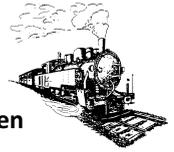


Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten



2013

Jahresbericht / Jahresrechnung

2014
2015
2016
2017
2018

EBA-Büro

Eisenbahnerstrasse 3

8048 Zürich

VORSTAND:

Präsident, Finanzen

Jürg Schneider

Vizepräsident

Schlomo Stokvis

Mieterbuchhaltung

Monika Beusch

Vermietungen

Toni Gubelmann

Reinigung, Unterhalt

Afrim Abazi

Aktuarin

Corinne Bänziger

Anlässe

Susanne Meier

Heizung, Reparaturen:

ROTER HOF

Thomas Hauser

BLAUER HOF

Konrad Marti

Arealwarte:

ROTER HOF

Selvis Bajra

Ali Turan

BLAUER HOF

Thomas Hauser

Rosario Chiappetta

Telefonische Erreichbarkeit:

Montag bis Freitag, 8 - 12 Uhr

Büroöffnungszeiten:

Mittwoch, 19 - 20 Uhr

Betriebsferien:

24. Dezember 2014 - 02. Januar 2015

Einladung zur 91. ordentlichen Generalversammlung 2014 der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

Freitag, 09. Mai 2014, 19:00 Uhr

Europasaal, Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler/innen
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2013
4. Genehmigung des Jahresberichts 2013
5. Abnahme der Jahresrechnung 2013
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
7. Ersatzneubau Luggwegstrasse
8. Anträge von Mitgliedern
9. Verschiedenes

Liebe EBA - Familie

Sie halten den Jahresbericht über unser Jubiläumsjahr – 90 Jahre EBA – in Ihren Händen. Sie werden bemerken, dass wir einige Veränderungen am Layout vorgenommen haben. Das soll den Aufbruch in ein neues Jahrzehnt auch im Jahresbericht unterstreichen. Es war ein ereignisreiches und arbeitsintensives Jahr. Wie Sie aus der Jahresrechnung entnehmen können, war das Jubiläumsjahr auch in finanzieller Hinsicht ein weiteres, gutes Jahr für die EBA.

Wir hatten in den vom Abbruch betroffenen Häusern der 1. Bauetappe bis zu drei Wohnungswechsel pro Monat vorzunehmen. Trotzdem ist es uns gelungen, alle Wohnungen ohne Unterbruch zu vermieten. Dafür gebührt dem Vermietungsteam unter der Leitung von Toni Gubelmann unser bester Dank.

Das Jahr stand für den Vorstand ganz im Zeichen der Projektplanung für den Ersatzneubau. Im letzten Frühsommer hatten wir die Kostenschätzung von 67 Mio. Franken Baukosten für das aus dem Studienauftrag als Sieger hervorgegangene Projekt erhalten. Solch hohe Baukosten konnte der Vorstand nicht verantworten. Auch die Architekten waren über die Kosten überrascht. Von Juni bis November des letzten Jahres versuchten wir gemeinsam die Kosten zu reduzieren – leider nur mit mässigem Erfolg. Die grösste Einsparung wäre der Verzicht auf die versetzte Bauweise und die überhohen Räume mit den Treppen gewesen. Gerade wegen dieser Bauweise wurde das vorliegende Bauprojekt von der Jury ausgewählt. Es ist unklar, ob uns die Stadt eine Baubewilligung erteilen würde, wenn wir das Projekt auf einen kostengünstigeren, ebengeschossigen Neubau abändern wollten. Lassen wir das Projekt unverändert, so erreichen wir die im Studienauftrag vorgegebenen Kosten nicht – eine mehr als unglückliche Situation.

Als auswärtig wohnender Präsident ist es mir ein besonderes Anliegen, Ihre Wünsche und Bedürfnisse zu kennen. Deshalb wird das EBA Telefon in meine Firma umgeleitet. Von Montag bis Freitag von 8 - 12 Uhr nehme ich das Telefon wenn immer möglich persönlich ab. Der heisse Draht zum Präsidenten steht Ihnen so an fünf Werktagen in der Woche zur Verfügung.

Zum Zeitpunkt, als ich den ersten Entwurf dieser Einleitung geschrieben hatte, kamen von einer Genossenschafterin zwei Anträge an die Generalversammlung.

Im ersten Antrag wird die Bekanntgabe der detaillierten Vorstandsentschädigung und Entschädigungen für das Bauprojekt an die Vorstandsmitglieder verlangt. Im zweiten Antrag wird unsere Informationspolitik in Sachen Erneuerungsbauten und anderen Projekten beanstandet.

Seit dem Jahresbericht 2007 wird die Vorstandsentschädigung separat ausgewiesen. Wir wollen an dieser Transparenz festhalten. Seit 2012 haben wir keine Verwaltungsstelle mehr, weshalb diese auch nicht mehr budgetiert wird. Die zu erfüllenden Verwaltungsaufgaben werden wieder vollumfänglich vom Vorstand erledigt. Trotzdem werden die Arbeiten rund 35'000 Franken günstiger als noch unter meinem Vorgänger ausgeführt. Wir nehmen dazu, wie auch zu unserer Informationspolitik gerne Stellung. Kommen darum auch Sie an die GV, es dürfte spannend werden. Bitte studieren Sie den vorliegenden Jahresbericht und die Jahresrechnung. Scheuen Sie sich nicht, an der kommenden Generalversammlung Ihre Fragen zu stellen.

Mein Dank geht zuerst an meine Vorstandskollegen/innen. Der Altersunterschied vom jüngsten zum ältesten Vorstandsmitglied beträgt etwas mehr als 40 Jahre. Alle Altersgruppen sind deshalb im heutigen Vorstand vertreten, mit leichter Übervertretung der 30- bis 40-jährigen. Trotz diesen Unterschieden oder gerade deshalb arbeiten wir grossartig zusammen.

Auch dieses Jahr konnten wir auf die tatkräftige Mitarbeit unserer Haus- und Arealwarte, dem Reinigungspersonal und den internen Handwerkern zählen. Nur dank den vielen Helfern/innen können wir die günstigen Leistungen zum Wohl unserer Genossenschaft erbringen.

Packen wir's an. Gehen wir gemeinsam in die letzte Dekade bis zu unserem 100-jährigen Jubiläum. Die Zündschnur ist angesteckt. Wie sagte Albert Einstein: «Ich denke niemals an die Zukunft. Sie kommt früh genug.»

Zürich, im März 2014

Der Präsident
Jürg Schneider

Protokoll der letzten Generalversammlung

Protokoll der 90. ordentlichen Generalversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA), Freitag, 10. Mai 2013, um 19:00 Uhr, Hotel Spirgarten, Europasaal in Zürich-Altstetten

1. Begrüssung

Der Präsident Jürg Schneider eröffnet um 19:01 Uhr die 90. ordentliche Generalversammlung der EBA. Er begrüsst im Namen des Vorstandes die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die Gäste. Jürg Schneider informiert, dass (inkl. 7 Vollmachten) 106 Stimmen anwesend sind. Speziell begrüsst Jürg Schneider seine Vorgänger Ernst Kellenberger und Christian Stucki. Der ehemalige Präsident Jaques Oberli lässt sich entschuldigen. Namentlich heisst Jürg Schneider die Gäste Hans-Peter Arnold von der Kontrollstelle Jean Frei Revisions- und Treuhand AG, Jürg Spuler von der Primobau AG und Alain Roserens vom Architekturbüro Baumann Roserens Architekten willkommen. Viele Genossenschafter/innen haben sich aus unterschiedlichen Gründen für die heutige GV entschuldigt.

Verstorbene

Im Jahr 2012 bis zur heutigen GV sind folgende Genossenschafter/innen verstorben:

- Anton Marty, Luggwegstrasse 12a
- Ziqavete Selimi, Luggwegstrasse 2
- Max Tschudin, EBA Präsident 1959 - 1975
- Peter Zehnder, EBA Präsident 1976 - 1987

Jürg Schneider liest einen Nachruf für Peter Zehnder vor. Der Präsident bittet die Anwesenden zum Gedenken an die Verstorbenen sich von den Sitzen zu erheben.

Einladung

Gemäss Statuten der EBA muss der Jahresbericht, die Jahresrechnung und die Einladung mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag erfolgen. Der Jahresbericht 2012 (Jahresrechnung 2012 ab Seite 19) wurde zusammen mit der Einladung am 05. April 2013 verteilt oder verschickt. Es ist rechtzeitig eingeladen worden und die heutige GV kann ordnungsgemäss durchgeführt werden.

Am Eingang haben alle stimmberechtigten Genossenschafter/innen einen Stimmrechtsausweis erhalten. Gemäss Artikel 23 der Statuten hat jedes Mitglied der EBA die Möglichkeit sich durch ein anderes Mitglied der EBA vertreten zu lassen. Diverse Genossenschafter/innen haben auch dieses Jahr davon Gebrauch gemacht und lassen ihre Interessen durch ein anderes, bevollmächtigtes Mitglied vertreten.

Protokoll

Das Protokoll der heutigen GV wird durch Corinne Bänziger verfasst. Die GV wird zu Protokollzwecken auf DVD in Wort und Bild aufgenommen.

Traktandenliste

Aus der Genossenschaft sind keine Anträge für die heutige GV eingegangen. Die Traktandenliste wird ohne Einwände genehmigt.

2. Wahl der Stimmzähler/innen

Als Stimmzähler/innen wählt die GV mit Handerheben ohne Gegenstimmen Thomas Hauser, Saumackerstrasse 1, Rainer Gisi, Saumackerstrasse 1, Bruno Servodio, Malojaweg 21, Hans Kundert, Eisenbahnerstrasse 4, Marc Müller, Hohlstrasse 547 und Mirella Buccione, Eisenbahnerstrasse 13. Jürg Schneider bedankt sich zum Voraus für ihre Arbeit.

3. Protokoll der GV 2012

Die Protokollprüferinnen Verena Strehler und Annemarie Hamza-Faour prüften und unterschrieben das Protokoll der 89. GV der EBA. Sie empfehlen

die Abnahme des Protokolls. Das Protokoll der 89. ordentlichen GV 2012 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei den Protokollprüferinnen und bei der Erstellerin.

4. Genehmigung Jahresbericht 2012

Jürg Schneider möchte den Jahresbericht genehmigen lassen und fragt, ob jemand sich zum Jahresbericht 2012 äussern möchte. Ernst Kellenberger ergreift das Wort zum Jahresbericht 2012. Der Präsident nimmt Stellung zu einigen Fragen von Ernst Kellenberger und fährt anschliessend mit der Abstimmung fort. Der Jahresbericht 2012 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2012

Das Treuhandbüro Jean Frei AG, vertreten durch Hans-Peter Arnold, hat die Rechnung geprüft und für richtig befunden. Ab Seite 19 des Jahresberichts 2012 ist die Jahresrechnung 2012 abgedruckt. Zudem liegt sie als Folie auf. Die Jahresrechnung 2012 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt.

6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes

Die GV entlastet den Vorstand per Handerheben ohne Gegenstimmen die Entlastung. Jürg Schneider bedankt sich, auch im Namen seiner Kolleginnen und Kollegen, für das Vertrauen.

7. Verschiedenes

Verabschiedung

Der Präsident gibt den Rücktritt des Arealwarts Semir Dzubic bekannt und begrüsst den neuen Arealwart Ali Asker Turan. Er ist wohnhaft an der Baslerstrasse 132, seit 2009 Genossenschafter und arbeitet bei der Schweizerischen Post.

Ordnung im Treppenhaus

Dem Vorstand ist es ein Anliegen, dass die Genossenschafter/innen über die Durchsetzung der Treppenhausordnung abstimmen. Der Präsident lässt die Versammlung mittels konsultativer Abstimmung über die Durchsetzung der Treppenhausordnung abstimmen. Die Mehrheit der Genossenschafter/innen stimmen zu, dass der Vorstand die Ordnung im Treppenhaus durchsetzen soll.

Ersatzneubau Luggwegstrasse

Im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau an Luggwegstrasse orientiert Jürg Schneider die Versammlung über den aktuellen Stand in Bezug auf die Wohnsituation. Gesamthaft betrifft es in der 1. Etappe 51 Mieter/innen, davon 18 Genossenschafter/innen. Für 6 von 18 Genossenschafter/innen konnte bis zum heutigen Datum bereits eine Anschlusslösung gefunden werden.

Jürg Schneider gibt folgende Mieter/innen, die seit der 89. GV zugezogen sind, bekannt: Rehjan Ahmedoska von der Luggwegstrasse 8, Gospava und Vlada Antic von der Hohlstrasse 541, Besnik Bajselmani von der Luggwegstrasse 4a, Dzevrije Demolli von der Hohlstrasse 543, Ali Akbar Ghorbani von der Luggwegstrasse 8, Shafagh Jahanabadi von der Luggwegstrasse 12, Bekim Kuci von der Luggwegstrasse 4a, Jael Lendi von der Luggwegstrasse 4, Daniel Rietmann von der Hohlstrasse 545, Vulnet Selimi von der Luggwegstrasse 2, Teresa da Silva von der Hohlstrasse 539, Florian Vogel von der Hohlstrasse 545, Marc und Melody Walter von der Luggwegstrasse 6 und Matthias Wellauer von der Baslerstrasse 122. Jürg Schneider heisst alle im Namen des Vorstandes und der Genossenschaft herzlich willkommen.

Ehrungen

25 Jahre / Eintritt 1988

Isik Yusuf und Merdare	Eisenbahnerstrasse 15
Hasdemir Ali und Zöhre	Eisenbahnerstrasse 15
Kellenberger Ernst und Brigitte	Baslerstrasse 130

30 Jahre / Eintritt 1983

Berchtold Ernst und Lang Anny	Eisenbahnerstrasse 5
Santschi Arnold	Luggwegstrasse 14

40 Jahre / Eintritt 1973

Werner Zwysig	Eisenbahnerstrasse 9
Konrad Marti	Hohlstrasse 551

Jürg Schneider bittet die anwesenden Jubilare/innen zu einem Gruppenfoto nach vorne und beglückwünscht alle Jubilare/innen.

Dank

Jürg Schneider bedankt sich herzlich bei den Arealwarten, dem Reinigungspersonal und allen, die in irgendeiner Art und Weise an einem genossenschaftlichen Anlass tatkräftig mitgeholfen haben. Zum Schluss bedankt sich Jürg Schneider bei seinen Vorstandskollegen/innen mit ihren Partnern/innen.

Termine

Zum Schluss gibt Jürg Schneider die nächsten Termine bekannt:

29. Juni 2013	Jubiläumsausflug, Fahrt ins Blaue
06. Dezember 2013	Chlausfeier für ältere Alleinstehende
09. Mai 2014	91. ordentliche GV 2014

Um 19:48 Uhr schliesst Jürg Schneider die GV und wünscht allen einen guten Appetit.

Corinne Bänziger	Jürg Schneider
Aktuarin	Präsident

Jahresbericht 2013

Finanzen

Unsere Einnahmen haben die budgetierten Beträge auch dieses Jahr erreicht und es sind keine grösseren, unvorhergesehenen Schadenfälle aufgetreten. Auch die Ausgaben sind mehrheitlich im Rahmen des Budgets gewesen, so konnten dem Amortisationskonto 985'000 Franken zugewiesen werden, also rund 450'000 Franken mehr als nach den Vorschriften erforderlich. Dies ist aber auch notwendig, da nach dem Abbruch der betroffenen Häuser an dieser Stelle nur noch der Landwert vorhanden ist. Deshalb hatten wir seit dem Jahr 2011 jedes Jahr erhöhte Abschreibungen vorgenommen und werden das auch im 2014 nochmals vorsehen. So können wir bis zum Baubeginn fast 2 Mio. Franken zusätzlich amortisieren.

Wie Sie der Jahresrechnung entnehmen können, ist das Baukonto bereits auf 1.6 Mio. Franken bezahlte Kosten angewachsen. Als flüssige Mittel verfügen wir noch über rund 2.7 Mio. Franken. Das erlaubt uns, die Kreditaufnahme so lange wie möglich hinauszuschieben. Bis Baubeginn wird ein beachtlicher Teil der Planungskosten bereits bezahlt sein.

Vermietungen

Wohnungen

Am 18. November 2013 fand die Wohnungskontrolle im roten Hof statt, ohne die Wohnungen der 1. und 2. Bauetappe. Grosse Mängel gab es diesmal nicht zu verzeichnen. Die Wohnungen sind allesamt in einem guten Zustand. 2014 werden wir auf eine Kontrolle verzichten. Die nächste Wohnungskontrolle im blauen Hof wird 2015 stattfinden.

Trotz dem bevorstehenden Abbruch der Häuser aus der 1. Bauetappe konnten wir alle Wohnungen durchgehend vermieten. Dank geschickter Organisation hatten wir, wie schon im Vorjahr, keinen einzigen, ungezwungenen Leerstand bei den Wohnungen zu verzeichnen. Total wurden 34 Mieterwechsel vollzogen.

Wer sich für Statistiken interessiert, kann den Jahresbericht 2010 zur Hand nehmen und feststellen, dass dies ein Spitzenwert ist.

Die gewiefte Leserin bzw. der gewiefte Leser der Jahresrechnung wird feststellen, dass gegenüber dem Vorjahr etwas unter 400 Franken weniger Einnahmen aus den Wohnungen resultieren. Während einem Monat stand eine 1-Zimmerwohnung leer. Dies nur, weil durch das undichte Flachdach kontinuierlich Wasser eindringen konnte und als Folge davon starker Schimmelbefall in der Wohnung auftrat. Deshalb konnte der Mieter die Wohnung ausserterminlich verlassen. So konnten wir das Flachdach provisorisch abdichten lassen, die Wohnung wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzen und anschliessend sofort weiter vermieten. An dieser Stelle sei unserem Genossenschafter Paul Thoma für seinen kulanten Einsatz bei der Flachdachabdichtung, sowie Koni Marti und Werner Zwysig, besorgt für die Bautrocknung und Schimmelbehandlung, ganz herzlich gedankt.

Einstellhalle

Die Tiefgaragenordnung gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften wird bis auf wenige Sonderfälle eingehalten. Bei den Tiefgaragenplätzen haben wir seit Ende 2013 wieder eine Warteliste. Mit Ausnahme des Platzes Nr. 151, den wir tageweise an Sie für 10 Franken vermieten, waren ebenfalls alle Plätze durchgehend vermietet.

Isebahnerstübli

Die Herabsetzung der Tagesmiete auf 50 Franken anstelle von 100 Franken pro Tag hat Wirkung gezeigt. Das Stübli wurde im vergangenen Jahr 22 Mal vermietet. Für Externe beträgt die Miete unverändert 200 Franken pro Tag. Neu ist eine Leinwand montiert. So können Sie mit mitgebrachtem Beamer Bilder und Filme zeigen. Wir freuen uns natürlich wieder auf zahlreiche Anfragen.

Reinigung und Unterhalt

Treppenhäuser

An der vergangenen GV haben die Genossenschafter/innen zugestimmt, dass die Treppenhausordnung durchgesetzt wird. In den meisten Häusern entsprechen die Treppenhäuser den feuerpolizeilichen Vorschriften. Zwar «vergessen» bisweilen auch langjährige Mieter/innen, sich an die Hausordnung zu halten. Doch wir wollen an dieser Stelle nicht schelten, sondern allen danken, die sich zum Wohle aller an die Regeln halten.

Areal

Dank unseren Arealwarten sind die beiden Höfe wie auch der Umschwung um die Häuser gut gepflegt. Wenn Sie sehen, dass die Arealwarte das Unkraut in den Kieswegen spritzen, seien Sie nicht beunruhigt. Sie verwenden ein altes Hausrezept gegen das hartnäckige Unkraut: Salzwasser.

Leider fallen die Fassaden unserer Liegenschaften immer mal wieder fiesen Sprayattacken zum Opfer. Dies ist lästig. Zudem nehmen die Putzarbeiten sehr viel Zeit in Anspruch. Wenn Sie neu angebrachte Sprayereien sehen, orientieren Sie ungeniert den Vorstand. So können wir jeweils unverzüglich unsere Arealwarte orientieren. Frische Graffiti lassen sich viel besser entfernen.

Anlässe

Eine Fahrt ins Blaue

Am Samstag, 29. Juni 2013, hatten wir etwas ganz Spezielles mit unseren Genossenschaftern/innen und Mietern/innen vor. Schliesslich feiert man nicht alle Jahre 90 Jahre EBA! Es gelang uns tatsächlich eine einzigartige Aktion auf die Beine zu stellen: *Eine Reise mit 118 Personen!*

Um 13:30 Uhr fuhren wir mit drei Bussen ab der Eisenbahnerstrasse los und niemand wusste wohin. An die angemeldeten Personen wurden vorab «Namenschiffli» verteilt. Ob dieser versteckte Hinweis schon dem einen oder

anderen auf die Sprünge half, wohin uns die Reise führen würde?

Sofort ging es auf die Autobahn, vorbei an Baden, Olten und Solothurn. Da ahnten es schon einige: Unsere Fahrt ging nach Biel. In Biel angekommen hatten wir natürlich noch längst nicht das Ziel unserer Fahrt ins Blaue erreicht. Die «Petersinsel» erwartete uns samt ihrer Besatzung und nahm uns mit auf eine Drei-Seen-Rundfahrt. Bei einem Apéro



Herzliche Gratulation!

Der Gewinner wird an der GV
am 09. Mai 2014 bekannt gegeben.



und Musik ging es über den gesamten Bielersee, durch den Zihlkanal in den Neuenburgersee. Trotz anfänglicher Unsicherheiten war das Wetter doch noch auf unserer Seite und man konnte die ruhige Durchfahrt des Kanals zeitweise sogar draussen geniessen. Doch kaum im Neuenburgersee angekommen war der etwas raue Wellengang spürbar. Die dritte und letzte Station war der kleine Murtensee.

Nach dem ausgiebigen Apéro-Buffer beim Einstieg folgte ein warmes, italienisches Buffet. Lasagne, Spaghetti, Tortellini und diverse Saucen standen zur Auswahl. Für alle war etwas dabei. Auch beim Dessertbuffet hatte man die Qual der Wahl. So blieb nur noch eines: Von allem etwas essen.

Das Schiff hatte drei verschiedene Decks, die für uns alle zugänglich waren. Vor lauter interessanten Gesprächen, bei einem oder mehreren Gläschen Bielersee-Wein, vergass man beinahe die malerische, idyllische Route zu geniessen. Weil noch etwas Zeit blieb, machte unser Kapitän auf dem Rückweg noch eine Schlaufe bis nach Neuchâtel. Wen es interessierte, konnte unzählige Wohnbauten an den Hängen von Neuenburg betrachten.

Eine Überraschung erwartete die Reisenden zwischen Hauptgang und Dessert: Gross und Klein erfreuten sich an einem Ballonwettbewerb. Mitten auf dem See wurden über 100 Ballone losgelassen: Was für ein toller Anblick! Nach dieser Attraktion wurde weiter zur Live-Musik getanzt. Die fünf jungen, elegant gekleideten Musiker verströmten eine ausgelassene Stimmung von Anfang bis Ende der Schifffahrt. Zum Schluss gab es für den einen oder andern noch ein kleines Déjà-vu: Eine Polonaise mitten auf dem See!

Alles Schöne geht einmal zu Ende. Gegen 21.00 Uhr nahm unser Schiff Kurs auf den Hafen in Biel. Die Abendstimmung trug das Ihre dazu bei. Es war ein wunderschöner Ausflug, der in bester Erinnerung bleiben wird.



Chlausfeier

Auch im 2013 wurde das Stübli durch unsere alleinstehenden Genossenschaftler/innen gut besetzt. Die Chlausfeier wurde bei Speis und Trank in vollen Zügen genossen. Wie schon in den vergangenen Jahren gehörte das Singen und Schunkeln genauso dazu wie der Besuch vom Samichlaus und dem Schmutzli. Ein besonderer Dank gilt nicht nur den Helfern/innen, sondern auch den zwei Musikantinnen, Silvia Aeppli und Susanne Meier. Die Handorgelmusik trug massgeblich zur fröhlichen, ausgelassenen Stimmung bei.

Zöpfe verteilen

Die Jüngsten unserer Genossenschaft haben mit sichtlichem Spass die Zöpfe und Weihnachtsbriefe verteilt. Die Genossenschaftler/innen freuen sich jedes Jahr wieder über das Engagement der Kinder und danken es ihnen mit einem kleinen Zustupf für die Weihnachten. Auch hier sei allen Helfern/innen herzlich gedankt. Sie sorgen für den reibungslosen Ablauf und begleiten jeweils die Kinder.

Geschäftsverkehr und Aktivitäten

Es wurden elf Vorstandssitzungen abgehalten. Zudem wurde nach der GV 2013 noch eine Extra-Sitzung eingeführt, um die konstruktiven Inputs zu behandeln und sie gleich ins tägliche Geschäft einfließen zu lassen. An einer Sitzung hatten wir zudem ein Gastreferat, gehalten vom Altgemeinderat und Altstetter Urgestein Hans Diem. Er erklärte dem Vorstand die politische Situation rund um die geplante Änderung der Linienführung des 2er Trams und der projektierten Limmattalbahn.

Anfangs November 2013 erreichte uns ein eingeschriebener Brief der Limmattalbahn AG. Im Zusammenhang mit dem eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahren droht der EBA eine Teilenteignung an der Ecke Saumacker- und Hohlstrasse. Die Einsprache seitens der EBA erfolgte mit anwaltlicher Unterstützung. Das Land gegenüber der Hohlstrasse 551 ist ebenfalls von einer möglichen Enteignung betroffen. Es gehört der Allianz Suisse AG. Erfreulicherweise konnte diese überzeugt werden mit uns gemeinsam Einsprache zu erheben. So sparen wir die Hälfte der Anwaltskosten. Die Limmattalbahn AG plant in der zweiten Jahreshälfte 2014 das Gespräch mit uns zu suchen.

Dank der hervorragenden Leistung unserer Arealwarte, der Reinigungsleute, der Heizer und Handwerker genügte im Jahr 2013 eine Mitarbeitersitzung. Die wichtigen Inputs der Mitarbeitenden werden über das ganze Jahr aufgenommen. Probleme werden früh erkannt und zügig behoben. Auch ohne Verwaltungsstelle funktioniert die Koordination meistens reibungslos. In der heutigen Zeit, bei der Grösse unserer Genossenschaft, ist das keine Selbstverständlichkeit. Dies ist das Verdienst aller Mitarbeitenden.

Wir hatten über zehn Bausitzungen. Neben Sitzungen mit den Planern kamen diverse andere Sitzungen im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau hinzu: EWZ-Fernheizprojekt, Controlling und Finanzierungsoptimierung.

Um dem Vorstand, aber auch den Mitarbeitenden ein bisschen Luft zu gönnen, sind vom 24. Dezember 2014 bis 02. Januar 2015 Betriebsferien geplant.

Während den Betriebsferien werden keine Washkarten aufgeladen. Wir bitten Sie, uns während dieser Zeit nur in äussersten Notfällen zu kontaktieren. Die Stübli-Miete während den Betriebsferien ist möglich, wenn die Reservation davor erfolgt.

Reparaturen

Die ältesten Häuser sind nun mittlerweile über 90 Jahre alt. In der Zwischenzeit wurden diverse Sanierungen und Renovationen ausgeführt. Trotzdem tropft hier wieder mal ein Wasserhahn oder rinnt da ein WC. Unsere Handwerker sorgen aber nicht nur für die Behebung von Mängeln, sondern sind bestrebt, dass die Häuser gut unterhalten werden. In letzter Zeit bereiteten die Türschliesser immer wieder Probleme. Teilweise wurden sie so stark beansprucht, dass sie sich von der Türe lösten, und es war schwierig, sie wieder fest anzuziehen. Deshalb wurden nun alle Türschliesser ersetzt und wo nötig der Türrahmen verstärkt, ausser bei den Häusern, die dem Ersatzneubau weichen sollen.

Neben Reparatur- und Unterhaltsarbeiten ersetzen die Handwerker auch defekte Leuchtmittel. Zögern Sie nicht uns zu informieren, wenn die Eingangsbeleuchtung flackert oder das Licht im Keller defekt ist!

Ersatzneubau Luggwegstrasse

Gerne hätten wir an dieser Stelle ausführlich über das Bauprojekt orientiert, doch die Arbeiten sind ins Stocken geraten. Vor einem Jahr, in der gleichen Woche als auch die GV 2013 stattfand, wurde der Vorstand mit der Kostenschätzung des Vorprojekts konfrontiert: 67 Mio. Franken! Der Vorstand wusste, dass damit das Vorprojekt überdimensioniert war. Die Primobau AG stellte eine Liste mit Einsparungsvorschlägen zusammen. Wir behandelten nicht mehr die Grundrisse, nicht mehr die Position der Küche oder des Bades, uns interessierten auch nicht mehr die Details zu der Raumanordnung, wir wollten jetzt vor allem eins: Irgendwie diese Bausumme auf einen vertretbaren Betrag reduzieren. Wir nahmen auch schmerzhafteste Kürzungen in Kauf. So verzichteten wir sowohl auf

den Minergie-P-Eco-Standard, wie er noch im Studienauftrag angestrebt wurde, wie auch auf dem Minergie-P-Standard.

Bis jetzt haben wir die Kosten erst um rund 8 Mio. Franken senken können. Auf alle Kosteneinsparungen wollten wir allerdings nicht eingehen. Im Siegerprojekt waren Anschlüsse für einen Waschturm geplant. Um auf ein wachsendes Bedürfnis gerade auch bei Familien zu reagieren, verlangten wir, dass fix Waschtürme eingeplant werden. Es entstehen dadurch Mehrkosten. Diese betragen aber weniger als eine halbe Mio. Franken. Diese vielen Mio. Franken Mehrkosten des ganzen Projekts lassen sich so also nicht erklären. Deshalb halten wir an den Waschtürmen fest und fordern anderweitige, effektivere Kosteneinsparungen.

Um die Planungs- und Kostenoptimierungen voranzutreiben, unterzeichneten wir das Vorprojekt unter Vorbehalt der Kosten. Damit gaben wir den Planern die Möglichkeit, das Projekt auch hinsichtlich der Kosten weiter zu optimieren sowie mehr in die Details zu gehen und somit die Kostengenauigkeit zu erhöhen. Mitte November hätten wir die Baueingabe unterzeichnen sollen. Statt zu unterschreiben wollten wir uns absichern. Wir liessen ein externes Controlling durchführen. In Folge dessen wurde uns geraten, die Baueingabe nicht zu unterzeichnen. Zudem wurden nicht nur Kostenoptimierungen aufgezeigt, sondern diverse Mängel aufgedeckt. Seitdem stehen wir mit den Planern in heftigem Diskurs.

Während die Planer den Anschein geben, dass es am Projekt und an den Kosten nichts mehr zu rütteln gäbe, zeigen uns die Resultate des Controllings ein anderes Bild. Viele vorgeschlagene Anpassungen können aber laut den Architekten, bedingt durch die versetzte Bauweise, nicht geändert werden, weil es sonst nicht mehr das Siegerprojekt sei. Das Projekt ist von der Jury so ausgewählt worden und wir müssten das akzeptieren. Der Vorstand akzeptiert das aber nur, wenn eine bessere Privatsphäre bei den Balkonen erreicht werden kann. Dann erwarten wir noch eine Anleitung oder eine Lösung, wie die Bewohner/innen die Wohnzimmerfenster auf über 4 m Höhe selber reinigen können. Bis zur GV 2014 stehen noch entscheidende Verhandlungen zwischen den Architekten, der Primobau AG, der Plancontrol AG und dem Vorstand an. Die Ergebnisse können wir Ihnen hoffentlich an der GV präsentieren.

Dass Bau und Architektur nicht dasselbe ist, hat uns das Baukollegium der Stadt Zürich in aller Deutlichkeit gezeigt. Das gemeinsam mit der Primobau AG für 46.9 Mio. Franken geplante Projekt wurde abgeschmettert. Wir hätten sanieren oder einen Regelbau der Arealbauweise vorziehen können. Der Reiz der Ausnützungserhöhung bei einer Arealüberbauung war aber gross genug, dass ein zweiter Anlauf genommen wurde. Gemeinsam mit dem Amt für Hochbauten wurde ein Studienauftrag für einen Arealbau durchgeführt, welcher die Baumann Roserens Architekten als Sieger hervor brachte. Eine Rahmenbedingung des Studienauftrags lautete: «Für den Ersatzneubau Luggwegstrasse mit 110 Wohnungen werden Zielkosten von maximal 48 Mio. CHF erwartet (BKP 1-5, inkl. 8.0% MWST).» Das Siegerprojekt wurde von zwei verschiedenen Büros auf ca. 52 Mio. Franken geschätzt. Diese Schätzungen wurden seitens der Stadt Zürich überprüft. In Anbetracht der höheren Anzahl Wohnungen, aktuell 124, konnte man diese Mehrkosten vertreten.

An der GV vom Mai 2012 hatten Sie uns die Aufnahme eines Kredites von 52 Mio. Franken bewilligt. Mit diesem Kredit und mit den vorhandenen und in diesem Jahr noch dazukommenden, flüssigen Mitteln können wir maximal 58 Mio. Franken ohne Nachtragskredit finanzieren. Sollte das nicht reichen, könnten wir aus dem Fonds de Roulement noch ca. 3 Mio. Franken an Mitteln beschaffen. Dabei handelt es sich um Bundesmittel, die bei der Bank wie Eigenmittel betrachtet werden. Erste Abklärungen sind positiv verlaufen. Wenn möglich, möchten wir jedoch darauf verzichten, da diese finanzielle Hilfe auch wieder mit bestimmten Bedingungen verknüpft ist.

Bevor wir als Vorstand die Baueingabe unterzeichnen, möchten wir deshalb, dass die Planer alle möglichen, kostensparenden Massnahmen aus dem Controlling ins Projekt einfliessen lassen. Wir wollen, dass unser Bauprojekt ein wirtschaftlich vorbildliches und nachhaltiges Projekt ist, welches auch bzgl. Mietzinsen unseren Massstäben entspricht.

Wir verzichten darauf, Ihnen hier eine vollständige Liste der ungelösten Probleme zu unterbreiten, denn wir hoffen immer noch, dass in den verbleiben-

den Wochen bis zur GV die notwendigen Korrekturen und Optimierungen vorgenommen werden.

Sanierung Tiefgarage

Im direkten Zusammenhang mit dem Ersatzneubau steht auch die Sanierung unserer Tiefgarage. Wieso braucht es eine Sanierung der noch gar nicht so alten Tiefgarage? Seit dem Einsturz der Tiefgarage in Gretzenbach im Jahr 2004 sind die Vorschriften den Erkenntnissen angepasst worden. Da die Bewohner/innen des Ersatzneubaus ihre Autos auch in der Tiefgarage parkieren können oder müssen, gehört die Tiefgarage zum Bauprojekt und muss gemäss Planern den neuen Vorschriften angepasst werden.

Die vorgenommenen Untersuchungen mit Probebohrungen und die neue Berechnung durch den Statiker haben nun glücklicherweise ergeben, dass nur drei Punkte saniert resp. noch genauer überprüft werden müssen. Auf eine Verstärkung der ganzen Decke kann verzichtet werden. Hingegen muss wegen der Höhe der neuen Wohnbauten in der Mitte der Tiefgarage ein trümmersicherer Ausgang aus der Schutzanlage erstellt werden. Für die Entrauchung müssen dezentral angeordnete Brandgasventilatoren und zusätzlich zwei neue Brandschutz-Sektionaltore mit unabhängiger Ansteuerung eingebaut werden. Die bestehenden Lichtverhältnisse in der Tiefgarage sind ungenügend und müssen ebenfalls angepasst werden. Sämtliche Flucht- und Fahrwege müssen mit einer Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet werden. Die bestehende Beleuchtungsanlage umfasst nur die Rettungszeichen bei den Notausgängen. Diese entsprechen nicht mehr den aktuellen Richtlinien und müssen ersetzt werden. Die Lüftung muss mit zusätzlichen Brandschutzklappen und die Kohlenmonoxid-Messanlage mit zusätzlichen Fühlern und Warnleuchten ausgestattet werden. Das alles verursacht weitere Kosten zwischen 1 bis 1.5 Mio. Franken.

ZUM GEDENKEN

*Seit unserer letzten
ordentlichen Versammlung sind folgende Genossenschaftler
verstorben:*

Ernst Wietlisbach-Setz

21. Mai 2013

Isidor Christ-Perrier

28. September 2013

*Wir bitten Sie, den lieben Verstorbenen
ein ehrendes Andenken zu bewahren.*

*Den Hinterbliebenen
sprechen wir unser herzliches Beileid aus.*

Jahresrechnung 2013

Bilanz

per 31.12.2013

Aktiven	2012	2013
Kasse	5'758.50	3'648.25
Postcheck	1'053'681.07	1'584'004.10
Postcheck Dep.-Konto	41'602.46	41'872.91
Post-Anlagekonto	1'001'652.05	1'004'090.10
Kontokorrent ZKB	2'951.50	-.—
Raiffeisenbank Kto-Krt	142'808.20	119'410.65
Debitoren	6'617.10	14'243.25
Nebenkosten	74'488.60	85'826.90
Verrechnungssteuer	1'428.85	3'191.05
Wertschriften	2'100.00	1'100.00
Land	300'000.00	300'000.00
Gebäude mit Zubehör	31'600'000.00	31'600'000.00
Wohnstrasse	500'000.00	500'000.00
Mobilien	1.00	1.00
Projekt Luggwegstrasse	476'733.73	1'565'633.03
Instandsetzung Tiefgarage		31'573.65
Total Aktiven	35'209'823.06	36'854'594.89
Passiven	2012	2013
Hypotheken im 1. Rang	14'184'000.00	14'184'000.00
Kreditoren	-.—	49'494.70
Mietervorauszahlungen	154'360.00	164'746.20
Mietzinsdepot	55'300.00	73'300.00
Trans. Passiven	95'692.82	104'861.00
Amortisationskonto	13'176'100.00	14'158'100.00
Erneuerungsfonds	6'919'340.00	7'513'961.00
Gesetzlicher Reservefonds	87'000.00	88'000.00
Gez. Genossenschaftskapital	496'500.00	475'500.00
Gewinnvortrag	38'612.41	40'530.24
Gewinn	2'917.83	2'101.75
Total Passiven	35'209'823.06	36'854'594.89

Erfolgsrechnung

vom 1.1. bis 31.12.2013

Ertrag	2012	2013	Budget 2014
Miete Wohnungen	1'985'844.00	1'985'518.00	1'895'000.00
Miete Mofa Garagen	1'090.00	960.00	950.00
Miete Parkplätze	266'014.00	267'527.00	267'000.00
Miete Werbeflächen	8'000.00	7'100.00	7'100.00
Aktivzinsen	4'083.00	5'034.90	4'000.00
Total Ertrag	2'265'031.00	2'266'139.90	2'174'050.00
Aufwand	2012	2013	Budget 2014
Hypothekarzinsen	178'675.00	173'393.20	190'000.00
Verzinsung Erneuerungsfonds	126'500.00	69'193.00	75'109.00
Reparaturen	241'253.72	179'373.06	225'000.00
Energie	17'542.55	17'337.85	17'500.00
Wasser/Kehricht	115'697.30	115'172.85	116'000.00
Vorstandsentschädigung	72'632.75	78'000.00	78'000.00
Verwaltungsstelle	1'278.30	-.	-.
Kontrollstelle	6'804.00	6'696.00	6'800.00
AHV/ALV-/UVG-Beiträge	27'501.75	15'721.70	17'000.00
Verwaltungskosten	59'220.85	70'205.49	50'000.00
Beiträge SVWW	2'310.00	2'310.00	2'310.00
Staats-/Gemeindesteuern	2'930.95	2'242.05	2'500.00
Direkte Bundessteuer	144.50	343.00	350.00
Gebäudeversicherung	19'028.05	19'028.40	19'028.40
Versicherungsprämien	7'593.45	7'593.55	7'600.00
Einlage Amortisationskonto	915'000.00	982'000.00	850'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	468'000.00	525'428.00	516'512.00
Betriebsgewinn	2'917.83	2'101.75	340.60
Total Ertrag	2'265'031.00	2'266'139.90	2'174'050.00

Anhang zur Jahresrechnung
gemäss Art. 663 b OR

per 31. Dezember 2013

	31.12.2012	31.12.2013
a) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven	19'223'900.00	18'241'900.00
Buchwert der Liegenschaft, die als Sicherheit für das Hypothekendarlehen verpfändet ist	19'223'900.00	18'241'900.00
b) Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäude	59'462'100.00	59'462'100.00
Mobiliar und Einrichtungen	30'000.00	30'000.00

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Betriebsvorschlages

Betriebsvorschlag

	2012	2013
Zuweisung an gesetzliche Reserve	1'000.00	1'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	40'530.24	41'631.99
	41'530.24	42'631.99

Details zu Konten 2013

Amortisationskonto

Bestand am 1. Januar 2013	13'176'100.00
Einlage 2013	982'000.00

Bilanz

14'158'100.00

Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar 2013	6'919'340.00
Verzinsung 2013	69'193.00
Einlage 2013	525'428.00

Bilanz

7'513'961.00

Gesetzlicher Reservefonds

Bestand am 1. Januar 2013	87'000.00
Einlage 2013	1'000.00

Bilanz

88'000.00

Verzeichnis der Wertschriften

am 31. Dezember 2013

Nominalwert	Titel	Buchwert 31.12.12	Buchwert 31.12.13
	Anteilscheine/Fonds		
1'100.00	Hyp. Bürgschaftsgenossenschaft	1'100.00	1'100.00
-.—	Alterswohnungen Suteracher	1'000.00	-.—
1'100.00	Total Wertschriften	2'100.00	1'100.00

Zusammenstellung der Kosten für Reparaturen und Unterhalt

	2012	2013
Malerarbeiten	11'470.97	19'856.28
Hauswart	91'584.35	85'243.55
Heizung	48'892.90	4'319.15
Sanitär/Badewannen	7'884.85	6'495.95
Schreiner	330.40	4'650.15
Küchengeräte	5'463.80	6'798.90
Strom/Telefon/Fernsehen	4'435.30	934.50
Gärtner/Umgebung	50'425.05	39'884.90
Maurer	12'258.25	467.65
Waschküchen	13'894.60	10'173.60
Fenster/Balkone	2'216.05	18'362.15
Kanalisation/Abläufe	4'717.75	7'192.80
Wohnungs-/Haustüren	345.70	2'275.99
Dachdeckerarbeiten	6'170.25	6'202.40
Treppenhäuser	3'387.35	13'563.19
Reinigung	39'543.40	42'942.85
Bodenbeläge	2'728.95	-.—
Einstellhalle	15'049.25	7'240.30
Partyraum/Sitzungszimmer	-.—	-.—
Total Aufwand	320'799.17	276'604.31
Anteil Mieter/Versicherung		
Kleinreparaturen	-4'150.35	-7'134.75
Cardsystem Waschküchen	-23'267.00	-23'700.20
Partyraum	-700.00	-1'150.00
Treppenhausreinigung	-41'580.00	-41'580.00
Versicherungsleistungen	-9'848.10	-23'666.30
Total Reparaturen + Unterhalt	241'253.72	179'373.06

Liegenschaftenverzeichnis

Etappe	Anzahl Wohnungen	Bezugs-jahr	Assekuranz-summen (ohne Land)	Netto-Anlagekosten	Subven-tionen
1.	219	1924 - 1930		27'000'000.00	-.—
2.	12	1966			-.—
3.	Tiefgarage (TG)	1991		4'600'000.00	-.—
4.	Wohnstrasse	1992		500'000.00	-.—
5.	Proj. Luggwegstr.			(1'565'633.00)	
6.	Instandsetz. TG			(31'573.00)	
231			59'462'100.00	32'100'000.00	

Übersicht über das Genossenschaftskapital

Am 31. Dezember 2013 gezeichnetes Kapital

184	Mieter/innen	1 479	Anteile zu	Fr. 300.—	443'700.00
22	Nichtmieter/innen	64	Anteile zu	Fr. 300.—	19'200.00
1	Stadt Zürich	37	Anteile zu	Fr. 300.—	11'100.00
1	SBB	5	Anteile zu	Fr. 300.—	1'500.00
208		1 585	Anteile zu	Fr. 300.—	475'500.00

Am 31. Dezember 2013 einbezahltes Kapital

Bestand am 1. Januar 2013	496'500.00
Einzahlungen 2013	300.00
	<hr/>
	496'800.00
Rückzahlungen 2013	-21'300.00
	<hr/>
Am 31. Dezember voll einbezahltes Kapital	475'500.00
nicht einbezahltes Kapital	0.00

Am 31. Dezember 2013 gekündigtes Kapital

2 Genossenschafter 16 Anteile à 300.—	4'800.00
---------------------------------------	----------

Hypothekargläubiger

per 31. Dezember 2013

Titelgläubiger	Zins %	Abzahlungen Berichtsjahr	Restschuld 31.12.2013
1. Rang			
Raiffeisenbank (Fest 30.06.21)	2.72	-.—	2'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 30.06.18)	2.39	-.—	2'500'000.00
Raiffeisen Libor (30.06.14)	1)	-.—	5'213'000.00
Raiffeisen Libor (29.12.14)	2)	-.—	3'971'000.00
		-.—	14'184'000.00

1) Quartalszinssätze 0.462% / 0.472% / 0.469% / 0.471%

2) Quartalszinssätze 0.512% / 0.522% / 0.519% / 0.521%

Bericht der Revisionsstelle
zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten
Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten, Zürich für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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, 31. März 2014

JEAN FREI
Revisions- und Treuhand AG



H.-P. Arnold
Revisionsexperte

Der Countdown läuft...



Impressum

Herausgeberin	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA)
Inhalt/Redaktion	Vorstand der EBA
Fotos	Vorstand der EBA
Druck/Layout	Schraner Druck AG, Zürich-Altstetten
Auflage	350 Exemplare
Bezugsquelle	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten Eisenbahnerstrasse 3 8048 Zürich

Jahresberichte im Wandel der Zeit

EISENBÄHNER-BAUGENOSSENSCHAFT ZÜRICH-ALTSTETTEN



Report 1923
 über die Bauperiode der Eisenbahner-Baugenossenschaft Altstetten
 zu Händen der ausserord. Generalversammlung vom 24. Mai 1924.

Die Wohnungsnot der Nachkriegsjahre war auch der Antrieb zur Gründung unserer Baugenossenschaft, überdies war es vom Personal der Reparaturwerkstätten von jeher als ein schwerer Mangel empfunden worden, dass in der Nähe dieser grossen Werkstätten keine geeignete Wohngelegenheit geschaffen worden war.

Dieses Bedürfnis führte zu Folge privater Initiative am 6. Okt. 1922 zur Gründung der Baugenossenschaft Saumacker in Altstetten mit Sitz in Zürich 8, als deren alleiniges Vorstandsmitglied vorerst der derzeitige Präsident A. Schuppisser amtierte.

Die Bemühungen zur Erlangung einer Subvention von Bund und Kanton führten uns im Laufe des Herbstes mit der Allg. Baugenossenschaft Altstetten zusammen da die Baudirektion wünschte, dass die subventionierte Bautätigkeit an einem Ort konzentriert werden könne. Gegenseitige Konzessionen ermöglichten diesen Zusammenschluss der beiden Genossenschaften hinsichtlich dieses Punktes und das Resultat war dann auch, dass uns vorerst eine Subvention von Frs. 30.000.- zugesprochen wurde.- Gleichzeitig traten wir an die Pensions- & Hilfskasse der Schw. Bundesbahnen heran mit dem Gesuche um Uebernahme der II. Hypothek.

Mit diesem Zeitpunkt erfolgte dann die Umwandlung der Baugenossenschaft Saumacker in die Eisenbahner-Baugenossenschaft Altstetten, welche am 5. Jan. 1923 vollzogen wurde.- Damit wurde gleichzeitig der Vorstand erweitert und zwar in folgender Zusammensetzung:

Präsident: A. Schuppisser, Kaufmann, Zürich 8
 Vice-Präs: K. Schweizer, Gemeindepräsident, Altstetten als Delegierter der Gemeinde Altstetten
 Sekretär: Alb. Karrer, Wächler S.B.B.
 Kassier: Joh. Beck, Schlosser S.B.B.
 Beisitzer: H. Burchler, Kantonsrat, Altstetten
 " Karl Wey, Kesselschmied S.B.B.

Die Kontrollstelle war bestellt aus:
 J. Riegger, Lokomotiv-Führer S.B.B. Zürich
 Joh. Wegmann, Monteur S.B.B.

In der Folge delegierte die Kreisdirektion III der S.B.B. in den Vorstand: Herrn Architekt J. Oberst
 in die Kontrollstelle: Herrn H. Rurrer, Vorstand des Rechnungsbureau der Kreisdirektion III

Im Laufe des Jahres wurde Herr Kantonsrat Burchler dem Vorstand durch einen unerwarteten Tod entzissen, an seine Stelle delegierte die Allg. Baugenossenschaft Herrn Baumeister Halter von Altstetten.

Es sei auch an dieser Stelle nochmals ehrend des Verstorbenen gedacht, der trotz vieler Arbeit die auf ihm lastete, mit Rat und Tat uns von Anfang an beigegeben ist.

Machden das Bauprogramm endgültig festgelegt war konnte am 1. April 1923 mit den Bauten begonnen werden; die Bauleitung war Herrn Arch. P. Giumini übertragen worden, der auch bereits die Vorprojekte gemacht hatte.