

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Gerne möchten wir Ihnen direkt aus der Vorstandsarbeit der letzten drei Monate berichten. Die Zusammenarbeit im Vorstand ist ausgezeichnet. Wir haben uns in vielen Sitzungen intensiv in die Bereiche Personalwesen, Finanzen, Bau/Unterhalt sowie Mieterwesen eingearbeitet und strate-

gische Stossrichtungen für die GISA erarbeitet. In diesem unregelmässig erscheinenden Newsletter möchten wir die wichtigsten Informationen mit Ihnen teilen.

Der Vorstand



Olaf
Schnabel



Christian
Kölliker



Cornelius
Ammann



Doris
Mathew



Enrico
Magro



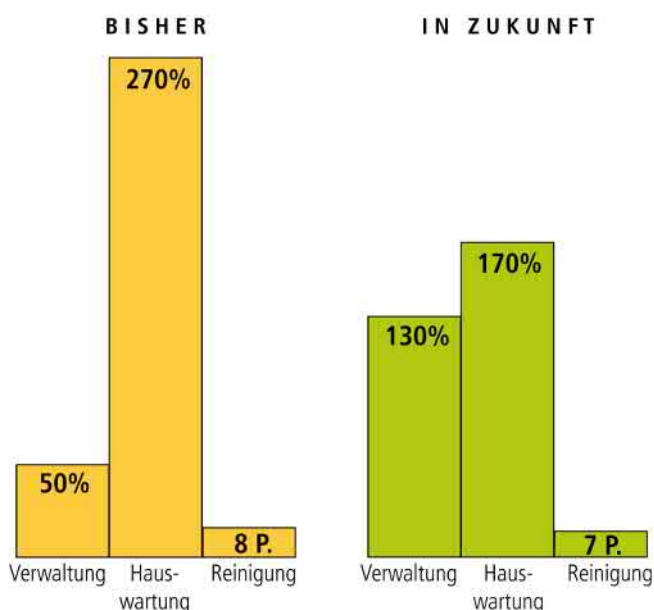
Guido
De Martin



Urs
Leibundgut

Neues Personalmodell

Nach Analyse der Personalsituation der GISA hat der Vorstand beschlossen, die Gewichtung der verschiedenen Abteilungen unserer Verwaltung neu zu definieren. Einerseits wurde die Verwaltung personell verstärkt. Andererseits können Überkapazitäten bei den Hauswarten ohne Kündigung reduziert werden. Das folgende Diagramm zeigt die Personalsituation bisher und in Zukunft.



Es wird eine neue Geschäftsführerstelle geschaffen, um strategisches und operatives Geschäft stärker zu trennen. Die Geschäftsführung führt Verwaltung, Hauswartung und Reinigungspersonal und ist für die Vermietung sowie als Bauherrenvertretung gegenüber Baufirmen verantwortlich für die Organisation anstehender Grossprojekte (z.B. in Affoltern). Daneben soll sie effiziente Strukturen (z.B. eine digitale Dateiablage für Verwaltung und Hauswartung) und intensiveren Kontakt zu den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern herstellen. Nicht zuletzt kann dadurch das Büro häufiger besetzt werden.

Durch die Pensionierung von Alfred Schmid reduzieren sich die Stellenprozente im Bereich Hauswartung. Durch eine Konzentration der Arbeitsaufgaben auf proaktive, regelmässige Kontrollen des Aussengeländes, der Gebäude, Treppenhäuser und Wohnungen kann diese Reduktion aufgefangen werden. Bei Bedarf können Grünarbeiten an professionelle Unternehmen ausgelagert werden (wird bereits für Baumschnitt oder den Wohnstadion-Innenhof so praktiziert). Die Hauswarte sind also weiterhin für Sie per Telefon, e-Mail und Reparaturschein erreichbar.

Durch eine Kündigung reduziert sich die Anzahl des Reinigungspersonals von 8 auf 7 Personen. Die Aufgaben werden auf das bestehende Reinigungspersonal verteilt, um die Menge an Kleinstpensen zu reduzieren.

Neue Geschäftsführerin



Aufgrund des neuen Personalmodells wurde im Juli eine Geschäftsführerstelle ausgeschrieben. In einem intensiven Auswahlprozess hat sich Frau **Helena Teinilä** gegen mehr als 60 Bewerber durchgesetzt. Frau Teinilä hat langjährige Erfahrung in der

Bewirtschaftung und Unterhalt von Liegenschaften. Sie managte unter anderem sechs Neubau- und Sanierungsprojekte. In den letzten sechs Jahren arbeitete sie als Geschäftsführerin einer Non Profit Organisation. Sie hat einen Master in Betriebswirtschaftslehre und ist eine Generalistin mit 25-jährigem Leistungsnachweis in Finanzen & Controlling, HR, IT sowie internen und externen Revisionen.

Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass Frau Teinilä bereits am 1. Oktober 2018 ihre neue Stelle mit einem 80%-Pensum angetreten hat.

Pensionierung Alfred Schmid

Unser langjähriger Hauswart Alfred Schmid wird am 30.11.2018 pensioniert. Wir danken ihm für seinen unermüdlichen Einsatz für die GISA und wünschen ihm einen angenehmen Ruhestand.

Kündigung Siona Lörtscher

Leider hat unsere Sachbearbeiterin Siona Lörtscher auf den 31.12.2018 gekündigt. Wir möchten uns ganz herzlich bei ihr bedanken und wünschen ihr für ihren weiteren Berufsweg alles Gute.

Ein Nachfolger bzw. eine Nachfolgerin wird durch die Geschäftsführerin und den Vorstand gesucht.

Finanzen



Von MadGeographer, Wikimedia

Die finanzielle Situation der GISA ist weiterhin sehr gut. Seit Anfang Juli 2018 führt Frau Daniela Burket (Leiterin der Buchhaltung der Baugenossenschaft Zurlinden) unsere Buchhaltung. Die Zusammenarbeit funktioniert ausgezeichnet.

Nach Abschluss einer Zwischenrevision durch die Revisionsstelle (Ferax Treuhand) und Thomas Lörtscher ist der Zugriff auf alle Buchhaltungsdaten sichergestellt. Der Revisionsbericht förderte Unregelmässigkeiten in den Daten des ersten Halbjahrs zu Tage, die der Vorstand noch abklären und bereinigen wird.

Bau / Unterhalt



Der Vorstand hat den Erneuerungsplan aktualisiert. Sie finden ihn unter www.bg-gisa.ch/statuten.html.



Eine Leitungssanierung der 3. Etappe im Aussenbereich wird nächstes Jahr angegangen, hat jedoch keinen Einfluss auf die Mietpreise oder Wohnungen.



Mängel bei der Ausführung der Fassadensanierung des Wohnstadions wurden der Generalunternehmung mitgeteilt, eine Behebung der Mängel erfolgt wenn möglich noch dieses Jahr.



Der Zaun um den Spielplatz am Wohnstadion wurde mittlerweile aufgestellt. Wir hoffen, dass dadurch die Lärm-, Alkohol- und Drogenprobleme auf diesem Areal deutlich zurückgehen.

Meldung wegen alter Bauabrechnungen

Bitte melden Sie alte, noch offene Bauabrechnungen bzgl. der Sanierung der 4. Etappe (Kirchenackerweg) an die Verwaltung samt Belegen.



Infoveranstaltung Projekt Affoltern



Mittlerweile konnte der Vorstand neben der Zustandsanalyse auch verschiedene Varianten (Sanierung bis Neubau) ausarbeiten lassen und die Auswirkungen auf die Mietpreise berechnen. Am **12. November 2018** wird daher die erste Infoveranstaltung zum Projekt Affoltern stattfinden. Eine Einladung folgt per separatem Brief.

Mieterumfrage Parkplätze für Elektroautos / Carsharing



In den letzten Jahren haben Carsharing-Modelle wie das von Mobility (<https://www.mobility.ch>) deutlich zugenommen. Ebenfalls geht der Trend hin zu Elektroautos. Daher möchte der Vorstand mit einer Umfrage ausloten, wie sich die GISA in diesem Bereich in Zukunft aufstellen soll.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme an unserer Umfrage und Ihre Bereitschaft, die Zukunft der GISA mitzugestalten.

 **Zur Umfrage:**
<https://de.surveymonkey.com/r/gisamobil>

Auflösung Autowaschanlage

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie auch darüber informieren, dass per 31.12.2019 die Autowaschanlage in der Tiefgarage Kirchenackerweg aufgelöst wird.

Interne Wechsel

Der Vorstand hat entschieden, dass Anmeldungen bestehender Genossenschafter für einen internen Wechsel nicht mehr nach 6 Monaten gelöscht werden. Es wird eine Warteliste für interne Wechsel geführt.

AirBnB nicht erlaubt

Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass eine Untervermietung der Wohnungen via AirBnB laut Artikel 4, Abs. 5 der Statuten verboten ist. Die Verwaltung kontrolliert regelmässig die AirBnB-Webseite. Bei einem Verstoss droht die Rückzahlung der eingenommenen Gelder und die Kündigung.

Mieterstreitigkeiten

Immer wieder werden Mieterstreitigkeiten an uns herangetragen. Diese sollten zuerst zwischen den zwei Streitparteien besprochen werden. Wird keine Einigung erzielt, kann die Verwaltung informiert werden, die ein klärendes Gespräch arrangiert.

Treppenhäuser

Wir möchten darum bitten, die Treppenhäuser und Fluchtwege frei von Gegenständen zu halten, damit im Brandfall jeder Bewohner rechtzeitig das Gebäude verlassen kann. In einigen Gebäuden (z.B. im Wohnstadion) existieren grosse Vorräume und Nischen. Diese dürfen für das Abstellen eines Kinderwagens bzw. Rollators pro Wohnung genutzt werden.

Hunde / Katzen

Wir möchten erneut darauf hinweisen, dass das Halten von Katzen und Hunden gemäss Vermietungsreglement nicht erlaubt ist. Werden nicht bewilligte Hunde bzw. Katzen festgestellt, droht die Kündigung.

Ausnahmebewilligungen für einen einzelnen Blinden- oder Therapiehund müssen beim Vorstand **VOR der Anschaffung** beantragt werden.

Ein Therapiehund ist ein Haushund, der gezielt in einer tiergestützten medizinischen Behandlung (beispielsweise im Rahmen einer Psychotherapie, Ergotherapie, Physiotherapie, Sprach-Sprechtherapie oder Heilpädagogik) eingesetzt wird. Dementsprechend wird dieser Hund ausgebildet (siehe <http://www.therapiehunde.ch/de/ausbildung.html>).

Es ist daher ein Nachweis der Hundebildung sowie die Vorlage eines ärztlichen Zeugnisses eines Psychiaters oder einer ähnlichen Institution einzureichen.

Die Bewilligung gilt pro Tier und erlischt mit dem Tod des Tieres.

weitere Infos siehe

<https://www.bg-gisa.ch/faq.html>

Baugenossenschaft GISA
Kirchenackerweg 29
8050 Zürich

Tel.: 044 312 71 70
Fax.: 044 312 07 64
E-Mail: info@bg-gisa.ch