# Baugenossenschaft Oberstrass

# 1923-2023

100 Jahre BGO

## Geschäftsbericht 2023

**Fotofokus 2023**

# Unser Quartier

In diesem Geschäftsbericht richten wir unseren Blick nach aussen ins Quartier (siehe auch Seite 5, Vorwort). Wir haben Genossenschafter:innen nach ihren Lieblingsorten und Tipps gefragt und auf der BGO-App gestöbert.

**Fotoindex**


Seite 7: Theater Rigiblick, Germaniastrasse 99

Seite 10: Drohnenaufnahme Dezember 2023, Blick Richtung Zürichberg/Oerlikon

Seite 19: Rebekkas Blumenladen, Haldenbachstrasse 3 (saisonale, natürliche Sträusse)

Seite 22: thaiKo, Winterthurerstrasse 31 (mittwochabends auf Vorbestellung: Thai-Gerichte zum Mitnehmen und Störkoch)

Seite 27: Irchelpark, Schaffhauser-, Irchel- und Winterthurerstrasse

Seite 28: Patrizia Fontana, italienische Spezialitäten, Scheuchzerstrasse 20 (die besten Ravioli der Stadt)

Seite 43: Sportplatz Steinkluppe, Anna-Heer-Strasse 23 (früher Spitalfriedhof und Anbauschlacht-Gebiet)

# Inhaltsverzeichnis


**Die BGO in Kürze** 4

**Vorwort** 5

**Schwerpunktthema: 100 Jahre BGO** 6
Der Experte erläutert:
Die Geschichte der Baugenossenschaften in der Schweiz 6
Genossenschafter:innen erzählen:
Zurückblicken, feiern, Neues schaffen 12
Woher kommt die Baugenossenschaft Oberstrass? 14

**Highlights 2023** 16

**Unsere Strategie** 18
Erneuern, erweitern und partizipieren 18

**So ist die BGO organisiert** 20
Vorstand 20
Geschäftsstelle 21

**In der BGO zu Hause** 23
Vermietung und Soziales: Einblick in die Kommissionsarbeit 23
Unser Quartier im Überblick 24
Die Genossenschaft und ihre Bewohnenden 26
Das Wohnungsangebot der BGO 29

**Bauen und Sanieren** 30
Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse 30

**Die BGO in Zahlen** 32
Jahresrechnung 32
Finanzbericht 40
Bericht der Revisionsstelle 42

**Impressum** 43

# Die BGO in Kürze

**2023 MEHR ALS**
**1'200**

**1923**
**180**
Anzahl Baugenossenschaften in der Schweiz

**120**
Rund ums Jubiläum engagierte Genossenschafter:innen

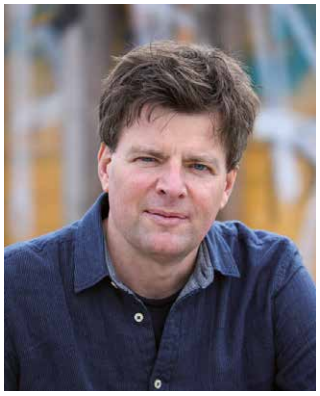
**21**
Von Solaranlagen unterstützte Häuser

**30'451** **22'081**
Wohnfläche und Grünfläche der BGO in m²

**21**
Sitzungen Jubiläums-festkommission

**0.1%** **0.06%**
**1923** **2023**
Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich

# Vorwort



## Mathias Ninck, Präsident BGO

**Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter**

Das vergangene Jahr war für die BGO ein Jubeljahr. Im April 2023 ist unsere Genossenschaft 100 Jahre alt geworden – und weil man die Feste feiern muss, wie sie fallen, haben wir am 26. August zuerst im Röslihof und danach im schönen alten Freibad Dolder eine rauschende Party steigen lassen, die bis in die frühen Morgenstunden angedauert hat: Bewegende Musik, lukullische Köstlichkeiten, harte Drinks. Trotz des zweifelhaften Wetters war es ein wunderbarer, beseelter Tag, den wir gerne in Erinnerung behalten. Wir haben uns entschieden, diesen Geschäftsbericht nicht mit Impressionen des Festes zu illustrieren, weil wir dies schon in einer Sondernummer unseres Publikationsorgans «BGO aktuell» getan hatten und inzwischen auch das Jubiläumsbuch erschienen ist. In diesem Geschäftsbericht richten wir vielmehr den Blick nach aussen, ins Quartier. Was macht Ober- und Unterstrass eigentlich aus, was sind seine Besonderheiten?

«Der Kreis 6 ist eine hervorragende Wohnlage.»

Im Dezember hat die Stadt Zürich die Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung veröffentlicht, ausgewertet nach den einzelnen Quartieren. Bemerkenswert ist, dass in keinem der 32 Zürcher Quartiere die Zufriedenheit mit der unmittelbaren Wohnumgebung so hoch ist wie in Ober- und Unterstrass – 95 Prozent der Befragten geben an, sehr zufrieden zu sein oder zufrieden. Natürlich wissen wir alle, dass der Kreis 6 eine hervorragende Wohnlage ist: Er liegt am Sonnenhang, man ist nah am Stadtzentrum und gleichzeitig rasch im Wald oder im Grünen, es gibt den öffentlichen Verkehr und gute Einkaufsmöglichkeiten und auch ein paar Restaurants. Und die soziale Durchmischung ist ausgewogen. Dennoch hat unser Quartier auch Schattenseiten: Die Verkehrsachse Winterthurerstrasse geht mitten durch die BGO hindurch, zerschneidet sie regelrecht. Daneben gibt es auch in den Quartierstrassen Verbesserungswünsche – zum Beispiel bei der Langmauerstrasse, die sich wieder zu einem Schleichweg für den Durchgangsverkehr entwickelt hat. Auch für zu Fuss gehende Kinder ist die von Velos stark befahrene Scheuchzerstrasse eine ziemliche Herausforderung geworden.

Die BGO hat ihre Nachbar:innen im November zu einem Austausch ins Kirchgemeindehaus Bruder Klaus eingeladen. Es gab an dem gut besuchten Anlass zum einen Informationen zu unserem Sanierungsprojekt an der Langmauer-/Scheuchzerstrasse und zum anderen gab es Gespräche über unser Quartier und das Zusammenleben im Kreis 6 und was man sich wünschen würde, für sich und für die anderen. Auch der Verkehr war ein Thema, und natürlich auch die Spannungen, die es zwischen der BGO und den Bewohner:innen am Zanggerweg gegeben hatte nach dem Rekurs zu unserem Neubauprojekt Untere Winterthurerstrasse. Die Atmosphäre an diesem Abend war gut und freundlich, es schien, als wollten alle nach vorne schauen und nicht zurück.

Wirtschaftlich hat das letzte Jahr der BGO, wie allen Genossenschaften, eine Last beschert. Weltweit dominierten an den Finanzmärkten die steigenden Leitzinsen der Zentralbanken, wir haben es schmerzhaft zu spüren bekommen: Die rasch und stark angestiegenen Zinsen und die Teuerung führten zu erhöhten Kosten – und über den etwas verzögert ebenfalls steigenden Referenzzinssatz schlägt sich das nun auf die Wohnungsmieten nieder. Ja, das vergangene Jahr war ein Jubeljahr, aber es wurde gewürzt mit bitteren Wermutstropfen.

Mathias Ninck

**Ihr Mathias Ninck, Präsident BGO**

**Daniel Kurz**
Historiker und
Architekturkritiker

**Der Experte erläutert: Die Geschichte der Baugenossenschaften in der Schweiz**

# «Man sollte noch viel mehr Genossenschaften gründen.»

In der Schweiz hat die gemeinsame Bewirtschaftung geteilter Ressourcen seit jeher eine wichtige Funktion – was sich auch in der Bezeichnung «Eidgenossenschaft» zeigt. Heute kaufen fast alle Lebensmittel in einer Genossenschaft; viele haben ihr Konto bei einer Genossenschaftsbank. Wie haben sich Baugenossenschaften über die Jahre entwickelt? Historiker und Architekturkritiker Daniel Kurz blickt zurück – und in die Zukunft.

*Herr Kurz, in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden in der Schweiz die ersten Wohnbaugenossenschaften. Wer waren damals die Gründer?*

Einfache Leute, aber nicht die Ärmsten der Armen, die für sich und ihresgleichen in Selbsthilfe bessere Wohnungen schaffen wollten. Am Anfang standen in vielen Städten die Eisenbahner, aber auch Arbeiter, Angestellte und Beamte. Das Startkapital konnte oft in ganz kleinen Raten eingezahlt werden. Dank der Unterstützung durch die Stadt mit Darlehen und günstigem Bauland waren die Banken bereit, Hypotheken für den Bau zu geben.

*Worauf legten Baugenossenschaften Wert beim Bauen?*

Sie bauten vor allem für Familien. Preiswert sollte das Ganze sein, aber trotzdem von guter Qualität. Baugenossenschaften hatten den Anspruch, etwas Besseres zu bieten als der private Markt. Ganz wichtig waren begrünte Höfe zum Spielen – Licht, Luft und Sonne in jeder Wohnung. Generell wurde mehr Freiraum rund um die Häuser geplant, dafür waren die Wohnungen etwas kleiner. An der Fläche wurde also gespart, damit die Leute sich die Wohnungen leisten konnten. Denn die Genossenschaften konnten ja nicht wesentlich billiger bauen als andere. Die Verbilligung entstand erst mit der Zeit aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung: Während die Preise im privaten Bereich sehr schnell stiegen, blieben die Mieten bei der Genossenschaft unverändert.

*Es gab allerdings auch viel soziale Kontrolle.*

Tatsächlich versuchte man mit Reglementen eine gewisse Wohnkultur durchzusetzen. Küchen wurden beispielsweise oft bewusst klein geplant – um die Leute anzuhalten, im Wohnzimmer zu essen. Denn in der Küche essen entsprach nicht dem bürgerlichen Standard, es galt als proletarisch und als Mangel an Wohnkultur. Die Mietenden assen dann natürlich trotzdem in der Küche, obwohl der Platz dort nie reichte. Gleichzeitig waren die Genossenschaften die ersten, die bereits Ende der 20er Jahre so moderne Dinge hatten wie Zentralheizungen – was in deutschen Städten wie Frankfurt oder Berlin noch Jahrzehnte dauern sollte.

*Der Zweite Weltkrieg stoppte den Aufschwung des Genossenschaftsbaus.*

Ja, schon die Wirtschaftskrise der 1930er Jahre brachte allen Genossenschaften Probleme, es gab sogar Leerstände. Es folgte eine Zeit des Stillstands, auch die BGO baute jahrzehntelang nichts mehr. Nach dem Zweiten Weltkrieg waren es neue Genossenschaften, die in den Stadtrandquartieren wie Schwamendingen die grossen Siedlungen bauten.

«Küchen wurden oft bewusst klein geplant – um die Leute anzuhalten, im Wohnzimmer zu essen.»

*Heute spricht man von «neuen Genossenschaften» – was ist damit gemeint?*

Das sind Genossenschaften, in denen Mitbestimmung, Partizipation und Mitverantwortung eine noch grössere Rolle spielen. Dies begann in den 1970er Jahren mit der Gründung der Wogeno, die alte Häuser kaufte, um sie der Spekulation zu entziehen. Die Wogeno Zürich war die erste Genossenschaft für selbstbestimmtes Wohnen in der Schweiz. 20 Jahre später brachte die Hausbesetzer-Szene

Theater Rigiblick, Germaniastrasse 99

neuen Schwung: Teile der Szene schlossen sich mit traditionellen Genossenschaften zusammen. So entstand etwa die Siedlung Kraftwerk 1 mit der Überbauung an der Hardturmstrasse.

*Es herrschte also Aufbruchstimmung?*

Genau, es war eine ähnliche Gründerstimmung wie in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts, als die ersten Baugenossenschaften entstanden: Leute, die es sich nicht leisten konnten, ein Haus zu bauen, schlossen sich zusammen und schufen gemeinsam etwas, was keiner alleine geschafft hätte. Auch um die letzte Jahrtausendwende gab es nochmal einen Schub: Nachdem zwischen den 70er und 90er Jahren die Stadtbevölkerung zunehmend geschrumpft war, erkannte die Stadt Zürich die Wichtigkeit des Baus grösserer Wohnungen – um zu verhindern, dass noch mehr Familien die Stadt verlassen. Auch die gute Konjunktur sorgte damals für einen regelrechten Bauboom. Das grosse Thema war der Ersatzneubau, um grössere Wohnungen für Familien zu schaffen. Heute ist das schon wieder umstritten. Man versucht es eher wieder mit Renovieren und Erhalten.

«Die Stadt Zürich kann sich glücklich schätzen, dass sie so viele Baugenossenschaften hat – was schweizweit übrigens einmalig ist.»

*Hat sich die Bewohnerschaft von Genossenschaften in all den Jahren verändert?*

Ja, die Zusammensetzung hat sich in den letzten 25 Jahren immer wieder stark gewandelt. Heute stammen typische Genossenschafts-Bewohner:innen aus dem akademischen Mittelstand. Darunter sind viele Familien, in denen beide Elternteile arbeiten, oft in kleinen Pensen mit 40 und 60 Prozent. Diese verfügen also trotz hohem Bildungsstand über ein eher geringes Einkommen. Sozial schwächere Menschen hingegen wurden von Baugenossenschaften nie abgeholt. Wer Pizza ausfährt, wohnt eher nicht in einer Baugenossenschaft. Das ist ein Problem, das Genossenschaften bisher unterschätzen und zu wenig angehen.

*Wie liesse sich dies lösen?*

Zum Beispiel, indem man einen Anteil subventionierter Wohnungen anbietet. Denn nur subventionierte Wohnungen müssen zwingend an Wenigerverdienende vermietet werden. Was die meisten Genossenschaften jedoch nicht wollen. Doch genau das würde für mehr Diversität sorgen. Übrigens ist dies ähnlich geregelt wie bei Krippenplätzen: Das Wohnungsangebot bleibt vom Standard her für alle gleich, doch nicht alle Bewohnenden haben denselben wirtschaftlichen Hintergrund.

*Sind Baugenossenschaften immer noch ein attraktives Modell?*

Absolut, sie sind geradezu unverzichtbar. Die Stadt Zürich kann sich glücklich schätzen, dass sie so viele Baugenossenschaften hat – was schweizweit übrigens einmalig ist. Der grosse Vorteil liegt in der Spekulationsbefreiung: Weil Baugenossenschaften an Kostenmieten gebunden sind, können sie Wohnungen vergleichsweise preiswert anbieten. Würde alleine der Markt regieren, fänden sehr viele Menschen in der Stadt keinen Wohnraum mehr.

*Welche Rolle spielt die gelebte Gemeinschaft in den Baugenossenschaften heute noch?*

Eine sehr grosse! In unserer individualisierten Gesellschaft ist es wichtiger denn je, dass man sich im Wohnbereich austauscht. Baugenossenschaften verfügen da über ein sehr grosses Potential – und zwar auf eine zwanglose Art: Man kann Gemeinschaft finden, muss aber nicht. Gerade in einer Stadt wie Zürich sind Baugenossenschaften wichtige Ankerpunkte: Hier kennt man sich noch und läutet vielleicht bei der 90-jährigen Nachbarin, um zu fragen, ob sie etwas braucht. Diese Möglichkeiten sind in Genossenschaften viel grösser als im anonymen Marktwohnen. Gleichzeitig sorgen Baugenossenschaften auch für soziale Stabilität und Zusammenhalt: Hier lässt sich direkt erleben, dass jede:r Einzelne eine Mitverantwortung hat und es die Chance gibt, seine Lebensumwelt mitzugestalten.

«In den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts gehörten sie zur Avantgarde, weil sie nicht billiger bauten, sondern besser, und dem Markt damit oft einen Schritt voraus waren.»

*Was sehen Sie kritisch?*

Von bürgerlicher Seite wird oft bemängelt, Genossenschaften seien ungerecht, weil nur eine begrenzte Anzahl Menschen daran teilhaben kann. Diese Kritik ist für mich zwar berechtigt – aber kein Grund, Baugenossenschaften abzuschaffen. Im Gegenteil: Man sollte noch viel mehr Genossenschaften gründen! Und gleichzeitig die bestehenden öffnen.

*Was heisst das genau?*

Wie bereits gesagt: Baugenossenschaften müssen für mehr Diversität und soziale Durchmischung sorgen. Ich meine, das ist in Zukunft eine ihrer wichtigsten Aufgaben. In den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts gehörten

Genossenschaftsparole an der Züricher Mai-Demonstration 1960.

sie zur Avantgarde, weil sie nicht billiger bauten, sondern besser, und dem Markt damit oft einen Schritt voraus waren – beispielsweise, indem sie früh Zentralheizungen installierten. Solch eine Vorbildfunktion dürften Baugenossenschaften ruhig auch heute wieder einnehmen – denn gerade sie können sich Experimente leisten.

*Woran denken Sie dabei konkret?*

Genossenschaften haben mehr Möglichkeiten zu experimentieren, weil sie wirtschaftlich nicht so eng rechnen müssen. Deshalb können sie neue gemeinschaftliche Wohnformen fördern und zulassen. Alternative Kombinationen von Wohnen und Arbeiten ausprobieren, zum Beispiel. Wohnungen für Alleinstehende oder eine Demenzwohnung pro Siedlung errichten, gemeinsame Elektrofahrzeuge anschaffen und noch vieles mehr.

*Werfen wir mal einen Blick in die Zukunft: Wird es in 50 oder 100 Jahren auch noch Baugenossenschaften geben?*

Bestimmt! Schliesslich sind Baugenossenschaften unglaublich solide aufgestellt – finanziell wie organisatorisch. In Städten wird man immer sehr froh sein über solch soziale Oasen. Aber auch über Stadtgrenzen dürfen Genossenschaften gerne hinausdenken. Eine BGO könnte zum Beispiel auch in Schlieren bauen, um ihr Publikum abzuholen. Kurz: Ich kann mir nicht vorstellen, dass es Baugenossenschaften in 100 Jahren nicht mehr gibt. Es sei denn, sie werden lebensmüde.

*Wie meinen Sie das?*

Theoretisch könnte sich eine Genossenschaft per Mehrheitsbeschluss selbst auflösen und die Wohnungen an ihre Mitglieder verkaufen. Doch das verbieten die Statuten. Stellt man sich dieses Szenario vor, wird deutlich, wie Genossenschaften eben nicht sind: Bei ihnen steht nicht das Geld im Vordergrund! Würde man beispielsweise die BGO-Liegenschaften nach Marktpreisen bewerten, könnte sich vielleicht jede Bewohner:in davon ein Einfamilienhaus kaufen. Doch dies ist nicht das Ziel! Stattdessen hält man das Erreichte zusammen und entwickelt es gemeinsam weiter. Genau das ist das Spannende.

**Zur Person:**
Daniel Kurz (66) ist Historiker und Architekturkritiker. Von 2012 bis 2021 war er Chefredaktor von «Werk, Bauen und Wohnen».

Drohnenaufnahme Dezember 2023,
Blick Richtung Zürichberg/Oerlikon

**Genossenschafter:innen erzählen**

# Zurückblicken, feiern, Neues schaffen

Das BGO-Jubiläumsjahr aus der Sicht der Bewohnenden: Wie haben sie das Jahr erlebt? Was waren ihre Highlights? Was nehmen sie daraus mit? Wir haben uns in den Siedlungen umgehört.

Jubiläumsfest im Dolderbad am 26. August 2023

## «Manche Fragen haben mich zum Schmunzeln gebracht.»

**Brigitte Wettstein, 62,**
Obere Winterthurerstrasse,
Büroangestellte

Ich habe letztes Jahr beim Jubiläumsfilm mitgemacht. Das war eine spannende Erfahrung! Die Aufnahmen bei mir zu Hause dauerten vielleicht eine halbe Stunde. In dieser Zeit wurden mir viele Fragen gestellt. «Wer wohnt ausser Ihnen noch in der Wohnung?», zum Beispiel. Ganz klar, meine beiden Katzen, Minusch und Sarah, 16 und sechs Jahre alt. Manche Fragen haben mich zum Schmunzeln gebracht, wie etwa: «Was bedeutet Ihnen Ihre Wohnung?» Da habe ich geantwortet: «Meine Wohnung ist für mich wie eine Höhle, in die ich mich zurückziehen kann.» Tatsächlich lebe ich schon 28 Jahre in denselben vier Wänden. Verrückt, wie die Zeit vergeht! Auf die Frage «Was ist Ihr schönstes Erlebnis in der BGO?» fiel mir gleich meine Nachbarin ein. Geht es mir nicht gut, kommt sie vorbei und geht für mich einkaufen. Das ist Gold wert!

## «Der Einsatz in letzter Sekunde hat sich gelohnt.»

**Lisa Burkhardt, 29,**
Röslihof, Medienplanerin

Am letzten Tag, eine Stunde bevor die Frist abgelaufen wäre, habe ich noch schnell das Jubiläums-Quiz der BGO ausgefüllt, abgeschickt – und tatsächlich gewonnen! Bei vielen Fragen musste ich allerdings raten. Bis zu welcher Raumtemperatur man in Kriegswintern heizen durfte, habe ich nicht gewusst. Und auch nicht, wie hoch der Mietzins in Zürich im Jahr 1923 war. Andere Fragen hingegen waren leicht zu beantworten, wie zum Beispiel: «Welcher Event findet jedes Jahr beim Brunnen vor der Geschäftsstelle statt?» Ganz klar, der Hol- und Bringtag! Für mich hat sich der Einsatz in letzter Sekunde jedenfalls gelohnt. Denn der erste Preis war eine Monatsmiete.

## «Das Fest war eines meiner Highlights als DJ.»

**Roger Demetz, 54, (links)**
Scheuchzerstrasse,
Geschäftsmann

Von meinem Auftritt als DJ Marvellous Stranger am Jubiläumsfest habe ich nicht viel erwartet. Es hatte an diesem Tag die ganze Zeit geregnet und ich dachte, die Leute würden eher früh nach Hause gehen. Doch dann tanzte ein harter Kern tatsächlich von 22 bis 2 Uhr durch. Das war echt lässig! Auch mein Kollege DJ Bowgli, mit dem ich zusammen unter dem Label Marvellous 80 auflege, war ganz begeistert von der Stimmung. Die 80er und 90er sind ja unser Steckenpferd. Im Idealfall entsteht im Laufe des Abends eine Vertrauensbasis zwischen DJ und Tanzenden, so dass sich auch mal ein Stilwechsel riskieren lässt, ohne dass die Leute gleich die Tanzfläche verlassen – und man zum Beispiel von «Sing Hallelujah» aus den 90ern zu «Let's twist again» aus den 60er Jahren wechseln kann. Sowas geht allerdings nicht immer. Aber du spürst, wenn die Leute offen dafür sind, und am Jubiläumsfest waren die Genossenschafter:innen das auf jeden Fall. 40 bis 50 Leute, die konstant auf der Tanzfläche bleiben, sind für mich dabei mehr wert als ein Grossanlass mit 500 Leuten, die ständig kommen und gehen. Deshalb war das Jubiläumsfest definitiv eines meiner Highlights als DJ im letzten Jahr.

## «Viele Kinder und Erwachsene haben mitgebaut.»

**Matthias Rohrbach, 45,**
Langmauerstrasse,
Grafiker und Programmierer

«Wir bringen etwas ins Rollen!» – unter diesem Motto haben wir für das Kinderprogramm am Jubiläumsfest eine Kugelbahn gebaut, an der alle mitgestalten konnten. Das Ganze war ein riesiges Ereignis – nicht nur an dem Tag selbst, sondern bereits Wochen vorher. Zuerst habe ich nach Abfallholz gesucht, dann ging es ans Sägen und Nageln. Nach und nach entstand ein 2,5 auf 2,5 Meter grosser Kubus, an dem viele Kinder, aber auch Erwachsene eifrig mitgebaut haben. Die Kugelbahn war so gross, dass wir sie schliesslich vom Garten auf die Strasse bugsieren mussten. Worauf die Polizei vorbei kam und wissen wollte: «Können Sie das Ganze auch wieder wegtragen?» Das konnten wir, schliesslich hatten wir Rollen an den Kubus gebaut. Leider war der Kindernachmittag dann sehr verregnet. Aber die Bahn kam am Parking Day nochmal zum Einsatz. Das Motto haben wir jedenfalls erfüllt: Gemeinsam etwas ins Rollen bringen – genau darum geht es doch. Mittlerweile lagert die Kugelbahn auseinandergebaut bei uns im Keller und wartet auf den nächsten Einsatz.

## «Es war gut organisiert.»

**Florence und Mike Christaki,**
Scheuchzerstrasse,
beide pensioniert

Wir waren ursprünglich für das Jubiläumsfest und haben uns darauf gefreut. Nur im Nachhinein fanden wir es ein bisschen zu gross und etwas zu teuer. Es war aber wirklich gut organisiert und für die Kinder war es toll und ein super Standort. Wir hatten einen sehr schönen Abend im Dolder Bad.

## «Ein Jahr des Rückblicks und des sich Erinnerns»

**Kathrin Hillewerth, 55,**
Langmauerstrasse,
Klinikleiterin

Für mich war das Jubiläumsjahr ein Jahr des Rückblicks und des sich Erinnerns. Ich habe mir Zeit genommen, Inhalte für das Jubiläumsbuch zusammenzusuchen. Dabei ist mir bewusst geworden, wie sehr das Gartendreieck an der Langmauer-/Winterthurerstrasse Bestandteil unseres Lebens ist. Als wir 1995 an die Winterthurerstrasse zogen, gab es dort noch keine Balkone. Aber da wir schon immer gerne draussen sassen, begannen wir mit einem weiteren Pärchen aus dem Nebenhaus den Garten zu nutzen: Wir stellten Tische und Stühle raus, besorgten uns einen kleinen Kohlegrill und liefen bei schönem Wetter mit einem Korb bepackt in den Garten, um dort im Grünen zu essen. Unsere Nachbar:innen waren erstaunt, war dies doch eine völlig unbekannte Kultur und wohl für viele nicht nachvollziehbar. Wir aber genossen die Abende dort und behielten diese Gewohnheit auch bei, als wir an die Langmauerstrasse zogen. Bis heute ist das Gartendreieck für uns eine Art Gartenbeiz, in der man vertraute und befreundete Menschen aus der Genossenschaft trifft. Als die Kinder noch klein waren, plauderten wir Erwachsenen dort gemütlich beim Essen, während der Nachwuchs im Garten spielte. Heute sind die Kinder erwachsen, aber wir sind dem Gartenmiteinander nach wie vor verbunden.

**Woher kommt die Baugenossenschaft Oberstrass?**

# «Die BGO ist 100 Jahre alt – aber das Modell Genossenschaft ist nicht veraltet.»

Wird man 100 Jahre alt, ist das der Moment, in dem man zurückschaut und fragt: Woher kommen wir eigentlich? Aber auch: Wird es uns in 100 Jahren noch geben? Ist die Genossenschaft noch eine zeitgemässe Form für ein Unternehmen? Und: Woher kommt die BGO? Diesen Fragen ging BGO-Präsident Mathias Ninck am 26. August 2023 in seiner Rede zum Jubiläumsfest nach.

**Die BGO ist aus einer Not heraus entstanden. Die Not hatte mit dem Krieg zu tun. Mit dem Ersten Weltkrieg. Raten Sie mal, was heute vor 100 Jahren in Berlin ein Liter Vollmilch gekostet hat! Für einen Liter Vollmilch musste man 280 Milliarden Mark hinblättern. Für ein einziges banales Ei 200 Milliarden. Die Leute haben das Geld in Wäschekörben herumgeschleppt. Mit anderen Worten: Das Geld war ein Witz – absolut wertlos.**

Der Erste Weltkrieg hatte viel Geld gekostet, und Deutschland, das den Krieg verloren hatte, musste den Siegermächten Reparationskosten zahlen. Der deutsche Staat war bankrott, und damit er die Schulden zahlen konnte, hat er mehr und mehr Geld gedruckt. Bis es eben irgendwann nichts mehr wert war. Im Verlauf des Ersten Weltkriegs gab es auch in der Schweiz Versorgungsengpässe. Bei Nahrungsmitteln, bei der Energie und bei Kleidern. Und ebenso hat sich bei den Wohnungen die Lage dramatisch zugespitzt. Und das ist auch nach dem Krieg noch so geblieben.

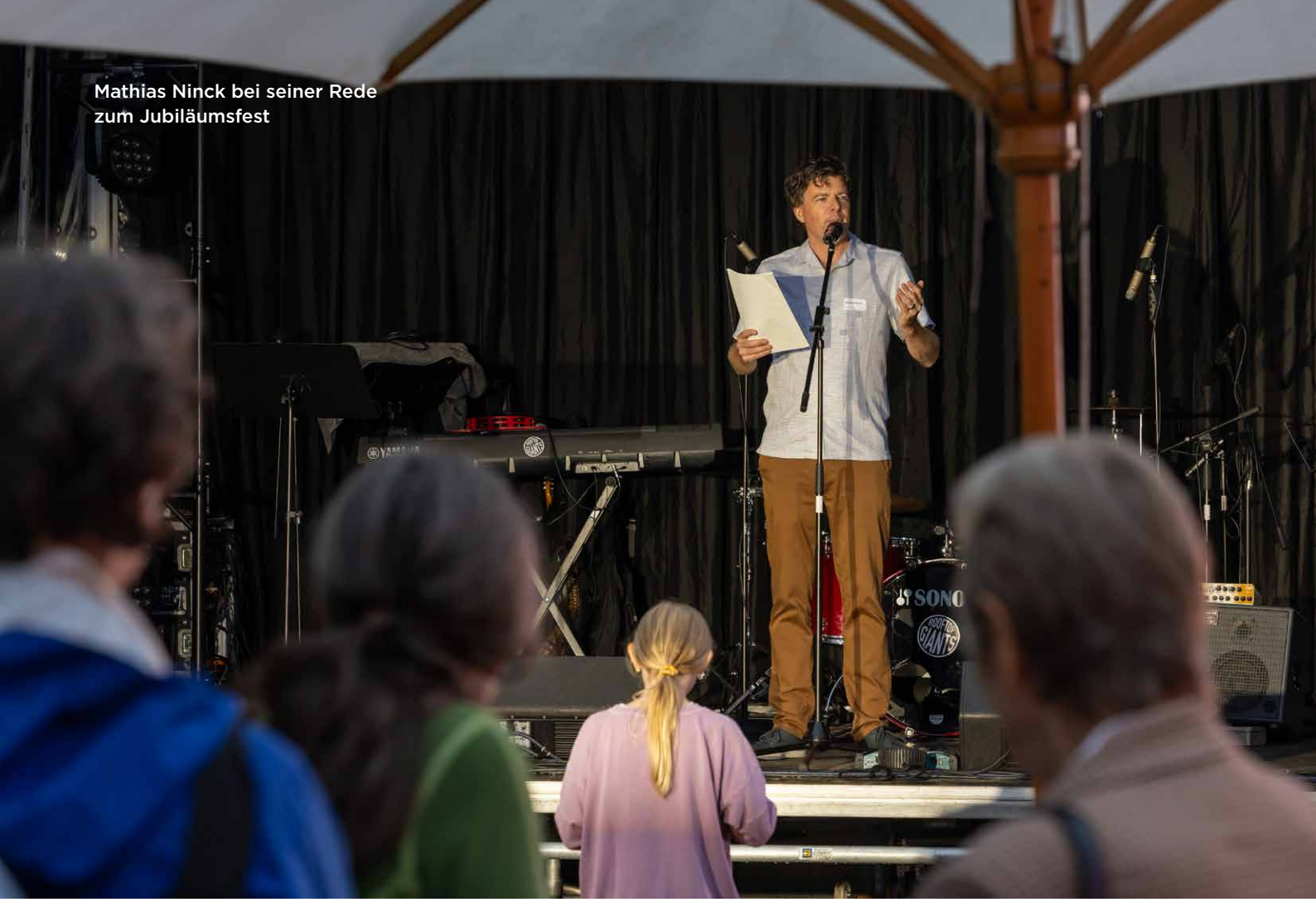
Weil die Baukosten um das Zweieinhalbfache stiegen, ist die Bautätigkeit damals praktisch zum Erliegen gekommen. In Zürich sind zwischen 1915 und 1919 ganze 80 Prozent weniger Wohnungen gebaut worden als in den fünf Jahren zuvor. Und gleichzeitig waren die Städte massiv gewachsen. Alle wollten ihr Glück in der Stadt versuchen. In Zürich hat sich die Bevölkerungszahl innert 60 Jahren verfünffacht und war 1910 auf 215'000 Einwohner:innen gestiegen.

Familien sind zu Beginn des Jahrhunderts teilweise in Einzelzimmern oder in Baracken untergebracht worden, oft noch zusammen mit familienfremden Untermieter:innen. Es gab auch Obdachlosigkeit, also Familien, die in den stadtnahen Wäldern in selbst gebauten Hütten lebten. Der Bund erliess in der Folge ein Gesetz, wonach unbenutzte Wohnungen beschlagnahmt werden durften. In dieser Zeit entstanden in den Städten die ersten Baugenossenschaften. Die Anteilscheine haben aber 500 bis 1000 Franken gekostet, was einem halben Jahreslohn eines Arbeiters entsprach. Arbeiterfamilien sind folglich ausgeschlossen geblieben. Die ersten Genossenschaften in der Schweiz waren für den Mittelstand.

Dann bewilligten die eidgenössischen Räte zur Bekämpfung der Wohnungsnot Fördermassnahmen und sprachen Subventionen in Millionenhöhe. Auch die Städte förderten jetzt den gemeinnützigen Wohnungsbau. Anteilscheine wurden schliesslich für 100 Franken ausgegeben. Und Baugenossenschaften durften auf einmal mit nur fünf Prozent Eigenkapital bauen. Die Zahl der Baugenossenschaften in der Schweiz stieg in der Folge rasant an: Im Jahr 1900 hatte es gerade mal 13 Genossenschaften gegeben. 1920 waren es dann schon 128. Die BGO war bei ihrer Gründung im Jahr 1923 die 180. Baugenossenschaft der Schweiz. Heute gibt es in der Schweiz mehr als 1200 Wohnbaugenossenschaften mit 150'000 Wohnungen.

100 Jahre sind vergangen seit der Damalszeit. Die Welt hat sich verändert. Ist sie besser geworden? Ich weiss es nicht. Auf den ersten Blick würde man es bejahen. Sicher sind für viele Menschen die Lebensumstände besser geworden, es geht uns insgesamt gut. Aber unsere Wirtschaft steckt in einer Krise. Der Graben zwischen Reich und Arm ist gross und nichts deutet auf einen Ausgleich hin. Das soziale Problem ist – weltweit betrachtet - ungelöst. Und es verschärft sich weiter. Die Welt steckt mitten in einer Klimakrise, und ihre Folgen können wir kaum abschätzen. Das Umweltproblem ist drängender denn je. Das Grundprinzip unserer Marktwirtschaft ist die Rendite, und die Rendite fördert die Gier. Und Gier ist immer zerstörerisch.

> «Natürlich kann die Wirtschaftsform der Genossenschaft die grossen Probleme nicht lösen. Natürlich sind wir Genossenschaften keine Heilbringer. Aber die Genossenschaft steht doch gewissermassen quer in der Wirtschaftslandschaft. Ein Stück weit sind wir ein Gegenprogramm.»




Mathias Ninck bei seiner Rede zum Jubiläumsfest

BGO-Präsident Mathias Ninck bei seiner Rede zum 100-jährigen Jubiläum

Ich glaube tatsächlich, viele Fehlentwicklungen gehen auf die Gier zurück. Die Menschen sind leider gierig. Und jetzt fragen Sie sich vielleicht, ob ich Ihnen die Fest-Laune verderben will. Natürlich nicht. Ich sage das alles nur, um wieder einmal in Erinnerung zu rufen, was für eine tolle Sache das Gemeineigentum ist. Das Genossenschaftliche.

Natürlich kann die Wirtschaftsform der Genossenschaft die grossen Probleme nicht lösen. Natürlich sind wir Genossenschaften keine Heilbringer. Aber die Genossenschaft steht doch gewissermassen quer in der Wirtschaftslandschaft. Ein Stück weit sind wir ein Gegenprogramm. Also, dass wir alle etwas gemeinsam besitzen – diese 400 Wohnungen der BGO beispielsweise. Das Grundprinzip einer Genossenschaft ist nicht die Rendite, sondern Kooperation. Genossenschaftlichen Unternehmen geht es nicht um einen möglichst hohen Gewinn. Es geht ihnen um eine gemeinsame Selbsthilfe zur Förderung der Mitglieder. Mit anderen Worten: Genossenschaftskapital ist soziales Kapital.

**Die gesellschaftlichen Vorteile von Genossenschaften sind nicht zu übersehen:**

- Weil die Besitzer keinen Druck auf Eigenkapitalrenditen ausüben, kann sich eine Genossenschaft eine langfristige und verantwortungsvolle Strategie leisten.
- Anders als in Aktiengesellschaften muss der Gewinn nicht an die Besitzer:innen ausgeschüttet werden – das verdiente Geld bleibt im Unternehmen und kann für Investitionen verwendet werden.
- Weil für Genossenschaften die Kooperation im Vordergrund steht und nicht die Rendite, haben die Angestellten in der Regel gute Arbeitsbedingungen und arbeiten eng mit dem Vorstand zusammen. Dadurch leisten Genossenschaften einen Beitrag zur wirtschaftlichen Demokratie.

Was will ich damit sagen? Die BGO ist hundert Jahre alt – aber das Modell Genossenschaft ist nicht veraltet, es ist frischer, denn je und strahlt mit viel Kraft in die Zukunft hinein. Stellen Sie sich mal vor, es gäbe mehr davon!

Gemeinsames Eigentum statt Wirtschaftskrieg. Langfristigkeit statt Atemlosigkeit. Nachhaltigkeit statt Umweltzerstörung. Genossenschaften sind der Beweis, dass es auch anders geht – sie sind quasi das letzte Gegenmodell zum eiskalten und letztlich schädlichen Wirtschaftswettbewerb unserer kapitalistischen Marktwirtschaft.

# Highlights 2023

## Die wichtigsten Ereignisse auf einen Blick

### Happy Birthday, BGO!

**Ein grosses Fest im August und Erinnerungen in Buchform im Dezember: Im Jubiläumsjahr 2023 wurde gefeiert, in die Zukunft geblickt, und wir haben Geschichten zusammengetragen.**

100 Jahre sind ein Grund zu feiern, auch wenn es in Strömen regnet. Unter diesem inoffiziellen Motto stand der Nachmittag am Tag des Jubiläumsfestes. Da wurden im Röslihof fleissig Steine und Kartonröhren bemalt, Mandala aus Naturmaterialien gelegt, die Schokokussschleuder bedient oder an der riesigen Kugelbahn gebaut. Abends hatten die Festbesucher:innen mehr Glück mit dem Wetter: Im Abendlicht schimmerten die Zelte im Dolder Bad, Food-Trucks versorgten die Feierenden mit Tacos, Burger und Gemüsespiesschen, und im Photobus konnte man sich fotografieren lassen. Der Jubiläumsfilm wurde gezeigt, und diverse Bands wie das Jazz-Quartett Les Truffes du Soir, das Trio Glattgrass oder die Indie-Rockformation Rooftop Giants sorgten für Stimmung. Dann wurde bis in die frühen Morgenstunden getanzt – zu den Hits aus der Vergangenheit, die die DJs von Marvellous80 auflegten.

Zum Abschluss des Jubiläumsjahres gab es dann kurz vor Weihnachten noch ein weiteres Highlight: Das Jubiläumsbuch der BGO wurde im Gemeinschaftsraum präsentiert. Eineinhalb Jahre lang hatte ein kleines Redaktionsteam Geschichten und Fotos gesammelt, alte BGO-Mitteilungsblätter gewälzt, sich mit Genossenschafter:innen getroffen, geschrieben und gestaltet. Unterstützt wurde das Team dabei von vielen Bewohnenden und der Geschäftsstelle. So entstand eine bunte und vielfältige Sammlung an BGO-Geschichten, die das Heute genauso beleuchtet wie das Gestern und Morgen. Ein Weihnachtsgeschenk gab es dann noch von der BGO: In den Tagen nach der Vernissage fanden alle Genossenschafter:innen ein Exemplar des Jubiläumsbuches in ihrem Briefkasten.

# Topflappen, Jacken und noch viel mehr

**In der neuen Gruppe «Häkel- und Strick-Spass» treffen sich seit letztem Jahr handarbeitsbegeisterte Genossenschafter:innen und sind gemeinsam kreativ.**

Alles begann mit jeder Menge Wolle, die Genossenschafterin Brigitte Wettstein von ihrer Mutter geerbt hatte. Auf der Suche nach Gleichgesinnten kam sie auf die Idee, eine Häkel- und Strickgruppe zu gründen. Mittlerweile trifft sich die Gruppe «Häkel- und Strick-Spass» unter der Leitung von Brigitte Wettstein und Corinne Bauhuber einmal im Monat von 19 bis 21 Uhr im Gemeinschaftsraum. Es ist ein bunt gemischtes Grüppchen zwischen 35 und 80 Jahren, auch Kinder waren schon dabei. Jacken, die jemand vor 30 Jahren angefangen hatte zu stricken, werden hier endlich fertiggestellt, Topflappen im Norwegermuster entstehen und noch vieles mehr. Wer Lust hat, mitzumachen, schaut auf der BGO-App, wann das nächste Treffen stattfindet. Dann stösst man einfach mit seinem Projekt dazu.

# Für mehr Energieeffizienz und ökologische Nachhaltigkeit

**Die BGO engagiert sich in der neu gegründeten Arbeitsgruppe «Netto Null 2040». Dafür unterzog sie sich zunächst einer Evaluation.**

Der schonende Umgang mit den Ressourcen unseres Planeten ist in der BGO-Strategie «Wohnen 20XX» verankert. Deshalb war die BGO bereits in den letzten Jahren aktiv unterwegs in Sachen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit: zum Beispiel mit naturnaher Gartenbewirtschaftung, Sanierungen nach neusten energetischen Standards, Heizen mit Fernwärme und Erdsonden oder der Separatsammlung von Kunststoff. Auf Initiative von Genossenschafter:innen, die auch in der Klimagruppe Oberstrass aktiv sind, engagieren sich Vorstand, Geschäftsstelle und die Genossenschafter:innen Seraina Jenal und Samuel Häberli seit letztem Jahr nun in der Arbeitsgruppe «Netto-Null 2040». Unter der Leitung und Mitwirkung von externen Fachpersonen wurde die BGO dafür zunächst einer genauen Ist-Analyse unterzogen. Auf diese Weise sollen zusätzliche Massnahmen gegen Treibhausgas-Emissionen und für Energieeffizienz sowie ökologische Nachhaltigkeit evaluiert werden. Die Ergebnisse werden im Laufe des Jahres 2024 erwartet.

# Hier werden Bücherwürmer fündig.

**Beim Zwischenaufgang an der Winterthurerstrasse 118/122 steht seit Anfang 2023 ein offener Bücherschrank.**

Lust zum Schmökern? Wer mag, darf sich beim offenen Bücherschrank der BGO mit neuem Lesestoff versorgen oder seine ausgelesenen Bücher zur Weiterverwendung anbieten. Zu verdanken ist dieser kostenlose Service der Initiative und dem grossen Durchhaltevermögen von Genossenschafterin Claire Müller. Geplant war das Ganze eigentlich bereits im Rahmen des Gartennutzungsprojekts 2019. Damals wollte man einen solchen Bücherschrank zusammen bauen – doch dann kam Corona. Nun steht er endlich da!

**Erneuern, erweitern und partizipieren**

# Bewegung im Wohnungsspiegel

Die langfristige Erneuerungsstrategie wird weiterverfolgt, Wechselwohnungen sind in Sicht, und die neue Kommunikations- und Partizipationsstrategie wirkt sich aus: Im vergangenen Jahr hat sich in der BGO einiges getan.

Nachdem es 2022 in Sachen Bauprojekten etwas ruhiger war, durfte die BGO 2023 wieder loslegen und ihre langfristige Erneuerungsstrategie umsetzen. Diese war an der GV 2019 verabschiedet worden. Die langfristige Erneuerungsstrategie sieht vor, Siedlungen in regelmässigen Abständen gesamthaft zu erneuern und nicht – wie bisher – punktuell einzelne Häuser oder Wohnungen. In diesem Rahmen steht nun die Sanierung der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse an (siehe Seite 30 und 31, Bauen und Sanieren).

In einem Planerwahlverfahren war dafür das Architekturbüro Bischof Föhn Architekten aus Zürich ausgewählt worden. Letztes Frühjahr schloss das Büro die Machbarkeitsstudie ab. Diese sollte zeigen, in welchem Umfang sich die Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse gesamterneuern lässt. Dabei wurde auch die Möglichkeit von punktuellen Anbauten geprüft. Sie sollen das Wohnungsangebot der BGO verbessern und für sogenannte Wechselwohnungen sorgen zum Beispiel für Paare, die aus für sie zu gross gewordenen Familienwohnungen ausziehen und wieder Platz für Familien machen. Eigentlich hätte der geplante Neubau an der Unteren Winterthurerstrasse für diese sorgen sollen. Doch dieser lässt sich bekanntlich auf unbestimmte Zeit nicht realisieren.

## Zweigeschossige Anbauten an strategisch sinnvollen Orten

Bei der Gesamterneuerung der Langmauer-/Scheuchzerstrasse sprach sich der Vorstand deshalb für fünf zweigeschossige Anbauten an strategisch sinnvollen Orten aus. Dank ihnen wird sich der Wohnungsspiegel der BGO verbessern: So lassen sich neue attraktive 3.5-Zimmer-Wohnungen schaffen, die als Wechselangebote dringend benötigt werden. Zusätzlich werden auch 4.5-Zimmer-Wohnungen geschaffen. Die Anbauten sorgen also mit vergleichsweise wenig Aufwand für viel Mobilität innerhalb der BGO.

Bereits im Februar lud die BGO zu einem ersten Austausch zur Gesamterneuerung der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse. Ziel war es, die Bewohner:innen früh in den Planungsprozess einzubeziehen, in einen Dialog zu treten, Fragen zu klären und zu erfahren, was die Bewohnenden beschäftigt. Dabei hatten die Anwesenden Gelegenheit, in Tischgruppen das Präsentierte zu diskutieren und Fragen zu sammeln. Ein Teil der Fragen wurde direkt vor Ort geklärt; der Rest wird beantwortet, sobald im Laufe der weiteren Projektplanung Aussagen dazu gemacht werden können.

## Genossenschafter:innen stärker in laufende Prozesse einbinden

Die Veranstaltung war ein wichtiger Baustein der weiterentwickelten Kommunikations- und Partizipationsstrategie der BGO: Genossenschafter:innen sollen künftig stärker in die laufenden Prozesse eingebunden werden. Ein zweiter Anlass in dieser Form – diesmal für alle Genossenschafter:innen – fand Anfang Juli statt: Dabei standen die Ergebnisse der im Mai abgeschlossenen Machbarkeitsstudie im Zentrum. Wieder bot sich Gelegenheit für Diskussion und Austausch, was die Teilnehmenden auch rege nutzten. Wer nicht dabei sein konnte, erhielt die wichtigsten Informationen und Antworten auf Fragen – wie schon beim ersten Anlass – in einem Infoblatt aufbereitet.

## Viel Zuspruch für das Projekt

Bewohner:innen, die aufgrund der geplanten Anbauten umziehen müssen, wurden ebenfalls im Juli über das Konzept in einer separaten Infoveranstaltung informiert. Alle Betroffenen bekamen dabei Ersatzangebote zugesichert.

Im Austausch mit den Genossenschafter:innen erhielt der Vorstand viel Zuspruch für das Projekt. Dies liess ihn gestärkt und voller Zuversicht in das Vorprojekt starten, das bis Frühjahr 2024 abgeschlossen sein wird. Das Vorprojekt konkretisiert die Idee der Studie und legt das Mass der einzelnen Sanierungsmassnahmen fest. Stets im Blick sind dabei die Kosten. Auf Basis der Kostenschätzung, die auf dieser Grundlage erstellt wird, können dann erste Aussagen gemacht werden, welche Auswirkungen die Sanierung für den Mietzins hat. Zu diesem Realitätscheck wird der Vorstand dann erneut den Austausch mit den Genossenschafter:innen suchen.

Bild oben: Austauschanlass am 5. Juli 2023 zur Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuzerstrasse

Rebekkas Blumenladen, Haldenbachstrasse 3
(saisonale, natürliche Sträusse)

Vorstand

# Wir haben das grosse Ganze im Blick

Der Vorstand legt die Organisation und Strategie fest und stellt sicher, dass die Geschäfte dem Recht entsprechen.

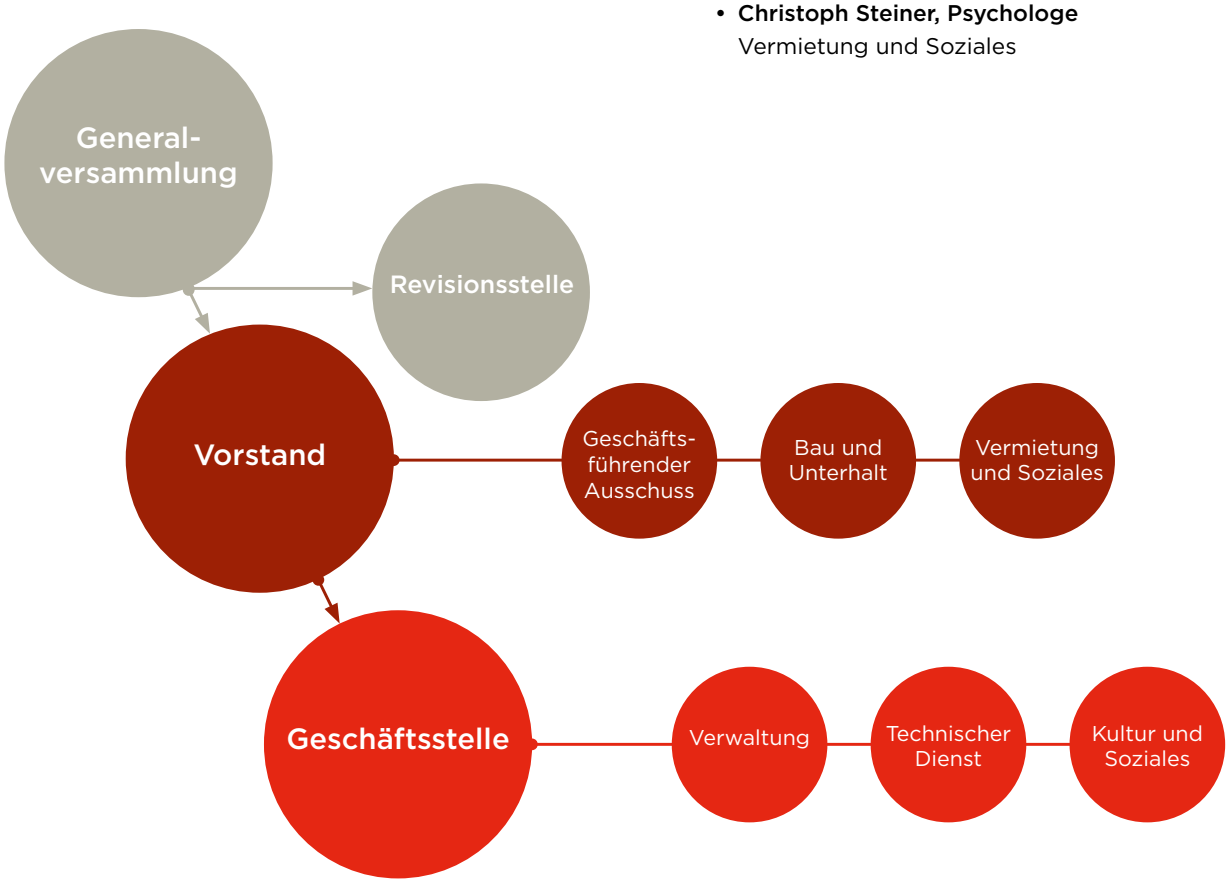
**Der Vorstand der BGO ist zuständig für die strategische Leitung der Genossenschaft. Er leistet in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle die Kommissionsarbeit. Zudem macht er eine Jahresplanung und ist zuständig für das Risikomanagement.**

Der Vorstand pflegt ein Netzwerk mit externen Partner:innen, wie etwa Banken und Behörden, stellt Personal ein und legt die Löhne fest. Darüber hinaus obliegen ihm die Finanzen und er stellt sicher, dass die Geschäfte dem Recht entsprechen. Auch die Generalversammlung wird vom Vorstand vorbereitet und durchgeführt.

Der Vorstand und die Kommissionen finden sich jeweils einmal im Monat zu einer Sitzung zusammen; einmal im Jahr trifft sich der gesamte Vorstand zu einer Retraite.

## Vorstand 2023

- **Mathias Ninck, Präsident, Kommunikationsleiter**
  Geschäftsführender Ausschuss
- **Sabine Herzog, Vizepräsidentin, Architektin**
  Bau und Unterhalt
- **Patrick Vogel, Delegierter der Stadt Zürich (bis Ende Oktober)**
  Geschäftsführender Ausschuss
- **Britta Bökenkamp, Architektin**
  Bau und Unterhalt
- **Jörg Halter, Jurist und Pflegefachmann**
  Vermietung und Soziales
- **Christoph Steiner, Psychologe**
  Vermietung und Soziales



Geschäftsstelle

# Wir sind für Sie da!

Ob konkrete Anliegen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Vermietungen, Reparaturen oder Unterhalt: Bei der BGO-Geschäftsstelle laufen alle Fäden zusammen.

**Das operative Geschäft der Genossenschaft liegt fest in der Hand der Geschäftsstelle. Sie bewirtschaftet die Liegenschaften professionell und kümmert sich um alles, was mit Vermietungen zu tun hat.**

IIn erster Linie aber ist die Geschäftsstelle die wichtigste Ansprechpartnerin und unterstützt Genossenschafter:innen in allen Fragen rund um das Wohnen in der BGO.

Die Mitarbeitenden des technischen Dienstes sorgen ausserdem dafür, dass der Schnee geräumt wird, der Garten gepflegt und sämtliche Reparaturen erledigt werden. Finden in den Liegenschaften Umbauten, Sanierungen oder Erneuerungen statt, begleitet und koordiniert dies die Geschäftsstelle. Sie steht zudem in engem Kontakt und Austausch mit anderen Genossenschaften und verwaltet den Gemeinschaftsraum.

Die BGO Geschäftsstelle an der Unteren Winterthurerstrasse

# Geschäftsstelle 2023

- **Esther Weber**
  Geschäftsführerin
- **Maja Hauser**
  Liegenschaftsbewirtschaftung, Buchhaltung
- **Sarah Arnold**
  Liegenschaftsbewirtschaftung, Kommunikation
- **Sonja Helfer**
  Kommunikation, Assistenz (seit Mai)
- **Nora Howald**
  Kultur und Soziales, Kommunikation
- **Monika Riederer**
  Gemeinschaftsraum, Support
- **Oliver Speck**
  Technischer Hauswart
- **Severin Sekinger**
  Technischer Hauswart (seit Februar)
- **Flavio Cotichini**
  Gärtner
- **Aladin Lienhard Graf**
  Gärtner
- **Claudia Strassmann**
  Gärtnerin
- **Hamed Ismail**
  Lernender FA Betriebsunterhalt

thaiKo, Winterthurerstrasse 31
(mittwochabends auf Vorbestellung:
Thai-Gerichte zum Mitnehmen und Störkoch)

**Vermietung und Soziales: Einblick in die Kommissionsarbeit**

# Interessen abwägen und vermitteln

Die Kommission Vermietung und Soziales ist zuständig für die strategische Ausrichtung der BGO bei Vermietungs- und Sozialthemen. Im Jahr 2023 hatte sie einen bunten Strauss unterschiedlichster Aufgaben zu bewältigen.

Die Kommission Vermietung und Soziales ist zuständig für die strategische Ausrichtung der BGO bei Vermietungs- und Sozialthemen. Sie setzt dementsprechend in diesen Bereichen die Rahmenbedingungen für die Geschäftsstelle. Sie hat einen Blick aufs Ganze, nimmt sich komplexen Fragen an und denkt sie weiter. Oft geht es dabei um das Einschätzen von Einzel- und Mehrheitsinteressen sowie um die Suche nach Konsens. Kurz: In sämtlichen beschriebenen Situationen geht es jeweils darum, eine faire Lösung zu finden, alle Betroffenen gleich zu behandeln und keine Privilegien aufkommen zu lassen.

In Konfliktfällen unter Nachbar:innen beispielsweise, die weder unter den Hausbewohnenden noch mit Unterstützung der Geschäftsstelle beigelegt werden können, wird in letzter Instanz die Kommission aktiv. Ziel der BGO ist dabei stets, eine gemeinsame gute Lösung zu finden und den juristischen Weg möglichst nicht zu beschreiten.

> «Schon seit längerem beschäftigt sich die Kommission mit der statutarisch angestrebten altersmässig und sozial ausgewogenen Durchmischung ihrer Bewohner:innen.»

## Faire Lösungen finden, keine Privilegien entstehen lassen

Die Kommission Vermietung und Soziales überwacht die Vergabe von Mietobjekten. Sie achtet dabei auf die Einhaltung der statutarischen Bestimmungen sowie der genossenschaftlichen Grundsätze. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 20 Wohnungen vermietet. Dabei wechselten sechs Mietparteien in eine kleinere und fünf in eine grössere Wohnung, vier Wohnungen gingen an Angehörige oder externe Genossenschafter:innen. Seit langer Zeit konnte erstmals auch eine grosszügige Familienwohnung an Neuzuzüger vergeben werden. Zudem hat sich in einem Ladenlokal an der Langmauerstrasse 20 ein Töpferatelier eingemietet. Hier achtet die Kommission Vermietungen und Soziales beispielsweise darauf, dass die vermieteten Ladenlokale möglichst einen Mehrwehrt für die Genossenschafter:innen und das Quartier bieten.

Schon seit längerem beschäftigt sich die Kommission mit der statutarisch angestrebten altersmässig und sozial ausgewogenen Durchmischung ihrer Bewohner:innen. Ein neues Vermietungsreglement soll dies besser regeln – und zwar unter Mitwirkung der Genossenschafter:innen. Die Partizipations-Fachfrau Barbara Emmenegger hat im Auftrag des Vorstands im letzten Jahr ein Konzept erarbeitet für einen guten Partizipationsprozess. Diesen wird sie in einem nächsten Schritt umsetzen und moderieren. Mit ersten Ergebnissen ist Ende 2024 zu rechnen.

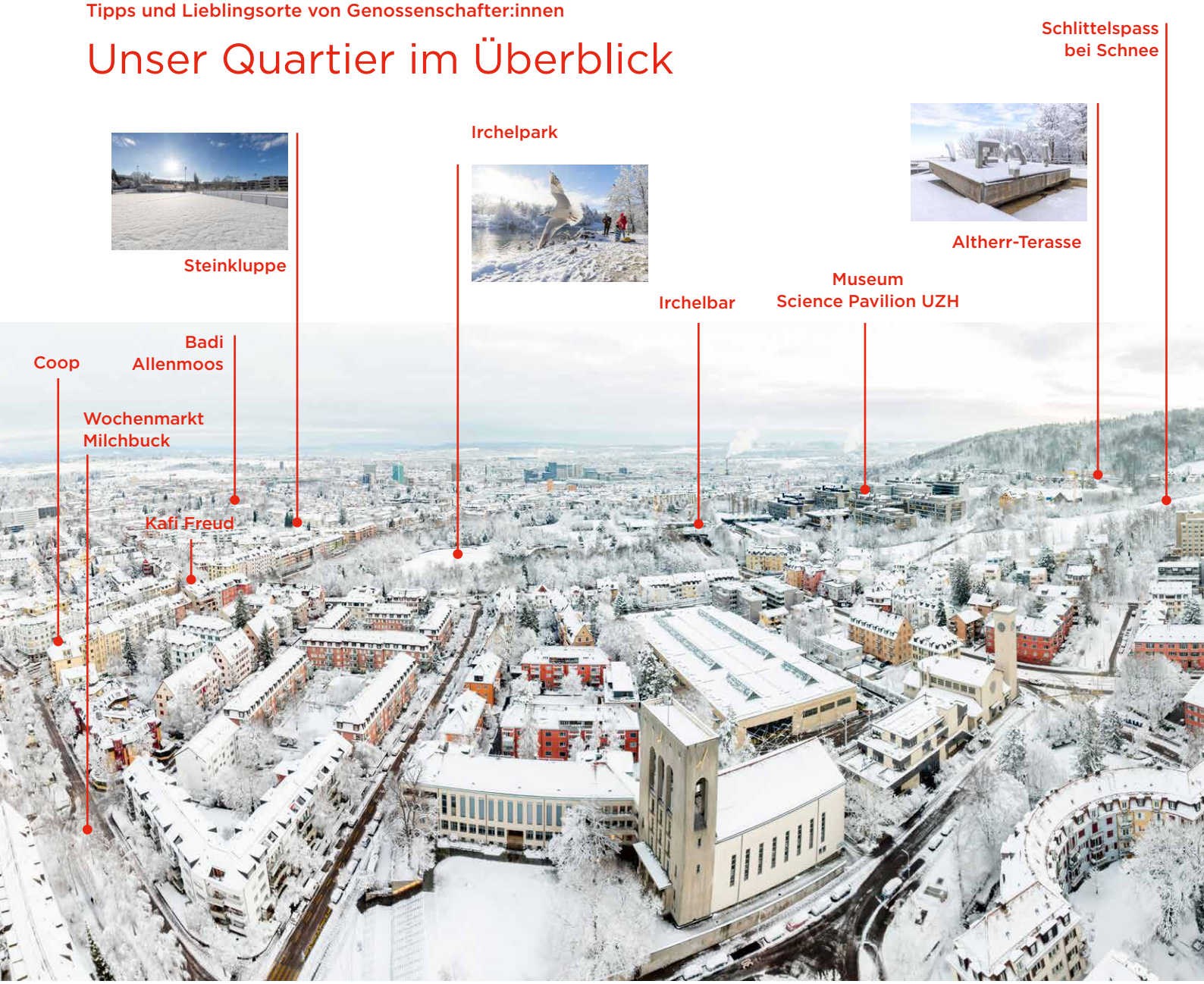
Im Rahmen der anstehenden Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse werden Genossenschafter:innen vorübergehend aus ihren Wohnungen ausziehen müssen. Deshalb hat die Kommission Vermietung und Soziales beschlossen, einige befristet vermietete Wohnungen der Unteren Winterthurerstrasse während der Bauzeit wieder «zurückzunehmen» und diese den betroffenen Genossenschafter:innen als Ersatzwohnungen zur Verfügung zu stellen. «Solange nicht klar ist, wie es mit dem geplanten Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse weiter geht, werden aber sicher nicht alle befristeten Wohnungen wieder zurückgenommen, betont Vorstandsmitglied Jörg Halter. Schliesslich sei es ein sehr aufwändiger Prozess gewesen, für die zuvor dort lebenden Genossenschafter:innen Ersatzangebote zu finden.

## Der Solidaritätsfonds – ein Hilfsangebot für Genossenschafter:innen

Nicht beansprucht wurde im vergangenen Jahr der Solidaritätsfonds. Er unterstützt in Not geratene Genossenschafter:innen und hilft bei der Überbrückung zeitlich befristeter finanzieller Engpässe. «Das Verfahren ist absolut vertraulich», sagt Vorstandsmitglied Christoph Steiner. Anträge werden der Kommission mit möglichst wenig persönlichen Informationen zum Entscheid vorgelegt. Über grössere Beträge entscheidet der Gesamtvorstand, wobei die Anonymität der Gesuchsteller:in gewahrt bleibt.

Tipps und Lieblingsorte von Genossenschafter:innen

# Unser Quartier im Überblick

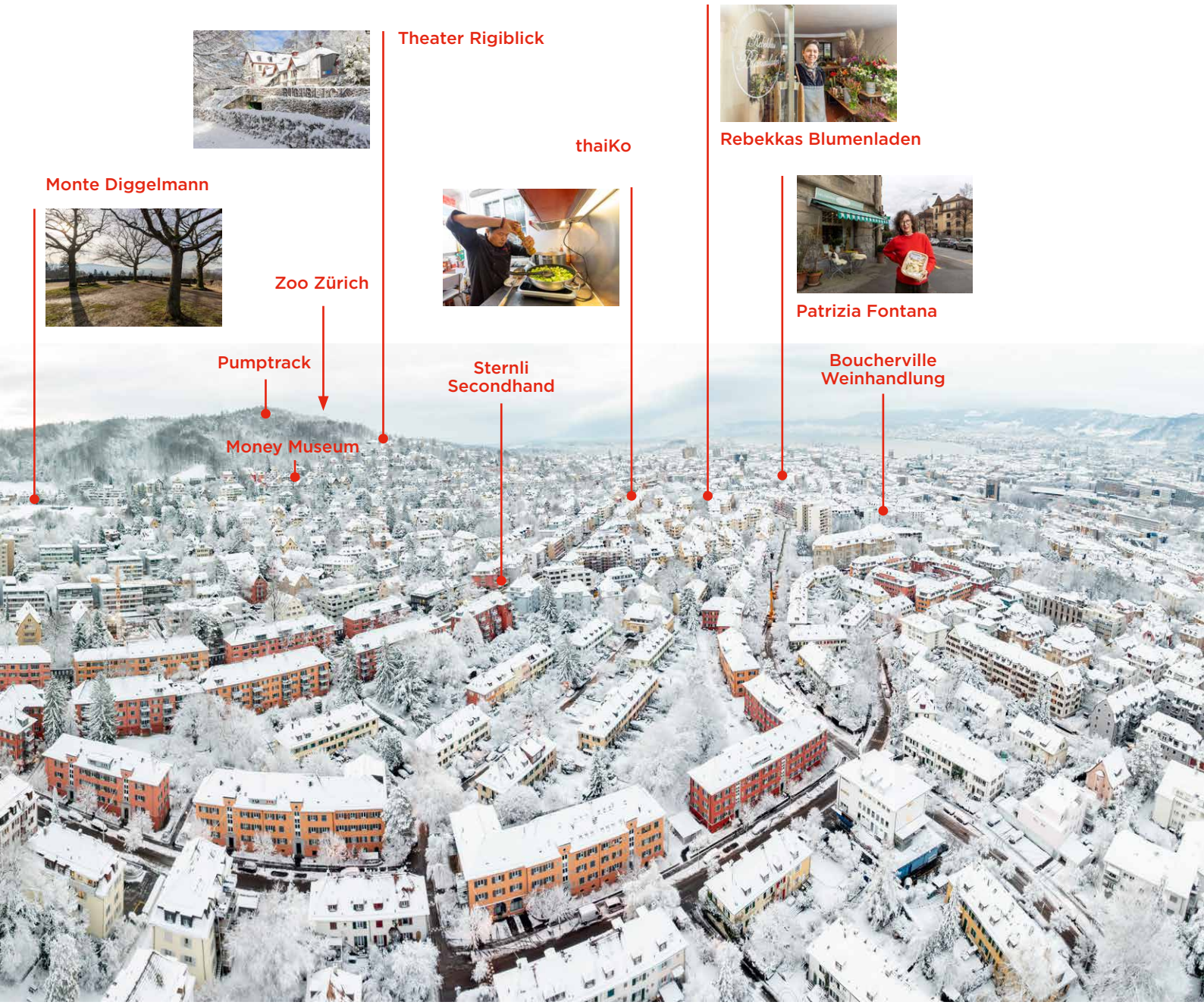



## Essen und Trinken

**Hang's Vietnamese Restaurant,** Schaffhauserstrasse 127
**Irchelbar,** Winterthurerstrasse 190 (der beste Kaffee im Quartier)
**Kafi Freud,** Schaffhauserstrasse 118
(gesund und lecker essen und trinken, Parkplätze für Kinderwagen vorhanden)
**La Casa - italienische Spezialitäten,** Riedtlistrasse 2
**Meierei Cafe Bar,** Spyristrasse 9
**Moudi's Lecker Garten** - libanesische Mezze, Winterthurerstrasse 86
**Restaurant Gonzales** – spanische Küche, Schaffhauserstrasse 121
**Restaurant Nordbrüggli,** Dammstrasse 58
**Tashi Momo,** Universitätstrasse 110
**thaiKo,** Winterthurerstrasse 31 (mittwochabends auf Vorbestellung:
Thai-Gerichte zum Mitnehmen, Störkoch)
**Wild West Steakhouse Texas,** Winterthurerstrasse 175
**Zawan, Thai Kitchen:** Pop-up take-out, Winterthurerstrasse 40
**z. Alten Löwen,** Universitätstrasse 111
(Service, Küche, Ambiente, vertraut, herzlich, professionell und wunderbar)

## Freizeit- und Lieblingsorte

**Altherr-Terrasse,** Strickhofstrasse
(mit kleinen Kindern kann man hier sogar schwimmen)
**Aussichtspunkt Letzistrasse**
**Büchertauschschränke,** Riedtlisiedlung, Tramhaltestelle Beckenhof
**Dolder Eisbahn,** Adlisbergstrasse 36
**Familiengartenverein Susenberg,** Hinterbergstrasse
**Freibad Allenmoos,** Ringstrasse 79
**Fussballwiese,** Scherrstrasse 6 (öffentlich, mit Toren)
**Grillstelle Letziweg,** Frohburgstrasse 132
**GZ Schindlergut,** Kronenstrasse 12 (mit Kindern)
**Irchelpark,** Schaffhauser-, Irchel- und Winterthurerstrasse
(Finnenbahn, Kletterwände, Grillplätze, Tennis und Fussball spielen, picknicken,
Modellschiffe fahren lassen, Verstecken spielen, Tiere beobachten, ...)
**Kinderecke** im Kirchgemeindehaus Oberstrass, Winterthurerstrasse 25
**Money Museum,** Hadlaubstrasse 106 (Auf Voranmeldung: Montagnachmittag oder Donnerstag)
**Monte Diggelmann,** Langensteinenstrasse 71
(prima zum Drachen steigen lassen und Schlitteln)
**Museum Science Pavilion UZH,** Winterthurerstrasse 190
(Ausstellungen zu Forschungsprojekten der Mathematisch-naturwissenschaftlichen Fakultät )
**Pumptrack,** mitten im Züribergwald (super für Kinder zum Biken)

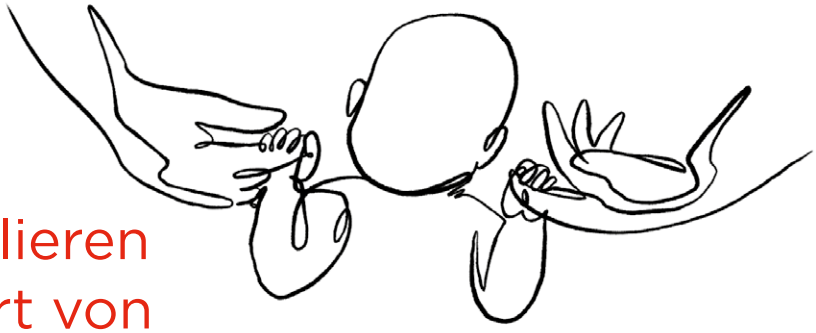



**Röslischüür,** Röslistrasse 9
**Schulschwimmanlage Riedtli,** Riedtlistrasse 41
**Stolzewiese,** Ecke Stolze-, Riedtlistrasse
(Liegewiese, Erlebnisspielplatz, bald mit Gastroangebot und Kulturanlässen vom Stolzehüsli)
**Sportplatz Steinkluppe,** Anna-Heer-Strasse 23
(früher Spitalfriedhof und Anbauschlacht-Gebiet)
**Theater Rigiblick,** Germaniastrasse 99
**Tischtennistisch** (mit WLAN) beim Schulhaus. Riedtli. Riedtlistrasse 41
**Umgebung Parkhaus Uni Irchel,** Winterthurerstrasse 181 (faszinierend)
**Vogelnestschaukel beim Schulhaus Rösli,** Röslistrasse 1 (perfekt zum Chillen)

## Einkaufen und mehr

**arte flor,** Stampfenbachstrasse 129
**Beck im Pavillon,** Hofwiesenstrasse 1
**Biotheke,** Universitätstrasse 100 (Apotheke und Reformhaus)
**Blumen Zollinger,** Schaffhauserstrasse 59
**Boucherville Weinhandlung,** Kinkelstrasse 40
(10% Nachbarschaftsrabatt, Adresse angeben und profitieren)
**Cargo-Tram,** Tramdepot Irchelstrasse 38A
(1x Monat donnerstags gratis Sperrgut entsorgen, neu auch mit Tauschplatz)
**Coop,** Milchbuckstrasse 1-5
**Denner Express,** Winterthurerstrasse 83
**Divinum,** Martinelli, Ottikerstrasse 35 (Wein, Gemüse, italienische Spezialitäten)
**Emma's Bakery,** Schaffhauserstrasse 125
**Madame Frigo** – öffentlicher Kühlschrank gegen Food Waste, Stüssistrasse 70
**Maxi Frischemarkt,** Ottikerstrasse 4 (viel Frisches)
**Migros,** Schaffhauserstrasse 75,
(hat nicht alles, aber vieles für den täglichen Gebrauch)
**Migros Rigiplatz,** Winterthurerstrasse 2/4
**Nah und Fein,** Saisonale Lebensmittel aus der Region, Winterthurerstrasse 13
**Rebekkas Blumenladen,** Haldenbachstrasse 3 (saisonale, natürliche Sträusse)
**Reparabel,** Rötelstrasse 122 (gelernter Elektromechaniker repariert alles Mögliche)
**Schuhmacher Di Enzo,** Im eisernen Zeit 8 (Qualitätshandwerk)
**Sprössling Kafi & Beck**, Hotzestrasse 65
**Patrizia Fontana,** italienische Spezialitäten, Scheuchzerstrasse 20
(die besten Ravioli der Stadt)
**Petit nous** –Secondhand für Kinderkleider, Im eisernen Zeit 4
**Sternli Secondhand,** Winterthurerstrasse 86
(der beste Secondhandladen im Quartier)
**Wochenmarkt Milchbuck**, Milchbuckstrasse

# Die Genossenschaft und ihre Bewohnenden



Geburten 2023

## Wir gratulieren zur Geburt von

| | | |
|---|---|---|
| 26. August | **Matteo Bruno** | der Familie Riederer-Pasquale |

Todesfälle 2023

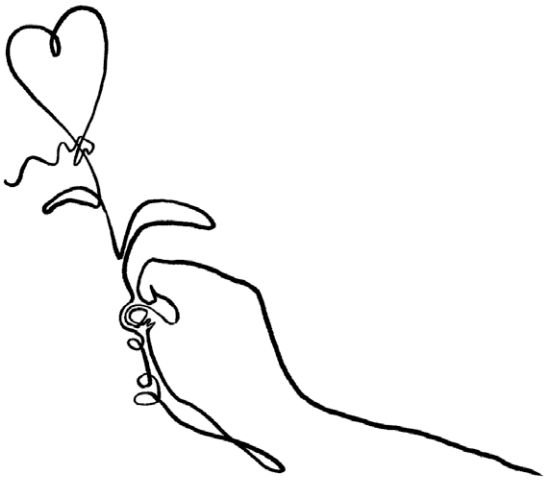
## Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzliches Beileid aus zum Tod von

| | |
|---|---|
| 16. Februar | **Oswald Guerra** |
| 1. Mai | **Niklaus Krummenacher** |
| 23. Juni | **Anna-Maria Kühler** |
| 20. August | **Erika Birrer** |
| 9. September | **Edi Frei** |
| 10. September | **Ioannis Tzoumerkiotis** |
| 19. September | **Armin Schleich** |
| 14. November | **Elfriede Krummenacher** |

Genossenschafterinnen und Genossenschafter 2023

## Wir begrüssen neu in der BGO

**Sophie Wirth und Theo Hofmann**
**Hamed Ismail**
**Robin Frey und Gizem Poyraz**
**Daniel und Léa Ackermann**
**Aurelia Weber**



Irchelpark, Schaffhauser-,
Irchel- und Winterthurerstrasse

Patrizia Fontana, italienische Spezialitäten,
Scheuchzerstrasse 20
(die besten Ravioli der Stadt)

**Das Wohnungsangebot der BGO**

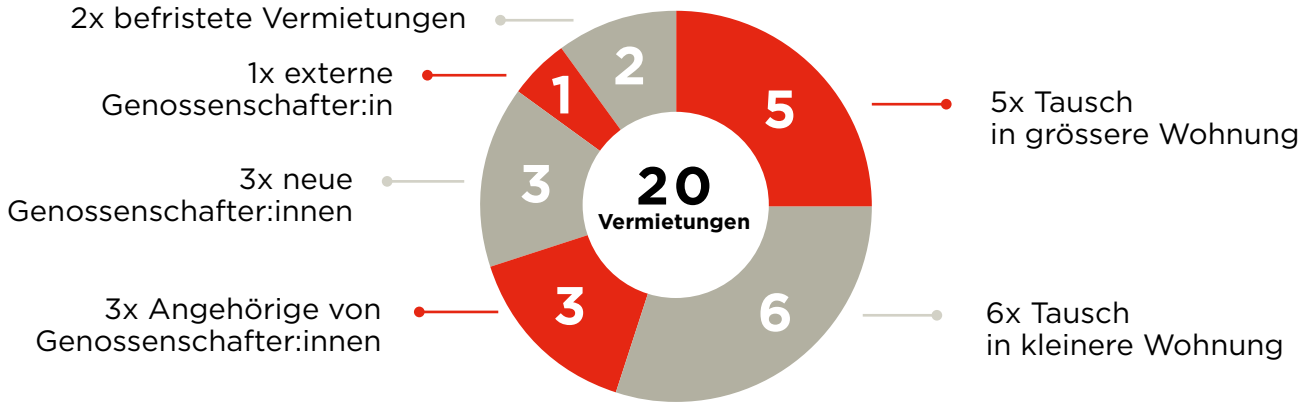
# Liegenschaftenverzeichnis

1923 gegründet, verfügt die BGO im Kreis 6 über fünf Siedlungen, die alle in Gehdistanz zueinander liegen: Insgesamt sind dies rund 400 Wohnungen, verteilt auf 62 Häuser.

## Liegenschaftenverzeichnis 2023

| **Siedlungen** | Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl | | | | | | **Zumiet-bare Räume** | **Bastel- und Lager-räume** | **Ge-schäfts-lokale** | **Auto-einstell-plätze** | **Auto-abstell-plätze** | **Motor-räder** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl | **1 bis 1,5** | **2 bis 2,5** | **3 bis 3,5** | **4 bis 4,5** | **5 bis 5,5** | **6 bis 6,5** | | | | | | |
| **Obere Winterthurerstrasse** | | | | | | | | | | | | |
| Winterthurerstr. 98-138 | 6 | 11 | 58 | 3 | | | | 5 | | 21 | 3 | 4 |
| Milchbuckstr. 81-84 | 1 | 4 | 14 | 9 | | | | 5 | | | | |
| Garage Winterthurerstr. | | | | | | | | | | 19 | | |
| **Untere Winterthurerstrasse** | | | | | | | | | | | | |
| Winterthurerstr. 89-123 | 1 | 8 | 48 | 10 | | | | 3 | 5 | | 3 | |
| Langmauerstrasse 90 | 1 | 4 | 1 | 1 | | | | | | | | |
| **Langmauer-/Scheuchzerstrasse** | | | | | | | | | | | | |
| Langmauerstr. 58-88 | | 6 | 26 | 8 | 13 | 1 | | 14 | 1 | | | |
| Scheuchzerstr. 126-140 | | 5 | 8 | 15 | 7 | | 2 | 10 | | | | |
| **Röslihof** | | | | | | | | | | | | |
| Röslistrasse 21-29 | | 1 | 13 | 3 | 7 | | | 1 | 1 | 3 | 3 | |
| Werikonweg 5, 7 | | 2 | 8 | | 3 | | | | | 3 | 2 | |
| Langmauerstr. 20-30 | | 2 | 21 | 4 | 2 | | | 4 | 2 | 7 | 4 | |
| Riedtlistrasse 35, 37 | | 1 | 15 | | | | | 1 | | | | |
| **Scheuchzerhof** | | | | | | | | | | | | |
| Scheuchzerstr. 186-198 | | 2 | 18 | 17 | 5 | 1 | 4 | 11 | 1 | | 4 | |
| Tiefgarage Scheuchzerstr. | | | | | | | | | | 40 | | 4 |
| **Total 394 Wohnungen** | **9** | **46** | **230** | **70** | **37** | **2** | **6** | **54** | **10** | **93** | **19** | **8** |

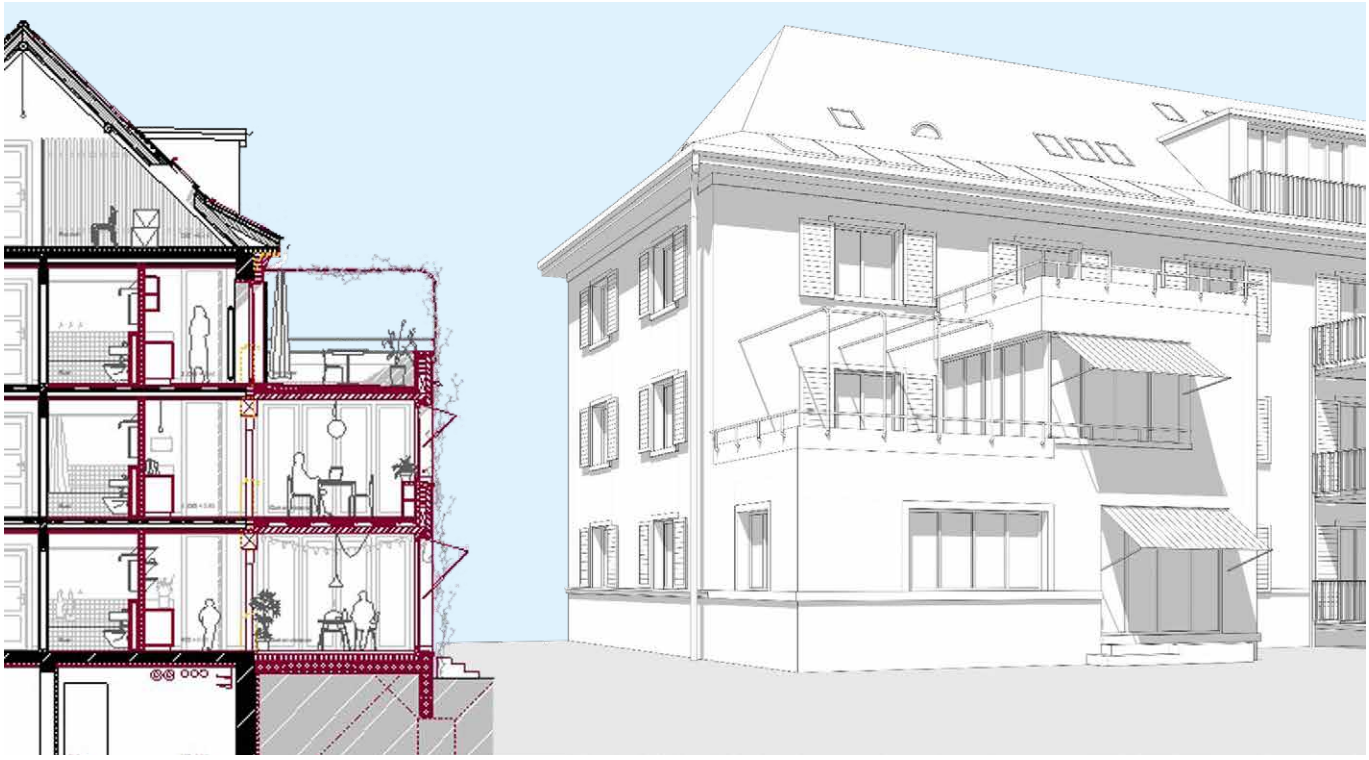
## Wohnungsvermietungen 2023



Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse

# Die Machbarkeitsstudie ist abgeschlossen, das Vorprojekt bald auch

Die geplante Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse dominierte 2023 die Arbeit der Kommission Bau und Unterhalt. Nach vielen Abklärungen zu den bestehenden Liegenschaften fielen dabei erste wichtige Entscheide.



Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse: geplante Anbauten auf der Gartenseite der Langmauerstrasse

**Zunächst galt es, den möglichen Rahmen und den Umfang für die Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse festzulegen. Deshalb untersuchte das mit der Machbarkeitsstudie beauftragte Büro Bischof Föhn Architekten die 16 bestehenden Liegenschaften ganz genau: Mit Sondagen wurde die Bausubstanz geprüft. Fachplanende studierten historische Baupläne und alte Fotos, begutachteten Wohnungen und Haustechnik und zeichneten erste Konzeptpläne. Ausserdem wurden mit Behörden baurechtliche Fragen geklärt. Basierend auf den dabei gewonnenen Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie, beschloss der Vorstand, welche Massnahmen weiterverfolgt werden sollen.**

## Energetische Sanierungen, um die Energiebilanz zu verbessern

Im Zentrum der Gesamterneuerung Langmauerstrasse-/Scheuchzerstrasse steht die energetische Sanierung, also die Verbesserung der Energiebilanz für den nächsten Lebenszyklus der Häuser. In der Machbarkeitsstudie wurden dazu verschiedene Möglichkeiten überprüft. Beim Abwägen aller Faktoren ging es dem Vorstand nicht nur um eine möglichst positive Energiebilanz (inklusive grauer Energie), sondern auch um die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Fassade sowie um Kosten und Nutzen. Letztendlich zeigte sich, dass es sinnvoller ist, auf eine komplette Aussenwärmedämmung zu verzichten. Durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Zürich verfügt die Siedlung bereits über einen erneuerbaren Energieträger, was sich sehr positiv auf die Bilanz auswirkt. Darüber hinaus werden alte Fenster durch neue ersetzt und die Dämmungen an Kellerdecken und Dächern ergänzt. Zusätzlich erhalten die Dächer eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromproduktion.

## Technische Erneuerungen für einen einheitlichen Standard

Auch technisch soll es Erneuerungen geben, um so einen einheitlichen und zeitgemässen Standard zu erreichen. Dazu gehört unter anderem der Austausch von Küchen und Bädern, die Erneuerung der Warmwasseraufbereitung sowie Installationen der Haustechnik. Der Wohnkomfort soll ebenfalls verbessert werden, etwa mit baulichen Massnahmen gegen Schimmelbildung und feuchte Keller.

Auch Anpassungen und Optimierungen bezüglich Trittschall und Hindernisfreiheit – soweit dies mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist. Im Einzelfall lassen sich Wohnungen aber punkto Hindernisfreiheit immer spezifisch anpassen.

Weiter zeigte die Machbarkeitsstudie auf, wie durch fünf punktuelle Anbauten an der Langmauerstrasse attraktive Wohnungen entstehen können und Angebote geschaffen werden können, um die unterbelegten Familienwohnungen wieder Familien zugänglich zu machen (siehe Seite 18, Unsere Strategie).

Naturnahe Gartenanlagen im Röslihof:
Die Böschungen werden neu gestaltet.

Generell sollen alle Eingriffe im Rahmen der Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse sorgfältig und mit Respekt vor dem Bestand geschehen. Es wird deshalb mit Augenmass saniert: Dabei gilt es Bestehendes genau zu prüfen und hochwertige Bauteile sowie Originalsubstanz so weit wie möglich zu erhalten.

## Vorprojekt wird im Laufe des Frühjahrs 2024 abgeschlossen sein

Nachdem im Sommer 2023 die Vorprojektphase begonnen hat, wird das Projekt nun vertieft ausgearbeitet und eine Kostenschätzung erstellt. Als Unterstützung der Kommission Bau und Unterhalt wurde wieder das Bauherrenberatungsbüro Hämmerle Partner AG beauftragt. Dieses hat bereits das Projekt Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse begleitet. Im Laufe des Frühjahrs 2024 wird das Vorprojekt voraussichtlich abgeschlossen sein.

«Die Vorgärten an der Riedtli-Strasse sind nun nach naturnahen Grundsätzen umgestaltet.»

Daneben hat die Kommission Bau und Unterhalt im vergangenen Jahr kleinere Projekte begleitet: Für die sehr unterschiedlich gestalteten Hauseingänge fanden sich beispielsweise passende Leuchten. So wurden überall, ausser an der «Unteren Winterthurerstrasse», neue LED-Leuchten installiert. Ausserdem machte das Projekt «Naturnah Röslihof» weiter Fortschritte: Die Vorgärten an der Riedtlistrasse sind nun nach naturnahen Grundsätzen umgestaltet, und auch im Hof gab es kleinere Anpassungen. 2024 werden diese Umgestaltungsarbeiten fortgesetzt.

## Bau- und Sanierungsvorhaben 2023

| | |
|---|---|
| **Gesamterneuerung** | **Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse**<br>Machbarkeitsstudie, Start Vorprojekt |
| **Beleuchtung** | Beleuchtungsersatz in den Liegenschaften der Siedlungen Obere Winterthurerstrasse und Scheuchzerhof sowie Ersatz der Hauseingangsleuchten in der gesamten BGO |
| **Naturnahe Gartengestaltung** | **Naturnahe Gartengestaltung im Röslihof**<br>Abschluss der 1. Etappe (Neugestaltung Vorgärten) und Ausführung der 2. Etappe (Böschung Langmauerstrasse hofseitig und Werikonweg/Röslistrasse) |

Jahresrechnung

# Bilanz

per 31. Dezember 2023

| Aktiven | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| **Flüssige Mittel** | | | | |
| Kassa | 6’413.45 | | 6’257.75 | |
| Bank | 3’089’691.90 | **3’096’105.35** | 2’212’454.95 | **2’218’712.70** |
| **Übrige kurzfristige Forderungen** | | | | |
| Mieter:innen (Mietzins etc.) | 3’579.67 | | 4’176.65 | |
| Dritte | 5’527.45 | **9’107.12** | 1’030.75 | **5’207.40** |
| **Aktive Rechnungsabgrenzung** | | **246’079.19** | | **288’073.30** |
| **Total Umlaufvermögen** | | **3’351’291.66** | | **2’511’993.40** |
| **Finanzanlagen** | | | | |
| Anteile «Mehr als Wohnen» | 10’000.00 | | 10’000.00 | |
| Anteile «MSC-Wohnprojekt» | 5’000.00 | | 5’000.00 | |
| Anteile Emissionszentrale (EGW) | 5’000.00 | | 5’000.00 | |
| Anteile Raiffeisenbank | 500.00 | **20’500.00** | 500.00 | **20’500.00** |
| **Sachanlagen** | | | | |
| Gebäude | 61’045’874.20 | | 60’915’973.90 | |
| Garagen / Heizungen | 2’308’535.68 | | 1’399’382.20 | |
| Grundstücke | 1’106’141.15 | | 1’106’141.15 | |
| Wertberichtigung | -20’326’127.20 | | -19’646’367.60 | |
| a.o. Wertberichtigung Untere Winterthurerstrasse | -6’094’341.50 | | -6’223’693.30 | |
| Baukonto Ersatzneubau | 2’296’673.70 | | 2’796’673.70 | |
| Baukonto Heizungsersatz Winterthurerstrasse | - | | 1’158’887.70 | |
| Baukonto Gesamterneuerung La/Sch | 561’961.06 | | 174’246.91 | |
| **Total Immobilien** | **40’898’717.09** | | **41’681’244.66** | |
| Büromobiliar / EDV | 15’588.35 | | 19’437.55 | |
| Geräte / Fahrzeuge Unterhalt | 9’216.75 | | 14’193.95 | |
| Gemeinschaftsraum | 1’687.65 | | 845.70 | |
| **Total Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge** | **26’492.75** | **40’925’209.84** | **34’477.20** | **41’715’721.86** |
| **Total Anlagevermögen** | | **40’945’709.84** | | **41’736’221.86** |
| **Total Aktiven** | | **44’297’001.50** | | **44’248’215.26** |

| Passiven | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** | | **371’273.90** | | **415’559.89** |
| **Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten** | | **52’358.00** | | **37’633.20** |
| **Passive Rechnungsabgrenzung** | | **719’170.45** | | **710’734.60** |
| **Total kurzfristiges Fremdkapital** | | **1’142’802.35** | | **1’163’927.69** |
| **Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten** | | | | |
| Darlehenskasse | 16’002’768.02 | | 16’951’608.47 | |
| Hypotheken | 10’000’000.00 | **26’002’768.02** | 10’000’000.00 | **26’951’608.47** |
| **Rückstellungen / Fonds** | | | | |
| Erneuerungsfonds | 11’069’163.16 | | 10’051’535.86 | |
| Genossenschaftsfonds | 750’000.00 | | 750’000.00 | |
| Solidaritätsfonds | 180’350.20 | **11’999’513.36** | 177’400.20 | **10’978’936.06** |
| **Total langfristiges Fremdkapital** | | **38’002’281.38** | | **37’930’544.53** |
| **Total Fremdkapital** | | **39’145’083.73** | | **39’094’472.22** |
| **Genossenschaftskapital** | | | | |
| Genossenschafter:innen | 1’723’000.00 | | 1’721’000.00 | |
| Partner:innen | 141’000.00 | | 141’000.00 | |
| Externe Genossenschafter:innen | 279’000.00 | **2’143’000.00** | 300’000.00 | **2’162’000.00** |
| **Reserven** | | | | |
| Gesetzliche Gewinnreserven | 606’000.00 | | 593’000.00 | |
| Freiwillige Gewinnreserven | 1’838’320.63 | **2’444’320.63** | 1’838’320.63 | **2’431’320.63** |
| **Bilanzgewinn** | | | | |
| Vortrag Vorjahr | 520’436.96 | | 304’261.37 | |
| Jahresgewinn | 44’160.18 | **564’597.14** | 256’161.04 | **560’422.41** |
| **Total Eigenkapital** | | **5’151’917.77** | | **5’153’743.04** |
| **Total Passiven** | | **44’297’001.50** | | **44’248’215.26** |

Jahresrechnung

# Erfolgsrechnung 2023

| Erfolgsrechnung | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| **Mietzinseinnahmen** | | **5’253’873.80** | | **5’251’162.08** |
| ./. Leerstände / Mietzinsverluste | | **-13’904.00** | | **-4’669.50** |
| **Übrige betriebliche Erträge** | | **27’640.16** | | **30’863.58** |
| **Nettoerlös** | | **5’267’609.96** | | **5’277’356.16** |
| **Reparaturen und Unterhalt** | | | | |
| Personalaufwand Technischer Dienst | -355’399.55 | | -400’102.37 | |
| Unterhalt / Reparaturen | -926’267.20 | **-1’281’666.75** | -575’723.50 | **-975’825.87** |
| **Versicherungen / Abgaben / Gebühren** | | | | |
| Versicherungen | -60’718.00 | | -60’572.00 | |
| Wasser / Abwasser | -81’625.70 | | -82’271.25 | |
| Meteorwasser | -4’162.55 | | -4’162.55 | |
| Kehrichtabfuhr | -18’142.20 | | -29’265.05 | |
| Strom | -66’297.30 | | -64’777.00 | |
| Kabelfernsehen (upc, Sunrise) | 690.10 | **-230’255.65** | 576.60 | **-240’471.25** |
| **Einlage Erneuerungsfonds** | | **-1’123’679.00** | | **-1’015’376.00** |
| **Liegenschaftenaufwand** | | **-2’635’601.40** | | **-2’231’673.12** |
| **Bruttoergebnis** | | **2’632’008.56** | | **3’045’683.04** |
| **Verwaltungskosten** | | | | |
| Personalaufwand Geschäftsstelle | -445’754.53 | | -410’792.95 | |
| Entschädigung Vorstand und Kommissionen | -90’666.67 | | -79’333.33 | |
| Revisionsstelle | -9’154.50 | | -8’616.00 | |
| Büroaufwand | -76’641.63 | | -56’220.63 | |
| Beratungen | -48’846.90 | | -17’024.95 | |
| Genossenschaftliche Anlässe/Buch | -292’017.54 | | -45’833.50 | |
| Sonstiger Aufwand | -59’070.22 | **-1’022’151.99** | -41’696.45 | **-659’517.81** |
| **Abschreibungen** | | | | |
| Abschreibung Liegenschaften | -712’586.05 | | -703’495.50 | |
| a.o. Abschreibung Ersatzneubau | -500’000.00 | | -1’000’000.00 | |
| Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge | -14’075.80 | **-1’226’661.85** | -18’903.10 | **-1’722’398.60** |
| **Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern** | | **383’194.72** | | **663’766.63** |
| **Finanzaufwand** | | | | |
| Zinsaufwand Hypotheken | -162’500.00 | | -165’112.29 | |
| Zinsaufwand Darlehenskasse | -164’351.25 | | -169’617.70 | |
| Übriger Finanzaufwand | - | **-326’851.25** | - | **-334’729.99** |
| Finanzertrag | | **8’995.61** | | **100.00** |
| **Betriebsergebnis vor Steuern** | | **65’339.08** | | **329’136.64** |
| **Steuern** | | **-21’178.90** | | **-72’975.60** |
| **Jahresgewinn** | | **44’160.18** | | **256’161.04** |

Jahresrechnung

# Bilanzgewinn 2023

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns 2023

| Bilanzgewinn | 2023 |
|---|---|
| Gewinnvortrag Vorjahr | **520’436.96** |
| Jahresgewinn 2023 | **44’160.18** |
| **Bilanzgewinn zur Verfügung der GV** | **564’597.14** |
| Zuweisung Gesetzliche Gewinnreserven | **-5’000.00** |
| Zuweisung Freiwillige Gewinnreserven | |
| Zuweisung Genossenschaftsfonds | **-** |
| Dividende 1.75% | **-37’618.85** |
| **Vortrag auf neue Rechnung** | **521’978.29** |

Jahresrechnung

# Anhang zur Jahresrechnung

**Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze**
Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts, Art. 957 ff. erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

**Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung**

## Bilanz

| Aktive Rechnungsabgrenzung | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Heiz- und Nebenkosten | 217’978.45 | 231’650.30 |
| Steuern | 2’000.00 | 8’000.00 |
| Diverse | 26’100.74 | 48’423.00 |
| **Saldo per 31. Dezember** | **246’079.19** | **288’073.30** |

| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Lieferanten / Handwerker | 284’433.25 | 304’215.54 |
| Diverse Kreditoren (Abgaben) | 86’840.65 | 111’344.35 |
| **Saldo per 31. Dezember** | **371’273.90** | **415’559.89** |

| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| AHV Ausgleichskasse | 4’056.60 | 13’204.90 |
| Steuerverwaltung | 48’301.40 | 24’428.30 |
| **Saldo per 31. Dezember** | **52’358.00** | **37’633.20** |

| Passive Rechnungsabgrenzung | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Vorausbezahlte Mietzinsen | 356’077.35 | 350’406.60 |
| Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten | 334’144.00 | 296’651.55 |
| Steuern | 4’000.00 | 22’000.00 |
| Diverse | 24’949.10 | 41’676.45 |
| **Saldo per 31. Dezember** | **719’170.45** | **710’734.60** |

| Erneuerungsfonds | 2023 | | 2022 |
|---|---|---|---|
| Saldo per 1. Januar | | 10’051’535.86 | 9’184’624.31 |
| Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement (1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr) | | 1’123’679.00 | 1’015’376.00 |
| | | 11’175’214.86 | 10’200’000.31 |
| Verwendung für Sanierungen 2023: | | | - |
| Naturnahe Gartengestaltung | -43’310.80 | | |
| Beleuchtungsersatz (Treppenhäuser, allgemeine Räume) | -62’740.90 | -106’051.70 | -148’464.45 |
| **Saldo per 31. Dezember** | | **11’069’163.16** | **10’051’535.86** |

| Genossenschaftsfonds | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Saldo per 1. Januar | 750’000.00 | 750’000.00 |
| Zuweisung aus Gewinn | - | - |
| Entnahme | - | - |
| **Saldo per 31. Dezember** | **750’000.00** | **750’000.00** |

| Solidaritätsfonds | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Saldo per 1. Januar | 177’400.20 | 176’042.85 |
| Einnahmen von Vertragsgebühren | 2’950.00 | 1’357.35 |
| Unterstützungsbeiträge | - | - |
| **Saldo per 31. Dezember** | **180’350.20** | **177’400.20** |

| Genossenschaftskapital | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Stand 1. Januar | 2’162’000.00 | 2’163’000.00 |
| Rückzahlungen | -81’000.00 | -53’000.00 |
| | 2’081’000.00 | 2’110’000.00 |
| Neuzeichnungen | 62’000.00 | 52’000.00 |
| **Stand per 31. Dezember** | **2’143’000.00** | **2’162’000.00** |

**Rückzahlungsmodalitäten (Auszug Art. 19, Absatz 2 und 3 der Statuten):** Die Rückzahlung erfolgt unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen zum Bilanzwert des Austrittsjahres, höchstens aber zum Nennwert. Falls es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung auf maximal drei Jahre nach dem Ausscheiden hinausschieben.

## Erfolgsrechnung

| Reparaturen / Unterhalt | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen) | 129’899.42 | 154’531.97 |
| Unterhalt / Reparaturen (Fremdleistungen) | 902’419.48 | 569’655.98 |
| Personalaufwand Technischer Dienst | 355’399.55 | 400’102.37 |
| Aufwendungen Reparaturen / Unterhalt | 1’387’718.45 | 1’124’290.32 |
| Finanzierung durch Erneuerungsfonds | -106’051.70 | -148’464.45 |
| **Saldo per 31. Dezember** | **1’281’666.75** | **975’825.87** |

| Entschädigung Vorstand und Kommissionen | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Entschädigungen Vorstand gemäss Reglement | 80’000.00 | 70’000.00 |
| Sozialleistungen | 10’666.67 | 9’333.33 |
| **Saldo per 31. Dezember** | **90’666.67** | **79’333.33** |

| Entschädigung Personal | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Personal Geschäftsstelle | 445’754.53 | 410’792.95 |
| Personal Technischer Dienst | 355’399.55 | 400’102.37 |
| **Total Personalkosten (7.50 Stellen)** | **801’154.08** | **810’895.32** |
| davon Sozialleistungen | 136’031.93 | 135’128.02 |

## Anlagevermögen und Hypotheken

Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2023 gemäss Bilanz

| Siedlungen | Bezugs-jahr | Anlage-vermögen | Versicherungs-wert | Hypothek | Gläubiger |
|---|---|---|---|---|---|
| **Gebäude** | | | | | |
| Obere Winterthurerstrasse 106 Wohnungen | 1929/1930 | 12’975’879.55 | 31’643’000.00 | - | |
| Untere Winterthurerstrasse 74 Wohnungen | 1924/1926 | 11’406’080.50 | 24’115’872.00 | - | |
| Langmauer- / Scheuchzerstr. 89 Wohnungen | 1926/1927 | 14’831’098.15 | 33’368’078.00 | - | |
| Röslihof 82 Wohnungen | 1928 | 11’089’083.10 | 26’235’190.00 | - | |
| Scheuchzerhof 43 Wohnungen | 1931 | 10’743’732.90 | 18’902’421.00 | 10’000’000.00 | EGW |
| **Gebäudewert** | | **61’045’874.20** | **134’264’561.00** | | |
| **Garagen und Heizungen** | | | | | |
| Garage Winterthurerstr. 112-118 | 1964 | 17’418.85 | - [1] | | |
| Garagen Langmauerstr. 20-26 | 1949 | 38’680.00 | 214’975.00 | | |
| Garage Scheuchzerstr. 186-198 | 1978 | 322’240.55 | 1’515’854.00 | | |
| Heizzentrale Winterthurerstrasse | | 1’071’331.73 [2] | - [1] | | |
| Heizzentrale Röslihof | | 118’460.00 | 488’381.00 | | |
| Heizzentrale Scheuchzerhof | | 740’404.55 | - [1] | | |
| **Gebäudewert Garagen / Heizungen** | | **2’308’535.68** | **2’219’210.00** | | |
| **Grundstücke** | | | | | |
| Obere Winterthurerstrasse | | 377’793.30 | | | |
| Untere Winterthurerstrasse | | 130’749.10 | | | |
| Langmauer- / Scheuchzerstrasse | | 134’652.50 | | | |
| Röslihof | | 240’002.95 | | | |
| Scheuchzerhof | | 222’943.30 | | | |
| **Grundstückwert** | | **1’106’141.15** | | | |
| **Total** (Gebäude / Garagen / Heizungen / Grundstücke) | | **64’460’551.03** | **136’483’771.00** | **10’000’000.00** | |

1) Der Betrag ist in der entsprechenden Siedlung enthalten.
2) Investitionen vor 1997 sind in der Siedlung enthalten.

Jahresrechnung

# Finanzbericht 2023

**Allgemein**
Die BGO feierte letztes Jahr ihr 100jähriges Jubiläum. An der Generalversammlung 2022 stimmten die Mitglieder einem Budget für die Feierlichkeiten von 400'000 Franken zu. Erfreulicherweise konnte dies deutlich unterschritten werden. So betrugen die Kosten für alle festlichen Aktivitäten wie Festanlass, Film und Ausstellung knapp 180'000 Franken, für das Jubiläumsbuch wurden rund 100'000 Franken aufgewendet.

Investiert wurde vor allem in die weitere Planung der Gesamtsanierung der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse. Daneben wurden kleinere Projekte wie die Weiterführung der naturnahen Gartengestaltung im Röslihof oder der Ersatz der Beleuchtung in den verbleibenden Treppenhäusern sowie Hauseingangsleuchten durch sparsame LED-Leuchten umgesetzt.

Beim Ersatzneubauprojekt Untere Winterthurerstrasse ist weiterhin Warten angesagt. Ein weiterer Teil der Projektierungskosten wurde deshalb abgeschrieben.

Die Energiekosten blieben im 2023 auf hohem Niveau stabil. Dank freiwilliger Anpassungen der Akontozahlungen im letzten Jahr waren dieses Mal kaum mehr starke Nachzahlungen erforderlich.

## Erfolgsrechnung

**Geschäftsgang**
Die Mietzinsen blieben im Jahr 2023 unverändert. Der Vorstand hat mit einer Erhöhung der Mieten aufgrund der Erhöhung des Gebäudeversicherungsindex und des im Juni auf 1.5% gestiegenen Referenzzinssatzes noch zugewartet.

Die Bauinvestitionen waren mit 1.33 Mio. leicht tiefer als im vergangenen Jahr und konnten vollständig aus dem Cashflow finanziert werden. Für den Liegenschaftenunterhalt und für Reparaturen wurden zusätzlich rund 1.28 Mio. aufgewendet.

**Finanzaufwand**
Der Finanzaufwand (Zinsen für Hypotheken und Darlehenskasse) war im 2023 nochmals leicht tiefer im Vergleich zum Vorjahr. Hypotheken können aufgrund einer festen Laufzeit bis 2029 nicht weiter amortisiert werden. Mit 6.2 Prozent der Mieteinnahmen ist der Finanzaufwand ausserordentlich tief. Der Branchendurchschnitt beträgt 14 Prozent (WBG 2021).

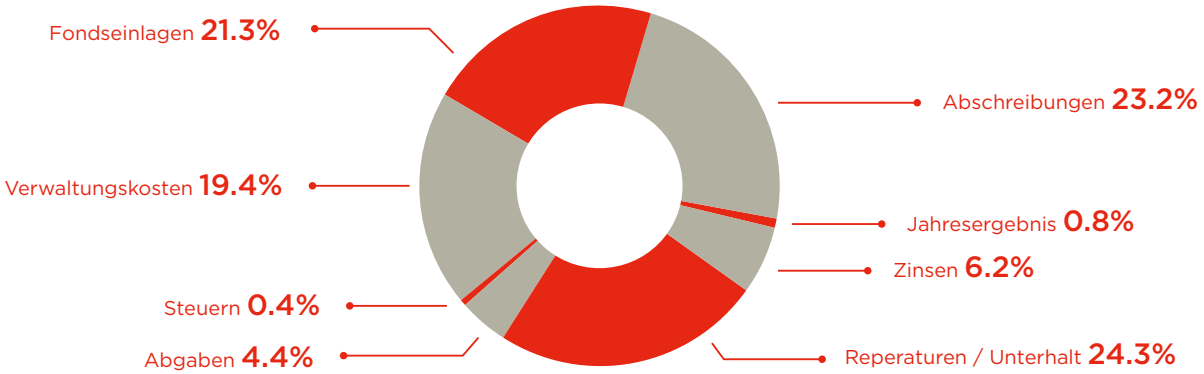
**Verwaltungsaufwand**
Der Verwaltungsaufwand stieg im letzten Jahr. Gründe dafür waren die ausserordentlichen Ausgaben für das Jubiläumsjahr oder auch Kosten für die Verstärkung der Mitwirkungsprozesse mit den Genossenschafter:innen.

**Abschreibungen**
Die weitere Entwicklung des Ersatzneubauprojekts Untere Winterthurerstrasse ist noch unklar. Wir halten jedoch am Projekt fest und sind zuversichtlich, dass sich die Rahmenbedingungen klären. Die bisher geleistete Planungsarbeit verliert jedoch an Wert, je länger das Projekt nicht umgesetzt werden kann. Darum wurden auch in diesem Jahr 500'000 Franken abgeschrieben.

Mit der in Inbetriebnahme der neuen Fernwärmezentrale an der Langmauerstrasse 88 wurde die aufgelaufene Amortisation des alten Standorts Winterthurerstrasse über Fr. 162'178.25 aufgelöst.

Die ordentlichen Abschreibungen auf den Liegenschaften über 712'586 Franken waren leicht höher als im vergangenen Jahr.

## Wohin unsere Mieten fliessen:



## Bilanz

**Liegenschaften und Investitionen**
Das Anlagevermögen stieg um ca. 1.2 Mio Franken, den Grossteil machte die Aktivierung der neu gebauten Fernwärmezentrale aus, und er beträgt nun 64'460'551 Franken (ohne Amortisation). Der Gebäudeversicherungswert stieg aufgrund der Anpassung des Index von 1025 auf 1130 Punkte auf rund 136.5 Mio. Franken. Der GVZ-Wert ist auch Teil der Formel zur Berechnung der Kostenmiete, welche in den Zürcher Genossenschaften angewendet wird.

Für die Planung der Gesamtsanierung Langmauer-/ Scheuchzerstrasse wurden im aktuellen Jahr Investitionen von rund 388'000 Franken getätigt Das Baukonto des Ersatzneubaus ist aufgrund der getätigten Abschreibungen gesunken.

**Fremdkapital**
Die Darlehenskasse verzeichnete erstmals einen Rückgang von fast 950'000 Franken, die Einlagen betragen immer noch mehr als 16 Mio. Franken. Hypotheken können aktuell aufgrund der Laufzeit bis 2029 nicht weiter amortisiert werden. Die derzeit hohen liquiden Mittel wurden vorübergehend in Festgeldanlagen angelegt, sie werden beim geplanten Sanierungsprojekt benötigt werden.

Der Verschuldungsgrad (Hypotheken plus Darlehenskasse in Prozent des Gebäudeversicherungswerts) beträgt 14.9 Prozent. Der Vergleichswert von Wohnbaugenossenschaften Schweiz liegt bei 62.1 Prozent. Diese Zahlen bestätigen, dass die BGO - im Gegensatz zu vielen anderen Genossenschaften – noch keine Erneuerungen im Liegenschaftsbestand umgesetzt hat. In der BGO beträgt der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz für Hypotheken Ende Jahr 1.625 Prozent.

**Rückstellungen / Fonds**
Die Einlage in den Erneuerungsfonds betrug 1'123'679 Franken. Mit einer Belastung von 106'051 Franken wurde er nur wenig beansprucht.
Der Solidaritätsfonds verzeichnete Einnahmen im Betrag von 2'950 Franken aus Vertragsgebühren. Der Fonds wurde in diesem Jahr nicht beansprucht.

**Anteilscheinkapital**
Das Anteilscheinkapital beträgt Ende Jahr Fr. 2'143'000. In der Siedlung Untere Winterthurerstrasse bestehen keine Genossenschaftsverhältnisse, da alle Wohnungen weiterhin befristet vermietet sind.

**Gewinn und Dividende**
Der Jahresgewinn beträgt Fr. 44'160.18. Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungslegungsreglements der Stadt Zürich[1] schlägt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1.75 Prozent vor.

## Fremdkapital

Das Fremdkapital gliedert sich per 31. Dezember 2023 wie folgt:

| Geldgeber | Betrag | Zins | Fälligkeit |
|---|---|---|---|
| Genossenschafter (Darlehenskasse) | 16'002'768.02 | 1% | innerhalb 3 Mte. |
| EGW (Hypothek) | 10'000'000.00 | 1.625% | 11.05.29 |

[1] Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement), Stadtratsbeschluss vom 19. November 2003, SG 841.170.

Bericht der Revisionsstelle

# Revisionsbericht

Tel. 044 444 35 55

www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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

**Baugenossenschaft Oberstrass Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Oberstrass Zürich für das am 31.12.2023 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 4. März 2024

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

## Impressum


**Herausgeberin** **Baugenossenschaft Oberstrass**
Winterthurerstrasse 123
8006 Zürich

**Ausgabe** **100. Geschäftsbericht**

**Auflage** **250**

**Texte** **Kristina Reiss**
ist freischaffende Journalistin. Sie schreibt sowohl für Medienhäuser als auch für Unternehmen.
www.kristinareiss.com

**Mathias Ninck** Seite 5/14/15

**Britta Bökenkamp** Seite 18

**Sabine Herzog** Seite 30/31

**Esther Weber** Seite 40/41

**Layout** **Raoul Schweizer**
lebt und arbeitet in Zürich. Schweizer Grafik ist ein erfahrenes Designbüro für Corporate Design, visuelle Kommunikation und neue Medien.
www.schweizergrafik.ch

**Fotos** **Reto Schlatter**
wohnt mit seiner Familie seit 2004 im Röslihof. Er fotografiert freischaffend in und um Zürich, am liebsten Menschen in ihrem Alltag.
www.retoschlatter.ch

Seite 4, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 31, 43

**Diverse andere**
Seite 5, 6, 9, 17, 30

**Korrektorat** **Isabelle Nicolier**
ist diplomierte Übersetzerin mit eigenem Büro. Sie übersetzt aus dem Italienischen und Französischen ins Deutsche. Ihr Fachgebiet sind rechtliche Texte. Isabelle Nicolier ist ehemaliges BGO-Vorstandsmitglied und langjährige Genossenschafterin.

**Druck** **Kasimir Meyer AG**, Kapellstrasse 5, 5610 Wohlen
www.kasi.ch

**Entwicklung** **Baugenossenschaft Oberstrass, Geschäftsführender Ausschuss**
**Nora Howald, Sonja Helfer**

**Sportplatz Steinkluppe, Anna-Heer-Strasse 23**
**(früher Spitalfriedhof und Anbauschlacht-Gebiet)**

# 100 Jahre BGO

# 1923-2023

## Baugenossenschaft Oberstrass

**Die Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) ist eine gemeinnützige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft mit rund 400 zeitgemässen und zahlbaren Wohnungen.**

Die Siedlungen der BGO liegen alle in attraktiver Umgebung im Kreis 6. Wir stehen Einzelpersonen, Paaren und Familien jeden Alters und jeder Herkunft offen, sind unabhängig (nicht subventioniert) und finanziell gesund. Die BGO betreibt eine eigene Geschäftsstelle, die in allen Bereichen für eine professionelle Betreuung von Genossenschaft, Mitgliedern und Liegenschaften sorgt.

BGO
BAUGENOSSENSCHAFT
OBERSTRASS

Winterthurerstrasse 123
CH-8006 Zürich

Telefon 044 368 20 70
info@bgoberstrass.ch

www.bgoberstrass.ch