



Um ein friedliches Zusammenleben zu garantieren ist gegenseitige Rücksichtnahme und ein Einhalten der Genossenschaftspflichten notwendig.

## Genossenschaftspflichten

Eine Genossenschaftsmitgliedschaft bringt neben vielen **→ Vorteilen** und Mitbestimmungsrechten auch Pflichten mit sich.

Der Vorstand hat festgestellt, dass diese Pflichten von einer steigenden Anzahl Genossenschaftler:innen in letzter Zeit vernachlässigt werden. Das ist unfair gegenüber allen, die sich korrekt verhalten und verursacht einen erheblichen Mehraufwand sowie Kosten. Daher appelliert der Vorstand an alle Genossenschaftler:innen, insbesondere folgende Pflichten wahrzunehmen:

- **An Handwerkerterminen Zugang zur Wohnung gewähren** (z.B. bei Abwesenheit über Nachbarn oder Hauswart)
- **Anfragen / Umfragen wie z.B. Belegung der Wohnungen fristgerecht beantworten**
- **auf Nachbar:innen und das Umfeld Rücksicht nehmen**
- **Hausordnung einhalten**

### • Prozesse einhalten:

- **Reparaturmeldungen an die Hauswarte senden** (heute noch: [service@bg-gisa.ch](mailto:service@bg-gisa.ch))
- **Allgemeine Fragen an die Verwaltung senden** ([info@bg-gisa.ch](mailto:info@bg-gisa.ch)).
- **Bei Konflikten mit den Nachbarn bitte ein direktes Gespräch suchen.**

**Fragen zur Vermietung / Unterhalt: bitte die Verwaltung kontaktieren.**

Der Vorstand hat die strategischen und operativen Themen seit 2018 getrennt. Bitte operative Themen (Fragen zu Umgebung, Waschküchenthemem, Nachbarschaftskonflikte usw.) nicht dem Vorstand, sondern der Verwaltung zustellen.

Insbesondere bitten wir um höfliche und sachliche Umgangsformen. Der GISA-Vorstand macht sich Sorgen über vermehrte Meldungen aus der Verwaltung über den Tonfall oder Wortwahl der Mieter:innen gegenüber den Mitarbeitenden der GISA. Die Verwaltung wird die verbalen Entgleisungen konsequent dem Vorstand melden.



**GISA-Team:**

**Hinten, von links nach rechts:**  
Prisca Peter, Maria Makripodis, Astrid Kabalu, Christian Kölliker, Natalie Diaz, Elisabeth Matthews, Guido De Martin, Rosi Fellmann, Andrea Rahm, Jacqueline Herde, Jürg Schneider, Helena Teinilä, Urs Leibundgut, Doris Mathew, Sandra Ammann

**Vorne, von links nach rechts:**  
Palmira Teixeira, Sebastian Vogt, Olaf Schnabel, Cornelius Ammann

## Interesse an Vorstandstätigkeit?

Der Vorstand besteht in seiner jetzigen Zusammensetzung bereits seit 2018. Damit eine gestaffelte Erneuerung des Vorstands bei gleichzeitigem Knowhow-Erhalt in den nächsten 6 Jahren möglich ist, sucht der Vorstand bereits jetzt aktiv nach Interessent:innen für die Vorstandstätigkeit der GISA. Die **→ Aufgaben des Vorstandes** sind sehr vielfältig. Ein Vorstandsmitglied hat grosse Einflussmöglichkeiten auf die Zukunft der GISA, trägt Verantwortung und lernt neue Bereiche kennen. Die Anforderungen an Interessent:innen sind in den folgenden **→ Pflichtenheften** beschrie-

ben. Eine Findungskommission prüft die Bewerbungen in einem ersten Schritt und führt persönliche Gespräche. In einem zweiten Schritt besteht die Möglichkeit, an zwei bis drei Vorstandssitzungen teilzunehmen und so die Arbeit kennenzulernen. Passt es für beide Seiten, würde an einer Generalversammlung eine Ersatzwahl (keine Kampfwahl) durchgeführt werden. Bist du interessiert? Bitte schicke ein E-Mail mit Lebenslauf und kurzer Begründung deiner Eignung an Olaf Schnabel und Cornelius Ammann.



## Bauprojekt Affoltern

Die GISA hat ein **→ FAQ für das Bauprojekt Affoltern** auf der Webseite aufgeschaltet, in dem viele Fragen der betroffenen Genossenschafter:innen beantwortet werden. Immer wieder werden auch Fragen zu Mietzinsreduktionen aufgrund Baulärm, fehlender Schöpfe oder Gartenzugangs gestellt. Der Vorstand hat entschieden, dass die Mieten in Affoltern während der Bauzeit nicht reduziert werden. Die Mieten sind bereits sehr moderat und die

Kostenerhöhungen im 2023 wurden trotz der grossen Unterdeckung der Kostenmiete aufgrund der bevorstehenden Umsiedlung nicht weitergereicht. Die GISA hat inzwischen für alle Genossenschafter:innen eine Ersatzwohnung gefunden.

## Digitalisierung GISA

Die GISA treibt die Digitalisierung der Geschäftsprozesse voran. Im Fokus stehen aktuell die Rechnungsbearbeitung und Reparaturmeldungen. Es ist geplant, ein Ticketing-System einzuführen. Damit können Reparatur- und sonstige Meldungen via QR-Code erstellt und nachverfolgt werden. Das System wird voraussichtlich im Herbst 2024 in der Siedlung Oerlikon eingeführt. Weitere Informationen folgen.



# Warum hat die GISA kein Ressort Soziales?

**Der Vorstand wird hin und wieder gefragt, warum die GISA kein Ressort Soziales hat.**

Die GISA muss viele Geschäftsprozesse (siehe Grafik) managen. Da neben der städtischen Vertretung und dem Präsidium nur fünf Vorstandsmitglieder zur Verfügung stehen, muss der Bereich Soziales gegen die anderen Bereiche Finanzen, Bau/Unterhalt/IT, Personal, Kommunikation/Netzwerken, Recht/Mietwesen abgewogen werden. Der Vorstand priorisiert die anderen Themen aktuell höher.

Daneben gibt es auch Fragen zur Abgrenzung zur Arbeit der Verwaltung und der städtischen Sozialstellen. Es wäre durchaus möglich, eine Fachperson als Anlaufstelle oder eine externe Ombudsstelle im Rahmen der Verwaltung zu engagieren. Das kostet allerdings Geld, und dieses Geld muss über die Mieten gezahlt werden. Daher verzichtet die GISA aktuell auf ein solches Ressort.

Quelle: Schnabel 2023,  
<https://doi.org/10.21256/zhaw-29315>

## WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

Finanzen/ Buchhaltung/ Rechnungswesen	Bau & Entwicklung	Unterhalt Gebäude/ Liegenschaften	Bewirtschaftung/ Vermietung
<b>Finanzplanung</b> <b>Budget-/Mietzinskontrolle</b> <b>Buchhaltung/ Rechnungswesen/ Mahnungen</b>	<b>Strategische Bauplanung &amp; Objekt-/Liegenschaftsakkise</b> <b>Bauprojekte &amp; Baumanagement</b>	<b>Siedlungs- &amp; Gebäudekontrolle</b> <b>Unterhaltsplanung</b> <b>Störungs- &amp; Reparaturmanagement</b> <b>Reinigung</b> <b>Aussenraumpflege</b> z.B. Gartenunterhalt	<b>Objektvermietung</b> z.B. Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Parkplätze <b>Objektkontrolle</b> z.B. Belegung, Zustand, etc. <b>Objektabnahme</b> z.B. Wohnungsabnahme <b>Beschwerde-/Anfragemanagement</b> (inkl. Gerichtsfälle)
Gemeinschaft & Soziales	Kommunikation	Personal	Organisationsunterstützung/IT
<b>Gemeinschaftsförderung</b> z.B. Anlässe, Vernetzung Mieter:innen untereinander <b>Partizipationsförderung</b> z.B. Siedlungskommissionen, Arbeitsgemeinschaften <b>Sozialberatung / Konfliktreduktion</b>	<b>Organisation-Mieter:innen-Kommunikation</b> z.B. Veranstaltungen / GV's, diverse Kanäle wie Webseite, Briefe, Mails <b>Organisationsinterne Kommunikation</b> z.B. Vorstand - Geschäftsführung Mitarbeitende <b>Organisationsexterne Kommunikation</b> z.B. Geschäftspartner / Behörden, Marketing / Werbung, Vernetzung	<b>Personalsuche</b> <b>Personalein-/austritt</b> <b>Personaladministration/-förderung</b> z.B. Lohn, Karriere, Weiterbildung, Teambildung	<b>Bereitstellung/ Betrieb technische &amp; IT-Infrastruktur</b> z.B. Telefone, Computer, Datenablage, Software, Backup, Mieter:innen-Services <b>IT-Projekte</b> z.B. für Mieterportale, Apps, Schwarzes Brett <b>Aktuariat/Protokollführung/Archivierung/ Wissensmanagement</b> z.B. Prozessdokumentation

## Gemeinschaftliches Engagement

Der Vorstand möchte darauf hinweisen, dass jede:r Genossenschaftler:in einen GISA-Anlass (z.B. KUBB-Turnier, Tombola) durchführen oder eine Arbeitsgemeinschaft gründen kann. Die GISA unterstützt dieses Engagement mit Geld und kostenloser Nutzung der Gemeinschaftsräume, solange alle Genossenschaftler:innen die Chance zur Teilnahme haben (keine Privatanlässe). Geld kann mit einer einfachen Kostenaufstellung (Budget) von der Verwaltung niederschwellig vorgängig genehmigt und nach dem Anlass mit Einreichen der Rechnungen ausgezahlt werden.

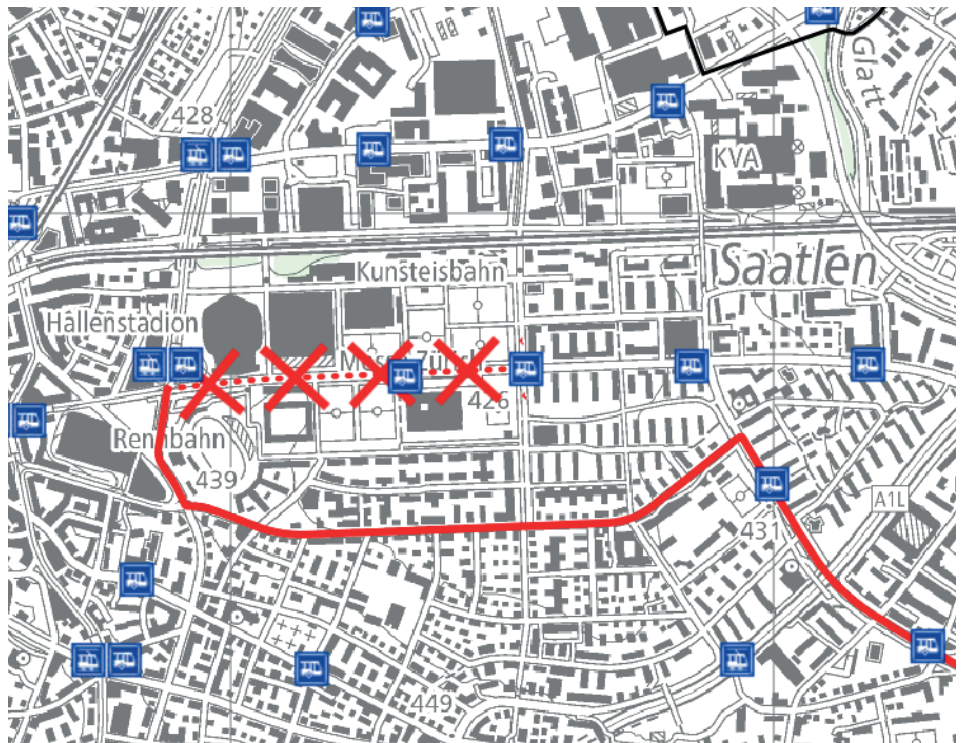
Am Donnerstag, 24. Oktober 2024 findet im Gemeinschaftsraum ein Nachbarschaftsanlass statt. Das Ziel ist, dass die Arbeitsgruppen sich vorstellen und vielleicht neue Mitglieder gewinnen. Bitte das Datum bereits in der Agenda notieren. → **Einladung**



## Rad-WM Einschränkungen

Die GISA ist von Verkehrseinschränkungen wegen der vom **21. bis 29. September 2024** in Zürich stattfindenden Rad-Weltmeisterschaften betroffen. Am Wochenende vom 21.–22.9. wird der Zugang zur Tiefgarage im Wohnstadion zeitweise gesperrt sein. Der Zugang zur Tiefgarage der 4. Etappe (graue Häuser) ist gemäss unseren Informationen offen, aber teilweise erschwert.

**Die Verkehrseinschränkungen gelten zwischen 5 Uhr morgens und 19 Uhr abends.** Die Absperrgitter werden täglich auf- und abgebaut. Gemäss Organisationskomitee ist die Notfallversorgung gewährleistet.



## Strassenbauarbeiten Binzmühlestrasse



Wie bereits an den Generalversammlungen erwähnt, plant das Tiefbauamt der Stadt Zürich (TAZ) eine umfassende **Erneuerung der Binzmühlestrasse im Bereich der Siedlung Affoltern ab Mai/Juni bis Oktober 2025**. Wasserversorgungsleitungen werden erneuert, Anpassungen an Stromversorgungsanlagen und öffentlicher Beleuchtung vorgenommen und beidseitig durchgehende Velostreifen sowie Tempo-30 geplant. Die Binzmühlestrasse bleibt während dieser Arbeiten einspurig befahrbar.

Die GISA stellt für das Strassenprojekt per Anfang Oktober 2024 bis Ende Oktober 2025 die Grünfläche neben der Liegenschaft Binzmühlestrasse 296/Ecke Hürststrasse als Installationsfläche zur Verfügung. Der dort abzutragende Boden wird auf dem Rasen der Binzmühlestrasse 296 zwischengelagert und darf später von der GISA für die Gestaltung der Umgebung des Ersatzneubaus verwendet werden. Die Installationsfläche wird nach Abschluss des Strassenbauprojekts vom TAZ fachgerecht aufgefrischt, gereinigt und für die zukünftige Nutzung durch die GISA vorbereitet.

Im Q1/2025 wird das TAZ für die Verbreiterung des Trottoirs die Mauer und die Hecke entlang der Binzmühlestrasse entfernen und eine provisorische Bauwand aufstellen.