



**HERZLICH WILLKOMMEN ZUR 89. GENERALVERSAMMLUNG DER GBL**

24. MAI 2018



# Begrüssung

---

- GBL Genossenschafter/innen und Bewohner/innen
- GBL Mitarbeiter/innen
- Gäste

Aeberli Heinz	FGZ, Leiter Planung und Bau	Muff Daniel	GEWOBAG, Leiter Bau
Baumgartner Rolf	EN/ES/TE AG	Paretta Enzo	Neuco
Blattmann Andreas	BDO AG, Revisor	Schär Fredy	GEWOBAG, Präsident
Flügel Floria	Stiftung Domicil	Schoch Simon	Duplex Architekten
Furter Willy	eh. Präsident QV Albisrieden	Schweizer Albert	Stadt Schlieren, Bereichsleiter
Hotz Gottlieb	Alpiq InTec Ost AG	Spuler Jürg	Primobau AG
Käppeli Hanspeter	Wohnen Schweiz	Spuler Michael	Primobau AG
Kost Markus	ZKB	Stiefel Manuela	Stadt Schlieren, Stadträtin
Lack Thomas	Neuco, Leiter Lichtplanung	Zahner Sybille	Bank Cler
Meng Lorenz	GEWOBAG, Geschäftsleiter	Zopfi Christian	SG Eigengrund, Geschäftsführer
Müller Walter	BG Frohes Wohnen, Vorstand		



- Rebecca de Capitani
- Dominic Haag-Walthert
- Viviane Helg
- Mark Jaeggi (Präsident)
- Sylvia Keller (städtische Vertreterin)
- Jürg Koller
- Martin Koller (Vizepräsident)
- Roman Stäger (Geschäftsführer)
- Dölf Lüscher (Protokollführung)





# Formelles

---

- **Einberufung der GV**

- ordnungsgemäss schriftlich eingeladen (20 Tage vor GV)
- Unterlagen:
  - Traktandenliste inkl. Beilage zu den Anträgen
  - Geschäftsbericht 2017 inkl. Jahresrechnung und Revisionsbericht
  - Protokoll der 88. Generalversammlung 2017
  - Bezugsschein für Stimmrechtsausweise

- **Beschlussfähigkeit (Statuten)**

- Art. 29 Abs. 1: 1/10 der Genossenschafter/innen



# Formelles

---

- **Feststellung der Anzahl Stimmberechtigten und Quorum**

- Anwesend sind 284
- einfaches Mehr 143 Art. 29 Abs. 3

- **Wortmeldungen**

- Mikrofon im Saal verwenden und für das Protokoll Name, Vorname und Wohnadresse nennen



# Traktanden

---

1. Wahl der Stimmenzähler/innen
2. Protokoll der 88. ordentlichen Generalversammlung vom 1. Juni 2017
3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2017
  - Jahresbericht
  - Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
  - Gewinnverwendung inkl. Festsetzung des Zinssatzes für die Verzinsung der Genossenschaftsanteile
4. Entlastung des Vorstandes und des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2017
5. Wahl der Revisionsstelle für weitere drei Jahre
6. Ersatzneubau «Lacheren», Limmatstrasse 2-10, 8952 Schlieren (22. und 23. Etappe)
7. Landabtausch (Fellenbergstrasse 213-215 / Espenhofweg 31) vorbehältlich der Zustimmung der SAW Gremien sowie eines baubewilligten Projekts bei der SAW
8. Verschiedenes

-> keine Anträge der Genossenschafter/innen



*Beschluss:  
Die GV wählt die vorgeschlagenen  
Stimmzähler/innen einstimmig.*

# 1. Wahl der Stimmzähler/innen



Tischbereich 1 / gelb

Tischbereich 2 / orange

Tischbereich 3 / hellgrün

Tischbereich 4 / hellblau

Tischbereich 5 / weiss

Tischbereich 6 / grün

Tischbereich 7 / rot

Tischbereich 8 / blau

Tischbereich 9 / weinrot

Tischbereich 10 / grau



## 2. Protokoll der 88. GV vom 1. Juni 2017

*Beschluss:  
Die GV genehmigt das Protokoll  
der ord. GV vom 01.06.2018 einstimmig.*

Beilage zum Geschäftsbericht 2017



Dank an Verfasser Dölf Lüscher.

Antrag auf Genehmigung des Protokolls.





# 3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2017

---



# 3. Ersatzneubau Heidenkeller (Urdorf / 29. Etappe)



## 62 Wohnungen

1	1.5 Zi Wohnungen
12	2.5 Zi Wohnungen
9	3.5 eco Zi Wohnungen
19	3.5 Zi Wohnungen
9	4.5 eco Zi Wohnungen
12	4.5 Zi Wohnungen
1 Gemeinschaftsraum	
Diverse Disporäume	
Tiefgarage	

Anfang Mai startete externe Vermietung

Bezug Mitte August  
Bis Mitte Dezember



# 3. Ersatzneubau Heidenkeller (Urdorf / 29. Etappe)



Primobau AG  
Kredit 27.0 Mio. CHF  
Prognose 28.8 Mio. CHF





# 3. Sanierung Wohnhaus Wässeri 1 (Albisrieden)

Gesamtsanierung 2019



## 60 Wohnungen

32	1.5 Zi Wohnungen
15	2.5 Zi Wohnungen
9	3.5 Zi Wohnungen
3	4.5 Zi Wohnungen
1	6.5 Zi Wohnung
1	Gemeinschaftsraum

Primobau AG

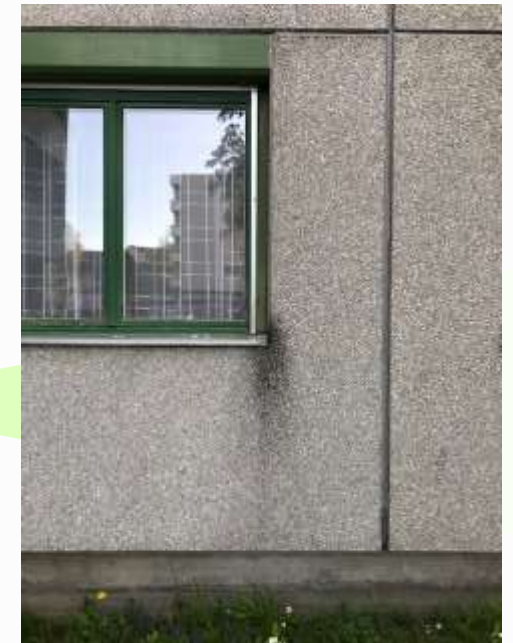
Kredit 13.4 Mio. CHF

Prognose 13.4 Mio. CHF





# Wässeri (17Et.) der Zahn der Zeit.....



# 3. Erneuerungsplan (Bauvorhaben) bis 2023

Geschäftsbericht 2017 Seite 8

Siedlung	Etappe	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Wohnungen		Baujahr
								alt	neu	
<b>Albisrieden</b>										
Langhag (3. Bauphase)	1	■						12	20	1988
Sackzelg "1"	3			■		◆	■	48	~ 105	1934
Fellenberg "1"	5			■		◆	■	42	~ 40	1944
Langgrüt	9	■		◆		■		100	~ 136	1952
In der Wässerli "1"	17	■	■					60	60	1977
<b>Schlieren</b>										
Lacheren (Limmatstrasse)	22/23	◆	■		■			36		1950/70
Pflugstrasse	24	■						19	19	1973
<b>Urdorf</b>										
Heidenkeller	29	■						54	62	1968

- Gesamtsanierung, teilweise unbewohnt bzw. Erweiterung oder Teilersatz
- Ersatzneubau
- Befristete Vermietungen und Umsiedlungsmassnahmen (3-5 Jahre vor Baubeginn)
- ◆ Vorlage Baukredit an Generalversammlung

Unverbindlicher Stand der Planung





# 3. Jahresbericht

Geschäftsbericht 2017 Seiten 10 bis 15

- Genossenschaftliche Aktivitäten
- Vorstand
- Sozialberatungsstelle
- Geschäftsstelle, Hauswartung und GBL-Betriebe



# 3. Jahresrechnung 2017

Geschäftsbericht 2017 Seiten 19 bis 31

Erläuterungen  
Roman Stäger, Geschäftsführer

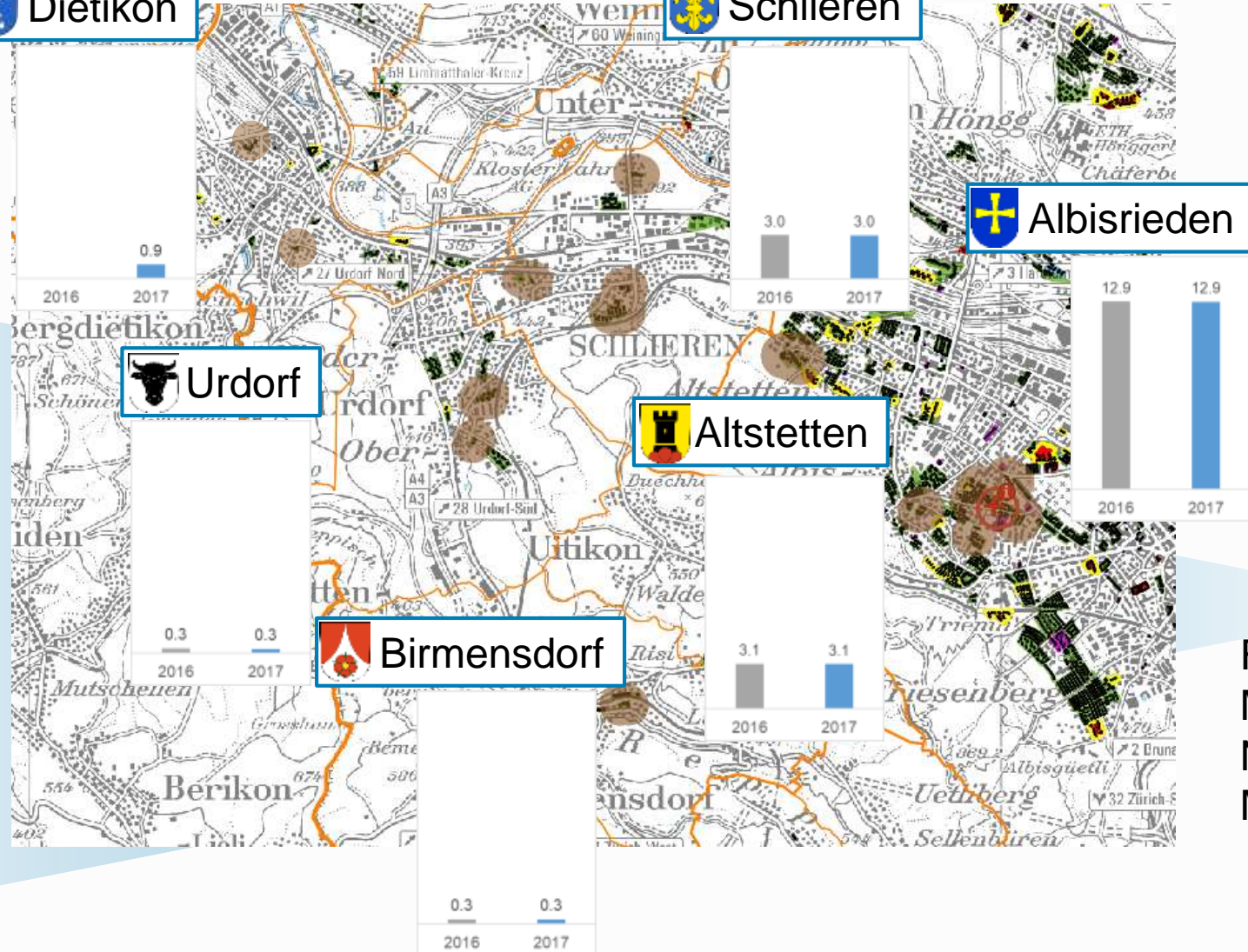


# 3. Mietertrag 2017

 Dietikon

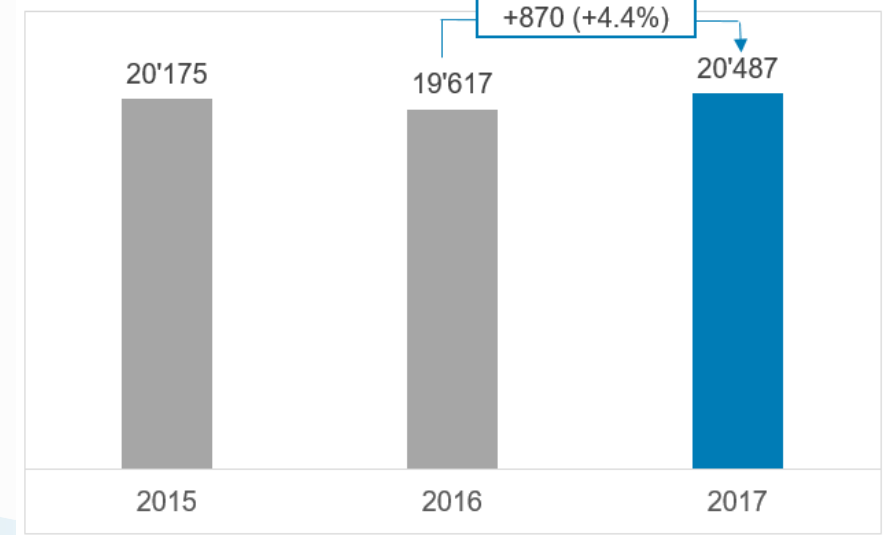
 Schlieren

(Werte in Mio. CHF)



MIETERTRAG

(Werte in tausend CHF)

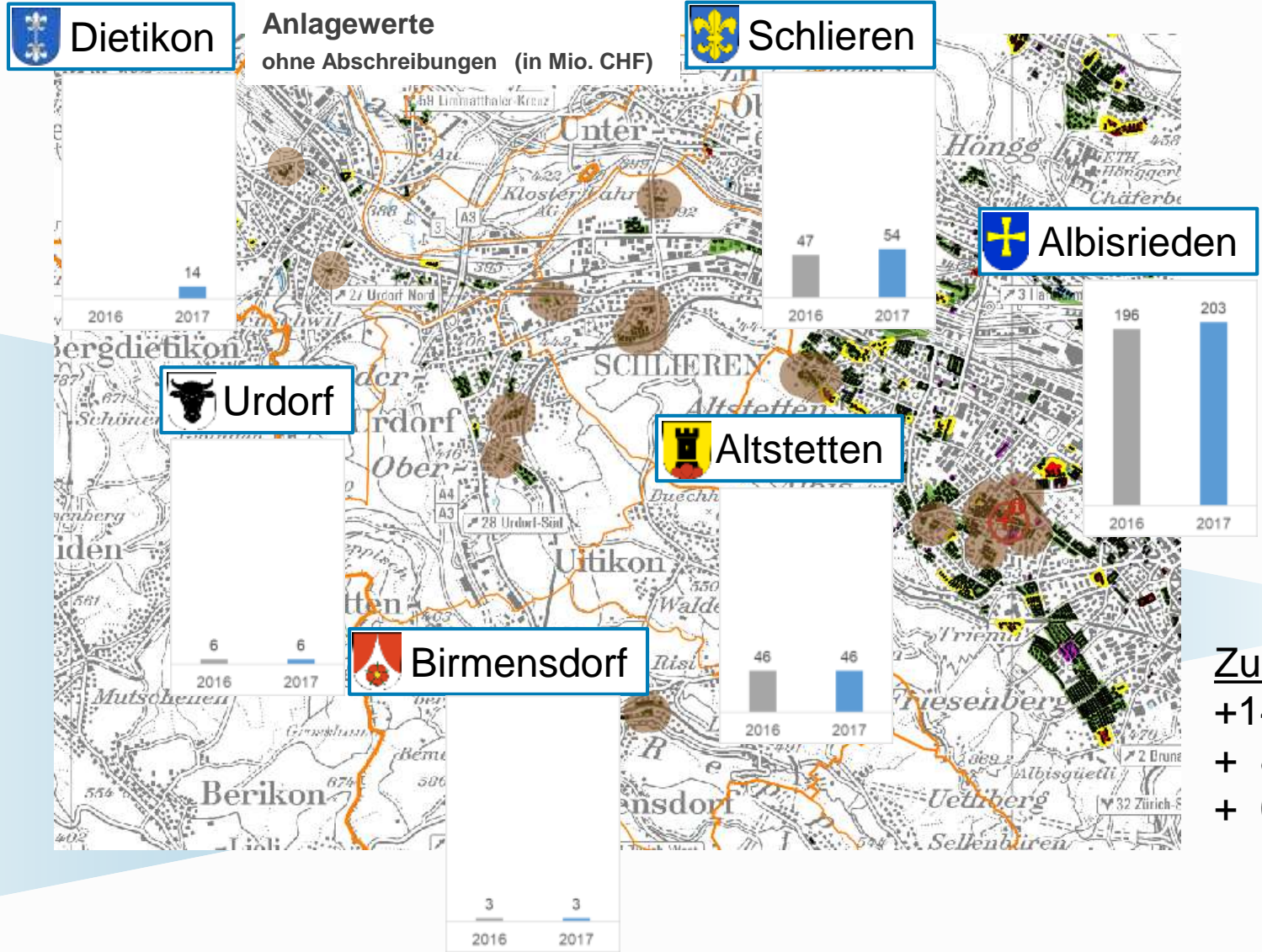


Fusion EBG Dietikon  
 Mietzinserhöhung nach Sanierungen  
 Neue Liegenschaften ab November 2017  
 Mietzinssenkung Okt. 2017

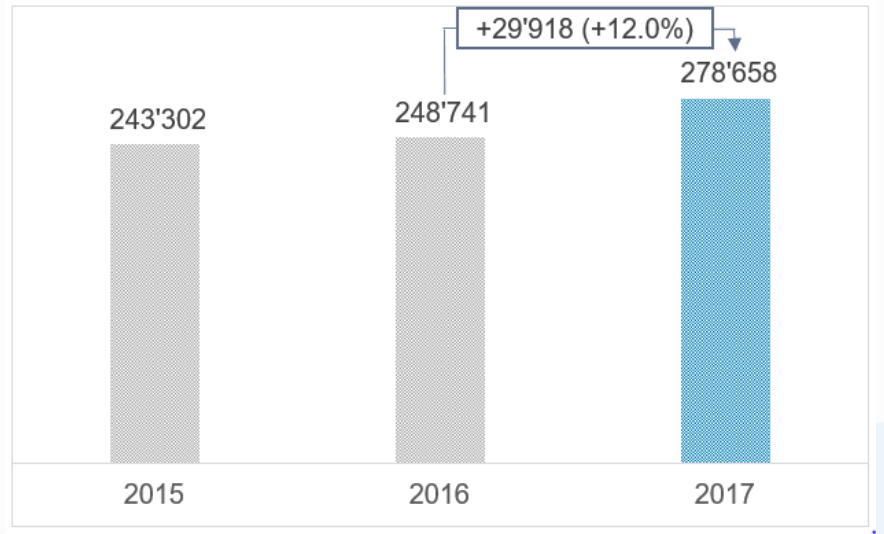




# 3. Anlagevermögen 2017



ANLAGEVERMÖGEN (Werte in tausend CHF)



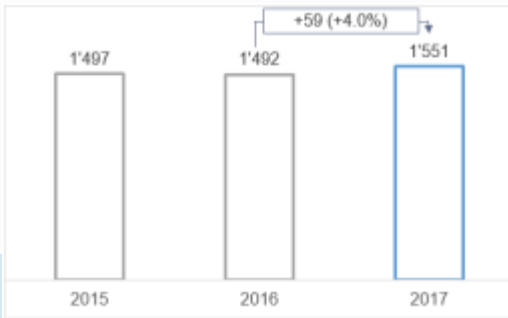
- Zunahme der Anlagewerte
- +14.2 Fusion EBG Dietikon Januar 2017
  - + 8.8 Neue Liegenschaften November 2017
  - + 6.6 Aktivierung Sanierung Kleinzeltgli



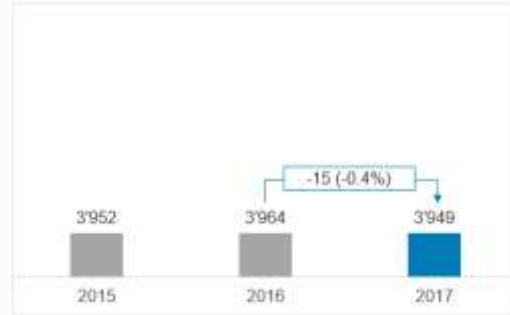
# 3. Jahresrechnung 2017

(Werte in tausend CHF)

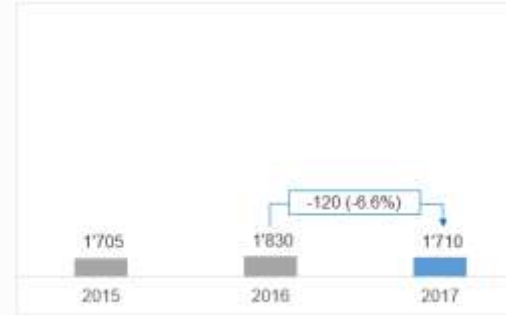
### ANZAHL MIETOBJEKTE (WOHNEN UND GEWERBE)



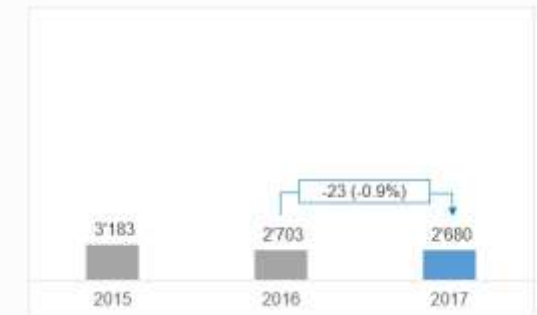
### UNTERHALT UND REPARATUREN



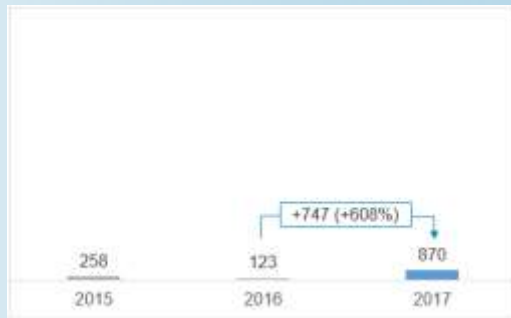
### VERWALTUNGS- UND ÜBR. BETRIEBSAUFWAND



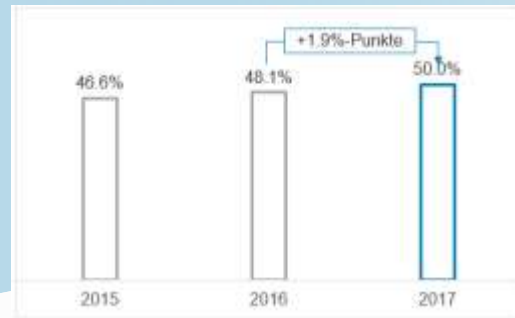
### FINANZIERUNGS- AUFWAND



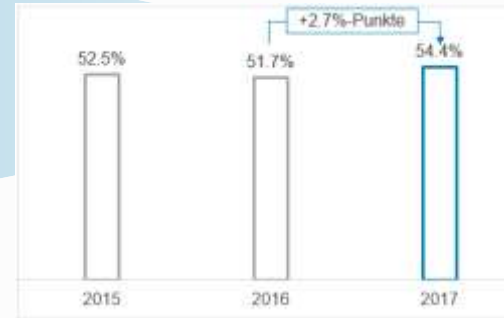
### JAHRESGEWINN



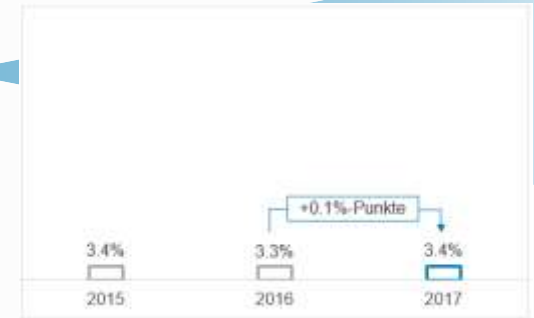
### CASH FLOW in % MIETERTRAG



### VERSCHULDUNGS- GRAD



### EIGENFINAZIERUNGS- GRAD



## 3. Jahresrechnung 2017

### Verwendung des Jahresgewinnes 2017

in Schweizer Franken

Jahresgewinn 2017	869 652.92
Gewinnvortrag 2016	46 417.70
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung 2018</b>	<b>916 070.62</b>

#### Verzinsung Anteilscheinkapital 2017

Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung 2018 für Verzinsung des Anteilscheinkapitals per 2017 zu 1,75 %	134 109.20
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

(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.)

Einlage in gesetzliche Reserve gem. Art. 860 OR	43 400.00
-------------------------------------------------	-----------

Einlage in freiwillige Gewinnreserve	700 000.00
--------------------------------------	------------

<b>Gewinnvortrag auf neue Rechnung</b>	<b>38 561.42</b>
----------------------------------------	------------------



# 3. Jahresrechnung 2017

Geschäftsbericht 2017 Seite 21

<b>Solidaritätsfonds</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	in tausend CHF	
<b>Bestand per 01.01.</b>	<b>800</b>	<b>800</b>
Beiträge (5.- pro Wohnung)	+87	+89
Unterbesetzungsbeiträge	+9	+10
<b>Zuweisungen</b>	<b>+96</b>	<b>+99</b>
Sozialberatungsaufwand	-60	-58
Mietzinszuschüsse	-6	-5
Geschenke/Blumen	-9	-8
Genossen. Aktivitäten	-15	-16
<b>Ausgaben</b>	<b>-90</b>	<b>-87</b>
<b>Unter-/Überdeckung</b>	<b>+6</b>	<b>+11</b>
<b>Betriebszuschuss</b>	<b>-6</b>	<b>+200</b>
<b>Bestand per 31.12.</b>	<b>800</b>	<b>1'011</b>

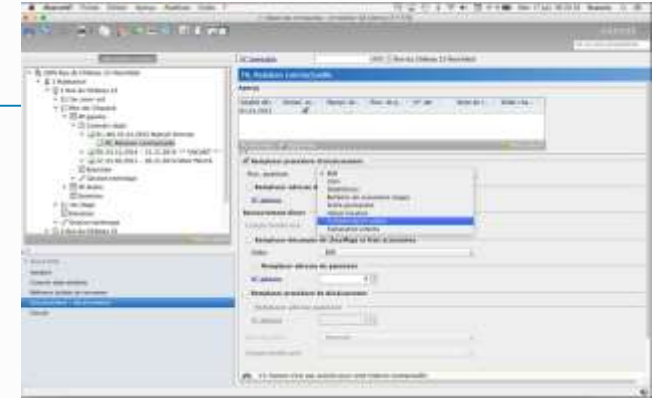
CHF 5.- Solidaritätsbeitrag gem.  
GV-Beschluss vom 05. Mai 1972

### Hinweis

Die Siedlungsfeste GBL wurden nicht über den Solidaritätsfonds abgerechnet.  
(30 tausend CHF)



# 3. Umstellung Verwaltungssoftware



## Neue Verwaltungssoftware (Abacus) seit Januar 2018

- rund 3'000 neue Mietverträge inkl. Mieter- sowie Mitmieterstammdaten im System erfasst
- Anpassung Zahlungsverbindungen im Januar 2018 direkt im Produktiv-System
- «Kinderkrankheiten» im System sind per Mitte Mai von der Softwarefirma bearbeitet worden

# 3. Bericht der Revisionsstelle an die GV der GBL

Geschäftsbericht 2017 Seite 32



## Fazit der Revisionsgesellschaft:

«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.»

eingeschränkte Revision gemäss Art. 906 OR bzw. Art. 727 ff. OR



# 3. Jahresbericht und Jahresrech

*Beschluss:  
Die GV genehmigt den Jahresbericht,  
die Jahresrechnung inkl. Bericht der  
Revisionsstelle und die  
Gewinnverwendung inkl. Verzinsung  
Genossenschaftskapital einstimmig.*



Antrag auf Genehmigung:

- Jahresbericht und Jahresrechnung 2017 inkl. Bericht der Revisionsstelle
- Gewinnverwendung inkl. Verzinsung Genossenschaftskapital zu 1.75%



## 4. Entlastung Vorstand und G

*Beschluss:*

*Die GV beschliesst einstimmig, den Vorstand sowie die Geschäftsführung für das Jahr 2017 zu entlasten.*



Antrag auf Entlastung des Vorstandes und des Geschäftsführers  
für das Jahr 2017.



# Verstorbene im Berichtsjahr 2017

Geschäftsbericht 2017 Seite 33



Vogt Wullschleger Sylvia  
Peyer Margrit  
Grimm Esther  
Bosshard Renate  
Wartenweiler Klara  
Remund Eugen  
Ernst Birchmeier-Neff  
Pfister Kurt  
Pfister Margrith  
Ryser-Flogerzi Ruth  
Huber-Tobler Annemarie  
Calvo Luigi  
Schatzmann Gustav  
Prina Karl  
Strebel Wilhelm  
Lüdi Ernst  
Ganz Fiorella  
Diem Franz

Sägestrasse 1  
Mühleackerstrasse 12  
Sackzelg 34  
In der Wässerli 13  
In der Wässerli 13  
Gutstrasse 227  
In der Ey 12  
Albisriederstrasse 171  
Albert Schneider-Weg 10  
Rautistrasse 389  
In der Ey 10  
Rautistrasse 370  
Rautistrasse 399  
Albisriederstrasse 171  
Rautistrasse 399  
Sackzelg 30  
Fellenbergstrasse 188  
Rautistrasse 374



Beschluss:  
Die GV wählt einstimmig die BDO für drei  
weitere Jahre.

## 5. Wahl der Revisionsstelle für drei weitere Jahre



Der Vorstand beantragt die Wiederwahl der BDO AG  
für drei weitere Jahre.



## 6. Ersatzneubau «Lacheren» (Schlieren)

### 3 Gebäude Limmatstrasse 2-10 in Schlieren

(aus Fusion mit WBG Limmat 2001)

36 Wohnungen

Baujahre 1950, 1967 und 1970



**2011**

**Projektstudie** Sanierung

Limmatstrasse 10 (im Baurecht)

lohnt sich nicht (Wohnungseinteilung, energetische Sanierung, Lärm, Parkplatzsituation und Sanierungskosten)

**2016**

**Kaufvertrag Baurecht Limmatstrasse 10** von Stadt Schlieren unter Auflage, bis 2021 ein baubewilligtes Bauprojekt vorzulegen

**2017**

**Architekturwettbewerb** in Zusammenarbeit mit Stadt Schlieren (4 eingeladene Büros)



# 6. Ersatzneubau «Lacheren» (Schlieren)

Siegerprojekt «Meridiana» von Duplex Architekten



(Planungsstand vor Bearbeitung Vorprojekt)





# 6. Ersatzneubau «Lacheren» (Schlieren)



## Kosten und Kennzahlen

19.4 Mio. Investitionskosten  
18'387m<sup>3</sup> Gebäudevolumen  
2'700m<sup>2</sup> Hauptnutzflächen



## Situationsplan Limmatstrasse

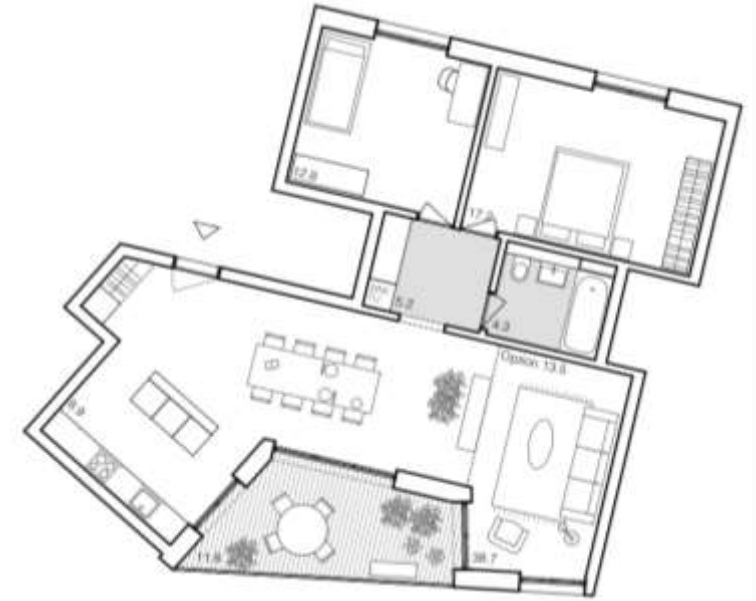
(Planungsstand vor Bearbeitung Vorprojekt)



# 6. Stand Planung Ersatzneubau «Lacheren»

## Genossenschaftshaus mit ruhigem Wohnhof

- Eingangshalle als Ort der Begegnung
- Wohnungen bieten zweiseitig orientierte Grundrisse
- Haus bietet Rückzug und Gemeinschaft für Bewohner/-innen
- Fassade mit integrierter Fotovoltaikanlage



### Wohnungsspiegel

(eco = reduzierte Wohnfläche)

1	1.5 Zimmerstudio	39 m <sup>2</sup>	ca. 960.-
8	2.5 Zimmerwohnung	58 m <sup>2</sup>	ca. 1'340.- bis 1'390.-
11	3.5 eco Zimmerwohnung	74 m <sup>2</sup>	ca. 1'700.- bis 1'750.-
5	3.5 Zimmerwohnung	89 m <sup>2</sup>	ca. 1'800.- bis 1'850.-
7	4.5 eco Zimmerwohnung	96 m <sup>2</sup>	ca. 2'110.- bis 2'160.-
3	4.5 Zimmerwohnung	104 m <sup>2</sup>	ca. 2'200.- bis 2'250.-
<b>35</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>2'699 m<sup>2</sup></b>	+ rund 15% gegenüber heute (2'338 m <sup>2</sup> )

Musterwohnung ~88 m<sup>2</sup>  
3.5 Zi / 4.5 eco Zi

42 Tiefgaragenplätze und 6 Motorradabstellplätze

(Planungsstand vor Bearbeitung Vorprojekt)



# 6. Ersatzneubau «Lacheren» (Schlieren)

---

## Weiterer Projektverlauf

2018 Umsiedlung aktueller Genossenschafter/-innen mit Vorzug

(weit fortgeschritten aufgrund frühzeitiger Information und Angebote seit 2017)

Befristete Vermietungen bis Baubeginn

2019/2020 Frühester Baubeginn

(Planungsstand vor Bearbeitung Vorprojekt)





## 6. Ersatzneubau «Lacheren» (Sc

*Beschluss:*

*Die GV genehmigt den Investitionskredit für das Ersatzneubauprojekt Lacheren einstimmig.*



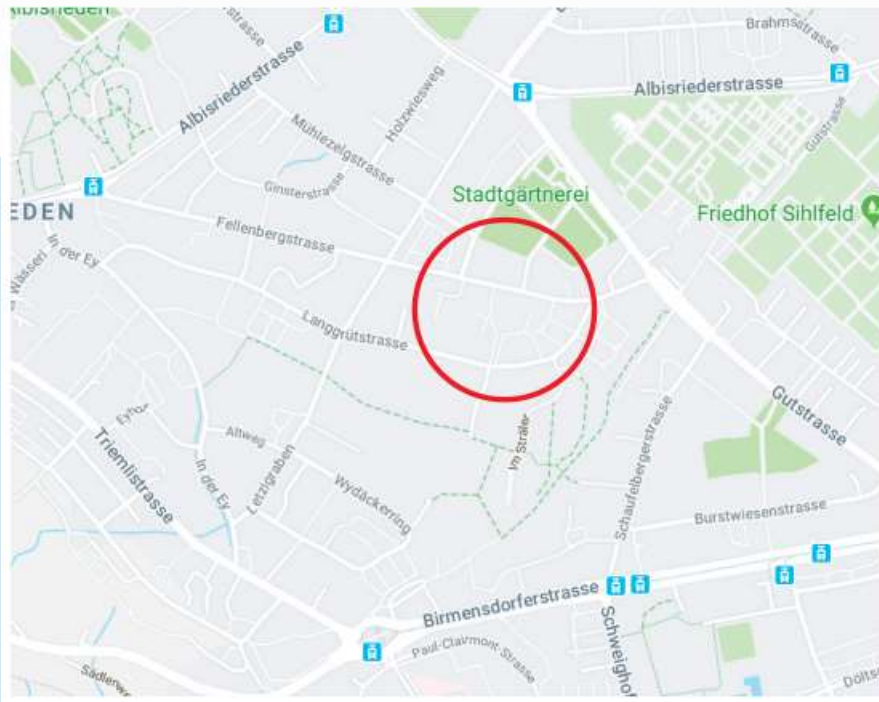
Genehmigung Ersatzneubauprojekt  
«Lacheren» (Siegerprojekt «Meridiana»  
von Duplex Archtiekten AG) mit einem  
Investitionskredit von CHF 19'410'000.-

(Stand Kostenschätzung +/-20% vom 09.04.2018 sowie  
Baukostenindex vom 01.04.2018)



# 7. Landabtausch SAW (Albisrieden)

Situationsplan **Entwicklungsgebiete**  
der Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich (SAW) und der GBL



**Ersatzneubau der SAW  
«Espenhof Nord»**

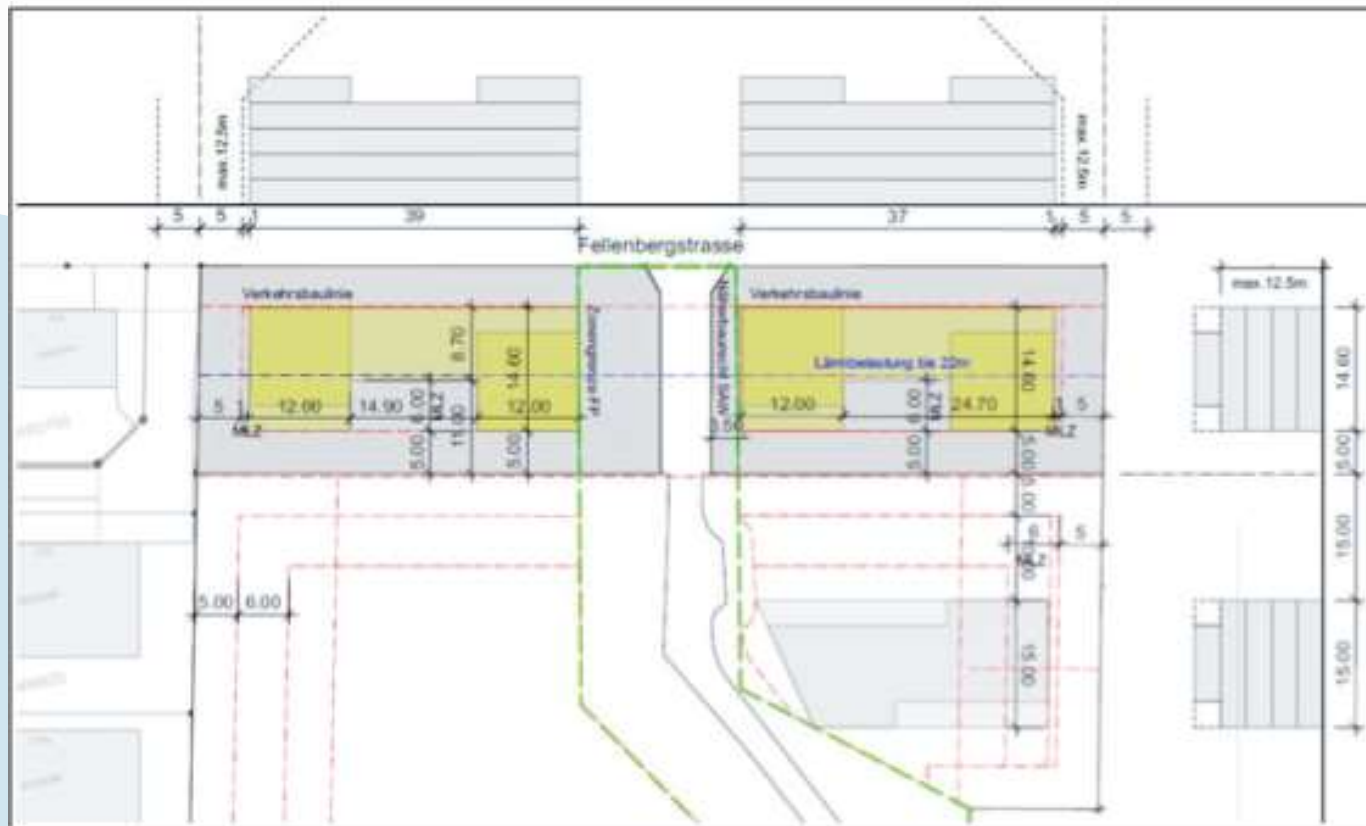
**Synergien:**

- Dienstleistungen für  
ältere Bewohner/-  
innen
- bauliche Optimierung



# 7. Landabtausch SAW (Albisrieden)

**Bebauungsvariante** ohne Näherbaurecht auf bestehendem GBL-Grundstück ermöglicht den Bau U-förmiger Gebäude



## Nachteile:

- geringe Gebäudetiefe
- Schlechte Grundrisse
- unattraktiver Aussenraum



# 7. Landabtausch SAW (Albisrieden)

## Landabtausch mit Vorteilen für SAW und GBL

bessere Bebaubarkeit aufgrund zusammenhängender Grundstücke



### Vorteile:

- + Bebaubarkeit (Grenzabstände)
- + Zukauf von 242m<sup>2</sup> Grundfläche (mehr Wohnungen)
- + attraktivere Aussenräume



# 7. Landabtausch SAW (Albisrieden)

---

## Weiterer Projektverlauf bei Zustimmung

2018	Architekturwettbewerb SAW «Espenhof Nord»
2019	Architekturwettbewerb GBL
2020 GV	Projektvorlage Ersatzneubau GBL
2021	frühester Beginn Rückbau der Liegenschaften SAW und GBL

(aktueller Planungsstand)



*Beschluss:  
Die GV genehmigt Landabtausch mit  
der SAW einstimmig.*

## 7. Landabtausch SAW (Albisrieden)



Der Vorstand beantragt den Landabtausch der Liegenschaft Fellenbergstrasse 213-215 (GBL) mit der Liegenschaft Espenhofweg 31 der Stiftung Alterswohnen „SAW“ (inkl. Rückbau der Liegenschaft Fellenbergstrasse 209-211). Genehmigung vorbehältlich der Entscheide der SAW Gremien sowie eines baubewilligten Projekts bei der SAW.



**Gemeinsam bauen  
und leben**

## **8. Verschiedenes**

**Nächste Generalversammlung:  
Donnerstag, den 23. Mai 2019**

