

GEWO AKTUELL

DEZEMBER 2024



Impressum

Herausgeberin: Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost | Gestaltung: Schmucki Agentur für Kommunikation AG, Uster

Fotos: Gewo Züri Ost, Sandra Kuhn (Titel- und Rückseite) | Druck: Druckerei Zimmermann, Uster | Auflage: 800 Ex. | Dezember 2024

Liebe Genossenschafter:innen,

**Wir freuen uns auf einen schönen Winter
mit gemütlichem Beisammensein.**



Vorstand

Protokoll GV

Das Protokoll der Generalversammlung vom
Mai 2024 ist auf der Website aufgeschaltet:



gewo.ch/Generalversammlung



Geschäftsstelle

Sandra Galiano – herzlich willkommen

Seit 1. Oktober 2024 haben wir ein neues Gewo-Teammitglied: **Sandra Galiano** unterstützt uns von Dienstag bis Freitag als Sachbearbeiterin Finanzen in der Buchhaltung und am Empfang. Wir heissen Sandra bei uns herzlich willkommen und wünschen ihr einen angenehmen, guten und erfolgreichen Start in der Gewo-Geschäftsstelle.



Erstvermietung Rehbühl

Im Auftrag der Genossenschaft Sonnenbühl (GSBU), mit welcher wir zurzeit eine Fusion prüfen (wir haben an der letzten Generalversammlung darüber orientiert), hat das Bewirtschaftungsteam der Gewo zwischen März und September 2024 die 54 neu erstellten Alterswohnungen an der Rehbühlstrasse 8–12 in Uster vermietet. Sämtliche Wohnungen konnten Ende September pünktlich ihren neuen Bewohner:innen übergeben werden. Dahinter stecken viel Anstrengung, Administration und Planung. Vielen Dank an das ganze Bewi-Team und auch die Genossenschaft Sonnenbühl für die tolle Zusammenarbeit.



Vermietungsreglement

Nach den Sommerferien wurden die Erhebungsformulare im Zusammenhang mit den neuen Unterbelegungsvorschriften des revidierten Vermietungsreglements versendet. Die Rücklaufquote war enorm hoch, vielen Dank! Die Auswertung nimmt einige Zeit in Anspruch. Falls du aber betroffen bist, werden wir direkt mit dir Kontakt aufnehmen.

In diesem Zusammenhang haben wir auf unserer Website auch das Antragsformular für Ausnahmen aufgeschaltet:



gewo.ch/Formulare



Objektstrategien

Die Geschäftsstelle und die Liko arbeiten laufend an den einzelnen Objektstrategien. Aufgrund von verschiedenen Erfahrungen wurde auch das Handbuch Objektstrategie überarbeitet und im Oktober dem Vorstand und der Geschäftsprüfungskommission präsentiert. Neu darin enthalten sind insbesondere Elemente der Kommunikation sowie der Führung eines Projekts («Projekthandbuch»). **Die Version 2.0 ist auf unserer Website aufgeschaltet.**

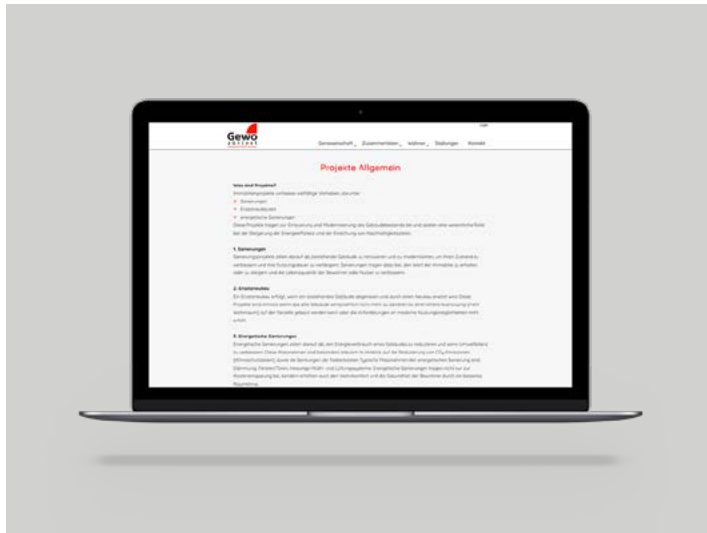
Die einzelnen Strategien bzw. insbesondere die daraus resultierende Portfolioplanung sind ein laufender und rollender Prozess. Hinten unter Termine findest du eine Veranstaltung, wo wir dich konkreter zu diesem Thema informieren.



gewo.ch/Objektstrategien

Projekte und Informationsveranstaltungen auf gewo.ch

Wir freuen uns, Ihnen auf unserer Seite www.gewo.ch ein neues Register präsentieren zu können, unter welchem Sie viele spannende und aufschlussreiche Informationen zu unserer Objektstrategie und den dazugehörigen Liegenschaften-Projekten finden.



Das Register trägt den Titel «Projekte» und beinhaltet derzeit folgende Punkte:

- Projekte Allgemein
 - Kunklerstrasse, Dübendorf
 - Ersatzneubau
 - Jury-/Wettbewerbsbericht
 - Projektierungs-/Baukredit
 - Pläne
 - Mietzinskalkulation
- Talweg, Uster
- Länglistrasse, Egg
- Informationsveranstaltungen

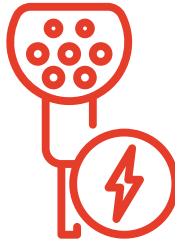
Wir wünschen viel Spass beim Durchstöbern der neuen Informationsseiten.



gewo.ch/Projekte

Abschluss Projekt E-Mobilität

Bis auf zwei Ausnahmen (Büelstrasse und Spiegelacker), wo wir von anderen Miteigentümern abhängig sind, konnten wir die im letzten Jahr angefangene Erschliessung der Gewo-Tiefgaragen für Ladestationen erfolgreich beenden. Die vom Kantonsrat im Jahr 2022 bewilligten Fördermittel deckten rund 44% der Investitionen, netto sind der Gewo Kosten von rund CHF 130'000 entstanden.



Aufwertung Innenhof Gerenstrasse

Beim Innenhof der Siedlung Gerenstrasse bestehen seit längerer Zeit Probleme mit dem Boden, die sich mittlerweile auch in Unfallgefahren akzentuierten. Der Vorstand hat entschieden, dass dieser Umstand gleich zur **Aufwertung des Innenhofs** genutzt werden soll. **Aufgrund der heterogenen Nutzung** (Alters- und Familienwohnungen) und der damit verbundenen unterschiedlichen Ansprüche hat Heinzer GmbH Landschaftsarchitekten zusammen mit Spielgarten GmbH ein **Konzept entwickelt**, zu welchem Anfang 2024 die Bewohner:innen in einem Workshop ihre Meinung mitteilen konnten. Die Rückmeldungen flossen in das Vorprojekt ein, welches nach den Sommerferien vom Vorstand genehmigt wurde. Geplant ist, dass im **Frühjahr 2025** mit den Arbeiten begonnen wird. Zuvor sind aber diverse Bewilligungen einzuholen (Baubewilligung, Bewilligung Kanton aufgrund Subventionen, Bewilligung Gemeinde aufgrund Baurecht).



Fernwärme in Wetzikon

Die Fernwärme Wetzikon AG plant zurzeit den Wärmeverbund Wetzikon, um mit regionaler Energie aus der Abwärme der Kehrrichtverwertung (KEZO Hinwil) und dem Abwasser (ARA Wetzikon) grosse Teile der Stadt zu beheizen.

Alle Siedlungen der Gewo in Wetzikon liegen im Erschliessungsperimeter. Abklärungen haben ergeben, dass bei all unseren Liegenschaften eine spätere eigene Wärmeerzeugung mit Erdwärmesonden nicht oder nur mit speziellen Auflagen möglich ist. Weiter sind die Vertragsbestimmungen sehr kundenorientiert verfasst und die Energiepreise entsprechen in etwa dem letzten Dreijahresdurchschnitt der Liegenschaften. Der Anschluss an die Fernwärme tangiert auch die Objektstrategien nicht.

Aus diesen Gründen hat der Vorstand im Oktober beschlossen, die entsprechenden Verträge bereits heute abzuschliessen. Die Erschliessung der Gebäude erfolgt gestaffelt zwischen 2025 und 2031 (aktuelle Planung der Fernwärme Wetzikon AG). Die Bewohner:innen werden rechtzeitig informiert.



fernwaerme-wetzikon.ch

Widenbüel – Infoveranstaltung zur Gebäudetechnik

Aufgrund des schwülen Sommers kam es in einzelnen Wohnungen im Widenbüel zu hohen Feuchtigkeitswerten. Beim Widenbüel handelt es sich um einen **Minergie-Bau** mit komplexer Gebäudetechnik.

Für den 29. Oktober organisierte die Geschäftsstelle daher einen Infoanlass für die Bewohner:innen im Gemeinschaftsraum, dem Widenbüel-Träff. Es wurde zum **Thema kontrollierte Wohnungslüftung, Fussbodenheizung und Free Cooling sowie wie diese Systeme zusammenarbeiten** informiert. Mit dabei waren Mitarbeiter der Firma Equans (A. Schnyder) und Ammann und Schmid (I. Kaymaz). Beide haben mit ihrem Fachwissen zu den technischen Themen informiert und im Anschluss die Fragen der anwesenden Bewohner:innen und der Geschäftsstelle beantwortet.

Der Austausch wurde durchwegs positiv aufgenommen.

An dieser Stelle möchten wir uns bei den Firmen Ammann und Schmid sowie Equans nochmals herzlich für die Unterstützung bedanken.

Derzeit wird in der Geschäftsstelle noch an einem Merkblatt gearbeitet, welches den Bewohner:Innen ausgehändigt und zukünftig bei Neuvermietungen Teil der Mieterunterlagen sein wird. Ebenfalls werden gewisse Prozesse (Batteriewechsel, Filterwechsel, Wartungen etc.) optimiert.



gewo.ch/Tipps-Tricks

Sozialkommission

Die Gewo Zürich Ost ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten und berücksichtigt nach Möglichkeit Personen, Familien und Gruppen mit besonderen Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt. Sie steht allen Menschen offen und versteht sich als lebendige und vielfältige Gemeinschaft.

Das Zusammenleben in der Gewo ist auf **Gemeinschaft** ausgelegt. Menschen treffen sich, trinken gemeinsam Kaffee, halten einen Schwatz oder lesen ein Buch an der Sonne. Kinder spielen mal laut, mal leise, manchmal wird gestritten und sich wieder versöhnt.

In den Siedlungen wird gelebt, man tauscht sich aus, man lernt voneinander, weitet seine Sicht, reift an Auseinandersetzungen, fördert die Empathiefähigkeit und entwickelt idealerweise einen **respektvollen Umgang** gegenüber seinen Mitmenschen.

Unterschiedliche Menschen haben unterschiedliche Bedürfnisse und das kann auch zu Konflikten führen. Konflikte gehören zum Alltag und sind Chancen, das Leben zu verändern und neu zu gestalten. Entscheidend ist nur, wie wir mit Konflikten umgehen.

**«Willst du Recht haben
oder glücklich sein?
Beides gleichzeitig geht nicht.»**

Marshall B. Rosenberg



Besitzen wir die Fähigkeit, die eigene Sicht zu reflektieren und die des anderen auch zu verstehen? Sind wir bereit, eine gemeinsame Lösung zu entwickeln? Dies erfordert Arbeit und ist ein realistischer und dynamischer Prozess. Eine Lösung, die vielleicht weder die eine noch die andere, noch beide, noch keine von beiden ist, sondern etwas ganz anderes? «Thinking outside the box!»

Solidarität bedeutet, dass sich jedes Genossenschaftsmitglied aktiv für das Wohl der Gemeinschaft einsetzt und dafür Verantwortung trägt.

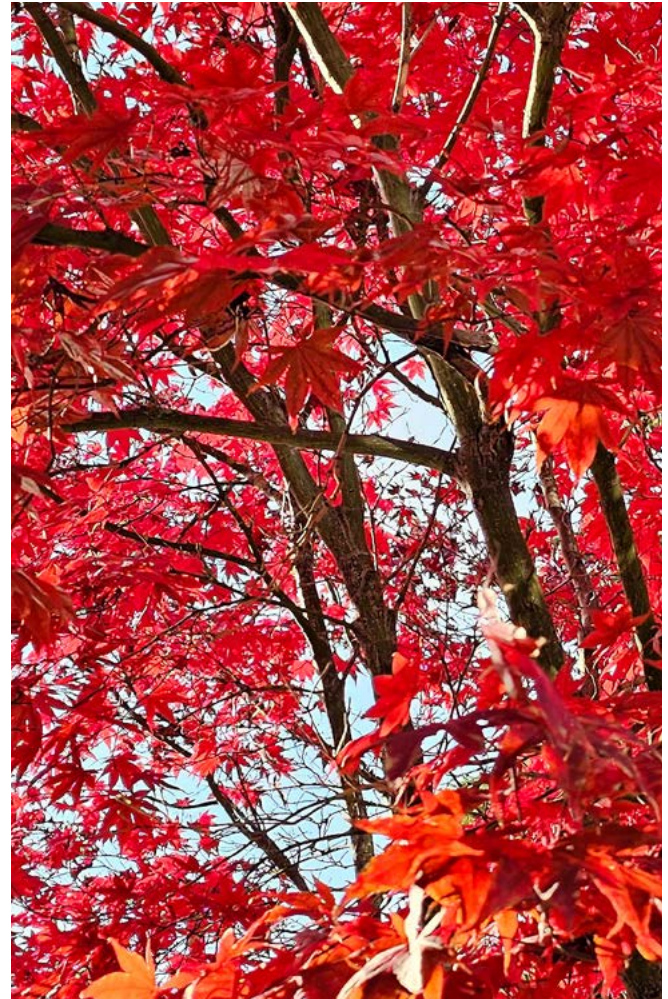
Das Zugehörigkeitsgefühl wächst mit jedem Konflikt, den wir gemeinsam lösen. Sprecht miteinander auf Augenhöhe, seid tolerant oder holt euch Unterstützung.

Sozialromantik? Oder können Konflikte durchaus gelöst werden? Was glaubst du?

Team Sozialkommission



gewo.ch/Unterstuetzung



Die Sozialkommission sucht Unterstützung

Das Ziel der Sozialkommission ist, Mitglieder der Gewo durch beratende, schlichtende oder finanzielle Massnahmen im Not- oder Ausnahmefall kurzfristig zu unterstützen.

Gemeinsam mit deinen Kolleg:innen aus der Sozialkommission bist du da, wenn Situationen des genossenschaftlichen Zusammenlebens auftauchen, welche von den Bewohner:innen nicht alleine gelöst werden können.

Du hilfst bei der Abklärung und Vermittlung von Mediationen und wirkst mit bei Anfragen zu finanzieller Unterstützung oder in administrativen Belangen.

Dazu bringst du Erfahrung im sozialen Bereich mit und bist mit der Gewo, idealerweise als Genossenschafter:in, und dem genossenschaftlichen Gedanken verbunden.



Wenn du mehr wissen möchtest,
dann melde dich gerne unverbindlich
direkt bei:

Susanne Sallefranque
s.sallefranque@gewo.ch
oder schreibe an **sozkom@gewo.ch**.

Wir freuen uns auf deine Kontakt-
aufnahme.

Das SozKom-Team



Mieter:innen-Umfrage

Reiner Ulrich berichtet im Namen der Arbeitsgruppe «Mieter:innen-Umfrage» für das Ressort «Wohnen und Zusammenleben» und wegen Abwesenheiten der Co-Leitung des Siedlungsrats stellvertretend für die verschiedenen Arbeitsgruppen und den Siedlungsrat.

Die Aufbereitung einer vollständigen Präsentation mit den Ergebnissen der Mieter:innen-Umfrage war ja schon auf einen früheren Zeitpunkt versprochen – aber irgendwie hat das endlich doch noch schöne Sommerwetter die Prioritätenliste im Ressort «Wohnen und Zusammenleben» heftig durcheinandergewirbelt.

Seit Anfang November ist nun aber die vollständige Folienschlacht mit **über 100 Seiten auf der Homepage unter «Wohnen, Mieter:innen-Umfrage»** zu finden. Auf vielen Folien sind grosse grüne Flächen sichtbar, nach dem Motto «alles in bester Ordnung».

Bei einzelnen Themen jedoch finden sich auch negative bzw. kritische Bewertungen mit roten Flächen – sehr häufig stark siedlungsbezogen: Während in einer Siedlung die Aussenbeleuchtung positiv, die Abfallentsorgungsthematik aber negativ beantwortet wird, ist es in einer anderen Siedlung genau umgekehrt.

Es wartet als noch einige Arbeit in der Analyse der Antworten und der Bestimmung von geeigneten, auch kurzfristig realisierbaren und vor allem zahlbaren Massnahmen – alle Organe (Vorstand, Geschäftsstelle, Siedlungsrat) haben weitere Aktivitäten für 2025 auf der Agenda.

Die Ergebnisse werden in zwei identischen Online-Veranstaltungen präsentiert. Alle Informationen dazu finden Sie auf unserer Homepage.



gewo.ch/Mieterinnen-Umfrage

Vermietungsreglement

Eine sehr positive Nachricht gleich mal vorneweg: es wurde bereits von Fällen berichtet, in welchen ein **Wohnungstausch** angestossen oder die Diskussion darüber in Gang gesetzt wurde. Denn auch die Mieter:innen-Umfrage hat gezeigt, dass es durchaus schon innerhalb der Gewo **Potenzial zum Tausch «Gross gegen Klein»** gibt. Im Rahmen der nun erstmals durch die Geschäftsstelle durchgeführten Belegungserhebung wurde auch vereinzelt hinterfragt, ob die im Mietvertrag angegebene Zimmerzahl angemessen ist – denn tatsächlich hat die Gewo über die Jahre verschiedene interessante Grundrisse erstellt oder erworben.



gewo.ch/Statuten-und-Reglemente

Der Vorstand hat die über zehn verschiedenen Fälle zusammen mit der Geschäftsstelle beurteilt und sich auf eine **klare und nachvollziehbare Regel** geeinigt: Als Zimmer gilt nur, was mindestens 10 m² Wohnraum und eine gut schliessbare (schalldichte) Türe aufweist. Wohnen/Essen wird als ein Raum betrachtet, auch wenn Raumteiler vorhanden sind oder der Raum über zwei Geschosse offen verteilt ist. Einige Grundrisse mit Schiebetüren könnten im Interesse einer besseren Belegung bei Mieter:innenwechsel evtl. auch angepasst werden.

Auch im Vermietungsreglement steckt noch einige Umsetzungsarbeit für die Geschäftsstelle – alle Beteiligten hoffen jedoch, damit dem **Ziel einer effizienten Nutzung möglichst vieler Wohnungen** näher zu kommen und noch möglichst viele aktiv unterstützte Wohnungstausche zu sehen.

Allgemeines aus dem Siedlungsrat

Nachdem sich der Siedlungsrat in den letzten drei Jahren intensiv mit dem **Hausgemeinschaftsreglement** und gleich anschliessend mit dem **Vermietungsreglement** befasst hat und die Reglemente dank der regelmässigen und intensiven Mitarbeit mitgestalten konnte, sollte man meinen, dass nun vielleicht doch einmal ruhigere Wasser erreicht werden.

Doch weit gefehlt: Wie oben erwähnt, liefert die Mieter:innen-Umfrage ein wenig Inspiration, was noch verbessert werden könnte, und auch die Planung der Fusion mit der GSBU wurde durch den Vorstand in den Siedlungsrat getragen und beschäftigt diesen voraussichtlich noch einige Sitzungen. Es hat sich auch eine **kleine Arbeitsgruppe aus Siedlungsrat und Vorstand** gebildet, welche sich nun konkret um die **Anpassung der Reglemente** kümmert. Sie arbeitet Vorschläge aus und bringt dabei die Sicht der Bewohner:innen und Genossenschafter:innen ein und trägt die Ideen wieder in den Siedlungsrat.





Siedlungsrat

Dank für die Arbeit im Jahr 2024 und Aussicht auf 2025

Der Vorstand freut sich sehr, mit dem Siedlungsrat ein sehr aktives und interessiertes Konsultativ-Organ zu haben. Wir möchten als Vorstand an dieser Stelle nochmals allen Siedlungsrät:innen und dem Vorsitz des Siedlungsrats einen herzlichen Dank für die Organisation und die rege Teilnahme an den aktuell vier Sitzungen pro Jahr aussprechen. Die vielen wertvollen Feedbacks und die kritische Betrachtung verschiedenster Themen sowie die Zeit, Wille und Interesse an der Mitarbeit aufzubringen, ist nicht selbstverständlich.

Wir freuen uns als Vorstand darauf, gemeinsam mit dem Siedlungsrat auch 2025 die Zukunft der Genossenschaft zu gestalten und weiterzuentwickeln – herzlichen Dank allen Beteiligten für die geleistete Arbeit.

Die geplante Fusion mit der GSBÜ und deren Umsetzung, die langfristige Objektstrategie und wohl viele weitere, heute noch nicht bedachte Themen werden auch 2025 zu einem spannenden Jahr machen.

Gegenstände im Gemeinschaftsbereich

In letzter Zeit haben wir vermehrt Meldungen über persönliche Gegenstände im Gemeinschaftsbereich (z.B. Kellergänge, unter der Treppe, Eingangsbereich) erhalten. Die Gemeinschaftsbereiche stehen allen gleichermassen zur Verfügung.

Gerade in stark genutzten Bereichen ist es wichtig, dass alle genügend Platz haben und Stolperfallen vermieden werden. Eure Mithilfe trägt dazu bei, dass der Gemeinschaftsbereich einladend, sicher und für alle zugänglich bleibt und von allen gleichermassen uneingeschränkt genutzt werden kann.

Vielen Dank für euer Verständnis und eure Rücksichtnahme.

Wir bitten deshalb darum:

- **keine persönlichen Gegenstände und Spielgeräte**
- **keinen Abfall, alte Möbel, Autopneus**

oder ganz allgemein

- **keine nicht mehr benötigten Gegenstände**

**im Gemeinschaftsbereich
abzustellen.**

Termine

Generalversammlung 2025

Bitte notieren Sie sich jetzt bereits den Termin für die nächste Generalversammlung **am Samstag, den 21. Juni 2025.**

Im Hinblick auf unser **Jubiläum** werden wir ein **Gewo-Fest für die gesamte Genossenschaftsfamilie** organisieren.



Terminblocker

Reservieren Sie sich den Termin
**für die ausserordentliche
Generalversammlung**

am Donnerstag,
8. Mai 2025 ab 18.00 Uhr

**für die mögliche Fusion mit
der GSBÜ.**

Einladung Informationsveranstaltungen

Thema 1

Mehrjahresplanung und Objektstrategie

Um unseren Genossenschafter:innen mehr Einblick in unsere Liegenschafts- und Objektstrategie zu geben, laden wir herzlich zu unserer Informationsveranstaltung per Zoom-Meeting ein. Dieses virtuelle Treffen bieten Genossenschafter:innen wie auch Bewohner:innen die Möglichkeit, sich umfassend über die Mehrjahresplanung der Gewo Züri Ost hinsichtlich Instandhaltung, Instandsetzung und Bauprojekte zu informieren.

Thema 2

Ersatzneubau Kunklerstrasse, Dübendorf

Besonders möchten wir über die nächsten Schritte des aktuellen Ersatzneubauprojekts an der Kunklerstrasse in Dübendorf informieren.



Traktanden beider Informationsveranstaltungen

Thema 1

Mehrjahresplanung und Objektstrategie

18.30 Uhr – ca. 19.30 Uhr

- Einordnung
- Portfolioplanung und Ziele
- Einflussfaktoren zur Festlegung Objektstrategie
- Von der Strategie zum Projekt
- Mehrjahresplanung konkret
- Einfluss auf Bewohner:innen
- Fragen zu Mehrjahresplanung und Objektstrategien

Thema 2

Ersatzneubau Kunklerstrasse in Dübendorf

19.30 Uhr – 20.30 Uhr

- Rückblick
- Zahlenvergleich
- Hilfestellung Bewohner:innen
- Antrag Baukredit
- Aktueller Projektstand
- Mietzinsprognose nach Kostenmietmodell
- Nächste Schritte bzw. Zeitplan bis GV
- Fragen zum Ersatzneubau

Termine der Online-Veranstaltungen

Es finden zwei identische Informationsveranstaltungen statt.

**Montag, 24. März 2025,
18.30 Uhr bis ca. 20.30 Uhr**

**Mittwoch, 2. April 2025,
18.30 Uhr bis ca. 20.30 Uhr**

Den **Zoom-Link** finden Sie auf unserer Homepage unter Projekte/ Informationsveranstaltungen.

Reservieren Sie den für Sie passenden Termin vor.



gewo.ch/Infoveranstaltungen

**Wir wünschen euch allen
eine gute Winterzeit.**



Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost

Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster | T 044 905 80 10 | info@gewo.ch | gewo.ch

