



# Baugenossenschaft Waidberg

Jahresbericht und Rechnung 2016





## Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort des Präsidenten</i>	1
<hr/>	
<i>Generalversammlung</i>	
<hr/>	
Voranzeige 89. Generalversammlung	2
Protokollauszug 88. Generalversammlung	3
<hr/>	
<i>Administratives</i>	
<hr/>	
Vorstandsaktivitäten	7
Personelles	7
Siedlungskommissionen	7
Mietzinsentwicklung	8
Mitgliederentwicklung	8
Todesfälle	9
<hr/>	
<i>Bauliches</i>	
<hr/>	
Rotbuch	10
Buchegg – Ersatzneubau Trinity	11
Kalchbühl	12

## *Siedlungsberichte*

Rotbuch/Wibich	13
Geibel	14
Tannenrauch	15
Buchegg	17
Kalchbühl/Butzen	19

## *Finanzielles*

Anmerkung zum Finanzhaushalt	23
Bilanz	24
Erfolgsrechnung	26
Geldflussrechnung	28
Anhang	29
Antrag Gewinnverwendung	30
Liegenschaftsverzeichnis	31
Amortisationskonto und Fonds	31
Hypotheken	32
Entwicklung des Referenzzinssatzes	33
Mietzinserhöhungen und -senkungen	33
Unterhalt und Reparaturen	34
Büro- und Verwaltungsaufwand	35
Verwendung der Einnahmen	35
Wohnungsübersicht und Nettomieten	36
Revisionsbericht	38

<i>Vorstand und Mitarbeitende</i>	39
-----------------------------------	----

<i>Siedlungskommissionen</i>	40
------------------------------	----



## Sommerfest Siedlungen Wibich + Rotbuch

### VORWORT DES PRÄSIDENTEN

---

#### Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Erstmals macht es eine Renovation erforderlich, dass Genossenschafterinnen und Genossenschafter während der Umbauphase ihre Wohnungen für eine beschränkte Zeit verlassen müssen. Dass dieser temporäre Auszug kein einfaches Unterfangen ist, versteht sich von selbst. Vorstand und Verwaltung sind aber überzeugt, dass mit den getroffenen Massnahmen die Umtriebe zumindest teilweise gemildert werden können. Namens des Vorstands und der Verwaltung möchte ich den betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der Siedlung Rotbuch bereits heute meinen Dank für das aufgebrachte Verständnis aussprechen.

Der Neubau «Trinity» nimmt Gestalt an. Die drei Baukörper am Bucheggplatz haben im Verlauf des vergangenen Jahres an Form und Höhe gewonnen. Die Bauarbeiten liegen im Zeitplan, so dass aus heutiger Sicht einer Erstvermietung auf 1. April 2018 nichts entgegensteht. Erfreulich ist zudem, dass die Kosten sich im vorgegebenen Rahmen halten. An dieser Stelle möchte ich Sie darüber informieren, dass im Verlauf der ersten

Hälfte des Jahres 2017 eine Musterwohnung fertiggestellt sein wird. Die Besichtigungstermine werden wir Ihnen zu gegebener Zeit mitteilen.

Im vergangenen Jahr stand nebst «Trinity» und der Planung der Renovation der Siedlung Rotbuch auch die Renovation der Siedlung Kalchbühl auf der Agenda. Weiter hat sich der Vorstand in diversen Sitzungen mit der Ausarbeitung einer neuen Haus- und Waschküchenordnung befasst.

Sie sehen, die BGW war auch im vergangenen Jahr in Bewegung!

Ich möchte die Gelegenheit nutzen, Ihnen im Namen aller Vorstandsmitglieder für das dem Vorstand, der Verwaltung und den Mitarbeitenden entgegengebrachte Vertrauen ganz herzlich zu danken.

Ich wünsche Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ein gesundes, glückliches und erfolgreiches Jahr.

Mit freundlichen Grüssen  
Peter Frey, Präsident



## **Voranzeige Generalversammlung 2017**

Die 89. ordentliche Generalversammlung findet am **Freitag, 19. Mai 2017, 19.00 Uhr**, im grossen Saal des Restaurants **Schützenhaus Albisgüetli** statt.

Die Einladung mit der Traktandenliste wird Ihnen fristgerecht zugestellt. Anträge zuhanden der Generalversammlung sind gemäss Art. 12 Abs. 2 unserer Statuten rechtzeitig, das heisst bis spätestens 19. April 2017, dem Vorstand einzureichen, damit sie auf die Traktandenliste gesetzt werden können.



**GENERALVERSAMMLUNG**

**Protokollauszug der 88. Generalversammlung vom 27. Mai 2016**

Es folgten 247 interessierte GenossenschaftlerInnen und Gäste der Einladung zur 88. ordentlichen Generalversammlung ins Restaurant Schützenhaus Albisgüetli. Präsident Peter Frey begrüßte die GenossenschaftlerInnen sowie die Gäste recht herzlich. Er dankte den zahlreich erschienenen Genossenschaftlern, die trotz dem «Tag der Nachbarschaft» teilnahmen, um von ihren statutarischen Rechten Gebrauch zu machen und sich über die verschiedenen Projekte informieren zu lassen. Er dankte für das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen und wünschte allen einen guten Appetit.

Nach dem Nachtessen erklärt Peter Frey um 20.20 Uhr die 88. ordentliche Generalversammlung für eröffnet. Er vergewisserte sich, dass alle Stimmberechtigten eine Stimmkarte besitzen. Peter Frey hielt fest, dass der Jahresbericht 2015 und die Einladung rechtzeitig zugestellt wurden sowie Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle bei der Verwaltung zur Einsichtnahme auflagen und kein Antrag auf Ansetzung eines weiteren Traktandums eingereicht wurde. Auf Befragen erfolgte kein Antrag auf Änderung der Reihenfolge der Traktanden. Das Protokoll der Generalversammlung wurde von der Aktuarin, Frau Elda Bugada Aebli, geführt.

Peter Frey gibt bekannt, dass 240 stimmberechtigte GenossenschaftlerInnen teilnehmen, womit

das absolute Mehr 121 Stimmen und das Zweidrittelsmehr 161 Stimmen beträgt.

*Wahl der Stimmzähler*

Vorgeschlagen und gewählt wurden folgende 8 Stimmzähler:  
 Daniel Zolliker, Kalchbühlstrasse 45 (Hauptstimmzähler);  
 Claudia Basso, Kalchbühlstrasse 77;  
 Ernst Caprez, Tannenrauchstrasse 76;  
 Carmen Lamprecht, Tannenrauchstrasse 84;  
 Christian Weiss, Rosengartenstrasse 56;  
 Valérie Bachmann, Rosengartenstrasse 56;  
 Juani Jandula, Rotbuchstrasse 69;  
 Christoph Gross, Rotbuchstrasse 61.

*Protokoll der 87. ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2015*

Es wurde kein Antrag auf Verlesen des Protokolls gestellt. Das von Etelka Andraskay und Stephan Hatt geprüfte und am 12. Juni 2015 unterzeichnete Protokoll wurde einstimmig genehmigt.

*Jahresbericht 2015*

Der Jahresbericht 2015 wurde von der überwiegenden Mehrheit diskussionslos genehmigt.

*Jahresrechnung 2015*

Hanspeter Meier, Quästor, nahm Stellung zur Jahresrechnung 2015. Neben den allgemeinen Erläuterungen zum Finanzhaushalt wurden insbesondere die flüssigen Mittel erwähnt, welche



4

zur Deckung der laufenden Kosten sowie zur Finanzierung der laufenden Projekte verwendet wurden. Die aufgelaufenen Baukosten beliefen sich auf CHF 6 097 587, wobei vor allem der Ersatzneubau Buchegg 2 mit CHF 5 624 863 und die Renovation der Siedlung Rotbuch mit CHF 456 663 zu Buche schlugen. Das erklärte Ziel, die Siedlung Buchegg 2 aufgrund des Rückbaus auf den buchhalterischen Landwert von CHF 277 397 abzuschreiben, konnte erreicht werden. Dieses Vorgehen wird sich bei der Festsetzung der Mietzinse, bei welcher der Anlagewert eine wesentliche Rolle spielen wird, zu Gunsten der GenossenschafterInnen auswirken.

Aufgrund der Mietzinsausfälle in der Siedlung Buchegg ab Ende September 2015 wurde das Konto Mietzinsausfallfonds von CHF 46 944 per Ende 2015 aufgelöst.

Nach erfolgter Stellungnahme durch die Revisorin, Frau Isabel Gebhard, BDO AG, wurde die Jahresrechnung 2015 von der Generalversammlung einstimmig genehmigt sowie dem Vorstand Entlastung erteilt.

#### *Gewinnverwendung und Verzinsung des Anteilscheinkapitals*

Der Antrag des Vorstandes über die Gewinnverwendung sowie die Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 1.5 % wurde mit grossem Mehr angenommen.

#### *Wiederwahl der Revisionsstelle*

Als Revisionsstelle wurde die Firma BDO AG einstimmig für ein weiteres Jahr gewählt.

#### *Abstimmung über das neue Vermietungsreglement*

Einleitend informierte Peter Frey, dass der Vorstand an der letzten GV den Auftrag erhalten hatte, ein Vermietungsreglement auszuarbeiten. Dieses wurde im Oktober 2015 den GenossenschafterInnen zur Vernehmlassung zugestellt. Aufgrund der vielen Rückmeldungen überarbeitete der Vorstand das Reglement und liess es am 23. März 2016 den GenossenschafterInnen für die Abstimmung an der Generalversammlung zukommen. Über dieses Reglement galt es nun abzustimmen. Zusammengefasst soll das Reglement sicherstellen, dass die Bewohnerzahl mit der Wohnungsgrösse übereinstimmt. Nach dem verschiedene GenossenschafterInnen die Möglichkeit ergriffen hatten, sich zum Vermietungsreglement zu äussern, kam es zur Abstimmung.

Das Vermietungsreglement wurde mit 176 Ja-Stimmen, 57 Nein-Stimmen, bei einem absoluten Mehr von 121 Stimmen, klar angenommen.

#### *Abstimmung über die Statutenänderung aufgrund des neuen Vermietungsreglements*

Peter Frey erklärte, dass mit der Annahme des Vermietungsreglements auch die Änderung der Statuten vorzunehmen ist und der Vorstand deshalb empfehle, die Statutenänderungen und -ergänzung resp. Anpassungen der Art 9 Abs. 1,



Art. 34 Abs. 1bis und 1ter sowie Art. 35 Abs. 3 wie erläutert anzunehmen. Die Möglichkeit der Wortmeldung wurde von den GenossenschafterInnen nicht genutzt.

Die Statutenänderungen wurden mit 185 Ja-Stimmen, 35 Nein-Stimmen, bei einem Zweidrittelsmehr von 161 Stimmen, klar angenommen.

#### *Abstimmung über die Namenänderung von «Koloniekommision» in «Siedlungskommission» in Statuten und Reglementen*

Der Begriff «Koloniekommision» wird praktisch nicht mehr verwendet. Auch im Jahresbericht wird in den Berichten aus den Siedlungen ausschliesslich von «Siedlungsversammlungen», «Siedlungskommissionen» etc. geschrieben. Der Vorstand empfiehlt deshalb die Annahme des Antrags zur Namensänderung im Art. 38 der Statuten sowie die Namensänderung im Reglement für die Siedlungskommissionen. Es wurde keine Wortmeldung verlangt.

Die Statutenänderung von Art. 38 bzw. Namensänderungen in den Reglementen wurden mit 223 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, bei einem Zweidrittelsmehr von 161 Stimmen, klar angenommen.

#### *Siedlung Rotbuch – Renovation*

Peter Keller orientierte über die erfolgte Abklärung der Erdbebensicherheit. Diese hatte ergeben, dass keine baulichen Massnahmen erforderlich sind. Zudem wurden Vorarbeiten zu den

Gebäudehüllen, zur Sanierung der Bäder und Küchen sowie zur Wärmeverteilung in allen sechs Häusern ausgeführt. Im Februar 2016 wurde dem Vorstand von den Architekten das Vorprojekt samt Kostenvoranschlag vorgelegt. Die bestmögliche Variante wurde gutgeheissen und somit die nächste Bauphase ausgelöst: die Einreichung des Baugesuchs für die Renovation im 2017.

#### *Siedlung Kalchbühl – Renovation*

Die Küchen und Badzimmer wurden vor über 40 Jahren letztmals renoviert. Um die Siedlung für weitere 20 bis 30 Jahre zu ertüchtigen, hatte der Vorstand eine Baukommission gebildet. Es ist vorgesehen, die Siedlung 2018/19 zu renovieren. Spezialisierte Planungsbüros beurteilten die Erdbebensicherheit der Bestandsbauten und erstellten eine Machbarkeitsstudie für mögliche Anbauten bei Küche und Bad. Die drei relevanten Haustypen genügten den aktuellen Anforderungen der Erdbebensicherheit. Das Architekturbüro Primobau wurde beauftragt, Varianten von möglichen Anbauten auszuarbeiten. Die Vorgabe lautete, Bad und WC sowie die Küchen etwas zu vergrössern. Es wurden uns sieben verschiedene Varianten präsentiert. Die Varianten sahen z.B. die Auslagerung der Küchen oder Nasszellen in die Anbauten vor. Die Baukommission musste leider feststellen, dass keine Variante unseren Vorstellungen entsprach. Trotz der guten Architekten-Arbeit wurde der Baukommission klar, dass mit jedem Anbau die architektonische Ausdrucksweise stark verändert würde. So hat sich der Vorstand gegen die Ausführung von Anbauten entschieden. Als nächstes wird die Wahl



Brunch Siedlung  
Geibel

6 eines Architekten erfolgen. Mit diesem gilt es, ein Pflichtenheft über den Umfang der Renovation zu erarbeiten.

#### *Siedlung Buchegg – Ersatzneubau Trinity*

Von den Abbrucharbeiten der Siedlung Buchegg bis zu den Rohbauarbeiten, Stand 25. Mai 2016, wurde auf der Leinwand ein Zeitrafferfilm gezeigt.

Mit grosser Freude konnten wir anlässlich der Generalversammlung 2015 den GenossenschaftlerInnen das Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung ohne jegliche Einsprachen verkünden. Die Auflagenabarbeitung erledigten die Planer zügig. Am 14. Oktober 2015 traf der überarbeitete Bauentscheid der Behörden ein. Termingerecht begann der Abbruch der bestehenden Siedlung. Der Baumeister konnte anfangs 2016 mit dem Erstellen der neuen Gebäude beginnen. Aus heutiger Sicht ist die Vermietung der neuen Siedlung per 1.4.2018 gesichert.

Alle GenossenschaftlerInnen der Siedlung Buchegg haben selber eine Wohnung gefunden oder die Genossenschaft konnte ihnen eine gleichwertige Wohnung in den anderen Siedlungen der BGW anbieten. Es sind somit alle GenossenschaftlerInnen umgesiedelt worden. Die Miete-

rInnen mit befristeten Mietverträgen mussten auf eigene Initiative eine neue Wohnung suchen. Ende September 2015 verliessen alle MieterInnen ihre Wohnungen.

Monatlich wurden wir von den Planern über die Kostenentwicklung informiert. Laufend wurden Arbeiten an Unternehmungen vergeben, und wir bekamen mit jeder Vergabe eine grössere Kostensicherheit. Per Ende April 2016 wurden bereits knapp 80% aller Arbeiten beauftragt. Die vorangeschlagenen Kosten können aus heutiger Sicht eingehalten werden.

#### *Ehrungen*

Peter Frey gratulierte namentlich allen Genossenschaftlern, die seit 25, 60, 75 und 85 Jahren Mitglied unserer Genossenschaft sind.

Peter Keller und Marino Metelli wurde zu ihrer zehnjährigen Amtsdauer gratuliert.

Nachdem keine Wortmeldungen erfolgten, bedankte sich Peter Frey im Namen des Vorstandes für das Vertrauen der GenossenschaftlerInnen und schloss die Generalversammlung um 22.10 Uhr.



## ADMINISTRATIVES

### Vorstandsaktivitäten

Der Vorstand behandelte die anfallenden Geschäfte an zwölf ordentlichen Sitzungen. Für die Ausarbeitung eines neuen Vermietungsreglements sowie für die Überarbeitung der allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag, der Hausordnung und der Waschküchenordnung traf sich der Vorstand an drei ausserordentlichen Sitzungen und an einem Wochenende zu einer Klausurtagung. Des Weiteren wurden fünf Siedlungsversammlungen sowie Vorträge, Fach- und Weiterbildungsveranstaltungen besucht.

Die Baukommission Buchegg Ersatzneubau Trinity traf sich an acht ordentlichen Sitzungen.

Für die Planung der Renovation der Siedlung Rotbuch kam die Baukommission acht Mal zu einer ordentlichen Sitzung sowie zu einer ausserordentlichen Vorstandssitzung zusammen. Am 13. Juli 2016 fand eine Info-Veranstaltung statt, an welcher die Mieter über den geplanten Ablauf der Renovation orientiert wurden.

Die Baukommission Kalchbühl traf sich dieses Jahr sechs Mal zu einer ordentlichen Sitzung. Die geplante Renovation soll im Jahr 2018/19 durchgeführt werden.

## Personelles

7

### Dienstjubiläum

Urs Ziltener, Hauswart in den Siedlungen Kalchbühl und Butzen, feierte dieses Jahr sein 15-jähriges Dienstjubiläum. Wir danken Urs Ziltener ganz herzlich für seine Treue und sein Engagement und hoffen, dass er noch viele Jahre für die Baugenossenschaft Waidberg tätig sein wird. Herzliche Gratulation!

### Siedlungskommissionen

Unsere fünf Siedlungskommissionen waren auch dieses Jahr wieder sehr engagiert und organisierten verschiedene Anlässe. Die detaillierten Berichte der Siedlungskommissionen finden Sie unter der Rubrik «Siedlungsberichte» dieses Jahresberichts.

An dieser Stelle möchte sich die Baugenossenschaft Waidberg ganz herzlich für den unermüdeten und tollen Einsatz bei jedem Einzelnen der Siedlungskommissionsmitglieder bedanken. Wir sind uns bewusst, wie wichtig dieses Bindeglied zwischen Vorstand, Verwaltung und Genossenschaftler ist.

Als Dankeschön hat der Vorstand alle Mitglieder der Siedlungskommissionen im September 2016 zum traditionellen Nachtessen im Restaurant Belvoirpark, Zürich, eingeladen. Bei dieser Gelegenheit können sich die Mitglieder der einzelnen Siedlungskommissionen jeweils besser kennen-



8 lernen und profitieren vom Erfahrungsaustausch über die verschiedenen Aktivitäten.

*Siedlungskommissionen – Mutationen*

Dieses Jahr waren keine Änderungen bei den Siedlungskommissionen zu verzeichnen.

Allgemeines

Aufgrund des Neubaus Buchegg ist die Siedlungskommission Buchegg zurzeit mit den verbleibenden 24 Wohnungen sehr eingeschränkt. Deshalb hat sich die Siedlungskommission Buchegg mehrmals mit der Siedlungskommission Rotbuch/Wibich zusammengeschlossen und hat viele schöne Anlässe durchgeführt. So konnten der Aufwand und die Kosten optimiert werden.

Es gibt auch viele Helfer, welche nicht offiziell in einer Siedlungskommission aktiv werden möchten. Dennoch übernehmen sie gerne die Organisation einzelner Veranstaltungen. Diese unkomplizierte Vorgehensweise wird bereits in den Siedlungen Tannenrauch und Geibel praktiziert und entlastet dadurch die Siedlungskommissionen

sehr. Herzlichen Dank an die jeweiligen «temporären» Organisatoren.

Sollten Sie sich für die Tätigkeit in einer Siedlungskommission interessieren, geben Ihnen die Mitglieder der Siedlungskommissionen jederzeit gerne Auskunft.

Das aktuelle Mitgliederverzeichnis finden Sie unter der Rubrik «Siedlungskommissionen» dieses Jahresberichts.

**Mietzinsentwicklung**

Aufgrund des gleichbleibenden Referenzzinssatzes von 1.75 % über das gesamte Jahr 2016 gab es keine allgemeine Mietzinsanpassung.

**Mitgliederentwicklung**

Wohnungswechsel

Im Jahr 2016 waren 36 Mieterwechsel von Genossenschaftern zu verzeichnen (Vorjahr 49).

Genossenschafter	mit Wohnungen	mit Lokalitäten	ohne Wohnungen	Total
Bestand Ende 2015	719	2	27	748
Austritte	-35	0	-4	-39
Eintritte	23	0	0	23
<b>Bestand Ende 2016</b>	<b>707</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>732</b>



11 Mieter sind weggezogen, 13 Mieter haben in eine andere Wohnung innerhalb der Genossenschaft gewechselt, 8 Personen sind ins Alters- oder Pflegeheim umgezogen und 4 Personen sind verstorben.

#### Mitgliederbestand

Die Genossenschaft zählte Ende des Jahres 732 stimmberechtigte Mitglieder.

Der Rückgang der Genossenschafter gegenüber dem Vorjahr ist dadurch zu erklären, dass per Ende 2016 fünf Wohnungen im Leerstand belassen wurden. Diese Wohnungen werden für den temporären Umzug der Mieter Rotbuch während der Renovation benötigt.

#### Todesfälle im Jahre 2016

9

Im Jahr 2016 sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter verstorben:

31.03.2016	Hans Rohner Geibelstrasse 4
21.04.2016	Marie Wolf GOW, ehemals Siedlung Buchegg
05.05.2016	Erwin Bögli Tannenrauchstrasse 48
10.08.2016	Klara Bissig Besenrainstrasse 23
02.09.2016	Heinz Marfurt Wibichstrasse 10
22.11.2016	Maria Loretz Tannenrauchstrasse 70
08.12.2016	Hans Widmer Kalchbühlstrasse 53
18.12.2016	Walter Feldmann Rotbuchstrasse 65

Den Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus.



### Siedlung Rotbuch

von Peter Keller

Es ist soweit – was von langer Hand geplant, wird nun umgesetzt. Ende Januar 2017 wird mit der Baustelleninstallation für die Renovation der Häuser Nürnberg- und Rotbuchstrasse begonnen.

Sieben Baukommissionssitzungen während des vergangenen Jahres und ein Informationsanlass für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Rotbuch (13. Juli 2016 im GZ Buchegg) wurden durchgeführt. Um die Ein- und Ausfahrt für die Lastwagen zu gewährleisten, mussten wir leider fünf Bäume fällen. Diese werden selbstverständlich zu gegebener Zeit wieder ersetzt. Im April 2016 fanden die Schadstoffuntersuchungen statt. Es hat sich gezeigt, dass in allen Wohnungen asbesthaltiger Fliesenkleber verwendet wurde. Der Rückbau wird nun sicherheitshalber im unbewohnten Zustand ausgeführt. Zusätzliche Renovationsmassnahmen, die zur Umquartierung aller Mieterinnen und Mieter führen, sind die Folge. Neu werden auch teilweise Wohnräume saniert, die noch nicht dem aktuellen Standard der Baugenossenschaft Waidberg entsprechen.

Um diese Umbauphase mietergerecht planen zu können, wurden diverse passende Übergangslösungen gesucht. Wir klärten verschiedene Möglichkeiten ab, so z.B. Wohncontainer, Hotelzimmer und leere Wohnungen. Wir sind

froh, zurzeit acht Wohnungen, drei in Wipkingen, zwei in Wollishofen und drei externe in der Nähe der Wehntalerstrasse zur Auswahl zu haben. Die ganze Umzugscoordination wird hervorragend durch Evelyne Matt und Jörg Anderegg von der Verwaltung geplant. Vielen herzlichen Dank den beiden für dieses grossartige Engagement.

Auch die Verwaltungsräume werden renoviert, optimiert und bekommen einen neuen Farb-anstrich. Wie alle anderen Siedlungen hat die Siedlung Rotbuch nach der Renovation nun auch einen kleinen Siedlungsraum. Der heutige Lagerraum im Untergeschoss an der Rotbuchstrasse 61 wird durch eine Küche erweitert.

An der Baukommissionssitzung vom 11. Oktober 2016 wurde die Materialgebung der Wohnungen (Küche, Bad, Eingang, Flur und Boden) sowie der Fassade (Dach, Fenster, Putz und Balkone) durch die arc Architekten und WT Partner vorgestellt, besprochen und anschliessend durch den Vorstand entschieden. Ein wichtiger Meilenstein war gesetzt. Entsprechend wurde an der Vorstandssitzung vom 15. November 2016 der Kostenvoranschlag der gesamten Renovation geprüft und genehmigt sowie verschiedene Auftragsvergaben vorgenommen.

Wir freuen uns sehr über das produktive und entscheidungsfreudige Jahr. Wir freuen uns auch über die gute Kooperation mit der Mieterschaft – und den Mitarbeitenden der Verwaltung. Nur gemeinsam werden wir diesen «Hoselupf» bewerkstelligen können. Wir sind uns bewusst, dass es für die meisten ein Kraftakt sein wird,



die Wohnungen ein- und auszuräumen und die temporären Umzüge zu planen und durchzuführen.

Schon im Voraus ein herzliches Dankeschön für das Verständnis, die Unterstützung und das Mittragen der Renovation Rotbuch. Wir sind überzeugt, dass diese Renovation für die Baubsubstanz bzw. für die Siedlung mit ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ein lohnenswerter und erfolgreicher Schritt sein wird.

## **Siedlung Buchegg – Ersatzneubau Trinity** *von Hanspeter Meier*

11

### Fortschritte im 2016

Die Abbrucharbeiten wurden im ersten Quartal des Jahres beendet und die Erstellung des Ersatzneubaus wurde in der Folge in Angriff genommen. Die Baufortschritte bis zum Jahresende zeigen die obigen Bilder besser als dass dies in Worten beschrieben werden kann.

### Kosten

Die Kostenentwicklung wird uns weiterhin, anlässlich der monatlich abgehaltenen Baukommissionssitzungen, zur Kontrolle vorgelegt und erörtert. Bis Ende November 2016 konnten rund 90% aller Arbeiten in Auftrag gegeben werden. Die veranschlagten Gesamtkosten können aus heutiger Sicht eingehalten werden.

### Termine

Die laufenden Arbeiten liegen im Zeitplan, und der Vermietung der Räumlichkeiten auf Anfang April 2018 steht aus heutiger Sicht nichts im Wege.



12

### Siedlung Kalchbühl von Daniel Krähenbühl

Im Vorfeld der Renovation der Siedlung Kalchbühl wurden zwei Vorabklärungen, die Erdbebensicherheit und die Erweiterung der Häuser mit Anbauten, in Auftrag gegeben. Die Untersuchung eines ausgewiesenen Erdbebenspezialisten zeigte, dass die Bestandsbauten den aktuellen Anforderungen genügen. Es müssen keine teuren Ertüchtigungsmassnahmen getroffen werden.

Die Idee, die Wohnfläche mittels Anbauten zu vergrössern, setzte die Baukommission mit einem Studienauftrag um. Ein Architekturbüro bekam den Auftrag, sich mit möglichen Anbauten für Küche und Nasszone (also Bad und WC) auseinanderzusetzen. Keine der sieben vorgelegten Varianten genügte unseren Vorstellungen. Zusätzlich musste die Baukommission erkennen, dass mit jeder der Anbauten die architektonische Ausdrucksweise der Siedlung stark verändert würde. Nach dieser Studie sind keine Anbauten mehr vorgesehen.

Im April 2016 konnten die Bewohner ihre Sicht zu den Mängeln und Schwachpunkten ihrer Siedlung in einer schriftlichen Umfrage festhalten. Viele Rückmeldungen deckten sich mit den Vorstellungen der Baukommission über die Elemente einer Renovation 2018/19 im bewohnten Zustand. Zahlreiche zusätzliche Ideen und Wünsche der Bewohner wurden in den Aufgabenkatalog des Architekten aufgenommen. Die Auswertung der Umfrage erhielten die Bewohner bereits zurück.

Im Sommer 2016 beschäftigte sich die Baukommission mit den Vorgaben und der Ausschreibung des Architekten-Auftrags. Dabei wurden vier bekannte Architekturbüros angeschrieben. Der Zuschlag erhielt das Architekturbüro Primobau AG aus Wollishofen. Dieses hat bereits mit Erfolg die Siedlungen Tannenrauch und Buchegg 1 renoviert. Als nächster Schritt wird das Pflichtenheft mit dem Umfang der Renovation zusammen mit der Primobau AG erarbeitet.



## SIEDLUNGSBERICHTE

### Siedlungen Rotbuch und Wibich

*Jahresbericht  
von Luigi Faro*

Unser Jahr startete am 18. März mit der Siedlungsversammlung, welche sehr gut besucht wurde und wie immer in einem köstlichen Essen gipfelte.

Am 9. Juli folgte schon der nächste Anlass: Das Sommerfest. Zahlreiche, eigens organisierte Aktivitäten lockten viele Genossenschafter und andere Besucher an und verhalfen dem Fest zu ausgelassener Stimmung. Neben dem Rahmenprogramm wurde auch für das leibliche Wohl gesorgt: So standen Getränke, Grilladen, Salate und Gebackenes für die Besucher zur Verfügung – damit bis weit in die Nacht hinein gefeiert werden konnte. Rückblickend darf an dieser Stelle gesagt werden, dass das jährliche Sommerfest auch dieses Mal wieder ein voller Erfolg war und manch einem als kleines Highlight des Genossenschaftsjahres in Erinnerung bleiben wird.

Als nächste Etappe stand der Siedlungsausflug im Oktober an. Dieses Mal gingen wir an eine Flughafenbesichtigung in Zürich. Ob nun auf der Rundfahrt oder bei der eigentlichen Besichtigung, alle Teilnehmenden schätzten die Ausführungen der Tourguides und folgten den Erklärungen mit grossem Interesse. Verdient durfte die Gruppe am Ende der Führung ihr Mittagessen direkt im Flughafenrestaurant einnehmen und währenddessen den Starts und Landungen auf den naheliegenden Pisten beiwohnen.

Nach einem tollen Herbst führten wir dann am 9. Dezember das jährliche Abschlussessen durch. Das Lottospiel mit tollen Preisen war neben dem Essen der eigentliche Hit und sorgte für viel Freude und gute Stimmung. Dass das Abschlussessen ausserordentlich gut besucht war, freute uns natürlich sehr.

Dies war in kurzen Zügen unser Jahr. Ich bedanke mich an dieser Stelle bei meinen Kommissionkollegen und bei allen Helfern, die immer zur Stelle sind und für ein so tolles Gelingen beitragen. Danke!



## 14 Siedlung Geibel

### *Jahresbericht* von Bettina Filacavano

Mit einem «Prosit» starteten wir am traditionellen Neujahrsapéro mit Sekt, Sirup und Dreikönigskuchen ins 2016. Herzlichen Dank an dieser Stelle an Jens Müller und Peter Frey, die den Apéro jedes Jahr organisieren! Am ersten April (kein Scherz) fand im Restaurant SAHltimbocca die gut besuchte Jahresversammlung statt. Herzlichen Dank unserem Organisator, Piero Romano.

### Gemüse im Garten

Trotz starkem Regen entschied das Gärtli-Team an einem Samstag im Mai, unseren kleinen Gemüsegarten an der Geibelstrasse zu präparieren und zu bepflanzen. Wir starteten ins neue Gartenjahr. Die Kinder setzten mit Hilfe der Erwachsenen Salat, Tomaten, Melonen, Zucchini, Gurken, Kürbis, Rucola und Kohlrabi. Wir hatten sogar Glück, denn nach dem Regen kam die Sonne, und wir konnten unseren Gärtli-Apéro nach getaner Arbeit draussen unter dem Magnolienbaum geniessen. Und es ist so: es schmeckt eben nichts besser, als das Gemüse aus dem eigenen Garten!

### Immer das Wetter

Zwar musste der Sommerbrunch wegen des schlechten Wetters verschoben werden, aber beim zweiten Anlauf klappte es. Am ersten

Juli-Sonntag fanden sich jüngere und ältere Bewohnerinnen und Bewohner unter dem grossen Nussbaum ein. Alle brachten etwas Feines mit. Das Buffet liess nichts zu wünschen übrig. Leider hat das Wetter beim Fussball-Grümpeli dann nicht mehr mitgespielt, und das beliebte Turnier im Garten musste abgesagt werden. Hoffen wir aufs nächste Jahr mit besserem Sommerwetter.

### Herbstzeit

Herbstzeit ist Marroni-Zeit. Premiere hatte im Oktober bei schönstem Herbstwetter das grosse Bräteln: sechs Kilogramm frische Marroni aus dem Bergell auf zwei grossen Marroni-Pfannen über dem Feuer. Dazu gab es Mandarinen und Wein. Die feinen Marroni stiessen auf grosses Interesse, so dass dieser Event wohl auch nächstes Jahr wieder stattfinden wird. Der 31. Oktober war einmal mehr der Abend, an dem die Kinder verkleidet auf die Strasse gingen und Süssigkeiten sammelten: Halloween. Während die grösseren Kinder alleine im Quartier unterwegs waren, wurden die Kleinen in der Siedlung begleitet, für die Eltern gab es Feuerzangenbowle im Hof.

Im Dezember besuchte uns am frühen Abend der Samichlaus mit seinem Schmutzli. Zum ersten Mal fand der Chlaus-Anlass im Restaurant «Al Fiume» an der Limmat statt. Es war ein gemütlicher Abend in einem herzlichen Ambiente. Das war unser Jahr, schön war es, und Dank an alle, die immer wieder zum Gelingen unserer Anlässe beitragen!



## Siedlung Tannenrauch

*Jahresbericht*  
von von Pia Zingg und Nico Karrer

### Neujahrsapéro am 3. Januar

Vorläufig das letzte Mal starteten wir mit Anstossen ins Neue Jahr. Es war ein schöner Abend mit verschiedenen Gesichtern und spannenden und lustigen Gesprächen. Das Jahr konnten wir in einer guten Runde starten. Leider haben wir keinen neuen Organisator für den Anlass gefunden, deshalb wird er Anfang 2017 nicht mehr stattfinden können.

### Kinderfilmabend am 5. März

Der erste Kinderfilmabend dieses Jahres war gut besucht. Wie üblich durften die Kinder über die Auswahl der Filme abstimmen. Gezeigt wurde unter anderem der Schweizer Film «Schellen Ursli».

### Siedlungsversammlung am 7. April

An dieser Siedlungsversammlung haben auffallend wenige Mieterinnen und Mieter teilgenommen. Es war eine gelungene Versammlung mit durchwegs positiven Abstimmungen.

### Siedlungs-Brunch und Spielnachmittag am 18. Juni

Strahlend blau war der Himmel nicht, trotzdem hat die Organisatorin entschieden, den Anlass auf dem grossen Spielplatz durchzuführen. Ein weiser Entscheid! Es wurde gemütlich warm und alle konnten den Brunch geniessen. Um die Mittagszeit stellten wir das Blasio auf und von

da an waren die Kinder nur noch dort zu finden. Ein Geheimtipp für jedes Siedlungsfest! Einmal wurde die Matte sogar für die Eltern freigeräumt, die hüpfen aber bei weitem nicht so lange wie die Kinder. Wie schon letztes Jahr war bei den kleinen Kindern der Sandkasten mit dem Wasseranschluss sehr beliebt. Langsam, aber sicher schlug das Wetter um. Zum Glück hatten wir die Überreste des Brunchs schon früher abgeräumt und nur noch die Blasio-Matte stehen gelassen. Nach nur wenigen Tropfen regnete es Bindfäden! Alle stoben auseinander und ins Trockene. Am frühen Abend, es hatte zu regnen aufgehört, wurde von einigen, eilig aus dem Haus geläuteten Vätern, noch das Blasio mit Tüchern abgerieben und wieder zusammengerollt. Am Montag musste es ja wieder zurückgebracht werden. Es war ein toller Sonntag.

### Kinderfilmabend am 29. Oktober

Wenn die Abende länger werden, ist es wieder Zeit fürs Kinderkino! Wie jedes Jahr gab es am frühen Abend einen Film für die jüngeren Kinder und danach noch einen Film für die schon etwas Älteren. In den Pausen gab es wie im richtigen Kino Popcorn und Sirup.

Gezeigt wurde für die Kleinen «Ostwind», ein berührender Film über ein junges Mädchen und ihr Pferd, und für die grossen «She's the Man», eine turbulente Verwechslungskomödie über ein Mädchen, das sich heimlich in die Football-Mannschaft ihres Bruders einschleicht, um ihrem Ex-Freund eins auszuwischen.



## Sommerfest Siedlung Tannenrauch

16

### Racletteplausch am 5. November

Leider konnte ich persönlich am Racletteplausch nicht anwesend sein, da der Räbellechtlumzug von Wollishofen am gleichen Datum stattfand. Lieber wäre ich zwar zur grossen Käseschmelze gegangen, da es den ganzen Abend wie aus Kübeln regnete. Bei unserer Rückkehr um 20 Uhr war das Essen vorbei, alle am Aufräumen und wir bis auf die Knochen nass. So haben wir es vorgezogen, sofort nach Hause zu gehen. Die Organisatorin meldete mir, dass der Anlass mit ca. 30 Teilnehmenden gut besucht war und eine gemütliche Stimmung herrschte. Alle genossen das feine Raclette, die Gespräche und das gemütliche Beisammensein. Nach dem Aufräumen gingen alle satt und zufrieden nach Hause. Es war ein gelungener Anlass für grosse und kleine Käseliebhaber.

### Adventskranzen am 26. November

Wie die letzten beiden Jahre wurde am Samstag vor dem ersten Advent fleissig Adventskränze gebunden. Wieder wurde in zwei Gruppen gearbeitet, und alle waren hoch konzentriert bei der Arbeit. Es sind wieder viele schöne Adventskränze entstanden, die hoffentlich während der diesjährigen langen Adventszeit richtig viel gebraucht wurden.

### Samichlaus am 4. Dezember

Auch dieses Jahr kam der Samichlaus zu uns in die Siedlung zu Besuch. Beim Publikum war ein

Generationenwechsel zu beobachten: einige der grösseren Kinder waren nicht mehr dabei, dafür waren viele ganz kleine Kinder anwesend. Der Samichlaus las den Kindern die Geschichte von «Glisglis», dem Siebenschläfer, vor, der unbedingt den Samichlaus sehen wollte, aber dummerweise immer wieder eingeschlafen ist und deshalb beinahe das Chlausfest im Wald verpasst hätte und am Schluss im Mantelsack des Chlaus weiterschlafen durfte. Die Kinder sangen dem Samichlaus zum Dank schöne Lieder vor, aber leider wussten nur wenige Kinder auch ein Versli aufzusagen. Zum Abschluss gab es für alle feinen heissen Punsch und Nüssli und Guetzli zum Knabbern.

### Danke

Allen Organisatorinnen und Organisatoren der Anlässe möchten wir herzlich danken. Wir haben uns gefreut, dass ein so buntes Angebot zustande gekommen ist. Ebenso möchten wir allen Helfern danken, die dazu beigetragen haben, dass die Anlässe erfolgreich durchgeführt werden konnten.

Für das Jahr 2017 hoffen wir, wieder viele aktive Mieterinnen und Mieter zu finden, die einen Anlass organisieren möchten und so zu einem abwechslungsreichen Siedlungsleben beitragen. Wir freuen uns, Ihnen das neue Jahresprogramm bald präsentieren zu können.



## Siedlung Buchegg

*Jahresbericht*  
von Heidi Brühwiler, Silvia Obrenovic  
und Yvonne Metelli

### Raclette-Essen Ü50 (29. Januar)

Ganz spontan hat uns Brigitte Kamber von der Genossenschaft Vrenelisgärtli angefragt, ob wir mit ihr zusammen ein Raclette-Essen (Mittagessen) organisieren. Wir fanden die Idee toll. Das Essen fand im Siedlungsraum der Genossenschaft Vrenelisgärtli statt. Es war ein sehr schöner und gemütlicher Anlass und gab uns auch die Gelegenheit, unsere unmittelbaren Nachbarn besser kennen zu lernen.

### Siedlungsversammlung (11. März)

16 Mieterinnen und Mieter der Siedlung Buchegg, 2 Vorstandsmitglieder, der Hauswart und die Verwaltung sowie 1 Gast der Siedlungskommission Rotbuch/Wibich durften wir an der diesjährigen Siedlungsversammlung im Restaurant Trambli begrüßen.

### Frühjahrs-Essen (15. April)

14 Personen verbrachten im Restaurant SAHltimbocca einen gemütlichen Abend. Das Essen war zwar nicht ganz so gut, dafür war die Stimmung umso besser.

### Muttertagsbasteln (22. April)

4 Kinder nahmen am Muttertagsbasteln teil, welches zusammen mit Brigitte Kamber organisiert wurde. Brigitte stellte ihren Hobby-Raum

zur Verfügung und als Fachfrau für Werken und Basteln übernahm sie die Führung dieses Anlasses. Es war ein erfreulicher Anblick, wie konzentriert und mit wie viel Freude gemalt und geklebt wurde. Zwischendurch gab's noch einen feinen Zvieri. Gross und Klein erfreuten sich an diesem kreativen Anlass. An dieser Stelle einen herzlichen Dank an Brigitte.

### Paella-Essen Ü50 (3. Juni)

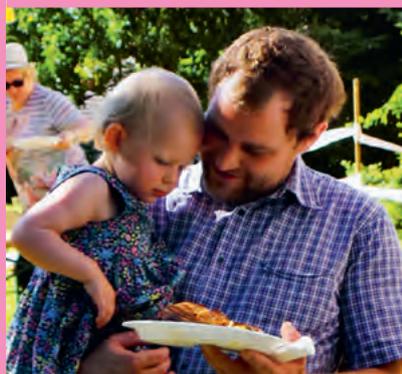
Zum zweiten Mal organisierten wir mit Brigitte Kamber ein Mittagessen Ü50 und anschliessendem Spielnachmittag. Das Wetter war eher trüb, aber die feine Paella brachte gute Stimmung in die gemütliche Runde. Pablo Esteves hat sich spontan bereit erklärt, uns diese feine Paella zuzubereiten. Ein feines Dessert rundete das Ganze ab und um 16.00 Uhr ging eine aufgestellte Gruppe von Bewohnern und Bewohnerinnen nach Hause. Vielen Dank Pablo für deinen tollen Einsatz!

### Garten-Fest (9. Juli)

An diesem herrlichen Samstagnachmittag fand zusammen mit den Siedlungen Wibich und Rotbuch das diesjährige Garten-Fest statt. Auf der Spielwiese bei der Siedlung Wibich genossen wir das gemeinsame Zusammensein mit feinen Grilladen und verschiedenen Köstlichkeiten.

### Herbstausflug (1. Oktober)

Zusammen mit den Siedlungen Wibich und Rotbuch besichtigen wir den Flughafen Zürich. Um 11 Uhr trafen wir uns auf der Terrasse. Nach einem gemeinsamen Mittagessen startete die



18 Besichtigung. Es war eine sehr interessante und informative Flughafenführung. Für die Kleinen und Senioren, welche nicht so gut zu Fuss waren, wurde eine Rundfahrt organisiert.

Nach Abschluss der Aktivitäten trafen wir uns wieder zu einem gemeinsamen Zvieri, und mit positiven Eindrücken traten wir den Heimweg an.

#### Oktober-Fest (8. Oktober)

Ein Prosit auf die Gemütlichkeit! Weisswürste, Bretzel, Bier und Wein laden zu einem gemütlichen Beisammensein im Freien. Wir genossen diesen Abend, auch wenn es nur eine relativ kurze Zeit war, da sich der Herbst mit kühlen Temperaturen zurückgemeldet hatte.

#### Samichlaus (3. Dezember)

Der Samichlaus kommt. Wiederum durften wir Kinder mit ihren Mamis der Siedlungen Rotbuch und Wibich begrüßen. Um 18.30 Uhr versammelten wir uns auf dem Spielplatz, wo die Kinder ungeduldig auf den Samichlaus warteten. Mit schweren Schritten stapfte er mit einem reich gefüllten Sack herbei. Er erzählte eine Geschichte, und einige Kinder trugen ein Versli vor. Nach-

dem jedes Kind ein Chlaussäckli erhalten hatte, machte sich der Chlaus wieder auf den Weg, um andere Kinder zu besuchen.

Anschliessend genossen wir alle eine heisse Suppe, Hot Dog, Punsch und Glühwein und freuten uns auf den zur Tradition gewordenen Anlass im nächsten Jahr.

#### Advents-Brunch Ü50 (9. Dezember)

Zum Jahres-Abschluss organisierten wir mit Brigitte Kamber einen Advents-Brunch. In einer gemütlichen Runde von 23 Personen genossen die Teilnehmer den köstlichen, vielseitigen Brunch und schätzten das Zusammensein mit den «Nachbarn».

#### Jahresabschluss-Essen (10. Dezember)

23 Personen nahmen am diesjährigen Abschluss-Essen teil. Schön war, dass fünf Kinder dabei waren. Jung und Alt wurden im Trämli kulinarisch verwöhnt. Mit einem gemütlichen Abend liessen wir das Jahr 2016 zusammen ausklingen.

#### Danke

An Alle, die in irgendeiner Form zum guten Gelingen der Anlässe beigetragen haben.



## Siedlungen Kalchbühl und Butzen

*Jahresbericht*  
von Max Baumeister

2016 – im Rückspiegel

### Türe auf fürs 2016

Gemeinsam und zahlreich haben wir am 2. Januar 2016 mit vielen guten Wünschen und positiven Gedanken den Jahresbeginn gefeiert und uns auf das kommende Jahr eingestimmt.

### Siedlungsversammlung

Herzlichen Dank, dass ihr alle so zahlreich am Dienstag, 22. März 2016, an unsere diesjährige Siedlungsversammlung gekommen seid – und für die positiven Rückmeldungen.

Gemeinsam haben wir einen facettenreichen, feinen, interessanten, anregenden, gemütlichen, spannenden und in Teilen manchmal auch überraschenden Abend verbringen dürfen.

### Sommerfest – 27. August 2016

Gemeinsam essen, trinken, lachen – Sachen, die Freude machen. Erinnerungen hegen und für die Zukunft Pläne schmieden. Auch diesmal hatten wir Petrus Segen – im Monat von Augustus ganz ohne Regen.

### Kinderfest – 10. September 2016

Das schönste Geschenk ist Freude! Und diese hatten unsere Kinder merklich – am quirligen, abwechslungs- und abenteuerreichen Nachmittag. Herzlichen Dank an alle Helfenden, Teilnehmenden und Nachbarn.

### Samichlaus – 6. Dezember 2016

Was war das für ein Erlebnis! Samichlaus und Schmutzli haben uns dieses Jahr besucht! Als Dankeschön fürs Verslivortragen hat jedes der 24 Kinder ein schönes, prall gefülltes Säckli von den beiden auf den Nach-Hause-Weg mitbekommen.



### *Funkenflüge 2016 von Eugen Bisig*

Im Januar waren die Gäste zum Anlass ÄSSÄ&LUÄGÄ mit Thomas Raclette und Emil Cabaret geladen. Satt und frohgemut besuchten sie dann anderntags die Vorführung des Films CINEMA PARADISO.

Im Februar führte uns der Zürcher Regisseur Marc Ottiker durch seinen Film NAH AM WASSER. Und weil der Februar so kalt war, gab es nochmals einen zweiten ÄSSÄ&LUÄGÄ-Abend mit Raclette und Emil.

Im März standen zwecks cinéastischer Allgemeinbildung zwei Abende mit IL MIO VIAGGIO IN ITALIA an. Als Belohnung wurde am dritten Abend mit LA GRANDE BELLEZZA ergötzt.

Im April war DADA da. Ein ANDALUSISCHER HUND kläffte im GOLDENEN ZEIT-ALTER herum und wir hörten auch den verstörenden RUF DER SYBILLA.

Im Mai wurde den Gästen drei Lektionen in QUATSI zugemutet: KOYAANISQUATSI, POW-AQQATSI und NAQOYQATSI.

Im Juni zeigte HARDCORE CHAMBERMUSIC unseren Ohren wie man Augen macht. Die Live-Gruppe PALLAREL servierte uns anschliessend einen Ohrenschaus und STEP ACROSS THE BORDER lernte uns das Gras wachsen hören.

Im Juli ist dann schon wieder etwas passiert: DER SÜSSE TOD schaute herein, DER KNOCHENMANN tat Zähneklappern und schlussendlich waren alle Gäste froh, dass dem uns inzwischen ans Herz gewachsene Detektiv Brenner DAS EWIGE LEBEN vergönnt ist.

Im August hiess es dann für Herrn Brenner SILENTIUM. Dafür kam Herr Klopfenstein und fragte uns WERANGSTWOLF und hielt uns eine VOGELPREDIGT.

Im September kam schon wieder Herr Klopfenstein und wanderte mit uns in DAS VERGESSENE TAL. Dann befahl er Polo Hofer, uns über DAS SCHWEIGEN DER MÄNNER zu berichten. Abschliessend führte uns Herr Klopfenstein nach MACAO zu einem Berner, der gar noch nicht weiss, dass er sich bereits im Jenseits befindet.

Im Oktober werden bekanntlich die Tage kürzer. Zeit also, sich mit der GESCHICHTE DER NACHT zu beschäftigen. Die Oktobertage waren kühl, weshalb Herr Klopfenstein für uns netterweise zweimal FEUERLAND entfachte.

Im November konzertierte das BLASANDERS ANSAMBL und trötete gewaltig in den Schluchten des Balkans herum. Karl May tat sich gehörig fürchten und ging zusammen mit Sibylla Giger und mir auf einen INTERPLANETAREN AUSFLUG. Aber schon am nächsten Tag war es um die Erholung geschehen, der TANZ DER VAMPIRE war nach wie vor gruselig, und GORY VATRA! / AU FEU! ist zwar wunderschön anzuschauen, aber in der Aussage beunruhigend.

Im Dezember machten wir einen Spaziergang durch DANIEL SPOERRIS GARTEN und schauten einem Briefträger zu, wie er sich sein PALAIS IDEAL baute. Der Künstler GERHARD RICHTER erlaubte es uns, ihm beim Malen über die Schulter zu blicken, und das Quartett BBRS spielte für uns live ein opulentes Weihnachtskonzert.

Herzlichen Dank an die treu-tapferen Funkenflug-Besucher und an die BGW, die mutig für solch aussergewöhnliche Anlässe den Gemeinschaftsraum an der Kalchbühlstrasse 77 zur Verfügung stellt.



22 *Vogelfrei – Ausflüge 2016*  
von Annalies Rossalidis und Sarah Baggi

Unser erster Ausflug im Mai führte uns mitten in Zürich in den lauschigen Alten Botanischen Garten. Dort erwartete uns Sybille Baumann, eine geniale Geschichtenerzählerin. Während anderthalb Stunden wurden wir mit Geschichten aus Japan, Maneki-neko, der Katze des Glücks, verzaubert. Dramatisch musikalisch begleitet haben Karin Nakagawa und Emanuel Valentin mit zwei nicht alltäglichen Instrumenten, dem Koto und dem Hang. Natürlich untermalt wurde das Ganze noch durch das Rauschen des schönen alten Baumbestands. Abgeschlossen haben wir den wunderbaren Abend mit einem Schlummertrunk in der Lounge des Seebads Enge.

Unser zweiter Ausflug im Oktober ermöglichte uns einen Blick hinter die Kulissen des Hauptbahnhofs Zürich. Gestartet sind wir im einst geplanten Strassentunnel unter dem Bahnhof. Da das Zürcher Stimmvolk das Projekt damals abgelehnt hatte, wurden die angefangenen Strassen in einen Multimedia Raum umfunktioniert. Dort erlebten wir im Zeitraffer die An-

fänge der gemütlichen Spanisch Brötlibahn bis hin zum heutigen Hochleistungsangebot der Schweizerischen Bundesbahnen. Während zwei Stunden wurden wir von einem engagierten und enthusiastischen ehemaligen Mitarbeiter der SBB kreuz und quer, auf verschiedenen unterirdischen Etagen, durch das grossartige Ladenangebot geführt. Minuziös müssen die Lastwagen am frühen Morgen die Belieferung der vielen Läden einhalten, damit es kein Verkehrschaos gibt. Noch weiter unter der Erde liefen wir die weiten Gänge und Räume des Klimasystems ab. Ein ungeheuer beeindruckender Irrgarten, aus dem wir wohl nicht mehr allein herausgefunden hätten. Gerne kamen wir dann wieder aus dem Untergrund in die grosse luftige Bahnhofshalle und erfuhren dort, wie der anderthalb Tonnen schwere Schutzengel von Niki de Saint Phalle alle 2 Monate abgestaubt wird. Das absolute Highlight waren aber die über 100 Treppenstufen (wir haben nachgezählt) auf die Bahnhofbrüstung. Wie die Hühner auf dem Stängeli genossen wir die grandiose Aussicht auf Zürichs pulsierende Strassen. Es war sehr eindrücklich zu sehen, wie viel mehr sich noch unter dem sichtbaren Teil des Bahnhofs versteckt.

## Anmerkungen zum Finanzhaushalt 2016 von Hanspeter Meier (Quästor)

### Bilanz

Da sich eine Anlage der flüssigen Mittel im Bankensektor wie auch schon in den letzten Jahren nicht rechnet, wurden die flüssigen Mittel zur Deckung der laufenden Kosten sowie zur teilweisen Finanzierung der Bauprojekte verwendet.

Der Bestand der Finanzanlagen, bestehend aus Anteilscheinen bei drei Genossenschaften, hat sich im Berichtsjahr nicht verändert und beträgt weiterhin CHF 20 000.

Der Saldo des Baukontos per 31.12.2016 beinhaltet die aufgelaufenen Kosten der Renovation Rotbuch von CHF 845 891, des Ersatzneubaus Buchegg von CHF 17 108 958, sowie die Projektkosten in Bezug auf die anstehenden Renovationen der Siedlungen Kalchbühl und Wibich. Die Entschädigung für die in diesen Bauprojekten involvierten Vorstandsmitglieder beläuft sich auf CHF 44 800 und ist in den obigen Beträgen enthalten.

Das Amortisationskonto wurde mit einem Betrag von CHF 701 167 geäuft – die reduzierte Einlage ist auf das Wegfallen der Siedlung Buchegg (Rückbau) zurückzuführen. Dem Erneuerungsfonds

wurden CHF 1 346 881 zugewiesen. Beim Erneuerungsfonds wurde die Siedlung Wibich mit der folgenden Begründung nicht berücksichtigt: die steuerlich zulässige Einlagemöglichkeit von 15% des Gebäudeversicherungswertes ist erreicht. Eine weitere Äufnung des Erneuerungsfonds wurde durch eine erneute Sondereinlage von CHF 800 000 zu Gunsten der Renovation Rotbuch vorgenommen.

Über die Verwendung des Reingewinns von CHF 138 134.09 plus Gewinnvortrag 2015 von CHF 34 088.48 wird auf Antrag des Vorstandes die Generalversammlung entscheiden. Der Vorstand wird aufgrund der sehr tiefen Zinssätze beantragen, dass das Genossenschaftskapital weiterhin mit einem Vorzugszinssatz von 1.5% zu verzinsen ist.

### Erfolgsrechnung

Die Finanzierungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr trotz erhöhtem Hypothekarvolumen um rund CHF 101 000 reduziert. Zur Reduzierung der Kosten haben die in den Jahren 2015 und 2016 zu vorteilhaften Sätzen abgeschlossenen Hypotheken geführt.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Unterhaltsarbeiten führten zu einem leichten Anstieg von rund CHF 24 000 im Liegenschaftenaufwand, im Bereich Unterhalt und Reparaturen, gegenüber dem Vorjahr.

## Bilanz per 31. Dezember 2016

mit Vergleichsjahr 2015

Aktiven		2016	2015
	Anhang-Nr.	CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		153 173.36	151 982.39
Forderungen aus Leistungen ggü. Genossenschaftlern		2 276.95	180.25
Übrige kurzfristige Forderungen		135.25	35.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	294 605.42	306 286.35
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>450 190.98</b>	<b>458 483.99</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	2.2	<b>20 000.00</b>	<b>20 000.00</b>
<i>Sachanlagen</i>			
Liegenschaften (brutto)		83 609 945.82	83 445 140.42
Amortisationskonto		-20 789 380.01	-20 088 212.01
Liegenschaften (netto)		62 820 565.81	63 356 928.41
Baukonten	2.3	18 034 055.73	6 097 587.15
<i>Total Sachanlagen</i>		<b>80 854 621.54</b>	<b>69 454 515.56</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>80 874 621.54</b>	<b>69 474 515.56</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>81 324 812.52</b>	<b>69 932 999.55</b>

Passiven		2016	2015
	Anhang-Nr.	CHF	CHF
<b>Fremdkapital</b>			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		591 754.48	618 939.85
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	1 166 700.00	366 700.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.5	98 024.10	82 212.80
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.6	557 536.07	604 868.02
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>		<b>2 414 014.65</b>	<b>1 672 720.67</b>
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		58 926 500.00	48 903 200.00
<i>Rückstellungen</i>			
Erneuerungsfonds	2.7	16 930 693.95	14 783 812.95
Buchegg Altlasten		0.00	1 100 000.00
Buchegg Rückbaukosten		0.00	460 000.00
Übrige Fonds		0.00	10 698.05
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>		<b>75 857 193.95</b>	<b>65 257 711.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>78 271 208.60</b>	<b>66 930 431.67</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftskapital	2.8	2 293 300.00	2 344 300.00
Gesetzliche Gewinnreserven		588 081.35	488 081.35
Gewinnvortrag		34 088.48	25 319.78
Jahresgewinn		138 134.09	144 866.75
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3 053 603.92</b>	<b>3 002 567.88</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>81 324 812.52</b>	<b>69 932 999.55</b>

## Erfolgsrechnung 2016

mit Vergleichsjahr 2015

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	CHF	CHF
<i>Nettomieten</i>		
Wohnungen und Geschäftslokale	5 882 865.95	6 558 100.05
Werkstätten und Lagerräume	29 544.00	44 059.70
Park- und Garagenplätze	299 171.60	412 269.65
Mietzinsausfallkonto	-33 020.90	-57 773.50
	<b>6 178 560.65</b>	<b>6 956 655.90</b>
<i>Übrige Erträge</i>		
Diverse Einnahmen	13 717.93	38 291.31
Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten	17 719.55	23 031.55
	<b>31 437.48</b>	<b>61 322.86</b>
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>6 209 998.13</b>	<b>7 017 978.76</b>
<i>Liegenschaftenaufwand</i>		
Unterhalt und Reparaturen	981 841.54	957 555.93
Gebäudeversicherung	48 041.20	54 574.70
Übrige Versicherungen	4 515.60	4 623.50
Wasser und Abwasser	179 545.25	223 277.55
Meteorwasser	43 944.80	43 944.75
Kehricht	44 965.65	53 939.85
Allgemeinstrom	15 629.95	17 855.35
Einlage Erneuerungsfonds	2 146 881.00	2 664 196.00
	<b>3 465 364.99</b>	<b>4 019 967.63</b>
<i>Personalaufwand</i>		
Betrieb und Verwaltung	<b>753 809.85</b>	<b>757 461.95</b>
<i>Übriger betrieblicher Aufwand</i>		
Büro- und Verwaltungsaufwand	142 930.21	143 880.10
Siedlungskommissionen	30 922.20	37 740.70
Vorstandsentschädigungen	92 235.85	94 243.05
Kapitalsteuern	5 500.00	5 600.00
	<b>271 588.26</b>	<b>281 463.85</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>1 719 235.03</b>	<b>1 959 085.33</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	CHF	CHF
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>1 719 235.03</b>	<b>1 959 085.33</b>
<i>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</i>		
Einlage Amortisationskonto	701 168.00	835 842.90
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1 018 067.03</b>	<b>1 123 242.43</b>
<i>Finanzaufwand</i>		
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	873 432.94	974 081.47
<i>Finanzertrag</i>		
Bank- und Wertschriftenzinsen	100.00	105.79
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>144 734.09</b>	<b>149 266.75</b>
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinde	6 600.00	4 400.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>138 134.09</b>	<b>144 866.75</b>

## Geldflussrechnung 2016

mit Vergleichsjahr 2015

Geldflussrechnung (Fonds Flüssige Mittel)	2016	2015
	CHF	CHF
Jahresgewinn	138 134	144 867
Abschreibungen Liegenschaften	701 168	835 843
Erneuerungsfonds: Einlage	1 346 881	1 514 196
Erneuerungsfonds: Sondereinlage	800 000	1 150 000
Rückstellungen: Auflösung	-1 560 000	0
Hilfsfonds: Entnahme	-10 698	0
Mietzinsausfallfonds: Entnahme	0	-46 944
<b>Cashflow</b>	<b>1 415 485</b>	<b>3 597 962</b>
Forderungen	-2 197	36 826
Aktive Rechnungsabgrenzungen	11 681	124 495
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-58 705	186 559
Fester Vorschuss	800 000	-1 100 000
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>2 166 264</b>	<b>2 845 842</b>
Investitionen in Liegenschaften	-12 101 275	-2 459 781
Rückzahlung Depot EWZ	0	32 500
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-12 101 275</b>	<b>-2 427 281</b>
Hypotheken und Anleihen	10 023 300	-366 700
Genossenschaftskapital	-51 000	-132 600
Verzinsung Anteilscheinkapital	-36 098	-38 184
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>9 936 202</b>	<b>-537 484</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>1 191</b>	<b>-118 923</b>
<b>Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel</b>		
Flüssige Mittel per 1.1.	151 982	270 906
Flüssige Mittel per 31.12.	153 173	151 982
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>1 191</b>	<b>-118 923</b>

**Anhang per 31. Dezember 2016**  
mit Vergleichsjahr 2015

	2016	2015
	CHF	CHF
<b>1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze</b>		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.		
Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.		
<b>2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung</b>		
<b>2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Steuern	0.00	300.00
Heiz- und Nebenkosten	294 605.42	305 986.35
	<b>294 605.42</b>	<b>306 286.35</b>
<b>2.2 Finanzanlagen</b>		
50 Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft Schweiz.		
Bau- und Wohngenossenschaften zu nominal CHF 100.00	5 000.00	5 000.00
1 Anteilschein Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen»	10 000.00	10 000.00
1 Anteilschein Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	5 000.00	5 000.00
	<b>20 000.00</b>	<b>20 000.00</b>
<b>2.3 Baukonten</b>		
Siedlung Wibich	14 967.00	14 967.00
Siedlung Rotbuch	845 890.60	456 663.25
Siedlung Buchegg Ersatzneubau	17 108 957.98	5 624 863.15
Siedlung Kalchbühl	64 240.15	1 093.75
	<b>18 034 055.73</b>	<b>6 097 587.15</b>
<b>2.4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Fester Vorschuss	800 000.00	0.00
Amortisationen von Hypotheken	366 700.00	366 700.00
	<b>1 166 700.00</b>	<b>366 700.00</b>
<b>2.5 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Auszahlbares Genossenschaftskapital	11 000.00	5 000.00
Verbindlichkeiten ggü. Vorstand	78 170.25	77 176.70
Übrige Verbindlichkeiten	8 853.85	36.10
	<b>98 024.10</b>	<b>82 212.80</b>
<b>2.6 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Direkte Bundessteuer	2 100.00	1 372.50
Ausstehende Rechnungen	0.00	15 423.55
Hypothekarzinsen	50 500.82	49 802.72
Vorausbezahlte Mieten	131 183.60	161 991.85
Vorausbezahlte Heizraten	373 751.65	376 277.40
	<b>557 536.07</b>	<b>604 868.02</b>
<b>2.7 Erneuerungsfonds</b>		
Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		

**Anhang per 31. Dezember 2016**  
mit Vergleichsjahr 2015

	2016	2015
	CHF	CHF
<hr/>		
2.8 <i>Genossenschaftskapital</i>		
Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses.		
<b>3. Nettoauflösung stiller Reserven</b>		
Auflösung versteuerter stiller Reserven Amortisationskonto	114 143	81 366
Auflösung versteuerter stiller Reserven Mietzinsausfallfonds	0	46 944
Auflösung stiller Reserven Übrige Fonds	10 698	0
<b>4. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven</b>		
Liegenschaften (brutto)	83 609 946	83 445 140
<b>5. Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Gebäudeversicherungswert	150 128 100	150 128 100
<b>6. Derivate Finanzinstrumente</b>		
Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert sondern im Anhang offen-gelegt.		
Kontraktwert	13 355 000.00	13 355 000.00
Wiederbeschaffungswert	-1 053 706.00	-1 317 334.48
<b>7. Durchführung einer Risikobeurteilung</b>		
Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft sowie allenfalls notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.		
<b>8. Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozente</b>		
Verwaltung	2 (200 %)	2 (200 %)
Hauswartung	4 (390 %)	4 (390 %)
<hr/>		
<b>Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresgewinns 2016</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	CHF	CHF
<hr/>		
Vortrag per 1.1.	34 088.48	25 319.78
<b>Jahresgewinn</b>	<b>138 134.09</b>	<b>144 866.75</b>
<hr/>		
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>172 222.57</b>	<b>170 186.53</b>
<b>Vorschlag Gewinnverwendung:</b>		
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.5 %	34 686.35	36 098.05
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	100 000.00	100 000.00
<hr/>		
<b>Gewinnvortrag</b>	<b>37 536.22</b>	<b>34 088.48</b>
<hr/>		

## Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2016

Siedlung	Bezugsjahr	Anlagewert 1.1.2016	Erhöhung/ Reduktion	Anlagewert 31.12.2016	Gebäude- versicherungs- wert 31.12.2016
		CHF	CHF	CHF	CHF
Wibich	1928 / 84	8 135 445	0	<b>8 135 445</b>	15 440 000
Rotbuch	1929	3 726 052	0	<b>3 726 052</b>	10 573 500
Geibel	1930	11 948 320	20 248	<b>11 968 568</b>	24 946 200
Tannenrauch	1931	35 930 458	108 975	<b>36 039 433</b>	54 864 000
Buchegg 1	1934	6 104 225	0	<b>6 104 225</b>	7 885 000
Buchegg 2	2018	277 397	0	<b>277 397</b>	0
Buchegg Tiefgarage	1993	2 413 000	0	<b>2 413 000</b>	2 472 500
Butzen	1945	2 895 045	6 105	<b>2 901 150</b>	5 547 600
Kalchbühl	1948	12 015 198	29 478	<b>12 044 676</b>	28 399 300
<b>Total</b>		83 445 140	164 806	<b>83 609 946</b>	150 128 100

31

## Entwicklung des Amortisationskontos und der Fonds im Jahr 2016

	1.1.2016	Einlagen	Entnahmen	31.12.2016
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Amortisationskonto</b>	<b>20 088 212</b>	<b>701 168</b>	<b>0</b>	<b>20 789 380</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>14 783 813</b>	<b>2 146 881</b>	<b>0</b>	<b>16 930 694</b>
<b>Übrige Fonds: Hilfsfonds</b>	<b>10 698</b>	<b>-</b>	<b>-10 698</b>	<b>0</b>

## Verzeichnis der grundpfandgesicherten Hypotheken und Anleihen per 31. Dezember 2016

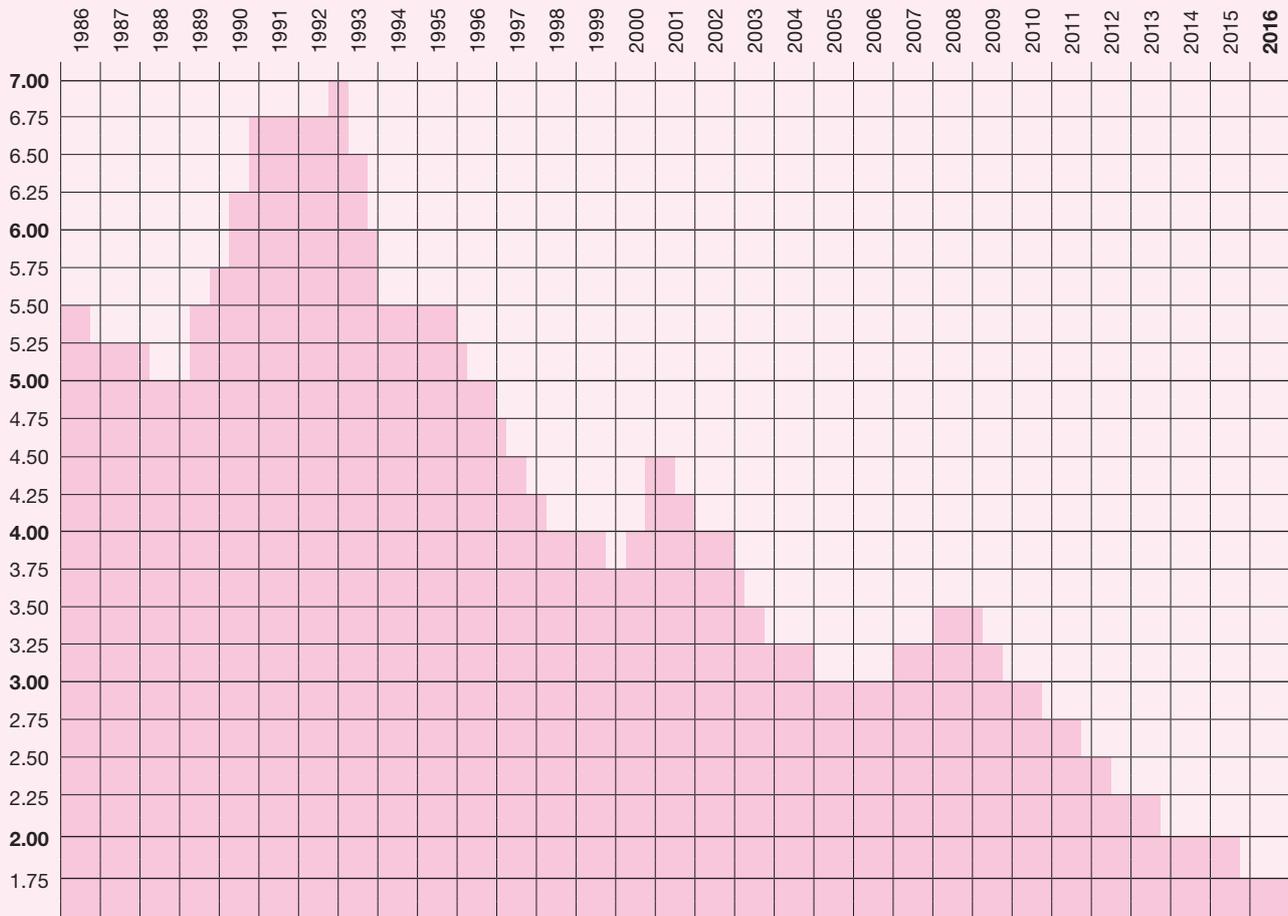
Siedlung und Gläubiger	Art	Verfall	Zinssatz	1.1.2016	Amortisation	Erhöhung	31.12.2016
			%	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Wibich</b>							
1. Rang EGW	Anleihe	27.05.2025	0.125	2 300 000	–	–	2 300 000
1. Rang EGW ***	Anleihe	09.12.2031	0.400		–	6 000 000	6 000 000
<b>Rotbuch</b>							
1. Rang EGW	Anleihe	07.09.2033	0.625	1 700 000	–	–	1 700 000
<b>Geibel</b>							
1. Rang ZKB	Hypothek	11.10.2021	1.975	680 000	–	–	680 000
1. Rang ZKB	Hypothek	13.12.2021	1.975	2 000 000	–	–	2 000 000
1. Rang ZKB	Hypothek	18.05.2026	1.100	1 750 000	–	–	1 750 000
2. Rang EGW	Anleihe	24.07.2023	1.375	3 000 000	–	–	3 000 000
<b>Tannenrauch</b>							
1. Rang ZKB	Hypothek	11.10.2018	1.8900	1 820 000	–	–	1 820 000
1. Rang ZKB	Hypothek	28.10.2020	2.0775	7 000 000	–	–	7 000 000
1. Rang ZKB	Hypothek	21.12.2020	2.0975	3 000 000	–	–	3 000 000
1. Rang ZKB	Hypothek	30.06.2021	2.5300	5 000 000	–	–	5 000 000
1. Rang ZKB	Hypothek	17.11.2021	1.5750	2 500 000	–	–	2 500 000
2. Rang Bund	Hypothek	31.12.2029	*	1 797 740	-128 420	–	1 669 320
2. Rang Bund	Hypothek	31.12.2034	**	4 527 160	-238 280	–	4 288 880
<b>Buchegg 1</b>							
1. Rang EGW	Anleihe	24.07.2023	1.375	2 000 000	–	–	2 000 000
1. Rang ZKB	Hypothek	24.03.2026	1.100	1 860 000	-610 000	–	1 250 000
2. Rang EGW	Anleihe	24.07.2023	1.375	2 000 000	–	–	2 000 000
<b>Butzen</b>							
1. Rang EGW	Anleihe	07.09.2033	0.625	800 000	–	–	800 000
<b>Kalchbühl</b>							
1. Rang ZKB	Hypothek	13.12.2017	1.820	1 535 000	–	–	1 535 000
1. Rang ZKB	Hypothek	27.08.2019	1.200	4 000 000	–	–	4 000 000
1. Rang EGW ***	Hypothek	09.12.2031	0.400	0	–	5 000 000	5 000 000
<b>Total</b>				49 269 900	-976 700	11 000 000	59 293 200
<b>Davon fällige Amortisationen im 2017</b>							-366 700
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>							58 926 500

\* 2 % unter Referenzzinssatz, mind. aber 1.0 %.  
Amortisation CHF 64 210 pro Semester.

\*\* 2 % unter Referenzzinssatz, mind. aber 1.0 %. Zins erstmals per 30.6.2017.  
Amortisation CHF 119 140 pro Semester.

\*\*\* Baukreditfinanzierung für Ersatzneubau Buchegg.

## Die Entwicklung des Referenzzinssatzes von 1986 bis 2016



33

## Mietzinserhöhungen und -senkungen in % von 2002 bis 2016

Siedlung	Wibich	Rotb.	Geibel	Tann.	Buch. 1	Butzen	Kalch.
Erstellungsjahr	1928	1929	1930	1931	1934	1945	1948
01.10.2015 Senkung	-	-	-1.15	-4.42	-3.25	-	-2.55
01.04.2014 Renovationen	-	-	individ.	-	individ.	-	-
01.02.2014 Senkung	-2.66	-	-	-1.88	-	-	-
01.04.2012 Senkung	-2.69	-2.69	-2.69	-2.69	-2.69	-2.69	-2.69
01.04.2012 Renovation Ta 2. Etappe	-	-	-	individ.	-	-	-
01.04.2011 Senkung	-2.19	-2.19	-2.19	-2.19	-2.19	-2.19	-2.19
01.04.2011 Renovation Ta 1. Etappe	-	-	-	individ.	-	-	-
01.04.2010 Senkung	-2.38	-2.38	-2.38	-2.38	-2.38	-2.38	-2.38
01.10.2009 Senkung	-1.98	-1.98	-1.98	-1.98	-	-1.85	-1.98
01.07.2008 Erhöhung	3.57	3.57	3.57	3.57	-	-	3.57
01.04.2008 Renovation	-	-	-	-	-	individ.	-
01.10.2007 Erhöhung (ohne Wibich 10)	5.26	5.26	5.26	5.26	5.26	-	5.26
01.10.2005 Senkung	-1.18	-1.18	-1.18	-1.18	-1.18	-1.18	-1.18
01.10.2003 Renovation Balkon / Fassade	-	-	-	-	-	-	25.24
01.10.2003 Senkung	-2.37	-2.37	-2.37	-2.37	-2.37	-2.37	-4.84
01.04.2003 Senkung	-2.91	-2.64	-2.64	-2.64	-2.64	-2.64	-
01.01.2003 Senkung	-1.26	-1.26	-1.26	-1.26	-1.26	-1.26	-1.26
01.04.2002 Senkung	-2.90	-2.90	-2.90	-2.90	-2.90	-2.90	-2.90

## Unterhalt und Reparaturen

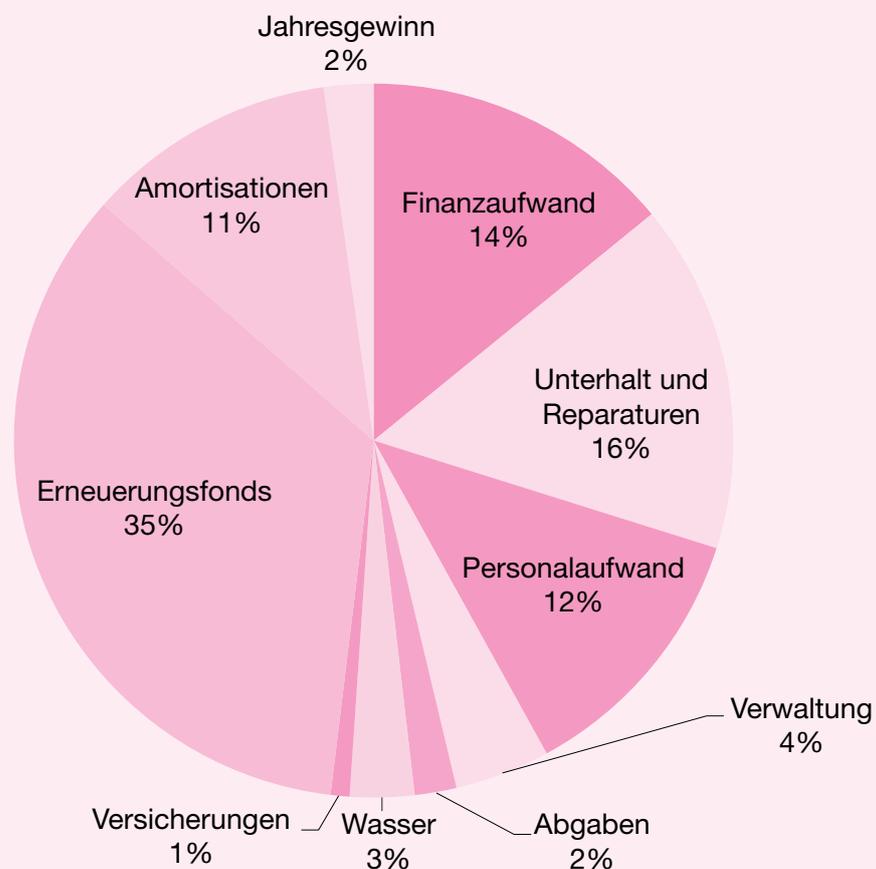
	2016	2015
	CHF	CHF
Malerarbeiten	279 381.35	182 008.10
Diverses	46 896.95	15 566.40
Kanalisationen, Hausanschlüsse	9 590.40	7 823.75
Dacharbeiten	11 472.70	11 590.05
Schlosser, Spengler	6 515.75	24 635.00
Sanitär	11 951.97	30 659.51
Waschautomaten und Reparaturen	37 886.75	22 076.65
Elektrische Installationen	134 640.25	175 606.75
Küchengeräte	73 303.50	57 823.55
Boiler und Heizungen	9 230.80	124 785.20
Schreiner- und Glaserarbeiten	61 137.15	27 877.05
Garten- und Umgebungsarbeiten	87 983.57	139 190.65
Maurerarbeiten	111 184.85	79 211.85
Rollläden, Sonnenstoren	4 745.60	12 434.40
Bodenbeläge	108 795.50	55 813.05
Aufzug	4 007.70	6 143.25
Unterhalt Unterflurgaragen	34 448.70	46 727.20
Werkstattmieten	3 600.00	4 500.00
	<b>1 036 773.49</b>	<b>1 024 472.41</b>
<b>abzüglich:</b>		
Heizerlöhne	-54 689.60	-62 350.40
Aufwandminderungen	-242.35	-4 566.08
	<b>-54 931.95</b>	<b>-66 916.48</b>
<b>Total</b>	<b>981 841.54</b>	<b>957 555.93</b>

## Büro- und Verwaltungsaufwand

	2016	2015
	CHF	CHF
Büromiete und Büroreinigung	40 788.00	40 948.00
Bank- und Postspesen	2 002.11	2 396.00
Notariatsgebühren	2 068.75	4 890.65
Telefonspesen	5 842.75	5 095.50
Portospesen	1 193.50	2 426.60
Büromaterial, Drucksachen	10 994.90	8 436.80
EDV, Internet	10 534.60	12 246.65
Beiträge, Spenden	9 249.70	9 316.40
Repräsentationsspesen	4 800.00	4 800.00
Tagungen, Versammlungen	6 785.20	6 762.75
Diverses	24 770.40	21 181.65
Jahresbericht, GV	23 900.30	25 379.10
<b>Total</b>	<b>142 930.21</b>	<b>143 880.10</b>

35

## Verwendung der Einnahmen im 2016



Verwaltung: Büro- und Verwaltungsaufwand, Siedlungskommission, Vorstand  
 Abgaben: Meteorwasser, Kehricht, Allgemiestrom, Kapital- und Ertragssteuern

## Wohnungsübersicht und Nettomieten pro Monat per 31. Dezember 2016

Siedlung	Stadt- kreis	Bezugs- termin	Total Whg.	1 – 2-Zr.-Wohnungen		
				Anzahl	Minimal Miete CHF	Maximal Miete CHF
<b>Wibich</b>	10	1928/84	61	17	509	1027
<b>Rotbuch</b>	10	1929	48	12	495	646
<b>Geibel</b>	10	1930	80	12	753	923
<b>Tannenrauch</b>	2	1931	165	32	823	1013
<b>Buchegg 1</b>	6	1934	24	3	1000	1064
<b>Butzen</b>	2	1945	18	–	–	–
<b>Kalchbühl</b>	2	1948	105	24	593	779
<b>Total Wohnungen</b>			<b>501</b>	<b>100</b>		

3-Zr.-Wohnungen			4-Zr.-Wohnungen			5-Zr.-Wohnungen			Garagenplätze	
Anzahl	Minimal Miete	Maximal Miete	Anzahl	Minimal Miete	Maximal Miete	Anzahl	Minimal Miete	Maximal Miete	Anzahl	Miete
	CHF	CHF		CHF	CHF		CHF	CHF		CHF
30	677	972	14	704	1122	–	–	–	16	135
32	541	763	4	729	909	–	–	–	–	–
41	799	1046	27	850	1148	–	–	–	40	130
91	986	1312	39	1138	1421	3	1412	1484	120	130
12	1161	1258	9	1351	1440	–	–	–	–	–
9	888	1074	9	984	1206	–	–	–	–	–
40	751	957	29	850	1065	12	917	1162	–	–
<b>255</b>			<b>131</b>			<b>15</b>			<b>176</b>	



Tel. 044 444 35 55  
Fax 044 444 35 35  
www.bdo.ch

BDO AG  
Fabrikstrasse 50  
8031 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**  
an die Generalversammlung der

**Baugenossenschaft Waidberg, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 24 bis 30) der Baugenossenschaft Waidberg für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 19. Januar 2017

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Isabel Gebhard

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

## Vorstand und Mitarbeitende

### Vorstand

#### **Präsident**

Peter Frey  
Geibelstr. 20  
8037 Zürich  
Tel. 044 272 02 55

#### **Vizepräsident**

Daniel Krähenbühl  
Kalchbühlstr. 49  
8038 Zürich  
Tel. 044 483 06 48

#### **Quästor**

Hanspeter Meier  
Kalchbühlstr. 57  
8038 Zürich  
Tel. 044 481 67 12

#### **Aktuarin**

Elda Bugada Aebli  
Tannenrauchstr. 84  
8038 Zürich  
Tel. 044 482 07 45

#### **Beisitzer**

Peter Keller  
Nürnbergstr. 9  
8037 Zürich  
Tel. 044 361 71 92

#### **Beisitzer**

Marino Metelli  
Seminarstr. 109  
8057 Zürich  
Tel. 044 362 02 71

#### **Beisitzer**

Jens Müller  
Geibelstr. 20  
8037 Zürich  
Tel. 043 321 35 25

#### **Städt. Vertreterin**

Silvia Kistler  
Immobilien-Bewirtschaftung der  
Stadt Zürich  
Tel. 044 412 21 48

### Verwaltung

Jörg Anderegg  
Evelyne Matt  
Rotbuchstr. 69  
8037 Zürich  
verwaltung@bg-waidberg.ch  
Tel. 044 362 86 34  
Fax 044 362 05 05

### Hauswarte

#### **Siedlungen Wibich und Buchegg**

Michael Ohm  
Werkstatt Seminarstr. 107a  
Tel. 076 580 62 23

#### **Siedlungen Rotbuch und Geibel**

Stephan Bühler  
Werkstatt Rosengartenstr. 56  
Tel. 076 582 48 30

#### **Siedlung Tannenrauch**

Rolf Zebert  
Werkstatt Tannenrauchstr. 60  
Tel. 076 414 10 60

#### **Siedlungen Kalchbühl und Butzen**

Urs Ziltener  
Werkstatt Kalchbühlstr. 77  
Tel. 076 574 39 49

### Revisionsstelle

BDO AG  
Fabrikstr. 50  
8031 Zürich

## Verzeichnis der Siedlungskommissionen

### Siedlungen Wibich und Rotbuch

#### Vorsitz

Luigi Faro, Wibichstr. 10  
Tel. 079 419 81 19

#### Mitglieder

Christoph Gross, Rotbuchstr. 61  
Rudolf Gfeller, Nürnbergstr. 9  
Johann Jablanev, Wibichstr. 12  
Arthur Ramsauer, Wibichstr. 10

### Siedlung Geibel

#### Vorsitz

Romano Piero, Geibelstr. 8  
Tel. 044 363 12 22

#### Mitglieder

Bettina Filacavano, Geibelstr. 20  
Revital Laumanns, Geibelstr. 14

### Siedlung Tannenrauch

#### Vorsitz

Pia Zingg, Besenrainstr. 26  
Tel. 044 450 45 88

#### Mitglieder

Nico Karrer, Tannenrauchstr. 54

### Siedlung Buchegg

#### Vorsitz

Heidi Brühwiler, Seminarstr. 111  
Tel. 044 363 05 33

#### Mitglieder

Yvonne Metelli, Seminarstr. 109  
Silvia Obrenovic, Seminarstr. 109

### Siedlungen Kalchbühl und Butzen

#### Vorsitz

Max Baumeister, Kalchbühlstr. 49  
Tel. 044 480 28 05

#### Mitglieder

Enrico Basso, Kalchbühlstr. 77  
Thomas Kreyenbühl, Butzenstr. 7  
Nadine Sauter, Kalchbühlstr. 33





Baugenossenschaft Waidberg  
Rotbuchstrasse 69  
8037 Zürich

Telefon 044 362 86 34  
Fax 044 362 05 05

[verwaltung@bg-waidberg.ch](mailto:verwaltung@bg-waidberg.ch)  
[www.bg-waidberg.ch](http://www.bg-waidberg.ch)