



EDITORIAL

Die Stadt Zürich ist gebaut!

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wer mag sich nicht an den Ausspruch der ehemaligen Stadträtin Ursula Koch bei ihrem Amtsantritt 1986 erinnern. Er ist auf dem Internetsuchportal immer noch an erster Stelle unter ihrem Namen zu finden. Mittlerweile ist viel Zeit verstrichen und in Zürich wird gebaut, renoviert und in alter Bausubstanz der Wohnraum verdichtet bzw. die Ausnutzung mit Ersatzneubauten gesteigert. Auch die GBL ist sehr aktiv, wie Sie aus den Beiträgen der vorliegenden GBL-Nachrichten entnehmen können.

Wenn man die Bauentwicklung in der Schweiz anschaut, so stimmt es nachdenklich, wie rasant die Kulturlandschaft verschwindet. Kürzlich hat in einer Arena-Sendung am Schweizer Fernsehen Thomas Held von der selbsternannten Denkfabrik der schweizerischen Wirtschaft «Avenir Suisse» dies als nicht allzu besorgniserregend betrachtet. Zum Vergleich hat er Verhältnisse wie in Tokio als mögliches Szenario beigezogen. Alle Alarmglocken sollten läuten! Wie soll die Zukunft unseres Landes aussehen, eine städtische Agglomeration, die sich von Romanshorn bis Genf ausbreitet?

Für zukünftige Generationen müssen wir die natürlichen Ressourcen schützen, die unser Land so einzigartig machen. Nur durch verdichtetes Bauen in den Zentren schützen wir die Schweiz vor der totalen Zersiedlung. Wie aufnahmefähig diese sind, wird sich noch weisen. Der Gedanke des grünen Politikers Bastien Girod, dass wir das Bevölkerungswachstum als Folge der Zuwanderung in den Griff bekommen müssen, hat zu heftigen Kontroversen geführt. Das Thema ist offen, ohne ideologisch vorgefasste Meinungen, zu diskutieren. Unbegrenztes Wachstum wird zur totalen Verbauung führen. Wollen wir das wirklich?

Vielleicht müsste man heute sagen die Schweiz ist gebaut – Zürich noch lange nicht. Nur so können wir die Landschaft schützen und trotzdem erschwinglichen Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger unseres Landes anbieten.

Machen Sie einen winterlichen Spaziergang in der Natur und geniessen Sie die herrliche Landschaft oder fahren Sie nur wieder einmal bei schönem Wetter mit dem Tram über die Quaibrücke, um das Bild der majestätischen Glarneralpen zu betrachten.

Ich wünsche Ihnen im Namen des ganzen Vorstands erholsame Festtage und für das kommende Jahr alles Gute.

Ihr Präsident Mark Jaeggi

■ **Projekt Ersatzneubauten «Langhag»**
(1./2. und teilweise 3. Bauetappe, Albisrieden)



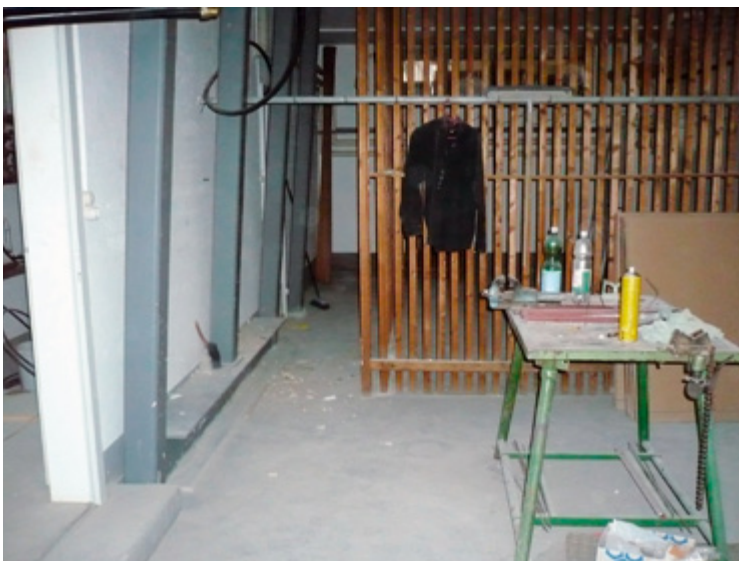
Nach dem zustimmenden Entscheid der Generalversammlung 2009 zu diesem Projekt (Bewilligung Rückbau der betroffenen Altbauten und Krediterteilung für Ersatzneubau-projekt) konnte die weitere Bearbeitung durch das Projektteam und die Fachplaner fort-gesetzt werden. Die entsprechenden Baugesuche (aufgeteilt auf den Projektperimeter 1 (Fellenbergstrasse/Letzigraben) und 2 (Sackzelg) sind eingereicht und es werden die Entscheide der Bausektion des Stadtrates auf ungefähr Mitte bis Ende November 2009 erwartet. Alsdann läuft für zwei Grundstücksnachbarn, welche innert der Ausschrei-bungsfrist die Baubewilligungen einverlangt haben je noch eine Rechtsmittelfrist von 30 Tagen. Es bleibt abzuwarten, ob von dieser Seite sich zufolge von Baurekursen zeitliche Verzögerungen ergeben werden. Wenn dies nicht der Fall sein sollte, sind jedenfalls seitens der Architekten und Fachplaner die Grundlagen vorbereitet, mit Abbruch und Aushub bereits ab ungefähr Mitte Januar 2010 starten.

■ **Bericht zum Sanierungsprojekt 11. Bauetappe**
(Liegenschaften Fellenbergstrasse 184–188, Albisrieden)

Die Arbeiten zur Sanierung der betroffe-nen, gesamthaft 30 Wohnungen sind am 4. Mai 2009 gestartet. Begonnen wurde im Haus Fellenbergstrasse 188 mit dem rechten Wohnungsstrang und in der Folge wurde strangweise nach links weiterge-arbeitet. Je nach Standpunkt leider- oder zum guten Glück – stellte der im Projekt involvierte Bauingenieur noch sehr kurz-fristig vor Beginn der Arbeiten überra-

schenderweise fest, dass an zwei Orten in jedem Wohnhaus die Statik (Gewicht der Bauten) im Untergeschoss nicht kor-rekt abgefangen war. Entsprechend kurz-fristig musste eine Lösung gefunden wer-den. Nach seinen Vorgaben konnte die Metallbauabteilung des Baumeisters in-nerhalb weniger Tage spezielle und ordentlich massive Tragstützen anfertigen und vor Ort einbauen.

Da vor dieser Installation aus Sicherheits-gründen die zu bearbeitenden Wände in den oberliegenden Wohnungsetagen nicht aufgespitzt bzw. geschlitzt werden konnten, ergab sich im Programm der Innensanierung der Wohnungen direkt schon am Anfang eine Zeitverzögerung von gut einer Woche.



▲ Die von oben kom-mende, nicht von der Kellerwand links direkt aufgenommene Last wird mit der neuen Metall-konstruktion nun korrekt schräg nach unten abgefangen.



▲ An dieser Stelle muss im Kellerbereich die bisher nicht abgefangene Auflast durch einen horizontalen Tragbalken übernommen werden.



▲ ▼ Auch wenn sich die ursprüngliche Ausrüstung von 1961 über die lange Zeit ordentlich gut bewährt hat, so ist eine gewisse Demodierung und Abnützung nicht zu verkennen.



▲ ▼ Zeitgemäss, qualitativ, und einladend präsentiert sich die Situation in den Wohnungsküchen und Badezimmern nun nach der Bearbeitung für die nächste Nutzungsperiode.



Das Sanierungsprogramm umfasste die Bearbeitung der Wohnungen namentlich in den Bereichen der Küchen, Badezimmer, Korridoren mit Ersatz der Oberflächen in diesen Bereichen, Ersatz der Fenster und Rolläden, Ersatz sämtlicher Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und als Konsequenz des für die Wohnhäuser angestrebten Minergie-Labels der Einbau einer automatischen Lüftungsanlage für alle Wohnungen.



MINERGIE®

Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch
Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie



▲ Speicherboiler und Luft/Wasser-Wärmepumpe.

Für die Warmwasserversorgung bleiben die Häuser an der grossen Heizanlage am Sackzelg (Anlage Nr. 301) angehängt, jedoch wird inskünftig die benötigte Heizungswärme durch je eine in jedem Wohnhaus der 11. Etappe installierte Luft/Wasser-Wärmepumpe bereitgestellt. Die je Wohnungsstrang separaten Lüftungsanlagen mit Rückgewinnung der Abluftwärme und die neuen Wärmepumpenanlagen bedingten teils recht komplexe Installationen in den Kellergeschossen.

Zusätzlich ist mit dem Sanierungsprogramm festgelegt, die relativ schmalen Balkone fassadenbündig abzutrennen, um hier anschliessend – über eine vorgestellte Tragkonstruktion – vergrösserte Balkonplatten anzubringen.

Neben einer nachhaltigen Isolierung der Fassadenflächen kann im Programm Aussensanierung auch der Ersatz der bisherigen, innenliegenden Personenaufzugsanlage erwähnt werden. Zur Gewährleistung eines hindernis- d.h. treppenlauf-

► Eines der an der Kellerdecke montierten, für (noch eingepackt vor der Montage) einen Wohnungsstrang zuständige Lüftungsgeräts der neuen, kontrollierten Wohnungslüftung.

freien Zugangs zu den Laubengängen bzw. den Wohnungen (Hochparterre bis 4. OG) ist neu je Wohnhaus ein Aussenlüft vorgestellt, welcher ab Terrain sowohl das Kellergeschoss nach unten wie die Etagen nach oben erschliessen wird.

Das einmal festgelegte Arbeits- und Terminprogramm ist bei der Sanierung der insgesamt sechs Wohnungsstränge soweit eingehalten worden. Allerdings resul-

tierten aus nochmals nötig gewordenen Abklärungen zum System der Abdichtung der Balkonplatten (Übergang alter Teil zu neuem) und der so bedingten Verzögerung der Fabrikation dieser Betonelemente und der doch erheblich umfangreicher ausgefallenen Betonsanierungsarbeiten (Betonabplatzungen im Bereich der Stirnseiten der Laubengänge sowie der alten Balkonplatten nach Abtrennung der vorderen Bereiche) starke Verzögerungen auf das Terminprogramm in der Aussensanierung (Fassadenisolation, Einbettung, usw.).

Ebenfalls – und hier liegt die Ursache in gewisser Nachlässigkeit bei den (scheinbar auch mit Arbeiten andernorts mehr als ausgelasteten) Unternehmern – ist der Fertigungs- und Installationsstand im Kellergeschoss deutlich hinter Programm. Das Projektteam der GBL hat zusammen mit dem bauleitenden Architekten aktuell die notwendig zu ergreifenden Massnahmen veranlasst. Als nicht verhandelbare Zielsetzung gilt, dass die Arbeiten im Innenbereich bis vor Weihnachten komplett abgeschlossen sind und – soweit die Witterung nicht mit einem überraschenden Kälteeinbruch aufwartet, welcher die Gipser- und Malerarbeiten aussen verunmöglicht – auch die Fassadenarbeiten abgeschlossen und die Gerüstung bis dahin entfernt ist.

Dölf Lüscher
Vorstandsmitglied und Projektreferent



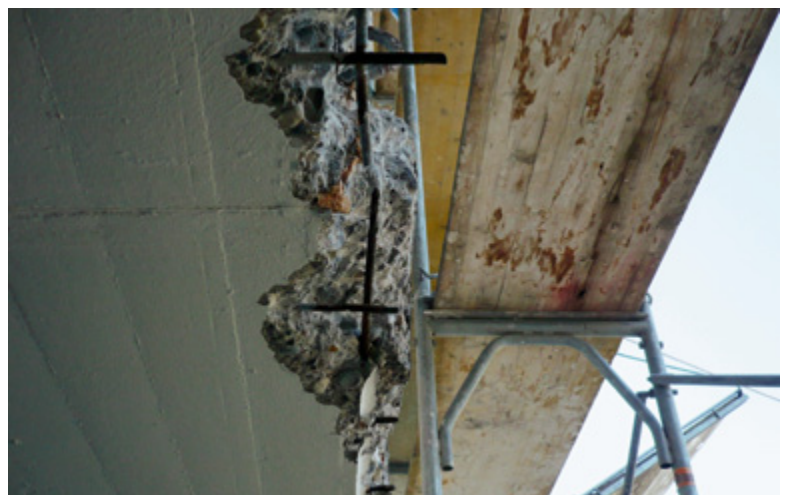


▲ Am Haus Fellenbergstrasse 184 werden mit einem Pneu-
kran die angelieferten
Betonplatten der neu-
en, grösseren Aussen-
balkone gesetzt.



▲ Einer der beiden
neuen Aussenlifte
in Erstellung (hier
am Haus Fellenberg-
strasse 188)

► Die aufwändige
Bearbeitung der um-
fangreicher als erwar-
tet zulage getretenen
Beton Schäden war
unumgänglich.



■ Veränderungen beim Hypothekarzins

Das Thema Hypothekarzinssatz und aktuelle Mietzinsberechnung wurde bereits in der letzten Ausgabe der GBL-Nachrichten vom Juli 2009 erörtert. In der Zwischenzeit ist nun mit Wirkung ab 2. September 2009 der geltende Referenzzinssatz des BWO auf 3.0% zurückgenommen worden, so dass eine Überprüfung der GBL-Mieten (seit dem 1. Oktober 2007 unverändert auf der Basis von 3.25% gerechnet) – vorzunehmen ist. Den Mieterinnen und Mietern der GBL sind schon oder werden – jeweils bezogen auf die einzelnen Bauetappen – die neu ermittelten Mietzinse mit dem entsprechenden Formular und einem separaten Begleitschreiben mit weiteren Detailinformationen zugestellt.

W. Müller, Geschäftsführer

■ Kontaktstelle Schlieren – Auswertung Pilotphase

Während der Testphase haben bislang insgesamt 14 Personen die Aussen-Sprechstunde genutzt. Es sind vorwiegend ältere Mieterinnen und Mieter gekommen, um ihr Anliegen persönlich vorzubringen. Die vorgebrachten Themen konzentrierten sich in der Hauptsache auf Lärmklagen, Probleme im Zusammenhang mit der Waschküchenbenutzung und allgemeine Rücksichtnahme in einer Hausgemeinschaft. Viele Fragen konnten vor Ort beantwortet werden, andere Angelegenheiten bedurften der weiteren Abklärung.

Über die allfällige Fortführung der Sprechstunde in Schlieren werden wir nach der intern noch weiter durchgeführten Auswertung und dem ausstehenden Entscheid des Vorstandes zu einem späteren Zeitpunkt informieren.

B. Nyffeler, Sozialberatung
B. Schneider, Bereichsleitung
Mieteradministration

■ Mietzins(ein)zahlungen

Das Mietrecht bestimmt in Art. 257c, dass die Mieterschaft den Mietzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende jedes Monats spätestens am Ende der Mietzeit bezahlen muss, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder ortsüblich ist. Im

Bereich der Immobiliarmiete (Wohnungen, Geschäftsräume usw.) steht in der Praxis die Vorauszahlung des Mietzinses in monatlichen oder vierteljährlichen Raten im Vordergrund. Gemäss Mietvertrag der GBL gilt die monatliche Vorleistungspflicht, d.h. die Miete für den bevorstehenden Monat ist jeweils bis spätestens am letzten Werktag des Vormonats einzuzahlen. In der letzten Zeit müssen wir leider vermehrt feststellen, dass diese Vertragsbestimmung bei zahlreichen Mieterinnen und Mietern nicht im Bewusstsein ist oder einseitig etwas sehr locker damit umgegangen wird. Eine korrekte Zahlweise hilft, Umtriebe und allenfalls auch Ärger zu sparen. Sollten Sie finanzielle Probleme haben, so empfiehlt es sich, sich frühzeitig mit der Geschäftsstelle oder unserer Sozialberatungsstelle in Verbindung zu setzen, damit gemeinsam ein konstruktiver Lösungsansatz gefunden werden kann.



Zahlreiche Mieter zahlen den Mietzins am Postschalter ein. Dies verursacht der GBL jedes Jahr Gebühren im 5-stelligen Betrag. Deshalb machen wir Sie auf alternative Zahlungsmöglichkeiten über die Bank oder Post aufmerksam:

- Dauerauftrag
- Lastschriftverfahren
- elektronische Überweisung
- Zahlungsauftrag

Y. Tobler, Bereichsleitung Finanzen/
Rechnungswesen

■ Parkieren

Ein leidiges Thema bildet das auf den Arealen der GBL von Bewohnerinnen, Bewohnern und Hauswarten immer wieder festzustellende, unkorrekte Abstellen von Motorfahrzeugen (Personenwagen wie auch Motorräder und Motorroller). Hier sind GBL-Mieterinnen und -Mieter wie auch Besucherinnen und Besucher aufgefordert und angehalten, die geltenden Signalisierungen zu beachten. Ebenfalls steht nicht zur Disposition, Gehwege zu den Häusern zu befahren oder als Abstellflächen zu missbrauchen – was eigentlich logisch sein sollte. Die Geschäftsstelle ist aktuell daran, eine genaue Übersicht der



audienzrichterlichen Verbote aufzunehmen und dort, wo solche allenfalls noch fehlen sollten, diese beim zuständigen Gericht zu beantragen. Besonders auch im Fokus sind Besucherparkplätze und teilweise, d.h. dort wo sie vorhanden sind auch Waschboxen in den Unterniveaugaragen. Fehlbare haben damit zu rechnen, dass inskünftige Verstösse geahndet werden.

W. Müller, Geschäftsführer

■ CO₂-Abgabe auf Brennstoffen wird 2010 erhöht

Wie das Bundesamt für Umwelt (BAFU) mitgeteilt hat, sind die CO₂-Emissionen aus Brennstoffen in der Schweiz zwischen 2007 und 2008 nicht weiter gesunken. Sie betragen im Jahr 2008 88.8% des Wertes von 1990. Die CO₂-Abgabe wird deshalb gemäss Vorgabe des Parlamentes auf den 1. Januar 2010 von heute 12 Franken auf 36 Franken pro Tonne CO₂ erhöht. Dies entspricht ungefähr einer Erhöhung der bestehenden CO₂-Abgabe von heute 3 Rappen um 6 Rappen auf 9 Rappen pro Liter Heizöl, oder anders ausgedrückt, der aktuell bei ungefähr 70.– Fr./100 Liter liegende Heizölpreis (Notierung gegen Mitte November 2009) wird so auf knapp über 76.– Fr./100 Liter zu stehen kommen. Dies entspricht einer rein abgabebedingten Preissteigerung von ca. 8.5%!

Mit der Erhöhung der CO₂-Abgabe stehen ab 2010 bis zu 200 Millionen Franken pro Jahr für die Förderung von klimafreundlichen Gebäudesanierungen zur Verfügung. Weitere rund 400 Millionen Franken werden 2012 an die Bevölkerung und die Wirtschaft rückverteilt.

W. Müller, Geschäftsführer

Personelles



Frau Elisa Strangis, welche über den Berufslehrverbund Zürich zwei von insgesamt drei Lehrjahren in der Fachrichtung Kauf-frau Dienstleistung und Administration auf der Geschäftsstelle der GBL verbracht hat, konnte Mitte dieses Jahres die mit Erfolg bestandene Lehrabschlussprüfung vermelden. Herzliche Gratulation und alles Gute zum weiteren beruflichen Werdegang. Frau Strangis arbeitet zeitlich befristet noch für ein Jahr, d.h. bis Ende Juli 2010 auf der Geschäftsstelle der GBL. Sie hat die Absicht, sich in der Folge berufsbegleitend weiter auf dem Gebiet der Immobilienverwaltung bzw. -Bewirtschaftung auszubilden.



Wir können auch Herrn Prasath Kunaratnam zur in diesem Jahr nach einer dreijährigen Lehrzeit mit Erfolg bestandenen Lehrabschlussprüfung als Betriebspraktiker gratulieren. Herr Kunaratnam arbeitet derzeit im Hauswartbetrieb der GBL im Einsatz für Stellvertretungen und als Springer bei besonderen Aufgaben. Er wird ab Mitte des kommenden Jahres eine Zusatzlehre zum eidg. dipl. Hauswart absolvieren.

In den Betrieb als Auszubildender im Bereich Fachmann Betriebsunterhalt neu hinzugekommen, ist im August 2009 Herr Hekuran Iljazi. Wir möchten ihn an dieser Stelle herzlich willkommen heissen.

Den im Betrieb der GBL engagierten Betreuungspersonen gebührt an dieser Stelle ein ganz herzlicher Dank für ihren – wie die erfolgreichen Berufslehrabschlüsse der Auszubildenden zeigen – seriösen und engagierten Einsatz in der Ausbildung von jungen Menschen.

W. Müller, Geschäftsführer

Neue Senderangebote von Antesa AG

Die Firma Antesa AG, welche die kabelgestützten Multimediadienste in den Bereichen der GBL-Siedlungen in Albisrieden und Altstetten anbietet, informiert darüber, dass ab 2. November 2009 ihr analoges und digitales TV- und Radioangebot um zahlreiche Programme erweitert ist und mit einem entsprechenden Empfangsgerät eine nachhaltige Qualitätssteigerung erreicht werde. Die neuen Angebote sowie die neuen Sendertabellen können unter www.antesa.ch heruntergeladen werden. Für allfällige weitere Informationen oder Auskünfte wenden Sie sich am besten direkt an die Firma Antesa AG. (Telefonnummer siehe letzte Seite).

Vermehrtes Ruhebedürfnis in unserer hektischen Zeit



Seit einiger Zeit erhalten wir vermehrt Lärmklagen von Seiten der Mieterschaft. Die Geräuschkulisse, die uns tagtäglich fast ununterbrochen begleitet, scheint die Menschen an die Grenzen des Erträglichen zu bringen.

Das drückt sich durch die Zunahme der Lärmempfindlichkeit aus oder dass die Menschen teilweise gar nicht mehr fähig sind, diesen als solchen zu empfinden.

Der Wunsch nach Ruhe und Erholung, vor allem zu Hause, wird vermehrt ein grundlegendes Bedürfnis.

Im Hinblick auf die bevorstehende besinnliche Adventszeit mit den Weihnachtsfeiertagen und dem Jahreswechsel legen wir unseren Mieterinnen und Mietern ans Herz, auch dem Nichtstun und der Ruhe ihren Raum zu geben. Die respektvolle Rücksichtnahme wirkt sich positiv auf alle Mitbewohner aus.

C. Stahel, Mieteradministration

AGENDA



Der Geschäftsbetrieb der GBL (Geschäftsstelle, Hauswartungen und Regiebetriebe) bleibt über die Festtage in der folgenden Zeit geschlossen:

Donnerstag	24. Dezember 2009 ab 12.00 Uhr	Heiliger Abend
Freitag	25. Dezember 2009	Weihnachtstag
Samstag	26. Dezember 2009	Stephanstag
Montag	28. Dezember 2009	Betriebsferientag
Dienstag	29. Dezember 2009	Betriebsferientag
Mittwoch	30. Dezember 2009	Betriebsferientag
Donnerstag	31. Dezember 2009	Sylvester
Freitag	1. Januar 2010	Neujahrstag
Samstag	2. Januar 2010	Berchtoldstag

Donnerstag, 27. Mai 2010

81. ordentliche **Generalversammlung 2010** der GBL
im Personalrestaurant Siemens Schweiz AG
Albisriederstrasse 245, 8047 Zürich-Albisrieden

Geschäftsstelle	Fellenbergstrasse 218, 8047 Zürich www.gbl.coop info@gbl.coop	
Telefon für Anliegen der Mieterschaft Telefax	044 491 05 05 (jeden Werktag von 8.30 bis 9.30 Uhr und 14.00 bis 15.00 Uhr) 044 406 87 01	
Offizielle Bürozeiten	Montag bis Freitag	8.00 bis 11.45 und 13.30 bis 17.00 Uhr
Schalterstunden der Geschäftsstelle	Montag Mittwoch	16.00 bis 17.30 Uhr 16.30 bis 18.00 Uhr
Sozialberatungsstelle GBL	Fellenbergstrasse 218, 8047 Zürich, Tel. 044 406 87 02	
Hauswartungen und Regiebetriebe		
Albisrieden 1 /Gruppenleiter (Bauetappen 1, 2 / Langhagweg 4–6, 20 und 26)	Herr Richard Holdener	Tel. 044 406 87 23, Fax 043 321 80 92
Albisrieden 2 (Bauetappe 2 / Langhagweg 1–7, 3, 5, 11 und 16)	Herr Andreas Erne	Tel. 044 406 87 22, Fax 043 321 80 92
Albisrieden 3 (Bauetappen 4, 6, 7 und 8)	Herr Max Mischler	Tel. 044 406 87 20, Fax 043 321 80 92
Albisrieden 4 (Bauetappen 9, 10, 17 und 19)	Herr Karl Rübeli	Tel. 044 406 87 21, Fax 043 321 80 92
Altstetten (Bauetappe 14)	Herr Ernst Wegmüller	Tel. und Fax 044 432 58 20
Limmatl 1 (Bauetappen 13, 21, 22 und 23)	Herr Andreas Wegmann	Tel. und Fax 044 731 16 40
Limmatl 2 (Bauetappen 12, 15, 18, 24 und 25)	Herr Bruno Manz	Tel. und Fax 044 731 06 71
Stellvertretungen/Springer-Einsätze (alle Bauetappen, bei Bedarf)	Herr Prasath Kunaratnam	Fax 043 321 80 92
Malerei /Gruppenleiter	Herr Markus Taiana	Tel. 044 406 87 25
Gärtnerei /Gruppenleiter	Herr Daniel Bucher	Tel. 044 406 87 26
Pikettdienst GBL	In dringenden Notfällen und nur ausserhalb der offiziellen Bürozeiten: Tel. 076 362 99 99	
Störungsmeldungen im Empfang des Kabelfernsehens:		
– in den Aussenetappen:	Cablecom GmbH	Tel. 0800 66 88 66 (24-Stunden-Dienst)
– Bereiche Albisrieden und Altstetten:	Antesa AG	zu üblichen Bürozeiten Tel. 056 418 20 18 Ausserhalb Bürozeiten Tel. 044 466 65 47



*Für die bevorstehenden Festtage wünschen
wir Ihnen eine ruhige und beschauliche Zeit und
für das neue Jahr alles Gute!*

das GBL-Team und der Genossenschaftsvorstand