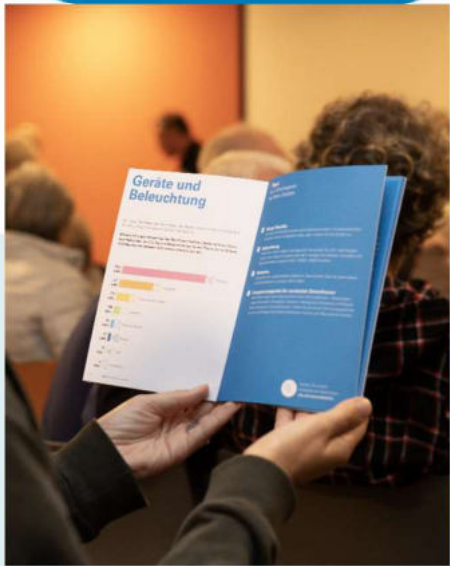


Gemeinsam bauen und leben

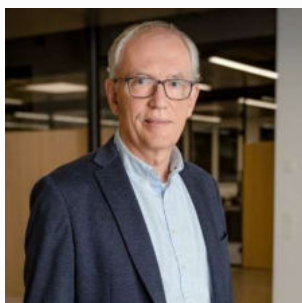


HERZLICH WILLKOMMEN ZUR 94. GENERALVERSAMMLUNG DER GBL

25. MAI 2023



Vorstandsmitglieder und Geschäftsführung



Mark Jaeggi
Präsident



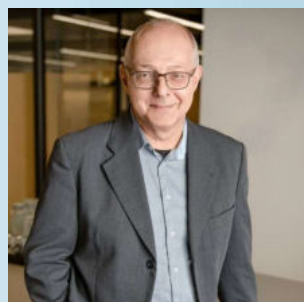
Martin Koller
Vizepräsident



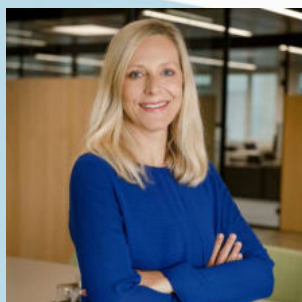
Viviane Helg



Dominic Haag



Jürg Koller



Tanja Schmid



Michael Bucher
Vertretung Stadt
Zürich



Roman Stäger
Geschäftsführer



Andreas Farkas
Protokollführer



Formelles

- **Einberufung der GV**

- ordnungsgemäss schriftlich eingeladen (20 Tage vor GV)
- Unterlagen:
 - Traktandenliste inkl. Beilage zu den Anträgen
 - Geschäftsbericht 2022 inkl. Jahresrechnung und Revisionsbericht
 - Protokoll der 93. Generalversammlung 2022
 - Bezugsschein für Stimmrechtsausweise



Formelles

- **Beschlussfähigkeit (Statuten)**

- Art. 29 Abs. 1: 1/10 der Genossenschafter/innen

- **Feststellung der Anzahl Stimmberechtigten und Quorum**

- Anwesend sind 219
- einfaches Mehr 110 Art. 29 Abs. 3



Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler/innen
2. Protokoll der 93. ordentlichen Generalversammlung vom 19. Mai 2022
3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2022
 - Jahresbericht
 - Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
 - Beschlussfassung über die Festsetzung des Zinssatzes für die Verzinsung des Genossenschaftsanteilkapital
4. Entlastung des Vorstandes und des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2022
5. Wahl neues Vorstandsmitglied
6. Projektantrag und Baukredit Ersatzneubau „Guet“
7. Verschiedenes
 - > keine Anträge der Genossenschafter/innen



1. Wahl der Stimmzähler/innen

*Beschluss:
Die GV wählt die vorgeschlagenen
Stimmzähler/innen einstimmig.*



Vorstand

Bereich 1 - gelb

Bereich 2 - orange

Bereich 3 - rosa

Bereich 4 - weinrot

Bereich 5 - blau

Bereich 6 - hellblau

Bereich 7 - grün

Bereich 8 - hellgrün

Bereich 9 - grau

Bereich 10 - weiss



2. Protokoll der 93. GV vom 19. Mai

Beschluss:
Die GV genehmigt das Protokoll der 93. ord. GV vom 19. Mai 2022 einstimmig.

Beilage zur Einladung GV 2023



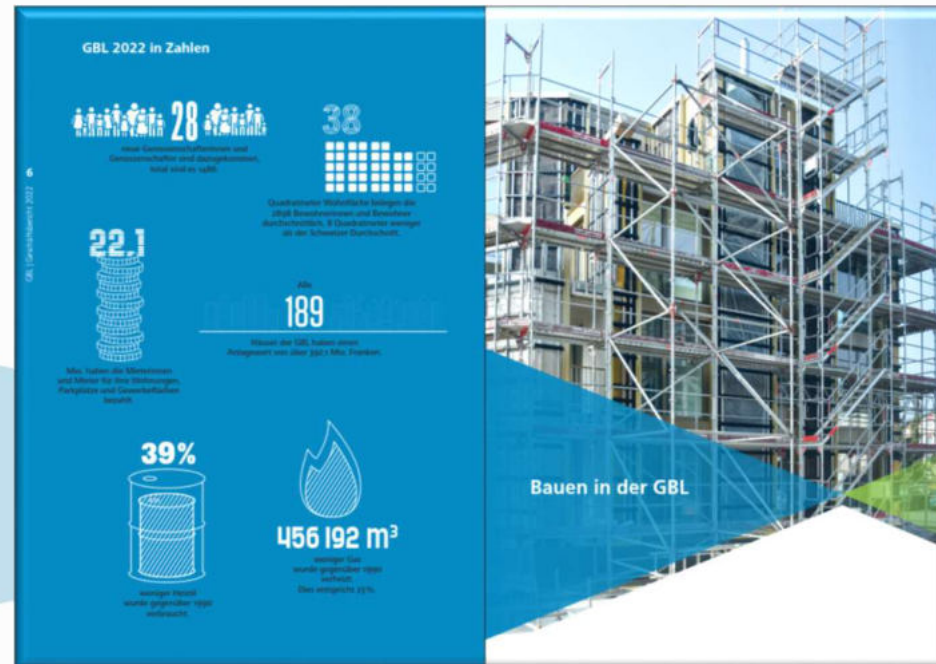
Dank an Verfasser Dölf Lüscher.

Antrag auf Genehmigung des Protokolls.



3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2022

Geschäftsbericht 2022 Seiten 4 bis 18



Gemeinsam nachhaltig bauen und leben



Die GBL ist eine Genossenschaft mit sozialer und ökologischer Ausrichtung. Mit ihrer Tätigkeit unterstützt sie die CO₂-Netto-Nullziele. Die Genossenschaft übernimmt Verantwortung für eine lebenswerte Zukunft kommender Generationen.

LEBEN

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten verbunden mit sozialer Verantwortung für die Bewohnenden bildet den Grundauftrag der GBL.

- Kostenmiete
- Sozialberatung
- Solidaritätsfonds: Unterstützung von Mitgliedern in Not
- Förderung soziokultureller Begegnungen und Anlässe



WOHNEN

Ressourcenverbrauch, Benutzerverhalten und Komfortansprüche sind entscheidende Faktoren für ökologisches Wohnen.

- Information und Sensibilisierung
- Kontrolle und Reduktion des individuellen Energieverbrauchs
- Überprüfung des eigenen ökologischen Verhaltens



BAUEN

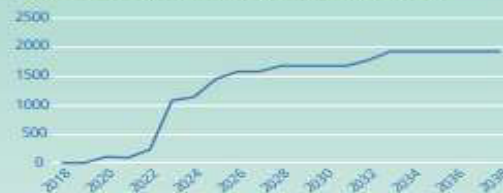
Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen sowohl beim Bau als auch im Betrieb bilden die Hauptleitplanken beim nachhaltigen Bauen.

- Energieeffiziente Bauweise
- Einsatz CO₂-neutraler Energieträger
- Ausbau der Photovoltaik
- Recycling und Verwendung nachhaltiger Baumaterialien



GBL-Stromproduktion

Die Eigenstromproduktion durch Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke – wie sie in der Siedlung Lächeren zum Einsatz kommt – nimmt in den nächsten Jahren markant zu (in MWh pro Jahr).



BETRIEB

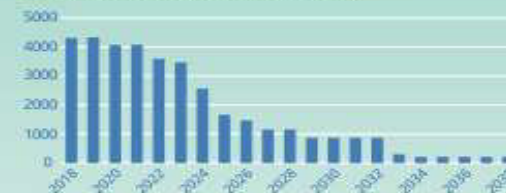
Durch ein konsequentes Energiecontrolling und Betriebsoptimierungen reduziert die GBL den Energieverbrauch Ihrer Gebäude.

- Kontrolle Energieverbrauch
- Monitoring CO₂-Ausstoss
- Produktion von Solarstrom



Geplante Reduktion des CO₂-Ausstosses

Diese Netto-Bilanz ergibt sich aus den CO₂-Emissionen durch Wärmeerzeugung minus CO₂-Einsparung durch Eigenstromproduktion (in Tonnen CO₂ pro Jahr).



UMGEBUNG

Eine ökologische, attraktive und vielseitige Umgebungsgestaltung fördert die Biodiversität und sorgt für gute Aufenthaltsqualität.

- Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Attraktive Begegnungsorte
- Naturnahe Umgebungsgestaltung
- Ressourcenschonende Pflege



Gemeinnützige Baugenossenschaft Lindevital (GBL)
 Feltenbergstrasse 218 | 8047 Zürich
 044 406 87 00 | info@gbl.ch | www.gbl.ch
 Leitbild Nachhaltigkeit unter gbl.ch/portraitnachhaltigkeit.php
 September, 2022



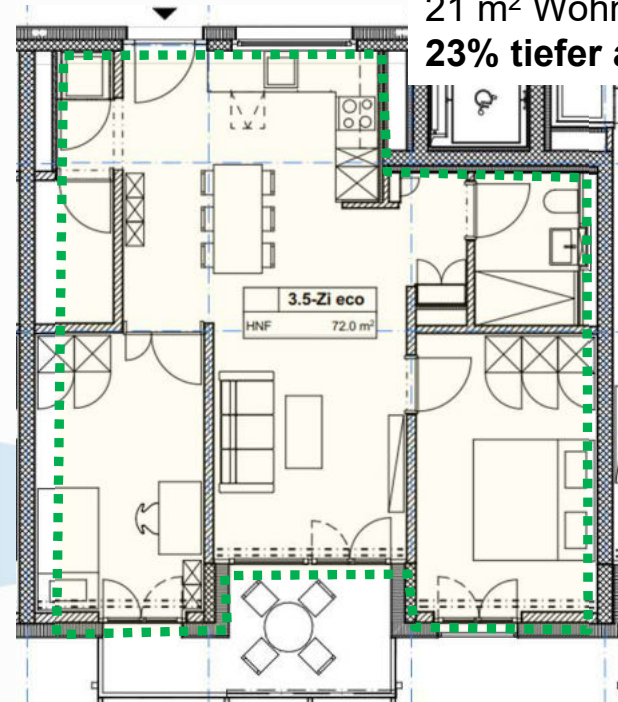
3. Nachhaltigkeit – Ersatzneubau Langgrüt



Erdwärme

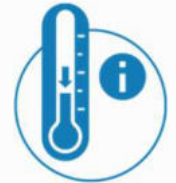


Materialverbrauch



Wohnflächenverbrauch

3.5 Zimmer eco (72.0 m²)
21 m² Wohnfläche pro Zimmer
23% tiefer als CH-Durchschnitt



3. Erneuerungsplan (Bauvorhaben) bis 2028

Siedlung	Etappe	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Wohnungen		Baujahr
								alt	neu	
Albisrieden										
Sackzelg «3»	4							92	92	1984
Guet	3							48	~ 88	1934
Guet	5							30	~ 40	1944
Haus Fellenbergstr. 213/215	5							12	-	1944
Haus Espenhofweg 31	5							12	-	1950
Langgrüt	9							100	155	1952
Altweg	10							60	60	1955
Schlieren										
Pflugstrasse	24							19	19	1973
Lacheren	30							36	36	2023
Urdorf										
Weihermatt	25							18	18	1968

- Planungsphase für Sanierung
- Einfache Sanierung (Gesamtsanierung ohne strukturelle Änderungen) in bewohntem Zustand
- Befristete Vermietungen und Umsiedlungsmassnahmen (3 bis 5 Jahre vor Baubeginn)
- Ersatzneubau
- Vorlage Baukredit an Generalversammlung

unverbindlicher Stand der Planung



3. Erneuerungsplan (Bauvorhaben) bis 2028

Vorbereitung von Gebäudesanierungen

Geschäftsbericht 2022 Seite 11

Albisrieden

Sackzelg 3 (4. Bauetappe, 1983) – Gesamtanierung 2025 bis 2026



Altweg (10. Bauetappe, 1973) – Teilsanierung ~2024



Schlieren

Pflugstrasse (24. Bauetappe, 1973) – Gesamtanierung geplant



Urdorf

Weihermatt (25. Bauetappe, 1967) – Gesamtanierung geplant



*Vorarbeiten für Planung von Sanierungen =
Gebäudeanalyse und Aktualisierung Planunterlagen
mit Aufnahmen vor Ort*

unverbindlicher Stand der Planung



3. Jahresbericht

Geschäftsbericht 2022 Seite 13 bis 14 und 17 bis 18



- Geschäftsstelle
- GBL-Betriebe
- Soziokultur
- Sozialberatung



3. Geburten und Todesfälle



Freud und Leid sind nahe Nachbarn.
(Sprichwort)



3. Jahresrechnung 2022

Geschäftsbericht 2022 Seiten 21 bis 28 und 34

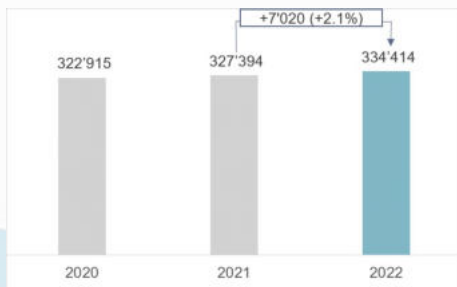
Erläuterungen
Roman Stäger, Geschäftsführer



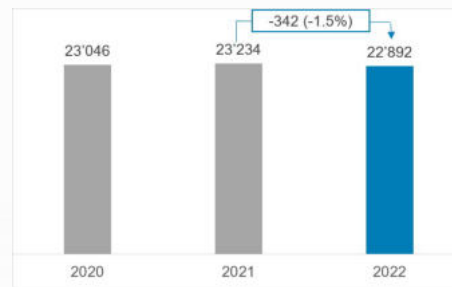
3. Jahresrechnung 2022

(Werte in tausend CHF)

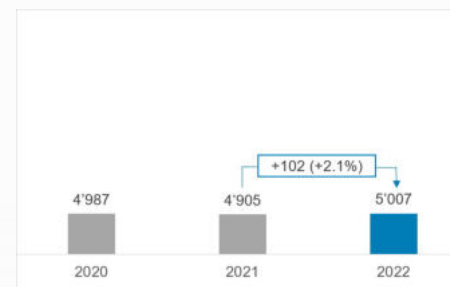
ANLAGEVERMÖGEN



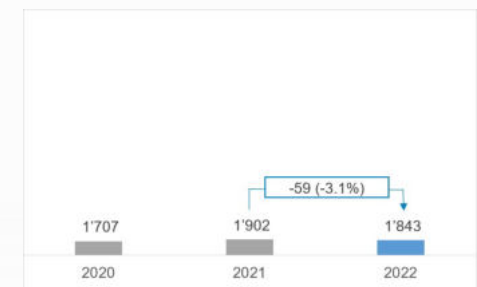
MIETERTRAG



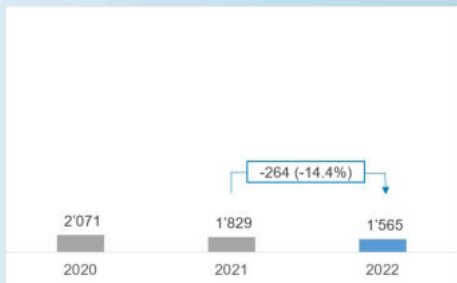
UNTERHALT UND REPARATUREN



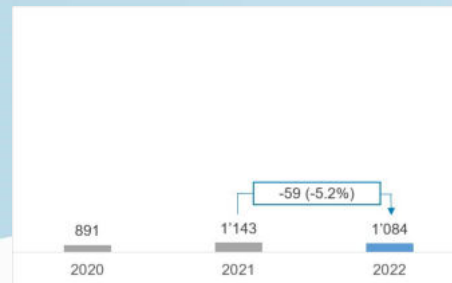
VERWALTUNGS- UND ÜBR. BETRIEBSAUFWAND



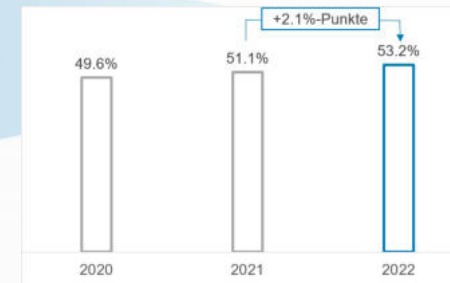
FINANZIERUNGS-AUFWAND



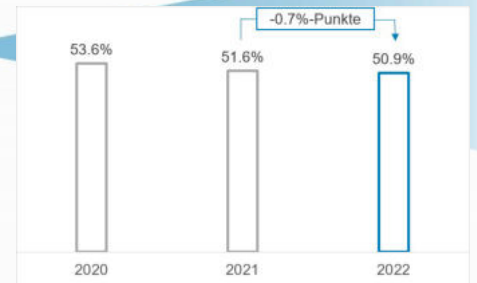
JAHRESGEWINN



CASH FLOW in % MIETERTRAG



VERSCHULDUNGS-GRAD



3. Jahresrechnung 2022

Solidaritätsfonds	2021	2022
in tausend CHF		
Bestand per 01.01.	1'455	1'664
Beiträge (5.- pro Wohnung)	+95	+92
Unterbesetzungsbeiträge	+12	+22
Zuweisungen	+107	+114
Sozialberatung	-62	-64
Mietzinszuschüsse	-18	-7
Geschenke/Blumen	-6	-7
Genossen. Aktivitäten	-12	-22
Ausgaben	-98	-100
Unter-/Überdeckung	+8	+14
Sondereinlage	+200	+100
Bestand per 31.12.	1'664	1'778

Geschäftsbericht 2022 Seite 23

CHF 5.- Solidaritätsbeitrag gem.
GV-Beschluss vom 05. Mai 1972



3. Jahresrechnung 2022

Gewinnverwendung 2022

in Schweizer Franken

Geschäftsbericht 2022 Seite 26

Steuerrechnung:

Verzinsung 2022 erfolgt nach Genehmigung durch GV 2023 und kann in Steuerrechnung 2023 im Jahr 2024 angegeben werden

Jahresgewinn 2022	1 084 206.11
Gewinnvortrag	50 867.61
Zur Verfügung der Generalversammlung	1 135 073.72

Verzinsung Anteilkapital 2022

Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung 2023 für Verzinsung des Anteilkapitals per 2022 zu 2,0 % (Gemäss Artikel 8 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger darf die Verzinsung den Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank nicht übersteigen.)	150 786.10
Einlage in gesetzliche Reserve gem. Art. 860 OR	54 210.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserve	900 000.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	30 077.62

3. Bericht der Revisionsstelle an die GV der GBL

Geschäftsbericht 2022 Seite 34



Fazit der Revisionsgesellschaft:

«Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.»

eingeschränkte Revision gemäss Art. 906 OR bzw. Art. 727 ff. OR



3. Jahresbericht und Jahresrechnung

Beschluss:

Die GV genehmigt den Jahresbericht, die Jahresrechnung inkl. Bericht der Revisionsstelle und die Gewinnverwendung inkl. Verzinsung Genossenschaftskapital einstimmig.

Verzinsung Depositenkasse GBL : ab 1. Juli 2023 1.25%



Antrag auf Genehmigung:

- Jahresbericht und Jahresrechnung 2022 inkl. Bericht der Revisionsstelle
- Festsetzung des Zinssatzes für die Verzinsung der der Genossenschaftsanteile zu 2.00%



4. Entlastung Vorstand und G

Beschluss:

Die GV beschliesst einstimmig, den Vorstand sowie die Geschäftsführung für das Jahr 2022 zu entlasten.



Antrag auf Entlastung des Vorstandes und des Geschäftsführers
für das Jahr 2022.



5. Wahlen

*Beschluss:
Die GV wählt einstimmig Benjamin Mahler als
neues Vorstandsmitglied für die laufende
Amtsperiode.*

Wahlvorschlag Benjamin Mahler als neues Vorstandsmitglied
für die laufende Amtsperiode bis 2025



“Der Bedarf für günstigen Wohnraum ist im Raum Zürich ein Dauerbrenner. Die GBL soll aber nicht nur erschwingliche Mieten anbieten, sondern auch das soziale Engagement weiterführen und für eine Architektur sorgen, die Begegnungen fördert. Mit den Investitionen in erneuerbare Energien und der Strategie zur CO²-Reduktion leistet die GBL einen wichtigen Beitrag.
Mit meinen beruflichen Erfahrungen und meinen vielseitigen Interessen könnte ich den Vorstand bereichern.“

Benjamin Mahler



Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung Benjamin Mahler zur Wahl in den Vorstand.



6. Ersatzneubau Guet (Albisrieden ex 3./5. Etappe)

von pool Architekten mit Schmid Landschaftsarchitekten

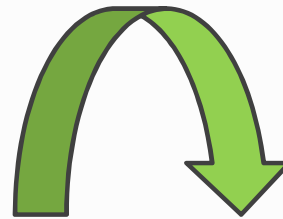


6. Ersatzneubau Guet (Albisrieden ex 3./5. Etappe)

Kreislauf: vom «Guetsland» zur Stadtnatur



Weiler Guet ca 1935



Fellenberg/Langgrüt 1955



6. Ersatzneubau Guet (Albisrieden ex 3./5. Etappe)

5 Gebäude Fellenberstr./Sackzelg/Espenhofweg

93 Wohnungen, Baujahre 1934, 1944 und 1952



2017 Machbarkeitsstudie

Bebauungsvorschläge unterschiedlicher Dichte untersucht –

Gesamtsanierung nicht wirtschaftlich, Energiegesetz verlangt verschärfte Anforderungen, Ziel: zeitgemässe, hindernisfreie Wohnungen und ausgewogener Wohnungsmix

2018 GV GBL und Stadtrat genehmigen Abtausch Espenhofweg 31

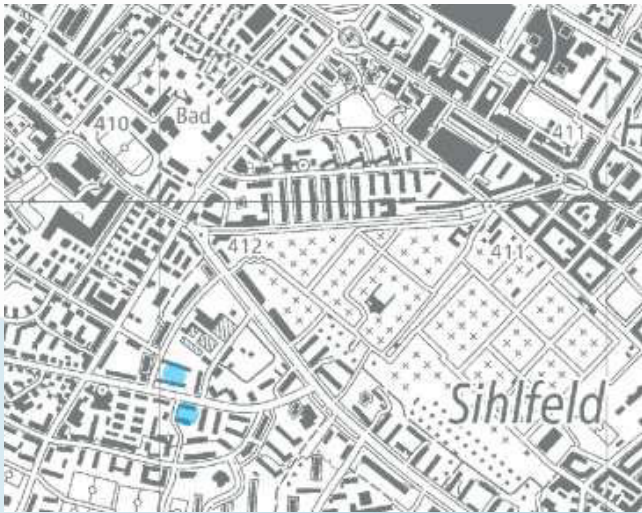
der Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich (SAW) mit Fellenbergstrasse 213/215 der GBL

2021 Architekturwettbewerb (8 eingeladene Büros)

Siegerprojekt Pool Architekten+Schmid Landschaftsarch.



6. Ersatzneubau Guet (Albisrieden ex 3./5. Etappe)



Kosten und Kennzahlen

74.7 Mio. Investitionskosten
64'200 m³ Gebäudevolumen
10'760 m² Hauptnutzflächen

51 Tiefgaragenplätze
400 öffentliche Schutzplätze
Arealausnutzung 120%

Situationsplan Fellenbergstrasse



6. Ersatzneubau Guet (Albisrieden ex 3./5. Etappe)

Das Stadt- «Chalet» aus Holz



6. Ersatzneubau Guet (Albisrieden ex 3./5. Etappe)

Besonderheiten des Neubaus:

- **Nachhaltigkeit durch Holzbau (Tragstruktur, Böden und Fassade) möglichst grosser Vorfertigungsgrad**
- **Verwendung von Recyclingbeton**
- **Minimale Haustechnik, (ohne kontr. Lüftung), Erdsondenheizung mit Wärmepumpen, Photovoltaik, klimabewusst innen und aussen**
- **Erhaltung Baumbestand soweit möglich, «Schwammstadt» mit Versickerung, auch im Innenhof, «Hitzeminderung»**
- **Haus A: neue Wohnungstypen mit Küchenloggia, Hallenwohnungen, Maisonettwohnungen mit Dachgarten u.a.m.**
- **Haus B mit Seniorenwohnungstypen, Anbindung an SAW geplant**
- **Reduzierte U-Garage mit Mobilitätskonzept, Velogaragen u.a.m**
- **Erneuerung öffentlicher Schutzraum mit 400 Plätze**



6. Ersatzneubau Guet (Albisrieden ex 3./5. Etappe)

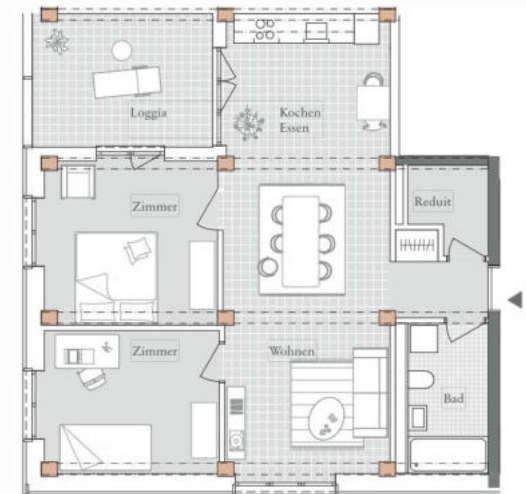
Grosszügige gemeinschaftliche Aussenräume und zeitgemässe Wohnungen

- Haus A: Attikageschoss, teilweise mit 4.5-Zimmer Maisonettewohnungen
- Haus B mit gemeinschaftlicher Gartenhalle für Bewohner-/innen
- Ateliers und mietbare Abstell-/Bastelräume

Wohnungsspiegel

(eco = reduzierte Wohnfläche)

10	2.0 Zimmerwohnung	48 m ²	ca. 1'200.- bis 1'300.-
31	2.5 Zimmerwohnung	58 m ²	ca. 1'400.- bis 1'500.-
34	3.5 eco Zimmerwohnung	74 m ²	ca. 1'700.- bis 1'800.-
21	3.5 Zimmerwohnung	89 m ²	ca. 1'800.- bis 1'900.-
13	4.5 eco Zimmerwohnung	99 m ²	ca. 2'100.- bis 2'200.-
12	4.5 Zimmerwohnung	107 m ²	ca. 2'200.- bis 2'300.-
7	5.5 Zimmerwohnung	123 m ²	ca. 2'600.- bis 2'700.-
128	Wohnungen	10'760 m²	+ rund 95% gegenüber heute (5'511 m ²)
8	Atelier		



Musterwohnung ~74 m²
3.5 eco Zi. Haus B



6. Ersatzneubau Guet (Albisrieden)

*Beschluss:
Die GV genehmigt den Investitionskredit
für das Ersatzneubauprojekt Guet
einstimmig.*



Genehmigung Ersatzneubauprojekt «Guet»
(Siegerprojekt «Pirol» von pool Architekten)
mit einem Investitionskredit von CHF
74'700'000.-

(Stand Kostenschätzung +/-15% vom 01.02.2023 sowie
Baukostenindex vom 01.04.2022)



7. Verschiedenes



Nächste **Generalversammlung:**
Donnerstag, den 30. Mai 2024