



Frühling in der Siedlung Affoltern.

Bauprojekt Affoltern – Infoanlässe & Bauvisiere

Am 13. April 2023 fand der Infoanlass zum Bauprojekt Affoltern mit ca. 90 interessierten Mieter:innen der GISA statt.

Enrico Magro, Präsident der Baukommission, sowie Philipp Esch von der ARGE Esch Sinzel Maaswerk Architekten und Thomas Kolb von KOLB Landschaftsarchitektur GmbH erläuterten Aussehen und Aufteilung der neuen Siedlung mit Gassen, Gartenhöfen und Plätzen sowie den unterschiedlichen

Wohnungen samt Grundrissen. Sie zeigten ebenfalls die geplanten Grünräume, den Erhalt der Bäume, Regenwassermanagement, Dachbegrünung und Solaranlagen sowie die geplante Nutzung der Aussenräume usw. Anschliessend wurden die Eckdaten des Bauprojektes mit Zeitplan, Gesamtkosten des Projektes, Wohnungsspiegel und die aus heutiger Sicht geplanten Mietzinse präsentiert. Die wichtigste Aussage des Abends war: Wegen der Material- und Baukostensteigerung (Baukostenindex), neuen gesetzlichen Auflagen sowie der Schaf-



Reges Interesse an der geplanten neuen Siedlung in Affoltern.

fung von mehr Wohnflächen (+ 15 Wohnungen) erhöhen sich die ursprünglich geplanten und beschlossenen Kosten von CHF 113 Mio. (94 Mio. +/-20 % Kostengenauigkeit) um CHF 16 Mio. auf CHF 129 Mio. (118 Mio. + 11 Mio. Reserve). Der Vorstand wird an der Generalversammlung vom 2. Juni 2023 die Genehmigung des Projektkredits für den Ersatzneubau in Affoltern von CHF 129 Millionen beantragen (Basis: Schweiz. Baupreisindex 10.2022: 115.7).

Die Präsentation können Sie hier ansehen:

→ www.bg-gisa.ch →
Aktuelles → Gelungener
Infoanlass
zum Bauprojekt



Ein weiterer Infoanlass für die Nachbar:innen wurde am 19. April 2023 durchgeführt. Ebenfalls wurde im März das Bauge such eingereicht. Ab Ende April werden sehr viele Bauvisiere in der Siedlung Affoltern stehen.



Die gezeigten Modelle und Computer-Visualisierungen veranschaulichen das Projekt und machen verständlicher.



Jedes Vorstandsmitglied wendet neben seinem Beruf in der Freizeit für diese Arbeiten zwischen 30 bis 40 Stunden pro Monat auf.

Was macht der Vorstand?

In der GISA-Zufriedenheitsumfrage wurden Fragen zu den konkreten Aufgaben des Vorstandes gestellt, die mit diesem Artikel beantwortet werden sollen.

Der Vorstand ist das strategische Führungsgremium der GISA. Er plant und steuert die GISA und trägt damit die Verantwortung, dass die GISA trotz ständig ändernder Rahmenbedingungen weiterhin gut funktioniert und sich weiterentwickelt. So legt er fest, in welche Richtung sich die GISA entwickeln und welche Ziele mit welchen Ressourcen sie dazu verfolgen soll.

- Soll zum Beispiel die GISA nach dem Neubau in Affoltern weiterwachsen? Was sind Vor- und Nachteile davon?
- Soll die GISA in einzelnen Ressorts stärker mit anderen Genossenschaften zusammenarbeiten?
- Soll die GISA zukünftig weiterhin Baurechte der Stadt Zürich mit all ihren Vor- und Nachteilen nutzen?
- Welche Finanzpartner passen zur GISA und welche Finanzierungsmittel werden wann genutzt (Mehrjahresplanung)?

- Wann sollen umfassende Sanierungen geplant werden?
- Welchen Mieter:innen-Mix wird in den Siedlungen in 5-10 Jahren angestrebt und was für Vorgaben braucht es dafür bei Neuvermietungen? Wie kann das gesteuert werden?
- Sollen Mieten im Rahmen der geltenden Vorschriften angepasst werden?
- Wann und wie werden Genossenschaftler:innen informiert und an Entscheidungsprozessen beteiligt?
- Wie werden gesetzliche Änderungen umgesetzt?
- Wo sind die grössten Risiken der GISA und mit welchen Massnahmen können sie minimiert werden?

Dieser kleine Auszug zeigt, dass der Vorstand viele Entscheidungen treffen muss, die Auswirkungen auf jedes einzelne Genossenschaftsmitglied haben. Entsprechend nimmt er auch immer wieder die Genossenschaftler:innen-Perspektive ein und hinterfragt seine Entscheide.

Auf Basis dieser Entscheide legt der Vorstand die Organisationstruktur fest, z.B. welche Ressorts es gibt oder die 2018 aufgrund von Erfahrungen in der GISA und

anderen Genossenschaften getroffene Entscheidung der Teilung zwischen strategischer und operativer Führung mit einer Geschäftsführung (Professionalisierung der Verwaltung, Konzentration des Vorstandes auf strategische Fragen).

Ausserdem sind der Vorstand und die Geschäftsführung dafür verantwortlich, dass die Gesetze, Statuten, Reglemente, Richtlinien und Vorstandsbeschlüsse eingehalten werden. Der Vorstand lässt sich regelmässig über Geschäfte orientieren und priorisiert zusammen mit der Geschäftsführung die wichtigsten Projekte des Jahres. Daneben ist er auch Arbeitgeber und als solcher verantwortlich für seine Mitarbeitenden. Vorstand und Geschäftsführung unterzeichnen Verträge (z.B. Baurechtsverträge, mit externen Firmen, mit Behörden, etc.)

Die Aufgaben der Vorstandsmitglieder sind hier etwas detaillierter aufgelistet:

→ www.bg-gisa.ch →
Aktuelles →
Aufgaben vom Vorstand



Jedes Vorstandsmitglied wendet neben seinem Beruf in der Freizeit für diese Arbeiten zwischen 30 bis 40 Stunden pro Monat auf. In den letzten 2 Jahren sind zudem weitere Aufwände wegen des Ersatzneubauprojekts Affoltern angefallen.



Engagiertes Team: GISA-Vorstand und Geschäftsführerin von links: Guido de Martin, Doris Mathew, Cornelius Ammann, Olaf Schnabel, Christian Kölliker, Enrico Magro, Helena Teinilä, und Urs Leibundgut.



Mietzinserhöhungen per 01.08.2023

Die Mietzinse der Baugenossenschaft GISA werden, wie im Newsletter vom Dezember 2022 kommuniziert, anhand der Kostenmiete festgelegt. Das Prinzip Kostenmiete basiert auf dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich und wird auf einen grossen Teil von Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger angewendet. Die Berechnung lautet wie folgt:

- **Kapitalkosten =**
Anlagewert x Referenzzinssatz in %
- **Betriebskosten =**
Gebäudeversicherungswert x 3,25%
Betriebsquote
- **Höchstzulässiger Mietzins =**
Kapitalkosten + Betriebskosten

Infolge der Anpassung des Gebäudeversicherungswertes per 1.1.2023 um 9,9%

haben bereits viele Baugenossenschaften die Mieten erhöht. Leider ist auch die GISA von höheren Zinsen und höheren Unterhaltskosten betroffen. Daher müssen die Mieten seit langer Zeit erstmals wieder erhöht werden. Als erstes wurden die Mieten in der Etappe 3 angepasst – die Nettomieten werden per 1.8.2023 um rund 4% erhöht. Die restlichen Etappen werden demnächst ebenfalls analysiert und die Mieten bei Bedarf angepasst.

Vereinheitlichung Gebühren für Waschen und Tumlern

In Oerlikon werden die Gebühren für Waschen und Tumlern vereinheitlicht. Bislang sind die Gebühren je nach Etappe unterschiedlich: Im Wohnstadion kosten das Waschen und die Benutzung des Tumblers, der Secomat ist gratis. In den Etappen 3 und 4 ist das Waschen gratis, die Benutzung des Tumblers jedoch einiges teurer. Ausserdem müssen die heutigen Waschkarten in den Etappen 3 und 4 bei der Verwaltung mit Bargeld aufgeladen werden, die Mieter:innen sind somit an die Öffnungszeiten der Verwaltung gebunden (auch in Ferienzeiten mit sporadischer Erreichbarkeit). Ab August 2023 können auch hier die Waschkarten an einem Automaten mit einer Kreditkarte aufgeladen werden.



Weitere Infos finden Sie unter:

→ www.bg-gi-sa.ch →
**Aktuelles → Anpassung
von Gebühren für
Waschen und Tumlern**





Freiwillige Genossenschafter – was ist das?

Wir erhalten oft Fragen zu den Begriffen Genossenschafter:in vs. freiwillige Genossenschafter:in

Bei der GISA werden die Begriffe «Genossenschafter:in» und «freiwillige Genossenschafter:in» verwendet.

Wenn jemand eine Genossenschaftswohnung mietet, wird in der Regel vorausgesetzt, dass er oder sie Mitglied der Wohnbaugenossenschaft wird und so einen Anteil an der Genossenschaft erwerben muss (Mitgliedschaftsanteil sowie von Wohnungsgrösse abhängiger Wohnungsanteil). Die Aufnahme erfolgt durch Vorstandsbeschluss und nach der Zahlung einer Eintrittsgebühr (gemäss Art. 7.1 der Statuten). Ausgenommen davon sind nur spezielle Mietverhältnisse (z.B. befristete Mietverhältnisse im Hinblick auf die Realisierung eines Ersatzneubaus).

Mieten mehrere Personen eine Wohnung, wird nur eine Person Mitglied. Im Mietvertrag wird festgehalten, welche Person Mitglied wird. Diese Person ist **Genossenschafter:in** bei der GISA.

Da in der GISA viele Mietverträge auf zwei Personen lauten, besteht in der GISA die Möglichkeit, dass auch die zweite Mietpartei Mitglied der Genossenschaft werden kann. Diese zweite Person wird als **«freiwillige Genossenschafter:in»** bezeichnet. Die freiwillige Mitgliedschaft kann bei der Verwaltung beantragt werden. Es wird

maximal eine Person pro Wohnung als freiwillige Genossenschafter:in aufgenommen. Die Aufnahme erfolgt ebenfalls durch Vorstandsbeschluss und setzt die Bezahlung eines Mitgliedschaftsanteils sowie einer reduzierten Eintrittsgebühr (gemäss Art. 7.1 der Statuten) voraus.

Die freiwilligen Genossenschafter:innen werden auch an die jährliche Generalversammlung eingeladen und sind stimmberechtigt. Mit dieser Regelung möchte die GISA die Mitbestimmungsrechte ihrer Mieter:innen stärken.

Wichtiger Hinweis:

Die **Genossenschaftsmitgliedschaft hat keinen Einfluss auf die Wohnungsvergabe z.B. bei einer Trennung oder einem Todesfall. Bei einer Trennung verbleibt üblicherweise nur eine Person in der GISA (Details siehe Art. 12 der Statuten). Der Grund dafür ist, dass die GISA zu wenige Wohnungen besitzt, um für beide Parteien eine passende, den Belegungsvorschriften entsprechende Wohnung anzubieten. Bei einem Todesfall wird die Wohnung in der Regel auf die zweite Mietpartei überschrieben, sofern die Belegungsvorschriften eingehalten werden (Details siehe Art. 10 der Statuten).**

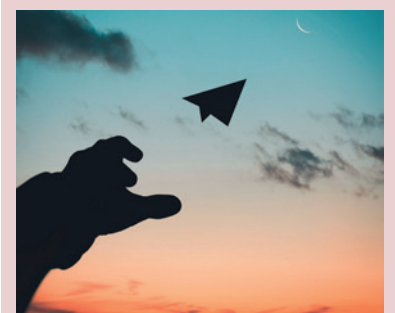
Die Rechte und auch Pflichten der Genossenschafter:innen sind in den Statuten der GISA genauer beschrieben.



Save the Date

13. Mai 2023
Entsorgungstag Oerlikon

2. Juni 2023
GV, Holiday Inn



Erinnerung Mitwirkungspflicht

Bei Änderung der Wohnungsbelegung gilt die Mitwirkungspflicht gemäss Art. 16 des Vermietungsreglements. Änderungen des Zivilstandes, Geburten, Todesfälle und Änderungen der Wohnungsbelegung sind bitte unverzüglich an die Verwaltung zu melden.