

GEWO
AKTUELL
JULI 2023



Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter

Wir freuen uns auf einen schönen Sommer
mit gemütlichem Beisammensein.



NEUES AUS DEM VORSTAND / GENERALVERSAMMLUNG

Die GV 2023 verfolgte das Ziel das Thema «Zusammenleben» zu stärken und die nüchternen und sachlichen Traktanden des offiziellen Teils in einen neuen Rahmen zu rücken. Daher fand die GV mit einem neuen Rahmenprogramm im Innovationspark am Flughafen Dübendorf statt. Die vielen positiven Rückmeldungen von den Genossenschafter:innen hat uns bestärkt, die Thematik «Zusammenleben» weiter zu berücksichtigen.

Das neue Rahmenprogramm im Innovationspark ermöglichte den Teilnehmenden der GV sich vor und nach dem offiziellen Teil auszutauschen und neue Kontakte zu knüpfen. Wir danken allen Genossenschafter:innen für ihre Teilnahme! Wir freuen uns euch alle an der nächsten GV wieder begrüßen zu dürfen – diese findet wieder an einem neuen Ort statt!

Also reserviert euch den 31.5.2024!

«... Sorgen und Ängste waren für den Vorstand sehr wichtig.»

Neben dem gesellschaftlichen Zusammensein wurden auch wichtige Themen an- und besprochen. Der Rück- und Ausblick über die Aufgaben und Ziele des Vorstandes war nur ein Teil. Die Diskussion mit den Mieter:innen und Angehörigen der Siedlung Kunklerstrasse Dübendorf über die bevorstehende Ersatzneubau und die damit entstanden Fragen, Sorgen und Ängste war für den Vorstand sehr wichtig. Wir danken den Betroffenen für Ihre Wortmeldungen und die anschliessenden Gespräche. Diese sind für uns sehr hilfreich.

Schlussendlich konnte ein Nachfolger für Mike Seidenberg in die GPK gewählt werden. Wir freuen uns **Marcel Egloff** als Verstärkung von Hansjürg Eggimann in der GPK begrüßen zu dürfen.

ANPASSUNG DER MIETE GEPLANT

In der letzten Gewo-Aktuell-Winteraushang haben wir erwähnt, dass eine Anpassung der Miete aufgrund des Anstiegs der Gebäudeversicherungswerte aufgeschoben wird. Die Teuerung hat seither weiter angezogen und Anfang Juni kommunizierte auch das Bundesamt für Wohnungswesen die Erhöhung des Referenzzinssatz auf 1.5%.

«Die Teuerung hat seither weiter angezogen.»

Der Vorstand hat sich nach intensiver Beratung dazu entschieden, nun die Mietzinsanpassungen aufgrund der sich geänderten Kostenfaktoren im Sinne des Reglements Mietzinsgestaltung vorzunehmen. Um die Erhöhung abzufedern, wird gleichzeitig der am 24. Oktober 2013 beschlossene Zuschlag zur Betriebsquote aufgehoben und diese wieder mit 3.25% (Art. 7, Abs. 2 des Reglement Mietzinsgestaltung) kalkuliert.

Die Kalkulations- und Vorbereitungsarbeiten werden in den nächsten drei Monaten vorgenommen und die Mietzinsanpassung anschliessend unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften angezeigt. Mit diesem Zeitplan wird der neue Mietzins dann ab dem 1. Februar 2024 gültig sein. Dieser Prozess von drei Monaten Vorbereitungsarbeit, ein Monat Versand-, Abhol- und Bedenkfrist sowie drei Monate Kündigungsfrist soll in Zukunft bei jeder Änderung der Kostenfaktoren eingehalten werden, sowohl bei Erhöhungen wie auch bei Reduktionen.

GESCHÄFTSSTELLE

Liebe Zana

Wir von der Geschäftsstelle und vom Vorstand freuen uns sehr mit dir, dass du deine LAP erfolgreich bestanden hast und gratulieren dir von ganzem Herzen. Fast noch besser ist, dass du uns auch weiterhin mit deiner Energie und deinem Elan als Sachbearbeiterin Finanzen/Bewirtschaftung unterstützen wirst!

***Herzliche Gratulation an Zana Musliu
zur bestandenen LAP!***

Bald schon, nämlich am 14. August 2023, wird **Juri Moser** bei der Gewo seine dreijährige KV-Ausbildung bei der Gewo starten. ***Jetzt schon ein ganz herzliches***

Willkommen!

Bravo Ilaria

Im Mai hast du die Prüfung zur Immobilienbewirtschafterin mit eidg. Fachausweis bestanden. Ebenfalls hast du parallel noch die Ausbildung zur Berufsbildnerin absolviert, um unseren neuen Lernenden optimal begleiten zu können. Wir vom Vorstand und der Geschäftsstelle gratulieren dir ganz herzlich zu diesen Erfolgen und freuen uns, weiterhin mit dir zusammenarbeiten zu dürfen.

Wir gratulieren dir ganz herzlich.

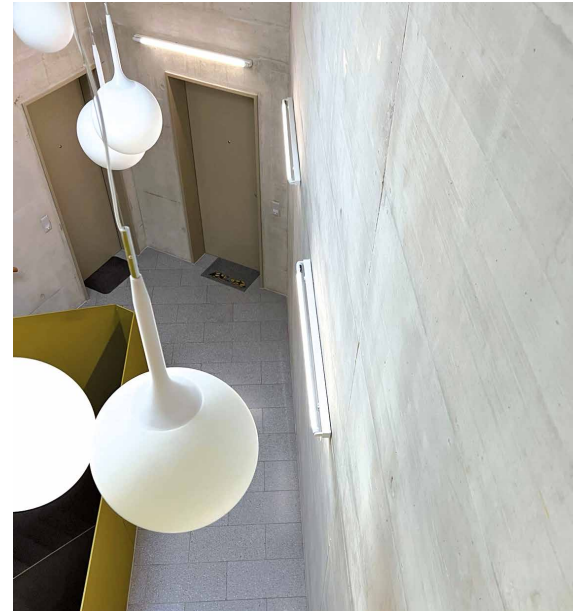




LED-BELEUCHTUNG

Im Jahr 2018/19 hat die Gewo Baukommission (kurz Bauko) mit dem Vorstand die Entscheidung getroffen die vorhandenen «regulären» Beleuchtungen in Tiefgaragen auf LED zu wechseln. Als Pilot-Projekt wurde die Tiefgarage in Mönchaltorf ausgewählt. Zu diesem Zeitpunkt war es noch üblich, FL-Leuchtmittel durch LED-Leuchtmittel eins zu eins zu ersetzen. Die Einsparungen waren spürbar, aber noch ausbaufähig, da die Beleuchtung komplett eingeschaltet und auch zusammen wieder abgeschaltet wurde.

Die Firma LEDCity aus Zürich präsentierte der Bauko zu diesem Zeitpunkt ihre eigene Entwicklung, teilautonome LED-Leuchtmittel. Diese LED-Leuchtmittel sind mit einem Präsenzmelder ausgerüstet, so dass jede Leuchte für sich bei Bewegung einschaltet und nach vorgegebener Zeit entweder runterdimmt oder abschaltet. Diese Leuchtmittel konnten in die vorhandenen Sockel-Typen der Lampen eingebaut werden. Diese mussten vor Einbau nur neu verdrahtet werden. Diese erste Generation teilautonomer Leuchtmittel wurden nach einer Erprobung in Mönchaltorf in allen von der Gewo eigenständig betreuten Tiefgaragen verbaut.



Nach der Covid-19-Pandemie und mit einsetzen des Ukraine-Konflikts wurde das Thema Energie wieder mehr in den Fokus gerückt. So wurde 2022 in der Liegenschaften Kommission (kurz LiKo) entschieden, bis Ende 2024 alle Überbauungen mit LED-Lampen oder Leuchtmitteln in den allgemeinen Bereichen auszustatten.

Seit 2019 wurden bereits bei Sanierungen und Neubauten alle vorhandenen oder neu ausgewählten Lampen immer in LED und soweit möglich mit Präsenzmeldern ausgewählt.

Seit mehreren Jahren arbeitet die Gewo hierfür mit zwei sehr guten Lieferanten zusammen. Zum einen werden weiterhin Leuchtmittel der Firma LEDCity, in der nun aktuellen Generation verbaut, zum anderen werden Lampen von der Firma Nevalux (Steinel) verbaut.

Beide Hersteller verwenden Präsenzmeldertechnik in Verbindung mit einem Bluetooth Netzwerk zur Kommunikation einzelner oder mehrerer Lampen. Dies ist besonders im Bereich von Treppenhäusern und sicherheitsrelevanten Bereichen notwendig. Die Lampen kommunizieren und schalten so vorprogrammierte Bereiche ein und aus. Des Weiteren lassen sich die Lampen auf die benötigte Lichtstärke einstellen, so dass die sogenannte Lichtverschmutzung und Belästigung reduziert werden kann.



Beispiele für die Anwendung:

Diese «neue» Technik wurde bereits 2018 im Treppenhaus der Aathalstrasse 5 in Uster (Rundleuchten Firma Nevalux) zum Einsatz gebracht. Weiterhin wurden 2021/22 diese Lampen ebenfalls in der Strangenstrasse in Wallisellen bei der Elektrosanierung verbaut und 2023 wurden die aktuellen Lampen in der Ankengasse in Wetzikon und in der Buechstrasse in Rüti zum Einsatz gebracht.

Die neueste Generation LEDCity-Leuchten ist derzeit in Mönchaltorf zum ersten Mal verbaut worden. Hier gab es in der Vergangenheit diverse Störungen, die auf der baulichen Situation beruhten. Seit dem Einbau der neuen Lampen konnten diese behoben werden.

FAZIT

Die Gewo geht den ökologisch richtigen Schritt in die Zukunft und tauscht alte Lampen gegen energiesparende Lampen vom Typ LED aus. Hierbei wird auf die Bedürfnisse der Genossenschaftler:innen in den einzelnen Siedlungen, wo möglich, Rücksicht genommen. Leider lässt sich eine gewisse Lichtverschmutzung aber nicht immer verhindern, da auch die Sicherheit (Werkeigentümergehaftung) und die vorhandenen technischen Gegebenheiten mitberücksichtigt werden müssen.

NEUES VORSTANDSMITGLIED GESUCHT!

Petra Finkenzeller war viele Jahre in sehr verdankenswerterweise im Vorstand tätig und sehr aktiv in der Sozialkommission der Gewo. Sie hat sich entschieden, mit Ablauf der aktuellen Amtsperiode im Mai 2024 kürzer zu treten und sich nicht mehr für die Wiederwahl zur Verfügung zu stellen.

Die übrigen Vorstandsmitglieder planen aktuell, nochmals für eine weitere dreijährige Amtsperiode anzutreten. Somit ist aber schon heute klar, dass wir Verstärkung für den Vorstand in Form von mindestens einer neuen Kandidat:in für die Amtsdauer 2024 bis 2027 suchen. Grundsätzlich kann sich jede Genossenschaftler:in zur Wahl stellen. Wie schon in früheren Jahren wird es voraussichtlich gegen Ende Jahr wieder eine Findungskommission mit Vertreter:innen aus dem Siedlungsrat und dem Vorstand geben, welche mit interessierten Kandidat:innen sprechen und ihre unverbindliche Empfehlung abgeben wird. Du hast also noch etwas Zeit, Dir eine Kandidatur zu überlegen – falls Du Fragen hast oder gerne mehr über die Vorstandsarbeit wissen möchtest, wende Dich per Mail an ein Vorstandsmitglied Deines Vertrauens oder an das Präsidium. ***Wir freuen uns auf Dich!***



WOHNEN UND ZUSAMMENLEBEN

Im letzten Gewo-Aktuell haben wir ja bereits auf das überarbeitete Hausgemeinschaftsreglement und den damit zusammenhängenden Leistungskatalog hingewiesen (Auf der Homepage leicht zu finden!). Wir möchten hier daher nun einen Ausblick auf die für 2023 geplanten Aktivitäten geben.

Feinarbeit am Hausgemeinschaftsreglement

Zusammen mit der Abnahme der überarbeiteten Version im Siedlungsrat und im Vorstand haben wir auch den Auftrag erhalten, noch einige Feinarbeiten vorzunehmen (z.B. die Auflösung bzw. Stilllegung einer Hausgemeinschaft zu definieren). Über diese Ergänzungen am Reglement werden wir informieren, sobald Siedlungsrat und Vorstand darüber entschieden haben.

Überarbeitung des Vermietungsreglements

Der Vorstand und der Siedlungsrat haben sich bereits mehrmals intensiv mit der Überarbeitung des Vermietungsreglements befasst. Insbesondere die Untervermietung und die Unterbelegung sollen neu geregelt werden. Im zweiten Halbjahr 2023 soll der Entwurf in Zusammenarbeit mit dem Siedlungsrat finalisiert werden. Statuarisch könnte der Vorstand das überarbeitete Reglement allein in Kraft setzen – alle Beteiligten sind aber der Meinung, dass für ein derart zentrales Thema freiwillig die Generalversammlung konsultiert und damit allen Genossenschafter:innen Gehör verschafft werden soll, bevor die Änderungen in Kraft treten – dies ist für die GV 2024 geplant.

Überarbeitung Vermietungsablauf

Der Vermietungsablauf und die Mitsprache der Hausgemeinschaften wurden zusammen mit dem Siedlungsrat bereits in einem früheren Entwurf dokumentiert, dann aber erst einmal etwas zur Seite gelegt. Im Zusammenhang mit den Änderungen am Vermietungsreglement soll dieser Entwurf nun noch ergänzt, mit dem Siedlungsrat und der Geschäftsstelle besprochen und schliesslich zusammen mit dem Vermietungsreglement im Laufe 2024 in Kraft gesetzt werden. Wir freuen uns auch hier auf die spannende und konstruktive Arbeit mit dem Siedlungsrat und der Geschäftsstelle.



TALWEG SOLL AN WÄRMEVERBUND USTER NORD ANGESCHLOSSEN WERDEN

Eine Ausgangslage, wie sie in der Gewo immer wieder vorkommt: Die Wärme für das Heizen wird von einem Nachbar bezogen und ist entweder über ein Reglement oder eine Dienstbarkeit gesichert. So auch beim Talweg. Als Teil einer Stockwerkeigentümergeinschaft wird unser Haus Nr. 167 von der benachbarten Gasheizung gewärmt. Der Nachbar hat während der Zeit der erhöhten Energiepreise mit uns Kontakt aufgenommen, da man sich möglichst schnell von fossilen Energieträgern lösen und sich an das Wärmeverbundnetz Uster Nord (Energiezentrale Spital Uster) anschliessen wollte. Unser Gebäudebetriebstechniker Patrick Tischler und die Liegenschaftskommission haben daraufhin die beiden möglichen Alternativen Wärmepumpe oder Fernwärme vertieft geprüft. Aufgrund der schlechten Ausgangslage für eine Luft/Wasser- oder

Sole/Wasser-Wärmepumpe (Bohrtiefe, Lärm, Platzbedarf, Einsparchancen, usw.) haben wir uns entschieden, den Talweg auch an den Wärmeverbund anzuschliessen. Der dafür notwendige Vertrag mit der Energie Uster AG beinhaltet aus Sicht der Gewo zwar einige gewichtige Nachteile, die anlässlich von Verhandlungen aber auch abgeschwächt werden konnten. Vor dem im 2024 geplanten Anschluss ans Fernwärmenetz werden wir die bestehende Solaranlage und den Dachzustand überprüfen sowie die Installation einer PV-Anlage prüfen, sodass das Gebäude für die nächsten 20 bis 25 Jahre energietechnisch wieder ajour ist.



TERMINE

Generalversammlung
Freitag, 31.5.2024



*Wir wünschen Euch allen eine gute Sommerzeit.
Eure Gewo*



IMPRESSUM

Herausgeberin: Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost
Gestaltung: Orlando Duò Graphic Design GmbH, Wetzikon
Fotos: Gewo Züri Ost, Michael Wyss, Patrick Tischler
Druck: Druckerei Zimmermann, Uster / Auflage: 800 Ex.
Juli 2023

Wohnbaugenossenschaft

Gewo Züri Ost

Gerichtsstrasse 4

8610 Uster

Tel. 044 905 80 10

info@gewo.ch

www.gewo.ch

