

BGO

Bericht 2015



Inhaltsverzeichnis

Generalversammlung	
Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2016	5
Beschlussprotokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2015	6
Vorwort der Präsidentin	8
Interview mit Pascale Vogel	11
Bericht der Geschäftsführerin	13
Leben in der BGO	
Feste und Anlässe 2015	14
Vermietungen und Soziales	16
Neue Genossenschaftsmitglieder	18
Geburten, Todesfälle	19
Bauliches	
Projektsteuerung Neubau	20
Sanierungen 2015	21
Bau und Unterhalt im Jahr 2015	22
Bau- und Sanierungsplanung für das Jahr 2016	25
Liegenschaftenverzeichnis	25
Finanzen	
Finanzbericht	26
Bilanz per 31. Dezember 2015	28
Erfolgsrechnung 2015	30
Anhang zur Jahresrechnung	31
Bericht der Revisionsstelle	34
Organisation	
Genossenschaftsorgane und Geschäftsstelle	35



Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2016

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir laden Sie herzlich ein zu unserer ordentlichen Generalversammlung vom:

Donnerstag, 19. Mai 2016

17.10 Uhr Türöffnung

17.15 Uhr Filmprojekt «Zusammenleben im Neubau»
Vorführung der Filme von Genossenschäftern/innen

18.00 Uhr Nachtessen

19.30 Uhr Generalversammlung

Kirchgemeindehaus Zürich-Oberstrass, Winterthurerstrasse 25,
8006 Zürich

Traktanden

(Details entnehmen Sie bitte dem Einladungsschreiben.)

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2015
3. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2015
 - a) Kenntnisnahme Geschäftsbericht 2015
 - b) Kenntnisnahme Jahresrechnung und Revisionsbericht 2015
 - c) Beschlussfassung Geschäftsbericht und Jahresrechnung inklusive Entlastung Vorstand
 - d) Beschluss über Verwendung Reingewinn
4. Neuer Internetauftritt und neues Design der BGO-Drucksachen
5. Strategie Bauplanung
6. Verschiedenes

Baugenossenschaft Oberstrass

Silvia Dähler
Präsidentin

Esther Weber
Geschäftsführerin

Beschlussprotokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2015

Um 19.30 Uhr begrüsst die Präsidentin, Silvia Dähler, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter und heisst die Gäste herzlich willkommen.

123 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind anwesend. Das absolute Mehr beträgt 62 Stimmen. Die GV ist beschlussfähig.



Traktandum 1: Wahl der Stimmenzähler

Es werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt: Hugo Lüchinger (Obmann), Nicole Wischnewski, Horst Rettke, Roger Demez, Dieter Trottmann, Katharina Ziegler, Sibylle Alich, Gerlinde Zett, Marco Riederer und Christian Krebs.

Traktandum 2: Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2014

Die Präsidentin weist darauf hin, dass das Beschlussprotokoll auf S. 5 des Geschäftsberichts zu finden ist. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

Traktandum 3: Geschäftsbericht 2014

Der Geschäftsbericht 2014 wird von der Präsidentin, der Geschäftsleiterin und den jeweiligen Ressortleitern/innen in Berichts- oder Interviewform erläutert.

Traktandum 4: Jahresrechnung 2014

a) Kenntnisnahme Jahres- und Revisionsbericht 2014

Beat Högger weist darauf hin, dass der Revisionsbericht der BDO auf der S. 30 zu finden ist. Die GV bestätigt, von Jahres- und Revisionsbericht 2014 Kenntnis genommen zu haben.

b) Beschlussfassung Geschäftsbericht 2014 und Jahresrechnung 2014 inklusive Entlastung Vorstand

Die GV genehmigt einstimmig sowohl den Geschäftsbericht 2014 als auch die Jahresrechnung 2014 und erteilt damit dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2014.

c) Beschlussfassung über Verwendung des Reingewinns 2014

Beat Högger informiert die GV, dass der Antrag

über die Verwendung des Reingewinns (auf S. 27 im Geschäftsbericht 2014) geändert werden muss, weil darin der Betrag für die Dividende falsch ausgewiesen ist.

Der Vorstand stellt der GV den revidierten Antrag, dem Reservefonds CHF 29'000 und dem Genossenschaftsfonds CHF 100'000 zuzuweisen sowie eine Dividende von 2.00% (insgesamt CHF 50'060.05) auszuschütten. Der Gewinnvortrag für 2015 beläuft sich auf CHF 665'834.90.

Der revidierte Antrag über die Verwendung des Reingewinns wird von der GV einstimmig angenommen.

Traktandum 5: Wahlen

a) Vorstand

Wahl der Bisherigen: Die bisherigen Mitglieder des Vorstandes – ausser Beat Högger, der auf die GV 2015 zurücktritt – stellen sich zur Wiederwahl. Es gibt keine spontanen Wahlvorschläge aus der Versammlung.

Die GV verlangt keine Einzelabstimmung. Der Vorstand wird in corpore einstimmig wiedergewählt.

Wahl von Beatrice Landolt: Der Vorstand schlägt der Generalversammlung Beatrice Landolt zur Wahl in den Vorstand der BGO vor. Beatrice Landolt stellt sich kurz vor.

Die GV wählt Beatrice Landolt einstimmig in den Vorstand.

b) Präsident/in

Für die Wahl der Präsidentin übergibt Silvia Dähler das Wort an den Vizepräsidenten Beat Högger. Silvia Dähler stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Wahl.

Silvia Dähler wird von der GV einstimmig wiedergewählt.

c) Revisionstelle

Der Vorstand schlägt der GV die BDO AG, vertreten durch Andreas Blattmann, zur Wiederwahl für die nächsten drei Jahre vor.

Die GV wählt einstimmig BDO AG für drei Jahre zur Kontrollstelle.

Traktandum 6: Statutenänderung

Barbara Widmer führt durch das Traktandum. Sie verweist auf die mit der Einladung zur GV an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter verteilte Information zur Statutenänderung und erinnert zudem an den Informationsabend, der Raum für eine vertiefte Diskussion geboten hat. Die Gelegenheit wurde von rund 60 Personen genutzt. Danach erläutert Sie die wichtigsten Aspekte der vorgeschlagenen Statutenänderung.

Die GV beschliesst die Statutenänderung mit 88 Ja gegenüber 18 Nein-Stimmen bei 10 Enthaltungen. Die für eine Statutenänderung nötige Zweidrittelsmehrheit von 71 Stimmen (Enthaltungen werden nicht mitgezählt) wird mit diesem Resultat erreicht. Der spontane Antrag, die Abstimmung offen zu wiederholen und dabei über jede einzelne Änderung der Statuten abzustimmen, lehnt die GV mit 95 Nein- gegen 21 Ja-Stimmen ab.

Traktandum 7: Verschiedenes

Der Erlös 2014 aus dem Textilcontainer wird auf CHF 5'500 ergänzt und wie folgt verteilt:

• Verein Spielgruppe Röslichnopf	CHF 1'000
• Verein Theater Rigiblick	CHF 1'000
• Stiftung Domizil	CHF 1'000
• Spitex Oberstrass	CHF 1'000
• Special Olympics	CHF 1'000
• Ludothek Kreis 6	CHF 500

Traktandum 8: Verabschiedung Beat Högger

Silvia Dähler spricht Beat Högger im Namen des Vorstandes und der Genossenschafterinnen und Genossenschafter für sein 18-jähriges Engagement für die BGO grossen Dank aus.

Das ausführliche GV-Protokoll kann auf der Geschäftsstelle bezogen werden.

Christoph Steiner, Aktuar

Vorwort der Präsidentin



Silvia Dähler, Präsidentin

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Auch dieses Jahr war von den Vorbereitungen des Ersatzneubaus an der unteren Winterthurerstrasse geprägt. Wir sind auf Kurs: das Testprojekt wurde im Sommer erfolgreich abgeschlossen. Die Kosten für den Neubau sind inzwischen auch umrissen. Die Erkenntnisse haben wir Ihnen im März an einer Infoveranstaltung vorgestellt. Auf der Basis des Testprojekts und der Kostenrechnung sind nun die Eckdaten für das Wettbewerbsprojekt angepasst und verfeinert worden. Mehr dazu im Bericht der Projektsteuerungsgruppe.

Im Sommer haben wir die Bewohner des Zanggerweges – also die künftigen Nachbarn der Grossbaustelle – zur zweiten Informationsveranstaltung zum Ersatzneubau eingeladen. Wir konnten wieder viele offene Fragen klären (bis auf weiteres ist nur ein Neubau geplant, dh. sie werden nicht von Neubauten «umzingelt» werden). Bereits bei der

ersten Veranstaltung vor zwei Jahren war die Idee diskutiert worden, dass sich die Einfamilienhäuser des Zanggerweges eventuell an der neuen BGO-Heizung anschliessen können. Diese Idee besteht weiterhin und wir prüfen nun die nächsten Schritte. Die BGO hat einen Fragebogen verschickt, um das Interesse unserer Nachbarn an einer gemeinsamen Heizung zu klären. Wir warten nun auf die Retournierung des Fragebogens.

An der letzten Generalversammlung wurde - nach ausführlicher Diskussion - auch die Statutenrevision angenommen. Zudem wählten Sie Beatrice Landolt in den Vorstand. Gleichzeitig haben wir Beat Högger verabschiedet, der sich nach 18 Jahren Vorstandsarbeit zum Rücktritt entschlossen hatte. An dieser Stelle möchten wir ihm nochmals ganz herzlich für sein grosses Engagement und die gute Zusammenarbeit danken. Sowohl er wie auch Christian Portmann hatten ihre jeweiligen Rücktritte frühzeitig angekündigt und damit die Nachfolgeplanung erleichtert. Vielen Dank!



Mittelfristige Bau- und Finanzplanung

Wir widmen derzeit viel Aufmerksamkeit dem Neubau – dennoch gehen die anderen Siedlungen natürlich nicht vergessen. Im 2015 haben wir mit Dachstockausbauten und Wohnungszusammenlegungen noch einmal neuen Wohnraum respektive neue Familienwohnungen erstellt. Dieses Potenzial ist nun ausgeschöpft. Zusätzliche Wohnungen können wir künftig mit Ersatzneubauten schaffen. Das Testprojekt hat gezeigt, dass an der unteren Winterthurerstrasse dereinst rund doppelt so viele Wohnungen stehen werden wie heute – und dies, obwohl wir nicht an die maximal erlaubte Bauhöhe gehen werden.

Bis die grossen Investitionen für den Neubau anfallen, vergehen noch ein paar Jahre, und wir sind in der komfortablen Lage, dass wir auch dieses Jahr wieder Hypotheken zurückzahlen konnten. Die BGO kann es sich leisten, auch nach dem Neubau Sanierungen durchzuführen.

Die Planung der nächsten Sanierungen steht jetzt an. Die letzten Gesamterneuerungen liegen bei einigen Siedlungen schon länger zurück. Ein Problem bei der Sanierungsplanung war, dass der Ausbaustandard der einzelnen Wohnungen teilweise unterschiedlich ist. In gewissen Häusern erfolgte beispielsweise die Sanierung der Leitungsstränge und der Ersatz von Bad und Küchen links und rechts zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Das bedeutet: auf der linken Seite ist ein Haus dann vielleicht mehrere Jahre frischer als auf der rechten Seite, aber das auch nicht durchgehend, wenn zum Beispiel bei einem Dachstockausbau eine neue Küche gebaut wurde.

Der unterschiedliche Zustand innerhalb eines Hauses macht die Beurteilung, wo welche Sanierungen erfolgen sollen, schwieriger. Das Ziel unserer Planung ist es, künftig wie beim Scheuchzerhof ganze Häuser oder Siedlungen zu sanieren, damit wir auf einen einheitlichen Stand kommen. Dies ist natürlich kurzfristig nicht möglich.

Aus diesem Grund haben wir uns nach eingehender Evaluation zum Kauf der Software Stratus entschieden, die auch von der Stadt Zürich und anderen



Genossenschaften eingesetzt wird. Stratus liefert Entscheidungsgrundlagen für die Frage, wann und mit welchem finanziellen Aufwand wir Gebäude und Infrastruktur erneuern. Der Fokus ist dabei weniger auf dem Zustand der einzelnen Wohnungen als auf dem Haus im Allgemeinen. In welchem Zustand sind das Dach, die Fenster etc. Wie entwickeln sich die Unterhaltskosten eines Gebäudes? Ist es günstiger, heute einzelne Bauteile zu sanieren oder morgen mehrere Massnahmen gebündelt umzusetzen? Mit der Software können verschiedenen Varianten geprüft und verglichen werden.

Damit Stratus diese Entscheidungsgrundlagen für Vorstand und Geschäftsstelle liefern kann, musste das Programm erst einmal mit den Eckdaten der BGO-Siedlungen «gefüttert» werden. Diese Arbeit hat unser technischer Leiter Adrian Kradofer mit Unterstützung von Stratus-Fachleuten durchgeführt. Die Kommission Bau und Unterhalt und die Geschäftsstelle haben basierend darauf erste Varianten für die mittelfristige Erneuerungsplanung der BGO diskutiert. Wir müssen uns bereits jetzt Gedanken machen, wie es nach dem Neubau weitergeht.

Diese mittelfristige Bauplanung geht natürlich Hand in Hand mit der Finanzplanung für den Neubau und alle anderen Siedlungen. Dieses Thema wird im 2016 im Vorstand noch weiter besprochen werden. Wir werden Sie auf dem Laufenden halten – es bleibt spannend.

Silvia Dähler



Pascale Vogel

Sie ist im Quartier aufgewachsen und hat hier die Schulen besucht. Heute lebt Pascale Vogel wieder im Kreis 6. Sie ist kaufmännische Leiterin des Theater am Hechtplatz. In die BGO kam sie alleine, zog dann mit ihrem Mann zusammen, es kam ein erstes Kind und ein zweites. Im Interview erzählt die 39-Jährige, wie sie in unsere Genossenschaft hineingewachsen ist und heute in einer Vierzimmerwohnung im Scheuchzerhof lebt.

Du lebst heute da, wo auch deine Wurzeln sind.

Genau. Ich bin sehr verwurzelt in diesem Quartier, schliesslich bin ich an der Gemenstrasse aufgewachsen, die heute mit der neuen Sprachregelung Gämsenstrasse heisst. Gross geworden bin ich in einer klassischen Mittelstandsfamilie, der Vater war Sportredaktor beim Schweizer Fernsehen, die Mutter arbeitete in einer Werbeagentur. Ich habe eine ältere Schwester. Im Weinberg-Schulhaus ging ich in die Primar, im Riedtli in die Sek.

Fast wärst du auch Sportreporterin geworden, oder?

Nebenbei habe ich in der Sportabteilung des Fernsehens gearbeitet, und dort auch einen Regiestage gemacht. Aber eigentlich bin ich ausgebildete Primarlehrerin. Ich habe auch einige Jahre auf dem Beruf gearbeitet. Aber mein Traum war's nicht.

Was war denn dein Traum?

Das wusste ich lange nicht so genau. Nach der Ausbildung bin ich daheim ausgezogen, nach Wiedikon und dann in eine Einzimmerwohnung am Römerhof, und gleichzeitig habe ich mich bei verschiedenen Genossenschaften angemeldet, auch bei der BGO. In jener Zeit machte ich, wie gesagt, einen Stage beim Fernsehen und danach habe ich bei verschiedenen Theaterproduktionen als Regieassistentin mitgewirkt, in der Roten Fabrik, in der Winkelwiese, Gessnerallee, war auch mit einer Produktion in Berlin, aber das Kreativ-Künstlerische alleine war auch noch nicht ganz mein Ding. Mir fehlte etwas.

Nämlich?

Öppis richtig. Ein richtiges Studium. Das fehlte mir. Ich ging also an die Uni, Wirtschaft. Ich brauchte einen Boden. Es sollte etwas sein, das man für vieles brauchen kann.

Du hast quasi im fortgeschrittenen Alter wieder die Schulbank gedrückt?

Ja. Alle waren ganz jung, zehn Jahre jünger als ich. Und sie waren völlig anders drauf, sie hatten wahnsinnige Sprachkenntnisse, hatten Praktika gemacht da und dort, die haben gelernt wie blöd. Das hat mich angesteckt und mitgerissen. Ich war ja nie besonders gut in Mathematik... und dann mitten in diesem ganzen Büffeln merkte ich plötzlich, hey, es geht.

Wo hast du in dieser Zeit gewohnt?

In der BGO, im Röslihof. Etwa ein bis zwei Jahre nachdem ich mich in der BGO angemeldet hatte, bekam ich meine erste Wohnung, zwei Zimmer an der Langmauerstrasse, Tür an Tür mit Silvia Dähler, die jetzt Präsidentin ist. Ich bin da alleine eingezogen, obwohl ich schon mit Marius zusammen war. Später wollten wir zusammenziehen und haben das der Geschäftsstelle gemeldet. Schliesslich bekamen wir eine Dreizimmerwohnung im Röslihof. Als ich mit dem Studium fertig war und meine erste Stelle hatte bei der AXA Winterthur, kam unsere erste Tochter zur Welt, Paula. In der ersten Zeit ging das noch gut, das Kinderbettli stand im Büro, aber dann haben wir der Geschäftsstelle doch gemeldet, dass wir gern eine grössere Wohnung hätten.

Und das ging ruckzuck?

Gewissermassen. Es gab eine Wohnung, die niemand wollte, das war unser Glück. Eine gut geschnittene Vierzimmerwohnung im Scheuchzerhof, da, wo wir heute wohnen. Im Scheuchzerhof stand damals nämlich die ganze Bauerei an, das war 2010, es war klar: Wer in diese Wohnung zieht, muss wenig später wieder ausziehen für die Phase des Umbaus, und dann wieder zurückzögeln. Keiner wollte das, so haben wir die Wohnung bekommen und sind jetzt happy. ...→



Die Familie wächst... Hast du immer noch keine Platznot?

Vor drei Jahren kam unsere zweite Tochter, Ella, zur Welt. Und klar, ich ging wieder zur Geschäftsstelle und meldete das Interesse an für eine grössere Wohnung. Bisher hat es noch nicht geklappt. Es hiess, man muss fünf Jahre in einer Wohnung sein, bis man wieder an einen Wechsel denken darf.

Bist du deswegen zerknirscht?

Nicht doch! Es ist, wie es ist. Und es ist gut hier. Der Hof ist grossartig, und im Haus haben wir super Bewohner... es hat hier noch nie etwas genervt. Unglaublich, oder? Die Nachbarn sind wirklich spitze. So etwas darf man eigentlich nicht aufgeben.

Gibt es Unterschiede zwischen Scheuchzerhof und Röslihof? Du hast ja an beiden Orten gewohnt.

Der Röslihof hat eine andere Ausstrahlung, er ist städtischer. Man ist dort auch in Richtung Innenstadt orientiert, beim Scheuchzerhof ist der Milchbuck sehr nah. Der Scheuchzerhof hat eher ein bisschen das Flair einer Lindenstrasse. Man steht auf dem Balkon und schaut runter... und kennt jeden. Das Dörfliche hier, das ich am Anfang nicht so mochte, finde ich unterdessen richtig gut. Hat vielleicht mit dem Kinderhaben zu tun. Ein Kind irrt draussen weinend umher, sofort rennen vier oder fünf Leute raus, weil sie es kennen und bringen es dahin, wo es hinsollte, in den Hort.

Mathias Ninck

Bericht der Geschäftsführerin

Auf der Geschäftsstelle behandelten wir, wie jedes Jahr, viele Anliegen unserer Genossenschafter, wir haben Wohnungen vermietet und Liegenschaften und Gartenanlagen unterhalten. Nebst diesen Alltagsgeschäften prägten zwei Schwerpunkte das vergangene Jahr: Zum einen die genaue Erfassung des Zustands der einzelnen Liegenschaften; diese bildet nun die Basis für eine langfristige Planung der künftigen Sanierungen und Bauten sowie deren Finanzierung (Ausführungen dazu finden Sie im Bericht der Kommission Bauen und Unterhalt auf Seite 22). Zum anderen nahm uns natürlich die Planung des Ersatzneubaus an der Unteren Winterthurerstrasse in Anspruch.

Sowohl das Bewirtschaftungsteam wie auch das Technische Team spürten den vermehrten Aufwand. Mit den vom Ersatzneubau Betroffenen wurden viele Gespräche geführt, auch um die Möglichkeiten bei der Suche nach geeigneten Ersatzwohnungen abzustecken. Die BGO hat früh mit der Umsiedlung von Betroffenen gestartet. Dies ist auch nötig, weil die BGO aufgrund ihrer geringen Grösse jedes Jahr nur eine begrenzte Anzahl von Wohnungen zum Tausch anbieten kann. Die gehäuften Wohnungswechsel hielten entsprechend auch die Technischen Mitarbeiter bei den Instandsetzungen auf Trab. An dieser Stelle darum ein herzliches Dankeschön allen Mitarbeitern für den engagierten Einsatz.

Wertvoll war auch der Erfahrungsaustausch mit anderen Genossenschaften. Es haben viele Diskussionen stattgefunden, die sich um folgende Fragen drehten: Wie kann die Suche nach einer geeigneten Ersatzwohnung für die Betroffenen optimal gestaltet werden, wo sind die Grenzen und Risiken? Wie sind die Erfahrungen mit den befristeten Zwischenvermietungen an Private, insbesondere aber auch mit der Zusammenarbeit mit den verschiedenen Organisationen wie der Stiftung Domicil oder dem Verein Jugendwohnnetz? Mit welchen Überraschungen wurden sie bei der Erstellung von Neubauten konfrontiert? Letztlich wählt jede Genossenschaft – und so auch die BGO – den zu ihr passenden Weg.



Personelles

Das BGO-Team hatte auch im vergangenen Jahr personelle Änderungen zu verzeichnen: Anfang Februar konnten wir mit Maurice Welti das technische Team verstärken. In seiner Funktion als Fachmann Betriebsunterhalt unterstützt er einerseits den Gärtner im Unterhalt der Aussenanlagen, andererseits wirkt er bei Reparaturen und Instandstellungen der Wohnungen mit. Seit Juni arbeitet Milos Ivanovic in seiner neuen Funktion als Technischer Hauswart und er hat berufsbegleitend die zweijährige Ausbildung zum Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis in Angriff genommen.

Im August hat sich unsere Bewirchafterin und Buchhalterin Sandra Serrenti für ein neues Betätigungsfeld entschieden und die BGO leider verlassen. Die geeignete Nachfolge war nicht so schnell gefunden. Deshalb entschieden wir uns für Denise Gmür, welche uns temporär für einige Monate unterstützte. Ende Jahr konnten wir die Stelle mit Maja Hauser neu besetzen, sie hat im neuen Jahr erfolgreich gestartet!

Esther Weber

Feste und Anlässe 2015

Gruppe Feste und Anlässe

Vielleicht liegt es am riesigen und vielfältigen kulturellen Angebot in der Stadt Zürich. Vielleicht liegt es an den vielen Workshops rund um den Neubau, die unsere Agenda füllen. Vielleicht wohnen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zwar gerne zusammen – feiern aber lieber ausserhalb der BGO. Oder vielleicht fügt sich unser Gemeinschaftsraum so gut in die Umgebung ein, dass man ihn kaum findet.

Aber vermutlich ist es keiner der genannten Gründe alleine, sondern eine Mischung dieser und weiterer Gründe. Tatsache ist jedenfalls, dass die Events der Gruppe Feste und Anlässe immer weniger Teilnehmerinnen und Teilnehmer angezogen haben. Gewisse Programmpunkte erfreuten sich anfangs extrem grosser Beliebtheit. Die Begeisterung nahm aber im Laufe der Jahre zusehends ab. Nur wenige Anlässe, auch dies sei unbedingt erwähnt, haben sich hingegen als Evergreens etabliert.

An ihrer letzten Sitzung im 2015 hat die Gruppe Feste und Anlässe deshalb beschlossen, Bilanz zu ziehen. Statt wie üblich in die Zukunft zu schauen und das neue Veranstaltungsjahr zu planen, haben wir uns mit unserer Vergangenheit beschäftigt. Wie eingangs angetönt, ist aber die Spekulation über Gründe und Ursachen schwierig und wenig zielführend. Trotzdem kamen wir zum Entschluss, uns vorübergehend neu zu definieren und zu organisieren: Im 2016 wird die Gruppe Feste und Anlässe keine Events organisieren! Wir gönnen uns – und den Genossenschafterinnen und Genossenschäftern – ein Intermezzo. Wohin dieses führen wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt vollkommen offen – viele Möglichkeiten sind denkbar.

Viele von uns verstehen sich weiterhin als Teil eines Pools von Helferinnen und Helfern. Sollte jemand aus der Genossenschaft die Initiative ergreifen und etwas auf die Beine stellen wollen, wird sich vermutlich jemand aus unseren Reihen finden, der mitanpackt. Oder vielleicht ergreift uns im Laufe des Jahres selber nochmals die Lust und wir organisieren spontan ein Lotto oder sammeln Trauben für unseren Schnaps. Solche Events sollen fortan aber nicht mehr als gegeben gelten, sondern sollen infolge

eines konkreten Wunsches oder Bedürfnisses entstehen. Feste und Anlässe soll es weiterhin geben. Für den Moment gibt es aber keine feste Gruppe mehr, die solche Feste und Anlässe organisiert. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind sozusagen die neue Gruppe F&A und bestimmen was, wieviel und wann stattfinden soll. Hierbei stehe ich weiterhin gerne als Kontaktperson zu Vorstand und Geschäftsstelle zur Verfügung. Ob sich nochmals eine fixe Gruppe Feste und Anlässe ergeben wird, wird sich noch zeigen.

Für den Moment bleibt mir noch jenen zu danken, die bis zum Schluss motiviert und voller Begeisterung lustige, anregende, schöne, gesellige und verspielte Events organisiert haben. Mir, soviel steht fest, werden diese Feste und Anlässe fehlen.

Deshalb ein grosses Danke an das – vielleicht zwischenzeitlich – letzte F&A-Team: Tania Berchtold, Wolf Blankenhorn, Karin Gerber, Jörg Halter, Daniel Meyer und Jelena Sreijc.

Marcello Indino



Vermietungen und Soziales

Die Kommission Vermietung und Soziales (nachfolgend V&S) ist einerseits für das Vermietungswesen zuständig und befasst sich andererseits mit Themen in Zusammenhang mit dem genossenschaftlichen Zusammenleben. Ihr angegliedert ist die Gruppe «Feste und Anlässe».

Für die Kommission V&S standen 2015 die Überarbeitung des Vermietungsreglementes sowie die Umsiedlung der Bewohner/innen der unteren Winterthurerstrasse im Rahmen des Neubaus im Vordergrund.

Vermietung

Das jetzige Vermietungsreglement ist inzwischen 5 Jahre alt und eine Überarbeitung verschiedener Punkte, die nicht mehr aktuell sind, hat sich aufgedrängt. Dies erweist sich als sehr zeitintensiv und wird erst im 2016 ihren Abschluss finden.

Im operativen Vermietungsbereich wurden insgesamt 36 Wohnungsvermietungen durchgeführt. Davon gingen

- 4 Wohnungen an neue Genossenschaftler/innen (2 an externe Personen und 2 an Verwandte von BGO-Genossenschaftlern/innen).

Die Vermietungen des aktuellen Jahres bzw. der vergangenen Jahre führten in der BGO zu folgender Mitgliederzusammensetzung:

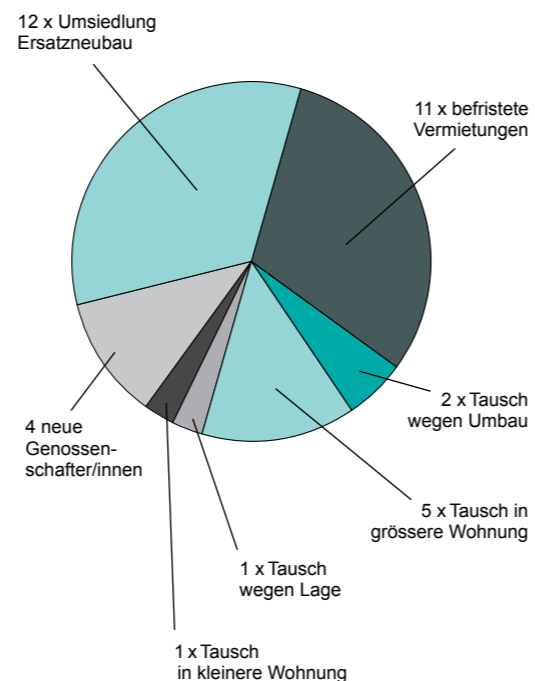
Mitgliederbestand	Anzahl	Kapital
Anzahl Genossenschaftler/innen per 31. Dezember 2015		
Genossenschaftler/innen		
• mit Wohn- und Stimmrecht	372	2'007'000.00
• mit Stimmrecht (Partner/innen)	41	123'000.00
• externe (nicht in BGO wohnend)	103	309'000.00
• Ladenlokale	1	5'000.00
Total	517	2'444'000.00

- 21 Wohnungen an Genossenschaftler/innen im Rahmen von Tauschgesuchen (Grund für die Tauschgesuche war in einem Fall die Lage, bei 6 Parteien die Grösse der Wohnung und ansonsten standen sie in Zusammenhang mit dem geplanten Neubau).
- 11 Wohnungen an der unteren Winterthurerstrasse (im Rahmen der Umsiedlung) befristet weg.

Ebenfalls neue Mieter/innen fanden drei Studios zur Wohnraumergänzung.

Ihre Wohnung gekündigt haben 19 Genossenschaftler/innen. Kündigungsgründe stellten wie schon in den Vorjahren der Zusammenzug mit dem Partner/der Partnerin, der Umzug in ein Pflegeheim, Todesfälle oder der Wegzug in eine andere Region oder ins Ausland dar (vorgängig in der Reihenfolge der Häufigkeiten aufgeführt).

Nachfolgend finden sich die Zahlen zu den Neuvermietungen 2015 in Diagrammform:



Soziales

Die internen Rochaden als Folge von Tauschgesuchen im Rahmen des geplanten Ersatzneubaus haben begonnen. Von insgesamt 74 Parteien sind in diesem Jahr an der unteren Winterthurerstrasse schon 14 Wohnungen (13 1-3-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmerwohnung) frei geworden, die befristet weitervermietet wurden. Die Tauschgesuche der unteren Winterthurerstrasse wurden prioritär behandelt und lösten oftmals eine Kettenreaktion von weiteren internen Wohnungswechseln aus. Dies spiegelt sich in der hohen Anzahl Neuvermietungen wider. Die damit verbundene grosse zusätzliche Arbeitsbelastung hat die Geschäftsstelle mit grossem Einsatz und viel Herzblut bewältigt. Es konnten für alle Beteiligten gute Lösungen gefunden werden. Knapp ein Fünftel der Umsiedlung hat schon stattgefunden, wir sind also im Zeitplan. Dank der Zusammenarbeit mit der Organisation «Stiftung Domicil» konnte eine syrische Familie mit Kindern eine der freigewordenen Wohnungen an der unteren Winterthurerstrasse beziehen.

Im vergangenen Geschäftsjahr gelangten vereinzelte Genossenschaftler/innen mit Anliegen an die Geschäftsstelle und je nach Situation in Eskalation an die V&S. Besonders zeitaufwändig gestaltete sich eine Mieterstreitigkeit, die diverse juristische Abklärungen und Gespräche erforderte.

Im Weiteren hat die V&S im vergangenen Geschäftsjahr kein einziges Gesuch um Unterstützungsgelder aus dem Solidaritätsfonds erhalten. Wie dieser Fonds inskünftig besser genutzt werden kann, wird somit auch im 2016 ein Thema bleiben.

Im Rahmen persönlicher Besuche wurde vierzehn Genossenschaftler/innen zum runden Geburtstag gratuliert. Unter den Jubilaren feierte ein fitter Genossenschaftler seinen 100. Geburtstag! Diese Besuche wurden jeweils sehr geschätzt.

Patrick Ochsner

Neue Genossenschaftsmitglieder

Im Jahr 2015 konnten wir als Genosschafter/innen begrüßen:

Frau Liat Ben-Haim	Röslistrasse 27
Herr Peter Chiozza	Winterthurerstrasse 114
Frau Cornelia Keilholz	Winterthurerstrasse 106
Herr Simon Meier	Langmauerstrasse 20

Mieter/innen für befristete Mietverhältnisse 2015 im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau:

Frau Salome Rohner	Winterthurerstrasse 119
Frau Leda Meier	Winterthurerstrasse 101
Herr Andrin Winteler und Frau Mina Monsef	Winterthurerstrasse 109
Herr Sheikhbirim Nassan und Frau Fatima Bilal	Winterthurerstrasse 89
Herr Dirk Schmid	Langmauerstrasse 90
Herr Romeo Crippa	Winterthurerstrasse 101
Herr Luca Rindlisbacher	Winterthurerstrasse 123
Herr Roman Dähler und Frau Chloe Li	Winterthurerstrasse 117
Frau Arza Hajdarevic	Winterthurerstrasse 119
Frau Lea Mozzini	Winterthurerstrasse 99

Geburten

27.03.2015	Meta Kalyani, der Familie Graf/Häberli	Scheuchzerstrasse 188
25.06.2015	Yara Maeva, der Familie Gerber	Winterthurerstrasse 104
26.06.2015	Makaio, der Familie Wieland/Thai	Langmauerstrasse 76
22.07.2015	Robyn Dana, der Familie Parpan	Winterthurerstrasse 111
25.08.2015	Julien Nick, der Familie Klötzli	Scheuchzerstrasse 140
15.09.2015	Youssef Ali, der Familie Awada	Winterthurerstrasse 108

Todesfälle

Im Jahr 2015 sind folgende Genosschafterinnen und Genosschafter verstorben. Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzliches Beileid aus.

Frau Margaritha Breitenmoser	Langmauerstrasse 66
Herr Peter Naske	Langmauerstrasse 20
Frau Rebekah Rindlisbacher	Scheuchzerstrasse 190
Herr Avellino Padovan	Langmauerstrasse 60
Herr Raffaele Nicastro	Winterthurerstrasse 104
Herr Emil Rüegg	Langmauerstrasse 70
Herr Bruno Fader	Scheuchzerstrasse 138

Projektsteuerung Neubau

Das Jahr 2015 stand ganz im Zeichen der Testplanung. Im Januar starteten wir mit dem konkreten Auftrag an das Architekturbüro Baumberger & Stegmeier AG, die Möglichkeiten unseres Areals genau zu prüfen. Einige Fragestellungen waren uns dabei bereits klar und wurden als Aufgabe formuliert. Wesentlich war zum Beispiel die Frage, wie viel realistischweise überhaupt auf unserem Areal gebaut werden kann, wenn dabei berücksichtigt wird, die neuen Gebäude möglichst sensibel in die umgebende Bebauung einzugliedern. Ein anderer Aspekt waren die Unterbringungsmöglichkeiten der Autos und Velos. Gemäss den Verordnungen der Stadt müssen mit dem Neubau sehr viele Veloparkplätze angeboten werden. Wie sind diese unterzubringen? Können die geforderten Pflichtparkplätze in einer Tiefgarage überhaupt realisiert werden? Im 2014 hatten wir aus den Überlegungen zum Bedarf der gesamten BGO überlegt, wie viele Wohnungen welcher Grösse neu zu bauen wären. Jetzt sollte geprüft werden, ob das sinnvoll in dem neuen Baukörper ist? Ein weiterer wichtiger Punkt der Testplanung war es, die genauen Rahmenbedingungen zu ermitteln und mit den Behörden zu klären, was bewilligungsfähig ist.

Parallel dazu starteten wir mit dem Büro durable, die Frage des Energiestandards und der möglichen Wärmeversorgung der neuen Heizungsanlage zu klären.

In regelmässigen Treffen mit den Planungsbüros kamen wir den Fragen Stück für Stück näher. Allerdings taten sich dabei auch immer wieder neue auf, wie die nach der geeignetsten Lage des Gemeinschaftsraums. Wo können Lärmbelastungen am ehesten vertreten werden? Braucht es einen zweiten kleineren informellen Gemeinschaftsraum? Wir merkten auch ziemlich bald, dass mit der grossen Anzahl an Familienwohnungen die eher geringen Aussenraumflächen schnell an ihre Grenzen stossen würden. Darin zeichnete sich Konfliktpotential ab. Um dem zu begegnen, liessen wir zudem prüfen, ob die Dachflächen als erweiterter Aussenraum genutzt werden könnten und welches die Faktoren sind, damit diese auch funktionieren und angenommen werden. In einem weiteren Schritt merkten wir, auch im Wohnungsschlüssel Anpassungen vornehmen zu müssen.

Im Bezug auf die Heizzentrale stellte sich heraus, dass wir mit dem Anschluss der Häuser entlang der Langmauer- und Scheuchzerstrasse mit einer Ringleitung ein sehr effizientes System der Wärmeversorgung mit wenig Verlusten installieren können. Mit dem Angebot an die Zanggerwegbewohner, sich dort anzuschliessen, gibt es nun die Möglichkeit, eine Heizzentrale mit sehr effizienter Ausnutzung zu schaffen und dabei auch ein attraktives Angebot an unsere Nachbarn machen zu können.

Nach Abschluss der Testplanung im Herbst stand noch ein weiterer wesentlicher Schritt an; die Kostenschätzung. Wir beauftragten das Kostenplanungsbüro PBK damit, auf Grundlage des Testprojekts die gesamten Erstellungskosten abzuschätzen. Im Testprojekt haben wir alles gefordert, was wir uns wünschen würden; grosszügige Gemeinschaftsflächen, Dachterrassen, nicht die billigsten Ausbaustandards, etc. Wie zu erwarten, zeigte sich nun, dass wir damit noch nicht am Ziel sind. Um die von uns vorgestellten Mietzinsen anbieten zu können, müssen wir uns jetzt überlegen, wo wir sparen wollen oder können. Die gute Nachricht jedoch ist: wir liegen auch nicht fern ab, sondern liegen im Bereich anderer vergleichbarer genossenschaftlicher Wohnsiedlungen. Es wird die Aufgabe fürs 2016 sein, daran noch zu feilen, bevor es dann an die Ausschreibung des Wettbewerbsverfahrens geht. Um Ihre Meinung dazu abzuholen, werden wir im März wieder einen Workshop zum Thema veranstalten.

Britta Bökenkamp

Sanierungen 2015

Folgende Vorhaben wurden 2015 ausgeführt:

Umgebungsgestaltung	
Langmauerstrasse 60-66	Erstellung eines abschliessbaren Velounterstands, Verlegung Containerplatz, Terrainanpassungen, Weggestaltung, Bepflanzung
Milchbuckstrasse 81/83	Erstellung Veloständer, Neugestaltung Vorbereich
Milchbuckstrasse 82	Verlegung Containerplatz, Neugestaltung Vorbereich

Solaranlage	
Langmauerstrasse 74	Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung

Allgemeine Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten	
Instandsetzungs- und Malerarbeiten	Mieterwechselbedingt wurden 42 Wohnungen und 4 Bastelräume instandgesetzt. 3 Wohnungen wurden auf Mieterwunsch gestrichen.
Einzelgaragen obere Winterthurerstrasse, Röslihof	Auffrischung

Ergänzung und Erweiterung des Wohnraumangebotes	
Langmauerstrasse 74	Ausbau Dachgeschoss, Schaffung einer 5 ½-Maisonettewohnung, rechts: Strangsanierung mit Grundrissveränderung, Erneuerung von Küche und Bad
Werikonweg 7	Erstellung einer 5 ½-Maisonettewohnung, rechts: Strangsanierung mit Grundrissveränderung, Erneuerung von Küche und Bad



Bau und Unterhalt im Jahr 2015

Neben umfangreicher Arbeit an der Erneuerungsstrategie und am B+U-Reglement wurden zwei Umbauprojekte in Zusammenarbeit mit neuen Architekten umgesetzt. Daneben konnten weitere Pendenzen bezüglich Velounterstände und Containerstandorte abgebaut werden.



Bauprojekte

Zwei grössere Umbauprojekte haben wir in diesem Jahr umgesetzt: Die Sanierungen der Steigschächte am Werikonweg 7 und an der Langmauerstrasse 74 (jeweils rechte Hausseite) wurden mit Grundrissanpassungen und einem Dachstockausbau kombiniert. Dafür wurde das Architekturbüro Mirlo Urbano aus Zürich beauftragt. Die Architekten haben in den beiden Häusern sorgfältig geplante Projekte umgesetzt:

Am Werikonweg 7 wurden die beiden unteren Geschosse zu einer 5.5-Zi-Maisonette-Wohnung zusammengefasst, die Wohnung im 2. Obergeschoss wurde leicht angepasst sowie Küche und Bad saniert. An der Langmauerstrasse 74 musste ebenfalls der Fallstrang saniert werden, Küche und Bad im Erdgeschoss wurden in Rekordzeit erneuert, und im 1. Obergeschoss entstand aus der kleinflächigen

4-Zi-Wohnung eine grosszügige 3.5-Zi-Wohnung mit neuer Küche und neuem Bad. Zusätzlich wurde der Dachstock ausgebaut, so dass dieser nun zusammen mit dem 2. Obergeschoss eine 5.5-Zi-Wohnung über zwei Etagen bildet. Auf dem Dach liessen wir Solarkollektoren für die Warmwasseraufbereitung installieren. Die Umbauarbeiten konnten rechtzeitig abgeschlossen werden, und sie kosteten nicht mehr als veranschlagt worden war. Die B+U ist mit dem Resultat sehr zufrieden: Die Wohnungen weisen räumlich interessante und grosszügige Grundrisse auf, sie zeigen eine sorgfältige Materialisierung und überhaupt ein zeitgemässes Erscheinungsbild, das sich aber gleichzeitig an der Bauzeit der Häuser orientiert. Anhand der beiden getätigten Umbauprojekte überlegt sich die B+U, künftig detaillierter formulierte Standards für Wohnungsanierungen



zu entwickeln.

In Zusammenarbeit mit der Landschaftsarchitektin Dominique Meier wurde der Aussenraum im Bereich der Langmauerstrasse 60-66 umgestaltet und zwischen den Häusern ein grosszügiges abschliessbares Velohaus mit 36 Veloparkplätzen erstellt.

Ebenfalls Veränderungen erfahren haben die Vorbereiche der Häuser an der Milchbuckstrasse: Bei der Hausnummer 82 haben wir einen neuen Containerstandort mit Grünabfuhr installiert, an der Milchbuckstrasse 81 und 83 wurden jeweils kleinere Velounterstände aufgestellt und die Umgebung gestalterisch aufgewertet.

Das vor längerer Zeit eingegebene Projekt für einen Velounterstand am Werikonweg 5/7 wurde nach

einem Rekurs der gegenüberwohnenden Nachbarn nochmals hinterfragt. Da heute kein dringender Bedarf nach zusätzlichen Veloparkplätzen an dieser Lage besteht, wurde das Baugesuch von der BGO nach sorgfältigen Abwägungen zurückgezogen.

Unterhalt

Es wurden verschiedene Unterhaltsarbeiten getätigt, u.a. haben wir Garagen aufgefrischt und Bodenholzroste in Lukarnen ausgetauscht. Weiter wurde an der Scheuchzerstrasse 186 eine neue Sickerleitung erstellt, die verhindern soll, dass wieder Wasser in den Keller eintritt.

Alle BGO-Spielplätze wurden von einem Spezialisten überprüft, ob sie den neuen Sicherheitsnormen genügen. Da dies bei vielen Spielgeräten nicht der

Fall ist und sie auch sonst etwas in die Jahre gekommen sind, wurde der Ersatz von vier Spielplätzen für das Jahr 2016 beschlossen.

Erneuerungsstrategie und B+U-Reglement

Mit Hilfe der neu erworbenen Software «Stratus» hat die BGO den Zustand aller Gebäude und Bauteile genau erfasst. Auf der Basis dieser Erhebung wurde die Gesamterneuerungsstrategie der BGO bezüglich Unterhalts der einzelnen Siedlungen konkretisiert. Das Ziel ist, dass die BGO künftig nicht mehr einzelne Häuser oder Wohnungen saniert, sondern der Erneuerungsstrategie folgend jeweils immer ganze Siedlungen erneuert oder ersetzt. Dieses Vorgehen vereinfacht die Planung, ist nachhaltiger und spart Kosten. Um den vorgegebenen Zyklus der Erneuerung zu erreichen, stehen in den kommenden Jahren die mit «Stratus» eruierten «Restposten», d.h. einzelne veraltete Bauteile, auf dem Bauprogramm.

Die Gesamterneuerungsstrategie soll im Jahr 2016 vom Vorstand verabschiedet werden und bildet künftig die Grundlage für das jährliche Bauprogramm. Ebenfalls überarbeitet haben wir das Reglement der Kommission Bau und Unterhalt: Das neue Reglement definiert die Prozessabläufe von Projekten, die Zuständigkeiten sowie Kompetenzen genauer – auch im Hinblick auf den Ersatzneubau an der unteren Winterthurerstrasse – und soll ebenfalls 2016 vom Vorstand verabschiedet werden.

Personelles

Unsere städtische Vertretung Annette Aumann wird nach ihrem Mutterschaftsurlaub aus zeitlichen Gründen nicht mehr in die BGO zurückkehren. Wir möchten ihr an dieser Stelle für ihr Engagement, die angenehme Zusammenarbeit und die vielen hilfreichen Inputs herzlich danken. Für ihre Zukunft wünschen wir Annette alles Gute.

Im Laufe des 2016 wird uns die Stadt eine neue Vertretung schicken – diese wird voraussichtlich wieder die B+U unterstützen, so dass die Kommission zusammen mit Sabine Herzog (Vorsitz), Britta Bökenkamp und Adrian Kradolfer (Vertreter Geschäftsstelle) dann wieder aus vier Mitgliedern bestehen wird.

Sabine Herzog



Bau- und Sanierungsplanung für das Jahr 2016

Mit der nachfolgenden Aufstellung informieren wir Sie über die geplanten Bauvorhaben der nächsten Monate. Dieser generellen Information folgt in allen Fällen eine direkte Information der betroffenen Bewohner/innen.

Projektwettbewerb für Ersatzneubau	
Untere Winterthurerstrasse	laufend
Behebung Restanzen - Erneuerung von Küche und/oder Bad	
Scheuchzerstrasse 126 1/li, Röslistrasse 21 EG - 1/re, Werikonweg 5 1/li, 3/li, 3/re, Langmauerstrasse 20 EG - 3/li, Langmauerstrasse 28 3/li, EG - 1/re	Juni – Dezember 2016
Erneuerung der Kinder-Spielplätze	
Milchbuckstrasse 82/84, Scheuchzerstrasse 138/140, Röslihof	Sommer / Herbst 2016
Umgestaltung der Vorgartenbereiche	
Scheuchzerstrasse 186/198	Sommer / Herbst 2016
Erstellung Velounterstand	
Winterthurerstrasse 98/102, 106/108	Frühling 2016

Liegenschaftsverzeichnis

Siedlungen	Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl						Zumietbare Räume	Bastel- und Lagerräume	Geschäftslokale	Autoeinstellplätze	Autoabstellplätze	Motorräder
	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6-6½						
Obere Winterthurerstrasse												
Winterthurerstrasse 98-138	6	11	58	3				5		21	3	4
Milchbuckstrasse 81-84	1	4	14	9				5				
Garage Winterthurerstrasse										19		
Untere Winterthurerstrasse												
Winterthurerstrasse 89-123	1	8	47	11				3	5		3	
Langmauer- /Scheuchzerstr.												
Langmauerstrasse 58-90	1	10	27	9	13	1		14	1			
Scheuchzerstrasse 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	
Langmauerstrasse 20-30		2	21	4	2			4	2	7	4	
Riedtlistrassen 35, 37		1	15					1				
Scheuchzerhof												
Scheuchzerstrasse 186-198		2	18	17	5	1	4	11	1		4	
Tiefgarage Scheuchzerstr.										40		4
Total 394 Wohnungen	9	46	229	71	37	2	6	54	10	93	19	8

Finanzbericht

Nachfolgend finden sich Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz- und Erfolgsrechnung sowie ein Ausblick über zu erwartende Finanzthemen. Wie die Ausführungen zeigen, hat der geplante Ersatzneubau bereits zum jetzigen Zeitpunkt Auswirkungen auf die Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

Geschäftsgang

Die Mietzinseinnahmen haben im Jahr 2015 leicht abgenommen. Grund dafür sind die Mietzinssenkungen um 2.25% per 1.4.2014 und um 1% per 1.10.2015. Im Weiteren wirkten sich kleinere Wohnungsleerstände wegen Umbauarbeiten auf die Mietzinseinnahmen aus. Die Sanierungstätigkeit betrug insgesamt CHF 1.54 Mio. Davon wurden CHF 843'411 aktiviert, womit sich das Anlagevermögen um diesen Betrag erhöhte. Die Sanierungstätigkeit hat insgesamt im Vergleich zum Vorjahr leicht zugenommen. Für den normalen Unterhalt wurden zusätzlich CHF 993'878 aufgewendet.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 121'137. Grund dafür ist einerseits die unter dem Fremdkapital erläuterte Rückzahlung

von Hypotheken sowie andererseits die ebenfalls dort genannte Reduktion des Zinssatzes der Darlehenskasse. Aufgrund der insgesamt tiefen Fremdverschuldung beträgt der Finanzaufwand lediglich 10.9% der Mietzinseinnahmen (WBG-CH¹ 18.1%).

Abschreibungen

Das Neubauprojekt ist inzwischen fortgeschritten genug, damit auf den betroffenen Liegenschaften ausserordentliche Abschreibungen zulässig sind. Die BGO hat sich daher mit dem Steueramt auf jährliche ausserordentliche Abschreibungen geeinigt. Da die Bautätigkeit bis zum voraussichtlichen Baubeginn des Ersatzneubaus (2020) eher gering ausfallen wird, sind diese Abschreibungen ein zielführendes Instrument, um die Rechnung ausgeglichen zu halten.

Bilanz

Fremdkapital

Die BGO konnte die Hypotheken im Jahr 2015 um CHF 2.2 Mio. reduzieren. Da im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau neue und umfangreiche Hypotheken anfallen werden, ist es sinnvoll, die Zeit bis zum Ersatzneubau zur Rückzahlung bestehender Hypotheken zu nutzen. Der Verschuldungsgrad

(Hypotheken + Darlehenskasse in % des Gebäudeversicherungswerts) beträgt 30.1% und liegt damit erheblich unter dem Vergleichswert von WBG-CH mit 53.4%. Die Einlagen in die Darlehenskasse haben im Vergleich zum Vorjahr um CHF 276'412 zugenommen. Diese Anlagemöglichkeit scheint trotz der Senkung des Zinssatzes im Jahr 2015 von 1.75% auf 1% für die Genossenschafter nach wie vor attraktiv zu sein.

Anteilscheinkapital

Das Anteilscheinkapital hat im Jahr 2015 um CHF 35'000 abgenommen. Grund dafür sind die befristeten Wohnungsvermietungen an der unteren Winterthurerstrasse. Da in diesen Liegenschaften im Hinblick auf den Ersatzneubau nur noch befristete Vermietungen ohne Genossenschaftsverhältnis erfolgen, vermindert sich das Anteilscheinkapital mit jeder zusätzlich befristeten Wohnungsvermietung. Die Abnahme wird entsprechend längstens bis zum Baubeginn anhalten.

Gewinn und Dividende

Der Jahresgewinn beträgt CHF 139'763. Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungslegungsreglements der Stadt Zürich² schlägt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1.75% vor (1.75% auf 2'439 Mio.).

Ausblick

Im Hinblick auf den Ersatzneubau wird sich der Vorstand in den kommenden Monaten mit diversen Finanzierungsfragen beschäftigen. Dabei gilt es zu klären, in welcher Höhe und mit welchen finanziellen Mitteln sich der Ersatzneubau finanzieren lässt. Bei diesen Überlegungen spielen auch die zu einem späteren Zeitpunkt notwendigen Gesamtsanierungen und/oder Ersatzneubauten von BGO-Liegenschaften eine wichtige Rolle.

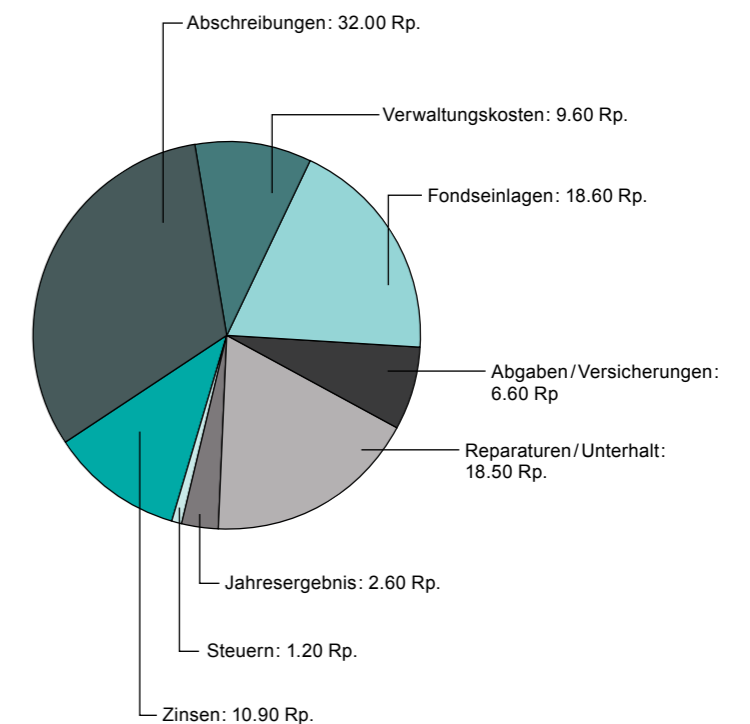
Barbara Widmer



Das Fremdkapital gliedert sich per 31. Dezember 2015 wie folgt:

Geldgeber	Betrag in CHF	Zins	Fälligkeit
Genossenschafter (Darlehenskasse)	12'245'038.65	1.00%	Innerhalb 3 Mte
Raiffeisen (Fester Vorschuss)	5'000'000.00	0.58%	04.01.2016
ZKB (Fester Vorschuss)	1'300'000.00	0.60%	11.02.2016
ZKB (Fester Vorschuss)	700'000.00	0.60%	11.02.2016
UBS (Liborhypothek), abgesichert mit SWAP zu 1.71% bis 22.10.2020)	5'000'000.00	0.52%	21.03.2016
ZKB (Hypothek)	3'000'000.00	0.87%	06.04.2021
EGW (Hypothek) ³	10'000'000.00	1.625%	11.05.2029

Mit einem Franken Miete bezahlen Sie:



¹ WBG-CH = Schweizerischer Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz

² Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement), Stadtratsbeschluss vom 19. November 2003, AS 841.170.

³ EGW = Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger

Bilanz per 31. Dezember 2015

Aktiven	2015		2014	
Flüssige Mittel				
Kassa	5'328.50		2'240.00	
Bank	1'095'089.43	1'100'417.93	1'464'671.94	1'466'911.94
übrige kurzfristige Forderungen				
Mieter (Mietzins etc.)	263.75		1'938.65	
Dritte	4'615.75	4'879.50	3'676.91	5'615.56
Aktive Rechnungsabgrenzung		405'008.20		238'567.50
Total Umlaufvermögen		1'510'305.63		1'711'095.00
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	20'000.00	5'000.00	20'000.00
Sachanlagen				
Gebäude und Grundstücke	60'823'834.90		59'980'423.60	
Garagen/Heizungen	1'389'680.70		1'389'680.70	
Wertberichtigung	-14'765'856.55		-14'088'190.35	
a.o. Wertberichtigung Untere Winterthurerstrasse	-1'037'444.95		-	
Baukonto Ersatzneubau	141'600.05		9'393.75	
Total Immobilien	46'551'814.15		47'291'307.70	
Büromaterial/EDV	39'993.70		39'160.15	
Geräte/Fahrzeuge Unterhalt	6'020.00		7'530.05	
Gemeinschaftsraum	3'341.80		4'433.00	
Mobiliar/Geräte/Fahrzeuge	49'355.50	46'601'169.65	51'123.20	47'342'430.90
Total Anlagevermögen		46'621'169.65		47'362'430.90
Total Aktiven		48'131'475.28		49'073'525.90

Passiven	2015		2014	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		554'967.70		185'180.60
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		91'531.90		82'737.90
Passive Rechnungsabgrenzung		964'199.34		745'072.75
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'610'698.94		1'012'991.25
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Darlehenskasse	12'245'038.65		11'968'626.15	
Hypotheken	25'000'000.00	37'245'038.65	27'200'000.00	39'168'626.15
Rückstellungen / Fonds				
Erneuerungsfonds	4'615'797.80		4'289'684.70	
Genossenschaftsfonds	750'000.00		650'000.00	
Solidaritätsfonds	167'407.85	5'533'205.65	164'328.85	5'104'013.55
Total langfristiges Fremdkapital		42'778'244.30		44'272'639.70
Fremdkapital		44'388'943.24		45'285'630.95
Genossenschaftskapital				
Genossenschafter/innen	2'007'000.00		2'066'000.00	
Partner/innen	123'000.00		123'000.00	
Externe Genossenschafter/innen	309'000.00	2'439'000.00	285'000.00	2'474'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven		498'000.00		469'000.00
Bilanzgewinn				
Vortrag Vorjahr	665'769.05		385'514.43	
Jahresgewinn	139'762.99	805'532.04	459'380.52	844'894.95
Eigenkapital		3'742'532.04		3'787'894.95
Total Passiven		48'131'475.28		49'073'525.90

Erfolgsrechnung 2015

	2015	2014
Mietzinseinnahmen	5'449'491.35	5'478'256.45
./ Leerstände / Mietzinsverluste	-38'518.95	-12'966.90
Übrige betriebliche Erträge	28'305.61	35'215.65
Nettoerlös	5'439'278.01	5'500'505.20
Reparaturen und Unterhalt		
Personalaufwand Technischer Dienst	-367'970.18	-372'170.15
Unterhalt, Reparaturen	-638'192.04	-973'221.13
	-1'006'162.22	-1'345'391.28
Versicherungen / Abgaben / Gebühren		
Versicherungen	-61'188.65	-61'355.20
Wasser / Abwasser	-167'403.60	-165'690.10
Meteorwasser	-21'447.20	-21'448.30
Kehrichtabfuhr	-47'944.45	-45'400.85
Strom	-58'929.65	-53'873.50
Kabelfernsehen (upc cablecom)	-3'466.86	-47.31
	-360'380.41	-347'815.26
Einlage Erneuerungsfonds	-1'010'462.00	-1'235'440.00
Liegenschaftenaufwand	-2'377'004.63	-2'928'646.54
Bruttoergebnis	3'062'273.38	2'571'858.66
Verwaltungskosten		
Personalaufwand Geschäftsstelle	-292'447.92	-310'612.34
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	-76'904.05	-79'876.71
Revisionsstelle	-8'100.00	-7'560.00
Büroaufwand	-58'124.88	-48'085.26
Beratungen	-24'089.30	-17'911.80
Genossenschaftliche Anlässe	-19'780.05	-20'524.30
Sonstiger Aufwand	-44'453.55	-40'312.95
	-523'899.75	-524'883.36
Abschreibungen		
Abschreibung Liegenschaften	-677'666.20	-720'029.20
a.o. Abschreibung Siedlung Untere Winterthurerstrasse	-1'037'444.95	
Abschreibung Mobilien / Geräte / Fahrzeuge	-25'571.00	-24'997.40
	-1'740'682.15	-745'026.60
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	797'691.48	1'301'948.70
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	-416'428.04	-501'559.23
Zinsaufwand Darlehenskasse	-175'984.45	-211'990.45
Übriger Finanzaufwand	-	-
	-592'412.49	-713'549.68
Finanzertrag	1.40	23.15
Betriebsergebnis vor Steuern	205'280.39	588'422.17
Steuern	-65'517.40	-129'041.65
Jahresgewinn	139'762.99	459'380.52

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns 2015	
Gewinnvortrag Vorjahr	665'769.05
Jahresgewinn 2015	139'762.99
Bilanzgewinn zur Verfügung der GV	805'532.04
Zuweisung Reservefonds	-7'000.00
Zuweisung Genossenschaftsfonds	-
Dividende 1.75% (auf 2'439'000.-)	-43'123.60
Vortrag auf neue Rechnung	755'408.44

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts, Art. 957ff, erstellt.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Aktive Rechnungsabgrenzung	2015	2014
Heiz- und Nebenkosten	229'383.20	238'567.50
Steuern	174'000.00	-
Diverses	1'625.00	-
Saldo per 31. Dezember 2015	405'008.20	238'567.50

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2015	2014
Lieferanten / Handwerker	437'281.15	64'314.25
Diverse Kreditoren (Abgaben)	117'686.55	120'866.35
Saldo per 31. Dezember 2015	554'967.70	185'180.60

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2015	2014
AHV-Ausgleichskasse	-6'750.25	-4'944.50
Steuerverwaltung	98'282.15	87'682.40
Saldo per 31. Dezember 2015	91'531.90	82'737.90

Passive Rechnungsabgrenzung	2015	2014
Vorausbezahlte Mietzinsen	381'600.00	375'215.65
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	277'091.35	277'999.35
Steuern	18'000.00	75'000.00
Diverse	287'507.99	16'857.75
Saldo per 31. Dezember 2015	964'199.34	745'072.75

Erneuerungsfonds	2015	2014
Saldo per 31. Dezember 2014	4'289'684.70	3'303'419.95
Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement (1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr)	1'010'462.00	1'235'440.00
	5'300'146.70	4'538'859.95
Verwendung für Sanierungen 2015:		
Umgebung Milchbuckstrasse 82 und 84	-37'213.40	
Langmauerstrasse 74	-186'971.05	
Umgebung Langmauerstrasse 60-68	-219'297.20	
Werikonweg 7	-240'867.25	-684'348.90
		-249'175.25
Saldo per 31. Dezember 2015	4'615'797.80	4'289'684.70

Genossenschaftsfonds	2015	2014
Saldo per 31. Dezember 2014	650'000.00	500'000.00
Zuweisung aus Gewinn 2014	100'000.00	150'000.00
Entnahme 2015	-	-
Saldo per 31. Dezember 2015	750'000.00	650'000.00

Solidaritätsfonds	2015	2014
Saldo per 31. Dezember 2014	164'328.85	163'676.65
Einnahmen von Vertragsgebühren	3'079.00	1'092.40
Unterstützungsbeiträge im Jahr 2015	-	-440.20
Saldo per 31. Dezember 2015	167'407.85	164'328.85

Genossenschaftskapital	2015	2014
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.		
Stand per 31. Dezember 2014	2'474'000.00	2'502'000.00
Rückzahlungen 2015	-80'000.00	-75'000.00
	2'394'000.00	2'427'000.00
Neuzeichnungen 2015	45'000.00	47'000.00
Stand per 31. Dezember 2015	2'439'000.00	2'474'000.00

Reparaturen/Unterhalt	2015	2014
Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen)	696'632.80	396'708.65
Unterhalt/Reparaturen (Fremdleistungen)	625'908.14	825'687.73
Personalaufwand Technischer Dienst	367'970.18	372'170.15
Aufwendungen Reparaturen/Unterhalt	1'690'511.12	1'594'566.53
Finanzierung durch Erneuerungsfonds	-684'348.90	-249'175.25
Saldo per 31. Dezember 2015	1'006'162.22	1'345'391.28

Derivate Finanzinstrumente	2015	2014
Zinssatz-Swap zur Absicherung der UBS Libor-Hypothek:		
Kontraktwert	5'000'000.00	5'000'000.00
Marktwert per 31.12.	-570'476.00	-515'597.00

Entschädigung Vorstand und Kommissionen	2015	2014
Entschädigungen Vorstand gemäss Reglement	64'127.10	65'945.10
Entschädigung Baukommission	31'700.00	38'542.00
Sozialleistungen	12'776.95	13'931.61
Total	108'604.05	118'418.71

Entschädigung Personal	2015	2014
Personal Geschäftsstelle	292'447.92	310'612.34
Personal Technischer Dienst	367'970.18	372'170.14
Personalkosten Total (7.6 Stellen)	660'418.10	682'782.48
davon Sozialleistungen	102'068.00	106'227.04

Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2015

Siedlungen	Anzahl Wohnungen	Bezugs-jahr	Anlagevermögen gem. Bilanz	Versicherungswert	Hypothek gemäss Bilanz	Hypotheken Gläubiger
Obere Winterthurerstr.	106	1929/1930	12'767'787.55	28'594'000.00	3'700'000.00	ZKB
Untere Winterthurerstr.	67	1924/1926	10'741'199.70	20'723'450.00	5'000'000.00	UBS
Langmauer-/Scheuchzerstr.	96	1926/1927	15'571'344.25	31'352'350.00	5'000'000.00	Raiffeisen
Röslhof	82	1928	10'830'074.70	23'773'500.00	1'300'000.00	ZKB
Scheuchzerhof	43	1931	10'913'428.70	17'146'000.00	10'000'000.00	EGW
Zwischentotal	394		60'823'834.90	121'589'300.00	25'000'000.00	
Garage, Winterthurerstr. 112-118		1964	13'257.90	— ¹⁾		
Garagen, Langmauerstr. 20-26		1949	38'680.00	161'800.00		
Garage, Scheuchzerstr. 186-198		1978	316'700.00	1'375'000.00		
Heizzentrale, Winterthurerstr.			162'178.25 ²⁾	— ¹⁾		
Heizzentrale, Röslhof			118'460.00	443'000.00		
Heizzentrale, Scheuchzerhof			740'404.55	— ¹⁾		
Landkosten (in den Anlagenkosten bereits enthalten)						
Total	394		62'213'515.60	123'569'100.00	25'000'000.00	

¹⁾ Der Betrag ist in der entsprechenden Siedlung enthalten.

²⁾ Investitionen vor 1997 sind in der Siedlung enthalten.

Bericht der Revisionsstelle



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

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Baugenossenschaft Oberstrass Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Oberstrass Zürich für das am 31.12.2015 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 4. März 2016

BDO AG



Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



Isabel Gebhard
Zugelassene Revisionsexpertin

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

Genossenschaftsorgane und Geschäftsstelle

Vorstand

Präsident/in: Silvia Dähler, IT-Projektleiterin, Langmauerstrasse 78
Vizepräsident: Beat Högger, Rechtsanwalt, Scheuchzerstrasse 192 bis GV 2015
Mathias Ninck, Journalist, Röslistrasse 25 ab GV 2015

Mitglieder: Britta Bökenkamp, Architektin, Krummgasse 10, 8304 Wallisellen
Sabine Herzog, Architektin, Winterthurerstrasse 89

Marcello Indino, Psychologe, Mühlrütistrasse 1, 8556 Illhart
Beatrice Landolt, Juristin, Winterthurerstrasse 102 ab GV 2015

Mathias Ninck, Journalist, Röslistrasse 25 bis GV 2015
Patrick Ochsner, Naturwissenschaftler, Langmauerstrasse 60

Christoph Steiner, PR-Fachmann, Winterthurerstrasse 117
Barbara Widmer, Juristin, Revisorin, Winterthurerstrasse 99

Städt. Vertreterin: Annette Aumann, Architektin, Amtshaus III, Lindenhofstrasse 21,
Postfach, 8021 Zürich bis 28.02.2015

Kommissionen

Geschäftsführender Ausschuss: Silvia Dähler | Beat Högger bis GV 2015 | Mathias Ninck ab GV 2015
Esther Weber | Barbara Widmer ab GV 2015 (Finanzen)

Bauen und Unterhalt: Sabine Herzog | Annette Aumann | Britta Bökenkamp | Adrian Kradolfer

Feste und Anlässe: Marcello Indino | Tania Berchtold | Wolf Blanckenhorn | Karin Gerber |
Jörg Halter | Daniel Meyer | Jelena Serijc

Kommunikation/Zitig: Christoph Steiner | Beatrice Landolt ab GV 2015 | Mathias Ninck bis GV 2015 |
Sarah Tschanz

Steuerungsgruppe Neubau: Britta Bökenkamp | Sabine Herzog | Beat Högger bis GV 2015 | Marcello Indino |
Beatrice Landolt ab GV 2015 | Mathias Ninck | Esther Weber

Vermietung und Soziales: Marcello Indino | Patrick Ochsner | Esther Weber | Barbara Widmer

Geschäftsstelle

Winterthurerstrasse 123, 8006 Zürich,
Tel. 044 368 20 70, Fax 044 368 20 75
info@bgoberstrass.ch, www.bgoberstrass.ch

Geschäftsführerin: Esther Weber

Technischer Leiter/Stv. Geschäftsführer: Adrian Kradolfer

Assistenz/Kommunikation/Liegenschaftsbewirtschaftung: Sarah Tschanz

Buchhaltung/Liegenschaftsbewirtschaftung: Sandra Serrenti bis 31.08.2015

Gemeinschaftsraum/Support: Monika Riederer

Technischer Hauswart: Milos Ivanovic ab 01.06.2015 | Stv. bis 31.05.2015

Gärtner: Christoph Fiechter

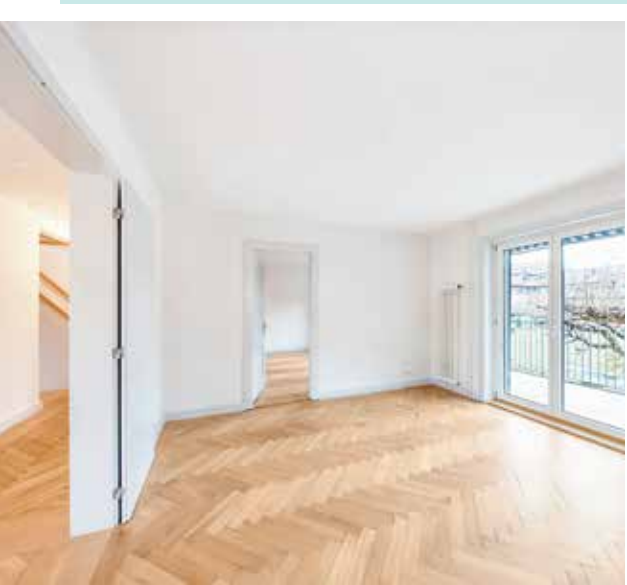
Fachmann Betriebsunterhalt: Cristiano Campos bis 28.02.2015 | Maurice Welti ab 01.02.2015

Lernender Fachmann Betriebsunterhalt: Davide Di Paolo ab 15.08.2015

Treppenhausreinigung: Peter Riederer

Revisionsstelle

BDO AG, Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich
Andreas Blattmann, Vizedirektor/Leitender Revisor



Baugenossenschaft Oberstrass, Geschäftsstelle
Winterthurerstrasse 123, 8006 Zürich
Tel. +41 (0)44 368 20 70
info@bgoberstrass.ch, www.bgoberstrass.ch