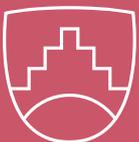




Baugenossenschaft Waidberg

Jahresbericht und Rechnung 2019





Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort des Präsidenten</i>	1
--------------------------------	---

Generalversammlung

Voranzeige 92. Generalversammlung	2
Protokollauszug 91. Generalversammlung	3

Administratives

Vorstandsaktivitäten	7
Personelles	7
Siedlungskommissionen	7
Mietzinsentwicklung	8
Mitgliederentwicklung	8
Todesfälle	9

Bauliches

Geibel	10
Kalchbühl	10

Siedlungsberichte

Rotbuch/Wibich	13
Geibel	14
Tannenrauch	15
Buchegg	18
Kalchbühl/Butzen	21

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
------------------------------	----



Siedlungsfest Buchegg

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschaffer

Im vergangenen Jahr stand die Renovation der Küchen und Bäder in der Siedlung Kalchbühl im Mittelpunkt. Obwohl noch nicht sämtliche Mängel behoben sind, freut mich das Resultat sehr. Der Weg dahin war aber – zugegebenermassen - äusserst steinig und mit teilweise erheblichen Belastungen und Umtrieben für die betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschaffer verbunden. Für die über das übliche Mass hinausgegangenen Unannehmlichkeiten entschuldige ich mich im Namen des Vorstandes. Gleichzeitig möchte ich mich bei Ihnen für Ihr entgegengebrachtes Verständnis, Ihre Unterstützung mittels Anregungen und positiven Rückmeldungen während der Bauzeit und im Nachgang dazu sowie für Ihre Flexibilität bei der Umsetzung dieses Projekts bedanken. Ich hoffe, dass die aufreibenden Momente rasch in Vergessenheit geraten und Sie uneingeschränkten Gefallen an den erneuerten Küchen und Bädern finden.

Im Berichtsjahr hat sich die Baukommission Geibel, bestehend aus Jens Müller, Jonas Jeisy und mir, mit der bevorstehenden Renovation von Küchen und Bädern in dieser Siedlung befasst. Nach Einholung von Honorarofferten von drei Architekturbüros und nach der persönlichen Vorstellung eines der ausgewählten Architekturbüros hat sich der Vorstand dafür entschie-

den, diese Renovation mit dem Architekturbüro Primobau AG durchzuführen. Die Renovationsarbeiten werden voraussichtlich im Jahr 2021 ausgeführt.

Bautätigkeiten in Siedlungen bringen für die Hauswarte und die Verwaltung nicht nur Mehrarbeit in grossem Umfang mit sich, sondern sie sind auch für die beteiligten Mitarbeitenden fordernd und bringen sie oft an ihre Belastungsgrenze. Es ist mir deshalb ein grosses Anliegen, allen Mitarbeitenden der Baugenossenschaft Waidberg im Namen des Vorstandes ganz herzlich für die geleistete Arbeit und das aufgebrachte Engagement im vergangenen Jahr zu danken.

Ein Blick in die Zukunft zeigt, dass mit dem Renovationsprojekt Geibel und mit der Beantwortung der Frage, in welche Richtung sich die Siedlung Wibich entwickeln soll, die Baugenossenschaft Waidberg auch in den kommenden Jahren in Bewegung bleiben wird.

Schliesslich möchte ich mich bei Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, im Namen aller Vorstandsmitglieder für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken und wünsche Ihnen ein farbenfrohes, spannendes und glückliches Jahr.

Freundliche Grüsse
Peter Frey



Voranzeige Generalversammlung 2020

Die 92. ordentliche Generalversammlung findet am **Freitag, 27. März 2020, 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 2020, dem Vorstand einzureichen, damit sie auf die Traktandenliste gesetzt werden können.



GENERALVERSAMMLUNG

Protokollauszug der 91. Generalversammlung vom 29. März 2019

Präsident Peter Frey begrüsst die GenossenschaftlerInnen und Gäste recht herzlich. In seiner Eröffnungsrede hält er fest, dass sich MieterInnen von preisgünstigen Wohnungen glücklich schätzen dürfen und privilegiert sind. Günstiger Wohnraum eröffnet Möglichkeiten und vermittelt Sicherheit. Es ist seit der Gründung 1926 ein Leitgedanke der Baugenossenschaft Waidberg, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und zu erhalten. Der Vorstand hat bei anstehenden Bauprojekten stets intensive Diskussionen über die Frage «Renovation oder Neubau?» geführt. Seit 2008 fiel der Entscheid in vier von fünf Projekten zugunsten einer Renovation aus. Einzig in Bezug auf die Siedlung Buchegg wurde einem Neubau der Vorzug gegeben. Der Vorstand ist sich seiner Verpflichtung gegenüber dem Leitbild bewusst, das die Werte «solidarisch, ökonomisch, attraktiv, sozial, umweltbewusst und zukunftsorientiert» nennt. Der Vorstand und die noch zu bildende Baukommission werden sich auch bei der Sanierung der Siedlung Wibich oder bei einem Ersatzneubau am Leitbild und den Interessen der GenossenschaftlerInnen orientieren. Peter Frey dankt im Namen des Vorstandes und den Mitarbeitenden der Baugenossenschaft Waidberg für das entgegengebrachte Vertrauen und wünscht einen guten Appetit.

Nach dem Nachtessen erklärt Peter Frey um 20.28 Uhr die 91. ordentliche Generalversamm-

lung für eröffnet. Er vergewissert sich, dass alle Stimmberechtigten eine Stimmkarte besitzen. Peter Frey hält fest, dass Jahresbericht 2018 und Einladung rechtzeitig zugestellt wurden, sowie Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle bei der Verwaltung zur Einsicht auflagen. Es wurde ein schriftlicher Antrag auf Ansetzung eines weiteren Traktandums eingereicht, welches am 21.3.2019 wieder zurückgezogen wurde. Peter Frey hält fest, dass Traktandum 7 somit entfällt und empfiehlt der Generalversammlung, dem Wunsch der Antragsteller zu folgen, ihr Anliegen unter Traktandum 8 (Wohnen 2020) kurz vorzustellen. Dieser Vorschlag wird von der überwiegenden Mehrheit diskussionslos genehmigt. Das Protokoll der Generalversammlung wird vom Aktuar, Jens Müller, geführt.

Peter Frey gibt bekannt, dass 185 stimmberechtigte GenossenschaftlerInnen teilnehmen, womit das absolute Mehr 93 Stimmen und das Zweidrittelmehr 124 Stimmen beträgt.

Wahl der Stimmenzähler

Vorgeschlagen und gewählt werden folgende 6 Stimmenzähler:

Rita Guggenheim, Eggweg 4
 Beatrice Zimmermann, Rotbuchstrasse 67
 Urs Grädel, Tannenrauchstrasse 50
 Bruno Aebischer, Seminarstrasse 115
 Mathias Blondé, Seminarstrasse 115
 Barbara Romano, Geibelstrasse 8



4 *Protokoll der 90. ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2018*

Es wird kein Antrag auf Verlesen des Protokolls gestellt. Das von Jürg Leuenberger, Kalchbühlstrasse 39 und Andrea Koller, Geibelstrasse 20 geprüfte und am 12.4.2018 unterzeichnete Protokoll wird einstimmig genehmigt.

Jahresbericht 2018

Der Präsident weist auf den allen zugestellten Jahresbericht hin. Der Jahresbericht 2018 wird von der überwiegenden Mehrheit diskussionslos genehmigt.

Jahresrechnung 2018

Die Jahresrechnung ist im Jahresbericht auf Seite 23 – 37 abgedruckt. Diese wurde bereits an allen Siedlungsversammlungen vom Quästor oder stellvertretend für diesen von einem anderen Vorstandsmitglied im Einzelnen erläutert. Hanspeter Meier greift noch folgende Themen auf:

Die flüssigen Mittel wurden zur Deckung der laufenden Kosten sowie zur teilweisen Finanzierung der Bauprojekte verwendet. Wiederum wurde in den Unterhalt der Siedlungen investiert, um sie in gewohnt gutem Zustand zu erhalten.

Die Bauprojekte Buchegg und Rotbuch konnten nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung per Ende 2018 mit Minderkosten abgeschlossen werden. In Nachachtung des Grundsatzes der Kostenmiete konnten die Mietzinsen der Siedlung

Rotbuch um mehr als 10 % und diejenigen der Siedlung Buchegg um 1.7 % gesenkt werden.

Im Berichtsjahr wurde das Amortisationskonto mit CHF 1 355 188 und der Erneuerungsfonds mit CHF 1 921 378 geäufnet. Zusätzlich zur normalen Äufnung des Erneuerungsfonds wurde eine Sondereinlage von CHF 850 000 für die Renovation der Siedlung Kalchbühl getätigt.

Bericht der Revisionsstelle

Monica González verweist auf den Bericht der Revisionsstelle BDO AG zur eingeschränkten Revision (Seite 38 des Jahresberichtes). Gesetz und Statuten wurden in der Rechnungslegung durch die BGW eingehalten. Der Jahresbericht ist gemäss neuem Rechnungslegungsgesetz verfasst. Sie empfiehlt die Jahresrechnung 2018 und den Antrag zur Gewinnverteilung zur Genehmigung.

Genehmigung Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2018 wird von der Generalversammlung einstimmig genehmigt sowie dem Vorstand Décharge erteilt.

Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsergebnisses

Die vom Vorstand beantragte Gewinnverwendung sowie die Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 1.5 % wird einstimmig angenommen.



Wahl der Revisionsstelle

Der Vorstand schlägt die BDO AG zur Wiederwahl vor. Die BDO wird ohne Gegenstimme gewählt.

Renovation Siedlung Rotbuch – Information über die Bauvollendung

Peter Keller berichtet, dass sich die Baukommission im November 2013 zur ersten Sitzung traf. Im August 2014 begann die Planung des Projekts in Zusammenarbeit mit ARC-Architekten und WT-Partner. Erdbebensicherheit, Asbest-Sanierung, temporäre Umsiedlung der MieterInnen während des Umbaus, Ausschreibungen für Fachplaner und Handwerker waren Themen, die an den Sitzungen behandelt wurden. Im Juli 2016 fand eine Informationsveranstaltung für die MieterInnen im Gemeinschaftszentrum Buchegg statt. Im November 2016 genehmigte der Vorstand den Kostenvoranschlag. Die Bauphase dauerte von Februar 2017 bis Frühling 2018. Folgendes wurde saniert: Bad, Küche, Eingangsbereich, Elektro- und Sanitäreanlagen, Heizung, Solarenergie, Dach, Balkon, Fassade, Garten, Spielplatz. Während seiner Ansprache zeigt Peter Keller Bilder von der alten und der neu renovierten Siedlung. Der Vorstand ist überzeugt, dass die Renovation der Siedlung Rotbuch gelungen ist und ein wichtiger Beitrag für bessere Wohn- und Lebensqualität in der Siedlung Rotbuch geleistet wurde. Abschliessend bedankt sich Peter Keller für das Verständnis und die Unterstützung der MieterInnen.

Neubau Buchegg – Information über die Bauvollendung

5

Peter Frey berichtet, dass die Neubauwohnungen der Siedlung Buchegg im ersten Quartal des vergangenen Jahres bezogen wurden und es bis heute keine Kündigungen gab, was ein gutes Zeichen ist. Es gab keine Planungspressen oder Einsprachen im Baubewilligungsverfahren, die bauliche Umsetzung des Projekts gelang plangemäss, die zeitlichen Vorgaben konnten eingehalten werden und es gab keine Unfälle auf der Baustelle. Die Baukosten fielen tiefer aus als angenommen (49 statt 54 Mio.). Peter Frey dankt allen Personen, die in irgendeiner Weise einen Beitrag zu diesem Bauwerk geleistet haben. Nach Inbetriebnahme des Neubaus sind einige Mängel aufgetaucht, die behoben werden mussten oder noch behoben werden müssen. Die Liftanlage funktionierte nicht einwandfrei und die Warmwasserversorgung fiel teilweise über Tage aus. Ausserdem drang Wasser in die Tiefgarage ein und die Verankerungen der Sonnenstoren musste überprüft werden. Auch wenn solche Unannehmlichkeiten den Wohngenuss kurzzeitig beeinträchtigen, ist Peter Frey überzeugt, dass all diese Probleme behoben werden können, und wünscht den BewohnerInnen der Neubausiedlung Buchegg weiterhin viel Freude in ihren Wohnungen.

Renovation Siedlung Kalchbühl – Information über die umfassende Renovation

Daniel Krähenbühl berichtet über die anstehende Renovation der Siedlung Kalchbühl. Im November 2018 fand eine Informationsveranstaltung



Garten / Sommerfest
Siedlung Geibel

6

statt, detaillierte Informationen an die MieterInnen folgten im Dezember durch die Architekten. Es gab eine Umfrage betreffend Küchen- und Badausbau unter der Mieterschaft, ausserdem wurden die MieterInnen befragt, ob sie während der Asbestsanierung in ihrer Wohnung, ein Zimmer im Hotel IBIS an der Stadtgrenze zu Adliswil buchen möchten, welches von der BGW bezahlt wird. An der Bemusterung für Küche, Bad und WC Ende Februar nahm ein Teil der Baukommission und der Siedlungskommission teil. Es wurden Farben, Apparate und Beläge definiert. Die neuen Küchen werden wieder Forster-Metallküchen sein, die Küchenabdeckung wird aus Chromstahl sein. Was die Energieerzeugung betrifft, so wurde der Anschluss an den Wärmeverbund mit der Energie 360° beschlossen; statt wie geplant mit Biogas wird deshalb in Zukunft mit Holz-Pellets geheizt. Anfang Mai wird eine Entrümpelungsaktion stattfinden und die Bauarbeiten werden beginnen.

Siedlung Wibich

Präsentation des zurückgezogenen Antrags von R. Surina, L. Egger und J. Akdag. R. Surina stellt die Siedlung Wibich vor. Sie besteht aus insgesamt acht Wohnhäusern, von denen sieben 1928 gebaut wurden und eines 1984. Von den 61 Wohnungen sind die meisten 3-Zimmer-Wohnungen. Die Siedlung wird von drei Strassen begrenzt, und zwar von der ruhigen Wibichstrasse, der Rötelstrasse und der lauten Rosengartenstrasse. 2018 baute die Stadt Zürich Schallschutzwände gegen die Westtangente hin. Es gibt einen Spielplatz und eine Tiefgarage. Die

Antragsteller möchten den Vorstand verpflichten, drei Umbauvarianten A (Renovation), B (Teilrenovation/Ersatzneubau) und C (Ersatzneubau) zu erarbeiten, diese den GenossenschaftlerInnen vorzulegen und in einer folgenden GV zur Abstimmung zu bringen.

Peter Frey ergreift im Anschluss an die Präsentation das Wort. Er weist darauf hin, dass der Vorstand nicht generell Ersatzneubauten bevorzugt, wie das Portfolio der Baugenossenschaft Waidberg beweist. Auch in der Vergangenheit wurden bei Umbauprojekten stets mehrere Varianten geprüft. Renovationen sind gemäss Statuten an den Vorstand delegiert; abgestimmt wird an der Generalversammlung lediglich über Ersatzneubauprojekte. Peter Frey versichert den Antragstellern aber, dass die Anliegen, welche R. Surina präsentiert hat, in die Überlegungen der Baukommission einfließen werden, sobald sie sich konstituiert haben wird.

Ehrungen

Präsident Peter Frey gratuliert namentlich allen Genossenschaftlern, die 25 und 50 Jahre Mitglied unserer Genossenschaft sind.

Verschiedenes

Peter Frey teilt den GenossenschaftlerInnen mit, dass Daniel Krähenbühl (Vizepräsident und Siedlungsbetreuer Kalchbühl/Butzen) beabsichtige, per Generalversammlung 2020 aus dem Vorstand zurückzutreten.



ADMINISTRATIVES

Vorstandsaktivitäten

Der Vorstand behandelte die anfallenden Geschäfte an zwölf ordentlichen Vorstandssitzungen. Für die Besprechung des weiteren Vorgehens der Siedlung Wibich traf sich der Vorstand Ende Oktober 2019 zu einer Klausur im Hotel Engimatt. Die zuständige Baukommission für die Renovation der Siedlung Kalchbühl traf sich an zehn Sitzungen, die Baukommission für die anstehende Renovation der Siedlung Geibel an fünf Sitzungen. Des Weiteren fanden fünf Siedlungsversammlungen statt.

Personelles

10-jähriges Amtsjubiläum

Wir gratulieren Hanspeter Meier, Quästor, und Jens Müller, Aktuar, ganz herzlich zu ihrem 10-jährigen Jubiläum und danken ihnen für ihren Einsatz sowie für ihr Engagement.

15-jähriges Dienstjubiläum

Wir gratulieren Stephan Bühler, Hauswart der Siedlungen Rotbuch und Geibel, ganz herzlich zu seinem 15-jährigen Dienstjubiläum.

10-jähriges Dienstjubiläum

Wir gratulieren Evelyne Matt ganz herzlich zu ihrem 10-jährigen Dienstjubiläum.

Siedlungskommissionen

7

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 unermüdllichen 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 hatte der Vorstand alle Mitglieder der Siedlungskommissionen im September 2019 zum traditionellen Abendessen im Restaurant Belvoirpark, Zürich, eingeladen. Bei dieser Gelegenheit können sich die Mitglieder der einzelnen Siedlungskommissionen jeweils besser kennenlernen und vom Erfahrungsaustausch über die verschiedenen Aktivitäten profitieren.

Siedlungskommissionen – Mutationen

Siedlung Buchegg

Silvia Obrenovic und Roger Merz traten aus der Siedlungskommission aus. Als neue Mitglieder wurden Jeanine Hintermann, Martina Peloso und Merlin Zuni gewählt.



8 Siedlung Kalchbühl und Butzen

Thomas Kreyenbühl trat aus der Siedlungskommission aus. Als neues Mietglied wurde Thomas Haupt gewählt.

Wir danken allen zurücktretenden Mitgliedern für Ihren wertvollen Einsatz und wünschen den neuen Mitgliedern viel Freude an der neuen Tätigkeit.

Allgemeines

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 verschiedenen Siedlungen 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

Der Referenzzinssatz von 1.50 % hat sich seit dem 1. Juni 2017 nicht verändert, sodass keine Überprüfung der Mieten resp. keine Mietzinsanpassungen vorgenommen werden mussten.

Nach Vorliegen sämtlicher Rechnungen des Neubau Buchegg konnte gegen Ende 2018 die definitive Baukostenabrechnung erstellt und die Kostenmiete überprüft werden. Aufgrund dieser Überprüfung konnten die Mieten per 1. Februar 2019 um 1.72 % gesenkt werden.

Auch bei der Siedlung Rotbuch konnte nach Abschluss der Renovationsarbeiten die definitive Baukostenabrechnung gegen Ende 2018 erstellt und die Kostenmiete überprüft werden. Hier konnten die Mieten per 1. Februar 2019 um 13.25 % gesenkt werden.

Mitgliederentwicklung

Wohnungwechsel

Im Jahr 2019 waren 39 Mieterwechsel von Genossenschaftern zu verzeichnen (Vorjahr 81).

Es gab 24 Wohnungswechsel infolge Wegzug, 13 infolge interner Umsiedlungen und 2 infolge Todesfall.



Mitgliederbestand

Die Genossenschaft zählte Ende des Jahres
864 stimmberechtigte Mitglieder.

Genossenschafter	mit Wohnungen	mit Lokalitäten	ohne Wohnungen	Total
Bestand Ende 2018	874	2	1	877
Austritte	-32	0	-1	-33
Eintritte	20	0	0	20
Bestand Ende 2019	862	2	0	864

Todesfälle im Jahre 2019

Im Jahr 2019 sind folgende Genossenschafter-
innen und Genossenschafter verstorben:

07.01.2019	Rocco Nardoza Rotbuchstrasse 69	04.08.2019	Kurt Gasser Geibelstrasse 30
07.01.2019	Ruth Bittel Seminarstrasse 113	21.08.2019	Irene Bühler Besenrainstrasse 28
22.04.2019	Ernst Gerber Rotbuchstrasse 61	21.09.2019	Walter Bittel Seminarstrasse 113
19.07.2019	Barbara Mayer Rosengartenstrasse 58	04.10.2019	Benjamin Baruffa Kalchbühlstrasse 59
		14.11.2019	Jakob Rosenkranz Rosengartenstrasse 58
		15.11.2019	Eugen Tschumi Geibelstrasse 30

Den Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus.



Renovation Siedlung Kalchbühl

10

BAULICHES

Siedlung Geibel von Jens Müller

Sanierung Küche / Bad + Elektrisches Siedlung Geibel

Anfang 2019 trafen sich Jens Müller (Siedlungsbetreuer Geibel), Jörg Anderegg (Verwalter) und Stephan Bühler (Hauswart Geibel / Rotbuch) zu einer Vorbesprechung betreffend «Sanierung Küche / Bad + Elektrisches Siedlung Geibel». Im Anschluss wurde eine Baukommission gebildet, in welche die Vorstandsmitglieder Peter Frey (Präsident), Jens Müller und Jonas Jeisy gewählt wurden. Im April traf sich diese Kommission zu einer ersten von fünf Sitzungen im Jahr 2019.

Die Küchen der Siedlung Geibel wurden zuletzt 1988 erneuert, die Bäder im Jahr 2000. V.a. die Küchen sind zum Teil in schlechtem Zustand und bedürfen dringend einer Renovation. Obwohl die Bäder mehrheitlich noch in guten Zustand sind, macht es bei einer Strangsanierung Sinn, Küche und Bad gleichzeitig zu sanieren, da so verhindert wird, dass die Bewohner in 15 Jahren schon wieder eine Baustelle ertragen müssen.

Eine Mieterumfrage, welche im Frühsommer unter den BewohnerInnen der Siedlung Geibel gemacht wurde, ergab, dass sich viele GenossenschafterInnen einen fixen Geschirrspüler in der Küche wünschen, dass die Loggias beibehalten werden sollen, dass 2.5-Zimmer-Wohnungen mit Duschen anstatt Badewannen ausgestattet werden sollen, dass mehr Stauraum in der Küche

gewünscht wird und dass die Böden pflegeleicht sein sollen. Es gab noch viele andere Hinweise aus der Mieterschaft, welche die Baukommission wenn immer möglich in die Planung miteinbeziehen wird. Am Grundriss der Wohnungen wird nichts verändert werden.

Im August wurde von der Baukommission eine Ausschreibung für Architekten- und Bauleitungsleistung erarbeitet, anhand welcher drei Architekturbüros eingeladen wurden, eine Honorarofferte einzureichen. Es handelt sich dabei um ARC Architekten, Primobau (beides Büros, mit denen die BGW schon in der Vergangenheit zusammengearbeitet hat) und Oliv Brunner Volk Architekten. Letztere wurden auch zu einer persönlichen Präsentation vor dem Gesamtvorstand eingeladen. Den Zuschlag erhielt am Ende Primobau.

Im Jahr 2020 wird die Planung weiter vorangetrieben und der Kostenvoranschlag erstellt. Im Jahr 2021 wird das Bauprojekt dann umgesetzt. So ist der Plan. Zur gegebenen Zeit wird es einen Informationsanlass für alle MieterInnen der Siedlung Geibel geben, an welchem darüber Auskunft gegeben wird, wie das Bauprojekt im Detail umgesetzt wird.

Siedlung Kalchbühl von Daniel Krähenbühl

Bemusterung

Die Baukommission, unterstützt von einem Teil der Siedlungskommission, nahm sich an einem Nachmittag die Zeit, in den Ausstellungen der



Lieferanten die Küchen, Sanitärapparate und Platten zu bemustern. Es war ein anstrengender Nachmittag, aber die ausgewählten Materialien lassen sich sehen. Grosse Veränderungen gab es bei der Küche, welche nun eine wertigere Arbeitsplatte in Chromstahl und einen Wandschild mit weissem Glas besitzt.

Entrümpelung und Vorarbeiten

Mit den Entrümpelungen am Samstag 11. und 18. Mai 2019 begann der Start der Renovation Siedlung Kalchbühl. Die Mieter entsorgten in mehreren Baumulden ihre alten Gegenstände. Da waren alle überrascht, was alles Unnützes im Estrich, Keller und sogar in der Wohnung herumstand. Die Siedlungskommission organisierte einen kleinen Flohmarkt, um die wertvolleren Gegenstände einem neuen Besitzer zu übergeben.

Baubeginn

Die eigentlichen Bauarbeiten begannen Ende Mai mit dem Stellen des Barackendorfes entlang der Kalchbühlstrasse und dem Auswechseln der Fenster und Rollläden. Nach Pfingsten mussten die ersten GenossenschafterInnen wegen der bevorstehenden Asbestsanierung ins Hotel ziehen. Nach zwei Tagen konnten alle nach Unterschreiten der Grenzwerte wieder in die Wohnung einziehen. Jedoch waren das wenige. Viele suchten in diesen fünf Wochen, wo Küche und Bad saniert wurden, Unterschlupf bei Familienangehörigen oder Kollegen, nutzten das Angebot an BGW Ersatzwohnungen resp. -zimmern oder gingen in dieser Zeit in die Ferien.

Nach anfänglich gutem Start der Bauarbeiten, sind in den folgenden Sanierungswochen diver-

se Punkte nicht zufriedenstellend verlaufen. Die Gründe dafür sind das für die Sommerferienzeit sehr intensive Programm mit zwei Etappen und die relativ kurze Zeit von je fünf Wochen pro Haus. Es hat sich gezeigt, dass trotz aller diesbezüglichen Hinweise viele Unternehmer die Intensität falsch eingestuft haben. In der Summe führten diese Umstände zu erheblichen Schwierigkeiten während dem Umbau. Die einzelnen Wohnungen in den ersten Etappen konnten nur äusserst knapp fertiggestellt werden. Der Fokus wurde dann auf die Wohnungen gerichtet, womit die Arbeiten in den Estrichen und den Untergeschossen gelitten haben. Der enorme Zeitdruck führte zu unbefriedigenden Resultaten bei den Arbeiten. Die säumigen Unternehmer wurden durch den Architekten und die BGW gerügt. Die Arbeiten wurden besser, aber die angespannte Stimmung der Mieterschaft blieb.

Nicht alle arbeiten fehlerfrei

Wenn gearbeitet wird, können Fehler entstehen. So wurden in den ersten Etappen alle Fenster mit einem unpraktikablen Fenstergriff versehen. Dieser Griff war auch in den Obergeschossen mit einer Arretierung versehen und musste ausgetauscht werden. Die Balkontüren wurden irrtümlicherweise mit einer Kippfunktion geliefert, welche nachträglich arretiert wurde. In einzelnen Küchen öffneten sich die Schranktüren in die falsche Richtung, das wurde behoben. Bei den Sanitärapparaten sind unterschiedliche Produkte eingesetzt worden. Das Warmwasser bei den Badmischern hat trotz der eingebauten Thermostatsmischern Schwankungen. Dafür wird eine Lösung mit aller Beteiligten (Sanitäringenieur und



Guezle Siedlung Tannenrauch

12 Sanitär) gesucht. Wir sind zuversichtlich, dass auch dieses Problem gelöst werden kann.

Naturnaher Aussenraum mit Einbezug der Mieterschaft

Durch Nadine Rogger wurde ein Konzept zu einem naturnahen Aussenraum vorgestellt. Darin sind einzelne Bereiche als Aufwertung für die Mieter aber auch unserer Kleintiere und Insekten vorgesehen. Es werden Blumenwiesen, Ruderalflächen, Nistplätze für Wildbienen, Naschgarten und manches mehr verwirklicht. Der Vorstand hat hauptsächlich das Engagement und die Mithilfe der GenossenschaftlerInnen für dieses Projekt überzeugt. Es wird auch kein Mehraufwand für den Hauswart ergeben, da sich eine neu gebildete Gartengruppe von rund 20 interessierten MieterInnen für die Pflege der zusätzlichen Gartenelemente engagieren. Diese Arbeiten und die Instandsetzung der Grünflächen erfolgen im Frühjahr 2020.

Sicherheitsauflagen umgehen und Mitmenschen gefährden

Mit den neuen behördlichen Auflagen sind im Keller und im Estrich Brandschutztüren mit Schliessfunktion notwendig. Die Nutzung dieser Türen ist mit Wäschekorb, Velo oder schweren Gegenständen hinderlich oder verursacht Lärm in den Parterrewohnungen. So haben einige MieterInnen die Schliessung der Türen mit Keilen, Zapfen oder Dosen blockiert. Die Türen haben sich in der Folge verzogen und der Schreiner musste alle Türen neu justieren. Die Türschliesser bei den Brandschutztüren wurden nochmals eingestellt, damit sie sehr langsam und ohne grossen Lärm

schliessen. Bitte bedenken Sie, dass offene Türen bei einem allfälligen Brand den Bewohner nicht helfen, sondern schaden können. Das ist also ein Sicherheitsrisiko. Alle Brandschutztüren dürfen nicht verriegelt werden.

Abschlussarbeiten

Die Betonwände der Aussenabgänge weisen unschöne Farbabsplitterungen auf. Das gilt auch für die Kellerböden, bei welchen die diversen alten Farbschichten sichtbar sind. Die Baukommission hat sich entschieden diese betroffenen Bauteile abzuschleifen und mit einer farblosen Lasierung zu imprägnieren. Diese Arbeiten werden anfangs 2020 durchgeführt. Im Frühling, sobald es wärmer wird, werden die Kittfugen bei den Wintergärten erneuert.

Nach der Schlussabnahme im Dezember durch die Bauleitung und der Verwaltung sind noch kleinere Mängel und Schäden zu beheben. Manche Reklamationen werden ins Wohnungsdossier einfließen, da deren Behebung nicht verhältnismässig ist.

Schlussgedanken für zukünftige Umbauarbeiten

Während den Umbauarbeiten sind die GenossenschaftlerInnen, Arbeiter aber auch Vorstand resp. Verwaltung an die Grenzen gestossen. Einzelne MieterInnen haben sich massiv beklagt, zum Teil sehr beleidigend und ungerechtfertigt. Sie haben einfach ihren Frust losgelassen. Andere haben sich einfach gefreut, dass die Arbeiten nun fertig und die schöne Küche und die neue Nasszelle nutzbar sind. Umbau heisst Veränderung. Das war nicht allen klar. So mussten teilweise neue



Tische für die Küche gekauft werden und das Besteck oder die Teller können nicht mehr an der gewohnten Stelle eingeräumt werden. Der neue Wandschrank hat eine kleinere Ablagefläche. Die eigene Waschmaschine hat im Bad keinen Platz mehr. Alle müssen sich auf die neue Situation einstellen. Kurz gesagt: Die Wohnung muss teilweise neu eingerichtet werden, wie bei einem Umzug in eine neue Wohnung. Die neuen MieterInnen in den ehemals Reservewohnung haben von diesem Umbau respektive der Veränderung nichts mitbekommen. Sie freuen sich durchwegs über die schön renovierte Wohnung mit einem sehr attraktiven Mietzins. Aber auch viele GenossenschafterInnen äusserten sich positiv über die neuen Küchen und Nasszellen.

Für mich als Siedlungsbetreuer bleibt am Schluss die Frage: Kann die BGW in Zukunft solch intensive Umbauten im bewohnten Zustand durchführen oder sollten diese Arbeiten nicht besser im unbewohnten Zustand erfolgen. Vielleicht war in der Vergangenheit die Mieterschaft kulanter sowie ihrer privilegierten Situation bewusst, um solche Arbeiten im bewohnten Zustand durchzuführen.

SIEDLUNGSBERICHTE

13

Siedlungen Rotbuch und Wibich

Jahresbericht von Luigi Faro

Unser Jahr startete im März mit der Siedlungsversammlung, die sehr gut besucht war. Wir genossen das letzte Mal im Restaurant Sahltimbocca ein tolles Essen.

Im Juli führten wir das jährliche Sommerfest durch. Es war durch die vielen Besucher und durch die zahlreichen Aktivitäten einiger Genossenschafter ein sehr gelungener Anlass. Auch fürs leibliche Wohl wurde hervorragend gesorgt mit Getränken, Grilladen, Salaten und Gebackenem. Der Anlass dauerte bis in die Nacht hinein.

Nun ging es im Herbst auf den Siedlungsausflug. Dieses Mal gingen wir auf eine sehr schöne Rheinschiffahrt. Der Ausflug wurde durch einen Kaffeehalt am Katzenssee mit unserem Carchauffeur schon dort zu einem echten Erlebnis. Auf der Rheinrundfahrt wurden viele Köstlichkeiten serviert und ein hervorragender Service geboten, was alle Ausflügler begeisterte.

Nach einem tollen Herbst führten wir im Dezember das jährliche Abschlussessen durch. Dieses Jahr fand der Anlass zum ersten Mal im Restaurant Fallender Brunnenhof statt. Wie immer war neben dem Essen das Lotto unser Hit. Die vielen Preise fanden schnell glückliche Gewinner. Als letzter Gang im Lotto wurde um einen dreihundert



14 Franken Einkaufsgutschein gespielt. Das Abschlussessen war ausserordentlich gut besucht, was uns sehr gefreut hat.

Dies war in kurzen Zügen unser Jahr. Ich bedanke mich sehr bei meinen Kommissionkollegen und bei allen Helferinnen und Helfern, die immer zur Stelle sind und zu einem so tollen Gelingen beitragen.

Siedlung Geibel

Jahresbericht
von Barbara Romano

Angefangen haben wir das Jahr 2019 mit dem traditionellen Neujahrsapéro im Siedlungsraum. Gross und Klein teilten sich den Dreikönigskuchen und plauderten bei einem Gläschen Sekt über Dies und Das.

Im Mai dann der Startschuss ins Gartenjahr. Es wurde gejätet, ausgerupft und neu bepflanzt. Nach getaner Arbeit der wohlverdiente Gärtliapéro. Bei einem reich bestückten Buffet genossen wir das Beisammensein im Siedlungsraum.

Ein Highlight dieses Jahr war das Fussballturnier. Vier Siedlungen (Wibich, Rotbuch, Buchegg und Geibel) kämpften gemeinsam um den Gnossi-Pokal. In der Siedlung Buchegg wurde der Rasen präpariert, Linien gezogen, Netze gespannt und ein Zelt aufgebaut. Zahlreiche fussballbegeisterte Kinder und Erwachsene kamen am Nachmittag, spielten unter der heissen Sonne, kühlten sich im

Schatten des Zeltes mit Getränken und Früchten ab, und stillten den Hunger mit guten selbstgebackenen Köstlichkeiten. Der Wanderpokal wurde diese Jahr das erste Mal vergeben und wird nächstes Jahr weiter gehen. Ein richtig toller Anlass.

Diese Jahr war im Sommer wieder der Grillabend auf dem Programm. Feines vom Grill ergänzt mit einem super tollen Buffet aus mitgebrachten Salaten, Broten und Desserts. Wir sassen unter dem Lindenbaum an weiss bedeckten Tischen und genossen den lauen Sommerabend. Auch das fast schon traditionelle Bingo durfte nicht fehlen. Bis tief in die Nacht wurde geplaudert, gelacht und gegessen.

Der Flohmarkt konnte dieses Jahr leider nicht durchgeführt werden. Es hatten sich zu wenige angemeldet. Vielleicht nächstes Jahr wieder?

Im Herbst dann, zum Glück mit etwas Sonnenschein, duftete es an einem Sonntagnachmittag fein nach Maroni im Garten. Wir trafen uns unterm Nussbaum zum gemütlichen Maroniessen. Dazu ein paar Mandarinen und ein Gläschen Wein, schöner könnte es nicht sein.

Im Dezember erschienen viele Familien im Restaurant Damas. Wir warteten dort auf den Samichlaus. Er hat uns eine wunderbare Geschichte erzählt. Die Kinder und Erwachsenen haben Sprüche aufgesagt und Lieder gesungen. Dann sassen wir bei einem Pastaplausch miteinander und genossen den Abend.



Nun freuen wir uns auf ein neues, ereignisreiches Jahr in unserer Siedlung und freuen uns, den Einen oder Anderen bei uns zu sehen.

Siedlung Tannenrauch

Jahresbericht
von Pia Zingg und Nico Karrer

4. Januar: Neujahrsapéro; Organisation Doris
Nach einer längeren Pause hatte Doris den Neujahrsapéro 2019 wieder ins Leben gerufen. Die Teilnehmenden wurden mit vielen selbstgemachten Köstlichkeiten und verschiedenen Getränken bewirtet. Es hatte für alle etwas Leckeres zu essen und zu trinken. Auch Mieterinnen und Mieter, die sonst nicht an die Anlässe kommen, waren dabei. Das freute alle sehr. Ein schöner Einstieg ins Neue Jahr!

6. Februar: Anlässe-Planungs-Sitzung; Organisation Pia

Die Anlässe in unserer Siedlung werden seit mehreren Jahren von verschiedenen Mietern organisiert. Um die Koordination so einfach wie möglich zu gestalten, machten wir Anfang Jahr eine Sitzung. An dieser wurden die letztjährigen Anlässe besprochen. Die einen wurden im Programm behalten und einen Organisator gesucht, die anderen wurden aus dem Programm gestrichen und durch neue ersetzt. Ideen für neue Anlässe wurden von den Teilnehmenden eingebracht und somit auch von ihnen organisiert.

16. März: Kinderfilmabend; Organisation Nico
Kinderfilmabend bedeutet Gemütlichkeit und Zusammensein für kleine und darauf folgend für grössere Kinder. Wir sassen alle auf unseren mitgebrachten Kissen, wählten zusammen einen Film aus und schauten ihn an (S'Chliine Gschpäncht / Jim Knopf und Lukas der Lokomotivführer). In der Pause vertilgten wir Köstlichkeiten wie Popcorn, Chips und Gemüsestängeli. Alle genossen den Abend sehr, und hoffentlich auch die daheim gebliebenen Eltern.

11. Mai: Kinder-Disco; Organisation Estée
Erwachsene haben keinen Zutritt! Für das sorgte ein eigens organisierter Türsteher. Während 3 Stunden war der Gemeinschaftsraum in Neonlicht getaucht und die Kinder tanzten wie wild zu alter und neuer Disco-Musik. Alle hatten einen Riesenspass und waren am Ende total ausgepowert. Gemäss den Kindern ist eine Wiederholung Programm.

Sanierung Spielplatz

Der grosse Spielplatz wird erneuert! So toll! Alle Kinder und auch die Eltern freuten sich enorm über die gute Nachricht. Da schon im Frühjahr die alten Geräte abmontiert wurden, freuten sich alle auf die Wiedereröffnung und darauf, dass der Spielplatz wieder mehr bietet als Sandkasten und Drehkletterturm. Die Umbauarbeiten dauerten an. Am Schluss wurde noch der Rasen neu angesät. Die Spielwiese blieb fast bis zu den Herbstferien gesperrt. Die Geräte wurden freigegeben, aber die Wiese war nicht betretbar. Somit fanden die « Draussen-Anlässe » auf der Wiese vor dem Haus der Besenrainstrasse 26 statt.



16

Die Bocciabahn, welche neu angelegt wurde, konnte ebenfalls bereits bespielt werden. Auch der erneuerte Grillplatz wurde bereits nach der Fertigstellung rege benutzt. Der Pingpong-tisch wurde zugunsten einer sehr grossen Spielwiese versetzt, und steht nun beim kleinen Spielplatz oberhalb der Rutschbahn beim Haus der Tannenrauchstrasse 50. Alle freuten sich riesig, als auch die Spielwiese wieder freigegeben wurde. Der Spielplatz wurde sehr häufig genutzt und bietet für die Kinder tolle neue Spielgeräte. Besten Dank für die Erneuerung.

7. Juli: Siedlungsbrunch & Kindernachmittag;
Organisation Tina

Logistisch war der Durchführungsort direkt vor dem Gemeinschaftsraum ein Vorteil. Der Kühlschrank mit dem Lebensmittel-Nachschub war viel näher. Klar war es nicht ganz so gemütlich, da der Sicht-Schutz von den Häusern an der Strasse fehlte. Die Wiese war aber auch gross genug, um das Blasio aufzustellen. Hüpfen und Springen machte hungrig, deshalb waren die Glace zum z'Vieri eine willkommene Verpflegung. Ein toller Anlass für Gross und Klein.

23. August: Papis Survival-Night: Organisation Pia

1. Idee: Frauen gehen in den Ausgang, Männer übernachteten mit den Kindern im Zelt auf dem grossen Spielplatz. Den Männern sollen einige schwierige Aufgaben gestellt werden. Diese müssen mit den Kindern gelöst werden.
2. Hürden: Spielplatzwiese gesperrt, somit war dort kein Zelten möglich. Die Wetterlage war ebenfalls unsicher.

3. Folge der Hürden: Der Anlass musste leider abgesagt werden.

31. August: Street-Food-Festival;
Organisation Sara & Moritz

Auf der Wiese vor dem Gemeinschaftsraum wurden schon am Nachmittag viele Festbänke aufgebaut und etliche Tische für das Buffet bereitgestellt. Um 17 Uhr gings los. Aus verschiedenen Hauseingängen kamen Familien mit den verschiedensten selbstgemachten Leckereien. Das Buffet bog sich unter den Köstlichkeiten. Alle schlemmten und plauderten und gingen pappsatt wieder nach Hause. Einfach ein toller «Ich-darf-alles-probieren-Anlass»!

14. September: Lottoabend; Organisation Roger
Lotto lieben einfach alle! War das wieder eine gute Sache! Die Kinder freuten sich sehr über die genialen Preise. Wo Roger das alles auftreibt, soll sein Geheimnis bleiben. Am frühen Abend waren die Erwachsenen dran. Für einmal kein Zutritt für die Kinder. Es war mucksmäuschenstill im Gemeinschaftsraum und alle waren konzentriert über ihre 4 – 6, oder auch mehr, Karten gebeugt. Auch die «Grossen» konnten tolle Dinge gewinnen. Von der Tasse mit Keksfach über den Wiesenblumenstrauss bis zur Weinflasche war alles dabei. Lustig war's und alle hatten sich sehr über die Preise gefreut. Tolle Abwechslung im Alltag.

28. September: Kinderfilmabend;
Organisation Nico & Pia

Einmal mehr war der Kinderfilmabend im Gemeinschaftsraum gut besucht. Wie immer durften

**Ausflug
Wibich + Rotbuch**



zuerst die Kinder bis acht Jahre einen Film (Peter Hase) schauen, anschliessend die Älteren (Jeune Homme). Bei beiden Filmen waren viele Kinder anwesend und die Verpflegung, Gemüsesticks, Popcorn und Chips, wurde restlos verputzt. Alle gingen zufrieden wieder nach Hause.

2. November: Räbeliechtliumzug & Racletteplausch; Organisation Cily

Schon am Nachmittag ging es im Gemeinschaftsraum munter zu und her. Viele Kinder hatten ihre Eltern mitgebracht, die nun fleissig mit ihren Kindern Räben aushöhlten und schnitzten. Nach kurzer Zeit hatten die Kinder genug und gingen nach draussen zum Spielen. Die Eltern zauberten die schönsten Sujets auf die Räben. Am frühen Abend war es dann soweit: es versammelten sich alle zum Räbeliechtliumzug. Während die Kinder mit ihren Eltern die Runde machten, wurde im Gemeinschaftsraum umgeräumt und alles für den Racletteplausch eingerichtet. Kurz nach der Rückkehr aller Räbeliechtliumzug-Teilnehmenden wurde auch bereits gebrutzelt und gebraten, Käse geschmolzen und Würstchen gegrillt. Es war wie immer ein sehr geselliger und duftintensiver Abend.

30. November: Adventskranzen; Organisation Estée

Tolles Material wurde herbeigeschafft und es wurden verschiedenste Kränze daraus gebunden. Grosse, kleine, solche mit einer Kerze und traditionelle mit vier Kerzen. Auch wurden welche um auf den Tisch zu legen und andere, um an die Tür zu hängen, gebunden. Alle Personen standen rund um einen grossen Tisch im Gemeinschafts-

raum und arbeiteten fleissig. Eine gesellige Vorbereitung und Einstimmung in den Advent.

7. Dezember: Samichlaus; Organisation Eva & Mathias

Der Samichlaus kommt zu Besuch! Wie jedes Jahr freuen sich viele Kinder, dass der Samichlaus in die Siedlung kommt. Alle standen schon vor dem Eindunkeln auf dem grossen Spielplatz beim Sandkasten bereit und warteten ungeduldig auf den rot bekleideten Mann. Ob er mit dem Schmutzli und dem Esel kommt? Hey! Da kommt er schon! Nein, den Esel hatte er nicht dabei. Aber der Schmutzli ging hinter ihm her und trug den riesigen Sack. Nimm Platz Samichlaus. Kaum sass der alte Mann, schauten alle Kinder erwartungsvoll. Klar, hatte er wieder eine Geschichte mitgebracht. Er erzählte von seinem Esel, dem Nuck, der selber mal Samichlaus sein wollte. Natürlich gings nicht gut und Nuck brachte die feinen Sachen nur bis in den Wald zu den Tieren. Diese freuten sich jedoch riesig! Der Samichlaus legte danach eine Nachtschicht ein und schaffte es doch noch rechtzeitig zu den Kindern. Nachdem die Kinder ihre Versli und Sprüchli aufgesagt hatten, bekamen alle ein Samichlaus-Säckli mit vielen feinen Sachen drin geschenkt. Kurz darauf brach der Samichlaus auf, um noch andere Kinder zu besuchen. Alle verabschiedeten sich von ihm und freuen sich schon auf seinen nächsten Besuch. Für alle, die dabei waren, gabs im Anschluss noch Punsch und Samichlaussachen und, zum ersten Mal, feine Suppen. Dieses Mal musste niemand mehr im Anschluss zu Hause noch ein Abendessen kochen. Toll!



18 14. Dezember: Guetzlibache; Organisation Pia
Wie schon im letzten Jahr trafen sich im Gemeinschaftsraum verschiedene Familien mit ihrem mitgebrachten Guetzliteig. Während rund zwei Stunden wurden Teig ausgewallt, Guetzli ausgestochen und Bleche voll davon gebacken. Innert kürzester Zeit roch es köstlich weihnachtlich. Nach Fertigstellung aller Sorten wurden die Guetzli in kleine Säckchen verpackt und in der Siedlung verteilt. Alle Beschenkten freuten sich sehr.

Die Siedlungskommission dankt allen Organisatorinnen und Organisatoren für ihr grosses Engagement für das Zusammenleben in der Siedlung. Wir freuen uns, wenn auch im 2020 wieder viele Freiwillige Lust und Freude daran haben, einen Anlass zu organisieren. Jeder Beitrag ist eine Bereicherung. Herzlichen Dank.

Siedlung Buchegg

Jahresbericht
von Natalia Blarer Gnehm

Vortragsreihe Vogelkunde (26. Januar 2019)
Genossenschafterin Renate Koch, Feldornithologin und Exkursionsleiterin des BirdLife Zürich, lud zu einer Einführung in die Vogelkunde ein. Eine kleine Gruppe von 15 Personen nahm an diesem Anlass teil. Thema der ersten Veranstaltung waren die Wasservögel. Renates Erläuterungen, untermalt durch wunderschöne Bilder, faszinierten sehr. Um das Gelernte zu üben, fand am darauffolgenden Samstag eine Exkursion

statt. Ausgestattet mit Feldstecher und Fernrohr beobachteten wir die unterschiedlichen Möwen, Schwimmenten, Tauchenten, Kormorane, Höckerschwan, Haubentaucher, Blässhühner und mehr. Am 9. März fand dann der zweite Vortrag zum Thema «Vögel im Siedlungsraum» statt. Renate Koch stellte uns als erstes den Lebensraum Wald vor und welche Tiere und Pflanzen dort leben. Ebenso erklärte sie uns, welche Nischen im Wald wichtig für Vögel sind und wie sich der Lebensraum Wald in den letzten 100 Jahren verändert hat. Nach einem kleinen Zvieri zeigte sie uns Bilder häufiger Vogelarten im Wald: Waldkauz, Zaunkönig, Spechte, Drosseln und vieles mehr. Am 23. Mai fand schliesslich der dritte Teil der Einführung in die Vogelkunde über Vögel statt, die in Feuchtgebieten wohnen, mit anschliessender Exkursion ins Neeracherried. Wir besuchten das BirdLife-Naturzentrum Neeracherried, wo wir auf Stegen und in «Hides» die Vögel aus der Nähe beobachten konnten. Nach einer Tasse Kaffee konnten wir in der Jubiläums-Sonderausstellung «Singen wie die Vögel» mit dem Vogelgesang experimentieren, selber Laute produzieren und die akustische Forschung kennen lernen. An dieser Stelle sprechen wir Renate Koch einen grossen Dank aus. Sie brachte einer kleinen Gruppe das Interesse an «Vögel unserer Region» ein grosses Stück näher. Eine Fortsetzung wird im nächsten Jahr folgen.

Spielnachmittag (30. Januar 2019)
An einem stürmischen und nasskalten Mittwoch fand der erste Spielnachmittag im Siedlungsraum der Siedlung Buchegg statt. Ungefähr 30 der vorwiegend jüngeren Kinder aus den beiden



Siedlungen Buchegg sowie deren Eltern trafen sich zu einem lustigen und für die Erwachsenen gemütlichen Beisammensein. Die Kinder hatten an den verschiedenen Spielposten allerlei zu tun, die sie nach ihrem Gusto benutzen durften. Es gab viel Vergnügung und Bewegung auf den neuen grünen Spielmatten, im Tunnel und im Kinderzelt. Aber auch fleissiges Briobahnbauen, Duplospielen, Autölfahren und Kapla Holzbausteinkunstwerke durfte man im ganzen Raum beobachten. Für etwas ruhigeres Spiel sorgten einige Tisch Brettspiele. Als Zvieri gab es dann leckere Minimuffins, Kuchen und Äpfel, und die Erwachsenen konnten in aller Ruhe einen Kafi trinken und sich austauschen, während sich die Kinder ziemlich selbständig miteinander beschäftigten und austobten. Ein gelungener und unkomplizierter Anlass für Gross und Klein der sich auf eine Fortsetzung freut.

Bastelnachmittag (10. März 2019)

An einem schon fast frühlingshaften Sonntag trafen sich viele Kinder und Eltern im Siedlungsraum zum Basteln. In drei Gruppen fertigten jüngere und ältere Kinder flink und emsig schöne Basteleien. Es wurde geschnitten und geklebt, zwischendurch Kuchen gegessen und Sirup getrunken, und am Ende des Nachmittags trugen alle Kinder stolz ihre Kunstwerke nach Hause.

Flohmarkt mit Brunch (25. Mai 2019)

Auch wenn die meisten von uns vor dem Umzug in die neuen Wohnungen den Keller und Estrich ausgemistet hatten, hatten sich bereits wieder Einiges an Spielsachen, Kleidern und Möbelstücken angesammelt, die auf dem Flohmi

angeboten werden konnten. Es herrschte reges Treiben an den Ständen, bis uns der Regen leider einen Strich durch die Rechnung machte. Glücklicherweise war im Siedlungsraum ein grosses Buffet aufgebaut mit vielen Köstlichkeiten, das zum gemütlichen Brunchen einlud, so dass die Regopause überbrückt werden konnte.

Fussballturnier (16. Juni 2019)

Gemeinsam mit der Siedlung Geibel organisierte Martina Peloso ein Grümpeltturnier für Gross und Klein. Teams aus den Siedlungen Buchegg, Geibel, Rotbuch und Wibich trafen sich bei schönstem Wetter auf unserer neuen Fussballwiese, die kurzerhand in ein professionelles Fussballfeld verwandelt wurde. In altersdurchmischten Teams wurde mit harten Bandagen, aber fair, um den begehrten Wanderpokal gekämpft. Das heisse Wetter verlangte von den Spielern alles ab, und am Ende durfte der sechsjährige Santiago Scaramuzza aus der Siedlung Buchegg im Namen seines Teams den edlen Pokal in die Höhe stemmen.

Siedlungsfest (6. Juli 2019)

Stürmisch, zauberhaft und sehr gemütlich – so wird uns das diesjährige Siedlungsfest in Erinnerung bleiben. Fröhlich begann wir tatkräftig mit dem Aufbau der Bar und der Partyzelte, die dann nachmittags durch ein heftiges Gewitter weggeknickt und weggeblasen wurden. Pünktlich zum Festbeginn schien dann aber schon wieder die Sonne, und Gross und Klein liessen sich von Zauberer Jamil verzaubern. Die Kinder vergnügten sich mit Riesenseifenblasen und tollen Spielgeräten, und Seraina Madrid lehrte die Kinder das



20 Rad drehen. Für Verpflegung war gesorgt. Es gab Wurst und Brot vom Grill und ein vielfältiges Salat- und Dessertbuffet, das von den Mieterinnen und Mietern vorbereitet wurde. Erstmals wurde in diesem Jahr von einer fachkundigen Jury auch die beste Siedlungsbäckerin an unserem Pie-Contest gekürt. Carlotta Binder überzeugte mit ihrem Himbeer-Schokolade-Traum und durfte sich über einen Gnädinger-Gutschein freuen. Mit südlichen Klängen auf Harfe und Gitarre untermalte am Abend das Duo «Los Tonerros» von Genossenschafter Luis Avarenga mit ihrem Gesang die wunderschöne und gemütliche Stimmung dieses Sommerabends.

Kulinarischer Abend (31. August 2019)

Kurz nach den Sommerferien trafen wir uns im Hof zu einem gemeinsamen Nachtessen. Der Abend war eine spannende und feine kulinarische Reise durch viele Länder, die in unserer Siedlung vertreten sind. Dank gebührt den vielen Siedlungsbewohnerinnen und -bewohnern, die mit einer Köstlichkeit aus ihrer Heimat zum reichhaltigen Buffet beigetragen haben.

Ü50 (27. September 2019)

25 Bewohnerinnen und Bewohner der BG Vrenelislärtli und der BGW Siedlung Buchegg trafen sich im Siedlungsraum der BG Vrenelislärtli zum Mittagessen. Dieses Jahr offerierten wir Gschwelli. Es war eine gemütliche Runde und alle genossen das gemeinsame Essen und Beisammensein. Für die Organisatorinnen war es eine grosse Freude zu sehen, wie viel Spass alle miteinander hatten.

Filmnachmittag für Kinder (26. Oktober 2019)

An diesem Nachmittag im Oktober verwandelte sich unser Gemeinschaftsraum in einen Kinosaal und viele Kinder folgten gebannt den Abenteuern von «Shaun das Schaf». Popcorn und Sirup durften natürlich auch nicht fehlen.

Adventskranzen (30. November 2019)

Zur Einstimmung der Adventszeit trafen sich eine kleine Gruppe, Gross und Klein, zum Kranzen. Bei dem mit Wasser getränkten Steckmassen-Ring werden die Zweige nacheinander in die Masse gesteckt und anschliessend mit viel Liebe geschmückt. Dies alles unter fachkundiger Leitung von Renate Koch.

Samichlaus (7. Dezember 2019)

Bereits zum zweiten Mal warteten 70 Kinder mit ihren Eltern im Innenhof der neuen Siedlung gespannt auf die Ankunft des Samichlauses. Und tatsächlich, der Samichlaus und zwei Schmutzlis beerhten uns auch in diesem Jahr mit einem Besuch. Die Kinder lauschten gespannt den Geschichten des Samichlauses und freuten sich über die Chlaussäckli. Im Anschluss konnten sich alle im Siedlungsraum verpflegen und wärmen; mit Gschwelli, Chäs und Glühwein aus Merlin's Zaubertopf.

Siedlungen Kalchbühl und Butzen

Jahresbericht
von Nadine Schürer

Das Siedlungsjahr wurde am 2. Januar 2019 mit dem Neujahrsapéro im Siedlungsraum Kalchbühl eingeläutet. Alt und Jung haben zurück und voraus geschaut. In ein bevorstehendes Jahr, das von der Renovation in der Siedlung Kalchbühl geprägt sein sollte, und so waren die Genossenschafterinnen und Genossenschafter anfangs Jahr entsprechend gespannt und ein wenig nervös, was sie in diesem Rahmen erwarten wird.

An der von der Siedlungskommission (Siko) organisierten Siedlungsversammlung vom 13. März 2019 im Muggenbühl hat der Vorstand informiert, was rund um die Baugenossenschaft Waidberg geschehen ist und in naher Zukunft in den Siedlungen Kalchbühl / Butzen geschehen wird. Auch wurden vom Vorstand noch einmal offene Fragen rund um die Renovation beantwortet. Die Siko hat über eigene Aktivitäten berichtet und es wurde mit Thomas Haupt ein neues Mitglied in die Kommission gewählt. Thomas Haupt ersetzt Thomas Kreyenbühl, welcher aus der Siko zurückgetreten ist.

Im Frühling, kurz vor Renovationsbeginn, fand in der Siedlung Kalchbühl ein Flohmarkt statt. Am 11. Mai wurden am Rand der Siedlung zwei grosse Mulden gestellt. Alt und Jung entrümpelten an diesem Samstag ihre Wohnung, den Keller sowie den Estrich. Möbel, Spielzeug und andere Trouvaillen, die zu schade für die Mulde waren,

konnte am «Flohmi» getauscht oder verkauft werden. Obwohl der Tag meteorologisch gesehen eher grau und nass war, kam nach getaner Arbeit bei Kaffee und Prosecco gute Stimmung auf.

In den Monaten Juni bis September hat der Umbau seinen erwarteten Tribut gefordert. Anlässe wie das Sommergrillfest und auch das Kinderfest konnten aufgrund der Renovationsarbeiten rund um die Häuser und im Siedlungsraum nicht durchgeführt werden. Nichts desto trotz war das Siedlungsleben in diesem Zeitraum abwechslungsreich und spannend – das «improvisierte Wohnen» im Hotel, auf dem Campingplatz, in temporären Wohnungen oder im Zelt zwischen den Häuserreihen hat für mancherlei Gesprächsstoff und Unterhaltung gesorgt.

Im Oktober waren dann die Arbeiten in den Häusern und Wohnungen mehrheitlich abgeschlossen. Auch der frisch renovierte Siedlungsraum stand wieder zur Verfügung. Am 31. Oktober wurde er ein erstes Mal offiziell genutzt und für den «Halloween»-Abend dekoriert. Während die gruselig geschminkte Kinderschar später um die Häuser zog, gab es für alle anderen warme Suppe, Würstchen und Getränke. Im November wurden die geplanten Velohäuschen gestellt und das von einer Genossenschafterin initiierte Projekt «Lebensraum schaffen – naturnahe Umgebungsgestaltung in der Siedlung Kalchbühl» hat mit dem ersten Schaffenstag begonnen. An diesem Tag war die Gartengruppe unterwegs, zusammengesetzt aus 40 Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, hat in der Siedlung die geplanten Gartenprojekte ausgesteckt, Wild-



22 tulpenzwiebeln gepflanzt und die Kinder haben für Vögel den Futtermittelvorrat für den Winter vorbereitet. Abgeschlossen wurde das Siedlungsjahr am 6. Dezember mit dem Besuch des Samichlaus im Siedlungsraum. Mit rund 20 Kindern wurde vor dem Gemeinschaftsraum ein schöner Adventsabend mit Versli, Liedli und Geschichten gefeiert.

Die Siedlungskommission Kalchbühl / Butzen bedankt sich bei allen Bewohnerinnen und Bewohnern für die aktive Unterstützung bei der Durchführung von diesen Anlässen im vergangenen Jahr. Wir sind zuversichtlich, dass es nächstes Jahr wieder mehr Möglichkeiten für solche und andere Zusammentreffen gibt, sei es von der Siedlungskommission oder von Bewohnerinnen und Bewohnern organisiert (siehe die Initiative «Die Siedler»). Die Siko unterstützt solche Initiativen sehr gerne und unter der Voraussetzung, dass die geplanten Anlässe für alle Menschen aus den Siedlungen Kalchbühl und Butzen offen sind. Über die bereits heute fixierten Veranstaltungsdaten der Siedlungskommission wird wie jedes Jahr im Veranstaltungskalender informiert, der in den Treppenhäusern der Siedlungen Kalchbühl und Butzen ausgehängt ist und in die Briefkästen verteilt wurde.

Wir von der Siedlungskommission Kalchbühl / Butzen freuen uns auf die Zusammentreffen im Jahr 2020!

Vogelfrei von Annalies Lang und Sarah Baggi

Am 27. April 2019 haben wir die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlungen Kalchbühl und Butzen im Rahmen der Vogelfrei-Aktivitäten zu einem weiteren Frauenstadtrundgang in Zürich eingeladen. Das diesjährige Thema war die «Schweizerische Flüchtlingspolitik 1933 – 1945». Der Inhalt war sehr aktuell: ausgestossene Jüdinnen und Juden versuchten während der Nazi Herrschaft in Deutschland in die Schweiz zu fliehen, so auch nach Zürich. Auf dem Rundgang begegneten wir einigen dieser Fluchtorte und haben vom Alltag bekannter und unbekannter Emigrantinnen und Emigranten erfahren – leider nicht persönlich. Auch die Haltung der Bevölkerung und die damalige schweizerische Flüchtlingspolitik gegenüber den verfolgten Jüdinnen und Juden – ohne die diese Geschichten nicht verstanden werden können – waren Thema dieses Rundgangs. Der Kälte und Nässe haben wir getrotzt und konnten uns vielleicht gerade deswegen gut in die Situation der damaligen Flüchtlinge einfühlen. Im Unterschied zu ihnen konnten wir uns anschliessend in den Räumen des Restaurants Reithalle bei einem warmen Glas Tee und leckerem Essen aufwärmen und stärken.

Die Frauenstadtrundgänge sind mehr als traditionelle Stadtführungen. Sie sind Entdeckungsreisen in die Geschlechtergeschichte Zürichs. Unscheinbare Orte erhalten überraschend neue Bedeutung, scheinbar Altbekanntes offenbart ungewohnte Seiten. Eine wirkliche Alternative und ein lohnenswertes Erlebnis.

Anmerkungen zum Finanzhaushalt 2019

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 um CHF 10 000 erhöht und beträgt neu CHF 30 000.

Der Saldo des Baukontos per 31.12.2019 beinhaltet die aufgelaufenen Kosten der Renovation Kalchbühl von CHF 12 713 372 und die Projektkosten der Siedlung Wibich von CHF 17 116 sowie der Siedlung Geibel von CHF 1 252. Die Entschädigung für die in diesen Bauprojekten involvierten Vorstandsmitglieder beläuft sich auf CHF 45 200 und ist in den obigen Beträgen enthalten.

Das Amortisationskonto wurde mit einem Betrag von CHF 1 360 008 geüffnet und dem Erneuerungsfonds wurden CHF 1 921 378 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 Sondereinlage in der Höhe von CHF 1 550 000 zu Gunsten der Renovation Kalchbühl vorgenommen.

Über die Verwendung des Reingewinns von CHF 66 668.61 plus Gewinnvortrag 2018 von CHF 847.91 wird auf Antrag des Vorstandes die Generalversammlung entscheiden. Der Vorstand wird an der Generalversammlung beantragen, dass das Genossenschaftskapital weiterhin mit einem Vorzugszinssatz von 1.5% zu verzinsen ist.

Erfolgsrechnung

Das um CHF 4 633 300 im Berichtsjahr angestiegene Hypothekarvolumen führte zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von CHF 128 937 gegenüber dem Vorjahr.

Beim Liegenschaftenaufwand im Bereich Unterhalt und Reparaturen konnte eine Verminderung der Kosten von CHF 277 321 im Vorjahresvergleich verzeichnet werden.

Bilanz per 31. Dezember 2019

mit Vergleichsjahr 2018

Aktiven		2019	2018
	Anhang-Nr.	CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		178 363.22	419 206.87
Forderungen aus Leistungen ggü. Genossenschaftlern		3 760.90	3 973.20
Übrige kurzfristige Forderungen		70.00	70.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	351 619.82	395 845.26
Total Umlaufvermögen		533 813.94	819 095.33
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	30 000.00	20 000.00
<i>Sachanlagen</i>			
Liegenschaften (brutto)		138 079 647.49	137 597 675.69
Amortisationskonto		-24 208 359.01	-22 848 351.01
Liegenschaften (netto)		113 871 288.48	114 749 324.68
Baukonten	2.3	12 731 740.70	596 607.55
Mobilien / EDV		16 275.30	57 580.11
<i>Total Sachanlagen</i>		126 619 304.48	115 403 512.34
Total Anlagevermögen		126 649 304.48	115 423 512.34
Total Aktiven		127 183 118.42	116 242 607.67

Passiven		2019	2018
	Anhang-Nr.	CHF	CHF
Fremdkapital			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		355 093.20	85 335.73
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	2 966 700.00	366 700.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.5	106 511.40	102 091.20
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.6	683 177.00	722 312.43
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>		4 111 481.60	1 276 439.36
 <i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		100 471 400.00	95 838 100.00
<i>Rückstellungen</i>			
Erneuerungsfonds	2.7	18 954 638.95	15 483 260.95
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>		119 426 038.95	111 321 360.95
<hr/>			
Total Fremdkapital		123 537 520.55	112 597 800.31
<hr/>			
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.8	2 735 000.00	2 762 000.00
Gesetzliche Gewinnreserven		843 081.35	838 081.35
Gewinnvortrag		847.91	6 248.65
Jahresgewinn		66 668.61	38 477.36
<hr/>			
Total Eigenkapital		3 645 597.87	3 644 807.36
<hr/>			
Total Passiven		127 183 118.42	116 242 607.67

Erfolgsrechnung 2019

mit Vergleichsjahr 2018

Erfolgsrechnung	2019	2018
	CHF	CHF
<i>Nettomieten</i>		
Wohnungen und Geschäftslokale	8 183 277.25	7 481 437.40
Werkstätten und Lagerräume	46 428.00	92 190.50
Park- und Garagenplätze	441 461.75	402 078.25
Mietzinsausfallkonto	-92 205.84	-88 321.88
	8 578 961.16	7 887 384.27
<i>Übrige Erträge</i>		
Diverse Einnahmen	0.00	31 440.34
Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten	24 510.70	17 438.65
	24 510.70	48 878.99
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	8 603 471.86	7 936 263.26
<i>Liegenschaftenaufwand</i>		
Unterhalt und Reparaturen	944 953.94	1 222 274.59
Gebäudeversicherung	66 424.90	59 033.05
Übrige Versicherungen	5 162.50	4 418.40
Wasser und Abwasser	200 617.00	158 392.77
Meteorwasser	43 822.80	43 822.75
Kehricht	27 961.05	27 944.85
Allgemeinstrom	38 476.05	34 391.80
Einlage Erneuerungsfonds	3 471 378.00	2 771 378.00
	4 798 796.24	4 321 656.21
<i>Personalaufwand</i>		
Betrieb und Verwaltung	805 613.85	782 714.90
<i>Übriger betrieblicher Aufwand</i>		
Büro- und Verwaltungsaufwand	138 766.06	136 706.24
Siedlungskommissionen	37 607.80	37 744.00
Vorstandsentschädigungen	94 732.75	98 935.30
Kapitalsteuern	6 200.00	6 300.00
	277 306.61	279 685.54
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	2 721 755.16	2 552 206.61

Erfolgsrechnung	2019	2018
	CHF	CHF
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	2 721 755.16	2 552 206.61
<i>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</i>		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	41 304.81	41 304.65
Einlage Amortisationskonto	1 360 008.00	1 355 188.00
	1 401 312.81	1 396 492.65
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1 320 442.35	1 155 713.96
<i>Finanzaufwand</i>		
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	1 235 673.74	1 106 736.60
<i>Finanzertrag</i>		
Bank- und Wertschriftenzinsen	200.00	200.00
Betriebsergebnis vor Steuern	84 968.61	49 177.36
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinde	18 300.00	10 700.00
Jahresgewinn	66 668.61	38 477.36

Geldflussrechnung 2019

mit Vergleichsjahr 2018

Geldflussrechnung (Fonds Flüssige Mittel)	2019	2018
	CHF	CHF
Jahresgewinn	66 669	38 477
Abschreibungen mobile Sachanlagen	41 305	41 305
Abschreibungen Liegenschaften	1 360 008	1 355 188
Erneuerungsfonds: Einlage	1 921 378	1 921 378
Erneuerungsfonds: Sondereinlage	1 550 000	850 000
Cashflow	4 939 359	4 206 348
Forderungen	212	-1 398
Aktive Rechnungsabgrenzungen	44 225	-91 175
Kurzfristige Verbindlichkeiten	235 042	-717 175
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	5 218 839	3 396 599
Investitionen in Finanzanlagen	-10 000	0
Investitionen in Liegenschaften	-12 617 105	-5 986 455
Investitionen in Mobiliar / EDV	0	-48 826
Erneuerungsfonds Entnahme	0	-6 115 692
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-12 627 105	-12 150 973
Fester Vorschuss	2 600 000	-4 400 000
Hypotheken und Anleihen	4 633 300	12 813 300
Genossenschaftskapital	-27 000	551 000
Verzinsung Anteilscheinkapital	-38 878	-33 057
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	7 167 422	8 931 243
Veränderung der flüssigen Mittel	-240 844	176 869
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel per 1.1.	419 207	242 338
Flüssige Mittel per 31.12.	178 363	419 207
Veränderung der flüssigen Mittel	-240 844	176 869

Anhang per 31. Dezember 2019

mit Vergleichsjahr 2018

	2019	2018
	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		
Steuern	18 000.00	16 500.00
Heiz- und Nebenkosten	333 619.82	379 345.26
	351 619.82	395 845.26
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»	20 000.00	10 000.00
1 Anteilschein Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	5 000.00	5 000.00
	30 000.00	20 000.00
2.3 Baukonten		
Siedlung Wibich	17 116.00	14 967.00
Siedlung Geibel	1 252.55	0.00
Siedlung Kalchbühl	12 713 372.15	581 640.55
	12 731 740.70	596 607.55
2.4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fester Vorschuss	2 600 000.00	0.00
Amortisationen von Hypotheken	366 700.00	366 700.00
	2 966 700.00	366 700.00
2.5 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Auszahlbares Genossenschaftskapital	10 000.00	3 000.00
Verbindlichkeiten ggü. Vorstand	84 286.40	84 974.00
Übrige Verbindlichkeiten	12 225.00	14 117.20
	106 511.40	102 091.20
2.6 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Direkte Bundessteuer	6 000.00	3 500.00
Hypothekarzinsen	38 834.95	37 132.08
Vorausbezahlte Mieten	156 013.05	163 992.90
Vorausbezahlte Heizraten	482 329.00	517 687.45
	683 177.00	722 312.43

Anhang per 31. Dezember 2019

mit Vergleichsjahr 2018

	2019	2018
	CHF	CHF
2.7 <i>Erneuerungsfonds</i> Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		
2.8 <i>Genossenschaftskapital</i> Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses.		
3. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven Liegenschaften (brutto)	138 079 647	137 597 676
4. Brandversicherungswerte der Sachanlagen Gebäudeversicherungswert	207 577 800	207 577 800
5. Derivate Finanzinstrumente Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypothesen werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert sondern im Anhang offengelegt.		
Kontraktwert	10 000 000	10 000 000
Wiederbeschaffungswert	-245 053	-481 052
6. 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 notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.		
7. Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozente		
Verwaltung	2 (200 %)	2 (200 %)
Hauswartung	4 (400 %)	4 (400 %)

Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresgewinns 2019	2019	2018
	CHF	CHF
Vortrag per 1.1.	847.91	6 248.65
Jahresgewinn	66 668.61	38 477.36
Zur Verfügung der Generalversammlung	67 516.52	44 726.01
Vorschlag Gewinnverwendung:		
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.5 %	41 137.70	38 878.10
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	20 000.00	5 000.00
Gewinnvortrag	6 378.82	847.91

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2019

Siedlung	Bezugsjahr	Anlagewert 1.1.2019	Erhöhung/ Reduktion	Anlagewert 31.12.2019	Gebäude- versicherungswert 31.12.2019
		CHF	CHF	CHF	CHF
Wibich	1928 / 84	8 135 445	22 748	8 158 193	15 440 000
Rotbuch	1929	10 441 602	139 121	10 580 723	12 830 000
Geibel	1930	12 049 184	55 880	12 105 064	24 946 200
Tannenrauch	1931	36 181 495	174 839	36 356 334	54 864 000
Buchegg 1	1934	6 110 201	11 556	6 121 757	7 885 000
Buchegg 2	2018	49 669 021	61 254	49 730 275	49 210 000
Butzen	1945	2 923 311	0	2 923 311	5 547 600
Kalchbühl	1948	12 087 417	16 572	12 103 989	36 855 000
Total		137 597 676	481 971	138 079 647	207 577 800

31

Entwicklung des Amortisationskontos und der Fonds im Jahr 2019

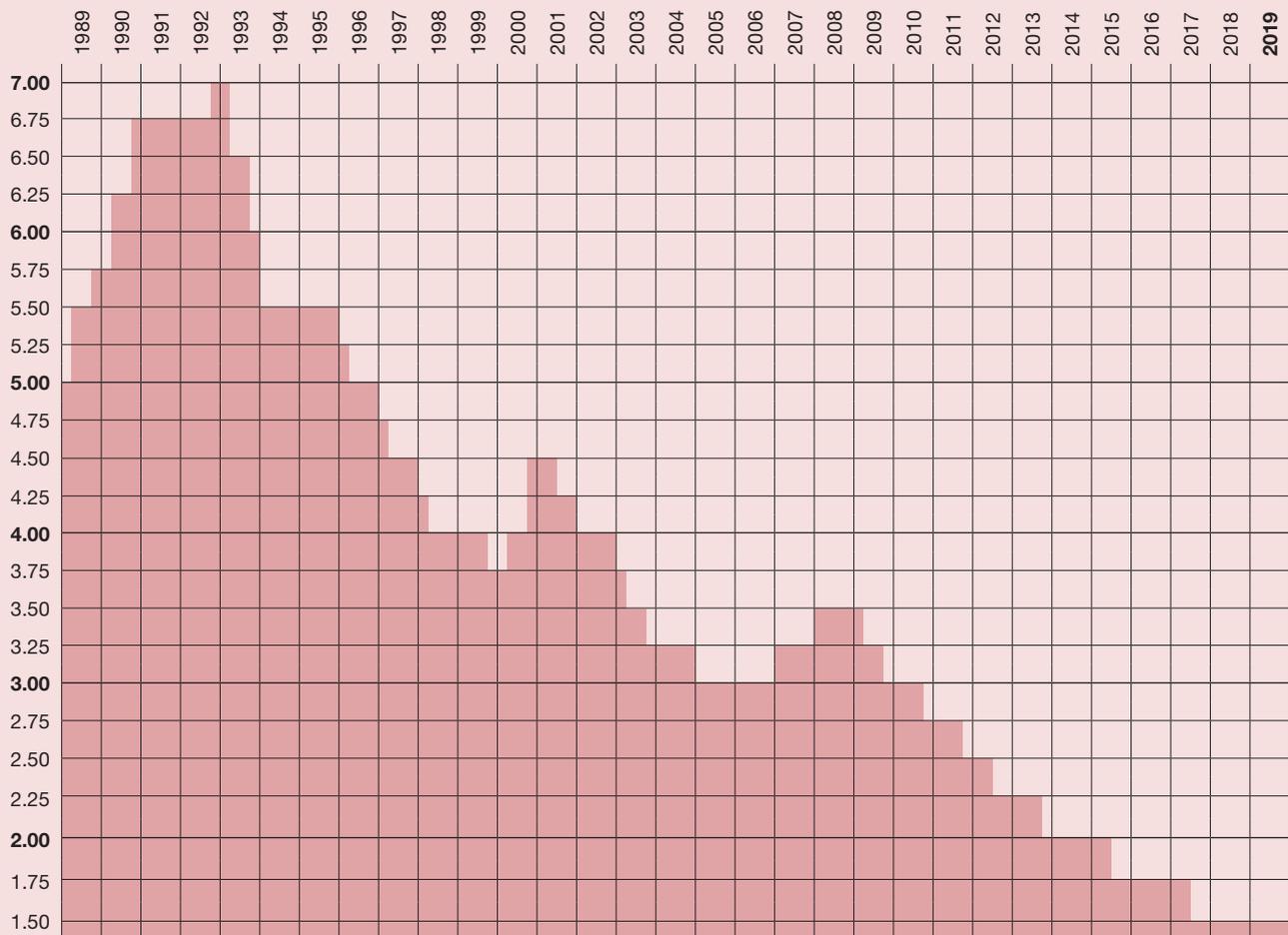
	1.1.2019	Einlagen	Entnahmen	31.12.2019
	CHF	CHF	CHF	CHF
Amortisationskonto	22 848 351	1 360 008	0	24 208 359
Erneuerungsfonds	15 483 261	3 471 378	0	18 954 639

Verzeichnis der grundpfandgesicherten Hypotheken und Anleihen per 31. Dezember 2019

Siedlung und Gläubiger	Art	Verfall	Zinssatz	1.1.2019	Amortisation	Erhöhung	31.12.2019
			%	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	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	1 412 480	-128 420	–	1 284 060
2. Rang Bund *	Hypothek	31.12.2034	1.0000	3 812 320	-238 280	–	3 574 040
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	25.10.2027	1.280	10 000 000	–	–	10 000 000
1. Rang ZKB	Hypothek	07.02.2028	1.010	10 000 000	–	–	10 000 000
1. Rang ZKB	Hypothek	27.08.2029	0.950	4 000 000	–	–	4 000 000
1. Rang ZKB	Hypothek	11.10.2029	1.500	5 000 000	–	–	5 000 000
1. Rang EGW	Anleihe	28.05.2037	0.440	0	–	5 000 000	5 000 000
Butzen							
1. Rang EGW	Anleihe	07.09.2033	0.625	800 000	–	–	800 000
Kalchbühl							
1. Rang EGW	Anleihe	09.12.2031	0.400	5 000 000	–	–	5 000 000
1. Rang EGW	Anleihe	14.09.2035	0.600	10 000 000	–	–	10 000 000
Total				96 204 800	-366 700	5 000 000	100 838 100
Davon fällige Amortisationen im 2020							-366 700
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten							100 471 400

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

Die Entwicklung des Referenzzinssatzes von 1989 bis 2019



33

Mietzinserhöhungen und -senkungen in % von 2005 bis 2019

Siedlung	Wibich	Rotb.	Geibel	Tann.	Buch. 1	Buch. 2	Butzen	Kalch.
Erstellungsjahr	1928	1929	1930	1931	1934	2018	1945	1948
01.02.2019 Senkung	-	-13.25	-	-	-	-1.72	-	-
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

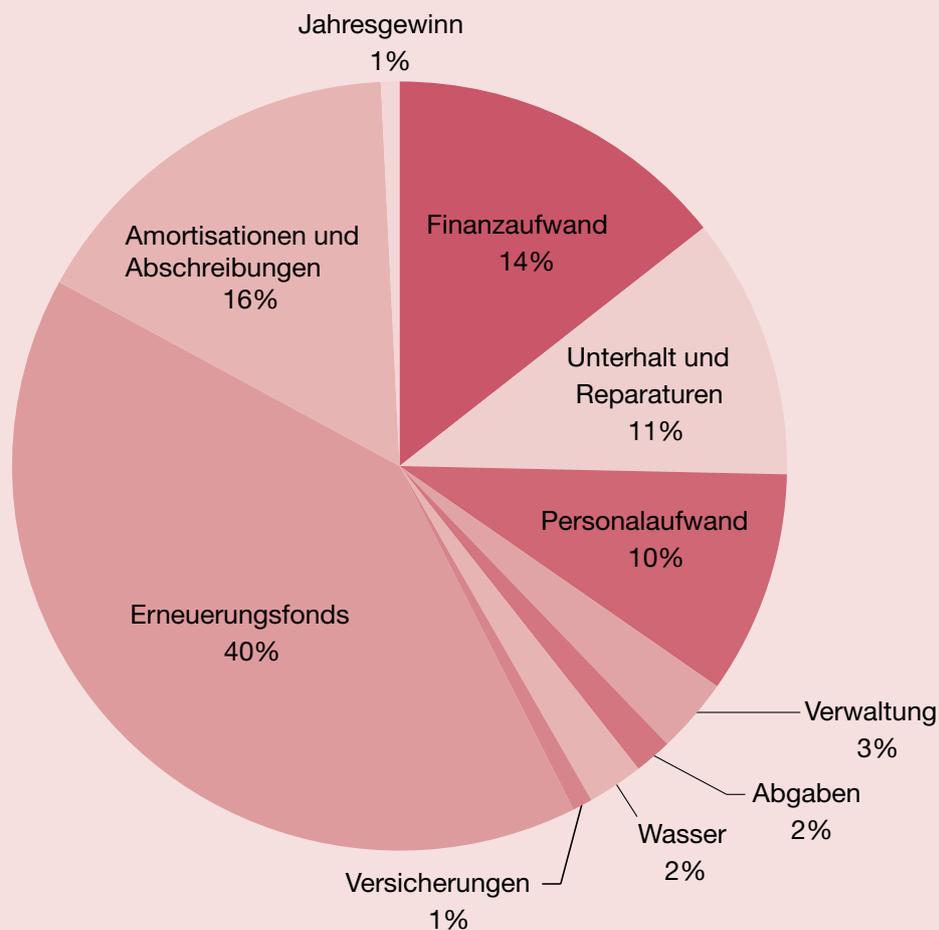
	2019	2018
	CHF	CHF
Malerarbeiten	163 853.50	367 079.20
Diverses	19 123.34	24 308.76
Kanalisationen, Hausanschlüsse	10 531.45	30 684.80
Dacharbeiten	12 584.27	39 830.24
Schlosser, Spengler	19 966.00	22 087.11
Sanitär	12 458.48	18 914.09
Waschautomaten und Reparaturen	47 384.65	51 120.50
Elektrische Installationen	86 121.90	153 453.65
Küchengeräte	53 054.80	93 361.20
Boiler und Heizungen	56 812.41	18 099.80
Lüftung	38 487.05	0.00
Schreiner- und Glaserarbeiten	19 757.45	116 886.71
Garten- und Umgebungsarbeiten	258 101.84	131 153.33
Maurerarbeiten	4 021.25	24 587.00
Rollläden, Sonnenstoren	76 843.90	5 804.70
Bodenbeläge	52 768.35	130 809.45
Balkone	278.25	1 373.75
Aufzug	32 547.30	16 447.35
Unterhalt Unterflurgaragen	43 858.75	33 697.75
Werkstattmieten	4 800.00	4 500.00
	1 013 354.94	1 284 199.39
abzüglich:		
Heizerlöhne	-67 457.60	-61 924.80
Aufwandminderungen	-943.40	0.00
	-68 401.00	-61 924.80
Total	944 953.94	1 222 274.59

Büro- und Verwaltungsaufwand

	2019	2018
	CHF	CHF
Büromiete und Büroreinigung	32 894.00	36 249.00
Bank- und Postspesen	2 019.51	2 220.27
Notariatsgebühren	3 211.60	1 909.25
Telefonspesen	6 419.35	6 291.15
Portospesen	1 956.20	1 642.30
Büromaterial, Drucksachen	10 714.81	12 170.91
EDV, Internet	12 303.29	8 031.00
Beiträge, Spenden	11 540.55	8 605.00
Repräsentationsspesen	4 800.00	4 800.00
Tagungen, Versammlungen	5 175.60	6 395.55
Diverses	20 162.00	23 729.46
Jahresbericht, GV	27 569.15	24 662.35
Total	138 766.06	136 706.24

35

Verwendung der Einnahmen im 2019



Verwaltung: Büro- und Verwaltungsaufwand, Siedlungskommission, Vorstand

Abgaben: Meteorwasser, Kehricht, Allgemiestrom, Kapital- und Ertragssteuern

Wohnungsübersicht und Nettomieten pro Monat per 31. Dezember 2019

Wohnungsgrösse					1.0/Studio			2.0/2.5/2.5+		
Siedlung	Miete	Stadt- kreis	Bezugs- termin	Total Whg.	Anzahl	Minimal Miete	Maximal Miete	Anzahl	Minimal Miete	Maximal Miete
						CHF	CHF		CHF	CHF
Wibich	Netto	10	1928/84	61	8	692	735	9	991	1009
	NK					146	146		146	146
	Brutto					838	881		1137	1155
Rotbuch	Netto	10	1929	48				12	868	954
	NK								126	126
	Brutto								994	1080
Geibel	Netto	10	1930	80				12	736	886
	NK								146	146
	Brutto								882	1032
Tannenrauch	Netto	2	1931	165				32	793	964
	NK								101	106
	Brutto								894	1070
Buchegg 1	Netto	6	1934	24				3	958	1019
	NK								151	151
	Brutto								1109	1170
Buchegg 2	Netto	6	2018	110	4	957	1111	30	1055	1588
	NK					115	115		125	125
	Brutto					1072	1226		1180	1713
Butzen	Netto	2	1945	18						
	NK									
	Brutto									
Kalchbühl	Netto	2	1948	105				24	625	757
	NK								127	127
	Brutto								752	884
Total Wohnungen				611	12			122		

3.0/3.5/3.5+			4.0/4.5/4.5+			5.0			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	837	1108				16	135
	166	166		206	206					
	835	1126		1043	1314					
32	954	1041	4	1128	1171					
	146	146		176	176					
	1100	1187		1304	1347					
41	777	1004	27	905	1102				40	130
	166	166		206	206					
	943	1170		1111	1308					
91	938	1146	39	1100	1352	3	1344	1412	120	130
	116	116		136	136		146	146		
	1054	1262		1236	1488		1490	1558		
12	1112	1205	9	1317	1389					
	176	176		201	201					
	1288	1381		1518	1590					
29	1257	1739	47	1457	2336				62	150
	150	150		175	175					
	1407	1889		1632	2511					
9	856	1035	9	948	1162					
	216	216		246	246					
	1072	1251		1194	1408					
40	713	909	29	808	1011	12	871	1103		
	146	160		170	170		196	196		
	859	1069		978	1181		1067	1299		
284			178			15			238	



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 2019 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 Fehlansagen 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, 16. Januar 2020

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

Aktuar

Jens Müller
Geibelstr. 20
8037 Zürich
Tel. 078 641 37 59

Beisitzer

Peter Keller
Rotbuchstr. 73
8037 Zürich
Tel. 044 361 71 92

Beisitzer

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

Beisitzer

Jonas Jeisy
Besenrainstr. 25
8038 Zürich
Tel. 076 608 62 04

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 Bucheggstr. 60
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
8005 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
Barbara Esposto, Rotbuchstr. 61
Priska Irenen, Nürnbergstr. 9

Siedlung Geibel

Vorsitz

Piero Romano, Geibelstr. 30
Tel. 044 363 12 22

Mitglieder

Revital Laumanns, Geibelstr. 14
Barbara Romano, Geibelstr. 8

Siedlung Tannenrauch

Vorsitz

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

Mitglieder

Nico Karrer, Tannenrauchstr. 54

Siedlung Buchegg

Vorsitz

Natalia Blarer Gnehm, Seminarstr. 115
Tel. 043 233 96 03

Mitglieder

Yvonne Metelli, Seminarstr. 109
Jeanine Hintermann, Hofwiesenstrasse 95
Martina Peloso Abegg, Rötelstrasse 126
Merlin Zuni, Seminarstrasse 115

Siedlungen Kalchbühl und Butzen

Vorsitz

Pascal Frei, Kalchbühlstr. 39
Tel. 079 535 96 88

Mitglieder

Nadine Schürer, Kalchbühlstr. 33
Simone Engeli Bühler, Kalchbühlstr. 55
Carmen Weber, Kalchbühlstr. 43
Thomas Haupt, Kalchbühlstr. 45



Baugenossenschaft Waidberg
Rotbuchstrasse 69
8037 Zürich

Telefon 044 362 86 34

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