



BGO

Geschäftsbericht 2017

Baugenossenschaft
Oberstrass

BGO

BAUGENOSSENSCHAFT
OBERSTRASS

Verschiedene Kunstwerke in der BGO stammen von einem der bekanntesten Bildhauer der Schweiz

Verzierte Eingänge und Portale, hier eine Statue, dort ein Bildnis – das meiste, was sich an Kunst im Umfeld der BGO findet, stammt aus den Anfängen der Baugenossenschaft, den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts. Wer die kunstvollen Werke damals erschuf, ist heute nur noch teilweise bekannt. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts betrachtete die Zürcher Stadtregierung Kunstförderung als Aufgabe des Gemeinwesens und vergab brotlosen Kunstschaffenden Aufträge für baukünstlerischen Schmuck als gut gemeinte Arbeitsbeschaffung. So entstand in diesen Jahrzehnten unzähliger Bauschmuck.

Sicher ist jedoch, dass es in der BGO einige Kunstwerke von einem der bekanntesten Bildhauer der Schweiz gibt. Die Rede ist von Arnold Huggler (1894-1988). Er schuf die Skulptur der Rehmutter mit Kitz auf dem Brunnen vor der Geschäftsstelle an der Ecke Winterthurer-/Langmauerstrasse (Nr. 1, siehe Titelbild), die beiden sitzenden Mädchen an der Ecke Langmauerstrasse/Zanggerweg (Nr. 3, siehe S. 24) sowie die stehende Männerstatue mit Krug im Garten des Scheuchzerhofs (Nr. 4, siehe S. 39). Keinem Künstler zuordnen lässt sich die Eingangsgestaltung an der Langmauerstrasse (siehe Nr. 2, S. 6).

Huggler lernte sein Handwerk an der Briener Schnitzerschule und ging anschliessend nach Paris, wo er 1923 sein eigenes Atelier eröffnete. 1936 kehrte der Bildhauer in die Schweiz zurück und lebte bis zu seinem Tod in Zürich. Dort entstand auch ein Grossteil seines öffentlichen Werkes, das weit über 150 Skulpturen in Stein oder Bronze umfasst. Viele davon sind noch an öffentlichen Plätzen zu sehen.

Titelbild

Die Bronzestatue «Ricke mit Kitz», so der offizielle Titel, entstand 1929 und gehört zu den bemerkenswertesten Zürcher Stücken von Arnold Huggler. Nachdem die BGO den Brunnen Anfang der 30er Jahre der Stadt Zürich geschenkt hatte, wanderte die Rehli-Statue 1937 vorübergehend nach Paris und warb dort während der Weltausstellung im Schweizer Pavillon für die schweizerische bildende Kunst.



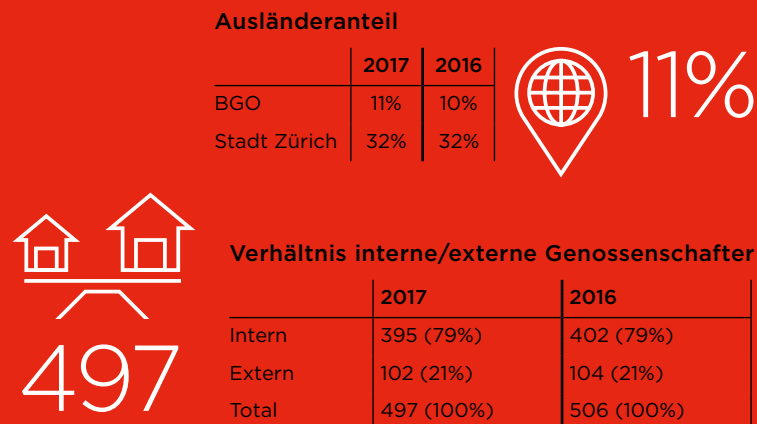
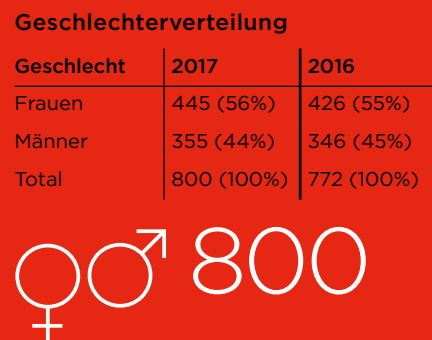
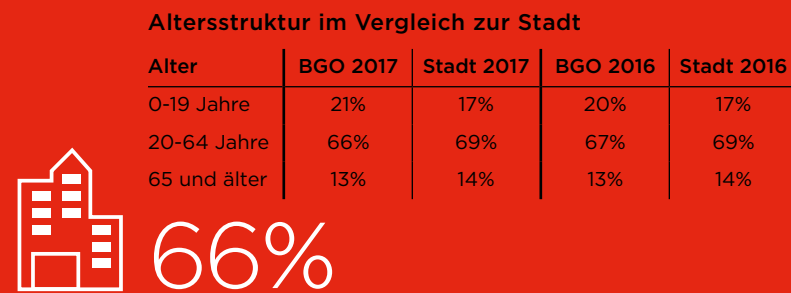
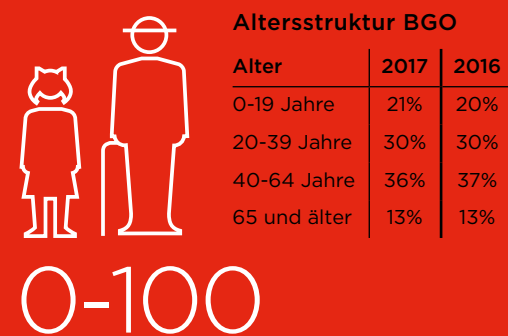
INHALTSVERZEICHNIS

Die BGO in Kürze	4
Vorwort	5
Kleine Haushalte in der BGO	7
Wohntrend	7
Der Experte erläutert	8
Porträts	10
Highlights 2017	14
Unsere Strategie	16
Strategie Wohnen 20XX	16
In der BGO zu Hause	17
Umsiedlungen und Vermietungen	17
Freiräume zur aktiven Gestaltung	19
So ist die BGO organisiert	20
Vorstand	20
Geschäftsstelle	21
Bauen und Sanieren	26
Ersatzneubau	26
Wohnungsangebot der BGO	27
Die BGO in Zahlen	28
Jahresrechnung	28
Bericht der Revisionsstelle	38
Impressum	39

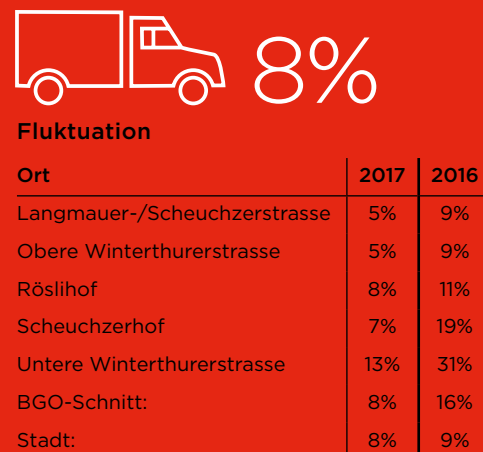
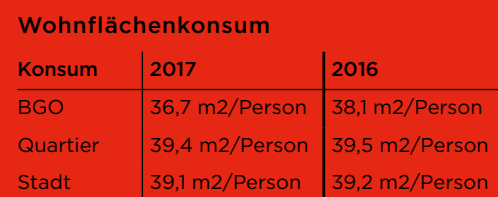
Im vorliegenden Geschäftsbericht wird aus Gründen der Verständlichkeit und Lesbarkeit jeweils die männliche Form verwendet. Die Frauen sind gleichberechtigt mitgemeint.

Die BGO in Kürze

Zusammensetzung Bewohnerschaft



Wohnflächenkonsum und Fluktuation



Finanzen



Positionen	2017	2016
Mietzinseinnahmen	5'428'033	5'403'087
Liegenschaftsaufwand	2'087'871	2'336'044
Finanzaufwand	487'579	508'476
Anlagewert der Liegenschaften	62'705'382	62'429'068
Versicherungswert der Liegenschaften	124'026'400	123'992'300
Hypotheken	21'500'000	23'000'000
Eigenkapital	4'224'434	3'887'150

Vorwort



Silvia Dähler, Präsidentin BGO

«Was bedeutet es für eine Gesellschaft, wenn ein Grossteil der Menschen alleine wohnt?»

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Heute leben viele Männer und vor allem Frauen alleine. Es ist die verbreitetste Wohnform. Wo früher Grossfamilien zu Hause waren, leben

heute Paare oder Einzelpersonen. In der BGO ist das nicht anders: Kleine Haushalte machen etwa zwei Drittel aus. Vier von ihnen haben wir besucht (Seite 10). Ausserdem wollten wir vom Basler Soziologieprofessor Ueli Mäder wissen: Was bedeutet es für eine Gesellschaft, wenn ein Grossteil der Menschen alleine wohnt? Und welche Rolle spielen dabei Wohnbaugenossenschaften? Das Interview mit ihm lesen Sie auf Seite 8.

Auch in unserem geplanten Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse ist neben Familienwohnungen eine grössere Zahl 2.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen für kleine Haushalte vorgesehen. Ausserdem schaffen wir mit dem Ersatzneubau auch attraktive Wechselangebote für Familien, deren Kinder ganz oder teilweise ausgezogen sind. Alle Wohnungen werden zudem alters- und behindertengerecht gebaut. An der GV 2017 wurde der dafür benötigte Projektkredit mit einem deutlichen Mehr angenommen – damit haben Sie, als Genossenschafter, ein eindeutiges Startzeichen für die Umsetzung gegeben (Seite 14/Highlights).

Im vergangenen Jahr wurde ausserdem deutlich, wie lebendig unsere Genossenschaft ist: Der Hol- und Bringtag wie auch der Workshop zur Gartennutzung lockten viele Interessierte an, die bereit waren, sich zu engagieren (Seite 14/Highlights). Unterstützung erhielten die Initiatoren von der Stelle Kultur und Soziales. Ich freue mich auf ein ebenso lebendiges 2018 mit Ihnen!

Ihre Silvia Dähler, Präsidentin BGO

Wohntrend

Ob kleine Haushalte oder Familien: Die BGO ist für alle da

In der BGO gibt es auch Platz für kleine Haushalte – in den bestehenden Liegenschaften sowie im Ersatzneubau.

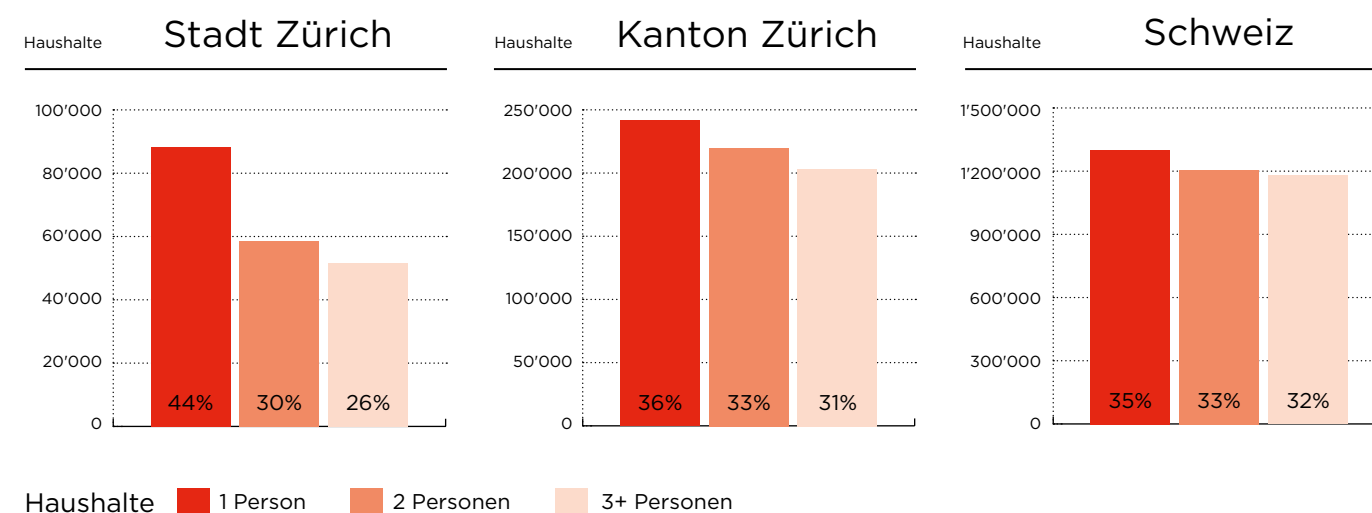
Haushalte mit nur wenigen Personen sind die am weitesten verbreitete Wohnform. Ein Blick in die Zahlen des Bundesamtes für Statistik und der Stadt Zürich zeigt, dass sich Einpersonenhaushalte in den letzten Jahren in der Schweiz bei 35 Prozent eingependelt haben, im Kanton Zürich bei 36 und in der Stadt Zürich bei 44 Prozent (siehe Grafiken unten). Bis 2045, so rechnen Experten, wird der Bevölkerungsanteil in der Schweiz spürbar zunehmen, wobei sie den kleinen Haushalten eine überproportionale Zunahme voraussagen.

Heute leben viele Männer und vor allem Frauen allein. Wo früher Grossfamilien zu Hause waren, wohnen heute eine oder zwei Personen. Die meisten Einpersonenhaushalte finden sich im Kanton Basel-Stadt, wo ihr Anteil am Total der Privathaushalte rund 48 Prozent beträgt; die wenigsten im Kanton Appenzell Innerrhoden (knapp 30 Prozent).

Auch in der BGO gibt es Platz für kleine Haushalte. Von den insgesamt 394 Wohnungen werden zirka zwei Drittel von einer oder zwei Personen bewohnt und ungefähr ein Drittel von unterschiedlich grossen Familien. Damit ist die BGO eine Genossenschaft für alle – vielfältig und gut durchmischt.

«Wo früher Grossfamilien zu Hause waren, wohnen heute eine oder zwei Personen.»

Ende 2016¹ gab es in der Schweiz rund 3.7 Mio. Privathaushalte. Die nachfolgenden Grafiken zeigen, wie sich diese in der Stadt und dem Kanton Zürich sowie in der gesamten Schweiz auf die einzelnen Haushaltsgrössen verteilen:



Quellen:
Text und Grafiken: Bundesamt für Statistik, Statistik Stadt Zürich

¹ Im Zeitpunkt des Drucks des vorliegenden Geschäftsberichts waren für den Bund und den Kanton Zürich noch keine Daten für das Jahr 2017 verfügbar. In der Stadt Zürich gestalteten sich die Zahlen für 2017 praktisch identisch wie im Jahr 2016.

Eingangsgestaltung
an der Langmauerstrasse;
Herkunft unbekannt



Der Experte erläutert

«Für Personen, die alleine leben, sind Genossenschaften von besonderer Bedeutung.»

Was bedeutet es für eine Gesellschaft, wenn ein Grossteil der Menschen alleine lebt? Und welche Rolle spielen dabei Wohnbaugenossenschaften? Der Basler Soziologieprofessor Ueli Mäder* erzählt, weshalb er für eine belebte Öffentlichkeit plädiert und warum das verheiratete Paar mit zwei Kindern immer noch als Norm stilisiert wird.

Herr Mäder, die Zahlen der Stadt Zürich und des Bundesamtes für Statistik zeigen, dass in der Schweiz Einpersonenhaushalte zwischen einem Drittel und der Hälfte aller Haushalte ausmachen. Auch in der BGO ist der Anteil von kleinen Haushalten hoch. Weshalb leben immer mehr Menschen alleine?

Menschen werden immer älter, insbesondere Frauen. Von daher hat diese Gruppe bei Einpersonenhaushalten zugenommen. Ausserdem leben wir zunehmend in einer individualisierten Gesellschaft. Die Emanzipation von Frauen beschleunigt individuelle Lebensentwürfe. Hinzu kommt: Familien werden später gegründet, so dass auch Männer zwischen 20 und 40 länger alleine wohnen; Ehen wiederum werden häufiger geschieden. Auch der materielle Wohlstand macht es möglich, dass Menschen alleine wohnen können. Oder die Arbeitswelt, die immer flexibler wird und von Arbeitnehmern ebenfalls Mobilität verlangt.

Kleine Haushalte finden sich also in allen Gesellschaftsschichten und Altersgruppen?

Genau. Der Begriff «Single-Haushalt» ist überholt, denn die Wohnform sagt schon längst relativ wenig über den Beziehungsstatus aus. Wie viele der allein lebenden Personen wirklich ungebunden sind, lässt sich nicht ermitteln. In Deutschland gehen Soziologen davon aus, dass ein Drittel der Alleinlebenden liiert ist – «living apart together» nennt man das neudeutsch. Früher bot die Familie einen gewissen Schutz, aber gleichzeitig auch ein hohes Mass an sozialer Kontrolle. Von daher ist es nachvollziehbar, davon auszubrechen und die Anonymität als Freiheit zu verstehen. Gerade in jüngeren Jahren leben Frauen und Männer oft gerne allein.

Alleinlebende sind somit nicht die kuriose Minderheit, als die sie gerne dargestellt werden. Doch obwohl kleine Haushalte einen signifikanten Anteil aller Haushalte ausmachen, sind sie in aktuellen Debatten nur bedingt Thema.

Das stimmt. Unbeeindruckt von der Realität und einer Scheidungsquote von über 40 Prozent prägt noch immer das verheiratete Paar mit zwei Kindern das öffentliche Bild und wird als Norm stilisiert. Gerade alleinstehende Frauen finden es schwierig, in öffentlichen Bereichen Zugang und Anerkennung zu finden. Auch Männer berichten dies zum Teil. Doch Politik und Werbung propagieren das klassische Modell: Kaum ein Grossverteiler oder eine Bank, die nicht mit einer glückstrahlenden Jungfamilie ihre Produkte anpreist.

«Natürlich bringen kleine Haushalte eine gewisse Anonymität mit sich. Gleichzeitig aber generieren sie auch Lebendigkeit und Vielfalt.»

Welche sozialen Auswirkungen haben Einpersonenhaushalte?

Falls Sie auf Stichworte wie Vereinsamung hinaus wollen: Unter heutigen Kommunikations- und Mobilitätsbedingungen beeinflusst die formelle Haushaltsform – allein lebend, als Paar oder als Familie – das soziale Beziehungsnetz kaum mehr.

Sie meinen, Einsamkeit kommt in einer Partnerschaft genauso vor wie bei Alleinlebenden?

Genau. Alleinlebende sind nicht generell sozial isoliert oder deutlich häufiger vereinsamt als Menschen, die mit anderen Personen im gleichen Haushalt leben.

«Ich fordere jetzt nicht, dass sich alle distanzlos in den Armen liegen sollen, aber wir brauchen beides: Nähe und Distanz.»

Und was bedeutet es für eine Gesellschaft, wenn ein Grossteil der Menschen allein oder in kleinen Haushalten lebt?

Die pessimistische Interpretation – und übrigens auch die klassische soziologische – wäre: Dies treibt eine Gesellschaft auseinander, die Kohäsion, also der Zusammenhalt, schwindet. Aber die Entwicklung bringt tendenziell auch Positives mit sich: Auf diese Weise entsteht zum Teil auch das Bedürfnis nach einer neuen Form sozialer Verbindlichkeit. Deshalb kann ich in das Lamento nicht einstimmen. Höchst problematisch sind für mich zwar soziale Ungleichheiten. Aber sonst finde ich es spannend, wie Menschen auf soziale Kühle reagieren. Vielleicht entsteht ja eine Zeitlang ein Vakuum, aber dies kann auch soziale Kräfte mobilisieren. Kurz: Es fordert uns auf jeden Fall heraus. Natürlich bringen kleine Haushalte eine gewisse Anonymität mit sich, Kälte und Beliebigkeit. Gleichzeitig aber generiert diese Wohnform auch Ansätze einer neuen Lebendigkeit und Vielfalt. Und zwar jenseits strenger Normierung.

Woran denken Sie dabei?

Ich zum Beispiel wurde noch in einer «Entweder-Oder-Gesellschaft» sozialisiert, in der klar war: Verhältst du dich so oder anders, wirst du positiv oder negativ sanktioniert. Die heutige Jugend hingegen ist es gewohnt, mit Ambivalenzen umzugehen. Meine Generation lernte: Widersprüche passen nicht und sind aus dem Weg zu räumen. Heute hingegen leben wir in einer pluralisierten Gesellschaft und bewegen uns in einer eher reflexiven Moderne, in der Identitäten auch Ambivalenzen zulassen – was Vorteile hat, weil so mehr Lebendigkeit entsteht.

Wo früher allerdings Grossfamilien zu Hause waren, leben heute Paare oder Einzelpersonen. Kurz: Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist enorm gestiegen. Während die Schweizer 1980 noch 34 Quadratmeter pro Kopf beanspruchten, sind es heute bereits 45.

Das stimmt. Ausserdem ist sehr viel öffentlicher Raum dem privaten Verkehr zum Opfer gefallen. Gerade für Kinder sind viele Bewegungsmöglichkeiten verloren gegangen,

die sich nicht mit grösseren Wohnungen kompensieren lassen. Fussball spielen auf der Strasse zum Beispiel – wo ist das noch möglich? Angesichts all dieser Entwicklungen sind kinderfreundliche Wohnbaugenossenschaften heute wichtiger denn je.

Inwiefern?

Kinder benötigen Raum zum miteinander Spielen. Aber auch für Personen, die allein leben, sind Genossenschaften von besonderer Bedeutung. Nicht nur finanziell. Sie bieten Menschen die Chance, für sich zu sein und sich dennoch am genossenschaftlichen und nachbarschaftlichen Leben zu beteiligen und so das Gefühl von Zugehörigkeit zu haben. Ich sehe hier einen grossen Bedarf, diesen Sektor auszuweiten. Natürlich müssen auch öffentliche Strukturen, muss die Politik darauf reagieren. Aber gerade die Form der genossenschaftlichen Selbsthilfe ist ein schöner Trend.

Prognosen zur Folge steigt der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Schweiz von heute 35.1 Prozent bis 2030 auf gut 41 Prozent. Wo bewegen wir uns also hin?

Das sind statistische Schätzungen. Gleichzeitig nehme ich einen grösseren Bedarf an mehr Alters-WGs und WGs bei Jugendlichen wahr. Beide Entwicklungen widersprechen sich nicht. Wichtig jedoch ist es, öffentliche Strukturen so zu stärken, dass nicht alles kommerzialisiert wird.

Wie meinen Sie das?

Dass man sich zum Beispiel zwei Stunden irgendwo hinsetzen kann, ohne zu bezahlen oder zu konsumieren. Das belebt die Öffentlichkeit und ist meiner Meinung nach essentiell. Denn dies relativiert ein wenig die Bedeutung des Wohnens – was ja schon wichtig ist, aber eben nicht das Allerwichtigste. Zur belebten Öffentlichkeit gehören für mich auch Kinder, die auf Plätzen und Nebenstrassen spielen. Leute, die Musik machen, die einen Tisch nach draussen stellen, etwas zusammen essen und vielleicht noch einen Stuhl frei lassen, so dass sich jemand, der zufällig vorbei kommt, dazusetzen kann. Orte, an denen Bücher ausliegen, an denen man sich bedienen oder ausgelesene abgeben kann. Wo es nicht komisch ist, sich anzusprechen und eine Unterhaltung anzufangen. Ich fordere jetzt nicht, dass sich alle distanzlos in den Armen liegen sollen. Im Gegenteil, respektvolle soziale Distanz ist gut und stimmig. Aber wir brauchen beides: Nähe, die gleichzeitig Distanz zulässt. Und umgekehrt. Womit wir wieder beim genossenschaftlichen Wohnen wären.

Zur Person:

*Ueli Mäder ist emeritierter Professor für Soziologie an der Universität Basel. In seiner Forschung beschäftigt er sich mit sozialen Ungleichheiten, Konflikt- und Biographieforschung.

Porträts

Vier Genossenschafter erzählen

Simon Meier (31), Bildredaktor, wuchs mit drei Geschwistern auf. Heute freut er sich über seine kleine Dachzimmerwohnung in der BGO.

«Bis zur 5. Klasse musste ich mir ein Zimmer mit meinen zwei älteren Brüdern teilen», sagt Simon Meier. «Vielleicht schätze ich es deshalb so, dass ich jetzt mehr Platz für mich habe.» Seit zweieinhalb Jahren lebt der 31-Jährige allein in einer 3-Zimmer-Wohnung unterm Dach an der Langmauerstrasse. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Bad – alles ist sehr aufgeräumt und minimalistisch möbliert. An den Wänden hängen sorgfältig in Szene gesetzte Schwarz-Weiss-Fotografien, im Wohnzimmer steht ein Klavier, auf dem er häufig spielt, im Hintergrund läuft Jazz.

Simon Meier

«In unserer Grossfamilie war immer jemand da zum Plaudern – das ist jetzt anders.»

Der Bildredaktor arbeitet bei der Fotoagentur Keystone: Im Schichtbetrieb sichtet er für Zeitungen, Magazine und Onlinedienste Fotos aus aller Welt, schreibt Bildlegenden, behält den Nachrichtenticker im Auge und muss bei Unfällen oder Sportveranstaltungen schnell reagieren. «Oft komme ich erst spät in der Nacht nach Hause», sagt Simon, «dann ist es praktisch, dass ich auf niemanden Rücksicht nehmen muss, wenn ich noch Fernsehschauen möchte».

Als jüngstes von vier Kindern wuchs der studierte Ethnologe und Filmwissenschaftler in der BGO auf, nur 400 Meter von seiner heutigen Wohnung entfernt. «In unserer grossen Familie war immer jemand da zum Plaudern oder Austauschen», sagt er, «das ist natürlich jetzt anders. Aber einsam fühle ich mich trotzdem nicht. Man muss sich halt gut organisieren und mehr planen». So rudert er dreimal die Woche bei Wind und Wetter auf dem Zürichsee – vom Mythenquai bis zur Schoggifabrik in Kilchberg. «Rennen fahre ich im Achter, für Übungszwecke sind wir meist zu viert unterwegs.»



Porträts

Andrea Sanneh (39) teilt sich die 3-Zimmer-Wohnung mit ihrer achtjährigen Tochter. «In der Genossenschaft geht man mehr aufeinander zu und unterstützt sich», findet sie.



Andrea Sanneh

«Eine Wohnung in der BGO zu bekommen war grosses Glück für mich.»

Seit 2012 lebt Andrea Sanneh in der BGO. Damals hatte sie sich gerade vom Vater ihrer heute achtjährigen Tochter getrennt und wohnte mit der Kleinen vorübergehend bei einer Kollegin. «Die Wohnung an der Unteren Winterthurerstrasse war im Internet ausgeschrieben – sowas würde es heute wohl nicht mehr geben», sagt die 39-Jährige lachend. «Eine Wohnung in der BGO zu bekommen war ein grosses Glück für mich.»

Aufgrund der Abbruch-Pläne für den Ersatzneubau sind Andrea und ihre Tochter mittlerweile in eine 3-Zimmer-Wohnung an der Langmauerstrasse gezogen – «hier ist es ruhiger und wir haben sogar einen Balkon», schwärmt Andrea. Satou, ihre Achtjährige, streckt kurz den Kopf ins gemütlich eingerichtete Wohnzimmer, in dem Weiss und Naturholz dominieren. Das Mädchen besucht die 3. Klasse; ihre Mutter arbeitet 80 Prozent als Integrationsmanagerin bei einem sozialen Dienstleister und hilft, Leute im Auftrag

der IV wieder in die Arbeitswelt einzugliedern. Nach der Schule geht Satou in den Hort am Zanggerweg – «das ist seit dem Kindergarten ihr Revier, hier kennt sie alles».

Das Zusammenleben in der Genossenschaft sei ein ganz anderes als in einem normalen Häuserblock, findet Andrea Sanneh. «Schon alleine wie herzlich Satou und ich damals von den Nachbarn empfangen wurden.» Die alleinerziehende Mutter macht gerade eine Weiterbildung in Luzern und muss manchmal früh auf den Zug. Ihre Tochter kann an solchen Tagen kurz zur Nachbarin, bevor sie zur Schule geht, und Andrea muss für diese 15 Minuten nicht extra ihre Mutter aus Bern anreisen lassen. «In der Genossenschaft geht man mehr aufeinander zu und unterstützt sich», sagt sie.

Porträts

BGO-Genossenschafterin Zita Ochsner (63) geniesst es, allein zu leben. Nach einem anstrengenden Arbeitstag empfindet sie ihre Wohnung als Refugium.

Zita Ochsner wohnt über den Dächern Zürichs: Seit 14 Jahren ist der ausgebaut Estrich an der Unteren Winterthurerstrasse ihr Rückzugsort aus dem hektischen Alltag: 2,5-Zimmer mit frei gelegten alten Balken, kleiner Galerie, Dachterrasse, Balkon. «Hier oben habe ich meine Ruhe», sagt die 63-Jährige. Selbst Strassenlärm tönt nur als schwaches Rauschen herauf. Manchmal bekommt sie etwas von Kinderfesten im Gemeinschaftsraum mit oder von der ebenfalls hier beheimateten Kinderkrippe Murrel. «Aber das gehört zum Leben», findet sie.

Als Leiterin eines Alterszentrums hat sie es sonst eher mit dem letzten Lebensabschnitt zu tun. Sie führt 80 Mitarbeitende und kümmert sich um alles – vom Eintrittsge-

spräch mit älteren Menschen, über Informatikkonzepte bis hin zum Budget über mehrere Millionen. Zita Ochsner hat nicht immer allein gelebt, aber jetzt geniesst sie es sehr. «Übrigens bin ich eine der wenigen, die gegen den Ersatzneubau gestimmt hat», erzählt sie freimütig. «Ich dachte, bei dieser tollen Wohnung, die ich habe, verliere ich nur.» Aber dann musste sie erleben, wie es einer älteren Nachbarin zunehmend schwerer fiel, die Treppen hinauf zu kommen. «Ein Lift im Haus ist schon gut», findet sie heute. «Mittlerweile freue ich mich auf den Neubau.»

Der Abriss wird wohl mit ihrer Pensionierung zusammen fallen – «Veränderungen in jeder Hinsicht», lacht Ochsner, «und vor allem eine späte Freiheit, das wird toll». Sie hat bereits eine Liste angelegt, mit lauter Dingen, die sie dann realisieren will. «Viel Reisen» steht darauf und «mehr Nähen». Als Elfjährige zog die im Kongo geborene und teilweise im Senegal aufgewachsene Zita Ochsner mit ihrer Familie in die Schweiz. Ob das schwierig war? «Schon, aber ich bin sehr anpassungsfähig», sagt sie. Und blickt gelassen auf Züglete und Ruhestand.

Zita Ochsner «Hier oben habe ich meine Ruhe.»



Porträts

Josef Deflorin (80) wohnt seit fünf Jahrzehnten an der Langmauerstrasse, seit 18 Jahren allein. Und ist auch im hohen Alter noch sehr beschäftigt.

Josef Deflorin «Die BGO ist die beste Genossenschaft, die es gibt.»



Seit 50 Jahren ist die BGO Josef Deflorins Heimat. Fast die ganze Zeit lebte der 80-Jährige in der 3-Zimmer-Wohnung in der Langmauerstrasse – zuerst mit seinen Eltern, nachdem die Mutter vor 18 Jahren starb, allein. «Die BGO ist die beste Genossenschaft, die es gibt», findet er. «Gerade erst wurde die Küche komplett saniert, wie vor 22 Jahren auch schon. Und die Mieten bleiben trotzdem bezahlbar.»

Flink jongliert er mit Jahreszahlen, «dafür brauche ich keinen Computer» – er erzählt vom Krieg, von seiner Lehrzeit als Maschinenzeichner bei Escher-Wyss, von seinen wöchentlichen Runden mit einem Doppeldecker in den 60ern und von seiner Liebe zu Autos. «Mit 23 habe ich mir eine Studebaker gekauft, das ist das schönste Auto der Welt», schwärmt er und holt zwei Modelle aus dem Schrank. «Frank Sinatra hatte einen und Liselotte Pulver auch. Wussten Sie das?»

Josef Deflorin segelte, spielte Tennis und machte über 20 Jahre lang Konditionstraining – «das hat mir das Leben gerettet als ich vor drei Jahren einen schweren Herzinfarkt hatte». Gesundheitlich ist er seither angeschlagen, muss dreimal die Woche zur Dialyse, das Laufen fällt ihm schwer. «Aber ich löse jeden Tag ein Kreuzworträtsel, seit 1959, und als ich im Spital lag, waren es zehn pro Tag.» Das Essen bekommt er mittlerweile vom Mahlzeitendienst geliefert, die Spitex kommt jeden Dienstag und hilft beim Duschen und eine Nichte schaut mehrmals die Woche vorbei. Doch er hat ein neues Hobby: Seit eineinhalb Jahren sitzt er täglich an seinem kleinen Tisch in der Stube und zeichnet: Mit dem Bleistift, detailgenau, hübsche Frauengesichter und Kinder. Vorlagen findet er in Magazinen. «Die Details fallen mir aber nur bei Frauen auf – Männer zeichnen klappt gar nicht.»

Highlights 2017

Die wichtigsten Ereignisse auf einen Blick

Ein Meilenstein auf dem Weg zum Ersatzneubau

Genossenschaftler stimmen für Projektierungskredit

An der GV 2017 nahmen die Genossenschaftler den Projektierungskredit von 5,2 Millionen Franken an. Und zwar mit einem deutlichen Mehr: 122 stimmten zu, 3 waren dagegen, 2 enthielten sich der Stimme. Das klare Ergebnis ist ein Meilenstein auf dem Weg zum Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse. Der Kredit wird zur Ausarbeitung des Projektes durch die Architekten benötigt – und zwar vom damaligen Stand des Entwurfes bis zu den detaillierten Ausführungsplänen, inklusive Honorare für Fachplaner, Experten und Vorabklärungen. Die Genossenschaftler haben somit ein eindeutiges Startzeichen für die Umsetzung gegeben.



Bücher, Küchenutensilien, Kinderspielzeug, Schuhe

Erfolgreicher erster Hol- und Bringtag lockt viele Besucher an

Über 100 Besucher kamen vergangenen September zum Hol- und Bringtag am Rehlibrunnen vor der BGO-Geschäftsstelle. Genossenschaftler hatten ihre noch gut erhaltenen, aber nicht mehr benötigten Kleider, Schuhe, Küchenutensilien oder Spielsachen dort ausgestellt. Das bunte Treiben lockte viele herbei, die sich an den kostenlos mitzunehmenden Gegenständen bedienten und es sich bei Kaffee und Kuchen gut gehen liessen. Nachdem einige Genossenschaftler den Wunsch nach einem Flohmarkt oder Ähnlichem geäussert hatten, suchte Nora Howald von der Stelle Kultur und Soziales weitere Interessierte für eine Projektgruppe. Aufgrund der grossen Resonanz soll es auch 2018 wieder einen Hol- und Bringtag geben.

Welche Wünsche und Ideen haben Genossenschaftler für die Gärten?

Workshop Gartennutzung: Erste Arbeitsgruppen haben sich gebildet

Ende 2017 lud die Stelle Kultur und Soziales die Bewohnerschaft der Siedlungen Langmauer-/Scheuchzerstrasse zu einem ersten Workshop ein. «Welche Wünsche und Ideen haben Genossenschaftler für die Gärten?», lautete die Frage. Rund 20 Interessierte kamen, um sich in einem partizipativen Projekt dem Thema anzunehmen. Mit «Urban Gardening», «Naturnahe Nische und Bodenentfeuchte durch Pflanzen», «Rechen im Herbst», «Mobile Spielgeräte» und «Grill- und Sitzgelegenheiten» fanden sich Arbeitsgruppen. Die ersten Treffen der Gruppen begleitete die Stelle Kultur und Soziales, unterstützte und vernetzte. Langfristig jedoch sollen sich die Teams selbst organisieren. Für die übrigen BGO-Siedlungen wird es zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls Workshops geben (siehe auch Seite 23).



Neue Spielplätze für die BGO-Kinder

Der Nachwuchs kann sich über neue Geräte inklusive Baumhaus freuen

Nachdem die Sicherheitsvorschriften für Spielplätze verschärft wurden und einige Spielplätze der BGO nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprachen, musste die BGO handeln: Ein Konzept für die drei betroffenen Spielplätze wurde ausgearbeitet und letzten Sommer umgesetzt. Seither können sich die Kinder im Röslihof und an der Milchbuckstrasse an neuen Geräten austoben. Mit besorgten Anwohnern der Langmauer-/Scheuchzerstrasse, die den Plänen kritisch gegenüberstanden, wurde in einer weiteren Runde ein Kompromiss gefunden: Im Frühjahr 2018 werden hier ebenfalls neue Spielgeräte errichtet (siehe auch Seite 19).



Strategie Wohnen 20XX

Nachhaltigkeit wird in der BGO grossgeschrieben

In der Strategie 20XX hat sich die BGO bereits vor einigen Jahren zu umweltverträglichen Bauten bekannt. Dies hat auch Auswirkungen auf die Planung des Ersatzneubaus an der Unteren Winterthurerstrasse.



Der geplante Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse

Wer heute neu baut, achtet darauf, sparsam mit Energie und Ressourcen umzugehen und die Umwelt wenig durch zusätzliche Emissionen zu belasten. Auch der BGO ist dieser Fokus wichtig. Dafür hat sie Nachhaltigkeitsziele in ihrer 2011 erstellten Strategie 20XX verankert. Die so genannten 2000-Watt-Ziele für das Bauen und Leben in der Genossenschaft sind ein Teil davon. So wurden alle Siedlungen der BGO auf ihre langfristige Entwicklung untersucht mit dem Fokus, bestehende Gebäude so lange wie möglich zu nutzen bzw. mittels Ersatzneubauten auf veränderte soziale Anforderungen zu reagieren – etwa mit einem besseren Angebot an alters- und behindertengerechten Wohnungen. Der energetisch-nachhaltige Teil dieser Erneuerungsstrategie wurde damals von Jörg Lamster, Geschäftsleiter von Durable Planung und Beratung, Zürich, entwickelt, mit dem die BGO seither zusammenarbeitet.

Mit dem anstehenden Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse wurden die energetisch-nachhaltigen Fragen dann konkret und es galt, sich mit Themen wie Energieversorgung und künftigem Gebäudestandard auseinanderzusetzen. Wie in der Strategie 20XX festgelegt, orientiert sich die BGO auch beim Ersatzneubau am SIA 2040 Effizienzpfad Energie als Standard. Dieser stellt die 2000-Watt-Kompatibilität zukünftiger Siedlungsbauten sicher. Auf diese Weise soll die Schweizer Bevölkerung bis ins Jahr 2050 zwei Drittel weniger Energie als heute

verbrauchen; Emissionen aus Treibhausgasen will man so auf einen Viertel senken. Erreicht werden soll dies mittels nachhaltiger Energieversorgung der Bauten, ebensolchen Baumaterialien sowie standortabhängiger Mobilität, sprich: mehr ÖV statt Individualverkehr.

In puncto Nachhaltigkeit erfüllt die BGO die höchsten Anforderungen

Zusammen mit dem ebenfalls von der BGO angestrebten Baustandard MINERGIE P ECO erfüllt die Genossenschaft beim Ersatzneubau somit die derzeit höchsten Anforderungen in puncto Nachhaltigkeit. «Für den Ersatzneubau bedeutet dies vor allem, dass er über eine regenerative Energieversorgung verfügt», sagt Nachhaltigkeitsberater Jörg Lamster. Anstatt Gas wird die Untere Winterthurerstrasse künftig aller Wahrscheinlichkeit nach Fernwärme der Stadt Zürich beziehen. «Diese ist zu 75 Prozent regenerativ, womit schon mal ein Grossteil der Vorgaben erfüllt ist», so Lamster. Auch Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern zur Stromerzeugung stehen zur Diskussion. Ausserdem wird der Ersatzneubau eine deutlich besser gedämmte Hülle als die Bestandsbauten haben und in irgendeiner Form über eine Lüftungsanlage verfügen. Diese ist aufgrund der hohen Lärmbelastung an der Unteren Winterthurerstrasse zwingend nötig.

Umsiedlungen und Vermietungen

Umsiedlungen in vollem Gange

Über die Hälfte der Genossenschafter an der Unteren Winterthurerstrasse haben Ersatzwohnungen bezogen. Doch momentan mangelt es an Ersatzwohnungen. Externe haben kaum Chancen, eine Wohnung zu ergattern.

Die Umsiedlungen an der Unteren Winterthurerstrasse laufen. Bis Ende 2019 müssen die Gebäude zum Abbruch leer sein und die 74 Wohnungen geräumt. «Schon heute sind 39 davon befristet vermietet, also mehr als die Hälfte», sagt BGO-Geschäftsführerin Esther Weber. Im letzten Jahr führte die Geschäftsstelle mit allen Betroffenen Gespräche und zeigte auf, was möglich ist.

In der zweiten Hälfte des Jahres 2017 gab es allerdings in der ganzen Genossenschaft keine einzige Kündigung. «Was ungewöhnlich ist», wie Weber sagt. Noch sei es zu früh, diese Tendenz zu bewerten. Fakt jedoch ist: Die BGO ist auf frei werdende Wohnungen angewiesen. Diese bietet sie Genossenschäftlern, die noch an der Unteren Winterthurerstrasse wohnen, als Ersatz an. Doch wo es kein Ersatzangebot gibt, ist auch keine Umsiedlung möglich. Esther Weber aber ist zuversichtlich: «Momentan liegen wir gut im Zeitplan.»

«Insgesamt gab es weniger Umsiedlungen als im Vorjahr, aber wir konnten fast jede Wohnung für die Umsiedlung verwenden.»

2017 gab es 21 Vermietungen

Konkret gab es 2017 21 Vermietungen. Davon wurden acht Wohnungen für die Umsiedlung genutzt, 11 gingen befristet an das Jugendwohnnetz oder die Stiftung Domicil und eine Wohnung an einen Angehörigen von Genossenschäftlern. Eine Wohnung wurde intern gegen eine grössere getauscht. An Externe gab es keine Vermietungen.

«Insgesamt gab es weniger Umsiedlungen als im Vorjahr, aber wir konnten fast jede Wohnung für die Umsiedlung verwenden», sagt Esther Weber. «Dafür, dass wir in der zweiten Jahreshälfte keine Kündigungen hatten, stehen wir also gut da.»



Die Untere Winterthurerstrasse, wie sie sich 2017 präsentiert.

Vermietungen 2017

	Anzahl
Tausch in grössere Wohnung	1
Neue Genossenschäftler/innen	1
Umsiedlung Ersatzneubau	8
Befristete Vermietungen	11



Freiräume zur aktiven Gestaltung

Spielplätze und Gartennutzung

Für die Aussenräume der BGO gibt es viele Wünsche und Ideen. Einige davon wurden 2017 umgesetzt.



Die Firma Motorsänger stellt das Gestaltungskonzept der Spielplätze vor.

Zwei der drei BGO-Spielplätze wurden letztes Jahr neu gestaltet. Seither können sich die Kinder im Röslihof und an der Milchbuckstrasse an neuen Geräten austoben. Im Frühjahr folgt nun auch die Erneuerung des Langmauer-Spielplatzes.

Weil die Sicherheitsvorschriften für Spielplätze verschärft wurden, entsprachen einige Spielplätze der BGO nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Deshalb musste die BGO handeln: Die Kommissionen Bauen und Unterhalt sowie Vermietung und Soziales starteten einen partizipativen Prozess zur Neugestaltung der Spielplätze. Mehrere Arbeitsgruppen interessierter Genossenschaftler erarbeiteten Vorschläge. Sie sammelten Wünsche für Spielmöglichkeiten, diskutierten die Bedürfnisse der übrigen Anwohner und entwickelten ein Konzept. Dieses setzte die auf kreative Spielgeräte spezialisierte Firma Motorsänger aus Männedorf schliesslich um.

Wegen der mittlerweile geltenden Sicherheitsvorschriften, mussten jedoch um viele Spielgeräte herum grosse Kiesbeete als Fallschutz angelegt werden. Dies vergrösserte die Fläche der Spielplätze. Besorgte Anwohner der Langmauer-/Scheuchzerstrasse standen den Plänen kritisch gegenüber. Mit ihnen wurde in einer weiteren Runde ein Kompromiss gefunden. Im Frühjahr 2018 gibt es hier ebenfalls neue Spielgeräte.

Arbeitsgruppen für Gartennutzung

Die Aussenanlagen waren 2017 jedoch auch ganz grundsätzlich Thema. «Welche Wünsche und Ideen haben Genossenschaftler für die Gärten?», wollte die BGO wissen. Und finden sich Interessierte, die sich in einem partizipativen Projekt dem Thema annehmen möchten? Ende 2017 lud Nora Howald von der Stelle Kultur und Soziales die Bewohner der Siedlungen Langmauer-/Scheuchzerstrasse zu einem ersten Workshop. Ein paar Interessierte fanden sich dort spontan zu fünf Arbeitsgruppen zusammen: Einige wollten sich dem Thema Urban Gardening annehmen, andere interessierten sich für naturnahe Nischen und Bodenentfeuchte durch Pflanzen. Und auch für «Mobile Spielgeräte», «Grill- und Sitzgelegenheiten» und «Rechen im Herbst» fanden sich engagierte Genossenschaftler.

Wo soll es Ruhezone geben?
Wo Platz für Begegnungen?
Wo soll alles beim Alten bleiben?



«Bei dem Projekt geht es nicht um bauliche Veränderungen, wie Bepflanzungen oder Terrassenbeläge», sagt Nora Howald, stattdessen stehe die Nutzung im Vordergrund: Wo soll es Ruhezone geben? Wo Platz für Begegnungen? Wo soll alles beim Alten bleiben?

Die ersten Treffen der jeweiligen Arbeitsgruppen begleitete Howald individuell, unterstützte, vernetzte und fungierte als Schnittstelle zwischen BGO und Arbeitsgruppen. Im Sommer 2018 wird es dann einen zweiten Workshop geben, bei dem die einzelnen Gruppen ihre konkretisierten Projektideen vorstellen und die Standorte der Projekte diskutieren. In den übrigen BGO-Siedlungen finden zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls Workshops statt.

Vorstand

Wir haben das grosse Ganze im Blick

Ob Ersatzneubau oder die neue Stelle Kultur und Soziales: Der Vorstand legt die Strategie und Organisation 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. Die Verantwortung für die Projektsteuerung des Ersatzneubaus liegt in der Kommission Bauen und Unterhalt (B+U), die über die dafür nötige Fachkompetenz verfügt.

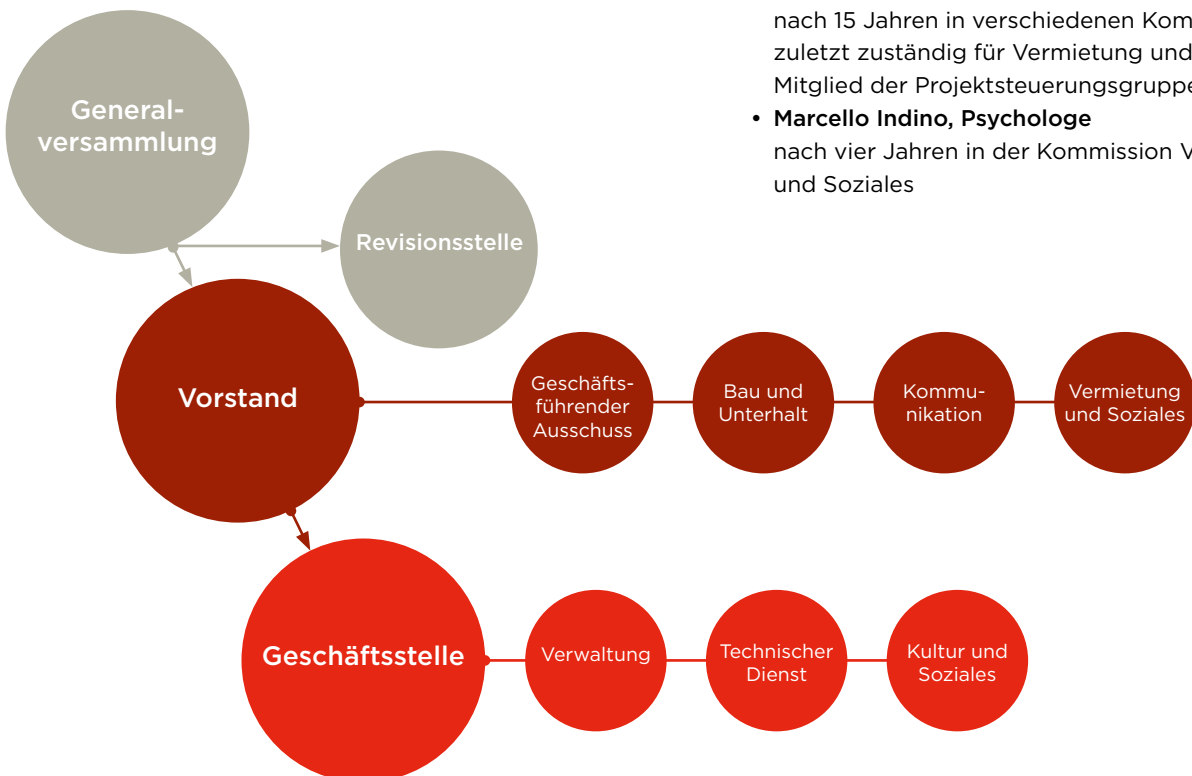
Der Vorstand und die Kommissionen finden sich jeweils einmal im Monat zu einer Sitzung zusammen; einmal im Jahr trifft sich der gesamte Vorstand zu einer Retraite.

Vorstand 2017

- **Silvia Dähler, Präsidentin, IT-Managerin**
Geschäftsführender Ausschuss
- **Mathias Ninck, Vizepräsident, Kommunikationsleiter**
Geschäftsführender Ausschuss
- **Britta Böenkamp, Architektin**
Bauen und Unterhalt
- **Sabine Herzog, Architektin**
Bauen und Unterhalt
- **Beatrice Landolt, Juristin**
Kommunikation
- **Christoph Steiner, PR-Fachmann**
Vermietung und Soziales
- **Barbara Widmer, Juristin, Revisorin**
Kommunikation
- **Jovanka Rakic, Architektin, städtische Vertreterin**
Bauen und Unterhalt

Ausgeschieden aus dem Vorstand

- **Patrick Ochsner, Naturwissenschaftler**
nach 15 Jahren in verschiedenen Kommissionen, zuletzt zuständig für Vermietung und Soziales und Mitglied der Projektsteuerungsgruppe Ersatzneubau
- **Marcello Indino, Psychologe**
nach vier Jahren in der Kommission Vermietung und Soziales



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 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.



Die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle an der Arbeit.

Geschäftsstelle 2017

- **Esther Weber**
Geschäftsführerin
- **Erich Brozius**
Teamleiter technisches Team (ab Mai)
- **Adrian Kradolfer**
Technischer Leiter, stellvertretender Geschäftsführer (bis Mai)
- **Sarah Tschanz**
Kommunikation, Liegenschaftsbewirtschaftung
- **Maja Hauser**
Buchhaltung, Liegenschaftsbewirtschaftung
- **Nora Howald**
Stelle Kultur und Soziales
- **Monika Riederer**
Gemeinschaftsraum, Support
- **Milos Ivanovic**
Technischer Hauswart
- **Christoph Fiechter**
Gärtner
- **Peter Riederer**
Treppenhausreinigung
- **Mike Steuri**
Betriebsunterhalt (Juli bis Dezember)
- **Maurice Welti**
Betriebsunterhalt (bis Juli)
- **Kevin Gisler**
Lernender FA Betriebsunterhalt (ab August)
- **Jorge Miguel Freitas Pereira**
Lernender FA Betriebsunterhalt (bis August)

Geschäftsstelle

Ein Jahr Stelle Kultur und Soziales – Zeit für eine erste Bilanz

Mehr partizipative Projekte und viel Entlastung: Weshalb Vorstand und Geschäftsstelle die neue Stelle für Kultur und Soziales nicht mehr missen möchten.

Im Januar 2017 nahm Nora Howald mit der neu geschaffenen Stelle «Kultur und Soziales» ihren Dienst auf. Ein Jahr später sind sich alle einig: Die Stelle ist ein voller Erfolg. Vorstand und Geschäftsstelle sind in sozialen Fragen entlastet, die ersten partizipativen Projekte wurden angestossen, wie etwa der Workshop zur Gartennutzung oder der Hol- und Bringtag.

«Ausserdem hatten wir seit Jahren einen Solidaritätsfond für in Not geratene Genossenschaftler – der jedoch nie abgerufen wurde.»

«Von Vorstandsseite war uns klar: Partizipative Projekte wollen wir langfristig stärken, können dies aber alleine nicht bewältigen», sagt Christoph Steiner von der Kommission Vermietung und Soziales. «Ausserdem hatten wir seit Jahren einen Solidaritätsfond für in Not geratene Genossenschaftler – der jedoch nie abgerufen wurde. Auch hier wussten wir: Es braucht eine vertrauliche Ansprechperson, an die sich Betroffene wenden können.» Seit es die Stelle für Kultur und Soziales gibt und das Angebot niederschwelliger ist, haben entsprechende Gesuche deutlich zugenommen. Doch auch aus strategischer Sicht ist die Stelle wichtig: Zusammen mit dem Vorstand sollen künftig partizipative Themen erarbeitet werden.

Die Art des Engagements hat sich verändert

«In den letzten Jahren gab es einen Kulturwandel», sagt Nora Howald. «Die Art des Engagements hat sich verändert. Heute sind die Leute generell weniger für langfristige Ämter zu begeistern – für niederschwellige, spontane Aktionen wie den Hol- und Bringtag hingegen schon.» Deshalb sei jemand im Hintergrund nötig, der die Fäden zieht und alles koordiniert. Ein Bindeglied zwischen genossenschaftlich engagierten Bewohnern einerseits, sowie Vorstand und Geschäftsstelle andererseits. «Ich versuche dabei herauszufinden: Was braucht es in der BGO?», sagt Howald. Ausserdem unterstützt sie bei eskalierenden Nachbarschaftskonflikten. An ihrer Stelle schätzt sie, dass die Arbeit so vielfältig ist, «und alle offen und bereit sind, sich auf Neues einzulassen.»



Nora Howald leitet den Workshop zur Gartennutzung.

Die Stelle Kultur und Soziales auf einen Blick:

- **Mitwirkung:** Förderung und Begleitung von Partizipationsprozessen
- **Projekte und Aktivitäten:** Unterstützen des Engagements von Genossenschaftlern
- **Beratung:** Anlaufstelle bei Fragen und Problemen - sowie allenfalls Weitervermittlung an geeignete Fachstellen
- **Solidaritätsfonds:** Betreuung der Gesuche für Beiträge aus dem Solidaritätsfonds
- **Eskalierende Konflikte:** Unterstützung der Geschäftsstelle bei schwierigen Mietverhältnissen und eskalierenden Konflikten



DIESE WOHNKOLONIE
WURDE ERBAUT
1923-1926

GEMEINNÜTZIGE
BAUGENOSSENSCHAFT
OBERSTRASS

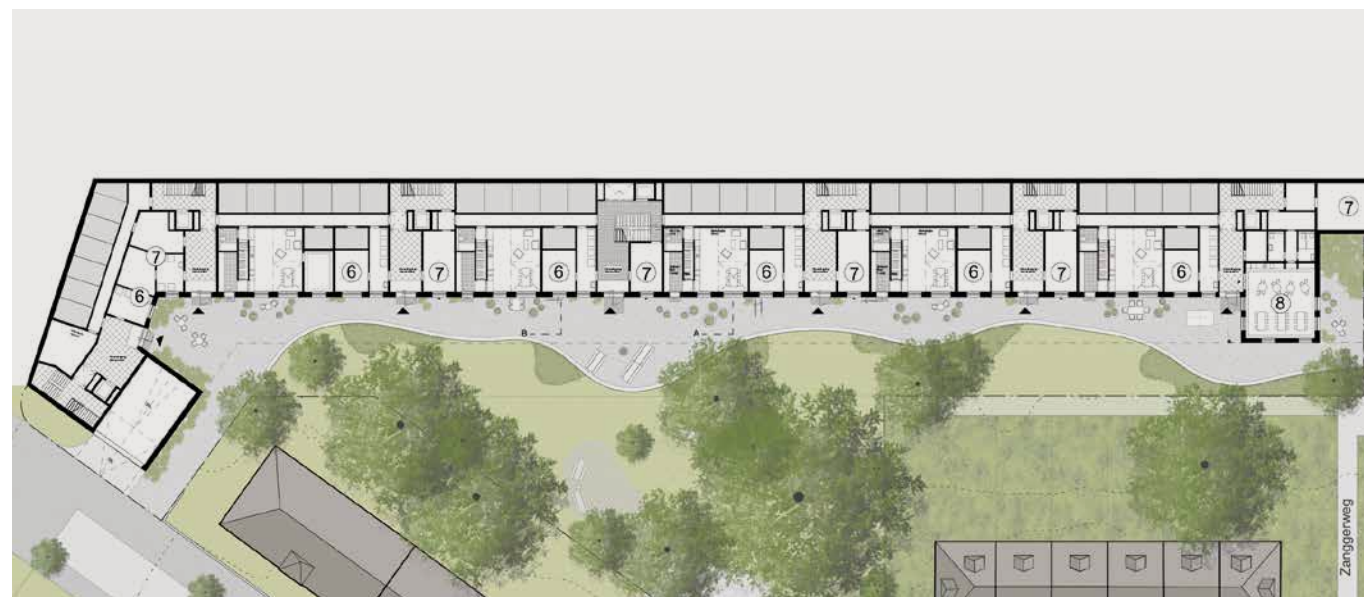
ARNOLD HÜGLER S.C.

Die «zwei Mädchen» - zwei überlebensgrosse Frauenakte aus Pouillenay-Marmor an der Langmauerstrasse 74 zählen zu Hugglers zentralen Werken

Ersatzneubau

Der Ersatzneubau schreitet voran

Das letzte Jahr stand im Zeichen der detaillierteren Ausarbeitung. Daneben wurde das Projektteam aus Vertretern der BGO, Planern und Bauherrenvertretung aufgestellt.



Grundriss Gartengeschoss vor der detaillierten Ausarbeitung

Im Frühjahr 2017 erhielt das Zürcher Architekturbüro Ab-raha Achermann einstimmig den Zuschlag für den Ersatz-neubau an der Unteren Winterthurerstrasse. Lediglich mit der vorgeschlagenen Höhe waren die Experten damals nicht einverstanden. Damit das Gebäude sich noch besser in die umstehenden Liegenschaften einfügt, empfahl die Jury, ein Stockwerk weniger zu planen – was mittlerweile geschehen ist (Seite 16).

Inzwischen haben sämtliche Planer ihre Arbeit aufgenommen, etwa in den Bereichen Architektur, Statik, Elektro, Sanitär und Umgebungsgestaltung. Ausserdem wurde als Bauherrenvertretung die Zürcher Firma Hämmerle&Part-ner mit ins Boot geholt. Im Auftrag und in enger Abstim-mung mit der BGO übernimmt sie die Führung, Steuerung und Koordination des gesamten Planerteams. Die Ent-scheidungskompetenz liegt dabei nach wie vor bei der Genossenschaft.

Auch die BGO hat sich neu organisiert: Nachdem die stra-tegischen Fragen nun geklärt sind, wurde die Steuerungs-gruppe Ersatzneubau aufgelöst. Die Verantwortung für Projektorganisation und konkrete Ausarbeitung liegt jetzt in der Kommission Bauen und Unterhalt (B+U), die über die dafür nötige Fachkompetenz verfügt.

Grundrisse, Tiefgarage, Terminplan

Das Jahr 2017 stand vor allem im Zeichen der detaillier-teren Ausarbeitung: Vieles musste auf Ämtern abgeklärt werden und BGO wie Architekten prüften nochmals genau die Entwürfe – etwa hinsichtlich Wohnungsgrössen, Aus-gestaltung gemeinschaftlicher Flächen und Gewerberäu-men, sowie der Aussenraumgestaltung. Ausserdem wurde an den Grundrissen gefeilt – was etwa den Lärmschutz angeht oder die privaten Sitzplätze im Gartengeschoss. Es galt, Zimmergrössen zu prüfen, die Anordnung der Kü-chen zu optimieren und die Möblierbarkeit zu testen. Aus-serdem wurde immer wieder kontrolliert, ob die Vorgaben der BGO auch in der Weiterbearbeitung des Projektes eingehalten werden. Die optimale Planung der Tiefgarage nahm ebenfalls Zeit in Anspruch, genauso wie die Frage, wo die vielen gesetzlich geforderten Velos untergebracht werden können. Daneben galt es, sich für Nachhaltigkeits-standards zu entscheiden und zwischen verschiedenen Arten von Lüftungsanlagen abzuwägen (siehe auch Seite 16, Strategie). Schliesslich wurde ein detaillierter Termin-plan erstellt und die Grobkostenschätzung als Zwischen-etappe vorgelegt. «Dabei sind wir im Bereich der erwarteten Kosten geblieben», sagt Britta Bökenkamp von der Kommission Bauen und Unterhalt.

Wohnungsangebot der BGO

Liegenschaften und Sanierungen

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 2017

Siedlungen	Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl						Zumiet-bare Räume	Bastel- und Lager-räume	Geschäfts-lokale	Auto-einstell-plätze	Auto-abstell-plätze	Motor-räder
	1 bis 1,5	2 bis 2,5	3 bis 3,5	4 bis 4,5	5 bis 5,5	6 bis 6,5						
Obere Winterthurerstrasse												
Winterthurerstr. 98-138	6	11	58	3				5		21	3	4
Milchbuckstr. 81-84	1	4	14	9				5				
Garage Winterthurerstr.										19		
Untere Winterthurerstrasse												
Winterthurerstr. 89-123	1	8	47	11				3	5		3	
Langmauer-/Scheuchzerstrasse												
Langmauerstr. 58-90	1	10	27	9	13	1		14	1			
Scheuchzerstr. 126-140		5	8	15	7		2	10				
Röslihof												
Röslistrasse 21-29		1	13	3	7			1	1	3	3	
Werikonweg 5, 7		2	8		3					3	2	
Langmauerstr. 20-30		2	21	4	2			4	2	7	4	
Riedtlistrassen 35, 37		1	15					1				
Scheuchzerhof												
Scheuchzerstr. 186-198		2	18	17	5	1	4	11	1		4	
Tiefgarage Scheuchzerstr.										40		4
Total 394 Wohnungen	9	46	229	71	37	2	6	54	10	93	19	8

Sanierungen 2017

Umgebung	
Untere Winterthurerstrasse	Ersatz Spielplatz
Obere Winterthurerstrasse	Ersatz Spielplatz
Röslihof	Ersatz Spielplatz
Scheuchzerstrasse 186 und 198	Umgestaltung Vorgartenbereich
Allgemeine Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten	
Langmauerstrasse 30	EG-3. OG rechts/links
Röslistrasse 29	EG-3. OG rechts
Riedtlistrassen 35	EG-3. OG rechts/links
Scheuchzerstrasse 186	2.OG li
Instandsetzungs- und Malerarbeiten	Mieterwechselbedingt wurden 16 Wohnungen, 1 Ladenlokal und 2 Bastelräume instandgesetzt.

Jahresrechnung

Bilanz

per 31. Dezember 2017

Aktiven	2017		2016	
Flüssige Mittel				
Kasse	6'286.05		6'062.15	
Bank	1'267'659.04	1'273'945.09	1'155'383.27	1'161'445.42
Übrige kurzfristige Forderungen				
Mieter (Mietzins etc.)	1'547.90		2'190.80	
Dritte	1'509.31	3'057.21	2'980.86	5'171.66
Aktive Rechnungsabgrenzung		248'875.40		286'126.15
Total Umlaufvermögen		1'525'877.70		1'452'743.23
Finanzanlagen				
Anteile «Mehr als Wohnen»	10'000.00		10'000.00	
Anteile «MSC-Wohnprojekt»	5'000.00		5'000.00	
Anteile Emissionszentrale (EGW)	5'000.00		5'000.00	20'000.00
Darlehen Solidaritätsfonds	7'800.00	27'800.00		
Sachanlagen				
Gebäude und Grundstücke	61'315'700.90		61'039'386.95	
Garagen / Heizungen	1'389'680.70		1'389'680.70	
Wertberichtigung	-16'102'715.05		-15'437'033.45	
a.o. Wertberichtigung	-3'112'334.85		-2'074'889.90	
Untere Winterthurestrasse				
Baukonto Ersatzneubau	1'189'690.55		274'751.65	
Total Immobilien	44'680'022.25		45'191'895.95	
Büromobiliar / EDV	26'622.00		36'117.20	
Geräte / Fahrzeuge Unterhalt	3'158.30		4'881.60	
Gemeinschaftsraum	1'879.75		2'506.35	
Total Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge	31'660.05	44'711'682.30	43'505.15	45'235'401.10
Total Anlagevermögen		44'739'482.30		45'255'401.10
Total Aktiven		46'265'360.00		46'708'144.33

Passiven	2017		2016	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		324'380.20		175'170.15
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		43'272.30		35'526.95
Passive Rechnungsabgrenzung		752'192.55		672'494.35
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'119'845.05		883'191.45
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Darlehenskasse	12'603'909.92		12'598'227.75	
Hypotheken	21'500'000.00	34'103'909.92	23'000'000.00	35'598'227.75
Rückstellungen / Fonds				
Erneuerungsfonds	5'896'337.85		5'419'092.70	
Genossenschaftsfonds	750'000.00		750'000.00	
Solidaritätsfonds	170'832.85	6'817'170.70	170'482.85	6'339'575.55
Total langfristiges Fremdkapital		40'921'080.62		41'937'803.30
Total Fremdkapital		42'040'925.67		42'820'994.75
Genossenschaftskapital				
Genossenschafter/innen	1'898'000.00		1'943'000.00	
Partner/innen	129'000.00		123'000.00	
Externe Genossenschafter/innen	306'000.00	2'333'000.00	312'000.00	2'378'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven		517'500.00		505'000.00
Bilanzgewinn				
Vortrag Vorjahr	949'312.08		755'408.44	
Jahresgewinn	424'622.25	1'373'934.33	248'741.14	1'004'149.58
Total Eigenkapital		4'224'434.33		3'887'149.58
Total Passiven		46'265'360.00		46'708'144.33

Jahresrechnung

Erfolgsrechnung 2017

Erfolgsrechnung	2017	2016
Mietzinseinnahmen	5'439'468.65	5'432'489.20
./. Leerstände / Mietzinsverluste	-11'436.00	-29'402.50
Übrige betriebliche Erträge	30'325.71	27'970.54
Nettoerlös	5'458'358.36	5'431'057.24
Reparaturen und Unterhalt		
Personalaufwand Technischer Dienst	-347'533.39	-377'370.46
Unterhalt / Reparaturen	-366'734.56	-580'633.35
	-714'267.95	-958'003.81
Versicherungen / Abgaben / Gebühren		
Versicherungen	-62'922.65	-63'078.70
Wasser / Abwasser	-164'986.35	-164'031.05
Meteorwasser	-21'447.35	-21'447.35
Kehrichtabfuhr	-32'693.05	-49'353.45
Strom	-67'910.85	-63'483.25
Kabelfernsehen (upc cablecom)	-8'608.05	-1'952.29
	-358'568.30	-363'346.09
Einlage Erneuerungsfonds	-1'015'035.00	-1'014'694.00
Liegenschaftenaufwand	-2'087'871.25	-2'336'043.90
Bruttoergebnis	3'370'487.11	3'095'013.34
Verwaltungskosten		
Personalaufwand Geschäftsstelle	-383'419.24	-312'202.96
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	-65'057.12	-78'103.33
Revisionsstelle	-8'100.00	-8'100.00
Büroaufwand	-60'214.35	-58'486.80
Beratungen	-41'141.50	-17'255.50
Genossenschaftliche Anlässe	-19'644.48	-21'754.40
Sonstiger Aufwand	-42'107.40	-56'171.10
	-619'684.09	-552'074.09
Abschreibungen		
Abschreibung Liegenschaften	-665'681.60	-671'176.90
a.o. Abschreibung Untere Winterthurerstr.	-1'037'444.95	-1'037'444.95
Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge	-15'194.25	-21'428.25
	-1'718'320.80	-1'730'050.10
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'032'482.22	812'889.15
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	-362'628.92	-385'300.61
Zinsaufwand Darlehenskasse	-124'950.60	-123'175.15
Übriger Finanzaufwand	-	-
	-487'579.52	-508'475.76
Finanzertrag	100.00	-
Betriebsergebnis vor Steuern	545'002.70	304'413.39
Steuern	-120'380.45	-55'672.25
Jahresgewinn	424'622.25	248'741.14

Jahresrechnung

Bilanzgewinn 2017

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns 2017

Bilanzgewinn	2017
Gewinnvortrag Vorjahr	949'312.08
Jahresgewinn 2017	424'622.25
Bilanzgewinn zur Verfügung der GV	1'373'934.33
Zuweisung Reservefonds	-21'500.00
Zuweisung Genossenschaftsfonds	-
Dividende 1.5% (auf 2'333'000.00)	-35'431.30
Vortrag auf neue Rechnung	1'317'003.03

Jahresrechnung

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

Bilanz

Aktive Rechnungsabgrenzung	2017	2016
Heiz- und Nebenkosten	247'308.20	237'626.60
Steuern	-	45'000.00
Diverse	1'567.20	3'499.55
Saldo per 31. Dezember	248'875.40	286'126.15

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2017	2016
Lieferanten / Handwerker	203'067.15	37'145.65
Diverse Kreditoren (Abgaben)	121'313.05	138'024.50
Saldo per 31. Dezember	324'380.20	175'170.15

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2017	2016
AHV Ausgleichskasse	445.20	-6'740.30
Steuerverwaltung	42'827.10	42'267.25
Saldo per 31. Dezember	43'272.30	35'526.95

Passive Rechnungsabgrenzung	2017	2016
Vorausbezahlte Mietzinsen	336'585.60	333'275.15
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	281'567.50	280'972.50
Steuern	82'000.00	22'000.00
Diverse	52'039.45	36'246.70
Saldo per 31. Dezember	752'192.55	672'494.35

Derivate Finanzinstrumente	2017	2016
Zinnsatz-Swap zur Absicherung der UBS Libor-Hypothek:		
Kontraktwert	5'000'000.00	5'000'000.00
Marktwert per 31. Dezember	-337'330.00	-474'071.00

Erneuerungsfonds	2017	2016
Saldo per 1. Januar	5'419'092.70	4'615'797.80
Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement (1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr)	1'015'035.00	1'014'694.00
	6'434'127.70	5'630'491.80
Verwendung für Sanierungen 2017:		
Spielplatz Milchbuckstrasse	-69'243.30	
Spielplatz Langmauer-/Scheuchzerstrasse	-19'731.10	
Spielplatz Röslihof	-119'158.30	
Röslistrasse 29, Ersatz Küche und Bad	-67'632.30	
Langmauerstrasse 30, Ersatz Küche und Bad	-128'539.00	
Riedtlistrasse 35, Ersatz Küche und Bad	-133'485.85	-537'789.85
		-211'399.10
Saldo per 31. Dezember	5'896'337.85	5'419'092.70

Genossenschaftsfonds	2017	2016
Saldo per 1. Januar	750'000.00	750'000.00
Zuweisung aus Gewinn	-	-
Entnahme	-	-
Saldo per 31. Dezember	750'000.00	750'000.00

Solidaritätsfonds	2017	2016
Saldo per 1. Januar	170'482.85	167'407.85
Einnahmen von Vertragsgebühren	350.00	3'075.00
Unterstützungsbeiträge	-	-
Saldo per 31. Dezember	170'832.85	170'482.85

Genossenschaftskapital	2017	2016
Stand 1. Januar	2'378'000.00	2'439'000.00
Rückzahlungen	-67'000.00	-122'000.00
	2'311'000.00	2'317'000.00
Neuzeichnungen	22'000.00	61'000.00
Stand per 31. Dezember	2'333'000.00	2'378'000.00

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

Erfolgsrechnung

Reparaturen / Unterhalt	2017	2016
Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen)	568'526.35	215'391.80
Unterhalt / Reparaturen (Fremdleistungen)	335'998.06	576'640.65
Personalaufwand Technischer Dienst	347'533.39	377'370.46
Aufwendungen Reparaturen / Unterhalt	1'252'057.80	1'169'402.91
Finanzierung durch Erneuerungsfonds	-537'789.85	-211'399.10
Saldo per 31. Dezember	714'267.95	958'003.81

Entschädigung Vorstand und Kommissionen	2017	2016
Entschädigungen Vorstand gemäss Reglement	51'850.40	63'750.00
Entschädigung Baukommission	47'200.00	43'900.00
Sozialleistungen	13'206.72	14'353.33
Saldo per 31. Dezember	112'257.12	122'003.33

Entschädigung Personal	2017	2016
Personal Geschäftsstelle	383'419.24	312'202.96
Personal Technischer Dienst	347'533.39	377'370.45
Total Personalkosten (8.3 Stellen)	730'952.63	689'573.41
davon Sozialleistungen	115'507.93	104'831.47

Anlagevermögen und Hypotheken

Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2017

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	12'791'602.45	28'594'000.00	5'000'000.00	BKB
Untere Winterthurerstr.	67	1924/1926	10'743'169.15	20'723'450.00	(5'000'000.00)	UBS (Swap-Absicherung)
Langmauer- / Scheuchzerstr.	96	1926/1927	15'677'242.85	31'798'450.00	3'500'000.00	Raiffeisen
Röslhof	82	1928	11'187'717.90	23'784'700.00	3'000'000.00	ZKB
Scheuchzerhof	43	1931	10'915'968.55	17'146'000.00	10'000'000.00	EGW
Zwischentotal	394		61'315'700.90	122'046'600.00	21'500'000.00	
Garagen						
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		
Heizzentralen						
Winterthurerstr.			162'178.25 2)	- 1)		
Röslhof			118'460.00	443'000.00		
Scheuchzerhof			740'404.55	- 1)		
Landkosten						(in den Anlagenkosten bereits enthalten)
Total	394		62'705'381.60	124'026'400.00	21'500'000.00	

1) Der Betrag ist in der entsprechenden Siedlung enthalten.

2) Investitionen vor 1997 sind in der Siedlung enthalten.

Jahresrechnung

Finanzbericht

Erfolgsrechnung

Geschäftsgang

Die Mietzinseinnahmen stiegen im Jahr 2017 dank tieferer Leerstände um CHF 24'946. Die Investitionen (wertvermehrend und werterhaltend) waren mit CHF 1,7 Millionen höher als im Vorjahr. Davon entfielen CHF 916'000 auf Wettbewerb und Planung des Ersatzneubaus. Dieser wirkt sich somit bereits jetzt auf die Jahresrechnung aus. Der restliche Betrag wurde vor allem für Sanierungen einzelner Wohnungen (Restanzen) und die Erneuerung von zwei Spielplätzen verwendet. 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 2017 zusätzlich CHF 714'000 aufgewendet.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals um rund CHF 20'000. Mit 9 Prozent der Mieteinnahmen beträgt er noch halb so viel wie der Branchendurchschnitt. Dies liegt an der unter «Fremdkapital» erläuterten Rückzahlung von Hypotheken.

Abschreibungen

Auch 2017 haben wir im Hinblick auf den Ersatzneubau wieder ausserordentliche Abschreibungen verbucht (CHF 1,037 Mio.). Diese Abschreibungen wurden mit dem Steueramt vereinbart und helfen uns, die Rechnung auszugleichen.

Bilanz

Fremdkapital

2017 konnte die BGO ihre Hypotheken um CHF 1,5 Mio. reduzieren. Die Investitionen im Geschäftsjahr 2017 liessen sich vollständig aus dem Cash Flow finanzieren. 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 27,5 Prozent. Damit liegt dieser erheblich unter dem Vergleichswert von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (59 Prozent). Die Einlagen in die Darlehenskasse nahmen im Vergleich zum Vorjahr geringfügig 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 2017 das Anteilscheinkapital um CHF 45'000 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 424'622. Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungslegungsreglements der Stadt Zürich¹ schlägt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1,5 Prozent vor (1,5 Prozent auf CHF 2'333 Mio.).

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.

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

Fremdkapital

Das Fremdkapital gliedert sich per 31. Dezember 2017 wie folgt:

Geldgeber	Betrag	Zins	Fälligkeit
Genossenschafter (Darlehenskasse)	12'603'910	1.00%	Innerhalb 3 Monate
Raiffeisen (Fester Vorschuss)	3'500'000	0.65%	04.01.2018
BKB (Liborhypothek), abgesichert mit SWAP zu 1.71% bis 22.10.2020 bei UBS)	5'000'000	0.32%	29.01.2018
ZKB (Hypothek)	3'000'000	0.87%	06.04.2021
EGW (Hypothek)	10'000'000	1.625%	11.05.2029



Ein Blick zurück in die Anfänge der BGO, als die Anteilscheine in Form von Obligationen herausgegeben wurden.

Revisionsbericht



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Oberstrass Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Oberstrass Zürich für das am 31.12.2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Zürich, 2. März 2018

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisor



Der Wasserträger - Figur aus Kunststein von 1929; auch diese Figur stammt von Arnold Huggler. Die gleiche Plastik findet sich in Bronze gegossen vor der Aula der Sekundarschule in Interlaken.

Impressum

Herausgeberin Baugenossenschaft Oberstrass
Winterthurerstrasse 123
8006 Zürich

Ausgabe 94. Geschäftsbericht

Auflage 700

Entwicklung Baugenossenschaft Oberstrass,
Kommunikationskommission,
Beatrice Landolt, Sarah Tschanz,
Barbara Widmer

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

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

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

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

Korrektorat

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 Genossenschafterin.

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.