



Baugenossenschaft Waidberg

Jahresbericht und Rechnung 2017





Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort des Präsidenten</i>	1
<hr/>	
<i>Generalversammlung</i>	
<hr/>	
Voranzeige 90. Generalversammlung	2
Protokollauszug 89. Generalversammlung	3
<hr/>	
<i>Administratives</i>	
<hr/>	
Vorstandsaktivitäten	7
Personelles	7
Siedlungskommissionen	7
Mietzinsentwicklung	8
Mitgliederentwicklung	9
Todesfälle	9
<hr/>	
<i>Bauliches</i>	
<hr/>	
Rotbuch	10
Buchegg – Ersatzneubau Trinity	11
Kalchbühl	12
<hr/>	

Siedlungsberichte

Rotbuch/Wibich	14
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
------------------------------	----



Streetfood Siedlung Tannenrauch

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschaffer

Was vor Jahren mit einem Programm für einen Studienauftrag begann und über lange Zeit nur auf Plänen existierte, ist mittlerweile umgesetzt und prägt das Bild am Bucheggplatz massgeblich: Der Ersatzneubau Trinity. Die Umgebungsarbeiten schreiten zügig voran und in wenigen Wochen, d.h. ab Mitte März 2018, werden die ersten Genossenschafterinnen und Genossenschaffer die Wohnungen beziehen. Sehr erfreulich ist, dass sämtliche Wohneinheiten und Gewerbelokale sehr rasch vermietet werden konnten. Am 30. September 2017 hatten Sie die Gelegenheit, zwei der insgesamt 110 neuen Wohnungen zu besichtigen. Rund 550 Personen machten davon Gebrauch! Für Ihr Interesse danke ich Ihnen herzlich!

Fast zeitgleich konnte die Renovation der Siedlung Rotbuch abgeschlossen werden. Die Baugerüste sind verschwunden. Ausstehend sind einzig die Gartenarbeiten. Die Siedlung erstrahlt in neuem Glanz. Das Resultat gefällt mir in jeder Hinsicht sehr. Ich hoffe, Ihnen auch. Leider hatten die Arbeiten in den Wohnungen und an den Häusern teilweise unumgängliche erhebliche Lärm- und Staubimmissionen zur Folge, was die Wohnqualität über längere Zeiträume

beeinträchtigte. Aber auch in einzelnen Wohnungen waren die Fachleute mit Problemstellungen konfrontiert, die zu Umtrieben für die betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschaffer führten. Für diese Unannehmlichkeiten entschuldige ich mich im Namen des Vorstandes. Gleichzeitig möchte ich mich bei Ihnen für Ihr entgegengebrachtes Verständnis, Ihre Unterstützung und Ihre Flexibilität bei der Umsetzung dieses Projekts bedanken.

Es liegt auf der Hand, dass diese beiden Projekte die Tätigkeit des Vorstandes im Berichtsjahr 2017 sehr prägten und mit grossem Zeitaufwand verbunden waren. Dass die BGW auch nach deren Beendigung in Bewegung bleibt, ist mit dem voranschreitenden Renovationsprojekt Kalchbühl sichergestellt.

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

Ich wünsche Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, ein zufriedenes, glückliches und erfolgreiches Jahr.

Mit freundlichen Grüssen
Peter Frey, Präsident



Voranzeige Generalversammlung 2018

Die 90. ordentliche Generalversammlung findet am **Mittwoch, 28. März 2018, 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 26. Februar 2018, dem Vorstand einzureichen, damit sie auf die Traktandenliste gesetzt werden können.



GENERALVERSAMMLUNG

Protokollauszug der 89. Generalversammlung vom 19. Mai 2017

Präsident Peter Frey begrüßte die GenossenschaftlerInnen sowie die Gäste recht herzlich. Er dankte den zahlreich erschienenen Genossenschaftlern und hielt stichwortartig Rückblick auf die wichtigsten Ereignisse des letzten Jahres für die Baugenossenschaft Waidberg: Grundsteinlegung und Aufrichtefest für den Neubau Trinity, Entrümpelungs- und Zügelaktion im Hinblick auf die Renovation der Siedlung Rotbuch, Lärmschutzmassnahmen für die Siedlung Wibich. Er dankte Evelyne Matt und Jörg Anderegg für deren Einsatz, um die vielen Projekte durchzuführen. Zudem dankte er für das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen und wünschte allen einen guten Appetit.

Nach dem Nachtessen erklärte Peter Frey um 20.32 Uhr die 89. ordentliche Generalversammlung für eröffnet. Er vergewisserte sich, dass alle Stimmberechtigten eine Stimmkarte besitzen. Peter Frey hielt fest, dass Jahresbericht 2016 und 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 gab bekannt, dass 183 stimmberechtigte GenossenschaftlerInnen teilnahmen, womit das absolute Mehr 92 Stimmen und das Zweidrittelsmehr 122 Stimmen beträgt.

Wahl der Stimmenzähler

Vorgeschlagen und gewählt wurden folgende 4 Stimmenzähler:

Nadine Schürer-Sauter, Kalchbühlstrasse 33 (Hauptstimmenzählerin);
Petra Schläpfer, Rotbuchstrasse 61;
Heidi Brühwiler, Seminarstrasse 111;
Timothy Schaerer, Tannenrauchstrasse 60.

Protokoll der 88. ordentlichen Generalversammlung vom 27. Mai 2016

Es wurde kein Antrag auf Verlesen des Protokolls gestellt. Das von Maja Rimensberger und Torben Peters geprüfte und am 3. Juli 2016 unterzeichnete Protokoll wurde einstimmig genehmigt.

Jahresbericht 2016

Der Jahresbericht 2016 wurde von der überwiegenden Mehrheit diskussionslos genehmigt.

Jahresrechnung 2016

Hanspeter Meier, Quästor, nahm zur Jahresrechnung 2016 wie folgt Stellung: Die flüssigen Mittel wurden zur Deckung der laufenden Kosten sowie zur Finanzierung der laufenden Projekte verwendet. Wiederum wurde in den Unterhalt unserer Siedlungen investiert, um sie in gewohnt



4 gutem Zustand zu halten. Beispiele:
Malerarbeiten CHF 279 000,
Elektrisch Unterputz-Legen CHF 111 500,
Maurer- und Plättliarbeiten etc. CHF 111 000,
für Bodenbeläge, Parkett etc. CHF 109 000,
Garten- und Umgebungsarbeiten CHF 88 000,
diverse Auslagen (Namenschilder, Baureinigung,
etc.) CHF 47 000. Dies führte zu Mehrausgaben
von trotzdem lediglich rund CHF 24 286, da in
der Position Heizung/Boiler rund CHF 115 000
weniger Kosten als im 2015 angefallen sind.

Die Saldi der Baukonten erhöhten sich aufgrund
der fortlaufenden Bautätigkeit und Planung ins-
besondere für die Siedlungen Rotbuch, Buchegg
und Kalchbühl wie folgt:

Siedlung Rotbuch	CHF	845 891
Siedlung Buchegg Ersatzneubau	CHF	17 108 958
Siedlung Kalchbühl	CHF	64 240

Das Amortisationskonto konnte um CHF 701 167
und der Erneuerungsfonds um CHF 1 346 881
geöffnet werden. Zudem erhielt die Siedlung
Rotbuch aufgrund der Renovation eine Sonder-
einlage von CHF 800 000. Die Zinskosten der
laufenden Hypotheken sind gegenüber dem Vor-
jahr tiefer, obwohl das Hypothekenportfolio um
rund 10 Millionen zugenommen hatte. Dies
erklärt sich durch die erst Ende Jahr erfolgte
Erhöhung des Hypothekarvolumens und die
Belastung der laufenden Zinskosten des Ersatz-
neubaus Buchegg zu Lasten des Baukontos.
Ebenfalls zur Verringerung beigetragen hatten
auch die in den Vorjahren günstig abgeschlosse-
nen Hypotheken.

Nach erfolgter Stellungnahme durch die
Revisorin, Frau Isabel Gebhard, BDO AG, wurde
die Jahresrechnung 2016 von der Generalver-
sammlung einstimmig genehmigt sowie dem
Vorstand Décharge erteilt.

Gewinnverwendung und Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Die vom Vorstand beantragte Gewinnverwendung
sowie die Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu
1.5 % wurde mit grossem Mehr angenommen.

Wiederwahl der Revisionsstelle

Die BDO AG wurde mit grossem Mehr für ein
weiteres Jahr als Revisionsstelle wiedergewählt.

Siedlung Rotbuch – Renovation

Peter Keller informierte über die im April 2016
erfolgte Schadstoffuntersuchung. Es wurde
asbesthaltiger Fliessenkleber gefunden, was eine
Renovation in unbewohntem Zustand erforder-
lich werden liess. Die Verwaltung hatte für diese
Umsiedlungsaktion 8 Wohnungen gesucht und
gefunden. Am 13. Juli 2016 erfolgte ein Informa-
tionsanlass betreffend Ablauf und Durchführung
der Gesamtrenovation. Im Oktober 2016 wurde
an der Baukommissionssitzung die Material-
gebung für Küche, Bad, Flur und Böden, aber
auch für Fassade, Dach, Fenster und Balkone mit
den ARC-Architekten und WT-Partnern festgelegt.

Anlässlich der Vorstandssitzung im November
2016 wurde der Kostenvoranschlag der Gesamt-



renovation geprüft und genehmigt. Dann folgte im Dezember 2016 eine grosse Entrümpelungsaktion (7 500 kg Sperrmüll wurde vom ERZ abgeführt).

Auf der Leinwand wurden Fotos vom Abbruch in Küche und Bad sowie von den neuen Versorgungssträngen von Wasser, Strom, Lüftung, Telefon und Fernsehleitungen gezeigt. Weiter waren Bilder von den abgesägten Balkonen, dem geschlitzten Mauerwerk für die Montage der neuen Balkone, der eingerüsteten Häuser, der Dacherneuerung, der abgeschlagenen Fassade, welche mit Aerogel isoliert wird, zu sehen.

Nach 6 Wochen konnten die Mieter des ersten Hauses in die frisch renovierten Wohnungen einziehen (es werden Fotos der neuen Küchen, Bäder und Flure gezeigt). Im Juni 2017 konnte das erste Haus vom Gerüst befreit werden.

Siedlung Kalchbühl – Renovation

Daniel Krähenbühl berichtete über die beiden durchgeführten Vorabklärungen bezüglich Erdbbensicherheit und Erweiterungsmöglichkeit der Häuser durch Anbauten. Die Anforderungen an die heutigen gesetzlichen Regelungen erwiesen sich als erfüllt; die Häuser müssen baulich nicht ertüchtigt werden. Die sieben erarbeiteten Varianten für Anbauten von Küchen und Nasszonen hätten die architektonische Ausdrucksweise stark verändert und überzeugten auch hinsichtlich Kosten-/Nutzenverhältnis nicht. Auf Anbauten wird deshalb verzichtet.

Im Laufe des Sommers 2016 beschäftigte sich die Baukommission mit den Vorgaben und der Ausschreibung an vier bekannte Architekturbüros. Den Zuschlag erhielt das Architekturbüro Primobau AG aus Wollishofen, welches bereits erfolgreich die Siedlungen Tannenrauch und Buchegg 1 renoviert hatte. Anlässlich der ersten Sitzung wurde das Pflichtenheft mit dem Renovationsumfang erarbeitet, dann Offerten für die notwendigen Fachplaner eingeholt und diese beauftragt. Anfangs Mai besichtigten die Architekten und Fachplaner die verschiedenen Wohnungstypen der Siedlung.

An der bisher letzten Sitzung wurde die Durchführung der Renovation in den Jahren 2018 und/oder 2019 in ein bzw. zwei Etappen evaluiert. Um ausreichend Zeit zu haben für die Planung, Einholung der Bewilligung und Ausführung, aber auch wegen der geringeren Belastung für die Mieter, wurde der Start für die Bauarbeiten in einer Etappe auf das Jahr 2019 festgelegt.

In einer ausserordentlichen Siedlungsversammlung werden die MieterInnen zu gegebener Zeit umfassend über die Renovation informiert werden.

Siedlung Buchegg – Ersatzneubau Trinity

Hanspeter Meier weist auf den Zeitrafferfilm auf der Leinwand hinter ihm hin (vom Abbruch der Siedlung Buchegg bis zur Erstellung vor wenigen Tagen).



Gärtli-Apéro
Siedlung Geibel

6 Im ersten Quartal 2016 wurden die Abbrucharbeiten beendet und mit der Erstellung des Ersatzneubaus begonnen. Die Baufortschritte bis zum Jahresende waren anhand der Bilder ersichtlich.

Die Kostenentwicklung wird der Baukommission monatlich anlässlich der Sitzungen zur Kontrolle vorgelegt und erläutert. Bis Ende 2016 konnten über 90 % aller Arbeiten in Auftrag gegeben werden. Die veranschlagten Gesamtkosten können aus heutiger Sicht eingehalten werden.

Die im 2012 kommunizierte Miete von rund CHF 2 000 pro 100 m² Wohnfläche kann aufgrund der heutigen Kostensituation eingehalten werden. Die laufenden Arbeiten liegen im Zeitplan, und dem Wohnungsbezug per 1. April 2018 steht nichts im Wege.

Hanspeter Meier wies auf die räumliche Gestaltung der Küchen und die besonderen Fliesen hin. Die Fliesen wurden von den Duplex-Architekten

entworfen und zu fairen Arbeitsbedingungen in Marokko angefertigt. Er verwies auf die Fotos auf der Leinwand, welche eine Musterwohnung aus verschiedenen Blickwinkeln zeigte. Hanspeter Meier äusserte die Überzeugung, dass die neuen Wohnküchen auch vielen Genossenschaffern gefallen werden.

Im Anschluss wurden die diversen Fragen der Genossenschaffter beantwortet.

Ehrungen

Peter Frey gratulierte namentlich allen Genossenschafftern, die 25, 50, 60 und 70 Jahre Mitglied unserer Genossenschaft sind.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr erfolgten, bedankte sich Peter Frey bei allen für ihr Erscheinen, wünschte weiterhin einen schönen Abend und ein gute Heimkehr. Er schloss die Generalversammlung um 21.38 Uhr.



ADMINISTRATIVES

Vorstandsaktivitäten

Der Vorstand behandelte die anfallenden Geschäfte an zwölf ordentlichen Sitzungen. Zudem fand für die Vermietung des Neubaus Buchegg im August 2017 eine ausserordentliche Sitzung statt. Des Weiteren wurden fünf Siedlungsversammlungen sowie Vorträge, Fach- und Weiterbildungsveranstaltungen besucht.

Die Baukommission Buchegg Neubau traf sich an acht ordentlichen Sitzungen. Am Samstag, 30. September 2017, hatte die BGW alle Genossenschafter sowie die zukünftigen Mieter zur Besichtigung von zwei Musterwohnungen im Neubau Buchegg eingeladen.

Für die Renovation der Siedlung Rotbuch kam die Baukommission elf Mal zu einer ordentlichen Sitzung zusammen.

Die Baukommission Kalchbühl traf sich sechs Mal zu einer ordentlichen Sitzung. Die geplante Renovation wird im Jahr 2019 durchgeführt werden.

Personelles

7

15-jähriges Amts-Jubiläum

Wir gratulieren Frau Elda Bugada Aebli ganz herzlich zu ihrem 15-jährigen Jubiläum als Aktuarin und Vorstandsmitglied und danken ihr für ihren grossartigen Einsatz.

Austritt

Mike Ohm, Hauswart der Siedlungen Wibich und Buchegg, verliess die BGW per Ende Juni 2017. Wir wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

Eintritt

Hans-Peter Halbheer, Nachfolger von Mike Ohm, hat seine Stelle als Hauswart für die Siedlungen Wibich und Buchegg per 1. Juni 2017 angetreten. Wir wünschen ihm viel Freude und Erfolg bei seiner neuen Tätigkeit.

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 unermüdlchen und tollen Einsatz bei jedem Einzelnen der Siedlungskommissionsmitglieder bedanken. Wir sind uns bewusst, wie wichtig dieses Bindeglied



8 zwischen Vorstand, Verwaltung und Genossenschafter ist.

Als Dankeschön hatte der Vorstand alle Mitglieder der Siedlungskommissionen im September 2017 zum traditionellen Nachtessen im Restaurant Belvoirpark, Zürich, eingeladen. Bei dieser Gelegenheit können sich die Mitglieder der einzelnen Siedlungskommissionen jeweils besser kennenlernen und profitieren vom Erfahrungsaustausch über die verschiedenen Aktivitäten.

Siedlungskommissionen – Mutationen

Siedlung Wibich und Rotbuch

Ruedi Gfeller, Nürnbergstrasse 9, trat aus der Siedlungskommission aus. Als Nachfolgerin wird Frau Barbara Esposto, Rotbuchstrasse 61, vorgeschlagen.

Siedlung Buchegg

Heidi Brühwiler kündigte ihren Austritt auf die kommende Siedlungsversammlung im März 2018 an.

Siedlung Kalchbühl und Butzen

Simone Engeli Bühler wurde als neues Mitglied in die Siedlungskommission aufgenommen.

Allgemeines

Es haben sich bereits vereinzelt zukünftige Mieter aus dem Neubau Buchegg gemeldet, um aktiv in der Siedlungskommission mitwirken zu können. Mit den zahlreichen weiteren Neuzuzügern werden sich allenfalls noch weitere Personen melden,

welche ebenfalls gerne die Siedlungskommission Buchegg unterstützen möchten.

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

Am 1. Juni 2017 hatte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bekannt gegeben, dass der Referenzzinssatz von 1.75 % auf 1.50 % reduziert wird. Eine entsprechende Senkung innerhalb der Kostenmiete wurde geprüft und folgende Reduktionen konnten per 1. Oktober 2017 weiter gegeben werden:

Siedlung Wibich:	Reduktion um 1.24 %
Siedlung Rotbuch:	Keine Reduktion, da innerhalb der Kostenmiete



Siedlung Geibel: Reduktion um 3.98 %
Siedlung Tannenrauch: Reduktion um 4.85 %
Siedlung Buchegg 1: Reduktion um 4.21 %
Siedlung Butzen: Reduktion um 3.63 %
Siedlung Kalchbühl: Reduktion um 5.06 %

Mitgliederentwicklung

Wohnungswechsel

Im Jahr 2017 waren 49 Mieterwechsel von Genossenschaftern zu verzeichnen (Vorjahr 36).

16 Mieter sind weggezogen, 23 Mieter haben in eine andere Wohnung innerhalb der Genossenschaft gewechselt, 4 Personen sind ins Alters- oder Pflegeheim umgezogen und 6 Personen sind verstorben.

Mitgliederbestand

Die Genossenschaft zählte Ende des Jahres 731 stimmberechtigte Mitglieder.

Todesfälle im Jahre 2017

9

Im Jahr 2017 sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter verstorben:

13.02.2017 Berty Eichenberger
Besenrainstrasse 22
25.02.2017 Ursula Elisabeth Jovanovic
Tannenrauchstrasse 70
15.07.2017 Heidi Rothenfluh
Rosengartenstrasse 60
05.08.2017 Lena Straubinger
Eggweg 2
22.11.2017 Yvonne Tschumi
Geibelstrasse 8
03.12.2017 Aline Céline Flück
Kalchbühlstrasse 65

Den Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus.

Genossenschafter	mit Wohnungen	mit Lokalitäten	ohne Wohnungen	Total
Bestand Ende 2016	707	2	23	732
Austritte	-35	0	-22	-57
Eintritte	56	0	0	56
Bestand Ende 2017	728	2	1	731



Siedlung Rotbuch von Peter Keller

Lange angekündigt, lange vorbereitet und nach bald einjähriger Baustelle freue ich mich euch mitzuteilen: Die Renovation der Häuser der Siedlung Rotbuch ist erfolgreich und planmässig durchgeführt worden.

Als im Februar 2017 die Bagger auffuhren, die Lastwagen das Kies für den Pistenbau im Innenhof lieferten, die Container für das Baubüro, für die Handwerker und als Lager für die Mieter während der Aussiedlungszeit gestellt wurden, der Kran majestätisch im Hof thronte, da wurde es offensichtlich: Es geht nun los.

Heute kann ich zurückblicken und erleichtert aufatmen. Es war ein intensives und für jedermann belastendes Jahr; eine Gesamtsanierung, die die Nerven aller teils arg strapazierte und herausforderte.

Man kann es sich auch als Leserin und Leser ausserhalb der Siedlung Rotbuch sicher gut vorstellen, wie lärmig und staubig es sein konnte, wenn Balkone abgebrochen und der Verputz der Fassade abgespitzt wurde, wenn die neuen Böden (Steigzone) der Geschosse neu betoniert wurden, Küchen und Badezimmer herausgerissen, Unvorhergesehenes die Pläne immer wieder über den Haufen warf – als innen und aussen nur noch eine Baustelle war.

Etappenweise siedelten die Mieterinnen und Mieter um und kamen 5 – 7 Wochen später in ihre neuen, schönen Wohnungen zurück. Innen eine Freude, im Aussenbereich braucht es weiterhin noch einen längeren Atem, sprich etwas Geduld.

Die 6 Häuser wurden von Grund auf neu überholt, quasi ein grosser Service gemacht in den Bereichen Technik (Elektro, Heizung, Sanitär, Solarenergie und Statik) und Bausubstanz (Asbestsanierung, Balkone, Dach, Fassade und Innenausbau).

Die Hof- und Gartengestaltung wird im Frühjahr 2018 durchgeführt. Die gefälltten Bäume werden ersetzt, und ein Grill- und Spielplatz wird gebaut. Dann endlich ist die Gesamtrenovation, der angekündigte «Hosenlupf» der Siedlung Rotbuch, abgeschlossen.

Die Häuser machen einen stattlichen, frischen Eindruck, und die Mieter sind mit den neuen Wohnungen durchwegs sehr zufrieden. Stellen Sie sich vor, es kamen bereits Rückmeldungen der Mieter, dass Gefühle von leichter Melancholie aufkommen. Es war zwar zweifelsohne zeitweise nervenaufreibend, doch der Kran, der Lärm, der Staub, die Handwerker überall – es war lebendig vor dem Fenster und der Haustüre. Nun kehrt die verdiente Ruhe ein – für das zukünftige Wohnen wünsche ich allen eine gute Mischung aus Genuss, Lebendigkeit, Dankbarkeit und Ruhe in den Wohnungen an der Nürnberg- und Rotbuchstrasse.



Dank grossem Einsatz von Bauleiter, Architekten und Handwerkern sowie den Mitarbeitenden der Baugenossenschaft Waidberg liegt nun Ende 2017 die Gesamtanierung hinter uns. Eine bravouröse Leistung, der nicht genug Wertschätzung entgegengebracht werden kann. Wir alle können gemeinsam stolz sein, innerhalb eines Jahres den ganzen Umbau vollbracht zu haben. Anfang 2018 werden noch kleinere Arbeiten fertiggestellt und Mängel behoben. Die Gartenarbeiten werden nochmals etwas Dreck und Lärm bringen, aber dann können wir hoffentlich im Sommer den Innenhof bereits teilweise wieder geniessen.

Ich danke an dieser Stelle allen Beteiligten ganz herzlich für ihren grossartigen Einsatz, ihre Ausdauer und Geduld.

Siedlung Buchegg – Ersatzneubau Trinity *von Daniel Krähenbühl*

11

Anfangs 2017 war der Baumeister noch leicht im Verzug. Das Wetter, aber auch die komplizierten Grundrisse mit wenigen rechteckigen Winkeln hatte er unterschätzt. Es fanden diverse Gespräche zwischen Bauherrenvertreter und Bauleitung sowie Baumeister statt. Alle hatten das Ziel, den Verzug zu reduzieren. Der Baumeister erhöhte seine Leistung mit zusätzlichen Mitarbeitern, aber auch Arbeiten an Samstagen war notwendig. So konnte der Rohbau doch noch termingerecht abgeschlossen werden.

Im April fand das Aufrichtfest für die Handwerker statt. Diese traditionelle Feier mit Ansprachen von unserem Präsidenten, dem Architekten und dem Baumeister schloss die Rohbauarbeiten ab. Am Schluss wünschten uns drei Zimmerleute mit ihrem Einweihungsbrauch viel Glück für die Zukunft. Nun besiedeln die zahlreichen Handwerker für den Innenausbau die drei erstellten Gebäude. Fenster, Küchen, Bodenbeläge, Verputze, aber auch das Ausbessern der Sichtbetonflächen, wie auch die Fassadenarbeiten, werden in einem hohen Tempo ausgeführt. Bis zu 80 Handwerker sind an der Fertigstellung des Ersatzneubaus beschäftigt.

Im September fand die Besichtigung der beiden Musterwohnungen, eine davon sogar möbliert, durch die Genossenschaftler und die zukünftigen Bewohner statt. Insgesamt rund 550 Interessierte wollten die neuen aussergewöhnlichen Wohnungen mit der teils grosszügigen Sicht über



Neubau Buchegg



12 die Stadt entdecken. Die überhohe Wohnküche mit dem speziell für uns designten Plattenboden ist der wahre Hingucker. Aber auch Familien konnten sich an den verwinkelten Grundrissen und den grosszügigen Balkone erfreuen. Für die Kinder wird der Spielplatz erst im Frühling 2018 erstellt. Die schattenspendenden Bäume konnten bereits ausgesucht werden.

Im Herbst hatte sich der Vorstand mit der Vermietung der 110 Wohnungen auseinandergesetzt. In einem ersten Schritt konnten sich die ehemaligen Bewohner der Siedlung Buchegg als auch alle anderen Genossenschafter via Website für eine Wohnung anmelden. Prioritär wurden aber die ehemaligen Bewohner der alten abgebrochen Häuser behandelt und dann die anderen Genossenschafter, sofern sie die Bestimmungen des Vermietungsreglementes erfüllten. In einem zweiten Schritt konnten sich für die restlichen Wohnungen auch Externe via Website für eine Wohnung anmelden. Nach kurzer Zeit hatten sich über 700 Interessenten angemeldet, worauf wir die Website schlossen. Im August/September wurden die Mietverträge an die zukünftigen Bewohner versandt. Alle Wohnungen sind nun vermietet. Langsam nähern wir uns dem ersten Bezugstermin von Mitte März 2018; dann können die ersten Bewohner in ihre Wohnungen einziehen. Unsere Erfolgsstory des Ersatzneubaus Trinity schreibt ein weiteres Kapitel!

Siedlung Kalchbühl von Daniel Krähenbühl

Die Baukommission Kalchbühl, bestehend aus Elda Bugada Aebli, Peter Frey, Hanspeter Meier und Daniel Krähenbühl, traf sich anlässlich der Bausitzungen mit dem beauftragten Architekturbüro Primobau AG aus Zürich-Wollishofen. Verschiedene Themen wurden besprochen und entschieden.

Eines der wichtigsten Themen betraf die Renovation der Küchen und Bäder. Zudem wünschten sich viele Mieter als Abschluss der Küche eine Schiebetüre mit Glaseinsatz, so wie sie bei den grösseren Wohnungstypen bereits besteht. Zehn verschiedene Grundrisstypen von Küchen resp. Bädern sind vorhanden. Mindestens so viele verschiedene Varianten gilt es demnach für die Renovation zu berücksichtigen. Die Baukommission hat sich schlussendlich für den 1:1-Ersatz ausgesprochen, damit die Räume nach der Renovation nicht wesentlich kleiner werden. Für die neue Leitungsführung wird jedoch ein neuer Schacht benötigt, welcher die Küche etwas verkleinern wird. Die Baukommission hat sich für die Badewannen mit ähnlicher Abmessung entschieden, wie dies auch bei den anderen Umbauten der BGW geschah.

Die restlichen Wohnungsflächen werden aus heutiger Sicht nicht renoviert, sondern laufend bei einem Mieterwechsel durchgeführt. Alle Fenster sind voraussichtlich zu ersetzen, dabei ist in den Bädern ein Sichtschutz vorgesehen.



Natürlich sind für eine solch umfangreiche Renovation Voruntersuchungen notwendig. Als erstes wurden mittels Kanal-TV alle Kanalisationsleitungen auf Schäden hin überprüft sowie deren Zustand beurteilt. Nun wird ein Sanierungskonzept durch die entsprechenden Planer ausgearbeitet. Eine weitere Untersuchung bemerkten 30 Bewohner: In ihren Wohnungen mussten Sondagen mit Materialentnahmen durchgeführt werden. Die Resultate sind noch ausstehend.

Unsere Wärmeerzeugung ist bereits etwas älter und muss überprüft werden. Der Fachplaner hatte der Baukommission die heutigen erprobten Arten der Wärmeversorgung vorgestellt. Folgende Wärmeerzeugungen wurden geprüft:

- zentrale und dezentrale Wärmeerzeugung
- Öl- resp. Gasversorgung mit Solarzellen
- Grundwasser-, Luft-Wasser- oder Erdsonden-Wärmepumpen
- Holzschnitzelanlage

Alle Erzeugungsarten weisen Vor- und Nachteile auf. Zusätzlich zur Nachhaltigkeit, Wirtschaft-

lichkeit und Verfügbarkeit wurde der Platzbedarf und die Veränderung an den Häusern beurteilt. Schlussendlich hatte sich die Baukommission, abgestützt auf die Empfehlung der Fachplaner, für eine zentrale Wärmeerzeugung mit Gas und Solarzellen ausgesprochen. Dabei wird der Anteil für Biogas erheblich sein.

Für die gewünschten zusätzlichen Veloabstellplätze im Aussenraum wurden Lage und Art des Schutzes besprochen. Die neuen Unterstände werden voraussichtlich entlang der Baugrenze Kalchbühlstrasse (rote Häuser) aufgestellt und sind für ca. 80 Velos ausgelegt.

Ein weiterer wichtiger Entscheid betraf die Etappierung der Bauarbeiten. Es wurden die Vor- und Nachteile für die Renovation innerhalb eines oder zweier Jahre abgewogen. Nun ist die Renovation innerhalb eines Jahres, nämlich für 2019, vorgesehen.



Siedlungen Rotbuch und Wibich

Jahresbericht von Luigi Faro

Am 17. März starteten wir dieses Jahr mit der Siedlungsversammlung, die wie immer sehr gut besucht war, und nach der Versammlung und dem Essen mit einer ausgelassenen Stimmung endete.

Darauf folgte am 9. Juli das allseits sehr beliebte Sommerfest Rotbuch/Wibich. Zahlreiche Genossenschaftler und andere Besucher trotzten dem Wetter und verhalfen dem Fest zu einem gelungenen Anlass. So standen Getränke, Grilladen, Salate und Gebackenes für die Besucher zur Verfügung, damit bis weit in die Nacht hinein gefeiert werden konnte. Ob das nächste Sommerfest 2018 in der Siedlung Rotbuch oder in der Siedlung Wibich stattfinden wird, werden wir im Frühling entscheiden.

Dieses Jahr beschlossen wir, den Genossenschaftsausflug ausfallen zu lassen. Da durch den Umbau in der Rotbuchsiedlung viele unserer Genossenschaftler im Umzugsstress waren, schien es für uns nicht sinnvoll, eine Reise zu organisieren. Umso mehr freuen wir uns auf den Ausflug im 2018.

Nach einem wettermässig eher durchzogenen Sommer stand am 8. Dezember die Schlussfeier mit dem Lotto an. Dieses Jahr konnten wir uns

über eine Rekordteilnahme unserer Genossenschaftler freuen. Platzmässig liefen wir zwar am Limit, aber durch den professionellen Service und das Top-Essen, das uns im Restaurant SAHltimbocca serviert wurde, fiel dies nicht weiter auf. Nach dem kulinarischen Höhepunkt folgte das allseits beliebte Lotto, welches auch dieses Jahr mit vielen Preisen ausgestattet war.

Danke an meine Kommissionskollegen und an alle Helfer, die immer zur Stelle sind und auf diese Weise zu einem tollen Gelingen beitragen. Danke!

Siedlung Geibel

Jahresbericht von Bettina Filacanavo

Wie jedes Jahr haben Jens Müller und Peter Frey zum beliebten Neujahrsapéro eingeladen, an dem sich immer viele Nachbarinnen und Nachbarn zum Anstossen treffen. Herzlichen Dank für die Organisation. Gut besucht war auch die gemütliche Jahresversammlung im Restaurant SAHltimbocca in Wipkingen.

Grosse Freude hatte die Gartengruppe dieses Jahr am Gemüsegarten. Das Klima war perfekt, so dass die Kürbisse, Gurken, Schnittsalate und Tomaten eine gute Ernte lieferten.

Sommerzeit ist Velozeit

Kommt das schöne Wetter, holen alle Grossen und Kleinen ihre Gefährte aus den Kellern: Velos,



Rollschuhe, Skateboards oder Scooters. Die Fusswege in der Siedlung bieten den Kindern eine gute Gelegenheit, sich in geschütztem Rahmen und ohne Gefahr auf den Rädern zu vergnügen. Allerdings nicht immer zur Freude der Fussgängerinnen und Fussgänger, insbesondere der älteren Menschen. Damit Unfälle auf den Gehwegen verhindert werden können, haben die Eltern zusammen mit den Kindern Verhaltensregeln aufgestellt: bei unübersichtlichen Stellen muss angehalten werden, und es dürfen keine Rennen stattfinden. Am Boden wurden zudem mit Kreide Stoppzeichen markiert. Diese Regeln gelten natürlich auch fürs nächste Jahr, und sie werden mit den Kindern auch wieder angeschaut.

Gemütliches Beisammensein

Der Sommer ist auch die Zeit, in der sich Familien draussen zum gemeinsamen Essen treffen. Die Tische und Bänke waren bei schönem Wetter immer gut besetzt, und der neue Grill wurde oft benutzt. Erheblich war leider in diesem Jahr der gewaltige Baulärm der neuen ETH-Überbauung an der Rosengartenstrasse. Das Wasserreservoir mit seinen meterdicken Betonmauern wurde mit Hilfe von grossen Maschinen abgebaut. Nun entsteht dort die neue ETH-Siedlung, und es wird hoffentlich bald wieder etwas ruhiger.

Sommerfest

Grosses Glück hatten wir für unser Sommerfest. Wir konnten im Garten unter der grossen Linde die Tische aufstellen, und nur zu Beginn fielen ein paar wenige Regentropfen. Es gab etwas

Feines vom Grill, und viele leisteten einen Beitrag ans grosse Salat- und Dessertbuffet. Vielen Dank an dieser Stelle an alle, die zum Gelingen dieses schönen Abends beigetragen haben.

So grosses Glück wir im Sommer hatten, so gross war dann das Pech im Herbst: leider fiel Ende Oktober unser Marroni-Bräteln buchstäblich ins Wasser, und so müssen wir nun auf nächstes Jahr hoffen.

Samichlaus

Eine erfreuliche Schar hat sich im Dezember für den Empfang des Samichlaus im Restaurant «Al Fiume» versammelt. Jedes Kind erhielt ein Chlaussäckli, und es folgte der beliebte Pasta-Plausch. Nächstes Jahr dann wieder!

Siedlung Tannenrauch

Jahresbericht

von von Pia Zingg und Nico Karrer

Dieses Jahr waren zahlreiche gute Ideen zusammengekommen, und viele Organisatorinnen und Organisatoren haben selbständig Anlässe geplant und durchgeführt. So konnte eine grosse Palette unterschiedlichster Anlässe durchgeführt werden. Nebst Altbewährtem gab es auch viele spannende neue Anlässe – das freut uns und macht uns auch ein bisschen stolz!

Kinderfilmabend März und Oktober

Die Kinderfilmabende gehören mittlerweile zu den Fixsternen im Siedlungsprogramm.



16 An diesem Tag verwandelt sich der Gemeinschaftsraum jeweils in ein gemütliches Wohnzimmer. Es hat Teppiche am Boden, die Kinder bringen Sitzkissen mit, und es herrscht eine tolle Stimmung! Da wir bereits um 18 Uhr loslegen, können wir je einen Film für die kleineren und die grösseren Kinder anbieten. Aber das wahre Highlight ist natürlich die Pause, wo es, wie im richtigen Kino, Popcorn und andere Leckereien gibt!

Siedlungsversammlung, 6. April 2017

Die Siedlungsversammlung verlief ruhig und ohne überraschende Neuigkeiten. Das Essen war gut und die Stimmung auch. Es war ein angenehmer Abend.

Ostereier färben

Betrat man an diesem Tag den Gemeinschaftsraum, lagen auf den Tischen viele Kräuter, Filzstifte und buntes Papier bereit, und auf dem Herd dampften Pfannen mit unterschiedlichen Farben. Die mitgebrachten Eier wurden zunächst kunstvoll mit Kräutern dekoriert und anschliessend in einen Strumpf eingepackt. Dann wurden die Eier in der heissen Farbe gekocht. Es war immer wieder erstaunlich zu sehen, welche kleinen Kunstwerke dabei entstanden! Es wurden aber auch Eier gekocht, um danach mit Filzstiften angemalt zu werden. Das Ostereierfärben, dieses Jahr erstmals durchgeführt, war ein gemütlicher Anlass für Gross und Klein.

Siedlungs-Brunch und Kindernachmittag

Der Siedlungsbrunch konnte, wie schon seit einigen Jahren üblich, draussen auf dem grossen

Spielplatz stattfinden. Es wurde ein reichhaltiges Buffet aufgebaut, welches alle möglichen Leckereien bot. Alle genossen das Essen und führten angeregte Gespräche mit den Nachbarn. Am Nachmittag wurde zudem eine Blasio-Matte aufgestellt, und die Kinder konnten sich darauf austoben. Es war ein lebhafter Anlass.

Streetfood Festival

Dieses Jahr wurde neu im Programm das Streetfood-Festival aufgenommen. Street-Food bedeutet, dass das Essen an verschiedenen Ständen zum sofortigen Konsum angeboten wird. Unsere Stände wurden aber nicht auf der Strasse, sondern auf dem grossen Spielplatz aufgebaut. Dabei bringt jeder Teilnehmer, jede Familie, eine selbst zubereitete Speise aus seinem Kulturkreis mit. So entstand ein kunterbuntes Buffet, das von süss bis salzig, von exotisch bis gut bürgerlich, für jeden Geschmack etwas zu bieten hatte! Und weil so viel mitgebracht wurde, feierten wir am Sonntag gleich weiter mit dem Auftischen der Resten. Es war super!

Räbeliechtli-Umzug mit anschliessendem Raclette-Essen

Da unser Raclette-Essen immer am gleichen Abend wie der offizielle Räbeliechtliumzug von Wollishofen stattfindet, waren einige Teilnehmer hin- und hergerissen, an welchem Anlass sie nun teilnehmen sollten. Kurzerhand hat eine Mutter die Organisation eines siedlungseigenen Räbeliechtli-Umzuges übernommen. Am Nachmittag wurden im Gemeinschaftsraum fleissig Räben geschnitzt. Um 18 Uhr trafen wir uns vor dem Gemeinschaftsraum. Räben und Kinderaugen



leuchteten dabei um die Wette. Wir gingen die Besenrainstrasse hoch, über den Wolo-Weg – Rainstrasse – Wachtelstrasse – Speerstrasse und den Dunkelhölzliweg. Dieser machte seinem Namen alle Ehre, und endlich war es so richtig dunkel. Dort versammelten wir uns und sangen bekannte Räbeliechtli-Lieder. Es war eine kleine Runde, die Stimmung war ruhig und sehr schön. Dann ging weiter über den Scheibenrain und die Rainstrasse zurück zum Gemeinschaftsraum. Dort angekommen, haben alle ihre Räbe am Busch an einen Zweig gehängt, so dass alle noch etwas von den schönen Lichtern sehen konnten. Unterdessen war im Gemeinschaftsraum alles fürs Raclette-Essen vorbereitet worden. Alle freuten sich, dass sie an den gedeckten Tisch sitzen und essen konnten. Da viele Bewohner beim fröhlichen Käseschmelzen mitmachten, wurde es ein sehr gemütlicher und lustiger Abend.

Adventskranzen

Schon seit einigen Jahren treffen sich kreative Personen am letzten Wochenende vor dem Advent zum gemeinsamen Adventskranzen. In gemütlicher und emsiger Atmosphäre entstehen dabei wunderschöne Adventskränze und Türschmuck. Dabei findet auch ein reger Informationsaustausch unter den Mietern statt. Es entstanden auch Ideen für neue Anlässe. Wir sind gespannt, was alles umgesetzt wird.

Samichlaus

Der Samichlaus traf pünktlich um 18 Uhr auf dem grossen Spielplatz ein. Begleitet vom Schmutzli kam er, schwer beladen, mit einem

grossen Sack. Leider konnte der Esel nicht mitkommen. Sie mussten ihn am Bahnhof stehen lassen, denn Esel dürfen nicht im Zug reisen, selbst wenn sie ein Billett haben. Der Samichlaus erzählte uns die Geschichte, als sein Esel einmal ganz fest krank war und sie es nicht bis in die Stadt schafften. Sie mussten in einem Stall im Wald Unterschlupf suchen, da der Esel einfach nicht mehr weiter konnte. Als die Menschen in der Stadt lange auf den Samichlaus gewartet hatten, gingen sie ihn suchen. Sie fanden ihn und seinen Esel im Stall im Wald. So wurde es, trotz krankem Esel, ein schöner Abend für alle. Bei uns auf dem Spielplatz wurde es auch ein gemütlicher Abend. Die Kinder trugen dem Samichlaus ihre Sprüchli und Lieder vor und bekamen zum Dank alle ein kleines Säckli. Der Samichlaus freute sich sehr über den Umbau des kleinen Spielplatzes und fragte nach, ob auch eine Erneuerung des grossen Spielplatzes anstehe. Wir konnten keine Auskunft geben, werden uns aber bemühen, es herauszufinden. Zum Schluss gab es Punsch und Nüssli, um das Siedlungsjahr gemeinsam ausklingen zu lassen.

Siedlung Buchegg

Jahresbericht

von Heidi Brühwiler, Silvia Obrenovic und Yvonne Metelli

Siedlungsversammlung (10. März)

20 Mieterinnen und Mieter, 4 Vorstandsmitglieder, den Hauswart und die Verwaltung durften



Samichlaus
Siedlung Geibel

18 wir an der diesjährigen Siedlungsversammlung im Restaurant Tramblu begrüßen.

Werken mit Brigitte (8. April)

Leider musste der Anlass mit der ausgebildeten Gestaltungspädagogin Brigitte Kamber aus organisatorischen Gründen abgesagt werden.

Ü50-Wähentag (30. Juni)

Zusammen mit der Baugenossenschaft Vrenelsgärtli genossen wir ein köstliches Mittagessen, Bouillon mit frischen Flädli und selbstgebackenen Wähen, salzig und süß. Begleitet wurden wir von Gitarrenklängen und natürlich wurde auch mitgesungen. Es war ein gelungener Anlass; die Freude der älteren Bewohner, in der Gemeinschaft zu essen, ist immer sehr gross, und sie sind dankbar dafür.

Thailändische Köstlichkeiten (8. Juli)

Ein herrlicher Samstag erwartete uns. Usa Harlacher stand seit Mittag in der Küche und bereitete verschiedene thailändische Gerichte vor. Doch schien der Anlass buchstäblich ins Wasser zu fallen. Am späteren Nachmittag zogen zum Teil heftige Gewitter auf. Wir hofften auf ein Ende des Regens, doch gegen 17.00 Uhr gaben wir die Hoffnung auf. Zum Glück stand die Waschküche im Haus der Seminarstrasse 111 leer, und spontan beschlossen wir, den Anlass dort durchzuführen. Der Apéro bestand aus verschiedenen Salzgebäcken und Frühlingsrollen, und anschliessend servierte Usa vier verschiedene Gerichte mit Fleisch, Geflügel und Gemüse. Das Essen war hervorragend. Wir alle waren begeistert. Als Dessert offerierte Thildi Fraefel einen

feinen Tirolercake. Alle Beteiligten genossen diesen fernöstlichen Abend. Vielen Dank an Usa und Marcel.

Herbstausflug mit der Siedlung Rotbuch/Wibich

Aus Gründen der Solidarität mit den Mieterinnen und Mietern der Siedlung Rotbuch wurde der Jahresausflug nicht durchgeführt. Da die Zügeltermine bzw. die Umzüge straff und anstrengend waren, hätten viele den Termin nicht wahrnehmen können.

Grillfest (23. September)

Wir hatten Glück, es war ein herrlicher, sonniger und warmer Samstag. Nebst den mitgebrachten Grilladen wurden wir von Rolf und Heidi Brühwiler mit feiner Penne, Tomatensauce und Pesto verwöhnt. Das Dessert wurde von Natalia Blarer-Gnehm offeriert und schmeckte ebenfalls köstlich. Es war ein gemütliches Beisammensein, und alle Beteiligten genossen den angenehmen Herbstabend.

Samichlaus (2. Dezember)

Der Samichlaus kommt. Zusammen mit Familien der Siedlungen Rotbuch/Wibich warteten wir auf den Samichlaus. Das Cheminée knisterte, Kerzen und heisse Getränke wärmten den kühlen Abend etwas auf. Mit einem reich gefüllten Sack und seinem Glöckchen kam der lang ersehnte Samichlaus herbei. Er erzählte eine Geschichte, und am Schluss sangen alle zusammen ein Chlaus-Lied. Jedes Kind erhielt ein Chlaussäckli. Dann musste sich der Chlaus wieder auf den Weg machen, da er noch viele Kinder besuchen durfte.



Anschliessend genossen wir alle noch ein feines Raclette. Es war ein sehr gemütlicher und sinnlicher Abend.

Jahresabschluss-Essen (9. Dezember)

19 Personen feierten zusammen im Restaurant Trambli das Jahresende. Es war ein gemütliches Beisammensein, und wie immer wurden wir kulinarisch verwöhnt. Jung und Alt konnten sich über das Erlebte der vergangenen Monate austauschen. Mit diesem gemütlichen Abend liessen wir das Jahr 2017 ausklingen.

Danke

an alle, die in irgendeiner Form zum guten Gelingen der Anlässe beigetragen haben.

Siedlungen Kalchbühl und Butzen

Jahresbericht von Max Baumeister

2017 – Flashback

Es guets Neuis – 2. Januar 2017

Mit guter Laune genossen wir gemeinsam und zahlreich den stimmungsvollen Start ins 2017 – dabei durften auch die guten Vorsätze nicht fehlen.

21. März 2017 – Siedlungsversammlung

Ein interessantes Zusammenkommen unserer Siedlungen war's, mit anregenden und angeregten Diskussionen, auch das leibliche Wohl kam nicht zu kurz. Herzlichen Dank für die zahlreiche Teilnahme und für die schönen Rückmeldungen.

Kinderfest – 10. Juni 2017

Das Kinderfest war einmal mehr sehr schön. Den Kindern hat's gefallen, den Eltern auch, hinzu kam Wetterglück – das braucht's auch! Einen herzlichen Dank an alle Helfenden, Teilnehmenden und Nachbarn.

Sommerfest – 17. Juni 2017

Diesmal eher früh im Sommer zusammen grillieren, schnabulieren und parlieren. Hat uns allen grosse Freude gemacht, bis in die Nacht hinein.

Samichlaus – 6. Dezember 2017

Wer möchte nicht auch vom Samichlaus besucht werden? Bei uns war's am 6. Dezember so weit. Dem Samichlaus mit seinem allwissenden Buch haben die Kinder und auch manch Erwachsener staunend zugehört – schön war's.



20

Funkenflüge 2017 von Eugen Bisig

Januar

Der 125-jährige MÄNNERCHOR ZUMIKON singt enger Platzverhältnisse wegen als gebeamertes Video. Regieassistentin und Tomas am Racletteofen aber sind persönlich anwesend. MADAME MARGUERITE tut anderntags furchtbarfalschschönsingen. YMA SUMAC lässt mit 4-Oktavenstimme den Sonntag zum Erlebnis werden.

Februar

WINTER SLEEP spielt um ein romantisches Höhlenhotel in Kappadokien. Es schneit und schneit 3½ Stunden lang. DAS JÜNGSTE GEWITTER ist komisch, weil es gar nichts zu lachen gibt.

März

Schauspielerin HEIDI DIGGELMANN ist mit ihren Filmen zu Gast und beschert uns zwei spannende Abende. Mit SAGRADA, EL MISTERI DE LA CREATIO zeigt Stefan Haupt eine Ode an Gaudi.

April

EUROPÄISCHE KURZFILME lassen uns Kuchen essen und LongDrinks süffeln. SONGS FROM THE SECOND FLOOR zeigt den im Solarium liegenden Chef eine Kündigung formulieren. EINE TAUBE SITZT AUF EINEM AST UND DENKT ÜBER DAS LEBEN NACH, weil zwei traurige Scherzartikelhändler Spass zu bringen versuchen.

Mai

Mit OCTON, KLOSTERFOTORAF und CHARONS CHAUFFEUR überflutet Eugen Bisig Gäste mit Bilderwelten zwischen Tag und Traum. THE COLOR OF YOUR SOCKS begleitet Pipilotti Rist rund um die Welt. NIKI DE SAINT PHALLE schockiert mit Schiesshappenings. Zum Glück ist ruhigstellender Wein vorhanden.

Juni

Die COMEDIAN HARMONISTS singen für Heidi und Peter «Veronika, der Lenz ist da». Das BLASANDERS ANSAMBL spielt für Kind und Kegel Musik aus dem Balkan. Der GRAND BUDAPEST HOTELportier erzählt vom Leben zwischen zwei Weltkriegen.

Juli

Zur Kühlung der Gäste erzählt ORSON WELLES an drei Abenden Gänsehautgeschichten.

August

CITIZIEN KANE zeigt, wie ein Meisterwerk auszusehen hat. PEPPERMINTA hat Farben als Freunde und Erdbeeren als Haustiere. Hitchcock kredenzt einen COCKTAIL FÜR EINE in einer Büchertruhe verstaute LEICHE.

September

DER MANN, DER ZUVIEL WUSSTE fürchtet sich vor dem Paukenschlag aus dem Orchestergraben und DIE VÖGEL sind keine harmlosen Piepmätze. Zum Sonntagskonzert von BEURET/ROJAS schreibt KleinSalome ins Gästebuch: Es war spannend!

Oktober

Der blonde Engel MARNIE tut am Freitag seltsame Dinge, der DER FUHRMANN DES TODES tut am Samstag, was er nicht lassen kann, und am Sonntag tun wir mit FRANZ KAFKA INS KINO GEHEN.

November

Eugen reist mit Andrea nach MOLDAWIEN. Er fasst seine Eindrücke in bewegte Bilder, sie verköstigt uns mit moldawischen Leckereien. PICTURES OF THE OLD WORLD zeigt Begegnungen mit «vergessenen» Menschen. IN SARMATIEN spazieren wir durch «vergessene» Städte.

Dezember

Schwerenöter Belmondo gerät AUSSER ATEM, ein Sturm bläst KleinDorothy in ein magisches Land, DER ZAUBERER VON OZ hilft ihr den Heimweg zu finden. MÜLLER/ROJAS geben ein Festtagskonzert und zeigen, dass man mit einem Hammer Weihnachtslieder spielen kann. Zum Abschluss retten FRANKENSTEINS MONSTER die Welt vor dem Untergang.

Herzlichen Dank an die treuen Gäste und die BGW, die selbstlos den Gemeinschaftsraum für waghalsige Projekte zur Verfügung stellt.



22

Vogelfrei – Ausflüge 2017
von Annalies Lang und Sarah Baggi

In der Aktivitätenreihe «Vogelfrei» führten wir dieses Jahr nur einen Anlass durch: Den «Sozialen Stadtrundgang in Zürich». Diese Stadtrundgänge werden durch Surprise und in Zusammenarbeit mit den sozialen Einrichtungen der Stadt Zürich organisiert und sind die ersten «Sozialen Stadtrundgänge» dieser Art in der Schweiz.

Eine kleine Gruppe aus der Siedlung Kalchbühl konnte am 17. Mai 2017 Zürich aus einer ganz neuen Perspektive erleben. Ewald Furrer, Surprise-Verkäufer und Führer der Stadtrundgänge, selber Armutsbetroffener und ehemals Obdachloser – ein Experte der Strasse – erzählte uns aus seinem Alltag und führte uns durch die Strassen und Gassen in den Kreisen 4 und 5.

Ewald Furrer erzählte aus seiner Vergangenheit, seinem heutigen Alltag und zeigte uns Orte, an denen wir sonst achtlos vorübergehen würden. Sie führten uns in das öffentliche Wohnzimmer der Armutsbetroffenen oder zum privaten Notschlafplatz der Obdachlosen. Wir spazierten mit Ewald an folgende Orte in Zürich: Bäckeranlage, Ambulatorium Kanonengasse, NetZ4, Offener St. Jakob, Solinetz, ZAV Sozialdepartement, Helvetia-Bunker und zum Schluss zum Verein Surprise, wo uns alle offenen Fragen noch direkt beantwortet wurden. Ewald hat uns auch noch im Geheimen anvertraut, dass er dem bekannten Schriftsteller Martin Suter einige Tipps zu seinem neuen Buch gegeben hat ... Gemeinsam haben Ewald und seine Stadtführer-Kollegen aber vor allem eine Mission: Sie wollen Vorurteile abbauen. Und das ist ihnen an diesem Abend gelungen! Vielen Dank.

Anmerkungen zum Finanzhaushalt 2017 *von Hanspeter Meier (Quästor)*

Bilanz

Die flüssigen Mittel wurden zur Deckung der laufenden Kosten sowie zur teilweisen Finanzierung der Bauprojekte verwendet.

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

Der Saldo des Baukontos per 31.12.2017 beinhaltet die aufgelaufenen Kosten der Renovation Rotbuch von CHF 9 594 837, des Ersatzneubaus Buchegg von CHF 38 698 483, sowie die Projektkosten in Bezug auf die anstehenden Renovationen der Siedlungen Kalchbühl CHF 117 997 und Wibich CHF 14 967. Die Entschädigung für die in diesen Bauprojekten involvierten Vorstandsmitglieder beläuft sich auf CHF 84 160 und ist in den obigen Beträgen enthalten.

Das Amortisationskonto wurde mit einem Betrag von CHF 703 783 geäufnet – die reduzierte Einlage ist, wie im letzten Jahr, auf das Wegfallen der Siedlung Buchegg (Rückbau) zurückzuführen. Dem Erneuerungsfonds wurden CHF 1 346 881 zugewiesen. Der Erneuerungsfonds der Siedlung Wibich konnte mit der

Begründung, dass die Einlagemöglichkeit von 15 % des Gebäudeversicherungswertes ausgeschöpft ist, nicht berücksichtigt werden. Eine weitere Äufnung des Erneuerungsfonds wurde durch eine erneute Sondereinlage in der Höhe von CHF 550 000 zu Gunsten der Renovation Rotbuch vorgenommen.

Über die Verwendung des Reingewinns von CHF 151 769.73 plus Gewinnvortrag 2016 von CHF 37 536.22 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, bei einem erhöhtem Hypothekarvolumen von CHF 24 098 300, um lediglich CHF 54 540 erhöht. Der Grund für die marginale Erhöhung der Kosten liegt darin, dass der Abschluss der Neuhypotheken erst ab dem 1. Juni 2017 stattgefunden hat und die Baukreditzinsen aktiviert wurden.

Die im Berichtsjahr vermehrt durchgeführten Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten führten zu einem Anstieg von CHF 105 572 im Liegenschaftenaufwand, im Bereich Unterhalt und Reparaturen, gegenüber dem Vorjahr.

Bilanz per 31. Dezember 2017

mit Vergleichsjahr 2016

Aktiven		2017	2016
	Anhang-Nr.	CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		242 338.10	153 173.36
Forderungen aus Leistungen ggü. Genossenschaftlern		2 575.00	2 276.95
Übrige kurzfristige Forderungen		70.00	135.25
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	304 669.98	294 605.42
Total Umlaufvermögen		549 653.08	450 190.98
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	20 000.00	20 000.00
<i>Sachanlagen</i>			
Liegenschaften (brutto)		83 781 542.72	83 609 945.82
Amortisationskonto		-21 493 163.01	-20 789 380.01
Liegenschaften (netto)		62 288 379.71	62 820 565.81
Baukonten	2.3	48 426 285.19	18 034 055.73
Mobilien / EDV		50 058.96	0.00
<i>Total Sachanlagen</i>		110 764 723.86	80 854 621.54
Total Anlagevermögen		110 784 723.86	80 874 621.54
Total Aktiven		111 334 376.94	81 324 812.52

Passiven		2017	2016
	Anhang-Nr.	CHF	CHF
Fremdkapital			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		986 222.12	591 754.48
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	4 766 700.00	1 166 700.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.5	96 399.05	98 024.10
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.6	544 293.52	557 536.07
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>		6 393 614.69	2 414 014.65
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		83 024 800.00	58 926 500.00
<i>Rückstellungen</i>			
Erneuerungsfonds	2.7	18 827 574.95	16 930 693.95
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>		101 852 374.95	75 857 193.95
Total Fremdkapital		108 245 989.64	78 271 208.60
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.8	2 211 000.00	2 293 300.00
Gesetzliche Gewinnreserven		688 081.35	588 081.35
Gewinnvortrag		37 536.22	34 088.48
Jahresgewinn		151 769.73	138 134.09
Total Eigenkapital		3 088 387.30	3 053 603.92
Total Passiven		111 334 376.94	81 324 812.52

Erfolgsrechnung 2017

mit Vergleichsjahr 2016

Erfolgsrechnung	2017	2016
	CHF	CHF
<i>Nettomieten</i>		
Wohnungen und Geschäftslokale	5 872 045.05	5 882 865.95
Werkstätten und Lagerräume	29 508.00	29 544.00
Park- und Garagenplätze	299 059.60	299 171.60
Mietzinsausfallkonto	-54 813.47	-33 020.90
	6 145 799.18	6 178 560.65
<i>Übrige Erträge</i>		
Diverse Einnahmen	33 744.58	13 717.93
Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten	17 450.30	17 719.55
	51 194.88	31 437.48
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	6 196 994.06	6 209 998.13
<i>Liegenschaftenaufwand</i>		
Unterhalt und Reparaturen	1 087 413.63	981 841.54
Gebäudeversicherung	48 041.20	48 041.20
Übrige Versicherungen	4 487.50	4 515.60
Wasser und Abwasser	184 635.94	179 545.25
Meteorwasser	40 240.40	43 944.80
Kehricht	23 687.80	44 965.65
Allgemeinstrom	17 487.95	15 629.95
Einlage Erneuerungsfonds	1 896 881.00	2 146 881.00
	3 302 875.42	3 465 364.99
<i>Personalaufwand</i>		
Betrieb und Verwaltung	799 030.45	753 809.85
<i>Übriger betrieblicher Aufwand</i>		
Büro- und Verwaltungsaufwand	143 382.26	142 930.21
Siedlungskommissionen	31 996.00	30 922.20
Vorstandsentschädigungen	95 354.90	92 235.85
Kapitalsteuern	5 500.00	5 500.00
	276 233.16	271 588.26
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	1 818 855.03	1 719 235.03

Erfolgsrechnung	2017	2016
	CHF	CHF
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	1 818 855.03	1 719 235.03
<i>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</i>		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	25 029.45	0.00
Einlage Amortisationskonto	703 783.00	701 168.00
	728 812.45	701 168.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1 090 042.58	1 018 067.03
<i>Finanzaufwand</i>		
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	927 972.85	873 432.94
<i>Finanzertrag</i>		
Bank- und Wertschriftenzinsen	200.00	100.00
Betriebsergebnis vor Steuern	162 269.73	144 734.09
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinde	10 500.00	6 600.00
Jahresgewinn	151 769.73	138 134.09

Geldflussrechnung 2017

mit Vergleichsjahr 2016

Geldflussrechnung (Fonds Flüssige Mittel)	2017	2016
	CHF	CHF
Jahresgewinn	151 770	138 134
Abschreibungen mobile Sachanlagen	25 029	0
Abschreibungen Liegenschaften	703 783	701 168
Erneuerungsfonds: Einlage	1 346 881	1 346 881
Erneuerungsfonds: Sondereinlage	550 000	800 000
Rückstellungen: Auflösung	0	-1 560 000
Hilfsfonds: Entnahme	0	-10 698
Cashflow	2 777 463	1 415 485
Forderungen	-233	-2 197
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-10 065	11 681
Kurzfristige Verbindlichkeiten	379 600	-58 705
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	3 146 765	1 366 264
Investitionen in Liegenschaften	-30 563 826	-12 101 275
Investitionen in Mobiliar / EDV	-75 088	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-30 638 914	-12 101 275
Fester Vorschuss	3 600 000	800 000
Hypotheken und Anleihen	24 098 300	10 023 300
Genossenschaftskapital	-82 300	-51 000
Verzinsung Anteilscheinkapital	-34 686	-36 098
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	27 581 314	10 736 202
Veränderung der flüssigen Mittel	89 165	1 191
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel per 1.1.	153 173	151 982
Flüssige Mittel per 31.12.	242 338	153 173
Veränderung der flüssigen Mittel	89 165	1 191

Anhang per 31. Dezember 2017

mit Vergleichsjahr 2016

	2017	2016
	CHF	CHF
1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze		
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.		
2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung		
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	304 669.98	294 605.42
	304 669.98	294 605.42
2.2 Finanzanlagen		
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
	20 000.00	20 000.00
2.3 Baukonten		
Siedlung Wibich	14 967.00	14 967.00
Siedlung Rotbuch	9 594 837.50	845 890.60
Siedlung Buchegg Ersatzneubau	38 698 483.54	17 108 957.98
Siedlung Kalchbühl	117 997.15	64 240.15
	48 426 285.19	18 034 055.73
2.4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fester Vorschuss	4 400 000.00	800 000.00
Amortisationen von Hypotheken	366 700.00	366 700.00
	4 766 700.00	1 166 700.00
2.5 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Auszahlbares Genossenschaftskapital	3 000.00	11 000.00
Verbindlichkeiten ggü. Vorstand	81 591.30	78 170.25
Übrige Verbindlichkeiten	11 807.75	8 853.85
	96 399.05	98 024.10
2.6 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Staats- und Gemeindesteuern	2 500.00	0.00
Direkte Bundessteuer	3 500.00	2 100.00
Hypothekarzinsen	48 783.37	50 500.82
Vorausbezahlte Mieten	119 142.95	131 183.60
Vorausbezahlte Heizraten	370 367.20	373 751.65
	544 293.52	557 536.07

Anhang per 31. Dezember 2017

mit Vergleichsjahr 2016

	2017	2016
	CHF	CHF
2.7 Erneuerungsfonds Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		
2.8 Genossenschaftskapital Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses.		
3. Nettoauflösung stiller Reserven		
Auflösung versteuerter stiller Reserven Amortisationskonto	113 244	114 143
Auflösung stiller Reserven Übrige Fonds	0	10 698
4. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Liegenschaften (brutto)	83 781 543	83 609 946
5. Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	150 128 100	150 128 100
6. Derivate Finanzinstrumente 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	11 820 000	13 355 000
Wiederbeschaffungswert	-705 669	-1 053 706
7. Durchführung einer Risikobeurteilung Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft sowie allenfalls notwen-dige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.		
8. Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozente		
Verwaltung	2 (200 %)	2 (200 %)
Hauswartung	4 (400 %)	4 (390 %)
Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresgewinns 2017	2017	2016
	CHF	CHF
Vortrag per 1.1.	37 536.22	34 088.48
Jahresgewinn	151 769.73	138 134.09
Zur Verfügung der Generalversammlung	189 305.95	172 222.57
Vorschlag Gewinnverwendung:		
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.5 %	33 057.30	34 686.35
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	150 000.00	100 000.00
Gewinnvortrag	6 248.65	37 536.22

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2017

Siedlung	Bezugsjahr	Anlagewert 1.1.2017	Erhöhung/ Reduktion	Anlagewert 31.12.2017	Gebäude- versicherungs- wert 31.12.2017
		CHF	CHF	CHF	CHF
Wibich	1928 / 84	8 135 445	0	8 135 445	15 440 000
Rotbuch	1929	3 726 052	0	3 726 052	10 573 500
Geibel	1930	11 968 568	18 324	11 986 892	24 946 200
Tannenrauch	1931	36 039 433	102 907	36 142 340	54 864 000
Buchegg 1	1934	6 104 225	0	6 104 225	7 885 000
Buchegg 2	2018	277 397	0	277 397	0
Buchegg Tiefgarage	1993	2 413 000	0	2 413 000	2 472 500
Butzen	1945	2 901 150	7 625	2 908 775	5 547 600
Kalchbühl	1948	12 044 676	42 741	12 087 417	28 399 300
Total		83 609 946	171 597	83 781 543	150 128 100

31

Entwicklung des Amortisationskontos und der Fonds im Jahr 2017

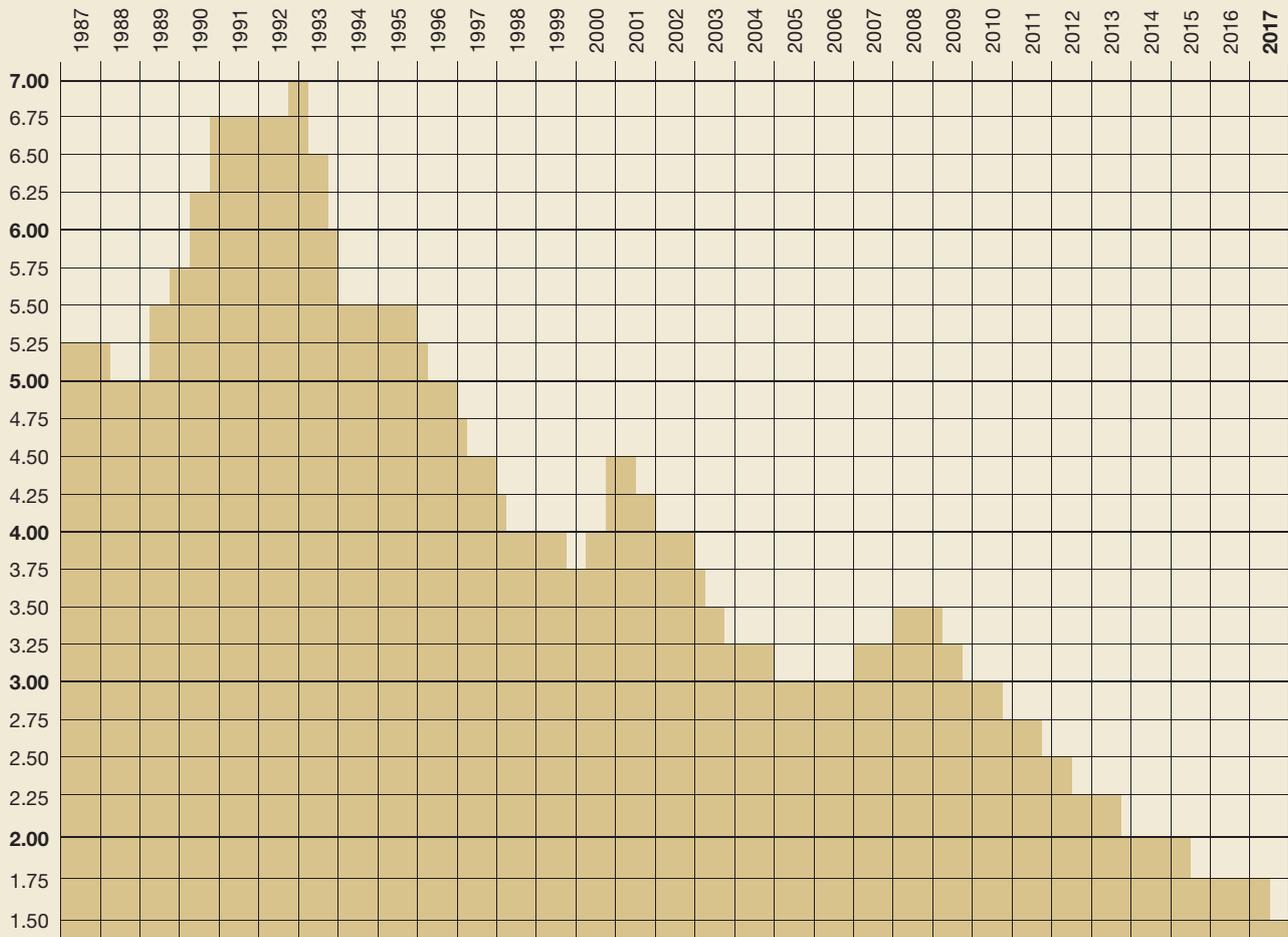
	1.1.2017	Einlagen	Entnahmen	31.12.2017
	CHF	CHF	CHF	CHF
Amortisationskonto	20 789 380	703 783	0	21 493 163
Erneuerungsfonds	16 930 694	1 896 881	0	18 827 575

Verzeichnis der grundpfandgesicherten Hypotheken und Anleihen per 31. Dezember 2017

Siedlung und Gläubiger	Art	Verfall	Zinssatz	1.1.2017	Amortisation	Erhöhung	31.12.2017
			%	CHF	CHF	CHF	CHF
Wibich							
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
Rotbuch							
1. Rang EGW	Anleihe	22.06.2032	0.375		–	6 000 000	6 000 000
1. Rang EGW	Anleihe	07.09.2033	0.625	1 700 000	–	–	1 700 000
Geibel							
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
Tannenrauch							
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	1.9750	2 500 000	–	–	2 500 000
2. Rang Bund *	Hypothek	31.12.2029	1.0000	1 669 320	-128 420	–	1 540 900
2. Rang Bund *	Hypothek	31.12.2034	1.0000	4 288 880	-238 280	–	4 050 600
Buchegg 1							
1. Rang EGW	Anleihe	24.07.2023	1.375	2 000 000	–	–	2 000 000
1. Rang ZKB	Hypothek	24.03.2026	1.100	1 250 000	–	–	1 250 000
2. Rang EGW	Anleihe	24.07.2023	1.375	2 000 000	–	–	2 000 000
Buchegg 2							
1. Rang ZKB	Hypothek	27.08.2019	1.200	4 000 000	–	–	4 000 000
1. Rang ZKB	Hypothek	25.10.2027	1.280	–	–	10 000 000	10 000 000
Butzen							
1. Rang EGW	Anleihe	07.09.2033	0.625	800 000	–	–	800 000
Kalchbühl							
1. Rang ZKB	Hypothek	13.12.2017	1.820	1 535 000	-1 535 000	–	0
1. Rang EGW	Anleihe	09.12.2031	0.400	5 000 000	–	–	5 000 000
1. Rang EGW	Anleihe	14.09.2035	0.600	0	–	10 000 000	10 000 000
Total				59 293 200	-1 901 700	26 000 000	83 391 500
Davon fällige Amortisationen im 2018							-366 700
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten							83 024 800

* 2 % unter Referenzzinssatz, mind. aber 1.0 %.

Die Entwicklung des Referenzzinssatzes von 1987 bis 2017



Mietzinserhöhungen und -senkungen in % von 2005 bis 2017

Siedlung	Wibich	Rotb.	Geibel	Tann.	Buch. 1	Butzen	Kalch.
Erstellungsjahr	1928	1929	1930	1931	1934	1945	1948
01.10.2017 Senkung	-1.24	-	-3.98	-4.85	-4.21	-3.63	-5.06
01.07.2017 Renovation	-	indiv.	-	-	-	-	-
01.10.2015 Senkung	-	-	-1.15	-4.42	-3.25	-	-2.55
01.04.2014 Renovationen	-	-	indiv.	-	indiv.	-	-
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	-	-	-	indiv.	-	-	-
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	-	-	-	indiv.	-	-	-
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	-	-	-	-	-	indiv.	-
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

Unterhalt und Reparaturen

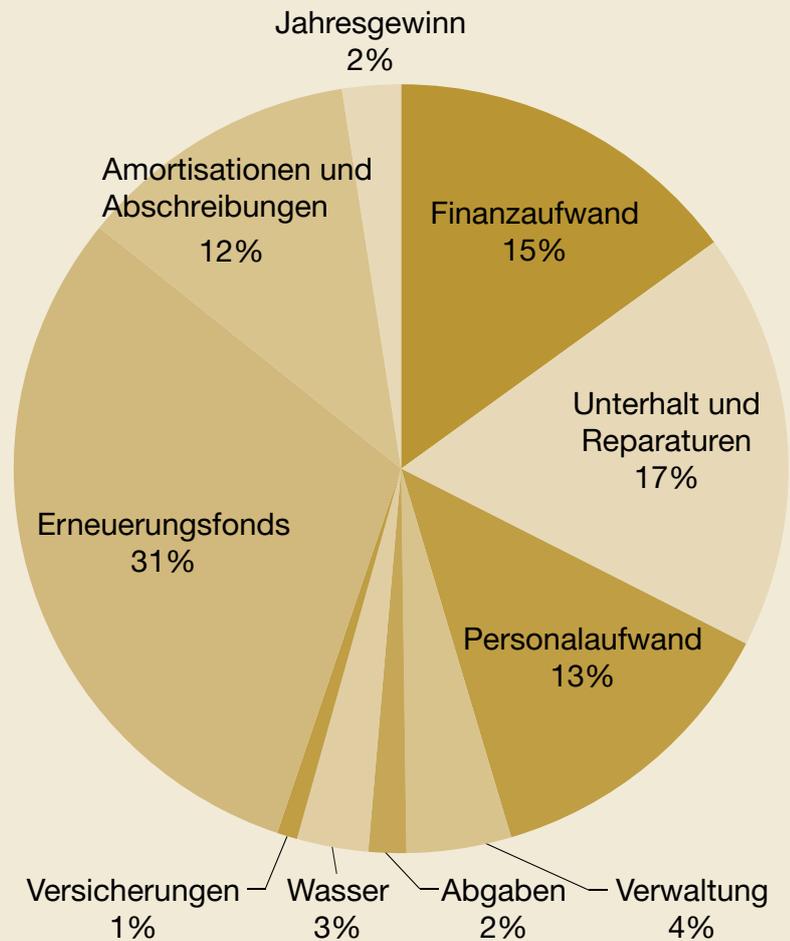
	2017	2016
	CHF	CHF
Malerarbeiten	312 522.95	279 381.35
Diverses	20 603.80	46 896.95
Kanalisationen, Hausanschlüsse	5 216.40	9 590.40
Dacharbeiten	9 203.60	11 472.70
Schlosser, Spengler	14 684.12	6 515.75
Sanitär	26 076.19	11 951.97
Waschautomaten und Reparaturen	64 025.25	37 886.75
Elektrische Installationen	196 433.00	134 640.25
Küchengeräte	78 257.90	73 303.50
Boiler und Heizungen	16 372.05	9 230.80
Schreiner- und Glaserarbeiten	68 388.63	61 137.15
Garten- und Umgebungsarbeiten	131 608.75	87 983.57
Maurerarbeiten	21 643.85	111 184.85
Rollläden, Sonnenstoren	5 024.10	4 745.60
Bodenbeläge	146 198.60	108 795.50
Aufzug	3 212.75	4 007.70
Unterhalt Unterflurgaragen	23 267.75	34 448.70
Werkstattmieten	3 600.00	3 600.00
	1 146 339.69	1 036 773.49
abzüglich:		
Heizerlöhne	-54 689.60	-54 689.60
Aufwandminderungen	-4 236.46	-242.35
	-58 926.06	-54 931.95
Total	1 087 413.63	981 841.54

Büro- und Verwaltungsaufwand

	2017	2016
	CHF	CHF
Büromiete und Büroreinigung	39 657.00	40 788.00
Bank- und Postspesen	1 904.16	2 002.11
Notariatsgebühren	0.00	2 068.75
Telefonspesen	6 379.75	5 842.75
Portospesen	3 424.70	1 193.50
Büromaterial, Drucksachen	15 028.70	10 994.90
EDV, Internet	12 859.75	10 534.60
Beiträge, Spenden	7 618.50	9 249.70
Repräsentationsspesen	4 800.00	4 800.00
Tagungen, Versammlungen	5 656.25	6 785.20
Diverses	19 838.00	24 770.40
Jahresbericht, GV	26 215.45	23 900.30
Total	143 382.26	142 930.21

35

Verwendung der Einnahmen im 2017



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

Wohnungsübersicht und Nettomieten pro Monat per 31. Dezember 2017

Siedlung	Stadt- kreis	Bezugs- termin	Total Whg.	1 – 2-Zr.-Wohnungen		
				Anzahl	Minimal Miete CHF	Maximal Miete CHF
Wibich	10	1928/84	61	17	503	1014
Rotbuch	10	1929	48	12	1000	1100
Geibel	10	1930	80	12	736	886
Tannenrauch	2	1931	165	32	793	964
Buchegg 1	6	1934	24	3	958	1019
Butzen	2	1945	18	-	-	-
Kalchbühl	2	1948	105	24	563	757
Total Wohnungen			501	100		

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	669	960	14	695	1108	-	-	-	16	135
32	1100	1200	4	1300	1350	-	-	-	-	-
41	767	1004	27	816	1011	-	-	-	40	130
91	938	1248	39	1100	1352	3	1344	1412	120	130
12	1112	1205	9	1294	1379	-	-	-	-	-
9	856	1035	9	948	1162	-	-	-	-	-
40	713	909	29	808	1011	12	871	1103	-	-
255			131			15			176	



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
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 2017 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, 18. Januar 2018

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

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. 078 641 37 59

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

Hauswarte

Siedlungen Wibich und Buchegg

Hans-Peter Halbheer
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
Schiffbaustr. 2
8031 Zürich

Verzeichnis der Siedlungskommissionen

Siedlungen Wibich und Rotbuch

Vorsitz

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

Mitglieder

Christoph Gross, Rotbuchstr. 61
Johann Jablanev, Wibichstr. 12
Arthur Ramsauer, Wibichstr. 10

Siedlung Geibel

Vorsitz

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

Mitglieder

Bettina Filacanavo, 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 Schürer-Sauter, Kalchbühlstr. 33
Simone Engeli Bühler, Kalchbühlstr. 55



Baugenossenschaft Waidberg
Rotbuchstrasse 69
8037 Zürich

Telefon 044 362 86 34

verwaltung@bg-waidberg.ch
www.bg-waidberg.ch