

# BGO

# Geschäftsbericht

# 2020

Baugenossenschaft  
Oberstrass







## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Die BGO in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Schwerpunktthema: Was bedeutet der Rekurs für die BGO?</b>	<b>6</b>
Juristische Vorgänge einfach erklärt	6
Genossenschafterinnen und Genossenschafter fragen, die BGO antwortet	7
Worauf beim Bauen zu achten ist	9
Der Experte erläutert: Wie lässt sich künftig in Städten bauen?	10
<b>Highlights 2020</b>	<b>12</b>
<b>Unsere Strategie</b>	<b>15</b>
Langfristige Erneuerungsstrategie	15
<b>In der BGO zu Hause</b>	<b>16</b>
Suche nach Ersatzwohnungen und Vermietungen	16
Genossenschafterinnen und Genossenschafter erzählen	18
<b>So ist die BGO organisiert</b>	<b>20</b>
Vorstand	20
Geschäftsstelle	21
<b>Bauen und Sanieren</b>	<b>22</b>
Ersatzneubau	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>

### **Fotofokus 2020: Coronajahr**

Titelseite: Neue Aktivitäten dank Pandemie: Gemeinsames Pilates-Training im Rösslihof

Inhaltsverzeichnis: Zürich steht still: Restaurants im Lockdown, Frühjahr 2020

Seite 14: Bitte mit Abstand! Anstehen vor der Bäckerei Gnädinger, Schaffhauserplatz

Seite 17: Coronakonforme Sitzung: Die Arbeitsgruppe Kunststoffsammlung tagt im BGO-Gemeinschaftsraum

Letzte Seite: Apéro auf Distanz im Rösslihof



## Die BGO in Kürze

SEITE 12  
Verkaufte  
Kunststoffrollen

210 

SEITE 26  
Mietzinseinnahmen 


5'395'659.-

SEITE 26  
Reparatur  
und Unterhalt 


1'180'847.-

SEITE 25  
Darlehenskasse  
2018 12'751'637.-  
2020 

16'172'932.-


652 

Bewohnende insgesamt  
(ohne Untere Winterthurerstrasse)

 44%  
SEITE 20/21  
Frauen in Führungspositionen

SEITE 24  
Kaufpreis/Anlagewert  
BGO Grundstück 

1'106'141.-

SEITE 24  
Anlagewert  
BGO Liegenschaften 

61'839'276.-

## Vorwort



Mathias Ninck, Präsident BGO

Liebe Genossenschafterinnen  
und Genossenschafter

Was wäre im Jahr 2020 nicht alles möglich gewesen! Manchmal steigt dieser Seufzer wie ein bitterer Dampf aus unseren Vorstands-Seelen auf, und man muss sich Mühe geben, ihn rasch wegzuwedeln, denn es ist müssig, über den Lockdown zu klagen und über all die anderen Verhinderungen, vor allem über den gerichtlichen Lockdown bei unserem Neubauprojekt an der Unteren Winterthurerstrasse. Die Realität lässt sich nun mal nicht neu erfinden.

Beim Zurückschauen auf das vergangene Geschäftsjahr der BGO fallen natürlich diese beiden Dinge auf. Einmal die Unübersichtlichkeit, in die wir alle geraten sind durch das Virus. Fast über das ganze Jahr hinweg haben sich die zur Eindämmung der Pandemie erlassenen Vorgaben der Behörden immer wieder geändert, wurden strenger, lockerer, je nachdem, wie bedrohlich die Lage gerade wirkte. Das war verwirrend. Jede und jeder einzelne musste für sich einen Umgang finden mit der bedrohlichen Ungewissheit – und das in der totalen Gleichzeitigkeit von halblustigen Tiktok-Videos, stündigen Podcasts mit Virologinnen, Grafiken, die vom Fortschritt der Pandemie erzählten, Tweets eines durchgedrehten US-Präsidenten und journalistischen Beiträgen, die alles abdeckten zwischen Inferno-Glaube und extremen Relativierungen. Das Jahr 2020 war vermutlich für die wenigsten ein Jahr der Gelassenheit, wohl auch deshalb, weil wir alle den Umgang mit unseren Gefühlen angesichts einer sich ausbreitenden Krankheit noch nicht gelernt hatten.

So wie das vergangene Jahr jedem und jeder Einzelnen viel abverlangt hat, erging es auch der BGO Geschäftsstelle. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mussten die Regeln, die zu gewissen Zeiten galten und dann wieder geändert wurden, korrekt umsetzen; sie mussten dafür sorgen, dass das Wichtige erledigt werden konnte, auch unter erschwerten Bedingungen. Wir sind, und das ist das Erfreuliche beim Zurückschauen, trotz allem gut durch das Jahr gekommen, ohne gravierende Zwischen- und Ausfälle.

«Wir werden  
einen Weg finden in der  
neuen Realität.»

Das zweite grosse (und ebenfalls belastende) Ereignis war das Urteil des Baurekursgerichts. Es bedeutet für unseren Neubau an der Unteren Winterthurerstrasse einen Stillstand – vermutlich auf lange Zeit, weil sich die Kritik der Richter nicht gegen gewisse Eigenheiten des Bauvorhabens richteten, sondern gegen die langjährige Praxis des Kantons, mit Ausnahmegewilligungen architektonisch gute Bauten auch an lärmigen Standorten zu ermöglichen.

Die prekäre Grosswetterlage hat im Jahr 2020 für die BGO zu einschneidenden Verlusten geführt: Erstmals seit sehr langer Zeit konnte der Vorstand keine Generalversammlung einberufen, weshalb die nun anstehende Generalversammlung zu einer Doppel-GV wird. Erstmals seit langem konnte der Vorstand sich nicht mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern austauschen. Das wog für uns im Vorstand schwer, weil wir wussten, dass gerade ein solcher Stillstand durch einen Rekurs viele Fragen aufwirft – Fragen etwa, welche Folgen dies für die künftigen Vermietungen hat, für die Finanzen der BGO.

Die Realität lässt sich zwar nicht neu erfinden, aber wir werden einen Weg finden in der neuen Realität. Das ist die Aufgabe, mit der sich der Vorstand und die Geschäftsstelle seit letztem Jahr befassen – einiges braucht Anpassungen, zum Beispiel unsere Erneuerungsstrategie, anderes einfach Geduld. Dieser Geschäftsbericht beleuchtet mehrere Themen rund um den Rekurs und natürlich auch um die Politik in Sachen Lärmschutz, die jetzt auf städtischer Ebene und beim Bund gefordert ist.



Ihr Mathias Ninck, Präsident BGO



Juristische Vorgänge einfach erklärt

## Baubewilligung, Rekurs und Co.

Wer bauen möchte, braucht dafür eine Bewilligung. Doch weshalb eigentlich?  
Und wer kann dagegen rekurrieren?

Bauen ist in der Schweiz grundsätzlich verboten. Will man es tun, braucht es eine entsprechende Bewilligung. Die örtliche Baubehörde ist dabei für die Bauherrschaft erste Anlaufstelle. Sie hilft bei Fragen zu gesetzlichen Vorschriften weiter und informiert über Art und Anzahl der einzureichenden Unterlagen. Und das sind viele: Vom Situationsplan mit genauen Massen des geplanten Baus, allen geplanten Geschossgrundrissen sowie von Infos zur Umgebungsgestaltung, Schnitt- und Fassadenplänen, bis hin zur Deklaration von Erdarbeiten türmen sich Unterlagen, Nachweise und Formulare schnell zu einem riesigen Stapel mit unzähligen Unterschriften. Im dann folgenden Baubewilligungsverfahren prüft die Behörde das eingegangene Gesuch auf Vollständigkeit. Ausserdem kontrolliert sie, ob das Projekt mit den Vorschriften des Bau- und Planungsrechts sowie anderen Vorschriften des öffentlichen Rechts



Die Dimensionen des Neubaus werden sichtbar:  
Ausgesteckte Bauprofile, Winter 2019

übereinstimmt. Je nach Art oder Lage eines Bauvorhabens braucht es neben einer kommunalen Baubewilligung ausserdem eine kantonale. Dann nehmen auch kantonale Fachstellen eine Prüfung vor. Dies ist etwa der Fall bei Bauten an besonderen Lagen, bzw. wenn es besondere Anforderungen an Lärmschutz oder Luftreinhaltung gibt – so, wie beim geplanten Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse.

**Wer von den Auswirkungen eines Bauvorhabens betroffen ist, kann Einspruch erheben**

Ist das Baugesuch eingereicht, wird das Bauvorhaben mit Bauprofilen angezeigt. Diese visualisieren die genaue Position und Dimension, so dass Anwohnerinnen und andere Interessierte abschätzen können, ob und in welchem Umfang das Bauvorhaben die Umgebung beeinflusst.

«Ist das Baugesuch eingereicht,  
wird das Bauvorhaben  
mit Bauprofilen angezeigt.»

Stehen keine planungs-, bau- und umweltrechtlichen Hindernisse entgegen, wird das Bauvorhaben schliesslich bewilligt. Die BGO etwa erhielt im Sommer 2019 die Baubewilligung für den geplanten Ersatzneubau.

Baurechtliche Entscheide können jedoch mit einem Rekurs angefochten werden. Berechtigt dazu sind diejenigen, die von den Auswirkungen eines geplanten Vorhabens betroffen sind – und zwar stärker als die Allgemeinheit. Dies ist in der Regel die Nachbarschaft – was auch im Falle des geplanten BGO-Ersatzneubaus geschah. Dazu reichen etwa die Nachbarn beim Baurekursgericht Einsprache gegen das Baugesuch ein. Der daraus hervorgehende Rekursentscheid wiederum ist ebenfalls anfechtbar (etwa vom Bauherrn) beim kantonalen Verwaltungsgericht. Findet sich auch in dieser Instanz keine zufriedenstellende Lösung, lässt sich das Ganze zum Bundesgericht weiterziehen – ein Prozess, der in der Regel viel Zeit und Geld verschlingt.

Genossenschafterinnen und Genossenschafter fragen, die BGO antwortet

## «Liebe BGO, wie kam es eigentlich genau zu dem Rekurs?»

Im letzten Jahr trudelten auf der Geschäftsstelle viele Fragen zum stagnierenden Ersatzneubauprojekt ein. Wir haben die häufigsten herausgegriffen.



Ersatzneubau im Stillstand: So soll er einmal aussehen (Modell)

### 1. Gegen was wurde rekurrert?

Der Rekurs richtet sich gegen die Bewilligung des Stadtrates von Zürich, den Neubau an der Unteren Winterthurerstrasse wie geplant zu erstellen. Diejenigen, die eine Einsprache machen, können alles ins Feld führen, was ihrer Meinung nach an einem Bauvorhaben nicht gesetzeskonform ist. Das Gericht prüft dann, ob die Baubewilligung der Stadt in allen Punkten rechtens ist oder nicht. In der Juristerei gibt es selten schwarzweiss, vieles ist Auslegungssache. In unserem Fall hat das Gericht gegen die BGO entschieden und die Baubewilligung gleich ganz aufgehoben. Es fand, der Kanton hätte keine Ausnahmegewilligung im Sinn der Lärmschutzverordnung erteilen dürfen. Ohne diese lässt sich an einer Lage mit Strassenlärm allerdings kein vernünftiger Bau erstellen. Bei der Einsprache der Nachbarn geht es also nicht um den Baulärm, von dem sie dereinst betroffen sein werden, sondern gegen die Geräusche der Strasse, die man in den neuen Genossenschaftswohnungen hören wird. Das Verrückte dabei: Der Neubau würde die Lebensqualität für Bewohnerinnen massiv verbessern und vor allem einen viel besseren Schutz vor Strassenlärm bieten als heute.

### 2. Warum können Nachbarn wegen einer Lärmschutzverordnung rekurrieren, die eigentlich nur BGO-Bewohnende betrifft?

Das Gesetz sieht das so vor: Nachbarinnen und Nachbarn sind grundsätzlich betroffen von einem Bau und können dadurch auch Dinge bemängeln, die sie gar nicht betreffen.

### 3. Hätte die BGO diesen Rekurs nicht verhindern können?

Das haben wir uns natürlich hundertfach gefragt: In unserer Wahrnehmung haben wir bei der Planung keine grossen Fehler gemacht. Die BGO ist mit dem Projekt in diesen Stillstand geraten, weil die Gerichte auf einmal einen Lärmschutz einfordern, der mit guter Architektur nicht vereinbar ist. Niemand hat das vorausgesehen, wir nicht, die Stadt nicht, und der Kanton – der für den Vollzug des Lärmschutzes zuständig ist – auch nicht. Auch ob die BGO den Rekurs hätte verhindern können, wenn die Nachbarinnen und Nachbarn am Zanggerweg besser in die Planung einbezogen worden wären, wissen





Wer an verkehrsreichen Lagen bauen will, muss sich an viele Regeln halten.

wir nicht. Wir haben sie laufend informiert, waren mit ihnen im Kontakt wegen des Wärmeverbundes, haben einige getan. Aber ja, vielleicht hätte man mehr tun müssen.

#### 4. Warum war die BGO überhaupt so angreifbar und hat eine Ausnahmebewilligung beantragt anstatt die Lärmschutzverordnung einzuhalten?

Fast alle, die bisher an verkehrsreichen Lage gebaut haben, brauchten Ausnahmebewilligungen. Diese sind im Gesetz auch vorgesehen. Ohne Ausnahmebewilligung wäre an einem Ort mit viel Verkehr und Lärm kein guter Bau möglich. Man müsste sonst auf der Strassenseite des Gebäudes kompakte Mauern mit kleinen Fenstern hochziehen und die Wohnungen einseitig auf die Gartenseite ausrichten. Gute Wohnungsgrundrisse und attraktive, belebte Strassenräume sind so nicht möglich. Es war nicht absehbar, dass die Gerichte plötzlich strengere Regeln festlegen würden für die Gewährung von Ausnahmebewilligungen. Deshalb hat die BGO das Urteil trotz sorgfältigen juristischen Abklärungen im Vorfeld nicht kommen sehen.

#### 5. Muss man immer mit Rekursen rechnen?

Ja. Das Spezielle an unserem Fall ist, dass das Gericht nicht unser Bauprojekt kritisiert, sondern die Praxis des Kantons mit der Gewährung von Ausnahmebewilligungen für Bauen im Lärm. Davon sind nun schweizweit viele andere Bauprojekte betroffen – und das nächste Gericht, das Verwaltungsgericht, wird vermutlich abwarten mit seinem Urteil, bis das Bundesgericht in einem anderen, ähnlichen Fall entschieden hat.

#### 6. Warum löst das Einführen einer Tempo 30-Zone das Rekursproblem nicht?

Der Lärm ginge dadurch zwar deutlich zurück, die Grenzwerte wären aber immer noch überschritten.

#### 7. Was ist die Haltung der Stadt?

Die Stadt ist wie wir daran interessiert, dass auch an Orten mit viel Verkehr gut gebaut wird. Insofern unterstützt sie uns ideell. Sie wird sich auch in Bern einbringen, wenn es darum geht, auf Gesetzesebene eine Anpassung zu finden. Materiell müssen wir den Rechtsstreit aber alleine führen.

«Die Stadt ist wie wir daran interessiert, dass auch an Orten mit viel Verkehr gut gebaut wird. Insofern unterstützt sie uns ideell.»

#### 8. Wie geht es weiter?

Wenn das Verwaltungsgericht gegen die BGO entscheidet, sitzen wir mit unserem Anwalt zusammen und lassen uns die Chancen aufzeigen, welche die BGO bei einem Weiterzug ans Bundesgericht hätte. So wie es wohl die Gegenseite im umgekehrten Fall auch machen wird.

Worauf beim Bauen zu achten ist

## Bauen in lärmbelasteten Quartieren

Warum gibt es eine Lärmschutzverordnung? Und weshalb können Bauherrschaften eine Ausnahmebewilligung erhalten?

Krach macht krank. Er steigert das Herzinfarktrisiko, fördert Diabetes und begünstigt Depressionen. In der Schweiz gilt deshalb die Lärmschutzverordnung, deren Immissionsgrenzwerte (IGW) in Wohn- und Gewerbebezonen am Tag bei 65 Dezibel und in der Nacht bei 55 Dezibel liegen. 65 Dezibel entsprechen etwa der Geräuschkulisse eines Fernsehers. Wer in lärmigem Umfeld baut, muss dies berücksichtigen. So gilt es, bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Wohn- oder Arbeitsräumen die IGW einzuhalten.

«Will man beiden Forderungen nachkommen, lassen sich tatsächlich nur noch Häuser bauen, die sich von Strassen abwenden.»

Beim Bauen muss die Schweiz gemäss Raumplanung jedoch verdichten – und das oftmals an viel befahrenen, lärmigen Strassen. In der Stadt die Grenzwerte einzuhalten, ist deshalb oft schwierig bis unmöglich. Aus diesem Grund sieht das Umweltschutzgesetz Ausnahmebewilligungen vor. Der Kanton Zürich hat davon jahrzehntelang Gebrauch gemacht. Auch die BGO bekam im Sommer 2019 eine Ausnahmebewilligung für den geplanten Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse. Die Genossenschaft hatte bei der Planung besonders auf Lärmschutz geachtet und sich dabei von Behörden der Stadt und des Kantons beraten lassen. Im Sommer 2020 gab das Zürcher Baurekursgericht jedoch überraschend dem Einspruch der Nachbarschaft statt und entschied für den BGO-Neubau: «Mit Blick auf das Lärmschutzrecht nicht bewilligungsfähig.» Es ist also zu einer Praxisänderung bei den Gerichten gekommen.

Sowohl für Bauherrschaften wie auch für Bewilligungsbehörden ist die Situation damit äusserst schwierig. Denn einerseits schreibt die Raumplanung eine Siedlungsentwicklung nach innen vor, gleichzeitig verhindern Vorschriften zum Lärmschutz dies an lauten Wohnlagen. Will man beiden Forderungen nachkommen, lassen sich tatsächlich nur noch Häuser bauen, die sich von Strassen abwenden, womöglich gar keine Fenster zur Strassenseite haben – oder mit einer Schallschutzwand direkt vor der Fassade abgeschottet würden. Behörden und Bauherren hoffen nun darauf, dass Urteile, wie jenes zu Ungunsten des BGO-Ersatzneubaus, vom Bundesgericht aufgehoben werden. Gleichzeitig werden auf eidgenössischer Ebene die Vorschriften zum Lärmschutz überarbeitet, so dass künftig mit Verdichtung auch in lärmbelasteten Gebieten gebaut werden kann – ohne Ausnahmebewilligung.



Der geplante Neubau an der Unteren Winterthurerstrasse wird einen viel besseren Schutz vor Strassenlärm bieten als der bestehende Bau (hier im Bild).





Der Experte erläutert:  
Wie lässt sich künftig in Städten bauen?

«Es braucht einen Ort in der Wohnung, an dem städtische Geräusche gedämpft sind.»

Bauen an lärmiger Lage war schon immer schwierig, weil das Umweltschutzgesetz dies eigentlich verbietet und es nur mit Ausnahmegewilligungen möglich ist. Mit den jüngsten Gerichtsentscheiden ist es noch schwieriger geworden. Braucht es also eine Änderung des Gesetzes? Ja, sagt Beat Flach, der als Jurist für die Grünliberalen des Kantons Aargau im Nationalrat sitzt. Vor fünf Jahren hat er mit einer Motion vom Bundesrat eine Anpassung des Umweltschutzgesetzes verlangt. Die BGO hat ihn gefragt, worum es ihm geht, wo die Vorlage derzeit steckt und natürlich: wäre der Ersatzneubau der BGO mit dem geänderten Gesetz realisierbar?

*Herr Flach, Sie haben schon vor fünf Jahren gesehen, dass Leute, die an lärmiger Lage bauen wollen, eines Tages ein echtes Problem haben werden. Woher kommt diese prophetische Sicht?*

Das ist keine prophetische Sicht. Diese Lärmschutzverordnung gibt es ja schon lange, die Kantone haben deshalb eine Praxis entwickelt mit Ausnahmegewilligungen, damit das Bauen an solchen Orten überhaupt möglich ist. Sie bedienten sich dabei der sogenannten Lüftungsfensterpraxis. Das heisst, man misst den Lärm an einem eher ruhigen Fenster - also dort, wo man auch lüften würde. Die Ausnahmen wurden dann immer mehr zum Standard. Es zeichnete sich ab, dass die Gerichte keine Freude haben würden an einer solchen standardisierten Umgehung des Gesetzes.

*Das Bundesgericht schob dieser Praxis 2016 einen Riegel vor.*

Genau. Seither gibt es in Agglomerationen und städtischen Gebieten viele Projekte, die trotz hervorragender Architektur und sinnvoller Ausnutzung am Lärmschutz gescheitert sind. Ich wurde als Jurist beim SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) immer häufiger in die Diskussionen der Architekten einbezogen. Wir sahen damals, dass man das Gesetz ändern muss. Das ist der Grund, warum ich 2016 diese Motion verfasst habe.

*Sie wollten die Lüftungsfensterpraxis zum Gesetz machen.*

Ja, das war der erste Entwurf. Dies kam allerdings nicht so gut an. Denn der Gesundheitsschutz, also der Schutz vor Lärm, hat einen hohen Stellenwert - übrigens zu Recht. Lärm belastet den Menschen, Lärm macht krank.

*Wie kam es zur Anpassung Ihrer Motion?*

Der Bundesrat lehnte die Motion ab, weil die Gesundheitsbehörde sagte, «so geht das nicht». Der Bundesrat fand: «Wir brauchen keine Gesetzesänderung, wir haben ja gar kein Problem.» Überraschenderweise sah der Nationalrat das anders und nahm die Motion an. Darüber war der Bundesrat ziemlich baff. Im Ständerat hiess es dann, wir sollten schauen, dass wir auch den Bundesrat irgendwie überzeugen - darum passte man die Motion an. Sie wurde abgeschwächt und verlangte vom Bundesrat nur noch, eine Lösung zu finden, damit der Lärmschutz wieder praxistauglich wird.

«Es gilt einen Weg zu finden, um mitten im Verkehr, im städtischen Leben zu bauen.»

*Inwiefern ist das heute gültige Gesetz nicht praxistauglich?*

An vielen Orten zeigt sich: Verkehr ist in Agglomerationen und städtischen Räumen Realität. Gleichzeitig gibt es einen Volksentscheid, der besagt: Wir müssen die Landschaft schützen und dürfen nicht immer mehr Freiräume verbauen. Stattdessen müssen wir vor allem dort bauen, wo schon Gebäude stehen und so die Verdichtung fördern. Es gilt also einen Weg zu finden, um mitten im Verkehr, im städtischen Leben zu bauen. Will man gleichzeitig eine hohe Qualität der Bauten, ist das heute nicht möglich.

*Das Umweltschutzgesetz fordert eigentlich, den Lärm an der Quelle zu bekämpfen: Also Geschwindigkeiten reduzieren, Auto leiser machen und lärmarme Strassenbeläge einbauen. Was sagen Sie Leuten, die Ihnen vorhalten, Sie würden sich besser dafür einsetzen, statt den Lärmschutz abzuschwächen?*

Grundsätzlich haben diese Leute Recht. Es gilt den Lärm zu verringern, etwa mit Tempo 30. Ich bin für alle Massnahmen, die lärmige Orte leiser machen, ich bin auch für weniger motorisierten Verkehr und für mehr ÖV - aber ganz weg bringt man Lärm nicht. Lärm gehört zur Stadt. Die Frage lautet: Können wir im städtischen Geräuschpegel so bauen, dass es gut ist für Bewohnerinnen und Bewohner und für die Stadt? Es geht darum, einen Mittelweg zu finden, einen Ausgleich zwischen dem Städtischen, zu dem Geräusche und Lärm ein Stück weit gehören, und dem Gesundheitsschutz.

*Was heisst das konkret?*

Man muss so bauen, dass es in einer Wohnung Räume gibt, in denen es ruhig ist und die städtischen Geräusche gedämpft sind. Oder dass Bewohnerinnen und Bewohner in der Nähe in einem Aussenraum Ruhe finden, in einem Park etwa. Man sollte dem Lärm also zumindest ausweichen können.

*Eine Motion ist ja definitionsgemäss ein verbindlicher Auftrag an die Regierung, ein Gesetz zu ändern. Der Bundesrat hat jetzt eine Anpassung des Umweltschutzgesetzes entworfen und den Ämtern zur Konsultation vorgelegt. Haben Sie diesen Entwurf gesehen?*

Ja, es ist üblich, dass die Verwaltung - in meinem Fall das Bundesamt für Umwelt - den Verfasser der Motion einlädt und ihm zeigt, was angedacht wurde.

*Können Sie uns das verraten?*

Es ist noch nicht öffentlich.

*Können Sie uns wenigstens sinngemäss sagen, wohin die Gesetzesänderung zielt?*

Der wichtigste Inhalt ist für mich, dass es künftig keine Planungsdefinitionen mehr gibt. Kurz: Die Aussage, dass an einem Ort mit einer gewissen Lärmbelastung nicht gebaut werden darf, soll verschwinden. Zweitens soll festgehalten werden, dass es bei einem Bauvorhaben Räume braucht, die Ruhe bieten, in die man sich zurückziehen kann. Oder dass es in der Nähe zumindest solche Aussenräume gibt - das kann etwa ein Balkon sein oder ein dem Lärm abgewandter Garten oder Park. Architektonisch ist das richtig

gut. Gemäss dem neuen Gesetz brauchen also Wohnungen in lärmbelasteten Quartieren ein Rückzugsgebiet.

*Heisst das statt Instrumente der Lärmmessung stehen architektonische Mittel im Vordergrund?*

So verstehe ich den Entwurf, ja.

*Diese Lösung würde also an lärmigen Strassen nicht mehr zugemauerte und verglaste Wände fördern, sondern normale Fassaden?*

Das ist das Wichtigste überhaupt. Der Aussenraum gehört zum Wohnen genauso dazu wie der Innenraum. Verlasse ich die Wohnung und laufe zum nächsten Laden, bin ich im Aussenraum der Gebäude. Auch das ist Lebensraum, auch hier muss ich mich wohlfühlen. Das Aussen darf nicht aus Stauwänden bestehen. Links und rechts Stauwänden und dann noch der Verkehr - das sind Bilder aus der Vergangenheit, aus den Siebzigerjahren. Wir leben längst in einer anderen Zeit.

«Viele Bauprojekte verbessern bestehende Wohnsituationen massiv. Es kann nicht sein, dass dies ein Gesetz verunmöglicht.»

*Wann ist mit dem Gesetz zu rechnen?*

Vielleicht 2022. Oder 2023. Momentan ist die Vorlage in der sogenannten Ämterkonsultation, da reden alle Betroffenen mit und versuchen Optimierungen in ihrem Sinn. Die kantonalen Baudirektoren haben es aber schon mal abgesehen, sie finden es gut.

*Was macht Sie zuversichtlich, dass auch die für Gesundheitsschutz zuständigen Behörden zustimmen?*

Ein Argument verstehen alle: Viele Bauprojekte, auch das der BGO an der Unteren Winterthurerstrasse, werden die bestehende Wohnsituation massiv verbessern - was Lärm betrifft, was Energieverbrauch betrifft, was Wohnhygiene und den Komfort betrifft. Es kann doch nicht sein, dass dies bisher ein Gesetz verunmöglicht!

*Letzte Frage: Wäre das Bauprojekt der BGO realisierbar, wenn das geänderte Umweltschutzgesetz in Kraft wäre?*

Wenn ich das wüsste!



# Highlights 2020

Die wichtigsten Ereignisse auf einen Blick



## Die BGO sammelt auch weiterhin Kunststoff

**Fazit nach einem Jahr Pilotprojekt:  
Die Kunststoffsammlung ist nun fester Bestandteil der Müllentsorgung in der BGO.**

Begonnen hatte alles mit einer Gruppe engagierter BGO-Bewohner im Dezember 2019: Unterstützt von Nora Howald, von der Stelle Kultur und Soziales, starteten diese mit einem Sammelsystem für Kunststoffabfälle. Mindestens 60 Prozent des gesammelten Kunststoffs wird dabei recycelt. Nach einem Jahr Probelauf war die Bilanz vielversprechend: Insgesamt 117 kleine und 93 grosse Rollen Sammelsäcke hatten Genossenschafterinnen und Genossenschafter im vergangenen Jahr gekauft. Auch die gefüllten Säcke deponierten sie meist pünktlich zu den angegebenen Zeiten an den Sammelstellen. Nach diesem erfolgreichen Testlauf war für Initiantinnen und Geschäftsstelle klar: Die Kunststoffsammlung muss bleiben. In Zukunft ist sie fester Bestandteil der BGO-Müllentsorgung.

## Hol- und Bringtag einmal anders

**Corona geschuldet war dieses Jahr beim Hol- und Bringtag viel Improvisationsgeschick gefragt. Doch immerhin fand die Aktion statt – zur Freude vieler Bewohnerinnen und Bewohner.**

Nicht ganz so viele Besucher wie sonst scharten sich im letzten Spätsommer um den Rehlbrunnen, um gebrauchte Sachen loszuwerden oder zu erwerben. Doch glücklicherweise ist der Hol- und Bringtag ein Freiluftanlass und konnte deshalb auch im Pandemiejahr stattfinden – unter Wahrung der Abstände, versteht sich. Allerdings stellten die Organisatorinnen bewusst keine Sitzgelegenheiten auf; und statt Wurst vom Grill gab es abgepackte Guetzli. Trotzdem war der Anlass ein Erfolg, waren sich alle einig: «Schön, dass dieses Jahr überhaupt irgendetwas stattfinden kann und man sich endlich wieder mal sieht!»



## Wümmet ohne Grappadegustation

**Auch die Weinlese verlief 2020 anders als sonst. Am Grappa, der auf der BGO-Geschäftsstelle erhältlich ist, ändert dies glücklicherweise nichts.**

Weniger Trauben als im Vorjahr lasen die vielen helfenden Hände 2020 von den Weinranken der BGO. Trotzdem reichte die Ernte erneut für zwei ansehnliche grosse Fässer sowie ein kleines Fass. Wieder einmal wurde das mittlerweile eingespielte Wümmet-Team dabei unterstützt von spontanen Helferinnen und Helfern. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nutzten das Entstielen, um sich nach dem Lockdown endlich mal wieder auszutauschen. Die jüngste Helferin zählte dabei gerade mal drei Jahre. Auf die Grappadegustation musste allerdings coronabedingt leider verzichtet werden.

## Guetzli statt Apéro

**Bevor das Jahr zu Ende ging, überraschte die BGO ihre Bewohnerinnen und Bewohner mit einem Weihnachtsgruss im Milchkasten und wurde selbst überrascht.**



## Neue Aktivitäten dank Pandemie

**Gemeinsames Pilates-Training und Tischtennis-Turnier: Wer viel zu Hause sitzt, muss sich auch bewegen und sich vor allem mal wieder sehen, fanden Röslihof-Bewohnerinnen.**



Als während des Lockdowns alle viel Zeit zu Hause verbrachten, war es zunächst vorbei mit nachbarschaftlichen Begegnungen. Dafür tauschten sich Genossenschafter von Balkon zu Balkon über die Freuden und Leiden des Homeoffice und Homeschoolings aus. Später trafen sich die ersten zaghaft zu Apéros auf Distanz im Hof. Dabei entstanden verschiedene Ideen, um den Covid19-Alltag etwas abwechslungsreicher zu gestalten. So kamen ab Ende Juni jeden Dienstagabend einige Motivierte im Röslihof zusammen, um sich mit Pilates fit zu halten. Auch ein Tischtennis-Turnier organisierten Bewohnerinnen des Hofes zweimal – Aktivitäten, die allen gut taten, das Gemeinschaftsgefühl stärkten und die auch künftig fortgeführt werden sollen.

Als nach einem Jahr voller pandemiebedingter Absagen und wenigen persönlichen Kontakten auch noch der traditionelle Weihnachtsapéro ins Wasser fiel, musste eine Alternative her. Und so deponierten Geschäftsstelle und Vorstand in jedem Milchkasten Weihnachtsguetzli als kleinen Gruss – nicht als Ersatz fürs gemeinsame Anstossen, aber um den Abschluss dieses verrückten und schwierigen Jahres wenigstens ein bisschen zu versüssen. Womit Geschäftsstelle und Vorstand allerdings nicht gerechnet hatten, waren die vielen Mails, Telefonanrufe, persönliche Kärtchen und Gegengeschenke von Genossenschafterinnen und Genossenschäftlern, die daraufhin eintrudelten. «Wir haben wir uns unheimlich darüber gefreut», sagt Esther Weber, die Geschäftsführerin. «Umso mehr hoffen wir auf die Zeit, wenn direkter Austausch, Anlässe und Festivitäten wieder möglich sind.»





### Langfristige Erneuerungsstrategie

## Wie geht es weiter nach dem Rekurs?

Eigentlich hätten die Bauarbeiten an der Unteren Winterthurerstrasse im Frühling 2020 starten sollen. Nach dem Rekurs und dem erstinstanzlichen Entscheid ist jedoch klar: Es ist mit mehreren Jahren Verzögerung zu rechnen. Was bedeutet dies für die langfristige Erneuerungsstrategie der BGO?

An der GV 2019 wurde die langfristige Erneuerungsstrategie von Genossenschafterinnen und Genossenschäftern verabschiedet. Diese basiert auf der Grundidee der zyklischen Erneuerung und definiert, was, wann und in welchem Umfang in den nächsten Jahrzehnten baulich erneuert wird. Wenige Wochen nach dem GV-Entscheid wurde jedoch klar, dass gegen das Ersatzneubauprojekt ein Rekurs eingegangen ist. Mit dem für alle Beteiligten überraschenden Entscheid des Baurekursgerichts zeigte sich dann im Sommer 2020: Es wird keine schnelle Lösung geben. Die Fertigstellung des Ersatzneubaus 2023, wie es die Strategie vorsieht, ist nicht mehr realistisch.

Laut Plan wäre im Anschluss an den Ersatzneubau die Gesamterneuerung der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse an der Reihe gewesen – gefolgt von weiteren Erneuerungen in zeitlichen Abständen.

Aufgrund der Verzögerung stellten sich jedoch plötzlich Fragen wie: Müssen wir nun alle nachfolgenden Projekte nach hinten schieben, bis die Untere Winterthurerstrasse fertiggestellt ist? Oder lassen sich zwei Projekte parallel erarbeiten und umsetzen? Wären die notwendigen finanziellen und personellen Mittel dafür verfügbar? Ist es aus finanzieller Sicht vielleicht sogar besser, wenn die BGO in den kommenden Jahren nicht ganz auf Investitionen verzichtet? Oder erfordert die Verzögerung eine komplette Änderung der Strategie?

An seiner Retraite 2020 diskutierte der Vorstand diese Fragen ausführlich und beschloss folgendes Vorgehen: Die langfristige Erneuerungsstrategie ist nach wie vor gültig; die Verzögerung des Ersatzneubaus hat keinen Einfluss auf die Strategie. Auch die Terminplanung für die nachfolgenden Projekte wird möglichst beibehalten. Denn eine Verschiebung der Projekte auf unbestimmte Zeit widerspräche der sorgfältig erarbeiteten Erneuerungsstrategie – Überlegungen hinsichtlich Amortisation und Lebensdauer von Bauteilen würden nicht mehr funktionieren. Kurz: Für die langfristige Entwicklung der BGO wäre es problematisch, wenn der Fahrplan der zyklischen Erneuerung bereits wieder verlassen würde, bevor damit gestartet wurde.

### Die BGO bleibt bei den Erneuerungen der Siedlungen im Plan

Die Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse wird also zu dem in der Strategie festgelegten Zeitpunkt (ca. 2025) umgesetzt – damit wären je nach Entwicklung im laufenden Gerichtsverfahren zwei Projekte gleichzeitig im Gang. In der Kommission Bau und Unterhalt sind die dafür erforderlichen personellen Ressourcen vorhanden. Dank eingespieltem Team und dem dafür notwendigen Know-how in der Kommission lassen sich zwei Projekte gut parallel bewältigen. Um genügend Zeit für die Planung der Gesamterneuerung zu haben, wird diese nun frühzeitig im 2021 gestartet.

Auch die Auswirkungen auf die Finanzen prüfte der Vorstand. Dabei zeigte sich: Die parallele Ausführung von zwei Projekten stellt finanztechnisch kein Problem dar. Vielmehr ist es aus finanzieller Sicht sinnvoll, wenn auch in den kommenden Jahren planerisch und baulich kein Stillstand herrscht, sondern laufend Investitionen getätigt werden.

Basierend auf dem Entscheid des Vorstands leitet die BGO somit ab 2021 die ersten erforderlichen Schritte für ein Projekt «Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse» in die Wege. Dafür findet zunächst ein Planerwahlverfahren statt, um aus etwa fünf Architekturbüros ein geeignetes Büro für die Projektplanung und Ausführung zu bestimmen. Eine erste Studie arbeitet dabei Varianten aus, aufgrund derer dann Eingriffstiefe und Projektumfang definiert werden.

Doch auch auf weitere Pläne wirkt sich der Rekurs aus – wie etwa auf die Erschliessung der BGO mit Fernwärme. Wenn die neue Fernwärmeverbindung zwischen Kehricht-Heizkraftwerk Hagenholz und Kreis 5 gebaut ist, kann die ERZ ab Heizsaison 2022 via Anschlusspunkt in der Milchbuckstrasse Fernwärme liefern. Zu diesem Zeitpunkt werden jedoch weder Ersatzneubau noch die darin geplante Heizzentrale fertig gestellt sein. Damit die BGO trotzdem bald von der nachhaltigen Energie profitiert, und möglichst viele der bestehenden Wohnungen mit Fernwärme heizen kann, entwickelte die Genossenschaft zusammen mit Fachleuten und ERZ letzten Herbst verschiedene Varianten. Diese werden 2021 weiter konkretisiert.



Suche nach Ersatzwohnungen und Vermietungen

## Stau im BGO-Wohnungsmarkt

Nur einen verschwindend geringen Anteil ihrer zu vermietenden Wohnungen vergab die BGO im letzten Jahr extern – die meisten gingen an Genossenschafterinnen und Genossenschafter und ihre Angehörigen. Weil der Ersatzneubau erst viel später als geplant realisiert werden kann, fehlen auf dem BGO-Wohnungsmarkt passende Tauschangebote.

30 Wohnungen vermietete die BGO im vergangenen Jahr neu. Sechs Wohnungen an der Unteren Winterthurerstrasse gingen dabei befristet an das Jugendwohnnetz (Juwo). Auch nach dem Rekurs arbeitet die BGO weiter mit diesem zusammen. Das Juwo garantiert im Falle der Unteren Winterthurerstrasse einen rechtzeitigen Auszug der Mietenden bis Baubeginn, sobald sich die Rechtssituation geklärt hat. «Diese Flexibilität fehlt, würden die Wohnungen an Genossenschafter vermietet, ausserdem müssten Betroffene dann erneut umgesiedelt werden», sagen Christoph Steiner und Jörg Halter von der Kommission Vermietung und Soziales. «Zur Erinnerung: Wir haben sechs Jahre benötigt, um für alle Betroffenen eine neue Bleibe zu finden.»

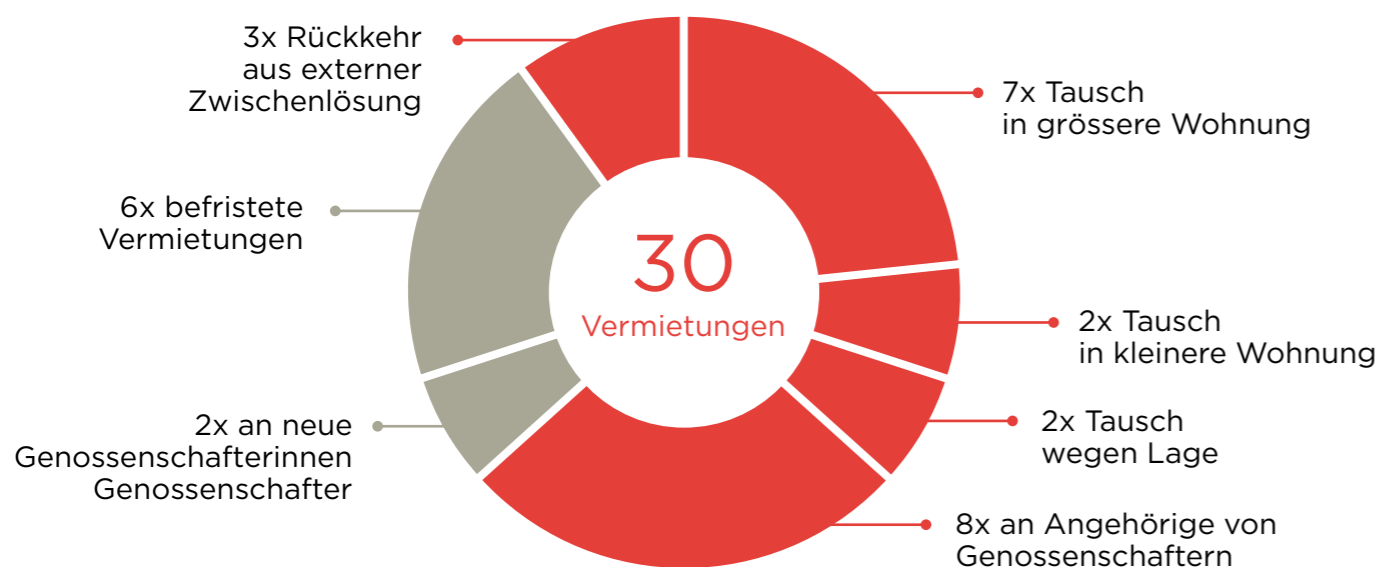
Von den übrigen 24 Wohnungen wurden nur zwei extern vermietet – der Rest ging an Genossenschafterinnen oder deren Angehörige. So zogen drei Genossenschafter, die sich selbst eine externe Zwischenlösung organisiert hatten, wieder in die BGO zurück; ausserdem berücksichtigte die BGO elf interne Wohnungswechsel und acht Anmeldungen von Angehörigen. Den weitaus grössten Anteil neu vermieteter Wohnungen 2020 vergab die BGO somit an Angehörige von Genossenschaftern.

### Viele BGO-Angehörige stehen auf der Warteliste für Wohnungen

Trotzdem ist die Warteliste immer noch lang. So hofften Ende letzten Jahres 18 Parteien, ihre Wohnungen zu tauschen. Ausserdem stehen neun Anmeldungen von Angehörigen auf der Warteliste. Diese Entwicklung ist in der BGO schon mehrere Jahre zu beobachten. Die Zahlen zeigen, dass eine altersmässig und sozial ausgewogene Durchmischung, wie sie in den BGO-Statuten festgehalten ist, kaum noch aktiv gesteuert werden kann. Die Kommission Vermietung und Soziales möchte künftig jedoch den Grundsatz der sozialen und demographischen Durchmischung stärken und überarbeitet deshalb derzeit das Vermietungsreglement.

Weil der Ersatzneubau erst sehr viel später als geplant realisiert werden kann, fehlen der BGO passende Wechselangebote, die den Lebenssituationen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter entsprechen. So können zum Beispiel BGO-Bewohnende ihre unterbelegten 5-Zimmer-Wohnungen nicht freigeben – diese fehlen wiederum jungen Familien. 2021 möchte die Vermietungskommission nun zusammen mit Genossenschafterinnen erarbeiten, wie sich der momentane Stau im BGO-Wohnungsmarkt entschärfen lässt.

### Wohnungsvermietungen 2020





Genossenschafterinnen und Genossenschaffer erzählen

## Lockdown in der BGO: Willkommene Entschleunigung oder riesige Herausforderung?

Manche freuten sich über unerwartete Nachbarschaftshilfe, das Glück eines weiteren Zimmers oder hatten Zeit, sich einzurichten: Drei Genossenschaffer und eine Genossenschafferin erzählen, welche Auswirkungen die Corona-Zeit auf sie und ihre Angehörigen hat(te). Weil der Ersatzneubau erst viel später als geplant realisiert werden kann, fehlen auf dem BGO-Wohnungsmarkt passende Tauschangebote.



«Nicht alleine zu sein, ist viel Wert in so einer Zeit.»

**Dario Fässler (26),  
Student, Winterthurerstrasse**

Dario Fässler absolvierte gerade ein Praktikum in einem Gemeinschaftszentrum, als plötzlich alles zu war. «Wir haben dann versucht, möglichst viel über soziale Medien aufzufangen», erzählt der Student der Sozialen Arbeit. «Manche Angebote lassen sich digitalisieren – Sprachkaffees via Zoom beispielsweise. Auch wenn dann viel weniger Leute mitmachen.» Insgesamt habe der Lockdown letztes Frühjahr aber auch gezeigt: «Die Digitalisierung hat Grenzen, viele Menschen erreicht man damit nicht.» Der 26-Jährige ist im Scheuchzerhof aufgewachsen, seit dreieinhalb Jahren wohnt er zusammen mit seiner Freundin in der Winterthurerstrasse. «Mit jemandem zusammen wohnen und nicht alleine sein, ist viel Wert in so einer Zeit.» Den Lockdown im Frühjahr empfand er nicht als einschneidend, schwieriger war für ihn die Situation in Herbst und Winter. «Ich glaube, die Leute hatten generell weniger Geduld, es war anstrengender, oft schwerer nachvollziehbar als im Frühjahr, zudem galt jede Woche etwas anderes.» Seine Kontakte hat er sehr zurückgefahren, trifft sich nur vereinzelt. Was er sich wünscht? «Endlich mal wieder Volleyball zu spielen!»

«Ich musste mich nicht sehr umstellen.»

**Roland Baumann (53),  
Winterthurerstrasse, arbeitet in einer geschützten Werkstatt.**



Roland Baumann war gerade erst in die BGO gezogen, als das Land kollektiv mehrere Wochen still stand. So nutzte er die Zeit, packte seine Zügelkisten aus und richtete sich in Ruhe ein. Als Risikopatient war er von der geschützten Werkstatt, in der er arbeitet, ohnehin vom Arbeitsplatz zurückgestellt worden und hatte fünf Wochen frei. Er ging viel spazieren und versuchte, Kontakte zu vermeiden. «Da ich eher Einzelgänger bin und sowieso nicht viel unter Leute gehe, musste ich mich nicht sehr umstellen», sagt der 53-Jährige. Aufgrund seines Astmas war Roland Baumann dann auch einer der ersten, der im Tram konsequent Maske trug. «Am Anfang habe ich dafür noch seltsame Blicke geerntet», erzählt er. «Heute kann man sich das schon fast gar nicht mehr vorstellen.» Nun hofft er, als Risikopatient, bald geimpft zu werden.



«Wir wurden immer gut unterstützt.»

**Alfred Haller (74), Rentner,  
Langmauerstrasse**

«Inmitten dieser ganzen Veränderungen sind wir zum Glück zu zweit», sagt Alfred Haller. Der Rentner wohnt zusammen mit seiner Frau seit 43 Jahren an der Langmauerstrasse, seit insgesamt 47 Jahren lebt das Paar bereits in der BGO, auch ihre beiden Kinder wuchsen hier auf. «Moralisch haben wir das Ganze bisher gut überstanden», sagt Haller, der 37 Jahre lang bei der Zürcher Stadtverwaltung gearbeitet hat, «wir wurden auch immer gut unterstützt». Ein Nachbar übernahm im Frühjahr spontan das Einkaufen, «so mussten wir nicht raus». Als mit den steigenden Temperaturen die Infektionszahlen sanken, verbrachte das Ehepaar einige Tage in Interlaken «damals gab es dort kaum Touristen, davon haben wir profitiert». Ihren täglichen Spaziergang behielten die beiden auch bei, als in Herbst und Winter die Zahlen wieder stiegen. «Kinder und Enkel haben wir in dieser Zeit zwar gesehen», so Haller, «aber immer mit gebotenen Abstand und Maske». Weihnachten feierte das Paar vorsichtshalber zu zweit. «Ist zwar traurig, aber da müssen wir jetzt durch – es wird auch wieder besser.»

«Zum Glück konnten wir einen Bastelraum mieten.»

**Madeleine Knecht (35),  
Sozialarbeiterin, Langmauerstrasse**



«Der Lockdown im Frühjahr hat uns entschleunigt», sagt Madeleine Knecht. Die 35-Jährige lebt seit 13 Jahren in der BGO – zunächst an der Winterthurerstrasse, nun mit Mann und 2,5-jähriger Tochter in der Langmauerstrasse. Im April erwartet sie ihr zweites Kind. «Wir haben sehr viele soziale Kontakte und das dauernde Unterwegssein an den Wochenenden ist zwar schön, aber manchmal auch anstrengend.» Während des Lockdowns gab es dann plötzlich keine privaten Termine mehr, beruflich war für die Sozialarbeiterin Kurzarbeit angesagt. Stattdessen verbrachte die Familie viel Zeit im Wald oder auf dem Spielplatz. «Das hat uns entlastet und allen gut getan.» Die zweite Welle in Herbst und Winter erlebte die Familie als deutlich anstrengender: Statt frühlingshaftem Sonnenschein wurde es nun früh dunkel, sich draussen aufzuhalten war schwieriger, Spielmöglichkeiten mit anderen Kindern gab es für die kleine Tochter kaum noch. «Zum Glück konnten wir ab Weihnachten einen Bastelraum im Haus nebenan mieten», so Knecht. «Dort werkeln wir mit unserer Tochter an grauen Wintertagen und mein Mann richtet sich hier sein Homeoffice ein – das erleichtert viel.»



**Vorstand**

## Wir haben das grosse Ganze im Blick

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

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

Der Vorstand pflegt ein Netzwerk mit externen 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.

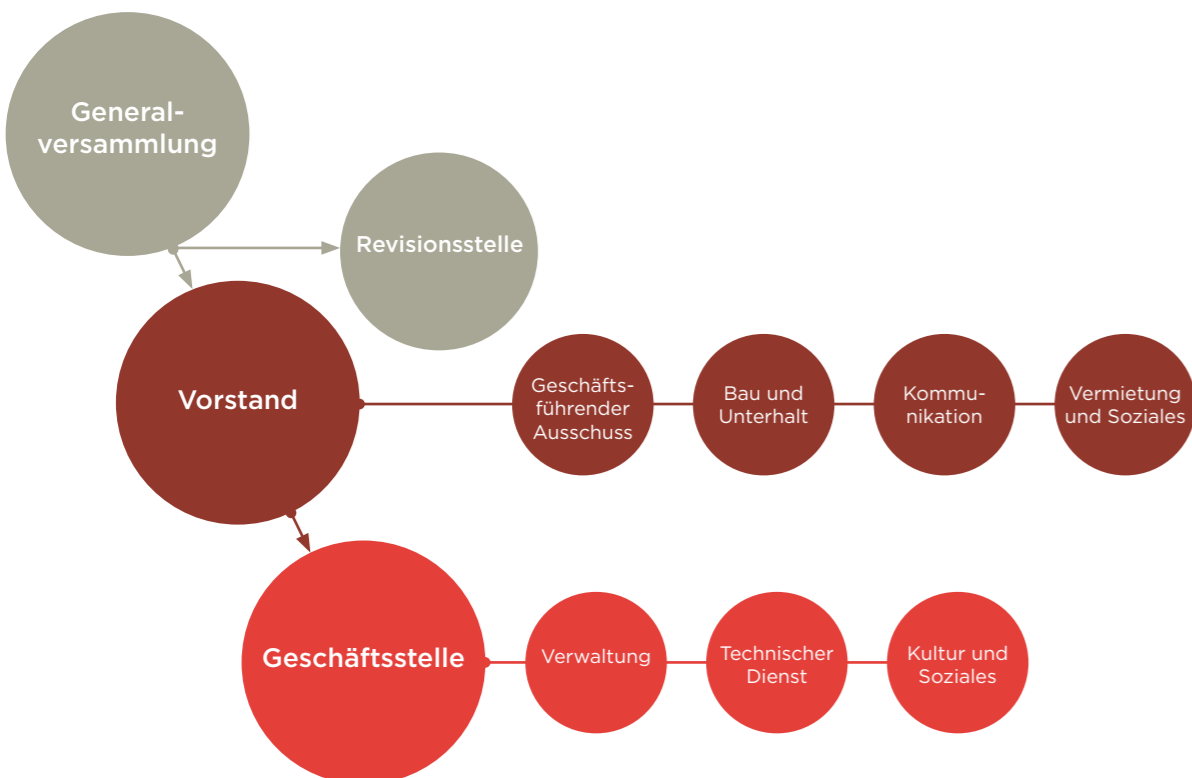
Der Vorstand und die Kommissionen finden sich jeweils einmal im Monat zu einer Sitzung zusammen; einmal im Jahr trifft sich der gesamte Vorstand zu einer Retraite.

## Vorstand 2020

- **Mathias Ninck, Präsident, Kommunikationsleiter**  
Geschäftsführender Ausschuss
- **Sabine Herzog, Vizepräsidentin, Architektin**  
Bauen und Unterhalt
- **Bruno Scherrer, Controller**  
Geschäftsführender Ausschuss
- **Britta Böenkamp, Architektin**  
Bauen und Unterhalt
- **Jörg Halter, Jurist und Pflegefachmann**  
Vermietung und Soziales
- **Christoph Steiner, Psychologe**  
Vermietung und Soziales

### Ausgeschieden aus dem Vorstand

- **Martina Vieli, Soziologin und Kommunikationsberaterin**  
Kommunikation (2019 bis 2020)
- **Jovanka Rakic, Architektin, städtische Vertreterin**  
Bauen und Unterhalt (2017 bis 2020)



**Geschäftsstelle**

## Wir sind für Sie da!

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



Auch in der Pandemie für Bewohnerinnen und Bewohner erreichbar: Die BGO-Geschäftsstelle

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 die wichtigste Ansprechpartnerin und unterstützt Genossenschafterinnen und Genossenschafter in allen Fragen rund um das Wohnen in der BGO. Die Mitarbeitenden des technischen Dienstes sorgen ausserdem dafür, dass der Schnee geräumt wird, der Garten gepflegt und sämtliche Reparaturen erledigt werden. Finden in den Liegenschaften Umbauten, Sanierungen oder Erneuerungen statt, begleitet und koordiniert dies die Geschäftsstelle. Sie steht zudem in engem Kontakt und Austausch mit anderen Genossenschaften und verwaltet den Gemeinschaftsraum.

## Geschäftsstelle 2020

- **Esther Weber**  
Geschäftsführerin
- **Robert Bossi**  
Teamleiter technischer Dienst
- **Maja Hauser**  
Liegenschaftsbewirtschaftung, Buchhaltung
- **Sarah Tschanz**  
Liegenschaftsbewirtschaftung, Kommunikation
- **Bettina Möhrle**  
Liegenschaftsbewirtschaftung (seit Februar 2020)
- **Nora Howald**  
Kultur und Soziales, Kommunikation
- **Monika Riederer**  
Gemeinschaftsraum, Support
- **Milos Ivanovic**  
Technischer Hauswart
- **Flavio Cotichini**  
Gärtner
- **Aladin Lienhard Graf**  
Gärtner
- **Claudia Strassmann**  
Gärtnerin
- **Vanja Kos**  
Lernender FA Betriebsunterhalt



## Ersatzneubau

## Bauprojekt in Warteschleife

Letzten Sommer bremste ein Rekurs das Projekt an der Unteren Winterthurerstrasse aus. Was war geschehen? Und wie geht es weiter?

Das Jahr 2020 war ein unerfreuliches für die BGO – stand es doch ganz im Zeichen des Rekurses. Denn der im Juni gefällte Entscheid des Baurekursgerichts war ein Schock: «Das geplante Projekt ist im Hinblick auf das Lärmschutzrecht nicht bewilligungsfähig», lautete die Begründung, mit der die Baubewilligung aufgehoben und weitere strittige Punkte des Rekurses nicht weiter behandelt wurden. Dabei hatte das BGO-Planungs-Team all die Jahre das Projekt an der Unteren Winterthurerstrasse zusammen mit kommunalen und kantonalen Behörden sorgfältig vorbereitet – auch in Hinblick auf Lärmschutz. Was also war geschehen?

Aktuell gilt in der Schweiz eine sehr strikte Lärmschutzverordnung. Diese sieht vor, dass an keinem Fenster eines Wohnraums (dazu gehören auch Küchen von mehr als sieben Quadratmetern) die Lärmgrenzwerte überschritten werden dürfen. Die Werte werden jedoch am offenen Fenster gemessen, d.h. gute Schallschutzfenster oder eine kontrollierte Lüftung haben keine Auswirkungen. Diese Messweise macht es schwer, in einer Stadt zu bauen, in der an vielen Orten besagte Werte überschritten werden. Gleichzeitig sieht die Verordnung vor, dass bei einem überwiegend öffentlichen Interesse, Ausnahmegenehmigungen erteilt werden können – etwa beim Bau von preisgünstigen Wohnungen.

Im Falle der BGO hatte zuvor das Verwaltungsgericht – also eine höhere Instanz – in einem anderen Projekt in Zürich einen Entscheid gefällt. Darin stufte es die bislang vom Kanton angewandte Praxis im Umgang mit Genehmigungen von Ausnahmegenehmigungen beim Überschreiten von Lärmgrenzwerten als nicht zulässig ein und hob die Baugenehmigung auf. Dieser Einschätzung folgte das Baurekursgericht beim BGO-Projekt und hob somit auch diese Baubewilligung auf. Anders gesagt: Die Auslegung des Rechts veränderte sich für die BGO in einem sehr unglücklichen Moment.

Doch so schnell wollte die BGO nicht aufgeben, schliesslich verbessert der geplante Neubau die Lärmsituation erheblich. So werden dort künftig alle Wohnungen über Zimmer zur ruhigen Seite hin verfügen, die 2 1/2-Zimmer-Wohnungen über gar keine Fenster zur lärmigen Seite. Ausserdem sinkt die Zahl der Räume, die ausschliesslich zur lärmigen Seite hin gelüftet werden können, von heute 130 auf 53 – und das bei fast doppelt so vielen Wohnungen. Darüber hinaus ist der Vorstand nach wie vor überzeugt, ein Pro-



Im Ersatzneubau werden alle Wohnungen über Zimmer zur ruhigen Gartenseite hin verfügen.

jekt erarbeitet zu haben, das in allen Belangen von hoher Qualität ist – nicht zuletzt für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Aus diesem Grund legte die BGO Beschwerde ein gegen den Entscheid und zog damit an die nächste Instanz, das Verwaltungsgericht.

Es folgte ein Hin und Her von Schreiben zwischen Anwalt der Rekurspartei und der BGO, in denen nochmals Argumente und Gegenargumente ausgetauscht wurden. Unterstützt von den Architekten, belieferte die BGO ihren Anwalt mit Informationen und Argumenten, die dieser in rechtskonforme Schriften verwandelte. Gleichzeitig versuchte sie, in der Politik das Thema auf die Agenda zu bringen und beantragte ausserdem beim Stadtrat für die Winterthurerstrasse eine Temporeduktion auf 30 Stundenkilometer – was den Lärm zumindest reduzieren würde. Allerdings liessen sich wohl selbst damit die notwendigen Grenzwerte nicht erreichen. Nun jedoch bleibt nichts anderes übrig, als den nächsten Entscheid abzuwarten, der voraussichtlich Mitte 2021 getroffen wird.

## 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 2020

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	48	10				3	5		3	
Langmauerstrasse 90	1	4	1	1								
<b>Langmauer-/Scheuchzerstrasse</b>												
Langmauerstr. 58-88		6	26	8	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	
Riedtlistrasse 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>230</b>	<b>70</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>



## Jahresrechnung

## Bilanz

per 31. Dezember 2020

Aktiven	2020		2019	
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kasse	7'428.30		5'289.30	
Bank	1'032'143.86	<b>1'039'572.16</b>	2'904'773.65	<b>2'910'062.95</b>
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>				
Mieter (Mietzins etc.)	1'487.25		3'444.70	
Dritte	75'455.85	<b>76'943.10</b>	70.00	<b>3'514.70</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>267'441.20</b>		<b>300'482.25</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1'383'956.46</b>		<b>3'214'059.90</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile «Mehr als Wohnen»	10'000.00		10'000.00	
Anteile «MSC-Wohnprojekt»	5'000.00		5'000.00	
Anteile Emissionszentrale (EGW)	5'000.00	<b>20'000.00</b>	5'000.00	<b>20'000.00</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Gebäude	60'733'135.00		60'712'204.40	
Garagen / Heizungen	1'389'680.70		1'389'680.70	
Grundstücke	1'106'141.15		1'106'141.15	
Wertberichtigung	-18'228'173.25		-17'417'082.15	
a.o. Wertberichtigung	-6'073'693.30		-5'187'224.77	
Untere Winterthurerstrasse				
Baukonto Ersatzneubau	4'498'284.90		4'479'906.20	
Baukonto Heizungsersatz	26'797.25		23'997.00	
Winterthurerstrasse				
<b>Total Immobilien</b>	<b>43'452'172.45</b>		<b>45'107'622.53</b>	
Büromobiliar / EDV	23'712.35		34'180.65	
Geräte / Fahrzeuge Unterhalt	26'943.65		36'426.90	
Gemeinschaftsraum	1'503.45		2'004.60	
<b>Total Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge</b>	<b>52'159.45</b>	<b>43'504'331.90</b>	<b>72'612.15</b>	<b>45'180'234.68</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>43'524'331.90</b>		<b>45'200'234.68</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>44'908'288.36</b>		<b>48'414'294.58</b>

Passiven	2020		2019	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>273'729.45</b>		<b>652'837.70</b>
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>58'542.85</b>		<b>61'400.12</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>674'313.00</b>		<b>670'170.55</b>
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'006'585.30</b>		<b>1'384'408.37</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Darlehenskasse	16'172'932.87		15'298'148.12	
Hypotheken	14'000'000.00	<b>30'172'932.87</b>	19'000'000.00	<b>34'298'148.12</b>
<b>Rückstellungen / Fonds</b>				
Erneuerungsfonds	8'199'143.81		7'183'767.81	
Genossenschaftsfonds	750'000.00		750'000.00	
Solidaritätsfonds	178'042.85	<b>9'127'186.66</b>	175'482.85	<b>8'109'250.66</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>39'300'119.53</b>		<b>42'407'398.78</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>40'306'704.83</b>		<b>43'791'807.15</b>
<b>Genossenschaftskapital</b>				
Genossenschaftler/innen	1'711'000.00		1'746'000.00	
Partner/innen	135'000.00		141'000.00	
Externe Genossenschaftler/innen	315'000.00	<b>2'161'000.00</b>	309'000.00	<b>2'196'000.00</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserven</b>		<b>570'000.00</b>		<b>560'000.00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>				
Vortrag Vorjahr	1'822'871.68		1'674'792.22	
Jahresgewinn	47'711.85	<b>1'870'583.53</b>	191'695.21	<b>1'866'487.43</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>4'601'583.53</b>		<b>4'622'487.43</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>44'908'288.36</b>		<b>48'414'294.58</b>



## Jahresrechnung

## Erfolgsrechnung 2020

Erfolgsrechnung	2020	2019
<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>5'395'659.35</b>	<b>5'439'749.30</b>
./. Leerstände / Mietzinsverluste	-17'595.50	-37'526.50
<b>Übrige betriebliche Erträge</b>	<b>24'893.22</b>	<b>29'448.97</b>
<b>Nettoerlös</b>	<b>5'402'957.07</b>	<b>5'431'671.77</b>
<b>Reparaturen und Unterhalt</b>		
Personalaufwand Technischer Dienst	-374'773.65	-332'827.62
Unterhalt / Reparaturen	-806'073.46	-596'662.60
	<b>-1'180'847.11</b>	<b>-929'490.22</b>
<b>Versicherungen / Abgaben / Gebühren</b>		
Versicherungen	-63'104.40	-62'874.30
Wasser / Abwasser	-145'154.25	-145'994.50
Meteorwasser	-23'020.75	-21'387.55
Kehrichtabfuhr	-27'887.50	-29'001.55
Strom	-65'016.55	-66'503.90
Kabelfernsehen (upc cablecom)	-	-
	<b>-324'183.45</b>	<b>-325'761.80</b>
<b>Einlage Erneuerungsfonds</b>	<b>-1'015'376.00</b>	<b>-1'015'046.00</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-2'520'406.56</b>	<b>-2'270'298.02</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>2'882'550.51</b>	<b>3'161'373.75</b>
<b>Verwaltungskosten</b>		
Personalaufwand Geschäftsstelle	-441'889.14	-459'053.95
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	-64'222.20	-78'993.33
Revisionsstelle	-8'077.50	-8'400.60
Büroaufwand	-60'964.06	-59'617.04
Beratungen	-10'096.90	-18'190.15
Genossenschaftliche Anlässe	-8'768.30	-25'530.00
Sonstiger Aufwand	-31'644.00	-36'096.65
	<b>-625'662.10</b>	<b>-685'881.72</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Abschreibung Liegenschaften	-811'091.10	-654'195.95
a.o. Abschreibung Untere Winterthurerstr.	-886'468.53	-1'037'444.97
Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge	-31'270.05	-44'294.40
	<b>-1'728'829.68</b>	<b>-1'735'935.32</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>528'058.73</b>	<b>739'556.71</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Hypotheken	-300'331.28	-343'007.65
Zinsaufwand Darlehenskasse	-158'718.60	-141'426.90
Übriger Finanzaufwand	-	-302.95
	<b>-459'049.88</b>	<b>-484'737.50</b>
Finanzertrag	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>69'108.85</b>	<b>254'919.21</b>
<b>Steuern</b>	<b>-21'397.00</b>	<b>-63'224.00</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>47'711.85</b>	<b>191'695.21</b>

## Jahresrechnung

## Bilanzgewinn 2020

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns 2020

Bilanzgewinn	2020
Gewinnvortrag Vorjahr	<b>1'822'871.68</b>
Jahresgewinn 2020	<b>47'711.85</b>
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der GV</b>	<b>1'870'583.53</b>
Zuweisung Reservefonds	<b>-5'000.00</b>
Zuweisung Genossenschaftsfonds	-
Dividende 1.25%	<b>-27'262.90</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1'838'320.63</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	2020	2019
Heiz- und Nebenkosten	225'589.90	223'420.15
Steuern	41'000.00	74'000.00
Diverse	851.30	3'062.10
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>267'441.20</b>	<b>300'482.25</b>

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2020	2019
Lieferanten / Handwerker	101'468.35	475'021.05
Diverse Kreditoren (Abgaben)	172'261.10	177'816.65
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>273'729.45</b>	<b>652'837.70</b>

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2020	2019
AHV Ausgleichskasse	3'757.95	612.45
Steuerverwaltung	54'784.90	60'787.67
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>58'542.85</b>	<b>61'400.12</b>

Passive Rechnungsabgrenzung	2020	2019
Vorausbezahlte Mietzinsen	351'017.95	347'631.00
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	285'642.50	281'257.50
Steuern	4'300.00	17'000.00
Diverse	33'352.55	24'282.05
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>674'313.00</b>	<b>670'170.55</b>

Derivate Finanzinstrumente	2020	2019
Zinnsatz-Swap zur Absicherung der UBS Libor-Hypothek:		
Kontraktwert	-	5'000'000.00
Marktwert per 31. Dezember	-	-123'860.00

Erneuerungsfonds	2020	2019
Saldo per 1. Januar	7'183'767.81	6'471'364.61
Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement (1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr)	1'015'376.00	1'015'046.00
	8'199'143.81	7'486'410.61
Verwendung für Sanierungen 2019:	-	-302'642.80
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>8'199'143.81</b>	<b>7'183'767.81</b>

Genossenschaftsfonds	2020	2019
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	2020	2019
Saldo per 1. Januar	175'482.85	171'832.85
Einnahmen von Vertragsgebühren	2'560.00	3'650.00
Unterstützungsbeiträge	-	-
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>178'042.85</b>	<b>175'482.85</b>



Genossenschaftskapital	2020	2019
Stand 1. Januar	2'196'000.00	2'273'000.00
Rückzahlungen	-87'000.00	-134'000.00
	2'109'000.00	2'139'000.00
Neuzeichnungen	52'000.00	57'000.00
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>2'161'000.00</b>	<b>2'196'000.00</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	2020	2019
Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen)	-	302'642.80
Unterhalt / Reparaturen (Fremdleistungen)	806'073.45	596'662.60
Personalaufwand Technischer Dienst	374'773.65	332'827.62
Aufwendungen Reparaturen / Unterhalt	1'180'847.10	1'232'133.02
Finanzierung durch Erneuerungsfonds	-	-302'642.80
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>1'180'847.10</b>	<b>929'490.22</b>

Entschädigung Vorstand und Kommissionen	2020	2019
Entschädigungen Vorstand gemäss Reglement	56'666.65	42'500.00
Entschädigung Baukommission	-	27'200.00
Sozialleistungen	7'555.55	9'293.33
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>64'222.20</b>	<b>78'993.33</b>

Entschädigung Personal	2020	2019
Personal Geschäftsstelle	441'889.14	459'053.95
Personal Technischer Dienst	374'773.65	332'827.62
<b>Total Personalkosten (7.50 Stellen)</b>	<b>816'662.79</b>	<b>791'881.57</b>
davon Sozialleistungen	136'001.55	131'999.22

## Anlagevermögen und Hypotheken

Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2020

Anzahl Wohnungen	Bezugs-jahr	Anlage-vermögen gem. Bilanz in Franken	Versicherungs-wert in Franken	Hypothek gem. Bilanz in Franken	Hypothek Gläubiger
------------------	-------------	--	-------------------------------	---------------------------------	--------------------

### Gebäude

Obere Winterthurerstr.	106	1929/1930	12'889'436.90	28'593'920.00	1'000'000.00	BKB
Untere Winterthurerstr.	74	1924/1926	11'406'080.50	22'522'922.00	-	
Langmauer- / Scheuchzerstr.	89	1926/1927	14'765'941.30	29'998'960.00	-	
Röslhof	82	1928	10'953'088.25	23'785'718.00	3'000'000.00	ZKB
Scheuchzerhof	43	1931	10'718'588.05	17'146'000.00	10'000'000.00	EGW
<b>Gebäudewert</b>	<b>394</b>		<b>60'733'135.00</b>	<b>122'047'520.00</b>		

### Garagen und Heizzentralen

Garage Winterthurerstr. 112-118	1964	13'257.90	- <sup>1)</sup>		
Garage Langmauerstr. 20-26	1949	38'680.00	195'000.00		
Garage Scheuchzerstr. 186-198	1978	316'700.00	1'375'000.00		
Heizzentrale Winterthurerstrasse		162'178.25 <sup>2)</sup>	- <sup>1)</sup>		
Heizzentrale Garage Röslhof		118'460.00	443'000.00		
Heizzentrale Scheuchzerhof		740'404.55	- <sup>1)</sup>		
<b>Wert Garagen / Heizungen</b>		<b>1'389'680.70</b>	<b>2'013'000.00</b>		

### Grundstücke

Obere Winterthurerstrasse	377'793.30			
Untere Winterthurerstrasse	130'749.10			
Langmauer- / Scheuchzerstrasse	134'652.50			
Röslhof	240'002.95			
Scheuchzerhof	222'943.30			
<b>Grundstückwert</b>	<b>1'106'141.15</b>			
<b>Total</b> (Gebäude / Garagen / Heizzentralen / Grundstücke)	<b>63'228'956.85</b>	<b>124'060'520.00</b>	<b>14'000'000.00</b>	

1) Der Betrag ist in der entsprechenden Siedlung enthalten.

2) Investitionen vor 1997 sind in der Siedlung enthalten.



Jahresrechnung

# Finanzbericht

Erfolgsrechnung

**Allgemein**

Wir haben geprüft, wie sich der Rekurs gegen das Neubauprojekt und die daraus resultierende Verzögerung auf die Finanzen auswirkt. Gerade auch mit Blick auf die Erneuerungsstrategie, die von der Generalversammlung im 2019 gutgeheissenen wurde und bereits im 2025 ein nächstes Bauvorhaben vorsieht, stellte sich die Frage, ob es überhaupt finanzierbar wäre, zwei Projekte gleichzeitig zu realisieren.

Da derzeit kein grösseres Bauprojekt ansteht, kann die BGO weiterhin Hypotheken zurückzahlen – im Jahr 2020 waren es vier Millionen Franken. Die ohnehin schon tiefe Verschuldung sinkt also weiter. Damit haben wir eine ausgezeichnete finanzielle Ausgangslage für die künftigen Projekte. Sind die Möglichkeiten für Rückzahlungen von Hypotheken einmal ausgeschöpft, wird die BGO darauf achten müssen, dass ihre liquiden Mittel nicht so hoch sind, dass Strafzinsen fällig werden. Zusammengefasst lässt sich sagen: Wir sparen heute, um in ausgabeintensiven Zeiten die nötigen Mittel zu haben.

**Geschäftsgang**

Per 1. Oktober 2020 haben wir die Mietzinsen um 5% gesenkt, die Mieteinnahmen sind deshalb gegenüber dem Vorjahr gesunken. Erfreulich war, dass wir wegen Corona keine Mietzinsausfälle hatten. Bei einer finanziellen Notlage kann die BGO eine Unterstützung über den Solidaritätsfonds prüfen.

Die Bautätigkeit war im 2020 äusserst gering. Die Investitionen fielen mit 21'000 Franken entsprechend tief aus und wurden vollständig aus dem Cash Flow finanziert. Der Erneuerungsfonds wurde nicht beansprucht. Für den Liegenschaftsunterhalt und Reparaturen wurden 1'180'847

Franken aufgewendet, ins Gewicht fielen die Reparatur mehrerer Balkonstützen im Scheuchzerhof und ausserordentliche Reparaturarbeiten bei der Kanalisation im Zusammenhang mit den Bauarbeiten am Belag der Winterthurerstrasse.

**Finanzaufwand**

Der Finanzaufwand (Zinsen für Hypotheken und Darlehenskasse) ist im Vergleich zum Vorjahr rund 26'000 Franken tiefer, da weiterhin Hypotheken zurückbezahlt werden konnten. Mit 8.5 Prozent der Mieteinnahmen ist der Finanzaufwand derzeit sehr tief und nur etwa halb so hoch wie der Branchendurchschnitt.

**Verwaltungsaufwand**

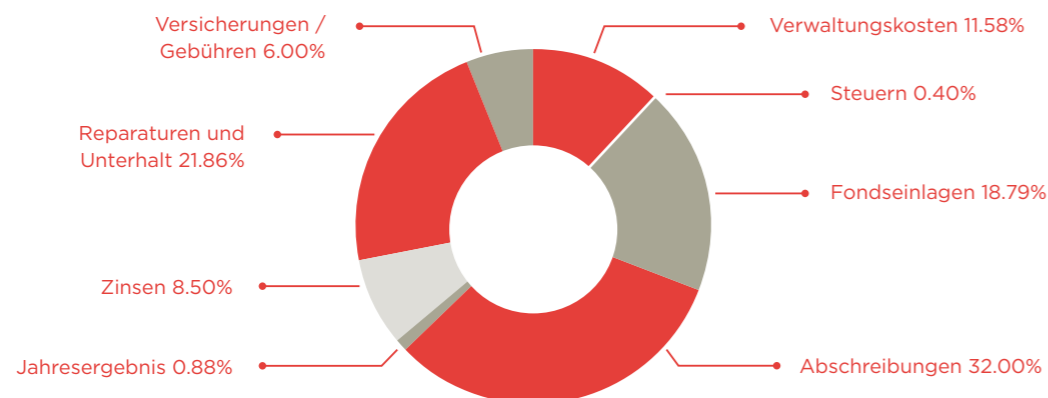
Der Verwaltungsaufwand lag mit knapp 11.6 Prozent der Mieteinnahmen unter dem Branchendurchschnitt von 13.5 Prozent.

**Abschreibungen**

Auch 2020 haben wir im Hinblick auf den Ersatzneubau wieder ausserordentliche Abschreibungen verbucht (886'000 Franken). Diese Abschreibungen wurden mit dem Steueramt vereinbart und helfen uns, die Rechnung auszugleichen.

Die ordentlichen Abschreibungen auf den Liegenschaften sind mit 811'000 Franken höher als bisher. Bis anhin wurden Abschreibungen auf Liegenschaften inklusive Land getätigt. Künftig schreiben wir nur auf den Liegenschaften ab, was einen höheren Abschreibungssatz erlaubt.

Wohin unsere Mieten fließen:



Bilanz

**Gebäude und Grundstücke**

In diesem Geschäftsbericht weisen wir in unserer Bilanz den Landwert von rund 1.1 Millionen Franken separat aus. Diese Kosten waren früher im Anlagevermögen der Liegenschaften enthalten. Die Landwerte entsprechen dem effektiven Kaufpreis in den Jahren 1924-1934, wo der Landpreis 12-35 Franken/m2 betrug. Eine Bauparzelle (Winterthurerstrasse 118) wurde noch im Jahr 1964 dazu gekauft, damals kostete das Land bereits 292 Franken/m2. Bei der Kostenmiete, welche die Genossenschaften anwenden, werden Wertsteigerungen des Landes nicht geltend gemacht. Deshalb können die Mieten trotz gutem Ausbaustandard tief gehalten werden.

**Fremdkapital**

Die Darlehenskasse verzeichnete erneut einen Zuwachs von rund 850'000 Franken, die Einlagen erreichen nun eine Höhe von mehr als 16 Mio. Fr. Gleichzeitig konnten wir bei den Hypotheken 4 Mio. Fr. zurückzahlen. Der Verschuldungsgrad (Hypotheken plus Darlehenskasse in Prozent des Gebäudeversicherungswerts) ist weiter gesunken und beträgt 24.3 Prozent. Der Vergleichswert von Wohnbaugenossenschaften Schweiz liegt bei 64.3 Prozent. Dies deutet auf die grosse Bautätigkeit vieler Genossenschaften hin. In der BGO beträgt der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz für Hypotheken per Ende Jahr 1.37 Prozent.

**Anteilscheinkapital**

Wegen der befristeten Mietverhältnisse in der Siedlung Untere Winterthurerstrasse nahm das Anteilscheinkapital in den letzten fünf Jahren laufend ab, im Jahr 2020 um 35'000 Franken. Da nun alle Wohnungen zwischenvermietet sind, wird das Anteilscheinkapital nicht mehr weiter abnehmen.

**Gewinn und Dividende**

Der Jahresgewinn beträgt CHF 47'711.85. Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungslegungsreglements der Stadt Zürich schlägt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1.25 Prozent vor.

Fremdkapital

Das Fremdkapital gliedert sich per 31. Dezember 2020 wie folgt:

Geldgeber	Betrag	Zins	Fälligkeit
Genossenschafter (Darlehenskasse)	16'172'932.87	1.00%	Innerhalb 3 Mte
BKB (Fester Vorschuss)	1'000'000	0.32%	29.01.2021
ZKB (Hypothek)	3'000'000	0.87%	06.04.2021
EGW (Hypothek)	10'000'000	1.625%	11.05.2029

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



# 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 31.12.2020 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.

Wir halten fest, dass die Vorjahresrechnung noch nicht von der Generalversammlung genehmigt worden ist. Wir gehen davon aus, dass die Genehmigung der Jahresrechnung 2019 in der von uns gemäss Bericht der Revisionsstelle vom 6. März 2020 revidierten Form erfolgen wird. Sollte dies nicht der Fall sein, könnte dies die Jahresrechnungen beeinflussen.

Zürich, 5. März 2021

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte



#### Impressum

**Herausgeberin** Baugenossenschaft Oberstrass  
Winterthurerstrasse 123  
8006 Zürich

**Ausgabe** 97. Geschäftsbericht

**Auflage** 600

**Texte** Kristina Reiss  
Einst Redaktorin beim Tages-Anzeiger, später  
Korrespondentin in Shanghai, bewegt sich die  
freischaffende Journalistin heute zwischen Kun-  
denmagazinen und aufwendigen Reportagen.  
www.kristinareiss.com

Mathias Ninck Seite 5/10-11

Sabine Herzog Seite 15

Esther Weber Seite 16/32

Britta Bökenkamp Seite 22

**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

Titelbild, Seite 2, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 21, 35

**Diverse andere**  
Seite 5, 7, 10, 18, 19, 22

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

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

**Entwicklung** Baugenossenschaft Oberstrass, Geschäftsführender Ausschuss  
Nora Howald, Sarah Tschanz



## 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.