SONNEN GARTEN
Baugenossenschaft Zürich

Jahresbericht 2006

SABO

Inhaltsverzeichnis

Seite	4	Einladung zur 62. ordentlichen Generalversammlung
Seite	5	Editorial
Seite	6	Protokoll der 61. ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2006
Seite	10	Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 16. November 2006
Seite	18	Vorstand und Kommissionen
Seite	20	Bautätigkeiten
Seite	22	Personelles
Seite	26	Freizeit
Seite	30	Bilanz
Seite	34	Erfolgsrechnung
Seite	38	Bemerkungen zur Jahresrechnung
Seite	44	Hypothekardarlehen
Seite	45	Fonds und Rücklagen
Seite	46	Liegenschaftenverzeichnis
Seite	48	Organe und Verwaltung
Seite	49	Bericht der Kontrollstelle

< James Delap, Hauswart im Rütihof

Einladung zur 62. ordentlichen Generalversammlung

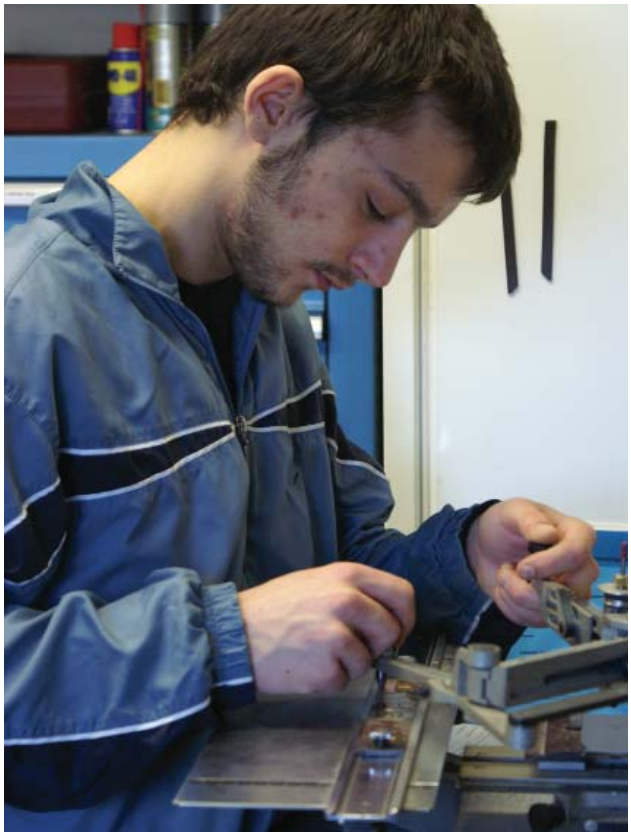
Donnerstag, 24. Mai 2007, 19.30 Uhr
im Kongresszentrum Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Abnahme der Protokolle
2.1 der 61. ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2006 und
2.2 der ausserordentlichen Generalversammlung vom 16. November 2006
3. Jahresbericht
3.1 Abnahme Jahresbericht
3.2 Abnahme Jahresrechnung
3.3 Entlastung Vorstand
4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
5. Statutenänderung
6. Wahlen
6.1 Wahl des Präsidenten
6.2 Wahl der übrigen Vorstandsmitglieder
6.3 Wahl der Revisionsstelle respektive Kontrollstelle
7. Ersatzneubauten Triemli Zürich
7.1 Projektvorstellung durch Bruno Krucker, Architekt ETH BSA
7.2 Projekt- und Kreditgenehmigung
8. Antrag von zwei Genossenschafterinnen aus der Überbauung Hagenbuchrain betr. Trotte
9. Antrag Vorstand Verkauf Trotte Hagenbuchrain (nur sofern der Antrag unter Traktandum 8. abgelehnt wird)
10. Verschiedenes

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

Nach der Versammlung wird ein Imbiss offeriert.



Michele D'Egidio, Betriebspraktiker-Lehrling im 1. Lehrjahr >

Editorial

100 Jahre mehr als Wohnen

Im Jahre 1907 hat die Stadt ihre erste kommunale Wohnsiedlung Limmat 1 mit 224 Wohnungen gebaut und sich mit einem neuen Artikel in der Gemeindeordnung die rechtliche Grundlage für eine aktive Wohnungsbaupolitik gegeben.

Heute, 100 Jahre später, sind ein Viertel aller Wohnungen, oder 50 000 Wohnungen in der Stadt Zürich, gemeinnützig. Das heisst, diese Wohnungen sind dauernd der Spekulation entzogen, rund 110 000 Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von dieser Institution. Von diesen 50 000 Wohnungen sind 38 000 Genossenschaftswohnungen, 6 500 städtische Wohnungen, 3 500 Wohnungen von Stiftungen und 2 000 Wohnungen anderer gemeinnütziger Bauträger. Der gemeinnützige Wohnungsbau respektive der genossenschaftliche Wohnungsbau ist eine Erfolgsgeschichte, auf die wir und die Stadt Zürich stolz sein können.

Verschiedene Veranstaltungen während des ganzen Jahres weisen auf dieses Jubiläum hin; so findet zum Beispiel am 16. Juni 2007 an 12 verschiedenen Festplätzen das Genossenschaftsfest statt.

Die Herausforderungen an die Genossenschaften und deren Akteure sind heute vielfältig. Wir leben in einer multikulturellen Gesellschaft. Spannungen zwischen Jung und Alt machen auch vor unseren Siedlungen nicht halt. Gerade das genossenschaftliche Zusammenleben, sei es an Siedlungsanlässen, an Genossenschaftsveranstaltungen oder beim Mitmachen bei verschiedenen Freizeitangeboten, bietet eine grosse Chance, integrativ zu wirken. Ich möchte Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ermuntern, an diesen Anlässen aktiv mitzuwirken, und danke denen herzlich, die seit Jahren ihre Freizeit in den Dienst der Genossenschaft stellen.

Eine weitere Herausforderung ist die Erneuerung des Wohnungsbestandes. Nachdem jahrelang diesbezüglich wenig zu spüren war, geht jetzt eine Welle über die Stadt hinweg. Verschiedene Genossenschaften haben sich entschieden, Teile ihrer Siedlungen neu zu bauen, um auch hier auf die Bedürfnisse heutiger Familien einzugehen.

Eine nächste Herausforderung an unsere Gesellschaft und damit auch an die Wohnbaugenossenschaften sehen wir bereits am Horizont. Ich meine die 2000-Watt-Gesellschaft, von der wir heute noch weit entfernt sind. Wir können davon ausgehen, dass wir unseren Energieverbrauch in der Zukunft um rund zwei Drittel reduzieren müssen. Dass dies nicht ohne einschneidende Massnahmen vor sich geht, dürfte klar sein.

In diesem Sinne danke ich allen für ihre Mitarbeit in der Genossenschaft und freue mich, Sie an der kommenden Generalversammlung begrüssen zu dürfen.

Urs Erni, Präsident

Generalversammlung

Protokoll der 61. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten

Mittwoch, 24. Mai 2006, 19.30 Uhr
Kongresszentrum Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Nach dem musikalischen Auftakt durch die Appenzeller Streichmusik Neff eröffnet BGS-Präsident Urs Erni um 19.43 Uhr die diesjährige ordentliche Generalversammlung und begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter und die Gäste. Er gibt seiner Freude darüber Ausdruck, dass am Tag vor Auffahrt so viele GenossenschafterInnen an der Generalversammlung teilnehmen. Urs Erni begrüsst ganz besonders die folgenden Gäste: Herrn Schneider von der ASIG, Herrn Oberholzer von der Baugenossenschaft des KVZ, Herrn Blattmann von der BDO Visura, Herrn Koller vom Finanzdepartement der Stadt Zürich, Herrn Oberortner und Herrn Stirnimann von der CS, Herrn Wakefield von der GBMZ, Herrn Amman von der GGZ, Frau Blatter von der Pro Senectute, Frau Lämmler von der Stiftung Alterswohnen Albisrieden, Herrn Schwitter vom SVW, Herrn Giordano von der ZKB, den ehemaligen Präsidenten der inzwischen mittels Fusion in die BGS integrierten früheren Baugenossenschaft Üetli, Herrn Fehr, sowie Herrn Schrag.

Urs Erni dankt der GGZ unter dem Applaus der Anwesenden für den Blumenschmuck, den sie auch für die diesjährige GV der BGS wieder ausgerichtet hat. Er bittet die Anwesenden, sich in die zirkulierenden Präsenzlisten einzutragen. Urs Erni konstatiert, dass der Jahresbericht mit der Traktandenliste den GenossenschafterInnen fristgerecht zugesandt worden ist, und fragt, ob die Anwesenden mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden sind. Da sich niemand zu Wort meldet, schreitet die Generalversammlung sogleich zur Wahl der Stimmenzähler.

1. Wahl der Stimmenzähler

Die Generalversammlung bestimmt die folgenden Stimmenzähler:

Tisch 1 und Vorstandstisch: Peter Fehr, Wydäckerring 109, Tisch 2: Walter Müller, Wydäckerring 77, Tisch 3: Rudolf Werren, Wydäckerring 103, Tisch 4: Alfred Meier, Rütihofstrasse 16, Tisch 5: Johann Gnägi, Wydäckerring 91, Tisch 6: Hans Greissenegger, Rütihofstrasse 18, Tisch 7: Jean-François Mutti, Rossackerstrasse 91, Tisch 8: Iris Pellet, Rütihofstrasse 26.

Urs Erni hält fest, dass laut Türkontrolle 181 stimmberechtigte Genossenschafter anwesend sind, womit die Generalversammlung beschlussfähig ist.

2. Abnahme des Protokolls der 60. ordentlichen Generalversammlung vom 26. Mai 2005

Der Präsident weist darauf hin, dass das Protokoll auf den Seiten 6–10 des Jahresberichts abgedruckt ist und von der Kontrollstelle geprüft wurde. Nachdem auf die entsprechende Nachfrage von Urs Erni niemand das Wort zum Protokoll wünscht, wird es von der Generalversammlung einstimmig genehmigt.

3. Jahresbericht

3.1 Abnahme Jahresbericht

Der Präsident führt kurz durch den Jahresbericht. Er macht darauf aufmerksam, dass auf Seite 17 die 2005 geborenen Kinder von GenossenschafterInnen namentlich aufgeführt sind, und gratuliert den Eltern. Anschliessend bittet er um eine Schweigeminute im Gedenken an die ebenfalls auf Seite 17 des Jahresberichts aufgeführten verstorbenen GenossenschafterInnen. Urs Erni drückt den Angehörigen unser aller Beileid aus.

Urs Erni fragt, ob jemand das Wort zum Jahresbericht wünscht. Da sich niemand meldet, schreitet die Generalversammlung zur Abstimmung und genehmigt den Jahresbericht einstimmig. Der Präsident dankt allen, die am Jahresbericht mitgearbeitet haben, insbesondere der Fotogruppe der BGS, welche die schönen Kinderfotos beigesteuert hatte. Die Generalversammlung applaudiert.

3.2 Abnahme Jahresrechnung

Urs Erni sagt, dass die Jahresrechnung von der Kontrollstelle und der Revisionsgesellschaft BDO Visura geprüft worden ist und dass sich der entsprechende Bericht im Jahresbericht findet. Er erwähnt auch, dass die Mitglieder der Kontrollstelle sowie Herr Blattmann von der BDO Visura heute Abend anwesend sind und sich für die Beantwortung allfälliger Fragen zur Verfügung stellen. Anschliessend übergibt er das Wort BGS-Geschäftsführer Georges Tobler.

Georges Tobler weist mit Nachdruck darauf hin, dass die BGS im vergangenen Jahr die BG Üetli übernommen hat, was sich in der Rechnung der BGS merklich niederschlägt. Wie im vergangenen Jahr erläutert Georges Tobler die finanzielle Situation der BGS auch in diesem Jahr wieder

anhand eines Kennzahlenvergleichs der Zahlen der BGS mit Durchschnittszahlen des SVW. Hier zeigt sich der Einfluss der Fusion der BGS mit der BG Üetli insbesondere bei der Zunahme des langfristigen Fremdkapitals, des Gebäudeversicherungswerts sowie der Anlagekosten. Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich im vergangenen Jahr besonders dank der Vollvermietung des Hagenbuchrains. Der Wohnungsbestand nahm um rund 140 Wohnungen zu. Der Unterhalt pro Wohnung sank, da die neuen Wohnungen im Hagenbuchrain und die Wohnungen der früheren BG Üetli noch nicht so aufwandintensiv sind und sich so der Aufwand auf mehr Wohnungen als im Vorjahr verteilt. Dafür erklärt sich auch die Zunahme der Abgaben und Gebühren durch die neu hinzugekommenen Liegenschaften Hagenbuchrain und Üetli. Diese sind auch der Grund für die Zunahme des Eigenfinanzierungsgrads. Insgesamt ist es so zu einer Angleichung an die Durchschnittszahlen des SVW gekommen. Georges Tobler hält aber fest, dass die BGS weiterhin finanziell gut dasteht.

Georges Tobler präsentiert nun noch einige Zahlen aus der vor Kurzem publizierten Statistik der Stadt Zürich. Nach dieser Statistik gibt es in Zürich rund 201 000 Wohnungen, 18 Prozent davon sind in der Hand von Genossenschaften. In diesen 18 Prozent aller Wohnungen leben 21 Prozent der Zürcher. 37 Prozent der Zürcher Wohnbevölkerung sind verheiratet, während 44 Prozent der Bewohner von Baugenossenschaften verheiratet sind. Mit diesen Zahlen schliesst Georges Tobler seine Präsentation.

Urs Erni dankt Georges Tobler für seine Ausführungen und fragt die Generalversammlung, ob es Fragen gibt. Herr Werren meldet sich zu Wort und gratuliert zum guten Ergebnis, sagt aber, dass wir ja auch wüssten, worauf dieses Ergebnis zurückzuführen ist. Was ihn irritiere, sei, dass im Betriebsergebnis letztlich ein Minus von rund CHF 400 000.– resultieren würde, wenn dieses nicht durch einen ausserordentlichen Ertrag kompensiert würde. Er habe zwar durchaus gelesen, dass dies auf einen ausserordentlichen Steueraufwand zurückzuführen ist, möchte aber wissen, ob inskünftig wieder ein positives Ergebnis Aufwand/Ertrag zu erwarten ist. Georges Tobler erläutert, dass nebst dem ausserordentlichen Steueraufwand auch die Fusion mit der BG Üetli im vergangenen Jahr zu Mehraufwendungen führte, da die BGS als erste Baugenossenschaft unter dem neuen Fusionsgesetz eine Fusion durchführte und daher Beratungen brauchte. Er weist aber auch darauf hin, dass das Budget mit dem gleichen Ergebnis schliesst wie in den Vorjahren. Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, wird die Jahresrechnung von der Generalversammlung einstimmig genehmigt. Der Präsident dankt Georges Tobler und Maria Guglielmino für die gute Buchführung. Die Generalversammlung applaudiert.

3.3 Entlastung Vorstand

Urs Erni weist auf den Bericht der Kontrollstelle auf Seite 41 des Jahresberichts hin. Es wünscht niemand das Wort zu diesem Traktandum. Die Generalversammlung erteilt dem Vorstand einstimmig die Entlastung. Urs Erni dankt den GenossenschafterInnen im Namen des Gesamtvorstandes für das entgegengebrachte Vertrauen.

4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Urs Erni weist auf den auf Seite 29 des Jahresberichts formulierten Antrag des Vorstands zur Verwendung des Reingewinns hin. Er fragt, ob es Gegenanträge gibt. Nachdem dies nicht der Fall ist, beschliesst die Generalversammlung einstimmig die Annahme des Antrags des Vorstands.

5. Verschiedenes

Der Präsident berichtet, dass verschiedene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGS dieses Jahr ein Jubiläum begehen. Unter dem Applaus der Generalversammlung werden mit Blumensträussen und Präsenten geehrt:

- Maria Ciampa, die seit 15 Jahren die Räumlichkeiten der BGS-Verwaltung reinigt
- Heinz Diem, der ebenfalls seit zusammengenommen 15 Jahren – wenngleich mit Unterbruch – für die BGS tätig ist
- Urs Keel und Roland Baur, die beide seit 10 Jahren bei der BGS arbeiten
- Maria Guglielmino, die seit 5 Jahren die Buchhaltung der BGS besorgt
- Barbara Fritschi, die seit 5 Jahren Mitglied des BGS-Vorstands ist

Nun orientiert der Präsident über den Stand des Projekts Grünwald im Rütihof. Zu diesem Zweck legt er eine Folie mit einem Lageplan auf den Hellraumprojektor auf. Er sagt, dass im Mitteilungsblatt vom November 2005 über den Ausgang des Wettbewerbs orientiert worden ist. Das Siegerprojekt Ringling ist zurzeit in

Generalversammlung

Ausarbeitung. Zusammen mit den beiden anderen Bauträgern wird die BGS auf dem Areal Grünwald circa 250 Wohnungen bauen. Etwa 94 davon werden auf die BGS entfallen. Daneben wird es verschiedene Gemeinschaftsräumlichkeiten geben, unter anderem einen Kindergarten, einen Jugendtreff und einen Quartierladen. Das Projekt sieht eine Hofrandbebauung mit einem gemeinsamen Park in der Mitte für alle Anwohner vor. Das Bauprojekt sollte im Herbst 2006 abstimmungsbereit sein. Dann wird es voraussichtlich eine ausserordentliche Generalversammlung geben.

Urs Erni sagt, dass im Jahresbericht auch über den Projektwettbewerb für das Land in Unterengstringen/Schlieren orientiert werden konnte. Das Siegerprojekt wird im nächsten Mitteilungsblatt vorgestellt werden.

Hinsichtlich der Ersatzneubauten Triemli erzählt Urs Erni, dass die Architektenteams, die in der ersten Wettbewerbsrunde ausgewählt wurden, nun ihre Projekte überarbeiten. Im Juli 2006 wird dann die Schlussjurierung erfolgen. Die Generalversammlung wird also frühestens in einem Jahr über dieses Projekt zu entscheiden haben.

Urs Erni berichtet, dass der an der Generalversammlung des vergangenen Jahres beschlossene Verkauf der Scheune im Hagenbuchrain inzwischen abgewickelt werden konnte.

Dann sagt der Präsident, dass der Vorstand einen Brief von Herrn Mostert erhalten hat, in dem dieser verschiedene Fragen formuliert hat, die er an der Generalversammlung gerne behandelt haben möchte.

Mit Einwilligung von Herrn Mostert legt Urs Erni den Brief als Folie auf den Hellraumprojektor auf. Im Wesentlichen geht es darin um die folgenden Fragen:

- Konnten die Mängel in der Tiefgarage im Rütihof 3 inzwischen behoben werden und wie hoch sind die Kosten dafür?

  Urs Erni legt dar, dass zurzeit verschiedene Offerten für Injektionen zur Abdichtung der undichten Stellen in Bearbeitung sind. Die Kosten für die Reparaturarbeiten werden sich voraussichtlich auf ungefähr CHF 10 000.– bis 20 000.– belaufen.

- Wie viele Bastelräume im Hagenbuchrain sind nicht vermietet, und welche Mietzinseinbussen entstehen der BGS dadurch?

  Urs Erni sagt, dass aktuell im Rahmen der üblichen Fluktuation zwei Kellerräume unvermietet sind, von denen der eine einen Mietzins von CHF 110.–, der andere einen Mietzins von CHF 55.– pro Monat einbringen würde.

- Was geschieht mit der Trotte Hagenbuchrain?

  Urs Erni erzählt, dass diese ursprünglich als Gemeinschaftsraum für die Mieter im Hagenbuchrain angedacht war und zu diesem Zweck hätte ausgebaut werden sollen. Eine Umfrage bei den Mietern im Hagenbuchrain hat aber gezeigt, dass dafür kein Interesse vorhanden ist. Hingegen gibt es inzwischen einen Interessenten, der die Trotte kaufen möchte.

- Was war die Strategie der BGS beim Kauf des Landes in Unterengstringen/Schlieren?

  Urs Erni sagt, dass dies heute wohl niemand mehr beantworten kann, da dieses Land bereits 1961 von der BGS gekauft wurde und sich höchstens Herr Schrag eventuell noch daran erinnern kann. Die BGS bezahlte damals CHF 75.–/m^2. Es handelt sich um sehr schönes, allerdings etwas lärmbelastetes Land an der Limmat. Die BGS plant nun einen Wohnungsmix von 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen. Der Ausbaustandard wird unter demjenigen vom Hagenbuchrain sein, dafür werden die Wohnungen günstiger sein. Die BGS geht von einer Hauptnutzfläche von CHF 3 000.– aus.
  Herr Werren meldet sich zu Wort, da er zum Landkauf Schlieren weitere Angaben machen kann. Er berichtet, dass die BGS seinerzeit das Land durchaus kaufte, um es zu überbauen. Es gab damals auch die Autobahn dort noch nicht in diesem Umfang. Urs Erni dankt dem damaligen Vorstand für diesen Kauf, da er mit dem Preis von CHF 75.–/m^2 aus heutiger Sicht ein sehr gutes Geschäft war.

Urs Erni fragt, ob es weitere Wortmeldungen unter dem Traktandum «Verschiedenes» gibt.

Iris Pellet meldet sich zu Wort. Sie möchte anregen, dass die BGS prüft, inwieweit sie einen Beitrag zu erneu-

Heinz Diem, Hauswart im Rütihof >

erbaren Energien (Sonnenkollektoren auf Flachdächern und Ähnliches) leisten könnte. Urs Erni legt dar, dass die BGS im Hagenbuchrain bereits solche Sonnenkollektoren hat. Er sichert aber zu, dass die Baukommission prüfen wird, ob überall dort, wo die BGS Flachdächer hat, solche Sonnenkollektoren errichtet werden könnten. Er sagt, dass es unter den Gästen der heutigen Generalversammlung Experten auf diesem Gebiet gibt, so z. B. Herr Schneider von der ASIG, die in diesem Bereich schon viel Erfahrung haben. Urs Erni wird das Gespräch mit diesen Experten suchen.

Es meldet sich ein weiterer Genossenschafter zu Wort, der vorschlägt, auch bei den Heizungen das Augenmerk auf erneuerbare Energien zu legen. Urs Erni berichtet, dass im Grünwald Holzheizungen geplant sind, dass sich hier dann allerdings das Problem mit dem Feinstaub stellt.

Eine Genossenschafterin hat eine Rückfrage wegen der CHF 3 000.– in Schlieren. Sie fragt, ob damit die Wohnungsmiete pro Monat gemeint sei. Urs Erni erläutert, das sei der Preis für die Hauptnutzfläche, eine Zahl, die vor allem Fachleuten etwas sagt. Eine 4-Zimmer-Wohnung in Schlieren würde etwa CHF 2 000.– kosten. Die Genossenschafterin hakt nach, ob es denn nicht möglich wäre, für noch günstigere Wohnungen zu sorgen. Urs Erni antwortet, dass das im Grünwald und im Triemli geplant ist.

Aus dem Kreis der GenossenschafterInnen kommt die Frage, wann man mehr über die Gestaltung des Parks in der Überbauung Grünwald erfahren kann. Urs Erni sagt, dass bei der Präsentation an der geplanten ausserordentlichen Generalversammlung im Herbst 2006 darüber informiert werden wird.

Urs Erni dankt den Anwesenden für die engagierte Teilnahme, den MitarbeiterInnen der BGS für die Organisation der Generalversammlung und den KollegInnen im Vorstand sowie der Kontrollstelle für die gute Zusammenarbeit. Er wünscht allen einen guten Appetit beim anschliessenden Imbiss und weist darauf hin, dass die Streichmusik Neff nochmals aufspielen wird. Damit erklärt der Präsident die Generalversammlung um 20.39 Uhr für geschlossen.

Für das Protokoll:
Barbara Fritschi

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten vom

Donnerstag, 16. November 2006, 19.30 – 22.30 Uhr, Kongresszentrum Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

BGS-Präsident Urs Erni begrüsst die GenossenschafterInnen zur ausserordentlichen Generalversammlung. Danach heisst er die folgenden Gäste willkommen: Frau Mantovani von der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Herrn Wakefield von der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ), Herrn Müller und Herrn Theurillat von der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, Herrn Hauser und Herrn Walpen vom Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, Frau Ledergerber und Herrn Stirnimann von der CS, Herrn Daenzer und Herrn Giordano von der ZKB, Herrn Knechtli von der UBS, Herrn Primas, Frau Schneider, Herrn Studer und Herrn Keller von der Schneider Studer Primas GmbH, Herrn Courvoisier und Herrn Bünzli von Bünzli & Courvoisier, Herrn Steib, Herrn Kurz von der Ernst Basler + Partner AG sowie Herrn Daeniker.

Urs Erni konstatiert, dass die Einladungen mit den Traktanden dieser ausserordentlichen Generalversammlung den GenossenschafterInnen rechtzeitig zugestellt wurden. Er bittet die Anwesenden, sich in die zirkulierenden Präsenzlisten einzutragen. Anschliessend fragt er die Generalversammlung, ob sie mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden ist. Nachdem es keine Wortmeldungen gibt, schreitet die Generalversammlung zur Wahl der Stimmenzähler für den heutigen Abend.

1. Wahl der Stimmenzähler

Die folgenden GenossenschafterInnen werden von der Generalversammlung ohne Gegenstimme zu Stimmenzählern gewählt:

Tisch 1 Herr Rüegg
Tisch 2 Herr Greissenegger
Tisch 3 Herr Leuch
Tisch 4 Frau Bernet
Tisch 5 Herr Gnägi
Tisch 6 Herr Meier
Tisch 7 Herr Müller
Tisch 8 Herr Leuch

Urs Erni hält fest, dass, gemäss Türkontrolle, 103 GenossenschafterInnen anwesend sind, was über 10 Prozent aller GenossenschafterInnen sind. Damit ist die Generalversammlung beschlussfähig.

2. Neuprojekt Grünwald Zürich

2.1 Projektvorstellung durch Herrn Urs Primas, Architekt

Urs Erni erläutert die Vorgeschichte dieses Bauvorhabens: 2004 hat der Stadtrat entschieden, dass dieses Grundstück im Rütihof für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Baurecht abzugeben ist. Angesichts der Grösse des Grundstücks sollte es aber auf drei Bauträger aufgeteilt werden. Urs Erni sagt, dass zu diesen Bauträgern nebst der BGS die GBMZ und die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich gehören.

Wie schon beim Hagenbuchrain war von Anfang an klar, dass es einen Architekturwettbewerb geben wird. Aus 80 Bewerbern wurden zwölf Teams ausgewählt. Nach einer ersten Stufe des Wettbewerbs blieben noch vier Teams übrig. Darüber wurde im Juli 2005 im Mitteilungsblatt informiert. Im Oktober 2005 wurde von der Jury aus diesen vier Projekten, die alle überarbeitet worden waren, Ringling als Siegerprojekt ausgewählt. Hinter diesem Projekt stehen die Architekten Urs Primas, Jens Studer und Franziska Schneider.

Seit rund einem Jahr haben nun die drei Bauträger mit einer professionellen Projektleitung durch die Firma Ernst Basler + Partner AG das Projekt weiterbearbeitet. Das Projekt ist nun so weit vorangeschritten, dass es möglich ist, heute Abend über den Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich und über das Bauprojekt abzustimmen.

Urs Erni macht darauf aufmerksam, dass das Projekt nicht unumstritten ist. So hat ein Bewohner des Rütihofquartiers sich vom Quartierverein beauftragen lassen, das Projekt zu bekämpfen, was er mit einem Dutzend weiterer Gegner auch macht. Eines seiner Argumente ist der Einwand, der Jury des Architekturwettbewerbs habe es an Kompetenz gemangelt. Urs Erni sagt, dass der Jury namhafte Architekten aus dem In- und Ausland angehört hätten, nämlich: Michael Hauser, Architekt vom Amt für Hochbauten, der gleichzeitig den Juryvorsitz innehatte, dann Prof. Alexander Henz von der ETH Zürich, Markus Peter, Architekt in Zürich, Adrian Streich, Architekt in Zürich, Mateja Vehovar, Architektin in Zürich, Iris Reuter, Stadtplanerin in Leipzig, Katrin Gügler vom Amt für Städtebau, Ursula Müller, Architektin vom Amt für Hochbauten. Wegen der Kritik der Gegner hat Frau Stadträtin Martelli das Projekt dem Baukollegium unterbreitet. Das Baukollegium ist ein Gremium unabhängiger Baufachleute, die den Stadtrat beraten. Dieses Gremium äusserte sich positiv zum Projekt und unterstützt es. Die Gegner akzeptieren aber auch diese Stellungnahme nicht. Das von den Gegnern behauptete Problem des Schattenwurfs wurde vom Baukollegium verneint. Urs Erni sagt, dass den Gegnern auch nicht gefällt, dass das Grundstück von Genossenschaften überbaut wird. Ein Gespräch zwischen Frau Martelli und Herrn Maurer hat zu keiner Lösung des Konflikts geführt. Ein Gespräch mit dem Vorstand der BGS haben Herr Maurer und Herr Bollier von der Gegnerseite abgelehnt. Sie wollten ausschliesslich vor der Generalversammlung sprechen, was der Vorstand der BGS abgelehnt hat. Die Gegner haben daraufhin in verschiedenen Zeitungen Inserate geschaltet und Briefe in die Briefkästen der Haushaltungen im Rütihof verteilt.

Urs Erni sagt, dass er zu den auf diesem Weg vorgebrachten Kritikpunkten anschliessend noch detailliert Stellung nehmen wird.

Urs Erni berichtet über den aktuellen Stand des Projekts: Die GBMZ und die Stiftung Alterswohnungen haben dem Projekt und dem Baurechtsvertrag bereits zugestimmt. Jetzt ist die BGS als letzte Bauträgerin an der Reihe. Anschliessend können Stadtrat und Gemeinderat über den Abschluss des Baurechtsvertrags entscheiden. Baubeginn wird also nicht vor 2008 sein. Das Land steht im Eigentum der Stadt Zürich und soll für 60 Jahre im Baurecht abgegeben werden. Im Wesentlichen handelt es sich beim darüber abzuschliessenden Baurechtsvertrag um den gleichen Vertrag, wie er schon zwischen der Stadt Zürich und der BGS über das Land im Hagenbuchrain geschlossen wurde. Urs Erni weist darauf hin, dass zu diesem Projekt, zusammen mit der Einladung zur Generalversammlung, auch eine Informationsbroschüre versandt worden ist. Man sieht darin unter anderem die Lage des Grundstücks, die Aufteilung des Landes, die Grundrisse der Wohnungen sowie Infrastruktureinrichtungen, die geplant sind. Auf der hintersten Seite der Broschüre finden sich die Baukosten und eine provisorische Mietzinsberechnung. Für Neubauwohnungen an dieser guten Lage sind die Mietzinse günstig. Urs Erni bekräftigt, dass der Vorstand der Generalversammlung die Annahme des Baurechtsvertrags und des Bauprojekts empfiehlt.

Damit übergibt Urs Erni das Wort Herrn Primas, einem der federführenden Architekten, der das Projekt erläutern wird.

Generalversammlung

Urs Primas begrüsst die GenossenschafterInnen. Anschliessend stellt er mittels Powerpoint-Präsentation das Projekt vor. Er sagt, dass die BGS 93 Wohnungen und eine Pflegewohnung, den Quartierladen, den Jugendtreff sowie einen Hort und einen Kindergarten realisieren wird. Er legt auch dar, was die anderen Bauträger an Infrastruktur anbieten werden (unter anderem wird dies ein Quartiertreff, ein Café, und ein Pflegebad sein). Urs Primas zeigt einen Lageplan und eine Luftaufnahme des zu überbauenden Grundstücks. Er macht darauf aufmerksam, dass dieses Grundstück das Problem aufweist, an zwei Seiten von viel befahrenen Strassen, der Frankentaler- und der Regensdorferstrasse, umgrenzt zu sein. Das zuvor primär landwirtschaftlich genutzte Stadtgebiet Rütihof wurde seit den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts mit einer Ansammlung von verschiedensten Siedlungen überbaut. Es gab für diese Bautätigkeit aber keine Gesamtplanung. Das Verkehrsnetz ist für dieses Quartier sehr prägend, aber gemeinsame Infrastrukturanlagen wie ein Quartierplatz oder ein Park fehlen. Früher war das noch vorhanden, als noch nicht alle Überbauungen erstellt waren. Urs Primas macht darauf aufmerksam, dass inzwischen im Rütihof kaum mehr Freiräume vorhanden sind. Für die Architekten des Projekts Ringling stellte sich daher die Frage, wie nun in der neuen Überbauung darauf reagiert werden kann. Urs Primas und sein Team hatten daher, bevor sie das Projekt angegangen sind, mit Leuten aus dem Quartier gesprochen. Diese beanstandeten einhellig, dass es nur kleine Plätze in den einzelnen Siedlungen gebe, auf denen man sich immer etwas als Eindringling fühle. Die Architekten konnten bei ihrer Arbeit auch auf eine Quartieranalyse zurückgreifen, die bereits vor einigen Jahren erstellt worden war und ebenfalls ergeben hatte, dass die Bevölkerung im Rütihof bedauert, dass es keine öffentlichen Plätze gibt. Daher stand beim Projekt Ringling die Idee im Vordergrund, dass man die Zusammenarbeit von gleich drei Bauträgern nutzen sollte, um in dieser Hinsicht mehr zu leisten. Denn so ergibt sich die Möglichkeit, einen viel grösseren Freiraum für das Quartier und die Bewohner der Siedlung zu schaffen, als wenn jeder Bauträger etwas Eigenes macht. Als ideale Form für die Realisierung dieses Anliegens hat sich die Variante entpuppt, bei der einfach verdichtet am Rand des Grundstücks gebaut wird, so dass im Innenhof ein grosser Park angelegt werden kann. Der Vorteil des verdichteten Bauens an dieser Lage liegt darin, dass das Gebäude den Innenhof vor dem Lärm der angrenzenden Strassen schützt. Zudem gehen auch alle Wohnungen mit einer Seite auf den ruhigen Innenraum. Urs Primas macht darauf aufmerksam, dass bei dieser Bauweise auch die Wirtschaftlichkeit im ökologischen Sinn sehr gut ist, da viel Fläche (nämlich der gesamte Innenhof) nicht versiegelt wird, sondern weiterhin als Wiese bestehen bleibt. Das Gebäude selbst wird auch nicht direkt an die Strasse gebaut werden, sondern es wird noch eine begrünte Zone zwischen Strasse und Gebäude geben. Der Hof wird etwa so gross wie der Bullingerhof oder die Sechseläutewiese werden, also klar grösser als beispielsweise der Lindenhof. Er wird allerdings geneigt und nicht flach sein, wodurch er sich nicht zum Fussballspielen eignen wird. Nun zeigt Urs Primas eine Darstellung der Aufteilung der Wohnungen auf die drei Bauträger. Danach zeigt er ein Bild des Hofes, wie er vom Landschaftsarchitekten geplant ist. Der Hof soll klar eine andere Landschaftsstruktur haben als die Umgebung ausserhalb des Grundstückes. Es sollen verschiedene Bäume, primär Lärchen und Kirschbäume, gepflanzt werden, die im Jahresverlauf ihre Farbe stark verändern. Die Zone zwischen Gebäude und Strasse soll eine Promenade mit Bäumen und Hecken sowie kleinen Wiesenelementen werden. Diese Promenade wird zur Strasse hin mit Hecken abgeschlossen sein. Überdies soll gegen den Oberen Boden ein Bächlein frei gelegt werden. Die öffentliche Hand plant zudem eine Änderung der Verkehrssituation: Neu soll Tempo 50 bzw. Tempo 30 gelten. Ausserdem soll die Unterführung aufgehoben und durch einen Fussgängerstreifen ersetzt werden. Für Zügeltransporte gibt es die Möglichkeit, zu jeder Wohnung auch mit dem Auto zu fahren, im Übrigen ist aber die Garageneinfahrt direkt am Quartiereingang. Darüber hinaus wird es Besucherparkplätze geben. Das Gebäude selbst wird gegen das Quartier niedrig gebaut sein, sonst aber eher höher. Es wird geschwungene Dächer haben. Urs Primas betont, dass die Ausnützung nicht ausgeschöpft wurde, um Spielraum zu haben für das Dach. Das Gebäude erreicht damit nicht die maximal erlaubte Höhe. Für die Architekten des Projekts Ringling ist ein wichtiges Element, dass der Park nicht nur für Bewohner der Siedlung, sondern für das gesamte Quartier offen sein soll. Daher sind an den Ecken des Gebäuderinnes mehrgeschossige Durchgänge geplant, die eventuell sogar bepflanzt werden sollen. Die Gemeinschaftsräume können diese Durchgänge auch als Vorplatz brau-

chen. Jeder Durchgang wird unterschiedlich gebaut sein. Beim Eingang ins Quartier weicht das Gebäude zurück, hier liegt der wichtigste Zugang zum Hof und auch der Quartierladen wird hier ansässig sein. Urs Primas erläutert nun noch die Nutzung der übrigen Durchgänge. Dann zeigt er ein Bild der Aussenfassade und weist darauf hin, dass die Balkone aussen angehängt sind, um die Fassade aufzulockern; auf diese Weise hat auch kein Balkon direkt einen weiteren Balkon über sich, was zu optimalen Lichtverhältnissen führt. Urs Primas regt nun noch verschiedene Nutzungsmöglichkeiten des Hofes an: So eignet er sich unter anderem zur Durchführung eines Kinderflohmarkts, zur Veranstaltung eines Openairkinos und Ähnlichem. Nun erläutert Urs Primas die Gestaltung der Wohnungen: Die Wohn- und Schlafräume gehen konsequent auf den ruhigen Innenhof. Die BGS wird in dieser Überbauung sehr unterschiedliche Wohnungstypen anbieten können. Urs Primas stellt die verschiedenen Wohnungstypen kurz vor. Es ist auch vorgesehen, dass die Zimmeraufteilung durch Schiebewände variiert werden kann. Diejenigen Räume, die auf die Strassen gehen (primär die Küchen), sind mit Lärmschutzfenstern ausgerüstet. Herr Primas schliesst seine Ausführungen mit einem Winterbild des geplanten Parks. Die Generalversammlung applaudiert.

Urs Erni geht nun auf die Kritik von Herrn Maurer ein, die dieser mittels einer Flugschrift in den Briefkästen der Genossenschafter im Rütihof deponiert hat. Er zeigt dieses Schreiben auf dem Hellraumprojektor und nimmt zu den einzelnen Vorwürfen Stellung.

- Herr Maurer beanstandet, dass kein gültiger Bauvertrag vorliegt. Urs Erni sagt, es könne noch gar kein solcher Vertrag zustande gekommen sein, da ja zuerst die Bauträger dem Baurechtsvertrag zustimmen müssen. Der Vertrag wird erst gültig, wenn alle Bauträger und die Stadt zugestimmt haben und die Baubewilligung erteilt worden ist.
- Herr Maurer kritisiert, dass die Baurechtszinsen, die die Stadt von den drei Bauträgern verlangt, viel zu tief sind. Ausserdem fordert er, dass die Subventionen transparent gemacht werden. Urs Erni hat zur Behandlung dieser Kritikpunkte Herrn Theurillat von der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich eingeladen. Urs Erni übergibt ihm das Wort.
  Herr Theurillat bestätigt Herrn Maurers Eindruck, dass die Baurechtszinsen, die die Stadt Zürich den drei Bauträgern in Rechnung stellen will, niedrig sind. Grund dafür ist, dass 1965 der Gemeinderat von Zürich entschieden hat, dass die Stadt Zürich den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen soll. Daher wurden Richtlinien zur Berechnung von Baurechtszinsen erlassen. Üblicherweise würden diese Baurechtszinsen nach dem Marktpreis berechnet. Gemäss diesen Richtlinien allerdings werden sie zugunsten der gemeinnützigen Stiftungen und Genossenschaften nur nach Anlagekosten berechnet. Bei diesem grossen Grundstück im Rütihof bedeutet das für die Stadt, dass sie in der Tat über CHF 10 Millionen weniger verlangt, als sie im Falle eines freien Verkaufs für das Land lösen könnte. Für diese Vergünstigungen verlangt die Stadt Zürich im Gegenzug die Erfüllung bestimmter Auflagen von den Bauträgern. Mit diesen Auflagen soll die Abdeckung öffentlicher Interessen erwirkt werden: So müssen in dieser konkreten Überbauung im Rütihof ein Hort, ein Kindergarten und weitere Infrastrukturangebote von den Bauträgern erstellt werden. Zur Frage nach der Offenlegung städtischer Subventionen erläutert Herr Theurillat Folgendes: Der Gemeinderat wird jeweils über jeden Einzelfall in einer Weisung informiert. Detailliert wird zudem in der vorbereitenden Kommission des Gemeinderats informiert, wo auch genau offengelegt wird, inwieweit die Stadt durch diese Subvention gegenüber dem Marktpreis auf Einnahmen verzichtet. Der Gemeinderat wird also noch vor seiner Abstimmung genau informiert werden.
- Urs Erni nimmt nun Stellung zu Herrn Maurers Kritik, dass noch gar kein bewilligtes Bauprojekt vorliegt. Urs Erni erklärt, dass dies deswegen noch nicht der Fall sein kann, weil das Baugesuch erst eingereicht werden kann, wenn alle Bauträger das Projekt bewilligt haben.
- Herr Maurer erwähnt in seinem Schreiben die Möglichkeit rechtlicher Anfechtungen des Projekts. Urs Erni erklärt, dass im Rahmen des Architekturwettbewerbs sämtliche Ämter der Stadt Zürich in die Planung involviert waren und das Projekt geprüft haben. Die baurechtliche

Generalversammlung

Prüfung wurde sehr sorgfältig durchgeführt; dennoch gibt es natürlich keine Garantie dafür, dass keine Einsprachen eingereicht werden.

- Herr Maurer sagt, es müsse für das Projekt Ringling die Verkehrsführung angepasst werden. Urs Erni legt dar, dass diese neue Verkehrsführung vom Tiefbauamt bereits in Architekturwettbewerbsunterlagen vorgeschlagen worden war, also schon vor der Durchführung des Wettbewerbs. Die Verlegung der Busstationen an die Frankentalerstrasse beispielsweise ist ein Wunsch der VBZ und hat nichts mit unserem Projekt zu tun. Analoges gilt für die Strassenberuhigung. Die Projektgegner sind hier also ganz offenbar falsch informiert.

Urs Erni betont, dass die BGS die Projektgegner mehrmals zum Gespräch mit dem BGS-Vorstand eingeladen hat, auch um sie korrekt zu informieren. Die Gegner haben aber ein solches Gespräch kategorisch abgelehnt und wollten ausschliesslich vor der Generalversammlung sprechen.

Nun eröffnet Urs Erni die Diskussion.

Herr Gnägi vom Wydäckerring meldet sich zu Wort. Er fragt, wie es beim neuen Projekt mit dem sozialen Wohnungsbau aussieht. Urs Erni sagt, dass es bei der BGS keine subventionierten Wohnungen geben wird, bei der GBMZ ist das noch unklar, bei der Stiftung Alterswohnungen dagegen sind solche Subventionierungen vorgeschrieben. Bei diesem Projekt ist die Grundidee eher die, dass von vornherein nicht nur verschiedene Wohnungstypen, sondern auch Wohnungen in verschiedenen Preisklassen angeboten werden. Herr Gnägi fragt nach, was denn eine 3-Zimmer-Wohnung kosten wird. Urs Erni sagt, dass hier mit einem Mietzins von etwa CHF 1 600.– zu rechnen ist.

Herr Caviezel vom Wydäckerring fragt, warum die BGS so viel Land für einen öffentlichen Platz bezahlen muss. Er findet, die BGS könnte ohne diesen Park anständige Mietzinse verlangen. Er beanstandet, dass der Unterhalt des Parks sicher sehr teuer werden würde und fragt, warum das nicht die Stadt Zürich mache. Urs Erni erklärt, dass eine Ausnützung von maximal 1,3 möglich wäre. Im Projekt Ringling ist eine Ausnützung von 1,15 vorgesehen, viel mehr wäre also ohnehin nicht möglich. Überdies wird der Quartierplatz von der Stadt unterhalten werden. Die Bauträger müssen nur die Grünflächen unterhalten, die es durch die konzentrierte Bauweise ohnehin geben würde. Urs Erni betont auch, dass der Aspekt des öffentlichen Parks insofern differenziert zu betrachten ist, als wir ja ohnehin nie Zäune um unsere Grundstücke errichten, und so soll es auch hier sein.

Herr Naef vom Hagenbuchrain sagt, dass das Projekt in die richtige Richtung gehe. Allerdings will er ein Anliegen vorbringen angesichts der Tatsache, dass die BGS in nächster Zeit sehr viel baut. Herr Naef als Mieter zweifelt, ob Vorstand und Administration so besetzt sind, dass sie dies alles bewältigen können, insbesondere hinsichtlich der Baumängel. Er fragt daher, welche organisatorischen und administrativen Vorkehrungen hier getroffen werden? Urs Erni sagt, der Hagenbuchrain werde vom Regiebetrieb Triemlistrasse betreut. Sobald Mängel gemeldet werden, werden sie effizient bewältigt. Im Hagenbuchrain wird nun die Garantiemängelbereinigung erfolgen. Urs Erni hat nicht den Eindruck, dass die BGS hier ein Manko hätte. Der Rütihof wird von Heinz Diem mit seinen Mitarbeitern betreut. Dort wird dies genauso effizient gehandhabt werden. Hinsichtlich der Realisierung dieses Bauprojekts ist noch nicht geklärt, ob sie in die Hand einer Generalunternehmung gegeben werden wird. Aber die Bauträger haben sich bereits Unterstützung von Ernst Basler + Partner AG geholt. Der Vorstand und der Regiebetrieb werden nicht zusätzlich belastet. Herr Naef wendet ein, man könne die Verantwortung nicht auslagern. Es gehe ihm nicht um Situationen, die im Alltag von der Hauswartung bereinigt werden könnten, sondern um die Frage der Führung grosser Bauprojekte. Urs Erni präzisiert, das Projektmanagement der Firma Ernst Basler + Partner AG sei nur engagiert, um die drei Bauträger zu coachen. Ob die Durchführung des Baus über eine Generalunternehmung oder über Einzelaufträge erfolgen werde, sei noch unklar, aber das Projekt sei wahrscheinlich geeignet für die Durchführung mit einer Generalunternehmung.

Herr Malinverno vom Rütihof fragt, ob die Durchgänge in den Hof für die Feuerwehr offen seien. Ausserdem stört ihn, dass die Balkone auf die Strassenseite gehen, das habe man nicht so gerne, die Balkone hätte man lieber auf der Hofseite. Ausserdem geht er davon aus, dass es in dieser Siedlung viele Kinder geben wird. Er möchte daher wissen, wie es mit den Schulhäusern aussieht. Urs Primas berichtet, dass eine Sitzung mit der

Feuerwehr ergeben hat, dass die Feuerwehr gar nicht in den Hof müsste. Sie kann aber bei zweien der Hofeingänge in den Hof gelangen. Zu den Balkonen sagt er, dass sie mehrheitlich auf den Hof orientiert sind. Auf die Strassenseite gehen die Balkone nur beim Oberen Boden, wo die Aussenseite ohnehin ruhig ist. Zur Frage der Schulen nimmt Urs Erni Stellung: Die Überbauung als solche ist schon längst in Planung, das Schul- und Sportdepartement wird daher von der neuen Situation nicht überrascht sein. Herr Theurrillat von der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich bestätigt das.

Herr Moor aus dem Rütihof wundert sich über die Mietzinsberechnung. Er stellt fest, dass die Mietzinse bei Ringling gleich günstig wie im Rütihof 3 sein werden, und fragt sich, wie es möglich ist, so günstig zu bauen, während beim Projekt Zelgli in Schlieren die Mietzinse höher ausfallen werden, obschon das Land dort der BGS gehört. Er fragt daher, ob die Mietzinsberechnung bei Ringling blauäugig ist. Urs Erni erklärt, dass die Etappen Rütihof 2 und 3 in einer Periode gebaut wurden, als Bauen sehr teuer war. Da in der BGS das Prinzip der Kostenmiete gilt, werden nur die Kosten berechnet, die effektiv anfallen. Bei den Mietzinsen in Schlieren liegt die Sachlage etwas anders, was Urs Erni beim entsprechenden Traktandum noch thematisieren will.

Herr Mostert von der Rosshalde 37 meldet sich zu Wort. Er findet das Projekt gut, insbesondere die Grundrisse. Was er weniger gut findet, ist, dass die Generalversammlung über CHF 41 Mio. abstimmen soll, aber zu wenig Kennzahlen dargelegt bekommt auf der letzten Seite der Weisung. Urs Erni zeigt die entsprechenden Kennzahlen auf dem Hellraumprojektor. Herr Mostert fragt, ob der Quartierladen tatsächlich Überlebenschancen habe. Urs Erni berichtet, dass eine der Auflagen im Wettbewerb war, dass das Ladenlokal genügend gross zu projektieren sei, da der aktuell existierende Coop im Rütihof zu klein ist und so nicht existieren kann. Coop hat den Laden auf 2008 gekündigt, wird nun aber den Laden bis 2011 weiterführen und hat eine Absichtserklärung abgegeben, dass er sich nachher im neuen Ladenlokal einmieten wird. Spar wäre ebenfalls sehr interessiert. Die Bauträger präferieren aber Coop, da man diesen im Quartier bereits kennt. Die Stadt Zürich hat überdies zugesichert, dass sie uns unterstützen wird, falls wir Mühe mit der Vermietung haben sollten.

Herr Schnetzler aus dem Rütihof fragt, woher die CHF 41 Mio. kommen, nachdem wir als Genossenschaft keinen Gewinn machen dürfen. Urs Erni sagt, die Banken hätten uns die Finanzierung des Projekts zugesichert. Dafür muss die BGS mit Anteilscheinen mindestens 6 Prozent Eigenkapital einbringen. Die BGS ist so stark, dass sie das Projekt nicht maximal fremd finanzieren muss.

Ein Genossenschafter aus dem Rütihof merkt an, dass es sich hier um eine Bauzone mit dreigeschossigen Bauten handle. Er fragt, wie man hier 7-stöckig bauen kann. Urs Primas erklärt, dass es bei qualitativ hochstehenden Projekten die Möglichkeit der sogenannten Arealüberbauung gibt. Die maximale Bauhöhe wäre hier 25 Meter. Diese 25 Meter Bauhöhe werden an einem Ort des Häuserringes fast erreicht, sonst aber bei Weitem nicht.

Urs Erni legt nun noch dar, was für die BGS an Kosten anfällt, wenn die Generalversammlung oder der Gemeinderat das Projekt ablehnen oder wenn es zu langen Einspracheverfahren käme. Bei einer Ablehnung durch die BGS würde sie die bereits aufgelaufenen Kosten von CHF 1 072 000.– selbst tragen müssen. Wenn infolge einer langen Verzögerung alle drei Bauträger aussteigen, muss die BGS CHF 469 000.– tragen. Bei einer Ablehnung des Projekts durch Stadt oder Volk entfallen auf die BGS CHF 232 000.–.

Frau Brunner aus dem Rütihof meldet sich zu Wort. Sie fühlt sich durch diese Zahlen genötigt, rein aus finanzieller Sicht dem Projekt zuzustimmen. Ihr gefällt dieses Projekt zwar, sie findet es aber am falschen Ort. Urs Erni dankt für die Frage. Er hält es aber für erforderlich, auch in dieser Kostenfrage ehrlich zu sein. Frau Brunner wendet ein, die Ablehnung des Projekts durch Vertreter des Quartiervereins sei schon relativ lange in Gange. Man hätte halt früher das Gespräch suchen müssen. Sie kenne auch die Gegenseite, die ebenfalls sage, es sei kein sachliches Gespräch möglich. Urs Erni sagt, Herr Maurer und Herr Bollier seien grundsätzlich gegen das Projekt und wollten es einfach nicht. Für Urs Erni stellt sich die Frage, ob die BGS tatsächlich all den Fachleuten in der Wettbewerbsjury und im Baukollegium nicht glauben sollte.

Michael Hauser, der den Vorsitz in besagter Wettbewerbsjury hatte, erläutert kurz das Wettbewerbsvorgehen. Er sagt, speziell an diesem Wettbewerb sei gewesen, dass es um ein sehr grosses Bauvorhaben mit drei

Generalversammlung

Bauträgern geht. Das Vorgehen sei sehr sorgfältig gewesen, was auch aus der Tatsache ersichtlich sei, dass die beiden anderen Bauträger dem Projekt bereits zugestimmt haben. Für das Projekt spricht seines Erachtens, dass es ein grosses Projekt ist. Der Hof sei im Übrigen schon primär für die Bewohner und nur in zweiter Linie fürs Quartier gedacht. Ausserdem gebe es auch günstige Wohnungen.

Frau Pellet aus dem Rütihof meldet sich zu Wort. Sie macht darauf aufmerksam, dass die Gegner alles Private sind. Sie findet, dass wir als Bevölkerung durch die Genossenschaft und die Stadt besser vertreten sind. Private würden ihre ganz eigenen Interessen vertreten.

Herr Kirchenmüller aus dem Rütihof fragt, ob, wenn Ringling nicht von Anfang an festgestanden habe, andere Projekte im Wettbewerb besser gewesen seien und warum dann Ringling als Sieger hervorgegangen sei. Michael Hauser erklärt, dass es sich hier um einen zweistufigen Wettbewerb gehandelt hatte. Nach der ersten Stufe lag in der Tat ein anderes Projekt vorne. Nach der Überarbeitungsphase gewann dann aber in der zweiten Stufe eindeutig Ringling.

Alan Wakefield von der GBMZ sagt, es sei dem Präsidenten der GBMZ, der heute nicht anwesend sein könne, ein Anliegen, dass die GBMZ ihre Zusammenarbeit mit der BGS weiterführen könne.

Urs Erni schliesst die Diskussion und die Generalversammlung schreitet zur Abstimmung.

2.2 Genehmigung Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag wird mit 87 Stimmen, bei 4 Gegenstimmen und 5 Stimmenthaltungen, genehmigt.

2.3 Projekt- und Kreditgenehmigung

Das Bauprojekt und der Baukredit werden mit 77 Stimmen, bei 13 Gegenstimmen und 9 Stimmenthaltungen, genehmigt.

Urs Erni dankt den GenossenschafterInnen für die Zustimmung und versichert, dass die BGS das Gespräch mit den Anwohnern in Höngg nicht verweigern wird.

Die Generalversammlung applaudiert.

3. Neuprojekt Zelgli Unterengstringen/Schlieren

3.1 Projektvorstellung durch Jurypräsident Herrn Jakob Steib, Architekt

Urs Erni erzählt, dass die Vorgänger des heutigen Vorstandes hier die Arbeit geleistet hätten. Das Verfahren der Quartierplanung dauerte circa 20 Jahre. Nun aber ist das Grundstück erschlossen. Verschiedene Kaufinteressenten hatten sich gemeldet, die dort Eigentumswohnungen erstellen wollten. Die Lage ist bei Gutverdienenden wegen dem günstigen Steuerfuss sehr beliebt; es gibt aber kaum Mietwohnungen. Wegen der Nähe zum Rütihof ist es für die BGS interessant, auf diesem Grund selbst zu bauen. Angesichts der Nähe der Autobahn ist es allerdings nicht möglich, eine 08/15-Überbauung zu erstellen.
Urs Erni sagt, dass mit der Einladung zu dieser ausserordentlichen Generalversammlung auch eine Weisung zu diesem Traktandum verschickt wurde. Er führt kurz durch diese Weisung.

Urs Erni sagt, dass die Wohnungen teurer sind als beim Projekt Ringling, aber etwas günstiger als diejenigen im Hagenbuchrain. Es wird eine eher kleine Anzahl Wohnungen geben, aber es handelt sich umgekehrt auch um ein Projekt mit einem vielfältigen Angebot an Wohnungen, die auch hohen Ansprüchen genügen. Urs Erni übergibt nun das Wort Jakob Steib, dem Vorsitzenden der Wettbewerbsjury, die das Projekt ausgewählt hat. Jakob Steib begrüsst die GenossenschafterInnen. Dann zeigt er auf dem Hellraumprojektor einen Plan der Region Zürich. Er legt dar, dass sich der Baugrund genau auf der Grenze Unterengstringen/Schlieren befindet. Auf einer Fotografie des Grundstücks zeigt Jakob Steib die sehr idyllische Lage des BGS-Grundstücks. Er weist aber auch darauf hin, dass der Standort an einer sehr frequentierten Lage ist, gerade angesichts der nahen Autobahn. Diese Problematik lässt sich allerdings für das vorgelegte Projekt gut meistern. Einerseits wurden bereits direkt an der Lärmquelle mit einer Schallschutzwand Massnahmen ergriffen, aber auch das Projekt selbst meistert die Situation gut.
Jakob Steib zeigt Projektpläne. Darauf ist ersichtlich, dass es drei Häuser mit je acht Wohnungen geben wird, die von der Strasse abgewandt und dem Freiraum zugewandt sind. Das Grundstück der BGS liegt in einer Zone mit Schrägdachpflicht, was im Projekt realisiert werden konnte. Jakob Steib macht darauf aufmerksam, dass in der Umgebung zur Mehrheit kleine Häuser – Einfamilienhäuser und Doppeleinfamilienhäuser – stehen. Dieser Charakter spiegelt sich in der von der BGS geplanten Zelgliüberbauung, in der die Wohnungen wie eine Art Reiheneinfamilienhäuser gestaltet sind.

Anhand von Grundrissplänen erläutert Jakob Steib die breite Palette an Wohnungen, die es in dieser Überbauung geben wird. Das Besondere an diesem Projekt sieht er darin, dass man zwar im Verbund lebt, aber jede Partie ihren eigenen Eingang und ihren eigenen Aussenraum (Garten oder grosse Terrasse) hat. Er findet das gerade in dieser Gegend, in der es sonst hauptsächlich Einfamilienhäuser gibt, sehr wichtig. Es hat auch jede Wohnung ihren eigenen Garagenzugang mit anliegendem Keller. Man gelangt direkt von der Garage in die Wohnung. Die Gärten sind durch Hecken und Gartentürchen abgegrenzt, aber es gibt auch einen gemeinsamen Platz für die Bewohner. Die Hauseingänge sind zudem behindertengerecht. Damit schliesst Jakob Steib seine Ausführungen. Urs Erni erläutert, dass diese Wohnungen eher mit denjenigen im Hagenbuchrain, weniger mit denen im Rütihof vergleichbar sind. Dann eröffnet er die Diskussion.

Herr Mostert meldet sich zu Wort. Er sagt, dass an der Generalversammlung 2005 die Kosten der Überbauung Hagenbuchrain übermittelt wurden. Damals habe er bereits gefragt, ob in Zukunft günstiger gebaut wird und ob es eine Statutenänderung braucht für den Bau so teurer Wohnungen. Nun liest Herr Mostert die Antwort, die Urs Erni damals auf diese Frage gegeben hatte, aus dem Protokoll der damaligen Generalversammlung vor. Herr Mostert sagt, die geplanten Wohnungen der Überbauung Zelgli seien klar keine günstigen Wohnungen, sie lägen in den Kosten sogar noch etwas über dem Hagenbuchrain. Urs Erni erläutert, dass es seit dem Bau des Hagenbuchrains zu einer gewissen Teuerung gekommen ist. Er sagt, dass es dem Vorstand klar ist, dass die Überbauung Zelgli wieder im teureren Segment liegt. Die Lage des Grundstücks ist aber derart gut und der Steuerfuss so günstig, dass sich diese Mietzinse rechtfertigen lassen. Man sieht in der Agglomeration häufig viel teurere Wohnungen mit weniger Qualität. Auch in der Wettbewerbsjury wurde gesagt, Baugenossenschaften hätten noch nie zu grosse Wohnungen gebaut. Oft können Baugenossenschaften kleinere Wohnungen nach einiger Zeit nicht mehr gut vermieten. Herr Mostert wendet ein, es hätte unter den fünf Projekten, die der Wettbewerbsjury zur Auswahl vorlagen, auch wirtschaftlichere gegeben. Herr Mostert findet, man könne nicht einfach nur schöne Architektur bauen, es gebe schliesslich Statuten. Dies ist seiner Meinung nach kein genossenschaftlicher Wohnungsbau mehr. Urs Erni sagt, es würde auch Probleme mit sich bringen, wenn die BGS länger wartet bis sie das Grundstück überbaue. Die BGS muss für die Erschliessung des Landes einen Anteil von CHF 700 000.– bezahlen. Diese Investition würde für die BGS brachliegen, wenn sie nicht baut. Urs Erni gibt zu bedenken, dass sich bei einem Wohnungsbestand von über 1000 Wohnungen zwei solche Juwelen, wie der Hagenbuchrain und das Zelgli, rechtfertigen lassen, zumal die BGS nicht nur von einer Klientel lebt. Das Gute bei der BGS ist nach Ansicht von Urs Erni gerade die gute Durchmischung. Auch Leute, die sich etwas mehr leisten können, sollen in einer Baugenossenschaft Platz haben. Die BGS will ganz klar nicht nur teuer bauen, aber an dieser Lage lohnt sich diese Bauweise. Jakob Steib fügt an, dass im Architekturwettbewerb zwischen fünf verschiedenen Projekten gewählt werden konnte und dass das nun vorliegende Projekt nicht das teuerste war, wenngleich eines der teureren. Diese Wohnungen seien ausserdem nur relativ teuer, da sie einen sehr attraktiven Aussenraum haben. Günstigere Wohnungen mit Mängeln kämen unter dem Strich auch teuer. Herr Mostert wendet ein, auch dieses Projekt habe mit seiner Übereckbauweise Mängel. Es gehe ihm aber nicht ums Projekt, sondern darum, dass das von den Kosten her nicht mehr genossenschaftlich sei angesichts von Mietzinsen, die 30 Prozent höher als diejenigen beim Projekt Ringling liegen. Er empfiehlt daher den GenossenschafterInnen die Ablehnung des Projekts.

Aus den Reihen der GenossenschafterInnen kommt die Frage, was die finanziellen Konsequenzen einer Ablehnung des Projekts wären. Urs Erni zeigt auf dem Hellraumprojektor eine Aufstellung der Projektierungskosten, die bisher aufgelaufen sind. Sie liegen bei CHF 462 000.–. Zusammen mit den vollen Erschliessungskosten fallen für die BGS bisher Kosten von rund CHF 900 000.– an.

Herr Caviezel meldet sich zu Wort. Er sagt, wenn schon so hohe Kosten anfallen, hätte man das Land ja auch verkaufen können, dann hätte man an einem günstigeren Ort investieren können. Dann habe auch ein Arbeiter einen günstigen Mietzins. Urs Erni erwidert, dass die BGS zwar Kaufinteressenten für das Land habe. Diese würden aber dort teure Eigentumswohnungen bauen. Schlieren erlebt zurzeit einen grossen Bauboom mit günstigen Wohnungen. Insofern wäre es schade, wenn die BGS das Land verkaufen würde, da diese Wohnungen das Portfolio der BGS gut ergän-

Generalversammlung

zen würden, da sie – abgesehen vom Hagenbuchrain – vor allem günstige Wohnungen hat.

Herr Meier vom Wydäckerring sagt, dass er seit 1961 in der BGS wohnt. Er sagt, junge Leute könnten sich solche Wohnungen nicht leisten, sonst müssten Mann und Frau arbeiten und das seien dann keine normalen Familien. Er ist froh, dass er zu so einem günstigen Preis wohnen kann. Seines Erachtens wäre es vernünftiger, das Land zu verkaufen. Urs Erni sagt, der Vorstand fände es schade, das Land zu verkaufen, da das Projekt gut zu unserem Wohnungsbestand passen würde, da wir einen Mix brauchen zwischen günstigem und teurem, neuem und altem Wohnraum.

Frau Pellet fragt, ob man nicht mal das Verhältnis von günstigem und teurem Wohnraum in der BGS aufzeigen könnte.

Urs Erni erklärt, dass man in der Stadt Zürich von günstigem Wohnraum spricht, wenn eine 4-Zimmer-Wohnung weniger als CHF 2000.– pro Monat kostet. In Schlieren gibt es nun allerdings andere Bauauflagen und zudem ist beim Zelgli das Bauvolumen eher klein, wodurch der Bau teurer wird. Mit CHF 2 450.– für eine 4-Zimmer-Wohnung sind die Wohnungen im Zelgli zwar nicht günstig, aber angemessen für das, was an Komfort geboten wird. Da sich der Preis rechtfertigt, werden sich die Wohnungen bestimmt gut vermieten lassen.

3.2 Projekt- und Kreditgenehmigung

Das Bauprojekt und der Baukredit werden mit 61 Stimmen, bei 21 Gegenstimmen und 4 Stimmenthaltungen, genehmigt.

Urs Erni dankt den GenossenschafterInnen für diesen Entscheid.

4. Verschiedenes

Urs Erni fragt, ob jemand zu diesem Traktandum das Wort wünscht. Nachdem dies nicht der Fall ist, dankt er den Anwesenden für die engagierte Teilnahme an dieser ausserordentlichen Generalversammlung und den Weitblick, den die GenossenschafterInnen mit diesen wegweisenden Entscheiden an den Tag gelegt haben. Überdies dankt er den ArchitektInnen, den MitarbeiterInnen der BGS, dem Technischen Dienst, den anderen Bauträgern des Projekts Ringling und seinen Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen. Damit erklärt Urs Erni die ausserordentliche Generalversammlung für geschlossen und wünscht den Anwesenden eine gute Heimkehr und eine besinnliche Adventszeit.

Für das Protokoll:
Barbara Fritschi

Vorstand und Kommissionen

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

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

Die Baukommission traf sich zu neun ordentlichen Sitzungen und behandelte diverse Geschäfte. Unter der Rubrik Bautätigkeiten werden die behandelten Geschäfte ausführlich erläutert. Für die bevorstehenden Bauvorhaben traf sich die Baukommission zu Sitzungen mit den Architekten und Fachplanern. Für das Projekt Grünwald, Zürich Höngg, war dies eine Sitzung. Wie Sie wissen, realisieren wir dieses Projekt mit zwei anderen Bauträgern. Aus diesem Grund wurde eine externe Projektleitung engagiert, mit welcher sich die Beauftragten aus den einzelnen Baukommissionen zu insgesamt 17 Sitzungen trafen. Mit den Architekten des Projekts Zelgli fanden fünf Sitzungen und mit denjenigen des Projekts Ersatzneubauten Triemli bereits sechs Sitzungen statt.

Die Betriebskommission kam zu drei Sitzungen zusammen. Zusätzlich traf sich die Kommission einmal mit Anwohnern zur Besprechung von starken Lärmimmissionen, ausgelöst durch Jugendliche im Bereich Hort/Kindergarten an der Rossackerstrasse im Triemli, und einmal mit Anwohnern der Wiese unterhalb der Villa im Triemli wegen lautstarkem und zum Teil gefährlichem Fussballspielen von Kindern. Mit den «Fussballern» fand ebenfalls eine Aussprache statt und wir konnten zusammen mit den Kindern die von

ihnen vorgebrachten Vorschläge als verbindliche Abmachung festhalten. Die Betriebskommission war beeindruckt von der Diskussionsfreude und der Kompromissbereitschaft der Kinder. Diese Zusammenkunft wurde durch Vertreter von sip, Sicherheit, Intervention, Prävention vom Sozialdepartement der Stadt Zürich, moderiert.

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

Urs Kehl, leitender Hauswart >

Bautätigkeiten

Triemli, Ersatzneubau Etappe 1

An zwei Tagen fand die Jurierung der 66 eingereichten Projekte statt. Sechs Projekte wurden zur Teilnahme an der Überarbeitung ausgewählt. Das Preisgericht gab an einer Startsitzung den Teilnehmenden an der Überarbeitung individuelle Projektkritiken mit. Im Weiteren konnten die Teams an einer Zwischenbesprechung ihre Projekte dem Preisgericht vorstellen und dessen Fragen beantworten. Am 9. Juni 2006 fand die Schlussbeurteilung statt. Nach umfassender Prüfung und unter Einbezug aller im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Kriterien wurde durch das Preisgericht das Projekt «Stranger than Paradise» der Architekten von Ballmoos Krucker zum Siegerprojekt erkoren.

Goldacker 1, Wohnungskontrolle

Zum zweiten Mal wurde die Wohnungskontrolle nur punktuell durchgeführt. Was heisst, dass nicht mehr alle Wohnungen einer Etappe besichtigt wurden, sondern lediglich diejenigen, bei denen uns die Mieter Mängel gemeldet hatten. Diese Mängel erwiesen sich ausnahmslos als Unterhaltsarbeiten, welche unsere Hauswarte beheben können. Die Baukommission konnte sich davon überzeugen, dass die Liegenschaften der Etappe 2 in einem allgemein guten Zustand sind und in absehbarer Zeit keine grösseren Sanierungen anstehen werden. Generell musste aber festgestellt werden, dass die Ordnung in den allgemeinen Räumen der Häuser (Kellervorräume, Treppenhäuser, Estrich etc.) sehr zu wünschen übrig lässt. Die betroffenen Mieter sind angeschrieben und aufgefordert worden, für mehr Ordnung besorgt zu sein. Unsere Hauswarte wurden dazu angehalten, auch unter dem Jahr vermehrt ein Augenmerk auf diesen Punkt zu richten.

Kompostanlage Wydäckerring

Im vergangenen Jahr musste – nach über 16 Jahren – die Kompostanlage im Wydäckerring ersetzt werden. Nach umfangreicher Planung und Erfassen der Benutzerwünsche konnten die Gartenbaugenossenschaft Zürich und unser Regiebetrieb die Anlage den Benutzern übergeben.

Trotte Hagenbuchrain

Der Vorstand beauftragte ein Architekturbüro, eine Vorstudie und eine Kostenschätzung für den Umbau

Roland Baur, Hauswart im Triemli

der Trotte im Hagenbuchrain in ein Freizeitlokal zu erstellen. Nach eingehendem Studium der Unterlagen entschied sich der Vorstand aufgrund des schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnisses, für die Trotte einen Käufer zu suchen.

Rütihof 1, Ersatz der Temperaturfühler der Bodenheizung

Nach den guten Erfahrungen in einer Musterwohnung entschied die Baukommission, in allen Liegenschaften des Rütihofs 1 die Regulierung durch funkgesteuerte Temperaturregler zu ersetzen. Bis auf die Liegenschaften Rütihofstrasse 22 und 24 wurden alle Wohnungen umgerüstet. Die Temperaturfühler der Wohnungen in den erwähnten Liegenschaften werden im Jahr 2007 nach der Heizperiode ersetzt.

Rütihof 2, Rauchabzüge

Immer wieder wurden die Rauchabzüge in den Treppenhäusern der Liegenschaften der Etappe Rütihof 2 mutwillig geöffnet. Dadurch gab es in den obersten Wohnungen durch eintretendes Wasser Schäden. Um dem entgegenzuwirken, wurde, mit Bewilligung der Feuerwehr, die Steuerung der Rauchabzüge von Druckschaltern auf Schlüsselschalter umgerüstet. Dies hat sich bis heute bewährt, haben wir doch seither keine Wasserschäden mehr zu verzeichnen.

Rütihof 3, Aussenraumgestaltung

Die Landschaftsarchitektin Dominique Meier konnte am 3. Mai 2006 an einer Mieterversammlung ihr Projekt der Neugestaltung des Aussenraums vorstellen. Leider nahmen nur wenige interessierte Mieter die Möglichkeit wahr und informierten sich vor Baubeginn über die vorgesehenen Veränderungen. Nach Vollendung der Umgestaltung konnten der neue Platz vor dem Beck Keller sowie die metallenen Pflanztröge an einem kleinen Anlass im November eröffnet werden.

Rütihof 3, Fensteraufdoppelung

Die Fenster der Etappe Rütihof 3 waren in einem schlechten Zustand und mussten gestrichen und zum Teil geflickt werden. Alle Fenster der Liegenschaften der Baugenossenschaft Sonnengarten haben Metallaufdoppelungen. Der Vorstand entschied, auf Antrag der Baukommission, die Fenster des Rütihofs 3 ebenfalls mit einer Metallaufdoppelung zu versehen. Diese Investition wirkt sich längerfristig auch auf die Unterhaltskosten aus, da sich die periodisch anfallenden Malerarbeiten erübrigen.

Hagenbuchrain, Fensterreinigung

Nach Bezug der neuen Siedlung Hagenbuchrain stellten die Mieter fest, dass die Fenster schon bald einen weisslichen, stark haftenden Belag bekamen. Dieser Belag konnte mit herkömmlichen Reinigungsmitteln nicht beseitigt werden. Langwierige Abklärungen ergaben, dass durch Spritzwasser von den Betonfenstersimsen dieser Belag entstand. Die einzige Möglichkeit bestand darin, mit einem starken Mittel diese Verunreinigung abzuwaschen, die Fenstersimse anzuschleifen und zu versiegeln. Diese Arbeiten wurden einem spezialisierten Reinigungsunternehmen anvertraut. Die lange dauernde Suche nach der Ursache hat sich gelohnt, denn bis heute ist dieser Belag nirgends mehr aufgetreten.

Projekt Grünwald

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 16. November 2006 wurde das Projekt «Ringling» der Architekten Schneider Studer Primas GmbH von den GenossenschafterInnen bewilligt. Die Baugenossenschaft Sonnengarten realisiert dieses Projekt mit der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich GBMZ und der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW. Dieses komplexe Vorhaben bedingt eine gute Organisation und Kommunikation unter den drei Bauträgern. Zusätzlich ist die Stadt mit verschiedenen öffentlichen Bedürfnissen wie Quartiertreff, Kinderkrippe und -garten, Tageshort, Jugendtreff etc. involviert. Deshalb entschieden sich die Bauträger, eine externe Projektleitung zu engagieren.

Schlieren/Unterengstringen

An der gleichen ausserordentlichen Generalversammlung wurde auch das Projekt «Zelgli» der Architekten Bünzli & Courvoisier bewilligt. Die Planung dieses Projektes läuft zügig voran und es ist vorgesehen, die Baueingabe noch im Sommer 2007 einzureichen.

Beschriftung der Liegenschaften

An verschiedenen Liegenschaften war immer noch unser altes Logo angebracht. Der Vorstand entschied, das alte Logo am Triemliplatz mit unserem neuen zu ersetzen. An den übrigen Liegenschaften wurde es ganz entfernt. Die Wegweiser im Rütihof wurden ebenfalls ersetzt und nach unserem neuen Erscheinungsbild gestaltet.

Aussenbüro Rütihof

Im vergangenen Jahr konnten wir im ehemaligen Büro der Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli unser Aussenbüro Rütihof eröffnen. Jeden zweiten Dienstag ist Frau Gisela Fäh anwesend und betreut den Schalter. Viele MieterInnen aus dem Rütihof benutzen dieses Angebot.

Georges Tobler,
Geschäftsführer

Personelles

Im August 2003 begann Regula Auckenthaler ihre Ausbildung als Kauffrau in unserer Verwaltung. Sie ist die erste Kauffrau, überhaupt die erste Auszubildende, die ihre Lehre bei der BGS absolviert hat. Die drei Jahre sind für Regula und auch für die Mitarbeitenden in der Verwaltung wie im Fluge vergangen. Im Frühsommer 2006 hat sie ihre Lehrabschlussprüfung erfolgreich bestanden, wozu wir ihr an dieser Stelle nochmals herzlich gratulieren. Regula Auckenthaler hat nach der Beendigung ihrer Ausbildungszeit die BGS Mitte August 2006 verlassen. Wir bedanken uns für die schöne und auch für uns «alten Hasen» lehrreiche Zeit und wünschen Regula auf ihrem weiteren Berufs- und Lebensweg alles Gute.

Durch unsere sehr guten Erfahrungen mit Regula Auckenthaler als kaufmännisch Auszubildende haben wir uns entschieden, auch in Zukunft in diesem Bereich Lernende auszubilden.

Am 14. August 2006 begann Sandra Hürlimann die Lehre als Kauffrau in der Verwaltung der BGS. Sandra bereitete sich nach der obligatorischen Schulzeit im zehnten Schuljahr auf die KV-Lehre vor. In ihrer Freizeit fotografiert und filmt Sandra gerne und spielt Keyboard. Daneben fährt sie gerne Velo. Sandra hat sich im ersten Halbjahr ihrer Lehre bestens in das Verwaltungsteam integriert. Wir sind überzeugt, dass wir mit Sandra wiederum eine interessierte, motivierte junge Frau gefunden haben. Wir freuen uns auf eine für alle lehrreiche Zeit und heissen sie auch an dieser Stelle herzlich willkommen.

Ebenfalls am 14. August 2006 begann Michele D'Egidio seine Ausbildung zum Betriebspraktiker. Michele ist hauptsächlich im Rütihof bei Heinz Diem tätig. Momentan ist er jedoch im Triemli bei Urs Kehl. Im Gegenzug arbeitet Arbulon Sadiku im Rütihof. Arbulon bilden wir seit August 2004 zum Betriebspraktiker aus. Michele spielt in seiner Freizeit gerne Fussball. Mit Michele zusammen freuen wir uns auf drei spannende Jahre. Auch ihn begrüssen wir herzlich im Team des Regiebetriebes und als Mitarbeiter der BGS.

Georges Tobler,
Geschäftsführer

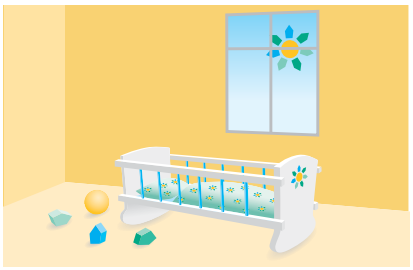
Mitglieder-bewegung 2006

Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 1. Januar 2006	1058*
Austritte	
Todesfälle	12
Wegzüge aus der BGS	63
Externe Mitglieder	1
Eintritte	
Zuzüge	41
Externe Mitglieder	4
Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 31. Dezember 2006	1027

* inkl. externe Mitglieder

Die Abnahme der Anzahl GenossenschafterInnen im Berichtsjahr beruht auf der, wegen den geplanten Ersatzneubauten, befristeten Vermietung der Wohnungen in der Etappe Triemli. 30 MieterInnen mit befristeten Mietverträgen wurden nicht als GenossenschafterInnen aufgenommen. Zusätzlich wurde eine Wohnung neben dem Hort im Rütihof 3 an die Kinderkrippe Tabaluga vermietet. Dadurch reduziert sich der Gesamtbestand der GenossenschafterInnen Ende 2006 um 31 gegenüber dem gleichen Zeitpunkt des Vorjahres.

Geburten (Wurden uns durch eine Anzeige gemeldet.)



Mädchen

Graf Sarah Jessica	Geeringstrasse 59	16.02.2006
Müller Sevruk Eliane Sophie	Rütihofstrasse 42	08.03.2006
Näf Nagisa Miranda	Schützenrain 2a	30.03.2006
Maerk Leni	Hagenbuchrain 10	14.04.2006
Stefanovic Anja	Wydäckerring 77	29.01.2006
Juric Laura	Bergwiesen 17	01.05.2006
Bacilieri Laura Giuliana	Rütihofstrasse 36	05.07.2006
Thalib Ayisha	Triemlistrasse 182	06.09.2006
Manser Finja Moe	Geeringstrasse 69	22.09.2006

Knaben

Fehrenbacher Simon	Wydäckerring 122	07.01.2006
Meier Raphael Yves	Geeringstrasse 65	22.04.2006
Egli Benjamin Luregn	Geeringstrasse 73	30.04.2006
Münzenberger Liam	Triemlistrasse 170	14.04.2006
Eichenberger Maurice Noël	Kellerweg 2	22.07.2006
Dian Samir Nicola	Wydäckerring 122	23.05.2006
Strebel Carsten Alexander	Triemlistrasse 134	03.12.2006

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

Verstorbene (Wurden uns durch Angehörige offiziell gemeldet.)

Frau Ruth Reichert-Bernhard	Rütihofstrasse 32
Frau Amalie Kellenberger	Rossackerstrasse 33
Frau Celine Basler-Scherwey	Rütihofstrasse 22
Frau Olga Ulrich-Hess	Wydäckerring 83
Frau Henriette Keller	Mööslistr. 12, 8038 Zürich
Frau Susanne Kirchner	Altstetterstrasse 267, 8048 Zürich
Herr Antonio Cappello	Triemlistrasse 208
Frau Martha Preisig	Altstetterstrasse 188
Herr Peter Schneider	Bergwiesen 21
Frau Maya Huber	Wydäckerring 101
Herr Ernest Zbinden	Wydäckerring 112
Herr Guido Steiger	Wydäckerring 86
Frau Barbara Schärer	Burstwiesenstrasse 20, 8055 Zürich
Frau Inge Jauch	Triemlistrasse 122
Frau Celestina Ganz	Triemlistrasse 196
Frau Anna Fassnacht	Wydäckerring 107
Herr Karl Schürpf	Triemlistrasse 114
Herr Paul Reinhard	Kapellstrasse 7, 8854 Siebnen (Ehrenpräsident)

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

Nachruf

Am 12. Dezember 2006 verstarb unser Ehrenpräsident Paul Reinhard im Alter von 89 Jahren. Paul Reinhard war von 1950 bis 1986 Präsident der Baugenossenschaft Sonnengarten. In diesen 36 Jahren als Präsident vergrösserte sich der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Sonnengarten um über 360 Einheiten. Paul Reinhard war von Beruf Architekt und daher prädestiniert, Neubauten zu erstellen. Daneben hatte er eine musische Ader, er sang und musizierte, wanderte zudem sehr gerne und war ein grosser Pflanzenkenner.

Als Dank für seinen unermüdlichen Einsatz für unsere Baugenossenschaft wurde ihm 1986 der Titel des Ehrenpräsidenten verliehen.

Paul Reinhard verbrachte seinen Lebensabend bei seiner Tochter und seinen Enkelkindern in Siebnen.

Urs Erni, Präsident

Freizeit

Kulturgruppe Triemli

Skitag 28. Januar 2006

Abfahrt am Morgen in zwei Cars nach Churwalden zu Kaffee und Gipfeli im Rest. Campino. Danach wurden die Tageskarten verteilt. Das Wetter war nicht besonders gut, was die Skifahrer und Snowboarder nicht weiter störte. Es gab von Freitag auf Samstag sehr viel Neuschnee. Die Fussgänger mussten sich warm einpacken, da es recht kalt war. Am Abend ging es dann wieder frohgemut nach Hause. Es kamen noch mehr Personen mit als letztes Jahr. Die Verantwortung ist allein für Werner Heim zu gross, so dass wir uns entschieden haben, den Rütihof und das Triemli zu trennen. Der Anlass findet trotzdem am gleichen Tag statt, aber mit getrennter Anmeldung.

Brunch 9. April 2006

Der diesjährige Brunch war wie immer ein grosser Erfolg, trotz Regenwetter. Die «Cholesterinbewussten» Sonnengärtler haben die ca. 100 Spiegeleier sehr geschätzt. Überhaupt waren alle vom Buffet begeistert. Auch der Schümli-Pflümli fand grossen Anklang. Ein richtiger Hit! Ein grosses Dankeschön an unsere Sonnengärtler, die so zahlreich erschienen sind und uns immer wieder motivieren.

Gnossitag 1. Juli 2006

Der Gnossitag findet nicht mehr statt!

Die Kulturgruppe Triemli hat sich nach reiflichem Überlegen entschlossen, den Genossenschaftstag wegen Mangel an Gästen nicht mehr durchzuführen. Es kamen nur wenige an diesen Anlass, so dass sich der ganze Aufwand (ca. 300 Arbeitsstunden) nicht mehr lohnt, da wir das Ganze in unserer Freizeit erledigen. Planen, einkaufen, Musiker organisieren, Zelt aufstellen und einrichten, dekorieren, den ganzen Tag am Grill und an der Pommes-Pfanne stehen sind nur einige der Aufgaben, die wir zu erledigen haben. Wir von der Kulturgruppe möchten uns bei unseren treuen GenossenschafterInnen dafür entschuldigen und hoffen auf Euer Verständnis.

Altersausflug 15. September 2006

Der Altersausflug war wie jedes Jahr ein Erfolg. Bei anfänglichem Regenwetter ging es um 8.00 Uhr mit zwei Cars los. Zuerst nach Stein am Rhein ins Rest. Adler zum Kaffeehalt. Nach dem Kaffee und den feinen Gipfeli konnte man noch ein bisschen im Städtchen flanieren. 10.30 Uhr Weiterfahrt nach Salem zum Mittagessen im Schloss. Das Essen war wunderbar, es gab einen gemischten Salat, Rindsgulasch mit Spätzli und zum Dessert Apfelstrudel mit Vanillesauce. Um 14.00 Uhr ging es bei Sonnenschein weiter nach Meersburg auf die Fähre nach Konstanz und von dort auf die Insel Mainau. Die Zeit auf der Insel war zur freien Verfügung. 18.00 Uhr Rückfahrt nach Zürich. Unsere Seniorinnen und Senioren waren begeistert.

Spaghettiplausch 22. Oktober 2006

Bei vollem Zelt genossen die Sonnengärtler die Spaghetti à discretion mit Tomaten-, Bolognese- und Carbonara-Sauce (wir brauchten 25 kg Spaghetti).

Fondueplausch 19. Dezember 2006

Der Fondueplausch war auch schon besser besucht. Es kommen halt immer die Gleichen. Bei Regenwetter und geheiztem Zelt ging es um 16 Uhr los. Wir hatten alle unseren Spass an diesem Abend.

Neue Helfer in der Kulturgruppe sind herzlich willkommen.
Bitte melden Sie sich bei:
Werner Heim, Triemlistrasse 144
8047 Zürich, Telefon 044 463 08 54

Arbulon Sadiku, Betriebspraktiker-Lehrling im 3. Lehrjahr

Kulturgruppe Rütihof

Raclette 21. Januar 2006

Bei Salat und Raclette, so viel man mochte, gab es einen gelungenen Abend. Etwas spät ist der Abend ausgeklungen. Bei nur 20 Personen zu einem Raclette lohnt es sich nicht mehr, nochmals einen solchen Anlass durchzuführen.

Fasnachtsumzug 8. Februar 2006

Mit etwa 20 Kindern und einigen Müttern. Bei trockenem Wetter und am Ende des Umzugs mit Punsch beschlossen wir den Nachmittag.

Sonntagsbrunch 27. August 2006

Unser Sonntagsbrunch konnte dieses Jahr leider nur im Gemeinschaftsraum und bei nassem Wetter im kalten August durchgeführt werden. Beim Frühstücksbuffet mit Zopf, Schwarzbrot, Aufschnitt und Käse herrschte eine gute Stimmung. Der Blasio für unsere kleinen Gäste konnte nicht aufgestellt werden.

Räbenliechtliumzug 6. November 2006

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

Samichlaus 6. Dezember 2006

Viele Kinder und Erwachsene kamen, um den Samichlaus zu feiern. Wir begrüssten ihn mit einem Lied. Einige Kinder sagten einen Reim auf. Der Samichlaus gestaltete die Feier mal anders. Es war eine sehr besinnliche Feier. Bei Nüssli, Mandarinen und Schokolade sassen wir noch eine Weile beisammen.

Nachbarschaftstreff

Der Nachbarschaftstreff findet von September bis Juni immer am ersten Donnerstag im Monat statt.

Barbara Schulthess,
Kulturgruppe Rütihof

Neue Helfer in der Kulturgruppe sind herzlich willkommen.
Bitte melden Sie sich bei:
Barbara Schulthess
Rütihofstrasse 20, 8049 Zürich
Telefon 044 341 88 65

17 Jahre Kompostgruppe Wydäcker

An der Hauptversammlung vom 28. März 2006 konnte der Sollbestand an Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen erfreulicherweise mit vier Abgängen und gleich vielen Zugängen auf 26 gehalten werden.

Erneuerung der Kompostanlage

Anfang Juni hat der Vorstand unserem Antrag auf die Erneuerung der Kompostanlage zugestimmt. Unverzüglich sind die Arbeiten aufgenommen und in Zusammenarbeit mit dem Regiebetrieb der BGS durchgeführt worden, und dies ohne Unterbruch des Kompostbetriebes. Auf den 1. Oktober waren die Hauptarbeiten abgeschlossen und die Anlage zeigte sich im neuen, sauberen Kleid. Mit dem neuen Kastensystem können wir das Kompostgut länger verrotten lassen und die ersten Erfahrungen bestätigen, dass die bisherigen Geruchsemissionen wegfallen. Wir benötigen keine teuren Materialien mehr wie Steinmehl, Kompostbeschleuniger und den Geruchsverminderer «Penac». Die Anlage mit dem neuen, grösserem Plattenbelag kann sauberer gehalten werden. Kurzum, die Kompostgruppe bedankt sich beim Vorstand für die Zustimmung ihres Antrages sowie auch dem Regiebetrieb für seine tatkräftige und professionelle Unterstützung.

Die Mieter bzw. Benützer der Kompostierungsanlagen sind nun gebeten, das über dem freigegebenen Kasten angebrachte MERKBLATT zu beachten und auch zu befolgen. Die grösste Bitte der Kompostgruppe ist nach wie vor, dass kein Küchenabfall in Plastiksäcken in den Kasten geworfen wird. Der Abfall verrottet nicht, sondern verfault und der Plastik verhindert zudem das notwendige Durchlüften des Kompostgutes.

Die «Grillparty» zur Pflege der Kameradschaft fand dieses Jahr am 6. September wiederum auf dem Spielplatz Bergwiesen statt. Vielen Dank an Walti Koller, der mit seiner Handorgel einen musikalischen Beitrag zum kulinarischen Genuss bot. Ein spezieller Dank gebührt den Damen der Kompostgruppe mit ihren Salaten und Kuchen. Ein Kompliment unserem «Chef-Grilleur» Walter Hauenstein. Die Grilladen waren hervorragend. Der bei den Mitgliedern gesammelte «Obolus» deckte die angefallenen Kosten problemlos und ein Vortrag für das nächste Jahr ist schon wieder gesichert.

Erwin Aeberli

Fotogruppe

Gründung 1953

An der Hauptversammlung, die wieder im Rest. Oberes Triemli stattfand, war nebst den ordentlichen, obligaten Traktanden das Thema «Digitales Fotografieren» wiederum Hauptgespräch. Der Geschäftsbericht der BGS für das letzte Jahr war gespickt mit verschiedenen Aufnahmen von

Freizeit

Kindern der Genossenschaft, die Mitglieder der Fotogruppe geschossen bzw. vermittelt haben. Wir freuten uns über die doch vielen abgedruckten Aufnahmen, die den Geschäftsbericht echt bereicherten.

Im abgelaufenen Jahr ist unser langjähriges Mitglied Guido Steiger gestorben. Wir werden seiner stets ehrend gedenken.

Die Tätigkeiten der Fotogruppe bestehen in der Zirkulation der Fotofachschriften wie Fotomagazin, Foto-Video und Leica-Fotographie einerseits und anderseits dem Gedankenaustausch und der Pflege der Kameradschaft. Neu ist ein Grillabend, der erstmals am 29. Juli auf dem Spielplatz Bergwiesen stattfand. Mit einem Stück Rindsfilet vom Grill, Ratatouille und Salat, Kaffee mit Kuchen entstand ein gelungener Abend. Ein persönlicher Obolus entlastete die Fotogruppenkasse.

Der Mitgliederbestand konnte dank einem jüngeren Neumitglied mit zehn Personen erhalten bleiben. Neumitglieder sind willkommen, der Mitgliederbeitrag beträgt jährlich CHF 10.–.

Anmeldungen nehmen entgegen:
Erwin Aeberli, Wydäckerring 112,
Tel. 044 463 76 85
oder
Dominik Arnold, Rossackerstrasse 93,
Tel. 044 492 91 55.

Erwin Aeberli

Jessica Pfändler, Gärtnerin >

Jahresrechnung 2006
Bilanz

Bilanz per 31. Dezember 2006

Aktiven	2006	2005
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	28 422.70	8 989.55
Postkonto	116 253.10	27 667.40
Bankkonten	2 886 918.36	1 749 163.51
Total Flüssige Mittel	**3 031 594.16**	**1 785 820.46**
Total Wertschriften	**17 174 385.39**	**16 756 054.49**
Forderungen		
Allgemeine Debitoren	4 939.65	27 388.70
Mieterdebitoren	102 492.73	137 297.95
– Delkredere	– 15 000.00	– 65 000.00
Verrechnungssteuer	13 599.56	8 741.10
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	22 400.00	16 700.00
Total Forderungen	**128 431.94**	**125 127.75**
Total Inventar Regiebetrieb	**22 000.00**	**22 000.00**
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Heizungsaufwand	361 491.40	543 122.40
Diverse Rechnungsabgrenzungen	305 183.33	406 847.63
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**666 674.73**	**949 970.03**
Total Umlaufvermögen	**21 023 086.22**	**19 638 972.73**
Anlagevermögen		
Liegenschaften		
Gebäude auf eigenem Land	73 424 668.90	73 760 221.60
Gebäude auf Land im Baurecht	98 742 877.70	98 138 296.15
Unüberbautes Land	904 820.55	794 820.55
Baukonti	1 346 064.80	602 435.30
Total Liegenschaften	**174 418 431.95**	**173 295 773.60**
Mobiliar und Maschinen		
Büromobiliar/Büromaschinen	71 144.60	104 619.65
Werkstattmobiliar	8 199.20	11 142.85
Freizeitraum Rütihof/Triemli	9 495.25	13 564.70
EDV-Anlage	30 845.45	37 668.05
Maschinen und Geräte Regiebetrieb	50 083.30	58 577.90
Total Mobiliar und Maschinen	**169 767.80**	**225 573.15**
Total Anlagevermögen	**174 588 199.75**	**173 521 346.75**
Total Aktiven	**195 611 285.97**	**193 160 319.48**

Passiven	2006	2005
Fremdkapital		
Kreditoren		
Lieferanten	707 971.06	899 948.50
Verrechnungssteuerschulden	24 505.65	35 313.40
Total Kreditoren	**732 476.71**	**935 261.90**
Übrige Verpflichtungen		
Vorausbezahlte Mietzinse	749 083.10	771 059.60
Total Übrige Verpflichtungen	**749 083.10**	**771 059.60**
Total Depositenkasse	**6 337 511.80**	**7 307 426.85**
Hypothekar- und Darlehensschulden		
1. Rang	82 036 000.00	82 202 000.00
2. Rang	32 159 520.00	32 382 520.00
3. Rang	2 856 940.00	2 892 970.00
4. Rang	872 500.00	1 030 000.00
Total Hypothekar- und Darlehensschulden	**117 924 960.00**	**118 507 490.00**
Total Anleihen	**16 526 000.00**	**14 645 000.00**
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Heizraten	605 586.50	630 787.00
Marchzinsen (auf Anleihen)	262 186.60	245 924.20
Diverse Rechnungsabgrenzungen	47 162.45	281 332.80
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**914 935.55**	**1 158 044.00**
Total Fremdkapital	**143 184 967.16**	**143 324 282.35**
Wertberichtigungen		
Amortisationskonto	20 526 103.75	19 445 985.70
Heimfallkonto	818 332.45	689 779.95
Total Wertberichtigungen	**21 344 436.20**	**20 135 765.65**
Rückstellungen		
Rückstellung für Sanierung Liegenschaften	275 800.00	301 000.00
Total Rückstellungen	**275 800.00**	**301 000.00**

Bilanz per 31. Dezember 2006

Passiven	2006	2005
Fonds		
Erneuerungsfonds	20 180 888.20	18 545 451.20
Solidaritätsfonds	84 000.00	85 000.00
Fonds für Mietzinsausfälle	200 000.00	200 000.00
Spezialreserve für Angestellte	200 000.00	200 000.00
Total Fonds	**20 664 888.20**	**19 030 451.20**
Total Wertberichtigungen, Fonds und Rückstellungen	**42 285 124.40**	**39 467 216.85**
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital und Reserven		
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	8 096 850.00	8 286 850.00
Gesetzliche Reserven	676 610.00	608 610.00
Allgemeine Reserven	1 100 000.00	90 000.00
Total Anteilscheinkapital und Reserven	**9 873 460.00**	**8 985 460.00**
Bilanzgewinn		
Vortrag aus Vorjahr	38 703.88	21 192.71
Jahresgewinn	229 030.53	1 362 167.57
Total Bilanzgewinn	**267 734.41**	**1 383 360.28**
Total Eigenkapital	**10 141 194.41**	**10 368 820.28**
Total Passiven	**195 611 285.97**	**193 160 319.48**

Jahresrechnung 2006
Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2006

Aufwand	2006	2005
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	3 325 045.50	3 437 781.30
Baurechtszinsen	1 206 388.52	1 106 268.52
Pachtzinsen	25 632.00	26 476.00
Zinsen auf Depositenkasse	69 612.85	98 981.45
Zinsen auf Anleihen	528 077.25	477 389.55
Total Finanzaufwand	**5 154 756.12**	**5 146 896.82**
Betriebsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	2 324 639.54	1 861 669.86
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	654 798.10	637 857.25
Kehricht	86 426.75	86 734.10
Allgemeine Stromkosten	36 014.65	42 488.70
Gebäudeversicherung	73 232.05	81 047.10
Übriger Betriebsaufwand	88 369.60	83 703.18
Total Betriebsaufwand	**3 263 480.69**	**2 793 500.19**
Steuern		
Bundessteuer, Staats- u. Gemeindesteuern	59 497.00	462 448.05
Total Steuern	**59 497.00**	**462 448.05**
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand und Entschädigungen		
Personalaufwand	657 161.75	718 786.45
Entschädigungen Vorstand	90 362.00	90 362.00
Entschädigungen Kommissionen	28 879.80	24 274.15
Entschädigungen Kontrollstelle	9 036.00	9 036.00
Total Personalaufwand und Entschädigungen	**785 439.55**	**842 458.60**
Sachaufwand		
Mietzins Büroräume	105 562.80	108 989.80
Büromaterial und Drucksachen	75 188.70	78 075.97
Porti, Telefon, Post- und Bankspesen	31 137.54	39 174.56
Unterhalt EDV-Anlage	34 297.95	20 785.95
Versicherungsprämien	50 935.40	45 068.10
Veranstaltungen und Kurse	47 957.95	38 933.95
Kostenrechnungsprüfung (BDO Visura)	16 844.70	16 418.25
Beratungsaufwand	31 313.60	82 392.85
Verschiedenes	64 466.40	86 631.39
Total Sachaufwand	**457 705.04**	**516 470.82**
Total Verwaltungsaufwand	**1 243 144.59**	**1 358 929.42**

Aufwand	2006	2005
Abschreibungen und Rückstellungen		
Liegenschaften auf eigenem Land	581 887.75	740 697.70
Liegenschaften auf Land im Baurecht	626 782.80	875 701.45
Büromaschinen und Mobiliar	101 028.05	142 553.10
Total Abschreibungen und Rückstellungen	**1 309 698.60**	**1 758 952.25**
Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	2 244 437.00	2 274 192.00
Solidaritätsfonds	484.50	2 000.00
Total Fondseinlagen	**2 244 921.50**	**2 276 192.00**
Neutraler Aufwand		
Nebenkosten der Leerstände	2 981.60	9 574.82
Ausserordentlicher Aufwand	97 239.05	108 192.15
Total Neutraler Aufwand	**100 220.65**	**117 766.97**
Total Aufwand	**13 375 719.15**	**13 914 685.70**
Betriebserfolg	**229 030.53**	**1 362 167.57**
Total	**13 604 749.68**	**15 276 853.27**

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2006

Ertrag	2006	2005
Mietzinseinnahmen		
Wohnungen	12 272 965.50	12 180 658.10
Gewerberäume	537 090.50	538 974.00
Garagen	497 147.00	556 517.00
Abstellplätze	132 620.65	131 492.00
Mietzinszuschüsse	80 124.00	80 124.00
– Mindereinnahmen (Leerstände, Verluste)	– 196 379.40	– 303 138.50
Total Mietzinseinnahmen	**13 323 568.25**	**13 184 626.60**
Finanzertrag		
Bank- und Postzinsen	30 128.43	12 353.85
Zinsen und Dividenden auf Wertschriften	285 765.40	355 520.41
Wertschriftenerfolg	– 174 043.31	– 112 949.29
Total Finanzertrag	**141 850.52**	**254 924.97**
Entschädigung für die Verwaltung		
Verwaltungskosten Heizung	35 869.14	27 774.10
Total Entschädigung für die Verwaltung	**35 869.14**	**27 774.10**
Diverser Ertrag		
Aufnahmegebühren	2 050.00	1 600.00
Diverse Einnahmen	101 411.77	41 740.90
Total Diverser Ertrag	**103 461.77**	**43 340.90**
Total Ertrag	**13 604 749.68**	**13 510 666.57**
Ausserordentlicher Ertrag		
Ausserordentlicher Ertrag	–	1 766 186.70
Total Ausserordentlicher Ertrag	**–**	**1 766 186.70**
Gesamt-Total Ertrag	**13 604 749.68**	**15 276 853.27**

Details zu Reparaturen und Unterhalt

	2006	2005
Hauswartung	594 467.33	515 547.91
Spengler/Dachdecker	99 269.25	103 012.75
Äussere Malerarbeiten	4 571.25	1 754.45
Läden/Rollläden/Storen	8 790.70	12 963.15
Elektroreparaturen	127 262.45	83 063.45
Heizungen	28 100.59	32 882.35
Sanitär	18 006.18	26 433.03
Reparaturen Badewannen	2 526.34	731.00
Reparaturen Waschautomaten	49 117.55	30 069.30
Reparaturen Trocknungsgeräte	23 901.90	7 122.35
Reparaturen Kühlschränke	65 484.55	68 167.65
Reparaturen Kochherde	24 171.05	8 817.60
Reparaturen Geschirrwaschmaschinen	38 209.75	40 881.65
Transportanlagen	79 023.95	67 041.00
Metallbauarbeiten	18 324.20	16 787.04
Plattenleger/Maurer/Gipser	15 044.85	12 639.40
Innere Malerarbeiten	371 607.57	302 331.64
Fenster, Aussentüren	19 139.73	31 092.57
Schreinerarbeiten	18 448.69	20 145.30
Schliessanlagen	81 328.70	7 459.95
Bodenbeläge	148 216.35	126 894.05
Wohnungsreinigungen	49 509.78	13 828.65
Umgebungsarbeiten	469 444.38	388 097.50
Übrige Reparaturen	45 903.95	36 660.27
Total	**2 399 871.04**	**1 954 424.01**
Rechnungen an Mieter	– 76 939.15	– 94 927.75
Debitorenverluste (Delkredere)	1 707.65	2 173.60
Total Reparaturen und Unterhalt	**2 324 639.54**	**1 861 669.86**

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2006

	2006	2005
Gewinnvortrag	38 703.88	21 192.71
Jahresgewinn	229 030.53	1 362 167.57
Total zur Verfügung der Generalversammlung	**267 734.41**	**1 383 360.28**
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3%	244 840.55	266 656.40
Einlage in die Gesetzliche Reserve	12 390.00	68 000.00
Einlage in die Allgemeine Reserve	–	1 010 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	10 503.86	38 703.88
Kontrolltotal wie oben	**267 734.41**	**1 383 360.28**

Bemerkungen zur Jahresrechnung

Bilanz

Aktiven

Der Beginn der Planungstätigkeiten und die dadurch anfallenden Kosten der durch die ausserordentliche Generalversammlung bewilligten Bauprojekte bedingen eine höhere Liquidität, was sich in der Zunahme der Bankkonten widerspiegelt.

Unter den Forderungen konnten wir das Delkredere, darunter versteht man die Rückstellung für gefährdete Guthaben, um CHF 50 000.– reduzieren. Dies, weil wir aus zwei Betreibungen Verlustscheine erhalten haben und diese Forderungen ganz abschreiben mussten. Der im Berichtsjahr neu zurückgestellte Betrag von CHF 15 000.– reicht aus, um die per Bilanzstichtag unsicheren Forderungen abzudecken.

Die Abnahme beim Heizungsaufwand unter Aktive Rechnungsabgrenzung ist darauf zurückzuführen, dass alle Heizkostenabrechnungen der Heizperiode 2005/2006 im Berichtsjahr abgerechnet werden konnten.

Die Abnahme der Gebäude auf eigenem Land ist einerseits auf den Verkauf der Scheune im Hagenbuchrain von CHF 700 000.– und andererseits auf die Aktivierung von wertvermehrenden Investitionen (Installation Tumbler im Wydäcker 1 – 3 von CHF 175 000.– sowie diverse weitere Neuinstallationen von Geräten) zu erklären. Die Zunahme an Gebäuden im Baurecht ergibt sich aus der Aktivierung der Neugestaltung der Umgebung Rütihof 3 von CHF 377 000.– und der Fensteraufdoppelung ebenfalls Rütihof 3 von CHF 200 000.–. Beim unüberbauten Land sind die im Berichtsjahr angefallenen Quartierplankosten unserer Liegenschaft im Zelgli Schlieren/Unterengstringen für die Zunahme verantwortlich. Bei den Baukonti schlagen sich die Projektierungskosten der Bauvorhaben Zelgli und Grünwald nieder.

Passiven

Auf der Passivseite der Bilanz fällt die Abnahme der Depositenkasse von rund CHF 1 Mio. auf. Dies erklärt sich dadurch, dass rund die Hälfte der neu ausgegebenen Anleihe 9 durch Gelder aus der Depositenkasse finanziert wurde.

Die Reduktion der Hypotheken ist auf die jährlich notwendigen Amortisationen zurückzuführen.

Bei den Passiven Rechnungsabgrenzungen erklärt sich die Abnahme der vorausbezahlten Heizraten, wie bereits unter den Aktiven erläutert, damit, dass alle Heizkostenabrechnungen der Heizperiode 2005/2006 im Berichtsjahr abgerechnet werden konnten.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgen wie in den Vorjahren zum steuerlich möglichen Maximum von einem Prozent.

Die genauen Einlagen und Auflösungen der Fonds sind weiter hinten ersichtlich.

Die Abnahme beim Anteilscheinkapital ist in der befristeten Vermietung der Wohnungen in der Etappe Triemli begründet. Diese MieterInnen werden nicht als GenossenschafterInnen aufgenommen und bezahlen daher kein Anteilscheinkapital. Bis heute sind rund 100 Wohnungen befristet vermietet. Die gesamte Reduktion des Anteilscheinkapitals beträgt rund CHF 530 000.–.

Erfolgsrechnung

Aufwand

Beim Finanzaufwand ist die Reduktion der Hypothekarzinsen im Vergleich zum Vorjahr auf die Amortisationen im Berichtsjahr sowie die Rückzahlung einer Hypothek von CHF 3 000 000.– im 2. Quartal 2005 zurückzuführen.

Die Verlagerung von der Depositenkasse in die Anleihen, wie unter den Passiven bereits erläutert, ist auch in der Verschiebung des Zinsaufwandes von der Depositenkasse zu den Zinsen auf Anleihen ersichtlich.

Durch die Änderung von der pauschalen Nebenkostenabrechnung der ehemaligen Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli (Rütihof 3) zur effektiven Nebenkostenabrechnung der BGS reduzieren sich im Berichtsjahr die Verrechnungen zu Gunsten der Hauswartung um rund CHF 40 000.–.

Bei den Elektroreparaturen erklärt sich der Mehraufwand durch:

- die Änderung der Rauchabzüge in den Treppenhäusern im Rütihof 3 von Druckschaltern zu Schlüsselschaltern
- die Installation von Stromzählern für die Heizungen im Hagenbuchrain
- die Anpassungen von Wohnungsinstallationen an die gültigen Vorschriften

Bei den Transportanlagen ist der Mehraufwand auf die neuen Lifte am Triemlihochhaus, verschiedene Reparaturen und Notfalleinsätze im Rütihof 2 und 3 sowie die Teuerung auf den Liftabonnements zurückzuführen.

Bei den Malerarbeiten sind die Kosten für die Anstriche der Waschküchen und Treppenhäuser Bergwiesen und Goldacker für die Zunahme verantwortlich.

Der Mehraufwand bei den Fenstern und Aussentüren ist auf den Ersatz des Garagentorantriebes im Kellerweg 2 sowie die Aufrüstung der Fenster der Parterrewohnungen im Hagenbuchrain zurückzuführen. Hier mussten wir nach verschiedenen Einbrüchen die Einbruchsicherheit der Fenster erhöhen.

Bei den Schliessanlagen schlägt die neue Schliessung für den Rütihof 3 mit rund CHF 74 000.– zu Buche.

Durch mehr Wechsel in Wohnungen mit asbesthaltigen Bodenbelägen wurden mehr Asbestsanierungen durchgeführt. Dazu kommt, dass die Rückstellung für die Sanierung auf CHF 1 500.– pro Wohnung berechnet wurde. Diese Rückstellung beinhaltet die eigentliche Sanierung. Anschliessend muss ein neuer Bodenbelag verlegt und die Wände neu gestrichen werden. Darum belaufen sich die tatsächlichen Kosten auf ca. CHF 5 500.– pro Wohnung.

Bei den Wohnungsreinigungen fallen die Kosten für die einmalige Aussenreinigung der Fenster der Überbauung Hagenbuchrain ins Gewicht. Diese Kosten mussten übernommen werden, da sich durch Spritzwasser von den Betonfenstersimsen Ablagerungen auf den Fenstern gebildet haben, die mit herkömmlichen Fensterreinigungsmitteln nicht entfernt werden konnten.

Unter den Umgebungsarbeiten sind die Investitionen für die neuen Spielplätze im Hagenbuchrain verbucht.

Bei den übrigen Kosten des Betriebsaufwandes bewegen sich die Mehr- oder Minderaufwendungen im Bereich der normalen Schwankungen.

Beim Steueraufwand mussten im Vorjahr für die Steuerjahre 2003 und 2004 Nachzahlungen getätigt werden. Zudem mussten im Vorjahr, bevor die ehemalige Unabhängige Wohnbaugenossenschaft Üetli aufgelöst werden konnte, die Schlussrechnungen der Steuern bezahlt werden. Beim Sachaufwand wurden im Vorjahr, im Zusammenhang mit der Fusion mit der Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli, Beratungskosten von rund CHF 51 000.– aufgewendet.

Durch den Verkauf der Scheune im Hagenbuchrain wurde der entsprechende Erneuerungsfonds aufgelöst. Dadurch resultiert ein Minderaufwand von rund CHF 30 000.–.

Ertrag

Unter der Ertragsseite ist beim «Diversen Ertrag» zu erwähnen, dass für die Benutzung eines Technikraumes durch die Swisscom im Rütihof 2 eine Entschädigung von CHF 30 000.– sowie ein Beitrag aus dem Stromsparfonds von CHF 35 000.– für die Solaranlage Hagenbuchrain verbucht wurden.

Zu den Entwicklungen des Wertschriftenertrages sind die Bemerkungen von Dr. Ariel Sergio Goekmen, Finanzdelegierter des Vorstandes, zu beachten.

Gewinnverwendung

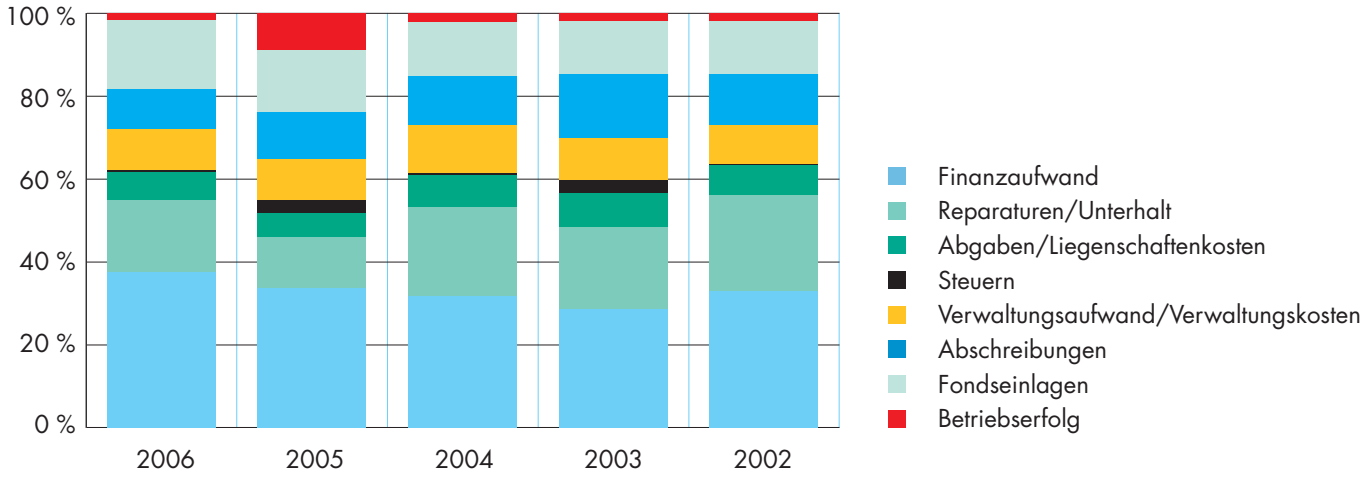
Der Vorstand beantragt auch dieses Jahr, dass das Anteilscheinkapital wiederum zu 3% verzinst wird.

Zürich, Februar 2007

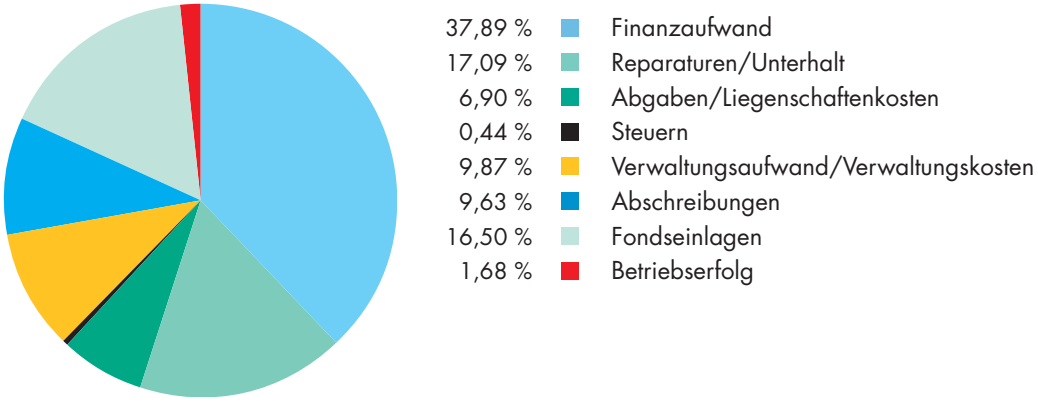
Georges Tobler,
Geschäftsführer

Bemerkungen zur Jahresrechnung

Entwicklung des Mieterfrankens über 5 Jahre



Prozentuale Aufteilung des Aufwandes



Entwicklung des Wertschriftenvermögens 2006

Ein Blick zurück

Das Jahr 2006 hat uns einen Zuwachs unserer durch die ZKB und CS verwalteten Vermögen von netto 2,3% beschert auf ein Total von rund CHF 18,4 Mio. mit einem sehr konservativen Aktienanteil von rund 10%. Dies ist ein ansprechendes Resultat, wenn wir es mit den sehr risikobeschränkenden Vorgaben vergleichen. Die Geschäftsleitung hatte nach eingehender Konsultation mit den Bankenvertretern die Strategie Mitte Jahr überprüft und beschlossen, den vom Vorstand gegebenen Maximalsatz für Aktienanlagen voll auszunützen, was sich in der kurzen Frist als richtig erwies. Dies geschah unmittelbar nach den markanten Korrekturen der Aktienmärkte im Mai und Juni 2006. Dieser Entscheid war allerdings aufgrund von verschiedenen Einflussfaktoren gefällt worden und es besteht derzeit nicht die Absicht, ihn zu ändern. Die individuellen Ergebnisse der Banken wie von diesen ausgewiesen für 2006 sind +3,6% für die CS und –1,14% für die ZKB, wobei die Letztere eine strategische Änderung zu einem ungünstigen Zeitpunkt umsetzte, weshalb ein viel grösseres Minus zu Beginn des Jahres aufgearbeitet werden musste. Dies gelang insofern, als dass zu Beginn des Jahres 2007 der gesamte Verlust in einen positiven Beitrag umgemünzt werden konnte. Die CS-Strategie ist im Wesentlichen auf Geldmarkt- und Zinspapiere beschränkt mit einem maximalen Aktienanteil von 10%, während die ZKB einem so genannten «Balanced»-Ansatz folgt, bei welchem sie derzeit bei einem viel kleineren verwalteten Vermögen etwa 22% Aktien hält.
Bei den ersten Resultaten zu Beginn des Jahres sah es triste für uns aus: Wir erhielten negative Resultate von den Obligationenmärkten: Es erschwerten die relativ grossen Zinserhöhungen im internationalen Raum inklusive der Schweiz die Möglichkeit, ein positives Resultat technisch überhaupt zu erzielen. Wie erinnerlich, ist der Mechanismus der, dass steigende Zinsen zu fallenden Preisen bei Obligationen führen, was ich an dieser Stelle schon oft als Risiko aufführen musste. Dies ist deswegen nicht tragisch, weil wir die Obligationen normalerweise bis zum Verfall halten und diese dann zu 100% zurückbezahlt werden. Die verwaltenden Banken behelfen sich normalerweise damit, dass sie die Laufzeiten von Obligationenanlagen verkürzen, damit sich der Preisverlust in Grenzen hält. Trotzdem ist es unschön und war einer der Faktoren, welche die Geschäftsleitung bewog, Alternativen wie einen erhöhten Aktienanteil zu prüfen. Wie auch schon an dieser Stelle ausgeführt, gibt es eine Differenz zwischen den hier erläuterten Zahlen und denjenigen in der Buchhaltung: Da wir nach dem Niedrigstwert-Prinzip verbuchen, werden allfällige Gewinne erst bei einem effektiven Verkauf gebucht. Dies entspricht natürlich den gängigen und legalen Grundsätzen, insbesondere demjenigen des «vorsichtigen Kaufmannes», welcher Erträge erst dann der Öffentlichkeit zeigt, wenn sie sich effektiv in seinem Geldbeutel tummeln.

Blick nach innen

Etwa die Hälfte unserer Investitionen ist derzeit in Obligationen, also festverzinslichen Anlagen, gehalten. Weitere etwa 20% sind in so genannten Alternativen Anlagen investiert, welche vom Risiko her zwischen Aktien und Obligationen liegen, aber in der Tendenz eher mit risikoarmen Titeln verglichen werden. Weiter haben wir noch immer einen relativ hohen Anteil von über einem Viertel in verzinslichen Anlagen bis zu einem Jahr, was im derzeitigen Umfeld unserem Portfolio bei relativ tiefer Verzinsung Stabilität verleiht. Letztlich halten wir die etwa 10% in Aktien, wie oben besprochen. Über alles entspricht diese Aufteilung der Anlagen einer äusserst konservativen Mischung, welche langfristig ausgerichtet ist. Nach Meinung von Fachleuten sollte jeglicher Kapitalverlust über einen Zeitraum von 1 bis 3 Jahren ausgeschlossen sein, was bedeutet, dass eine negative Marktentwicklung z.B. bei den Aktien über die Zinseinkünfte wieder ins Vermögen zurückfliesst und daher der Schaden sehr begrenzt ist. Gleichzeitig gilt diese Aussage naturgemäss auch im Positiven: Die Schwankung nach oben ist ebenfalls begrenzt, d.h., wir werden nie 10% oder 20% erarbeiten können, weil schlicht die Einkünfte von Obligationen im Schnitt bei etwa 2,5% liegen und Aktien selbst in guten Jahren meistens nicht mehr als 20% steigen – daher 2,5% für 80% der Anlagen und für 20% Maximum 20% ergibt einen maximalen Ertrag von 6% und im umgekehrten Fall –2%. Dies gilt immer in der Annahme, dass die Welt nicht aus den Angeln fällt und dies geschah gemäss menschlichen Aufzeichnungen seit Noahs Zeiten nicht mehr.

Der Blick voraus

In den letzten Jahren habe ich an dieser Stelle immer vor steigenden Zinsen gewarnt, die uns ja von zwei Seiten wichtig sind: einerseits für die Mietzinse und andererseits für unsere Anlagen. Die Zinsentwicklung für den kurzfristigen Geldmarkt wird allgemein als mehrheitlich abgeschlossen gesehen. Das bedeutet, dass die Auguren für 2007 nicht mehr grosse Steigerungen des weltweiten Zins-

Entwicklung des Wertschriftenvermögens 2006

gefüges erkennen können. In der Schweiz nimmt man an, dass die Zinsen noch ein halbes Prozent steigen. Dasselbe wird übrigens auch für den europäischen Raum angenommen. Gewisse Ökonomen glauben, dass es in den USA sogar Möglichkeiten gibt, dass sich die Zinsen zurückentwickeln; persönlich bin ich kein Anhänger dieser Theorie. Warum? Die Zinsen werden von den Zentralbanken festgelegt aufgrund ihrer Ziele. Diese Ziele sind u.a. mehrheitlich auf eine stabile Inflation auf tiefem Niveau fokussiert, weil dies positiv mit Entwicklungen auf dem wichtigen Arbeitsmarkt und der Konjunktur zusammenhängt. Mit anderen Worten: Droht keine Gefahr von hoher Inflation, brauchen die Zinsen auch nicht massiv zu steigen. Die Inflation ihrerseits wird mit Körben von Gütern gemessen, die der allgemeine Verbraucher so benötigt. Darin sind verschiedene Dinge inklusive z.B. Energie. Die Energiepreise sind nach Steigerungen im ersten Halbjahr 2006 wieder auf ihr ursprüngliches Level zurückgefallen; dies zusammen mit einem schwachen Dollar (in welchem z.B. Öl und Gas gehandelt werden) hat dieses Damoklesschwert abgewendet. Aufgrund der verbesserten Wirtschaftstätigkeit gibt es allerdings kleinere Inflationspotentiale, weshalb ich noch keinen Rückgang der Zinsen sehen kann.

Was können wir von den Aktienmärkten erwarten? Interessanterweise gab es zu Beginn des Jahres fast keinen professionellen Vermögensverwalter, der nicht steigende Aktienmärkte für 2007 erwartete. Moderat zwar, aber steigend. Die Weltwirtschaft brummt wieder ein bisschen, die Zinsen sind schon mehrheitlich gestiegen und sollten nicht mehr so viel steigen, die Inflation ist weiterhin im Griff. Das Brummen der Weltwirtschaft wird zwar nicht zum Grollen, aber es sollte in diesem Jahr auch nicht verstummen. Das bedeutet weiterhin steigende Gewinne für die Unternehmen, die sich wiederum in ansprechenden Aktienkursen spiegeln wollen.

Ein warnender Seitenblick

Trotzdem – wie stets an dieser Stelle – ein Wort als Warnung. In einer vernetzten Welt ist es nicht nur der Flügelschlag des Schmetterlings über Japan, der einen Wirbelsturm über den USA hervorruft. Krisenherde gibt es weltweit nicht weniger im Jahr 2007, und es kommt manchmal wie bekannt nicht so sehr auf die effektive Wirkung einer in den Nachrichten kommentierten Tatsache an, sondern eben auf die Perzeption, auf die Auffassung der Marktteilnehmer. Und da sich diese bekanntlich aneinander orientieren, führt ein Mückenstich manchmal schon dazu, dass die ganze Elefantenherde aus dem Porzellanladen rennt. Oder in diesen hinein. Kleinigkeiten wie beispielsweise ein ökonomisch relativ unbedeutender Raketentest der Chinesen im Weltraum können grosse Wirkung entfalten, wenn denn die Masse der Nachrichtenkonsumenten dazu bereit ist. Worauf ich hinaus will, ist das Thema der Wachsamkeit. Hemingway hat unter anderem eine Novelle geschrieben, in welcher ein Konkursit gefragt wurde, wie er bankrottging. Er sagte sinngemäss, «zuerst ganz langsam und plötzlich mit einem Schlag». Die Finanzsysteme der Welt sind bestimmt sicherer als je zuvor und es gibt trotzdem keine göttliche Garantie – obwohl auch die Atheisten unter uns am Schluss alle glauben, dass das Stück Papier, die Banknote, im Bäckerladen auch morgen früh wieder akzeptiert wird. Deswegen beobachten wir die Ereignisse wachsam und unsere beiden Hausbanken, die CS und die ZKB, helfen uns dabei massgeblich. Die von uns gewählte Anlagestrategie ist sehr risikoarm, sie entspricht einer Baugenossenschaft unseres Ranges. Sie entspricht unserer Ansicht nach dem Willen der meisten unserer Genossenschafter.

Ein strategischer Blickpunkt

Wie schon an dieser Stelle vermerkt, halten wir unsere vorzüglich hohe Liquiditätsposition aus mehreren Gründen: Wir wollen die auf der Immobilienseite geplanten expansiven Schritte der kommenden Jahre auch aus eigener Kraft mittragen können, uns einen entsprechenden Handlungsfreiraum schaffen, daneben einen langfristig stabilen Finanzertrag erarbeiten, und wir wollen ein Zeichen für die unsere Bilanz einsehenden Interessenten setzen. Dieser letzte Punkt ist nicht unbedeutend, wenn wir uns die relativ grossen Immobilienanlagen vergegenwärtigen, welche unsere Genossenschaft besitzt. Wie gesagt, sind diese «immobil», das bedeutet nicht täglich liquidierbar, wenn finanzielle Mittel benötigt würden. Das ist aufgrund der Statuten ohne den Willen der Genossenschafter auch nicht möglich. Die Häuser können belehnt werden, wenn es zu dem gewählten Zeitpunkt willige Belehner gibt, was uns einen weiteren Handlungsfreiraum gibt – dies ist allerdings von Dritten abhängig und kostet Geld. Es ist aber auch für Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter wichtig, dass Ihre Baugenossenschaft in der Lage ist, z.B. die Depositenanlagen und Obligationen relativ zügig zurückzubezahlen. Liquidität ist auch wichtig für die Banken, unsere Liefe-

Salvatore Randone, Gärtner

ranten und auch unsere Angestellten: Niemand handelt gerne mit jemandem, der nicht zahlungskräftig erscheint.

In diesem Sinne danke ich unseren Banken, der CS und der ZKB, wiederum für ihre Arbeit und Unterstützung im Jahr 2006, insbesondere auch auf der Kreditseite, und freue mich auf eine weiterhin erspriessliche Zusammenarbeit im 2007 – möge es für uns alle frei von bösen Blicken sein.

Dr. Ariel Sergio Goekmen,
Finanzdelegierter
Januar 2007

Hypothekardarlehen

	Betrag ursprünglich	Amortisation 2006	Amortisation gesamt	Stand am 31.12.2006
Hypotheken im 1. Rang				
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10039/1 (Diverse Überf.)	3 600 000	36 000	324 000	3 276 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10040/1 (Renov. Wyd 1)	1 000 000	10 000	90 000	910 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10041/1 Mio. (Renov. Wyd 2)	1 000 000	10 000	90 000	910 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10042/1 (Renov. Wyd 3)	1 000 000	10 000	90 000	910 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10199/1 (Überf. Triemli)	1 000 000	10 000	110 000	890 000
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)	17 000 000	90 000	135 000	16 865 000
1. Hyp. Rentenanstalt 01-102526-00 (Wyd 1)	1 800 000	–	–	1 800 000
1. Hyp. Kant. Beamten-Vers.-Kasse (Diverse)	11 000 000	–	–	11 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Triemli)	1 500 000	–	–	1 500 000
1. Hyp. Credit Suisse (Hagenbuchrain)	1 000 000	–	–	1 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	3 100 000	–	–	3 100 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	1 300 000	–	–	1 300 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	1 000 000	–	–	1 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	4 000 000	–	–	4 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	3 800 000	–	–	3 800 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	5 200 000	–	–	5 200 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	3 200 000	–	–	3 200 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	10 000 000	–	–	10 000 000
Total Hypotheken im 1. Rang	**82 875 000**	**166 000**	**839 000**	**82 036 000**
Hypotheken im 2. Rang				
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01555/2 (Renov. Go 2)	270 000	1 500	203 500	66 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01764/2 (Renov. Go 3)	1 800 000	11 000	1 219 000	581 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10614 (Rü 3)	12 348 000	126 000	252 000	12 096 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10600/2 (Renov. Go 2)	2 448 000	24 500	171 500	2 276 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10618/2 (Subv. Rü 2)	6 000 000	60 000	300 000	5 700 000
Darlehen Stadt Zürich, 24.42558 (Subv. Go 1, Go 2)	102 000	–	–	102 000
Darlehen Stadt Zürich, 30.49006 (Subv. Rü 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	**34 305 520**	**223 000**	**2 146 000**	**32 159 520**
Hypotheken im 3. Rang				
Darlehen Stadt Zürich, 23.42204 (Subv. Rü 1)	270 500	–	–	270 500
Darlehen Stadt Zürich, 23.42305 (Subv. Rü 1)	525 000	–	–	525 000
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	332 000	13 280	225 760	106 240
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	307 000	15 350	30 700	276 300
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	148 000	7 400	14 800	133 200
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 2)	1 392 300	–	–	1 392 300
Darlehen Kanton Zürich, (Go 2, Go 3)	153 400	–	–	153 400
Total Hypotheken im 3. Rang	**3 128 200**	**36 030**	**271 260**	**2 856 940**
Hypotheken im 4. Rang				
4. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01786/2 (Subv. Rü 2)	1 200 000	9 500	475 500	724 500
Darlehen SVW (Rü 2)	1 480 000	148 000	1 332 000	148 000
Total Hypotheken im 4. Rang	**2 680 000**	**157 500**	**1 807 500**	**872 500**
Total Hypothekardarlehen	**122 988 720**	**582 530**	**5 063 760**	**117 924 960**

Fonds und Rücklagen per 31. Dezember 2006

	Auflösung	Einlagen	Bestand
Amortisationskonto			
Bestand am 1. Januar			19 445 985.70
Zuweisung gemäss Reglement		1 090 669.05	
Entnahme: Verkauf Scheune Hagenbuchrain	10 551.00		
Bestand am 31. Dezember			**20 526 103.75**
Heimfallkonto Altstetten und Hagenbuchrain			
Bestand am 1. Januar			689 779.95
Zuweisung gemäss Baurechtsvertrag		128 552.50	
Bestand am 31. Dezember			**818 332.45**
Erneuerungsfonds			
Bestand am 1. Januar			18 545 451.20
Zuweisung nach Reglement		2 271 153.00	
Entnahmen: Fensteraufdoppelung Rütihof 3	226 000.00		
Sanierung Heizzentrale Triemlistrasse 132	383 000.00		
Verkauf Scheune Hagenbuchrain	26 716.00		
Bestand am 31. Dezember			**20 180 888.20**
Solidaritätsfonds			
Bestand am 1. Januar			85 000.00
Bezug gemäss Statuten	1 484.50		
Zuweisung gemäss Statuten		484.50	
Bestand am 31. Dezember			**84 000.00**
Mietzinsausfallreserve			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**200 000.00**
Spezialreserve für Angestellte			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**200 000.00**
Gesetzliche Reserve			
Bestand am 1. Januar			608 610.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr		68 000.00	
Bestand am 31. Dezember			**676 610.00**
Allgemeine Reserve			
Bestand am 1. Januar			90 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr		1 010 000.00	
Bestand am 31. Dezember			**1 100 000.00**

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	24	75					108		14						146
Goldacker 1	Rossackerstr. 86-88	2							12							
	Triemlistr. 112-148	15	40					60	24							96
Goldacker 2	Rossackerstr. 35-95	31									31					
	Rosshalde 1, 3, 5, 7	4									4					
	Rosshalde 15-51	19									19					54
Goldacker 3	Bergwiesen 4+6,	2						12								
	Bergwiesen 15-29	8				24		24								
	Rossackerstr. 16	1														
	Rossackerstr. 32	1														
	Rossackerstr. 31-33	3						12								
	Rossackerstr. 36-68	6							36							
	Triemlistr. 126-128	2	23					12								120
Wydäcker 1	Wydäckerring 84-86	2				3		6	3							
	Wydäckerring 108-112	3				1		10		7						
	Wydäckerring 126-132	4				6		12	6							
	Wydäckerring 101-135	10				9		36	9	6						114
Wydäcker 2	Wydäckerring 75-85	6				6		18		16						
	Wydäckerring 80-82	2				3		6	3							
	Wydäckerring 114-124	6	10			6		18		12						88
Wydäcker 3	Triemlistr. 179-185	4				1		23		2						
	Wydäckerring 87-93	4				6		12		8						
	Wydäckerring 102-106	3	35			3		9		6						70
Altstetten	Altstetterstr. 188	1	8	6		6		9								21
Kellerweg	Kellerweg 2	1	8				4				8		1		1	14
Rütihof 1	Rütihofstr. 14-24	6	49			9	9		15		17		5			55
Villa	Triemlistr. 134	1								1		2				3
Hagenbuchrain	Hagenbuchrain 8b	1														
Parkplatz Bach	Triemlistr. 140		22													
Rütihof 2	Rütihofstr. 26-30		84						10		15	1	4			
	Geeringstr. 57-67	9							22		22					74
Hagenbuchrain	Hagenbuchrain 11-13	2							6		8		3			
	Schützenrain 2, 2a	2							4		11					
	Hagenbuchrain 11		55													
	Triemlistr. 22	1			1		1		2							
	Hagenbuchrain 10	1									1		1	3		41
Rütihof 3	Rütihofstr. 32-48	9	103				16		21		30	1	9			
	Geeringstr. 69-73	3							9		11					97
	Hurdäckerstr. 6	1														
Schlieren/ Unterengstringen	Engstringerstr.															
Spielplatz	Bergwiesen	1														
Parkplatz Triemli	Birmensdorferstr.		35													
Total		**205**	**547**	**6**	**1**	**95**	**30**	**399**	**182**	**72**	**177**	**4**	**23**	**3**	**1**	**993**

Gewerberäume	Bezugs-jahr	Versicherungswert 900 %	Brutto-anlagekosten	Landkosten	Netto-anlagekosten
Freizeitraum	1945	27 514 200.00	11 167 458.90	2 039 024.90	9 128 434.00
Ladenlokal, Gewerberaum	1947	18 217 900.00	7 689 998.25	644 430.05	7 045 568.20
	1948	18 035 000.00	8 438 519.35	855 577.60	7 582 941.75
Doppelkindergarten, Tagesheim, Lager, Werkstatt, Waschsalon Textilwerkstatt	1948	21 257 100.00	11 500 739.60	1 291 982.55	10 208 757.05
	1950	17 916 800.00	9 768 441.90	781 460.30	8 986 981.60
	1951	14 100 000.00	7 440 079.35	526 720.25	6 913 359.10
Coiffeursalon, Apotheke, Restaurant, Gesundheitssalon, Büro	1952	14 506 400.00	8 681 703.00	403 941.50	8 277 761.50
	1968	3 774 700.00	3 206 214.00	Baurecht	3 206 214.00
Pflegewohnung	1977	4 685 000.00	4 307 618.85	99 901.30	4 207 717.55
	1984	12 266 600.00	9 913 959.05	Baurecht	9 913 959.05
	1927	1 820 000.00	362 236.90	41 875.55	320 361.35
Trotte		117 000.00	285 970.60	219 141.45	66 829.15
			121 420.00	121 420.00	
28 Bastelräume, Freizeitraum, Töpferei	1997	24 904 900.00	26 600 000.00	Baurecht	26 600 000.00
10 Ateliers, 18 Bastelräume	2005 2004	13 522 000.00	16 240 100.00	Baurecht Kat. Nr. 6632	16 240 100.00
UN-Garage	2004	2 009 000.00	2 412 900.00	Baurecht Kat. Nr. 6632	2 412 900.00
2 Ateliers	2004	2 335 000.00	2 816 287.20	Baurecht Kat. Nr. 6649	2 816 287.20
Pflegewohnung	2004	2 405 000.00	3 460 202.20	571 846.50	2 888 355.70
38 Bastelräume, Quartiertreff, Büros, Pflegewohnung	1997	27 693 400.00	37 875 117.45	Baurecht	37 875 117.45
			783 400.55	783 400.55	
		35 300.00		Pacht	
				Pacht	
		227 115 300.00	**173 072 367.15**	**8 380 722.50**	**164 691 644.65**

Organe und Verwaltung

Vorstand und Kommissionen

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

Vizepräsident
Mitglied Geschäftsleitung
Peter Seidler
Pappelstrasse 2, 8055 Zürich
pseidler@hispeed.ch

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

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

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

Mitglied Betriebskommission
Doris Fehrenbacher
Wydäckerring 103, 8047 Zürich
Telefon 044 461 46 87
dfehrenbacher@bluewin.ch

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

Kontrollstelle

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

Hans Greissenegger
Rütihofstrasse 18, 8049 Zürich
Telefon 044 341 50 74
greissi@bluewin.ch

Martin Hochschorner
Talchernstrasse 3, 8049 Zürich
Telefon 044 342 31 61
martin@hochschorner.ch

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

Verwaltung

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

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

Assistent Geschäftsführer
Ralf Koch
Zopfstrasse 1, 8965 Berikon
Telefon 056 631 93 84
r.koch@bg-sonnengarten.ch

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

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

Kaufm. Lehrfrau
Sandra Hürlimann
s.huerlimann@bg-sonnengarten.ch

Raumpflegerin
Maria Ciampa

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

Gärtnerin
Jessica Pfändler

Gärtner
Salvatore Randone

Werkstatt Rütihof

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

Hauswart
Heinz Diem
James Delap

Betriebspraktikerlehrling
Michele D'Egidio

Bericht der Kontrollstelle für das Geschäftsjahr 2006

zuhanden der Generalversammlung 2007
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 2006 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 März 2007

Hans Greissenegger | Martin Hochschorner | Kurt Seiler

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