



GISA-Vorstand und Geschäftsführerin: von links nach rechts: Enrico Magro, Olaf Schnabel, Guido De Martin, Helena Teinilä, Doris Mathew, Christian Kölliker, Cornelius Ammann, Urs Leibundgut

## Änderungen im Vorstand

Wie im Februar-Newsletter kommuniziert, wird es an der nächsten Generalversammlung Ersatzwahlen zur gestaffelten Erneuerung des Vorstands bei gleichzeitigem Know-how-Erhalt geben. Zur Erinnerung: Doris Mathew und Enrico Madgro werden im Juni 2025 vom Vorstand zurücktreten. Der Vorstand ist inner- und ausserhalb der GISA aktiv auf die Suche gegangen und möchte den Kandidat:innen hiermit die Gelegenheit geben, sich kurz vorstellen:



**Sarah Deck** (wohnhaft im Wohnstadion): Seit 2006 arbeite ich im Marketing- und

Kommunikationsbereich, unter anderem in Agenturen sowie in Marketingabteilungen verschiedener Unternehmen. Während dieser Zeit hatte ich die Gelegenheit, zahlreiche spannende Projekte zu leiten, wie zum Beispiel die Umsetzung von Werbekampagnen oder von Broschüren für die Unternehmenskommunikation. Mit dem Quartier Oerlikon bin ich seit vielen Jahren eng verbunden und seit 2018 in der GISA zuhause. Wie bei meinem aktuellen Arbeitgeber SRF steht auch bei der GISA nicht der Profit im Vordergrund, sondern der Mehrwert für die Menschen und die Gemeinschaft. Genau das motiviert mich, mich im Vorstand zu engagieren und die transparente Kommunikation auf Augenhöhe mitzugestalten.

**Zeno Raveane** (wohnhaft in Zürich):

Ich bin promovierter Rechtsanwalt und arbeite in einer Anwaltskanzlei in Baden. Vor meiner Tätigkeit als Rechtsanwalt habe ich lange an der Universität Zürich in der Lehre und Forschung gearbeitet. Ich schätze das gemeinschaftliche Wohnen und finde es

wichtig, dass preiswerter und umweltgerechter Wohnraum von guter Qualität in



Zürich gefördert wird. Gerne möchte ich mich für die GISA im Ressort Mietwesen engagieren, da dies einerseits eine sinnstiftende Tätigkeit ist und andererseits meine juristischen Fachkenntnisse um praktische Erfahrungen im Genossenschaftsrecht erweitert.



Aufgrund seiner Pensionierung darf unser langjähriger städtischer Vertreter Urs Leibundgut, ehemaliger Direktor der Sozialen Einrichtungen und Betriebe der Stadt Zürich (SEB), keine weitere Amtsperiode absolvieren. Als Nachfolgerin hat die Stadt Zürich **Andrea Weiss**, GL-Mitglied SEB, bestimmt. Andrea ist Sozialarbeiterin und arbeitet seit fast 10 Jahren bei der Stadt Zürich. Sie leitet dort den Geschäftsbereich Schutz und Prävention. Mit ihrer Familie wohnt Andrea in Oerlikon.

Wir bedanken uns bei Urs herzlich für sein langjähriges Engagement im Vorstand und wünschen ihm alles Gute. Gleichzeitig heissen wir Andrea herzlich willkommen in der GISA.

## Photovoltaik-Anlage Wohnstadion

Der Vorstand hat im Herbst 2023 entschieden, eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Wohnstadions errichten zu lassen. Davor wird das Dach umfassend saniert. Die GISA hat die Aufträge im Januar 2025 vergeben. Die Arbeiten werden zwischen Juni und Oktober 2025 ausgeführt.

Die GISA erwartet, dass die neue PV-Anlage jährlich 230'000 kWh Strom produziert. Die GISA hat die Investitionskosten und die erwarteten Erträge analysiert. Die Resulta-

te zeigen, dass die Solaranlage nicht nur ökologisch nachhaltig ist, sondern sich auch finanziell lohnt. Die GISA schätzt, dass der Netto-Jahresertrag bei CHF 25'000 liegt. Die Amortisationsdauer liegt bei ca. 8 Jahren. Die Anlage kann also während der Lebensdauer von ca. 25 Jahren gut drei Mal amortisiert werden. Mit den Einnahmen werden wieder neue Projekte finanziert, welche der gesamten GISA zugutekommen.



Das Dach des Wohnstadions wird zuerst saniert und anschliessend eine Photovoltaik-Anlage darauf errichtet.

## Serviceaufträge an die Verwaltung via QR-Code

Die Verwaltung ist dabei, ihre Prozesse zu digitalisieren, unter anderem auch die Serviceaufträge an die Hauswarte und die Verwaltung. Damit wollen wir sicherstellen, dass Aufträge effizienter bearbeitet werden können.

Was bedeutet das für die Genossenschaftler:innen? In jeder Wohnung der GISA wird die Verwaltung einen **individuellen QR-Code** anbringen. Über diesen können die Mieter:innen schnell und unkompliziert:

- Schadensmeldungen erfassen
- Allgemeine Anfragen stellen
- Namensschilderbestellungen erfassen
- Fragen zu Dokumenten einreichen

Das System wird zuerst testweise in den Etappen 3 und 10 (orange Häuser sowie Greifenseestrasse 11 und 15) eingeführt. Bei kleineren Anfangsschwierigkeiten bitten wir Sie bereits im Voraus um Ihr Verständnis und bedanken uns für Ihr wertvolles Feedback, das uns hilft, den Service weiter zu optimieren.

Es ist geplant, dass dieser Service nach der Testphase die bisherigen Kanäle ersetzt. Selbstverständlich kann auch weiterhin ein Termin bei der Verwaltung vereinbart werden. Bei technischen Problemen melden Sie sich bitte bei der Verwaltung.



### GV - Save the date

Lange hat die GISA gesucht, um einen schöneren, aber auch nahegelegenen und per ÖV gut erreichbaren Ort für unsere nächste Generalversammlung zu finden. Die nächste GV findet am **Donnerstag, 5. Juni 2025** im [Restaurant Anna](#) in der Anna-Heer-Strasse 2 statt. Die Abstimmungen werden elektronisch durchgeführt.

### Jährliche Umfrage Wohnungsbelegung

Die Verwaltung wird Anfang Sommer 2025 die jährliche Umfrage zur Belegung der Wohnungen erstellen. Wir bitten alle Genossenschaftler:innen, die obligatorische Umfrage pünktlich auszufüllen. Diesmal wird die Rückmeldung nur via QR-Code bzw. Weblink möglich sein, um Fehlerquellen beim Rücklauf zu reduzieren.

### Mängelbehebung in den Wohnungen der Etappen 3 und 4

Im März/April wurde in den Etappen 3 und 4 (orange und graue Häuser) ein Servicerundgang durchgeführt. Alle Wohnungen wurden besichtigt. Voraussichtlich im Juni 2025 werden die dabei entdeckten Mängel behoben.

## Ersatzneubauprojekt Affoltern

Das Ersatzneubauprojekt Affoltern ist weiter auf Kurs. In den nächsten Monaten werden folgende Arbeiten vorgenommen:

<b>10. April 2025</b>	– Spatenstich Ersatzneubau
<b>April – Mai 2025</b>	– Schadstoffbeseitigung – Rückbau der bestehenden Häuser – Grobsortierung Abbruchmaterial für Rezyklierung oder Entsorgung <b>Es ist beim Abtransport des Materials mit Baustellenlärm und LKW-Verkehr zu rechnen</b>
<b>Mai – August 2025</b>	– Aushubarbeiten <b>Es ist mit verstärktem LKW-Verkehr zu rechnen</b>
<b>Mitte Mai – Juni 2025</b>	– Rammen der Spundwände <b>Lauteste Phase der Aushubarbeiten mit Lärm, Staub und Vibrationen bis in die nähere Umgebung!</b>
<b>August 2025</b>	– Start der Baumeisterarbeiten
<b>Frühling 2026</b>	– Vermietungsstart
<b>Mai 2026</b>	– Start Innenausbau



Am Tag des Spatenstichs

Das Tiefbauamt (TAZ) der Stadt Zürich hat im Rahmen des parallel laufenden städtischen Strassenbauprojektes die Rodungsarbeiten an der Binzmühlestrasse beendet. Die Strasse entlang unserer Siedlung wird um einen zusätzlichen Radweg verbreitert.

Seit Start der Vorbereitungsarbeiten haben sich vereinzelt Nachbar:innen betreffend Lärm gemeldet. Wir möchten daher gerne kurz erläutern, was gesetzlich zulässig ist:

**Baulärm:** Gemäss Lärmschutzverordnung der Stadt Zürich darf die GISA Montag bis Samstag von 7-12 und 13-19 Uhr bauen. Diese Zeiträume reduzieren sich auf 8-12 und 14-17 Uhr, wenn besonders lärmintensive Baugeräte eingesetzt werden (Rammen der Spundwände). An Feiertagen dürfen

keine lärmintensiven Baugeräte eingesetzt werden. In Ausnahmefällen kann auf Antrag der GISA die Stadt zusätzliche Mittagsarbeiten genehmigen. Nacharbeiten sind nicht vorgesehen.

**Verkehrslärm:** Für Baustellen-LKW gilt ein Nachtfahrverbot von 22-5 Uhr. LKW dürfen also bereits vor 7 Uhr auf die Baustelle zufahren.

Da der Baulärm in der Regel gegen 17 Uhr verstummt, erwarten wir bezüglich abendlicher Ruhezeiten wenig Beschwerden. Es kann allerdings wegen des Morgenverkehrs Firmen geben, die vor 7 Uhr mit LKW auf die Baustelle zufahren oder sogar vor 7 Uhr mit Bauarbeiten starten wollen. Sollten Ihnen Unternehmen auffallen, die mehrfach zu früh starten oder Lärm verursachen, so dürfen Sie sich bei uns melden, damit wir diesen Fällen nachgehen können.

Leider sind Emissionen durch die Bautätigkeit unvermeidlich und wir sind uns bewusst, dass diese Situation für Sie unangenehm ist. Wir versichern Ihnen, dass die GISA bemüht ist, dafür zu sorgen, dass die gesetzlichen Ruhezeiten eingehalten werden und danken Ihnen für Ihr Verständnis.



### Begrüssung Zuzüger:innen

**Rita Drechsler** wird neu die Zuzüger:innen in Oerlikon begrüßen. So können sich die neuen Mieter:innen rasch in der GISA integrieren und erste Kontakte knüpfen. Wir möchten uns bei Rita ganz herzlich für ihr Engagement bedanken.



### Café für Menschen 60+ in der GISA

Am 16. Mai und 12. Juni 2025 organisiert GZ Oerlikon einen geselligen Anlass für alle Menschen über 60 Jahre mit Kaffee und Kuchen vor dem Gemeinschaftsraum der GISA (graue Häuser Etappe 4). Wir wünschen allen einen geselligen, gemütlichen Nachmittag.

## Mietzinsanpassungen

Die GISA legt die Mieten gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich nach dem Prinzip der Kostenmiete fest. Der Vorstand hat nach der Senkung des Referenzzinssatzes um 0,25 Prozentpunkte im März 2025 die Mieten aller Etappen überprüft. Der Deckungsgrad einigen Etappen liegt weiterhin bei 100% oder darunter, weshalb die Mieten unverändert bleiben. Bei den Etappen 3 (orange Häuser), 4 (graue Häuser) und 5 (Wohnstadion), wurde nach der Neuberechnung ein zu hoher Deckungsgrad festgestellt. Der Vorstand plant dort eine Mietsenkung, die jedoch noch von der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen vorgängig geprüft werden muss.

### Wie wird der Deckungsgrad berechnet?

Deckungsgrad = effektive Mietzinssumme/höchstzulässige Mietzinssumme \* 100

Im [Jahresbericht 2023](#) und im [Newsletter vom Mai 2023](#) haben wir die Berechnungsformeln für die höchstzulässigen Mietzinssumme publiziert.

### Deckungsgrad Stand 04/2025:

Etappe 1&2:	77%	
Etappe 3:	103%	→ Reduktion geplant
Etappe 4:	106%	→ Reduktion geplant
Etappe 5:	105%	→ Reduktion geplant
Etappe 6:		Kostenmiete momentan nicht anwendbar
Etappe 7:		gewerbliche Nutzung
Etappe 8:	99%	
Etappe 9:		Neubau
Etappe 10&11:	81%	

Die GISA strebt mittelfristig über sämtliche Etappen einen Deckungsbeitrag von 100% an, damit sie langfristig finanziell gut ausgestattet ist und jederzeit Sanierungen und andere notwendige Projekte finanzieren kann.

In den Etappen mit zu geringem Deckungsgrad hat der Vorstand bereits Massnahmen aufgegleist. In Affoltern wird der Ersatzneubau realisiert, in den Etappen 10&11 gibt es eine gestaffelte Anpassung über mehrere Jahre.

## Kauf Greifenseestrasse 17

Der Vorstand hat im Rahmen der Wachstumsstrategie ein weiteres, an die orangenen Häuser der GISA angrenzendes Mehrfamilienhaus an der Greifenseestrasse 17 mit acht Wohnungen gekauft. Damit stärkt die GISA den Standort Oerlikon.



Das Haus an der Greifenseestrasse 17 (im Plan rot markiert) erweitert das Liegenschaftsportfolio der GISA in Oerlikon.

