

I N F O

GBMZ

Hohlstrasse 195
8004 Zürich
Tel. 044 245 90 70
Fax 044 245 90 79
info@gbmz.ch
www.gbmz.ch

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich

Juni 2009

GENERALVERSAMMLUNG 2009

Die Generalversammlung der GBMZ fand dieses Jahr am 28. Mai wie gewohnt im Theatersaal des Volkshauses Zürich statt. 110 stimmberechtigte GenossenschaftlerInnen waren anwesend.

Der Präsident führte speditiv durch die Versammlung, der Geschäftsführer nahm zu verschiedenen Traktanden Stellung.

Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2008 wurde abgenommen und der Vorstand entlastet.

Anteilscheinverzinsung

Die Generalversammlung hat beschlossen, das Anteilscheinkapital mit 2,5% zu verzinsen.

Projekte

Über unsere laufenden Projekte wurden Sie an der Generalversammlung ausführlich informiert.

Wahlen

Der Präsident gab den Rücktritt von Fritz Baer aus dem Vorstand bekannt.

Fritz Baer wollte aus gesundheitlichen Gründen und altershalber zurücktreten. 15 Jahre lang war er ein wertvolles Mitglied und hat als Chef der Baukommission mit seiner aktiven Teilnahme Vieles geprägt und für die Genossenschaft sehr viel geleistet.

Der Vorstand bedauert den Rücktritt von Fritz Baer, versteht jedoch seine Beweggründe.

Als neues Mitglied empfahl der Vorstand der GV Marc Gantner zur Wahl. Mit seiner Wahl wären die Siedlungen 1 und 2 seit längerem wieder im Vorstand vertreten und dieser ist überzeugt, mit Marc Gantner ein weiteres gutes und passendes Vorstandsmitglied gefunden zu haben.

Die Vorstandsmitglieder Trudi Furrer und Peter Waser stellten sich für weitere 2 Jahre zur Verfügung.

Nach der Generalversammlung genossen alle Anwesenden den Imbiss.



links Marc Gantner, rechts Fritz Baer

Die Vorstandsmitglieder wurden einstimmig gewählt:

Trudi Furrer	(bisher)
Peter Waser	(bisher)
Marc Gantner	(neu)



MIETZINSE

Hypothekarischer Referenzzinssatz

Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes gilt seit dem 10. September 2008 für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken. Er ersetzt den in den Kantonen früher massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken. Der für Mietzinsanpassungen massgebende Referenzzinssatz ist um einen Viertelprozentpunkt gesunken und liegt neu bei 3,25%.

Gebäudeversicherungswert

Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) hat den Versicherungswert per 1. Januar 2009 erneut angepasst. Der Zürcher Index der Wohnbaupreise liegt bei 1026.8 Punkte. Dies bedeutet für die GBMZ eine erhöhte Einlage in den Erneuerungsfonds. (siehe GBMZ-Info Oktober 2008). Der Rückgang des Referenzzinssatzes von 3,5 auf 3,25 % wird durch die Erhöhung der Versicherungswerte, auf deren Geltendmachung wir bisher verzichtet haben, mehr als kompensiert. Erst wenn der

Referenzzinssatz auf 3,00% sinkt, sind die Mieten ausgeglichen. Erst bei 2,75% drängt sich eine Mietzinssenkung auf, wenn keine weiteren Gebäudeversicherungsaufschläge erfolgen.

Die Mietzinse bleiben ab 1. Oktober 2009 somit gleich wie bisher. Die geltenden Mietzinse liegen immer noch unter dem, was gemäss den städtischen Vorschriften zulässig wäre.

**Zins Depositenkasse
ab 1.10.2009 2,25%**

STRATEGISCHE PLANUNG

Der Vorstand der GBMZ hat sich seit vielen Jahren Gedanken über die Strategische Planung gemacht. Seit 1932 bis 2000 sind nur zwei Neubauten entstanden und die GBMZ besitzt sehr wenige Familienwohnungen. Dazu stammen fast alle Wohnungen aus dem gleichen Zeitraum, nämlich 650 Wohnungen zwischen den Baujahren 1925 bis 1932.

– Ohne Eingriffe werden die Wohnungen nur älter und würden an Substanz verlieren. Eine Sanierung muss langfristig geplant werden.

– Die GBMZ sieht drei Stufen von Sanierungen vor:

- a) einfache Sanierung in bewohntem Zustand (Bäder, Küchen, etc.)
- b) tiefgreifende Sanierung in unbewohntem Zustand (Anbau, Dachausbau, Wohnungszusammenlegungen)
- c) Ersatzneubau

– Das Ziel ist;

mehr Wohnungen für Familien und ein breiteres Angebot an

Wohnungstypen und Gebäuden aus verschiedenen Zeitepochen anbieten zu können und vermehrt Neubauten zu erstellen.

Für die Lage eines möglichen Ersatzneubaus hat der Vorstand viele Punkte beurteilt. Die Siedlung 6 an der Hohlstrasse liegt verkehrstechnisch an der schwierigsten Lage und wird deshalb der erste Ersatzneubau der GBMZ. Der Nutzen für die GBMZ wird mit dieser Siedlung am grössten sein. Es ist denkbar, den Bau ab 2020 bis 2025 zu verwirklichen. Damit haben wir die Chance, attraktive Wohnungen auch an der Hohlstrasse anbieten zu können.

Ein Ersatzneubau ist vielfach rentabler als eine tiefgreifende Sanierung. Mit einem Ersatzneubau bildet man eine neue Baubsubstanz und kann Schallschutzprobleme besser lösen und einen höheren Wohnwert erreichen.

Bis dann wird die Siedlung 6 so wie bisher bewirtschaftet

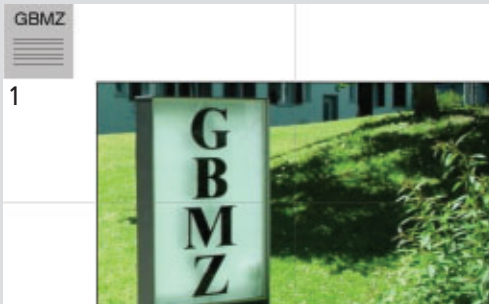
(Reparaturen, Unterhalt, Vermietung), jedoch wird von grösseren Investitionen abgesehen (keine neuen Küchen, etc). Eine konkrete Planung wird erst ab 2017 in Betracht gezogen.

Die anderen Siedlungen werden voraussichtlich wie folgt bewirtschaftet:

- Siedlung V: Sanfte Sanierung ist im Gange
- Siedlung III: Sanfte Sanierung frühestens ab 2011
- Siedlungen I und II:
 - a) Sanfte Sanierungen ab 2013 denkbar
 - b) Sanfte Sanierungen für die Siedlung II ab ca. 2013, Ersatzneubau für Siedlung I zwischen 2025 und 2030
 - c) Evtl. gemeinsames Projekt für einen Ersatzneubau mit Einbezug der Schreinerstr.

Die Strategische Planung ist ein langer Weg, welcher immer wieder hinterfragt werden und zu neuen Gedanken Anlass geben muss.

Der Präsident erklärte anhand einer PowerPoint-Präsentation die Idee der Strategischen Planung und die Hintergründe dafür:



Strategische Planung

Ausgangslage für Strategische Planung:

- GBMZ hat rund 650 Wohnungen mit Baujahren 1925 bis 1932
- Vor allem 2 und 3-Zimmerwohnungen
- Zwischen 1932 und 2000 nur 2 Neubauten erstellt
 - 1959/60: Hohlstrasse 169
 - 1976/77: Engelstrasse 49
- Einseitiges Wohnungsangebot, kaum Familienwohnungen
- Fast alle Wohnungen aus gleichem Zeitraum
- Gleiche Erneuerungszyklen für alle Wohnungen

Strategische Planung

Ziele:

- GBMZ möchte vermehrt Wohnungen für Familien
- Breiteres Angebot an Typen von Wohnungen
- Gebäude aus möglichst verschiedenen Zeitperioden
- Verstärkte Neubautätigkeit seit 2000, Projekte
 - Realisiert 2000-02: Neunbrunnenstrasse
 - Im Bau 2008-10: Ruggächer (Klee)
 - Bau geplant ab 2011-13 (?): Grünwald (Ringling)
- Durchführung Zustandsanalyse der Altliegenschaften

Strategische Planung

Analyse zu Zustand der Häuser der GBMZ

- Kein rascher Handlungsbedarf, gute Bausubstanz
- keine tiefgreifende Massnahmen bis 2020
- Weiterführung einfacher Sanierung

Strategische Planung

Stufen von Sanierungen:

- Einfache Sanierung in bewohntem Zustand
 - Bäder / Küche / Sanitäranlagen
 - Siedlung IV (abgeschlossen) und V (im Gang)
- Tiefgreifende Sanierung in unbewohnten Zustand
 - u.a. Anbau, Dachausbau, Wohnungszusammenlegung
 - ABZ- Siedlung an Sihlfeldstrasse
- Ersatzneubau
 - BEP plant dies für Siedlung an Seebahn- und Erlmannstrasse

Strategische Planung

6 Sanierungen müssen langfristig geplant werden, selbst wenn Wohnungen nach wie vor gut bewohnbar und gefragt sind.

Strategische Planung

7 Was macht die GBMZ bis 2030?

- Einfache Sanierungen bei Siedlungen IV und V
- Wohnungen für mindestens weitere 30 Jahre nutzbar
- Fragen zu anderen Siedlungen
 - Ist eine sanfte Sanierung für alle Siedlungen sinnvoll?
 - Wo bringt eine tiefgreifende Sanierung Mehrnutzen?
 - Wo ist ein Ersatzneubau zweckmässig?
- Ersatzneubau ist rentabler als eine tiefgreifende Sanierung

Strategische Planung

8 Gründe für Ersatzneubau

- 1 Bausubstanz neu, keine Mischung aus alt und neu
- 2 Lösung interner Schallprobleme, höherer Wohnwert
- 3 Energieverbrauch, kontrollierte Lüftung
- 4 Lift, geeignet für das Alter, Rollstuhlgerecht
- 5 Änderung des Wohnungsmix möglich, mehr grössere Wohnungen mit 4 und 5 Zimmern

Strategische Planung

9 Prioritäten für GBMZ zu Ersatzneubau:

- Hohlstrasse ist bezüglich Verkehr die schwierigste Lage
- Siedlungen IV und VI haben Wohnungen auf Hohlstrasse
- Siedlung IV:
 - Lückenschliessung mit Anbau und Hofgebäude
 - neue Fenster, neue Küchen, neue elektr. Leitungen
- Siedlung VI:
 - Erster Kandidat für Ersatzneubau
 - Frühester Zeitpunkt für Ersatzneubau: 2020-2025

Strategische Planung

10 Was heisst dies für die Siedlung VI?

- Siedlung wird wie bisher bewirtschaftet
- Auf grössere Investitionen wird aber verzichtet:
 - Keine neuen Küchen und Fenster
 - Reparaturen und Unterhalt wie bisher
 - Vermietung wie bisher
- Ca. 2015/16 muss Situation geprüft, ev. beurteilt werden
- Konkrete Planung für möglichen Ersatzneubau ab 2017
- Heutige Planung darf Ersatzneubau ab 2020 nicht ausschliessen

Strategische Planung

11 Was geschieht mit Siedlungen I, II und III?

- Siedlung III: Sanfte Sanierung, frühestens ab 2011
- Siedlungen I und II, Prüfung von Varianten:
 - Sanfte Sanierung für beide Siedlungen ab ca. 2013
 - Sanfte Sanierung für Siedlung II ab ca. 2013 und Ersatzneubau für Siedlung I zwischen 2025 und 2030
 - Gemeinsames Projekt für einen Ersatzneubau mit Einbezug der Schreinerstrasse

Strategische Planung

12 Was ist bei einem Ersatzneubau zu beachten:

- Denkmalschutz, Quartierhaltung, Ausnutzungsziffern
- BEP ist seit Jahren im „Gespräch“ mit dem Denkmalschutz
- Denkmalschutz will Quartierstruktur erhalten
- Einzelne Neubauten denkbar, wenn auch Bauten aus 1920er und 30er Jahre erhalten bleiben

Strategische Planung

13 Mitwirkung bei Leitbild Seebahn- / Hohlstrasse

- Gemeinsames Projekt Stadt Zürich, ABZ, BEP, GBMZ
- Quartierhaltung und Neuentwicklungen
- Idee: Neubauten am Rand, an Hauptstrassen und Erhaltung der Siedlungen im Innern
- GBMZ leistet einen Beitrag zur Quartierhaltung

Strategische Planung

14 Neubauten erlauben bessere Reaktion auf Lärm und Abgase an verkehrsreichen Strassen:

- Minergie, kontrollierte Lüftung, Isolierung
- Keine Wohnräume auf Strasse

Strategische Planung

15 Hohlstrasse liegt auf Nordseite der Siedlung VI

- Chance für attraktive Wohnungen auch an Hohlstrasse mit Räumen auf ruhige Südseite
- Ergänzung des Wohnungsangebotes der anderen Siedlungen (IV und V) in diesem Quartier

Strategische Planung

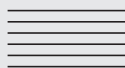
16 Strategische Planung ist eine langfristige Aufgabe, welche in den Köpfen aller langsam reifen und sich entwickeln muss.

Solche Überlegungen sind nicht dazu da, sofort umgesetzt zu werden.

Die Strategische Planung hat langfristige Ziele, die nicht dauernd geändert werden sollen.

Strategische Planung

17 Wir stehen am Anfang eines gemeinsamen Weges. Haben Sie Fragen zu diesen Ausführungen?



AGENDA 2009

Siedlungs-Ausflug

24. Juni 2009

(die SiKo 4/5/6 lädt die Siedlung 1 am Nachmittag in den Kinderzoo Rapperswil ein)

GRILLIERTE HACKFLEISCH BÄLLCHEN MIT APFELKETCHUP



Apéro für 8 Personen für ca. 40 Fleischbällchen

ZUTATEN

- 40g Brot ohne Rinde
- 1 dl Milch
- 1 Zwiebel, fein gehackt
- 2 Knoblauchzehen, gepresst
- 3 EL Petersilie, fein gehackt
Butter zum Andünsten
- 700g Rindfleisch, gehackt
- 1 Eigelb
- 1 TL Thymianblättchen
- 1 TL Salz, Pfeffer aus der Mühle
- 1 TL grober Senf
- 1 TL Paprikapulver, edelsüss
- 4 kleine Zucchetti
Bratbutter
- 40 kleine Holzspiesse,
z.B. Zahnstocher

Apfel-Ketchup (ergibt ca. 8 dl):

- 500g reife Tomaten, grob gehackt
- 200g säuerliche Äpfel, geraffelt

- 100g Zwiebeln, fein gehackt
- 4 EL Honig
- 1/2 TL Salz
- 0,5 dl Apfelessig
- je 1TL Oregano, Thymian,
Rosmarin, fein gehackt
- 1 Prise Cayennepeffer

ZUBEREITUNG

1. Das Brot in Milch einweichen und gut ausdrücken.
2. Zwiebeln, Knoblauch und Petersilie in Butter andünsten, das Brot zugeben und auskühlen lassen.
3. Rindsgehacktes, Eigelb, Thymian, Salz, wenig Pfeffer, Senf und Paprikapulver zugeben und alles zu einem glatten Teig kneten. Zugedeckt 30 Min. kalt stellen.
4. Die Hackmasse mit nassen Händen zu baumnussgrossen Bällchen formen.
5. Die Zucchetti mit dem Sparschäler in 2 mm dünne Streifen schneiden. Die Fleischbällchen damit umwickeln und mit Holzspieß befestigen.
6. Die Spießchen über mittlerer Glut unter mehrmaligem

Wenden ca. 8-10 Minuten grillieren. Anschliessend am Rande des Grills noch 5 Min. nachgaren lassen.

Apfel-Ketchup:

7. Für den Ketchup Tomaten, Äpfel, Zwiebeln in einer weiten Pfanne unter Rühren aufkochen, 15 Minuten bei kleiner Hitze weich köcheln, fein pürieren und durch ein feines Sieb passieren.
8. Die restlichen Zutaten unterrühren, aufkochen und in heiss ausgespülte Gläser abfüllen, gut verschliessen.

Braten:

Zum Grillieren in der Küche die Grill-oder Bratpfanne stark erhitzen, mit etwas Bratcreme ausreiben und die Spießchen rundum anbraten. Im auf 200°C vorgeheizten Ofen 10 Min. fertig garen. Die Hackfleischbällchen schmecken mit Apfel-Ketchup besonders gut.

en Guete...

Nur wirklich in dringenden Notfällen:
ausserhalb der Bürozeiten, wenden Sie sich bitte
an den technischen Pikettdienst unserer Hauswarte.
Telefon 079 832 88 70

Schlüsseldienste:
ASGAM Birchler 044 321 61 61
Schreiner Service 48 044 730 48 28
(Hotline) 0800 55 48 48

Impressum

Redaktion: Vorstand GBMZ
 Auflage: 850 Exemplare
 Verwaltung: Hohlstrasse 195
 8004 Zürich

Telefon: 044 245 90 70
 Fax: 044 245 90 79
 E-Mail: info@gbmz.ch
 Homepage: www.gbmz.ch

Layout und Produktion: Pickfeine Werbung
 werbung.friedli@hispeed.ch