



**BGO**  
Geschäftsbericht  
2018

Baugenossenschaft  
Oberstrass



BAUGENOSSENSCHAFT  
OBERSTRASS



Titelseite: Winterlinde (*tilia cordata*), zwischen Winterthurerstrasse 91 und 97  
Inhaltsverzeichnis: Buche (*fagus sylvatica*) hinter Scheuchzerstrasse 194  
Seite 9: Stieleiche (*quercus robur*), Scheuchzerstrasse 132  
Seite 16: Hainbuche (*carpinus betulus*), hinter Langmauerstrasse 60  
Seite 17: Winterbild: Bergahorn (*acer pseudoplatanus*) im Röslihof  
Seite 17: Spielplatzbild: Zierkirsche (*prunus serrulata*) hinter Milchbuckstrasse 82  
Seite 17: Links Bergahorn (*acer pseudoplatanus*), rechts Birke (*betula*) im Röslihof  
Seite 18: Bergahorn (*acer pseudoplatanus*) im Röslihof  
Letzte Seite: Ahorn (*acer*), hinter Langmauerstrasse 60

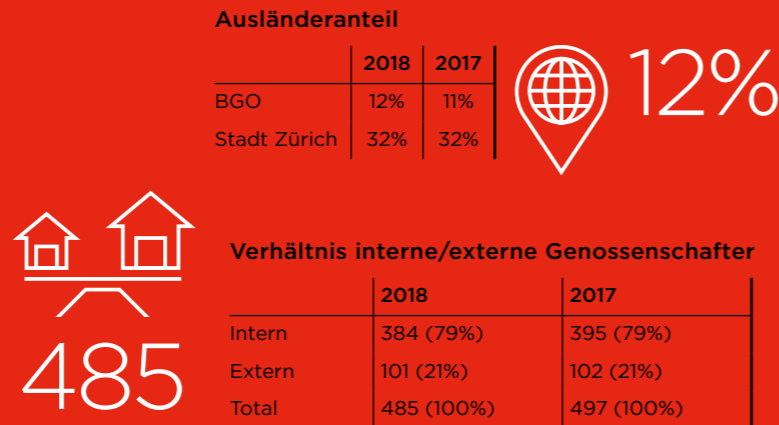
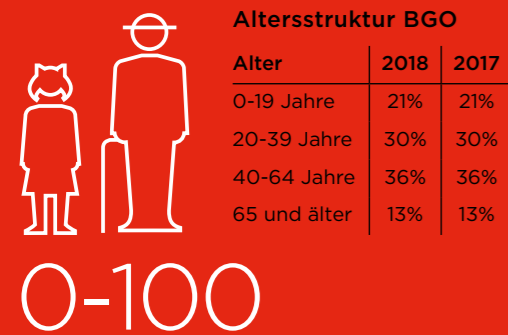
## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Die BGO in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Schwerpunktthema: Nachbarschaft &amp; Partizipation</b>	<b>6</b>
Drei Genossenschafter erzählen	6
Die Expertin erläutert	10
Hausordnung in der BGO – früher und heute	12
Wieviel Partizipation darf es sein?	12
<b>Highlights 2018</b>	<b>14</b>
<b>Unsere Strategie</b>	<b>17</b>
Ausgezeichnete BGO-Gärten	17
<b>In der BGO zu Hause</b>	<b>19</b>
Umsiedlung und Vermietung	19
<b>So ist die BGO organisiert</b>	<b>20</b>
Vorstand	20
Geschäftsstelle	21
<b>Bauen und Sanieren</b>	<b>22</b>
Erneuerbare Energie für die BGO	22
Wohnungsangebot der BGO	23
<b>Die BGO in Zahlen</b>	<b>24</b>
Jahresrechnung	24
Bericht der Revisionsstelle	34
<b>Impressum</b>	<b>35</b>

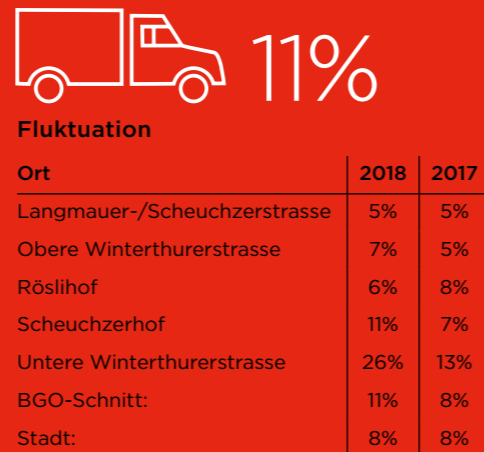
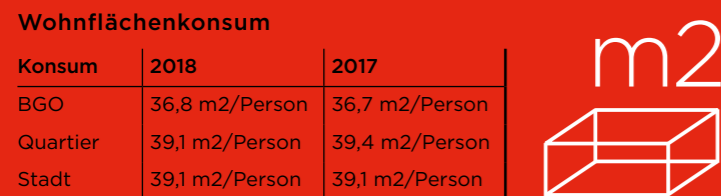
Im vorliegenden Geschäftsbericht wird aus Gründen der Verständlichkeit und Lesbarkeit jeweils die männliche Form verwendet. Die Frauen sind gleichberechtigt mitgemeint.

# Die BGO in Kürze

## Zusammensetzung Bewohnerschaft



## Wohnflächenkonsum und Fluktuation



## Finanzen



Positionen	2018	2017
Mietzinseinnahmen	5'427'289	5'428'033
Liegenschaftsaufwand	2'134'626	2'087'871
Finanzaufwand	477'283	487'579
Anlagewert der Liegenschaften	62'974'850	62'705'382
Versicherungswert der Liegenschaften	124'027'500	124'026'400
Hypotheken	20'500'000	21'500'000
Eigenkapital	4'542'420	4'224'434

# Vorwort



Silvia Dähler, Präsidentin BGO

«Wie wird in der BGO Nachbarschaft gelebt? Welche Bedeutung hat sie heute noch? Und was war früher anders?»

### Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

«Wer ein Haus kauft, kauft die Nachbarn mit», lautet ein englisches Sprichwort. Tatsächlich sind Nachbarn keine Freunde, gehören nicht zur Familie und kommen einem doch so nah wie

kaum jemand sonst. Wir wollten wissen: Wie wird in der BGO Nachbarschaft gelebt? Welche Bedeutung hat sie heute noch? Und was war früher vielleicht anders? Dazu haben wir drei Genossenschafter aus unterschiedlichen Generationen besucht (Seite 6) und einen Blick in alte Hausordnungen geworfen (Seite 12). Wie Nachbarschaften in Baugenossenschaften funktionieren, hat die Soziologin Barbara Emmenegger untersucht. Im Interview auf Seite 10 erzählt sie, weshalb es gar nicht so wichtig ist, sehr enge Verhältnisse zu pflegen und welche Rolle Geschäftsstelle und Vorstand dabei spielen. Ausserdem zeigt ein Vergleich zwischen BGO und Gesewo, der grössten selbstverwalteten Baugenossenschaft der Schweiz, welche unterschiedlichen Formen der Mitbestimmung es für Bewohner von Baugenossenschaften gibt (Seite 12).

Mit unserem geplanten Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse ging es auch 2018 zügig voran. So ist die Planungsphase mit Vorprojekt mittlerweile beendet, die Bauprofile sind ausgesteckt und das Baugesuch eingereicht (Seite 14/Highlights). Ausserdem haben wir im letzten Jahr prüfen lassen, ob sich die BGO-Siedlungen für das Label «Naturnahes Wohnareal» zertifizieren lassen. Kaum in Angriff genommen, ging alles ganz schnell: Noch vor Weihnachten erhielten wir das Zertifikat für die naturnahe Gestaltung unserer Siedlungen (Seite 17).

Dank der Initiative engagierter Bewohner fanden auch im letzten Jahr wieder viele gemeinschaftliche Aktionen in der BGO statt. So organisierten Genossenschafter ein buntes Sommerfest im Röslhof, um die drei neuen BGO-Spielplätze einzuweihen. Und auch die Wümmet war aufgrund des Einsatzes unermüdlicher Helfer ein voller Erfolg (Seite 15/Highlights). Möglich wurden diese Aktionen Dank der Initiative und Koordination von Nora Howald der Stelle Kultur und Soziales. Ich freue mich auf ein spannendes 2019 mit Ihnen!

Ihre Silvia Dähler, Präsidentin BGO

## Drei Genossenschaftler erzählen

## Ein Lob auf die Nachbarn!

Ob wir wollen oder nicht, an unseren Nachbarn kommen wir nicht vorbei. Ob und wie Gemeinschaft gelebt wird, hat dabei viel mit unserer individuellen Lebenssituation zu tun. Drei Genossenschaftler erzählen, was ihnen Nachbarschaft bedeutet.

## Linda Bastian

«Manche der Senioren sind selbst im Hof aufgewachsen und haben hier ihre Kinder grossgezogen.»



«Unsere Töchter wachsen in einer grossen Gemeinschaft auf», sagt Linda Bastian. Sie sitzt auf dem Sofa ihrer Familienwohnung, während Emma (8) und Alma (6) durch die Stube turnen. Seit 13 Jahren lebt die 40-Jährige mit Mann und Kindern in der BGO – zunächst an der Unteren Winterthurer Strasse, seit sieben Jahren nun im Scheuchzerhof. Bereits früher wohnte die Heilpädagogin in Genossenschaften, doch erst in der BGO fand sie «diesen ganz speziellen Zusammenhalt». Heute, wo viele Menschen ständig umziehen, ihre Nachbarn kaum noch wahrnehmen, sei das etwas Besonderes: «Wir unterstützen uns, schauen aufeinander und haben auch einen Blick auf die Älteren – diese Durchmischung der Generationen finde ich ideal», so Linda; «manche der Senioren sind selbst im Hof aufgewachsen und haben hier ihre Kinder grossgezogen.» Das Verständnis für die vielen jungen Scheuchzerhof-Bewohner sei deshalb gross.

Nachbarn sind keine Freunde, gehören nicht zur Familie und kommen einem doch so nah wie kaum jemand sonst. Manchmal werden sie zu Freunden, zu Wahlfamilie, machen das Leben bunter und glücklicher. Manchmal sind sie soziale Kontrolle («Was sollen bloss die Nachbarn denken?»), treiben einen in den Wahnsinn mit ihrem Lärm, ihren Essens- oder Zigarettendüften und der WC-Spülung nachts um halb zwei. Gleichzeitig vertrauen wir unseren Nachbarn den Wohnungsschlüssel an, die Pflanzen, die Hauskatze oder sogar das Kind. Vor dem Unterzeichnen

des Mietvertrages macht es deshalb durchaus Sinn, sich die allernächsten Bewohner genauer anzusehen – denn während man Beziehungen zu Freunden schlimmstenfalls beenden kann, geht das mit Nachbarn nicht so leicht. Nicht umsonst findet der deutsche Sozialpsychologe Volker Linneweber: «Wer neben oder über einem wohnt, ist deutlich wichtiger für den Alltag als die Frage, ob die Wohnung ein Gäste-WC hat.»

## Nachbarn übernehmen einen Teil der Betreuung

Gehen Emma und Alma in den Hof, treffen sie meistens jemanden zum Spielen. Nebst Eltern, Hort und Grosseltern übernimmt ganz selbstverständlich die Nachbarschaft einen Teil der Betreuung. So sind Linda Bastians Töchter einmal die Woche bei der Nachbarin zum Zmorgenessen und müssen nicht in den Frühhort. Egal ob es sich um einen Zahnarzttermin handelt oder man ohne quengelndes Kind einkaufen will – in der Nachbarschaft findet sich immer jemand, der kurz auf die Kleinen aufpasst. Ein andermal wird dafür das Wohnzimmer der Bastians in eine Höhle umfunktioniert, an deren Bau sich der gesamte Nachwuchs des Hofes beteiligt. So selbstverständlich, wie die Kinder zwischen den verschiedenen Wohnungen pendeln, tun dies auch die zahlreichen Katzen der Nachbarschaft: Kurzerhand werden sie während Ferienabwesenheiten von den anderen mitversorgt.

Für Linda Bastian sind es die kleinen Gesten, die eine gute Nachbarschaft so wertvoll machen: «Bin ich auf dem Weg zum Coop und treffe jemandem im Hof, frage ich: Soll ich dir was mitbringen? Passt jemand draussen auf die Kinder auf und ich mache mir gerade einen Kaffee, bringe ich schnell eine Tasse raus.» Nicht mehr benötigte Kinderkleider und Spielzeug werden untereinander weitergegeben; und die Grossmutter von nebenan, die beim starken Na-

senbluten der Enkelin Hilfe braucht, kann sich unkompliziert Unterstützung holen. Gleichzeitig bleibt noch genügend Raum für Privatsphäre, findet Linda: «Im Sommer ist der Hof immer voll. Grilliert man, kann es sein, dass der Nachbar fragt: Kann ich auch schnell was drauf legen? Oder: Habt ihr noch einen Cervelat für mich? Gleichzeitig erkennen die Leute, wenn man mit seiner Familie alleine sein will.»



## Edi Frei

«Früher war ich hier der Hauptanimateur für die Kinder.»

## Sie ist zeitlich begrenzt und verändert sich ständig: die Nachbarschaft

Nachbarschaft ist allerdings auch zeitlich begrenzt und verändert sich ständig. Ziehen Menschen weg, werden Kinder grösser, verflüchtigen sich oft Kontakte und neue Formen sind gefragt. Dies hat Edi Frei erlebt, der seit zwölf Jahren im Röslihof wohnt. «Früher war ich hier der Hauptanimateur für die Kinder. Habe Krokodil gespielt und die Kids bis auf den alten Kletterturm hoch verfolgt.» «Edi! Krokodil spielen!, riefen sie immer», erzählt er lachend, «das war mein Fitnessabo». Heute ist sein Sohn 14 Jahre alt und das Krokodil nicht mehr wirklich gefragt. Auch im Hof gab es einen grossen Wechsel – Leute starben oder zogen weg. «Viele von den älteren, die bereits seit Jahrzehnten hier wohnen, kenne ich gar nicht, weil sie kaum in den Hof kommen», sagt Edi. «Sind die Kinder klein, ziehen sie dich automatisch raus; später muss man sich manchmal einen Schupf geben.» Eigentlich sei er einer, der viel Privatsphäre bräuchte. «Das Gute ist: Ich kann selbst bestimmen, wieviel Gemeinschaft ich will. Möchte ich für mich sein, bleibe ich auf dem Balkon. Aber als Single mit Kind richte ich mich vermutlich stärker nach Aussen als eine klassische Familie.»

Den 57-Jährigen sieht man in den warmen Monaten häufig im Hof sitzen – am Laptop arbeitend oder mit einem Glas Wein in der Hand. «Im Sommer passiert es häufig, dass wir

spontan draussen zusammen essen», sagt der Biologe, der sich auf Computer-Schulungen spezialisiert hat. «Der Unterschied: Früher haben sich die Leute mir angeschlossen, heute schliesse ich mich ihnen an.»

## An Orten zusammenkommen, die man gar nicht teilen möchte

Nachbarschaft bedeutet für ihn auch, an Orten zusammenzukommen, die man sich vielleicht gar nicht teilen will, wie etwa die Waschküche. «Was bei uns im Haus zum Glück kein Problem ist, hier wäscht einfach jeder chaotisch drauf los», so Edi. Aber auch zusammensitzen und von Problemen erzählen, gehöre dazu. «Dabei muss man gar nicht immer einverstanden sein, es geht vor allem ums Zuhören.» Neben Velopumpe ausleihen, beim Flickern unterstützen und mit Zucker aushelfen hat er einst für die Kinder im Hof ein Trampolin besorgt – «und dabei vor allem viel Zeit ins Flickern investiert», lacht er, «das war auch Nachbarschaftshilfe». Auch sein Grill steht ganz im Zeichen der Gemeinschaft – «ein Monster-Gerät, das für mich alleine viel zu gross ist, aber zusammen mit anderen perfekt», so Edi. «Ich leihe es gerne aus – einzige Bedingung: Ich will den Grill geputzt zurück!»

**Marie-Thérèse Padovan**  
«Mit den  
Nachbarn  
haben wir es  
sehr gut.»



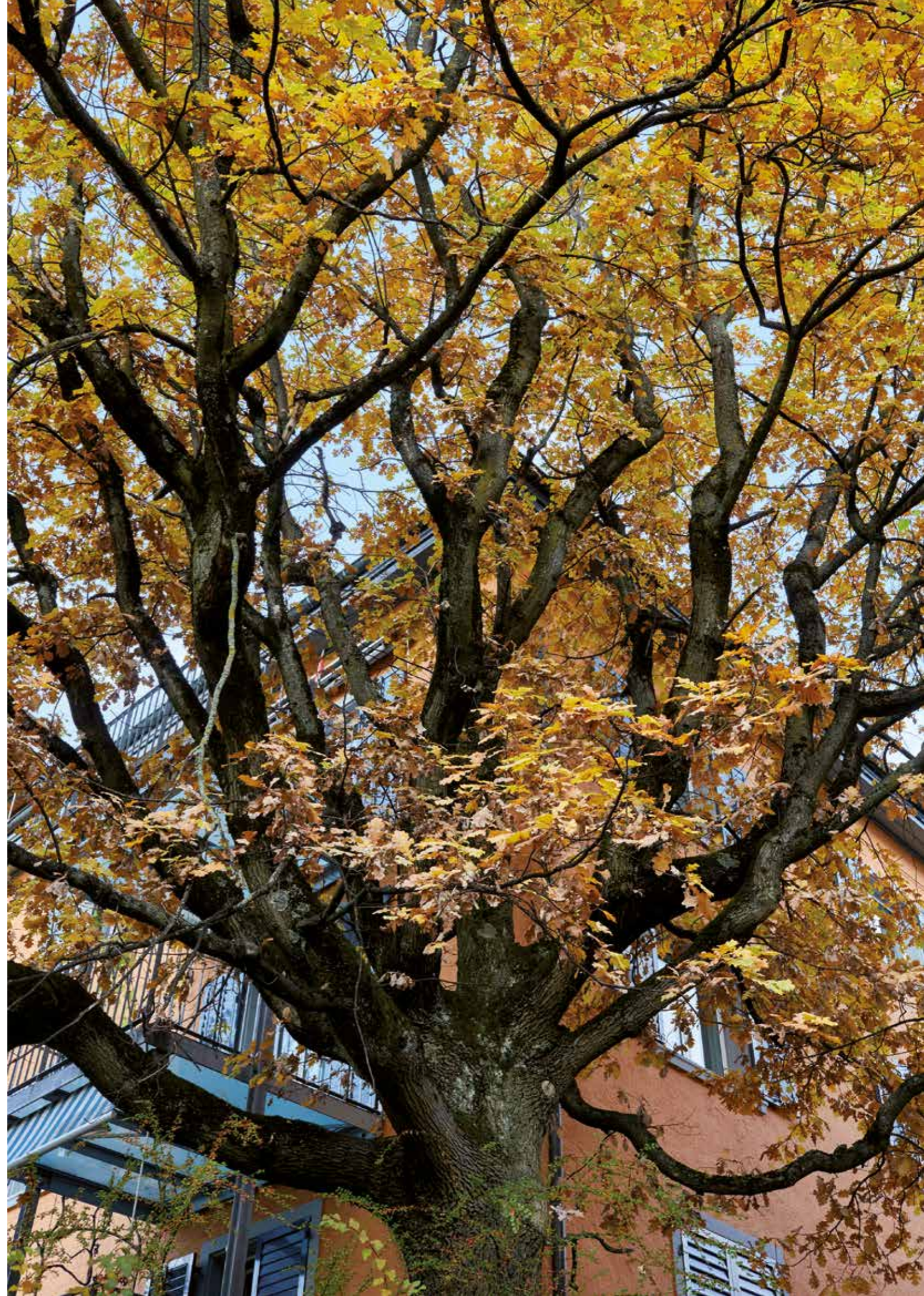
Ein paar Häuser von Edi entfernt wohnt Marie-Thérèse Padovan. Bereits seit 78 Jahren ist sie in der BGO zu Hause. Als Fünfjährige zog sie mit ihren Eltern in die Scheuchzerstrasse. 1941 war es, mitten im Krieg, als sich die Genossenschafter zum Schutz vor vermeintlichen Bombenangriffen noch in die Keller flüchten mussten. 1200 Franken betrug der Mietzins für die Dreizimmerwohnung damals – pro Jahr. Lachend zeigt die 83-Jährige den vergilbten Mietvertrag: «Unvorstellbar heute, was?» Im Jahr 1958, mit gerade 22, heiratet sie. Weil in Zürich grosse Wohnungsnot herrscht, wohnt das Paar zunächst bei Marie-Thérèses Vater, der mittlerweile Witwer ist. Er macht den jungen Leuten Platz und zieht ins einstige Kinderzimmer. Was als vorübergehende Notlösung gedacht ist, währt acht Jahre lang. Zwei Töchter werden in dieser Zeit geboren. Erst 1966 erhält das junge Paar eine eigene Wohnung und zieht mit den mittlerweile sechs und vier Jahre alten Mädchen an die Langmauerstrasse. «Einer der glücklichsten Tage meines Lebens», sagt Marie-Thérèse.

**Früher kannte sie den ganzen Hof,  
heute nur wenige**

Heute wohnt die rüstige Seniorin, die seit vier Jahren verwitwet ist, alleine. Viel unterwegs ist sie, besucht Veranstaltungen der Kirchengemeinden und geht mehrmals im Jahr auf Car-Reisen. «Mit den Nachbarn haben wir es sehr gut», sagt sie, «man grüsst sich und hilft bei Bedarf.» Früher kannte sie den ganzen Hof, heute beschränkt sich dies auf die Hausbewohner und ein paar wenige ihrer Generation aus der Nachbarschaft. Warum das so ist? «Ich habe das Gefühl, von den Jungen nicht mehr wahrgenommen zu werden», sagt sie. «Die denken vermutlich, das ist halt die Alte – was ja auch stimmt», Marie-Thérèse schmunzelt. «Ich bin ein paarmal zu den Anlässen im Hof gegangen und habe mich vorgestellt. Doch auf der Strasse wurde ich später nicht mehr gegrüsst. Ich weiss, das ist nicht böse gemeint, das ist eben heute so.»

Früher, als ihre eigenen Kinder klein waren, blieben fast alle Frauen zu Hause. Gemeinsam hüteten sie den Nachwuchs und legten Wäsche zusammen. «Heute arbeiten alle und kennen sich untereinander nicht mehr», so Marie-Thérèse. «Was nicht besser oder schlechter ist, nur anders.» Früher gab es allerdings auch mehr Konflikte, erinnert sie sich. «Manche Frauen waren völlig zerstritten, und die soziale Kontrolle war ebenfalls grösser.» Das zeigt auch der vergilbte Mietvertrag ihres Vaters, dem eine mehrseitige Hausordnung anhängt, die detailliert sämtliche verbotenen Tätigkeiten auflistet (siehe auch «Hausordnung - früher und heute», S. 12). «Ich erinnere mich noch gut, wie ich mit 16, als meine Mutter starb, plötzlich für die Wäsche zuständig war und von den anderen Frauen gemassregelt wurde, wenn ich einen kleinen Rest Waschpulver nicht weggewischt hatte», so Marie-Thérèse. «Heute ist man da sehr viel toleranter.»

Stieleiche (quercus robur),  
Scheuchzerstrasse 132





Die Expertin erläutert

«In den Begriff Nachbarschaft wird viel hineinprojiziert.»

Die Soziologin Barbara Emmenegger\* hat untersucht, wie Nachbarschaften in Baugenossenschaften funktionieren. Sie erzählt, weshalb es gar nicht so wichtig ist, sehr enge Verhältnisse zu pflegen, und welche Rolle Geschäftsstelle und Vorstand dabei spielen.

*Frau Emmenegger, Sie haben vier Siedlungen unterschiedlicher Genossenschaften unter die Lupe genommen. Zu welchen Ergebnissen kamen Sie?*

Zusammen mit Genossenschaften haben wir zunächst die Fragestellungen erarbeitet. Dabei interessierte uns: Wieviel Genossenschaftsgedanke ist noch übrig? Was heisst das überhaupt? Und welche Rolle spielt die Nachbarschaft für die Bewohner? In vier Fallstudien, die in den unterschiedlichen Siedlungen stattfanden, sowie in Interviews mit Bewohnern, Geschäftsstellen und Vorständen sind wir der Sache dann auf den Grund gegangen. Dabei wurde klar: Eine unterstützende und wohlwollende Nachbarschaft ist etwas sehr Wertvolles. Sie sollte allerdings auch genug Freiheiten lassen, nicht einengen und keinen zu hohen normativen Druck erzeugen.

*Wie meinen Sie das?*

In den Begriff Nachbarschaft wird viel hineinprojiziert, die Erwartungen sind hoch. Unsere Studie hat gezeigt, dass lose Beziehungen in der Nachbarschaft sehr wichtig sind. Sich zu grüssen, zu wissen, wer wo wohnt und wer im Zweifelsfalle da wäre, wenn Hilfe gebraucht würde, sind dabei bereits Kriterien für eine gute Nachbarschaft. Sehr enge Nachbarschaftsbeziehungen können hingegen für andere, die nicht dazu gehören, ausschliessend wirken und das Gefühl vermitteln, «ich gehöre nicht dazu».

*Wie entsteht eine gute Nachbarschaft?*

Bei unserer Untersuchung haben wir festgestellt: Es greift zu kurz, die Frage nach dem Nachbarschaftsgedanken nur den Bewohnern zu stellen. Wie Nachbarschaften sich aus-

gestalten hängt mit der gesamten Genossenschaft zusammen, mit ihrer Organisation und wie stark der Genossenschaftsgedanke und Fragen der Mitwirkung in Vorstand und Geschäftsstelle verankert sind.

«Das Engagement hat nicht abgenommen, es hat sich lediglich verändert.»

*Was bedeutet das genau?*

In der Studie wurde deutlich, dass Engagement in der Nachbarschaft auch davon abhängt, ob die Bewohner Raum für Mitwirkung und Mitbestimmung haben. Ist es erwünscht, dass sich Genossenschafter im Sinne des Genossenschaftsgedankens engagieren, ist eine gewisse Gestaltungsfreiheit nötig. Dazu wiederum braucht es Gefässe, damit sich Bewohner einbringen können.

*An welche Gefässe denken Sie?*

An eine Siedlungskommission zum Beispiel, die nicht nur bestimmen darf, welche Farbe der Gemeinschaftsraum haben soll, sondern die Kompetenzen erhält und etwa über Nutzung und Gestaltung von Gemeinschaftsräumen oder dem Wohnumfeld mitbestimmen kann. Kurz: Eine Kommission, die Bedürfnisse der Siedlung aufnimmt und umsetzt. Mit der Siedlung identifizieren sich nämlich viele Bewohner stärker als mit der Genossenschaft als Ganzes.

Diese ist für den Einzelnen oft zu abstrakt, während die Siedlung überschaubarer und näher erscheint. Das zeigt sich etwa, wenn zur Generalversammlung nur wenige Leute kommen.

«Es braucht selbstverständliche Begegnungsmöglichkeiten. Ich denke an Waschküchen, die ansprechend gestaltet sind, damit sich Bewohner gerne dort aufhalten, an eine Grillstelle im Hof, an eine Bank vor dem Haus, auf die man sich kurz mal hinsetzen, einen Schwatz halten oder die Einkaufstasche abstellen kann.»

*Hat die Bereitschaft, sich in Genossenschaften zu engagieren, in den letzten Jahren abgenommen?*

Nein, das Engagement hat nicht abgenommen, es hat sich lediglich verändert. In Zeiten der Mehrfachbelastung durch Beruf und Familie sind Genossenschafter zwar weniger bereit, sich langfristig zu engagieren – etwa in Gremien oder Kommissionen. Punktuell und kurzfristig, so haben wir festgestellt, ist das Engagement aber nach wie vor hoch. Generell ist es heute mehr interessegeleitet. Bei unseren Untersuchungen ist uns jedenfalls viel informelle gegenseitige Hilfe begegnet – was von den Betroffenen oft gar nicht als Engagement wahrgenommen wurde. «Wir helfen uns halt gegenseitig aus», hiess es da nur, wenn Bewohner betagten Nachbarn ohne viel Aufhebens unter die Arme griffen.

*Was braucht es für eine tragfähige Nachbarschaft?*

Es braucht selbstverständliche Begegnungsmöglichkeiten. Ich denke da an Waschküchen, die ansprechend gestaltet sind, damit sich Bewohner gerne dort aufhalten, an eine Grillstelle im Hof, an eine Bank vor dem Haus, auf die man sich kurz mal hinsetzen, einen Schwatz halten oder die Einkaufstasche abstellen kann. Alles niederschwellige Dinge, die nicht teuer sein müssen und die vor allem Kontakte generieren – was wiederum das gemeinsame Engagement fördert. Manchmal braucht es auch einfach jemand, der gute Ideen hat, Schwung reinbringt und umsetzen hilft.

*Aus diesem Grund hat die BGO vor einiger Zeit die Stelle Kultur und Soziales ins Leben gerufen: Um nach realisierbaren Ideen Ausschau zu halten, diese zu kanalisieren und Genossenschafter in ihren Anliegen zu unterstützen.*

Hervorragend! Genau so was meine ich.

*Sind tragfähige Nachbarschaften in Zeiten von gesellschaftlichem Wandel und vermehrt Kleinfamilien heute wichtiger als früher?*

Mag sein, dass früher die Familienstruktur den grössten Bedarf gedeckt hat. Generell jedoch gewinnen die Themen Nachbarschaft und sozialer Zusammenhalt immer mehr an Relevanz. Schliesslich sind von Nachbarschaft alle betroffen: Es ist kein starres Gebilde, verändert sich mit dem gesellschaftlichen, räumlichen Wandel und ist vor allem ein kostbares Gut.

«Die Erwartungen an Nachbarschaften sind hoch. Unsere Studie hat gezeigt, dass lose Beziehungen dort sehr wichtig sind.»

**Zur Person:**

\*Barbara Emmenegger ist Dozentin an der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit und hat das Forschungsprojekt «Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen» geleitet. Zusammen mit ihrem Team untersuchte sie Siedlungen der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ, der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (Zürich), der Heimstätten-Genossenschaft Winterthur und der Genossenschaft Kalkbreite (Zürich) ([www.hslu.ch/nachbarschaften-genossenschaften](http://www.hslu.ch/nachbarschaften-genossenschaften)). Momentan entwickelt Emmenegger zusammen mit einem Team eine «Toolbox Nachbarschaft». Diese offene Informations- und Austauschplattform auf dem Internet soll erstmalig in der Schweiz Wissen darüber sammeln und dieses Akteuren im Wohnungswesen zur Verfügung stellen.

## Hausordnung in der BGO – früher und heute

## «Lasse die Gefässe für das Schweinefutter nicht vor dem Hause stehen.»

Wo Menschen zusammenleben, ist vieles zu regeln. Wie sich Verbote und Bevormundungen in BGO-Hausordnungen gewandelt haben.

**Früher galt sie noch etwas: die Hausordnung. Sämtliche Tätigkeiten waren in ihr haarklein geregelt. «Klopfe nicht Teppiche, wenn ein Mieter Wäsche aufgehängt hat», hiess es etwa in der Version, die 1944 BGO-Genossenschaffern ausgehändigt bekamen. Oder: «Kritisiere nicht die Mitbewohner des Hauses. Es geht dich nichts an, was sie tun, anziehen und erleben.» Regeln über Regeln, wie aus einem Exerzierkommando.**

Fremd und aus der Zeit gefallen wirken heute viele Punkte von damals, wie etwa: «Lasse den Kehrriechkessel und die Gefässe für das Schweinefutter nicht stundenlang vor dem Hause stehen.» Schweinefutter? In der BGO? Aber auch «Benütze nicht regelmässig das Telefon eines Nebenmieters. Du hast bestimmt eine Telefonkabine in der Nähe», führt aus heutiger Perspektive zum Schmunzeln.

Ein Auszug aus der Hausordnung aus dem Jahr 1944

Merkmale für unsere Hausbewohner		
5. Lasse den Kehrriechkessel und die Gefässe für das Schweinefutter nicht stundenlang vor dem Hause stehen.	13. Lehne nicht links und rechts Dinge und Lebensmittel aus; es führt oft zu Unannehmlichkeiten.	<b>Keine Wäsche im eigenen Kellerbehälter</b> Eine geschätzte Mieterin wünscht, daß im Mitteilungsblatt darauf hingewiesen werde, es sei in den Kellerabteilungen keine schmutzige Wäsche aufzubewahren oder Wäsche zum Trocknen aufzuhängen, da sich beides für die Lebensmittelvorräte schädlich auswirke. Die gute Hausfrau wird diesen Wink beherzigen.
6. Grüsse alle freundlich, denen Du im Treppenhaus begegnest.	14. Benütze nicht regelmässig das Telefon eines Nebenmieters. Du hast bestimmt eine Telefonkabine in der Nähe.	
7. Vermeide lange Treppenhausgespräche; sie arten leicht in eine hässliche Klatscherei aus, und Du verlierst Deine kostbare Zeit.	15. Kritisiere nicht die Mitbewohner des Hauses. Es geht Dich nichts an, was sie tun, anziehen und erleben.	

## Mitwirkung: zwei Genossenschaften im Vergleich

## Wieviele Partizipation darf es sein?

Nachbarschaftlicher Zusammenhalt hängt auch von den Möglichkeiten der Mitwirkung ab. Wir wollten wissen: Wo werden BGO-Bewohner einbezogen? Und wie handhabt dies die Gesewo, eine der grössten selbstverwalteten Baugenossenschaften der Schweiz?

**Partizipation hat unzählige Abstufungen und Gesichter. Ob selbstverwaltete Baugenossenschaften, die in fast allen Punkten ihre Bewohner mitentscheiden lassen, oder Genossenschaften ganz ohne Mitwirkung: Die Spannweite ist riesig.**

## «Vermeide lange Treppenhausgespräche»

Die aktuelle Hausordnung der BGO liest sich da ganz anders. Längst ist der zurechtweisende Ton einem appellierenden gewichen. Von «Toleranz» ist in der Einleitung die Rede, von «gegenseitiger Rücksichtnahme», wenn es um Lärm geht. Überhaupt scheint sich die Perspektive in vielen Dingen komplett geändert zu haben: «Vermeide lange Treppenhausgespräche; sie arten leicht in eine hässliche Klatscherei aus, und du verlierst deine kostbare Zeit», mahnten die «Merkmale für unsere Hausbewohner» im Jahr 1944. Sind Treppenhausgespräche aus heutiger Sicht nicht das Schmiermittel einer guten Nachbarschaft, so dass sich auch mal unkompliziert ein Ei - oder was sonst gerade im Haushalt fehlt - ausleihen lässt? Aber nein, auch das stellte die alte BGO-Hausordnung unmissverständlich klar: «Lehne nicht links und rechts Dinge und Lebensmittel aus; es führt oft zu Unannehmlichkeiten.»

400 Wohnungen und 485 Genossenschaffter hat die 1923 gegründete BGO und eine lange Tradition der Mitwirkung. Im Vergleich zu anderen «alten» Genossenschaften ähnlicher Grösse werden die Bewohner in der BGO überdurchschnittlich oft einbezogen. Ob an GVs, Workshops oder in

Projekten: Die Möglichkeiten, sich aktiv einzubringen, sind vielfältig. Stehen grosse Vorhaben an - wie Ersatzneubau, Aussenraumgestaltung oder neue Spielplätze - wird gründlich informiert und die Haltung der Genossenschaffter abgefragt. Aufgrund dieser Inputs treffen Vorstand und Geschäftsleitung Entscheidungen und informieren wieder darüber.

### Fördert partizipative Projekte: Die Stelle Kultur und Soziales

Ausserdem wurde die Stelle Kultur und Soziales unter anderem geschaffen, um Projekte der Mitwirkung zu fördern. So verfügt die BGO nun über mehr Ressourcen, um Vorhaben, wie das Gartennutzungsprojekt, zu lancieren, bei dem Genossenschaffter eigene Ideen einbringen und - falls sich diese als hofverträglich erweisen - selbstständig umsetzen können. Weiter unterstützt die Stelle Kultur und Soziales Eigeninitiativen und Projekte von Genossenschafftern und bindet diese aktiv ein.

Aber auch in der BGO gibt es Selbstverwaltung im Kleinen: Die Reinigung der Waschküchen nehmen Hausbewohner selbst an die Hand. Dafür können sie Organisation und Regeln der Waschküchen eigenständig festlegen.

Doch was braucht es, damit die Mitwirkung funktioniert, gerade bei grösseren Projekten? «Spielregeln und Rahmenbedingungen müssen sauber definiert und kommuniziert werden», sagt BGO-Geschäftsführerin Esther Weber. Dazu gehört auch, im Vorfeld deutlich zu machen, um welche Form der Mitwirkung es sich handelt: Inwieweit werden Meinungen, Sichtweisen und Ideen der Genossenschaffter in die Lösung einbezogen? Wo können diese mitentscheiden, wie zum Beispiel bei der GV? Ausserdem sei Transparenz und eine sorgfältige Kommunikation nötig, denn nur wer informiert ist, kann auch entscheiden.

### Anspruchsvoller Prozess

«Generell benötigt Partizipation Durchhaltevermögen», findet Weber. Je höher der Partizipationsgrad, desto zeitintensiver ist ein Prozess für alle Beteiligten, desto mehr Engagement und Verantwortungsübernahme ist gefragt. Anspruchsvoll ist ein Prozess auch bei unangenehmen Entscheidungen oder weit auseinander gehenden Meinungen. Schwierig kann es ausserdem werden, wenn die eigene Betroffenheit (zu) gross ist. «Bei der Partizipation geht es schliesslich nicht darum, seine Eigeninteressen durchzusetzen, sondern eine gute Lösung für die ganze Gemeinschaft zu finden», sagt Weber.

### Strategien entwickelt auch in der Gesewo der Vorstand

Markus Schatzmann ist Präsident der Gesewo, einer der grössten Wohnbaugenossenschaften für selbstverwaltetes Wohnen in der Schweiz, und kennt dies nur zu gut. Mit ihren 850 Genossenschafftern vereint die Gesewo unter ihrem Dach 16 Liegenschaften mit rund 300 Wohnungen im Raum Winterthur. Wie in der BGO, wird die Strategie in der Gesewo vom Vorstand entwickelt. «Wir präsentieren Ideen im so genannten Echo-Raum, kommen daraus mit Inputs der Genossenschaffter zurück und überarbeiten diese noch einmal», erklärt Schatzmann. Der Unterschied zur BGO: Die einzelnen Gesewo-Häuser verwalten sich selbst. So hat jede Liegenschaft ihren eigenen Hausverein, der über weitreichende Kompetenzen verfügt. Entscheidungen über Unterhaltsarbeiten am Haus obliegen etwa den Bewohnern. Dabei verfügen die Vereine über ein entsprechendes Budget und bestimmen selbst, ob Aufträge vergeben oder anstehende Arbeiten von Genossenschafftern ausgeführt werden.

Die Gesewo-Genossenschaffter beteiligen sich sehr unterschiedlich - eine zentrale Rolle spielt dabei die Grösse: «Je kleiner die Siedlung, desto stärker identifizieren sich die Leute und beteiligen sich», so Schatzmann. «Generalversammlungen sind bei uns stets lebendig und lange. Da wird nichts durchgewunken, es gibt viele Anträge und Reden.»

### Selbstverwaltung braucht viel Engagement

Selbstverwaltung setzt jedoch viel Einsatz von Genossenschafftern voraus. «In den letzten Jahren ist es schwieriger geworden, Freiwillige zu finden, insbesondere für langfristiges Engagement, wie Gremien- und Vorstandsarbeit», sagt Markus Schatzmann. Ausserdem sei Partizipation ein Prozess, der sich kontinuierlich verändere, Formen der Mitbestimmung gelte es ständig anzupassen. Die Gesewo etwa wuchs seit ihrer Gründung im Jahre 1984 rasant, deshalb sind neue Möglichkeiten des Austausches gefragt. «Im Rahmen des Projektes Organisationsstruktur sprechen wir über neue Gefässe», so Schatzmann. «Eine Idee ist zum Beispiel eine Art Ständerat, zu dem jedes Haus einen Delegierten schickt.» BGO-Geschäftsführerin Esther Weber findet: «Jeder Partizipationsgrad hat seine Vor- und Nachteile, ein besser oder schlechter gibt es nicht.» Wichtig sei es, den jeweils passenden Grad für ein Projekt zu wählen und die vorhandenen (zeitlichen) Ressourcen zu kennen. Weil heute alle eingespannt und verplant sind, könne es auch komfortabel sein, sich manchmal nicht beteiligen (zu müssen). Genau wie die Gesewo kennt auch die BGO die Schwierigkeit, Freiwillige für ein längerfristiges Engagement, wie Gremien- und Vorstandsarbeit zu finden. «Doch es gibt in der BGO viele Gelegenheiten, sich auch kurzfristig zu engagieren, Ideen einzubringen und mitzubestimmen», sagt Weber, «man muss diese nur nutzen».

# Highlights 2018

Die wichtigsten Ereignisse auf einen Blick



## Ersatzneubau I: Planungsphase beendet

**Das Vorprojekt für den Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse wurde 2018 abgeschlossen.**

An der Generalversammlung 2018 wurde den Genossenschaftlern das Vorprojekt samt Kostenschätzung präsentiert. Erfreulicherweise bewegte sich diese im Rahmen der Erwartungen. Somit fiel der Startschuss für die nächste Phase: das Bauprojekt. Die Planung wird weiter vertieft, Materialisierungs- und Farbkonzepte für Innen und Aussen werden erarbeitet, Details z.B. zur Fassade werden entwickelt, die Haustechnikkonzepte genau definiert und das Aussenraumprojekt weiter bearbeitet. Parallel dazu wird ein Kostenvoranschlag erstellt. Mit Abschluss des Bauprojekts ist im Herbst 2019 zu rechnen.

## Ersatzneubau II: Baueingabe erfolgt

**Es wird konkreter in Sachen Neubau: Das Bauvorhaben ist ausgesteckt, das Baugesuch eingereicht.**

Ende 2018 erfolgte die Baueingabe für den Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse. Dazu gehörten Pläne im Massstab 1:100 sowie verschiedene Formulare. Ausserdem wurde das Bauvolumen mit Bauprofilen ausgesteckt. Die Baugespanne sollen allen Betroffenen vor Ort zeigen, ob und in welchem Umfang ein geplanter Neubau die Umgebung beeinflusst. Während einer Frist von 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt haben umliegende Anwohner die Möglichkeit, den Bauentscheid anzufordern. Tun sie dies, können sie das Bauvorhaben mit einem Rekurs vor Gericht auf Rechtmässigkeit prüfen lassen. Wer den Entscheid nicht anfordert, ist nicht mehr rekursberechtigt. Die Aussteckung bleibt so lange bestehen, bis die Baubewilligung rechtskräftig ist. Gibt es keine Rekurse, werden die Baugespanne spätestens Mitte 2019 entfernt.



## Sommerfest zur Spielplatzeinweihung

**Im Juni organisierten Genossenschaftler ein Fest: Die drei neuen BGO-Spielplätze wurden eingeweiht.**

Während Röslihof und Milchbuckstrasse bereits 2017 neue Spielgeräte erhielten, war die Langmauer-/Scheuchzerstrasse im Frühjahr 2018 dran. Dank der Initiative des Planungsteams aus dem Röslihof und Nora Howald von der Stelle Kultur und Soziales wurde dies im Sommer ordentlich gefeiert. Dabei halfen viele engagierte Genossen-

schafter tatkräftig mit bei der Kinderanimation, beim Dessertbuffet und schliesslich beim Abbau. Der Reihe nach wurden die drei neuen Spielplätze eingeweiht. Bei einem Parcours auf den Spielplätzen «Milchbuck» und «Langmauer-/Scheuchzerstrasse» stellten die kleinen Besucher auf den verschiedenen Geräten ihre Geschicklichkeit unter Beweis. Danach konnten die Besucher einen feinen von Bewohnern der Langmauer-/Scheuchzerstrasse vorbereiteten Apéro-Zvieri geniessen. Das Hauptfest fand dann im Röslihof statt, wo der Vorstand die Spielplätze offiziell eröffnete. Viele waren so begeistert von dem rundum gelungenen Fest, dass die Idee entstand, regelmässig Sommerfeste zu veranstalten. Das nächste zum Beispiel im Scheuchzerhof?



## Grappa aus BGO-Trauben

**Kilowise Trauben ernteten engagierte Genossenschaftler vergangenen Herbst. Mittlerweile kann der Traubenbrand auf der Geschäftsstelle gekauft werden.**

Unermüdlich sammelte und entstielt das Wümmet-Team letzten August und September über 100 Kilo Trauben. Unterstützt wurde es von Nora Howald von der Stelle Kultur und Soziales. Zum ersten Mal hatte das Team im Röslihof Plastiksäcke verteilt, die Bewohner gebeten, ihre Trauben selbst abzulesen und diese in bereitgestellten Tüten vor den Haustüren zu deponieren – was sehr gut funktionierte. Das Wümmet-Team sammelte auf diese Weise kilowise Trauben ein. Mittlerweile wurden die vergorenen Trauben gebrannt. Ein Teil des Traubenbrandes kann zum Selbstkostenpreis auf der BGO-Geschäftsstelle gekauft werden. Ein weiterer Teil lagert noch für ein Jahr im Eichenfass.



## Unsere Strategie

## Ausgezeichnete BGO-Gärten

Rasenflächen, dominante exotische Pflanzen, Gift und Heckenscheren prägen konventionelle Schweizer Gartenanlagen. Das ist für einheimische Pflanzen und Tiere schlecht. Anders bei den BGO-Gärten: Hier wird auch aufs Naturnah geachtet. Hätten die Siedlungsgärten gar das Potential für ein Zertifikat der Stiftung «Natur und Wirtschaft»? Ein Augenschein mit Manja Van Wezemael, Geschäftsleiterin der Stiftung, zeigt, dass die Antwort Ja lautet.



Bergahorn (*acer pseudoplatanus*)  
im Röslihof



Zierkirsche  
(*prunus serrulata*)  
hinter Milchbuck-  
strasse 82



links Bergahorn (*acer pseudoplatanus*), rechts Birke (*betula*) im Röslihof

Zielstrebig schreiten die beiden Männer voran in Richtung Siedlung Scheuchzerhof. BGO-Gärtner Aladin Lienhard und Robert Bossi, Leiter Technischer Dienst, wissen genau, was sie Manja Van Wezemael zeigen wollen. Bereits in der Woche zuvor führten die Herren eine Delegation von Grünstadt Zürich durch die Siedlungen. Damals ging es um das Förderprogramm «Mehr als Grün», mit dem Zürich zum naturnahen Gärtnern motivieren möchte. Doch an diesem nasskalten Tag Ende Oktober geht es um mehr. Das eidgenössisch anerkannte Zertifikat «Natur und Wirtschaft» erfordert grosses Engagement und sichtbare Resultate. Gleich beim Hintereingang des Scheuchzerhofes stoppt Frau Van Wezemael unter den majestätischen Buchen die beiden BGO-Vertreter. Ihre Stiftung zertifiziert naturnah gestaltete Garten- und Parkanlagen. Ausgezeichnet werden Grundstücke von Wohnsiedlungen, Dienstleistungs- und Industriebetriebe, wenn sie einen

mindestens 30 Prozent grossen Anteil an wilder, vielfältiger Natur aufweisen. Selten lassen sich die Kriterien beim ersten Augenschein erfüllen, oft gibt es eine oder mehrere Aufwertungsrunden, bevor es für das Zertifikat reicht.

## Ordentlich naturnah

Manja Van Wezemaels Besuch soll der BGO aufzeigen, wie gut die Chancen für eine Zertifizierung durch die Stiftung stehen. Als erstes möchte sie vom Gärtner wissen, wie oft er den Rasen mäht. Denn nur, wenn sich der Rasen zur Wiese entwickeln kann, die Gräser und Blumen Zeit zum Blühen bekommen, finden Schmetterlinge, Bienen und andere Tiere ein lebenswertes Biotop. Aladin Lienhard ist seit Herbst 2018 zusammen mit Monika Graf für die Gärten der Siedlung verantwortlich. Die beiden sind Naturgärtner aus Leidenschaft und schneiden die meisten Wiesen höchstens

zwei Mal pro Jahr. Robert Bossi, der vor seiner Anstellung in der BGO als Biobauer arbeitete, erzählt, dass im Innenhof der Siedlung ein Wiesenstück überhaupt nicht mehr gemäht wird: «Die Blumen waren diesen Sommer wunderschön. Aber jetzt, im Spätherbst, stossen sich einige Bewohner an den verdorrten Halmen. Sie verstehen nicht, warum wir dieses «Heu» nicht wegräumen.» Die aus Luzern angereiste Expertin freut sich über so viel Verständnis und Initiative des BGO-Teams. Dass ein naturnaher Garten nicht immer dem ausgeprägten schweizerischen Ordnungssinn entspricht, erfährt auch sie immer wieder und erläutert am Beispiel eines Asthaufens, den man am Rand einer Wiese aufschichtet: «Ohne zusätzliches Wissen stört das viele. Erklärt ein kleines Schild den Asthaufen aber als Nest für herzige Igel, sind alle begeistert.»

Wer sich für ein Zertifikat der Stiftung bewirbt, muss im Vorfeld eine Bestandsaufnahme der Gartenanlagen vornehmen. Da werden Anteile an Kies- und Rasenflächen zusammengezählt, Wasserläufe und naturnahe Böschungen aufgelistet. Besonders hoch werten Fachleute grosse, alte Bäume, wie diejenigen, unter denen die drei im Scheuchzerhof gerade diskutieren. Was Gärtner Lienhard gut findet: Er weiss, dass eine Staude Raum für rund zehn Lebewesen bietet, ein Strauch für hundert, und in so grossen Bäumen oft mehr als tausend Tiere leben.

### Invasive Neophyten

Dies gilt aber nur, solange es sich nicht um eine Pflanze handelt wie den Kirschlorbeer, der neben den Buchen steht. Seine Blätter sind auch Ende Oktober immer noch grün und glänzend. Der Busch ist besonders robust und wird im traditionellen Gartenbau häufig eingesetzt. Da diese Pflanze nicht in der Schweiz heimisch ist, gehört sie zu den Neophyten. Und weil der Kirschlorbeer sich unkontrolliert vermehrt und einheimische Pflanzen verdrängt, bezeichnet man ihn als invasiv. «Die weissen Blüten des Busches bieten Insekten zwar Nektar, aber das Blattwerk ist für Tiere und Menschen giftig», erklärt BGO-Gärtner Lienhard. Van Wezemael ergänzt: «Das einheimische Ökosystem ist über Jahrtausende zu einem stabilen Ganzen gewachsen; solche Eindringlinge stören dieses Gleichgewicht empfindlich.»

### Darum sind sämtliche invasiven Neophyten in einem naturnahen Garten fehl am Platz.

Abgesehen vom Ersetzen der Neophyten durch einheimische Pflanzen gibt die Fachfrau noch weitere Tipps zur Förderung der Biodiversität. So sollte die Hecke zwischen Häusergruppe und Tramdepot besser strukturiert sein. Unter den hohen Büschen sieht Van Wezemael noch Raum für niedrigere, einheimische Sträucher. Totholz und Steinhaufen am Boden würden Eidechsen und Blindschleichen Unterschlupf bieten. Wie wäre es mit einer vielfältigen Pflanzendecke auf den Flachdächern der Velohäuschen? Und um die Spielwiese in der Siedlung Röslihof dürfe man

ruhig einen Krautsaum stehen lassen. Das Bienenhotel aus Holz, welches an einer Hauswand steht, sei zwar gut gemeint. Aber um den bedrohten Wildbienen ein Zuhause zu bieten, empfiehlt die Expertin zusätzlich ein trockenes Biotop aus Sand und Lehm, in dem die raren Arten ihre Nisthöhlen graben können. Positiv fällt der Efeu auf, den die Gärtner an den wuchtigen Stämmen des Bergahorns im Röslihof klettern lassen. Entgegen landläufiger Meinung schadet diese Kletterpflanze den Bäumen nicht. Weil sie so spät im Jahr noch blüht, ist sie für viele Insekten eine willkommene Nahrungsquelle.



Bergahorn (acer pseudoplatanus) im Röslihof

### Auch die Siedlungen der FGZ werden zertifiziert

In der Stadt Zürich beurteilt die Stiftung «Natur und Wirtschaft» auch die Gärten der Familienheim Genossenschaft Zürich FGZ im Quartier Friesenberg. In der FGZ mit ihren 2200 Wohnungen wird aktuell intensiv gebaut, die naturnahe Gartengestaltung findet parallel zu den Bauvorhaben statt. Bereits über die Hälfte der Siedlungen entsprechen den Vorgaben der Stiftung und wurden feierlich zertifiziert. Wichtig bei der Umsetzung ist eine Gruppe von Genossenschaftern, die mit Veranstaltungen und Kursen das Verständnis für die ökologische Gartengestaltung fördert. Bis 2020 sollen nach 25 Bauetappen alle Areale der FGZ die Anforderungen an eine naturnahe Umgebung erfüllen. Die Erfahrung der FGZ zeigt: Um das Zertifikat von «Natur und Wirtschaft» zu erhalten, reicht bereits ein wilder Anteil von 30 Prozent. Dies wiederum lässt Raum für Kompromisse: So ist auch in einem naturnahen Umschwung immer noch Platz für eine häufig gemähte Spielwiese. Der wilde Teil soll dabei kein abgetrenntes Naturschutzreservat sein. Kinder und Erwachsene dürfen hier Blumensträusse und Beeren pflücken oder verstecken spielen. Van Wezemael: «Diese 30 Prozent sollen 100 Prozent lebendige Freude bieten.»

Nach dem Augenschein in den beiden BGO-Siedlungen Rösli- und Scheuchzerhof sieht Manja Van Wezemael keine Hindernisse für eine Zertifizierung durch die Stiftung «Natur und Wirtschaft». Dank dem innovativen und kompetenten Gartenteam und dem Engagement motivierter Bewohner sollte sich dieses Ziel erreichen lassen. Zwei Monate nach dem Besuch der Umweltwissenschaftlerin aus Luzern trifft dann bei der BGO auch tatsächlich die gute Nachricht ein: Die BGO erfüllt die Bedingungen für eine Zertifizierung und wird als naturnah ausgezeichnet.

### Umsiedlung und Vermietung

## Kaum Kündigungen und ausschliesslich interne Wohnungswechsel

Bei den Vermietungen herrschte auch im Jahr 2018 beinahe Stillstand. Die Suche nach Ersatzwohnungen für Bewohner der Unteren Winterthurerstrasse blieb schwierig.



Fündig geworden: Die Kinderkrippe Murmel wird vorübergehend an die Scheuchzerstrasse 186 ziehen.

**Wie schon 2017 wurden auch im letzten Jahr alle freigebliebenen Wohnungen ausschliesslich BGO-intern vergeben. «Es ging darum, die Bedürfnisse der eigenen Leute abzudecken», sagt BGO-Geschäftsführerin Esther Weber. «Das haben wir sehr gut geschafft.»**

Aus 11 Kündigungen im vergangenen Jahr ergaben sich so 27 Mieterwechsel: 11 Parteien konnten aus der bis Ende 2019 zu räumenden Unteren Winterthurerstrasse umgesiedelt werden, 10 dieser Wohnungen wurden daraufhin bis zum Abbruch der Liegenschaft befristet vermietet. Weiter zogen fünf Parteien in kleinere Wohnungen, eine in eine grössere. «Die elf Kündigungen haben wir somit sehr gut verwertet», sagt Weber. Besonders freut sich die BGO-Geschäftsführerin, dass neben den notwendigen Umsiedlungen auch auf die Bedürfnisse von sechs weiteren Parteien Rücksicht genommen werden konnte.

Allerdings sind elf Kündigungen im Jahr sehr wenig. «Unsicherheit bindet die Leute eher an ihre Wohnung», vermutet die Geschäftsführerin. Ausserdem hätten viele Genossenschafter bereits Interesse am Ersatzneubau signalisiert – «wer ganz von der BGO wegzieht und aus der Genossenschaft austritt, hat später nicht mehr die gleichen Chancen, bei uns eine Wohnung zu erhalten», so Weber.

### Provisorium für Kinderkrippe und Geschäftsstelle gefunden

Für die Kinderkrippe Murmel, die bisher an der Unteren Winterthurerstrasse beheimatet war, fand sich 2018 ein Provisorium: Sie wird vorübergehend an die Scheuchzerstrasse 186 ziehen, an der bereits der vom Elternverein betriebene Hort untergebracht ist. Nach Ende der Bauphase bekommt die Krippe dann neue Räumlichkeiten an der Unteren Winterthurerstrasse. Die BGO-Geschäftsstelle wird ebenfalls zügeln: Auch sie prüft verschiedene Möglichkeiten für ein Provisorium bis zur Fertigstellung des Ersatzneubaus.

### Kooperation mit anderen Genossenschaften

Nicht ganz im Plan ist die BGO hingegen mit den notwendigen Umsiedlungen. Bis Ende 2019 müssen die Gebäude an der Unteren Winterthurerstrasse zum Abbruch leer sein und die 74 Wohnungen geräumt. 80 Prozent der betroffenen Genossenschafter haben mittlerweile eine Lösung gefunden, «aber eigentlich wollten wir zu diesem Zeitpunkt schon weiter sein», sagt Weber. Doch wenn es kaum Kündigungen gibt, kann die BGO den Umzusiedelnden auch kaum Ersatzangebote machen.

Die BGO hat sich allerdings verpflichtet, allen Betroffenen ein Ersatzangebot zu machen. «Weil es jedoch zu wenige freie Wohnungen gibt, sind wir gezwungen, den Kreis weiter aufzumachen.» Deshalb hat die BGO Kontakt mit anderen Genossenschaften in der näheren Umgebung aufgenommen. Geschäftsführung und Vorstand prüfen die mögliche Zusammenarbeit.

### Vermietungen 2018

	Anzahl
Tausch in kleinere Wohnung	5
Tausch in grössere Wohnung	1
Neue Genossenschafter/innen	0
Umsiedlung Ersatzneubau	11
Befristete Vermietungen	10

**Vorstand**

# Wir haben das grosse Ganze im Blick

Der Vorstand legt die Strategie fest.

Der Vorstand der BGO ist zuständig für die strategische Leitung der Genossenschaft. Er leistet in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern der Geschäftsstelle die Kommissionsarbeit. Zudem macht er eine 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 Projektorganisation des Ersatzneubaus liegt in der Kommission Bauen und Unterhalt (B+U), die über die dafür nötige Fachkompetenz verfügt.

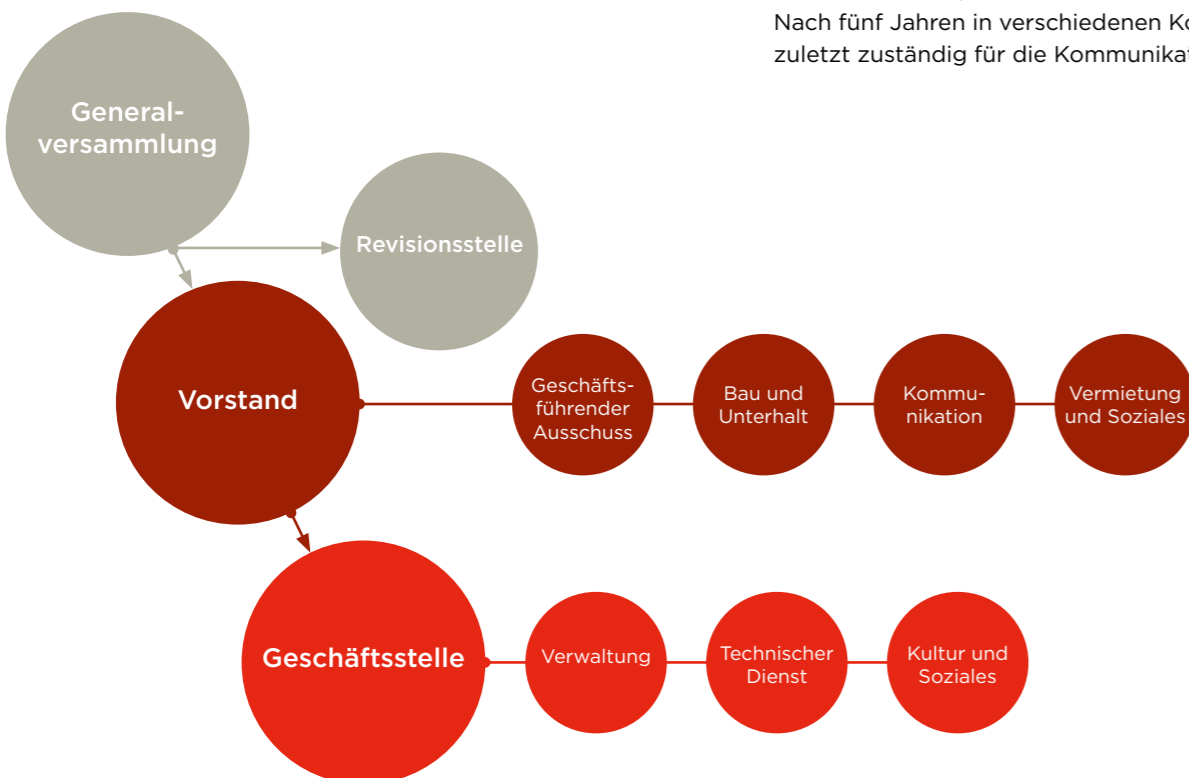
Der Vorstand und die Kommissionen finden sich jeweils einmal im Monat zu einer Sitzung zusammen; einmal im Jahr trifft sich der gesamte Vorstand zu einer Retraite.

## Vorstand 2018

- **Silvia Dähler, Präsidentin, IT-Managerin**  
Geschäftsführender Ausschuss
- **Mathias Ninck, Vizepräsident, Kommunikationsleiter**  
Geschäftsführender Ausschuss
- **Britta Böenkamp, Architektin**  
Bauen und Unterhalt
- **Jörg Halter, Jurist und Pflegefachmann**  
Vermietung und Soziales
- **Sabine Herzog, Architektin**  
Bauen und Unterhalt
- **Christoph Steiner, Psychologe**  
Vermietung und Soziales
- **Jovanka Rakic, Architektin, städtische Vertreterin**  
Bauen und Unterhalt

### Ausgeschieden aus dem Vorstand

- **Beatrice Landolt, Juristin**  
Nach drei Jahren in der Kommission Kommunikation
- **Barbara Widmer, Juristin**  
Nach fünf Jahren in verschiedenen Kommissionen, zuletzt zuständig für die Kommunikation



**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.



Die BGO Geschäftsstelle an der Winterthurerstrasse.

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.

## Geschäftsstelle 2018

- **Esther Weber**  
Geschäftsführerin
- **Robert Bossi**  
Teamleiter technisches Team (seit Mai)
- **Sarah Tschanz**  
Kommunikation, Liegenschaftsbewirtschaftung
- **Maja Hauser**  
Buchhaltung, Liegenschaftsbewirtschaftung
- **Nora Howald**  
Stelle Kultur und Soziales
- **Monika Riederer**  
Gemeinschaftsraum, Support
- **Milos Ivanovic**  
Technischer Hauswart
- **Aladin Lienhardt Graf**  
Gärtner (seit Oktober)
- **Monika Graf**  
Gärtnerin (seit September)
- **Christoph Fiechter**  
Gärtner (bis September)
- **Peter Riederer**  
Treppenhausreinigung (bis Februar)
- **Keviny Gisler**  
Lernender FA Betriebsunterhalt

Fernwärme

# Erneuerbare Energie für die BGO

Ab 2022 sind drei BGO-Siedlungen ans Fernwärmenetz angeschlossen und können nachhaltige Wärme nutzen.

Die Städtzürcher Stimmbevölkerung hat Ende September 2018 dem Kredit für die Erweiterung des Fernwärmenetzes klar zugestimmt. Somit lässt sich die Fernwärmeversorgung Zürichs in den nächsten Jahren aufrechterhalten; gleichzeitig werden zusätzliche Stadtteile an die umweltfreundliche Fernwärmeversorgung angeschlossen – wie etwa Wipkingen, Unterstrass, Aussersihl und Sihlquai.

Auch die BGO profitiert davon: Dank der neuen Fernwärme-Verbindungsleitung zwischen Kehrichtheizkraftwerk Hagenholz und Zürich-West können ab 2022 drei BGO-Siedlungen mit insgesamt rund 340 Wohnungen (Obere Winterthurerstrasse, Untere Winterthurerstrasse und Scheuchzer-/Langmauerstrasse) nachhaltige Wärme nutzen.



Das Kehrichtheizkraftwerk Hagenholz in Zürich

Vertrag im November unterzeichnet

Im November 2018 war es dann soweit: BGO und ERZ (Entsorgung + Recycling Zürich) unterzeichneten gemeinsam den Vertrag für die Lieferung von Fernwärme. Damit brachte die BGO ihre vor drei Jahren gestarteten Abklärungen und Verhandlungen zur Fernwärmeversorgung zu einem erfolgreichen Abschluss.

«Dank der neuen Fernwärme-Verbindungsleitung zwischen Kehrichtheizkraftwerk Hagenholz und Zürich-West können ab 2022 drei BGO-Siedlungen nachhaltige Wärme nutzen.»

Bisher werden die Siedlungen Obere Winterthurerstrasse, Untere Winterthurerstrasse und Scheuchzer-/Langmauerstrasse von einer konventionellen Gas-/Ölheizung und einem internen Wärmenetz versorgt. Im Zuge des Ersatzneubaus wird die Heizzentrale jedoch abgerissen. «Die Erweiterung des Fernwärmenetzes ist für die BGO ein Glücksfall», sagt Sabine Herzog von der Kommission Bauen und Unterhalt. «An diesem Standort gibt es nur wenige Alternativen für erneuerbare Energie. Somit ist die Fernwärme-Erschliessung für die BGO optimal, um möglichst viele Wohnungen mit nachhaltiger Wärme zu versorgen.» Zudem muss die BGO aufgrund der geplanten Leitungsführung mit Zugangsschacht an der Milchbuckstrasse lediglich eine Übergabestation bauen.

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.

## Liegenschaftsverzeichnis 2018

Siedlungen	Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl						Zumietbare 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						
<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>

## Sanierungen 2018

Allgemeine Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten

Winterthurerstrasse 108	EG-2. OG rechts/links	Erneuerung von Küche und/oder Bad (Behebung Restanzen)
Winterthurerstrasse 114	EG-2. OG rechts/links	
Winterthurerstrasse 124	1. OG-2. OG rechts EG-2. OG links	
Milchbuckstrasse 84	EG-2. OG links	
Scheuchzerstrasse 132	1. OG rechts	Wohnraumsanierung
Instandsetzungs- und Malerarbeiten		Mieterwechselbedingt wurden 19 Wohnungen instandgesetzt.

Umgebung

Langmauer-/Scheuchzerstrasse	Ersatz Spielplatz
------------------------------	-------------------

## Jahresrechnung

## Bilanz

per 31. Dezember 2018

Aktiven	2018		2017	
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kasse	8'894.50		6'286.05	
Bank	1'753'406.99	<b>1'762'301.49</b>	1'267'659.04	<b>1'273'945.09</b>
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>				
Mieter (Mietzins etc.)	7'182.90		1'547.90	
Dritte	3'619.05	<b>10'801.95</b>	1'509.31	<b>3'057.21</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>277'452.80</b>		<b>248'875.40</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>2'050'556.24</b>		<b>1'525'877.70</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		5'000.00	
Darlehen Solidaritätsfonds	1'200.00	<b>21'200.00</b>	7'800.00	<b>27'800.00</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Gebäude und Grundstücke	61'585'071.10		61'315'700.90	
Garagen / Heizungen	1'389'778.90		1'389'680.70	
Wertberichtigung	-16'762'886.20		-16'102'715.05	
a.o. Wertberichtigung	-4'149'779.80		-3'112'334.85	
Untere Winterthurestrasse				
Baukonto Ersatzneubau	2'536'090.20		1'189'690.55	
<b>Total Immobilien</b>	<b>44'598'274.20</b>		<b>44'680'022.25</b>	
Büromobiliar / EDV	21'737.30		26'622.00	
Geräte / Fahrzeuge Unterhalt	6'954.95		3'158.30	
Gemeinschaftsraum	2'672.80		1'879.75	
<b>Total Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge</b>	<b>31'365.05</b>	<b>44'629'639.25</b>	<b>31'660.05</b>	<b>44'711'682.30</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>44'650'839.25</b>		<b>44'739'482.30</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>46'701'395.49</b>		<b>46'265'360.00</b>

Passiven	2018		2017	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>776'907.04</b>		<b>324'380.20</b>
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>38'499.60</b>		<b>43'272.30</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>698'733.85</b>		<b>752'192.55</b>
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'514'140.49</b>		<b>1'119'845.05</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Darlehenskasse	12'751'637.42		12'603'909.92	
Hypotheken	20'500'000.00	<b>33'251'637.42</b>	21'500'000.00	<b>34'103'909.92</b>
<b>Rückstellungen / Fonds</b>				
Erneuerungsfonds	6'471'364.61		5'896'337.85	
Genossenschaftsfonds	750'000.00		750'000.00	
Solidaritätsfonds	171'832.85	<b>7'393'197.46</b>	170'832.85	<b>6'817'170.70</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>40'644'834.88</b>		<b>40'921'080.62</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>42'158'975.37</b>		<b>42'040'925.67</b>
<b>Genossenschaftskapital</b>				
Genossenschafter/innen	1'841'000.00		1'898'000.00	
Partner/innen	129'000.00		129'000.00	
Externe Genossenschafter/innen	303'000.00	<b>2'273'000.00</b>	306'000.00	<b>2'333'000.00</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserven</b>		<b>539'000.00</b>		<b>517'500.00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>				
Vortrag Vorjahr	1'317'003.03		949'312.08	
Jahresgewinn	413'417.09	<b>1'730'420.12</b>	424'622.25	<b>1'373'934.33</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>4'542'420.12</b>		<b>4'224'434.33</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>46'701'395.49</b>		<b>46'265'360.00</b>

## Jahresrechnung

## Erfolgsrechnung 2018

Erfolgsrechnung	2018	2017
<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>5'441'846.95</b>	<b>5'439'468.65</b>
./. Leerstände / Mietzinsverluste	-14'558.00	-11'436.00
<b>Übrige betriebliche Erträge</b>	<b>26'785.43</b>	<b>30'325.71</b>
<b>Nettoerlös</b>	<b>5'454'074.38</b>	<b>5'458'358.36</b>
<b>Reparaturen und Unterhalt</b>		
Personalaufwand Technischer Dienst	-273'122.78	-347'533.39
Unterhalt / Reparaturen	-520'666.62	-366'734.56
	<b>-793'789.40</b>	<b>-714'267.95</b>
<b>Versicherungen / Abgaben / Gebühren</b>		
Versicherungen	-63'097.50	-62'922.65
Wasser / Abwasser	-144'216.20	-164'986.35
Meteorwasser	-21'387.55	-21'447.35
Kehrichtabfuhr	-29'664.35	-32'693.05
Strom	-66'512.25	-67'910.85
Kabelfernsehen (upc cablecom)	-912.41	-8'608.05
	<b>-325'790.26</b>	<b>-358'568.30</b>
<b>Einlage Erneuerungsfonds</b>	<b>-1'015'046.00</b>	<b>-1'015'035.00</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-2'134'625.66</b>	<b>-2'087'871.25</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>3'319'448.72</b>	<b>3'370'487.11</b>
<b>Verwaltungskosten</b>		
Personalaufwand Geschäftsstelle	-381'918.64	-383'419.24
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	-52'516.13	-65'057.12
Revisionsstelle	-8'400.60	-8'100.00
Büroaufwand	-59'904.37	-60'214.35
Beratungen	-18'542.15	-41'141.50
Genossenschaftliche Anlässe	-28'002.28	-19'644.48
Sonstiger Aufwand	-45'248.90	-42'107.40
	<b>-594'533.07</b>	<b>-619'684.09</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Abschreibung Liegenschaften	-660'171.15	-665'681.60
a.o. Abschreibung Untere Winterthurerstr.	-1'037'444.95	-1'037'444.95
Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge	-15'880.20	-15'194.25
	<b>-1'713'496.30</b>	<b>-1'718'320.80</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'011'419.35</b>	<b>1'032'482.22</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Hypotheken	-350'612.01	-362'628.92
Zinsaufwand Darlehenskasse	-126'670.85	-124'950.60
Übriger Finanzaufwand	-	-
	<b>-477'282.86</b>	<b>-487'579.52</b>
Finanzertrag	100.00	100.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>534'236.49</b>	<b>545'002.70</b>
<b>Steuern</b>	<b>-120'819.40</b>	<b>-120'380.45</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>413'417.09</b>	<b>424'622.25</b>

## Jahresrechnung

## Bilanzgewinn 2018

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns 2018

Bilanzgewinn	2018
Gewinnvortrag Vorjahr	1'317'003.03
Jahresgewinn 2018	413'417.09
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der GV</b>	<b>1'730'420.12</b>
Zuweisung Reservefonds	-21'000.00
Zuweisung Genossenschaftsfonds	-
Dividende 1.5% (auf 2'273'000.00)	-34'627.90
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1'674'792.22</b>

## 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	2018	2017
Heiz- und Nebenkosten	257'452.80	247'308.20
Steuern	20'000.00	-
Diverse	-	1'567.20
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>277'452.80</b>	<b>248'875.40</b>

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2018	2017
Lieferanten / Handwerker	542'619.39	203'067.15
Diverse Kreditoren (Abgaben)	234'287.65	121'313.05
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>776'907.04</b>	<b>324'380.20</b>

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2018	2017
AHV Ausgleichskasse	-5'651.10	445.20
Steuerverwaltung	44'150.70	42'827.10
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>38'499.60</b>	<b>43'272.30</b>

Passive Rechnungsabgrenzung	2018	2017
Vorausbezahlte Mietzinsen	357'562.00	336'585.60
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	281'982.50	281'567.50
Steuern	35'000.00	82'000.00
Diverse	24'189.35	52'039.45
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>698'733.85</b>	<b>752'192.55</b>

Derivate Finanzinstrumente	2018	2017
Zinnsatz-Swap zur Absicherung der UBS Libor-Hypothek:		
Kontraktwert	5'000'000.00	5'000'000.00
Marktwert per 31. Dezember	-244'214.00	-337'330.00

Erneuerungsfonds	2018	2017
Saldo per 1. Januar	5'896'337.85	5'419'092.70
Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement (1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr)	1'015'046.00	1'015'035.00
	6'911'383.85	6'434'127.70
Verwendung für Sanierungen 2018:		
Spielplatz Langmauer-/Scheuchzerstrasse	-57'542.20	
Riedtlstrasse 35, Ersatz Küche und Bad	-5'773.80	
Winterthurerstrasse 108, Ersatz Küche und Bad	-111'624.65	
Winterthurerstrasse 114, Ersatz Küche und Bad	-107'192.75	
Winterthurerstrasse 124, Ersatz Küche und Bad	-95'021.25	
Milchbuckstrasse 84, Ersatz Küche und Bad	-62'864.59	-440'019.24
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>6'471'364.61</b>	<b>5'896'337.85</b>

Genossenschaftsfonds	2018	2017
Saldo per 1. Januar	750'000.00	750'000.00
Zuweisung aus Gewinn	-	-
Entnahme	-	-
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>750'000.00</b>	<b>750'000.00</b>

Solidaritätsfonds	2018	2017
Saldo per 1. Januar	170'832.85	170'482.85
Einnahmen von Vertragsgebühren	1'000.00	350.00
Unterstützungsbeiträge	-	-
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>171'832.85</b>	<b>170'832.85</b>

Genossenschaftskapital	2018	2017
Stand 1. Januar	2'333'000.00	2'378'000.00
Rückzahlungen	-70'000.00	-67'000.00
	2'263'000.00	2'311'000.00
Neuzzeichnungen	10'000.00	22'000.00
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>2'273'000.00</b>	<b>2'333'000.00</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.

## Erfolgsrechnung

Reparaturen / Unterhalt	2018	2017
Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen)	440'019.24	568'526.35
Unterhalt / Reparaturen (Fremdleistungen)	520'666.62	335'998.06
Personalaufwand Technischer Dienst	273'122.78	347'533.39
Aufwendungen Reparaturen / Unterhalt	1'233'808.64	1'252'057.80
Finanzierung durch Erneuerungsfonds	-440'019.24	-537'789.85
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>793'789.40</b>	<b>714'267.95</b>

Entschädigung Vorstand und Kommissionen	2018	2017
Entschädigungen Vorstand gemäss Reglement	43'208.35	51'850.40
Entschädigung Baukommission	26'600.00	47'200.00
Sozialleistungen	9'307.78	13'206.72
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>79'116.13</b>	<b>112'257.12</b>

Entschädigung Personal	2018	2017
Personal Geschäftsstelle	381'918.64	383'419.24
Personal Technischer Dienst	273'122.78	347'533.39
<b>Total Personalkosten (7.05 Stellen)</b>	<b>655'041.42</b>	<b>730'952.63</b>
davon Sozialleistungen	106'704.27	115'507.93

## Anlagevermögen und Hypotheken

Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2018

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	13'042'737.90	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	15'691'628.40	31'798'450.00	2'500'000.00	Raiffeisen
Röslhof	82	1928	11'191'567.10	23'785'800.00	3'000'000.00	ZKB
Scheuchzerhof	43	1931	10'915'968.55	17'146'000.00	10'000'000.00	EGW
<b>Zwischentotal</b>	<b>394</b>		<b>61'585'071.10</b>	<b>122'047'700.00</b>	<b>20'500'000.00</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.			162'276.45 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>62'974'850.00</b>	<b>124'027'500.00</b>	<b>20'500'000.00</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 blieben im Jahr 2018 ungefähr gleich wie im Vorjahr. Die Investitionen (wertvermehrend und werterhaltend) waren mit CHF 2,0 Mio höher als 2017. Davon entfielen CHF 1,35 Mio auf den Ersatzneubau. Dieser wirkt sich somit bereits jetzt auf die Jahresrechnung aus. Der restliche Betrag wurde vor allem für Sanierungen von etwa 20 Wohnungen (Küche und Bad) an der Oberen Winterthurerstrasse verwendet, sowie für den neuen Spielplatz Langmauer-/Scheuchzerstrasse. 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.

## Finanzaufwand

Der Finanzaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals um rund CHF 10,000. Mit 8.8 Prozent der Mieteinnahmen beträgt er noch halb so viel wie der Branchendurchschnitt. Dies liegt an der unter «Fremdkapital» erläuterten Rückzahlung von Hypotheken.

## Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand lag mit knapp 11 Prozent der Mieteinnahmen leicht unter dem Branchendurchschnitt von 12 Prozent.

## Abschreibungen

Auch 2018 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

2018 reduzierte die BGO ihre Hypotheken um CHF 1,0 Mio. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz beträgt 1.67 Prozent. Die Investitionen im Geschäftsjahr 2018 wurden vollständig aus dem Cash Flow finanziert. 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 26.8 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 2018 das Anteilscheinkapital um CHF 60'000.- 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 413'417. Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungslegungsreglements der Stadt Zürich schlägt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1.5 Prozent vor (1.5 Prozent auf 2,273 Mio.).

## Ausblick

Der Vorstand und die Geschäftsstelle werden sich in den nächsten Monaten intensiv mit der Finanzierung des Ersatzneubaus befassen.

<sup>1</sup>Reglement 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 2018 wie folgt:

Geldgeber	Betrag	Zins	Fälligkeit
Genossenschafter (Darlehenskasse)	12'751'637	1.00%	Innerhalb 3 Monate
Raiffeisen (Fester Vorschuss)	2'500'000	0.65%	04.01.2019
BKB (Liborhypothek), abgesichert mit SWAP zu 1.71% bis 22.10.2020 bei UBS)	5'000'000	0.32%	28.01.2019
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 31.12.2018 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, 8. März 2019

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.



Ahorn (acer), hinter Langmuerstrasse 60

#### Impressum

Herausgeberin Baugenossenschaft Oberstrass  
Winterthurerstrasse 123  
8006 Zürich

Ausgabe 95. Geschäftsbericht

Auflage 700

Entwicklung Baugenossenschaft Oberstrass,  
Kommunikationskommission,  
Mathias Ninck, Sarah Tschanz

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

Bernie van Dierendonck  
Text Seite 17

#### 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 Genossenschaftlerin.

## 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.