SONNEN GARTEN
Baugenossenschaft Zürich

Jahresbericht 2004

Inhaltsverzeichnis

Seite	4	Einladung zur 60. ordentlichen Generalversammlung
Seite	5	Rückblick und Ausblick
Seite	6	Protokoll der 59. ordentlichen Generalversammlung vom 27. Mai 2004
Seite	13	Vorstand und Kommissionen
Seite	14	Bautätigkeiten
Seite	16	Personelles
Seite	18	Freizeit
Seite	21	Bilanz
Seite	25	Erfolgsrechnung
Seite	29	Bemerkungen zur Jahresrechnung
Seite	32	Hypothekardarlehen
Seite	33	Fonds und Rücklagen
Seite	34	Liegenschaftenverzeichnis
Seite	36	Organe und Verwaltung
Seite	37	Bericht Kontrollstelle

Anhang zu Geschäften der Generalversammlung

Seite 38	Zu Traktandum 5:	- Weisung des Vorstandes - Fusionsvertrag - Fusionsbericht - Prüfungsbericht der BDO Visura
Seite 49	Zu Traktandum 6:	- Weisung des Vorstandes

Einladung zur 60. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 26. Mai 2005, 19.30 Uhr
im Kongresszentrum Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5,
8048 Zürich

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Abnahme des Protokolls der 59. ordentlichen GV vom 27. Mai 2004
3. Jahresbericht
3.1 Abnahme Jahresbericht
3.2 Abnahme Jahresrechnung
3.3 Entlastung Vorstand
4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
5. Genehmigung der Fusion mit der Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli
6. Genehmigung Verkauf Scheune im Hagenbuchrain
7. Verschiedenes

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

Nach der Versammlung wird ein Imbiss offeriert.

Rückblick und Ausblick

Die einzige Konstante ist der stete Wandel.

Kaum sind unsere neuen Bauten im Hagenbuchrain bezogen, beschäftigen wir uns mit der neuen Wohnüberbauung im Grünwald. Gegenwärtig sind mehrere Architekten an der Arbeit, die im Verlauf des Jahres ihre Ergebnisse präsentieren werden. Es wird spannend sein zu sehen, wie die verschiedenen Architekten-Teams die anspruchsvolle Aufgabe angehen. Selbstverständlich werden Sie eingeladen, die Ergebnisse an einer Präsentation zu besichtigen. Ebenso laufen die Vorbereitungen für den Wettbewerbsstart für die Ersatzneubauten in der Etappe Triemli.

Für den Vorstand der Baugenossenschaft Sonnengarten unerwartet kam im Verlauf des Jahres 2004 die Anfrage der Baugenossenschaft Üetli, unserer Partnergenossenschaft im Rütihof, ob ein Zusammenschluss denkbar wäre. Nach sehr sorgfältigen Prüfungen stellt nun der Vorstand den Antrag, die Baugenossenschaft zu übernehmen. Wir bedauern, dass die Üetli nicht aus eigener Kraft ihre Genossenschaft weiterführen kann, sehen aber auch, dass Führung und Verwaltung anspruchsvoll sind und dass kleinere Genossenschaften mit der Rekrutierung ihrer Gremien zusehends Mühe haben. Sollten die Generalversammlung der Üetli vom 24. Mai 2005 und unsere Generalversammlung dem Zusammenschluss zustimmen, heissen wir die neuen GenossenschafterInnen bei uns im Sonnengarten herzlich willkommen.

Nach jahrelangem Stillstand kommt bei unserer Scheune im Hagenbuchrain Bewegung auf. Im Mitteilungsblatt vom März 2005 wurden Sie über das Projekt informiert. Nachdem die Scheune mit der neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich der Kernzone von Albisrieden zugeordnet worden ist und auch die Denkmalpflege die Scheune ins Inventar aufgenommen hat, ist für uns der Besitz dieses Kleinods nicht mehr sinnvoll. Mit der Stiftung Baukultur haben wir nun einen Käufer gefunden, der dieses Bauwerk sorgfältig restaurieren und drei neue Wohnungen im Dorfkern von Albisrieden gestalten wird.

Sie sehen, liebe GenossenschafterInnen, so wandelt sich unser über 60 Jahre alter Sonnengarten, es wird gelebt, gebaut, fusioniert und verkauft. Obwohl wir viel bewegen, können Sie versichert sein, dass jeder Schritt genau überlegt und sorgfältig ausgeführt wird. Sie als GenossenschafterInnen und der Vorstand mit Ihnen sind bestrebt, für den Sonnengarten nur das Beste zu tun. In diesem Sinne lade ich Sie zur Generalversammlung herzlich ein und danke für das Vertrauen.

Urs Erni, Präsident

Generalversammlung

Protokoll der 59. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten

Donnerstag, 27. Mai 2004, 19.30 Uhr
Kongresszentrum Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

BGS-Präsident Urs Erni eröffnet die diesjährige Generalversammlung um 19.50 Uhr und begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter recht herzlich. Ganz speziell heisst er auch die Gäste willkommen: Herrn Schneider von der Asig, Herrn Stirnimann von der CS, Herrn Daeniker, Herrn Schwitter vom SVW, Herrn Graf vom Finanzdepartement der Stadt Zürich, Herrn von Ah von der Baugenossenschaft Graphika, Herrn Bouvard von der Baugenossenschaft Burgmatte, Herrn Fehr von der Baugenossenschaft Üetli, Herrn Oberortner von der CS, Herrn Zimmermann von der Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau, Frau Blatter von der Pro Senectute, Herrn Moser von der ZKB und Herrn Flückiger von der Metron. Die geladenen Gäste, die sich entschuldigt haben, nennt Urs Erni ebenfalls namentlich. Darüber hinaus erwähnt er, dass sich auch einige Genossenschafter explizit entschuldigt haben.

Der Präsident sagt, dass die Musikgruppe Accento, die unter der Leitung von Chantal Steiner auf die Generalversammlung eingestimmt hat, auch beim anschliessenden Nachtessen nochmals aufspielen wird.

Der Gartenbaugenossenschaft Zürich dankt Urs Erni für den Blumenschmuck, den sie auch für die diesjährige GV wieder gesponsert hat.

Die BGS wurde am 11. Januar 1944 gegründet. Der Vorstand hat beschlossen, den GenossenschafterInnen anlässlich dieses Jubiläums bei der Generalversammlung als spezielles Präsent eine Swisscard mit dem neuen Logo der BGS zu überreichen. Ausserdem wird im Anschluss an die Generalversammlung statt des üblichen Imbisses ein Nachtessen serviert werden. Damit soll das Jubiläum angemessen gefeiert werden, ohne zu übertreiben, erklärt Urs Erni. «Denn wir schicken die BGS mit ihren 60 Jahren noch längst nicht in Pension, sie spürt im Gegenteil gerade den Frühling», scherzt der Präsident.

Urs Erni macht darauf aufmerksam, dass die Einladung zur Generalversammlung mit dem Jahresbericht fristgerecht versandt wurde, und fragt die Versammlung an, ob sie mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden ist. Nachdem es dazu keine Wortmeldungen gibt, bittet der Präsident die Anwesenden, sich in die Präsenzlisten einzutragen.

1. Wahl der Stimmenzähler

Die Generalversammlung bestimmt die folgenden Stimmenzähler: Für Tisch 1: Herrn Bösch, für Tisch 2: Herrn Rainer, für Tisch 3: Herrn Grossen, für Tisch 4: Herrn Dürr, für Tisch 5 und Tisch 6: Herrn Von Kaenel, für Tisch 7: Herrn Largier, für Tisch 8: Herrn Pfister, für Tisch 9: Frau Oechslin und für Tisch 10: Herrn Caviezel.

Protokoll der 59. Generalversammlung der BGS vom 27.5.2004

Urs Erni hält fest, dass die anwesenden GenossenschafterInnen beim Eingang ihre Stimmausweise erhalten haben und dass gemäss Türkontrolle 203 Stimmberechtigte im Saal seien. Damit sind mehr als 10% der Genossenschafter anwesend, und die Generalversammlung ist gemäss Statuten beschlussfähig.

2. Abnahme des Protokolls der 58. ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2003

Der Präsident sagt, dass das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung, das auf Seite 7 ff. des Jahresberichts im vollen Wortlaut abgedruckt ist, von der Kontrollstelle genehmigt und unterzeichnet wurde. Nachdem niemand zum Protokoll das Wort wünscht, stimmt die Generalversammlung über die Abnahme des Protokolls ab und genehmigt dieses einstimmig. Urs Erni dankt der Protokollführerin.

3. Jahresbericht

3.1. Abnahme Jahresbericht

Urs Erni bittet die Anwesenden, den Jahresbericht zur Hand zu nehmen, und erläutert kurz die einzelnen Beiträge. Unter anderem wird auf Seite 13 Regula Auckenthaler vorgestellt, die im vergangenen Jahr ihre Lehrstelle auf der BGS-Verwaltung angetreten hat. Der Präsident heisst sie nochmals herzlich willkommen und wünscht ihr eine gute Lehrzeit in der BGS.

Ebenfalls auf Seite 13 finden sich die Namen der im letzten Jahr verstorbenen Genossenschafter. Urs Erni spricht den Angehörigen im Namen der BGS sein Beileid aus und bittet die Anwesenden um eine Minute des Schweigens.
Auf Seite 14 ff. findet sich die Berichterstattung über die Freizeitaktivitäten in der BGS. Hier weist Urs Erni besonders auf das 50-Jahr-Jubiläum der Fotogruppe hin und dankt Erwin Aeberli für sein Engagement in der Fotogruppe, aber auch an vielen anderen Orten der BGS.
Von Seiten der Generalversammlung gibt es keine Wortmeldungen zu diesem Traktandum. Die Abstimmung ergibt, dass die Generalversammlung den Jahresbericht einstimmig genehmigt.

Der Präsident dankt den Verfassern des Jahresberichts.

3.2. Abnahme Jahresrechnung

Urs Erni sagt, dass die Jahresrechnung von der Kontrollstelle und der BDO Visura geprüft wurde, und weist auf deren Bericht auf Seite 33 des Jahresberichts hin. Er macht auch darauf aufmerksam, dass die Mitglieder der Kontrollstelle und Herr Blattmann von der BDO Visura heute Abend anwesend sind. Zur Jahresrechnung hält der Präsident fest, dass die BGS ein erfolgreiches Jahr hinter sich hat und dass die Mietzinse dank der niedrigen Hypothekarzinsen auf tiefem Niveau gehalten werden konnten. Damit übergibt Urs Erni das Wort unserem Geschäftsführer, Georges Tobler.

Generalversammlung

Protokoll der 59. General-versammlung der BGS vom 27.5.2004

Georges Tobler legt anhand eines Kennzahlenvergleichs die finanzielle Situation der BGS dar. Als Vergleichszahlen zieht er die entsprechenden Zahlen heran, die der SVW als Durchschnittswert errechnet hat aus den Zahlen von 13 anderen Genossenschaften in Zürich, die je zwischen 600 und 1000 Wohnungen haben. Diese Vergleichszahlen des SVW stammen allerdings aus dem Jahr 2002, da die Zahlen des vergangenen Jahres jetzt erst nach und nach beim SVW eintreffen. Georges Tobler präsentiert die Zahlen auf dem Hellraumprojektor, und es zeigt sich, dass die Anlagekosten 2003 in Vorjahreshöhe lagen. Er erklärt aber, dass sich das ändern wird, sobald der Hagenbuchrain abgenommen worden ist. Der Buchwert pro Wohnung liegt mit rund Fr. 120 000.– höher als im Jahr 2001, was darauf zurückzuführen ist, dass der Kellerweg aktiviert worden ist. Dieser Wert wird aber im Lauf der Zeit mit den Abschreibungen wieder sinken. Die Zunahme des langfristigen Fremdkapitals bei der BGS ist auf den Bau des Hagenbuchrains zurückzuführen. Sowohl die Bruttorendite als auch der Cashflow in Prozent der Mietzinseinnahmen (allerdings nicht in absoluten Zahlen) sind bei der BGS höher als der entsprechende Durchschnittswert des SVW. Die Erhöhung des Verwaltungs- und Betriebsaufwandes bei der BGS im vergangenen Jahr ist auf die Gestaltung des neuen Logos zurückzuführen. In diesem Zusammenhang mussten auch neue Briefschaften gedruckt werden, was allerdings insofern nichts Ausserordentliches ist, als mit der Einführung des neuen Logos gewartet wurde, bis die alten Briefschaften aufgebraucht waren.
Die Kennzahlen pro Wohnung zeigen, dass die BGS im Vergleich zum Durchschnittswert des SVW weniger Fremdkapitalzinsen leisten muss. Beim Verschuldungsgrad gab es im vergangenen Jahr eine Erhöhung, die auf den Hagenbuchrain zurückzuführen ist. Der Eigenfinanzierungsgrad, der durch Anteilscheinkapital und Reserven gebildet wird, liegt bei der BGS höher als der SVW-Durchschnittswert. Anhand einer Grafik mit einem Fünfjahresvergleich ausgewählter Kennzahlen fasst Georges Tobler die Situation der BGS nochmals zusammen und kommt zum Schluss, dass die BGS eine finanziell gesunde Baugenossenschaft ist, die nur geringe Schwankungen zu verzeichnen hat. Georges Tobler erklärt sich bereit, noch Fragen der Anwesenden zu beantworten. Da sich niemand zu Wort meldet, schlägt Urs Erni vor, sogleich über die Abnahme der Jahresrechnung abzustimmen. Die Generalversammlung genehmigt die Jahresrechnung einstimmig. Urs Erni dankt Georges Tobler und unserer Buchhalterin Maria Guglielmino.

3.3. Entlastung des Vorstands

Auch für dieses Traktandum verweist der Präsident auf den Bericht der Kontrollstelle auf Seite 33 des Jahresberichts. Die Generalversammlung erteilt dem Vorstand einstimmig die Entlastung.

Urs Erni dankt den GenossenschafterInnen im Namen des gesamten Vorstandes für das entgegengebrachte Vertrauen.

4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Urs Erni bittet die GenossenschafterInnen, den Jahresbericht auf Seite 24 aufzuschlagen. Dort schlägt der Vorstand der Generalversammlung vor, die Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit 3% beizubehalten. Die Generalversammlung nimmt den Antrag einstimmig an.

Protokoll der 59. Generalversammlung der BGS vom 27.5.2004

5. Wahlen

Der Präsident berichtet, dass es keine Demission aus dem Vorstand gibt.

5.1. Wahl des Präsidenten

Für dieses Traktandum übergibt Urs Erni das Wort unserem Vizepräsidenten Peter Seidler. Peter Seidler sagt, dass sich Urs Erni der Wiederwahl zum Präsidenten stellt und dass es keine anderen Kandidaten gibt. Urs Erni wird von der Generalversammlung zum Präsidenten gewählt. Peter Seidler gratuliert ihm zur Wahl. Die Generalversammlung reagiert mit spontanem Applaus. Urs Erni dankt für das Vertrauen.

5.2. Wahl der übrigen Vorstandsmitglieder

Urs Erni liest die Namen der amtierenden Vorstandsmitglieder in alphabetischer Reihenfolge vor. Urs Erni erklärt, dass Thomas Braun, den wir ausserordentlich schätzen, als städtischer Vertreter von der Stadt Zürich eingesetzt wird und daher nicht von der Generalversammlung zu wählen ist. Der Präsident schlägt vor, über die Wiederwahl der genannten Vorstandsmitglieder in globo abzustimmen, falls sich keine weiteren Kandidaten melden. Die Generalversammlung wählt Doris Fehrenbacher, Barbara Fritschi, Ariel Sergio Goekmen, Ernst Meier und Peter Seidler wieder in den Vorstand. Urs Erni bedankt sich auch im Namen der übrigen Vorstandsmitglieder für das Vertrauen und versichert, dass der Vorstand auch in der kommenden Legislaturperiode alles für das Wohl der BGS tun wird.

6. Beschlussfassung Ersatzneubauten Etappe Triemli, Rossackerstrasse 15–21 und Triemlistrasse 158–210

Der Präsident macht darauf aufmerksam, dass zum Jahresbericht 2003 im Nachgang eine separate Erläuterung, die diesem Traktandum gewidmet ist, in die Briefkästen verteilt worden war.

Urs Erni legt einen Lageplan auf den Hellraumprojektor auf und zeigt darauf, um welche Häuser es geht. Er resümiert, dass über dieses Thema schon an der letztjährigen Generalversammlung und an einer separaten Informationsveranstaltung am 16. September 2003 erstmals informiert wurde. Darüber hinaus gab es im vergangenen Jahr eine Sonderausgabe des Mitteilungsblattes, die sich ausschliesslich dem Thema Erneuerung Triemli widmete, und im Mitteilungsblatt vom vergangenen Dezember wurde das Konzept zur Umsiedlung vorgestellt. Ein Element dieses Konzepts ist das im Mitteilungsblatt angesprochene Bulletin mit frei werdenden Wohnungen, das den Bewohnern der Etappe Triemli bereits regelmässig abgegeben wird. Die Umsiedlung ist daher schon im vollen Gange. Urs Erni sagt, dass der Vorstand der Auffassung sei, dass nun der Wissensstand der Genossenschafter ausreiche, um heute über die Befugnis zur Durchführung eines Architektenwettbewerbes zu entscheiden.

Urs Erni gibt einen kurzen Überblick über die Geschichte der Etappe Triemli, den er mit einigen Fotos illustriert, die er auf den Hellraumprojektor auflegt. 1945 waren die anfänglich recht teuren Wohnungen dieser Etappe bezugsbereit. Anschliessend baute die BGS gleich die Etappen Goldacker 1 und 3 und den Wydäckerring, sodass sie sieben Jahre später schon 686 Wohnungen im Quartier anbieten konnte. 1974 wurden in der Etappe Triemli Bäder und Küchen erneuert, was nun aber auch schon wieder 30 Jahre zurückliegt.

Generalversammlung

Protokoll der 59. Generalversammlung der BGS vom 27.5.2004

Der Vorstand beschäftigt sich seit einiger Zeit mit der Etappe Triemli, die als einzige Etappe Holzbalkendecken aufweist, was hinsichtlich des Schallschutzes von Wohnung zu Wohnung sehr ungünstig ist. Ausserdem grenzt die Siedlung an die äusserst lärmbelastete Birmensdorferstrasse. Auch die Parkplatzsituation ist problematisch. Eine Studie des Architekten Mostert aus dem Jahr 2001 zeigt, dass die Ausnützung des Grundstücks bei weitem nicht ausgeschöpft ist. Aus all diesen Gründen erteilte die BGS der Firma Wüest & Partner einen Studienauftrag. Die wichtigsten Ergebnisse dieser Studie legt Urs Erni mit einer Hellraumprojektorfolie dar: Die Lärmbelastung ist überdurchschnittlich hoch, die Aussicht ist in den oberen Häusern sehr schön, die Besonnung ist trotz Üetliberg überdurchschnittlich, Einkaufsmöglichkeiten und Nähe der Schulen sind durchschnittlich. Die Studie zeigt aber auch, dass bis spätestens 2008 sehr hohe Investitionen für die Sanierung nötig werden. Irgendwann später müssten dann auch noch die Grundstrukturen erneuert werden. Der Zyklus der Investitionen würde sich immer mehr beschleunigen. Weitere Probleme in der Etappe Triemli sind Wohnungsmix und Wohnungsgrössen. 84% der Wohnungen sind 3-Zimmer-Wohnungen und mit 63 Quadratmetern nicht eben gross im Vergleich mit den heute für eine 3-Zimmer-Wohnung üblichen 90 Quadratmetern. Ausserdem sind heute 3-Zimmer-Wohnungen als Familienwohnungen nicht mehr gängig. Auch die 8% 4-Zimmer-Wohnungen im Triemli sind mit 80 Quadratmetern sehr eng. Daneben gibt es noch 8% 2-Zimmer-Wohnungen.
Eine Analyse der Bewohnerschaft im vergangenen Jahr hat ergeben, dass im Triemli 46% Verheiratete wohnen. Es leben 35 Kinder und 231 Erwachsene in der Überbauung. 70% der Bewohner sind Schweizer und 30% Ausländer. Dieses Bild entspricht etwa der durchschnittlichen Mietersituation in der Stadt Zürich. Nach Analyse aller gesammelten Daten ist der Vorstand zur Überzeugung gelangt, dass ein Ersatzneubau vernünftig und zukunftsorientiert und einer Sanierung und allfälligen Erweiterung vorzuziehen ist.

Urs Erni zeigt auf dem Hellraumprojektor nochmals das Leitbild, das sich der Vorstand gegeben hat für den Umgang mit der Zukunftsplanung bei der Etappe Triemli. Das Leitbild wurde auch in der Sonderausgabe des Mitteilungsblattes zum Thema Triemli abgedruckt.

Auch andere Genossenschaften sind heute in einer ähnlichen Situation, berichtet Urs Erni. An der Informationsveranstaltung vom 16. September hat Herr Zimmermann von der Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau Beispiele anderer Genossenschaften vorgestellt, die vor einem vergleichbaren Entscheid standen. Den Fall der Baugenossenschaft Brunnenhof, die sich nun für eine Erneuerung entschieden hat, konnte man in der Presse verfolgen. Aber auch die Baugenossenschaft Burgmatt, deren Präsident, Herr Bouvard, heute Abend anwesend ist, hat aus ähnlichen Überlegungen, wie sie nun die BGS anstellt, 70 Wohnungen abgebrochen und inzwischen an deren Stelle grosszügige neue Wohnungen erstellt.

Protokoll der 59. Generalversammlung der BGS vom 27.5.2004

Urs Erni erklärt, dass es bei der Umsiedlung, von der im Mitteilungsblatt vom Dezember 2003 schon die Rede war, darum geht, dass alle bisherigen Bewohner der Etappe Triemli eine andere Wohnung in der BGS erhalten können. Die BGS hat im Quartier noch 700 andere Wohnungen ähnlicher Art, die aber in besserem Zustand sind. So werden nun beispielsweise die Häuser am Triemliplatz mit Liftanbauten versehen, so dass sie gerade für ältere und gehbehinderte Bewohner sehr attraktiv werden und auch ein guter Ersatz sind für die Alterswohnungen, die mit dem Umbau des Kellerwegs aufgehoben worden sind.

Der Präsident erklärt, dass es heute in einem ersten Schritt nur darum geht, die Durchführung eines Architektenwettbewerbes zu genehmigen. Über das Projekt selbst und die Baukosten wird dann an der Generalversammlung 2006 abgestimmt werden, und Baubeginn wird frühestens 2008 sein.

Urs Erni bittet die Genossenschafter, sich zum Thema Ersatzneubauten Triemli zu äussern.
Eine erste Wortmeldung kommt von Frau Fetzer, die an der Triemlistrasse wohnt und hinsichtlich der Umsiedlungsmöglichkeiten wissen möchte, wann denn Rossacker und Wydäckerring abgerissen würden. Urs Erni antwortet darauf, dass der Wydäckerring ganz sicher nicht abgerissen werde, da er ja erst vor kurzem umfassend saniert wurde, dass er aber beim Rossacker nicht ausschliessen kann, dass sich in zehn bis fünfzehn Jahren eventuell auch die Frage einer Erneuerung stellt. Frau Fetzer fragt, in welcher Preisklasse sich die neuen Wohnungen im Triemli bewegen. Urs Erni sagt, dass das noch offen ist, dass aber die Zielvorgaben ganz klar anders als im Hagenbuchrain sind und es preisgünstige Wohnungen geben wird, was schon nur deshalb leicht möglich ist, weil das Land der BGS gehört und mit einem geringen Betrag in den Büchern figuriert. Frau Fetzer vergewissert sich, ob man dann mit Mietzinsen zwischen Fr. 1 000.– und 2 000.– rechnen kann, was Urs Erni bestätigt.
Herr Zisset will wissen, was der Projektwettbewerb kostet. Der Präsident sagt, dass die Kosten unter Fr. 500 000.– liegen werden und dass das Ergebnis des Wettbewerbs ja dann schon ein Teil des Projektes sei.
Frau Rickli meldet sich zu Wort und erklärt, sie mache gerade die Umsiedlung mit und es falle ihr sehr schwer, aber dank der Hilfe der Verwaltung und besonders auch der Unterstützung von Herrn Baur und Herrn Kehl komme sie darüber hinweg.
Herr Buchli will wissen, warum man die Triemli-Etappe nicht einfach wie den Wydäckerring renoviere, es liessen sich doch auch Hausfassade und Leitungen erneuern. Dazu sagt Urs Erni, dass man die Triemli-Etappe schon von der Bauqualität her nicht mit dem Wydäckerring vergleichen kann. Ausserdem läuft die BGS mit ihrem prozentual sehr hohen Anteil an sechzigjährigen Wohnungen mittelfristig in ein Problem hinein. Wenn man da langsam mit der Erneuerung einer Siedlung beginnt, ist das ein besseres Vorgehen. Ausserdem werden die Wohnungen mit einer blossen Renovation nicht grösser; allfällige Rucksackanbauten wären sehr aufwändig und die Substanz der Häuser würde trotzdem die alte bleiben.

Generalversammlung

Protokoll der 59. Generalversammlung der BGS vom 27.5.2004

Frau Schärer sagt, dass sie als Mutter von zwei Kindern seit kurzem im Triemli wohne. Vorher habe sie in Italien in einem sechshundertjährigen Haus gewohnt und sei immer noch wohlauf. Ausserdem befürchte sie, dass die Grünfläche und der Spielraum bei einem Neubau zugemauert würden, so wie sie das im Hagenbuchrain sehe. Urs Erni gibt zu bedenken, dass man ein sechshundertjähriges Haus nicht mit der Etappe Triemli vergleichen kann, da in der Nachkriegszeit, als das Triemli gebaut wurde, Zement sehr rar war und daher einfach die Bauqualität nicht so gut ist. Hinsichtlich der Grünflächen ist zudem keine volle Ausnützung des Grundstückes angestrebt, vielmehr will die BGS weiterhin eine Art «Wohnen auf der grünen Wiese» ermöglichen. Auch beim Hagenbuchrain wird es viele Freiflächen geben, was man halt im Moment angesichts der Baustelle noch nicht sehen kann. Beim Hagenbuchrain kommt dazu, dass die BGS dieses Land nur im Baurecht von der Stadt Zürich hat und daher wirtschaftlicher bauen musste.
Herr Kraushaar fragt, wann wir über den definitiven Abbruch entscheiden. Urs Erni erklärt, dass dies 2006 erfolgen wird, heute geht es vorerst darum, einen Grundsatzentscheid für die Erneuerung zu fällen und über die Durchführung des Wettbewerbs abzustimmen.
Herr von Känel bedankt sich für die nette Präsentation des Geschäfts durch den Präsidenten und dafür, dass man auch an die Leute in der Überbauung denkt. Er dankt auch der freundlichen Verwaltung und insbesondere Herrn Fehr, der ein richtiger Künstler sei.
Frau Hubacher sagt, dass sie seit 40 Jahren im Triemli lebt und noch immer grosse Freude an der Küche und am Entrée hat.
Frau Bader sagt, dass der Lärm der Birmensdorferstrasse ja nicht weniger wird, nur weil man neu baut, und die alten Wohnungen seien für alle noch gut genug. Urs Erni erklärt, dass es im Falle eines Neubaus gute Möglichkeiten gibt, mit baulichen Massnahmen die Immission des Lärms in die Überbauung zu dämpfen. Er illustriert dies auf dem Hellraumprojektor anhand eines Fotos eines Ersatzbaus in Glattbrugg. Ausserdem sagt Urs Erni, dass für die Bewohner der Zukunft die Wohnungen eben nicht mehr unbedingt ausreichend sind. Er versteht aber, dass der Entscheid für einen Ersatzneubau ein sehr schwerer ist, da die Bewohner in den alten Häusern viel erlebt haben und liebe Erinnerungen daran gebunden sind.
Frau Gualeni spricht sich als Vertreterin der jüngeren Generation für einen Neubau aus, da es für künftige Generationen einfach wichtig sei, etwas grössere Wohnungen zu haben.
Herr Haller meldet sich zu Wort und sagt, dass auch ein Umbau viel kosten würde. Urs Erni sagt, dass das in der Tat auch ein Aspekt ist, den er noch nicht angesprochen hat. Zudem hätte ein Umbau, der effektiv auch mit hohen Kosten verbunden wäre, den Nachteil, dass es immer noch ein altes Haus bliebe.
Der Präsident schlägt vor, nun zur Abstimmung zu schreiten. Die Generalversammlung nimmt den Antrag des Vorstandes auf Ausarbeitung eines Vorprojektes in Form eines Architekturwettbewerbes mit einigen wenigen Gegenstimmen eindeutig an.
Der Präsident dankt den GenossenschafterInnen für das Ja zu diesem für die BGS wichtigen Geschäft.

Vorstand und Kommissionen

Protokoll der 59. Generalversammlung der BGS vom 27.5.2004

7. Verschiedenes

Urs Erni berichtet, dass es dieses Jahr noch zwei Jubiläen zu feiern gibt. Herr Randone ist seit 15 Jahren als Gärtner für die BGS tätig. Zu diesem Jubiläum gratuliert ihm der Präsident ganz herzlich und wünscht ihm gute Gesundheit. Urs Erni überreicht ihm unter dem Applaus der Generalversammlung einen Blumenstrauss.
Doris Fehrenbacher ist seit 15 Jahren Mitglied des Vorstandes der BGS. Urs Erni spricht auch ihr seine herzliche Gratulation aus und sagt, dass wir sehr glücklich sind, sie im Vorstand zu haben. Sie vertritt immer wieder die Anliegen von Frauen und leistet gerade auch in Zusammenhang mit Mietergesprächen und in der Betriebskommission wertvolle Arbeit. Auch ihr gibt Urs Erni einen Blumenstrauss. Die Generalversammlung applaudiert.

Der Präsident sagt, dass im Hagenbuchrain die ersten Wohnungen auf 1. Oktober dieses Jahres vermietet werden können. Vor diesem Datum wird es aber noch eine Besichtigungsmöglichkeit für die Genossenschafter geben, über die im Mitteilungsblatt frühzeitig informiert werden wird.

Urs Erni fragt, ob noch jemand etwas sagen möchte. Nachdem sich niemand zu Wort meldet, dankt er allen, den KollegInnen, der Kontrollstelle, dem Geschäftsführer, dem ganzen Regiebetrieb und der Verwaltung für die geleistete Arbeit und dankt der Generalversammlung für die Aufmerksamkeit. Der Präsident weist darauf hin, dass es nun ein Nachtessen gibt, und wünscht anschliessend allen eine gute Heimkehr.

Damit erklärt Urs Erni die Versammlung um 21.20 Uhr für geschlossen.

Für das Protokoll:
Barbara Fritschi

Der Vorstand traf sich zur Behandlung der anstehenden Geschäfte im Berichtsjahr zu einer ausserordentlichen und elf ordentlichen Sitzungen.

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

Die Baukommission traf sich zu sieben Sitzungen und behandelte diverse Geschäfte. Unter der Rubrik Bautätigkeiten werden die behandelten Geschäfte ausführlich erläutert.

An vier Sitzungen behandelte die Betriebskommission Fragen in Zusammenhang mit der Vermietung. Wichtige Geschäfte waren in diesem Jahr unter anderem die Festlegung des Vorgehens betreffend der Umsiedlungen in der Etappe Triemli bezüglich des geplanten Ersatzneubaus ab 2008. Die Betriebskommission ist auch für die Kulturkommissionen der Baugenossenschaft Sonnengarten zuständig. An einer der vier Sitzungen wurde mit den Kulturgruppen über die Zusammenarbeit und weitere Fragen diskutiert.

Zu den Vorstandssitzungen sind jeweils auch die drei Vertreter der Kontrollstelle eingeladen; sie erhalten auch sämtliche Sitzungsprotokolle und sind damit immer à jour.

Bautätigkeiten

Heizzentrale Triemlistrasse 132

Zurückblendend: Nachdem im Jahre 1998 zwei der drei Heizkessel wegen Defekt ausgewechselt werden mussten, wurde beschlossen, die Gesamtwärmeleistung der Heizzentrale Triemlistrasse 132 zu reduzieren, da andernfalls gemäss einer behördlichen Auflage ein teures und unterhaltsintensives Blockheizkraftwerk hätte erstellt werden müssen. Dafür wurde in den vergangenen Jahren die Heizzentrale Kellerweg 2 vergrössert, um in Zukunft die Wärmeversorgung der Unterstation Rossackerstrasse 31 zu übernehmen. Im Sommer/Herbst 2004 wurde die Redimensionierung der Heizzentrale Triemlistrasse 132 vollzogen und der dritte alte Öl-Heizkessel abgebrochen. An dessen Platz wurde eine neue Warmwasserversorgung mit grosser Speicherkapazität als Ersatz der alten Boiler errichtet. Durch das erhöhte Speichervolumen sollten nun Engpässe in der Warmwasserversorgung der Vergangenheit angehören. Damit konnte ein sich über Jahre hinziehendes Vorhaben erfolgreich abgeschlossen werden. Geprüft wird aber noch die Einführung einer künftigen Fernüberwachung dieser Heizzentrale über Mobiltelefon oder PC via Modem.

Wydäcker, Baumkonzept

Die locker überbauten Etappen Wydäcker weisen einen ansehnlichen Baum- und Sträucherbestand auf. Mussten kranke oder zu dicht stehende Bäume gefällt werden, geschah dies bisher punktuell und zufällig. Deshalb hat die Gartenbaugenossenschaft Zürich zusammen mit der Baukommission ein Baumkonzept erarbeitet, in welchem einerseits der heutige Baumbestand aufgenommen ist und andererseits aufgezeigt wird, wie der Baumbestand in 20 Jahren idealerweise aussehen könnte. Darin werden auch Massnahmen empfohlen, mit denen dieses Ziel in Schritten von 5, 10 und 15 Jahren durch Fällen, Ersetzen und Neupflanzungen erreicht werden kann. Die Gartenbaugenossenschaft führte nun im Winter 2004 die Arbeiten des Massnahmenplans 0 bis 5 Jahre aus, indem nach vorheriger Information der Bewohner verschiedene Bäume und Sträucher entfernt, ersetzt und andere auch zusätzlich gepflanzt wurden.

Wydäcker, Fassadenrenovationen

Nachdem im Jahre 1998 bereits einige wärmegedämmte Fassaden wegen Algenbefalls neu gestrichen worden sind, entschloss sich die Baukommission zu einem weiteren Ausführungslos: Wydäckerring 80/82, 81, 84/86, 109/111, 119/121, 133/135 sowie Triemlistrasse 179. Dabei wurde der bestehende Verputz mit Hochdruck gewaschen, der Algenbefall behandelt, die Fassaden wurden grundiert und neu gestrichen. Auch erhielten das Holzwerk im Bereich der Dachuntersichten sowie einige Balkonbrüstungen einen Neuanstrich.

Triemlistrasse 181–185, Schaufensterersatz

Um die Behaglichkeit der Gäste in Fensternähe zu erhöhen, erhielt das China-Restaurant Tai-Yang letztes Jahr neue Schaufenster mit Isolierverglasungen. Nachdem bei der Triemli-Apotheke verschiedene behördliche Auflagen bezüglich Klimatisierung, Ladeneingangstüren und sanitäre Einrichtungen eingegangen sind, hat sich die Genossenschaft in Absprache mit der Apothekerin sowie den Betreibern des Institutes Gesund und Schön entschlossen, die alten, einfach verglasten Schaufenster und Ladentüren im gleichen Stil zu ersetzen. Zudem wurde die Eingangstüre der Apotheke automatisiert und mit einer Funktion für Nachtdiensttätigkeit versehen sowie die Stufe vor der Ladentüre behindertengerecht durch eine Rampe ersetzt.

Triemlistrasse 181–185, Liftanbau

Zusammen mit dem Architekturbüro Roberto Bizzarri hat die Baukommission im vergangenen Jahr das Projekt Liftanbau weiter entwickelt. Im Mai 2004 konnte das Baugesuch eingereicht werden, welches dann im Juli 2004 bewilligt wurde. Anfang September 2004 wurde mit der Bauplatzinstallation begonnen. Dazu musste vom Wydäckerring her eine Baupiste bis zur Baustelle erstellt werden, die teilweise auf dem Espenhofweg verläuft. Dieser musste deshalb provisorisch daneben verlegt werden. Die eigentlichen Bauarbeiten begannen mit dem Setzen von Fundamentpfählen im lehmigen Baugrund und Spundwänden zur Sicherung der drei Baugruben. Dazu musste auch ein alter, stillgelegter Heizöltank teilweise entfernt werden. Anschliessend konnten die Baugruben ausgehoben und die Liftschacht-Fundamente geschalt und betoniert werden, gefolgt vom Frä-

sen der Fassadendurchbrüche in den Kellergeschossen. Anfang Dezember 2004 erfolgte in einer spektakulären Aktion das Anliefern und Versetzen der Beton-Liftschachtelemente mittels eines gewaltigen mobilen Turmdrehkrans vom Ladengeschäfte-Parkplatz über das Hausdach in den Hofbereich, wo die Liftschachttürme rasch zum Himmel wuchsen und mit Eisenlaschen zusammengeschweisst und mit Verstrebungen an der Fassade befestigt wurden. Daraufhin durften die Bauarbeiter ihre verdiente Feiertagspause antreten.

Rütihof 1, Treppenhausrenovation

Nach der gelungenen Fassadenrenovation im vergangenen Sommer drängte sich eine Auffrischung der Treppenhäuser auf. Der ursprünglich bräunliche Anstrich wirkte düster und wies Rissbildungen in den oberen Geschossbereichen auf, die Leuchtengläser waren vergilbt und die Kunststeinsockel lösten sich weitläufig ab. Deshalb entschied sich die Baukommission für eine Renovation: neue Kunststeinsockel, ein frischer Anstrich in freundlichem Farbton und neue Treppenhausleuchten mit Stromsparleuchten. Bei gleicher Gelegenheit wurden auch Stromsparleuchten vor den Hauseingängen angebracht und deren Schaltung auf Dauerlicht nachts abgeändert. Nach Beendigung der Arbeiten zu Beginn des Frühlings konnte die Genossenschaft für die Stromsparleuchten einen Beitrag des EWZ-Stromsparfonds entgegennehmen.

Rütihof 1, Instandstellung der Wärmeverteilung

In letzter Zeit häuften sich Meldungen über ungenügende Heizleistung in einigen Wohnungen sowie Wasserverlust im Heizsystem. Aus diesem Grunde wurden an der Wärmeverteilung in den Untergeschossen und in der Unterstation undichte Armaturen ausgewechselt. Einige kritische Wohnungen erhielten neue Bodenheizungsverteiler montiert. Anschliessend wurde das Rohrsystem im Boden durchgespült, wodurch die Verschlammungen, welche die Wasserzirkulation behindern, entfernt wurden.
In diesen Wohnungen sind zudem versuchsweise Raumthermostaten installiert worden, mit welchen die BewohnerInnen die Raumtemperatur auf einfache Art und Weise ihren Bedürfnissen anpassen können. Die MieterInnen der entsprechenden Wohnungen haben sich positiv über die getroffenen Massnahmen geäussert.

Hagenbuchrain

Die Rohbauarbeiten an den einen Häusern und die Innenausbauarbeiten in den anderen Häusern schritten zügig voran; es bestanden nur geringfügige Verzögerungen gegenüber dem Bauplan. Grössere Sorgen bereitete jedoch der plötzliche Konkurs der Fensterfirma verbunden mit der Ungewissheit über die Lieferung der speziellen Fenster. Nur mit dem grossen Einsatz aller Beteiligten und dem Beizug von Anwälten kam die Genossenschaft letztlich mit einem blauen Auge davon, und die Fenster konnten doch noch produziert und montiert werden. So konnten per Oktober 2004 die ersten drei Häuser Schützenrain 2 und 2a sowie Triemlistrasse 22 übernommen werden, gefolgt im Dezember 2004 vom Haus Hagenbuchrain 10. Am 26. September 2004 durften sich die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie weitere interessierte Kreise anlässlich eines Tags der offenen Türe ein Bild von den grosszügigen und geschmackvoll konzipierten Wohnungen machen.

Grundstück Urdorf

Der im Jahre 2003 abgeschlossene Kaufvertrag erhielt 2004 Rechtsgültigkeit, da die Käuferschaft die dazu notwendige Baubewilligung erhielt und deshalb die Eigentumsübertragung verbunden mit der Begleichung des Restkaufpreises erfolgen konnte.

Bernhard Züger,
Liegenschaftenverwalter

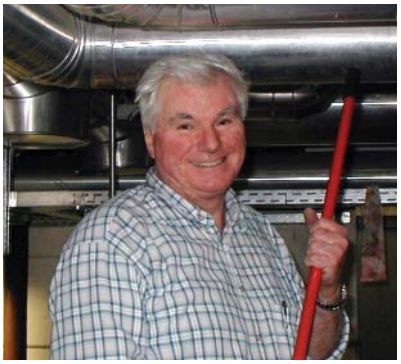
Personelles

Betriebspraktiker-Lehrling

Neben der Lehrstelle im kaufmännischen Bereich bieten wir auch eine Lehrstelle für Betriebspraktiker im Regiebetrieb an.

Mit Arbulon Sadiku fanden wir einen interessierten jungen Mann, den unser leitender Hauswart, Urs Kehl, die nächsten drei Jahre begleiten wird. Arbulon hat sechs Jahre Primarschule und danach drei Jahre Oberstufe absolviert. Er wurde am 22. Mai 1988 in Zürich geboren. In der Freizeit spielt Arbulon gerne Fussball und Basketball.

Wir freuen uns auf die weitere lehrreiche Zeit mit Arbulon Sadiku.



Hilfshauswart

Seit dem 1. Januar 2004 arbeitet James Delap als Hilfshauswart bei uns. Mit einem Arbeitspensum von durchschnittlich 70% arbeitet Herr Delap hauptsächlich im Rütihof 1 und 2. Er unterstützt mit seinem Einsatz Reto Wirth, unseren vollamtlichen Hauswart. Daneben führt Herr Delap im Rütihof verschiedene Arbeiten aus dem Umgebungsunterhalt aus. Er wird aber auch als Ferienstellvertretung unserer Hauswarte und Gärtner in Albisrieden und Altstetten beschäftigt sein.

Im vergangenen Jahr hat sich Herr Delap sehr gut eingelebt. Wir freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit und wünschen ihm viel Befriedigung in seiner Tätigkeit.

Mitgliederbewegung 2004

Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 1. Januar 2004	954*
Austritte	
Todesfälle	8
Wegzüge aus der BGS	40
Externe Mitglieder	7
Eintritte	
Zuzüge (davon 20 Neuzuzüger Hagenbuchrain)	40
Externe Mitglieder	11
Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 31. Dezember 2004	950

* inkl. externe Mitglieder

Obwohl im Oktober und Dezember 2004 bereits vier Häuser im Hagenbuchrain bezogen wurden, weisen wir eine Reduktion der Genossenschafter aus. Diese Reduktion ist darauf zurückzuführen, dass wegen der geplanten Ersatzneubauten der Etappe Triemli bereits 25 befristete Mietverträge abgeschlossen wurden. Diese Mieter werden nicht als Genossenschafter aufgenommen.

Geburten*

Mädchen

Chaoui Nowik Anais Joane	Geeringstrasse 61	16.03.2004
Arulnanthan Dharanika	Triemlistrasse 128	29.06.2004
Graf Sophia	Triemlistrasse 170	15.07.2004
Meier Leara Anna	Geeringstrasse 65	21.07.2004
Schlatter Kaya	Triemlistrasse 126	28.09.2004

Knaben

D'Onofrio Aurelio	Wydäckerring 81	03.03.2004
Maurer Florian	Rütihofstrasse 28	20.06.2004
Kehl Nico (Sohn von Urs Kehl)	Intern	22.06.2004
Eichenberger Jérôme Roy	Kellerweg 2	03.07.2004

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

* Wurden uns durch eine Anzeige gemeldet.

Verstorbene*

Zbinden Edith	Wydäckerring 120
Weinmann Olga	Triemlistrasse 208
Cadau Manuela	Wydäckerring 84
In der Wildi René	Rossackerstrasse 46
Aeberli Peter	Wydäckerring 112
Widmer Silvia	Triemlistrasse 134
Zingg Hellmut	Geeringstrasse 57
Gubelmann Ernst	Wydäckerring 110
Frei-Scherrer Anna	Rossackerstrasse 48
Gross Bernhard	Triemlistrasse 172
Stahel Robert	Wydäckerring 122
Müller Edith	Wydäckerring 77
Mauri Hedwig	Wydäckerring 87
Aeberli Werner	Wydäckerring 103
Hemmerle Hulda	Triemlistrasse 178
Kern Paul	Triemlistrasse 112
Fahy Claudine	Wydäckerring 118

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

* Wurden uns durch Angehörige offiziell gemeldet.

Freizeit

Kulturgruppe Triemli

Skitag 31. Januar 2004
Abfahrt mit zwei Cars bei schönem Wetter an der Triemlistrasse nach Churwalden. Im Restaurant Campino gab es Kaffee und Gipfeli. Danach war der Tag zur freien Verfügung. Am Abend Rückfahrt nach Zürich, wo alle wieder gesund ankamen.

Zelteinweihung 27. März 2004
Am 26. März Aufstellung des neuen Zeltes. Nach kleinen Anfangsschwierigkeiten klappte es dann doch noch, und alle Helfer freuten sich.

Am 27. März dann der grosse Moment: DIE ZELTEINWEIHUNG ! ! !
Der Anlass im geheizten, schön warmen Zelt bei der Werkstatt fand grossen Anklang bei den GenossenschafterInnen.

Sonntagsbrunch 28. März 2004
Der Brunch wurde gut besucht. Wir hatten das Zelt die ganze Zeit voll, was uns natürlich sehr freute.

Altersausflug 25. Juni 2004
Fahrt ins Blaue bei schönem Wetter. Zuerst ging es zum Schloss Laufen, zu Kaffee und Gipfeli. Weiterfahrt nach Blumberg zum Mittagessen. Anschliessend Fahrt mit der Sauschwänzlebahn bis Weizen im Sonderzug. Weiterfahrt nach Wilfingen zum Zvieri im Bauernhof «Bärenhof». Danach Heimreise zu den Abfahrtsorten.

Gnossitag mit Flomi 3. Juli 2004
Bei schönem Wetter feierte die Genossenschaft diesen Anlass.
Aber es kamen viel zu wenige GenossenschafterInnen, da an diesem Wochenende auch das Züri Fest stattfand. Der Flomi fand keinen Anklang mehr. Es kam nur eine Familie.

Spaghettiplausch 31. Oktober 2004
Bei vollem Zelt genossen die Sonnengärtler die Spaghetti à discrétion mit drei wunderbaren Saucen. Es war ein schöner Erfolg. Danke!

Fondueplausch 4. Dezember 2004
Wieder ist das Zelt sehr gut besucht. Wir wurden überrascht von der hohen Besucherzahl, sodass wir noch mehr Fondue organisieren mussten.

Das Zelt ist ein voller Erfolg! Es macht richtig Spass, die Anlässe durchzuführen!

Neue Helfer in der Kulturgruppe sind herzlich willkommen.
Bitte melden Sie sich bei:

Werner Heim
Triemlistrasse 144
8047 Zürich
Telefon 044 463 08 54

Freizeit

Kulturgruppe Rütihof

Sonntagsbrunch 22.8.2004

Unser Sonntagsbrunch konnte dieses Jahr bei strahlendem Sonnenschein und heissen Temperaturen durchgeführt werden. Beim Frühstücksbuffet mit Zopf, Schwarzbrot, Aufschnitt und Käse herrschte eine gute Stimmung. Der Blasio für unsere kleinen Gäste wurde rege benutzt.

Räbenliechtliumzug 8.11.2004

Der Umzug wurde wieder mit etwa 30 Kindern und ihren Müttern durchgeführt.

Samichlaus 6.12.2004

Wenige Kinder und Erwachsene kamen, um den Samichlaus zu feiern. Wir begrüssten ihn mit einem Lied. Einige Kinder sagten einen Reim auf. Der Samichlaus las eine Geschichte vor. Bei Nüssli, Mandarinen und Schokolade sassen wir noch eine Weile beisammen.

Nachbarschaftstreff

Der Nachbarschaftstreff findet von September bis Juni immer am 1. Donnerstag statt.

Neue Helfer in der Kulturgruppe sind herzlich willkommen.
Bitte melden Sie sich bei:

Barbara Schulthess
Rütihofstrasse 20
8049 Zürich
Telefon 044 341 88 65

14 Jahre Kompostgruppe Wydäcker

An der Hauptversammlung vom 23. März 2004 konnte der Sollbestand von 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erfreulicherweise mit nur einem Abgang und einem Zugang gehalten werden. Es erstaunt immer wieder, und das ist doch erfreulich, dass Genossenschafterinnen oder Genossenschafter für diesen Job gefunden werden können. Einen Abgang haben wir trotzdem noch zu erwähnen. Peter Fehr, Gärtner der BGS, hat sich vorzeitig pensionieren lassen. Zu seinen Aufgaben gehörte auch die Unterstützung der Kompostiergruppe Wydäcker. Wir danken ihm an dieser Stelle ganz herzlich für seinen grossen Einsatz, für das kollegiale Verhalten und wünschen ihm alles Gute zu seiner Pensionierung.

Nach 14 Jahren Kompostierung erhebt sich zwischendurch doch einmal die Frage, ob die Eigenkompostierung in unserer Genossenschaft immer noch «die richtige Lösung» darstellt. Die Gründe für die Zustimmung zum seinerzeitigen Start einer solchen Anlage für den Wydäcker, die bei den direkt betroffenen Anwohnern im Wydäckerring verständlicherweise nicht nur volle Unterstützung fand, waren nicht zuletzt die Massnahmen bei der Stadtverwaltung, die Entsorgung des Abfalls vermehrt zu trennen und auch das Einsammeln von Küchenabfällen vorzunehmen. Als Versuch waren wenige Stadtquartiere dafür auserwählt worden, nicht aber das unsrige. Aus Kostengründen wurde die Erweiterung auf andere Quartiere für die nächsten Jahre nicht in Aussicht gestellt. So sieht es auch gegenwärtig aus, im Gegenteil, viele Baugenossenschaften haben diese Kompostierung wo überall möglich eingeführt, und die Stadt hilft diesen mit Ratschlägen kräftig mit.
Fazit:
Die heutige Kompostierung in der BGS ist deshalb auch auf längere Sicht sinnvoll, ein wertvoller ökologischer Beitrag an die Gesellschaft und nicht mehr wegzudenken.

Unsere Wünsche an die Benützer der Kompostierungsanlage: Beachtet die Orientierungstafeln bei den Kompostgittern. Und speziell: Stroh und Heu für Kleintiere, in den Läden gekauft, ist meist gegen Verpilzung behandelt und baut sich daher äusserst schlecht und langsam ab. Wir wünschen diesen Abfall deshalb nicht in unseren Gittern. Wir danken einmal mehr allen Mitbewohnern, die uns ihren kompostiertauglichen «frischen» Küchenabfall in die Abfallgitter bringen.

Die bald obligate «Grillparty» fand dieses Jahr am 31. August wiederum auf dem Spielplatz Bergwiesen statt. Und der bei den Mitgliedern gesammelte «Obolus» deckte nicht nur die angefallenen Kosten ab, nein, ein Vortrag für das nächste Jahr ist schon wieder gesichert. Den Damen der Kompostgruppe gebührt hier ein herzliches Dankeschön für Salate und Kuchen.

Erwin Aeberli

Freizeit

Fotogruppe
Gründung 1953

Die Mitglieder wurden auf den 16. Dezember 2004 zur Hauptversammlung ins Restaurant Oberes Triemli eingeladen.
Nach einem bescheidenen Nachtessen wurden entsprechend der Traktandenliste verschiedene Themen besprochen.
So wurde zur Kenntnis genommen, dass der von der BGS über 42 Jahre der Fotogruppe zur Verfügung gestellte Fotoraum am Wydäckerring 105 mit Schreiben vom 8. Februar 2004 an den Präsidenten Urs Erni dem Vorstand zurückgegeben worden ist, verbunden mit vielem Dank für die jahrelange Grosszügigkeit des Vorstandes.

Anlässlich der Liquidation des Raumes sind erstaunlicherweise 64 kg Fotochemikalien der Kantonalen Sonderstelle für Chemikalien abgeliefert worden. Der Rest an Utensilien wurde vom Brockenhaus «Arche» abgeholt.

Das Thema «digitales Fotografieren» bildete das Hauptgespräch. In der Runde wurde am Schluss Folgendes zur Kenntnis genommen: Viele «Megapixel» sind gut, um jedoch wertvolle und schöne Aufnahmen zu knipsen, ist, die Fähigkeit dazu zu haben, doch die Grundlage. Dafür genügen nach wie vor auch die älteren Kameras mit gehobener Ausstattung. Dieser Ansicht ist auch unser langjähriges Mitglied Adolf Reck, der unserer Genossenschaft über viele Jahre immer wieder mit brillanten Fotos die Jahresberichte und Mitteilungsblätter bereicherte. Ihm sind seine «alten» Kameras immer noch gut genug.

Die Fotogruppe verteilt die Zirkulationsmappe mit den Fotofachzeitschriften: Foto-Magazin, Foto-Video, Leica, Nikon-News und Foto Plus.

Neue Mitglieder sind stets willkommen. Mit einem Jahresbeitrag von Fr. 10.– sind Sie dabei. Anmeldungen nehmen entgegen:

Erwin Aeberli, Wydäckerring 112,
Telefon 044 463 76 85
oder
Dominik Arnold, Rossackerstrasse 93,
Telefon 044 492 91 55

Erwin Aeberli

Jahresrechnung 2004
Bilanz

Bilanz per 31. Dezember 2004

Aktiven	2004	2003
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	52 446.50	10 624.20
Postkonto	12 550.30	69 268.60
Bankkonten	8 449 891.95	5 383 636.60
Total Flüssige Mittel	**8 514 888.75**	**5 463 529.40**
Total Wertschriften	**14 660 307.75**	**13 055 201.80**
Forderungen		
Allgemeine Debitoren	30 594.30	59 564.85
Mieterdebitoren	59 054.20	60 846.45
– Delkredere	– 31 000.00	– 31 000.00
Verrechnungssteuer	25 775.50	32 648.15
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	15 500.00	41 800.00
Total Forderungen	**99 924.00**	**163 859.45**
Total Inventar Regiebetrieb	**15 000.00**	**18 000.00**
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Heizungsaufwand	207 585.85	330 136.81
Diverse Rechnungsabgrenzungen	47 270.68	33 943.98
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**254 856.53**	**364 080.79**
Total Umlaufvermögen	**23 544 977.03**	**19 064 671.44**
Anlagevermögen		
Liegenschaften		
Gebäude auf eigenem Land	67 337 982.50	67 173 609.90
Gebäude auf Land im Baurecht	39 704 394.70	39 683 448.90
Unüberbautes Land	1 240 238.35	1 312 238.35
Baukonti	21 695 034.95	8 796 759.08
Total Liegenschaften	**129 977 650.50**	**116 966 056.23**
Mobiliar und Maschinen		
Büromobiliar/Büromaschinen	134 502.85	12 719.10
Werkstattmobiliar	5 424.70	4 457.00
Freizeitraum Rütihof/Triemli	14 541.65	3 408.70
EDV-Anlage	32 132.20	25 362.65
Maschinen und Geräte Regiebetrieb	10 031.00	11 901.30
Total Mobiliar und Maschinen	**196 632.40**	**57 848.75**
Total Anlagevermögen	**130 174 282.90**	**117 023 904.98**
Total Aktiven	**153 719 259.93**	**136 088 576.42**

Passiven	2004	2003
Fremdkapital		
Kreditoren		
Lieferanten	403 133.58	473 680.55
Verrechnungssteuerschulden	69 546.44	61 006.80
Total Kreditoren	**472 680.02**	**534 687.35**
Übrige Verpflichtungen		
Kautionen	58 117.75	57 742.45
Vorausbezahlte Mietzinsen	780 636.35	648 927.65
Total Übrige Verpflichtungen	**838 754.10**	**706 670.10**
Total Depositenkasse	**7 913 656.25**	**8 186 797.85**
Banken		
ZKB fester Vorschuss Hagenbuchrain	1 000 000.00	5 000 000.00
Total Banken	**1 000 000.00**	**5 000 000.00**
Hypothekar- und Darlehensschulden		
1. Rang	61 123 000.00	46 199 000.00
2. Rang	20 257 520.00	20 354 520.00
3. Rang	2 929 000.00	2 942 280.00
4. Rang	1 187 500.00	1 345 000.00
Total Hypothekar- und Darlehensschulden	**85 497 020.00**	**70 840 800.00**
Total Anleihen	**13 086 500.00**	**9 163 000.00**
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Heizraten	515 644.85	466 535.60
Marchzinsen (auf Anleihen)	237 013.05	171 022.80
Diverse Rechnungsabgrenzungen	101 219.35	375 018.50
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**853 877.25**	**1 012 576.90**
Total Fremdkapital	**109 662 487.62**	**95 444 532.20**
Wertberichtigungen		
Amortisationskonto	17 927 330.20	16 904 756.35
Heimfallkonto	552 036.30	519 974.15
auf Liegenschaften	1 741 223.05	1 024 120.10
Total Wertberichtigungen	**20 220 589.55**	**18 448 850.60**
Rückstellungen		
Rückstellung für Sanierung Liegenschaften	302 400.00	302 400.00
Total Rückstellungen	**302 400.00**	**302 400.00**

Bilanz per 31. Dezember 2004

Passiven	2004	2003
Fonds		
Erneuerungsfonds	15 626 058.80	14 289 456.05
Solidaritätsfonds	83 000.00	80 000.00
Fonds für Mietzinsausfälle	200 000.00	200 000.00
Spezialreserve für Angestellte	200 000.00	200 000.00
Total Fonds	**16 109 058.80**	**14 769 456.05**
Total Wertberichtigungen, Fonds und Rückstellungen	**36 632 048.35**	**33 520 706.65**
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital und Reserven		
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	6 543 600.00	6 258 100.00
Gesetzliche Reserven	574 000.00	559 000.00
Allgemeine Reserven	90 000.00	90 000.00
Total Anteilscheinkapital und Reserven	**7 207 600.00**	**6 907 100.00**
Bilanzgewinn		
Vortrag aus Vorjahr	14 085.92	13 100.85
Jahresgewinn	203 038.04	203 136.72
Total Bilanzgewinn	**217 123.96**	**216 237.57**
Total Eigenkapital	**7 424 723.96**	**7 123 337.57**
Total Passiven	**153 719 259.93**	**136 088 576.42**

Jahresrechnung 2004
Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2004

Aufwand	2004	2003
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	2 071 849.05	1 940 725.85
Baurechtszinsen	550 095.27	533 422.78
Pachtzinsen	26 054.00	26 054.00
Zinsen auf Depositenkasse	157 708.60	155 574.05
Zinsen auf Anleihen	389 818.50	311 715.00
Total Finanzaufwand	**3 195 525.42**	**2 967 491.68**
Betriebsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	2 171 528.69	2 077 034.80
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	603 042.00	604 402.35
Kehricht	106 145.76	107 035.45
Allgemeine Stromkosten	26 286.10	37 961.15
Gebäudeversicherung	55 760.45	55 687.25
Übriger Betriebsaufwand	11 691.65	42 053.70
Total Betriebsaufwand	**2 974 454.65**	**2 924 174.70**
Steuern		
Bundessteuern	17 221.00	87 957.50
Staats- und Gemeindesteuern	27 893.80	236 237.40
Total Steuern	**45 114.80**	**324 194.90**
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand und Entschädigungen		
Personalaufwand	605 035.65	584 773.25
Entschädigungen Vorstand	88 000.00	88 000.00
Entschädigungen Kommissionen	15 463.50	16 812.75
Entschädigungen Kontrollstelle	8 800.05	8 800.05
Total Personalaufwand und Entschädigungen	**717 299.20**	**698 386.05**
Sachaufwand		
Mietzins Büroräume	60 408.05	40 013.25
Büromaterial und Drucksachen	75 178.40	60 552.45
Porti, Telefon, Post- und Bankspesen	35 069.55	28 764.12
Unterhalt EDV-Anlage	18 606.90	31 833.15
Versicherungsprämien	35 199.60	32 438.50
Veranstaltungen und Kurse	49 415.95	71 982.10
Kosten Rechnungsprüfung (Visura)	16 097.50	16 261.35
Beratungsaufwand	54 147.80	22 528.55
Verschiedenes	106 854.15	55 200.28
Total Sachaufwand	**450 977.90**	**359 573.75**
Total Verwaltungsaufwand	**1 168 277.10**	**1 057 959.80**

Aufwand	2004	2003
Abschreibungen und Rückstellungen		
Liegenschaften auf eigenem Land	657 592.05	1 157 948.30
Liegenschaften auf Land im Baurecht	397 043.95	396 834.50
Büromaschinen und Mobiliar	126 971.10	34 171.20
Total Abschreibungen und Rückstellungen	**1 181 607.10**	**1 588 954.00**
Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	1 336 602.75	1 334 765.25
Solidaritätsfonds	1 872.00	1 812.00
Total Fondseinlagen	**1 338 474.75**	**1 336 577.25**
Betriebserfolg	**203 038.04**	**203 136.72**
Total Aufwand	**10 106 491.86**	**10 402 489.05**

Ertrag	2004	2003
Mietzinseinnahmen		
Wohnungen	8 916 306.75	8 976 354.50
Gewerberäume	392 382.00	366 277.00
Garagen	305 457.00	283 257.00
Abstellplätze	127 032.00	126 477.00
Mietzinszuschüsse	84 123.00	123 177.00
– Mindereinnahmen (durch Leerstände, Verluste)	– 154 517.50	– 83 633.25
Total Mietzinseinnahmen	**9 670 783.25**	**9 791 909.25**
Finanzertrag		
Bank- und Postzinsen	6 463.97	9 780.35
Zinsen und Dividenden auf Wertschriften	320 195.50	292 971.30
Wertschriftenerfolg	– 114 957.80	– 120 775.10
Total Finanzertrag	**211 701.67**	**181 976.55**
Entschädigung für die Verwaltung		
Verwaltungskosten Heizung	20 478.25	19 621.30
Total Entschädigung für die Verwaltung	**20 478.25**	**19 621.30**
Diverser Ertrag		
Aufnahmegebühren	2 550.00	2 450.00
Diverse Einnahmen	200 978.69	406 531.95
Total Diverser Ertrag	**203 528.69**	**408 981.95**
Total Ertrag	**10 106 491.86**	**10 402 489.05**

Details zu Reparaturen und Unterhalt

	2004	2003
Hauswartung	473 382.29	371 550.20
Spengler/Dachdecker	68 123.29	96 952.00
Äussere Malerarbeiten	137 051.65	104 178.42
Läden/Rollläden/Storen	16 577.14	203 568.13
Transportanlagen	31 528.75	47 422.20
Elektroreparaturen	176 965.49	66 081.58
Reparaturen Kühlschränke	64 684.20	62 493.60
Reparaturen Kochherde	36 713.44	45 736.40
Reparaturen Geschirrwaschmaschinen	43 918.70	17 886.35
Heizungen	81 579.49	68 357.85
Sanitär	4 841.07	18 503.40
Reparaturen Badewannen	2 412.20	1 880.45
Reparaturen Waschautomaten	58 828.75	41 676.35
Reparaturen Trockengeräte	17 160.50	20 808.85
Metallbauarbeiten	6 105.67	12 920.45
Schreinerarbeiten	27 087.55	36 073.55
Fenster, Aussentüren	7 470.00	54 940.20
Schliessanlagen	4 843.10	6 036.25
Böden	69 332.91	75 637.80
Plattenleger/Maurer	25 118.63	53 201.37
Innere Malerarbeiten	296 786.22	306 075.60
Wohnungsreinigungen	13 503.31	37 055.80
Umgebungsarbeiten	546 991.53	440 585.50
Übrige Reparaturen	26 904.12	29 645.95
Antennenanlagen	129.10	4 837.30
Subtotal	**2 238 039.10**	**2 224 105.55**
Rechnungen an Mieter	– 70 376.86	– 153 283.65
Debitorenverluste (Delkredere)	3 866.45	6 212.90
Total Reparaturen und Unterhalt	**2 171 528.69**	**2 077 034.80**

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2004

	2004	2003
Gewinnvortrag	14 085.92	13 100.85
Jahresgewinn	203 038.04	203 136.72
Total zur Verfügung der Generalversammlung	**217 123.96**	**216 237.57**
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3%	187 979.55	187 151.65
Einlage in die Gesetzliche Reserve	15 000.00	15 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	14 144.41	14 085.92
Kontrolltotal wie oben	**217 123.96**	**216 237.57**

Bemerkungen zur Jahresrechnung

Allgemeines
Die Zinssituation war auch im vergangenen Jahr für uns vorteilhaft. Der Durchschnittszinssatz für das Fremdkapital betrug 2.46%. Eine Erhöhung erfuhren die Hypotheken durch den Hagenbuchrain bis Ende Berichtsjahr von Fr. 15 000 000.–. Für die Finanzierung Hagenbuchrain mussten 2004 Fr. 210 628.86.– aufgewendet werden.

Die allgemeine Zahlungsmoral der Mieter verbesserte sich im Berichtsjahr nochmals markant. Die Mieterdebitoren belaufen sich in etwa auf Vorjahreshöhe; auf der Passivseite der Bilanz sind per Ende 2004 die Vorauszahlungen der Mieten nochmals um rund Fr. 130 000.– gestiegen. Die konsequente Zahlungskontrolle und die eingeleiteten Betreibungen wirken sich hier zu unseren Gunsten aus, was auch die tiefen Debitorenverluste von rund Fr. 3 900.– belegen. Dies sind gerade mal 0.04% der gesamten Mieteinnahmen.

Die zweimaligen Mietzinsreduktionen von 2003 wirkten sich im Berichtsjahr voll aus. Obwohl drei Häuser im Hagenbuchrain teilweise bereits Mietzinseinnahmen generierten (rund Fr. 124 000.–), verzeichnen wir einen Rückgang bei den Mieten von rund Fr. 121 000.– oder 1.2% gegenüber dem Vorjahr. Ohne Hagenbuchrain beträgt der Rückgang rund Fr. 245 000.– oder 2.6% was etwa der Hälfte der Mietzinsreduktion auf 1. Juli 2003 von durchschnittlich 5% entspricht.

Durch diese Entwicklung konnten für die zusätzlichen Abschreibungen Triemli nur Fr. 48 000.– verbucht werden.

Bei einer allfälligen Aufrechnung dieser zusätzlichen Abschreibungen durch das Steueramt kann der aufgerechnete Betrag, nach Auflösung der Rückstellung, mit zukünftigen Gewinnen steuerlich verrechnet werden.

Zur Bilanz ist weiter zu bemerken, dass unter den Liegenschaften der Baufortschritt im Hagenbuchrain mit rund Fr. 12 900 000.– zu Buche schlägt. Die Zunahme unter Mobiliar und Maschinen ist auf die neue Möblierung der Verwaltung zurückzuführen.

Bemerkungen zur Erfolgsrechnung
Zum Finanzaufwand wurde weiter oben schon ein Kommentar abgegeben.

Beim Betriebsaufwand fallen die Kosten der Auflagen durch die EWZ-Kontrollen ins Gewicht. Diese Arbeiten wurden im Jahr 2004 in Angriff genommen. Ansonsten bewegen sich die Kosten im üblichen Rahmen.

Bei den Steuern sind im Vorjahr die Aufrechnungen von Aufwendungen durch das Steueramt enthalten. Diese fallen dieses Jahr weg.

Beim Sachaufwand sind die Mehrkosten durch die höhere Eigenmiete der neuen Verwaltung im Hagenbuchrain, die Druckkosten der neuen Briefschaften und die Umzugskosten begründet. Zusätzlich wurden verschiedene Prüfungen im Zusammenhang mit den Fusionsverhandlungen mit der Wohnbaugenossenschaft Üetli in Auftrag gegeben. Ebenso fallen hier die Beratungskosten der Abklärungen betreffend der Abrechnungspflicht als Effektenhändlerin ins Gewicht.

Wie bereits im Vorjahr wurde auch in diesem Jahr der maximale Satz von 1% auf den Anlagewerten der Liegenschaften dem Amortisationsfonds zugewiesen. Hier ist auch die zusätzliche Abschreibung von Fr. 48 000.– auf der Etappe Triemli enthalten.

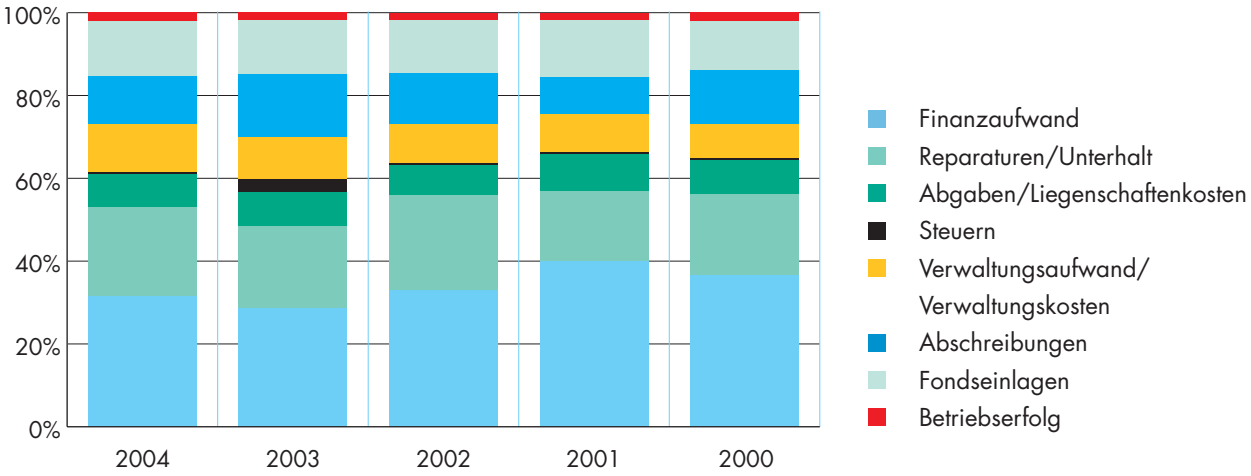
Bei den Mietzinseinnahmen sind erstmals rund Fr. 124 000.– aus der Vermietung Hagenbuchrain enthalten. Weitere Bemerkungen zu den Mietzinseinnahmen sind weiter oben ersichtlich.

Bei den Wertschriften konnten unsere Vermögensverwaltungen (CS und ZKB) nochmals stark zulegen. Hier sei aber auf die detaillierten Ausführungen von Ariel S. Goekmen (Seiten 30/31 dieses Jahresberichts) verwiesen.

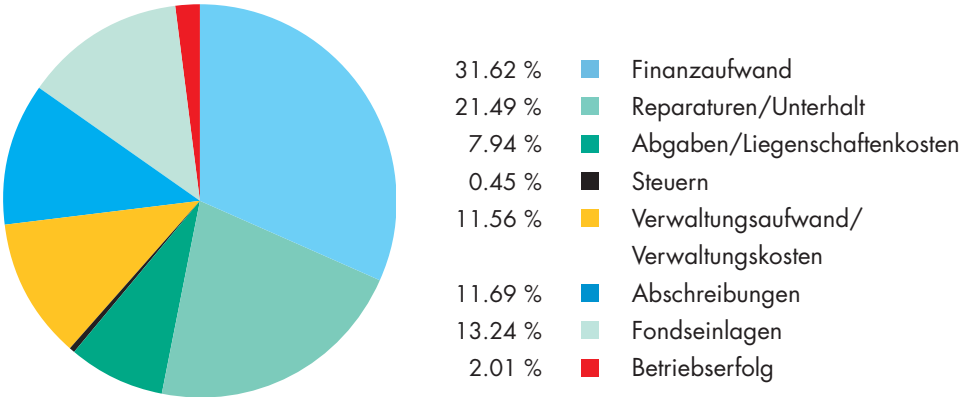
Unter den diversen Einnahmen waren im Vorjahr die rückwirkende Auszahlung der Zusatzverbilligungen durch den Bund für den Rütihof 2 enthalten.

Bemerkungen zur Jahresrechnung

Entwicklung des Mieterfrankens über 5 Jahre



Verwendung des Mieterfrankens im Jahr 2004



Entwicklung des Wertschriftenvermögens 2004

Nach 2003 zeigte auch das vergangene Jahr eine positive Performance unseres von zwei Banken verwalteten Wertpapiervermögens. Die ZKB und die CS rapportierten für das Jahr 2004 einen Bruttozuwachs von 2.4% auf unserem gesamten Vermögen, welches sich Ende Jahr auf 15.5 Millionen Franken belief. Davon sind lediglich 7% in Aktien angelegt.

Diese Zahl ist meines Erachtens ein gutes Resultat, auch im Vergleich mit den Renditen der Pensionskassen.

Die BGS wünscht ja Substanz- und Werterhaltung zu erzielen. Sie ist eine Baugenossenschaft und keine Investmentgenossenschaft. Deshalb dürfen unsere Mittel auch nicht zu langfristig veranlagt sein. Das Wertpapiervermögen ist im Wesentlichen der Gegenpol zum Erneuerungsfonds und muss daher konservativ veranlagt werden. Vergleichen wir daher die erzielte Rendite mit 1- bis 3-jährigen Anlagen, welche zwischen 0.3% und 1.5% «risikofrei» erreicht hätten, können wir zufrieden sein.

Beim Vergleich mit den Erfolgsrechnungszahlen in diesem Jahresbericht muss darauf hingewiesen werden, dass der Performance-Ausweis der Banken auch nicht realisierte Kursgewinne und -verluste mit einschliesst, während wir in der Buchhaltung nach dem Niedrigstwertprinzip bewerten. Deswegen ist der Wertschriftenerfolg der BGS konservativ und korrekt tiefer ausgewiesen.

Entwicklung des Wertschriftenvermögens 2004

Ausblick 2005

Wie schon im letzten Jahr, muss ich auch in diesem Jahr warnen. Wir haben etwa 71% unseres Vermögens in Obligationen angelegt, also festverzinslichen Wertschriften. Diese sind insofern als sicher einzustufen, als dass sie bei Verfall zu 100% zurückbezahlt werden und den versprochenen Zins pro Jahr zahlen. Es handelt sich bei allen unseren Anlagen um erstklassige Obligationen, daher gibt es u. E. kein Verlustrisiko durch Unternehmenskonkurse.

Im letzten Jahr schon erwarteten die Finanzauguren steigende Zinsen. Und tatsächlich sahen wir zu Beginn des Jahres 2004 Zinserhöhungen des kurzfristigen Zinssatzes in den USA, dem Vereinigten Königreich und in der Schweiz.

Interessanterweise hatten diese Erhöhungen nur kurze Zeit einen Effekt auf die langfristigen Zinsen, die zuerst auch stiegen – und uns damit Kursverluste auf dem Papier bescherten. Im zweiten Teil des Jahres sahen die Investoren sich mit sinkenden Wachstums- und Inflationserwartungen konfrontiert. Dies hing auch mit der Entwicklung des Ölpreises zusammen.

Diese Punkte führten zu einer Rückbildung der langfristigen Zinsen, zum Teil, wie in der Schweiz, unter das Niveau von Jahresende 2003. Damit verschwanden unsere unrealisierten Kursverluste auf Obligationen wieder und wurden sogar durch Gewinne ersetzt.

Was bedeutet das für uns, für die Zukunft? Auch im Jahr 2005 erwarten die Analysten höhere kurzfristige Zinsen. Bei den langfristigen Zinsen allerdings erwartet man fast keine Veränderung. Das bedeutet, dass sich die Zinskurve verflacht, weil man kurzfristig fast gleich viel erhält, wie wenn man langfristig veranlagt. Bei unseren Obligationenanlagen führen Zinserhöhungen kurzfristig tendenziell zu unrealisierten Kursverlusten, weil die Renditen der Papiere entsprechend steigen müssen.

Dies soll uns jedoch nicht betrüben, weil wir ja einen derzeit höheren Zinssatz erhalten als wie wenn wir kurzfristig investierten. Ebenfalls ist das Kapital garantiert. Was unsere Banken für uns tun, ist die durchschnittliche Laufzeit der Obligationen kurz zu halten, also im Bereich von maximal drei bis vier Jahren. Dann werden die Obligationen zurückbezahlt und können zu höheren Zinsen wieder neu veranlagt werden.

Bei den Aktienmärkten erwartet man eine Aufwärtsbewegung in den ersten Monaten des neuen Jahres, während die Gilde der Analysten eher an eine Seitwärtsbewegung für das ganze Jahr glaubt. Mit unserer konservativen Politik sind wir hier gut gerüstet.

Es gibt allerdings eine Theorie, wonach die Aktienmärkte die möglichen Kursverluste von Obligationen ausgleichen können. Obwohl diese Theorie stimmen kann, ist die Schwierigkeit, dass man nicht im Voraus weiss, in welchem Jahr sie stimmt und in welchem nicht. Zum Beispiel 1994/95 fielen die Aktienkurse und die Zinsen stiegen: man verlor in beiden Anlageformen.

Wir erinnern uns an das katastrophale Jahr 2001, wo die Aktienmärkte auch uns Verluste bescherten. Es braucht leider nur einen Zwischenfall in der Welt à la Al-Kaida auf der politischen Ebene oder à la «Long-Term Capital Fund» auf der Seite der Finanzmärkte, um das Gefüge der Mechanismen zur Kursbildung der Weltbörsen zu erschüttern. Deswegen hat der Vorstand im Jahr 2001 eine Resolution verabschiedet, dass die BGS nie mehr als 10% in Aktien halten soll, um auch in kurzfristigen Krisenlagen die Handlungsfreiheit finanziell wahren zu können.

Da nun seit 2001 unsere Anlagen in Wertpapieren den Bestand von zehn Millionen Franken weit überschritten haben und wir daher relativ grosszügig mit potenzieller Liquidität versorgt sind, könnte ich mir vorstellen, dass wir die Limite von 10% für Aktien in Richtung 15% erhöhen. Die Situation wird vom Vorstand laufend geprüft, und wenn wir zum Schluss kommen, dass es für die BGS ohne spekulativen Hintergrund strategisch vorteilhaft ist, die Bandbreite für Aktienanlagen zu erhöhen, werden wir es tun.

Ich danke im Namen des Vorstandes der CS und der ZKB für die geleistete Arbeit und hoffe, dass sie auch 2005 die Gewichte auf dem Finanzmarkt zu unseren Gunsten platzieren.

Ariel Sergio Goekmen,
Finanzdelegierter

Hypothekardarlehen

	Betrag ursprünglich	Amortisation 2004	Amortisation gesamt	Stand am 31.12.2004
Hypotheken im 1. Rang				
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10039/1 (Diverse Überf.)	3 600 000	36 000	252 000	3 348 000
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10040/1 (Renov. Wyd 1)	1 000 000	10 000	70 000	930 000
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10041/1 (Renov. Wyd 2)	1 000 000	10 000	70 000	930 000
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10042/1 (Renov. Wyd 3)	1 000 000	10 000	70 000	930 000
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10199/1 (Überf. Triemli)	1 000 000	10 000	90 000	910 000
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)	15 000 000	–	–	15 000 000
1. Hyp. Rentenanstalt 01-102526-00 (Wyd 1)	1 800 000	–	–	1 800 000
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 (Hagenbuchrain)	1 000 000	–	–	1 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	3 100 000	–	–	3 100 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	1 300 000	–	–	1 300 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	1 000 000	–	–	1 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	4 000 000	–	–	4 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	3 000 000	–	–	3 000 000
Total Hypotheken im 1. Rang	**61 675 000**	**76 000**	**552 000**	**61 123 000**
Hypotheken im 2. Rang				
2. Hyp. Stadt Zürich, 50.01555/2 (Renov. Go 2)	270 000	1 500	200 500	69 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01764/2 (Renov. Go 3)	1 800 000	11 000	1 197 000	603 000
2. Hyp. Stadt Zürich, 50.10600/2 (Renov. Go 2)	2 448 000	24 500	122 500	2 325 500
2. Hyp. Stadt Zürich, 50.10618/2 (Subv. Rue 2)	6 000 000	60 000	180 000	5 820 000
Dar. Stadt Zürich, 24.42558 (Subv. Go 1, Go 2)	102 000	–	–	102 000
Dar. Stadt Zürich, 30.49006 (Subv. Rue 2)	1 609 520	–	–	1 609 520
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 Hypotheken im 2. Rang	**21 957 520**	**97 000**	**1 700 000**	**20 257 520**
Hypotheken im 3. Rang				
Dar. Stadt Zürich, 23.42204 (Subv. Rue 1)	270 500	–	–	270 500
Dar. Stadt Zürich, 23.42305 (Subv. Rue 1)	525 000	–	–	525 000
Dar. Kanton Zürich, (Rue 1)	332 000	13 280	199 200	132 800
Dar. Kanton Zürich, (Rue 1)	307 000	–	–	307 000
Dar. Kanton Zürich, (Rue 1)	148 000	–	–	148 000
Dar. Kanton Zürich, (Rue 2)	1 392 300	–	–	1 392 300
Dar. Kanton Zürich, (Go2, Go3)	153 400	–	–	153 400
Total Hypotheken im 3. Rang	**3 128 200**	**13 280**	**199 200**	**2 929 000**
Hypotheken im 4. Rang				
4. Hyp. Stadt Zürich, 50.01786/2 (Subv. Rue 2)	1 200 000	9 500	456 500	743 500
Dar. SVW (Rue 2)	1 480 000	148 000	1 036 000	444 000
Total Hypotheken im 4. Rang	**2 680 000**	**157 500**	**1 492 500**	**1 187 500**
Total Hypothekardarlehen	**89 440 720**	**343 780**	**3 943 700**	**85 497 020**

Fonds und Rücklagen per 31. Dezember 2004

	Einlagen	Bestand
Amortisationskonto		
Bestand am 1. Januar		16 904 756.35
Zuweisung gemäss Reglement	1 022 573.85	
Bestand am 31. Dezember		17 927 330.20
Heimfallkonto Altstetten		
Bestand am 1. Januar		519 974.15
Zuweisung gemäss Baurechtsvertrag	32 062.15	
Bestand am 31. Dezember		552 036.30
Wertberichtigung auf Liegenschaften		
Bestand am 1. Januar		1 024 120.10
Verkauf Land Urdorf	717 102.95	
Bestand am 31. Dezember		1 741 223.05
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar		14 289 456.05
Zuweisung nach Reglement	1 336 602.75	
Bestand am 31. Dezember		15 626 058.80
Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar		80 000.00
Spenden	1 128.00	
Zuweisung gemäss Statuten	1 872.00	
Bestand am 31. Dezember		83 000.00
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		559 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr	15 000.00	
Bestand am 31. Dezember		574 000.00
Allgemeine Reserve		
Keine Veränderung		
Bestand am 31. Dezember		90 000.00

Liegenschaftenverzeichnis

Etappe	Strasse/Nr.	Total Häuser	Total Garagen/Parkplätze	1-Zimmer-Whg	1½-Zimmer-Whg	2-Zimmer-Whg	2½-Zimmer-Whg	3-Zimmer-Whg	3½-Zimmer-Whg	4-Zimmer-Whg	4½-Zimmer-Whg	5-Zimmer-Whg	5½-Zimmer-Whg	6½-Zimmer-Whg	7½-Zimmer-Whg	Total Whg
Triemli	Rossackerstr. 15-21	4				12		12								
	Triemlistr. 158-210	23	75					108		12						144
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, 15-51	23									23					54
Goldacker 3	Bergwiesen 4,6, 15-29	10				24		36								
	Rossackerstr. 16, 31-33, 32, 36-68	11						12	36							
	Triemlistr. 126-128	2	23					12								120
Wydäcker 1	Wydäckerring 84-86, 108-112, 126-132, 101-135	19				19		64	18	13						114
Wydäcker 2	Wydäckerring 75-85, 80-82, 114-124	14	10			15		42	3	28						88
Wydäcker 3	Triemlistr. 179-185	4				1		23		2						
	Wydäckerring 87-93, 102-106	7	35			9		21		14						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 8	2														
Parkplatz Bach	Triemlistr. 140		22													
Rütihof 2	Rütihofstr. 26-30								10		15	1	4			
	Geeringstr. 57-67	9	54						22		22					74
Hagenbuchrain	Hagenbuchrain 11-13	2	49						6		8		3			
	Hagenbuchrain 10	1									1		1	3		
	Triemlistr. 22	1			1		1		2							
	Schützenrain 2, 2a	2							4		11					41
Schlieren	Engstringerstr.															
Spielplatz	Bergwiesen	1														
Parkplatz Triemli	Birmensdorferstr.		35													
Total		**192**	**408**	**6**	**1**	**95**	**14**	**399**	**152**	**70**	**136**	**3**	**14**	**3**	**1**	**894**

Gewerberäume	Bezugs-jahr	Versicherungs-wert 900%	Bruttoan-lagekosten	Landkosten	Nettoan-lagekosten
Freizeitraum	1945	26 613 000.00	9 767 458.90	1 039 024.90	8 728 434.00
Ladenlokal, Gewerberaum	1947	18 207 000.00	7 657 462.20	644 430.05	7 013 032.15
	1948	18 036 000.00	8 408 114.70	855 577.60	7 552 537.10
Doppelkindergarten, Tagesheim, Lager, Werkstatt, Waschsalon, Textilwerkstatt	1948	21 285 000.00	11 477 511.35	1 291 982.55	10 185 528.80
	1950	17 919 000.00	9 613 304.85	781 460.30	8 831 844.55
	1951	14 103 000.00	7 352 807.55	526 720.25	6 826 087.30
Apotheke, Restaurant, Gesundheitssalon, Büro	1952	14 112 000.00	7 470 356.10	403 941.50	7 066 414.60
	1968	3 771 000.00	3 206 214.00	Baurecht	3 206 214.00
Pflegewohnung	1977	4 689 000.00	4 303 534.85	99 901.30	4 203 633.55
	1984	12 267 000.00	9 898 180.70	Baurecht	9 898 180.70
Pflegewohnung	1927	1 820 000.00	357 906.90	41 875.55	316 031.35
Lager		463 500.00	1 507 590.90	1 308 245.65	199 345.25
			121 420.00	121 420.00	
Bastelräume, Freizeitraum, Töpferei	1997	24 903 000.00	26 600 000.00	Baurecht	26 600 000.00
Bastelräume, Atelier, Verwaltung	2005 2004 2004 2004	Definitive Zahlen sind erst nach Abnahme der Bauabrechnung bekannt.			
			540 752.55	540 752.55	
		25 200.00		Pacht	
				Pacht	
		178 213 700.00	**108 282 615.55**	**7 655 332.20**	**100 627 283.35**

Organe und Verwaltung

Vorstand und Kommissionen

Präsident
Mitglied Geschäftsleitung, Baukommission, Betriebskommission
Urs Erni
Rütihofstr. 20, 8049 Zürich
Telefon 044 341 38 17
u.erni@dplanet.ch

Vizepräsident
Mitglied Geschäftsleitung
Peter Seidler
Wasserschöpfi 77, 8055 Zürich
Telefon 043 960 90 92
pseidler@swissonline.ch

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

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

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

Mitglied Betriebskommission
Doris Fehrenbacher
Wydäckerring 105, 8047 Zürich
Telefon 044 461 46 87

Mitglied Baukommission
Ernst Meier
Hagenbuchrain 13, 8047 Zürich
Telefon 044 462 48 95,
ernst.meier@heierli.ch

Kontrollstelle

Kurt Seiler
Rossackerstr. 41, 8047 Zürich
Telefon 044 491 29 34
kurtseiler@bluewin.ch

Hans Greissenegger
Rütihofstr. 18, 8049 Zürich
Telefon 044 341 50 74
hans.greissenegger@credit-suisse.com

Martin Hochschorner
Talchernstr. 3, 8049 Zürich
Telefon 044 342 31 61
martinh@ifg.ch

Rechnungsprüfung
BDO Visura Wirtschaftsprüfung
Fabrikstrasse 50, 8005 Zürich
Telefon 044 444 35 55

Verwaltung

Triemlistrasse 22, 8047 Zürich
Telefon 043 311 19 60
info@bg-sonnengarten.ch
Schalterstunden:
Montag/Mittwoch/Freitag
08.30 – 10.30 Uhr

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

Liegenschaftenverwalter
Bernhard Züger
Im Heimgärtli 6, 8047 Zürich
Telefon 044 491 83 46
b.zueger@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
Regula Auckenthaler
r.auckenthaler@bg-sonnengarten.ch

Werkstatt Triemli

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

Leitender Hauswart
Urs Kehl

Hauswart
Roland Baur

Betriebspraktikerlehrling
Arbulon Sadiku

Hilfsgärtner
Salvatore Randone

Werkstatt Rütihof

Geeringstrasse 61, 8049 Zürich
Telefon 044 342 04 69

Hauswart
Reto Wirth

Hilfshauswart
James Delap

Bericht der Kontrollstelle für das Geschäftsjahr 2004

zuhanden der Generalversammlung 2005
der **Baugenossenschaft Sonnengarten**

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

In Ausübung des uns übertragenen Auftrages konnten wir die Führung der Geschäfte des Vorstandes und der Geschäftsstelle durch Sitzungsbesuche und Protokollprüfungen mitverfolgen. Dabei haben wir festgestellt, dass der Vorstand die Geschäfte im Sinne der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen im Interesse der Genossenschaft führte.

In unserem Auftrag hat wiederum die Visura Treuhand-Gesellschaft als externe Kontrollstelle die auf den 31. Dezember 2004 abgeschlossene Jahresrechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Dabei wurde festgestellt, dass

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen,
- bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften eingehalten sind,
- der Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung Gesetz und Statuten entspricht.

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung empfehlen wir Ihnen, die geleisteten Arbeiten des Vorstandes und der Mitarbeiter der Verwaltung zu verdanken sowie den Jahresbericht und die Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, im April 2005

Hans Greissenegger | Martin Hochschorner | Kurt Seiler

Anhang zu Geschäften der Generalversammlung

Zu Traktandum 5:
Genehmigung der Fusion mit der Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli

Weisung des Vorstandes:

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, die Fusion mit der Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli zu beschliessen. Dabei übernimmt die Baugenossenschaft Sonnengarten die Unabhängige Wohnbaugenossenschaft Üetli mit Aktiven und Passiven rückwirkend auf den 1. Januar 2005 (Absorptionsfusion). Mit der Einladung zur Generalversammlung haben die Mitglieder den Fusionsvertrag und den Fusionsbericht sowie den Prüfungsbericht der BDO Visura erhalten. Zusätzlich wurden sie darauf hingewiesen, dass im Büro der Genossenschaft die Jahresrechnungen der Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli der letzten drei Jahre zur Einsicht aufliegen und die Mitglieder das Recht haben, davon eine Kopie zu verlangen. Im Fusionsbericht wird der Fusionsvertrag erläutert, und es werden die Folgen der Fusion für die beiden Genossenschaften dargelegt. Die Fusionsunterlagen sind von der BDO Visura geprüft worden. Diese bestätigt im Prüfungsbericht, dass das Umtauschverhältnis für die Anteilscheine angemessen ist.

Fusions - Vertrag

zwischen der

Baugenossenschaft Sonnengarten, einer Genossenschaft mit Sitz in Zürich
Triemlistr. 22, 8047 Zürich

nachstehend „***Sonnengarten***“ genannt

und der

Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli, einer Genossenschaft mit Sitz in Zürich
Rütihofstr. 48, 8049 Zürich

nachstehend „***Üetli***“ genannt

---

1. Nach Massgabe der Art. 3 Abs. 1 Buchst. a und 4 Abs. 3 Buchst. a FusG fusioniert die Sonnengarten mit der Üetli, indem sie die Üetli durch Absorptionsfusion übernimmt. Zu diesem Zweck überträgt die Üetli ihr ganzes Vermögen mit sämtlichen Aktiven und Passiven zu Buchwerten durch Universalsukzession an die Sonnengarten. Die Üetli wird sodann ohne Liquidation aufgelöst.

2. Die Fusion erfolgt rückwirkend auf den 1. Januar 2005, gestützt auf die per 31. Dezember 2004 errichtete Bilanz der Üetli mit Aktiven im Betrag von Fr. 38'180'694.75 und Passiven (total Fremdkapital) im Betrag von Fr. 35'780'759.55, unter Vorbehalt deren Genehmigung durch die Generalversammlung. Ab diesem Datum gelten die Handlungen der Üetli als für Rechnung der Sonnengarten vorgenommen.

3. a) Die Mitglieder der Üetli werden mit Eintragung der Fusion im Handelsregister Mitglieder der Sonnengarten.

   b) Sie bezahlen keine Aufnahmegebühr.

   c) Mit der Fusion gehen sämtliche Mietverträge der Üetli auf die Sonnengarten über.

4. a) Das Austauschverhältnis der Anteilscheine wird wie folgt festgelegt: Ein Anteilschein mit einem Nennwert von Fr. 500.-- der Üetli berechtigt zum Bezug eines Anteilscheines mit einem Nennwert von Fr. 500.-- der Sonnengarten. Die bisherigen Mitglieder der Üetli erhalten insgesamt 4641 Anteilscheine der Sonnengarten mit einem Nennwert von Fr. 500.—im Gesamtbetrag von Fr. 2'320'500. Davon sind 4592 Anteilscheine voll liberiert, 1 Anteilscheine teilliberiert (zu 40 %) und 48 Anteilscheine nicht liberiert. Die Liberierungsquote wird nicht verändert.

   b) Die aufgrund des Austausches erworbenen Anteilscheine sind für das Geschäftsjahr 2005 dividendenberechtigt, d.h. sie können in der Terminologie der Jahresrechnungen für das Geschäftsjahr 2005 verzinst werden.

   c) Die Sonnengarten stellt den bisherigen Mitgliedern der Üetli bis spätestens 31. Dezember 2005 ein Zertifikat über ihre Beteiligung an der Sonnengarten zu.

5. a) Die Credit Suisse, Bahnhofstrasse 28, Postfach 156, 8180 Bülach, hat mit dem Rahmenvertrag für Grundpfandkredite vom 29. Juli 2002 der Üetli für die Liegenschaften der Überbauung Rütihof einen hypothekarisch sichergestellten Rahmenkredit von CHF 22'200'000.— gewährt. Der Kreditrahmen diente der sukzessiven Ablösung der früheren Hypothekargläubigerin Migrosbank Zürich und wird zur Zeit durch folgende Festhypotheken in Anspruch genommen:

CHF 5'200'000.--	31. Juli 2002	- 31. Juli 2005
CHF 10'000'000.--	31. Juli 2002	- 31. Juli 2007
CHF 3'800'000.--	31. Oktober 2002	- 30. Oktober 2009
CHF 3'200'000.--	31. Januar 2003	- 31. Juli 2011

   Mit Schreiben vom 28. Februar 2005 hat die Credit Suisse auf Fälligstellung und Rückzahlung der Grundpfandkredite gemäss Seite 2 des Rahmenvertrages verzichtet.

   b) Die Pensionskasse der Stadt Zürich, Strassburgstr. 9, 8039 Zürich hat der Üetli mit Kreditvertrag vom 4. Februar 1998 ein Hypothekardarlehen in der damaligen Höhe von Fr. 12'600'000 gewährt, welches sich aufgrund erfolgter Amortisation per 31. Dezember 2004 auf Fr. 12'348'000 beläuft. Mit Schreiben vom 19. Januar 2005 hat die Pensionskasse der Fusion zugestimmt und erklärt, von einer allfälligen Kündigungsmöglichkeit keinen Gebrauch zu machen.

6. Die Liegenschaften der Üetli sind auf Baurechtsgrundstücken errichtet. Die Baurechte wurden der Üetli mit den nachfolgenden Baurechtsverträgen eingeräumt:

   - Baurechtsvertrag vom 14. Juni 1999 zu Grundbuchblatt Nr. 6238, auf Grundstück Kat. Nr. 8155
   - Baurechtsvertrag vom 14. Juni 1999 zu Grundbuchblatt Nr. 6239, auf Grunstück Kat. Nr. 8157

   Die Sonnengarten verpflichtet sich, die Bedingungen dieser Baurechtsverträge auch allfälligen späteren Erwerberinnen und Erwerbern der Baurechte gemäss jeweiliger Ziff. 6. g. der Baurechtsverträge zu überbinden. Die Eigentümer/innen

zu gesamter Hand (Frau Margrit Geering, Rütihofstr. 10, 8049 Zürich und Charlotte Geering Minderlein, Regensdorferstr. 97, 8049 Zürich bezüglich des erstgenannten Baurechtsvertrages, Frau Hedwig Geehring - Ott, Hurdäckerstr. 2, 8049 Zürich und Beat Geehring, Hürdäckerstr. 2, 8049 Zürich, bezüglich des zweitgenannten Baurechtsvertrages) haben je mit Schreiben vom 28. Februar 2005 der Fusion zugestimmt.

7. Das Arbeitsverhältnis mit Frau Christine Stokar wird gemäss Auflösungsvereinbarung vom 8. März 2005 per 30. Juni 2005 aufgelöst werden.

8. Auf eine Publikation der Fusion im Sinne von Art. 25 FusG wird verzichtet, da eine Bestätigung der BDO Visura als besonders befähigter Revisorin vorliegt, dass keine Forderungen bekannt oder zu erwarten sind, zu deren Befriedigung das freie Vermögen der beteiligten Genossenschaften nicht ausreicht.

9. Die wesentlichen Akten der Üetli werden der Sonnengarten gemäss Prioritätenliste der Verwaltung der Sonnengarten spätestens bis zum 15. Juni 2005 gemäss beiliegendem Verzeichnis der zu übergebenden Akten (Beilage 1) übergeben.

   Für die Liegenschaften wurden Schlüssel gemäss beiliegendem Schliessplan angefertigt (Beilage 2).

10. Die Unterzeichnung dieses Fusionsvertrages erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die ordentlichen Generalversammlungen der Üetli vom 24. Mai 2005 und der Sonnengarten vom 26. Mai 2005 dem vorstehenden Vertrag zustimmen.

Zürich, 8. März 2005
Baugenossenschaft Sonnengarten

Urs Erni
Präsident

Ariel S. Goekmen
Finanzdelegierter

Zürich, 8. März 2005
Unabhängige Wohnbaugenossenschaft Üetli

Kurt Fehr
Präsident

Daniel Niggli
Kassier

Beilagen:

- Verzeichnis der zu übergebenden Akten (Beilage 1)
- Schliessplan (Beilage 2)

Bericht zur Fusion

zwischen der

Baugenossenschaft Sonnengarten,
Triemlistr. 22, 8047 Zürich

nachstehend ***„Sonnengarten"*** genannt

und der

Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli,
Rütihofstr. 48, 8049 Zürich

nachstehend ***„Üetli"*** genannt

Die Vorstände der Sonnengarten und der Üetli haben gestützt auf Art. 14 FusG den nachfolgenden Bericht zur Fusion erstellt:

1. Zweck und Folgen der Fusion

1.1 Zweck der Fusion

a) Die Üetli wurde am 25. November 1993 gegründet. Sie erstellte in der Folge im Rütihof in Zürich Höngg im Baurecht auf Land der Erbengemeinschaft Geering eine Überbauung mit 98 2 ½ - 5 ½-Zimmerwohnungen. Das Projekt war Teil einer Gesamtüberbauung; die restlichen Gebäude wurden auf dem angrenzenden Land von der Sonnengarten erstellt.

b) Nachdem sich zeigte, dass der Aufwand für die Verwaltung der Liegenschaften die Kapazität des Vorstandes überstieg, wurde die Liegenschaftenverwaltung ab 1. Januar 2002 der Sonnengarten übertragen.

Im Laufe der Jahre 2003/04 wurde erneut ersichtlich, dass es schwierig war, genügend kompetente Mitglieder für den Vorstand zu finden. An der ordentlichen Generalversammlung vom 18. Mai 2004 wurde eine vom Vorstand vorgeschlagene Person nicht in den Vorstand gewählt, und es wurde beschlossen, die Ersatzwahlen an einer ausserordentlichen Generalversammlung vorzunehmen, um den Vorstand wieder statutengemäss zu besetzen. Der Vorstand hat sich auf jene Generalversammlung hin intensiv mit der Zukunft der Üetli befasst. Dabei ist er zum Schluss gekommen, dass ein weiterer „Alleingang" der Üetli nicht machbar ist, weil sich nicht genügend qualifizierte Personen – insbesondere im Baubereich und bei den Finanzen - finden, die bereit sind, sich im Vorstand zu engagieren.

c) Der Vorstand hat sich deshalb nach einem Fusionspartner umgesehen und die Nachbargenossenschaft Sonnengarten angefragt. In einer Konsultativabstimmung hat die ausserordentliche Generalversammlung der Üetli vom 7. September 2004 den Vorstand beauftragt, Fusionsverhandlungen mit der Sonnengarten aufzunehmen.

d) Die Sonnengarten ist ebenfalls eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft; ihre Geschäftstätigkeit richtet sich nach den gleichen Grundsätzen wie jene der Üetli. Insbesondere strebt auch sie keinen Gewinn an und berechnet die Mietzinsen aufgrund der Bestimmungen der Stadt Zürich nach der Kostenmiete. Damit ist gewährleistet, dass die Wohnungen der

Üetli auch nach der Fusion im wesentlichen nach den gleichen Grundsätzen und zu den gleichen Bedingungen vermietet werden.

Der Sonnengarten gibt die Fusion die Möglichkeit, sinnvoll zu wachsen und im Rütihof ihren Wohnungsbestand zu arrondieren sowie die Infrastruktur auszubauen. Die erforderliche Kapazität ist aufgrund der Verwaltung der Üetli durch die Sonnengarten bereits gegeben.

1.2 Rechtliche Folgen der Fusion

Die Fusion erfolgt als Absorptionsfusion im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Buchst. a) FusG (Fusionsgesetz; Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung, SR 221.301), wobei die Sonnengarten die übernehmende Gesellschaft und die Üetli die übertragende Gesellschaft ist. Über die Fusion wird anlässlich der Generalversammlung der Üetli vom 24. Mai 2005 und anlässlich der Generalversammlung der Sonnengarten vom 26. Mai 2005 abgestimmt. Stimmen beide Generalversammlungen zu, wird rückwirkend auf den 1. Januar 2005 fusioniert werden, das heisst von diesem Zeitpunkt an gelten die Handlungen der Üetli als für Rechnung der Sonnengarten vorgenommen. Die Üetli wird ohne Liquidation aufgelöst und mit der Eintragung der Fusion im Handelsregister gelöscht werden.

Die Mitglieder der Üetli werden auf den gleichen Zeitpunkt hin automatisch Mitglieder der Sonnengarten und müssen keine Aufnahmegebühr bezahlen. Die Mietverträge gehen zufolge der Fusion unverändert auf die Sonnengarten über. Alle bestehenden schriftlichen Vereinbarungen zwischen der Üetli als Vermieterin und ihren Mieterinnen und Mietern werden ebenfalls übernommen. Es bleibt anzumerken, dass Haustiere im Rütihof erlaubt sind.

Aus der Fusion ergibt sich für die bisherigen Mitglieder der Üetli keine persönliche Haftung und keine Nachschusspflicht.

1.3 Wirtschaftliche Folgen der Fusion

Die wirtschaftlichen Folgen der Fusion werden aufgrund von branchenüblichen Kennzahlen bezogen auf die Genossenschaft dargestellt.

Kennzahl	Sonnengarten	Üetli	Gemeinsam
Wohnungsanzahl			
2003	853	98	951
2004	877	98	975
2005	894	98	992
Eigenfinanzierungsgrad			
2003	6.1 %	6.5 %	6.2 %
2004	5.6 %	6.6 %	5.8 %
Fremdfinanzierungsgrad			
2003	93.9 %	93.5 %	93.8 %
2004	94.4 %	93.4 %	94.2 %
Anlagendeckung 1 (Eigenkapital : Anlagevermögen)			
2003	7.2 %	6.6 %	7.0 %
2004	6.8 %	6.7 %	6.7%
Anlagendeckung 2 (Eigenkapital + langfr. Fremdkapital : Anlagevermögen)			
2003	93.5 %	99.2 %	95.0 %
2004	97.3 %	98.4 %	97.6 %
Bruttorendite			
2003	9.9 %	6.5 %	9.0 %
2004	8.8 %	6.4 %	8.2 %

Cash-flow in % der Mieteinnahmen			
2003	32.0 %	12.0 %	28.0 %
2004	28.3 %	12.0 %	25.1 %

Es lässt sich festhalten, dass durch die Fusion bei den meisten Kennzahlen eine leichte Verschlechterung eintritt, mit Ausnahme des Eigenfinanzierungsgrades und der Anlagendeckung 2, bei welchen eine minime Verbesserung festzustellen ist. Die Werte zeigen aber nach wie vor eine absolut gesunde finanzielle Situation auf. Die obigen Kennzahlen sind jedoch aufgrund des unterschiedlichen Alters der verschiedenen Gebäude der Sonnengarten und der unterschiedlichen Anzahl von Wohnungen der beiden Genossenschaften nur beschränkt vergleichbar.

2. Umtausch der Anteilscheine

Beide Genossenschaften sind gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. Dies bedeutet nach Art. 4 Abs. 3 WFG (Wohnraumförderungsgesetz; Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, SR 842) und nach Art. 37 WFV (Wohnraumförderungsverordnung; Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum; SR 842.1), dass sie den Zweck verfolgen, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken, dass die Dividende gemäss Art. 6 Abs. 1 Buchst. a) StG (Bundesgesetz über die Stempelabgaben) beschränkt und die Ausrichtung von Tantiemen verboten ist, sowie bei Auflösung der Genossenschaft der nach Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens dem gleichen Zweck zugewendet werden muss. Das Genossenschaftskapital darf nach Art. 37 Abs. 1 Buchst. d) WFV höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden. Die Bestimmung der Statuten, welche sich mit der Gemeinnützigkeit befassen, können bei der Sonnengarten nach dem letzten Absatz von Art. 2 nur mit der Zustimmung von 4/5 aller Genossenschafter/-innen abgeändert werden. Damit sind sie in der heutigen Zeit, in welcher nie 4/5 aller Genossenschafter/-innen an einer Generalversammlung teilnehmen, praktisch unabänderlich. Zudem hätte deren Aufhebung die Stempelsteuerpflicht von allen je ausgegebenen Anteilscheinen zur Folge.

Weil die Mitglieder somit keinen Anspruch auf den inneren Wert der Anteilscheine haben, bestimmt sich das Umtauschverhältnis zwischen den Anteilscheinen der Üetli und jenen der Sonnengarten nach dem Nennwert. Dieser beträgt bei beiden Genossenschaften Fr. 500. –. Damit erfolgt der Umtausch im Verhältnis 1:1, das heisst ein Anteilschein mit einem Nennwert von Fr. 500. – der Üetli berechtigt zum Bezug eines Anteilscheins mit einem Nennwert von Fr. 500. – der Sonnengarten. Die bisherigen Mitglieder der Üetli erhalten insgesamt 4641 Anteilscheine der Sonnengarten mit einem Nennwert von Fr. 500.-- im Gesamtbetrag von Fr. 2'320'500. Davon sind 4592 Anteilscheine voll liberiert, 1 Anteilschein teilliberiert (zu 40 %) und 48 Anteilscheine nicht liberiert. Die Liberierungsquote der Anteilscheine wird nicht verändert.

Es erfolgt keine Festlegung des Austauschverhältnisses nach dem inneren Wert der Anteile.

3. Auswirkungen auf die Arbeitnehmer/innen und Gläubiger/innen

3.1 Auswirkung auf die Arbeitnehmerin

Das Arbeitsverhältnis mit Frau Christine Stokar wird auf den 30. Juni 2005 aufgehoben werden. Frau Christine Stokar ist darüber informiert und gemäss Auflösungsvereinbarung vom 8. März 2005 mit der Auflösung einverstanden. Ein Sozialplan besteht nicht; es ist auch keine Abfindungszahlung vorgesehen.

3.2 Auswirkung auf die Gläubiger/-innen

Die Fusion hat keine Auswirkung auf die Gläubiger/-innen. Es liegt eine Bestätigung der BDO Visura als besonders befähigter Revisorin vor, dass keine Forderungen bekannt oder zu erwarten sind, zu deren Befriedigung das freie Vermögen der beteiligten Genossenschaften nicht ausreicht. Aus diesem Grund wird gemäss Art. 25 FusG auf eine Publikation verzichtet.

4. Stand der Geltendmachung von Baumängeln gegenüber der Zschokke AG

Die von der Üetli gegenüber dem Generalunternehmer Zschokke AG geltend gemachten Baumängel aus der Erstellung der Gebäude sind noch nicht vollumfänglich behoben. Die Zschokke AG hat jedoch einen Verjährungsverzicht bis zum 31. Dezember 2005 unterzeichnet. Zur Zeit werden zwischen der Genossenschaft und der Zschokke AG Gespräche geführt. In diversen Fragen liegt bereits eine Einigung vor, und es ist nach dem heutigen Stand nicht ausgeschlossen, dass alle Punkte gütlich bereinigt werden können. Eine abschliessende Bereinigung der Angelegenheit vor der Fusion ist schon deshalb ausgeschlossen, weil bezüglich der Tiefgarage der nächste Wassereinbruch abgewartet werden muss.

5. Zustimmungen

5.1. Zustimmungen der Hypothekargläubigerinnen

Die Hypothekargläubigerinnen Credit Suisse und Pensionskasse der Stadt Zürich haben mit Schreiben vom 28. Februar 2005 bzw. vom 19. Januar 2005 der Übernahme der Hypotheken durch die Sonnengarten zugestimmt und damit auf eine Fälligstellung dieser Darlehen verzichtet. Die Fusion wird auch nicht zu einer Änderung des Ratings der Sonnengarten bei diesen Instituten führen.

5.2. Zustimmungen der Baurechtsgeber/innen

Gleichfalls der Fusion zugestimmt haben die Baurechtsgeber Frau Margrit Geering, Rütihofstrasse 10, 8049 Zürich und Frau Charlotte Geering Minderlein, Regensdorferstrasse 97, 8049 Zürich bezüglich des Grundbuchblattes Nr. 6238 und Frau Hedwig Geering, Hurdäckerstr. 2, 8049 Zürich und Beat Geering, Hürdäckerstr. 2, 8049 Zürich bezüglich des Grundbuchblattes Nr. 6239.

Zürich, 8. März 2005

Im Namen des Vorstandes der
Baugenossenschaft Sonnengarten

Urs Erni
Präsident

Ariel S. Goekmen
Finanzdelegierter

Zürich, 8. März 2005

Im Namen des Vorstandes der Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli

Kurt Fehr
Präsident

Daniel Niggli
Kassier

BDO Visura
Wirtschaftsprüfung

8031 Zürich, Fabrikstrasse 50
Tel. 044 444 35 55, Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

Bericht des gemeinsamen Fusionsprüfers

an die Vorstände der

Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich (nachstehend "Sonnengarten" genannt) und der Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli, Zürich (nachstehend "Üetli" genannt)

Die Sonnengarten und die Üetli haben mit Fusionsvertrag vom 8. März 2005 beschlossen, ihren Mitgliedern vorzuschlagen, dass die Sonnengarten auf dem Wege der Fusion nach Art. 3 Abs. 1 lit. a Fusionsgesetz (FusG) die Üetli rückwirkend auf den 1. Januar 2005 übernimmt.

Anlässlich der Generalversammlungen beider Genossenschaften vom 26. Mai 2005 und 24. Mai 2005 sollen die Mitglieder über den Fusionsvertrag vom 8. März 2005 entscheiden können.

Als übernehmende Genossenschaft tritt die Sonnengarten auf. Die Übernahme erfolgt zu Bilanzwerten der handelsrechtlichen Jahresrechnung auf den 31. Dezember 2004.

In Übereinstimmung mit Art. 15 Abs. 1 FusG haben uns die Sonnengarten und die Üetli als gemeinsamen Fusionsprüfer beauftragt. Wir haben den Fusionsvertrag vom 8. März 2005, den Fusionsbericht beider Vorstände vom 8. März 2005 und die der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen beider Genossenschaften auf den 31. Dezember 2004 im Sinne von Art. 15 Abs. 4 FusG bezüglich der bewertungsrelevanten Aspekte geprüft.

Für den Fusionsvertrag, den Fusionsbericht und die der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen sind die Vorstände beider Genossenschaften verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, den Fusionsvertrag, den Fusionsbericht und die der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen im Sinne von Art. 15 FusG zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in den genannten Prüfungsgegenständen mit angemessener Sicherheit erkannt werden.

Die Vorstände der Sonnengarten und der Üetli haben sich darauf geeinigt, dass die Erhöhung des Anteilscheinkapitals auf Basis der handelsrechtlichen Jahresrechnung der übernommenen Genossenschaft auszurichten ist. Die übernommene Genossenschaft Üetli wird aufgelöst und die Sonnengarten übernimmt durch Universalsukzession deren sämtliche Aktiven und Passiven.

Die handelsrechtlichen Jahresrechnungen beider Genossenschaften per 31. Dezember 2004 wurden von deren gesetzlichen Revisionsstellen geprüft. Die Berichte dieser anderen Revisoren liegen uns vor.

Unsere Arbeiten umfassten:

- Durchsicht der handelsrechtlichen Jahresrechnungen der an der Fusion beteiligten Genossenschaften und der Berichte von deren gesetzlichen Revisionsstellen;
- Beurteilung, ob eine Zwischenbilanz im Sinne von Art. 11 FusG notwendig ist;
- Durchsicht des Fusionsvertrages und des Fusionsberichtes zwecks Beurteilung der Einflüsse der darin enthaltenen Angaben auf die Bewertungen;
- Befragungen der Geschäftsleitungen;
- Einsichtnahme in weitere relevante Unterlagen aller Parteien wie z.B. Protokolle der Vorstandssitzungen beider Genossenschaften und Statuten;
- Überprüfung und Beurteilung der Vertretbarkeit des Umtauschverhältnisses;
- Beurteilung ob die vorgesehene Erhöhung des Anteilscheinkapitals der Sonnengarten zur Wahrung der Rechte der Mitglieder der Üetli genügt.

Im Zusammenhang mit unseren Arbeiten verlassen wir uns darauf, dass die uns zur Verfügung gestellten Informationen in allen wesentlichen Punkten vollständig und angemessen sind. Unsere Beurteilung basiert auf den wesentlichen Rahmenbedingungen, so wie sie sich aus den zu prüfenden Unterlagen ergeben und aus heutiger Sicht beurteilen lassen. Unsere Prüfungsarbeiten wurden am 14. April 2005 beendet. Sachverhalte, die uns nach diesem Stichtag zur Kenntnis gebracht werden und Entwicklungen nach diesem Stichtag sind hierin nicht berücksichtigt.

Wir haben die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung

- genügt die vorgesehene Erhöhung des Anteilscheinkapitals der übernehmenden Genossenschaft zur Wahrung der Rechte der Mitglieder der übertragenden Gesellschaft;
- ist das Umtauschverhältnis für die Anteilscheine vertretbar;
- ist die angewandte Methode zur Bestimmung des Umtauschverhältnisses angemessen, weil beide Genossenschaften gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind. Dies be-

deutet nach Art. 4 Abs. 3 WFG (Wohnraumförderungsgesetz; Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, SR 842) und nach Art. 37 WFV (Wohnraumförderungsverordnung; Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum; SR 842.1), dass sie den Zweck verfolgen, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken, dass die Dividende gemäss Art. 6 Abs. 1 Buchst. a) StG (Bundesgesetz über die Stempelabgaben) beschränkt und die Ausrichtung von Tantiemen verboten ist sowie bei Auflösung der Genossenschaft der nach Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens dem gleichen Zweck zugewendet werden muss. Dies geht ebenso aus den Statuten der beiden Genossenschaften hervor.

Weil die Mitglieder somit keinen Anspruch auf den inneren Wert der Anteilscheine haben, bestimmt sich das Umtauschverhältnis zwischen den Anteilscheinen der Üetli und jenen der Sonnengarten nach dem Nennwert. Dieser beträgt bei beiden Genossenschaften Fr. 500. –. Damit erfolgt der Umtausch im Verhältnis 1:1, das heisst ein Anteilschein mit einem Nennwert von Fr. 500. – der Üetli berechtigt zum Bezug eines Anteilscheins mit einem Nennwert von Fr. 500. – der Sonnengarten.

Zürich, 14. April 2005

BDO Visura

Albert Bamert
dipl. Wirtschaftsprüfer

Andreas Blattmann
dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilagen

- Fusionsvertrag vom 8. März 2005
- Fusionsbericht vom 8. März 2005
- der Fusion zu Grunde liegende, auf den 31. Dezember 2004 erstellte Bilanzen

Anhang zu Geschäften der Generalversammlung

Zu Traktandum 6:
Genehmigung Verkauf
Scheune im Hagenbuchrain

Weisung des Vorstandes:
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung den Verkauf der Scheune im Hagenbuchrain mit 1032 m² zum Preis von Fr. 700 000.– an die Stiftung Baukultur, Rütihofstrasse 38, 8044 Gockhausen.

Notizen

Notizen

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