liegt mit CHF 890’772.56 auf dem Vorjahresniveau. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung eine Verzinsung des Genossenschaftsanteilkapitals zu 2,0 % (unter Berücksichtigung des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger; im Fall der GBL nur in Form von Baurechten).

Aufwand in CHF Mio.	**2016**	**in %**	**2017**	**in %**	**2018**	**in %**	**2019**	**in %**	**2020**	**in %**
Liegenschaftenaufwand[1]	4,22	21 %	4,34	20 %	6,67	30 %	6,69	29 %	7,34	32 %
Fondseinlagen und Abschreibungen	9,30	45 %	9,36	44 %	10,25	46 %	10,98	47 %	10,36	45 %
Personalaufwand und Vorstand[2]	3,25	16 %	3,10	15 %	1,29	6 %	1,20	5 %	1,21	5 %
Finanzaufwand	2,86	14 %	2,90	14 %	2,58	12 %	2,61	11 %	2,12	9 %
Übriger betrieblicher Aufwand	0,63	3 %	0,54	3 %	0,50	2 %	0,59	3 %	0,59	2 %
Steuern	0,11	1 %	0,23	1 %	0,06	0 %	0,23	1 %	0,60	3 %
Jahresgewinn	0,12	1 %	0,87	4 %	0,84	4 %	0,87	4 %	0,89	4 %
	20,50	100 %	**21,34**	100 %	**22,19**	100 %	**23,16**	100 %	**23,12**	100 %

[1] Ab 2018 inkl. Personalaufwand GBL Unterhaltsbetriebe
[2] Ab 2018 ohne Personalaufwand GBL Unterhaltsbetriebe

Bilanz per 31.12.2020

in Schweizer Franken

1. Aktiven		2019		2020	Anhang
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel					
Kasse	59 203.05		69 612.05		
Postkonto	293 517.47		387 751.19		
Banken	2 565 410.23	2 918 130.75	2 836 978.18	3 294 341.42	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		70 615.25		22 092.30	
Übrige kurzfristige Forderungen		55 264.43		63 955.60	
Materialvorräte		120 089.40		76 113.75	
Aktive Rechnungsabgrenzungen					
Verrechnungskonto HK/WW	1 749 836.55		1 589 723.00		
Vorausbezahlte Aufwendungen	6 206.60	1 756 043.15	98 175.35	1 687 898.35	1
Total Umlaufvermögen		**4 920 142.98**		**5 144 401.42**	
Anlagevermögen					
Finanzanlagen					
Wertschriften mit Börsenkurs	1 666 714.00		1 657 689.00		
./ Schwankungsreserve	-568 522.00	1 098 192.00	-563 757.00	1 093 932.00	2/8
Anteilkapital an Genossenschaften		13 501.00		13 501.00	
Sachanlagen					3
Mobile Sachanlagen		229 600.00		157 300.00	
Immaterielle Sachanlagen		16 399.95		0.00	
Liegenschaften Albisrieden	185 966 538.95		186 626 540.95		
Liegenschaften Birmensdorf	3 468 000.00		3 468 000.00		
Liegenschaften Schlieren	48 075 445.00		48 130 445.00		
Liegenschaften Urdorf	32 277 756.60		33 392 756.60		
Liegenschaften Dietikon	7 422 454.75		7 422 454.75		
	277 210 195.30		279 040 197.30		
./. Wertberichtigung Abschreibungen	-50 116 178.21	227 094 017.09	-53 541 428.21	225 498 769.09	8,14
Liegenschaften Albisrieden Baurecht	33 203 814.00		35 703 814.00		
Liegenschaften Altstetten Baurecht	46 337 500.00		46 607 400.00		
Liegenschaften Schlieren Baurecht	22 000 042.00		22 000 042.00		
Liegenschaften Dietikon Baurecht	6 730 000.00		6 730 000.00		
	108 271 356.00		111 041 256.00		
./. Wertberichtigung Heimfallfonds	-21 550 370.00	86 720 986.00	-22 349 673.00	88 691 583.00	8,15
Baukonti		7 567 418.17		7 452 310.90	9
Nicht einbezahltes Anteilkapital		3 973.15		7 775.65	
Total Anlagevermögen		**322 744 087.36**		**322 915 171.64**	
Total Aktiven		**327 664 230.34**		**328 059 573.06**	

2. Passiven		2019		2020	Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 940 806.25		1 281 250.35	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Hypotheken		945 000.00		945 000.00	13
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		216 968.45		263 629.20	
Passive Rechnungsabgrenzungen					
Aufwandabgrenzung	723 712.90		970 997.20		
Vorausbezahlte Debitoren	1 191 992.01		1 229 939.55		
Akontozahlungen HK/WW	1 549 175.97	3 464 880.88	1 654 617.69	3 855 554.44	4
Total kurzfristiges Fremdkapital		**6 567 655.58**		**6 345 433.99**	
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Depositenkasse		26 874 548.32		26 294 816.27	
Hypotheken / Anleihen		211 980 100.00		207 969 600.00	13
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		685 300.00		685 300.00	
Rückstellungen					
Rückstellung Mieterversicherung	162 880.00		162 880.00		
Rückstellung Autokasko GBL	76 000.00		76 000.00		
Rückstellung Heizungen	40 368.45	279 248.45	38 656.10	277 536.10	
Erneuerungsfonds		67 380 983.55		71 354 269.55	16
Energiefonds	1 500 000.00		1 750 000.00		17
Solidaritätsfonds	1 253 913.50		1 455 304.00		18
Reserve Mietzinsausfall	182 000.00	2 935 913.50	182 000.00	3 387 304.00	
Total langfristiges Fremdkapital		**310 136 093.82**		**309 968 825.92**	
Total Fremdkapital		**316 703 749.40**		**316 314 259.91**	
Eigenkapital					
Anteilkapital		7 669 550.00		7 679 900.00	5
Gesetzliche Gewinnreserve		1 004 700.00		1 048 070.00	
Freiwillige Gewinnreserve		1 400 000.00		2 100 000.00	
Bilanzgewinn					
Gewinnvortrag aus Vorjahr	18 912.89		26 570.59		
Jahresgewinn	867 318.05	886 230.94	890 772.56	917 343.15	
Total Eigenkapital		**10 960 480.94**		**11 745 313.15**	
Total Passiven		**327 664 230.34**		**328 059 573.06**	

Erfolgsrechnung vom 1.1.2020 bis 31.12.2020

in Schweizer Franken

Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		2019		2020	Anhang
Miete Wohnungen	20 160 019.57		20 357 670.05		
Miete Nebenräume, Gewerberäume	1 275 393.00		1 259 033.25		
Miete Garagen, Abstellplätze	1 528 256.11		1 511 830.00		
Diverse Erträge	723 913.06		776 120.80		
Leerstände	-674 927.42		-664 591.25		
Eigenmiete	-208 289.30	**22 804 365.02**	-194 200.85	**23 045 862.00**	
Liegenschaftenaufwand					
Unterhalt und Reparaturen	-2 771 683.45		-3 431 805.58		
Einlage Erneuerungsfonds	-4 947 963.00		-5 104 306.05		
Baurechtszinsen	-593 257.90		-488 878.35		12
Gebäudeversicherungen	-184 372.22		-191 519.30		
Personalaufwand GBL Betriebe	-2 040 891.80	-10 538 168.37	-2 057 900.40	-11 274 409.68	6/10
Gebühren / Abgaben					
Stromverbrauch	-268 557.74		-269 215.25		
Gasverbrauch	-861.65		-9 545.45		
Wasserverbrauch	-299 086.23		-326 391.15		
Kehrichtabfuhr	-120 950.40		-124 043.20		
Kanalisation / Dolenreinigung	-406 302.29		-422 096.30		
HK/WW Eigentümer	0.00	-1 095 758.31	-23 025.55	-1 174 316.90	
		-11 633 926.68		**-12 448 726.58**	
Personalaufwand Verwaltung					
Löhne und Gehälter	-2 451 724.05		-2 582 478.30		
Übriger Personalaufwand	-49 415.50		-40 823.10		
Sozialversicherungen	-277 524.00		-286 794.60		
Pensionskasse	-342 064.90		-290 762.20		
Umbuchung GBL Betriebe	2 024 337.00		2 038 915.00		
Umbuchung GBL Solifonds	0.00		52 228.90		
Aufwand Vorstand	-103 345.00	**-1 199 736.45**	-103 190.00	**-1 212 904.30**	6/10
Übriger betrieblicher Aufwand					
Büro- und Verwaltungsaufwand	-544 414.72		-451 888.44		
Lernende Verwaltung	-21 358.95		-21 639.85		
Diverse Versicherungen	-8 002.00		-3 256.60		
Diverser Aufwand	-15 274.40	**-589 050.07**	-17 265.00	**-494 049.89**	
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen		**9 381 651.82**		**8 890 181.23**	
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens					
Abschreibung mobile Sachanlagen	-142 212.50		-96 764.75		
Abschreibungen Liegenschaften	-3 449 540.00		-3 425 250.00		
Einlage Heimfallfonds	-790 221.00	**-4 381 973.50**	-799 303.00	**-4 321 317.75**	
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		**4 999 678.32**		**4 568 863.48**	

		2019		2020	Anhang
Übertrag					
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern		**4 999 678.32**		**4 568 863.48**	
Finanzaufwand					
Zinsaufwand Hypotheken	-2 043 979.95		-1 805 318.45		
Zinsaufwand Depositenkasse	-271 877.10		-266 161.30		
Übriger Finanzaufwand	-289 966.85	**-2 605 823.90**	-49 573.87	**-2 121 053.62**	
Finanzertrag					
Zinserträge	0.00		0.00		
Wertschriftenerträge	316 023.23	**316 023.23**	74 941.20	**74 941.20**	
Betriebserfolg vor Steuern		**2 709 877.65**		**2 522 751.06**	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		38 579.00		0.00	7
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand		-1 600 000.00		-1 035 000.00	7
Betriebsfremder Aufwand		-49 455.30		0.00	
Jahresergebnis vor Steuern		**1 099 001.35**		**1 487 751.06**	
Direkte Steuern		-231 683.30		-596 978.50	
Jahresgewinn		**867 318.05**		**890 772.56**	

Gewinnverwendung 2020

in Schweizer Franken

Jahresgewinn 2020	890 772.56
Gewinnvortrag	26 570.59
Zur Verfügung der Generalversammlung	**917 343.15**

Verzinsung Anteilkapital 2020	
Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung 2021 für Verzinsung des Anteilkapitals per 2020 zu 2,0 % (Gemäss Artikel 8 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger darf die Verzinsung den Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank nicht übersteigen.)	154 272.85
Einlage in gesetzliche Reserve gem. Art. 860 OR	44 540.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserve	700 000.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	**18 530.30**

Anhang zur Jahresrechnung 2020

in Schweizer Franken

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL), Fellenbergstrasse 218, 8047 Zürich

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962), erstellt.

Es gelten die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze:

Forderungen/Verbindlichkeiten

Zum Nennwert

Finanzanlagen

Wertschriften mit Börsenkurs zum Kurswert am Bilanzstichtag abzüglich Schwankungsreserven

Mobile Sachanlagen

Aktivierungsuntergrenze: CHF 2 000.00

Liegenschaften

Zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen bzw. Einlagen in den Heimfallfonds. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Bauetappe, da die einzelnen Gebäude einer Bauetappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst wurden. Die Liegenschaft Fellenbergstrasse 246 hat bis 30.6.2025 eine Nutzniessung. Mit deren Ablauf wird die Restzahlung (bilanziert als langfristige Verbindlichkeit) fällig.

Depositenkasse

Da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen, erfolgt der Ausweis unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten. Die minimale Einlagedauer beträgt in jedem Fall sechs Monate.

Erneuerungsfonds

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage beträgt gemäss den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich 1 % des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaften. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz- und Erfolgsrechnung

1 | Aktive Rechnungsabgrenzungen	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Baurechtszinsen	0.00	98 175.35
Versicherungsgebühren	1 206.60	0.00
Diverse	5 000.00	0.00
Verrechnungskonto HK/WW	1 749 836.55	1 589 723.00
	1 756 043.15	**1 687 898.35**

2 | Wertschriften mit Börsenkurs	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Obligationen	368 275.00	361 605.00
Anlagefonds	508 001.00	514 832.00
Aktien	790 438.00	781 252.00
Schwankungsreserve	-568 522.00	-563 757.00
	1 098 192.00	**1 093 932.00**

3 | Mobile Sachanlagen	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Fahrzeuge	115 650.00	77 200.00
Mobilien	16 650.00	12 500.00
EDV-Anlage	81 300.00	55 600.00
Mobilien Werkstätten	16 000.00	12 000.00
	229 600.00	**157 300.00**

4 | Passive Rechnungsabgrenzungen	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Steuern	646 000.00	646 000.00
Hypothekarzinsen	57 641.25	41 252.85
Amortisation Hypothek	0.00	250 000.00
Gebühren	0.00	14 301.55
Diverse	20 071.65	19 442.80
Vorausbezahlte Debitoren	1 191 992.01	1 229 939.55
Akontozahlungen HK/WW	1 549 175.97	1 654 617.69
	3 464 880.88	**3 855 554.44**

5 | Anteilkapital

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals, maximal zum Nennwert. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, kann die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinausgeschoben werden.

6 | Summe Personalaufwand (inkl. Sozialberatung und Vorstand)	3 224 073.45	3 404 048.20

7 | Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung	**2019**	**2020**
Entschädigung gem. Nutzungsvereinbarung MFH Letzigraben 189	20 000.00	0.00
Fahrzeugverkäufe	18 579.00	0.00
	38 579.00	**0.00**

	2019	2020
Zoo-Zürich-Gutscheine für Eintritte (Jubiläum GBL)	49 455.30	0.00
Einlage in Arbeitgeberbeitragsreserve Profond	0.00	100 000.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für Sanierung 17. Et.	450 000.00	0.00
Sondereinlage in Erneuerungsfonds für San. Sägestr. 21 (Kauf im Jahr 2018) 13. Et.	850 000.00	0.00
Sondereinlage in Allgemeinen Erneuerungsfonds	0.00	500 000.00
Einlage in Energiefonds	200 000.00	235 000.00
Einlage in Solifonds	100 000.00	200 000.00
	1 649 455.30	**1 035 000.00**

8 | Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Liegenschaften (Buchwert)	313 815 003.09	314 190 352.09
Wertschriftendepot ZKB	1 098 192.00	1 093 932.00

9 | Sonstige Angaben	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Bauentschädigung Bauherrenleistungen (in den Baukonten verbucht)	77 339.00	64 243.00

10 | Anzahl Mitarbeitende	**2019**	**2020**
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	29,3	30,9

11 | Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2020 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

12 | Langfristige Verträge (Baurechtsverträge)

Baurechts-geberin	Ort	Etappe	Liegenschaften	Baurechtszins aktuell, p. a. CHF	Laufzeit bis	Verlängerungs-option	Anmer-kungen
Stadt Zürich	Albisrieden	10. Et.	Letzigraben 195-197-199	6 114.00	31.10.2044	aktiv	1), 2)
		11. Et.	Fellenbergstr. 184-188	14 126.37	31.12.2050	aktiv	1), 2)
		17. Et.	In der Wässeri 13 a/b und 15	34 694.15	07.08.2037		1)
		19. Et.	In der Ey 10 und 12	52 930.38	09.02.2061		
	Altstetten	14. Et.	Rautistr./Eugen-Huber-Str.	38 317.34	31.12.2064	plus 2 x 15 Jahre	3)
		14. Et.	Rautistr./Dunkelhölzlistr.	170 708.77	31.12.2064	plus 2 x 15 Jahre	3)
Stadt Schlieren	Schlieren	18. Et.	Kleinzelglistr. 6	24 792.20	31.05.2053	plus 1 x 15 Jahre	verlängert
		21. Et.	Sägestr. 6 und 6a	89 258.40	30.06.2079		
	Schlieren	23. Et.	Limmatstr. 10 (ex WBGL)	8 365.60	28.03.2031		Kauf im 02/2021
		24. Et.	Pflugstr. 8 und 10 (ex WBGL)	14 298.48	10.04.2049	plus 1 x 15 Jahre	verlängert
Stadt Dietikon	Dietikon	28. Et.	Guggenbühlstr. 20/22 (ex EBG)	24 003.00	08.01.2075		

1) Alte Baurechtsverträge inhaltlich an die neuen Bestimmungen der Stadt Zürich angepasst, mit Wirkung ab 1.1.2004.
2) Baurechtsverträge im Oktober 2014 verlängert und um vertragliche Bestimmungen ergänzt (speziell geltende Belegungsvorschriften)
3) Alter Baurechtsvertrag neu formuliert und auf die beiden Parzellen aufgeteilt, mit Wirkung ab 1.1.2005

Zürich, im April 2021, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

Mark Jaeggi, Präsident

Roman Stäger, Geschäftsführer

13 | Verzeichnis der Hypotheken und Anleihen

in Schweizer Franken

Etappe	Siedlung	Kataster-Nr.	Gläubiger	Bestand 01.01.2020	Berichtsjahr Abzahlungen	Berichtsjahr Erhöhungen	Bestand 31.12.2020
1. Rang							
1./2./16.	Langhag	AR6214	Bank Cler AG	8 700 000			8 700 000
3./5.	Sackzelg 1	AR6054 / AR4939 /	ZKB	4 720 000			4 720 000
	Fellenberg 1	AR6120					
4./1.	Sackzelg 3	AR6738	ZKB	16 250 000	-1 350 000		14 900 000
7.	Holzwies	AR4694 / AR4688	ZKB	1 750 000			1 750 000
8.	Albert-	AR2829	ZKB	1 000 000			1 000 000
	Schneider-Weg	AR6782 / AR5778	Bank Cler AG	4 100 000			4 100 000
9.	Langgrüt	AR6128 / AR6129 /	Bank Cler AG	4 200 000			4 200 000
		AR6130 / AR6125					
10.	Altweg	AR5651 / AR5194	Bank Cler AG	820 000			820 000
11.	Fellenberg 2	AR6214	PK SBB	6 000 000			6 000 000
12.	Weissenbrunnen	1639	ZKB	950 000			950 000
13.	Kamp	6903 bis 6908	ZKB	3 300 000	-3 300 000		0
			BVK	15 000 000		+6 000 000	21 000 000
		5060	Migros Bank	5 000 000			5 000 000
14.	Thalbächli	AL8544 / AL8538	ZKB	23 450 000	-1 100 000		22 350 000
15./29.	Heidenkeller	3106 / 3099	Bank Cler AG	23 360 000	-320 000		23 040 000
17.	Wässeri	AR6538	ZKB	1 275 000	-25 000		1 250 000
18.	Kleinzelgli	7817	PK SBB	9 000 000			9 000 000
19.	Wässeri	AR6538	Bank Cler AG	7 600 000	-100 000		7 500 000
20./26.	Letzihof/Stooss	AR6695	ZKB	23 671 500	-1 271 500		22 400 000
21.	Sägestrasse	5781 / 9285	Bank Cler AG	9 400 000	-50 000		9 350 000
22.	Lacheren	6062	ZKB	352 000	-352 000		0
		8556 / 8557	ZKB	382 000	-382 000		0
23.	Lacheren	6473	ZKB	380 000	-380 000		0
24.	Pflugstrasse	8370	ZKB	1 130 000	-1 130 000		0
25.	Weihermatt	3132	ZKB	500 000			500 000
27.	Gjuch	10069 / 7224	PK SBB	5 334 600	-250 000		5 084 600
28.	Guggenbühl	8221	PK SBB	5 800 000			5 800 000
				183 425 100	**-10 010 500**	**+6 000 000**	**179 414 600**
2. Rang							
1./2./16.	Langhag	AR6214	EGW	12 000 000			12 000 000
				12 000 000	**-0**	**+0**	**12 000 000**
3. Rang							
1./2./16.	Langhag	AR6214	EGW	10 600 000			10 600 000
				10 600 000	**-0**	**+0**	**10 600 000**
4. Rang							
1./2./16.	Langhag	AR6214	EGW	6 900 000			6 900 000
				6 900 000	**-0**	**+0**	**6 900 000**
				212 925 100	**-10 010 500**	**+6 000 000**	**208 914 600**

Verzeichnis der Liegenschaften

per 31. Dezember 2020

Bauetappe	Siedlung		Häuser	Wohnungen/ Reiheneinfamilienhäuser	Bezug	Gesamtsanierung	Anlagewert	Gebäude-versicherungswert (GVZ-Index 1025)
Albisrieden			**109**	**922**				
1	Langhag	Letzigraben 133-135, 141-149	12	112	2013	-	58 333 688.00	50 610 000.00
		Fellenbergstrasse 224-226-228			2013			
		Sackzelg 28-30			2012			
		Langhagweg 4-6			2019			
2	-	Langhagweg 8 (UG 1)			1969	-	1 580 000.00	3 480 000.00
3	Sackzelg 1	Sackzelg 35-49	8	48	1934	1966	3 337 265.00	12 845 000.00
		Fellenbergstrasse 212 (UG 2)			1973	-		
4	Sackzelg 3	Gutstrasse 227, Sackzelg 10-14	4	92	1984	-	21 927 343.00	30 836 000.00
		bei Sackzelg 10-14 (UG 4)						
5	Fellenberg 1	Fellenbergstrasse 206-215	7	42	1944	1975	3 166 342.00	11 460 000.00
6	Hubertus	Albisriederstrasse 169-171	6	36	1946	1977	4 156 304.00	10 310 000.00
		Gutstrasse 230-232, 235-237						
7	Holzwies	Holzwiesweg 51-55	7	42	1950	1987	3 403 000.00	9 517 200.00
		Mühlezelgstrasse 14-22						
8	Albert-Schneider-Weg	Albert-Schneider-Weg 6-20	17	91	1951	1987	13 031 491.25	23 445 900.00
		Ginsterstrasse 15-29						
		Fellenbergstrasse 240, 244, 246, 250-252			1926			
9	Langgrüt	Fellenbergstrasse 169-183	16	100	1952	1980	7 328 493.00	20 741 800.00
		Langgrütstrasse 7-11, 16-20, 41-44						
10	Altweg	Letzigraben 209-221	7	42	1955	1993	4 588 486.00	9 095 000.00
		Letzigraben 195-199 (Baurecht)	3	18	1955		1 579 514.00	3 890 000.00
11	Fellenberg 2	Fellenbergstrasse 184-188 (Baurecht)	3	30	1961	2010	5 216 800.00	9 220 000.00
16	Sackzelg 2	Sackzelg 34-36	3	65	1973	2016	19 152 128.70	24 073 000.00
		Fellenbergstrasse 218						
17	Wässeri	In der Wässeri 13-15 (Baurecht)	2	60	1977	2019	13 938 000.00	13 525 000.00
		bei In der Wässeri 13 (UG 3)						
19	Wässeri	In der Ey 10-12 (Baurecht)	3	36	2001	-	14 969 500.00	16 240 000.00
		In der Wässeri 9-11						
		bei In der Ey 10-12 (UG 8)			2001	-		
20	Letzihof	Mühlezelgstrasse 3-11, 15, 17-25	5	51	1963	1990	16 816 000.00	29 789 800.00
		Albert-Schneider-Weg 3-11, 15-23						
		bei Mühlezelgstrasse 15 (UG 9)			1963	-		
26	Stooss	Letzigraben 142-146, Mühlezelgstr. 1a-b,	6	57	2008	-	29 758 000.00	25 890 000.00
		Albert-Schneider-Weg 25						
		bei Mühlezelgstrasse 1b (UG 16)			2008	-		

Bauetappe	Siedlung		Häuser	Wohnungen/ Reiheneinfamilienhäuser	Bezug	Gesamtsanierung	Anlagewert	Gebäude-versicherungswert (GVZ-Index 1025)
Altstetten			**34**	**192**				
14	Thalbächli	Rautistrasse 371-399 (Baurecht 1)	27	140	1965	2005	39 592 400.00	50 794 500.00
		Dunkelhölzlistrasse 7-11						
		Dunkelhölzlistrasse 13-15f		10	2004			
		bei Rautistrasse 373 (UG 5)			1965			
		bei Dunkelhölzlistrasse 15 (UG 13)			2003			
		Rautistrasse 370-378 (Baurecht 2)	7	42	1965		7 015 000.00	10 962 000.00
		Eugen-Huber-Strasse 179-181						
Birmensdorf			**8**	**34**				
12	Weissenbrunnen	Weissenbrunnenstrasse 26-36	8	34	1961	1991	3 468 000.00	7 756 000.00
		Fabrikstrasse 1-3						
Schlieren			**32**	**339**				
13	Kamp	Mühleackerstrasse 12-19	20	196	1962	1996	39 938 497.00	46 414 000.00
		Kampstrasse 3-16						
		Sägestrasse 21 (UG 18), 22, 26-30			1971			
18	Kleinzelgli	Kleinzelglistrasse 6 (Baurecht)	1	40	1978	2017	11 788 200.00	11 646 000.00
		bei Kleinzelglistrasse 6 (UG 6)						
21	Sägestrasse	Sägestrasse 6-6a (Baurecht)	2	24	2006	-	6 569 000.00	8 173 600.00
		bei Sägestrasse 6a (UG 14)						
		Sägestrasse 1-3	2	24	2007		7 070 500.00	8 729 750.00
		bei Sägestrasse 1 (UG 15)						
22	Lacheren	Limmatstrasse 2-8	4	24	1950	-	1 121 448.00	4 519 000.00
23	Lacheren	Limmatstrasse 10 (Baurecht)	1	12	1970	-	930 229.80	2 533 100.00
		bei Limmatstrasse 10 (UG 10)						
24	Pflugstrasse	Pflugstrasse 8-10 (Baurecht)	2	19	1973	-	2 712 612.20	4 711 000.00
		bei Pflugstrasse 8-10 (UG 11)						
Urdorf			**15**	**88**				
15	Heidenkeller	Im Heidenkeller 4-6	2	8	1968	2013	2 394 473.85	2 416 000.00
29	Heidenkeller	Im Heidenkeller 3, 5a-9b	9	62	2018	-	28 922 210.00	23 963 000.00
		Keimlerweg 21-23 (UG 7)						
25	Weihermatt	Weihermattstrasse 41-43	4	18	1968	-	2 076 072.75	4 593 000.00
		Uitikonerstrasse 26-28						
		bei Weihermattstrasse 41 (UG 12)						
Dietikon			**8**	**67**				
27	Gjuch	Baumgartenstrasse 1-8	6	56	1953	2010	7 422 454.75	12 159 600.00
		Bleicherstrasse 38-40			1962			
28	Guggenbühl	Guggenbühlstrasse 20-22	2	11	2016	-	6 730 000.00	6 092 300.00
		bei Guggenbühlstrasse 22 (UG 17)						
Total			**206**	**1642**			**390 081 4531.30**	**510 431 550.00**

Verzeichnis der Mietobjekte

per 31. Dezember 2020

			Wohnobjekte														Nebenobjekte				
Etappe	**Ort**	**Häuser**	1½	2	2½	3	3½	3½ Eco*	4	4½	4½ Eco*	5½	*Mansarden*	REFH/Maisonette	**Total**	**Gewerbe/Büro/Bildung**	Lager/Hobby/Werkstatt	Autoabstellplätze	Autoeinstellplätze	Zweiradeinstellplätze	**Total**
1	Albisrieden	12			17		19	21		22	22	11			**112**	**8**	3	1	1	12	**17**
2	Albisrieden	0													**0**		1		113	22	**136**
3	Albisrieden	8		12		36									**48**		1		60	4	**65**
4	Albisrieden	4	1	10	18		41			15		7			**92**	**1**	16	11	94	28	**149**
5	Albisrieden	7				24			18						**42**		1				**1**
6	Albisrieden	6		3		27	3		3						**36**	**4**	2	6			**8**
7	Albisrieden	7				30			12						**42**		2		5		**7**
8	Albisrieden	17		1	1	66	1		21			1			**91**	**3**	8	4			**12**
9	Albisrieden	16		13		51			30			6			**100**		2		4	13	**19**
10	Albisrieden	10		6		48	6								**60**		11			14	**25**
11	Albisrieden	3				20			10						**30**	**1**		11			**11**
12	Birmensdorf	8				34							16		**34**		3	10	7	9	**29**
13	Schlieren	20		36	10	103				47					**196**	**3**	31	59	51	15	**156**
14	Altstetten	34	6		6	98	30		24	18				10	**192**	**2**	8	39	91	27	**165**
15	Urdorf	2					4			4					**8**		4	4			**8**
16	Albisrieden	3	10		15		20			20					**65**	**2**	18				**18**
17	Albisrieden	2	32		15		9			3		1			**60**	**1**	12		24	2	**38**
18	Schlieren	1	10				20			10					**40**		5		35	15	**55**
19	Albisrieden	3			14					22					**36**	**1**	3		38	6	**47**
20	Albisrieden	5	11	4			4			11		1		20	**51**	**4**	34	5	60	7	**106**
21	Schlieren	4			8		8			24		8			**48**		6		59	8	**73**
22	Schlieren	4		3		12			9						**24**			7			**7**
23	Schlieren	1		6						6					**12**			3	10	1	**14**
24	Schlieren	2			5		5			9					**19**		2		17	1	**20**
25	Urdorf	4				5	8			5					**18**		2		10	1	**13**
26	Albisrieden	6					9			40				8	**57**	**2**	22		60	6	**88**
27	Dietikon	6				24			21						**45**		4	14	9	10	**37**
28	Dietikon	2			5		1			5					**11**	**2**	2		13		**15**
29	Urdorf	9	1		12		19	9		12	9				**62**	**1**	10		84	16	**110**
		206	**71**	**94**	**126**	**578**	**207**	**30**	**148**	**273**	**31**	**35**	***16***	**38**			**213**	**174**	**845**	**217**	
Wohnungen															**1631**						
Gewerbe/Büro/Bildung																**35**					
Nebenobjekte																					**1339**
Mietobjekte GBL																					**3005**

* Eco-Wohnungen mit reduzierter Wohnfläche

Verzeichnis der Fonds

in Schweizer Franken

14 | Wertberichtigung Abschreibungskonto (für Liegenschaften im Eigentum der GBL)		
Bestand am 1. Januar 2020		50 116 178.21
(konsolidierter Bestand der Einzelkonti)		
Ordentliche Zuweisung für 2020	1 389 590.00	
(reglementarische Berechnungsbasis: 0,5 % des Anlagewertes)		
Zusätzliche Zuweisung GBL	2 035 660.00	
Total Einlagen		3 425 250.00
Bestand Wertberichtigung Abschreibungskonto am 31. Dezember 2020		**53 541 428.21**

15 | Wertberichtigung Heimfallfonds (für Liegenschaften im Baurecht)		
Bestand am 1. Januar 2020		21 550 370.00
Ordentliche Zuweisung für 2020	799 303.00	
(gemäss den entsprechenden Bestimmungen der bestehenden Baurechtsverträge)		
Total der Einlagen		799 303.00
Bestand Wertberichtigung Heimfallfonds am 31. Dezember 2020		**22 349 673.00**

16 | Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar 2020		67 380 983.55
Ordentliche Zuweisung für 2020	5 104 306.05	
(reglementarische Berechnungsbasis: 1 % des Assekuranzwertes der Liegenschaften)		
Sondereinlage in Allgemeinen Erneuerungsfonds	500 000.00	
Sondereinlage 30. Etappe Lacheren Rückbau/Altlastensanierung	878 005.00	
Total Einlagen		6 482 311.05
Beanspruchung des Erneuerungsfonds 2020		
01. Etappe Schadenfall MB Decor	89 400.30	
04. Etappe Ersatz LED/Sonnerie	35 628.00	
13. Etappe Ersatz LED/Sonnerie	35 098.00	
14. Etappe Aufwertung Umgebung	159 920.00	
14. Etappe Gemeinschaftsraum	300 000.00	
17. Etappe Sanierung	450 000.00	
19. Etappe Flachdachsanierung	534 100.00	
26. Etappe Schadensanierung Terrassen/Fassaden	26 873.75	
29. Etappe Umlage an 30. Etappe Lacheren	878 005.00	
Total Beanspruchung		2 509 025.05
Bestand Erneuerungsfonds am 31. Dezember 2020		**71 354 269.55**

17 | Energiefonds		
Bestand am 1. Januar 2020		1 500 000.00
Einlage	235 000.00	
Anerkennungspreis Verband Wohnen Schweiz	15 000.00	
Total Einlagen		250 000.00
Bestand Energiefonds am 31. Dezember 2020		**1 750 000.00**

18 | Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar 2021		1 253 913.50
Mehreinnahmen	1 390.50	
Einlage	200 000.00	
Total Einlagen		201 390.50
Bestand Solidaritätsfonds am 31. Dezember 2020		**1 455 304.00**

Revisionsbericht

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang) der Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL für das am 31.12.2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Wir halten fest, dass die Vorjahresrechnung noch nicht von der Generalversammlung genehmigt worden ist. Wir gehen davon aus, dass die Genehmigung der Jahresrechnung 2019 in der von uns gemäss Bericht der Revisionsstelle vom 10. März 2020 revidierten Form erfolgen wird. Sollte dies nicht der Fall sein, könnte dies die Jahresrechnungen beeinflussen.

Zürich, 9. März 2021

BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i. V. Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

Geburten und Todesfälle

Geburten
Im Jahr 2020 wurden uns folgende Geburten gemeldet.

Poyet Naomi, Mühlezelgstrasse 1b
Blum Luise Andrina, Langhagweg 4
Preite Marco Fabio, Keimlerweg 21
Siegenthaler Pau, Guggenbühlstrasse 20
Lago Aurora Sky, Holzwiesweg 55
Baumgart Luca, Sackzelg 34
Schranz Yoan Tamino, Letzigraben 145
Veljkovic Ben Tian, Mühlezelgstrasse 1b
Sieber Elisa Sophie, Im Heidenkeller 9a
Formica Leona, Sackzelg 30
Hunsperger Mia, Guggenbühlstrasse 22
Suleiman Leo Faridi, Mühleackerstrasse 14
Schinhammer Luca, Im Heidenkeller 7b
Prestele Leo, Sackzelg 45
Imhof Emily, Ginsterstrasse 17

Den glücklichen Eltern gratulieren wir jeweils persönlich mit einem kleinen Gutschein.

Todesfälle
Im Jahr 2020 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner.

Stählin Martha, Letzigraben 197
Szili Mihaly, Langgrütstrasse 44
Venezia Vito, Langgrütstrasse 7
Laterza Ursula, Ginsterstrasse 15
Dutschke Matthias, Sackzelg 36
Graf Marlis, Mühleackerstrasse 17
Ebnöther Franz, Kampstrasse 9
Schumacher-Thongkampoha Renoo, Sackzelg 28
Lang Adolf, Baumgartenstrasse 8
Neukom Beatrice, Kleinzelglistrasse 6
Baier Kurt, Kleinzelglistrasse 6
Lüdi Rosmarie, Sackzelg 30
Caggiano Feliciano, Sägestrasse 26
Radlmair Guido, Sägestrasse 6a
Pfeiffer Oscar, Gutstrasse 227
Nemeth Jenoe, Weissenbrunnenstrasse 32
Graf Alfred, Rautistrasse 376
Glauser-Koh Bu-Ja, In der Wässeri 13
Fluck Clara, Mühleackerstrasse 17
Bilgeri Peter, In der Ey 10
Wanner Marlyse, Letzigraben 215
Morgenthaler Hans-Rudolf, Dunkelhölzlistrasse 7
Egli Agnes, Ginsterstrasse 27

Den Angehörigen der Verstorbenen sprechen wir unser tief empfundenes Beileid aus.

Personal der GBL

Bestand per 31.12.2020

Geschäftsstelle

Geschäftsführer	Roman Stäger
Bewirtschaftung	André Michel, Leiter (90 %) Adrian Lenzlinger, Bewirtschafter Mateo Ivelj, Assistent (60 %) Prisca Gassmann, Assistentin (60 %) Anja Winiger, Assistentin (40 %) Markus Meli, Leiter techn. Bewirtschaftung
Rechnungswesen	Yvonne Tobler, Leiterin Brigitte Aebischer, Assistentin (80 %)
Bauprojekte	Enrico Tognetti, Leiter
Sozialberatung	Barbara Nyffeler (inkl. Assistenz Geschäftsleitung und GBL Aktivitäten)
Kommunikation	Marketa Drabek de Werra (40 %)
Lernender BVZ	Orlando Marchant, Lernender Kaufmann EFZ

Hauswartung

Werkstatt Albisrieden und Altstetten
Jonatan Lourido
Reto Köpfli
Martina Widmer
Andreas Erne (90 %)
Jürg Schlegel
Richard Holdener
Asad Ledinic, Lernender BVZ

Werkstatt Schlieren
Andreas Wegmann
Bruno Manz

Betriebe

Malerei
Markus Taiana, Teamleiter
Peter Zepf, Stv Teamleiter
Fernando Saravia
Luigi De Pascalis
Mario Pizzera
Pietro Michod
Marc Schmid
Carlos Mbingo Kunda, Lernender BVZ

Gärtnerei
Lorenz Kälin, Teamleiter
Vitor Faria
Walter Maier
Oktay Dursun
Luca Villiger
Marc Buser
Merhawi Meskel, Lernender BVZ

Nebenamtliche
Sheptime Gashi
Fritz Gfeller
Marion Gfeller
Angelo Nizzola
Rosmarie Saxer
Hanni Tschumi

Vorstand und Revisionsstelle

Vorstand		**Siedlung**
Präsident	Mark Jaeggi	Heidenkeller
Vizepräsident	Martin Koller	
Vorstandsmitglieder	Viviane Helg	Sackzelg 3
	Dominic Haag-Walthert	Letzihof
	Jürg Koller	Thalbächli
Städtischer Vertreter (Stadt Zürich)	Michael Bucher	

Revisionsstelle

BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich
Andreas Blattmann
Leitender Revisor, zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

Kontakt Geschäftsstelle

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)
Fellenbergstrasse 218
8047 Zürich

044 406 87 00
info@gbl.ch
www.gbl.ch

Öffnungszeiten Schalter

Montag	15.30 bis 17.30 Uhr
Mittwoch	15.30 bis 18.00 Uhr
Freitag	09.00 bis 11.00 Uhr

Die Tierbilder in diesem Geschäftsbericht entstanden im Rahmen eines Fotowettbewerbs. Die Bilder wurden in den GBL Siedlungen von unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern aufgenommen und zeugen von einer erstaunlichen Vielfalt in der städtischen Umgebung.

Impressum
Herausgeberin Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL), 8047 Zürich
Konzept und Gestaltung Concept & Artwork AG, 8044 Gockhausen
Mitarbeit Roman Stäger, Marketa Drabek, Yvonne Tobler, Mark Jaeggi
Fotos GBL, Rolf Häusermann, Nicola Winzer, Marie-Louise Fridez, Dominique Cinter, David Bodo
Druck Staffel Medien AG, 8045 Zürich
© Copyright 2021, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

MIX FSC FSC® C003387
ClimatePartner

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal