

GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung 2021

Donnerstag, 4. November 2021, Kirche Glaubten, Zürich Neu-Affoltern

Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:40 Uhr
Anwesend:	72 Personen (inkl. Gäste)
Stimmberechtigte:	81 inkl. Vertretung per Vollmacht
Vorsitz:	Olaf Schnabel
Protokoll:	Helena Teinilä

Traktanden:

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzähler
2. Informationen/Kennzahlen zum Bauprojekt
3. Abstimmung über den Projektkredit für den Ersatzneubau Affoltern
4. Apéro und Austausch

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzählenden

Der Vorsitzende Olaf Schnabel begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur ausserordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA.

Der Vorsitzende heisst ebenfalls die heutigen Gäste, René Bosshard von Masswerk Architekten und Miriam Jörn von Esch Sintzel Architekten willkommen.

Olaf Schnabel fasst die für den heutigen Abend geltenden Corona-Schutzmassnahmen zusammen. Der Anlass wird unter Einhaltung der '3G-Regeln' durchgeführt. Bei der Eingangskontrolle wurden die Corona-Zertifikate geprüft. Die Kontaktliste der GV wird bei der Geschäftsstelle aufbewahrt.

Olaf Schnabel hält fest, dass die Einladungen zu dieser Generalversammlung statuten- und fristgerecht, d.h. mindestens 14 Tage vor der Versammlung, an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter versandt bzw. verteilt worden sind (Statuten Art. 27 Abs. 3).

Als Stimmzähler stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

- Sandra Ammann und Stefan Marty von der Siedlung Oerlikon
- Kurt Gygax und Matthias Widmer von der Siedlung Affoltern

Abstimmung: Die Stimmzähler werden mit einem grossen Mehr gewählt.

2. Informationen/Kennzahlen zum Bauprojekt

Olaf Schnabel, René Bosshard (von Masswerk Architekten) und Enrico Magro (Präsident Baukommission) informieren die Anwesenden über das Ersatzneubauprojekt. Olaf Schnabel informiert die Anwesenden, dass die Präsentation nach der GV auf der GISA-Webseite publiziert wird. Nach der Präsentation wird die Gelegenheit, Fragen zu stellen, rege genutzt.

Maja Lee: Gibt es Umsiedlungsangebote im Torhaus?

Die Liegenschaft an der Neunbrunnenstrasse 255 wird in der zweiten Bauetappe Platz machen für das neue Torhaus. Somit kommen auch diese Wohnungen als Umsiedlungsangebote in Frage.

Jean-Pierre Moret: Wird das heutige Gebäude an der Neunbrunnenstrasse 255 (mit Mobilfunk-Antenne auf dem Dach) das Torhaus?

Ja, korrekt.

Keti Widmer: Können Genossenschaftler aus der Bauetappe 1 in die Bauetappe 2 umziehen?

Ja, diese Möglichkeit besteht.

Keti Widmer: Gibt es im Neubau Kellerabteile?

Ja, pro Wohnung wird ein Kellerraum geplant. Im Wettbewerbsprogramm wurde die Grösse auf mindestens 8-10m² vorgeschrieben.

Ursina Ben Khalifa: Welche Heizung wird eingebaut?

Die Art der Wärmeerzeugung wird noch evaluiert. Fernwärme wäre naheliegend, aber auch andere Möglichkeiten wie Erdwärmesonden werden geprüft, welche im Sommer eine Kühlung der Räume ermöglichen. Das Thema wird u.a. mit einem Nachhaltigkeitsexperten geprüft.

Ursina Ben Khalifa: Was passiert, wenn man ein Umsiedlungsangebot ausschlägt? Wie viele dürfen ausgeschlagen werden?

Gemäss Statuten müssen mindestens zwei Umsiedlungsangebote unterbreitet werden. Die GISA wird aber versuchen, für alle eine sinnvolle Lösung zu finden. Die GISA ist jedoch auch auf die Flexibilität der Genossenschaftler*innen angewiesen.

Karin Weilenmann: Wird die Liegenschaft an der Hürststrasse 56 auch freigestellt für Umsiedlungsangebote?

Dieses Gebäude eignet sich eher nicht dafür. Es gibt keine in sich geschlossene Wohnungen, sondern nur einzelne Zimmer mit eigenem WC, einer Etagendusche und nur eine sehr kleine Küche im EG.

Karin Weilenmann: Welche Bedingungen gibt es, wenn die Wohnungen abgegeben werden?

Kurz vor Baustart: Abgabe besenrein. Falls jemand aus Bauetappe 1 in die Bauetappe 2 umzieht: die neuen Wohnungen werden so aufgefrischt, damit ein Aufenthalt von 2-3 Jahren annehmbar ist. Es werden aber keine grösseren Investitionen (z.B. neue Küche) mehr getätigt.

Kurt Gyga: Was alles wird im Gebäude aus Holz gebaut?

Die Wandaufbauten sind aus Holz, die Decken mit Holzverbund-Materialien. Im Erdgeschoss muss auch Beton verwendet werden.

Fredi Frei: Wie verhält sich eine Holzfassade in Bezug auf die Pflege?

Im Wettbewerb wurden Oberflächen vorgeschlagen, welche nicht aus Holz sind (Eternit-Fassadenplatten), dies sind aber erst Vorschläge. Der Architekt erklärt, dass hochdruckimprägnierte Holzfassaden einen guten Verwitterungsschutz haben.

Matthias Widmer: Die heutige Siedlung war ursprünglich als eine Arbeitersiedlung geplant mit vielen Familienwohnungen für ärmere Familien. Neu werden eher kleine Wohnungen gebaut. Stimmt das mit der demographischen Entwicklung in der Schweiz / in Zürich überein? Wohnen dann nicht eher die falschen Personen (z.B. nur Reiche) da?

In der GISA gibt es schon heute ca. 40% Einpersonenhaushalte, 30% der GISA-Haushalte haben 2 Personen. Grund dafür sind die unterschiedlichen Lebensphasen; die Kinder ziehen aus, Paare trennen sich usw. Die GISA möchte eine Siedlung bieten, in der über alle Lebensphasen hinweg gewohnt werden kann. Die GISA stellt über Vermietungsrichtlinien und deren Umsetzung durch die Verwaltung bereits heute sicher, dass verschiedene Personengruppen bei der Vermietung berücksichtigt werden und nicht nur 'Reiche' die Wohnungen mieten. Das wird beim Ersatzneubau genauso bei der Erstvermietung gehandhabt.

Andreas Zurlinden: Wie viele Parkplätze sind geplant?

Die Stadt Zürich gibt über die Parkplatzverordnung die Anzahl Parkplätze vor. Die Baukommission hat eine Variante gewählt, bei der die Anzahl gegenüber der städtischen Vorgabe reduziert werden kann. Zurzeit werden 108 Parkplätze geplant. Auch dieser Plan ist noch nicht definitiv.

Sandro Huser: Welche energetischen Aspekte wurden im Projekt berücksichtigt?

Ein Nachhaltigkeitskonzept wird zurzeit zusammen mit einem Nachhaltigkeitsexperten erarbeitet. Welcher Standard (z.B. Minergie, Minergie Eco, Minergie P usw.) gewählt wird, ist noch offen. Auch dieses Thema wird im Nachhaltigkeitskonzept festgelegt. Auf den Dächern werden Fotovoltaikanlagen geplant.

Sandro Huser: Werden auch subventionierte Wohnungen angeboten?

Die Verhandlungen mit der Stadt laufen. Es ist aber nicht die Präferenz der GISA, subventionierte Wohnungen anzubieten. Der Grund ist, dass diese Wohnungen stark reglementiert sind, z.B. mit einer Mindestgrösse. Die Stadt Zürich ist bereits daran, das heutige System der subventionierten Wohnungen anzupassen, weil das System u.a. von vielen Baugenossenschaften kritisiert wird. Die GISA hat gezielt auch kleine Wohnungen bestellt – damit werden die Mieten automatisch auch ohne vom Steuerzahler quersubventionierte Beiträge günstiger.

Monika Frank: Sind die neuen Wohnungen rollstuhlgängig?

Ja, die Wohnungen sind schwellenlos und alle Etagenwohnungen via Lift zugänglich. Alle Wohnungen haben auch einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Die Maisonette-Wohnungen sind wegen der Treppen ins erste Obergeschoss weniger geeignet, können aber mit einem Treppenlift nachgerüstet werden.

Iris Moor: Wie ist die Zufahrt zu den Häusern geregelt, wenn die Zelghalde wegen der Bauetappe 1 gesperrt ist?

Während der ersten Bauetappe wird die Zufahrt über den Binderweg / die Hürststrasse gewährleistet.

Lea Appia: Werden die Anliegen von älteren oder sehbehinderten Personen in der Planung berücksichtigt (wurde z.B. beim Wohnstadion nicht gemacht)?

Die Planung ist noch nicht so weit detailliert. Die Baukommission wird die genannten Beispiele (ausreichend lange Handläufe, leicht und auch von Blinden bedienbare Liftsteuerung, genügend grosse Lifts) als Thema mit aufnehmen.

3. Abstimmung über den Projektkredit für den Ersatzneubau Affoltern

Der Vorstand beantragt die Genehmigung des Projektkredits für den Ersatzneubau in Affoltern in der Höhe von CHF 94 Millionen.

Abstimmung:

Der Vorstand beantragt die Freigabe des Baukredits über CHF 94 Millionen.

- 69 Ja-Stimmen
- keine Nein-Stimmen
- 2 Enthaltungen
- 10 Stimmen haben nicht an der Abstimmung teilgenommen.

Somit wird der Baukredit über CHF 94 Millionen freigegeben.

Olaf Schnabel bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und freut sich für das überwältigende Zustimmung für das Projekt. Er bedankt sich auch bei den Stimmzählern für die Unterstützung.

4. Apéro und Austausch

Olaf Schnabel dankt nochmals allen Genossenschaftler*innen für ihr Kommen und ihre Mithilfe im vergangenen Jahr und erklärt die Generalversammlung für geschlossen. Anschliessend wird der Apéro eröffnet.



Olaf Schnabel
Vorsitzender



Helena Teinilä
Protokollführerin