SONNEN GARTEN
Baugenossenschaft Zürich

Jahresbericht 2013

Inhaltsverzeichnis

Seite 4 **Einladung zur 69. ordentlichen Generalversammlung**

Seite 5 **Editorial**

Seite 6 **Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung vom 16. Mai 2013**

Seite 14 **Vorstand und Kommissionen**

Seite 14 **Bautätigkeiten**

Seite 16 **Personelles**

Seite 20 **Freizeit**

Seite 25 **Bilanz**

Seite 29 **Erfolgsrechnung**

Seite 34 **Bemerkungen zur Jahresrechnung**

Seite 38 **Hypothekardarlehen**

Seite 39 **Fonds und Rücklagen**

Seite 40 **Liegenschaftenverzeichnis**

Seite 42 **Organe und Verwaltung**

Seite 43 **Bericht der Revisionsstelle**

Fotos: Oscar Martinez, Baugenossenschaft Sonnengarten
Foto Seite 19: Iris Seidler

Einladung zur 69. ordentlichen Generalversammlung

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

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

Traktanden

1. Begrüssung

2. Wahl der Stimmenzähler

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

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

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

6. Wahlen
   6.1 Wahl der Revisionsstelle

7. Antrag Iris und Laurent Pellet Scherrer

8. Information über Bestandesanalyse Liegenschaften Baugenossenschaft Sonnengarten

9. Verschiedenes

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

Editorial

Erfolgreich in die Zukunft

Die Baugenossenschaft Sonnengarten ist erfolgreich und dies schon seit Jahren in vielerlei Hinsicht:

- Unsere Liegenschaften sind trotz unterschiedlichem Alter in gutem Zustand und stets vermietet und bewohnt.
- Unsere finanzielle Lage ist äusserst solide und auf eine nachhaltige, langfristige Finanzierung im Interesse der Baugenossenschaft Sonnengarten ausgerichtet.
- Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind interessiert und engagiert.

Es gäbe also gute Gründe, sich am Erreichten nicht nur zu freuen, sondern auch, sich auf diesen Lorbeeren auszuruhen.

Erfolgreich zu sein verpflichtet aber auch, sich Gedanken darüber zu machen, was wir – im Hinblick auf die Zukunft noch besser machen sollten. Dazu gehört zum Beispiel das Erarbeiten von Grundlagen und Kennzahlen, um eben diese Zukunft planen und gestalten zu können. Über den ersten Schritt in Form einer Bestandesanalyse unseres gesamten Liegenschaftenbestandes haben wir Sie bereits im letzten Mitteilungsblatt informiert. Dieser Schritt wird uns Aufschluss über den generellen Handlungsbedarf und die zeitlichen Dimensionen geben.

Wohin aber wollen wir uns als Baugenossenschaft Sonnengarten entwickeln? Welche Wohnformen, welche Strukturen braucht die Baugenossenschaft Sonnengarten in der Zukunft? Hier ist nicht nur der Vorstand gefordert, sondern auch Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Dabei will der Vorstand nicht nur die bekannten Wege der Information beschreiten und Sie dann über Vorschläge abstimmen lassen, sondern diese Wege inhaltlich zusammen mit Ihnen erarbeiten. Wir wollen Ihre Ideen, Innovationen und Stimmen in einem partizipativen Prozess hören.

Wir nehmen die Zukunft als grosse Herausforderung wahr und möchten diese gemeinsam mit Ihnen auf verschiedenen Plattformen und Kommunikationswegen, wie zum Beispiel mit der, im Mitteilungsblatt erwähnten, Zukunftswerkstatt BGS gestalten. Was dabei zum Wohle aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter – unabhängig von Alter, Geschlecht sowie persönlicher und beruflicher Herkunft – möglich ist, wollen wir gemeinsam erarbeiten. Das bedeutet nicht nur für den Vorstand, sondern auch für Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter, diese Herausforderung «Zukunft» anzunehmen, andere von den eigenen Ideen zu überzeugen und selber offen zu sein für innovative oder vielleicht unkonventionelle Ideen und Vorstellungen.

Denn schlussendlich wird nicht eine kleine Planungsgruppe oder der Vorstand über die Zukunft der Baugenossenschaft Sonnengarten entscheiden, sondern Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit Ihren Stimmen an der Generalversammlung. Diese Entscheide werden es den Organen der Baugenossenschaft Sonnengarten ermöglichen, sich zielorientiert und engagiert für diese Zukunft einzusetzen.

Peter Seidler, Präsident

Generalversammlung

Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten

Donnerstag, 16. Mai 2013, 19.10–22.45 Uhr
Seminarhotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

1. Begrüssung

Um 19.10 Uhr eröffnete BGS-Präsident Urs Erni die Generalversammlung und heisst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter Willkommen. Er begrüsst ganz besonders die Gäste: Ueli Oberholzer von der Baugenossenschaft des KVZ, Thomas Bangerter und Melanie Kunz von Credit Suisse Banking, Antonino Giordano von der ZKB, Andreas Blattmann von der BDO AG, Herr Dr. iur. Enrico Magro (Rechtsanwalt), Herrn Richard Fiereder vom Amt für Wirtschaft und Arbeit sowie Herrn Ilijaz Ilijazi und Herrn Raphael Sinzig von der Gartenbau Genossenschaft Zürich. Urs Erni sagt, dass nun zuerst der Imbiss serviert werde und die eigentliche Generalversammlung um 20.15 Uhr beginnen werde. Er informiert, dass gemäss jetzigem Stand der Türkontrolle 283 Stimmberechtigte anwesend seien. Er bittet die Anwesenden, sich in die Präsenzlisten einzutragen.

Um 20.15 eröffnet der Präsident den offiziellen Teil der Generalversammlung. Er begrüsst als weiteren Gast Frau Barbara Läuchli von der Pro Senectute Kanton Zürich, die inzwischen eingetroffen ist. Urs Erni dankt der Gartenbau Genossenschaft Zürich für den Blumenschmuck und sagt, dass die Anwesenden nach der Generalversammlung die Rosenstöckli auf den Tischen und die zwei grossen Blumenbouquets neben der Tribüne mitnehmen dürften.

Urs Erni hält fest, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Einladung zur heutigen Generalversammlung rechtzeitig erhalten hätten und fragt die Generalversammlung, ob sie mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden sei. Nachdem es keine gegenteiligen Wortmeldungen gibt, stellt der Präsident fest, dass die Generalversammlung einverstanden sei.

2. Wahl der Stimmenzähler

Urs Erni sagt, dass für jede Tischreihe ein Stimmenzähler zu wählen sei. Die Generalversammlung bestimmt die folgenden Stimmenzähler:

Tisch 1 und Vorstandstisch: Herr Manfred Barben
Tisch 2: Herr Dominique Muret
Tisch 3: Herr Daniel Niggli
Tisch 4: Herr Johann Gnägi
Tisch 5: Herr Martin Schulthess
Tisch 6: Frau Line Tabakovic Boser
Tisch 7 Herr Ueli Koch

Urs Erni informiert, dass die Vorstandswahl schriftlich stattfinden werde. Hierzu brauche es einen Leiter des Wahlbüros und der Vorstand schlage Herrn Dr. iur. Enrico Magro vor. Herr Magro sei Rechtsanwalt und ehemaliger Mitarbeiter des Rechtsdiensts des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen.

Der Präsident hält fest, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter ihre Stimmausweise mit Wahlzettel beim Eingang erhalten haben.

3. Abnahme des Protokolls der 67. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2012

Urs Erni weist darauf hin, dass das Protokoll auf den Seiten 7–13 des Jahresberichts abgedruckt ist. Er informiert, dass Herr Walter Markus Mehnert, der heute Abend nicht anwesend ist, mitgeteilt hatte, dass er und nicht Herr Winiger, wie im Protokoll (Jahresbericht S. 13) vermerkt, nach dem Ersatz der Spielgeräte im Rütihof gefragt habe.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen zum Protokoll und es wünscht niemand der Anwesenden die Verlesung des Protokolls.

Mit dem genannten Korrigendum wird das Protokoll ohne Gegenstimme genehmigt. Der Präsident dankt der Verfasserin des Protokolls.

4. Jahresbericht

4.1 Abnahme Jahresbericht

Der Präsident führt kurz durch den Jahresbericht und informiert, dass dieser mit Fotos des neuen Spielplatzes in der Bergwiese illustriert ist. Die Fotos seien von Mega!phon, Thilo Gruber und Carmen Moser Nespeca gemacht worden.

Urs Erni weist darauf hin, dass auf Seite 18 des Jahresberichts die Geburten aufgeführt sind, die der Verwaltung gemeldet wurden. Er gratuliert den Eltern und wünscht ihnen viel Freude mit dem Nachwuchs.

Der ebenfalls auf Seite 18 aufgeführten, im Berichtsjahr verstorbenen Mitglieder, bittet der Präsident in einer Schweigeminute zu gedenken. Er spricht den Angehörigen im Namen der Anwesenden das Beileid aus.

Es gibt keine Wortmeldungen zum Jahresbericht von Seiten der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Der Jahresbericht wird ohne

Gegenstimmen genehmigt. Der Präsident dankt den Verfassern.

4.2 Abnahme Jahresrechnung

Urs Erni sagt, dass die Rechnung und die Geschäftsführung durch BDO AG geprüft worden seien. Er weist darauf hin, dass deren Bericht auf den Seiten 44–45 des Jahresberichts abgedruckt ist. Urs Erni fragt den anwesenden Herrn Blattmann von BDO AG, ob er Bemerkungen zur Rechnung habe. Nachdem Herr Blattmann dies verneint, übergibt Urs Erni das Wort BGS-Geschäftsführer Georges Tobler, damit dieser die Rechnung erläutere.

Georges Tobler sagt, dass er wie in den vergangenen Jahren verschiedene Kennzahlen im Vergleich mit der Kostenstatistik 2011 des Verbands «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» (nachfolgend: WBG) präsentieren werde. Die Kennzahlen seien Durchschnittszahlen bezogen auf eine Wohnung. Da die Bauabrechnung des Neubaus Triemli bereits vorliege, habe er das Triemli miteinbezogen. Detaillierte Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Jahresrechnung würden sich im Jahresbericht finden.

Georges Tobler projiziert Tabellen mit diesen Kennzahlen mittels Beamer an die Wand. Er berichtet, dass sich der Gebäudeversicherungswert auf Vorjahresniveau bewegt habe. Die Anlagekosten seien bei der BGS höher als in der Kostenstatistik des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger, da die Vergleichsgenossenschaften wohl einen älteren Liegenschaftenbestand hätten. Er weist darauf hin, dass es beim langfristigen Fremdkapital eine Reduktion durch die Amortisation von Hypotheken gegeben habe. Das gegenüber der Vergleichszahl des Verbandes höhere Eigenkapital erkläre sich aus den neuen Wohnungen der BGS, da das Anteilscheinkapital heute höher sei als bei älteren Wohnungen. Georges Tobler macht darauf aufmerksam, dass Erneuerungsfonds und Wertberichtigung an sich zunehmen und sich die tiefere Zahl im Jahr 2012 durch den Neubau Triemli erkläre, durch den sich der Gesamtbetrag auf mehr Wohnungen verteile. Die Steigerung der Mietzinseinnahmen 2012 sei ebenfalls auf die Vollvermietung des Neubaus Triemli zurückzuführen. Ebenfalls wegen dieses Neubaus sei die Bruttorendite tiefer. Der Cash-Flow habe 2012 rund 40 Prozent der Mietzinseinnahmen betragen. Unterhalt und Reparaturen seien 2012 rund CHF 700.– höher als im Vorjahr gelegen, aber auch rund CHF 200.– unter dem Vergleichswert des WBG; in Prozent der Mietzinseinnahmen seien das bei der BGS 17.4 Prozent und damit ebenfalls weniger als der Vergleichswert des WBG von 24.1 Prozent. Die Fremdkapitalzinsen lägen unter denjenigen des Vorjahres. Die Abgaben und Gebühren seien in absoluten Zahlen auf Vorjahresniveau, in Prozent der Mietzinseinnahmen allerdings infolge der höheren Einnahmen tiefer als im Vorjahr. Der Verschuldungsgrad bewege sich in der Höhe der Vorjahre und auch der Eigenfinanzierungsgrad sei auf Vorjahreshöhe. Auch mit dem Neubau Triemli hätten also die guten Zahlen gehalten werden können.

Georges Tobler übergibt das Wort wieder Urs Erni. Dieser fragt die Generalversammlung nach Wortmeldungen.
Herr Werren sagt, er möchte betonen, dass es sehr positiv sei, dass in der Betriebsrechnung die CHF 1 130 000.– des Projekts Zelgli abgeschrieben seien. Es mache ihn glücklich, wenn das in einem Jahr untergebracht werden könne. Es gehe der BGS also gut. Das möchte er herausheben.
Der Präsident dankt Herrn Werren.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen zur Jahresrechnung gibt, stimmt die Generalversammlung ab und nimmt die Rechnung mit einer Gegenstimme an.
Urs Erni dankt Georges Tobler und Maria Guglielmino für die gute Rechnungsführung und Übersicht.

4.3 Entlastung Vorstand

Urs Erni weist erneut auf den Bericht der BDO AG auf den Seiten 44–45 des Jahresberichts hin und fragt die Generalversammlung, ob jemand das Wort zu diesem Bericht wünscht. Nachdem dies nicht der Fall ist, erteilt die Generalversammlung ohne Gegenstimme dem Vorstand die Entlastung.
Urs Erni dankt auch im Namen der Vorstandskolleginnen und -kollegen den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für das entgegengebrachte Vertrauen.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Urs Erni bittet die Anwesenden, den Jahresbericht auf Seite 33 aufzuschlagen. Hier findet sich der Vorschlag des Vorstands, das Anteilscheinkapital mit 2 Prozent zu verzinsen, wie dies bereits im Vorjahr gemacht worden war.
Von Seiten der Generalversammlung gibt es keine Wortmeldungen.
Der Antrag des Vorstands wird ohne Gegenstimmen angenommen.

6. Wahlen

6.1 Wahl des Vorstands

Urs Erni sagt, dass, wie bereits im Mitteilungsblatt vom Juni 2012 mitge-

Generalversammlung

teilt, er selbst, Ernst Meier und Barbara Fritschi aus dem Vorstand zurücktreten. Die Würdigung und Verabschiedung werde unter dem Traktandum 7 erfolgen.

Die Wahl werde schriftlich erfolgen, da dies den Vorteil habe, dass man das Wahlprocedere besser im Griff habe. Im ersten Wahlgang brauche es gemäss Art. 27 Abs. 3 der Statuten das absolute Mehr um gewählt zu sein, im zweiten Wahlgang reiche das relative Mehr aus. Die vorhin gewählten Stimmenzähler seien nun auch Stimmeneinsammler. Die Wahlurnen seien nummeriert nach Tischnummern. Herr Magro, der Leiter des Wahlbüros, werde sich anschliessend in ein separates Zimmer begeben und dort würden die Stimmen ausgezählt.

Urs Erni verweist nochmals auf das Mitteilungsblatt vom Juni 2012. Dort seien die Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufgefordert worden, sich zu melden, wenn sie Interesse an der Mitarbeit im Vorstand hätten.
Es hätten sich auf diesen Aufruf neun Interessentinnen und Interessenten gemeldet. Eine Findungskommission des Vorstands habe dann Gespräche mit diesen Interessentinnen und Interessenten geführt. Alle neun hätten sich zusätzlich auch noch einem Kurzassessement gestellt. Ziel dieser Assessments sei gewesen, dass eine neutrale Stelle prüfe, wie sich die Interessentinnen und Interessenten mit den verbleibenden Vorstandsmitgliedern ergänzen und wie die Chargen vergeben werden könnten. Es seien am Ende drei InteressentInnen genannt und im Mitteilungsblatt vom März 2013 vorgestellt worden: Frau Begaj, Herr Rütsche und Herr Degen. Daraufhin sei von einer grösseren Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschaftern moniert worden, dass nur diese drei InteressentInnen vorgestellt worden seien.
Es sei daher ein weiteres Mitteilungsblatt im April publiziert worden, in welchem die übrigen InteressentInnen, die nach wie vor an einer Mitarbeit im Vorstand interessiert gewesen seien, auch noch vorgestellt worden seien: Frau Eberle und Herr Mostert. Urs Erni informiert, dass sich auch drei bisherige Vorstandsmitglieder zur Wiederwahl stellen: Peter Seidler, Carmen Moser Nespeca und Dr. Ariel Sergio Goekmen. Die fünf Interessentinnen und Interessenten erhalten nun Gelegenheit, sich kurz vorzustellen. Der Präsident bittet aber darum, die Vorstellung kurz zu halten. Die Reihenfolge werde dabei die folgende sein: Frau Begaj, Herr Degen, Herr Rütsche, Frau Eberle, Herr Mostert.

Frau Begaj sagt, sie habe mit ihrem Mann und ihrer 2-jährigen Tochter eine Wohnung am Kellerweg. Sie habe das KV absolviert und sich im Personalbereich weitergebildet. Sie sei nun Personalverantwortliche beim Sozialdepartement der Stadt Zürich. Ihr als junger Mutter seien nachhaltiges Wohnen, aber auch soziale Aspekte und die Frage der Verantwortung Anliegen, die sie gerne vertreten möchte. Frau Begaj ist sicher, dass sie das mit der Unterstützung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter und ihrem eigenen guten Willen gut vertreten könnte, damit es auch in Zukunft so schöne Generalversammlungen gebe. Sie würde sich über die Unterstützung der anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter freuen und wünscht ihnen einen schönen Abend.

Herr Degen sagt, er sei 35 Jahre alt und wohne seit 2011 mit seiner Frau Beatrice, der 12-jährigen Tochter und den 5-jährigen Zwillingen im Triemli. Er sei in Zürich in einer Baugenossenschaft aufgewachsen und seit dem Windelalter Genossenschafter. Es sei ein Umfeld, in dem er gerne aufgewachsen sei. Daher komme auch seine Motivation, sich zu engagieren und etwas zurückzugeben. Hinzu komme die berufliche Motivation. Er sei ein «Bauchnuschti», sei Architekt ETH und seit sechs Jahren in Zürich in einem mittelgrossen Architekturbüro (Merkli Architekten) mit 15 Mitarbeitern tätig. Er habe die Leitung von verschiedenen Bauten, also Planung und Ausführung, innegehabt und habe ein breites und fundiertes Fachwissen. Er habe auch schon Wohnbauten realisiert und sei seit 2010 in der Geschäftsleitung, habe also auch Führungserfahrung. Für die verantwortungsvolle Arbeit bei der BGS sei es ihm ein Anliegen, dass es auch in Zukunft zahlbaren und qualitativ guten Wohnraum gebe. Er sei selbst auf Wohnungssuche gewesen und wisse, dass das gerade für junge Familien nicht einfach sei. Wichtig seien ihm aber auch die Gemeinschaft und der Nachbarschaftsgedanke, ein Umfeld zum Wohl- und Sicherfühlen, in dem man Kontakte knüpfen könne. Das sei ihm gerade für Familien ein Anliegen, aber auch für Alleinstehende und für das Zusammenspiel der Generationen. Er habe sich bereits beim Mittagstisch Triemli engagiert und möchte sein Engagement auch im Vorstand vertiefen. Er wünsche sich eine gute Zusammenarbeit im Vorstand und im Austausch mit den Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Er möchte die Anliegen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter kennen und ernst nehmen und einen positiven Beitrag zur Gemeinschaft leisten, in der man an einem Strick ziehe. Im Sinne des Namens «Baugenossenschaft Sonnengarten» wünscht er sich, dass die Sonne in den Garten scheine.

Herr Rütsche sagt, wer er sei, habe man bereits im Mitteilungsblatt lesen können, darauf möchte er nicht mehr eingehen. Die Findungskommission habe ihn vorgeschlagen und er gehe davon aus, dass sie dafür gewichtige Gründe gehabt habe. Wenn man vorgeschlagen werde, fühle man sich wie ein Politiker. Ein solcher sei er aber nicht und daher müsse er nicht das Blaue vom Himmel herab versprechen und müsse die Anwesenden nicht anschwindeln. Er packe generell Sachen an, von denen er wisse, dass sie erfüllbar und realisierbar seien. Er denke, er habe das nötige Fachwissen als Ingenieur im Hoch- und Tiefbaubereich. Auch Führungserfahrung habe er als Geschäftsleitungsmitglied eines Betriebs mit 40 Mitarbeitern. Als Verwaltungsratsmitglied und Mitinhaber einer Beteiligungsholding habe er auch Strategieerfahrung. Er weise auch Sozialkompetenz und Erfahrung in Teamarbeit auf und so verstehe er auch die Vorstandsarbeit. Nicht als Einzelperson, aber als sich ergänzendes Team könne man Berge oder Bäume versetzen und er sei bereit, diesen Versuch einzugehen. Er sei stolz, dass der jetzige Vorstand seine Wahl unterstütze und freue sich, wenn er dank der Unterstützung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter in dieses Ehrenamt gelangen könne. Er sei bereit, einen Teil der Freizeit zu opfern, um aktiv zu gestalten. Er sei überzeugt, dass dieses Team Sachen sozial und umweltbezogen vertreten und visionäre Ziele zum Wohl anderer umsetzen werde. Er bedanke sich für die Unterstützung.

Frau Eberle sagt, sie sei nicht in die engere Wahl gekommen, aber vielleicht nütze diese Vorstellung. Sie sei seit einem Jahr Genossenschafterin der BGS, gehe aber bereits seit Jahren am Wydäckerring ein und aus. Sie habe immer gedacht, man könnte noch etwas mehr machen, wenn sie nur Genossenschafterin wäre. Als sie das dann geworden sei, habe sie gedacht, dass sie sich bei der Kompostgruppe engagiere. Diese gebe es aber nicht mehr. Sie habe sich aber dennoch weiter engagieren wollen und dann sei diese Anfrage gekommen. Sie sei in der Gemeinwesenarbeit im Friesenbergquartier tätig und beschäftige sich mit Fragen wie der, was die Leute verändern wollen und was sie brauchen. Das sei essentiell in Genossenschaften. Sie würde das machen und die Genossenschafterinnen und Genossenschafter fragen, was ihre Bedürfnisse seien und würde sie dort, wo sie ste-

Generalversammlung

hen abholen und dies realisieren. Sie möchte auch fördern, wie neue Leute abgeholt werden und schauen, was in Häusern passiert, wenn die Durchmischung völlig anders wird. Das würde sie gerne mit dem Vorstand lösen. Sie stehe dank Richard Mostert hier, der die Statuten studiert habe und zum Schluss gekommen sei, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter das Recht haben müssten, alle anzuhören, die sich zur Wahl stellen. Richard Mostert sei sehr engagiert und habe die Stimme aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter verdient.

Herr Mostert dankt der Vorrednerin. Er sagt, er sei engagiert in Albisrieden und wohne seit 30 Jahren im Quartier, früher in einer anderen Baugenossenschaft, bei der er sich in der Siedlungskommission engagiert habe. Das sei Knochenarbeit gewesen und er kenne die Genossenschaften von der Basis aus. Seit 18 Jahren wohne er nun in der BGS in einem Reiheneinfamilienhaus. Er fühle sich dort wohl und gut aufgehoben und sei überzeugter Genossenschafter. Er sei auch in der Räbenkommission von Albisrieden aktiv, die vor allem von Genossenschaften getragen werden und den alljährlichen Räbeliechtliumzug veranstalte. Er habe an der ETH studiert und sei seit 28 Jahren als Architekt tätig. Seit sieben Jahren arbeite er bei Romero & Schäfle Architekten. Hier betreue er junge Architekten bei grösseren Projekten und bilde Lehrlinge aus. Aktuell habe er gerade einen Lehrling vor der Lehrabschlussprüfung und schwitze fast mehr als dieser selbst. Er sei der Meinung, dass die BGS als Baugenossenschaft mehr zusammenwachsen und es mehr Mitbestimmung geben sollte und alle, nicht nur der Vorstand, sich mehr engagieren sollten. Es gäbe viele Felder, in denen man näher zusammenkommen könnte, und wo es mehr Hilfeleistung geben könnte.

Urs Erni fragt, ob es aus dem Saal weitere Kandidaturen gebe. Ein Herr meldet sich zu Wort. Er sagt, er wolle aber nicht kandidieren, sondern erklären, wie es zu der jetzigen Wahlsituation gekommen sei. Er wohne an der Rosshalde und Richard Mostert sei sein Nachbar. Sie hätten gewusst, dass es drei Vakanzen gebe. Herr Mostert sei ein angenehmer Nachbar und sie seien erstaunt gewesen, dass sie ihn im ersten Mitteilungsblatt nicht gefunden hätten. Sie hätten ihn dann gefragt, warum er sich zurückgezogen habe. Er habe ihnen dann gesagt, dass er sich nicht zurückgezogen habe, aber dass er nicht in die engere Wahl gekommen sei. Die Nachbarn hätten dann gefunden, dass das nicht fair sei und hätten in zwei Tagen 80 Unterschriften gesammelt. Die Rosshalde sei der Meinung, dass Herr Mostert eine gute Wahl wäre. Sie seien auch erstaunt, dass im neuen Vorstand der Wydäckerring, der Goldacker und der Rütihof nicht vertreten seien und er möchte gerne wissen, warum das so sei.

Urs Erni sagt, auch er bedaure dies. Der Rütihof sei jetzt mit zwei Mitgliedern im Vorstand vertreten und nachher nicht mehr. Und auch der Wydäckerring und die Rosshalde seien nicht vertreten. Er versichere aber, dass der neue Vorstand sich genauso auch um diese Siedlungen kümmern werde und dass der Rütihof nicht in den nächsten drei Jahren in Vergessenheit geraten werde. Das Verfahren sei fundiert gewesen und der Vorstand habe sofort auf die Unterschriftensammlung reagiert und auch die übrigen KandidatInnen vorgestellt. Urs Erni fragt die Generalversammlung nochmals an, ob es weitere Kandidaten gebe. Nachdem sich niemand mehr meldet, hält er fest, dass also die vorgestellten Kandidaten zur Wahl stünden: Die bisherigen Vorstandsmitglieder Peter Seidler, Carmen Moser Nespeca und Dr. Ariel Sergio Goekmen, die vom Vorstand vorgeschlagenen KandidatInnen Miranda Begaj, Ueli Degen und Kurt Rütsche, sowie die KandidatInnen Natalie Eberle und Richard Mostert. Die Namen all dieser Kandidatinnen und Kandidaten werden mittels Beamer an die Wand projiziert. Urs Erni erklärt, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Namen der KandidatInnen, die sie wählen wollen, auf den rosa Wahlzettel schreiben sollen. Auf dem Wahlzettel könnten nur sechs Namen aufgeschrieben werden, da das siebte Vorstandsmitglied, der städtische Vertreter Thomas Braun, vom Stadtrat gewählt werde. In diesem ersten Wahlgang sei gewählt, wer eine Stimme mehr als die Hälfte der eingegangenen Stimmen erreiche. Kandidaten, die dieses absolute Mehr erlangen, aber auf dem siebten oder folgenden Rang landen, fallen weg. Diejenigen, die das absolute Mehr nicht erreicht haben, stellen sich einem zweiten Wahlgang. Damit es bei diesem Vorgang zu keinem Fehler komme, habe man Rechtsanwalt Dr. iur. Enrico Magro beigezogen. Urs Erni bittet nun die Stimmenzähler, die Wahlurnen zu holen und die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die Wahlzettel auszufüllen. Die Stimmenzähler würden anschliessend mit Herrn Magro die Stimmen auszählen. Die Generalversammlung werde sich die Wartezeit mit Dessert und Kaffee versüssen.

Nach erfolgtem erstem Wahlgang und Auszählung der Stimmen tritt Herr

Magro ans Rednerpult und gibt das Wahlergebnis bekannt. Er informiert, dass es keinen zweiten Wahlgang brauche. Der Präsident habe eingangs die Rahmenbedingungen der Wahl bereits bekannt gegeben. Das absolute Mehr müsse überschritten sein. 7 Kandidaten würden dieses überschreiten und die eine Kandidatin mit dem schlechtesten Resultat falle raus. Es seien gesamthaft 1688 Stimmen abgegeben worden, da alle Wählenden sechs Stimmen hatten. Das absolute Mehr berechne sich demnach so, dass die 1688 durch 6 und durch 2 geteilt würden. Dabei komme man auf 140,6 und das werde auf 141 gerundet.
Das absolute Mehr von 141 Stimmen überschritten hätten: Peter Seidler mit 258 Stimmen, Carmen Moser Nespeca mit dem besten Resultat von 261 Stimmen, Ariel Sergio Goekmen mit 259 Stimmen, Ueli Degen mit 230 Stimmen, Kurt Rütsche mit 191 Stimmen, Richard Mostert mit 203 Stimmen und Miranda Begaj mit 177, die aber aufgrund des tiefsten Resultats rausfalle. Natalie Eberle mit 108 Stimmen habe das absolute Mehr verpasst.
Urs Erni sagt, es sei klar gewesen, dass es eine Wahl sei und dass daraus resultieren werde, dass zwei Kandidierende nicht gewählt würden. Er bittet die Neugewählten nach vorn zu kommen, damit ihnen ein Blumenstrauss übergeben werden könne. Er gratuliert den Gewählten – den bisherigen und den neuen – herzlich und hofft, dass sie eine gute Zeit miteinander haben werden.

6.2. Wahl des/der Präsidenten/in

Urs Erni sagt, dass aus den sechs gewählten Vorstandsmitgliedern der Präsident zu bestimmen sei und dass sich Peter Seidler zur Wahl stelle. Urs Erni fragt, ob sich von den anderen fünf Mitgliedern noch jemand zur Wahl stelle. Nachdem dies nicht der Fall ist, schlägt der Präsident eine offene Wahl vor durch Hochhalten der Stimmkarte.
Peter Seidler wird ohne Gegenstimme zum neuen Präsidenten gewählt.
Urs Erni gratuliert allen und wünscht ihnen viel Energie für die kommende Amtszeit.

6.3. Wahl der Revisionsstelle

Urs Erni sagt, dass die Rechnung und die Geschäftsführung der BGS seit vielen Jahren durch BDO AG geprüft würden. Herr Blattmann und sein Team würden die BGS sehr gut kennen, und die BGS kenne sie als kritische aber konstruktive Revisoren. Der Vorstand schlage daher die erneute Wahl der BDO AG zur Revisionsstelle vor. Urs Erni informiert, dass die Wahl der Revisionsstelle jährlich erfolge.
Von Seiten der Generalversammlung gibt es keine Wortmeldungen.
Die BDO AG wird mit zwei Gegenstimmen zur Revisionsstelle gewählt.
Urs Erni gratuliert der BDO AG.

7. Verschiedenes

Urs Erni sagt, dass wie eingangs erwähnt nun die zurücktretenden Vorstandsmitglieder verabschiedet würden.
Barbara Fritschi sei an der Generalversammlung vom Mai 2001 in den Vorstand gewählt worden. Sie habe seit 12 Jahren die Vorstands- und Generalversammlungsprotokolle verfasst und sei dank ihrer raschen Auffasungsgabe in der Lage gewesen, das Protokoll zu schreiben und sich an der Diskussion im Vorstand zu beteiligen. Man könne sich hundertprozentig auf sie verlassen und die BGS verliere mit ihr ein wertvolles Vorstandsmitglied. Urs Erni dankt ihr für die geleisteten Dienste und wünscht ihr alles Gute für den weiteren Lebensweg. Er überreicht ihr einen Blumenstrauss und ein Präsent.
Urs Erni sagt, dass Ernst Meier nach 25 Jahren im Vorstand zurücktrete.
Er sei ein Urgestein und wohne seit 1970 in der BGS in verschiedenen Siedlungen. Ernst Meier sei äusserst kommunikativ und kenne viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter. In all den Jahren in der Baukommission habe die BGS von seinen guten Kenntnissen und seinem Netzwerk profitiert. Er studiere die Akten detailliert und ihm entgehe nichts. Er führe eine disziplinierte Aktenablage und finde auch noch nach Jahren alle früheren Unterlagen mit einem Griff.
Mit dem Ausscheiden von Ernst Meier gehe viel Wissen verloren und er sei überzeugt, dass Ernst Meier auch nach der heutigen Generalversammlung noch Fragen gestellt würden von Georges Tobler und der Verwaltung.
Urs Erni wünscht Ernst und Evelyn Meier alles Gute und hofft, weiterhin mit ihnen in freundschaftlichem Kontakt zu bleiben. Ernst Meier wird ein Blumenstrauss und ein Präsent überreicht.

Urs Erni übergibt das Wort Peter Seidler. Peter Seidler sagt, er habe die Ehre, Urs Erni zu verabschieden. Urs Erni sei seit 26 Jahren Präsident und habe sich für die BGS wie kein anderer engagiert und sie verantwortungsvoll mitgestaltet. Peter Seidler sagt, er könnte jetzt noch eine Viertelstunde Adjektive aufzählen und wenn sie positiv seien, würden sie alle für Urs Erni gelten. Nun gehe Urs Erni in den Ruhestand. Er sei am 15. Mai 1987 als 40-jähriger gewählt worden.
(Mittels Beamer projiziert Peter Seidler ein Foto von Urs Erni aus dieser Zeit

Generalversammlung

an die Wand.) Beruflich sei Urs Erni als Architekt unterwegs gewesen und habe damals erst seit drei Jahren im Rütihof gewohnt. Er habe sein Amt nach einer Übergangszeit von Erwin Aeberli übernommen. Seine Kollegialität und sein Engagement habe er von Anfang an gezeigt. Er sei nicht nur ein «Bauchnuschti», sondern habe Ziele entwickelt für die BGS und erfolgreich angesteuert. Er habe dafür als Architekt die besten Voraussetzungen gehabt, nicht nur bei neuen Bauten, sondern auch beim Unterhalt bestehender Liegenschaften. Unter seinem Präsidium habe die BGS eine enorme Bautätigkeit entfaltet. Die Sanierung der Reiheneinfamilienhäuser sei das Gesellenstück von Urs Erni gewesen. Darauf seien der Umbau Altstetterstrasse gefolgt, der Neubau Rütihof II, der Umbau Kellerweg, der Neubau Hagenbuchrain, der Liftanbau Triemlistrasse, der Ersatzneubau Triemli, die Sanierung von Kindergarten und Hort Rossacker. Das Highlight sei dabei sicher der Neubau Hagenbuchrain gewesen, der vom Architekturbüro Bünzli & Courvoisier realisiert worden sei und sowohl von der Stadt Zürich als auch vom Kanton Zürich die Auszeichnung für gute Bauten erhalten habe. Aber auch der Neubau Triemli habe in den Medien grosse Beachtung gefunden – auch wegen der Geothermie, bei der man aber weder Öl noch Wasser, sondern nur etwas warme Luft gefunden habe. Die Erdsonde werde jedoch heute für die Wärmegewinnung genutzt. Die Geothermie habe schweizweit positive Publizität gebracht. In der NZZ sei vor zwei Wochen ein Artikel erschienen, der sich dem Thema gewidmet habe, dass die Geothermie in der Schweiz vernachlässigt würde. Der Artikel sei mit einer Fotografie der Geothermiebohrungen im Triemli illustriert gewesen. Es habe in Urs Ernis Präsidialzeit zwei weitere Bauprojekte gegeben, die man gerne realisiert hätte. Zu nennen sei zum einen das Zelgli. Das Grundstück liege auf der Gemeindegrenze Unterengstringen/Schlieren. Schlieren habe das Projekt für gut und bewilligenswert befunden, Unterengstringen hingegen sei zum Schluss gekommen, dass es nicht bau- und zonenkonform sei. Die BGS habe den ablehnenden Entscheid durch den Instanzenzug bis zum Verwaltungsgericht angefochten, sei aber überall «abgeblitzt». Die Generalversammlung habe sich gegen den Verkauf dieses Landes entschieden, und der neue Vorstand werde dort etwas Schönes realisieren können. Seit 2007 sei im Rütihof auch die Überbauung Grünwald pendent. Beim dort geplanten Projekt laufe aktuell die zweite Runde der Baubewilligungseingabe. Auch dort werde der Vorstand gefordert sein. Trotz dieser zwei Projekte sei der Wohnungsbestand unter Urs Ernis Präsidium von 806 auf 1041 angestiegen. Damit sei die BGS die zwölftgrösste Baugenossenschaft der Stadt Zürich. Auch die Anforderungen an den Vorstand, der nebenberuflich tätig sei, seien gestiegen. So seien das interne Kontrollsystem und weiteres dazugekommen. Es habe eine Totalrevision der Statuten gegeben, das Finanzierungsmodell der Anleihen sei eingeführt worden – gerade eben sei eine neue aufgelegt worden, deren Zeichnungsfrist am 24. Mai 2013 ende. Die BGS habe in Urs Ernis Präsidialzeit mit der Baugenossenschaft Üetli fusioniert, wodurch es neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Rütihof gegeben habe. Urs Erni sei daneben auch noch im Vorstand des SVW, des heutigen Verbands «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» gewesen und habe dort den Präsidententreff organisiert. Der Vorstand der BGS sei von 9 auf 7 Mitglieder reduziert worden. Peter Seidler sagt, dass der Vorstand und die Verwaltung Urs Erni sehr herzlich für die langjährige und unermüdliche Zusammenarbeit danken und ihm und seiner Frau weiterhin viele spannende Momente in seinem Unruhezustand wünschen. Urs Erni wird ein Blumenstrauss und ein Präsent überreicht. Die Generalversammlung verabschiedet ihn mit Stehapplaus.

Urs Erni dankt Peter Seidler für die schönen Worte, die Fotos aus früheren Zeiten, die an die Wand projiziert wurden und für das Abschiedsgeschenk. Er hoffe, dass er mit Ernst Meier, Barbara Fritschi und mit dem Vorstand in Kontakt bleiben werde. Urs Erni sagt, dass er dem neuen Präsidenten und der neuen Crew ein kleines Präsent überreichen möchte. Urs Erni übergibt Peter Seidler eine Versammlungsglocke und erklärt, die Glocke stamme aus der ältesten Glockengiesserei der Schweiz, der Firma Rüetschi aus Aarau.

Urs Erni sagt, dass Pinto Leite seit 5 Jahren Gärtner bei der BGS sei. Mit seinem südlichen Charme lasse er den Sonnengarten erst recht schön erblühen. Es sei eine Freude, ihm bei der Arbeit zuzuschauen. Da Herr Pinto Leite bereits viele Blumen im Garten habe, überreiche Urs Erni ihm stattdessen einige Flaschen Wein. Urs Erni sagt, dass Ivana Germann seit letztem August bei der BGS in Ausbildung zur Kauffrau sei. Damit sei sie zwar schon fast ein Jahr bei der BGS, er heisse sie aber dennoch herzlich willkommen.

Urs Erni sagt, er möchte noch auf einige aktuelle Themen zu sprechen

kommen. Im Rütihof habe die BGS die Überbauung 1 im Jahr 1984 zusammen mit der Baugenossenschaft KVZ erstellt. Die Vorstände dieser beiden Genossenschaften hätten entschieden, nächstes Jahr die Küchen und Badezimmer mit der Firma Primobau zu sanieren. Die Kosten für diese Sanierung würden sich auf rund CHF 5 Mio. belaufen. Diesen Betrag habe der Vorstand in eigener Kompetenz bewilligen können. Über die Sanierung sei an einer Mieterversammlung vom 18. April 2013 informiert worden. Es werde noch eine weitere Mieterversammlung geben, und er hoffe, dass mit der Sanierung im Mai 2014 begonnen werden könne.

Bezüglich des geplanten Neubaus Ringling habe die BGS den Bauentscheid am 8. Januar 2013 erhalten. Die Gegnerschaft habe gegen diesen Entscheid rekurriert und nun erwarte man den Entscheid des Baurekursgerichts, mit dem aber frühestens im Herbst zu rechnen sei.

Urs Erni informiert, dass sich der Vorstand im März 2013 an einem Workshop Gedanken über die Erneuerung sämtlicher Liegenschaften gemacht habe. Der Neubau Triemli sein nun fertiggestellt und es gelte zu überlegen, wie die Liegenschaften der BGS generell fit gemacht werden können. Vermutlich werde der neue Vorstand nun eine Bestandesanalyse in Auftrag geben, um die bereits vorhandenen Studien zu komplettieren. Der Vorstand werde schon bald in einem Mitteilungsblatt über die weiteren Schritte informieren können.
Bezüglich des Neubaus Triemli informiert Urs Erni, dass dieser Bau inzwischen abgerechnet sei. Die Kosten würden sich innerhalb des bewilligten Kredits bewegen. Die Generalversammlung habe einen Kredit in der Höhe von CHF 77 961 000.– bewilligt gehabt. Die Teuerung seit damals belaufe sich auf CHF 8 122 328.–. Addiert man die beiden Beträge resultiert eine Summe von CHF 86 083 328.–. Die Abrechnung liege mit CHF 85 633 127.– rund CHF 450 000.– unter diesem Betrag, weshalb die Mietzinsen im Triemli gesenkt werden müssen, da mit höheren Baukosten gerechnet worden war. Die 4-Zimmerwohnung im Triemli werde damit CHF 1 800.– kosten, wie damals in der Weisung vorgesehen. Urs Erni hält fest, dass die BGS gute Architekten und ein gutes Baumanagement gehabt habe.

Urs Erni informiert, dass der Spielplatz Bergwiesen komplett neu gestaltet worden sei. Die Kinder hätten den Spielplatz zusammen mit «Mega!phon» und den «Motorsängern» geplant. Der Spielplatz sei am 3. Mai 2013 eröffnet worden. Die Fotos im Jahresbericht seien auf diesem Spielplatz gemacht worden. Für die Spielplätze im Rütihof 2 und 3 sei eine ähnlicher Prozess geplant, um die Spielplätze zusammen mit den Kindern neu zu gestalten. Urs Erni sagt, dass vor Jahren eine Solaranlage im Wydäckerring angekündigt worden sei. Es habe leider Verzögerungen gegeben, aber dieses Frühjahr habe die Anlage in Betrieb genommen werden können. Der Bau der Solaranlage im Rütihof habe auf Urs Ernis Intervention hin vor einigen Tagen begonnen. Das Thema Energiesparen werde aber auch in Zukunft ein Dauerthema sein. Da sei die BGS noch nicht dort, wo sie sein sollte.

Urs Erni fragt die Generalversammlung, ob es unter diesem Traktandum Wortmeldungen gebe.

Herr Caviezel fragt, ob es beim Spielplatz Bergwiesen auch noch eine Sitzbank für die Eltern geben werde.

Urs Erni informiert, es seien zwei oder drei Sitzbänke bestellt worden. Das habe sich ein bisschen verzögert.
Herr Jakob Heinzle aus dem Triemli meldet sich zu Wort. Er sagt, es habe Wahlen gegeben und es hätten sich acht Leute zur Wahl gestellt. Er finde es wunderbar, wenn sich so viele Freiwillige zur Verfügung stellen würden und er habe das Gefühl, dass sei vorhin zu wenig gewürdigt worden. Er finde, dass alle – auch die Nichtgewählten – noch einen grossen Applaus verdient hätten.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen von Genossenschafterinnen und Genossenschafter mehr gibt, dankt Urs Erni für die Teilnahme an der Generalversammlung. Er dankt überdies den Mitarbeitenden der BGS sowie den Kolleginnen und Kollegen vom Vorstand für die gute und konstruktive Zusammenarbeit in all den Jahren. Er dankt der BGS für die gute Zeit und die guten Erfahrungen. Er habe viel gelernt und Freundschaften geschlossen. Urs Erni wünscht der BGS alles Gute und sagt, er werde auch künftig wieder an der Generalversammlung teilnehmen, dann werde er allerdings unten im Parkett sitzen und am Geschehen teilnehmen. Er wünscht den Anwesenden eine gute Heimkehr. Urs Erni informiert, dass die nächste Generalversammlung am 15. Mai 2014 stattfinden werde. Damit erklärt er die Generalversammlung um 22.45 Uhr für geschlossen.

Für das Protokoll:

Der Vorsitzende	Die Protokollführerin
Urs Erni	Barbara Fritschi

Vorstand und Kommissionen

Der Vorstand traf sich zur Behandlung der anstehenden Geschäfte im Berichtsjahr an neun ordentlichen Sitzungen und einer ausordentlichen Sitzung, sowie an einem samstäglichen Workshop.

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

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

Die Betriebskommission wurde im Berichtsjahr durch den neu gewählten Vorstand reaktiviert und behandelte verschiedene Geschäfte an vier Sitzungen.

Bautätigkeiten

Neubau Triemli, Baugarantie

Vor Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist wurden von den BewohnerInnen total 1 220 Mängel gemeldet. Von diesen Mängeln wurde rund die Hälfte bereits durch die Projektverantwortlichen behoben. Für die andere Hälfte der Mängel wurden zu deren Behebung Fristen gesetzt. Für verdeckte Mängel, die wir bis fünf Jahre nach Bauvollendung entdecken, können wir gemäss SIA 118 auch noch später Ansprüche geltend machen..

Projekt Grünwald

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

Mit dieser Genehmigung war die Grundlage gegeben, eine Blockrandbebauung Am Grünwald im Quartier Höngg mit insgesamt 270 Wohnungen – davon 93 Wohnungen für die BGS – zu erstellen. Gegen das zur Realisierung vorgesehene Projekt Ringling wurde in der Folge Rekurs eingereicht, der sowohl von der Baurekurskommission des Kantons Zürich, als auch vom Verwaltungsgericht des Kantons Zürich gestützt wurde. Die Baubewilligung ist somit aufgehoben worden.

An einer Aussprache vom 15. Juli 2011 mit drei Vertretern des Stadtrats von Zürich und einer Delegation der drei Baurechtsnehmerinnen wurde die Realisierung des Projekts Ringling befürwortet. In der Beantwortung einer parlamentarischen Interpellation vom 5. Oktober 2011 stellt sich der Stadtrat von Zürich klar hinter das Projekt Ringling.

Das überarbeitete Baugesuch mit einer neuen Verkehrslösung ist im März 2012 eingereicht worden. Mit Datum vom 15. Januar 2013 haben wir die Baubewilligung erhalten. Worauf auch gegen diesen Entscheid beim Baurekursgericht Rekurs eingereicht wurde.

Am 28. Juni 2013 fand auf dem Areal mit allen Beteiligten ein Augenschein statt. Ein Entscheid des Baurekursgerichtes erwarten wir bis im zweiten Quartal 2014.

Wydäckerring

Die thermische-Solaranlage im Wydäckerring 102 bis 106 ist seit April 2013 in Betrieb und entlastet die bestehende Heizungsanlage bei der Warmwasseraufbereitung.

Rütihof 1, Gesamtsanierung

An fünf Baukommissionssitzungen im Jahr 2013 haben die beiden Baugenossenschaften, Kaufmännischer Verband Zürich (51 Wohnungen) und Sonnengarten (55 Wohnungen), die Planung der Küchen-/ Bad-Renovation ausgearbeitet. Die Mieterschaft wurde im Jahr 2013 an zwei Veranstaltungen über das Renovationsvorhaben informiert. Die Realisierung und Leitung dieses Vorhabens wird von der Firma Primobau AG ausgeführt und findet vom Mai bis August 2014 statt.

Rütihof 2

Die Bauabnahme der Solaranlage auf den Dächern der Geeringstrasse 57 bis 61 fand im Januar 2014 statt und liefert für die erwähnten Gebäude Warmwasser. Mittels Anschluss der Bedienungssteuerung an das Internet kann die Effizienz dieser Anlage jederzeit abgerufen und angepasst werden.

Rütihof 2 + 3

Die von der Grün Stadt Zürich bemängelten Kinderspielgeräte im Rütihof wurden umgehend entfernt. Wie bei der Bergwiesen entschied die Baukommission, den Kinderspielplatz unter Einbezug der Genossenschaftskinder zu gestalten. Während zweier Mittwoch-Nachmittage und einem Wochenende haben die Kinder unter der Leitung von Mega!phon einen Kinderspielplatz als Modell erarbeitet. Dieses Modell wurde am 5. Juni 2013 von den Kindern der Öffentlichkeit präsentiert. Für die Realisierung wurde die Firma Motorsänger und das Gartenbauunternehmen GGZ betraut, welche bereits in der Bergwiesen den Kinderspielplatz gebaut haben. Die offizielle Eröffnung findet im Frühjahr 2014 statt.

Alle Liegenschaften, Bestandesanalyse

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

Oscar Martinez,
Technischer Leiter

Personelles

Kazim Özbey

Am 12. August 2013 hat Kazim Özbey seine dreijährige Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt EFZ in der Werkstatt Triemli begonnen.

Kazim Özbey hat sich während der Schnupperlehre bei uns sehr wohl gefühlt und sich gegen eine Vielzahl von Bewerbern durchgesetzt. Seine offene und interessierte Art sowie sein freundliches Auftreten haben uns gezeigt, dass er gut in unser Team passt. Wir freuen uns, ihn durch die anspruchsvolle Lehrzeit zu begleiten. Zu seiner liebsten Freizeitbeschäftigung gehören das Fussball- und Basketballspielen.

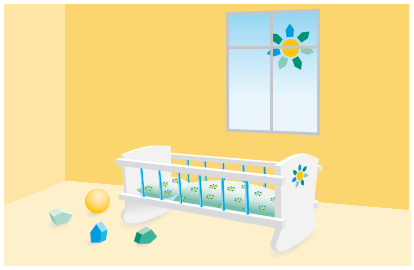
Oscar Martinez,
Technischer Leiter

Mitglieder-bewegung 2013

Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 1. Januar 2013	1421*
Austritte	
Todesfälle	6
Wegzüge aus der BGS	43
Externe Mitglieder	1
Eintritte	
Zuzüge	53
Externe Mitglieder	9
Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 31. Dezember 2013	1433*

* inkl. externe Mitglieder

Geburten (Wurden uns durch eine Anzeige gemeldet.)



Mädchen

Kyara Rocha Correia	Bergwiesen 6	08.03.2013
Zoey Esther Maria Perrig	Rütihofstrasse 26	22.05.2013
Nila Bitto	Birmensdorferstrasse 534	30.07.2013
Lilia Aurora Pradal Rinderknecht	Rossackerstrasse 17	20.08.2013
Nora Marion Rietmann	Schützenrain 2	17.12.2013

Knaben

Joel Baur	Wydäckerring 118	13.01.2013
Julian Erich Stieger	Birmensdorferstrasse 522	25.02.2013
Aurel Lino Rorato	Rossackerstrasse 15	04.03.2013
Semir Baran	Triemlistrasse 181	08.03.2013
Jeremias Ilian Aurel Gradenwitz	Rütihofstrasse 44	09.03.2013
Aurel Bereuter	Birmensdorferstrasse 534	17.03.2013
Raul Hector Brichet	Birmensdorferstrasse 538	21.04.2013
Jaron Noe Bischofberger	Kellerweg 1	03.06.2013
Oliver Peric	Triemlistrasse 185	16.06.2013
Daniel Städeli	Kellerweg 1	19.08.2013
Jonas Markus Pletzer	Geeringstrasse 57	27.08.2013
Lasse Johan Michel	Birmensdorferstrasse 530	04.09.2013
Piet Stehling	Rossackerstrasse 15	05.09.2013
Timo Gufler	Wydäckerring 103	11.11.2013

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.)

René Mittendorfer	Wydäckerring 118
Giaconda Zbinden-Echelle	Wydäckerring 112
Elsy Buck-Zimmermann	Triemlistrasse 183
Nelly Graf	Rossackerstrasse 66
Alfred Rivar	Wydäckerring 102
Julius Rickenbacher	Wydäckerring 84
Hedwig Thommen	Wydäckerring 103

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

Freizeit

Aktivitäten Triemli

Bericht Seniorenausflug vom 12. September 2013

79 pensionierte Sonnengärtler waren diesmal beim jährlichen Ausflug dabei. Leider meinte es Petrus nicht besonders gut mit uns. Es regnete immer wieder und Nebelschwaden störten die Sicht auf die Berge im Sarganserland, Rheintal, Grossen Walsertal und Bregenzerwaldgebiet. Das Wetter gab jedoch in keiner Hinsicht Anlass, die Laune der Gäste zu trüben. Im schönen Hotel Post in Sargans, wo Gastfreundschaft noch grossgeschrieben wird, hielten wir an für eine Kaffee- und Gipfeli-Pause. Der Abschied war sehr herzlich – Personal und Gäste winkten einander bei der Abfahrt zu. Vor Feldkirch ging es über die Grenze nach Österreich und weiter zur Propstei St. Gerold. Kurz vor dem Ziel wurde das Können unseres Chauffeurs, Sascha, auf die Probe gestellt. Das Strässchen war schmal, kurvig und steil – zu gefährlich mit den Passagieren, entschied Sascha, und liess uns alle aussteigen. Er meisterte die prekäre Lage mit Feingefühl und technischen Tricks und brachte den Doppelstöcker sicher zum Parkplatz. Inzwischen nahmen die Gäste einen Augenschein des ehemals geistlichen Eigentums des Klosters Einsiedeln und fanden im Restaurant neben dem Klostergarten Platz für das köstliche Mittagessen. Unser Chauffeur liess sich indes von der hilfsbereiten Wirtin den optimalen Weg zur Weiterfahrt mit dem Car zeigen, um eine weitere heikle Situation zu vermeiden, was dann nach Abfahrt von den Passagieren geschätzt und beklatscht wurde. Im bereit stehenden Dampfbahn-Sonderzug von anno 1931 war schon kräftig eingeheizt worden, sodass die Fahrt mit dem Wälderbähnle gleich losgehen konnte. Im Abteil der Bar liessen sich die BGS-ler schmackhafte Spezialitäten einschenken, und wir verbrachten eine gemütliche, 5 km lange Fahrt in der Holzklasse der historischen Bahn. An der Endhaltestelle wartete ein traumhaftes Genisser-Buffet mit einem regionalen Käse- und Wurstwaren-Sortiment der KäseStrasse Bregenzerwald auf uns. Ein Mitbringsel für Daheimgebliebene oder für sich selbst liess sich kaum einer entgehen. Mit vollen Taschen und vielen tollen Erlebnissen bestiegen wir wieder den Bus und traten die Heimreise an. Ein unvergesslicher Ausflug!

Werner Heim & Katja Kuhn

Beliebte Kinderfilme, erfolgreiches Openair-Kino

Eine kleine Gruppe filminteressierter GenossenschafterInnen hat sich Ende 2012 zur AG Film gefunden – spontan und siedlungsübergreifend, gemischt aus BewohnerInnen der neuen Triemlisiedlung und der Goldacker-Reihenhäuschen. 2013 haben wir fünf Kinoanlässe durchgeführt. Gestartet sind wir mit einem Doppelprogramm: Jeweils ein Kinderfilm, gefolgt von einem Erwachsenenfilm. Währenddem die Kinderklassiker – «Michael aus Lönneberga», «Luzie, der Schrecken der Strasse» und «Pan Tau» – mit durchschnittlich etwa 25 bis 30 BesucherInnen sehr gut liefen, war das Interesse an den Erwachsenenfilmen eher bescheiden. Ob das an der Filmauswahl («Departures – Nokan, die Kunst des Ausklangs» und «12 Monkeys»), am fehlenden Ambiente im Genossenschaftsraum oder am Überangebot an Anlässen in Zürich generell liegt, entzieht sich unserer Kenntnis. Unser Openair-Kino nach den Sommerferien jedenfalls mit dem Film «East is East» und Mitbring-Buffet im Innenhof der Triemlisiedlung zog trotz Regenwetter um die 50 Gäste an und stiess auf viel positives Echo.
Diese Erfahrungen haben uns dazu bewogen, uns bis auf weiteres auf Kinderfilme, das Openair-Kino und Kino für spezielle Anlässe zu beschränken. So zeigten wir im Dezember das erste Mal einen Weihnachtsfilm, mit Erfolg: «Drei Haselnüsse für Aschenbrödel» kam bei den zahlreichen kleinen BesucherInnen und ihren Eltern gut an. Im Sommer 2014 werden wir sicher wieder ein Freiluft-Kino in unserem Innenhof veranstalten; über weitere Angebote informieren die Aushänge und das Internet.

AG Film: Christine Luggen, Liza Papazoglou, Line Tabakovic, Maja Schärer, Raul Sottili.

Mittagstisch Triemli

Jede zweite Woche, abwechselnd am Montag und am Freitag, findet im Gemeinschaftsraum Triemli ein Mittagstisch statt. Willkommen sind alle, die Hunger haben, keine Lust oder Zeit zum Kochen oder einfach gerne zusammen mit Nachbarn einen feinen Zmittag essen möchten. Meistens trifft sich eine bunte Schar von Erwachsenen und grösseren und kleineren Kindern. Ab und zu nimmt auch eine Gruppe von Bewohnern aus der Pflegewohnung am Mittagtisch teil – und stellt mit Staunen fest, dass auch Männer in der Lage sind, ein leckeres Mittagessen zu kochen, auch wenn es vielleicht manchmal etwas länger dauert. Neben kulinarischen Höheflügen – ich erinnere mich an ein hervorragendes Steinpilzrisotto mit gefüllten Tomaten – ist es vor allem das Miteinander von Jung und Alt, das den Mittagstisch zu einem berei-

chernden und erfrischenden Ereignis macht. Und seit die Trip – Traps angeschafft wurden, sitzen auch die Kleinsten auf Augenhöhe mit dem Teller.

Unser Team besteht aus etwa zehn freiwilligen Helfern, die meistens zu zweit einen Mittagstisch organisieren. Wir verkaufen das Essen etwa zum Selbstkostenpreis. Da die Baugenossenschaft Sonnengarten uns den Gemeinschaftsraum gratis überlässt, ist der Mittagstisch freitragend.

Gerne möchten wir in Zukunft den Mittagstisch wöchentlich anbieten, damit auch Kindergarten- und Schulkinder regelmässig teilnehmen können. Dafür suchen wir weitere Helfer.

Ueli Degen

Schachabend der Baugenossenschaft Sonnengarten

Jeden letzten Freitag im Monat trifft sich die Schachgruppe der Baugenossenschaft Sonnengarten im Gemeinschaftsraum der Siedlung Triemli. Offenbar gab es früher schon mal eine Schachgruppe der BG Sonnengarten, die sich damals im Pavillon getroffen hat, dort wo jetzt die Bäckerei THIWA ist. Diese Tradition ist nun also ganz in der Nähe wiederbelebt worden!

So ein Schachabend fängt jeweils um sieben Uhr abends an. Meistens spielen wir eher kurze Partien, damit wir an einem Abend viele Spiele gegen wechselnde Schachpartner spielen können. Ein Spiel dauert selten länger als 30 Minuten. Der Modus ist aber völlig offen und richtet sich nach den Wünschen der Teilnehmer. Oft bringen die Spieler Guetzli oder Kuchen mit. In den Pausen zwischen den Spielen ist dann jeweils Zeit, um bei einer Tasse Tee oder Kaffee zu plaudern. Man kann auch später vorbei schauen und so lange bleiben, wie man Lust hat. Der harte Kern spielt jedoch meist bis kurz vor Mitternacht wenn das Schachfieber ausgebrochen ist! Willkommen sind alle Schach-Interessierten jeden Levels und jeden Alters. Auch Kinder mit Begleitung sind willkommen. Die Teilnahme ist unverbindlich und kostenlos.
Es gibt nicht wenige Nachbarn, die sich für Schach interessieren. Wer sich damit auseinandersetzt merkt schnell, was die Faszination von diesem besonderen Spiel ausmacht.
Die Regeln sind relativ einfach und doch ist jede Partie spannend. Es verläuft keine so wie die andere, was die Spieler vor immer wieder neue Herausforderungen stellt. Wohl darum hat es sich seit seiner frühen Form in Indien (vor ca. 2000 Jahren) bis heute weiterentwickelt und in vielen Teilen der Welt verbreitet.
Neben dem Schachabend nehmen wir manchmal gemeinsam an Turnieren auf der Online-Plattform http://www.chess.com teil oder wir treffen uns bei interessanten Schachanlässen, wie zum Beispiel der ChessChallenge (http://www.zurich-cc.com), die jeweils im Hotel Savoy am Paradeplatz stattfindet. Dort konnten wir dieses Jahr den 24-jährigen amtierenden Schachweltmeister Magnus Carlsen mit seiner lässigen Art live in Aktion miterleben. Schach ist eben kein verstaubtes Spiel für alte Männer oder Nerds (Sonderlinge), sondern eine anregende Aktivität für alle. Es kommt auf taktisches Kalkül, strategisches Denken, aber auch auf Kreativität, Erfahrung und Intuition an…

Der Schachabend bietet eine zwanglose Möglichkeit, sich ohne grossen Aufwand mit Schach zu beschäftigen und dabei Gleichgesinnte kennen zu lernen.
Einsteigern empfehlen wir, es einfach mal auszuprobieren ohne lange darüber nachzudenken, ob man gewinnen oder vielleicht nur verlieren könnte. Beides gehört zum Spiel; doch oft kann man mehr aus einer Niederlage als aus einem Sieg lernen. Auch hier gilt: Nur Übung macht den Meister!
Wer früher schon mal gespielt hat, möchte vielleicht seine Fähigkeiten wieder auffrischen oder sogar noch verbessern. Wie auch immer, um auf die Mailing-Liste der monatlichen Erinnerungs-Mails gesetzt zu werden und für weitere Infos kann man sich bei mir melden. Wir freuen uns auf Deine Teilnahme!

Martin Casanova
(surfer321@gmx.ch)

Senioren-Treff

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

Mit einer Fleischplatte, einem Gläschen Wein, später mit Kaffee und Kuchen (Dessert) plaudern wir munter drauflos. Wir pflegen auch Kontakte zu den Quartier-Vereinen und zu Sozial-Diensten. So erfahren wir Neuigkeiten über unser Umfeld. Viele unserer Senioren finden so neue Bekannte und treffen sich zu Aktivitäten wie Wandern, erste Schritte am Computer usw. Auch Nachbarschafts-Hilfe wird angeboten. Der jetzige Stamm von ca. 20 Personen sind alle per Du.
Mit Ausnahme vom Dezembertreff braucht es keine Anmeldung.
Der Senioren-Treff wird von der Verwaltung (BGS) unterstützt, was wir sehr schätzen.

Freizeit

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

Erlebnisbericht vom Skitag 26. Januar 2013

Am Samstag, 26. Januar 2013 um 7.00 Uhr, war ich als Erster bei unserem Treffpunkt an der Triemlistrasse 140, dort wo die Reise für unseren Skitag losging. Ein paar Augenblicke später trafen schon die ersten Teilnehmer sowie der bestellte Car von der Firma Eurobus ein. Um 7.30 Uhr hatte ich kurz die Leute durchgezählt, die schon im Bus Platz genommen hatten. Alle angemeldeten Personen waren pünktlich erschienen, also stand unserem Vorhaben nichts mehr im Wege und der Chauffeur von Eurobus AG konnte starten. Kurze Zeit später habe ich im Bus die Leute begrüsst und willkommen geheissen. Für diejenigen, die das erste Mal dabei waren, habe ich erklärt, wie dieser Ausflug in etwa abläuft. Unser Chauffeur, Walter Süess, fuhr in angenehmer aber zügiger Fahrweise Richtung Sargans – Chur – Lenzerheide. Ca. 9.20 Uhr waren wir in Churwalden, wo wir alle in das Rest. Campino zum gemeinsamen Znüni gingen. In dieser Zeit konnte ich die bestellten Skipässe im Verkehrsbüro in Churwalden abholen. Nach Kaffee und Gipfeli und im Besitz einer gültigen Tageskarte, konnte der Skiplausch für Snowboarder und Skifahrer und natürlich auch für die Schlittler beginnen. Die Spaziergänger gingen wieder zum Bus und liessen sich in die Lenzerheide chauffieren, wo flanieren, spazieren, und «sünnele» angesagt war. Es war ein traumhafter Tag für alle Beteiligten. Wir hatten wunderschönes Wetter und kalt war es auch nicht. Um 17.15 Uhr stiegen alle wieder gesund und munter «Gott sei Dank», keine Unfälle, in den Bus ein und fuhren zurück nach Zürich. Punkt 19.00 Uhr waren wir wieder an der Triemlistrasse, wo wir zusammen alle Leute verabschiedeten. Wir durften alle einen einmaligen Tag erleben. Herzlichen Dank an alle Teilnehmer für den reibungslosen Ablauf dieses Skitages. Dieser Dank gilt auch der BGS, die uns jedes Mal den Znüni offeriert und uns zu so einem günstigen Preis einen schönen und erlebnisreichen Tag beschert. Die Begeisterung allerseits war gross und wir freuen uns den nächsten Skitag im Januar 2014 organisieren zu dürfen.

Peter und Madeleine Werder

Kulturgruppe Rütihof

Das Jahr 2013 begann für die Kulturgruppe traditionsgemäss mit dem Skitag, der wie in den Jahren zuvor von Beat Brüngger organisiert wurde. So wartete auch in diesem Jahr wieder an einem Sonntagmorgen Ende Januar frühmorgens – noch in der Dunkelheit – ein Reisebus auf die über 20 Kinder und Erwachsenen, die sich vollbepackt mit Schlitten, Snowboards und Skis auf den Weg ins Skigebiet machten. Erstmalig ging die Reise diesmal Richtung Klosters/Madrisa, ein insbesonders auch für Familien sehr attraktives Skigebiet. Bei strahlendem Sonnenschein genossen alle Teilnehmenden den Ausflug in die Berge und die guten Schneeverhältnisse und kehrten am frühen Abend ziemlich erschöpft, aber sehr zufrieden in den Rütihof zurück.
Ende August fand dann der zweite grosse Anlass der Kulturgruppe statt – der Sonntagsbrunch. Wegen der schlechten Wetterprognose und der grossen Anzahl an Wespen, die in diesem Sommer das Essen unter freiem Himmel etwas erschwerten, wurde entschieden, den Brunch im Gemeinschaftsraum durchzuführen. Der guten Stimmung tat dies jedoch keinen Abbruch und die rund 60 Kinder und Erwachsenen taten sich an Zopf, Käse- und Fleischplatten sowie diversen Konfitüren gütlich. Für die Kinder konnte – trotz leichter Regenfälle – am späteren Vormittag die schon sehnsüchtig erwartete Hüpfburg aufgestellt werden. Mit grosser Ausdauer vergnügten sich die Kinder zwischen 2 und 12 Jahren bis zum frühen Nachmittag, während es ihre Eltern genossen, bei einem Kaffee mal wieder in Ruhe mit ihren Nachbarn zu schwatzen.

Am 6. Dezember schliesslich war es wieder Zeit für den Samichlaus: Über dreissig Kinder und ihre Eltern warteten aufgeregt im Gemeinschaftsraum, bis es bei Einbruch der Dunkelheit schliesslich an die Türe klopfte und der bärtige Samichlaus den Raum betrat. Herzlich begrüsste er alle Kinder und nahm sich viel Zeit für jedes einzelne. Nach vielen Versen und Liedern erzählte er allen eine kleine Geschichte, bevor er seinen grossen Sack öffnete und alle mit einem Grittibänz beschenkte.

Nun hat das neue Jahr bereits begonnen und die Planung für die Anlässe 2014 ist bereits in Gange. Die Kulturgruppe Rütihof bedankt sich herzlich für die grosszügige Unterstützung der Baugenossenschaften und freut sich auf ein weiteres, ereignisreiches Jahr im Rütihof. Neumitglieder sind nach wie vor jederzeit herzlich willkommen und auch für Ideen und Anregungen ist die Kulturgruppe jederzeit dankbar.

Dagmar Schräder

Nachbarschaftstreff

Der Nachbarschaftstreff findet jeweils am 1. Donnerstag eines Monats im Freizeitraum Geeringstrasse 67 statt

(ausser Sommer-Monate). Die Nachbarschaft trifft sich in froher Runde und geniesst das jeweils vorhandene Buffet, welches auch von den Gästen mitgestaltet wird. Auch die Tische werden der Jahreszeit entsprechend ein wenig dekoriert, was immer grossen Anklang findet. So konnten auch mehrere Geburtstage nachgefeiert werden. Die Stammgäste schätzen den Treff und die damit verbundene Arbeit des Teams sehr.

Töpferei TON-art

Werkstatt

Anfangs Jahr bis Ende April hatten wir unsere Töpferei mangels Nachfrage nur noch einen Abend in der Woche geöffnet. Es hat sich gezeigt, dass der Wunsch nach kreativer Tätigkeit mittels Ton erst in der wärmeren Jahreszeit aufkommt. Mit dem Wechsel vom Donnerstag- zum Dienstag-Abend haben wir auch gleich auf den Umstand reagiert, dass vermehrt am Donnerstag bereits die Ausgehlaune aufkommt. Die Werkstatt ist nun am Dienstag- und Mittwochabend von 19 bis 21.30 Uhr offen.

Auf Anfrage konnte die Töpferei aber auch tagsüber für einen bestimmten Kurs benutzt werden. So hat jemand Gipsformen erstellt und nachher mit Porzellan ausgegossen und bei uns brennen lassen. Es war spannend zu sehen, wie diese Werke erstanden sind und was daraus geworden ist. Das Arbeiten mit Gips und Porzellan hat uns wieder die eine oder andere Idee gegeben, die wir an unseren Tonobjekten einfliessen lassen konnten.

Im April boten wir einen Kurs für Erwachsene an. Zusammen haben wir ein Kräuterkistli samt Untersetzter geformt, gebrannt und glasiert.
Im Herbst haben wir dann eine andere Anfrage erhalten: Eine Kantischülerin suchte für ihre Maturarbeit eine geeignete Umgebung, wo sie ihre Idee für die Arbeit mit dem Thema «Zeit» umsetzen konnte. Ihre Idee, eine Hand zu töpfern und dann während der Präsentation ihrer Maturarbeit Sand darin hindurch fliessen zu lassen, fanden wir toll. So fing sie schon im Oktober an, die Hand (oder eben Faust) zu gestalten, was mindestens drei Abende in Anspruch nahm. Nach sorgfältigem Trocknen ging das Objekt zwei Wochen später zum Brennen in den Ofen. Doch, ach Schreck, beim Öffnen des Ofens war die Hand in tausend Stücke zerborsten. Man konnte deutlich Lufteinschlüsse erkennen, welche beim Erhitzen des Ofens die Hand zerstörten. Da ihre Arbeit aber erst Mitte Dezember abgegeben werden musste blieb noch genügend Zeit, um noch einmal von vorne zu beginnen. Vorsichtig wurde darauf geachtet, dass keine Luft mehr eingeschlossen wurde. Doch auch beim zweiten Mal überlebte das Objekt nicht. Mit der Schaufel mussten die Bruchstücke aus dem Ofen entfernt werden. Der Abgabetermin rückte immer näher und auf «Plan B» umzustellen war aus Zeitgründen auch keine Option mehr. So wurde die Hand abermals geformt, dieses Mal jedoch in der Mitte aufgeschnitten, ausgehöhlt und sorgfältig wieder zusammengesetzt. Parallel dazu wurde eine zweite Hand geformt und getrocknet aber nicht mehr gebrannt. Die ausgehöhlte Hand überstand den Brand im Ofen ohne irgendwelche Risse. Getrost konnte die Maturandin ihre Arbeit fertigstellen und termingerecht präsentieren. Wir haben mit ihr gelitten und uns auch gefreut, als am Schluss alles gut gegangen war und das Werk in der Kantonsschule Stadelhofen ausgestellt werden konnte.

Kinderkurse

Für den Kinderkurs im April haben sich 12 Kinder angemeldet. In zwei Gruppen wurden Katzentassen angefertigt, die am zweiten Nachmittag und nach dem Brand mit viel Fantasie und Freude glasiert wurden. Eine ideale Überraschung zum Muttertag.
Bereits im November startete der Kurs für die Weihnachtsüberraschung.
23 Kinder haben daran teil genommen und mit Hingabe an den kleinen Hand- oder Wandspiegeln gearbeitet.

Workshop Bazar

Am Workshop für den Höngger Bazar haben 12 Teilnehmerinnen mitgemacht. Saisongerecht wurden Pilze und Igel aus Ton erstellt, die zum Teil wie echte aussahen. Mit Erfolg wurden sie dann am Höngger Bazar vom 1. und 2. November am Stand im reformierten Kirchgemeindesaal verkauft. Der Erlös kam sozialen Projekten zugute.

Ausstellung

Als Jahresabschluss und schon ziemlich routiniert wird Ende November jeweils die Ausstellung vorbereitet. Am 1. Advent war es dann wieder soweit. Nachdem am Samstagnachmittag im Gemeinschaftsraum der BGS an der Geeringstrasse 67 die Ausstellung aufgebaut und vorbereitet wurde, konnten am Sonntag um 12 Uhr die Türen für die Vernissage geöffnet werden. Schon bald war der Raum mit Besuchern gefüllt und es herrschte ein fröhliches Treiben mit Bestaunen der Werke, Diskussionen über Machart und Farbgebung und nicht zuletzt auch Geniessen der feinen Häppchen und dem Apéro. Das Team war sehr zufrieden und freute sich über die zahlreichen, positiven Rückmeldungen.

Edith Erni

Jahresrechnung 2013
Bilanz

Bilanz per 31. Dezember 2013

Aktiven	2013	2012
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	2 827.25	1 255.00
Postkonto	438 044.47	120 488.37
Bankkonten	7 321 872.41	11 883 936.91
Total Flüssige Mittel	**7 762 744.13**	**12 005 680.28**
Total Wertschriften	**–**	**1 500 913.00**
Forderungen		
Mieterdebitoren	55 755.40	23 235.85
Allgemeine Debitoren	24 000.00	25 964.40
– Delkredere	–5 500.00	–5 500.00
Verrechnungssteuer	2 106.33	3 662.33
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	22 339.85	43 933.00
Total Forderungen	**98 701.58**	**91 295.58**
Total Inventar Regiebetrieb	**45 198.80**	**60 666.00**
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Heizungsaufwand	724 565.70	1 010 419.65
Diverse Rechnungsabgrenzungen	297 423.45	115 991.95
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**1 021 989.15**	**1 126 411.60**
Total Umlaufvermögen	**8 928 633.66**	**14 784 966.46**
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	3.00	3.00
Liegenschaften		
Gebäude auf eigenem Land	152 837 194.22	66 775 806.22
Gebäude auf Land im Baurecht	99 467 882.20	99 467 882.20
Unüberbautes Land	1 317 266.95	1 317 266.95
Baukonti	1 706 033.84	87 891 019.06
Total Liegenschaften	**255 328 377.21**	**255 451 974.43**
Total Mobiliar und Maschinen	**106 573.00**	**126 603.00**
Total Anlagevermögen	**255 434 953.21**	**255 578 580.43**
Total Aktiven	**264 363 586.87**	**270 363 546.89**

Passiven	2013	2012
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Lieferanten	1 125 876.40	1 090 335.29
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1 125 876.40**	**1 090 335.29**
Übrige Verpflichtungen		
Verrechnungssteuerschulden	11 158.85	11 041.75
Vorausbezahlte Mietzinsen	1 140 487.80	1 241 612.30
Total Übrige Verpflichtungen	**1 151 646.65**	**1 252 654.05**
Total Darlehenskasse	**6 120 809.45**	**6 322 904.45**
Hypotheken und Darlehen		
Hypotheken	157 906 000.00	170 086 500.00
Darlehen	2 762 471.00	2 839 756.00
Total Hypothekar- und Darlehensschulden	**160 668 471.00**	**172 926 256.00**
Total Anleihen	**18 245 500.00**	**18 016 000.00**
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Heizraten	905 291.00	1 157 338.00
Marchzinsen (auf Anleihen)	160 592.70	166 940.60
Marchzinsen (auf Hypotheken)	38 260.00	46 520.00
Diverse Rechnungsabgrenzungen	175 791.25	194 386.70
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**1 279 934.95**	**1 565 185.30**
Total Fremdkapital	**188 592 238.45**	**201 173 335.09**
Wertberichtigungen		
Amortisationskonto	27 573 170.75	25 371 186.40
Heimfallkonto	1 779 445.95	1 644 478.50
Total Wertberichtigungen	**29 352 616.70**	**27 015 664.90**
Rückstellungen		
Rückstellung für Sanierung Liegenschaften	1 227 400.00	134 400.00
Total Rückstellungen	**1 227 400.00**	**134 400.00**

Bilanz per 31. Dezember 2013

Passiven	2013	2012
Fonds		
Erneuerungsfonds	30 724 523.00	27 600 633.00
Solidaritätsfonds	84 000.00	84 000.00
Fonds für Mietzinsausfälle	200 000.00	200 000.00
Spezialreserve für Angestellte	200 000.00	200 000.00
Total Fonds	**31 208 523.00**	**28 084 633.00**
Total Wertberichtigungen, Fonds und Rückstellungen	**61 788 539.70**	**55 234 697.90**
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital und Reserven		
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	11 632 350.00	11 615 350.00
Gesetzliche Reserven	759 000.00	746 000.00
Allgemeine Reserven	1 300 000.00	1 300 000.00
Total Anteilscheinkapital und Reserven	**13 691 350.00**	**13 661 350.00**
Bilanzgewinn		
Vortrag aus Vorjahr	53 101.55	50 859.37
Jahresgewinn	238 357.17	243 304.53
Total Bilanzgewinn	**291 458.72**	**294 163.90**
Total Eigenkapital	**13 982 808.72**	**13 955 513.90**
Total Passiven	**264 363 586.87**	**270 363 546.89**

Jahresrechnung 2013
Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2013

Aufwand	2013	2012
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	3 142 440.20	3 174 699.35
Baurechtszinsen	1 205 086.70	1 213 908.05
Pachtzinsen	26 054.00	26 054.00
Zinsen auf Darlehenskasse	47 052.35	48 341.65
Zinsen auf Anleihen	359 445.85	468 297.85
Total Finanzaufwand	**4 780 079.10**	**4 931 300.90**
Betriebsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	2 539 845.79	3 009 119.53
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	595 799.50	587 495.25
Kehricht	90 899.05	90 254.95
Bioabfall	19 104.00	–
Allgemeine Stromkosten	128 546.30	107 829.00
Gebäudeversicherung	99 770.75	102 037.15
Übriger Betriebsaufwand	100 297.75	116 975.50
Total Betriebsaufwand	**3 574 263.14**	**4 013 711.38**
Steuern		
Bundessteuer, Staats- u. Gemeindesteuern	84 891.75	87 190.30
Total Steuern	**84 891.75**	**87 190.30**
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand und Entschädigungen		
Personalaufwand	750 350.80	805 223.80
Entschädigungen Vorstand	93 288.00	93 200.00
Entschädigungen Kommissionen	24 424.50	25 513.65
Total Personalaufwand und Entschädigungen	**868 063.30**	**923 937.45**
Sachaufwand		
Mietzins Büroräume	106 391.20	104 424.75
Büromaterial und Drucksachen	57 829.90	153 484.00
Porti, Telefon, Post- und Bankspesen	29 194.35	33 330.36
Unterhalt EDV-Anlage	75 162.15	36 415.05
Versicherungsprämien	47 151.60	39 058.10
Veranstaltungen und Kurse	62 979.20	52 174.70
Kosten Rechnungsprüfung (BDO)	29 700.00	30 024.00
Beratungsaufwand	62 833.15	84 642.60
Verschiedenes	53 898.65	66 972.61
Total Sachaufwand	**525 140.20**	**600 526.17**
Total Verwaltungsaufwand	**1 393 203.50**	**1 524 463.62**

Aufwand	2013	2012
Abschreibungen und Rückstellungen		
Liegenschaften auf eigenem Land	1 454 060.60	1 443 446.55
Liegenschaften auf Land im Baurecht	882 891.20	882 891.30
Büromaschinen und Mobiliar	58 594.75	69 739.50
Abschreibung Bauprojekt Grünwald	400 000.00	1 130 922.70
Rückstellungen	1 000 000.00	–
Total Abschreibungen und Rückstellungen	**3 795 546.55**	**3 527 000.05**
Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	3 123 890.00	3 090 231.00
Total Fondseinlagen	**3 123 890.00**	**3 090 231.00**
Neutraler Aufwand		
Nebenkosten der Leerstände	2 014.55	5 436.20
Ausserordentlicher Aufwand	3.10	2 110.25
Total Neutraler Aufwand	**2 017.65**	**7 546.45**
Total Aufwand	**16 753 891.69**	**17 181 443.70**
Betriebserfolg	**238 357.17**	**243 304.53**
Total	**16 992 248.86**	**17 424 748.23**

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2013

Ertrag	2013	2012
Mietzinseinnahmen		
Wohnungen	15 336 124.00	15 868 722.30
Gewerberäume	718 149.00	699 181.50
Garagen	743 370.00	736 380.00
Abstellplätze	93 755.00	93 489.00
Mietzinszuschüsse	64 194.00	64 468.00
– Mindereinnahmen (Leerstände, Verluste)	–152 086.50	–200 397.05
Total Mietzinseinnahmen	**16 803 505.50**	**17 261 843.75**
Finanzertrag		
Bank- und Postzinsen	6 023.85	6 101.57
Zinsen und Dividenden auf Wertschriften	51 848.70	38 746.20
Wertschriftenerfolg	–1 351.65	–7 337.14
Total Finanzertrag	**56 520.90**	**37 510.63**
Entschädigung für die Verwaltung		
Verwaltungskosten Heizung	56 772.85	30 929.65
Total Entschädigung für die Verwaltung	**56 772.85**	**30 929.65**
Diverser Ertrag		
Aufnahmegebühren	2 300.00	9 750.00
Diverse Einnahmen	57 035.26	80 714.20
Total Diverser Ertrag	**59 335.26**	**90 464.20**
Total Ertrag	**16 976 134.51**	**17 420 748.23**
Ausserordentlicher Ertrag		
Ausserordentlicher Ertrag	16 114.35	4 000.00
Total Ausserordentlicher Ertrag	**16 114.35**	**4 000.00**
Gesamt-Total Ertrag	**16 992 248.86**	**17 424 748.23**

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2013

	2013	2012
Gewinnvortrag	53 101.55	50 859.37
Jahresgewinn	238 357.17	243 304.53
Total zur Verfügung der Generalversammlung	**291 458.72**	**294 163.90**
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2,0%	224 645.55	228 062.35
Einlage in die Gesetzliche Reserve (5% des Gewinnes)	12 000.00	13 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	54 813.17	53 101.55
Kontrolltotal wie oben	**291 458.72**	**294 163.90**

Anhang zur Jahresrechnung gem. Art. 663 b OR

				2013	2012
1.	Den Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven			253 622 343	253 158 272
2.	Brandversicherungswerte der Sachanlagen			314 059 716	309 023 116
3.	Anleihen:				
	Serie	Zinsatz	Fälligkeit		
	13	2,00%	16.05.2013	–	2 186 000
	14	2,25%	17.11.2014	4 028 500	4 028 500
	15	2,75%	17.04.2017	3 749 500	3 753 000
	16	2,00%	17.04.2015	1 498 000	1 498 000
	17	1,50%	01.07.2016	3 942 000	3 942 000
	18	1,50%	31.10.2018	2 608 500	2 608 500
	19	1,50%	02.06.2019	2 419 000	–
4.	Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung				
	Der Vorstand hat an seiner Sitzung vom 5. November 2013 auf Grund eines schriftlichen Berichts das Risikoprofil der Genossenschaft besprochen und für die von ihm als wesentlich beurteilten Risiken die erforderlichen Massnahmen beschlossen.				
5.	Personalaufwand			1 296 500	1 384 110

Bemerkungen zur Jahresrechnung 2013

Bilanz

Aktiven

Die Guthaben bei den Banken haben im Jahr 2013 um rund CHF 4 562 000.– abgenommen.

Aus regulatorischen Gründen entschied der Vorstand vor rund drei Jahren, dass in Zukunft keine flüssigen Mittel mehr in Wertschriften investiert werden. Im Berichtsjahr wurde deshalb der letzte Bestand an Wertschriften verkauft. Daraus flossen rund CHF 1 500 000.– an flüssigen Mitteln in die Bank. Die Debitoren haben gegenüber dem Vorjahr um ca. CHF 32 500.– zugenommen, was auf die per Ende Jahr erstellten Heizkostenabrechnungen zurückzuführen ist. Für potentiell gefährdete Ausstände per 31. Dezember 2013 besteht ein Delkredere in Vorjahreshöhe von CHF 5 500.–. Allfällige Ausstände werden durch ein Inkassobüro überwacht.

Das nicht einbezahlte Anteilscheinkapital setzt sich aus ausstehenden Ratenzahlungen zusammen und hat im Berichtsjahr um CHF 21 600.– abgenommen. Das Anteilscheinkapital kann in Raten bezahlt werden, wobei die Hälfte des Kapitals beim Bezug der Wohnung einbezahlt sein muss.

Per Ende Jahr sind alle Heizkostenabrechnungen erstellt worden. Entsprechend hat der Heizungsaufwand gegenüber dem Vorjahr abgenommen. Die diversen Rechnungsabgrenzungen beinhalten vorausbezahlte Baurechtszinsen und Service-Abonnemente für Aufzüge für das Jahr 2014 sowie die Schlussabrechnung der SVA Zürich für das Berichtsjahr.

Bei den Liegenschaften konnte die Bauabrechnung für den Neubau Triemli mit einem Saldo von CHF 85 633 127.85 erstellt werden. Dieser Betrag ist dem Konto Gebäude auf eigenem Land zugewiesen worden.

Durch die lange Verzögerung bei der Baubewilligung für unser Neubauprojekt Grünwald und die laufenden Rekurse wurden Projektierungskosten in der Höhe von CHF 400 000.– für die erste Baueingabe, welche im neuen Projekt keine Verwendung mehr fanden, abgeschrieben.

In den Baukonti sind Entschädigungen im Sinne von Art. 20 Rechnungsreglement von CHF 14 245.– enthalten.

Passiven

Die vorausbezahlten Mieten haben im Berichtsjahr leicht abgenommen.

Im Berichtsjahr wurden CHF 12 257 785.– an Hypotheken amortisiert. Der Vorstand hat im Jahr 2013 entschieden, vermehrt Rückzahlungen von Hypotheken vorzunehmen und diese ausserordentlichen Amortisationen durch Emissionen von eigenen Anleihen zu finanzieren. Durch dieses Vorgehen finanziert sich die Baugenossenschaft Sonnengarten mehr durch Kapital von GenossenschafterInnen. Diese profitieren dadurch gleich zweimal: Einmal dadurch, dass sie auf dem investierten Kapital mehr Zinsen als auf einem Bankkonto erhalten und zweitens dadurch, dass die Verzinsungen der Anleihen unter dem Durchschnittszinssatz des durch die Baugenossenschaft Sonnengarten beanspruchten Fremdkapitals liegen und daher die Mieten tiefer gehalten werden können.

Die Hypotheken im Betrage von CHF 160 688 471.– sind wie folgt fällig:

– 2014	CHF 39 600 000
– 2015	CHF 18 500 000
– 2016	CHF 17 100 000
– 2017	CHF 9 830 000
– 2018 und später	CHF 75 638 471

Im vergangenen Jahr wurde die Anleihe 13 von CHF 2 186 000.– zur Rückzahlung fällig. Gleichzeitig wurde die Anleihe 19 mit CHF 2 419 000.– neu ausgegeben. Durch die Rückzahlung und die Neuausgabe der Anleihen nehmen die Marchzinsen auf Anleihen leicht ab, da der Zins der neuen Anleihe unter dem Zins der Anleihe 13 liegt. Total sind per Ende Berichtsjahr CHF 18 245 500.– Anleihen offen. Durch die leicht höhere Zeichnung der Anleihe 19 nahm die Darlehenskasse um rund CHF 202 000.– ab.

Die Abnahme der vorausbezahlten Heizraten ist in der Abrechnung aller Heizkosten und der damit verbundenen Verrechnung der Heizkostenakonti per Ende Berichtsjahr begründet.
Die Marchzinsen auf Hypotheken betreffen hauptsächlich Libor-Hypotheken, die nicht per Ende Kalenderjahr abgerechnet werden.
Bei den Rückstellung wurden CHF 300 000.– für die Gestaltung des Innenhofs Triemli und CHF 700 000.– für die Bestandesanalyse des gesamten Liegenschaftsbestandes und den daraus entstehenden Massnahmen geäufnet.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgten wie in den Vorjahren zum steuerlich möglichen Maximum von einem Prozent. Hier ist zu bemerken, dass die steuerlich zulässige, maximale Einlage in den Erneuerungsfonds

Bemerkungen zur Jahresrechnung 2013

von 15% der Gebäudeversicherungssumme für die Villa erreicht wurde und für das Berichtsjahr nur noch CHF 4 000.– geäufnet werden konnte. Ab nächstem Jahr kann hier, ohne Aufrechnung durch das Steueramt, keine Äufnung mehr vorgenommen werden.

Bemerkungen zur Erfolgsrechnung

Aufwand

Beim Finanzaufwand kommen Ihnen als MieterInnen und uns als Vermieterin die weiterhin sehr tiefen Hypothekarzinsen zu Gute. Die Baurechtszinsen auf Baurechten der Stadt Zürich werden periodisch alle fünf Jahre überprüft. Dank des tieferen hypothekarischen Referenzzinssatzes nehmen diese Zinsen für die nächsten fünf Jahre leicht ab. Die übrigen Baurechtszinsen entsprechen den Baurechtsverträgen. Die tieferen Anleihenszinsen sind auf die tieferen Zinssätze der laufenden Anleihen zurückzuführen.

Die Abweichungen bei den Reparaturen und dem Unterhalt sind auf diverse Posten und verschiedene ausserordentliche Unterhaltsarbeiten zurückzuführen. Grundsätzlich sind im Berichtsjahr weniger Wohnungswechsel wie in den Vorjahren angefallen.

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

Der Sachaufwand reduziert sich im Berichtsjahr hauptsächlich durch die tieferen Kosten bei den Drucksachen. Beim Unterhalt EDV-Anlage wurden CHF 50 000.– für die Gestaltung der neuen Homepage zurückgestellt.

Die Einlagen in das Amortisationskonto entsprechen dem städtischen Rechnungsreglement für gemeinnützige Wohnbauträger. Diejenigen in das Heimfallkonto den Baurechtsverträgen. Zu den Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich siehe die Bemerkungen vorstehend unter Finanzaufwand.

Durch die lange Verzögerung bei der Baubewilligung für unser Neubauprojekt Grünwald und die laufenden Rekurse wurden Projektierungskosten in der Höhe von CHF 400 000.– für die erste Baueingabe, welche im neuen Projekt keine Verwendung mehr fanden, abgeschrieben.

Bei den Rückstellungen wurden CHF 300 000.– für die Gestaltung des Innenhofs Triemli und CHF 700 000.– für die Bestandesanalyse des gesamten Liegenschaftsbestandes und den daraus entstehenden Massnahmen geäufnet.

Ertrag

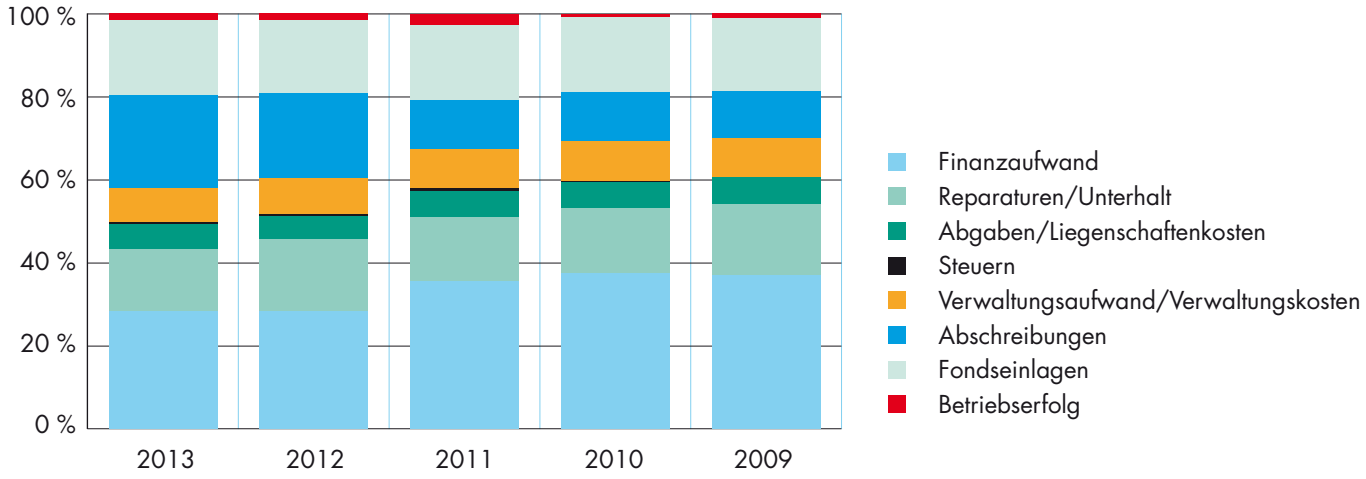
Die Reduktion bei den Mietzinsen ist auf die definitive Bauabrechnung des Neubau Triemli und der damit verbundenen Mietzinsreduktion zurückzuführen. Zusätzlich wirkt sich die Mietzinsreduktion, auf Grund der Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes per April und Oktober 2012, für ein ganzes Jahr aus.

Ansonsten fallen auf der Ertragsseite lediglich die Diversen Einnahmen von rund CHF 57 000.– auf, welche auf das Agio abzüglich die Emissionsabgaben der Anleihen 19 zurückzuführen ist.

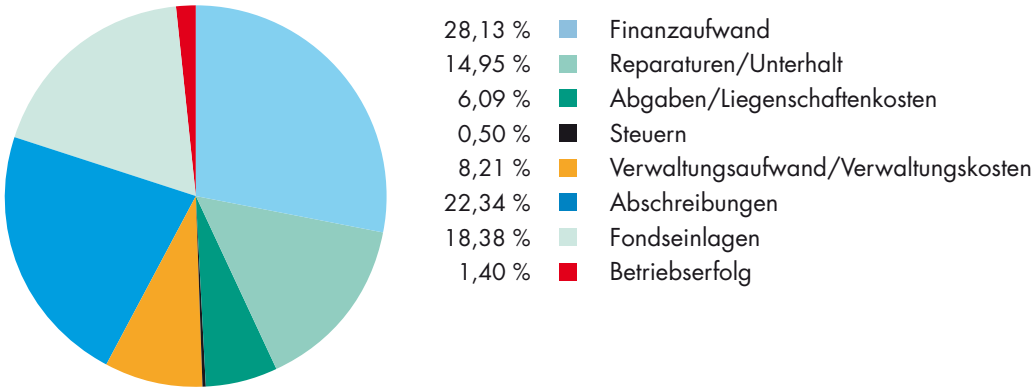
Georges Tobler,
Geschäftsführer

Bemerkungen zur Erfolgsrechnung

Vergleich über 5 Jahre



Prozentuale Aufteilung des Aufwandes



Hypothekardarlehen

	Stand am 1.1.2013	Veränderung 2013	Amortisation gesamt	Stand am 31.12.2013
Hypotheken				
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10039/1 (Diverse Überf.)	3 114 000	–	–486 000	3 114 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10040/1 (Renov. Wyd 1)	865 000	–	–135 000	865 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10041/1 Mio. (Renov. Wyd 2)	865 000	–	–135 000	865 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10042/1 (Renov. Wyd 3)	865 000	–	–135 000	865 000
1. Hyp. ZKB, 1915-181083.01 (Renov. Wyd 2)	4 965 000	–	–	4 965 000
1. Hyp. ZKB, 1915-186578.01 (Renov. Wyd 3)	3 060 000	–3 060 000	–3 060 000	–
1. Hyp. ZKB, 1915-630179.02 (Kellerweg 2)	3 350 000	–3 350 000	–3 350 000	–
1. Hyp. ZKB, 1915-686178.00 (Hagenbuchrain)	16 325 000	–90 000	–765 000	16 325 000
1. Hyp. Rentenanstalt 01-102526-00 (Wyd 1)	1 800 000	–	–	1 800 000
1. Hyp. Kant. Beamten-Ver.-Kasse (Diverse)	11 000 000	–	–	11 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Triemli)	1 500 000	–	–	1 500 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	3 100 000	–	–	3 100 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	3 300 000	–	–	3 300 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	4 000 000	–	–	4 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	5 200 000	–	–	5 200 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	3 200 000	–3 200 000	–3 200 000	–
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	13 800 000	–	–	13 800 000
1. Hyp. Credit Suisse (Neubau Triemli)	60 000 000	–	–	60 000 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01555/2 (Renov. Go 2)	57 500	–1 500	–214 000	56 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01764/2 (Renov. Go 3)	515 000	–11 000	–1 296 000	504 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01786/2 (Subv. Rü 2)	667 500	–9 500	–542 000	658 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10614 (Rü 3)	11 340 000	–126 000	–1 134 000	11 214 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10600/2 (Renov. Go 2)	2 129 500	–24 500	–343 000	2 105 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10618/2 (Subv. Rü 2)	5 340 000	–60 000	–720 000	5 280 000
2. Hyp. ZKB 1915-186577.04 (Renov. Wyd 1)	4 480 000	–	–	4 480 000
2. Hyp. ZKB 1515-615791.05 (Diverse)	3 000 000	–	–	3 000 000
2. Hyp. ZKB 1515-673312.02 (Diverse)	2 248 000	–2 248 000	–2 248 000	–
Total Hypotheken	**170 086 500**	**–12 180 500**	**–17 763 000**	**157 906 000**
Darlehen				
Darlehen Stadt Zürich, 23.42204 (Subv. Rü 1)	247 375	–	–23 125	247 375
Darlehen Stadt Zürich, 23.42305 (Subv. Rü 1)	398 941	–	–126 059	398 941
Darlehen Stadt Zürich, 24.42558 (Subv. Go 1, Go 2)	85 000	–	–17 000	85 000
Darlehen Stadt Zürich, 30.49006 (Subv. Rü 2)	1 259 870	–	–349 650	1 259 870
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 2)	764 190	–69 615	–697 725	694 575
Darlehen Kanton Zürich, (Go 2, Go 3)	84 380	–7 670	–76 690	76 710
Total Darlehen	**2 839 756**	**–77 285**	**–1 290 249**	**2 762 471**
Total Hypotheken und Darlehen	**172 926 256**	**–12 257 785**	**–19 053 249**	**160 668 471**

Fonds und Rücklagen per 31. Dezember 2013

	Auflösung	Einlagen	Bestand
Amortisationskonto			
Bestand am 1. Januar			23 371 186.40
Zuweisung gemäss Reglement		2 201 984.35	
Bestand am 31. Dezember			**27 573 170.75**
Heimfallkonto Altstetten und Hagenbuchrain			
Bestand am 1. Januar			1 644 478.50
Zuweisung gemäss Baurechtsvertrag		134 967.45	
Bestand am 31. Dezember			**1 779 445.95**
Erneuerungsfonds			
Bestand am 1. Januar			27 600 633.00
Zuweisung nach Reglement		3 140 597.00	
Bestand am 31. Dezember			**30 741 230.00**
Solidaritätsfonds			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**84 000.00**
Mietzinsausfallreserve			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**200 000.00**
Spezialreserve für Angestellte			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**200 000.00**
Gesetzliche Reserve			
Bestand am 1. Januar			746 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr		13 000.00	
Bestand am 31. Dezember			**759 000.00**
Allgemeine Reserve			
keine Veränderung			1 300 000.00
Bestand am 31. Dezember			**1 300 000.00**

Liegenschaftenverzeichnis

Etappe	Strasse/Nr.	Total Häuser	Total Garagen/Parkplätze	1-Zimmerwohnungen	1½-Zimmerwohnungen	2-Zimmerwohnungen	2½-Zimmerwohnungen	3-Zimmerwohnungen	3½-Zimmerwohnungen	4-Zimmerwohnungen	4½-Zimmerwohnungen	5-Zimmerwohnungen	5½-Zimmerwohnungen	6½-Zimmerwohnungen	Pflegewohnung	Total Wohnungen
Triemli (Neubau)	Rossackerstr. 15–19	3			2		5				7		20			
	Triemlistr. 150–156	4	154		6		10		23		5					
	Kellerweg 1+3	2					2		5		15				1	
	Birmensdorferstr. 510–538	8					24		16		41		12			194
Goldacker 1	Rossackerstr. 86–88	2							12							
	Triemlistr. 112–148	15	40					60	24							96
Goldacker 2	Rossackerstr. 35–95	31									31					
	Rosshalde 1, 3, 5, 7	4									4					
	Rosshalde 15–51	19									19					54
Goldacker 3	Bergwiesen 4+6,	2						12								
	Bergwiesen 15–29	8				24		24								
	Rossackerstr. 16	1														
	Rossackerstr. 32	1														
	Rossackerstr. 31–33	3						12								
	Rossackerstr. 36–68	6							36							
	Triemlistr. 126–128	2	23					12								120
Wydäcker 1	Wydäckerring 84–86	2				3		6	3							
	Wydäckerring 108–112	3				1		10		7						
	Wydäckerring 126–132	4				6		12	6							
	Wydäckerring 101–135	10				9		36	9	6						114
Wydäcker 2	Wydäckerring 75–85	6				6		18		16						
	Wydäckerring 80–82	2				3		6	3							
	Wydäckerring 114–124	6	10			6		18		12						88
Wydäcker 3	Triemlistr. 179–185	4				1		23		2						
	Wydäckerring 87–93	4				6		12		8						
	Wydäckerring 102–106	3	35			3		9		6						70
Altstetten	Altstetterstr. 188	1	8	6		6		9								21
Kellerweg	Kellerweg 2	1	8				4				8		1		1	14
Rütihof 1	Rütihofstr. 14–24	6	49			9	9		15		17		5			55
Villa	Triemlistr. 134	1								1		2				3
Hagenbuchrain	Hagenbuchrain 8b															
Parkplatz Bach	Triemlistr. 140		22													
Rütihof 2	Rütihofstr. 26–30		84						10		15	1	4			
	Geeringstr. 57–67	9							22		22					74
Hagenbuchrain	Hagenbuchrain 11–13	2	55						6		8		3			
	Schützenrain 2, 2a	2							4		11					
	Hagenbuchrain 11															
	Triemlistr. 22	1			1		1		2							
	Hagenbuchrain 10	1									1		1	3		41
Rütihof 3	Rütihofstr. 32–48	9	103				16		21		30	1	7		2	
	Geeringstr. 69–73	3							9		11					97
	Hurdäckerstr. 6	1														
Schlieren/ Unterengstringen	Engstringerstr.															
Spielplatz	Bergwiesen															
Parkplatz Triemli	Birmensdorferstr.		35													
Total		**192**	**626**	**6**	**9**	**83**	**71**	**279**	**226**	**58**	**245**	**4**	**53**	**3**	**4**	**1041**

Gewerberäume und Sondernutzungen	Bezugs-jahr	Versicherungswert 1025 %	Brutto-anlagekosten	Landkosten	Netto-anlagekosten
Kinderkrippe, Hort, Pflegewohnung UN-Garage Freizeitraum, Atelier	2011 2011 2011 2011	72 594 000.00	88 091 152.75	2 039 024.90	86 052 127.85
Ladenlokal, Gewerberaum	1947	22 830 000.00	7 750 553.60	644 430.05	7 106 123.55
	1948	22 135 000.00	8 619 009.62	855 577.60	7 763 432.02
Doppelkindergarten, Hort, Lager, Werkstatt, Waschsalon Textilwerkstatt	1948	27 902 800.00	13 089 916.95	1 291 982.55	11 797 934.40
	1950	22 645 000.00	9 943 773.40	781 460.30	9 162 313.10
	1951	17 850 000.00	7 559 664.55	526 720.25	7 032 944.30
Coiffeursalon, Apotheke, Restaurant, Gesundheitssalon, Büro	1952	17 256 100.00	8 783 588.55	403 941.50	8 379 647.05
	1968	4 298 900.00	3 206 214.00	Baurecht	3 206 214.00
Pflegewohnung	1977	5 335 700.00	4 307 618.85	99 901.30	4 207 717.55
UN-Garage	1984	15 472 616.00	10 121 263.55	Baurecht	10 121 263.55
	1927	2 072 800.00	362 236.90	41 875.55	320 361.35
Freizeitraum Trotte		490 000.00	867 043.25	174 395.30	692 647.95
			121 420.00	121 420.00	
28 Bastelräume, Freizeit-raum, Töpferei	1997	28 364 000.00	26 600 000.00	Baurecht	26 600 000.00
10 Ateliers, 18 Bastelräume	2005 2004	15 400 000.00	16 240 100.00	Baurecht Kat. Nr. 6632	16 240 100.00
UN-Garage	2004	2 288 000.00	2 412 900.00	Baurecht Kat. Nr. 6632	2 412 900.00
2 Ateliers, Verwaltung	2004	2 659 300.00	2 816 287.20	Baurecht Kat. Nr. 6649	2 816 287.20
	2004	2 739 000.00	3 462 635.80	571 846.50	2 890 789.30
38 Bastelräume, Quartiertreff, Büro, Pflegewohnung	1997	31 686 300.00	38 071 117.45	Baurecht	38 071 117.45
			1 195 846.95	1 195 846.95	
Spielpavillon		40 200.00		Pacht	
				Pacht	
		314 059 716.00	**253 622 343.37**	**8 748 422.75**	**244 873 920.62**

Organe und Verwaltung

Vorstand und Kommissionen
(Stand 31. Dezember 2013)

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

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

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

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

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

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

Mitglied Baukommission
IKS-Verantwortlicher
Kurt Rütsche
Birmensdorferstr. 518, 8055 Zürich
Telefon 044 940 07 91
k.ruetsche@bg-sonnengarten.ch

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

Verwaltung

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

Schalterstunden:
Montag bis Freitag
08.00–11.00 Uhr

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

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

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

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

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

Raumpflegerin
Maria Ciampa

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

Hauswart
Roland Baur
Patrick Kessler

Betriebspraktikerlehrling
Kazim Özbey

Gärtnerin
Jessica Pfändler

Gärtner
Fernando Pinto Leite

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

Hauswart
Heinz Diem

Bericht der Revisionsstelle

Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der **Baugenossenschaft Sonnengarten**, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft Sonnengarten, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang (Seiten 26 - 33) für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

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

Berichterstattung im Auftragsverhältnis

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

Zürich, 14. Februar 2014

BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Burgherr
Zugelassene Revisionsexpertin

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