SONNEN GARTEN
Baugenossenschaft Zürich

Jahresbericht 2011

SONNEN GARTEN
Baugenossenschaft Zürich

Anmeldung für die Generalversammlung vom 10. Mai 2012

Name: _____ Vorname: _____

Adresse: _____ Ort: _____

Ich komme ☐ mit Begleitung ☐ ohne Begleitung

☐ Ich melde mich zum Essen an ☐ Leider kann ich am Essen nicht teilnehmen

Datum: _____ Unterschrift: _____

Bitte melden Sie sich bis spätestens am 2. Mai 2012 an

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

Inhaltsverzeichnis

Seite 4 **Einladung zur 67. ordentlichen Generalversammlung**

Seite 5 **Editorial**

Seite 7 **Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung vom 19. Mai 2011**

Seite 14 **Vorstand und Kommissionen**

Seite 14 **Bautätigkeiten**

Seite 20 **Freizeit**

Seite 25 **Bilanz**

Seite 29 **Erfolgsrechnung**

Seite 34 **Bemerkungen zur Jahresrechnung**

Seite 38 **Hypothekardarlehen**

Seite 39 **Fonds und Rücklagen**

Seite 40 **Liegenschaftenverzeichnis**

Seite 42 **Organe und Verwaltung**

Seite 43 **Bericht der Revisionsstelle**

Fotos: Barbara D. Fischer

Einladung zur 67. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 10. Mai 2012, 19.00 Uhr
im Seminarhotel 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 66. ordentlichen Generalversammlung vom 19. Mai 2011

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

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

6. Wahl der Revisionsstelle

7. Verkauf Grundstück Schlieren / Unterengstringen

8. Verschiedenes

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

Editorial

Rückblick – Ausblick

Herzlich willkommen im Sonnengarten

Seit dem 1. Februar 2012 sind die letzten Wohnungen in der neuen Überbauung Triemli bezogen. Ich heisse alle Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Siedlung Triemli in der Baugenossenschaft Sonnengarten herzlich willkommen. Obwohl die Umgebungsarbeiten noch nicht ganz fertig gestellt sind, hoffe ich, dass Sie sich im Triemli wohl fühlen. Die Umgebungsarbeiten werden im Verlaufe des Frühlings beendet sein und der ansprechend gestaltete Innenhof kann dann nicht nur von Kindern genutzt werden, auch Erwachsene sind willkommen! Zum Wohlfühlen gehört auch eine gute Nachbarschaft. Vielleicht haben Sie bis jetzt noch keine Gelegenheit gehabt, sich kennen zu lernen. Nutzen Sie die Gelegenheiten, sich zu begegnen und ins Gespräch zu kommen, sei es im Treppenhaus, in der Waschküche, in der Tiefgarage oder im Hof. Nicht zuletzt dient auch der Gemeinschaftsraum, der für ein kleines Entgelt gemietet werden kann, zu Begegnungen und zu allerlei Aktivitäten. Ich ermuntere und lade Sie dazu ein, an den Veranstaltungen der Genossenschaft teilzunehmen. Dass man sich dabei auch etwas besser kennen und verstehen lernt, wirkt sich auf ein angenehmes Wohnklima aus. Aber nicht nur gesellige Anlässe, sondern auch kreative Angebote kann die BGS bieten. Das Textilatelier an der Rossackerstrasse lädt zum Nähen ein oder in der Töpferei an der Rütihofstrasse kann nach Herzenslust getöpfert werden.

Der Vorstand und die Verwaltung sind auch gerne bereit, Sie bei der Umsetzung von Ideen zu unterstützen, sei es für Freizeitgestaltung, Spielplätze für Kinder, Treffs für Jugendliche und Erwachsene. Wenn Sie also konkrete Vorschläge oder Konzepte zur Verbesserung von etwas Bestehendem oder etwas Neuem haben, dann melden Sie sich bei der Verwaltung.

An der Generalversammlung 2011 haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Statutenänderung zugestimmt, wonach pro Wohnung zwei Personen Mitglied der Genossenschaft werden können. Mit dieser Statutenänderung tragen wir der veränderten Wohn- und Familiensituation Rechnung und hoffen, den Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden. So bleibt die Genossenschaft demokratisch und lebendig.

Ihnen liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter danke ich für das Vertrauen und freue mich auf die vielen spannenden Aufgaben, die auf uns warten.

Urs Erni, Präsident

Generalversammlung

Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten

Donnerstag, 19. Mai 2011, 19.00–22.20 Uhr
Seminarhotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

1. Begrüssung (19.00 Uhr)

BGS-Präsident Urs Erni begrüsst die Anwesenden. Er verweist auf das Programm dieser Generalversammlung im Jahresbericht. Zunächst wird nun nach der Begrüssung ein Imbiss serviert werden. Um 20.15 Uhr wird dann die Generalversammlung beginnen.

Ganz speziell begrüsst Urs Erni die Gäste: Ueli Oberholzer von der Baugenossenschaft des KVZ, Thomas von Ah von der Baugenossenschaft Graphika, Thomas Bangerter und Beat Schmid von Credit Suisse Banking, Andreas Blattmann von der BDO AG, Peter Schmid und Ruedi Schoch vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW, Barbara Läuchli von der Pro Senectute Kanton Zürich, Michael Ammann von der GGZ sowie Oskar Berger und Philipp Berger von der Sarcelle AG.

Der Präsident dankt der GGZ für den schönen Blumenschmuck, mit dem sie, wie schon seit vielen Jahren, die BGS auch dieses Jahr wieder für die Generalversammlung beschenkt hat.

2. Wahl der Stimmenzähler (20.15 Uhr)

Die Generalversammlung wählt einstimmig die folgenden Stimmenzähler:
Tisch 1: Herr Bacchini
Tisch 2: Herr Rosenberger
Tisch 3: Herr Greissenegger
Tisch 4: Frau Tobler
Tisch 5: Herr Röschli
Tisch 6 und Vorstandstisch: Herr Dürler

Urs Erni berichtet, dass gemäss Türkontrolle 151 GenossenschafterInnen anwesend sind. Damit die Generalversammlung beschlussfähig sei, müssen 10 Prozent der GenossenschafterInnen anwesend sein. Auf Seite 16 des Jahresberichts lasse sich nachlesen, dass die BGS 984 GenossenschafterInnen habe. Die heutige Generalversammlung sei damit beschlussfähig.

3. Abnahme des Protokolls der 65. ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2010

Der Präsident macht darauf aufmerksam, dass das Protokoll auf den Seiten 7 bis 12 des Jahresberichts abgedruckt ist. Es gibt keine Wortmeldungen von Seiten der Generalversammlung. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt. Urs Erni dankt Dr. Ariel Goekmen herzlich für das Verfassen des Protokolls.

4. Jahresbericht

4.1 Abnahme Jahresbericht

Urs Erni führt kurz durch den Jahresbericht:
Er macht darauf aufmerksam, dass der Jahresbericht mit wunderschönen Blumenfotos von Iris Garot illustriert ist und dankt ihr herzlich für diese Fotos. Auf Seite 16 des Jahresberichts wird unter der Rubrik Personelles Andres Grubenmann vorgestellt. Er hat 2010 bei der BGS seine Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt begonnen. Urs Erni heisst ihn herzlich willkommen und bittet ihn, kurz aufzustehen.
Auf Seite 18 des Jahresberichts sind die Geburten aufgeführt, die der BGS gemeldet wurden. Urs Erni wünscht den glücklichen Eltern alles Gute.
Ebenfalls auf Seite 18 wird der verstorbenen BGS-Mitglieder gedacht. Besonders erwähnt Urs Erni, dass im Berichtsjahr Stiafen Deflorin, der langjährige Hauswart der BGS, und Frau Liset Lämmler, Geschäftsführerin der Stiftung Alterswohnen Albisrieden, verstorben seien. Der Präsident bittet die Anwesenden, der Verstorbenen mit einer Schweigeminute zu gedenken. Den Angehörigen spricht er im Namen aller unser Beileid aus.
Urs Erni fragt, ob jemand das Wort zum Jahresbericht wünscht.
Herr Mostert meldet sich mit einer Frage zur Bautätigkeit. Er möchte wissen, welche Kosten bislang im Grünwald und in Schlieren/Unterengstringen angefallen sind. Urs Erni sagt, dass er dazu noch unter dem Traktandum Verschiedenes kommen werde.
Es gibt keine weiteren Wortmeldungen. Der Jahresbericht wird einstimmig abgenommen. Urs Erni dankt den Verfassern herzlich.

4.2 Abnahme Jahresrechnung

Urs Erni sagt, dass die Rechnung und die Geschäftsführung durch die BDO AG geprüft worden seien. Ihr Bericht finde sich im Jahresbericht auf den Seiten 44 und 45. Urs Erni macht darauf aufmerksam, dass Herr Blattmann von der BDO AG heute Abend anwesend ist. Er übergibt nun das Wort BGS-Geschäftsführer Georges Tobler für die Erläuterung der Jahresrechnung.
Georges Tobler sagt, dass er einige Kennzahlen der BGS im Vergleich mit der Kostenstatistik des SVW 2009 präsentieren wird. Detaillierte Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Jahresrechnung würden sich im Jahresbericht finden.

Bei den präsentierten Kennzahlen handelt es sich um Durchschnittszahlen pro Wohnung.

Generalversammlung

Der Gebäudeversicherungswert hat gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 23 000.– pro Wohnung zugenommen. Diese Veränderung beruht auf einer Neuschätzung der Gebäude.
Die Anlagekosten haben um circa CHF 1000.– pro Wohnung zugenommen.
Beim Buchwert ist eine Abnahme zu verzeichnen, die auf Abschreibungen zurückzuführen ist. Der Buchwert ergibt sich aus der Differenz von Anlagekosten abzüglich Wertberichtigungen.
Dass das langfristige Fremdkapital zugenommen hat, ist auf den Neubau im Triemli zurückzuführen. Dank der Hypotheken musste kein teurer Baukredit in Anspruch genommen werden, wodurch die BGS ca. CHF 400 000.– Zinsen gespart hat.
Der Erneuerungsfonds und die Wertberichtigungen nehmen durch die vorgeschriebene Äufnung jährlich zu.
Mietzinseinnahmen und Bruttorenditen sind gleich wie im Vorjahr und auch der Cashflow ist auf Vorjahresniveau bei rund 31 Prozent der Mietzinseinnahmen.
Der Aufwand für den Unterhalt liegt rund CHF 300.– tiefer als im Vorjahr und CHF 600.– unter der Vergleichszahl des SVW.
Abgaben und Gebühren sind dagegen gleich wie im Vorjahr.
Beim Verschuldungsgrad gibt es eine Zunahme zu verzeichnen, die auf die neuen Hypotheken im Triemli zurückzuführen ist.
Der Eigenfinanzierungsgrad ist durch den Fortschritt des Neubaus Triemli gesunken. Sobald der Neubau bezogen und das Anteilscheinkapital einbezahlt ist, wird sich dies wieder ändern, da rund CHF 3 000 000.– Anteilscheinkapital aus den rund 200 Wohnungen generiert werden.
Damit schliesst Georges Tobler seine Präsentation.
Urs Erni fragt die Generalversammlung, ob es Fragen zur Jahresrechnung gibt.
Herr Mostert meldet sich zu Wort. Er konstatiert, dass auf Seite 32 ersichtlich ist, dass beim Finanzertrag die Zahlen eingebrochen seien, während unter dem Posten Diverser Ertrag wesentlich mehr zu verzeichnen sei.
BGS-Finanzdelegierter Dr. Goekmen erläutert hierzu, dass die BGS ihr Wertschriftenportfolio fast auf Null heruntergefahren habe. Es habe eine Abkehr von der Strategie mit grossem Cashpolster gegeben. Die Krise sei gekommen und vorbeigegangen. Die BGS sei gewappnet gewesen und gut dagestanden. Die BGS wolle ihr Geld für Bauvorhaben verwenden. Das Triemli verschlinge viel Geld und die BGS habe noch ein paar Bauprojekte in der Pipeline. Die BGS habe daher ein Cash-Polster behalten.
Georges Tobler erläutert zu den diversen Erträgen, dass die Zunahme auf das Agio der neuen Anleihen zurückzuführen sei. Auf der Gegenseite sei die Ausgabenseite mit dem Druck der Prospekte und den Abgaben.
Herr Werren meldet sich zu Wort wegen der Formulierung im Jahresbericht: «Der Finanzertrag ist netto auf CHF 12 218.83 geschrumpft. Dies entspricht dem marktüblichen risikofreien Zinssatz von 0.2 Prozent […]». Herr Werren sagt, er habe ein Depositen-Konto bei der Post, dort mache er mehr. Also seien wohl ziemliche Kursverluste in Kauf genommen worden, oder nicht?
Ariel Goekmen erklärt, dass die Finanzkrise in diesem Geschäftsjahr bereits vorbei war. Am Anfang des Jahres habe die BGS alles in unterjährigen Obligationen gehabt, die einen tiefen Zinssatz einbringen würden. Bei der Post sei der Zinssatz der Grösse des Geldes angepasst, so dass es eventuell mehr Zins gebe. Bei der Bank gebe es 0.15 Prozent Zins. Die BGS habe bei der Bank mehr Geld und bekommen etwas mehr Zins. Wenn man kein Risiko fahren wolle, dann müsse man das Geld so parkieren, dass es sich gar nicht bewege, was die BGS gemacht habe. Die BGS habe auch früher eine konservative Anlegeweise verfolgt und nie mehr als 15 Prozent in Aktien gehabt. Die BGS habe so in der Krise einen Liquiditätsengpass umschiffen können. Man habe damals nicht gewusst, ob die Banken nicht mehr zahlen könnten. Die BGS sei gewappnet gewesen. Nun sei eine neue Zeit. Die BGS brauche nicht mehr so viel Cash. Wenn man Konservatives wolle, dann könne man nicht spekulieren. Man lege nicht lange an.
Die BGS habe Anfang des Jahres gedacht, die Zinsen könnten steigen. Das seien Diskussionen, die regelmässig in der Geschäftsleitung und im Vorstand geführt würden. Die Idee sei, Geld bei uns in der Genossenschaft anzulegen in den Bauprojekten. Dann habe die BGS Eigenkapital und müsse nichts von der Bank nehmen.
Georges Tobler ergänzt, dass die BGS bei den Bauzinsen rund CHF 400 000.– habe sparen können, da sie Geld aus den Wertschriften abgezogen und in den Bau investiert habe.
Herr Werren sagt, ihn störe nur, dass stehe «marktüblicher Zins». Das sei sehr tief.
Urs Erni dankt Herrn Werren und Herrn Goekmen. Er fragt, ob es weitere Fragen gebe.
Es meldet sich niemand zu Wort.

Die Generalversammlung nimmt den Jahresbericht einstimmig ab.
Urs Erni dankt Ariel Goekmen, Georges Tobler und Maria Guglielmino im Namen der GenossenschafterInnen.

4.3 Entlastung Vorstand

Urs Erni weist darauf hin, dass sich auf den Seiten 44 und 45 der Bericht BDO AG findet.

Von Seiten der Generalversammlung gibt es keine Wortmeldungen.

Der Vorstand wird einstimmig entlastet. Urs Erni dankt den GenossenschafterInnen auch im Namen der VorstandskollegInnen.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Urs Erni sagt, dass sich auf Seite 32 des Jahresberichts der Vorschlag des Vorstands finde, das Anteilscheinkapital mit 1.5 Prozent zu verzinsen.
Es gibt keine Wortmeldungen aus der Versammlung.
Der Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Reingewinns wird einstimmig angenommen.

6. Wahl der Revisionsstelle

Der Präsident sagt, dass die Rechnung und die Geschäftsführung seit vielen Jahren von der BDO AG geprüft würden. Es seien kritische und konstruktive Revisoren. Mit ihnen könne man viele Fragen diskutieren und Probleme besprechen. Der Vorstand schlägt die Wiederwahl der BDO AG vor. Die BDO AG erfüllt die Kriterien des OR. Die BDO AG wird einstimmig gewählt.

7. Statutenrevision

Urs Erni erläutert, dass die heutigen Statuten aus dem Jahr 1991 stammen. Infolge gesetzlicher Änderungen habe der Vorstand beschlossen, die Statuten einer Totalrevision zu unterziehen. Der Entwurf der neuen Statuten sei in Anlehnung an die Musterstatuten des SVW verfasst worden. BGS-Vizepräsident Peter Seidler habe bereits an einer Infoveranstaltung über die neuen Statuten informiert. Für Fragen stehe heute Abend auch Herr Schoch, Jurist des SVW, zur Verfügung. Damit übergibt Urs Erni das Wort Peter Seidler.

Peter Seidler hält fest, dass die GenossenschafterInnen den Statutenentwurf mit dem Jahresbericht erhalten haben. Er macht auf die synoptische Darstellung auf Seite 2 aufmerksam. Peter Seidler will nun aufzeigen, warum es überhaupt eine Statutenrevision brauche und was sich für die BGS und die GenossenschafterInnen ändere. Zur Frage nach dem Warum erläutert er, dass Statuten nicht für immer gültig seien und sich den wandelnden Gegebenheiten anpassen und Änderungen der Rechtsordnung nachvollziehen müssen. Die geltenden Statuten seien 1991 in einer Urabstimmung angenommen worden.

Für die GenossenschafterInnen gebe es keine Änderungen aber die Rechte und Pflichten würden angepasst. Das Gerüst der alten Statuten werde im Entwurf der neuen Statuten nicht grundsätzlich verändert aber man wolle sie angelehnt an die Musterstatuten des SVW sinnvoll aufbauen.
Peter Seidler führt nun durch den Entwurf der Statuten.
In den Art. 1 und 2 gebe es nur kleine Anpassungen in textlicher Hinsicht.
Art. 3 sei der Zweck- und Mittelartikel; hier werde der alte Art. 2 konkretisiert. In Abs. 1 solle klar definiert werden, was uns wichtig sei. In Abs. 2 werde konkretisiert, was heute schon in einer modernen Baugenossenschaft gelte. In Abs. 3 finde sich nichts Neues. Dass die BGS nicht gewinnstrebig sei, sei wichtig, wenn es um die Mietzinse gehe. In Abs. 4 sei vor allem die Mitgliedschaft im SVW gemeint.
Peter Seidler erläutert nun Art. 4. In Abs. 1 werde die Kompetenz für das Vermietungsreglement dem Vorstand übertragen. Hier gehe es um die normale Vermietungstätigkeit, die der Vorstand bereits heute vornehme. In Abs. 2 werde der Kündigungsschutz statuiert und die Einhaltung der staatlichen Vorschriften. Abs. 3 regle das, was früher mit «Selbstkosten» bezeichnet worden sei. Heute sei der übliche Begriff dafür «Kostenmiete». Es seien hier auch die Elemente der Kostenmiete aufgezählt. Abs. 4 solle vermeiden, dass Wohnungen leer stünden. Abs. 5 ergebe sich aus den gesetzlichen Grundlagen. Bei Abs. 6 macht Peter Seidler darauf aufmerksam, dass der Vorstand die Einzelheiten im Vermietungsreglement regle. Das könne noch bei den Fragen besprochen werden.
Peter Seidler erklärt, dass es bei Art. 5 darum gehe, dass keine spekulativen Verwendungen möglich seien. Diese Regelung sei früher anders formuliert gewesen.
In Art. 6 sei der letzte Satz neu. Neu könne es zwei Genossenschafter pro Wohnung geben, z.B. ein Ehepaar, ein Paar in eingetragener Partnerschaft, ein Konkubinat oder eine Wohngemeinschaft. Es gebe dadurch keine unverhältnismässige Verschiebung der Stimmenverhältnisse. Abs. 2 statuiere das Prinzip der offenen Türe. Die schriftliche Anmeldung, die in Abs. 3 genannt werde, sei gesetzlich vorgeschrieben. Die Aufnahme sei bereits bisher ein Vorstandsentscheid gewesen.
Zu Art. 8 Abs. 1 erklärt Peter Seidler, dass nicht vom günstigen Mietzins profitieren könne, wer nicht Genossenschafter sei. In Abs. 2 werde dies noch konkretisiert.
In Art. 9 sei der Grundsatz postuliert, dass qualifizierte Verstösse den Ausschluss aus der Genossenschaft zur Folge haben können. Zu Abs. 1 lit. i erklärt der Vizepräsident, dass hier insbesondere der Fall gemeint sei, dass jemand zu viel verdiene für eine subventionierte Wohnung.

Generalversammlung

Art. 10 entspreche Art. 9 lit. b der alten Statuten.
Zu Art. 11 erklärt Peter Seidler, dass das Gericht bei Eheschutz und Ehetrennung nur die Benutzung der Wohnung regle, bei Scheidung auch die Übertragung des Mietvertrags. Die BGS könne gerichtliche Entscheide nicht umstossen. Nicht geregelt sei im Urteil aber die Frage, ob derjenige Ehepartner, der die Wohnung vom Gericht nicht zugesprochen erhalte, aber Genossenschafter sei, Anspruch auf eine neue Wohnung bei der BGS habe. Daher gebe es die Beschränkung in Abs. 2 für den Fall der Scheidung. Abs. 3 betreffe den Fall, da durch eine solche Wohnungszuweisung an einen der Partner eine Unterbelegung der Wohnung entstehe. Abs. 4 betreffe die güterrechtliche Auseinandersetzung bei Eheschutz, -trennung oder -scheidung. Peter Seidler betont, dass Art. 11 ein sehr schwieriger Artikel sei.
Peter Seidler sagt, dass in Art. 12 nichts grundsätzlich Neues enthalten sei.
Zu Art. 13 ergänzt Peter Seidler, dass nur dasjenige Anteilscheinkapital verzinst werde, das einbezahlt sei. Das ergebe sich aus Abs. 1.
Zum Hintergrund von Art. 14 erklärt Peter Seidler, dass nach Obligationenrecht die Anteilscheine verpfändet werden könnten. Die BGS wolle aber nicht, dass jemand dadurch Genossenschafter werden könne.
In Art. 19 und 20 werde auf verschiedene Fonds hingewiesen, die die BGS haben müsse. Zu Art. 20 Abs. 3 hält Peter Seidler fest, dass sich die Äufnung eines solchen zusätzlichen Fonds nur empfehle, wenn es wirklich notwendig sei.
Peter Seidler sagt, dass die Regelung von Art. 21 auch bisher in vielen Einzelsätzen vorhanden gewesen sei.
Zu den Entschädigungen in Abs. 1 erklärt er, dass hier ein enges Korsett bestehe und, dass dies auch kontrolliert werde.
Zu Art. 22 erklärt Peter Seidler, dass die Darlehenskasse 2008 die Depositenkasse abgelöst habe.
Bei Art. 23 macht Peter Seidler darauf aufmerksam, dass gegenüber den alten Statuten die Urabstimmung, d.h. die Urnenabstimmung, fehle. Diese sei bei der letzten Statutenrevision benutzt worden, wir würden sie aber nicht mehr brauchen.
Bei Art. 24 weist Peter Seidler auf die wesentlichen Änderungen hin: Die Regelung in lit. g habe bisher bei mehr als CHF 1 Mio. gegriffen. Diese Formulierung sei nicht zeitgemäss, da sich die Preise auf dem Liegenschaftenmarkt verändert hätten. Um eine nachhaltige Statutenbestimmung zu haben, sei keine fixe Grösse mehr eingefügt worden, sondern eine relative, d.h. 1 Prozent. Im Moment wäre das bei CHF 87 000.–. Auch die Regelung in lit. h sei früher mit einer fixen Grösse, nämlich CHF 3 Mio., definiert gewesen und heute mit einer relativen: 3 Prozent. Das wären heute CHF 4.9 Mio. Wenn dann noch das neue Triemli dazukomme, seien es CHF 7.7 Mio. Gemäss lit. j sei die Generalversammlung nur noch für das Tierreglement zuständig. Für alle anderen Reglemente, z.B. das Vermietungsreglement, sei die Kompetenz nicht mehr bei der Generalversammlung.
Peter Seidler sagt, dass es bei Art. 25 nichts Neues gebe.
Bei Art. 26 finde sich eine Neuerung in Abs. 2, dabei handle es sich um eine Anpassung an die moderne Welt.
Bei Art. 27 sei neu, dass in Abs. 1 das minimale Quorum von 10 Prozent entfalle. Das sei nötig, da es neu zwei Genossenschafter pro Wohnung geben könne und daher die 10 Prozent an der Generalversammlung eventuell nicht erreicht werden können. In Abs. 2 seien nun 33 Prozent nötig. In Abs. 4 lit. b gebe es mit den 20 Prozent eine Verschärfung der Regelung. In lit. c seien nur zwei Drittel, nicht vier Fünftel der abgegebenen Stimmen erforderlich, zu beachten sei aber Abs. 5.
Zu Art. 28 Abs. 1 merkt Peter Seidler an, dass die Obergrenze der Vorstandsmitglieder bisher bei 9 gelegen habe, dass wir aber faktisch nur 7 Vorstandsmitglieder hätten, daher diese Anpassung der Regelung. Abs. 2 entspreche der bisher gelebten Praxis.
Die Art. 29 bis 31 würden nichts Neues enthalten.
In Art. 32 gebe es neu das Recht, die Revisionsstelle jederzeit abzuberufen.
Die Regelung von Art. 33 habe es schon bisher gegeben.
Auch die Regelungen von Art. 36 und 37 entsprächen den Regelungen der bisherigen Statuten.
Peter Seidler erklärt, dass anstelle des alten Art. 47 eine Fussnote eingefügt werde, da dies heute üblich sei.
Peter Seidler berichtet, dass die Statuten bereits durch die staatlichen Stellen, die diesen Statuten zustimmen müssen, geprüft worden seien. Er dankt für die Aufmerksamkeit und sagt, dass er nun Fragen beantworte.
Eine Dame meldet sich zu Wort, mit Bezug auf Art. 34, Liquidation. Peter Seidler erklärt, dass Art. 46 der bisherigen Statuten nur einen Hinweis auf das Abstimmungsverhältnis enthalten hätten. Neu brauche es eine separate Generalversammlung und der Vorstand sei zuständig für die Abwicklung, wenn die Generalversammlung nicht einen extra bestimmten Liquidator bestimme.
Herr Werren meldet sich zu Wort bezüglich Art. 27. Danach könnten also 40 GenossenschafterInnen wahnsinnige Beschlüsse fassen. Heute seien

wir rund 150 GenossenschafterInnen, letztes Jahr rund 180 für fast 1000 GenossenschafterInnen. Er dankt, dass in jedem Haus eine Aufforderung aufgehängt wurde, an die Generalversammlung zu kommen. Das sei offenbar nicht mehr modern.
Peter Seidler sagt, dass wir das sehr unterstützen. Wir würden uns sehr freuen, wenn wir einen noch grösseren Saal buchen könnten. Es wäre aber unvernünftig, die 10 Prozent-Regel zu behalten.
Es gibt keine weiteren Fragen.

Urs Erni dankt Peter Seidler für die Ausführungen. Er bittet die Stimmenzähler, die Stimmen bei der Abstimmung auszuzählen und hält fest, dass es eine Zweidrittelmehrheit brauche.
Die Statutenrevision wird mit 146 Stimmen dafür und einer Enthaltung angenommen.
Urs Erni dankt den GenossenschafterInnen ganz herzlich für die Annahme und allen, die lange Zeit an den Statuten gearbeitet hätten. Er dankt auch Herrn Ruedi Schoch für die Mitarbeit.

8. Projekt mit Baukredit Sanierung Kindergarten und Kinderhort Rossacker

Urs Erni sagt, dass mit dem Jahresbericht auch die Informationsunterlagen zu diesem Projekt versandt wurden.
Für dieses Projekt gebe es zwei Gründe. Erstens brauche der Regiebetrieb mehr Platz für Installationen und Geräte. Ausserdem habe man ein Problem mit den Umkleideräumen und sanitären Einrichtungen, nachdem nun auch Frauen für den Regiebetrieb arbeiteten. Zweitens habe das UGZ (Umwelt und Gesundheit Zürich) die sanitären Einrichtungen von Kindergarten und Hort beanstandet. Urs Erni sagt, dass die Räume überdies nicht behindertengerecht und energetisch nicht saniert seien. Und auch die Kanalisation müsse erneuert werden.
Urs Erni sagt, dass man auf dem Situationsplan die neue Etappe Triemli und das Dreigestirn Kindergarten, Kinderhort und Villa sehe. Diese Bauten seien identitätsstiftend. Die Villa sei ursprünglich das Wohnhaus von Herrn Keller gewesen, von dem man das Land gekauft habe. Der Kindergarten und der Hort seien vom Architekten Egender für die älteste Überbauung gebaut worden. Sie sollten noch ein bis zwei Generationen erhalten bleiben. Wie es mit dem Rossacker in den nächsten 10 bis 15 Jahren weitergehen werde, sei noch unklar. Die Stadt Zürich, als Mieterin von Kindergarten und Hort, forderte die BGS zur Sanierung auf, da sonst der Betrieb wegen der Mängel nicht aufrecht erhalten werden könne. Mit dem Bezug des Neubaus im Triemli werde es wohl viele Kinder geben. Wir bräuchten den Hort und den Kindergarten.
Urs Erni sagt, dass die Baukosten recht hoch zu sein scheinen. Aber so viel koste die Erneuerung. Die Finanzierung erfolge nur zu CHF 916 000.– aus dem Erneuerungsfonds. Der Rest laufe über den Mietzins. Es sei für die Stadt Zürich ein neuer Mietvertrag entworfen worden, mit einer Laufzeit von 10 Jahren und der Option von 2 mal 10 Jahren. Nach Vorliegen der Baubewilligung, möchte man im Sommer mit den Renovationsarbeiten beginnen.
Urs Erni weist darauf hin, dass für spezielle Fragen auch die Architekten heute Abend anwesend seien. Das Projekt und der Baukredit müssten heute bewilligt werden. Urs Erni fragt die Generalversammlung, ob jemand eine Frage hat.
Herr Gubler meldet sich zu Wort und möchte wissen, wie viele Plätze es im Kindergarten momentan gibt. Mit Blick auf die Grossüberbauung Triemli stellt sich für ihn die Frage, ob der Kindergarten nicht zu klein sei.
Urs Erni sagt, dass nebst einem Kindergarten auch im Triemli ein Kinderhort geplant sei. Mit dem Schulkreis sei abgesprochen, welche Kinder wo in den Kindergarten gehen müssen. Aber wir seien darauf angewiesen, dass unserer weiter bestehen bleibe.
Herr Gubler weist darauf hin, dass Kinderhort und Kindergarten zwei verschiedene Sachen seien.

Urs Erni und Georges Tobler informieren, dass im Kindergarten 2 mal 24 Kinder Platz hätten und merkt an, dass wir nicht mehr bauen können, als was vorhanden ist.

Herr Mostert meldet sich zu Wort, mit einer Frage zum Umgang mit der alten Substanz. Urs Erni habe gesagt, es seien sehr schöne Bauten, das finde er auch. Er möchte wissen, wie es mit der Materialisierung der Fenster und der Isolation aussehe.
Urs Erni antwortet, die alte Fensterteilung werde übernommen. Es gebe eine Aussenwärmedämmung, die verputzt werde. Die Bauten seien nicht im Inventar von schützenswerten Bauten. Es würde nicht innen gedämmt, da es hier wieder andere Probleme geben würde. Den Mängeln bei der Aussenwärmedämmung seien wir ausgeliefert.
Es gibt keine weiteren Fragen.

Die Generalversammlung beschliesst Projekt und Baukredit zur Sanierung des Kindergartens und des Kinderhorts Rossacker bei zwei Gegenstimmen und einer Enthaltung.

Urs Erni dankt und sagt, dass der Vorstand und die Verwaltung mit den

Generalversammlung

Architekten die Arbeiten sorgfältig und erfolgreich umsetzen werden.

9. Verschiedenes

Urs Erni sagt, dass die Bauprojekte auch im Jahresbericht thematisiert seien. Das Triemli sei nun fast fertig gebaut. Die Gerüste seien zum Teil schon weg. Von den 194 Wohnungen seien 147 bereits mit Vorverträgen vermietet, und das ohne ein Inserat. Die neuen Mieter würden sich schon riesig freuen. Die Wohnungen seien sehr beliebt. Es seien sehr helle Wohnungen, in den obersten Etagen hätten sie eine phantastische Aussicht. Die ersten Wohnungen würden am 1. Oktober bezogen.
Urs Erni kündigt an, dass es am 24. September 2011 einen Tag der offenen Türe mit Wohnungsbesichtigung gebe. Es werde noch eine spezielle Einladung zu diesem Anlass geben.
Zum Projekt Grünwald berichtet Urs Erni, dass das Verwaltungsgericht gegen uns entschieden habe. Die Baubewilligung sei aufgehoben worden. Kritisiert worden sei das Verkehrskonzept. Die Bauträger würden nun versuchen, noch vor den Sommerferien ein Gespräch mit der Stadt Zürich zu organisieren, da das Projekt auf städtischem Land geplant worden sei mit einem Architekturwettbewerb, der mit der Stadt Zürich durchgeführt worden sei. Die Stadt sei daher in der Pflicht. Das weitere Vorgehen sei noch offen. Eventuell müssten wir auf das Projekt verzichten, eventuell gebe es aber auch eine neue Baueingabe mit einem neuen Konzept.
Zu der eingangs der Generalversammlung von Herrn Mostert gestellten Frage nach den Kosten sagt Urs Erni, dass für die BGS bislang CHF 1.3 Mio. für Wettbewerb, Planung und Baueingabe angefallen seien.
Zum Zelgli berichtet Urs Erni, dass geplant sei, zwei angrenzende Grundstücke zu kaufen. Die Verhandlungen seien so weit fortgeschritten, dass ein Entwurf für einen Kaufvertrag erstellt werden könne. Die BGS könne dann versuchen, ein arrondiertes Grundstück zu überbauen. Die aufgelaufenen Kosten liegen, inklusive Erschliessung, bislang bei ca. CHF 1.1 Mio. Der Quadratmeterpreis liege bei CHF 450.–; das sei immer noch sehr günstig. Man könnte attraktive Wohnungen erstellen.

Urs Erni sagt, dass er nun noch zu den Ehrungen von BGS-Mitarbeitern kommt. Frau Ciampa putze seit 20 Jahren die Büros der BGS. Er dankt ihr für ihren Einsatz. Sie sei heute leider nicht da, sondern am Putzen. Die BGS habe ihr aber bereits einen Blumenstrauss überreicht und gratuliert.
Ebenfalls seit 20 Jahren sei Herr Diem für die BGS tätig. Er betreue 226 Wohnungen im Rütihof für die BGS und weitere Wohnungen für die Baugenossenschaft des KVZ. Urs Erni bittet ihn nach vorne, dankt ihm und übergibt ihm einen Blumenstrauss.
Urs Kehl, Chefhauswart der BGS, und Roland Baur sind seit 15 Jahren für die BGS tätig. Urs Erni würdigt sie als die guten Seelen des Triemliquartiers und dankt ihnen für ihr Engagement. Auch sie erhalten Blumensträusse.
Als gute Seele würdigt Urs Erni auch Maria Guglielmino, die seit 10 Jahren die Buchhaltung der BGS führt und dies mit einer Präzision, die unter dem Motto «stimmt nicht, geht nicht» stehen könnte. Urs Erni dankt ihr herzlich. Auch Maria Guglielmino wird ein Blumenstrauss überreicht.
Ebenfalls seit 10 Jahren ist Barbara Fritschi im Vorstand der BGS. Urs Erni würdigt ihre Protokollführung und übergibt auch ihr einen Blumenstrauss und ein Präsent.

Urs Erni fragt, ob es weitere Wortmeldungen gibt.

Laurent Pellet meldet sich und fragt nach dem Projekt Energiesanierung.

Urs Erni sagt, dass Herr Näf ein sehr gefragter Energieberater und in der Umsetzung überlastet sei. Das Projekt im Rütihof mit der Solaranlage sei fast so weit, es würden aber in den Unterlagen noch die Konkurrenzofferten fehlen. Daher könne die Vergebung der Aufträge noch nicht vorgenommen werden. Das gleiche gelte beim Wydäcker. Auch dort seien Sonnenkollektoren geplant. Beide Projekte wären vom Vorstand bewilligt, seien aber noch zu wenig konkret. Laurent Pellet sagt, es habe im Bericht auch Häuser mit Energiemängeln gehabt. Urs Erni antwortet, der Bericht gelte immer noch. Im Hagenbuchrain brauche es keine Massnahmen. Im Rütihof 1 seien Mängel vorhanden aber die BGS sei an der Vorbereitung einer Gesamtsanierung, wo die Energiefrage stimme. Im Rütihof 2 und 3 gebe es keine gravierenden Mängel. Der Rossacker und die Rosshalde hätten eine Sanierung vor 30 Jahren hinter sich. Es sei Sanierungsbedarf vorhanden. Der sei aber nicht lösbar, indem man die Gebäudehüllen saniere. Es stelle sich die Frage, wie weit man gehen wolle bei einer Renovation. Die Baukommission sei aber an der Frage dran.
Bei den Sonnenkollektorenprojekten sei das Geld bewilligt, die müssten nur noch ausgeführt werden. Die Energieoptimierung sei bei jeder Baukommissionssitzung ein Thema.
Laurent Pellet schlägt vor, dass Informationen zur Energiefrage auch ins Mitteilungsblatt aufgenommen werden.

Herr Müller meldet sich zu Wort und möchte wissen, ob der Vorstand von der Stadt Zürich informiert wurde, dass 100 Flüchtlinge aus Afrika im Wydäckerring untergebracht werden sollen.

Urs Erni sagt, dass die BGS das in der Presse lesen konnte aber nicht offiziell informiert worden sei. Die BGS wisse nicht, um welche Liegenschaft es sich handle. Georges Tobler sagt, er habe eine Anfrage an die Stadt gemacht aber noch keine Auskunft erhalten.
Herr Gallmann fragt, warum im Triemli die Decken nicht verputzt worden seien. Das sei so unschön und habe viele Leute gestört.
Urs Erni antwortet, im neuen Triemli habe es weisslich lasierte Betondecken. Die Wohnungen seien trotzdem oder gerade deswegen, gerne gemietet worden. Die Gründe für diese Ausführung seien zum einen, dass man so rund CHF 1 Mio. Kosten habe sparen können. Zum anderen sei dies Ausdruck der heutigen Zeit. Man finde dies auch in anderen Überbauungen in der Stadt Zürich. Urs Erni sagt, dass er diese Decken sehr schön finde und über Geschmack solle man nicht streiten.

Eine Dame meldet sich mit einem Anliegen zur nächtlichen Sicherheit im Triemliquartier. Ihr sei schon zweimal jemand nachgelaufen und rundherum seien Baustellen.
Urs Erni dankt für den Hinweis. Sicherheit sei immer ein Thema. Im Rütihof habe die BGS wegen Vandalismus z.T. die Wache AG engagiert. Urs Erni sagt, er nehme diesen Hinweis auf und die BGS würde die Sache beobachten. Ihm sei sonst nichts Derartiges bekannt. Georges Tobler fügt hinzu, dass die SIP von der Stadt Zürich dankbar für solche Hinweise sei. Die SIP sei dauernd nachts unterwegs, vor allem um Jugendliche zu beobachten. Die BGS habe keine Polizei, die sie einsetzen könne aber sie könne mit der SIP zusammenarbeiten.
Urs Erni dankt den GenossenschafterInnen für das Ausharren bei dieser langen, komplizierten und wichtigen Generalversammlung. Ausserdem dankt er allen MitarbeiterInnen im Regiebetrieb und in der Verwaltung für ihr Engagement und den VorstandskollegInnen für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit.

Der Präsident sagt, dass der Termin der nächsten Generalversammlung noch nicht feststehe.
Damit erklärt Urs Erni die Generalversammlung für geschlossen.

Für das Protokoll
Barbara Fritschi

Vorstand und Kommissionen

Der Vorstand traf sich, zur Behandlung der anstehenden Geschäfte, im Berichtsjahr zu zehn ordentlichen Sitzungen.

Die Geschäftsleitung hat an fünf ordentlichen Sitzungen Geschäfte, die in ihrer Kompetenz liegen, erledigt und andere für die Behandlung im Vorstand vorbereitet.

Die Baukommission traf sich zu sechs ordentlichen Sitzungen und behandelte diverse Geschäfte. Für die laufenden und geplanten Bauvorhaben traf sich die Baukommission zu verschiedenen Sitzungen mit den Architekten und Fachplanern.
Unter der Rubrik Bautätigkeiten werden die behandelten Geschäfte ausführlich erläutert.

Für die Betriebskommission waren keine Traktanden zu behandeln, die nicht auch im Vorstand behandelt wurden. Deshalb fanden im 2011 keine Sitzungen statt.

Bautätigkeiten

Ersatzneubau Triemli

Die Baukommission traf sich mit den Architekten und Fachplanern zu sieben Sitzungen.

Ab April 2011 wurden total 28 Erdsonden für die Warmwasseraufbereitung und die Heizung der neuen Überbauung, im Auftrag des Energiecontractors ewz, gebohrt. Diese untiefen Erdsonden sind bis in eine Tiefe von rund 200 Meter vorgetrieben worden. Daneben konnte die nicht erfolgreiche Geothermiebohrung als tiefe Erdsonde ebenfalls genutzt werden. Diese Erdsonde ist 2371 Meter tief. Dadurch mussten rund ein Drittel weniger untiefe Erdsonden gebohrt werden. Gleichzeitig wurde parallel dazu der dazumal für die Installation der Geothermie-Bohranlage abgetragene Innenhof wieder aufgefüllt. In Anlehnung an den ursprünglichen Terrainverlauf wurde der Hofbereich entsprechend den Plänen der Landschaftsarchitektinnen zu seiner definitiven, neuen Gestalt geformt. Diese Arbeiten konnten im Dezember abgeschlossen werden. Dank des bis in den Dezember milden Wetters wurden die Pflanzen und Bäume entlang der Rossacker-, Triemli- und Birmensdorferstrasse bereits gepflanzt. Der Innenhof und der Betonweg durch den Innenhof werden im Frühjahr fertiggestellt sein.

Der Innenausbau schritt im Haus Nord wie Süd planmässig voran, sodass per 1. Oktober 2011 die ersten 80 Wohnungen und per 1. Dezember 2011 die nächsten 79 Wohnungen bezogen werden konnten. Die restlichen 35 Wohnungen werden per 1. Februar 2012 bezogen.

Projekt Grünwald

Im Berichtsjahr fanden 8 Sitzungen mit dem Projektteam, bestehend aus Vertretern der drei Bauträger und dem Projektmanagement unter der Leitung von Ernst Basler und Partner AG, statt.
Am 26. Januar 2011 hat das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich entschieden, dass die Beschwerde der Bauträger vom 2. September 2010 unbegründet sei und deshalb abgewie-

sen wird. Das Verwaltungsgericht hat somit die Aufhebung der Baubewilligung durch die Baurekurskommission bestätigt. Die Bauträger haben daraufhin entschieden, die Beschwerde nicht an das Bundesgericht weiterzuziehen. Nach intensiven Diskussionen in der Projektleitung wurde entschieden, die bemängelten Punkte der Baueingabe zu überarbeiten und ein neues Baugesuch einzureichen. Bis Ende Jahr waren die Architekten mit der Überarbeitung beschäftigt. Die Eingabe wird erst im 2012 erfolgen.

Schlieren / Unterengstringen

Die Verhandlungen mit den Besitzern der Nachbargrundstücke konnten wir nicht erfolgreich abschliessen. Nach reiflichem Abwägen der verschiedenen Risiken ist der Vorstand zum Schluss gekommen, die beiden Grundstücke zu verkaufen.

Goldacker 3, Kindergarten Rossackerstrasse 16 und Hort Rossackerstrasse 32, Sanierung der Gebäude

Nachdem die GV 2011 der Sanierung der beiden Gebäude zugestimmt hatte, wurden die verschiedenen Arbeiten vergeben. Die Sanierung vom Kindergarten und Kinderhort musste während den Sommerferien, vom 18. Juli bis 19. August 2011, durchgeführt werden. Dank eines straff geplanten Bauprogrammes konnten die Räume am 22. August 2011 den Nutzern wieder übergeben werden. Im Herbst wurden noch die restlichen Arbeiten ausgeführt.

Wydäcker 3, Sanierung Apotheke

Die letzte Sanierung und Ladengestaltung der Apotheke war vor 18 Jahren. Die Apothekerin, Frau Stotz, wünschte sich einen neuen Ladenausbau, um den veränderten Kundenwünschen gerecht zu werden. Nach eingehender Diskussion der Wünsche zwischen Frau Stotz und der Baukommission wurde die Planung in Angriff genommen. Gleichzeitig mit dem Umbau mussten verschiedene behördliche Auflagen erfüllt werden. Die Baugenossenschaft Sonnengarten übernahm dabei alle Kosten, welche das Gebäude betrafen, Frau Stotz die Kosten des Ladenausbaus. Der Umbau fand in den Monaten April und Mai statt. Während dem Umbau konnte der Pavillon als Ladenprovisorium genutzt werden.

Wydäcker 1–3

Bei den periodischen Kontrollen der Heizungsanlagen im Wydäcker 1–3 durch das UGZ wurde festgestellt, dass unsere Feuerungsanlagen die Luftreinhalteverordnung nicht mehr erfüllten. Die Sanierung der Anlagen konnte im August 2011 fristgerecht realisiert werden.

Rütihof 1, Gesamtsanierung

Die beiden Baukommissionen der Baugenossenschaft des kaufmännischen Vereins Zürich und der Baugenossenschaft Sonnengarten trafen sich zur Planung der Gesamtsanierung zu zwei Sitzungen. Es wurden drei Firmen (Primobau AG, S+M Architekten AG und Unirenova) zur Offertstellung als Generalplaner eingeladen. Bis Ende Jahr lagen die Offerten vor. Die gemeinsame Baukommission wird im Januar 2012 über die Vergabe des Auftrags entscheiden.

Rütihof 2 und 3, Grundreinigung der Treppenhäuser

Das Reinigungsinstitut ARAG Aktiv Reinigungen AG ist für die Unterhaltsreinigung der Treppenhäuser in den beiden Etappen, welche wöchentlich vorgenommen wird, zuständig. Nach rund 14 Jahren seit Bezug der Liegenschaften wurde beschlossen, die Treppenhäuser einer Grundreinigung zu unterziehen. Diese Arbeiten wurden Mitte 2011 durch das Reinigungsinstitut ausgeführt.

Rütihof 3, Sanierung Westfassade

Die Westfassade weist an verschiedenen Stellen dunkle bis schwarze Verfärbungen auf. Aus diesem Grund wurde die balkonseitige Fassade im Mai 2011 durch die Firma Schaub Maler AG saniert und neu gestrichen.

Ersatz Schiebetür-Anlage Beck Keller

Nach verschiedenen Einbruchsversuchen via Eingangstüre, das letzte Mal im Juni 2011, war die bestehende Schiebetüre stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Nach verschiedenen Abklärungen mit der Firma Dorma Schweiz AG wurde entschieden, einen stabileren Ersatz für die automatischen Schiebetüren mit Stangenverriegelung und durchgehender Bodenführung einzubauen. Die Arbeiten wurden im August 2011 ausgeführt.

Alle Liegenschaften, Sicherheitsbeurteilung Kinderspielplätze

Am 7. September 2011 erhielt Herr Hochstrasser, Sicherheitsbeauftragter von Grün Stadt Zürich, den Auftrag, alle Spielplätze der Baugenossenschaft Sonnengarten auf ihre Betriebssicherheit zu begutachten. Die Begehung fand am 21. September 2011 statt. Die Baukommission beschloss, dass alle Geräte, welche ein Sicherheitsrisiko darstellten, sofort entfernt werden. Im Frühjahr 2012 ist geplant, die Neugestaltung der Spielplätze unter Einbezug der GenossenschafterInnen in Angriff zu nehmen.

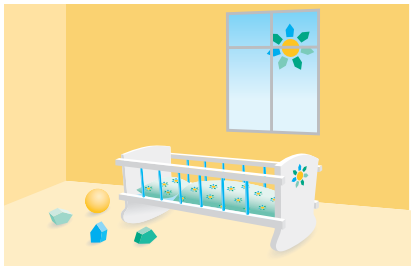
Georges Tobler
Geschäftsführer

Mitglieder-bewegung 2011

Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 1. Januar 2011	984*
Austritte	
Todesfälle	11
Wegzüge aus der BGS	42
Externe Mitglieder	3
Eintritte	
Zuzüge	310
Externe Mitglieder	8
Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 31. Dezember 2011	1246*

* inkl. externe Mitglieder

Geburten (Wurden uns durch eine Anzeige gemeldet.)



Mädchen

Naja Mishale Anderegg	Rütihofstr. 48	06.05.2011
Lisa Sofi Hubacher	Kellerweg 1	07.12.2011

Knaben

Peer Josua Strebel	Triemlistrasse 134	09.03.2011
Eduardo Damasio Esteves	Wydäckerring 110	07.04.2011
Jeroen Mikael Rietmann	Schützenrain 2	17.12.2011

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

Verstorbene (Wurden uns durch Angehörige offiziell gemeldet.)

Theodor Amlacher	Bergwiesen 23
Christa Luginbühl	Triemlistrasse 183
Xaver Zgraggen	Triemlistrasse 126
Josefine Hürner-Meier	Wydäckerring 120
Leonhard Ruffner	Triemlistrasse 124
Wenzel Oscar	Altersheim Schmiedhof, Zürich
Bauer Felix	Pflegeheim Entlisberg, Zürich
Schneebeli Gertrud	Triemlistrasse 136
Lieberherr Paul	Holbrigstrasse 10, 8049 Zürich
Keller Margrit	Altersheim Langgrüt, Zürich
Peter-Wirz Esther	Rütihofstrasse 14
Roth Ursula	Wydäckerring 89
Bigler Leonie	Triemlistrasse 128

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

Freizeit

Kulturgruppe Triemli

Auch im 2011 organisierte die Kulturgruppe Triemli wiederum verschiedene Anlässe für alle GenossenschafterInnen der BG Sonnengarten.
Am 29. Januar 2011 fand der jährliche Skitag auf der Lenzerheide statt. Wiederum versammelten sich am frühen Samstagmorgen etwa 60 warm angezogene Wintersportler bei den «Triemli Garagen», um mit dem Reisecar ins schöne Bündnerland zu fahren. Nach dem «Znüni» im Restaurant Campino Churwalden und dem Verteilen der Tageskarten, brachen die Skifahrer und Wanderer auf ins Vergnügen. Bei schönem Wetter, jedoch kalten Temperaturen, genossen alle ihren Tag auf der Piste oder sonstigen Aktivitäten. Der Tag verging wie im Fluge und schon bald ging's zurück Richtung Zürich. Gegen 19.30 Uhr trafen wir müde aber zufrieden beim Triemli ein. Viele freuten sich bereits jetzt schon auf den nächsten Skitag.
Ende März stand der Spaghetti Plausch an. Mit viel Engagement und Freude wurden im Vorfeld die verschiedenen Spaghetti-Saucen zubereitet, um die erschienenen Gäste zu verköstigen. Zusammen in geselliger Runde wurde ein gemütliches Mittagessen genossen.
Weiter ging es im Juni mit unserem traditionellen Sonntags-Brunch. Das Buffet war wiederum reichhaltig mit verschiedenen Broten, Schinken, Speck, Käse, Eier und Müesli bestückt und wurde mit grossem Genuss von den GenossenschafterInnen verspeist.
Am 15. September folgte unser Seniorenausflug. Gut gelaunt trafen sich die Seniorinnen und Senioren pünktlich für die Reise ins Ungewisse. Wie jedes Jahr ist die Reise eine Überraschung. Los ging es mit dem grossen Doppelstock-Reisecar Richtung Appenzell. Zwischen Gossau und Herisau wechselten wir vom Bus in eine historische Zugskomposition. Hier genossen wir zu Kaffee und Gipfeli die tolle Aussicht bis nach Appenzell.
In Appenzell angekommen, war es auch schon Zeit für das Mittagessen. Nach einem genüsslichen Menu hatte jeder noch Zeit zur freien Verfügung, um das schöne Städtchen zu besichtigen.
Weiter ging es mit einer Führung durch die Produktionsstätte des Appenzeller Alpenbitter, welche wir mit einer Degustation abschliessen durften.
Alle wieder eingesammelt, ging es mit dem Bus quer über die Hügel bis nach Teufen, mit dem Ziel «Restaurant Schnuggebock». Bei herrlichem Herbstwetter konnten wir ein reichhaltiges Zvieri im Freien geniessen sowie einen Rundgang durch die Erlebnisgastronomie machen.
Nach diesem wunderschönen, gemeinsamen Tag ging die Fahrt wieder zurück nach Zürich, wo sich die «Kulti» von den müden, jedoch glücklichen Seniorinnen und Senioren verabschiedete.
Der Fondueplausch fand Ende November in unserem beheizten Zelt statt. In gemütlicher Runde konnte man bei uns Käsefondue à discretion essen und bei einem guten Glas Wein den Abend ausklingen lassen.
Die Kulturgruppe bedankt sich bei allen Teilnehmenden an den verschiedenen Anlässen und hofft auch im Jahr 2012 auf ein zahlreiches Erscheinen und gemütliches Beisammensein.

Die Kulturgruppe Triemli

Nach über 25-jähriger Tätigkeit als Leiter der Kulturgruppe Triemli tritt Herr Werner Heim auf Ende 2012 von seinem Amt zurück. Da alle übrigen Helfer um Herrn Heim im Berufsleben stehen und dort sehr engagiert sind, treten auf Ende 2012 ebenfalls alle übrigen Mitglieder der Kulturgruppe Triemli zurück.
Aus diesem Grund gelangen wir bereits an dieser Stelle mit der Bitte an Sie, sich bei Interesse an einer Mitarbeit in der Kulturgruppe Triemli in der Verwaltung zu melden.

Kulturgruppe Rütihof

…und wieder ist ein Jahr vorüber. Wie schnell die Zeit vergeht! Bereits seit vier Jahren organisiert die Kulturgruppe in ihrer jetzigen Zusammensetzung nun verschiedene Anlässe für die Bewohner der Baugenossenschaften Sonnengarten und KV und hat mittlerweile zahlreiche wertvolle Erfahrungen in der Durchführung der Veranstaltungen sammeln können.
Neben vielen sehr positiven Erlebnissen gehört dazu auch die Erkenntnis, dass das Echo auf Anlässe wie Märchenabende, Workshops oder Kindertheater allgemein eher gering ausfällt, so dass sich der grosse Organisationsaufwand für diese Form von kulturellen Aktivitäten nicht mehr lohnt.
Die Kulturgruppe hat daher 2011 beschlossen, sich in Zukunft hauptsächlich auf die altbewährten Anlässe wie den Skitag, den Grillabend, den Brunch und den Samichlaus zu beschränken, die mittlerweile zu einem festen Bestandteil des gesellschaftlichen Lebens innerhalb der Baugenossenschaft geworden sind.
Mitte Juni lud die Kulturgruppe also wieder zum gemeinsamen Grillabend vor dem Gemeinschaftsraum ein. Ab dem späteren Nachmittag wurden die Grills eingeheizt, Tische und Bänke aufgestellt und das Buffet bereitgestellt. Jeder der Teilnehmer steuerte etwas Essbares dazu bei, so dass das Buffet schliesslich eine reichhaltige Auswahl an Salaten, Snacks und Leckereien aufweisen konnte. Rund

fünfzig Erwachsene und Kinder liessen sich an diesem warmen Sommerabend das Essen schmecken und genossen bis in die späten Abendstunden das Beisammensein.
Nach den Sommerferien, am 28. August 2011 stand mit dem Brunch der zweite grosse Anlass der Kulturgruppe auf dem Programm. Zum vierten Mal in Folge war der Wettergott dem Brunch hold und ermöglichte ein gemeinsames Frühstück unter freiem Himmel. Die Stimmung unter den rund 70 Kindern und Erwachsenen war an diesem wunderschönen Spätsommervormittag wie in den letzten Jahren wieder äusserst friedlich und ausgelassen – einzig die zu zahlreichen Wespen sorgten hie und da für ein klein wenig ungewollte Aufregung.
Am 6. Dezember durfte die Kulturgruppe schliesslich wieder den Samichlaus im Gemeinschaftsraum begrüssen. Er nahm sich dieses Jahr besonders viel Zeit für die mehr als 30 Kinder, die ihm eifrig ihre Verse und Lieder vortrugen, und erzählte ihnen die Geschichte vom kleinen Esel Nuck und dem Nikolaus, bevor er jedem Kind aus seinem grossen Sack einen Grittibänz überreichte.
Damit war das Jahr 2011 schon fast beendet – aber doch noch nicht ganz. Nachdem die Kulturgruppe als grosse Neuinvestition schon im Sommer einen Beamer samt Stereoanlage und DVD-Spieler erstanden hatte, konnte er kurz vor Weihnachten endlich mit einem gemütlichen Filmnachmittag für Familien eingeweiht werden. Passend zur Jahreszeit wurde als erster Film der Weihnachtsfilm von Astrid Lindgren mit den Kindern aus Bullerbü gezeigt und sorgte bei Gross und Klein für gute Laune. Für das Jahr 2012 plant die Kulturgruppe verschiedene Filmnachmittage und -abende für Familien und Erwachsene in unregelmässigen Zeitabständen. Denkbar sind auch Fussballabende während der Europameisterschaften und andere Anlässe – die Kulturgruppe ist jederzeit offen für Anregungen und Vorschläge …!
Bereits fest eingeplant sind für 2012 wieder Grillabend, Brunch und Samichlaus. Wir freuen uns auf die Durchführung dieser Aktivitäten und bedanken uns bei den Baugenossenschaften Sonnengarten und KV für die Unterstützung der Kulturgruppe.

Dagmar Schräder

Kompostgruppe Wydäcker
Seit März 1990

Jahresbericht 2011
Auch dieses Jahr fand unsere Hauptversammlung im Restaurant Oberes Triemli statt. Neben 16 Mitglieder der Kompostgruppe konnte der Schreibende auch Urs Erni, Präsident BGS, Georges Tobler, Geschäftsführer und Alt-Obmann Erwin Aeberli, begrüssen. Zwischen Nachtessen und dem Dessert wurde die neue Arbeitseinteilung für das kommende Kompostjahr vorgenommen. Dabei hat sich gezeigt, dass ohne den zusätzlichen Einsatz einzelner Mitglieder diese Kompostanlage gar nicht mehr betrieben werden kann. Wir sind also dringend auf neue Mitarbeiter angewiesen. Ich hoffe nicht, dass es soweit kommt, dass wir die Kompostanlage schliessen müssen, wie es im Hagenbuchrain mangels Mitarbeiter geschehen ist. Seit dem Einzug der neuen MieterInnen in der neuen Siedlung Triemli stellen wir fest, dass auch von dort kompostierbare Abfälle gebracht werden. Es wäre wünschenswert, wenn sich auch aus dieser Siedlung einige MieterInnen bereit erklären würden, unserem Team beizutreten, um uns zu unterstützen. Interessenten können sich bei Peter Fehrenbacher, Wydäckerring 103, 8047 Zürich, Tel. 044 461 46 87, melden.
Auch dieses Jahr führten wir am14. September 2011 wieder unseren beliebten Grillplausch durch. Da dieser Anlass schon etwas spät im Jahr stattfand und es am Abend schon wieder kühler geworden war, verlegten wir das Essen kurzerhand, mangels Partyraum, in den Veloraum von Wydäckerring 103. Den Apéro konnten wir noch im Freien geniessen und dabei unserem Grillmeister Peter Fehr über die Schultern gucken, ob er seine Arbeit gut macht. Dieser Abend wird von allen Anwesenden immer sehr geschätzt und dementsprechend auch genossen. An dieser Stelle möchte ich mich bei unseren Frauen bedanken für die feinen Salate und Kuchen.
Zum Schluss möchte ich mich bei allen MitarbeiterInnen der Kompostgruppe für ihre nicht immer leichte Arbeit während des vergangenen Jahres ganz herzlich bedanken. Ich hoffe, dass wir das nächste Jahr in gleicher Besetzung, vielleicht mit neuen Mitgliedern, in Angriff nehmen können.
Bitte: Ich appelliere an alle GenossenschafterInnen welche die Kompostanlage benützen, nur kompostierbare Küchenabfälle, keine Essensreste, Plastiksäcke und Brot, in die Behälter zu werfen.

Peter Fehrenbacher

Fotogruppe
Seit 1953

Die 58-igste Hauptversammlung fand wiederum im Restaurant Oberes Triemli statt. Der Mitgliederbestand ist mit 9 Personen unverändert.
Nachdem seit einigen Jahren keine weiteren Zugänge verzeichnet werden konnten und nun Obmann Erwin

Freizeit

Aeberli und Kassier Dominik Arnold ihre Funktion beenden bzw. weitergeben wollten, war niemand bereit, eines der Ämter zu übernehmen. Infolgedessen wurde der Antrag auf Auflösung der Fotogruppe gestellt. Dem Antrag auf Beendigung der Fotogruppe wurde einhellig zugestimmt. Dem Vorstand der BGS wird für die langjährige Unterstützung der Fotogruppe herzlich gedankt.

Erwin Aeberli

Töpferei TON-art

Werkstatt

Unsere Töpferwerkstatt hat immer am Mittwoch und am Donnerstagabend zwischen 19 Uhr und 21.30 Uhr offen. Die Besucherzahl ist nicht immer konstant, mal hat es mehr und mal weniger – durchschnittlich sind wir zu zweit am Töpfern. Zusammen etwas zu gestalten macht Spass und spornt zu weiterer Kreativität an. Auch in diesem Jahr entstanden wieder tolle Kreationen in allen Formen und Farben, hergestellt aus Ton und glasiert in den leuchtendsten Farben.
Um auch andere Herstellungs- und Brennmethoden kennen zu lernen, besuchen wir ab und zu Weiterbildungskurse. Unter anderem das Raku-Brennen. Dies ist eine alte japanische Brenntechnik und wird draussen im Freien durchgeführt. Dazu stellen wir im Atelier Objekte her, die normal im Elektro-Ofen bei 960° das erste Mal gebrannt werden (Rohbrand). Wenn ein paar Objekte so vorbereitet sind, kann das Raku-Brennen beginnen. Zuerst muss auf den roh gebrannten Sachen die spezielle Raku-Glasur aufgetragen und dann in den kalten Gasofen (im Freien) eingefüllt werden, bevor er dann auf 1000° aufgeheizt wird. Nach einer Haltezeit von ca. 10 Minuten wird der Ofen geöffnet und in Schutzkleidung und mit Zangen werden die glühenden Objekte aus dem Ofen genommen und kurz auf ein sandgefülltes Blech gestellt. Je kälter es draussen ist, desto schneller springt die Glasur, d.h. es entstehen feine Risse in der Glasur, die durchaus gewollt sind. Danach kommt der Gegenstand in ein Bett aus Sägemehl. Das Sägemehl entzündet sich augenblicklich und es entsteht (beissender) Rauch, der die unglasierten Stellen schwarz werden lässt und sich auch in die feinen Risse der Glasur schlägt, die durch den Kälteschock entstanden sind. Nach einer Abkühlzeit von ca. 30 Minuten kann das Objekt wieder aus dem Sägemehl genommen und mit Wasser und Scheuerschwamm gereinigt werden. Dies ist ein anstrengender aber unheimlich spannender Vorgang und dauert normalerweise einen ganzen Tag.

Kinderkurse

Zwei Mal im Jahr bieten wir Kinderkurse an; einmal zum Muttertag und einmal vor Weihnachten. An beiden Anlässen mussten wir die Kinder jeweils in drei Gruppen einteilen, damit alle Platz hatten. Mit viel Eifer und Freude wurden zum Muttertag Bücherstützen und an Weihnachten Tassen hergestellt und mit Stolz verschenkt.
Im Juni wurden wir angefragt, ob wir im Auftrag des Quartiertreffs Rütihof mit den Kindern etwas töpfern würden. Jeweils am Mittwochnachmittag wird in der Quartierschüür eine Spiel-Animation angeboten, an der die Kinder meistens etwas anderes herstellen oder ausprobieren können. Dieses Mal durften sie aus Ton kleine Töpfe herstellen, die wir dann gebrannt haben, und die die Kinder danach in der Töpferei abholen und in den selbst hergestellten Papiertaschen nach Hause tragen konnten.

Workshop Bazar

Auch dieses Jahr konnten wir den Workshop für den Höngger Bazar durchführen. 12 Teilnehmerinnen haben mit viel Elan Vögel, Herzen, Engel, Schalen und andere Gegenstände hergestellt, die dann am Bazar vom 4. und 5. November am Stand im ref. Kirchgemeindesaal verkauft wurden. Der Erlös kam folgenden Projekten zugute: Ferienzentrum «Stern» in Berlingen, pro Handicap u.a. – Hospitalprojekt in Nigeria der Juliana Foundation – Schulkinderprojekt Honduras (Patenschaft).

Ausstellung

Der Abschluss unseres Töpferjahres bildete unsere Ausstellung am 1. Adventssonntag. Bereits zum 11. Mal haben wir die Tische aufgestellt, die Objekte assortiert präsentiert, Bilder an die Wand gehängt und alles schön dekoriert. Zahlreiche BesucherInnen haben die Ausstellung besucht und fühlten sich sichtlich wohl. Es wurde auch gleich die Gelegenheit genutzt, um sich mit kleinen Geschenken für Weihnachten einzudecken. Viele schätzten auch das Treffen mit Nachbarn oder Bekannten und genossen dabei den offerierten Apéro.

Edith Erni
TON-art

Textilwerkstatt

Im August 2010 wurde die Textilwerkstatt, nach längerem Unterbruch, mit einem kleinen Apéro wieder eröffnet.

Projekt Stricken, Frühling/Sommer 2011

Aus Gesprächen wussten wir, dass viele AnwohnerInnen bei sich zuhause stricken. Aufgrund der Erfahrung des ersten Projektes (Adventskalender), hatte sich zudem gezeigt, dass

die TeilnehmerInnen die Werkstatt nicht aus Interesse am angebotenen Inhalt, sondern vorwiegend zum geselligen Austausch nutzten. Das Projekt «wir stricken», sollte die Anwohner dazu einladen, mit ihren eigenen Stricksachen zu uns in die Textilwerkstatt zu kommen, an den eigenen Sachen zu arbeiten und sich dabei bei Tee und selbstgemachtem Kuchen auszutauschen. Das Thema Stricken setzten wir mit Absicht in dieser Jahreszeit an, damit terminliche Engpässe vermieden werden konnten. Das Projekt, das bis in den Sommer lief, hatte nur wenige, sporadisch erscheinende TeilnehmerInnen.
Nach der Sommerpause waren wir, die Leiterinnen des Textilateliers, mit persönlichen Arbeiten sehr involviert, und es entstand daher bis jetzt keine neue Kursausschreibung.

Aussicht 2012

Als Ziel für das Jahre 2012 haben wir uns gesetzt, ab März mit einem Projekt für Kinder zu starten. Diese Idee beschäftigte uns schon länger, da uns an Tagen, an denen wir sporadisch an persönlichen Projekten arbeiteten, viele kleine Kinder der umliegenden Nachbarschaft besuchten und mitarbeiten wollten. Wir werden an einzelnen Samstagen Workshops für sie anbieten, an denen sie unter verschiedenen Oberthemen mit Materialien experimentieren und kleine Objekte realisieren können.

Jasmin Schneider
Textilwerkstatt

Jahresrechnung 2011
Bilanz

Bilanz per 31. Dezember 2011

Aktiven	2011	2010
Umlaufsvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	3 883.85	3 303.70
Postcheckkonto	61 956.57	60 267.17
Bankkonten	10 763 321.66	14 789 795.28
Total Flüssige Mittel	**10 829 162.08**	**14 853 366.15**
Total Wertschriften	**5 475 916.00**	**6 244 161.00**
Forderungen		
Allgemeine Debitoren	26 442.15	26 699.30
Mieterdebitoren	30 614.15	21 427.18
– Delkredere	–16 500.00	–12 500.00
Verrechnungssteuer	8 009.24	14 918.48
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	228 583.00	11 680.00
Total Forderungen	**277 148.54**	**62 224.96**
Total Inventar Regiebetrieb	**49 121.00**	**41 753.75**
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Heizungsaufwand	516 417.90	481 597.00
Diverse Rechnungsabgrenzungen	148 290.40	397 312.95
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**664 708.30**	**878 909.95**
Total Umlaufsvermögen	**17 296 055.92**	**22 080 415.81**
Anlagevermögen		
Liegenschaften		
Gebäude auf eigenem Land	65 190 676.12	65 050 350.22
Gebäude auf Land im Baurecht	99 462 591.35	99 451 869.55
Unüberbautes Land	1 317 266.95	1 317 266.95
Baukonti	84 909 106.13	55 287 891.96
Total Liegenschaften	**250 879 640.55**	**221 107 378.68**
Total Mobiliar und Maschinen	**115 203.00**	**111 803.00**
Total Anlagevermögen	**250 994 843.55**	**221 219 181.68**
Total Aktiven	**268 290 899.47**	**243 299 597.49**

Passiven	2011	2010
Fremdkapital		
Kreditoren		
Lieferanten	713 623.00	457 129.02
Kreditoren Neubau Triemli	2 295 014.10	2 914 507.00
Verrechnungssteuerschulden	14 963.70	15 765.75
Total Kreditoren	**3 023 600.80**	**3 387 401.77**
Übrige Verpflichtungen		
Vorausbezahlte Mietzinse	890 212.15	735 753.15
Total Übrige Verpflichtungen	**890 212.15**	**735 753.15**
Total Darlehenskasse	**6 661 924.85**	**6 256 085.60**
Hypothekar- und Darlehensschulden		
1. Rang	140 399 000.00	120 522 000.00
2. Rang	32 280 725.00	32 590 510.00
3. Rang	970 711.00	1 006 741.00
Total Hypothekar- und Darlehensschulden	**173 650 436.00**	**154 119 251.00**
Total Anleihen	**18 879 000.00**	**21 092 000.00**
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Heizraten	747 376.00	691 502.50
Marchzinsen (auf Anleihen)	233 436.60	296 309.40
Diverse Rechnungsabgrenzungen	117 735.75	2 037.65
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**1 098 548.35**	**989 849.55**
Total Fremdkapital	**204 203 722.15**	**186 580 341.07**
Wertberichtigungen		
Amortisationskonto	23 179 816.05	21 854 349.90
Heimfallkonto	1 509 511.00	1 374 543.50
Total Wertberichtigungen	**24 689 327.05**	**23 228 893.40**
Rückstellungen		
Rückstellung für Sanierung Liegenschaften	147 000.00	176 400.00
Total Rückstellungen	**147 000.00**	**176 400.00**

Bilanz per 31. Dezember 2011

Passiven	2011	2010
Fonds		
Erneuerungsfonds	25 317 702.00	23 062 777.00
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	**25 801 702.00**	**23 546 777.00**
Total Wertberichtigungen, Fonds und Rückstellungen	**50 638 029.05**	**46 952 070.40**
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital und Reserven		
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	11 179 850.00	7 802 850.00
Gesetzliche Reserven	724 000.00	719 000.00
Allgemeine Reserven	1 100 000.00	1 100 000.00
Total Anteilscheinkapital und Reserven	**13 003 850.00**	**9 621 850.00**
Bilanzgewinn		
Vortrag aus Vorjahr	23 478.57	60 787.34
Jahresgewinn	421 819.70	84 548.68
Total Bilanzgewinn	**445 298.27**	**145 336.02**
Total Eigenkapital	**13 449 148.27**	**9 767 186.02**
Total Passiven	**268 290 899.47**	**243 299 597.49**

Jahresrechnung 2011
Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2011

Aufwand	2011	2010
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	2 864 183.25	2 869 379.45
Baurechtszinsen	1 214 502.00	1 214 502.00
Pachtzinsen	26 054.00	26 054.00
Zinsen auf Darlehenskasse	60 531.10	65 438.40
Zinsen auf Anleihen	589 251.00	649 847.85
Total Finanzaufwand	**4 754 521.35**	**4 825 221.70**
Betriebsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	2 215 494.23	1 991 759.45
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	512 564.20	519 996.80
Kehricht	81 043.20	73 944.65
Allgemeine Stromkosten	61 234.35	47 157.50
Gebäudeversicherung	75 068.75	74 747.15
Übriger Betriebsaufwand	90 627.55	104 022.45
Total Betriebsaufwand	**3 036 032.28**	**2 811 628.00**
Steuern		
Bundessteuer, Staats- u. Gemeindesteuern	131 339.55	19 114.00
Total Steuern	**131 339.55**	**19 114.00**
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand und Entschädigungen		
Personalaufwand	736 397.00	696 457.90
Entschädigungen Vorstand	92 000.00	89 500.00
Entschädigungen Kommissionen	23 691.90	25 928.30
Total Personalaufwand und Entschädigungen	**852 088.90**	**811 886.20**
Sachaufwand		
Mietzins Büroräume	105 390.85	104 798.75
Büromaterial und Drucksachen	73 459.30	82 747.45
Porti, Telefon, Post- und Bankspesen	32 356.40	25 589.05
Unterhalt EDV-Anlage	24 147.45	17 373.60
Versicherungsprämien	38 231.90	38 130.40
Veranstaltungen und Kurse	23 621.85	29 909.80
Kostenrechnungsprüfung (Visura)	30 780.00	29 600.75
Beratungsaufwand	8 502.45	11 984.25
Verschiedenes	60 499.40	68 482.55
Total Sachaufwand	**396 989.60**	**408 616.60**
Total Verwaltungsaufwand	**1 249 078.50**	**1 220 502.80**

Aufwand	2011	2010
Abschreibungen und Rückstellungen		
Liegenschaften auf eigenem Land	577 595.25	576 192.00
Liegenschaften auf Land im Baurecht	882 838.40	882 731.15
Büromaschinen und Mobiliar	66 868.60	63 843.20
Total Abschreibungen und Rückstellungen	**1 527 302.25**	**1 522 766.35**
Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	2 360 925.00	2 345 857.00
Total Fondseinlagen	**2 360 925.00**	**2 345 857.00**
Neutraler Aufwand		
Nebenkosten der Leerstände	2 603.75	1 762.20
Ausserordentlicher Aufwand	–	1 794.90
Total Neutraler Aufwand	**2 603.75**	**3 557.10**
Total Aufwand	**13 061 802.68**	**12 748 646.95**
Betriebserfolg	**421 819.70**	**84 548.68**
Total	**13 483 622.38**	**12 833 195.63**

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2011

Ertrag	2011	2010
Mietzinseinnahmen		
Wohnungen	12 232 241.75	11 667 250.90
Gewerberäume	631 944.50	595 377.00
Garagen	516 578.00	467 860.00
Abstellplätze	95 734.00	95 546.00
Mietzinszuschüsse	64 468.00	64 468.00
– Mindereinnahmen (Leerstände, Verluste)	–204 945.00	–180 709.25
Total Mietzinseinnahmen	**13 336 021.25**	**12 709 792.65**
Finanzertrag		
Bank- und Postzinsen	12 887.51	9 167.86
Zinsen und Dividenden auf Wertschriften	89 921.00	135 799.75
Wertschriftenerfolg	–60 169.83	–132 748.78
Total Finanzertrag	**42 638.68**	**12 218.83**
Entschädigung für die Verwaltung		
Verwaltungskosten Heizung	30 668.15	27 770.75
Total Entschädigung für die Verwaltung	**30 668.15**	**27 770.75**
Diverser Ertrag		
Aufnahmegebühren	18 350.00	2 750.00
Diverse Einnahmen	55 944.30	80 663.40
Total Diverser Ertrag	**74 294.30**	**83 413.40**
Gesamt-Total Ertrag	**13 483 622.38**	**12 833 195.63**

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2011

	2011	2010
Gewinnvortrag	23 478.57	60 787.34
Jahresgewinn	421 819.70	84 548.68
Total zur Verfügung der Generalversammlung	**445 298.27**	**145 336.02**
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2,0%	172 438.90	116 857.45
Einlage in die Gesetzliche Reserve (5% des Gewinnes)	22 000.00	5 000.00
Einlage in die Allgemeinen Reserven	200 000.00	–
Vortrag auf neue Rechnung	50 859.37	23 478.57
Kontrolltotal wie oben	**445 298.27**	**145 336.02**

Anhang zur Jahresrechnung gem. Art. 663 b1 OR

			2011	2010
1. Den Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven (inkl. Neubau Triemli)			245 630 568	218 438 092
2. Brandversicherungswerte der Sachanlagen (ohne Neubau Triemli)			236 092 516	234 585 700
3. Anleihen:				
Serie	Zinsatz	Fälligkeit		
8	2,75%	15.10.2011	–	1 519 000
10	3,50%	15.04.2011	–	5 945 000
11	3,75%	12.06.2012	3 627 000	3 627 000
12	3,50%	15.10.2012	3 736 500	3 736 500
13	2,00%	16.05.2013	2 186 000	2 186 000
14	2,25%	17.11.2014	4 078 500	4 078 500
15	2,75%	17.04.2017	3 753 000	–
16	2,00%	17.04.2015	1 498 000	–

4. Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand hat an seiner Sitzung vom 1. November 2011 auf Grund eines schriftlichen Berichts das Risikoprofil der Genossenschaft besprochen und für die von ihm als wesentlich beurteilten Risiken die erforderlichen Massnahmen beschlossen.

Bemerkungen zur Jahresrechnung 2011

Bilanz

Aktiven

Die Guthaben bei den Banken haben im Jahr 2011 um rund CHF 4 000 000.– abgenommen. Im Berichtsjahr haben wir weitere CHF 5 000 000.– als Eigenkapital in den Neubau Triemli investiert. Zusätzlich veränderte sich das Bankenguthaben durch die Rückzahlung von zwei Anleihen CHF 7 464 000.– und der Neuausgabe von zwei Anleihen CHF 5 251 000.– um netto minus CHF 2 200 000.–. Durch die Vermietung des Neubaus Triemli flossen uns im vierten Quartal rund CHF 660 000.– an Geldmitteln zu.

Das Wertschriftenportefeuille hat im Berichtsjahr, durch Rückzahlungen von Anleihen, um rund CHF 768 000.– abgenommen. Die Debitoren bewegen sich praktisch auf Vorjahreshöhe. Die Zunahme bei den Mieterdebitoren ist auf die im Dezember verbuchte Heizkostenabrechnung 2010/2011 zurückzuführen. Für die gefährdeten Ausstände per 31. Dezember 2011 mussten CHF 16 500.– zurückgestellt werden. Dies sind CHF 4 000.– mehr als im Vorjahr. Die gesamten Ausstände werden durch ein Inkassobüro überwacht.

Das nicht einbezahlte Anteilscheinkapital setzt sich aus ausstehenden Ratenzahlungen zusammen und hat im Berichtsjahr um rund CHF 217 000.– zugenommen. Diese Zunahme beruht auf zusätzlichen Abzahlungsvereinbarungen von NeugenossenschafterInnen des Neubaus Triemli. Das Anteilscheinkapital kann in Raten bezahlt werden, wobei die Hälfte des Kapitals beim Bezug der Wohnung einbezahlt sein muss.

Die Schwankungen beim Heizungsaufwand sind auf die unterschiedlichen Rechnungsstellungen durch das Gaswerk sowie auf die Heiztage pro Jahr zurückzuführen. Das heisst, je nach Anzahl Heiztagen muss mehr oder weniger Erdgas bezogen werden. Zusätzlich sind im Heizungsaufwand die Kosten des vierten Quartals 2011 für den Neubau Triemli enthalten.
Die diversen Rechnungsabgrenzungen beinhalten eine Falschzahlung für den Neubau Triemli von CHF 50 000.–. Diese wurde im Januar 2012 zurückerstattet. Zusätzlich sind Reparaturen an den Kanalisationsleitungen im Goldacker dort verbucht, die teilweise durch die Versicherung übernommen werden.

Die Zunahme bei den Liegenschaften ist auf wertvermehrende Investitionen, welche Mehrmiete generieren, zurückzuführen. Im Berichtsjahr nahm der Neubau der Wohnüberbauung Triemli planmässig seinen Fortgang. Bis zum Jahresende konnten bereits 158 Wohnungen bezogen werden. Von den bis heute aufgelaufenen Kosten von rund CHF 79 660 000.– sind von der Baugenossenschaft Sonnengarten als Eigenkapitalanteil rund CHF 21 000 000.– bezahlt worden.

Die übrigen Bauvorhaben haben im vergangenen Jahr Planungs- und Baukosten von rund CHF 2 580'000.– verursacht. Davon fallen auf die Sanierung Kindergarten/Kinderhort Rossacker rund CHF 2 280 000.–. Genauere Erläuterungen dazu finden Sie unter Bautätigkeiten weiter vorne im Jahresbericht.
In den Baukonti sind Entschädigungen im Sinne von Art. 20 Rechnungsreglement von CHF 150 670.– enthalten.

Passiven

Die Zunahme bei den vorausbezahlten Mieten ist auf den Bezug der ersten 158 Wohnungen im Neubau Triemli zurückzuführen.

Im Berichtsjahr wurden CHF 468 815.– an Hypotheken amortisiert. Für den Neubau Triemli wurden im 2011 CHF 20 000 000.–, seit Baubeginn CHF 60 000 000.–, Hypotheken aufgenommen.

Im vergangenen Jahr wurden die Anleihe 8 und 10 von gesamthaft CHF 7 464 000.– zur Rückzahlung fällig. Gleichzeitig wurde die Anleihe 15 mit CHF 3 753 000.– und die Anleihe 16 mit CHF 1 498 000.– neu ausgegeben. Durch die Rückzahlung und der Neuausgabe der Anleihen nehmen die Marchzinsen auf Anleihen um rund CHF 63 000.– ab. Total sind per Ende Berichtsjahr CHF 18 879 000.– Anleihen offen.

Die Zunahme der vorausbezahlten Heizraten ist im Bezug der ersten 158 Wohnungen im Neubau Triemli begründet.

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.

Die Einlagen in diese beiden Fonds für den Neubau Triemli erfolgen nach Vorliegen der Bauabrechnung und der Schätzung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich.

Das Anteilscheinkapital nimmt auf Grund des Bezugs der ersten Wohnungen im Neubau Triemli zu.

Bemerkungen zur Erfolgsrechnung

Aufwand

Beim Finanzaufwand kommen Ihnen als MieterInnen und uns als Vermieterin die weiterhin sehr tiefen Hypothekarzinsen sehr zu gute. Die Zinsen auf den Hypotheken für den Neubau wurden gemäss dem Rechnungsreglement bis zum 30. September 2011 dem Baukonto belastet. Ab dem vierten Quartal 2011 werden diese dem Hypothekarzinsaufwand zugewiesen. Die tieferen Anleihenszinsen sind auf den tieferen Bestand der Anleihen zurückzuführen. Die Baurechtszinsen entsprechen den Baurechtsverträgen.

Die Abweichungen bei den Reparaturen und dem Unterhalt sind auf diverse kleinere Posten zurückzuführen. Grundsätzlich sind im Berichtsjahr mehr Wohnungswechsel wie in den Vorjahren angefallen. Ebenso sind mehr Umsiedlungen (rund 20 MieterInnen zogen von ihren alten Wohnungen in den Neubau Triemli um) zu verzeichnen. Grössere Abweichungen zum Vorjahr fallen bei folgenden Posten auf:

	CHF
– Sonnenstorenersatz Apotheke Triemlistr. 181	15 000.–
– Ersatz Geräte gesamt, für ältere Geräte gibt es kaum mehr Ersatzteile und eine Reparatur lohnt sich in den meisten Fällen nicht mehr, Gesamtmehrkosten	52 000.–
– Keramische Wandbeläge, mehr Wohnungswechsel, Sanierung Waschbox Rü 2	9 000.–
– Innere Malerarbeiten, mehr Wohnungswechsel	45 000.–
– Bodenbeläge; mehr Asbestsanierungen, bei Wohnungswechsel bei älteren Wohnungen ist weniger verrechenbar	10 000.–
– Aussentüren, Schiebetüre Beck Keller musste ersetzt werden	10 000.–
– Umgebungsarbeiten, Sanierung Oberflächenabfluss Rütihof 3, Sanierung Gartensitzplätze Rütihof 2	69 000.–
– verschiedene Minderausgaben	14 000.–
Saldo	224 000.–

Die übrigen Veränderungen des Betriebsaufwandes liegen in den üblichen Schwankungen. Die allgemeinen Stromkosten sind auf Grund des Bezugs des Neubaus Triemli höher.

Durch den höheren Gewinn fallen höhere Steuern an.

Der Sachaufwand konnte durch verschiedene Einsparungen, trotz den Mehrkosten durch die Vermietung des Neubaus Triemli, tiefer als im Vorjahr gehalten werden.

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

Durch Revisionsschätzungen der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich nehmen die Einlagen in den Erneuerungsfonds um rund CHF 15 000.– zu.

Ertrag

Die Zunahme bei den Mietzinseinnahmen ist auf den Erstbezug von 158 Wohnungen des Neubaus Triemli zurückzuführen.

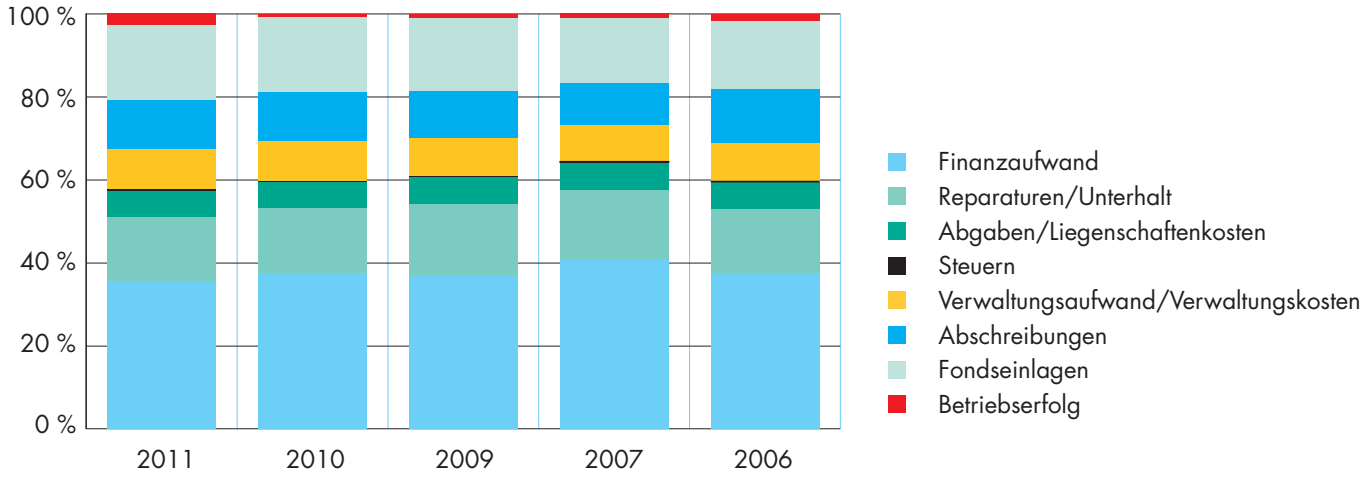
Ebenso sind die höheren Aufnahmegebühren von CHF 18 000.– in der Aufnahme der neuen GenossenschafterInnen des Neubaus Triemli sowie in den Statutenänderungen (neu können pro Wohnung zwei Personen Mitglied der Genossenschaft werden) begründet.

Ansonsten fallen auf der Ertragsseite lediglich die diversen Einnahmen von rund CHF 52 000.– auf, welche auf das Agio abzüglich den Emissionsabgaben der Anleihen 15 und 16 zurückzuführen sind. Aus dem Agio müssen neben den Kosten für den Druck der Emissionsprospekte auch die gesamten Kosten für das Handling finanziert werden.

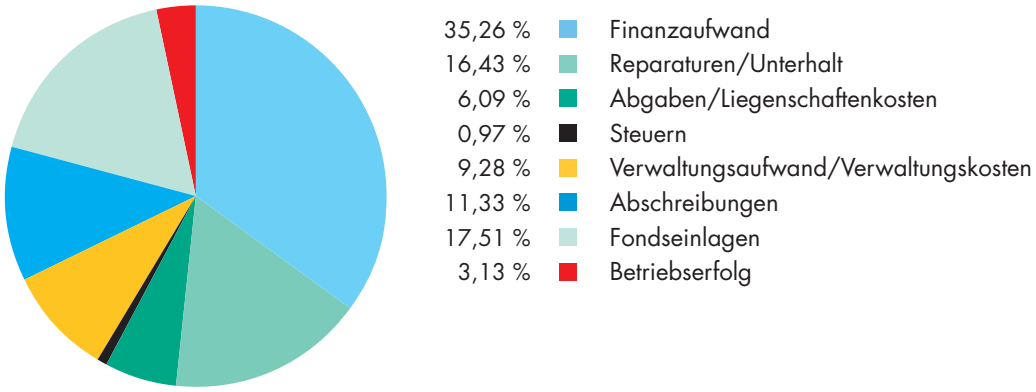
Georges Tobler,
Geschäftsführer

Bemerkungen zur Erfolgsrechnung

Vergleich über 5 Jahre



Prozentuale Aufteilung des Aufwandes



Hypothekardarlehen

	Stand am 1.1.2011	Veränderung 2011	Amortisation gesamt	Stand am 31.12.2011
Hypotheken im 1. Rang				
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10039/1 (Diverse Überf.)	3 132 000	–18 000	–486 000	3 114 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10040/1 (Renov. Wyd 1)	870 000	–5 000	–135 000	865 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10041/1 Mio. (Renov. Wyd 2)	870 000	–5 000	–135 000	865 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10042/1 (Renov. Wyd 3)	870 000	–5 000	–135 000	865 000
1. Hyp. ZKB, 1915-181083.01 (Renov. Wyd 2)	4 965 000	–	–	4 965 000
1. Hyp. ZKB, 1915-186578.01 (Renov. Wyd 3)	3 060 000	–	–	3 060 000
1. Hyp. ZKB, 1915-630179.02 (Kellerweg 2)	3 350 000	–	–	3 350 000
1. Hyp. ZKB, 1915-686178.00 (Hagenbuchrain)	16 505 000	–90 000	–585 000	16 415 000
1. Hyp. Rentenanstalt 01-102526-00 (Wyd 1)	1 800 000	–	–	1 800 000
1. Hyp. Kant. Beamten-Vers.-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)	3 200 000	–	–	3 200 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	13 800 000	–	–	13 800 000
1. Hyp. Credit Suisse (Neubau Triemli)	40 000 000	20 000 000	–	60 000 000
Total	**120 522 000**	**19 877 000**	**–1 476 0000**	**140 399 000**
Hypotheken und Darlehen im 2. Rang				
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01555/2 (Renov. Go 2)	60 500	–1 500	–211 000	59 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01764/2 (Renov. Go 3)	537 000	–11 000	–1 274 000	526 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01786/2 (Subv. Rü 2)	686 500	–9 500	–523 000	677 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10614 (Rü 3)	11 592 000	–126 000	–882 000	11 466 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10600/2 (Renov. Go 2)	2 178 500	–24 500	–294 000	2 154 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10618/2 (Subv. Rü 2)	5 460 000	–60 000	–600 000	5 400 000
Darlehen Stadt Zürich, 24.42558 (Subv. Go 1, 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 Stadt Zürich (Subv. Rü 2)	903 420	–69 615	–558 495	833 805
Darlehen Stadt Zürich (Go 2, Go 3)	99 720	–7 670	–61 350	92 050
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
2. Hyp. ZKB 1515-673312.02 (Diverse)	2 248 000	–	–	2 248 000
Total	**32 590 510**	**–309 785**	**–4 770 495**	**32 280 725**
Hypotheken und Darlehen im 3. Rang				
Darlehen Stadt Zürich, 23.42204 (Subv. Rü 1)	270 500	–	–	270 500
Darlehen Stadt Zürich, 23.42305 (Subv. Rü 1)	398 941	–	–126 059	398 941
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	18 800	–13 280	–326 480	5 520
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	214 900	–15 350	–107 450	199 550
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	103 600	–7 400	–51 800	96 200
Total	**1 006 741**	**–36 030**	**–611 789**	**970 711**
Total Hypothekardarlehen	**154 119 251**	**19 531 185**	**–6 858 284**	**173 650 436**

Fonds und Rücklagen per 31. Dezember 2011

	Auflösung	Einlagen	Bestand
Amortisationskonto			
Bestand am 1. Januar			21 854 349.90
Zuweisung gemäss Reglement		1 325 466.15	
Bestand am 31. Dezember			**23 179 816.05**
Heimfallkonto Altstetten und Hagenbuchrain			
Bestand am 1. Januar			1 374 543.50
Zuweisung gemäss Baurechtsvertrag		134 967.50	
Bestand am 31. Dezember			**1 509 511.00**
Erneuerungsfonds			
Bestand am 1. Januar			23 062 777.00
Entnahmen	106 000.00		
Zuweisung nach Reglement		2 360 925.00	
Bestand am 31. Dezember			**25 317 702.00**
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			719 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr		5 000.00	
Bestand am 31. Dezember			**724 000.00**
Allgemeine Reserve			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**1 100 000.00**

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. 522–538	5							10		36		12			159
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														
Schlieren/ Unterengstringen	Engstringerstr.															
Spielplatz	Bergwiesen	1														
Parkplatz Triemli	Birmensdorferstr.		35													
Total		**190**	**626**	**6**	**9**	**83**	**47**	**279**	**220**	**58**	**240**	**4**	**53**	**3**	**4**	**1006**

Gewerberäume und Sondernutzungen	Bezugs-jahr	Versicherungswert 1025 %	Brutto-anlagekosten	Landkosten	Netto-anlagekosten
Kinderkrippe, Hort, Pflegewohnung UN-Garage	2011 2011 2011 2011		2 039 024.90	2 039 024.90	0.00
		GVZ-Schätzung und Bauabrechnung noch ausstehend			
Ladenlokal, Gewerberaum	1947	22 830 000.00	7 744 191.00	644 430.05	7 099 760.95
	1948	22 135 000.00	8 611 344.67	855 577.60	7 755 767.07
Doppelkindergarten, Hort, Lager, Werkstatt, Waschsalon Textilwerkstatt	1948	27 296 000.00	11 552 505.60	1 291 982.55	10 260 523.05
	1950	20 405 200.00	9 921 166.10	781 460.30	9 139 705.80
	1951	16 058 300.00	7 546 138.45	526 720.25	7 019 418.20
Coiffeursalon, Apotheke, Restaurant, Gesundheitssalon, Büro	1952	16 521 200.00	8 776 770.60	403 941.50	8 372 829.10
	1968	4 298 900.00	3 206 214.00	Baurecht	3 206 214.00
Pflegewohnung	1977	5 335 700.00	4 307 618.85	99 901.30	4 207 717.55
UN-Garage	1984	15 472 616.00	10 115 972.70	Baurecht	10 115 972.70
	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, Freizeitraum, Töpferei	1997	28 364 000.00	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	31 686 300.00	38 071 117.45	Baurecht	38 071 117.45
			1 195 846.95	1 195 846.95	
		40 200.00		Pacht	
				Pacht	
		236 092 516.00	**165 970 534.42**	**8 748 422.75**	**157 222 111.67**

Organe und Verwaltung

Vorstand und Kommissionen
(Stand 31. Dezember 2011)

Präsident
Mitglied Geschäftsleitung,
Baukommission, Betriebskommission
Urs Erni
Rütihofstrasse 20, 8049 Zürich
Telefon 044 341 38 17
erni.urs@sunrise.ch

Vizepräsident
Mitglied Geschäftsleitung
Peter Seidler
Hagenbuchrain 10, 8047 Zürich
Telefon 043 539 10 19
peter.seidler@hispeed.ch

Finanzdelegierter
Mitglied Geschäftsleitung
Dr. Ariel Sergio Goekmen
Birmensdorferstr. 192, 8003 Zürich
Telefon 044 451 50 60
asgoekmen@aol.com

Aktuarin
Mitglied Betriebskommission
Barbara Fritschi
Rütihofstrasse 30, 8049 Zürich
Telefon 044 342 32 39
barbara-fritschi@bluewin.ch

Städtischer Delegierter
Mitglied Baukommission
Thomas Braun
Witikonerstrasse 359, 8053 Zürich
Telefon 044 381 30 81
braunfamily@bluewin.ch

Mitglied Betriebskommission
Carmen Moser Nespeca
Rosshalde 5, 8047 Zürich
Telefon 044 461 23 14
carmen.moser@access.uzh.ch

Mitglied Baukommission
Ernst Meier
Hagenbuchrain 13, 8047 Zürich
Telefon 044 462 48 95
meiflach@bluewin.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

Geschäftsführer
Georges Tobler
Butzenstrasse 46
8910 Affoltern am Albis
Telefon 044 761 16 28
g.tobler@bg-sonnengarten.ch

Stv. Geschäftsführer
Ralf Koch
Zopfstrasse 1, 8965 Berikon
Telefon 056 631 93 84
r.koch@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
Stefania Corso
s.corso@bg-sonnengarten.ch

Raumpflegerin
Maria Ciampa

Schalterstunden:
Montag bis Freitag
08.00–11.00 Uhr

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

Leitender Hauswart
Urs Kehl

Hauswart
Roland Baur

Betriebspraktikerlehrling
Andreas Grubenmann

Gärtnerin
Jessica Pfändler

Gärtner
Fernando Pinto Leite

Werkstatt Rütihof
Geeringstrasse 61, 8049 Zürich
Telefon 044 342 04 69
werkstatt@bg-sonnengarten.ch

Hauswart
Heinz Diem

Betriebspraktikerlehrling
Simon Goropevsek

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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft Sonnengarten, bestehend aus Bilanz (Seite 26-28), Erfolgsrechnung (Seite 30-32) und Anhang (Seite 33) für das am 31. Dezember 2011 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 2011 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 vereinbare 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, 8. Februar 2012

BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Isabel Burgherr
Zugelassene Revisorin

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