

GEWO
AKTUELL
DEZEMBER 2022



Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter

Wir freuen uns auf ein neues Jahr,
neues Glück, neue Ideen, neue Menschen.

Eure Gewo Züri Ost



NEUE LIEGENSCHAFTENSTRATEGIE

Unser Vorstand hat Mitte August auf Antrag der Liegenschaftenkommission (Liko) die Liegenschaftenstrategie der Gewo genehmigt. Die Strategie soll die Grundsätze und Ziele aus den Statuten und der Gesamtstrategie konkretisieren und ein Leitfaden für die Gewo, die Liko und Architekten sein, wenn es um das strategische Immobilienmanagement oder die Umsetzung von grösseren baulichen Massnahmen geht. Bei Interesse findest du diese auf unserer Homepage unter der Rubrik «Dokumente».

Die Liegenschaftenstrategie bildet die Basis für die nun gestartete Erarbeitung der Objektstrategien. Ziel ist, rollend die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsstrategien der Objekte im Gewo-Portfolio zu planen, Massnahmen festzulegen und auf die vorhanden personellen und finanziellen Ressourcen auszurichten.



GEWO-AKTUELL UND NEWS JETZT AUCH ELEKTRONISCH

Möchten Sie das Gewo-Aktuell und andere News zukünftig per E-Mail erhalten?

Melden Sie uns Ihren Namen, Ihre Adresse und Ihre aktuelle E-Mail-Adresse an stammdaten@gewo.ch und die nächste Ausgabe des Gewo-Aktuell liegt schon bald in Ihrer Inbox.

DER VORSTAND ENTSCHIEDET:

MIETZINSANPASSUNG AUFGRUND VON ANSTIEG DER GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE WIRD AUFGESCHOBEN

Im September hat die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich bekannt gegeben, aufgrund der gestiegenen Baukosten ihren Index um 10.24% zu erhöhen. Der Index wird dazu benötigt, die Versicherungswerte der Liegenschaften festzulegen. Diese werden nun auf den 1. Januar 2023 erhöht. Im Schadenfall muss die Versicherungssumme die Wiederbeschaffungskosten des Gebäudes decken.

Der Gebäudeversicherungswert ist gleichzeitig auch eine Kalkulationsgrundlage für die Berechnung der Kostenmiete, nämlich für die sogenannte «Betriebsquote» (Deckung der Liegenschafts- und Verwaltungskosten). Setzt man nun die neuen Werte in die Kostenmietberechnungen ein, müssten die Nettomieten entsprechend erhöht werden.

«...keine direkten Kostenfolgen für die Gewo.»

Der Vorstand hat aber beschlossen, die Anpassung der Kostenmiete aufzuschieben, da die gestiegenen Versicherungswerte keine direkten Kostenfolgen für die Gewo haben. Die Entwicklung der Betriebskosten bzw. insbesondere der Unterhaltskosten werden aber beobachtet.

WOHNEN UND ZUSAMMENLEBEN

Wir konnten im zweiten Halbjahr endlich unsere beiden wichtigsten Themen vorantreiben: Die Überarbeitung des recht veralteten Hausgemeinschaftsreglements und die Erstellung eines Leistungskatalogs. Nach der Bearbeitung in einer Arbeitsgruppe mit Vorstandsmitgliedern und Delegierten des Siedlungsrats liegen nun die Entwürfe zur Vernehmlassung und Abnahme beim Gesamt-Siedlungsrat.



1. Das Hausgemeinschaftsreglement

Die alte Version von 2014 entsprach schon länger nicht der Realität und gab auch nur sehr vage Hinweise betreffend Gründung und Kompetenzen einer Hausgemeinschaft. Es war also eine frische, moderne Version gefordert, welche auch als praktische Wegleitung zur Gründung und Führung einer Hausgemeinschaft verwendet werden kann. In der Arbeitsgruppe wurde ein Vorschlag ausgearbeitet und wir hoffen, dass dieser auch vom Gesamt-Siedlungsrat bald verabschiedet und danach eine Weile Bestand haben wird.

2. Der Leistungskatalog

Dieser soll das neue Instrument werden, mit welchem die Hausgemeinschaften und die Bewirtschafter:innen der Geschäftsstelle für jede Siedlung vereinbaren, wer welche Leistungen übernimmt – mit mindestens jährlicher Überprüfung und Aktualisierung. Dies soll die Kompetenz und Verantwortung der Hausgemeinschaften klären, gleichzeitig aber auch für die Bewirtschafter:innen der Geschäftsstelle rasch ersichtlich machen, wer die Ansprechpartner:innen für Eigenleistungen der Hausgemeinschaft sind.

Beide Elemente sollen die Teil-Selbstverwaltung weiterentwickeln und leichter lebbar machen, ganz nach dem Motto: Individuelle Teil-Selbstverwaltung ja, aber mit Struktur und gut dokumentiert!





HAUSGEMEINSCHAFT WIEDENBÜEL

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Gerne nutzen wir die Dezember-Ausgabe der Gewo Aktuell, um aus der Siedlung Widenbüel in Mönchaltorf zu berichten. Nachdem wir rund 4 Jahre über keine Hausgemeinschaft mehr verfügten, freut es uns nun um so mehr, dass wir seit Mitte Mai 2022 wieder über eine verfügen. Mit der Hausgemeinschaft möchten wir den genossenschaftlichen Gedanken wieder stärker leben und wollen ein familiäres und angenehmes Wohnen in der Siedlung schaffen. Eine erste Möglichkeit sich besser kennen zu lernen bot sich den Bewohnerinnen und Bewohnern der

«...den genossenschaftlichen Gedanken wieder stärker leben»

Siedlung am Sommerfest vom 20. August. Bei Wurst, Salat und einem passenden Getränk fanden erste interessante Gespräche statt. Schon bald bieten sich mit einem Raclette-Plausch und einem Winterzauber bereits die nächsten Möglichkeiten sich weiter besser kennen zu lernen.

Bei Gelegenheit berichten wir gerne wieder aus unserer Siedlung. Aber natürlich würde es uns auch freuen, von anderen Siedlung etwas zu hören.

Die Siedlung Widenbüel wünscht allen frohe und besinnliche Festtage und ein gutes, gesundes neues Jahr.

Eure Siedlung Widenbüel

UMSETZUNG E-MOBILITÄT GESTARTET

Nach einem langen Prüfprozess innerhalb der Liegenschaftskommission und dem Vorstand hat die Gewo beschlossen ihre Tiefgaragen mit Hilfe eines sogenannten «Contracting-Modells» mit E-Mobilität zu erschliessen. Dies bedeutet, dass wir nur die elektrischen Grundinstallationen in den Garagen erstellen. Diese wird, wie an der Generalversammlung 2021 beschlossen, über

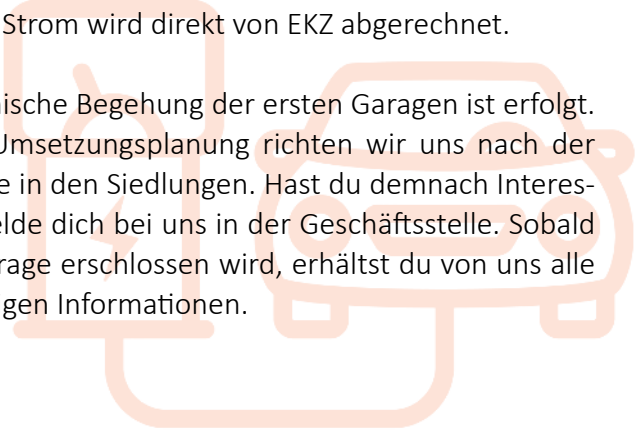
eine leichte Erhöhung aller Parkplatznettomieten finanziert. Nach erfolgter Installation können interessierte Parkplatzmieter:innen direkt mit einem Drittanbieter, voraussichtlich die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich EKZ, einen Vertrag für die Nutzung von Ladedienstleistungen abschliessen. Über eine Grundgebühr kann so eine Ladestation von EKZ gemietet werden und der verbrauchte Strom wird direkt von EKZ abgerechnet.

ENERGIESPAREN LEICHT GEMACHT – JEDER BEITRAG ZÄHLT

Manchmal braucht es gar nicht viel, um Energie einzusparen. Auf unserer Website www.gewo.ch unter der Rubrik «Für Mieter» findest du Tipps & Trick dazu. Sei es direkt Energie zu sparen mittels der Heizung, Strom oder dem Duschen, oder indirekt durch richtiges Lüften.



Die technische Begehung der ersten Garagen ist erfolgt. Bei der Umsetzungsplanung richten wir uns nach der Nachfrage in den Siedlungen. Hast du demnach Interesse, so melde dich bei uns in der Geschäftsstelle. Sobald deine Garage erschlossen wird, erhältst du von uns alle notwendigen Informationen.



ENERGIETRÄGER

Energieträger	Anzahl	Liegenschaft	Solar
Heizöl	1	Längistrasse 8/16/18 • 8132 Egg bei Zürich (für Spitzenlasten, ansonsten Wärmepumpe)	
Gas	17	Strangenstrasse 3 + 5 • 8304 Wallisellen	
		Talweg 167 • 8610 Uster	Kollektoren
		Seestrasse 86 • 8610 Uster	
		Ankengasse 2 • Wetzikon ZH	
		Bankstrasse 35 • 8610 Uster	
		Bankstrasse 39 • 8610 Uster	
		Bankstrasse 41 • 8610 Uster	
		Bachtelstrasse 20–24 • 8620 Wetzikon ZH	
		Brandstrasse 15 • 8610 Uster	Kollektoren
		Buechstrasse 2 + 4 • 8630 Rüti	
		Büelstrasse 17/19/21 • 8635 Dürnten	Kollektoren
		Etzelstrasse 30 • 8712 Stäfa	
		Hofstrasse 65 • 8620 Wetzikon ZH	
		Kunklerstrasse 7a–13 • 8600 Dübendorf	
		Langfurrenstrasse 25–35 • 8623 Wetzikon ZH	
		Zelgi-/Fridlimattstrasse • 8122 Binz	Kollektoren
		Im Werk 1–9 • 8610 Uster	Kollektoren
Pellets	1	Gerenstrasse 17 + 19 • 8712 Stäfa	
Wärmepumpe	3	Längistrasse 8/16/18 • 8132 Egg bei Zürich (mit Ergänzung Öl für Spitzenlast)	
		Freiestrasse 39 • 8610 Uster	Photovoltaik
		Lindenbergstrasse 34 • 8630 Rüti ZH	Photovoltaik
		Lindhofstrasse 3, 5, 7, Sunneweg 5 • 8617 Mönchaltorf	
Fernwärme	2	Melchrütistrasse 23 + 29 • 8304 Wallisellen (Abwärme Kehrlichtverbrennung)	
		Spiegelacker 9–19/27–33 • 8486 Rikon im Tösstal (Holz)	Kollektoren



NEUES MITGLIED FÜR DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION GESUCHT!

Mike Seidenberg teilte an der GV 2022 mit, dass er sein Amt in der Geschäftsprüfungskommission (GPK) im nächsten Jahr in neue Hände übergeben möchte.

Als Mitglied der GPK werden Sie an der GV für die Dauer von drei Jahren gewählt. Der Auftrag der GPK besteht darin, die Einhaltung der Beschlüsse der GV und der Reglemente zu kontrollieren. Weiter kann sie zu Anträgen, Strategien und zur Geschäftspolitik des Vorstandes Stellung nehmen.



Haben Sie Interesse, einen vertieften Blick in die Geschäfte der Gewo zu erhalten?

Fühlen Sie sich angesprochen oder möchten Sie gerne weitere Infos über dieses interessante und wichtige Amt erfahren? Dann zögern Sie nicht, mit uns in Verbindung zu treten. Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Kontaktaufnahme über info@gewo.ch oder 044 905 80 10.

GEPLANTER ERSATZNEUBAU KUNKLERSTRASSE

Die Kunklerstrasse in Dübendorf wurde 1953 erstellt und entspricht deshalb nicht mehr den heutigen Bau- und Wohnstandards. In den nächsten Jahren müssen Elektro-, Sanitär- und Heizungsleitungen, Elektroinstallationen, Küchen, Bäder, Fenster, Dach, Fussböden und Energieerzeugung ersetzt werden, um die heutigen sicherheitsrelevanten und ökologischen Standards auch in Zukunft gewährleisten zu können.

Eine Machbarkeitsstudie hat weiter gezeigt, dass bei einem Ersatzneubau auf dem Grundstück fast 80% mehr Wohnflächen bzw. Ausnützung realisiert werden können.



Der Vorstand hat deshalb im Juli 2022 den Richtungsentscheid gefällt, die Kunklerstrasse 11 und 13 durch einen Neubau zu ersetzen. Die Bewohner:innen der Kunklerstrasse wurde Ende August über den Entscheid persönlich informiert.

Als nächster Schritt werden verschiedene Architekturbüros zu einem Wettbewerb eingeladen. Mit dem Sieger dieses Verfahrens soll eine Projektierungskredit aufgestellt werden, welcher der Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegt wird.

BITTE MITHELFEN!



Seit einigen Monaten haben wir in mehreren Siedlungen mit illegal entsorgtem Abfall zu kämpfen. Sperrgut wird deponiert, Gebührenmarken fehlen. Auch das Thema «Littering» beschäftigt uns leider immer wieder, Abfall wird einfach achtlos auf den Boden geworfen.

Unangenehme Nebeneffekte: Die Gemeinschaft trägt diese Kosten, da die Sperrgutentsorgung von der Geschäftsstelle in Auftrag gegeben werden muss. Der Hauswart benötigt mehr Zeit für die Reinigung, was ebenfalls zu höheren Kosten (Nebenkosten) führen kann. Die Siedlung wirkt ungepflegt und die Bewohner:innen fühlen sich nicht mehr wohl. Neben all dem ist illegale Abfallentsorgung verboten und auch strafbar (Abfallgesetz Kanton Zürich).

Wir bitten Euch alle um Mithilfe! Entsorge Deinen Abfall in den dafür vorgesehenen Eimern, Abfallsäcke gehören in die Container und Sperrgut bitte frühestens am Vorabend des Abfuhrtages mit genügend Gebührenmarken versehen zur Abholung bereitstellen.

Halten wir unsere Siedlungen sauber, für die Umwelt und für uns.



*Wir wünschen Euch besinnliche Festtage
und einen guten Rutsch ins neue Jahr.
Eure Gewo*



IMPRESSUM

Herausgeberin: Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost
Gestaltung: Orlando Duò Graphic Design GmbH, Wetzikon
Fotos: Gewo Züri Ost, Nicole Bräm, Orlando Duò, Adobe Stock
Druck: Druckerei Zimmermann, Uster / Auflage: 1'000 Ex.
Dezember 2022

Wohnbaugenossenschaft

Gewo Züri Ost

Gerichtsstrasse 4

8610 Uster

Tel. 044 905 80 10

info@gewo.ch

www.gewo.ch


Gewo
z ü r i o s t
Genossenschaftlich wohnen