SONNEN GARTEN
Baugenossenschaft Zürich

Jahresbericht 2014

Inhaltsverzeichnis

Seite 4	Einladung zur 70. ordentlichen Generalversammlung
Seite 5	Editorial
Seite 6	Protokoll der 69. ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2014
Seite 13	Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. September 2014
Seite 18	Vorstand und Kommissionen
Seite 18	Bautätigkeiten
Seite 19	Personelles
Seite 19	Mitgliederbewegung 2014
Seite 23	Freizeit
Seite 29	Bilanz
Seite 33	Erfolgsrechnung
Seite 38	Bemerkungen zur Jahresrechnung 2014
Seite 42	Hypothekardarlehen
Seite 43	Fonds und Rücklagen
Seite 44	Liegenschaftenverzeichnis
Seite 46	Organe und Verwaltung
Seite 47	Bericht der Revisionsstelle

Fotos von Peter Seidler, Richard Mostert und Ueli Degen

Einladung zur 70. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 21. Mai 2015, 19.00 Uhr
im Best Western Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

18.30 Uhr Türöffnung
19.00 Uhr Imbiss
20.15 Uhr Beginn statutarischer Teil der Generalversammlung

Traktanden

1. Begrüssung

2. Wahl der Stimmenzähler

3. Abnahme des Protokolls der 69. ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2014
   Abnahme des Protokolls der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. September 2014

4. Jahresbericht
   4.1 Abnahme Jahresbericht
   4.2 Abnahme Jahresrechnung
   4.3 Entlastung Vorstand

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

6. Wahlen
   6.1 Wahl der Revisionsstelle

7. Statutenänderung (für die nachfolgende Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Suneblueme) *1

8. Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Suneblueme unter der Übernahme von Aktiven und Passiven *2

9. Information Zukunftswerkstatt

10. Verschiedenes

Beilagen:
*1 Wortlaut und Erläuterungen zu den Statutenänderungen
*2 gemäss beiliegendem Antrag des Vorstandes vom 3. Februar 2015

Stimmausweise werden bei der Türkontrolle abgegeben.
Stellvertretung durch ein erwachsenes Familienmitglied ist gestattet.

Editorial

Die Zukunft mitgestalten

Die Welt, wie wir sie heute kennen, ist nicht zu vergleichen mit derjenigen vor 30 Jahren! 1985 war das Jahr, in welchem Gorbatschow zum Generalsekretär der KPdSU gewählt wurde. Wer hätte gedacht, dass nur 4 Jahre später die Berliner Mauer fällt. Im Jahr 1985 gab es auch bereits seit zwei Jahren Mobiltelefone. Es vergingen aber 22 Jahre bis das erste iPhone auf den Markt kam.

Dieser kurze Blick zurück zeigt, wie wenig wir die Zukunft voraussehen können. Welche Veränderungen in der Weltpolitik oder in der technischen Entwicklung noch auf uns warten, können wir nicht wissen. Trotzdem haben solche Veränderungen etwas gemeinsam: Sie beruhen auf Ideen und dem Willen, etwas zu gestalten und die Welt im Kleinen wie im Grossen verändern zu wollen.

Wir als GenossenschafterInnen leben in einer Organisationsform, die sich durch Mitbestimmung auszeichnet. Mitbestimmung – wie wir sie in der BGS leben wollen – heisst aber nicht, nur an der Generalversammlung teilzunehmen, Fragen zu stellen und abzustimmen. Es heisst, sich mit Ideen einzubringen und mitzugestalten. Wer aber mitgestalten will, kann dies nicht nur an der Generalversammlung tun, sondern bereits viel früher. Nämlich dann, wenn es darum geht, aus der Notwendigkeit Altes zu verändern und ein Projekt entstehen zu lassen, welches die Ideen und Bedürfnisse der GenossenschafterInnen widerspiegelt.

Zusammen mit Ihren Ideen, mögen sie auf den ersten Blick utopisch sein, können wir die BGS voranbringen und verändern. Dazu braucht es aber nicht nur Ihr Engagement und Ihre Ideen, sondern auch den Respekt und die Offenheit, die Ideen der anderen GenossenschafterInnen ernst zu nehmen und konstruktiv zu diskutieren.

Die besten Gelegenheiten dazu bieten sich an den Veranstaltungen der BGS, sei es an einer Informationsveranstaltung, einem Workshop oder an der Generalversammlung. Reden Sie über Ihre Ideen und diskutieren Sie mit anderen darüber, denn manche Dinge und Ideen brauchen Unterstützung.

Der Vorstand der BGS freut sich auf Ihr Engagement und Ihre Ideen. Zusammen können wir die BGS voranbringen und – wer weiss? – in 30 Jahren auf unsere doch nicht so verrückten Einfälle zurückblicken.

Peter Seidler, Präsident

P.S. Das Internet, wie wir es heute kennen, wurde 1989 erfunden. Noch dieses Jahr wird die BGS darauf ihren neuen Internetauftritt starten. Dann müssen Sie die unten stehenden Links nicht mehr abtippen, sondern einfach aufrufen.

Steve Jobs stellt das erste iPhone vor: www.youtube.com/watch?v=vN4U5FqrOdQ
Steve Ballmer lacht über das iPhone: www.youtube.com/watch?v=eywi0h_Y5_U

Generalversammlung

Protokoll der 69. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten

Donnerstag, 15. Mai 2014, 19.00–22.30 Uhr
Seminarhotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

1. Begrüssung (19:00 Uhr):

BGS Präsident Peter Seidler begrüsst die Anwesenden, nachdem die Formation «Chef de Kef» die Generalversammlung mit Live-Musik eröffnet hat. Er verweist auf den Fahrplan dieser Generalversammlung im Jahresbericht. Zuerst werde man nun den Imbiss einnehmen und anschliessend um 20.15 Uhr mit der Generalversammlung starten.

Ganz speziell begrüsst Peter Seidler die Gäste: Ueli Oberholzer von der Baugenossenschaft des KVZ, Norbert Janutin, Gabriella Wyden und Peter Ginzery von der Wohnbaugenossenschaft «Suneblueme», Thomas Bangerter und Melanie Kunz von Credit Suisse Banking, Richard Fierreder vom Amt für Wirtschaft und Arbeit, Andreas Blattmann von der BDO AG, Barbara Läuchli und Miriam Altwegg von der Pro Senectute Kanton Zürich, Javier Cusso und Raphael Sinzig von der Gartenbau Genossenschaft Zürich sowie Giordano Pauli von Savenergy. Ebenfalls begrüsst er die neuen GenossenschafterInnen, welche zum ersten Mal an einer GV der BGS teilnehmen.

Peter Seidler dankt der GGZ für den schönen Blumenschmuck, mit dem sie die BGS wie schon so oft an der Generalversammlung beschenkt hat.

Nach dem Essen eröffnet Peter Seidler mit einer leichten Verspätung um 20.45 die Generalversammlung. Er stellt fest, dass die Einladung für die GV rechtzeitig erhalten wurde und fragt, ob jemand mit der Reihenfolge der Traktanden nicht einverstanden sei. Es gibt keine Wortmeldung.

2. Wahl der Stimmenzähler

Die Generalversammlung wählt einstimmig folgende Stimmenzähler:
Tisch 1: Mauro Bacchini
Tisch 2: Bea Lässer
Tisch 3: Hans Greissenegger
Tisch 4 und Vorstandstisch: Silvia Stieger
Tisch 5: Raini Fischer
Tisch 6: Roger Züger
Tisch 7: Fabrizia Campo

Peter Seidler weist darauf hin, dass die Stimmausweise am Eingang verteilt wurden und gibt bekannt, dass an der Türkontrolle 317 anwesende Genossenschafter gezählt wurden.

3. Abnahme des Protokolls der 68. ordentlichen Generalversammlung vom 16. Mai 2013

Peter Seidler informiert, dass das Protokoll im Jahresbericht auf Seite 6 bis 13 abgedruckt sei. Es wünscht niemand, dass das Protokoll vorgelesen wird und es gibt auch sonst keine weiteren Wortmeldungen. Die Generalversammlung genehmigt das Protokoll einstimmig. Peter Seidler dankt der Verfasserin Barbara Fritschi.

4. Jahresbericht

4.1 Abnahme des Jahresberichtes

Peter Seidler erläutert kurz den Jahresbericht:
Auf der Seite 5 finde sich das Editorial des Präsidenten. Auf den Seiten 6 bis 13 folge das Protokoll der Generalversammlung vom Vorjahr. Weiter werde auf den Seiten 14 und 15 über die Tätigkeit des Vorstandes und der Baukommission berichtet. Die Fotos der verschiedenen Liegenschaften der BGS stammen vom technischen Leiter Oscar Martinez, welchem Peter Seidler herzlich dankt. Auf der Seite 16 seien Personelles und Mitgliederbewegungen aufgeführt, am 31. Dezember 2013 hatte die BGS 1433 Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Peter Seidler gratuliert den Eltern der auf Seite 18 gemeldeten Geburten. Er gedenkt der verstorbenen Mitglieder mit einem Schweigemoment und spricht im Namen aller Anwesenden sein Beileid aus. Er fragt, ob jemand das Wort zu den Freizeitaktivitäten auf Seiten 20 bis 23 möchte. Nachdem sich niemand zu Wort meldet, nimmt die Generalversammlung den Jahresbericht einstimmig ab. Peter Seidler dankt den Verfassern.

4.2 Abnahme der Jahresrechnung

Peter Seidler informiert, dass die Rechnung und die Geschäftsführung durch die BDO AG geprüft worden und der Bericht auf den Seiten 44 und 45 abgedruckt sei. Er weist darauf hin, dass Herr Blattmann von der BDO AG anwesend sei und übergibt das Wort an den BGS-Geschäftsführer Georges Tobler zur Erläuterung der Jahresrechnung und Beantwortung allfälliger Fragen.

Georges Tobler teilt mit, dass er verschiedene Kennzahlen im Vergleich mit der Kostenstatistik 2012 der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG) präsentieren werde. Die BGS gehöre seit Erstellung des Neubaus Triemli zu den 14 grössten Wohnbaugenossenschaften auf dem Platz Zürich. Detaillierte

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen seien dem Jahresbericht auf Seiten 33–36 zu entnehmen. Bei den präsentierten Zahlen handle es sich um Durchschnittszahlen bezogen auf eine Wohnung und ein Jahr. Der Gebäudeversicherungswert habe aufgrund von Revisionsschätzungen leicht zugenommen, bei einem unveränderten GVZ-Index von 1025. Auch dieses Jahr würden diverse Gebäude neu geschätzt, so dass der Wert weiter steigen werde. Die Anlagekosten lägen mit rund CHF 269 700.– etwa CHF 70 000.– über dem Vergleichswert, bewegten sich aber in der Höhe des Vorjahres. Der Buchwert – errechnet aus der Differenz der Anlagekosten und Wertberichtigungen, nehme jährlich im Umfang der getätigten Wertberichtigungen ab. Auch dieser liege deutlich über dem Vergleichswert – wie bei den Anlagekosten liege der Grund darin, dass die BGS mehrere neue Liegenschaften (Triemli, Hagenbuchrain und Rütihof 1+2) besitze. Das langfristige Fremdkapital habe sich im Bezug zum Vorjahr um rund CHF 11 700.– reduziert, was auf Amortisationen – insgesamt etwa CHF 12 Mio. – bei den Hypotheken zurückzuführen sei. Das Eigenkapital bewege sich in Vorjahreshöhe und liege wegen des höheren Anteilkapitals bei den neueren Liegenschaften über dem Vergleichswert. Der Erneuerungsfonds und die Wertberichtigungen nähmen jährlich durch die vorgeschriebene Äufnung zu, im Vorjahr seien diese das erste Mal durch den Wohnungsbestand von 1041 Wohnungen dividiert worden und lägen deshalb tiefer. In den Erneuerungsfonds müsse die BGS gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich 1% des Gebäudeversicherungswertes einlegen, in die Wertberichtigungen dürften gemäss Steueramt des Kantons Zürich maximal 1% der Anlagekosten eingelegt werden. Die Mietzinseinnahmen lägen im Vergleich zum Vorjahr tiefer, da der Referenzzinssatz gesenkt und die Mieten im Triemli-Neubau aufgrund der guten Bauabrechnung angepasst werden konnten. Die Bruttorendite habe sich damit ebenfalls reduziert. Der Cash-Flow errechne sich aus dem Jahresgewinn plus den getätigten Abschreibungen und belaufe sich auf 42% der Mietzinseinnahmen. Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen sei ausführlich im Jahresbericht erläutert. In absoluten Zahlen liege die BGS mit rund CHF 2400.– pro Wohnung etwa CHF 700.– über dem Vorjahr und CHF 600.– unter dem Vergleichswert des WBG. Dies entspreche 15,1% der Mietzinseinnahmen. Im Aufwand seien alle Ausgaben enthalten, welche nicht weiterverrechnet werden könnten und durch die Mieteinnahmen gedeckt werden müssten, also z.B. die Hauswarte, Gärtner- und Malerarbeiten oder der Ersatz von Küchen- und Waschraumgeräten. Die Fremdkapitalzinsen berechneten sich aus den bezahlten Zinsen abzüglich der Zinserträge und lägen – bedingt durch die Amortisation der Hypotheken rund CHF 160.– pro Wohnung unter dem Vorjahreswert. Sie beliefen sich auf 28,1% der Mietzinseinnahmen und 1,7% der Anlagekosten. Die Abgaben und Gebühren seien wegen der flächendeckenden Einführung des Bioabfalls rund CHF 30.– höher als im Vorjahr. Der Verschuldungsgrad werde in Prozent der Anlagekosten und des Gebäudeversicherungswertes gerechnet und sage aus, wie hoch der Anteil der Hypotheken an diesen beiden Vergleichszahlen sei. Durch die regelmässigen Amortisationen von Hypotheken seien diese Zahlen tiefer als im Vorjahr. Der Eigenfinanzierungsgrad – die Verhältniszahl des Eigenkapitals zur gesamten Bilanzsumme belaufe sich mit 5,3% auf Vorjahreshöhe. Georges Tobler beendet damit seine Erläuterungen. Es gibt keine Fragen oder Wortmeldungen. Die Generalversammlung nimmt die Jahresrechnung einstimmig ab. Peter Seidler dankt im Namen aller Genossenschafter Georges Tobler und Maria Guglielmino für die korrekte Rechnungsführung.

4.3 Entlastung des Vorstandes

Peter Seidler verweist auf den Bericht der BDO AG auf Seiten 44 und 45 Es gibt keine Wortmeldungen. Der Vorstand wird durch die Generalversammlung einstimmig entlastet. Peter Seidler dankt allen Genossenschaftern im Namen des Vorstandes und der Vizepräsidentin für das Vertrauen.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Peter Seidler bittet die Anwesenden, den Jahresbericht auf Seite 33 aufzuschlagen. Der Vorstand schlage vor, das Anteilscheinkapital unverändert gegenüber dem Vorjahr mit 2,0% zu verzinsen. Es gibt keine Wortmeldungen. Der Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Reingewinns wird einstimmig angenommen.

6. Wahlen

6.1 Wahl der Revisionsstelle

Peter Seidler informiert, dass die Rechnung und auch die Geschäftsführung der BGS bereits seit vielen Jahren von der BDO AG revidiert würden. Man kenne Herrn Blattmann und sein Team als kritische aber konstruktive Revisoren, die sich auch nicht scheuten, auf eventuelle Probleme schon frühzeitig aufmerksam zu machen. Der Vorstand der BGS

Generalversammlung

schlage die Wiederwahl der BDO AG als Revisionsfirma vor. Die BDO AG erfülle die im OR verlangten Kriterien. Die Wahl erfolge jeweils jährlich. Es gibt keine Wortmeldungen. Die BDO AG wird einstimmig gewählt.

7. Antrag Iris und Laurent Pellet Scherrer

Peter Seidler blendet die Folie mit dem Originalantrag ein und weist die Anwesenden darauf hin, dass sie den genauen Wortlaut des Antrages als separate Beilage zusammen mit dem Jahresbericht erhalten hätten. Er teilt mit, dass sich die Generalversammlung bereits an der 63. GV vom 29. Mai 2008 aufgrund der Anträge von Laurent und Iris Pellet Scherrer mit dieser Thematik auseinandergesetzt und den beiden Anträgen damals zugestimmt habe. An der 64. GV vom 28. Mai 2009 habe dann der Experte René Naef über seine Erkenntnisse informiert.
Der Vorstand befürworte grundsätzlich die Nutzung von erneuerbarer Energie. Dabei sei aber, insbesondere bei der Installation von Solarkollektoren und deren Verwendung für Solarthermie, also das Heizen, sowie für Photovoltaik, also die Stromerzeugung, die Lage und Situation der Liegenschaften zu beachten. Peter Seidler informiert, dass nach der Vorstellung der Anträge durch Iris und Laurent Pellet Herr Giordano Pauli, Energieberater, einen fachmännischen Überblick über die Liegenschaften geben werde und er selber kurz den Standpunkt des Vorstandes erläutere. Anschliessend gäbe es die Gelegenheit zur Diskussion der Anträge.
Er übergibt das Wort an Laurent und Iris Pellet Scherrer.

Iris Pellet Scherrer teilt mit, dass sie ihren Mann vertrete. Erstens beantrage sie, dass der Vorstand darüber informiere, was seit ihrem Antrag vor 6 Jahren gelaufen sei. Dafür sei ja auch ein Fachmann bestellt worden. Über diesen ersten Antrag müsse nicht abgestimmt werden. Der zweite Antrag sei die Erweiterung der Solarnutzung auf alle Dächer, wo es sich lohne – sowohl auf Schräg- als auch auf Flachdächern. Iris Pellet Scherrer gibt Ihrer Hoffnung Ausdruck, dass aufgrund der Ausführungen des Fachmannes die Generalversammlung auch dieser Meinung sei und diesen Antrag befürworte.

Peter Seidler dankt Iris Pellet Scherrer und bittet Giordano Pauli, seine Untersuchungen zu präsentieren.

Giordano Pauli begrüsst die Genossenschafter und den Präsidenten und stellt seine Firma Savenergy, ein Einmann-Betrieb im Fachgebiet der Sonnenenergienutzung vor. Er beginnt mit einer kurzen Einführung in die Thematik:
Solarthermische Anlagen produzierten heisses Wasser für die Heizung und den Warmwasserbedarf. Auf Flachdächern müssten Kollektoren aufgeständert werden und könnten deshalb weniger Fläche belegen als bei Satteldächern wie beispielsweise am Wydäckerring. Photovoltaische Anlagen produzierten elektrischen Strom. Auch hier müsse auf Flachdächern der Abstand zwischen den Paneelen im Vergleich zu Satteldächern vergrössert werden, da sie sich sonst verschatten und die Leistung einbreche.
Giordano Pauli teilt mit, er habe von der BGS zwei Aufgaben erhalten. Die erste sei die Beurteilung von Solarthermie und Photovoltaik für sämtliche Etappen der BGS. Als Vorgabe habe man sich auf eine Aufteilung der Dachflächen in 80% Photovoltaik und 20% Solarthermie geeinigt. Die Datenerhebung sei mittels Deskresearch, d.h. nicht vor Ort, sondern mit Hilfe von Computerprogrammen wie GIS, Google Earth und PV Sol erfolgt.
Bei den Etappen rund ums Triemli wirke sich die Verschattung durch den Üetliberg negativ aus. Bei den Häusern nahe am Üetliberg sei dies im Winter schon ab ca. 15:00–16:00 Uhr nachmittags der Fall, der Wydäckerring liege etwas besser. Erschwerend komme aber dazu, dass einige Häuser einen Versatz von Süden nach Norden aufweisen würden. Bei den Etappen am Rütihof herrsche dagegen Sonne ohne Ende und es gebe auch keine interne Verschattung.
Als Fazit könne man feststellen, dass die Eignung zwischen und innerhalb der verschiedenen Etappen variiere und deshalb individuell untersucht werden müsse. Insgesamt betrage das Potential der Photovoltaik etwa 1,57 Mio. kWh Strom pro Jahr, was etwa dem Bedarf von 1570 Personen entspreche, und das Potential der Solarthermie etwa 1,15 Mio. kWh Wärme pro Jahr, was etwa einem Bedarf von 638 Personen entspreche. Dieses Potential müsse jedoch im Zusammenhang mit der Gesamtstrategie für die Liegenschaften betrachtet werden. Giordano Pauli erklärt, weshalb beim Neubau Triemli keine Kollektoren installiert wurden. Diese würden in Konkurrenz zu den Erdsonden treten, welche die Überbauung bereits zu 85% mit erneuerbarer Energie versorgten, was bereits ein sehr guter Wert sei. Eine Fütterung der Wärmepumpen mit Warmwasser aus den Kollektoren sei ungünstig, zudem gingen aufgrund der grossen Distanzen zur Zentralheizung mehrere Grade Temperatur verlustig und für eine direkte Einspeisung fehle der Platz für die Speicher.

Anschliessend kommt Giordano Pauli auf seine zweite Aufgabe zu sprechen, nämlich die Untersuchung der bestehenden Anlagen an der Geeringstrasse (Rütihof), am Wydäcker und am Hagenbuchrain. Dafür sei kein Deskresearch, sondern eine Betrachtung vor Ort gemacht worden. An der Geeringstrasse sei eine Pilotanlage installiert worden, welche Warmwasser und Wärmepumpe kombiniere. Da es sich um keine konventionelle Anlage handle und diese dafür vom Bund subventioniert werde, könne keine Aussage gemacht werden. Giordano Pauli schlägt vor, hier die Fördergelder des Bundes zu nutzen, um Erfahrungen zu sammeln. Am Hagenbuchrain sei die Anzahl Kollektoren nicht richtig auf die Speichermasse abgestimmt worden, diese betrage 5000 l, gebraucht würden 8000 l. Das Problem bestehe darin, dass sich die Anlage nach 2–3 Stunden ausschalte und nachher konventionell geheizt würde. Hier müsse etwas unternommen werden, und zwar entweder die Kollektorenfläche reduziert oder der Speicher erhöht werden. Zudem seien bei einem Hagelschlag vor etwa 2 Jahren die Kollektoren unfachmännisch repariert worden, es seien Glassplitter hinter dem neuen Glas sichtbar, die Isolation habe Wasser aufgenommen und das Glas habe sich beschlagen. Auch hier sei ein Handlungsbedarf vorhanden. Die Anlage am Wydäckerring sei sehr gut ausgelegt und funktioniere einwandfrei. Für alle Anlagen empfehle er eine Wartung durch eine Fachfirma und eine Kontrolle alle 12–24 Monate.
Giordano Pauli empfiehlt zum Schluss folgendes Vorgehen:
Die Planung der Sonnenenergienutzung müsse Rücksicht nehmen auf die Gesamtstrategie der BGS, zu der das Beratungsbüro Wüest und Partner

momentan einen Zustandsbericht ausarbeite. So mache es beispielsweise wenig Sinn, ein Dach, dass bald saniert werden müsse, mit Sonnenkollektoren auszurüsten. Erst nachdem eine Gesamtstrategie erarbeitet sei, könne eine Evaluation, Wirtschaftlichkeitsbeurteilung und Submission erfolgen. Allgemein schicke die Sonne keine Rechnung, und Sonnenkollektoren böten die Möglichkeit, die Abhängigkeit von Rohstoffen aus dem Ausland zu verringern.
Giordano Pauli fragt, ob jemand Fragen zu seinen Ausführungen habe.

Max Gualeni fragt, was der Unterhalt und die Reinigung von Solaranlagen koste.

Giordano Pauli antwortet, dass der Regen den Staub und Schmutz von den Kollektoren wasche, weshalb man sie in der Regel nur alle 4–5 Jahre reinigen müsse. Für den Unterhalt rechne man 4 Rappen pro kW/h, das ergäbe bei einer 350 m^2 grossen Anlage mit einer Nenn-Leistung von 50 kWp und einem Ertrag von 50 000 kW/h pro Jahr etwa CHF 2000.–. Dem gegenüber erhalte man Fördergelder des Bundes in der Höhe von 26 Rappen pro kW/h oder CHF 13 000.– pro Jahr. Die Lebensdauer der Solarmodule betrage etwa 25 Jahre, nach etwa 12–14 Jahren müssten die Wechselrichter ersetzt werden.

Max Gualeni erkundigt sich nach der Anfälligkeit auf Hagel. Giordano Pauli antwortet, dass Solarthermie-Anlagen etwas anfälliger seien und bei modernen Produkten ein kleines Risiko bestehe, bei der Photovoltaik der Hagel aber keine Rolle spiele.

Hansruedi Röschli möchte wissen, ob Legionellen ein Problem für das Warmwasser seien.
Giordano Pauli bestätigt, dass dieses Thema nicht zu verniedlichen sei. Um Legionellen abzutöten müsse eine Erhitzung über 60 °C stattfinden. Dies sei mit einer Nachheizung möglich, oder aber die Speicher müssten kleiner dimensioniert werden, was aber dem Konzept der Speicherung von Sonnenenergie eigentlich entgegenlaufe. Dasselbe Problem stelle sich aber auch bei Standardheizungen.

Giordano Pauli erkundigt sich ob es weitere Fragen gäbe, es meldet sich niemand.

Peter Seidler dankt für die Ausführungen und die interessanten Fragen.
Er erwähnt, dass die BGS nicht untätig geblieben sei, wie man aus der Präsentation von Giordano Pauli gesehen habe. So seien bereits im Rütihof, Hagenbuchrain und auch im Wydäckerring Solaranlagen in Betrieb.
Auch in der neuen Triemliüberbauung werde mit den Wärmesonden die gesamte Siedlung beheizt, auch wenn man in 2500 m Tiefe kein Warmwasser habe finden können. Die CO^2-neutrale Holzsschnitzelheizung im Ringling als zukünftiges Projekt dürfe ebenfalls nicht vergessen werden. Bei den bestehenden Anlagen sei aber auch erkennbar, dass nicht alle Energieprobleme gelöst werden könnten und dass insbesondere bei der Solarenergie die Lage der Liegenschaft einen wesentlichen Einfluss haben könne.
Er sei aber überzeugt, dass die BGS hier noch mehr leisten könne und wolle. Wichtig sei aber auch der Zeitpunkt solcher baulicher Massnahmen. Wie man bereits informiert habe, sei man an einer Bestandesanalyse, welche nicht nur den energetischen, sondern den umfassenden Zustand aller Liegenschaften der BGS darstellen soll. Daraus ergäben sich dann verschiedene Handlungsmöglichkeiten, auf die er im nächsten Traktandum noch zu sprechen komme.

Peter Seidler hält fest, dass der Vorstand deshalb grundsätzlich den Antrag befürworte, weitere geeignete Gebäude mit Solarkollektoren zu bestücken, dies aber eben erst nachdem die Eignung auch im Sinne der Bestandesanalyse und der weiteren Planungsschritte im Rahmen der Zukunftsplanung BGS festgelegt werden konnten. Der Vorstand empfehle in diesem Sinne den zweiten Antrag anzunehmen. Der erste Antrag sei ja lediglich ein Antrag zur Information und bedürfe keiner Abstimmung.

Peter Seidler fragt, ob jemand das Wort zu den Anträgen wünscht.
Es meldet sich niemand.

Die Generalversammlung nimmt den zweiten Antrag bei 6 Gegenstimmen und 16 Enthaltungen an.

8. Information über Bestandesanalyse Liegenschaften BGS

Die Terminübersicht Zukunftsplanung BGS wird an die Leinwand projiziert

Peter Seidler sagt, er werde nun kurz über dieses wichtige Traktandum informieren:
Die BGS habe zur Zeit einen Liegenschaftenbestand von 192 Häusern unterschiedlichen Alters, alle gut unterhalten und gepflegt. Liegenschaften aus unterschiedlichen Baujahren würden aber mit zunehmendem Alter nicht nur intensiver im Unterhalt, sondern entsprächen oftmals nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Es stelle sich die Frage, wer nun diese Bedürfnisse festlege und darüber entscheide. Wann sei eine Liegenschaft zu teuer im Unterhalt und wie solle sie renoviert werden oder gäbe es andere Alternativen? Dies seien wichtige Fragen für die BGS, die nicht nur im Vorstand, sondern auch durch die anderen Genossenschafter diskutiert werden sollten. Darüber wie man dies tun werde habe man bereits in der Sonderausgabe des Mitteilungsblattes vom Februar dieses Jahres informiert.

Obwohl die Termine der Veranstaltungen ein wenig korrigiert hätten werden müssen, stünden dieses und auch nächstes Jahr spannende Diskussionen auf der Agenda.

Peter Seidler lädt alle bereits jetzt herzlich ein, sich die Termine zu notieren, bzw. die am Ausgang aufliegende Terminübersicht mit nach Hause zu nehmen. Er versichert, dass man selbstverständlich auch zu den einzelnen Veranstaltungen noch separat einlade. Man wolle an diesen Veranstaltungen alle als Expertinnen und Experten für das Wohnen in der BGS dabei haben. Sowohl alte als auch junge Genossenschafterinnen, Familien und Singles. Man wolle nicht übers Abreissen diskutieren, sondern darüber was die jetzigen und zukünftigen BGS -Bewohnerinnen und Bewohner für Bedürfnisse hätten und wie man Albisrieden, Altstetten, Höngg und weitere zukünftige Orte so gestalten könne, dass es den Bedürfnissen der Genossenschafter entspreche. Dann erst könne man konkreter werden und auch die Generalversammlung darüber befragen.

Peter Seidler erklärt kurz den Zeitplan. Im Moment erstelle das Beratungsbüro Wüest und Partner eine Bestandesanalyse, die am 23.8.14. durch den Vorstand in einem Workshop besprochen werde. Am 1.10.14 finde dann im kleinen Kreis eine Vorveranstaltung statt, als Vorbereitung für die Zukunftswerkstatt, die am 22.11.14 mit hoffentlich vielen Teilnehmern durchgeführt werden könne. Anschliessend sei am 6.12.14 ein weiterer Workshop des Vorstandes geplant und am 21.1.2014 eine Infoveranstaltung, die zur Vorbereitung von Entscheidungsgrundlagen für die Generalversammlung 2015 vorgesehen sei. Ob an dieser bereits Entscheide getroffen werden könnten oder eine weitere Runde gemacht werden müsse, werde der weitere Verlauf zeigen.

Peter Seidler fragt, ob es noch Fragen zu dieser Zukunftsplanung gibt. Es meldet sich niemand.

9. Verschiedenes

Peter Seidler informiert, dass die Küchen- und Badsanierung in der Überbauung Rütihof (Rütihofstrasse 14 bis 24) termingerecht am 5. Mai begonnen habe und am 5. September abgeschlossen werden sollte. Der Umgebungsplan wird an die Leinwand projiziert. Peter Seidler zeigt auf dem Plan die Gebäude, die zusammen mit der Partnergenossenschaft des KVZ umgebaut werden.

Dann kommt er auf das Projekt Grünwald zu sprechen. Wie bereits letztes Jahr informiert worden sei, habe man den positiven Bauentscheid für die neue Baueingabe am 8. Januar 2013 erhalten. Die Gegnerschaft habe am 14. Februar erwartungsgemäss gegen den Bauentscheid rekurriert. Nun habe das Baurekursgericht die Einsprache geprüft und am 31. März 2014 den Rekurs vollumfänglich abgewiesen. Da die Rekurrenten nun leider bereits wieder angekündigt hätten diesen Entscheid an das Verwaltungsgericht weiterzuziehen, werde es noch eine Weile dauern, bis man mit dem Bauen beginnen könne.

Peter Seidler teilt mit, dass nach dem beliebten Spielplatz an der Bergwiesen nun auch im Rütihof 2+3 der Spielplatz komplett neu gestaltet worden sei und zeigt auf der Leinwand Bilder. Die in Zusammenarbeit mit Mega!phon und Motorsängern gestalteten Rakete und Satelliten seien erfolgreich in Betrieb genommen worden.

Im Neubau Triemli seien viele aktive Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit Wünschen für den Innenhof an den Vorstand gelangt. Man habe nun begonnen, diese mit Jung und Alt in einem partizipativen Verfahren zu sammeln, um das Zusammenleben, die Partizipation und die Umgebung besser gestalten und organisieren zu können.

Peter Seidler gratuliert Patrick Kessler zum 5-Jahr-Jubiläum, dieser habe die Lehre bei der BGS gemacht und sei nach einem Abstecher ausserhalb seit bereits über zwei Jahren wieder als Hauswart bei der BGS tätig. Er überreicht als Geschenk Wein.

Dann kommt er zu einer speziellen Ehrung: Ob die Genossenschafterinnen und Genossenschafter wüssten wer am 11. Januar dieses Jahres 70 geworden sei? Es sei die BGS, welche dieses Jahr ihren 70. Geburtstag feiern dürfe. Man möchte dies aber nicht mit einer speziellen GV oder einem einzigen Fest tun, sondern habe in diesem Jahr verschiedene Aktivitäten geplant, die im Jubiläumsjahr stattfänden.

Eine Übersicht der Aktivitäten wird an die Leinwand projiziert.

Peter Seidler kündet an, dass in diesen Tagen die Broschüre mit allen Veranstaltungen und den Anmeldekarten verschickt werde. Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, aber auch alle Bewohnerinnen und Bewohner, alt und jung seien herzlich dazu eingeladen sich anzumelden und teilzunehmen. Er fordert dazu auf, sich rasch anzumelden, da für ge-

Generalversammlung

wisse Veranstaltungen nur eine begrenzte Anzahl von Plätzen zur Verfügung stehe, und das Genossenschaftsleben einmal anders zu geniessen.

Peter Seidler fragt die Generalversammlung an, ob noch Anliegen oder Fragen von allgemeinem Interesse vorlägen.

Max Gualeni erkundigt sich, ob es normal sei, dass in der Überbauung Triemli 1220 Mängel gemeldet worden seien, er könne sich das bei einem Neubau nicht vorstellen. Peter Seidler entgegnet, dass bei der Garantieabnahme von der fehlenden Schraube über Glaskratzer bis zu grösseren Sachen sämtliche Mängel erhoben worden seien und man diese sehr ernst nehme. Die Mängelbehebung habe aber innerhalb von zwei Tagen abgeschlossen werden können.

Dolores Brea stellt fest, dass am Wydäckerring eine Schaukel entfernt wurde und fragt, ob ein Ersatz vorgesehen sei. Peter Seidler dankt für den Hinweis und verspricht, dass das Anliegen geprüft würde. Dolores Brea entgegnet, dass die Schaukel schon seit zwei Jahren fehle. Peter Seidler räumt ein, dass dies zu lange sei, man sei aber mit den Spielplätzen Bergwiesen und Rütihof auch stark beschäftigt gewesen und werde jetzt etwas unternehmen.

Ursula Schreiner äussert das Anliegen, dass die Waschküchenböden in ihrem Haus am Wydäckerring gestrichen werden, da oft Unordnung herrsche und Kleider auf den Boden geworfen würden. Peter Seidler nimmt dieses Anliegen entgegen und weist darauf hin, dass die Ansprechstelle für solche Anliegen betreffend Unterhalt die Verwaltung sei.

Ernst Dürler beschwert sich darüber, dass die Storen in seiner Wohnung am Rütihof 20 viel Lärm verursachen und erkundigt sich, ob es nicht welche mit besserer Qualität gebe. Peter Seidler nimmt auch dieses Anliegen entgegen und bittet, solche Probleme jeweils dem Hauswart zu melden.

Camille Seidler beantragt die Abschaffung fixer Waschpläne, da diese gerade für junge Leute mit z.T. unregelmässigen Arbeitszeiten sehr unpraktisch seien. Peter Seidler dankt für die Wortmeldung und erwidert, dass der Waschplan am einfachsten in jedem Haus einvernehmlich ohne fixe Waschtermine organisiert würde, oder aber ein offizieller Antrag an die GV gestellt werden müsse. Jetzt sei jedoch nicht der richtige Zeitpunkt für eine Waschküchendiskussion.

Alex Müller fragt, ob der kaum gebrauchte Sandkasten bei seiner Wohnung am Wydäckerring 110 in eine Grillstelle umgewandelt werden könne. Peter Seidler nimmt das Anliegen entgegen und bittet Alex Müller, einen entsprechenden Antrag an die Verwaltung und die Betriebskommission zu richten.

Nikolas Jeremias berichtet, dass bei ihm an der Triemlistrasse wiederholt eingebrochen wurde und äussert das Anliegen für eine bessere Beleuchtung der Umgebung. Peter Seidler nimmt das Anliegen entgegen und bittet Herrn Jeremias, sich an die Verwaltung zu wenden. Leider sei aber auch eine bessere Beleuchtung keine Versicherung gegen Einbrüche.

Erika Lörtscher erkundigt sich, wie lange die Bauarbeiten für die Küchen- und Badrenovation am Rütihof noch dauerten. Peter Seidler informiert, dass die Bauarbeiten pro Wohnung etwa 3–4 Wochen dauerten und am 5. September abgeschlossen würden.

Gilberto Berra möchte wissen, ob für den Spielplatz Bergwiesen nachträglich eine Evaluation betreffend Zufriedenheit vorgesehen sei. Peter Seidler verneint dies, der Spielplatz sei aber mit den Kindern geplant und vorab die Bedürfnisse abgesprochen worden.

Nezka Neubauer äussert Ihre Enttäuschung über die unfreundliche Behandlung durch einen Hauswart, als sie ein Problem gemeldet habe. Peter Seidler dankt für den Hinweis.

Baojun Xu fragt nach dem Ziel der Sonnenenergie-Nutzung im Antrag von Laurent und Iris Pellet Scherrer. Man habe sich über die Machbarkeit unterhalten, das Ziel sei ihm aber unklar. Wolle man Geld sparen, den CO^2-Ausstoss senken, etwas für die Umwelt tun? Peter Seidler antwortet, dass diese Aspekte vor dem konkreten Bau einer Anlage geprüft und falls notwendig der GV zur Abstimmung unterbreitet würden.

Peter Seidler kommt zum Schluss der Generalversammlung und dankt den Anwesenden für die engagierte Teilnahme an der GV. Er dankt auch den MitarbeiterInnen für ihr Engagement für die Genossenschaft und den KollegInnen vom Vorstand für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit während des ganzen Jahres. Er wünscht eine gute Zeit, schöne Pfingsten und kündigt die nächste Generalversammlung am Donnerstag 21. Mai 2015 an.

Für das Protokoll:

Der Vorsitzende	Der Protokollführer
Peter Seidler	Ueli Degen

Ausserordentliche Generalversammlung

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten

Mittwoch, 17. September 2014, 19.30–21.30 Uhr
Seminarhotel Best Western Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

1. Begrüssung (19:00 Uhr):

Präsident Peter Seidler begrüsst herzlich die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, darunter ganz speziell Herr Thomas Bangerter von der Credit Suisse und die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die zum ersten Mal an einer Generalversammlung teilnehmen. Da beim Eingang eine Kontrolle durchgeführt wurde, kann auf eine Präsenzliste verzichtet werden.
Peter Seidler stellt fest, dass die Einladung für die GV rechtzeitig erhalten wurde und fragt, ob alle mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden seien. Dies ist der Fall.

2. Wahl der Stimmenzähler

Die Generalversammlung wählt einstimmig folgende Stimmenzähler:
(vom Vorstandstisch aus gesehen)
Sektor links: Peter Wenger, Bergwiesen 17
Sektor Mitte: Ueli Koch, Rossackerstrasse 43
Sektor rechts und Vorstandstisch: Hansruedi Röschli, Rossackerstrasse 38

Peter Seidler informiert, dass alle den Stimmausweis am Eingang erhalten hätten und gibt bekannt, dass an der Türkontrolle 104 anwesende Genossenschafter gezählt wurden. Er weist ausserdem darauf hin, dass gemäss Art. 27 der Statuten für das traktandierte Geschäft keine besonderen Quoren gelten würden und die ausserordentliche Generalversammlung statutengemäss einberufen worden und damit beschlussfähig sei.

3. Kauf der Liegenschaften Urdorferstrasse 19–21 und Zielackerstrasse 6–8 in 8953 Dietikon

Peter Seidler erläutert das Geschäft ausführlich mit einer Folienpräsentation. Er fängt bei der Ausgangslage an. Die Baugenossenschaft Sonnengarten möchte weiter wachsen – sei es durch Verdichtung bei allfälligen Ersatzneubauten wie zum Beispiel im Triemli, Fusionen mit anderen, kleineren Genossenschaften oder – wie im vorliegenden Geschäft – durch den Kauf von bestehenden Liegenschaften. Dieser Wunsch sei bei verschiedenen Partnern deponiert worden. Aus diesem Grund sei der Baugenossenschaft Sonnengarten durch die Credit Suisse im Auftrag der Verkäuferschaft die Liegenschaften Urdorferstrasse 19–21 und Zielackerstrasse 6–8 in 8953 Dietikon zum Verkauf angeboten worden. Bei einem Besichtigungstermin mit einem Vertreter der Erbengemeinschaft und dem Bankvertreter habe sich die Baukommission ein Bild vom guten Zustand der Immobilien, den Grundrissen und der gepflegten Umgebung machen können. Peter Seidler projiziert die Baugeschichte auf die Leinwand, welche auch in den Unterlagen der Einladung abgebildet sei. Die Liegenschaften seien 1962 erstellt und gut unterhalten worden, was sich an den vielen Renovationen auf der Liste zeige. Auf der zweiten Folie ist die Situation der Liegenschaften abgebildet. Peter Seidler weist darauf hin, dass Dietikon von den zwei Werkstatt-Standorten Triemli und Rütihof in je ungefähr 15 Minuten erreichbar sei und zudem das Bauland Zelgli in Unterengstringen und Schlieren in unmittelbarer Nähe liege.
Auf den nächsten zwei Folien zeigt er die Situation noch einmal im Detail und kommt auf die Mikrolage und das Areal zu sprechen. Die beiden Wohnhäuser befänden sich am östlichen Rand der Gemeinde Dietikon, nahe der Grenze zu Schlieren und Urdorf. Sie seien rund 1,5 km oder 20 Gehminuten vom Bahnhof Dietikon und ca. 500 m oder 5 Gehminuten vom Bahnhof Glanzenberg entfernt. Die nächste Autobahnauffahrt sei etwa 2 km von der Liegenschaft entfernt. Innerhalb von 1km befänden sich vor allem entlang und in der Nähe der Zürcherstrasse einige Einkaufsmöglichkeiten. Schulen und Kindergärten seien auch vorhanden. Im Lageklassenplan des Kantons Zürich werde das Grundstück der 4. von insgesamt 7 Lageklassen innerhalb der Gemeinde zugeordnet, wobei die Lageklasse 1 der besten und die Lageklasse 7 der schlechtesten Lage entspreche. Insgesamt handle es sich beim Standort um eine durchschnittliche Wohnlage. Von der Autobahn und dem Bahngleis seien keine Lärmimmissionen wahrzunehmen. Die Parzelle Nr. 7676, auf der sich die beiden Wohnhäuser befänden, weise eine Grundstücksfläche von 4596 m^2 auf und liege in der Wohnzone W3, in der dreigeschossige Bauten mit einem Dachgeschoss zulässig seien. Die Ausnützungsziffer betrage 65%. Der Zugang zum Wohnhaus an der Urdorferstrasse erfolge hofseitig und zum Wohnhaus an der Zielackerstrasse von der Strasse her. Die Einfahrt zur Tiefgarage liege an der Zielackerstrasse. Die Nebenräume im Untergeschoss seien direkt von aussen zugänglich.
Peter Seidler projiziert ein Luftfoto der Liegenschaften und erläutert die Gebäude: Bei den beiden Wohnhäusern

handle es sich einerseits um ein winkelförmiges Gebäude an der Urdorferstrasse und andererseits um einen Zeilenbau an der Zielackerstrasse, die einen grosszügigen und gut gepflegten Gartenbereich mit Pavillon und Spielplatz einschlössen. Das Wohnhaus an der Urdorferstrasse habe 3 und 5 Vollgeschosse und das Wohnhaus an der Zielackerstrasse habe 3 und 4 Vollgeschosse. Die je zwei Treppenhäuser pro Wohnhaus erschlössen jeweils drei Wohnungen pro Geschoss. Ein Lift sei nur im fünfgeschossigen Haus an der Urdorferstrasse 19 vorhanden. Im Untergeschoss seien die üblichen Nebenräume wie Keller und Waschraum untergebracht und zusätzlich Gewerberäume mit natürlicher Belichtung und grosser Raumhöhe, die als Hobbyräume vermietet würden. Des Weiteren befände sich an der Urdorferstrasse ein Gemeinschaftsraum und im Innenhof ein Gartenpavillon, welche vermietet würden. Der Zustand der beiden Wohnhäuser werde von aussen als durchschnittlich und von innen als gut beurteilt. Die Liegenschaft sei gut instandgesetzt, was auch die überdurchschnittlichen Instandhaltungskosten pro Jahr widerspiegelten. Sanierungsmassnahmen seien in den nächsten 10 Jahren allenfalls in Form einer Fassadenreinigung und eines Heizungsersatzes im Wohnhaus an der Urdorferstrasse notwendig.

Peter Seidler projiziert eine Übersicht der Nutzung, Wohnflächen und Mietzinse und informiert, dass insgesamt 45 Wohnungen mit 3361 m^2 vermietbarer Fläche vorhanden seien. Die Parkplätze befänden sich in der Tiefgarage, zudem seien einige Aussenparkplätze vorhanden.
Als nächstes zeigt Peter Seidler an der Leinwand die Grundrisse an der Urdorferstrasse mit 4-Zimmer- und 2,5-Zimmerwohnungen und die Grundrisse an der Zielackerstrasse mit zwei Typen von 3-Zimmerwohnungen. Dann projiziert er verschiedene Fotos der Liegenschaft von aussen, des Gartens, der Hauseingänge, der Treppenhäuser, der Wohnungen sowie der Nebenräume im Untergeschoss und der Tiefgarage.
Anhand einer Übersicht der Mieten und Kosten erläutert Peter Seidler, dass die Bruttorendite bei 4,5% und die Nettorendite bei 3,5% liege, wobei der Mietertrag ca. CHF 700 000.–, die Betriebskosten ca. CHF 50 000.– und die Instandhaltungskosten ca. CHF 120 000.– jährlich betragen würden. Die Beurteilung durch das Immobilienberatungsbüro Wüest und Partner auf der nächsten Folie komme zum Schluss, dass es sich um einen guten bis überdurchschnittlichen Standort handle. Die Finanzierung erfolge zu 40% aus dem Eigenkapital und zu 60% aus Fremdkapital. Die Schätzung des Marktwerts liege bei CHF 15 bis 16 Mio., mit dem Angebot von CHF 15,5 Mio. liege die BGS da in der Mitte.

Peter Seidler zieht ein Fazit. Es handle sich um sehr effiziente und grosszügig gestaltete Wohnungsgrundrisse mit überdurchschnittlich grossen Balkonen. Die Wohnungen seien vermietet und für die jetzige Mieterschaft erfolgten keine Veränderungen. Aus Sicht des Vorstands sei der Kauf eine gute Investition für die Zukunft der BGS. Man könne die Baugenossenschaft Sonnengarten damit glücklich erweitern und auch am neuen Standort erneuerbare Energien einsetzen. Zudem sei auch vor dem Hintergrund der Zukunftsplanung jetzt ein guter Zeitpunkt, über eine Erweiterung zu diskutieren. Der Vorstand habe auch über die Wohnbaugenossenschaften Schweiz immer wieder Angebote für Liegenschaften erhalten und geprüft, es sei aber nicht nur für Baugenossenschaften zur Zeit in der Stadt Zürich schwierig, Land zu finden, zu entwickeln und zu bebauen, was auch die gescheiterten Pläne für ein neues Fussballstadion gezeigt hätten. Darum sei der Blick über den Tellerrand angebracht. Der Standort Limmattal und Dietikon sei eine gute und angemessene Investition, nicht nur im Hinblick auf den jetzigen Zustand, der seriös und gut geprüft worden sei, sondern auch längerfristig auf einen Zeithorizont von 20 Jahren. Der Vorstand beantrage den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern deshalb, den Kauf dieser Liegenschaften zum Kaufpreis von CHF 15,5 Mio. zu bewilligen und den Vorstand mit dem Vollzug zu beauftragen.

Peter Seidler eröffnet die Diskussion und fragt, ob jemand das Wort zu diesem Geschäft und Antrag wünscht.

Herr Thilo Gruber, Rosshalde 23 meldet sich zu Wort und sagt, die erhaltenen Unterlagen reichten nicht aus, um über einen Liegenschaftenkauf in der Höhe von CHF 15 Mio. – pro Genossenschafter etwa CHF 10 000.– – zu entscheiden. Insbesondere fehlten zwei Punkte: Erstens werde nicht erklärt, wie und weshalb man auf den Standort Dietikon gekommen sei, zweitens werde nicht ersichtlich, ob es sich bei den etwa 50 Jahre alten Häusern um gute Liegenschaften handle und ob die Bewohnerschaft auch zur Baugenossenschaft Sonnengarten passe. Der Zeitpunkt sei zudem falsch, da zuerst die Bestandesanalyse abgeschlossen werden sollte. Er empfehle, den Vorschlag des Vorstandes abzulehnen.

Peter Seidler dankt für die Wortmeldung und entgegnet, dass man mit dem Kauf nicht auf die Bestandesanalyse warten könne, da der Zeitpunkt des Verkaufs durch den Markt gegeben sei. Die Mieter der Liegenschaft würden neu als Genossenschafter aufgenommen. Im unwahrscheinlichen Fall, dass jemand dies nicht wolle, müsse und könne man eine individuelle Lösung finden. Er hält fest, dass aus seiner Sicht die Unterlagen für eine Beurteilung des Kaufs ausreichten.

Rudolf Werren, Wydäckerring 179 drückt sein Unbehagen über dieses schwer verdauliche und überraschende Geschäft aus. Er fragt, was die Rolle der CS bei der Vermittlung gewesen sei, ob es weitere Angebote gegeben habe und ob Immobilienhaie im Spiel gewesen seien.

Peter Seidler antwortet, dass die Liegenschaft einer alt eingesessenen Familie aus Dietikon gehöre – die Erbengemeinschaft habe aber nun andere Bedürfnisse. Darum sei die CS beauftragt worden, die Liegenschaft zu verkaufen – nicht an den Meistbietenden, sondern an Genossenschaften oder Private, die eine nachhaltige und langfristige Vermietungsstrategie verfolgten. Für den Zuschlag sei nicht nur der Preis, sondern auch die Motivation für den Kauf und die weiteren Absichten entscheidend gewesen. Diese hätten die wenigen Interessenten beim Kaufangebot darlegen müssen. Er wisse nicht, was die anderen geboten hätten. Die Baugenossenschaft Sonnengarten habe eine Schätzung gemacht und leicht unter dem maximalen Marktpreis geboten. Sie könne und wolle nicht mitschwimmen im Becken der Immobilienhaie. Peter Seidler weist noch einmal darauf hin, dass die Baugenossenschaft Sonnengarten im Limmattal schon ein Stück Lande besitze und der Kauf deshalb eine gute Gelegenheit darstelle.

Theo Morger, Rütihofstrasse 44 spricht die Finanzierung an, die mit 40% Eigenkapital geplant sei. Er fragt, ob dabei andere Projekte wie Ringling oder allfällige Investitionen aufgrund der Bestandesanalyse berücksichtigt worden seien und erkundigt sich nach den finanziellen Aussichten.

Peter Seidler informiert, dass das Bauvorhaben Ringling Grünwald durch ein Rechtsverfahren blockiert sei. Obwohl das Urteil des Baurekursgerichtes Anfang dieses Jahr zu Gunsten der BGS ausgefallen sei, habe die Gegnerschaft das Verfahren weitergezogen, so dass man frühestens in 1, 2 oder sogar 3 Jahren anfangen könne zu bauen. Die Finanzierung des Rütihofs sei aber bereits heute sichergestellt, ansonsten wäre der Liegenschaftenkauf in Dietikon unvernünftig. Was weitere Vorhaben betreffe, müsse zuerst eine grundsätzliche Diskussion über die Entwicklung der BGS geführt werden – und in diesem Prozess befinde man sich im Moment. Peter Seidler verweist auf den Neubau Triemli, wo es von den ersten Abklärungen bis zur Realisierung 8 Jahre dauerte, und erwähnt die im Moment laufende Bau- und Zonenrevision der Stadt Zürich, welche das Areal Goldacker 1+3 einer neuen Zone W3B zuteile und damit die Perspektiven verändere. Im Moment diskutiere man also nicht übers Bauen sondern über die allgemeine Entwicklung mit langfristigem Zeithorizont. Darum sei die Finanzierung aus Sicht des Vorstandes unproblematisch. Er fragt Herr Morger, ob damit die Frage beantwortet sei, was dieser bestätigt.

Elizabeth Wagner, Rossackerstrasse 63, gibt ihrem Einverständnis mit dem Kauf Ausdruck. Sie kenne Dietikon, da ihre Tochter dort wohne, dass sei eine super Gegend. Sie verweist auf Qualitäten wie ein gutes Quartierklima mit 80% Ausländeranteil, eine flache, fürs Velofahren geeignete Topografie und viele Haustiere.

Peter Seidler dankt für den Hinweis mit den Haustieren und informiert, dass in den Liegenschaften bereits jetzt dieselben Haustierregeln gelten würden wie bei der BGS.

Rudolf Werren meldet sich erneut zu Wort und hält fest, dass wohl alle ein Wachstum der BGS begrüssen würden. Trotzdem plage ihn, dass nur 104 anwesende Genossenschafter für den Liegenschaftenkauf in Dietikon Verantwortung tragen müssten.

Peter Seidler bekräftigt, dass auch er sich eine grössere Teilnahme an der GV wünschte. Aber die Regeln seien eingehalten und ein Quorum gebe es nicht. Die Anwesenden müssten den Entscheid fällen, die nicht Anwesenden ihn mittragen. Immerhin seien 104 Leute gekommen, obwohl die Versammlung kurz nach den Sommerferien stattfinde. Er habe sich Sorgen gemacht, dass es sogar noch weniger hätten sein können.

Heinrich Hoffmann, Rossackerstrasse 68 teilt seine Überraschung über diesen kurzfristigen Kauf mit, da unklar sei, was als nächstes mit den Bauten der Baugenossenschaft Sonnengarten überhaupt passieren werde. Dies habe die Leute verunsichert. Er fragt, warum nicht früher informiert worden

sei und ob man nicht die Resultate der Bestandesanalyse in 2-3 Monaten hätte abwarten können.

Peter Seidler antwortet, dass es sicher der Idealfall gewesen wäre, noch 2 Monate zu warten. Diese Möglichkeit habe aber nicht bestanden. Der Vorstand habe keine Absicht, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu überrumpeln. Es handle sich einfach um eine Gelegenheit, die man der Generalversammlung nicht habe vorenthalten wollen, er bitte deshalb um Verständnis für diese kurzfristige Befragung. Er kommt auf die Stammliegenschaften der Baugenossenschaft Sonnengarten zurück. Diese seien zum Teil in die Jahre gekommen, aber gut unterhalten. Man sei nicht im Zugzwang, sondern habe genug Zeit.

Liza Papazoglou, Rossackerstrasse 17 spricht dasselbe Problem wie Herr Hoffmann an. Sie verstehe zwar den Sinn des Liegenschaftenkaufs. Unklar bleibe für sie aber die Gesamtstrategie und die Grundsätze dahinter, deshalb sei es ein schwieriger Entscheid. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf das Wachstum der Baugenossenschaft Sonnengarten und die allgemeine demographische Entwicklung. Konkret erkundigt sie sich nach dem Ziel des Kaufs: Solle Land gesichert werden oder wolle man einfach mehr Wohnungen vermieten?

Peter Seidler antwortet, er werde zuerst zur konkreten Frage Stellung nehmen. Mit dem Kauf sichere man sich natürlich auch das Land, in erster Linie gehe es aber um die Leute, die in den Häusern auf diesem Land wohnten. Es sei die Absicht die vielen langjährigen Mieter zu übernehmen, da die Mieten angemessen seien. Von der demographischen Entwicklung her gebe es immer mehr alte Leute, er stelle aber auch eine starke Nachfrage von Familien fest. Zum Stichwort Strategie meint Peter Seidler, konkrete Ereignisse eigneten sich oft am besten, um über strategische Grundsätze nachzudenken. Der Kauf sei kein Fait accompli, mit dem man sich einen grossen und risikoreichen Brocken aufhalse.

Herr Thomas Bangerter von der Credit Suisse meldet sich zu Wort. Er sagt, dass er sich als neutraler Aussenstehender zum Kauf äussern möchte. Als gelernter Hochbauzeichner sei er über die Architektur in eine Bank hineingerutscht. Seit etwa 3 Jahren sei er im Immobiliengeschäft tätig und erhalte täglich Angebote zur Prüfung. Selten begegne er solchen Edelsteinen wie den Liegenschaften in Dietikon, bei denen es nicht um einen möglichst hohen Verkaufspreis, sondern um eine langfristige Werterhaltung gehe. Es sei eine der besten Liegenschaften, die zu ihm gekommen seien, nicht wegen des Ertrages, sondern weil es passe. Was die Finanzierung betreffe, sei die Baugenossenschaft Sonnengarten sehr gesund. Das Geld das liege, koste. Also sei der Kauf auch eine gute Investition. Die Baugenossenschaft Sonnengarten werde in den nächsten 1 bis 2 Jahren wohl kein besseres Angebot erhalten.

Elizabeth Wagner meldet sich noch einmal zu Wort und fragt, wann der Kauf genau getätigt werde und ob der Gartenpavillon gemietet werden könne.

Peter Seidler antwortet, man habe mit den Kaufaktivitäten bis zum Entscheid der Generalversammlung gewartet. Diese würden nach einem positiven Entscheid aber zügig gestartet, so dass ein Kauf bis Ende Jahr realistisch sei. Ab diesem Zeitpunkt könne der Pavillon von Genossenschaftern und Bewohnern gemietet werden und man könne sich auch für die Wohnungen bewerben.

Hansruedi Röschli, Rossackerstrasse 38, fragt die Anwesenden, ob sie die Mieten gesehen hätten. Solche günstige Mieten könne man in der Stadt Zürich weit suchen, da müsse man ja CHF 9000.– im Monat verdienen, um sich eine Kleinwohnung leisten zu können. Er appelliert an das Vertrauen in den Vorstand. Dieser bestehe aus gestandenen Männern, die über viel Fachkenntnis verfügten und nicht aus Profitdenken handelten.

Manfred Barben, Wydäckerring 118 meldet sich zu Wort. Er selber wohne am Wydäckerring sei froh um den günstigen Mietzins, so dass seine Familie nicht auf ein Zweiteinkommen seiner Frau angewiesen sei und diese sich voll der Kindererziehung widmen könne. Die Ausweitung auf das Limmattal halte er für eine gute Entwicklung, bald habe es dort auch ein Tram. Er verweist auf einen Neubau am Guggach in Zürich, wo momentan Wohnungen für fast CHF 2 Mio. verkauft würden. Für CHF 15,5 Mio. könne man dort nicht einmal 10 Wohnungen kaufen. Es gebe immer weniger wirklich günstige Mieten, und auch beim Triemlineubau habe es ältere Leute gegeben, die beim Einzug nicht gewusst hätten, wie sie den Mietzins bezahlen könnten. Er bekräftigt zum Schluss sein Vertrauen in den Vorstand.

Peter Seidler fügt bei, dass die Liegenschaften 5 Min. von der geplanten Limmattalbahn entfernt sei.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt wird abgestimmt.

Es werden 104 ja, 4 nein und 1 Enthaltung bei insgesamt 109 Stimmabgaben gezählt, also 5 mehr als bei der Eingangskontrolle. Aufgrund des eindeutigen Resultates wird auf eine Klärung dieser Differenz verzichtet.

Damit heisst die Generalversammlung den Antrag des Vorstandes zum Kauf der Liegenschaften in Dietikon gut.

Peter Seidler dankt den Anwesenden für das Vertrauen.

3. Verschiedenes

Peter Seidler blendet die Terminübersicht über die Zukunftsplanung der Baugenossenschaft Sonnengarten ein. Er bittet alle Anwesenden, sich den 22. November in die Agenda einzutragen. Dies sei sicher nicht der letzte, aber ein ganz wichtiger Termin für die Zukunftsplanung der Baugenossenschaft Sonnengarten. Es gehe dabei nicht um konkrete Bauvorhaben, sondern darüber, welche Resultate die Bestandesanalyse gebracht habe und wie die Genossenschaft sich weiterentwickeln wolle. Leider könne der Anlass nicht im Spirgarten durchgeführt werden, sondern im Mövenpick Hotel in Regensdorf, es würden aber Busse dorthin organisiert. Zu diesem Anlass werde auch noch ein zusätzliches Mitteilungsblatt verschickt und die Genossenschafter persönlich eingeladen.

Peter Seidler kommt auf ein weiteres Traktandum, die Innenhofgestaltung der Triemlisiedlung zu sprechen, wo er seit kurzem auch wohne. Es gebe dort ein grosses Engagement der Genossenschafter und man sei gemeinsam daran, Ideen für eine Neugestaltung des Innenhofes zu sammeln. In diesem Rahmen werde gewissermassen geübt, was es bedeute, partizipativ zu planen, indem man gemeinsam über eine Entwicklung nachdenke. Er verweist darauf, dass dazu ebenfalls ein separates Mitteilungsblatt verschickt werde.

Peter Seidler ermuntert die Anwesenden, auf Verwaltung und Vorstand zuzukommen, falls in anderen Siedlungen ähnliche Anliegen bestehen würden.

Peter Seidler fragt, ob weitere Fragen von allgemeinem Interesse vorhanden seien.

Stefan Caviezel, Wydäckerring 121 meldet sich zu Wort.
Er sagt, dass vor seiner Wohnung im Wydäckerring eine neue Spielanlagen mit teuren und stinkenden Gummiplatten eingebaut worden sei, und erkundigt sich, ob die Baugenossenschaft Sonnengarten nun alle alten und bewährten Spielplätze durch neue, teure Anlagen ersetzen werde wie die Stadt Zürich.

Peter Seidler antwortet, dass die Erneuerung dieser Anlage ein Anliegen der letzten GV gewesen sei und bei neuen Anlagen aus Sicherheitsgründen Gummiplatten vorgeschrieben würden. Der Gestank sei jedoch von kurzer Dauer und würde bei den tieferen Herbsttemperaturen schnell aufhören.

Peter Seidler kommt zum Schluss der ausserordentlichen Generalversammlung. Er dankt den Anwesenden für die engagierte Teilnahme an der GV, den Mitarbeitern für ihr Engagement für die Genossenschaft und den Kolleginnen und Kollegen vom Vorstand für die angenehme Zusammenarbeit während des ganzen Jahres. Er wünscht allen eine gute Zeit und bald schöne Herbstferien. Nachdem Peter Seidler die nächste Generalversammlung am Donnerstag, 21. Mai 2015 angekündigt hat, erklärt er die ausserordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Für das Protokoll:

Der Vorsitzende	Der Protokollführer
Peter Seidler	Ueli Degen

Vorstand und Kommissionen

Der Vorstand traf sich zur Behandlung der anstehenden Geschäfte im Berichtsjahr an elf ordentlichen Sitzungen. An drei ausserordentlichen Sitzungen wurde die Zukunftswerkstatt vorbereitet, welche an einem Samstag durchgeführt wurde. An einem samstäglichen Workshop wurden die Resultate aus der Zukunftswerkstatt besprochen. Zur Vorbereitung der Fusion fand eine Sitzung mit dem Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Suneblueme statt.

Die Finanzkommission hat an vier ordentlichen Sitzungen Geschäfte, die in ihrer Kompetenz liegen, erledigt und andere für die Behandlung im Vorstand vorbereitet. Zur Vorbereitung der Fusion traf sich die Finanzkommission zu einer Sitzung mit dem Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Suneblueme.

Die Baukommission traf sich an acht ordentlichen Sitzungen und behandelte diverse Geschäfte. Für die laufenden und geplanten Bauvorhaben traf sich die Baukommission an verschiedenen Sitzungen mit den Architekten und Fachplanern; für die Sanierung Rütihof 1 traf sie sich mit den Architekten an drei Sitzungen.
Unter der Rubrik Bautätigkeiten werden die behandelten Geschäfte ausführlich erläutert.

Die Betriebskommission traf sich an fünf Sitzungen, um Geschäfte für den Vorstand vorzubereiten. Zusätzlich traf sie sich mit Fachleuten für die Gestaltung der neuen Homepage an zwei Sitzungen. An sieben Sitzungen wurden mit GenossenschafterInnen des Neubaus Triemli über die Innenhof-Gestaltung und die Bildung und Gründung einer Siedlungskommission verhandelt.

Bautätigkeiten

Rütihof 1: Küchen-/Bad-Renovation

Im Rütihof 1 war die Sanierung der Küchen und Badezimmer das Thema. Die Siedlung wurde mit dieser Massnahme auf einen Stand gebracht, bei dem erst in ca. 25 Jahren wieder mit einem grösseren Eingriff gerechnet werden muss. Wie in der langfristigen Bauplanung der Baugenossenschaft Sonnengarten angekündigt, konnten die Bewohner und Bewohnerinnen an den Mieterorientierungen vom April und November 2013 über die auf sie zukommende Sanierung informiert werden. Die Kosten wurden mit CHF 4,4 Mio. veranschlagt und konnten auch eingehalten werden. Für die örtliche Bauleitung war das Architekturbüro Primobau AG, Zürich, zuständig.

Für alle beteiligten Verantwortlichen, aber auch für die Mieter war diese Renovation eine Herausforderung. Nach einer längeren Vorbereitungszeit war Ende April 2014 Baubeginn. Die Bewohnerinnen und Bewohner mussten sich danach etappenweise mit behelfsmässigen WC- und Duschanlagen im Container vor dem Haus sowie provisorischen Küchen in der Wohnung begnügen. Von Haus zu Haus sind die Arbeiten zügig und plangemäss ausgeführt worden. Ende September hatte auch die letzte Wohnung wieder ein funktionierendes Badezimmer und eine neue Küche. Die so genannten kleineren Mängelbehebungen in den Wohnungen zogen sich leider etwas hin, was wiederum stark an den Nerven zerrte. Die positiven Rückmeldungen der Mieterschaft zeigen jedoch, dass sich die Ausführungen bewähren. Der Umschwung mit neuen Spielgeräten wird bis Frühjahr 2015 abgeschlossen sein.

Rütihof 2+3: neuer Kinderspielplatz

Die von der Grün Stadt Zürich bemängelten Kinderspielgeräte im Rütihof wurden umgehend entfernt und unter Einbezug der Genossenschaftskinder ein neuer Spielplatz gestaltet. Während zweier Mittwoch-Nachmittage und einem Wochenende haben die Kinder unter der Leitung von Mega!phon einen Kinderspielplatz als Modell erarbeitet. Dieses Modell wurde im Juni 2013 von den Kindern der Öffentlichkeit präsentiert. Für die Realisierung wurde die Firma Motorsänger und das Gartenbauunternehmen GGZ beauftragt, welche bereits in der Bergwiesen den Kinderspielplatz gebaut haben. Die offizielle Eröffnung fand im Frühjahr 2014 statt.

Wüest + Partner: Vorbereitung Zukunftswerkstatt

Wie bereits in der Sonderausgabe des Mitteilungsblattes vom Februar 2014 mitgeteilt, wurden sämtliche Gebäude einer Bestandesanalyse unterzogen dies als Vorbereitung für die Zukunftswerkstatt. Dabei galt es, den Zustand der einzelnen Bauteile zu erheben und den Erneuerungszyklus aufzuzeigen. Ergänzend wurden weitere Aspekte im Zusammenhang mit der Nutzbarkeit und dem Standard der Liegenschaft erfasst (z.B. Behindertengängigkeit). Für die Bestandesanalyse wurde die Firma Wüest & Partner beauftragt, ein Beratungsunternehmen mit Fokus auf Immobilien.

Projekt Grünwald

Am 23. Januar 2008 genehmigte der Gemeinderat der Stadt Zürich Baurechtsverträge mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) und

der Baugenossenschaft Sonnengarten (BGS).
Mit dieser Genehmigung war die Grundlage gegeben, eine Blockrandbebauung Am Grünwald im Quartier Höngg mit insgesamt 270 Wohnungen zu erstellen. Gegen das zur Realisierung vorgesehene Projekt Ringling wurde in der Folge Rekurs eingereicht, der sowohl von der Baurekurskommission des Kantons Zürich, als auch vom Verwaltungsgericht des Kantons Zürich gestützt wurde. Die Baubewilligung ist somit aufgehoben worden.
An einer Aussprache vom 15. Juli 2011 mit drei Vertretern des Stadtrats von Zürich und einer Delegation der drei Baurechtsnehmerinnen wurde die Realisierung des Projekts Ringling erneut befürwortet. In der Beantwortung einer parlamentarischen Interpellation vom 5. Oktober 2011 stellt sich der Stadtrat von Zürich klar hinter das Projekt Ringling.
Das überarbeitete Baugesuch mit einer neuen Verkehrslösung ist im März 2012 eingereicht worden. Mit Datum vom 15. Januar 2013 wurde die Baubewilligung erteilt. Worauf auch gegen diesen Entscheid beim Baurekursgericht Rekurs eingereicht wurde. Am 28. Juni 2013 fand auf dem Areal mit allen Beteiligten ein Augenschein statt. Das Urteil des Baurekursgerichtes traf am 1. April 2014 ein. Die Rekurrenten haben dieses Urteil wiederum an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Das Urteil des Verwaltungsgerichtes liegt zur Zeit noch nicht vor.
Der Vorstand der BGS ist jedoch überzeugt, dass das Projekt Ringling mit der Änderung in der Verkehrserschliessung bewilligungsfähig ist.

Personelles

Bruno Dos Santos

Am 11. August 2014 hat Bruno Dos Santos seine dreijährige Berufslehre als Fachmann Betriebsunterhalt EFZ in der Werkstatt Rütihof begonnen.
Der heute16-jährige Bruno hat letzten Sommer die Sekundarschule in Zürich-Sihlfeld abgeschlossen. Seine Freizeit verbringt er gerne mit Fussballspielen.
Als verantwortungsvolle Arbeitgeberin ist es uns wichtig, nicht nur ausgebildete Berufsleute einzustellen, sondern auch die wichtige Funktion als Ausbilderin zu übernehmen.

Wir heissen Bruno Dos Santos ganz herzlich willkommen und wünschen ihm eine erfolgreiche und interessante Lehrzeit.

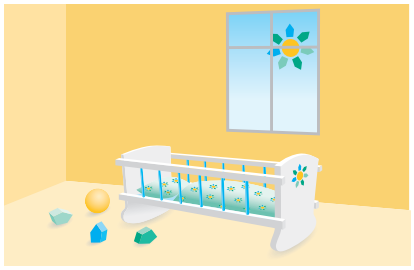
Oscar Martinez,
Technischer Leiter

Mitglieder-bewegung 2014

Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 1. Januar 2014	1433*
Austritte	
Todesfälle	13
Wegzüge aus der BGS	55
Externe Mitglieder	7
Eintritte	
Zuzüge	77
Externe Mitglieder	14
Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 31. Dezember 2014	1449*

* inkl. externe Mitglieder

Geburten (Wurden uns durch eine Anzeige gemeldet.)



Mädchen

Emina Tabakovic	Rossackerstrasse 17	04.03.2014
Sascha Anna Winter	Hagenbuchrain 11	05.03.2014
Laura Giulia Meyer	Hagenbuchrain 11	07.03.2014
Gaia Pirosa	Triemlistrasse 124	23.04.2014
Sara Husmann	Kellerweg 3	26.04.2014
Silja Fäh	Triemlistrasse 152	05.07.2014
Zoe Selina Meyer	Birmensdorferstrasse 526	25.08.2014
Nora Tobler	Wydäckerring 105	06.09.2014
Camarica Che	Kellerweg 3	28.09.2014
Annika Marie Isler	Geeringstrasse 71	24.10.2014

Knaben

Ben Henry Lässer	Triemlistrasse 116	04.01.2014
Ömer Ulas	Triemlistrasse 124	10.01.2014
Nil Vincent Finger	Rütihofstrasse 44	31.01.2014
Henrik Karl Müller	Rossackerstrasse 15	06.02.2014
Andrea Vincenzo Meyer	Hagenbuchrain 11	07.03.2014
Meneo Casper Stark	Triemlistrasse 128	07.04.2014
Finn Bächtold	Rütihofstrasse 32	09.05.2014
Sorai Themba Weilenmann	Rosshalde 3	15.05.2014
Filippo Rouven Meyer Martini	Triemlistrasse 156	07.07.2014
Taiyo Sihum Balsama	Wydäckerring 87	24.09.2014
Jannis Livio Schröder	Geeringstrasse 73	10.10.2014
Mikka Wasserfallen	Birmensdorferstrasse 538	13.10.2014
Jaromir Ludwig Deiters	Birmensdorferstrasse 538	30.10.2014
Gaetano Rotta	Birmensdorferstrasse 538	03.12.2014
Lionel Mustafa	Rossackerstrasse 15	28.12.2014

Den jungen Erdenbürgerinnen und Erdenbürgern wünschen wir viel Glück auf ihrem Lebensweg, und den stolzen Eltern gratulieren wir herzlich.

Vestorbene (Wurden uns durch Angehörige offiziell gemeldet.)

Ingrid Giorgi-Kokesch	Wydäckerring 104
Peter Sigrist	Birmensdorferstr. 530
Elisabeth Tobler-Farner	Wydäckerring 104
Walter Rohrbach	Ponte Cremenaga/TI
Ruth Hartmann	Wydäckerring 82
Reck Adolf	Rossackerstrasse 48
Anton Corti	Rossackerstrasse 51
Hans Fritschi-Krummenacher	Rütihofstrasse 30
Bruno Galli	Rümlang
Burga Stoffel-Kessler	Wydäckerring 102
Elisabeth Goekmen	Triemlistrasse 181
Paul Peter-Wüst	Wydäckerring 104
Adolf Bösch	Rütihofstrasse 40
Willi Städler	Rütihofstrasse 42
Ueli Gabathuler	Rütihofstrasse 24
Ernst Dürler	Rütihofstrasse 20

Der Verstorbenen werden wir ehrend gedenken, und wir sprechen den Hinterbliebenen unser Beileid aus.

Jubiläumsveranstaltungen 70 Jahre BGS

Im Verlaufe des vergangenen Jahres besuchten zahlreiche BGS-Bewohnerinnen und Bewohner mit ihren Familien einen oder auch mehrere der Jubiläumsanlässe der BGS. Man konnte Wissenswertes und Faszinierendes über das Wasser in Zürich erfahren bei den beiden beeindruckenden Besichtigungen des Klärwerks Werdhölzli und dem Grundwasserwerk Hardhof – die Kinder sprechen heute noch ganz ehrfürchtig davon – sowie bei den beiden interessanten Bachwanderungen entlang des Döltschi- und des Bombachs. Man konnte sich aber auch bei einem der drei stimmungsvollen Konzerte von Barbara Balzan zu einer Reise in die Welt der Musik entführen lassen. In bleibender Erinnerung wird mir dabei das erste Konzert bleiben, welches in ganz intimem Rahmen an einem leicht gewittrigen Sommerabend in der Trotte stattgefunden hat – eine wahre Perle meiner Erinnerungen!

Wer dabei war, schwärmt davon, alle anderen dürfen sich auf die 70. GV freuen: Das Bierbrauen bei Hans-Heinrich Bachofen in Dietikon war ein voller Erfolg und das Sonnengärtler Bier ist jetzt am Reifen! Bier (& Kaffee) getrunken wurde auch am 1. BGS-Jassturnier im Januar 2015, welches in gemütlichem Rahmen im Gemeinschaftsraum Triemli stattgefunden hat. Wer diesen Anlass verpasst hat, hat im Januar 2016 wieder eine Gelegenheit mitzujassen – auch weniger versierte Jassende sind herzlich willkommen – denn auf allgemeinen Wunsch wird der Jassnachmittag auch in Zukunft durchgeführt werden.

Der Besuch beim Butler Johann in der Villa Patumbah, dessen Erzählungen zur wechselvollen Geschichte des Baudenkmals, sowie der reichhaltige Apéro in stimmungsvoller Umgebung haben bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern sicherlich einen bleibenden Eindruck hinterlassen. Beeindruckt waren die Zuschauerinnen und Zuschauer auch vom Zirkusprogramm, welches BGS-Kinder in der Turnhalle Triemli an nur einem Nachmittag erarbeitet haben: todesmutige Fakire und Feuerschlucker, lustige Clowns und waghalsige Trapezkünstler boten ein atemberaubendes Potpourri.

Viel Kraft verströmte das 50-köpfige Orchester der Stadtmusik Eintracht (Wiedikon) bei seinem Auftritt an verschiedenen Standorten der Siedlung Rütihof. Zuerst waren die Passantinnen und Anwohner im Rütihof eher etwas irritiert ob des grossen Musikaufmarsches, doch der eine oder die andere wurde zu spontanem Verweilen und Zuhören animiert und hat dies sicherlich nicht bereut. Man soll sogar verzückt Tanzende (kleine) Zuhörer beobachtet haben…

Carmen Moser Nespeca,
Vizepräsidentin

Freizeit

Bericht Seniorenausflug vom 4.9.2014

Am frühen Morgen eines schönen Frühherbsttages fährt unser voll besetzter Doppelstöcker-EUROBUS in Richtung Rapperswil los. Die gut gelaunten Seniorinnen und Senioren sind gespannt, welche Überraschungen heute auf sie warten würden, und es wird gemutmasst, wohin es wohl gehen würde. Was sie jedoch noch nicht wussten war, dass der diesjährige Ausflug im Zusammenhang mit dem 70-Jahr-Jubiläum der Baugenossenschaft Sonnengarten in vollem Umfang gesponsert wird.
Der Kaffeehalt findet im Hotel Hulfteggpass in Mühlrüti statt. Weiter geht es bei strahlendem Sonnenschein durch das schöne Toggenburg in Richtung malerischer Bündner Herrschaft. In Maienfeld erwartet uns im Schloss Brandis – erbaut im Laufe des 14. und 15. Jahrhundert – ein feudales Mittagessen: Suppe, Rindsschmorbraten, Kartoffelstock, Gemüse, Bündner Nuss-Coupe mit einem guten Tropfen werden sichtlich genossen. Vor dem Eingang warten anschliessend acht Kutschen mit je zwei kräftigen Pferden auf ihre Passagiere. Die Spazierfahrt durch die Rebberge und die blumengeschmückten Dorfstrassen ist trotz der aufgekommenen Bewölkung, jedoch angenehmen Temperaturen, sehr gemütlich und facettenreich. Wir werden direkt zum Weingut Bündte geführt, wo wir eine besondere Rast einlegen. Vom Weinbauer dürfen wir im urchig hergerichteten Keller direkt aus einem grossen Fass verschiedene seiner Weine degustieren. Dazu gibt es Brot, Käse und Salsiz aus der Region. Draussen bietet sich von diesem wunderschönen Plätzchen ein toller Blick über das Rheintal. Bevor wir uns von der gastfreundlichen Weinbauerfamilie verabschieden, deckt sich mancher mit den zuvor probierten Spezialitäten am Verkaufsstand ein. Wenig später als geplant steigen wir zu unserem verlässlichen Chauffeur Sascha in den Bus und treten zufrieden die Heimfahrt an.
Von allen Beteiligten ein herzliches DANKESCHÖN an die BGS für diesen herrlichen Seniorenausflug!

Werner Heim & Katja Kuhn

Erlebnisbericht vom Skitag 25. Januar 2014

Samstag 25.01.14 um 7.00 Uhr war ich als Erster bei unserem Treffpunkt an der Triemlistrasse 140, dort wo die Reise für unseren Skitag losging. Ein paar Augenblicke später trafen schon die ersten Teilnehmer sowie der bestellte Car von der Firma Eurobus ein. Um 7.30 Uhr hatte ich kurz die Leute durchgezählt, die schon im Bus Platz genommen hatten. Alle angemeldeten Personen waren pünktlich erschienen, also stand unserem Vorhaben nichts mehr im Wege und der Chauffeur konnte starten. Kurze Zeit später habe ich im Bus die Leute begrüsst und willkommen geheissen. Für diejenigen, die das erste Mal dabei waren, habe ich erklärt, wie dieser Ausflug in etwa abläuft. Unser Chauffeur – Walter Süess – fuhr in angenehmer, aber zügiger Fahrweise Richtung Sargans – Chur – Lenzerheide. Um 9.20 Uhr waren wir in Churwalden, wo wir alle in das Rest. Campino zum gemeinsamen Znüni gingen. In dieser Zeit konnte ich die bestellten Skipässe im Verkehrsbüro in Churwalden abholen. Nach Kaffee und Gipfeli und im Besitz einer gültigen Tageskarte konnte der Skiplausch für Snowboarder und Skifahrer und natürlich auch für die Schlittler beginnen. Die Spaziergänger gingen wieder zum Bus und liessen sich in die Lenzerheide chauffieren, wo flanieren, spazieren, und «sünnele» angesagt war. Es war ein traumhafter Tag für alle Beteiligten. Wir hatten wunderschönes Wetter und kalt war es auch nicht. Um 17.15 Uhr stiegen alle wieder gesund und munter «Gott sei Dank» ohne Unfälle in den Bus ein und fuhren zurück nach Zürich. Punkt 19.00 Uhr waren wir wieder an der Triemlistrasse, wo wir zusammen alle Leute verabschiedeten. Wir durften alle einen einmaligen Tag erleben. Herzlichen Dank an alle Teilnehmer für den reibungslosen Ablauf dieses Skitages. Der Dank gilt auch der BGS, die uns jedes Mal den Znüni offeriert und uns zu so einem günstigen Preis einen schönen und erlebnisreichen Tag beschert. Die Begeisterung allerseits war gross und wir freuen uns, den nächsten Skitag im Januar 2015 organisieren zu dürfen.

Peter und Madeleine Werder

Senioren-Treff

Der Seniorentreff findet jeden 1. Dienstag im Monat von 14.30 bis ca. 17.00 Uhr im Gemeinschaftsraum Triemli statt.

Am 6. Januar 2014 starteten wir mit dem Neujahrs-Apéro mit einer Beteiligung von 22 Personen um 11.00 Uhr ins neue Jahr.
Immer am 1. Dienstag des Monats ging es weiter mit Fleischplatte, Kaffee, Kuchen und Getränke bei gemütlichem Zusammensein bis im Juli.
Am 5. August war unsere 1. Grill-Party ein weiterer Höhepunkt. Im Innenhof unserer Siedlung wurden die mitgebrachten Fleischstücke sowie Cervelats und Bratwürste grilliert. Es war ein toller Erfolg und wir werden die Party 2015 wiederholen.
Routinemässig ging es weiter bis

November immer in gemütlichem Rahmen.
Am 2. Dezember feierten wir bereits den Jahres-Abschluss mit einem kleinen Mittag-Essen.

Das Senioren-Team:
Erica Pfändler, Annelies Gull, Christine Bernhardsgrütter, Rita Schnieper

Jahresrückblick Aktivitäten Triemlisiedlung
Auch 2014 haben – neben den bestehenden Arbeitsgruppen – aktive Bewohnerinnen und Bewohner der Triemlisiedlung selber die Initiative ergriffen und kleinere oder grössere Anlässe organisiert. Danke an alle, die mit ihrem Engagement für eine bunte, lebendige und lebenswerte Siedlung sorgen!

Anlässe
Ende März wurde das Gartenjahr des Vereins Triemligärten eröffnet: Jung und alt haben gemeinsam ihre Pflanzkisten in Betrieb genommen und mit den ersten Pflanzen bestückt. Das erste Open-Air-Instant-Buffet des Jahres machte Lust auf mehr.
Mit den Frühlingsgefühlen kam auch der Drang zum Ausmisten. Am 12. April konnte an der Frühjahres-Tauschbörse für viele der Ehemals-Lieblingsgegenstände ein neues Heim gefunden werden. Einige sind mit mehr Ware nach Hause gekommen, als sie gehofft hatten… Was doch noch übrig blieb, wurde gemeinsam mit einem grossen Van im Recyclinghof entsorgt.
Gemeinsam zu Werkzeug und Putzlappen gegriffen wurde an der Veloflickete vom 27. April. Einen Sonntagnachmittag lang machten BewohnerInnen unter kundiger Anleitung und trotz garstigem Wetter ihre Fahrräder wieder fit für den Sommer.
Ein Spielefest sorgte am 17. Mai für ungewohnte Gäste: Das GZ Bachwiesen als Mitorganisator baute zusammen mit den Siedlungskindern nicht nur eine grosse Kartonstadt im Innenhof, sondern brachte neben seinem GZ-Mobil mit Bar zur Freude der Jüngeren auch seine Esel mit.
Für einen stimmigen Abschluss sorgte der Chor «Jazzcetera», der uns im Rahmen des «Hofgesangs» mit einem Konzert beehrte.
Mit viel Farbe, Phantasie und Engagement wurden in einer frühsommerlichen Malaktion die Blumenkisten der Triemligärten verschönert. Wobei auch die Umgebung und das eine oder andere Kind ein paar Kleckser abbekamen.

Dass zur Fussball-WM eine WM-Bar mit Live-Übertragung der Spiele gehören, fanden zwei Bewohnerinnen und liessen sich auch von der fehlenden Internet- und TV-Verbindung im Gemeinschaftsraum nicht entmutigen. Mit dem Einverständnis ihrer toleranten Mitbewohner verwandelten sie einen Veloraum an der Triemlistrasse 150 in eine stimmungsvolle Bar. Es war – auch ohne Schweizerteam im Final – ein Riesenerfolg: bis zu dreissig junge und jung gebliebene Fussballfans genossen die Spiele bei Speis und Trank.

Auch das bereits dritte Sommerfest vom 5. Juli war rundum gelungen. Bei Prachtswetter und entspannter Stimmung gab es wieder Spiel und Spass für die Kinder mit Grillwurst, Buffet und Gesprächen für alle. Toll war die Stimmung auch dank der jazzigen Band «One Drop Melange», deren Keyboarder übrigens ein Siedlungsbewohner ist. Möglich machten das Ganze einmal mehr die vielen freiwilligen HelferInnen.
Die AG Film lud am 6. September zum zweiten Mal zum Triemli-Openairkino, das wunderbar in den Innenhof passt. Um die 45 Gäste unterhielten sich bestens mit der romantischen Komödie «My Big Fat Greek Wedding».
Zum Abschluss des Gartenjahrs im September führte der Verein Triemligärten am 27. September wiederum das mit Spannung erwartete Schneckenrennen im Innenhof durch. Zahlreiche tollkühne Teams jeden Alters versammelten sich, um mit ihren Rennschnecken den begehrten Preis der Triemliarena unter sich auszumarchen.

Ebenfalls bereits Tradition haben die Adventsfenster, die auch dieses Jahr leuchteten. An jedem Tag im Advent hat eine weitere Wohnung ihr ge-

staltetes Fenster erhellt. Teilweise wurde dies mit einer offenen Einladung zum Apéro verbunden.
Bereits zum zweiten Mal besuchten uns der Samichlaus und sein Gehilfe im Innenhof der Triemliüberbauung, um vierzig bis fünfzig kleine und grosse Kinder der BGS mit Geschenken glücklich zu machen. Mit Hilfe zahlreicher freiwilliger Organisatorinnen und HelferInnen wurde es ein gelungener Abend mit Grill, Fondue und Punsch.

Angebote

Im Gemeinschaftsraum ist ein Mittagstisch entstanden, an dem jeweils am Montag Jung und Alt gemeinsam Zmittag essen. Gekocht wird im Turnus. Der Verein Triemligärten pflegt gemeinsames, nachbarschaftliches und urbanes Gartenwesen. Dazu bewirtschaften die Mitglieder ihre Pflanzkisten an den Standorten Kellerweg und Birmensdorferstrasse und tauschen neben Gartenwissen Neuigkeiten aus der Nachbarschaft aus.

Neben dem Openair-Kino hat die AG Film dieses Jahr zwei Kinderfilme gezeigt, die je um die 25 BesucherInnen anzogen. Wunderbar war der japanische Anime «Arrietty, die wundersame Welt der Borger»; ein eher gewagtes Experiment war der aus der späten DDR stammende Weihnachtsfilm «Die Weihnachtsgans Auguste». 2015 gibt's nur Spitzenklasse, versprochen!
Beim Kindersingen wurde acht Mal an einem Donnerstagmorgen gesungen und getanzt, meistens draussen im Hof. Der Anlass hat Gross und Klein sehr viel Freude bereitet.
Für geistige Akrobatik sorgte jeweils am letzten Freitagabend im Monat der Schachclub, wo sich ein kleiner, aber feiner Kreis regelmässig traf.

Das Yoga findet nun schon seit zwei Jahren jeweils am Montagabend im Gemeinschaftsraum statt. Wegen der grossen Nachfrage wird eine zweite Stunde angeboten. Im Advent gab es zudem vier Mal ein «Early-bird-Yoga» um 6 Uhr in der Frühe, das auf grosses Interesse stiess.

Zusammengestellt von der Siedlungskommission Triemli
Newsletter und Informationen:
siko-triemli@bg-sonnengarten.ch

Kulturgruppe Rütihof

Das Jahr 2014 begann für die Kulturgruppe traditionsgemäss mit dem Skitag, der wie bereits im Jahr zuvor ins Skigebiet Klosters/Madrisa führte. Das Interesse am Skitag war 2014 so gross wie noch nie, so dass der von der Kulturgruppe organisierte Car mit über 40 Personen an diesem Samstag Ende Januar gut besetzt war. Gross und Klein bestieg frühmorgens um sieben gutgelaunt und voller Vorfreude den Bus, um endlich wieder einmal einen Tag im Schnee geniessen zu können – im Flachland war der ja in diesem Jahr nicht vorhanden… Nach gut 2½ Stunden Fahrt erreichte die muntere Truppe das Skigebiet und verteilte sich auf die Ski- und Schlittelhänge oder entschied sich für eine Winterwanderung durch die Berglandschaft. Sowohl die Schlittler und Schlittlerinnen, als auch die skifahrenden Teilnehmenden kamen dabei voll auf ihre Kosten und genossen den wunderbaren Tag im familienfreundlichen Skigebiet. Beim Eindunkeln versammelten sich alle schliesslich wieder beim Reisecar und machten sich auf die gemütliche Heimreise im komfortablen Bus.
Zu einer ganz anderen Jahreszeit, nämlich mitten im Sommer, fand der zweite grosse Anlass der Kulturgruppe statt. Wie immer wurden auch dieses Jahr alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter zum gemütlichen Brunch eingeladen, der wegen des Umbaus in der Siedlung wieder einmal im und um den Gemeinschaftsraum stattfand. Rund 50 Erwachsene und Kinder fanden sich zum gemeinsamen Frühstücken ein. Während es die Erwachsenen genossen, mal wieder ausgiebig mit den Nachbarn zu quatschen und neue Gesichter kennenzulernen, freuten sich die Kinder vor allem auf die Hüpfburg, die auch dieses Jahr wieder aufgestellt wurde und bis in den Nachmittag hinein für Spass und Spannung sorgte.
Am 6. Dezember schliesslich kündigte wieder einmal der Samichlaus seinen Besuch im Rütihof an. Rund dreissig Kinder und Erwachsene begrüssten ihn im Gemeinschaftsraum und lauschten andächtig den Geschichten, die er ihnen erzählte. Zum Dank wurden ihm und seinem Begleiter Schmutzli von den mutigen Kindern Lieder vorgesungen und Verse aufgesagt. Mit einem Grittibänz, den er jedem Kind überreichte, verabschiedete sich der Samichlaus schliesslich nach über einer Stunde wieder von der Gruppe und versprach, auch im nächsten Jahr wieder zu kommen.
Direkt im Anschluss an den Samichlausbesuch traf sich die Kulturgruppe zu einer letzten Sitzung für das Jahr 2014 und begann bereits mit der Planung der Anlässe 2015. Für das kommende Jahr werden sich einige Neuerungen ergeben: Beat Brüngger, der viele Jahre für den Skitag verantwortlich war, muss die Organisation aus Zeitgründen leider abgeben und hat mit Jürg van Binsbergen glücklicherweise bereits einen Nachfolger für sein Amt gefunden. Die Kulturgruppe dankt Beat Brüngger herzlich für seinen Einsatz in den vergangenen Jah-

ren und begrüsst Jürg van Binsbergen ebenso herzlich in ihrer Mitte. Zudem darf sich das Team über einige interessierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter freuen, die an der letzten Sitzung des Jahres teilnahmen und mit neuen Ideen für Aktivitäten bereits frischen Wind in die Gruppe gebracht haben. So ist für das neue Jahr beispielsweise erstmals ein Spieleabend geplant, der im Frühjahr stattfinden soll. Während also im kommenden Jahr die bewährten Aktivitäten weiterhin durchgeführt werden sollen, wird zusätzlich auch noch die eine oder andere neue Veranstaltung auf dem Terminkalender erscheinen. Man darf gespannt sein!

Abschliessend bedankt sich die Kulturgruppe herzlich für die Unterstützung durch die Baugenossenschaft und freut sich auf ein ereignisreiches neues Jahr!

Dagmar Schräder

Nachbarschaftstreff

Der Nachbarschaftstreff findet jeweils am 1. Donnerstag eines Monates im Freizeitraum Geeringstrasse 67 statt (ausser Sommer-Monate). Die Nachbarschaft trifft sich in froher Runde und geniesst das jeweils vorhandene Buffet, welches auch von den Gästen mitgestaltet wird. Auch die Tische werden der Jahreszeit entsprechend dekoriert, was immer grossen Anklang findet. So konnten auch mehrere Geburtstage nachgefeiert werden. Die Stammgäste schätzen den Treff und die damit verbundene Arbeit des Teams sehr.

Töpferei TON-art

Die Töpferei der Baugenossenschaft Sonnengarten ist in Höngg zu einer Institution geworden. Die Kinderkurse finden jeweils ein grosses Echo und sind immer sofort ausgebucht. Für die katholische Kirche St. Konrad in Albisrieden sowie für die reformierte Kirchgemeinde Höngg dürfen wir Aufträge ausführen und nicht zuletzt werden mit unseren speziellen Kursen Weiterbildung in der Erwachsenenschulung angeboten.

Im Januar bekamen wir von der röm. kath. Pfarrgemeinde St. Konrad in Albisrieden den Auftrag, die 39 von den Kindern selbst gemachten Kreuzchen für die 1. Kommunion fertig zu stellen. Der Roh-Brand klappte mühelos; alle Kreuze hatten in einem Ofen Platz. Das Glasieren danach brauchte aber viel Zeit (und Ausdauer): Für den Glasurbrand musste der Ofen drei Mal gefüllt und aufgeheizt werden, bis alles fertig war. Für den Glasurbrand muss nämlich jedes Objekt auf kleine Stützen gestellt und mit grosszügigem Abstand eingeräumt werden. So wird verhindert, dass sich bei der Brenntemperatur von 1050 °C die zu nahe gestellten Sachen nicht verschmelzen und vor allem beim Abkühlen nicht zusammenkleben oder am Boden haften bleiben.

Vor den Frühlingsferien wurde wieder damit begonnen, für den Muttertag anfangs Mai das geeignete Geschenk zu fertigen. Dazu haben sich 15 Kinder angemeldet. Mit viel Eifer und Freude wurden kleine Töpfchen erstellt, die dann am Muttertag mit einer kleinen Pflanze oder mit etwas Schokolade gefüllt übergeben werden konnte.

Nach den Sommerferien im August begannen wir für den Bazar der reformierten Kirchgemeinde Höngg, der jeweils anfangs November stattfindet, Sachen herzustellen, die dann für einen guten Zweck verkauft werden können. 9 Teilnehmerinnen haben mit Geduld und Ausdauer kleine Apéro-Schälchen mit speziellem Muster hergestellt, die auch gut verkauft werden konnten. Der ganze Erlös des Verkaufs am Bazar (nicht nur der Töpfersachen) ging an folgende Projekte: Kovive - Ferien für Kinder in Not / Neue Gärten in der Westschweiz für Migrantinnen (Heks) / Angkor Children's Future-Waisenhaus in Kambodscha / Schulkinderprojekt in Honduras (Patenschaft).

Im November haben sich wieder 15 Kinder für den Kinderkurs angemeldet. Für das Weihnachtsgeschenk für Eltern, Grosseltern oder Götti/Gotte wurden mit Fantasie und Hingabe mit einer Schablone oder auch freihändig Eidechsen, Schnecken oder Schmetterlinge etc. gefertigt, auf die nach dem Brennen dann ein Thermometer aufgeklebt wurde.

Als Höhepunkt des «Töpferjahres» fand am 1. Advent zum 14. Mal die Ausstellung statt. Schon bald nach der Türöffnung um 12 Uhr füllte sich der Raum mit Ausstellungsbesuchern. Es war ein Kommen und Gehen und ehe man sich versah, war es bereits 17 Uhr und die Ausstellung vorbei. Dazwischen herrschte ein fröhliches Treiben mit Bestaunen der Werke, Diskussionen über Machart und Farbgebung und nicht zuletzt auch Geniessen der feinen Häppchen und dem Apéro. Das Team war sehr zufrieden und freute sich über die zahlreichen positiven Rückmeldungen.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei der Baugenossenschaft Sonnengarten herzlich, dass sie die Töpfer-Werkstatt zur Verfügung stellt und so uns allen ermöglicht, einer sinnvollen und befriedigenden Freizeitgestaltung nachgehen zu können. Sie können gerne vorbei kommen und es ausprobieren. Die Werkstatt ist jeweils am Dienstag- und Mittwochabend (19.00–21.30 Uhr) für jedermann offen

Edith Erni / Barbara Truffer

Jahresrechnung 2014
Bilanz

Bilanz per 31. Dezember 2014

Aktiven	2014	2013
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	4 313.90	2 827.25
Postcheckkonto	25 218.99	438 044.47
Bankkonten	2 114 467.19	7 321 872.41
Total Flüssige Mittel	**2 144 000.08**	**7 762 744.13**
Forderungen		
Mieterdebitoren	41 904.90	55 755.40
Allgemeine Debitoren	24 000.00	24 000.00
– Delkredere	–5 500.00	–5 500.00
Verrechnungssteuer	672.52	2 106.33
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	10 083.00	22 339.85
Total Forderungen	**71 160.42**	**98 701.58**
Total Inventar Regiebetrieb	**–**	**45 198.80**
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Heizungsaufwand	689 742.30	724 565.70
Diverse Rechnungsabgrenzungen	318 844.30	297 423.45
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**1 008 586.30**	**1 021 989.15**
Total Umlaufvermögen	**3 223 747.10**	**8 928 633.66**
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	3.00	3.00
Liegenschaften		
Gebäude auf eigenem Land	168 342 611.27	152 837 194.22
Gebäude auf Land im Baurecht	99 467 882.20	99 467 882.20
Unüberbautes Land	1 317 266.95	1 317 266.95
Baukonti	5 401 500.74	1 706 033.84
Total Liegenschaften	**274 529 261.16**	**255 328 377.21**
Total Mobiliar und Maschinen	**89 303.00**	**106 573.00**
Total Anlagevermögen	**274 618 567.16**	**255 434 953.21**
Total Aktiven	**277 842 314.26**	**264 363 586.87**

Passiven	2014	2013
Fremdkapital		
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1 048 178.75**	**1 125 876.40**
Übrige Verpflichtungen		
Verrechnungssteuerschulden	10 524.00	11 158.85
Vorausbezahlte Mietzinsen	1 204 960.45	1 140 487.80
Total Übrige Verpflichtungen	**1 215 484.45**	**1 151 646.65**
Total Darlehenskasse	**6 104 690.45**	**6 120 809.45**
Hypotheken und Darlehen		
Hypotheken	165 783 500.00	157 906 000.00
Darlehen	2 645 306.00	2 762 471.00
Total Hypothekar- und Darlehensschulden	**168 428 806.00**	**160 668 471.00**
Total Anleihen	**17 955 000.00**	**18 245 500.00**
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Heizraten	918 926.50	905 291.00
Marchzinsen (auf Anleihen)	156 617.70	160 592.70
Marchzinsen (auf Hypotheken)	28 390.00	38 260.00
Diverse Rechnungsabgrenzungen	350 500.45	175 791.25
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**1 454 434.65**	**1 279 934.95**
Total Fremdkapital	**196 206 594.30**	**188 592 238.45**
Wertberichtigungen		
Amortisationskonto	29 873 209.20	27 573 170.75
Heimfallkonto	1 914 413.45	1 779 445.95
Total Wertberichtigungen	**31 787 622.65**	**29 352 616.70**
Rückstellungen		
Rückstellung für Sanierung Liegenschaften	1 214 800.00	1 227 400.00
Total Rückstellungen	**1 214 800.00**	**1 227 400.00**

Bilanz per 31. Dezember 2014

Passiven	2014	2013
Fonds		
Erneuerungsfonds	33 630 051.00	30 724 523.00
Solidaritätsfonds	84 000.00	84 000.00
Fonds für Mietzinsausfälle	200 000.00	200 000.00
Spezialreserve für Angestellte	200 000.00	200 000.00
Total Fonds	**34 114 051.00**	**31 208 523.00**
Total Wertberichtigungen, Fonds und Rückstellungen	**67 116 473.65**	**61 788 539.70**
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital und Reserven		
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	11 656 350.00	11 632 350.00
Gesetzliche Reserven	771 000.00	759 000.00
Allgemeine Reserven	1 300 000.00	1 300 000.00
Total Anteilscheinkapital und Reserven	**13 727 350.00**	**13 691 350.00**
Bilanzgewinn		
Vortrag aus Vorjahr	54 813.17	53 101.55
Jahresgewinn	737 083.14	238 357.17
Total Bilanzgewinn	**791 896.31**	**291 458.72**
Total Eigenkapital	**14 519 246.31**	**13 982 808.72**
Total Passiven	**277 842 314.26**	**264 363 586.87**

Jahresrechnung 2014
Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Aufwand	2014	2013
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	3 247 706.35	3 142 440.20
Baurechtszinsen	1 203 313.00	1 205 086.70
Pachtzinsen	26 054.00	26 054.00
Zinsen auf Darlehenskasse	44 783.15	47 052.35
Zinsen auf Anleihen	354 185.05	359 445.85
Total Finanzaufwand	**4 876 041.55**	**4 780 079.10**
Betriebsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	2 378 635.26	2 539 845.79
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	642 927.85	595 799.50
Kehricht	91 389.60	90 899.05
Bioabfall	14 358.60	19 104.00
Allgemeine Stromkosten	133 050.60	128 546.30
Gebäudeversicherung	100 451.55	99 770.75
Übriger Betriebsaufwand	175 279.97	100 297.75
Total Betriebsaufwand	**3 536 093.43**	**3 574 263.14**
Steuern		
Bundessteuer, Staats- u. Gemeindesteuern	243 504.45	84 891.75
Total Steuern	**243 504.45**	**84 891.75**
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand und Entschädigungen		
Personalaufwand	762 431.60	750 350.80
Entschädigungen Vorstand	93 299.90	93 288.00
Entschädigungen Kommissionen	7 789.25	24 424.50
Total Personalaufwand und Entschädigungen	**863 520.75**	**868 063.30**
Sachaufwand		
Mietzins Büroräume	104 489.80	106 391.20
Büromaterial und Drucksachen	62 960.50	57 829.90
Porti, Telefon, Post- und Bankspesen	35 769.77	29 194.35
Unterhalt EDV-Anlage	66 738.35	75 162.15
Versicherungsprämien	54 790.10	47 151.60
Veranstaltungen und Kurse	70 805.45	62 979.20
Kosten Rechnungsprüfung (BDO AG)	34 992.00	29 700.00
Beratungsaufwand	205 491.30	62 833.15
Verschiedenes	57 384.80	53 898.65
Total Sachaufwand	**693 422.07**	**525 140.20**
Total Verwaltungsaufwand	**1 556 942.82**	**1 393 203.50**

Aufwand	2014	2013
Abschreibungen und Rückstellungen		
Liegenschaften auf eigenem Land	1 552 114.65	1 454 060.60
Liegenschaften auf Land im Baurecht	882 891.30	882 891.20
Büromaschinen und Mobiliar	46 707.20	58 594.75
Abschreibung Bauprojekt Grünwald	–	400 000.00
Rückstellungen	–	1 000 000.00
Total Abschreibungen und Rückstellungen	**2 481 713.15**	**3 795 546.55**
Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	3 230 528.00	3 123 890.00
Total Fondseinlagen	**3 230 528.00**	**3 123 890.00**
Neutraler Aufwand		
Nebenkosten der Leerstände	2 178.58	2 014.55
Ausserordentlicher Aufwand	7 097.45	3.10
Total Neutraler Aufwand	**9 276.03**	**2 017.65**
Total Aufwand	**15 934 099.43**	**16 753 891.69**
Betriebserfolg	**737 083.14**	**238 357.17**
Total	**16 671 182.57**	**16 992 248.86**

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Ertrag	2014	2013
Mietzinseinnahmen		
Wohnungen	15 062 691.50	15 336 124.00
Gewerberäume	708 103.50	718 149.00
Garagen	746 140.00	743 370.00
Abstellplätze	97 176.00	93 755.00
Mietzinszuschüsse	63 607.00	64 194.00
– Mindereinnahmen (Leerstände, Verluste)	–162 391.50	–152 086.50
Total Mietzinseinnahmen	**16 515 326.50**	**16 803 505.50**
Finanzertrag		
Bank- und Postzinsen	1 835.72	6 023.85
Zinsen und Dividenden auf Wertschriften	–	51 848.70
Wertschriftenerfolg	–	–1 351.65
Total Finanzertrag	**1 835.72**	**56 520.90**
Entschädigung für die Verwaltung		
Verwaltungskosten Heizung	45 206.75	56 772.85
Total Entschädigung für die Verwaltung	**45 206.75**	**56 772.85**
Diverser Ertrag		
Aufnahmegebühren	3 400.00	2 300.00
Diverse Einnahmen	101 413.60	57 035.26
Total Diverser Ertrag	**104 813.60**	**59 335.26**
Total Ertrag	**16 667 182.57**	**16 976 134.51**
Ausserordentlicher Ertrag		
Ausserordentlicher Ertrag	4 000.00	16 114.35
Total Ausserordentlicher Ertrag	**4 000.00**	**16 114.35**
Gesamt-Total Ertrag	**16 671 182.57**	**16 992 248.86**

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2014

	2014	2013
Gewinnvortrag	54 813.17	53 101.55
Jahresgewinn	737 083.14	238 357.17
Total zur Verfügung der Generalversammlung	**791 896.31**	**291 458.72**
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2,0%	233 159.15	224 645.55
Einlage in die Gesetzliche Reserve (5% des Gewinnes)	40 000.00	12 000.00
Einlage in die Allgemeine Reserven	500 000.00	–
Vortrag auf neue Rechnung	18 737.16	54 813.17
Kontrolltotal wie oben	**791 896.31**	**291 458.72**

Anhang zur Jahresrechnung gem. Art. 663 b OR

			2014	2013
1. Den Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven			269 127 760	253 622 343
2. Brandversicherungswerte der Sachanlagen			327 650 416	314 059 716
3. Anleihen:				
Serie	Zinsatz	Fälligkeit		
14	2,25%	17.11.2014	–	4 028 500
15	2,75%	17.04.2017	3 749 500	3 749 500
16	2,00%	17.04.2015	1 498 000	1 498 000
17	1,50%	01.07.2016	3 942 000	3 942 000
18	1,50%	31.10.2018	2 608 500	2 608 500
19	1,50%	02.06.2019	2 419 000	2 419 000
20	1,50%	16.11.2020	3 738 000	–
4. Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung Der Vorstand hat an seiner Sitzung vom 2. Dezember 2014 auf Grund eines schriftlichen Berichts das Risikoprofil der Genossenschaft besprochen und für die von ihm als wesentlich beurteilten Risiken die erforderlichen Massnahmen beschlossen.				
5. Personalaufwand			1 251 728	1 296 500

Bemerkungen zur Jahresrechnung 2014

Bilanz

Aktiven

Die Guthaben bei den Banken haben im Jahr 2014 um rund CHF 5 619 000.– abgenommen. Begründet ist dies hauptsächlich durch den von der ausserordentlichen Generalversammlung vom September 2014 bewilligten Kauf von Liegenschaften in Dietikon.

Für potentiell gefährdete Ausstände per 31. Dezember 2014 besteht ein Delkredere in Vorjahreshöhe von CHF 5 500.–. Allfällige Ausstände werden durch ein Inkassobüro überwacht.

Das nicht einbezahlte Anteilscheinkapital setzt sich aus ausstehenden Ratenzahlungen zusammen und hat im Berichtsjahr um rund CHF 12 000.– abgenommen. Das Anteilscheinkapital kann in Raten bezahlt werden, wobei die Hälfte des Kapitals beim Bezug der Wohnung einbezahlt sein muss.

Im Berichtsjahr wurde das Inventar Regiebetrieb aufgelöst. Heute werden Ersatzgeräte in der Regel innert 24 Stunden geliefert, daher müssen wir kein eigenes, kostspieliges Lager an Ersatzgeräten mehr führen.

Die diversen Rechnungsabgrenzungen beinhalten doppelt belastete Hypothekarzinsen der CS (diese wurden valutagerecht storniert) sowie die Schlussabrechnung der SVA Zürich für das Berichtsjahr.

Im Dezember konnte der Kauf der Liegenschaften in Dietikon abgewickelt werden. Aus diesem Grund nehmen die Liegenschaften auf eigenem Land zu. Bei den Baukonti ist die Küchen- und Badsanierung im Rütihof 1 für die Zunahme verantwortlich.

Passiven

Die vorausbezahlten Mieten belaufen sich etwa in Vorjahreshöhe.

Im Berichtsjahr wurden rund CHF 440 000.– an Hypotheken amortisiert. Für den Kauf der Liegenschaften benötigten wir CHF 10 000 000.–, die restlichen CHF 5 500 000.– wurden aus den Bankguthaben bezahlt.

Die Hypotheken im Betrage von CHF 168 428 806.– sind wie folgt fällig:

– 2015	CHF 35 000 000
– 2016	CHF 17 100 000
– 2017	CHF 9 740 000
– 2018	CHF 9 680 000
– 2019 und später	CHF 96 908 806

Im vergangenen Jahr wurde die Anleihe 14 von CHF 4 028 500.– zur Rückzahlung fällig. Gleichzeitig wurde die Anleihe 20 mit CHF 3 738 000.– neu ausgegeben. Durch die Rückzahlung und die Neuausgabe der Anleihen nehmen die Marchzinsen auf Anleihen leicht ab. Total sind per Ende Berichtsjahr CHF 17 955 000.– Anleihen offen.

Die Anleihen im Gesamtbetrag von CHF 17 955 000.– haben folgende Fälligkeiten:

– Serie 15, fällig 2017 CHF 3 749 500
– Serie 16, fällig 2015 CHF 1 498 000
– Serie 17, fällig 2016 CHF 3 942 000
– Serie 18, fällig 2018 CHF 2 608 500
– Serie 19, fällig 2019 CHF 2 419 000
– Serie 20, fällig 2020 CHF 3 738 000

Die Marchzinsen auf Hypotheken betreffen hauptsächlich Libor-Hypotheken, die nicht per Ende Kalenderjahr abgerechnet werden.

Die Einlagen in das Amortisationskonto entsprechen dem städtischen Rechnungsreglement für gemeinnützige Wohnbauträger. Die Einlagen in das Heimfallkonto entsprechen den Baurechtsverträgen.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgen wie in den Vorjahren zum steuerlich möglichen Maximum von einem Prozent. Hier ist zu bemerken, dass die steuerlich zulässige maximale Einlage in den Erneuerungsfonds von 15% der Gebäudeversicherungssumme für verschiedene Liegenschaften im Berichtsjahr erreicht wurde. Ab nächstem Jahr kann bei diesen Liegenschaften, ohne Aufrechnung durch das Steueramt, keine Äufnung mehr vorgenommen werden. Die Solaranlage Rütihof und Wydäckerring wurde aus dem Erneuerungsfonds finanziert.

Das Anteilscheinkapital ist auf Vorjahreshöhe.

Bemerkungen zur Erfolgsrechnung

Aufwand
Die Zunahme des Finanzaufwandes ist darauf zurückzuführen, dass wir die sehr tiefen Zinsen für lange Laufzeiten genutzt und diverse Libor-Hypotheken auf 10 Jahre und länger angelegt haben. Diese Zinssätze sind leicht höher als der Libor-Zinssatz.
Der Durchschnittszinssatz beläuft sich auf Vorjahreshöhe. Die Baurechtszinsen auf Baurechten der Stadt Zürich werden periodisch alle fünf Jahre überprüft, dank des tieferen hypothekarischen Referenzzinssatzes nehmen diese Zinsen für die nächsten fünf Jahre leicht ab. Die übrigen Baurechtszinsen entsprechen den Baurechtsverträgen. Die tieferen Anleihenzinsen sind auf die tieferen Zinssätze der laufenden Anleihen und die leicht tieferen ausstehenden Anleihenbeträge zurückzuführen.

Die Abweichungen bei den Reparaturen und dem Unterhalt sind vorwiegend auf den Ersatz der Geschirrspüler im Rütihof 3 zurückzuführen.
Die übrigen Veränderungen des Betriebsaufwandes liegen in den üblichen Schwankungen. Die allgemeinen Stromkosten sind auf Grund des Bezugs des Neubaus Triemli höher.
Der Sachaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr hauptsächlich durch die Kosten für Beratungen im Zusammenhang mit der Zukunftswerkstatt, der neuen Homepage und der Bestandesanalyse.
Die Einlagen in das Amortisationskonto entsprechen dem städtischen Rechnungsreglement für gemeinnützige Wohnbauträger, diejenigen in das Heimfallkonto den Baurechtsverträgen. Zu den Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich siehe die Bemerkungen weiter oben unter Finanzaufwand.

Die Zunahmen beim Amortisationsfonds und dem Erneuerungsfonds sind auf den Kauf der Liegenschaften in Dietikon zurückzuführen.

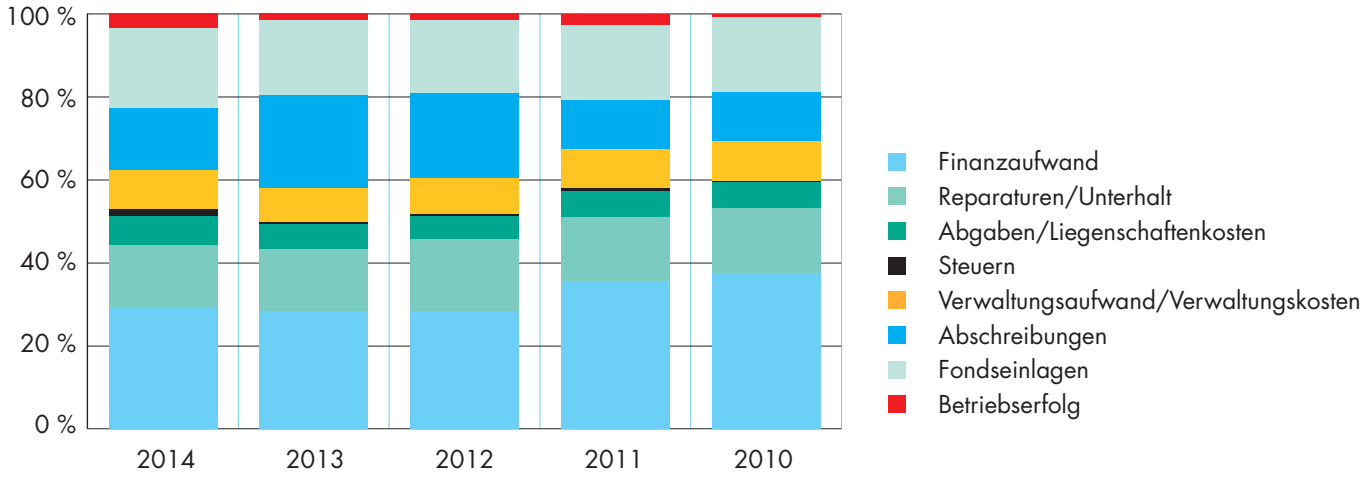
Ertrag
Die Reduktion bei den Mietzinsen ist in der Mietzinsreduktion auf Grund des tieferen Referenzzinssatzes per 1. April 2014 begründet.

Ansonsten fallen auf der Ertragsseite lediglich die Diversen Einnahmen von rund CHF 105'000 auf, welche auf das Agio abzüglich die Emissionsabgaben der Anleihen 20 sowie die Einnahmen aus der Verwaltung der Wohnbaugenossenschaft Suneblueme zurückzuführen sind.

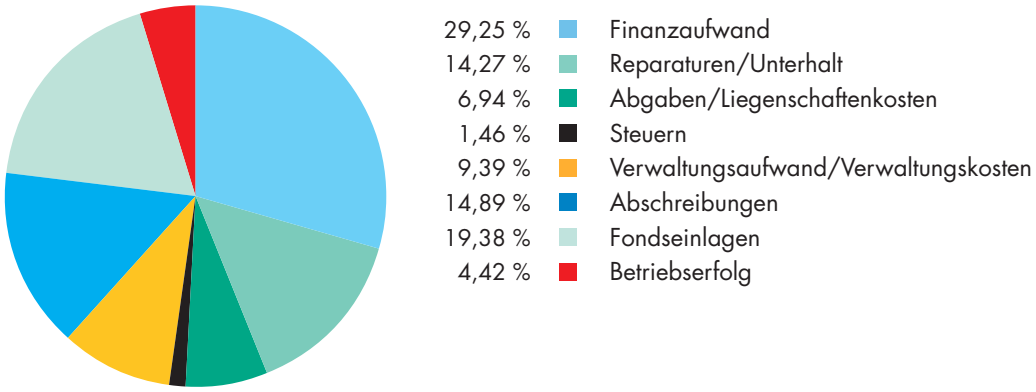
Georges Tobler
Geschäftsführer

Bemerkungen zur Erfolgsrechnung

Vergleich über 5 Jahre



Prozentuale Aufteilung des Aufwandes



Privat

Hypothekardarlehen und Darlehen

	Stand am 1.1.2014	Veränderung 2014	Amortisation gesamt	Stand am 31.12.2014
Hypotheken				
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10039/1 (Diverse Überf.)	3 114 000	–	–486 000	3 114 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10040/1 (Renov. Wyd 1)	865 000	–	–135 000	865 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10041/1 Mio. (Renov. Wyd 2)	865 000	–	–135 000	865 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10042/1 (Renov. Wyd 3)	865 000	–	–135 000	865 000
1. Hyp. ZKB, 1915-181083.01 (Renov. Wyd 2)	4 965 000	–	–	4 965 000
1. Hyp. ZKB, 1915-686178.00 (Hagenbuchrain)	16 235 000	–90 000	–855 000	16 145 000
1. Hyp. Kant. Beamten-Ver.-Kasse (Diverse)	11 000 000	–	–	11 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Triemli)	1 500 000	–	–	1 500 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	3 100 000	–	–	3 100 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	3 300 000	–	–	3 300 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	4 000 000	–	–	4 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	5 200 000	–	–	5 200 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	13 800 000	–	–	13 800 000
1. Hyp. Credit Suisse (Neubau Triemli)	60 000 000	–	–	60 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Dietikon)	–	10 000 000	–	10 000 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01555/2 (Renov. Go 2)	56 000	–1 500	–214 000	54 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01764/2 (Renov. Go 3)	504 000	–11 000	–1 296 000	493 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01786/2 (Subv. Rü 2)	658 000	–9 500	–542 000	658 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10614 (Rü 3)	11 214 000	–126 000	–1 134 000	11 088 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10600/2 (Renov. Go 2)	2 105 000	–24 500	–343 000	2 080 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10618/2 (Subv. Rü 2)	5 280 000	–60 000	–720 000	5 220 000
2. Hyp. ZKB 1915-186577.04 (Renov. Wyd 1)	4 480 000	–	–	4 480 000
2. Hyp. ZKB 1515-615791.05 (Diverse)	3 000 000	–	–	3 000 000
Total Hypotheken	**156 106 000**	**–9 677 500**	**–5 995 000**	**165 783 500**
Darlehen				
Darlehen Stadt Zürich, 23.42204 (Subv. Rü 1)	247 375	–	–23 125	247 375
Darlehen Stadt Zürich, 23.42305 (Subv. Rü 1)	398 941	–39 880	–165 939	359 061
Darlehen Stadt Zürich, 24.42558 (Subv. Go 2)	85 000	–	–17 000	85 000
Darlehen Stadt Zürich, 30.49006 (Subv. Rü 2)	1 259 870	–	–349 650	1 259 870
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 2)	694 575	–69 615	–697 725	624 960
Darlehen Kanton Zürich, (Go 2, Go 3)	76 710	–7 670	–76 690	69 040
Total Darlehen	**2 762 471**	**–117 165**	**–1 330 129**	**2 645 306**
Total Hypotheken und Darlehen	**158 868 471**	**–9 560 335**	**–7 325 129**	**168 428 806**

Fonds und Rücklagen per 31. Dezember 2014

	Auflösung	Einlagen	Bestand
Amortisationskonto			
Bestand am 1. Januar			27 573 170.75
Zuweisung gemäss Reglement		2 300 038.45	
Bestand am 31. Dezember			**29 873 309.20**
Heimfallkonto Altstetten und Hagenbuchrain			
Bestand am 1. Januar			1 779 445.95
Zuweisung gemäss Baurechtsvertrag		134 967.50	
Bestand am 31. Dezember			**1 914 413.45**
Erneuerungsfonds			
Bestand am 1. Januar			30 724 523.00
Entnahmen	325 000.00		
Zuweisung nach Reglement		3 230 528.00	
Bestand am 31. Dezember			**33 630 051.00**
Solidaritätsfonds			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**84 000.00**
Mietzinsausfallreserve			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**200 000.00**
Spezialreserve für Angestellte			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**200 000.00**
Gesetzliche Reserve			
Bestand am 1. Januar			759 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr		12 000.00	
Bestand am 31. Dezember			**771 000.00**
Allgemeine Reserve			
Bestand am 1. Januar			1 300 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr			
Bestand am 31. Dezember			**1 300 000.00**

Liegenschaftenverzeichnis

Etappe	Strasse/Nr.	Total Häuser	Total Garagen/Parkplätze	1-Zimmerwohnungen	1½-Zimmerwohnungen	2-Zimmerwohnungen	2½-Zimmerwohnungen	3-Zimmerwohnungen	3½-Zimmerwohnungen	4-Zimmerwohnungen	4½-Zimmerwohnungen	5-Zimmerwohnungen	5½-Zimmerwohnungen	6½-Zimmerwohnungen	Pflegewohnung	Total Wohnungen
Triemli (Neubau)	Rossackerstr. 15–19	3			2		5				7		20			
	Triemlistr. 150–156	4	154		6		10		23		5					
	Kellerweg 1+3	2					2		5		15				1	
	Birmensdorferstr. 510–538	8					24		16		41		12			194
Goldacker 1	Rossackerstr. 86–88	2							12							
	Triemlistr. 112–148	15	40					60	24							96
Goldacker 2	Rossackerstr. 35–95	31									31					
	Rosshalde 1, 3, 5, 7	4									4					
	Rosshalde 15–51	19									19					54
Goldacker 3	Bergwiesen 4+6,	2						12								
	Bergwiesen 15–29	8				24		24								
	Rossackerstr. 16	1														
	Rossackerstr. 32	1														
	Rossackerstr. 31–33	3						12								
	Rossackerstr. 36–68	6							36							
	Triemlistr. 126–128	2	23					12								120
Wydäcker 1	Wydäckerring 84–86	2				3		6	3							
	Wydäckerring 108–112	3				1		10		7						
	Wydäckerring 126–132	4				6		12	6							
	Wydäckerring 101–135	10				9		36	9	6						114
Wydäcker 2	Wydäckerring 75–85	6				6		18		16						
	Wydäckerring 80–82	2				3		6	3							
	Wydäckerring 114–124	6	10			6		18		12						88
Wydäcker 3	Triemlistr. 179–185	4				1		23		2						
	Wydäckerring 87–93	4				6		12		8						
	Wydäckerring 102–106	3	35			3		9		6						70
Altstetten	Altstetterstr. 188	1	8	6		6		9								21
Kellerweg	Kellerweg 2	1	8				4				8		1		1	14
Rütihof 1	Rütihofstr. 14–24	6	49			9	9		15		17		5			55
Villa	Triemlistr. 134	1								1		2				3
Hagenbuchrain	Hagenbuchrain 8b															
Parkplatz Bach	Triemlistr. 140		22													
Rütihof 2	Rütihofstr. 26–30		84						10		15	1	4			
	Geeringstr. 57–67	9							22		22					74
Hagenbuchrain	Hagenbuchrain 11–13	2	55						6		8		3			
	Schützenrain 2, 2a	2							4		11					
	Hagenbuchrain 11															
	Triemlistr. 22	1			1		1		2							
	Hagenbuchrain 10	1									1		1	3		41
Rütihof 3	Rütihofstr. 32–48	9	103				16		21		30	1	7		2	
	Geeringstr. 69–73	3							9		11					97
	Hurdäckerstr. 6	1														
Dietikon	Urdorferstrasse 19+21	2	9			3	6			5	10					
	Zielackerstrasse 6+8	2	30					21								45
Schlieren/ Unterengstringen	Engstringerstr.															
Spielplatz	Bergwiesen															
Parkplatz Triemli	Birmensdorferstr.		35													
Total		**196**	**665**	**6**	**9**	**86**	**77**	**300**	**226**	**63**	**255**	**4**	**53**	**3**	**4**	**1086**

Gewerberäume und Sondernutzungen	Bezugs-jahr	Versicherungswert 1025 %	Brutto-anlagekosten	Landkosten	Netto-anlagekosten
Kinderkrippe, Hort, Pflegewohnung UN-Garage Freizeitraum, Atelier	2011 2011 2011 2011	72 594 000.00	88 091 152.75	2 039 024.90	86 052 127.85
Ladenlokal, Gewerberaum	1947	22 830 000.00	7 752 098.05	644 430.05	7 107 668.00
	1948	22 135 000.00	8 619 009.62	855 577.60	7 763 432.02
Doppelkindergarten, Hort, Lager, Werkstatt, Waschsalon Textilwerkstatt	1948	27 902 800.00	13 091 492.80	1 291 982.55	11 799 510.25
	1950	22 645 000.00	9 943 773.40	781 460.30	9 162 313.10
	1951	17 850 000.00	7 559 664.55	526 720.25	7 032 944.30
Coiffeursalon, Apotheke, Restaurant, Gesundheitssalon, Büro	1952	17 256 100.00	8 785 885.30	403 941.50	8 381 943.30
	1968	4 298 900.00	3 206 214.00	Baurecht	3 206 214.00
Pflegewohnung	1977	6 120 000.00	4 307 618.85	99 901.30	4 207 717.55
UN-Garage	1984	16 272 216.00	10 121 263.55	Baurecht	10 121 263.55
	1927	2 072 800.00	362 236.90	41 875.55	320 361.35
Freizeitraum Trotte		490 000.00	867 043.25	174 395.30	692 647.95
			121 420.00	121 420.00	
28 Bastelräume, Freizeit-raum, Töpferei	1997	29 603 000.00	26 600 000.00	Baurecht	26 600 000.00
10 Ateliers, 18 Bastelräume	2005 2004	15 400 000.00	16 240 100.00	Baurecht Kat. Nr. 6632	16 240 100.00
UN-Garage	2004	2 288 000.00	2 412 900.00	Baurecht Kat. Nr. 6632	2 412 900.00
2 Ateliers, Verwaltung	2004	2 659 300.00	2 816 287.20	Baurecht Kat. Nr. 6649	2 816 287.20
	2004	2 739 000.00	3 462 635.80	571 846.50	2 890 789.30
38 Bastelräume, Quartiertreff, Büro, Pflegewohnung	1997	31 506 000.00	38 071 117.45	Baurecht	38 071 117.45
11 Bastelräume, Party-Gewerberaum	1962	10 948 100.00	15 500 000.00	5 700 000.00	9 800 000.00
			1 195 846.95	1 195 846.95	
Spielpavillon		40 200.00		Pacht	
				Pacht	
		327 650 416.00	**269 127 760.42**	**14 448 422.75**	**254 679 337.67**

Organe und Verwaltung

Vorstand und Kommissionen
(Stand 31. Dezember 2014)

Präsident
Mitglied Finanzkommission, Baukommission, Betriebskommission
Peter Seidler
Rossackerstrasse 17, 8047 Zürich
Telefon 043 539 10 19,
p.seidler@bg-sonnengarten.ch

Vizepräsidentin
Mitglied Finanzkommission, Betriebskommission
Carmen Moser Nespeca
Hagenbuchrain 10, 8047 Zürich
Telefon 044 461 23 14
c.moser_nespeca@bg.sonnengarten.ch

Finanzdelegierter
Mitglied Finanzkommission
Dr. Ariel Sergio Goekmen
Birmensdorferstr. 192, 8003 Zürich
Telefon 044 451 50 60
as.goekmen@bg-sonnengarten.ch

Aktuar
Mitglied Baukommission
Ueli Degen
Birmensdorferstr. 526, 8055 Zürich
Telefon 044 364 26 24
u.degen@bg-sonnengarten.ch

Städtischer Delegierter
Konrad Suter
Dennlerstrasse 31, 8047 Zürich
Telefon 044 492 40 23
k.suter@bg-sonnengarten.ch

Mitglied Betriebskommission
Richard Mostert
Rosshalde 37, 8047 Zürich
Telefon 044 491 71 62
r.mostert@bg-sonnengarten.ch

Mitglied Baukommission
IKS-Verantwortlicher
Kurt Rütsche
Hagenbuchrain 13, 8047 Zürich
Telefon 044 940 07 91
k.ruetsche@bg-sonnengarten.ch

Revisionsstelle
BDO AG
Fabrikstrasse 50, 8005 Zürich
Telefon 044 444 35 55

Verwaltung

Geschäftsstelle
Triemlistrasse 22, 8047 Zürich
Telefon 043 311 19 60
info@bg-sonnengarten.ch

Schalterstunden:
Montag bis Freitag
08.00–11.00 Uhr

Geschäftsführer
Georges Tobler
Schweizistrasse 20, 5102 Rupperswil
Telefon 062 544 49 21
g.tobler@bg-sonnengarten.ch

Techn. Leiter
Oscar Martinez
o.martinez@bg-sonnengarten.ch

Sachbearbeiterinnen/ Vermietung
Gisela Fäh
g.faeh@bg-sonnengarten.ch
Madeleine Hauser
m.hauser@bg-sonnengarten.ch

Buchhalterin
Maria Guglielmino
m.guglielmino@bg-sonnengarten.ch

Kaufm. Lehrfrau
Ivana Germann
i.germann@bg-sonnengarten.ch

Raumpflegerin
Maria Ciampa

Werkstatt Triemli
Rossackerstrasse 16, 8047 Zürich
Telefon 043 311 19 79
werkstatt@bg-sonnengarten.ch

Hauswart
Roland Baur
Patrick Kessler

Betriebspraktikerlehrling
Kazim Özbey

Gärtnerin
Jessica Pfändler

Gärtner
Fernando Pinto Leite

Werkstatt Rütihof
Geeringstrasse 61, 8049 Zürich
Telefon 043 311 19 80
werkstatt.ruetihof@bg-sonnengarten.ch

Hauswart
Heinz Diem

Betriebspraktikerlehrling
Bruno Dos Santos

FSC
www.fsc.org
RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C013245

Bericht der Revisionsstelle

Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft Sonnengarten bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 29 bis 37) für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Berichterstattung im Auftragsverhältnis

Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Auftrag des Vorstandes vom 7. Februar 2012 darin besteht diese zu prüfen. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Geschäftsführung Gesetz und Statuten.

Zürich, 11. Februar 2015

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Gebhard

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Baugenossenschaft Sonnengarten Zürich
Triemlistrasse 22 · Postfach 478 · 8047 Zürich · Telefon 043 311 19 60 · Fax 043 311 19 89
www.bg-sonnengarten.ch · E-Mail info@bg-sonnengarten.ch