

# BGO

# Geschäftsbericht 2016

Baugenossenschaft  
Oberstrass



**BGO**

BAUGENOSSENSCHAFT  
OBERSTRASS



Ecke Langmauer-/Riedlstrasse  
(Zeitpunkt der Aufnahme unbekannt)  
Quelle: Baugeschichtliches Archiv Zürich

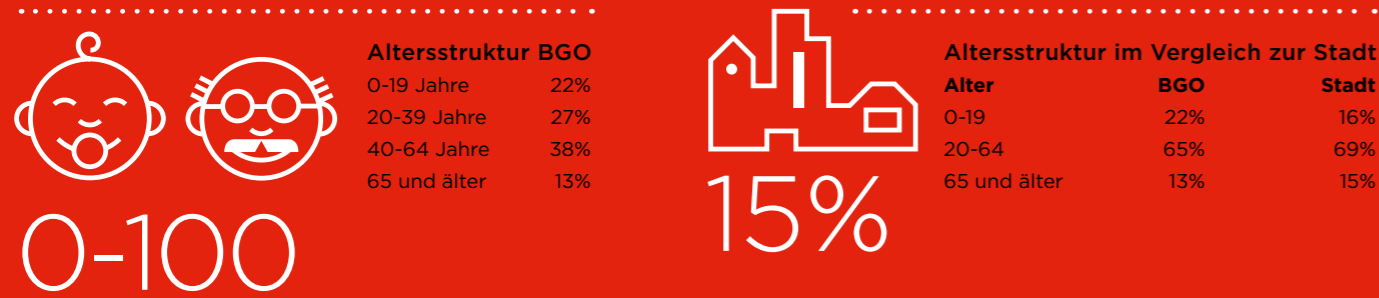
## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Die BGO in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Schwerpunktthema: Leben und Arbeiten in der BGO</b>	<b>6</b>
Zwei Genossenschafter erzählen	6
Die Expertin erläutert	10
<b>Highlights 2016</b>	<b>12</b>
<b>Unsere Strategie</b>	<b>14</b>
Strategie Wohnen 20XX	14
Finanzplanung und Platz für Gewerbe	15
<b>In der BGO zu Hause</b>	<b>16</b>
Der Ersatzneubau gibt den Takt an	16
Kreativität und Gemeinschaft	17
<b>So ist die BGO organisiert</b>	<b>18</b>
Geschäftsstelle	18
Vorstand	19
<b>Sanieren und Bauen</b>	<b>22</b>
Zyklisch sanieren	22
Wärmeversorgung	24
Liegenschaftsportfolio	25
Testprojekt	26
Architektur-Wettbewerb	27
<b>Die BGO in Zahlen</b>	<b>28</b>
Jahresrechnung	28
Bericht der Revisionsstelle	38
<b>Impressum</b>	<b>39</b>

Im vorliegenden Geschäftsbericht wird aus Gründen der Verständlichkeit und Lesbarkeit jeweils die männliche Form verwendet. Die Frauen sind gleichberechtigt mitgemeint.

# Die BGO in Kürze

## Zusammensetzung Bewohnerschaft



## Wohnflächenkonsum und Fluktuation



## Finanzen

5'403'087

Positionen	2016	2015
Mietzinseinnahmen	5'403'087	5'410'972
Liegenschaftsaufwand	2'336'044	2'377'003
Finanzaufwand	508'476	592'412
Anlagewert der Liegenschaften	62'429'068	62'213'516
Versicherungswert der Liegenschaften	123'992'300	123'569'100
Hypotheken	23'000'000	25'000'000
Eigenkapital	3'887'150	3'742'532

Quellen: BGO-Siedlungsreport 2015, Statistik Stadt Zürich, Jahresrechnung/Unterlagen BGO

# Vorwort



Silvia Dähler, Präsidentin BGO

«Der Ersatzneubau soll künftig Wohnen und Arbeiten verbinden.»

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wussten Sie, dass mitten in unserer Nachbarschaft innovative Produkte entwickelt werden? Ein Hight-tech-Medizingerät und ein hochpräziser Game-Controller – konzipiert und vertrieben in Geschäftsräumen der Genossenschaft. Oder dass sich eine Bewohnerin dank BGO-Ladenlokal ihren Traum erfüllen konnte? Dies alles mitten unter uns – aber dennoch fast im Verborgenen. Die spannenden Geschichten der beiden Genossenschafter, die in der BGO Wohnen und Arbeiten kombinieren, finden Sie auf Seite 6 und Seite 8.

Auch im geplanten Ersatzneubau an der unteren Winterthurerstrasse wollen wir künftig Wohnen und Arbeiten verbinden. So sollen im Erdgeschoss Gewerbeflächen Einzug halten und für einen attraktiven Mix sorgen – z.B. Lebensmittel, Kleingastronomie und Ateliers, die in Zukunft die Siedlung bereichern. Weshalb dies so wichtig ist und warum Bewohner und Quartier gleichermaßen davon profitieren, erklärt Marie Glaser im Interview auf Seite 10. Die Kulturwissenschaftlerin leitet das interdisziplinäre Forschungszentrum ETH Wohnforum – ETH CASE und erzählt, weshalb Baugenossenschaften in vielen Dingen Vorreiter sind.

Viel Zeit haben wir dieses Jahr in den Geschäftsbericht investiert, den Sie nun in den Händen halten: Komplett neu gestaltet, mit unterhaltenden Elementen ergänzt und vor allem professionalisiert. Ich bin stolz auf das Ergebnis!

2016 haben wir aber auch gemeinsam einige entscheidende Weichen gestellt: In Workshops und im Filmprojekt wurde unter grosser Beteiligung erarbeitet, was wir uns vom geplanten Neubau wünschen (siehe Seite 26), und auch den Architekturwettbewerb haben wir aufgelegt (Seite 27). In diesem Sinne freue ich mich, was uns 2017 bringt!

Ihre Silvia Dähler, Präsidentin BGO

Zwei Genossenschafter erzählen

## Die Mutige mit dem grossen Herz für ihre Kunden

Dank der BGO konnte sie ihren Traum verwirklichen: 16 Jahre lang führte Ursula Scharenac ihr Studio für medizinische Massagen in einem Ladenlokal der Genossenschaft.

«Ich hatte wirklich viel Glück», sagt Ursula Scharenac. «Sehr viel Glück. Nicht jeder schafft es, seinen Lebens Traum zu verwirklichen.» Im Falle der Körpertherapeutin war der grosse Traum ein eigenes Studio für medizinische Massagen. Als sie 1998 den Vertrag für das BGO-Ladenlokal in der Riedtlistrasse/Ecke Langmauerstrasse unterschrieb, wo heute der Kinderstoff-Laden «bottega kunterbunt» zu finden ist, hatte sie bereits viele Objekte besichtigt. Aber alle waren immer zu teuer gewesen.

Doch der damals 53-Jährigen war auch klar: «Jetzt brauche ich dringend noch eine Wohnung in der BGO.» Denn beides zusammen – die alte Wohnung und das Geschäft – konnte sie nicht finanzieren. Die Genossenschaft machte ihr zunächst allerdings keine Hoffnungen. Trotzdem setzte die Körpertherapeutin alles auf eine Karte und kündigte ihre alte Wohnung – ohne Alternative in Aussicht. Dann, drei Wochen vor Zügeltermin, der erlösende Anruf der BGO: Eine Wohnung war überraschend frei geworden. «Ich nehme sie ungesehen!», rief Ursula Scharenac ins Telefon. Heute schüttelt sie lachend den Kopf, wenn sie daran denkt. «Sie können sich gar nicht vorstellen, wie erleichtert ich war.»

Sie wollte mit Menschen zu tun haben statt mit Aktenordnern

«Mut wird belohnt», ist die mittlerweile 71-Jährige überzeugt. Sehr viel jünger sieht sie aus, wie sie da in ihrer Stube sitzt und auf ihr Leben zurück blickt. Tatsächlich zieht sich diese Haltung wie ein roter Faden durch ihre Geschichte. Aufgewachsen in Zürich-Schwamendingen, arbeitet Ursula Scharenac zunächst bei einer Versicherung in der Buchhaltung – eine Arbeit, der sie von Anfang an nichts abgewinnen kann. Sie will mit Menschen zu tun haben statt mit Aktenordnern und macht eine Ausbildung zur klassischen Körpertherapeutin. Zunächst übt sie das Gelernte an Bekannten und bildet sich immer weiter. Irgendwann geht sie nur noch drei Tage die Woche ins Büro, an den übrigen massiert sie bei sich zu Hause. Ihr Kundenstamm wächst, die Massagen sprechen sich herum. Nach einem Jahr entschliesst sie sich, den ungeliebten Job ganz zu kündigen. «Heute würde man solch einen Sprung wohl nicht einfach wagen», meint Scharenac. Aber sie tut es.

Eine Zeitlang praktiziert die Körpertherapeutin in den eigenen vier Wänden, eine Weile in Praxisgemeinschaften. Bis sie schliesslich der Glücksfall BGO ereilt – «und ich ge-

radewegs in den grössten Umbau zog», erinnert sich Scharenac lachend. Zweimal muss sie die Wohnung wechseln, auch der Laden wird umgebaut. «Ziemlich viel Lärm und Dreck war das, und natürlich musste ich auch Kunden absagen. Aber das alles habe ich gerne in Kauf genommen.»

«Manchmal wurde ich gefragt, ob dies ein Blumenladen sei.»

Im Quartier kannten viele das Geschäft mit den hübschen Blumen vor den Fenstern – doch die wenigsten wussten, was sich dahinter verbarg. «Manchmal wurde ich gefragt, ob dies ein Blumenladen sei», erinnert sich Scharenac. Bewusst hatte sie ihr Massagestudio nicht angeschrieben. «Mir war es immer wichtig, zu wissen, wer anruft und einen Termin ausmacht. Deshalb habe ich auch nie Werbung gemacht.»

Weiterbildungen statt Ferien

Weil für beides das Geld nicht reicht, entscheidet sich die engagierte Körpertherapeutin stets für Weiterbildungen statt für Ferien. So bietet sie neben der klassischen Körpermassage bald auch Fussreflexzonenmassage, Lymphdrainage und verschiedene andere Methoden an. Ihre Kunden liegen ihr sehr am Herzen. Wer finanziell nicht gut gestellt ist, dem kommt sie mit dem Preis entgegen. Nach der Behandlung kocht sie manchmal Tee, hört sich die Sorgen ihrer Kunden an, nimmt sich bewusst Zeit. «Ich war nie wirklich geschäftstüchtig», sagt sie heute, «und habe viel Gratisarbeit geleistet.»

Vielleicht hatte sie auch deshalb so treue Kunden. «Viele sind seit 1978 bei mir geblieben und mit mir älter geworden», erzählt Ursula Scharenac. «Ich habe nie mit Krankenkassen zusammen gearbeitet, doch selbst Zusatzversicherte, die Massagen woanders nicht hätten bezahlen müssen, blieben mir treu.»

Erst in den letzten Jahren trat sie kürzer

Mit viel Disziplin und Hingabe führte die alleinstehende Körpertherapeutin ihr Massagestudio, 16 Jahre lang. Erst in den letzten Jahren trat sie kürzer, weil sie müde war von der körperlich anstrengenden Tätigkeit. Kurz vor ihrem 70. Lebensjahr hörte sie schliesslich ganz auf.

Ursula Scharenac  
«Heute bin ich im Unruhezustand.»



Und heute? «Heute bin ich im Unruhezustand», sagt Ursula Scharenac froh gelaunt. Sie verbringt viel Zeit mit zwei langjährigen Kundinnen, die mittlerweile pflegebedürftig sind. Ausserdem hat sie nun endlich Zeit zum Nähen, Schwimmen und zum Freundschaften pflegen – «alles Dinge, die ich vor lauter Arbeit oft vernachlässigt habe.» Sie selbst strotzt vor Lebensenergie und Tatendrang und hat

noch viel vor. Reisen? «Nein, das liegt nicht drin. Reich bin ich nicht geworden mit meiner Arbeit. Doch das war es mir wert.»

Von ihrer Wohnung im dritten Stock der Röslistrasse blickt Ursula Scharenac hinunter auf den Hof. «Eins ist sicher», sagt sie bestimmt, «so lange ich die Treppe hoch komme, bleibe ich hier.»

Zwei Genossenschaftler erzählen

## Der Tüftler im Verborgenen

Innovative Produkte konzipiert und entwickelt in der BGO:  
Roger Demetz ist Mieter von Genossenschafts-Geschäftsräumen.  
Doch was er dort arbeitet, wissen die wenigsten.

**Der Laden in der Langmauerstrasse 70 sieht von aussen unscheinbar aus: Die beiden Firmenschilder – «DeMed AG» und «Art of Play» – fallen kaum ins Auge. Tatsächlich jedoch werden hier, mitten in der BGO-Siedlung, innovative Produkte entwickelt: Ein Hightech-Medizingerät und ein hochpräziser Game-Controller für Spielkonsolen.**

Hinter den beiden Firmen steckt der umtriebige Geschäftsmann Roger Demetz. Er selbst hat fast sein ganzes Leben in der Genossenschaft verbracht. Die ersten sieben Jahre seines Lebens im Nachbarhaus, später in der Wohnung direkt über dem Laden. Heute wohnt der 48-Jährige mit seiner Frau und den beiden 14 und 16 Jahre alten Töchtern in der Scheuchzerstrasse, keine 200 Schritte von seinem Büro entfernt.

**In den ehemaligen Räumen des Konsumvereins Zürich**

«In meiner Kindheit war in den Geschäftsräumen der Konsumverein Zürich KVZ untergebracht», erinnert sich Demetz. «Wir nannten es immer nur das «Lebensmittel». In den Neunzigerjahren mietet sein Vater Werner die Räume an, gründet einen Handelsbetrieb und spezialisiert sich zunächst auf 3D-Bilder. Er ist ein passionierter Tüftler und sprudelt vor neuen Geschäftsideen. Mit seiner Erfahrung als langjähriger Druckereigeschäftsführer gründet er in China eine Firma und lässt dort nach einem von ihm entwickelten Verfahren so genannte Lenticular-Bilder drucken: Linsenraster-Bilder, auch als «Wackelbilder» bekannt, die mittels winziger optischer Linsen einen dreidimensionalen oder bewegten Eindruck erzeugen. Ein Hit damals, denn in Europa sind diese Produkte noch sehr teuer.

Sohn Roger, von Haus aus Betriebsökonom, ist fasziniert vom Geschäft seines Vaters und steigt bei ihm ein. Die Auftragslage floriert. «Wir druckten die Lenticular-Bilder auf Kugelschreiber, Uhren, stellten auf Messen in Deutschland, den USA sowie in Hong Kong aus», so Roger Demetz. Zu ihren Kunden zählen grosse Unternehmen wie Ferrero oder Zweifel.

Anfang des neuen Jahrtausends jedoch werden Vater und Sohn von der Technologie eingeholt: Viele Druckmaschinen können solche Lenticular-Bilder nun auch günstig in Europa herstellen. Der Markt bröckelt, die beiden Tüftler machen sich auf die Suche nach neuen Geschäftsfeldern. Sie kaufen Merchandising-Lizenzen – für die Euro 2008,

für Harry Potter, für japanische Mangas – und nutzen ihre Kontakte, um Perücken, Fahnen oder T-Shirts mit den jeweiligen Aufdrucken in China herstellen zu lassen.

**Strom gegen Schmerzen**

In dieser Zeit stossen sie auch auf ein Hightech-Medizingerät, das sie fasziniert: Ein Hochfrequenztherapiegerät, das sowohl in der Schmerztherapie als auch in Beauty und Wellness eingesetzt wird. Vater und Sohn gründen die «DeMed AG» und entwickeln das Gerät weiter. «Eine Teslapule wandelt dabei Strom so um, dass dieser für Menschen verträglich wird, aber dennoch eine enorme Wirkung erzielt», so Demetz. «Der Strom dringt dabei so tief in die Zellen ein, dass er die Zellerneuerung positiv beeinflusst.» Naturheilpraktiker setzen das Gerät gerne ein oder Therapeuten von Hochleistungssportlern – Profivelofahrer, Fussballer, Skifahrer.

**«Wir backen kleine Brötchen und sind uns des Risikos bewusst.»**

Heute besitzt Roger Demetz noch eine weitere Firma: Die «Art of Play», mit der er sich auf hochpräzise Game-Controller für Spielkonsolen spezialisiert hat. Gerade hat die Firma von Sony die Lizenz für die Playstation 4 erhalten – ein Meilenstein. Doch Demetz bleibt realistisch: «Wir backen kleine Brötchen und sind uns des Risikos bewusst» – denn mit dem nächsten technologischen Entwicklungsschritt könnte alles vorbei sein. «Der Markt ist sehr dynamisch, man muss es sportlich sehen – oder es gleich bleiben lassen.»

Woher hat der Tüftler mit den tausend Ideen sein Know-how? «Durch learning by doing», sagt er und lacht. Von seinem Vater, der 2014 starb, hat er viel gelernt, «er war ein sehr optimistischer Mensch.» Heute führt Roger Demetz die Firmen zusammen mit seiner Schwester und seinem Neffen.

**Früher wars der «Bildli-Laden»**

Die unmittelbare Nähe von Wohnen und Arbeiten hatte vor allem früher, als die beiden Töchter noch klein waren, grosse Vorteile. Auch heute profitiert Demetz von den kurzen Wegen, wenn er ab und zu über Mittag zu seiner Mutter Essen geht. Bis vor kurzem lebte sie noch in der Wohnung über dem Laden, nun ist sie zwei Häuser weiter gezogen.



**Roger Demetz** «Als wir uns auf Merchandising spezialisierten, kannten alle Kinder aus der Nachbarschaft unser Geschäft.»

«In den Jahren, als wir uns auf Merchandising spezialisierten, kannten alle Kinder aus der Nachbarschaft unser Geschäft», sagt Demetz. Damals produzierten sie für Panini und Parmalat Sammelkarten, stellten diese im Schaufenster aus und firmierten beim Nachwuchs unter «Bildli-Laden». Die Kinder wussten um die Kiste mit Restposten hin-

ter der Tür, aus der sie sich bedienen durften und stürmten regelmässig den Laden. «Arbeitet dein Mann wirklich in diesem «Bildli»-Geschäft?», wurde seine Frau einmal ungläubig gefragt. Roger Demetz lacht, wenn er sich daran erinnert. «Was wir tatsächlich machen, wissen bis heute die wenigsten. Und das darf auch so bleiben.»



Die Expertin erläutert

«Es braucht dynamischere Wohnmodelle.»

## Interview

Marie Glaser\* erforscht an der ETH Zürich, wie wir wohnen. Im Interview erzählt sie, weshalb Gewerberäume in Wohnüberbauungen wichtig sind für ein lebendiges Quartierleben und welche Rolle dabei Baugenossenschaften spielen.

*Frau Glaser, wie hat sich die Bedeutung von «Wohnen» über die Jahre verändert?*

Zunächst verstehen wir unter Wohnen das physische Grundbedürfnis, ein Dach über dem Kopf zu haben, das uns vor Umwelteinflüssen und Gefahren schützt. Ausserdem gibt es die soziale, individuelle und psychologische Dimension: Wir laden Wohnen mit Bedeutung auf, identifizieren uns mit unserem Heim, repräsentieren und selbstvergewissern uns darüber. Oft wird die Wohnung deshalb auch mit einem «Futtermal des Menschen» verglichen. Die eigenen Räume sind unser privatester Ort. Er dient uns als Refugium und stabilisiert uns für den sozialen Alltag. Gleichzeitig gibt es noch die strukturelle Ebene: Wohnen in seiner öffentlichen Dimension wird reguliert und unterliegt Gesetzgebung, Wohnungsmarkt und Wohnbaupolitik. Wandeln sich Gesellschaft und Rahmenbedingungen, verändert sich auch das Wohnen.

*Welches waren in den letzten Jahren die grössten Veränderungen?*

Ganz klar der Wandel der Geschlechterrollen und der kollektiven Lebensformen. Heute absolvieren Frauen Ausbildungen, sind qualifiziert und erfolgreich im Arbeitsmarkt und nicht mehr selbstverständlich zu Hause. Die meisten jungen Frauen sind nicht länger bereit, zwischen Berufstätigkeit und Mutterschaft zu wählen. Früher war der Frau die private Domäne im Heim vorbehalten, während der Mann sich in der Öffentlichkeit bewegte, im Beruf. Nach dem Zweiten Weltkrieg, als sich das Ein-Verdiener-Modell in unseren Gesellschaften durchsetzte, bekam dieses Rollenverständnis nochmals Aufwind. Die Frau war nun primär zu Hause, was sich auch auf die Grundrisse auswirkte – und zwar bis heute.

*Wie meinen Sie das?*

In den Grundrissen grossbürgerlicher Wohnungen des 19. Jahrhunderts hatten Damensalons noch ihren festen Platz. Nach dem zweiten Weltkrieg verschwanden diese. Selbst heute ist die Frau in klassischen Wohnungsauftei-

lungen nicht gegenwärtig. Zwar verfügen wir über Wohnzimmer, Kinderzimmer und Elternschlafzimmer – doch den Hobbyraum im Keller benutzt der Mann, während der Frau lange Zeit nur die Küche zugeschrieben wurde. Gleichzeitig verändert sich auch die Arbeitswelt – was sich ebenfalls aufs Wohnen auswirkt.

*Inwiefern?*

Unsere Arbeitsbiografien sind nicht mehr konstant, sondern unterliegen vielen Wechseln – und das nicht immer gewollt. Nur selten bleibt jemand noch 30 Jahre beim selben Arbeitgeber. Zudem arbeiten wir sehr viel flexibler: Verbringen mehr Zeit zu Hause oder können dank neuer Technologien und flexiblen Arbeitsverträgen daheim arbeiten. So ist Home Office für viele selbstverständlich geworden. Dringt Arbeit jedoch plötzlich in unsere vier Wände, verändert dies das Wohnen und damit auch unser Verständnis von Privatheit.

Neue Lösungen, um Wohnen und Arbeiten zu trennen, sind gefragt

*Mit welcher Konsequenz?*

Die funktionale Trennung der Räume in Wohnen und Arbeiten löst sich zunehmend auf. Die Wohnung, die wir als Rückzugsort brauchen, mischt sich mit Arbeit. Räumliche Lösungen sind deshalb gefragt – etwa in Form von Ateliers oder Arbeitsräumen innerhalb der Siedlung, die sich nach Bedarf mieten lassen.

*Auch Familien ändern sich*

Genau, Haushaltsformen haben sich ebenfalls verändert. In Zeiten von zunehmenden Scheidungen und Patchwork-

familien entspricht die klassische Familie, bestehend aus Vater, Mutter und zwei Kindern, nicht mehr der Realität. Die Zahl der Alleinlebenden wächst. Ein einziges normatives Wohnmodell, das früher lebenslang Bestand hatte, reicht heute längst nicht mehr. Das Problem jedoch ist: Der Wohnbau reagiert nur langsam auf gesellschaftliche Entwicklungen. Oft wird gebaut, was sich Investoren aufgrund ihrer Erfahrungen vorstellen. Bis sich dies auf Wohnmodelle niederschlägt, vergeht meist viel Zeit.

*Welche Wohnformen brauchen wir heute?*

Es braucht vor allem Innenräume, die flexibel nutzbar und nicht mehr so spezifisch zugeschnitten auf eine Verwendung sind – wie klassische Arbeits-, Kinder-, und Wohnzimmer. Ausserdem benötigen wir Wohnungen für unterschiedliche Haushalts- und Lebensformen. Das könnten Wohnungen sein, an die sich im Idealfall so genannte Schaltzimmer anschliessen lassen. Zimmer also, die mal der einen, mal der anderen Wohnung zugeschaltet werden können und die sich so unkompliziert vergrössern oder verkleinern lassen. Auch Ateliers in Wohnüberbauungen gehören dazu, die man zusätzlich mieten, aber auch wieder abgeben kann. Kurz: Es braucht vielfältige dynamischere Wohnmodelle.

Genossenschaften sind auf dem Wohnungsmarkt aktueller denn je

*Wohnbaugenossenschaften sind in diesen Punkten heute oft schon gut aufgestellt.*

Ja, das stimmt. Indem sie gemeinschaftliche Wohnformen anbieten, können sie vorausschauendes und durchdachtes Wohnen für viele unterschiedliche Gruppen realisieren. Vor allem, wenn sie dabei auf Belegungsvorschriften achten und Wohnungswechsel unterstützen, sobald sich die Personenzahl eines Haushaltes verändert. Hier sind Baugenossenschaften wirklich Vorreiter und damit auf dem Wohnungsmarkt aktueller denn je.

*Was gilt es bei neu zu planenden Wohnobjekten zu beachten?*

Idealerweise sind diese in eine Umgebung mit Infrastruktur eingebettet. Nicht zufällig entstehen heute Wohnüberbauungen, die im Erdgeschoss kleinteilige Gewerberäume zur Verfügung stellen – einerseits für die Bewohner selbst, die auf diese Weise Wohnen und Arbeiten verbinden können, aber auch für Externe. Dies ist wichtig für ein lebendiges Quartierleben. Auch hier können Baugenossenschaften Vorreiter sein. Wird nämlich in einer Siedlung nicht nur gewohnt, sondern sind dort auch kleinere Läden und

Gastronomiebetriebe beheimatet, fördert dies die nachhaltige Entwicklung eines Quartiers. Und es steigert die Lebensqualität für alle im Quartier – vor allem aber für ältere Menschen oder für Eltern mit kleinen Kindern, die eher an den Wohnort gebunden sind.

*Wir beurteilen Sie den Wohnungsbau in der Schweiz generell?*

Die Wohnraumversorgung erfolgt bei uns in erster Linie durch die Privatwirtschaft. Gemeinnützige Wohnbauträger ergänzen den Markt und schliessen Angebotslücken – so hat es der Bundesrat beschlossen und fördert entsprechend den gemeinnützigen Wohnungsbau. Private Investoren orientieren sich beim Neubau oder bei der Sanierung eher am oberen Preissegment. Für eine gute Wohnraumversorgung braucht es aber mehr preisgünstige Wohnungen. Baugenossenschaften und gemeinnützige Wohnbauträger übernehmen diese Aufgabe und müssen darin auch weiterhin von Bund und Gemeinden unterstützt werden. In einigen Städten und Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt braucht es preisgünstigen Wohnraum für Bevölkerungsgruppen, die bei der Wohnungssuche Schwierigkeiten haben. Die Rolle der gemeinnützigen Bauträger ist deshalb sehr wichtig. Sie denken langfristig, verzichten auf Rendite und versuchen, Qualität für möglichst viele zu erreichen.

*Und wie werden wir in Zukunft wohnen?*

Gegenwärtig gibt es in den Städten gut 50 Prozent Singlehaushalte; der Flächenverbrauch pro Kopf ist also sehr hoch. Gleichzeitig hält der Zuzug in die Städte an, Boden ist jedoch knapp und der Wohnungsmarkt oft angespannt. Wir brauchen deshalb gute Konzepte für verdichtetes Wohnen in der Stadt. Heute schon ist es selbst für den Mittelstand schwer, Wohnraum zu tragbaren Preisen zu finden. Diese Entwicklung wird so schnell nicht aufhören. Die Frage lautet deshalb: Wie gehen wir damit um? Welche Bodenpolitik wird gemacht? Hier sehe ich eine grosse Chance für Baugenossenschaften: Gemeinsam mit der öffentlichen Hand können sie spannende Projekte im Mietwohnungsbau verwirklichen, für eine Bevölkerung mit vielfältigen Lebens- und Haushaltsformen. Das wünsche ich mir für die Zukunft!

### Zur Person:

\*Dr. Marie Glaser leitet das interdisziplinäre Forschungszentrum ETH Wohnforum – ETH CASE (Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment). Zusammen mit ihrem Team erforscht sie, wie wir wohnen, zusammenleben und gebaute Umwelt planen und nutzen. Der Fokus liegt dabei auf nachhaltiger Stadt- und Quartierentwicklung, Innovationen im Wohnungsbau sowie im Zugang zu angemessenem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen.

# Highlights 2016

Die wichtigsten Ereignisse auf einen Blick



14

Ein konkreter Entwurf für den geplanten Ersatzneubau

## Mit dem Architektur-Wettbewerb in grossen Schritten Richtung Ersatzneubau

Im Sommer 2016 schrieb die BGO einen Architektur-Wettbewerb aus, mit dem der beste Entwurf für den Ersatzneubau ermittelt werden sollte. Die Jury – bestehend aus Vertretern der BGO und externen Fachleuten – wählte zunächst 14 Architekturbüros aus. Diese hatten bis Dezember Zeit, ihre Entwürfe auszuarbeiten – unter Berücksichtigung des von der BGO erstellten Anforderungskatalogs. Anfang 2017 prüfte die Jury die eingereichten Unterlagen in mehreren Wertungsrundgängen auf Herz und Nieren. Schliesslich entschied sie sich einstimmig für den Entwurf des Zürcher Ateliers Abraha Achermann (siehe auch Seite 27/Bauen und Sanieren).

Sie und Ihre Nachbarn haben schon lange eine gute Idee?

## Die neue Stelle für Kultur und Soziales der BGO unterstützt Genossenschafter beim Umsetzen von Ideen.

Sie und Ihre Nachbarn haben schon lange eine gute Idee? Die Stelle für Kultur und Soziales setzt diese gerne zusammen mit Ihnen um. Sie haben Fragen zum Solidaritätsfonds oder einen Nachbarschaftskonflikt? Die Stelle für Kultur und Soziales arbeitet diskret und hilft zu vermitteln. Um nach realisierbaren Ideen Ausschau zu halten und die Genossenschafter in ihren Anliegen zu unterstützen, rief die BGO 2016 die Stelle für Kultur und Soziales ins Leben. Seit Anfang 2017 nimmt Nora Howald, mit langjähriger Erfahrung in der soziokulturellen Animation, diese Aufgabe in einem 50 Prozent-Arbeitspensum wahr. Sie ist zu festen Sprechstunden für die Bewohner erreichbar.

50%



70



Über 70 Genossenschafter arbeiteten zwei Jahre lang begeistert hinter und vor der Kamera.

## BGO-Bewohner setzen sich im Videoprojekt mit dem Ersatzneubau auseinander.

In einem einzigartigen partizipativen Projekt beteiligten sich Genossenschafter aktiv am Planungsprozess für den Ersatzneubau. Unter fachkundiger Anleitung der Zürcher Produktionsfirma Lichterloh arbeiteten über 70 Bewohner zwei Jahre lang begeistert vor und hinter der Kamera. So entstanden fünf Kurzfilme, in denen Mitglieder ihre Wünsche, Bedürfnisse und Visionen zum künftigen Zusammenleben thematisierten: Wie stelle ich mir das Leben im Ersatzneubau vor? Wie kann die Umgebung naturnah gestaltet werden? Wie möchte ich als ältere Person im Ersatzneubau wohnen? Die Werke wurden den Planungsbeteiligten ans Herz gelegt und zum Abschluss an einem Filmabend im Kirchgemeindezentrum Paulus vorgeführt.

Wir wollen mit der technischen Entwicklung Schritt halten und unsere Mitglieder künftig besser und rascher informieren.

## Neuer Auftritt für Webseite und «BGO aktuell»

Nicht nur Webseite und «BGO aktuell» bekamen im letzten Jahr ein neues Erscheinungsbild: Der komplette Auftritt der BGO wurde überarbeitet, dazu gehören Logo, Schriften und Farben auf sämtlichen Druckerzeugnissen und in den elektronischen Medien. «Neben der modernisierten Optik wollen wir mit der technischen Entwicklung Schritt halten und unsere Mitglieder künftig besser und rascher informieren», begründet Beatrice Landolt von der Kommunikationskommission die neue Corporate Identity. So sollen die Vorzüge der digitalen Medien in Zukunft besser genutzt werden und den Austausch unter den Bewohnern fördern. Geplant ist ein eigener Zugang für Genossenschafter.



2016

## Strategie Wohnen 20XX

## Vieles verändert sich – die Strategie bleibt gleich

Die an der GV 2012 verabschiedete «Strategie Wohnen 20XX» soll eine Landkarte mit Orientierungspunkten sein, die vorgibt, in welche Richtung die BGO sich entwickelt. Dazu gehören:



Die BGO unterhält grüne, ruhige und gut erschlossene Siedlungen, in denen zusammen gelebt wird. Blick auf die Untere Winterthurerstrasse.

### Das Wohnraumangebot

Dieses ist zeitgemäss, diversifiziert und zahlbar für unterschiedliche Altersstufen, Lebenslagen und Einkommensverhältnisse. Weil Raum in der Stadt Zürich knapp und teuer ist, sollen Wohnungsgrösse und Anzahl der Bewohner in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die BGO unterstützt die interne Mobilität. Gleichzeitig werden situationsbezogen Räume für Dienstleistungen und Gewerbe integriert, so dass sich Wohnen und Arbeiten verbinden lassen.

### Das Wohnumfeld

Die BGO unterhält grüne, ruhige und gut erschlossene Siedlungen, in denen zusammen gelebt wird – unter Einhaltung von Spielregeln und in gegenseitigem Verständnis. Ausserdem setzt sich die BGO für den Erhalt und die Weiterentwicklung eines guten Quartierangebots ein.

### Organisation und Dienstleistungsangebot

Der Vorstand führt die Genossenschaft und arbeitet eng mit der Geschäftsstelle zusammen. Vorstand und Geschäftsstelle stehen in direktem Kontakt mit den Genossenschaftlern und gewährleisten Professionalität. Dienstleistungen orientieren sich an den Bedürfnissen der Bewohner (etwa Unterstützung für in Not geratene Mitglieder).

### Wohnstandard und Umweltbilanz

Hier geht es darum, Bedürfnisse zu begrenzen (z.B. Energie oder Wasser) und Siedlungen so auszustatten, dass Bewohner sich umweltschonend verhalten können. Dazu gehören auch gezielte Anreize – etwa über Kostenvermeidung. Dies verlangt das sogenannte «Erfordernis der Nachhaltigkeit», welches in den Statuten der BGO festgeschrieben ist.

### Bauliche Erneuerungen

Die BGO spricht sich hier neu für zyklische anstatt wie bis anhin punktuelle Erneuerungen aus. Vorteil: Diese sind günstiger und lassen sich besser planen. Gleichzeitig bekennt sich die BGO zu städtebaulicher und architektonischer Qualität.

### Demokratische Entscheide als Grundlage

Die Mitglieder sind Genossenschafter, nicht nur Mieter, und übernehmen damit eine gewisse Verantwortung. Die BGO wiederum kommuniziert zeitgerecht und transparent und bezieht ihre Mitglieder ein.

### Finanzierung

Die BGO achtet auf eine gute Risikoverteilung und Tragbarkeit.

## Finanzplanung und Platz für Gewerbe

## Was der Ersatzneubau für die Finanzplanung bedeutet

Wie lässt sich der Ersatzneubau finanzieren? Werden dadurch die Mieten steigen? Können wir uns Sanierungen dann noch leisten?

**BGO-Geschäftsführerin Esther Weber stellte an der Generalversammlung 2016 klar: «Wir haben uns mit einem Planungshorizont von 30 Jahren beschäftigt und können heute sagen: Den Ersatzneubau von geschätzten 80 Millionen können wir uns leisten.»**

Tatsache ist: Die BGO steht finanziell sehr gut da. Sie ist nur sehr gering verschuldet (2015 betrug der Verschuldungsgrad 30,10 Prozent; im Schnitt sind Wohnbaugenossenschaften zu 53,40 Prozent verschuldet). Dies ist eine ideale Ausgangslage, um den Ersatzneubau anzustossen. Gleichzeitig geben die alten Siedlungen grosse Sicherheit, weil ihre Beleihung sehr tief ist und die BGO dadurch Ausichten auf gute Bankkredite hat. Da weitere Bauprojekte in verschiedenen Etappen stattfinden, verteilt sich auch die finanzielle Belastung.

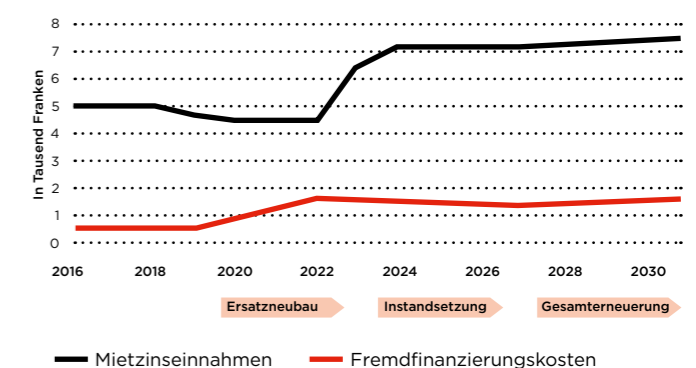
### Wie sich der Ersatzneubau auf die Mieten auswirkt:

- Die errechnete Mietzinssumme des Ersatzneubaus wird vollständig auf die betreffenden Wohnungen überwält.
- In den übrigen Siedlungen bleibt die Mietzinssumme unverändert (keine Quersubventionierung).

- In den älteren Siedlungen wird das günstige Wohnangebot beibehalten.
- Im Ersatzneubau soll es zahlbare Mieten geben.
- Das bestehende Mietzinsmodell muss angepasst werden (bisher werden alle BGO-Siedlungen gleich berechnet; neu muss der Mietzins dem Alter und Zustand der Siedlung angepasst werden).

### Ausblick Entwicklung Mietzinseinnahmen und Fremdfinanzierungskosten

(Grundlagen: Kostenschätzungen Testplanung und Stratus)



## Platz für Gewerbe im Ersatzneubau

Im Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse sollen künftig Kleingastronomie, Nahversorgung, Läden und Atelierräume angesiedelt sein.

**Räume für Dienstleistung und Gewerbe gehören nicht zum Grundauftrag einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft. Allerdings können diese in Einzelfällen aus raumplanerischen und wirtschaftlichen Gründen Sinn machen: Etwa um Erdgeschossflächen an verkehrsbelasteten Lagen zu nutzen, die sich nicht für Wohnräume eignen. Dies ist der Fall beim geplanten Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse.**

### Machbarkeitsstudie empfiehlt Gewerbeansiedlung

Die grosszügige Überbauung mit rund 120 Wohneinheiten soll im Erdgeschoss mit Gewerbeflächen ergänzt werden. Ziel ist ein attraktiver Gewerbemix, der das Quartier bereichert. Eine von der BGO in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie kam zu dem Schluss: «Dies gelingt, wenn eine kleine Gewerbeansiedlung aufgebaut werden kann, mit handverlesenen Anbietern, die den benötigten Publikumsverkehr generieren.» Dazu gehören Quartiersversorgung, Kleingastronomie, Kleinshops sowie Ateliers für öffentliche und halböffentliche Nutzungen – idealerweise alles an einem Ort konzentriert. Der Nutzen für BGO-Bewohner steht dabei im Vordergrund.



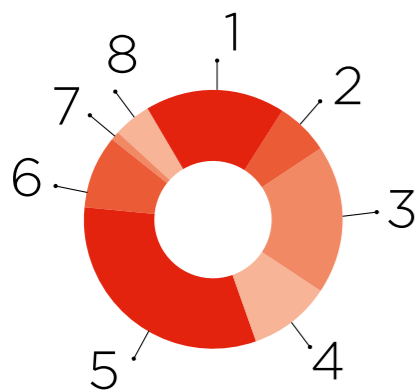
Der Ersatzneubau gibt den Takt an

## Umsiedlungen und Vermietungen

Bis 2020 müssen wegen des geplanten Ersatzneubaus 75 Wohnungen umgesiedelt werden. Neue Genossenschafter nimmt die BGO deshalb kaum noch auf.

Im Jahr 2015 konnten 15 der 75 vom Ersatzneubau betroffenen Wohnungen umgesiedelt werden, im Jahr 2016 waren es ebenfalls 15. «Damit liegen wir momentan noch im Plan», sagt Maja Hauser, zuständig für Liegenschaften bei der BGO-Geschäftsstelle. Zurzeit ist es allerdings unklar, ob das so bleibt. «Viele Genossenschafter hatten bei der ersten Befragung angegeben, erst ganz zum Schluss umziehen zu wollen», so Maja Hauser. «Um den Zeitplan einzuhalten, sind wir mit den Genossenschafte rn nun im Gespräch, inwiefern auch ein früherer Umzug in Frage käme.»

Jene Genossenschafter, die bereits umgesiedelt sind, bezogen eine Ersatzwohnung in einer anderen Liegenschaft der BGO - nur ein sehr kleiner Teil zog ganz weg. Leer gewordene Wohnungen werden bis Baubeginn nur noch befristet vermietet - die grösseren Wohnungen an die Stiftung Domicil, die kleineren an das Jugendwohnnetz. Auf diese Weise lässt sich sicherstellen, dass die Wohnungen zeitgerecht zum Baubeginn geräumt sind.

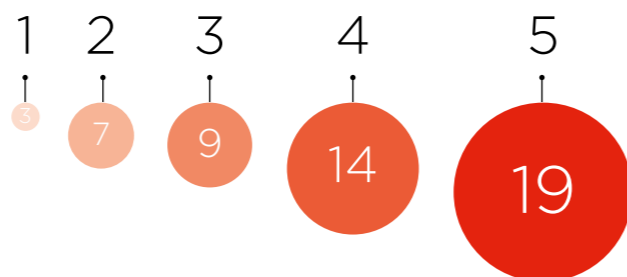


Wohin unsere Mieten fließen

Positionen	Betrag in CHF	in %
1. Reparaturen/Unterhalt	958'004.00	18,50
2. Abgaben/Versicherungen	363'346.00	6,63
3. Fondseinlagen	1'014'694.00	18,58
4. Verwaltungskosten	552'074.00	9,63
5. Abschreibungen	1'730'050.00	32,00
6. Zinsen	508'476.00	10,89
7. Steuern	55'672.00	1,20
8. Jahresergebnis	248'741.00	2,57
<b>Total</b>		<b>100,00</b>

Kaum mehr neue Genossenschafter

Aufgrund der Umsiedlung nimmt die BGO kaum mehr neue Genossenschafter auf. Im Jahr 2016 vergab sie lediglich 9 Wohnungen an neue Genossenschafter - davon 7 an Angehörige bestehender Genossenschafter und 2 an Auswärtige. 10 Wohnungen gingen an Genossenschafter, die intern wechseln wollten oder aufgrund von Unterbelegungen wechseln mussten.



Vermietungen 2016

Positionen	Anzahl
1. Tausch in kleinere Wohnung	3
2. Tausch in grössere Wohnung	7
3. neue Genossenschafter/innen	9
4. Umsiedlung Ersatzneubau	14
5. Befristete Vermietungen	19

Kreativität und Gemeinschaft

## Freiräume zur aktiven Gestaltung

Die BGO stellt den Genossenschafte rn verschiedene Dienstleistungen zur Umsetzung kreativer Ideen und gemeinsamer Veranstaltungen zur Verfügung.



Gemeinsam etwas schaffen: Wümmet in der Baugenossenschaft - die Vorbereitung zum Schnapsbrennen (2011).

Stelle für Kultur und Soziales: Gemeinsam Ideen umsetzen

Was früher die Gruppe «Feste und Anlässe» leistete, übernahm 2016 eine Sozialarbeiterin. Nachdem die Gruppe zuletzt mit ihren Events immer weniger Interessenten erreichte, beschlossen die Mitglieder, 2016 keine Anlässe zu organisieren. Gleichzeitig wollte die BGO das Ganze professionalisieren: «Kamen Genossenschafter mit Ideen und Wünschen zur Geschäftsstelle, fehlten uns in der Vergangenheit dazu zunehmend die Kapazitäten», sagt BGO-Geschäftsführerin Esther Weber. «Zumal die Anspruchshaltung in den letzten Jahren immer grösser wurde. Das war für uns unbefriedigend.»

2016 stellte die BGO deshalb zu 50 Prozent eine Sozialarbeiterin mit Erfahrung in soziokultureller Animation an. Sie sollte die Ideen der Genossenschafte rn aufnehmen, mit ihnen diskutieren, nach mehrheitsfähigen und realisierbaren Lösungen suchen und bei der Umsetzung unterstützen. Nach wenigen Monaten jedoch trennten sich bereits die Wege von Genossenschaft und Mitarbeiterin.

Esther Weber sieht es optimistisch: «Zumindest kam 2016 unser Wille zum Ausdruck, dass wir sowas aufgleisen wollen.» Und so übernahm Anfang 2017 mit Nora Howald eine neue Mitarbeiterin die Stelle für Kultur und Soziales. Sie hat feste Sprechstunden und bietet auch beratende Hilfe bei sozialen Fragen an - beispielsweise verfügt die BGO über einen Solidaritätsfonds für in Not geratene Genossenschafte rn.

Gemeinschaftsraum: Ein Angebot für die Genossenschafte rn

Eine Dienstleistung für Genossenschafte rn ist der Gemeinschaftsraum an der Winterthurerstrasse 117. Ausgestattet mit einer gut ausgerüsteten Küche kann er für Veranstaltungen bis maximal 60 Personen gebucht werden. «Im Schnitt haben wir drei Anlässe pro Monat», sagt Geschäftsführerin Esther Weber. Besonders bei Kindergeburtstagen ist der Raum sehr gefragt; aber auch Kurse, die von Genossenschafte rn veranstaltet werden, finden hier statt: Yoga und Aikido zum Beispiel. Eine Männerrunde trifft sich regelmässig zum Kochen, die im selben Haus beheimatete Kinderkrippe macht hier ihre Rhythmik-Übungen.

**Geschäftsstelle**

# Wir sind für Sie da

Ob konkrete Anliegen oder Wünsche der 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.

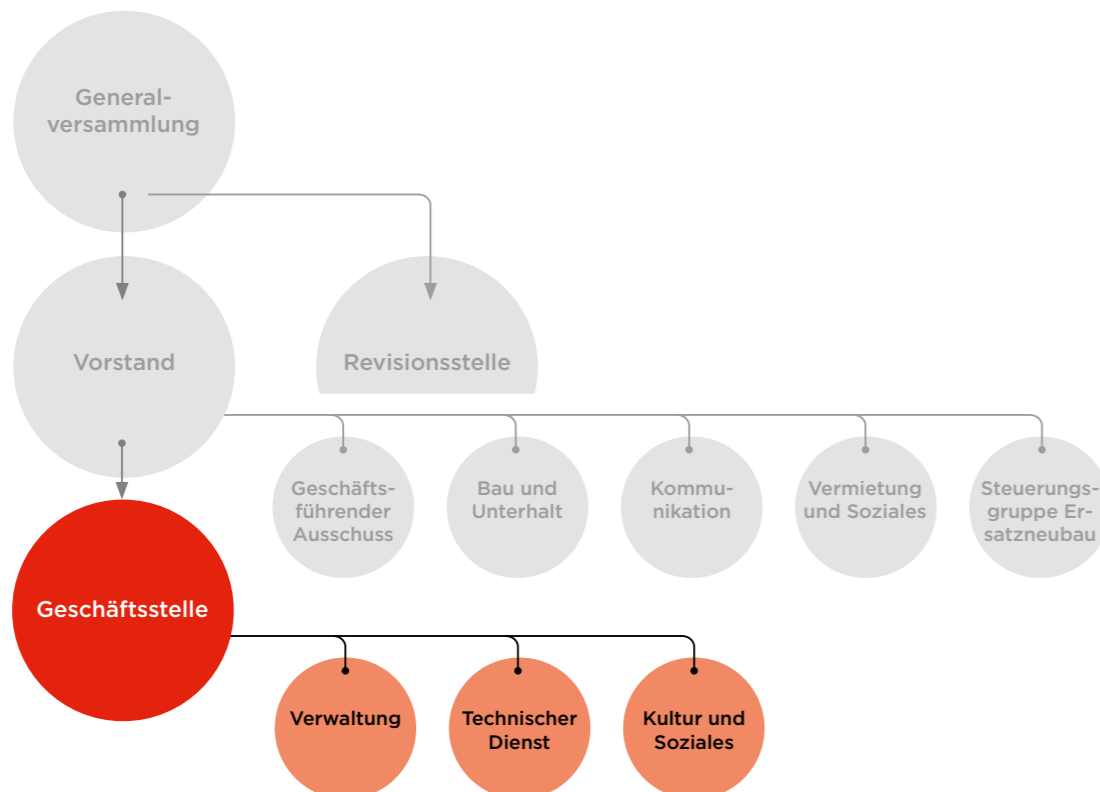
In erster Linie aber ist die Geschäftsstelle der wichtigste Ansprechpartner und unterstützt die Genossenschafter in allen Fragen rund um das Wohnen in der BGO. Die Mitarbeiter des technischen Dienstes sorgen ausserdem dafür, dass der Schnee geräumt wird, der Garten gepflegt und sämtliche Reparaturen 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.

**Neue Mitarbeiterin**

Im Februar 2016 begrüsst die Geschäftsstelle Maja Hauser als neue Mitarbeiterin. Sie ist zuständig für die Buchhaltung und Liegenschaftsverwaltung; ausserdem betreut sie die Anliegen der vom Ersatzneubau betroffenen Genossenschafter.

**Mitarbeitende Geschäftsstelle 2016**

- **Esther Weber**  
Geschäftsführerin
- **Adrian Kradolfer**  
Technischer Leiter, stellvertretender Geschäftsführer
- **Sarah Tschanz**  
Kommunikation, Liegenschaftsbewirtschaftung
- **Maja Hauser**  
Buchhaltung, Liegenschaftsbewirtschaftung
- **Monika Riederer**  
Gemeinschaftsraum, Support
- **Peter Riederer**  
Treppenhausreinigung
- **Milos Ivanovic**  
Technischer Hauswart
- **Maurice Welti**  
Betriebsunterhalt
- **Christoph Fiechter**  
Garten
- **Jorge Miguel Freitas Pereira**  
Lernender Betriebsunterhalt



**Vorstand**

# Wir haben das grosse Ganze im Blick

Ersatzneubau, Architekturwettbewerb, neues Sanierungskonzept: Der Vorstand legt die Organisation und Strategie fest und stellt sicher, dass die Geschäfte dem Recht entsprechen.

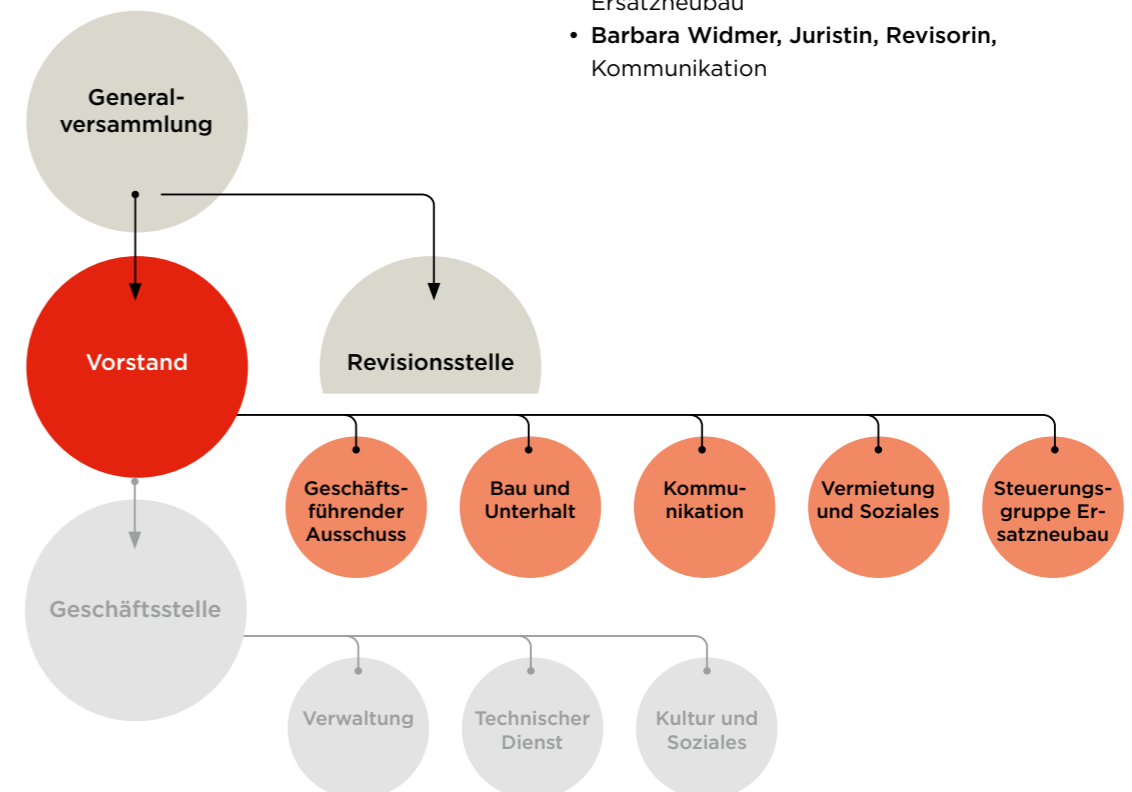
Der Vorstand der BGO ist zuständig für die Leitung der Genossenschaft. Neben der Führung der Geschäftsstelle leistet er in Zusammenarbeit mit deren Mitarbeitern die Kommissionsarbeit. Er macht die Jahresplanung und ist zuständig für das Risikomanagement.

Der Vorstand pflegt ein Netzwerk mit externen Partnern, 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. Ebenfalls beim Vorstand angesiedelt ist die Projektsteuerungsgruppe, die sich um die Planung und Umsetzung des Ersatzneubaus kümmert. Sie koordiniert ausserdem alle am Neubauprojekt Beteiligten und ist zuständig für die Kommunikation.

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

**Vorstand 2016**

- **Silvia Dähler, Präsidentin, IT-Managerin,**  
Geschäftsführender Ausschuss, Projektsteuerungsgruppe Ersatzneubau
- **Mathias Ninck, Vizepräsident, Kommunikationsleiter,**  
Geschäftsführender Ausschuss, Projektsteuerungsgruppe Ersatzneubau
- **Britta Bökenkamp, Architektin,**  
Bauen und Unterhalt, Vorsitzende Projektsteuerungsgruppe Ersatzneubau
- **Sabine Herzog, Architektin,**  
Bauen und Unterhalt, Projektsteuerungsgruppe Ersatzneubau
- **Marcello Indino, Psychologe,**  
Vermietung und Soziales
- **Beatrice Landolt, Juristin,**  
Kommunikation, Projektsteuerungsgruppe Ersatzneubau
- **Patrick Ochsner, Naturwissenschaftler,**  
Vermietung und Soziales, Projektsteuerungsgruppe Ersatzneubau
- **Christoph Steiner, PR-Fachmann,**  
Kommunikation, Projektsteuerungsgruppe Ersatzneubau
- **Barbara Widmer, Juristin, Revisorin,**  
Kommunikation





Kreuzung Langmauer-/Scheuchzerstrasse (Zeitpunkt der Aufnahme unbekannt)  
Quelle: Baugeschichtliches Archiv Zürich

## Zyklisch sanieren

## Alle Sanierungen auf dem gleichen Stand

In Zukunft sollen Siedlungen jeweils komplett saniert werden. Um dies zu erreichen, gilt es zunächst sämtliche veralteten Wohnungen zu erneuern.



Neu saniert: Eine 5,5-Zimmer-Wohnung am Werikonweg 7

Wie an der Generalversammlung 2016 angekündigt, will die BGO künftig zyklisch sanieren. Dies bedeutet: Neu wird jeweils eine komplette Siedlung erneuert oder ersetzt, anstatt wie bisher einzelne Häuser oder Wohnungen. Dies ist günstiger und besser planbar. Damit die Umstellung auf zyklische Erneuerung klappt, hat der Vorstand beschlossen, bis 2019 sämtliche veralteten Küchen und Bäder zu ersetzen. Davon betroffen sind 70 Küchen und 65 Badezimmer in den Siedlungen Langmauer-/Scheuchzerstrasse, Röslihof und Obere Winterthurerstrasse.

## Standardausführungen gewählt

Für die neuen Küchen und Bäder wurden Standardausführungen gewählt, die zwar robust und langlebig sind, aber keine unnötigen Kosten verursachen. Die Küchen erhalten neue Küchenmöbel und -geräte, Böden und Wände werden neu gefliest, Wände frisch gestrichen. In den Bädern finden ebenfalls Platten- und Malerarbeiten statt, ausser-

dem werden WCs, Lavabos und Badewannen ersetzt. Es handelt sich jeweils um einen 1-zu-1-Ersatz, grössere Umbauten gibt es keine. Die Sanierungen der Küchen und Bäder finden in bewohntem Zustand statt, was eine exakte Terminplanung und Koordination der Baustelle verlangt. Nur so lassen sich die Beeinträchtigungen für die Bewohner möglichst gering halten.

## Bauarbeiten in Ferienzeit gelegt

«2016 sind wir damit gut gestartet», sagt Sabine Herzog, von der Kommission «Bauen und Unterhalt». «Damit es für die Betroffenen einigermaßen wohnlich blieb, haben wir frühzeitig informiert, Sanierungen möglichst in die Ferienzeit gelegt und darauf geachtet, Küche und Bad nicht gleichzeitig zu erneuern.» In den betroffenen Wohnungen gab es immer fliessend Wasser, zum Teil wurden temporäre WCs aufgestellt. «Somit hielten sich die Belastungen für die Bewohner in Grenzen.»

## Sanierungen 2016

## Umgebung

Winterthurerstrasse 98/102 und 106/108

Erstellung Veloständer

## Allgemeine Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten

Scheuchzerstrasse 126

1.OG li

Röslistrasse 21

EG + 1.OG re

Werikonweg 5

1.OG li, 3.OG re

Langmauerstrasse 20

EG - 3.OG li

Langmauerstrasse 28

3.OG li, EG + 1.OG re

Behebung Restanzen - Erneuerung von Küche und/oder Bad

Scheuchzerstrasse. 186

2.OG li

Wohnraumsanierung

Instandsetzungs- und Malerarbeiten

Mieterwechselbedingt wurden 46 Wohnungen und 3 Bastelräume instandgesetzt. 1 Wohnung wurde auf Mieterwunsch gestrichen.



Eine 3,5-Zimmer-Wohnung an der Langmauerstrasse 74 mit neuer Küche

## Wärmeversorgung

## Neue Heizzentrale

Mit dem geplanten Ersatzneubau ist auch eine neue Heizzentrale notwendig. Diese versorgt künftig sowohl den Ersatzneubau als auch die Altbauten. Voraussichtlich setzt die BGO dabei auf Fernwärme.



Die zu ersetzende Heizzentrale - sie wurde 1998 erneuert und versorgt die Siedlungen an der Langmauer- und Scheuchzerstrasse sowie an der Unteren und Oberen Winterthurerstrasse mit Wärme.

Die zwischen 1924 und 1931 erbauten Liegenschaften an der Unteren und Oberen Winterthurerstrasse, sowie an der Langmauer- und Scheuchzerstrasse werden aktuell über eine Heizverbundleitung mit Wärme versorgt. Mit dem geplanten Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse muss die Heizzentrale bestehend aus zwei Gas-/Öl-Kombikesseln jedoch ersetzt werden. Die Heizverbundleitung aus dem Jahre 1950 ist allerdings noch funktionstüchtig und kann in der zukünftigen Wärmeversorgung weiter verwendet werden.

### Fernwärme schneidet am besten ab

Heute erfolgt die Warmwasser-Versorgung in den Liegenschaften dezentral über Elektroboiler oder Sonnenkollektor-Anlagen mit Elektro- und Heizverbund-Unterstützung. Die geplante Heizzentrale soll künftig Neu- und Altbauten gemeinsam beheizen. Eine von der BGO in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie empfiehlt, auf Fernwärme der Stadt Zürich zu setzen. Dieser Energieträger schneidet in Sachen Betriebssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Schadstoffemissionen am besten ab. Ausserdem lässt er sich flexibel erweitern, und die Wahrscheinlichkeit für Betriebsausfälle ist gering. Die BGO wird 2017 definitiv über eine neue Heizzentrale entscheiden.

## Wohnungsangebot der BGO

## Liegenschaftsportfolio

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 2016

Siedlungen	Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl						Zumietbare Räume	Bastel- und Lager-räume	Geschäfts-lokale	Auto-einstell-plätze	Auto-abstell-plätze	Motor-räder
	1 bis 1 1/2	2 bis 2 1/2	3 bis 3 1/2	4 bis 4 1/2	5 bis 5 1/2	6 bis 6 1/2						
<b>Obere Winterthurerstrasse</b>												
Winterthurerstr. 98 -138	6	11	58	3				5		21	3	4
Milchbuckstr. 81 - 84	1	4	14	9				5				
Garage Winterthurerstr.										19		
<b>Untere Winterthurerstrasse</b>												
Winterthurerstr. 89 - 123	1	8	47	11				3	5		3	
<b>Langmauer-/Scheuchzerstrasse</b>												
Langmauerstr. 58 - 90	1	10	27	9	13	1		14	1			
Scheuchzerstr. 126 - 140		5	8	15	7		2	10				
<b>Röslihof</b>												
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	
Riedtlistrassen 35, 37		1	15					1				
<b>Scheuchzerhof</b>												
Scheuchzerstr. 186 - 198		2	18	17	5	1	4	11	1		4	
Tiefgarage Scheuchzerstr.										40		4
<b>Total 394 Wohnungen</b>	<b>9</b>	<b>46</b>	<b>229</b>	<b>71</b>	<b>37</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>54</b>	<b>10</b>	<b>93</b>	<b>19</b>	<b>8</b>

## Testprojekt

## Was wir uns vom Ersatzneubau wünschen

2016 stand im Zeichen des Testprojekts für den Ersatzneubau. Damit stellte sich die Frage: Welche Bedürfnisse soll der Neubau erfüllen?

Der Gebäudekomplex an der «Unteren Winterthurerstrasse» wird durch einen Ersatzneubau ersetzt. Die 74 Wohnungen aus dem Jahre 1924 sind heute zwar noch in einem guten Zustand, doch es gibt keinen ausreichenden Lärmschutz. Ausserdem fehlen altersgerechte, mit Lift erreichbare Wohnungen, und die vorhandenen 3-Zimmer-Wohnungen sind klein und damit nicht mehr zeitgemäss. 2016 ging es darum, abzuklären, was der Ersatzneubau ausserdem noch erfüllen soll. Ziele wurden priorisiert und in einem konkreten Testprojekt ein Anforderungsprofil erstellt. Auch die Genossenschafter beteiligten sich mit ihren Ideen an diesem Prozess – etwa in engagierten Diskussionen oder im Filmprojekt.

Klar wurde dabei: Die geplanten 120 neuen Wohnungen sollen von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität sein und sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Durch die gute ÖV-Erschliessung ist die Lage prädestiniert für Alterswohnungen und Wohnmodelle, die Arbeiten und Wohnen kombinieren. Idealerweise sind die Wohnungen flexibel und gut nutzbar, nachhaltig gebaut und mit ressourcenschonender Energieerzeugung versorgt.

### Auf der Wunschliste steht ein gut durchmisches Wohnungsangebot

Die Architekten erhalten darüber hinaus die Vorgabe, für ein Wohnungsangebot mit guter Durchmischung zu sorgen. Dazu gehören alters- und behindertengerechte Wohnungen, Wohnungen für Kleinhaushalte, aber auch attraktive Angebote für Bewohner, die nach dem Auszug der Kinder von Familienwohnungen in grosszügige 3 bzw. 3.5-Zimmer-Wohnungen wechseln. Auch Gemeinschaftsräume wird es geben, genauso wie Multifunktionsräume (Werkstatt, Musikprobenraum) und Ateliers. Die BGO-Geschäftsstelle wird ebenfalls im Ersatzneubau beheimatet sein, genauso wie eine Kinderkrippe. Zudem ist eine grössere Anzahl Quadratmeter für Gewerbeflächen vorgesehen (Läden, Gastronomie und Dienstleistungsangebote).

Da die Aussenflächen im Garten knapp sind, bieten sich für den Ersatzneubau Dachterrassen an. Beim gemeinschaftlichen Garten gilt es, sorgfältig zwischen privaten und allgemeinen Flächen zu unterscheiden. Auch die vorgeschriebenen Parkplätze müssen abgedeckt werden; zusätzlich sind Veloabstellplätze nötig.



## Architektur-Wettbewerb

## Der Ersatzneubau nimmt Form an

Gestützt auf die Ergebnisse des Testprojekts schrieb die BGO einen Architektur-Wettbewerb aus.



Im Sommer 2016 fiel der Startschuss für den Architektur-Wettbewerb. Damit kam die BGO ihrem geplanten Ersatzneubau einen ersten grossen Schritt näher. Mit dem Wettbewerb sollte das bestmögliche Projekt ermittelt werden – ein qualitativ hochstehender Entwurf, der alle Bedürfnisse erfüllt. Dazu gehört vor allem die sensible Wiedereingliederung des Ersatzneubaus in die bestehenden Liegenschaften. Aber auch eine überzeugende Lösung für Wohnungsgrundrisse an der stark befahrenen Winterthurerstrasse.

oben:  
Die Jury entschied sich einstimmig für den Entwurf des Zürcher Ateliers Abraha Achermann.

links:  
Modell des Testprojekts

### Gipsmodelle und Erläuterungen zur Nachhaltigkeit

Das Projekt mit den Anforderungen wurde zunächst öffentlich ausgeschrieben. Anschliessend wählte die Jury – bestehend aus Vertretern der BGO und externen Fachleuten – 14 Architekturbüros aus, die sich dafür beworben hatten. Diese bekamen bis Dezember Zeit, ihre Entwürfe auszuarbeiten. Dazu gehörten umfassende Pläne in verschiedenen Massstäben, Gipsmodelle, sowie Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept und zum Thema Nachhaltigkeit. Die Teilnehmer reichten ihre Projekte anonym ein. Die Jury wusste zwar, welche Büros mitmachten, aber nicht, von wem welcher Entwurf stammte. Anfang 2017 prüfte die Jury die eingereichten Unterlagen in mehreren Wertungsrundgängen auf Herz und Nieren. Schliesslich entschied sie sich einstimmig für den Entwurf des Zürcher Ateliers Abraha Achermann.

## Jahresrechnung

## Bilanz

per 31. Dezember 2016

Aktiven	2016		2015	
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassa	6'062.15		5'328.50	
Bank	1'155'383.27	<b>1'161'445.42</b>	1'095'089.43	<b>1'100'417.93</b>
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>				
Mieter (Mietzins etc.)	2'190.80		263.75	
Dritte	2'980.86	<b>5'171.66</b>	4'615.75	<b>4'879.50</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>286'126.15</b>		<b>405'008.20</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1'452'743.23</b>		<b>1'510'305.63</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
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	<b>20'000.00</b>	5'000.00	<b>20'000.00</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Gebäude und Grundstücke	61'039'386.95		60'823'834.90	
Garagen / Heizungen	1'389'680.70		1'389'680.70	
Wertberichtigung	-15'437'033.45		-14'765'856.55	
a.o. Wertberichtigung	-2'074'889.90		-1'037'444.95	
Untere Winterthurestrasse				
Baukonto Ersatzneubau	274'751.65		141'600.05	
<b>Total Immobilien</b>	<b>45'191'895.95</b>		<b>46'551'814.15</b>	
Büromobilien / EDV	36'117.20		39'993.70	
Geräte/ Fahrzeuge Unterhalt	4'881.60		6'020.00	
Gemeinschaftsraum	2'506.35		3'341.80	
<b>Total Mobilien / Geräte / Fahrzeuge</b>	<b>43'505.15</b>	<b>45'235'401.10</b>	<b>49'355.50</b>	<b>46'601'169.65</b>
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		-		-
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>45'255'401.10</b>		<b>46'621'169.65</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>46'708'144.33</b>		<b>48'131'475.28</b>

Passiven	2016		2015	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>175'170.15</b>		<b>554'967.70</b>
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>35'526.95</b>		<b>91'531.90</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>672'494.35</b>		<b>964'199.34</b>
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>883'191.45</b>		<b>1'610'698.94</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Darlehenskasse	12'598'227.75		12'245'038.65	
Hypotheken	23'000'000.00	<b>35'598'227.75</b>	25'000'000.00	<b>37'245'038.65</b>
<b>Rückstellungen / Fonds</b>				
Erneuerungsfonds	5'419'092.70		4'615'797.80	
Genossenschaftsfonds	750'000.00		750'000.00	
Solidaritätsfonds	170'482.85	<b>6'339'575.55</b>	167'407.85	<b>5'533'205.65</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>41'937'803.30</b>		<b>42'778'244.30</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>42'820'994.75</b>		<b>44'388'943.24</b>
<b>Genossenschaftskapital</b>				
Genossenschaftler/innen	1'943'000.00		2'007'000.00	
Partner/innen	123'000.00		123'000.00	
Externe Genossenschaftler/innen	312'000.00	<b>2'378'000.00</b>	309'000.00	<b>2'439'000.00</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserven</b>		<b>505'000.00</b>		<b>498'000.00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>				
Vortrag Vorjahr	755'408.44		665'769.05	
Jahresgewinn	248'741.14	<b>1'004'149.58</b>	139'762.99	<b>805'532.04</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3'887'149.58</b>		<b>3'742'532.04</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>46'708'144.33</b>		<b>48'131'475.28</b>

## Jahresrechnung

## Erfolgsrechnung 2016

Erfolgsrechnung	2016	2015
<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>5.432'489.20</b>	<b>5'449'491.35</b>
./. Leerstände / Mietzinsverluste	-29'402.50	-38'518.95
<b>Übrige betriebliche Erträge</b>	<b>27'970.54</b>	<b>28'305.61</b>
<b>Nettoerlös</b>	<b>5'431'057.24</b>	<b>5'439'278.01</b>
<b>Reparaturen und Unterhalt</b>		
Personalaufwand Technischer Dienst	-377'370.46	-367'970.18
Unterhalt / Reparaturen	-580'633.35	-638'192.04
	<b>-958'003.81</b>	<b>-1'006'162.22</b>
<b>Versicherungen / Abgaben / Gebühren</b>		
Versicherungen	-63'078.70	-61'188.65
Wasser / Abwasser	-164'031.05	-167'403.60
Meteorwasser	-21'447.35	-21'447.20
Kehrichtabfuhr	-49'353.45	-47'944.45
Strom	-63'483.25	-58'929.65
Kabelfernsehen (upc)	-1'952.29	-3'466.86
	<b>-363'346.09</b>	<b>-360'380.41</b>
<b>Einlage Erneuerungsfonds</b>	<b>-1'014'694.00</b>	<b>-1'010'462.00</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-2'336'043.90</b>	<b>-2'377'004.63</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>3'095'013.34</b>	<b>3'062'273.38</b>
<b>Verwaltungskosten</b>		
Personalaufwand Geschäftsstelle	-312'202.96	-292'447.92
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	-78'103.33	-76'904.05
Revisionsstelle	-8'100.00	-8'100.00
Büroaufwand	-58'486.80	-58'124.88
Beratungen	-17'255.50	-24'089.30
Genossenschaftliche Anlässe	-21'754.40	-19'780.05
Sonstiger Aufwand	-56'171.10	-44'453.55
	<b>-552'074.09</b>	<b>-523'899.75</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Abschreibung Liegenschaften	-671'176.90	-677'666.20
a.o. Abschreibung Siedlung Untere Wi	-1'037'444.95	-1'037'444.95
Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge	-21'428.25	-25'571.00
	<b>-1'730'050.10</b>	<b>-1'740'682.15</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>812'889.15</b>	<b>797'691.48</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Hypotheken	-385'300.61	-416'428.04
Zinsaufwand Darlehenskasse	-123'175.15	-175'984.45
Übriger Finanzaufwand	-	-
	<b>-508'475.76</b>	<b>-592'412.49</b>
Finanzertrag	-	1.40
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>304'413.39</b>	<b>205'280.39</b>
<b>Steuern</b>	<b>-55'672.25</b>	<b>-65'517.40</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>248'741.14</b>	<b>139'762.99</b>

## Jahresrechnung

## Bilanzgewinn 2016

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns 2016

Bilanzgewinn	2016
Gewinnvortrag Vorjahr	<b>755'408.44</b>
Jahresgewinn	<b>248'741.14</b>
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der GV</b>	<b>1'004'149.58</b>
Zuweisung Reservefonds	<b>-12'500.00</b>
Zuweisung Genossenschaftsfonds	<b>0.00</b>
Dividende 1.75% (auf 2'378'000.00)	<b>-42'337.50</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>949'312.08</b>



## Jahresrechnung

## Anhang zur Jahresrechnung

## Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Aktive Rechnungsabgrenzung	2016	2015
Heiz- und Nebenkosten	237'626.60	229'383.20
Steuern	45'000.00	174'000.00
Diverse	3'499.55	1'625.00
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>286'126.15</b>	<b>405'008.20</b>

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2016	2015
Lieferanten / Handwerker	37'145.65	437'281.15
Diverse Kreditoren (Abgaben)	138'024.50	117'686.55
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>175'170.15</b>	<b>554'967.70</b>

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2016	2015
AHV Ausgleichskasse	-6'740.30	6'750.25
Steuerverwaltung	42'267.25	98'282.15
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>35'526.95</b>	<b>91'531.90</b>

Passive Rechnungsabgrenzung	2016	2015
Vorausbezahlte Mietzinsen	333'275.15	381'600.00
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	280'972.50	277'091.35
Steuern	22'000.00	18'000.00
Diverse	36'246.70	287'507.99
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>672'494.35</b>	<b>964'199.34</b>

Erneuerungsfonds	2016	2015
Saldo per 1. Januar	4'615'797.80	4'289'684.70
Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement (1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr)	1'014'694.00	1'010'462.00
	5'630'491.80	5'300'146.70
Verwendung für Sanierungen 2016:		
Langmauerstrasse 74	-31'174.60	
Scheuchzerstrasse 126	-10'621.65	
Werikonweg 7	-5'601.55	
Langmauerstrasse 20 und 28, Röslistrasse 21, Werikonweg 5	-154'249.35	
Umgebung Langmauerstrasse 60-68	-3'247.95	
Umgebung Obere Winterthurerstrasse	-6'504.00	-211'399.10
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>5'419'092.70</b>	<b>4'615'797.80</b>

Genossenschaftsfonds	2016	2015
Saldo per 1. Januar	750'000.00	650'000.00
Zuweisung aus Gewinn	-	100'000.00
Entnahme	-	-
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>750'000.00</b>	<b>750'000.00</b>

Solidaritätsfonds	2016	2015
Saldo per 1. Januar	167'407.85	164'328.85
Einnahmen von Vertragsgebühren	3'075.00	3'079.00
Unterstützungsbeiträge	-	-
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>170'482.85</b>	<b>167'407.85</b>

Genossenschaftskapital	2016	2015
Stand 1. Januar	2'439'000.00	2'474'000.00
Rückzahlungen	-122'000.00	-80'000.00
	2'317'000.00	2'394'000.00
Neuzeichnungen	61'000.00	45'000.00
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>2'378'000.00</b>	<b>2'439'000.00</b>

**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.

Reparaturen / Unterhalt	2016	2015
Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen)	215'391.80	696'632.80
Unterhalt / Reparaturen (Fremdleistungen)	576'640.65	625'908.14
Personalaufwand Technischer Dienst	377'370.46	367'970.18
Aufwendungen Reparaturen / Unterhalt	1'169'402.91	1'690'511.12
Finanzierung durch Erneuerungsfonds	-211'399.10	-684'348.90
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>958'003.81</b>	<b>1'006'162.22</b>

Derivate Finanzinstrumente	2016	2015
Zinssatz-Swap zur Absicherung der UBS Libor-Hypothek:		
Kontraktwert	5'000'000.00	5'000'000.00
Marktwert per 31.12.	-474'071.00	-570'476.00

Entschädigung Vorstand und Kommissionen	2016	2015
Entschädigungen Vorstand gemäss Reglement	63'750.00	64'127.10
Entschädigung Baukommission	43'900.00	31'700.00
Sozialleistungen	14'353.33	12'776.95
<b>Total</b>	<b>122'003.33</b>	<b>108'604.05</b>

Entschädigung Personal	2016	2015
Personal Geschäftsstelle	260.706.65	292.447.92
Personal Technischer Dienst	315.125.10	367.970.18
<b>Personalkosten Total (7.7 Stellen)</b>	<b>575.831.75</b>	<b>660.418.10</b>
davon Sozialleistungen	104.831.47	102.068.00

## Anlagevermögen und Hypotheken

Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2016

Siedlungen	Anzahl Wohnungen	Bezugs-jahr	Anlage-vermögen gem. Bilanz in Franken	Versicherungs-wert in Franken	Hypothek gem. Bilanz in Franken	Hypothek Gläubiger
Obere Winterthurerstr.	106	1929/1930	12'774'291.60	28'594'000.00	3'000'000.00	ZKB
Untere Winterthurerstr.	67	1924/1926	10'741'199.70	20'723'450.00	5'000'000.00	UBS
Langmauer- / Scheuchzerstr.	96	1926/1927	15'672'310.05	31'764'350.00	4'200'000.00	Raiffeisen
Röslhof	82	1928	10'938'156.90	23'784'700.00	800'000.00	ZKB
Scheuchzerhof	43	1931	10'913'428.70	17'146'000.00	10'000'000.00	EGW
<b>Zwischentotal</b>	<b>394</b>		<b>61'039'386.95</b>	<b>122'012'500.00</b>	<b>23'000'000.00</b>	
<b>Garagen</b>						
Winterthurerstr. 112-118		1964	13'257.90	- 1)		
Langmauerstr. 20-26		1949	38'680.00	161'800.00		
Scheuchzerstr. 186-198		1978	316'700.00	1'375'000.00		
<b>Heizzentralen</b>						
Winterthurerstr.			162'178.25 2)	- 1)		
Röslhof			118'460.00	443'000.00		
Scheuchzerhof			740'404.55	- 1)		
<b>Landkosten</b>						
			(in den Anlagenkosten bereits enthalten)			
<b>Total</b>	<b>394</b>		<b>62'429'067.65</b>	<b>123'992'300.00</b>	<b>23'000'000.00</b>	

1) Der Betrag ist in der entsprechenden Siedlung enthalten.

2) Investitionen vor 1997 sind in der Siedlung enthalten.

## Jahresrechnung

## Finanzbericht

## Erfolgsrechnung

**Geschäftsgang**

Die Mietzinseinnahmen gingen auch im Jahr 2016 nochmals leicht zurück – weil der Mietzins per 1.10.2015 um ein Prozent gesenkt wurde. Gebaut hat die BGO in diesem Jahr wenig; für Sanierungen wendete sie CHF 430'944 auf, davon wurden CHF 215'552 aktiviert. Dabei handelte es sich vor allem um Sanierungen einzelner Wohnungen (Restanzen). Wie bereits erwähnt, wollen wir künftig immer komplette Siedlungen erneuern. Bis alle Liegenschaften auf dem gleichen Stand sind, können wir dank geringer Sanierungskosten unsere Hypotheken reduzieren. Für den normalen Unterhalt wurden 2016 zusätzlich CHF 954'011 aufgewendet.

**Finanzaufwand**

Der Finanzaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals um rund CHF 84'000. Mit 9,4 Prozent der Mieteinnahmen beträgt er noch etwa halb so viel wie der Branchendurchschnitt. Dies liegt zum einen an der Rückzahlung von Hypotheken, zum anderen an der Reduktion des Zinssatzes der Darlehenskasse im 2015.

**Abschreibungen**

Auch 2016 haben wir im Hinblick auf den Ersatzneubau wieder ausserordentliche Abschreibungen verbucht (CHF 1'037 Millionen). Diese Abschreibungen wurden mit dem Steueramt vereinbart und helfen, die Rechnung auszugleichen.

## Bilanz

**Fremdkapital**

2016 konnte die BGO ihre Hypotheken um CHF 2 Millionen reduzieren. Da mit dem Ersatzneubau neue umfangreiche Hypotheken anfallen, ist es sinnvoll, zunächst die bestehenden zurückzuzahlen. Der Verschuldungsgrad (Hypotheken plus Darlehenskasse in Prozent des Gebäudeversicherungswerts) beträgt 28.7 Prozent. Damit liegt dieser erheblich unter dem Vergleichswert von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (53.4 Prozent). Die Einlagen in die Darlehenskasse nahmen im Vergleich zum Vorjahr um CHF 353'189 zu. Diese Anlage ist mit einem Zinssatz von 1 Prozent für die Genossenschafter nach wie vor attraktiv.

**Anteilscheinkapital**

Aufgrund der nur noch befristeten Wohnungsvermietungen an der Unteren Winterthurerstrasse nahm 2016 das Anteilscheinkapital um CHF 61'000 ab. Wegen des Ersatzneubaus erfolgen hier nur noch befristete Vermietungen ohne Genossenschaftsverhältnis – somit vermindert sich das Anteilscheinkapital mit jeder zusätzlich befristeten Wohnungsvermietung. Spätestens ab Baubeginn wird diese Abnahme jedoch aufhören.

**Gewinn und Dividende**

Der Jahresgewinn beträgt CHF 248'741. Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungslegungsreglements der Stadt Zürich schlägt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1.75 Prozent vor (1.75 Prozent auf 2'378 Millionen).

**Ausblick**

Aufgrund des geplanten Ersatzneubaus befasst sich der Vorstand auch in den kommenden Monaten mit der mittelfristigen Finanzplanung. Dabei gilt es zu klären, wie wir den Ersatzneubau und die später notwendigen Gesamt-sanierungen oder Ersatzneubauten finanzieren.

## Fremdkapital

Das Fremdkapital gliedert sich per 31. Dezember 2016 wie folgt:

Geldgeber	Betrag	Zins	Fälligkeit
Genossenschafter (Darlehenskasse)	12'598'227.75	1.00%	Innerhalb 3 Monate
Raiffeisen (Fester Vorschuss)	4'200'000.00	0.65%	04.01.2017
ZKB (Fester Vorschuss)	800'000.00	0.60%	13.03.2017
UBS (Liborhypothek), abgesichert mit SWAP zu 1.71% bis 22.10.2020	5'000'000.00	0.70%	20.03.2017
ZKB (Hypothek)	3'000'000.00	0.87%	06.04.2021
EGW (Hypothek)	10'000'000.00	1.625%	11.05.2029



Rege Stimmbeteiligung der Genossenschafter an der Generalversammlung 2016.

# Jahresrechnung entspricht Gesetz und Statuten



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 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Zürich, 3. März 2017

BDO AG

**Andreas Blattmann**  
 Leitender Revisor  
 Zugelassener Revisionsexperte

**i.V. Remo Inderbitzin**  
 Zugelassener Revisor

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



Obere Winterthurerstrasse (Zeitpunkt der Aufnahme unbekannt)  
 Quelle: Baugeschichtliches Archiv Zürich

## Impressum

### Herausgeberin

**Baugenossenschaft Oberstrass**  
 Winterthurerstrasse 123, 8006 Zürich

### Ausgabe

**93. Geschäftsbericht**

### Auflage

**700**

### Texte

**Kristina Reiss**  
 Einst Redaktorin beim Tages-Anzeiger, später Korrespondentin in Shanghai, bewegt sich die freischaffende Journalistin heute zwischen Kundenmagazinen und aufwendigen Reportagen.  
[www.kristinareiss.com](http://www.kristinareiss.com)

### Layout

**Raoul Schweizer**  
 Lebt und arbeitet seit über 10 Jahren in Zürich. Schweizer Grafik ist ein erfahrenes Designbüro für Corporate Design, visuelle Kommunikation und neue Medien.  
[www.schweizergrafik.ch](http://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](http://www.retoschlatter.ch)

### Korrekturat

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

### Druck

**Kasimir Meyer AG**  
 Kapellstrasse 5, 5610 Wohlen, [www.kasi.ch](http://www.kasi.ch)

### Entwicklung

**Baugenossenschaft Oberstrass, Kommunikationskommission,**  
 Beatrice Landolt, Christoph Steiner, Sarah Tschanz, Barbara Widmer

## 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.