

Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

# 2016

Jahresbericht / Jahresrechnung

2017  
2018  
2019  
2020  
2021

## Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten



### **Vorstand:**

#### **Präsident, Finanzen**

Jürg Schneider

#### **Vizepräsident, Buchhaltung**

Schlomo Stokvis

#### **Aktuarin**

Corinne Bänziger

#### **Vermietung**

Marta Ribeiro

#### **Anlässe, Stübli-Vermietung**

Igor Ferber

#### **Reinigung, Unterhalt**

Afrim Abazi

### **Reparaturen:**

Konrad Marti

Thomas Hauser

Aregzon Shatri

### **Heizung:**

Störungsdienst EWZ

**Büroöffnungszeiten:** jeweils letzter Montag des Monats  
ausgenommen Feiertage und Dezember

**Betriebsferien:** 23. Dezember 2017 - 02. Januar 2018

**Einladung zur 94. ordentlichen Generalversammlung 2017 der  
Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten**

**Freitag, 12. Mai 2017, 19:00 Uhr**

**Europasaal, Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich**

**Traktanden**

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler/innen
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2016
4. Genehmigung des Jahresberichts 2016
5. Abnahme der Jahresrechnung 2016
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
7. Statuten
8. Ersatzneubau Luggwegstrasse
9. Verschiedenes

## Liebe EBA-Familie

Ist Ihnen eigentlich bewusst, wie viele Floskeln wir im Alltag gebrauchen? Als Floskeln werden schmückende Ausdrücke, nichtssagende Redensarten sowie unnötige Phrasen bezeichnet.

Trifft man jemanden an und möchte man ins Gespräch kommen, so dienen Floskeln als Einstieg. Häufig ziehe ich es persönlich vor, anstelle von etwas Nichtssagendem gar nichts zu sagen. Das Problem dabei ist, man wird als wenig kommunikativ wahrgenommen. Also doch lieber einige Worte über die Wetterlage?

«Wie geht's?» – Diese Höflichkeitsfloskel hat sicher jeder schon verwendet. In Briefen «Herzliche oder freundliche Grüsse» sind so gemeint. «Hochachtungsvoll» bedeutet, ich bin froh, wenn das erledigt ist und ich nichts mehr mit dem Angesprochenen zu tun habe.

Wenn ich Ihnen zum Projekt Luggwegstrasse nichts Neues zu sagen hätte, so könnte ich folgende, nichtssagende Floskel verwenden: «Die Entwicklung ist weit vorangeschritten. Aber, liebe EBA-Freunde, die Gesamtaufgabe ist noch lange nicht beendet. Wir müssen noch hart und konzentriert an diesem, für unsere Genossenschaft zukunftsprägenden Projekt weiter arbeiten.»

Es gibt aber Wichtiges dazu zu sagen. Unser Bauprojekt geht planmässig voran. Kommen Sie an die Generalversammlung! Sie werden aktuelle Informationen über das Vermietungsprozedere, die Mietzinse, die Wohnungsgrössen sowie die Einzugsdaten für die ersten beiden Häuser erhalten.

Lesen Sie den vorliegenden Jahresbericht ausführlich durch. Zusammen mit meinen Vorstandskollegen/innen haben wir das EBA-Jahr in Kurzform für Sie zusammengefasst. Wenn Sie Fragen dazu haben, können Sie sich jederzeit an mich oder ein anderes Vorstandsmitglied wenden.

Wir sehen uns an der Generalversammlung. Haben Sie es gemerkt? Schon wieder eine Floskel. Jetzt aber ernsthaft: Ich freue mich über Ihre Teilnahme!

Zürich, im März 2017

Der Präsident, Jürg Schneider

# Protokoll der letzten Generalversammlung

---

# Protokoll der 93. ordentlichen Generalversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA), Freitag, 13. Mai 2016, um 19:00 Uhr, Hotel Spirgarten, Europasaal in Zürich-Altstetten

## 1. Begrüssung

Der Präsident Jürg Schneider eröffnet um 19:01 Uhr die 93. ordentliche Generalversammlung (GV) der EBA. Er begrüsst im Namen des Vorstandes die anwesenden Genossenschafter/innen sowie die Gäste. Speziell begrüsst Jürg Schneider Christian Stucki, einen ehemaligen EBA-Präsidenten. Als Gäste heisst er Hans-Peter Arnold von der Kontrollstelle Jean Frei Revisions- und Treuhand AG, Andreas Hegetschweiler von der Primobau AG sowie Melanie Berkholz und Daniel Bischof von der Impropo AG (Bauherrenberatung der EBA) herzlich willkommen. Entschuldigt haben sich Alain Roserens vom Architekturbüro Baumann Roserens Architekten, Jürg Spuler von der Primobau AG und Reto Krapf von der Raiffeisenbank Zürich. Viele Genossenschafter/innen haben sich aus unterschiedlichen Gründen für die heutige GV entschuldigt. Es sind inklusive Vollmachten 96 Stimmen anwesend sowie 14 Gäste.

### Verstorbene

Seit der vergangenen GV sind folgende Genossenschafter/innen verstorben:

- Rudolf Baumann            Saumackerstrasse 3
- Tony Gubelmann        Eisenbahnerstrasse 5
- Georges Sidler           Eisenbahnerstrasse 4
- Andrea Stocker         Luggwegstrasse 10
- Albert Weder            Saumackerstrasse 3

Rudolf Baumann kam 1980 zusammen mit seiner Frau Rosa Baumann zu uns in die Genossenschaft. Er war bis zu seiner Pensionierung bei den SBB im Depot als Handwerker tätig. Ruedi Baumann nahm zusammen mit seiner Frau an praktisch allen EBA-Anlässen teil. Am 90-jährigen Jubiläumsausflug wechselten er und Jürg Schneider das erste Mal ein paar Worte: auf der Schifffahrt auf dem Murtensee, als es «Ruedi Bumä» nicht so wohl war, gingen er und der Präsident kurz nach draussen. Im Nieselregen an der frischen Seeluft ging es ihm dann gleich wieder besser.

Unser Vorstandkollege Tony Gubelmann trat 1979 in die Genossenschaft ein. Er arbeitete bei den SBB als Visiteur. An der GV 1985 wurde Tony Gubelmann in den Vorstand gewählt. Er war bis zur letztjährigen GV immer top fit und rannte wie ein Jungspund auf die Berge. Umso mehr erschütterte uns im Vorstand kurz nach der GV 2015 die Nachricht von der schweren Erkrankung. Jürg Schneider arbeitete 31 Jahre mit Tony Gubelmann im Vorstand zusammen. Sie hatten ein sehr gutes, freundschaftliches Verhältnis zueinander. Für den Präsident wie auch für die verbleibenden Vorstandsmitglieder ist er ein grosser Verlust. Der Vorstand denkt heute noch an manchen Vorstandssitzungen an ihren Tony.

Georges Sidler wurde 2012 für 70 Jahre EBA-Mitgliedschaft geehrt. Bei den Vorbereitungen für dieses Traktandum dachte Jürg Schneider immer wieder, dass Georges Sidler doch gar noch nicht so alt war. Er wurde bereits in der Genossenschaft geboren und wohnte sein ganzes Leben in der EBA. Ursprünglich lernte Georges Sidler Maschinenmechaniker, wurde dann aber selbständiger Taxifahrer und arbeitete als solcher bis zu seiner Pensionierung.

Andrea Stocker wohnte an der Luggwegstrasse 10 und kam 2004 in die EBA. Sie arbeitete die vergangenen 14 Jahre im IT-Management der Firma ALCAN in Altstetten. Der Präsident kannte Andrea Stocker nicht persönlich, sondern nur von ein oder zwei Telefongesprächen.

Albert Weder zog 1945 in die Genossenschaft. Er hat eine Tochter und einen Sohn, welche bei uns aufgewachsen sind. Albert Weder war ein engagierter Genossenschafter. Er nahm, wenn es irgendwie möglich war, an jedem Anlass teil. Albert Weder arbeitete bei den SBB in der Werkstatt als Werkmeister, Abteilung Drehgestelle für Personenwagen. Jürg Schneider sah Albert Weder das letzte Mal bei der Wohnungskontrolle im November 2015, kurz bevor er ins Altersheim umzog. Albert Weder meinte, er würde nur ungerne ausziehen, aber es ginge nicht mehr anders. Einige Wochen nach dem Umzug ist Albert Weder gestorben.

Der Präsident bittet die Anwesenden sich zum Gedenken an die Verstorbenen von den Sitzen zu erheben.

## **Einladungen**

Gemäss den Statuten der EBA muss die Einladung zur GV samt Jahresbericht und Jahresrechnung mindestens zehn Tage vor dem Versammlungstag erfolgen. Der Jahresbericht 2015 wurde zusammen mit der Einladung am 18. April 2016 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 im gleichen Haushalt wohnhaftes, handlungsfähiges Familienmitglied oder 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 Tonträger aufgenommen.

## **Traktandenliste**

Es gehen keine Änderungswünsche zur Traktandenliste aus der GV hervor. Die Traktandenliste wird ohne Einwände genehmigt.

## **2. Wahl der Stimmzähler/innen**

Als Stimmzähler/innen wählt die GV mit Handerheben ohne Gegenstimmen Rainer Gisi, Saumackerstrasse 1, Aregzon Shatri, Luggwegstrasse 10, Rosario Chiappetta, Hohlstrasse 547, Ursula Servodio, Malojaweg 21, Walter Süess, Baslerstrasse 130 und Barbara Brunner, Eisenbahnerstrasse 3. Jürg Schneider bedankt sich im Voraus für ihre Arbeit.

## **3. Protokoll der GV 2015**

Das Protokoll zur GV wird seit vier Jahren im Originaltext im Jahresbericht abgedruckt. Es gehen keine Korrekturen am Protokoll der GV 2015 aus der

Versammlung hervor. Das Protokoll der 92. ordentlichen GV 2015 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei der Erstellerin.

#### **4. Genehmigung Jahresbericht 2015**

Der Jahresbericht 2015 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt.

#### **5. Abnahme der Jahresrechnung 2015**

Die Jahresrechnung ist auf den Seiten 33 bis 40 im Jahresbericht 2015 zu finden. Auf Seite 34 des Jahresberichts 2015 ist die Bilanz abgedruckt. Bei der Erfolgsrechnung auf Seite 35 erklärt Jürg Schneider zwei Punkte zum Nettoerlös Vermietungen und zum Bruttogewinn. Aus der Versammlung kommen keine weiteren Fragen zur Jahresrechnung 2015.

Die Jahresrechnung 2015 mit dem Budget 2016 und dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung 2015 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei Schlomo Stokvis für die Führung der Mieterbuchhaltung und bei allen pünktlichen Mietzahlern/innen. Jürg Schneider dankt zudem Hans-Peter Arnold von der Kontrollstelle für die Unterstützung im vergangenen Jahr.

Der Präsident stellt noch kurz einen Vergleich an über die Entwicklung der EBA-Mieten von 1996 bis heute. Die Mieten gingen bis 2008 kontinuierlich zurück. 2008 bekamen die meisten Wohnungen eine neue Küche, ohne dass es eine Mietzinserhöhung gab. In den darauf folgenden Jahren blieben die Zinsen praktisch gleich. 2015 gab es dann nochmals eine kleine Senkung. Jürg Schneider stellte eindrücklich fest, dass die Genossenschafter/innen heute im Vergleich zu den Mietzinsen vor 20 Jahren über 22% günstigere Mietzinse bezahlen. Den Präsidenten nahm es nun Wunder, wie sich der Zürcher Mietpreisindex in den vergangenen zwanzig Jahren entwickelt hat: Der Mietpreisindex stieg im Durchschnitt um 20% während die EBA-Mieten in der gleichen Zeitspanne um 22% sanken.

## **6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes**

Die GV entlastet die Mitglieder des Vorstandes per Handerheben ohne Gegenstimmen. Jürg Schneider bedankt sich, auch im Namen seiner Kollegen/innen, für das Vertrauen.

## **7. Ersatzwahl Vorstand**

Der Vorstand schlägt der GV Marta Machado Ribeiro zur Wahl vor. Es gehen keine anderen Vorschläge ein. Jürg Schneider stellt die Kandidierende kurz vor.

Marta wurde in Zürich geboren und wohnt bei ihren Eltern an der Eisenbahnerstrasse 14. Sie machte eine KV Lehre, Fachrichtung Immobilien/Treuhand, welche Sie bei der Regimo AG abschloss. Zurzeit ist Marta im Endspurt der kaufmännischen Berufsmatura. Sie spricht zwei Muttersprachen, Portugiesisch und Deutsch. Zudem beherrscht Sie Englisch und Französisch in Wort und Schrift.

Jürg Schneider schreitet zur Wahl. Für das Handelsregisteramt müssen die Stimmen gezählt werden. Marta Machado Ribeiro wird mit 83 Stimmen per Handerheben ohne Gegenstimme von der GV als neues Vorstandsmitglied gewählt. Der Präsident gratuliert zur Wahl.

## **8. Ersatzneubau Luggwegstrasse**

Der Präsident verkündet, dass die EBA vor einem Monat die Baubewilligung erhalten hat. Innert der möglichen Einsprachefrist hat sich nur eine Partei gemeldet. Die EBA hat mit dieser Partei Kontakt aufgenommen und fand heraus, dass die Partei keine Einsprache erheben will, sondern sich lediglich die Möglichkeit einer Einsprache sichern wollte. Nach dem Bauentscheid vom 05. April 2016 gab es nur zwei Parteien die Einsprache erheben konnten. Die Partei, welche sich gemeldet hatte und die EBA selbst. Die Einsprachefrist ist am 05. Mai 2016 abgelaufen. Wenn nun noch die Wartefrist von sieben Tagen für das Abholen von eingeschriebenen Briefen dazugezählt wird, ist die Frist mit der heutigen GV abgelaufen. Hört die EBA bis zur kommenden Woche nichts, ist der Bauentscheid rechtskräftig.

Paradoxerweise überlegte die EBA selber eine Einsprache gegen den Bauentscheid zu erheben, weil dieser besagt, dass die eingegebenen Besucherparkplätze an der Hohlstrasse 543 und 545 sowie an der Ecke Eisenbahnerstrasse/Baslerstrasse nicht bewilligt werden. Die Stadt will die Besucherparkplätze in der Einstellhalle. Zudem muss die EBA für den Ersatzneubau 443 Veloabstellplätze zur Verfügung stellen, 45 davon an leicht zugänglicher Lage für Besucher/innen. Etwa die Hälfte der Veloabstellplätze wird in den Veloräumen in den Häusern untergebracht. Die restlichen 220 Veloabstellplätze wurden ausserhalb der Häuser geplant. Diese Abstellplätze will die Stadt ebenfalls in der Einstellhalle haben. Damit das Projekt nicht unnötig in die Länge gezogen wird, wird die EBA keine Einsprache erheben. Die EBA wird mit den Verantwortlichen der Stadt im Gespräch nach weiteren Lösungen suchen. Am 25. Mai 2016 wird hierzu eine erste Sitzung stattfinden.

Wie geht es mit dem Ersatzneubau weiter? Zuerst müssen die Auflagen bereinigt werden. Einige Punkte müssen sofort geklärt werden, andere haben keinen Einfluss auf die Baufreigabe. Die Architekten und Fachplaner sind bereits mit Hochdruck daran die nötigen Punkte zu bereinigen. Alle Mieter/innen der ersten Bauetappe müssen bis zum 30. Juni 2016 aus ihren Wohnungen ausziehen. Gut zehn Mieter/innen sind bereits ausgezogen und haben von der einmonatigen Kündigungsfrist profitiert. Trotzdem hat die EBA keine leerstehenden Wohnungen. Die EBA hat ein Abkommen mit der Firma Projekt Interim GmbH, dass sie die frei werdenden Wohnungen in Gebrauchsleihe weitergibt. So werden die kurzfristig freiwerdenden Wohnungen weiterhin bewohnt. Die EBA erhält zwar lediglich die Nebenkosten vergütet. Dafür garantiert uns die Projekt Interim GmbH, dass die Wohnungen am 30. Juni 2016 geräumt werden. Dieses Vorgehen wurde bereits bei vielen anderen Bauvorhaben angewendet und hat sich bewährt.

Anfang Juli werden die benötigten Ersatzteile aus den Wohnungen genommen, welche für die verbleibenden Häuser gebraucht werden können. Danach werden Spezialfirmen sämtliche Spezialbauteile ausbauen, wie z.B. Elektrotableaus, welche nicht mit dem allgemeinen Schutt entsorgt werden können. Sind diese Arbeiten erledigt, kommt die Abbruchfirma zum Zug, und es wird mit dem Rückbau an der Hohlstrasse 545 begonnen.

## 9. Verschiedenes

### Konsultativabstimmung

Der Präsident möchte von der GV wissen, ob die Wohnungskontrolle abgeschafft werden kann. Einerseits ist die Wohnungskontrolle ein Eingriff in die Privatsphäre, andererseits müssen Arbeitstätige extra frei nehmen, wenn sie den Schlüssel niemandem abgeben wollen. Zudem können Defekte jederzeit den Hausabwarten oder dem Vorstand mitgeteilt werden. Die Mehrheit der Anwesenden ist für die Abschaffung der Wohnungskontrolle.

### Ehrungen

#### *25 Jahre / Eintritt 1991*

Lydia Schuler Eisenbahnerstrasse 11

#### *45 Jahre / Eintritt 1971<sup>1</sup>*

Max Gisiger Eisenbahnerstrasse 7

#### *50 Jahre / Eintritt 1966*

Elsbeth und Stefan Gassmann Eisenbahnerstrasse 9  
Maria Habegger Eisenbahnerstrasse 10  
Werner Zwysig Eisenbahnerstrasse 9  
Anna Zehnder Malojaweg 22

#### *60 Jahre / Eintritt 1956*

Margrit Steiner Eisenbahnerstrasse 6

#### *70 Jahre / Eintritt 1946*

Max Randegger Eisenbahnerstrasse 9  
Franco Nonella Bändlistrasse 10

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

---

<sup>1</sup> Korrigiert: irrtümlicherweise an GV für 30 Jahre geehrt

## **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 und ihren Partnern/innen.

## **Termine**

Abschliessend gibt Jürg Schneider die nächsten Termine bekannt:

02. Juli 2016	Genossenschaftstag mit Ausflug
18. November 2016	Mitarbeiteressen
09. Dezember 2016	Weihnachtsfeier für ältere Alleinstehende
12. Mai 2017	94. ordentliche GV 2017

Um 19.48 Uhr schliesst Jürg Schneider die GV und wünscht allen einen guten Appetit.

Corinne Bänziger  
Aktuarin

Jürg Schneider  
Präsident



# Jahresbericht 2016

---

## Finanzen

Bis Ende Jahr hatten wir für unser Neubauprojekt Rechnungen im Betrage von rund CHF 7.5 Mio. erhalten. Diese konnten alle aus unseren flüssigen Mitteln bezahlt werden und gelten als Eigenkapital bei der Bankfinanzierung. Damit ist das von der Bank geforderte Eigenkapital vollständig bezahlt. Die Bauarbeiten laufen auf Hochtouren. Deshalb benötigen wir ab 2017 den Baukredit. Wir haben mit der Raiffeisenbank die Möglichkeit vereinbart, den Baukredit in Tranchen ab CHF 3 Mio. vorzeitig längerfristig zu finanzieren.

Mitte des Berichtsjahres sind die Mieteinnahmen für 51 Wohnungen weggefallen. Das hat uns Mindereinnahmen von rund CHF 250'000 verursacht. Dies war im Budget so vorgesehen und konnte mit einer Reduktion der Abschreibungen kompensiert werden. In den letzten Jahren und auch mit der Reduktion im 2016 konnten wir trotzdem noch erhöhte Abschreibungen wegen den abzubrechenden Häusern vornehmen.

## Vermietung

### Wohnungen

#### Mietzinsanpassungen

Bis Ende 2015 wurden Grundgebühren für den Fernsehanschluss bei der Antesa AG mit den Nebenkosten bezahlt. Ab dem 01. Januar 2016 werden die Gebühren neu von der Antesa AG der Mieterin bzw. dem Mieter direkt verrechnet. Die Kabelfernsehgebühren werden deshalb nicht mehr in den Nebenkosten aufgeführt. Der Akonto-Betrag wurde entsprechend reduziert. Dank dieser Anpassung ist einigen Mietern/innen aufgefallen, dass die Kabelfernsehgebühren bezahlt wurden, obwohl der Kabelfernsehanschluss gar nicht benutzt wurde. Inzwischen konnte dieser Umstand behoben werden.

#### Mieterwechsel 2016

2016 behandelten wir total 32 Wohnungswechsel. 24 Wohnungswechsel fanden in den vom Ersatzneubau betroffenen Häusern statt. Dank der Projekt Interim GmbH, welche unter anderem spezialisiert auf Zwischennutzungen ist, konnten wir alle Wohnungen der ersten Bauetappe bis zum Auszugstermin vermieten. Wenn es möglich ist, werden befristete Wohnungen neu auch dem Jugendwohnnetz vermietet.



Neben den ordentlichen Wohnungsabgaben musste auch die Abgabe der 51 Wohnungen der ersten Rückbauetappe organisiert werden. Die Abgaben verliefen fast überall wie geplant. Das Schöne an den Wohnungsabgaben der Abbruchhäuser war, dass es sich einige Mieter/innen nicht haben nehmen lassen, den weissen Wänden Farbe zu verleihen. In einer Wohnung wurde sogar eine Kunstinstallation eingerichtet. Nebenstehendes Foto zeigt eine Wand mit Mitteilungen, die direkt auf die Tapete geschrieben wurden.

## Diverses

Die Mieter/innen von Erdgeschosswohnungen erhielten Mitte Mai neue Sicherheitsstoren. Da die Fenster nicht genormt sind, mussten Anfang März zuerst alle betroffenen Fenster ausgemessen werden, damit die Storen entsprechend produziert werden konnten. Obwohl zwei Mieter nicht auf ein entsprechendes Schreiben reagiert haben und am angekündigten Ausmesstag weder anwesend waren, noch den Schlüssel dem Nachbarn abgaben, konnten alle Fenster ausgemessen werden. Die Storen wurden planmässig produziert und konnten überall montiert werden.

Vom 13. bis 17. Juni wurden die Wintergärten an der Eisenbahnerstrasse 14, Baslerstrasse 130 und 132 sowie Saumackerstrasse 11 mit einem Skyworker gereinigt. Leider wurden die Wintergärten so konstruiert, dass die Aussenreinigung von innen her nicht möglich ist. Je nach Verschmutzungsgrad werden die Wintergärten auch in Zukunft von aussen gereinigt.



Im Herbst 2016 wurden infolge der neuen Warmwasserverteilung in den Häusern an der Eisenbahnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11 und 13 die Bademischer ausgewechselt. Mit dem Austausch der Wasserhähne bei den Badewannen werden mögliche Temperaturschwankungen deutlich minimiert. Die neuen Duschbrausen stiessen nicht bei allen auf Begeisterung. Auch tropft der Bademischer nach Gebrauch lange nach. Da stört es verständlicherweise, wenn nach dem Duschen die Badewanne fein säuberlich abgetrocknet wird, um ein paar Stunden später festzustellen, dass es wieder ein paar Spritzer gibt. Einerseits erhöht das verdunstende Wasser die Luftfeuchtigkeit und damit die Wahrscheinlichkeit für Schimmelbildung, andererseits verkalken die Stellen, wo regelmässig das Wasser hin tropft. Dafür halten die Thermomischer das Wasser praktisch konstant gleich warm und erfüllen somit ihre Funktion.

## **Einstellhalle**

Am 12. Mai 2016 fand die alljährliche Tiefgaragenreinigung statt. Da in der Vergangenheit viele Parkplatzmieter/innen es scheinbar nicht für notwendig fanden, ihr Auto für einen Tag ausserhalb der Tiefgarage zu parkieren, schrieben wir die Mieter/innen nicht persönlich an, sondern klemmten das Reinigungsdatum diesmal direkt hinter jede Windschutzscheibe. Nach dieser Aktion waren es nun etwas weniger stehengebliebene Autos, aber dennoch etwa 50 an der Zahl, also mehr als ein Viertel. Somit erschwert mehr als ein Viertel der Tiefgaragenmieter/innen den Reinigungsleuten, welche von morgens um 3 Uhr bis abends um 18 Uhr einmal im Jahr die Tiefgarage gründlich reinigen, die Arbeit. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei den Reinigungsleuten, welche mit Umsicht trotzdem die Tiefgarage so gut wie möglich zu reinigen versuchten.

Die provisorische Einfahrt in die Tiefgarage ist seit dem 12. Dezember 2016 in Betrieb. Durch die neue Tiefgarageneinfahrt und durch die Schliessung mehrerer Fluchtwege infolge des Ersatzneubaus wurden einige Parkplätze aufgehoben respektive gesperrt. Dies hatte zur Folge, dass einige Mieter/innen ihre Autos umplatzieren mussten. Zudem sind hinter dem Motorrad-Absperrgitter seit März 2016 nicht nur die Motorräder untergebracht, sondern auch die Mofas. Wir danken allen für das entgegengebrachte Verständnis.



## Zahlungsmoral

Die Zahlungsmoral beim Bezahlen der Mietzinse ist ganz unterschiedlich: Die einen zahlen pünktlich gegen Monatsende. Für die Mieterbuchhaltung sind das die angenehmsten Zahlenden, weil so die Beträge sauber verbucht werden können. Dann gibt es Mieter/innen, die eine bis mehrere Mieten im Voraus zahlen. Jemand hat sogar den Mietzins gleich für das ganze Jahr bezahlt. Eine Mieterin gibt es, die jeweils einfach mal einen hohen Betrag einbezahlt, der nicht 1:1 verbucht werden kann. Diese Vorauszahlenden sind angenehm, weil dem Geld nicht nachgesprungen werden muss. Aber die entsprechenden Mieterkonten müssen teilweise ein bisschen speziell behandelt werden, weil die einbezahlten Beträge unter Umständen nicht immer gleich mit der entsprechenden Miete verbucht werden können.

Neben diesen korrekt vorauszahlenden Mieter/innen gibt es leider auch diejenigen, die regelmässig verspätet oder gar nicht zahlen. Hier braucht es Geduld und Zusatzaufwand, bis die Forderungen eingegangen sind. Zum Teil muss mit Kündigung gedroht und die offenen Beträge mittels Betreibung eingefordert werden. Im Jahr 2016 wurden vier Mieter betrieben. Einem Mieter wurde gekündigt, die anderen drei wohnten in einer Wohnung der ersten Bauetappe und sind seit Juli nun keine Mieter mehr.

Gemäss Mietvertrag muss die Miete im Voraus auf den 01. des Monats bezahlt werden. Ende 2016 hatten 107 Mieter/innen und ehemalige Mieter/innen einen offenen Betrag, davon waren 62 Personen, die hier in unserer Genossenschaft leben. Wer nun denkt, dass das wegen Jahresende eine so hohe Zahl war, hat nur teilweise Recht. Ein Monat zuvor, also am 01. Dezember 2016, haben 97 Mieter/innen und ehemalige Mieter/innen einen Betrag geschuldet. Es kann

ja passieren, dass ein Mietzins vergessen wird. Aus genossenschaftlicher Sicht kann aber nicht verstanden werden, dass sich sehr viele erlauben, den Mietzins regelmässig zu spät zu zahlen.

An dieser Stelle möchten wir allen pünktlich Zahlenden danken. Sie erleichtern uns die Arbeit und tragen wesentlich dazu bei, dass unsere Genossenschaft so funktioniert.

## **Isebahnerstübli**

Wie schon die vergangenen Jahre wurde das Isebahnerstübli rege gemietet, vergangenes Jahr 17-mal. Leider wird immer wieder ungenügend geputzt. Aber es gibt auch die sehr erfreulichen Ausnahmen, die sogar zeigen, dass ein Stübli sauberer zurückgegeben werden kann, als wir es vermietet haben. Ein Tipp: Wenn alle Tische und Stühle verräumt werden, geht das Putzen schneller. Der Boden kann problemlos gewischt und anschliessend feucht (nicht nass!) aufgenommen werden.

Beim Inventar wird immer wieder mal entdeckt, dass etwas fehlt. Wenn ein Glas oder sonst etwas in Brüche geht, sind wir angewiesen, dass uns das gemeldet wird, damit wir gegen Bezahlung des Schadens die entsprechenden Gegenstände ersetzen können. Alle sollen die Verantwortung mittragen, dass nichts fehlt.

Wir freuen uns jedes Jahr wieder auf rege Anfragen zur Stübliemiete. Diese richten Sie bitte an Igor Ferber.

## **Reinigung und Unterhalt**

### **Treppenhäuser**

Durch den Abbruch der Häuser an der Hohlstrasse 539, 541, 543, 545 sowie an der Luggwegstrasse 2, 4, 4a, 6 und 8 fielen neun Treppenhäuser weg. Dies hatte zur Folge, dass gewisse Reinigungsleute nun weniger Arbeit haben. Im Neubau wird es dann wieder genug Arbeit geben für alle.

In einzelnen Häusern werden die Treppenhäuser trotz mehrmaliger Erinnerung immer noch vollgestopft mit Schuhen, Pflanzen, Schirmen und anderen Gegenständen. Die öffentlichen Zugänge zu den Kellerräumen werden oftmals von herumliegendem Kinderspielzeug versperrt. Wir können nicht verstehen, dass manchmal selbst eine Erinnerung nicht genügt. Daneben gibt es aber auch

Häuser, die als Vorzeigebispiel dienen könnten. Herzlichen Dank an alle, die es schätzen, in unserer Genossenschaft leben zu dürfen, und mithelfen, die Treppenhäuser und Kellergänge in Ordnung zu halten.

### Waschküche

Vom Reinigungspersonal wurde des Öfteren reklamiert, dass vereinzelt Waschküchen wie auch Tumbler und Waschmaschine nicht sauber gehalten werden. Es ist jedoch Pflicht, nach Gebrauch die Maschinen zu reinigen. Die Waschmaschine muss nach Beendigung des Waschens offen gelassen werden, damit die Feuchtigkeit entweichen kann. Weiter muss bei jedem Waschgang das Fenster geöffnet werden, Sommer wie Winter. Dies gilt auch für den Trocknungsraum. Wenn es draussen regnet, empfehlen wir die Wäsche nach Möglichkeit während der kalten Jahreszeit im Keller, während der warmen Jahreszeit im Estrich aufzuhängen.

### Areal

Infolge des Ersatzneubaus wurden einige Bäume im roten Hof gefällt. Schmerzhaft waren für uns nicht nur der Verlust des Weihnachtsbaums, sondern auch die grossen, schön gewachsenen Föhren auf der Kuppe oberhalb der Schutzräume. Durch den Bau der provisorischen Tiefgaragenrampe wurde eine grosse Tanne gefällt. Zwischen der Eisenbahnerstrasse 3 und 5 musste eine Zierkirsche ihr Leben für den neuen Notausgang lassen. Bäume und Sträucher werden erst nach Fertigstellung des Ersatzneubaus wieder ersetzt.

Da sich wieder vermehrt fremde Personen in unseren beiden Höfen aufhielten, brachten wir bei allen Zugängen an der Eisenbahnerstrasse sowie an der Baslerstrasse Tafeln mit dem Vermerk «Privatgrundstück Betreten verboten» an. Zu jeder Tafel wurde zudem eine Tafel mit dem Zeichen «Hunde verboten» aufgehängt. Wir dulden weder Alkohol trinkende, noch laut Musik hörende und schon gar keine kiffende Leute in unseren Höfen. Alle dürfen solche Personen höflich darauf aufmerksam machen, dass die Höfe Privatgrund sind.

Trotz Bauarbeiten pflegen unsere Arealwarte die beide Höfen pflichtbewusst. So ist das Erscheinungsbild durch offene Gräben und Erdhaufen zwar getrübt, aber trotzdem noch um einiges schöner als manch ein Hof in der Umgebung. Ein grosses Dankeschön an dieser Stelle unseren Arealwarten.

## Reparaturen

Im Jahresbericht 2015 wurde über den Balkonbrand in der Nacht von Silvester auf Neujahr berichtet. Die Reparaturen zur Behebung des Sachschadens wurden auf rund CHF 12'000.00 geschätzt. Der Schaden konnte schliesslich für weniger als CHF 7'000 behoben werden. Der Schaden wurde vollumfänglich von der GVZ (Gebäudeversicherung Zürich) übernommen.

Die häufigsten Reparaturen sind verstopfte Abflüsse sowie defekte Waschmaschinen und Tumbler. Verstopften Abflüssen kann die Mieterschaft vorbeugen. Küchenabfälle gehören nicht in den Abfluss, sondern müssen zwingend aus dem Waschbecken entfernt und im Abfalleimer entsorgt werden. Beim Badewannenabfluss kann die Mieterschaft ein passendes Siebli kaufen und die Haare damit abfangen. Dieses Siebli kann nach dem Duschen problemlos gereinigt und die Haare können im Abfalleimer entsorgt werden.

Immer mehr fallen auch Reparaturen an den Küchengeräten an. Defekte Steamer, Elektronik an Kochfeldern, Kühlschränke und Dampfabzüge verursachen Kosten. Die Geräte sind jetzt gut acht Jahre in Gebrauch und einzelne mussten bereits ersetzt werden. Manchmal ist es einfach Pech ein Gerät zu besitzen, das schneller einen Defekt aufweist. Teilweise stossen wir aber auch auf Defekte, die auf unsachgemässen Gebrauch hinweisen.

Dank Koni Marti werden die Geräte speditiv wieder zum Laufen gebracht. Oder er bietet entsprechend einen externen Techniker auf. Thomas Hauser steht ihm gerade auch für die schmutzigen Angelegenheiten wie z.B. beim Entstopfen von Abflüssen zur Seite. Ari Shatri hat inzwischen schon so manches elektrisches Problem gelöst. Wir danken allen für ihren sehr wertvollen Einsatz.

## Magazine

Die erste Bauetappe sowie der Anschluss an die Fernwärme veranlassten uns für viele Magazine wie Schreinerei, Schweisserei, Lager für diverses Material und Ersatzteillager neue Räumlichkeiten im bestehenden Teil der Genossenschaft zu finden. Auch die Sitzbänke benötigten für den Winter hindurch einen neuen Raum.

Platz für nahezu all diese Magazine bot einzig die Mofagarage. Die Schreinergeräte werden an der Baslerstrasse 124 zwischengelagert. Das Holzlager der Schreinerei

wurde über mehrere andere Räume verteilt. Die Töffli aus der Mofagarage konnten wir in der Tiefgarage bei den Motorrädern unterbringen.

Die gesamte Zügelaktion inklusive Entsorgung von Material dauerte ca. 14 Tage. Wir möchten uns an dieser Stelle nochmals bei allen Beteiligten für ihren beherzten Einsatz danken.

## Anlässe

### **Fahrt ins Blaue am Genossenschaftstag**

Am 02. Juli 2016 ging es einmal mehr raus ins Blaue. Am Anfang wusste noch niemand genau, wohin die Reise führen würde. Wir trafen uns alle gespannt an der Eisenbahnerstrasse 3. Hier warteten Busse, die uns ans nächste Ziel brachten. Das Wetter machte leider nicht, was es sollte, und es regnete mehr oder weniger den ganzen Tag. Zum Glück eine Fahrt im Trockenen und kein Spielnachmittag im Regen.

Unser erster Halt erfolgte beim Zugersee. Hier sollte ein Schiff auf uns warten. Unglücklicherweise hatten uns die Fahrer an den falschen Ort gebracht. Alle mussten überrascht wieder einsteigen und einen Hafen weiter fahren. Leider war dort eine Baustelle, weshalb wir einen kleinen Marsch zum See hinunter zurücklegen mussten, um dort auf unser Schiff umzusteigen. Die einstündige Rundfahrt begann mit einer herzlichen Begrüssung durch die Crew mit Prosecco. Auf dem See genossen wir einen kleinen Apéro. Noch schöner wäre die Rundfahrt natürlich mit Sonnenschein und blauem Himmel gewesen. Wir liessen uns aber nicht die gute Laune verderben und stiegen nach unserer feuchtfröhlichen Fahrt wieder in die Busse.

Auf der Weiterfahrt rätselten viele Genossenschaftler/innen, wohin es jetzt wohl gehen würde. Diverse Orte wurden genannt. Ob jemand richtig lag? Langsam wurde es spannend. Nächster Halt: Stans im Kanton Nidwalden. Jedoch war das noch nicht unser Bestimmungsort. Es hiess: Bitte umsteigen, alle einsteigen in die schöne, offene Oldtimer Standseilbahn. Diese brachte uns zur Mittelstation. Von hier nahmen wir die weltweit erste Cabrio-Bahn mit offenem Oberdeck in Richtung Gipfel des Stanserhorns. Leider vermieste uns dichter Nebel die prächtige Aussicht auf Stans und die Berge. Oben angekommen wartete jedoch eine weitere

Überraschung. Wer Glück hatte, konnte im Drehrestaurant Platz nehmen, das sich 360 Grad um die eigene Achse dreht. Natürlich wäre auch hier oben die wunderschöne Aussicht der Bergwelt ein weiteres Highlight gewesen, doch der Nebel lichtete sich nicht.

Das vorzügliche Nachtessen konnte uns aber darüber hinwegtrösten. Nach einem leckeren Dessert und guten Gesprächen ging es dann hinunter nach Stans zurück, leider immer noch im dichten Nebel. Weiter unten konnten wir dann doch noch für einen kleinen Augenblick die Aussicht auf Stans in der Nacht geniessen.

Bei der Talstation angekommen warteten die Chauffeure auf uns. Auf der Heimfahrt lief in den Bussen das EM-Viertelfinalspiel zwischen Deutschland und Italien. Somit war für spannende Unterhaltung gesorgt. Der Ausflug ins «Graue» endete zu später Stunde.



## Entsorgungstag

Für die Bewohner/innen der ersten Bauetappe wurde am 25. Juni 2017 ein Entsorgungstag organisiert, mit der Absicht, dass diese beim Auszug nur noch das Nötigste zügeln mussten und wir leere Wohnungen abnehmen konnten. Dieses Angebot wurde rege genutzt, leider auch von verschiedensten Personen, welche nicht dazu eingeladen wurden. Schliesslich wurden anstelle der geplanten zwei Mulden sieben Mulden ausgewechselt. Bei der letzten Mulde wurde über Nacht noch Material hingestellt.



Trotz dieser wohlgemeinten Aktion verwandelte sich Ende Juni auch die Luggwegstrasse zu einer regelrechten Entsorgungsgasse. Unser Präsident wurde deshalb von der Polizei kontaktiert. Es musste zusätzlich noch ein Entsorgungsteam von Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) aufgeboten werden. Auch für die zusätzlichen Aufwendungen, verursacht einerseits von Trittbrettfahrern/innen, andererseits von eigenen Mietern/innen, musste die Genossenschaft aufkommen. Wir bedauern, wenn wegen ein paar wenigen Leuten solche Aktionen dann konsequenterweise nicht mehr durchgeführt werden. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass ERZ pro Haushalt vier Gratis-Coupons zur Entsorgung von je 100 kg Sperrmüll abgibt.



Was dann aber wirklich nicht verstanden wurde, dass es Wohnungen gab, die wir zusätzlich räumen lassen mussten. Eine Mieterin, die ihre nicht angemeldete Untermieterin mit der Wohnungsübergabe beauftragte, liess ihre Wohnung voll mit Möbeln zurück und tauchte mit offenen Rechnungen unter. Sie hat sich vermutlich ins Ausland abgesetzt.

Wir danken allen, die mitgeholfen haben, dass der Entsorgungstag nicht zum totalen Chaos ausartete. Auch danken wir allen, die bei den nachträglichen Wohnungs- und Kellerräumungen geholfen haben.

### **Chlausfeier**

Unsere traditionelle Chlausfeier fand dieses Jahr am 9. Dezember statt. Schön, dass so viele Alleinstehende kommen konnten. Beim gemütlichen Beisammensein wurde gegessen und der neuste Klatsch und Tratsch der Genossenschaft ausgetauscht. Wie letztes Jahr kam auch dieses Mal das Partyvogel Catering zu uns und wir freuten uns über ein leckeres Menü. Spargelsuppe, danach Rinds-

schmorbraten mit Kartoffelgratin und ein Panna Cotta zum Dessert. Anwesend war auch die kleine Hannah von Igor und Lisa, die mit ihren noch nicht ganz 1 1/2 Jahren den Altersdurchschnitt ein wenig senkte und sich auf ihre Art und Weise um das Wohl der Anwesenden kümmerte.

Der Samichlaus wusste wieder alles, was unsere «unartigen» Genossenschaftler/innen angestellt oder wodurch sie sich ein Lob verdient hatten. Es wurde viel spekuliert, wer denn dieses Mal der Schmutzli war. Igors Lippen blieben aber versiegelt. Er will ja nicht im kommenden Jahr die Rute des Samichlaus spüren.



Nach dem Essen spielten wir wieder das beliebte Lotto, bei dem es allerlei Lustiges, Leckeres und auch Praktisches zu gewinnen gab. Alle schauten ganz genau auf ihre Zahlen. Es gab sogar zweimal zwei gleichzeitige Gewinner. Gegen den späteren Nachmittag ging die Feier langsam zu Ende und auch der Samichlaus machte sich wieder auf seinen Rückweg in den Wald.

### Zöpfe verteilen

Die feinen Genossenschafts-Zöpfe wurden wieder anfangs Dezember durch unsere kleinen Heitzelmännchen überbracht. Diesmal waren die Mädchen an der Reihe, wobei sich ein Junge eingeschlichen hatte. Es wurde fleissig verteilt und das Sackgeld kam wahrlich nicht zu kurz. Zur Stärkung erhielten die kleinen Helferlein auch Schokolade und Gebäck. Nach getaner Arbeit wurde der «Verdienst» gerecht aufgeteilt. Probleme gab es keine. Nur bei den Vorlieben für gewisse Schokolade und Gebäck waren sich die Mädchen nicht ganz einig.

# Geschäftsverkehr und Aktivitäten

## Vorstand

Es fanden zwölf Vorstandssitzungen statt. Eine besondere Herausforderung in diesem Jahr war neben den vielen Wohnungswechseln die gleichzeitige Abgabe der auf 30. Juni 2016 befristeten Wohnungen. So fanden neben den 32 ordentlichen Wohnungsabgaben Ende Juni 2016 infolge der ersten Bauetappe zusätzlich 51 ausserordentliche Wohnungsabgaben statt. Unser neues Vorstandsmitglied, offiziell erst ab 01. Juli 2016 im Amt, unterstützte uns zum Glück tatkräftig. Eine weitere Herausforderung bleibt, für möglichst viele Genossenschafter/innen eine interne Anschlusslösung zu finden. 2016 konnten erfolgreich acht Genossenschafter/innen von der Luggwegstrasse 10 - 16 (zweite Bauetappe) in den alten Bestand umziehen, respektive gab es auch einige, die weggezogen sind.

## Baukommission

Die Baukommission, bestehend aus Aregzon Shatri, Schlomo Stokvis und Jürg Schneider, hat im Berichtsjahr rund 350 Stunden aufgewendet. Es wurden 14 Baukommissionssitzungen mit den Architekten, der Bauleitung und Bauherrenberatung abgehalten. Zusätzlich fanden sechs Baubesichtigungen, Bemusterungs- und Finanzierungssitzungen statt. Zwei Sitzungen wurden mit den städtischen Behörden wegen der Eisenbahnerstrasse und den Besucherparkplätzen abgehalten. Wegen den Forderungen der Stadt betreffend Umgebungsgestaltung fanden weitere Besprechungen statt. In der Regel wurden die Baukommissionssitzungen am Nachmittag durchgeführt. An der am Abend folgenden Vorstandssitzung wurden die Entscheide vom ganzen Vorstand gefällt oder bestätigt. Zusätzlich wurden mehrere hundert Mails zwischen allen Beteiligten ausgetauscht.

## Mitarbeiter

Am 29. März lud der Vorstand die Mitarbeiter/innen zu einer Mitarbeitersitzung ein. Es wurde vor allem über den Abbruch der ersten Häuser gesprochen. Auch wurde über den Umzug diverser Lagerräume diskutiert, welche sich im Abbruchteil der ersten, zweiten und dritten Bauetappe befinden. Am 18. November 2016 fand das wohlverdiente Mitarbeiteressen statt.

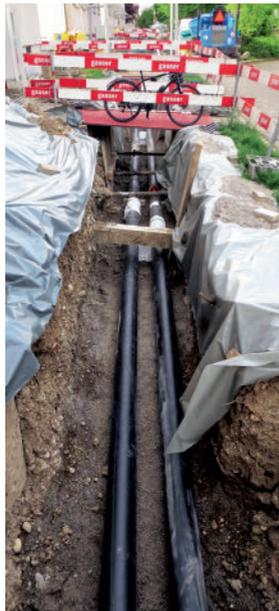
# Bauarbeiten

## Bauarbeiten Eisenbahnerstrasse

Im März fuhren Baumaschinen an der Eisenbahnerstrasse auf. Es wurde eine Fernleitung von der Hohlstrasse 547 zur Eisenbahnerstrasse 7 erstellt, damit die Beheizung und die Warmwasserversorgung für die verbleibenden Häuser im roten Hof sichergestellt werden kann. Die Arbeiten wurden von den Elektrizitätswerken der Stadt Zürich (EWZ), unserem Fernwärmelieferanten, ausgeführt.

Wir profitierten von diesen Arbeiten, da wir zwischen den Häusern an der Eisenbahnerstrasse 3, 5, 7, 9 und 11 sowieso eine neue Warmwasserverbindung verlegen mussten. Dank der Koordination mit den EWZ konnten unsere Grabungsarbeiten vorgezogen werden, was zu einer Ersparnis führte.

Bei den Grabarbeiten ging an der Eisenbahnerstrasse 1 eine Anschlussleitung aus dem Jahre 1928 zu Bruche. Diese wurde nicht ersetzt, da es neu nur an der Eisenbahnerstrasse 7 eine Wasserzuleitung gibt. Dieses Wasser wird nun über die Fernleitungen und intern in den Kellern der Häuser an der Eisenbahnerstrasse 1, 3, 5, 9 und 11 verteilt. Infolge der Grabarbeiten wurden etliche Bäume gefällt und Sträucher ausgerissen. Diese werden erst mit der Neugestaltung des Umschwungs ersetzt.



Im Juni wurden in den Kellerräumen an der Eisenbahnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11 und 13 die Leitungen für die Fernwärme gelegt. Die Arbeiten wurden Ende Juni fertig gestellt. Leider wurde bei keinem Keller der Dreck von den Bohrungen und Verkleidungen weggeputzt. An dieser Stelle möchten wir uns bei allen betroffenen Mietern/innen entschuldigen und dafür bedanken, dass sie selber aufräumten.

Im August wurde am Warmwasserboiler gearbeitet und einigen Häusern stand kurzzeitig kein Warmwasser zur Verfügung. Als im Oktober der Herbst Einzug hielt, fanden während mehreren Tagen Justierungen statt, sodass es teilweise in den Wohnungen kalt war. Wir möchten uns dafür entschuldigen, appellieren aber auch auf ein gewisses Verständnis. Es zeigt ein bisschen wie verwöhnt wir heutzutage sind. Wir sind uns nicht mehr gewohnt bei Kälte einfach die Wollsocken und den Wollpullover anzuziehen um warm zu behalten.

### **Ersatzneubau Luggwegstrasse**

An der GV 2016 konnten wir bekannt geben, was nur wenige Tage bekannt war: Wir haben die Baubewilligung für den Ersatzneubau der Häuser an der Hohlstrasse 539, 541, 543, 545, Luggwegstrasse 2, 4, 4a, 6, 8, 10, 12, 12a, 14, 16, Baslerstrasse 120, 122, 124 sowie Eisenbahnerstrasse 15 erhalten. Im Dezember 2015 haben wir die Baueingabe unterzeichnet und in Folge dessen den betroffenen Häusern der ersten Bauetappe (Hohlstrasse 539, 541, 543, 545, Luggwegstrasse 2, 4, 4a, 6 und 8) als Auszugstermin den 30. Juni 2016 bekannt gegeben. Alle Wohnungen wurden bis und mit Juni bewohnt oder zwischengenutzt. In der letzten Juni-Woche wurden die meisten Wohnungen abgegeben. Ein letzter Übergabetermin war der 04. Juli 2016. Gleichentags wurde auch schon mit dem Rückbau begonnen, Lavabos und WCs abgeschraubt, um anschliessend mit dem Entfernen von Altlasten zu beginnen. Im August wurde das erste Hausdach an der Hohlstrasse 539 und 541 «entziegelt». Es blieb nicht unbemerkt, dass gesuchte Biber-schwanzziegel containerweise entfernt wurden. Jeder Ziegel-Wurf in den Container schmerzte. Als dann am 24. August die ersten Wohnungen dem Hydraulikbagger zum Opfer fielen, war nicht nur Wehmut zu spüren, sondern auch Stauern über das Geschick des Baggerführers, die Bauweise der alten Häuser, die langen Tragbalken, das viele Schilf und die Schnelligkeit, wie der Abbruch vonstatten ging. Es war interessant zu sehen, wie sorgsam getrennt wurde: kleine



Hölzer und Schilf auf einen Haufen, Metall zu Metall, wobei das Kupfer laufend rausgefischt wurde - kein Wunder bei einem Kupferpreis, der zwischen 4 und 5 Franken pro Kilo lag, Kunststoff zu Kunststoff, Backsteine zu Backsteine usw. Als die Arbeiter dann die kleinen Bodenbrettli zusammenlasen, wurde daran erinnert, dass unser Urgenossenschafter Gottfried Denzler als Neunjähriger mitgeholfen hat, diese zu verlegen, also sozusagen die Häuser unserer Genossenschaft mitaufgebaut hat. Nach über 90 Jahre EBA hat nun also der Rückbau definitiv begonnen.

Wir haben die Baubewilligung erhalten, die Bewilligung für den Rückbau, aber noch fehlte die Baufreigabe. Um diese zu bekommen mussten noch verschiedenste Auflagen abgearbeitet werden. Trotz langer Planung traten auch zu diesem Zeitpunkt immer wieder Situationen auf, die nochmals überarbeitet werden mussten. Ein Beispiel, das die meisten stark betroffen macht, ist die provisorische Rampe in die Tiefgarage. Ursprünglich war geplant, dass diese übergangsweise neben der alten Rampe aufgebaut wird. Weil aber die Absicherung der provisorischen Ein-/ Ausfahrt unverhältnismässig teuer gewesen wäre, wurde entschieden, die



Tiefgaragenein-/ausfahrt übergangsweise zwischen die Eisenbahnerstrasse 5 und 7 zu verlegen – ein Entscheid, der weder der Baukommission noch dem Vorstand gefiel, aber als vernünftigste Variante übrig blieb.

Im Oktober wurde ein neuer Notausgang bei der Eisenbahnerstrasse 3 gebaut. Für den Aufgang konnte die Treppe zum Isebahnerstübli verwendet werden. Im Anschluss dazu wurde die provisorische Rampe zwischen der Eisenbahnerstrasse 5 und 7 gebaut.

Anfang November wurde an der Luggwegstrasse 6 und 8 mit den Rückbauarbeiten der beiden letzten Häuser der ersten Bauetappe gestartet. Bis dahin hatten bereits die Aushubarbeiten an der Hohlstrasse begonnen. Die Baugrube wurde entsprechend gesichert.

Im Dezember erhielten wir die Baufreigabe. Das hiess, es konnte mit dem Bau der Bodenplatte der ersten Ersatzneubauten an der Hohlstrasse begonnen werden, bevor die Festtage und das Neujahr die Bauarbeiten unterbrachen. Nach langer Planung wird der Neubau nun also Wirklichkeit.

ZUM GEDENKEN

*Seit unserer letzten  
ordentlichen Versammlung verstorben*

*Heidi Stolz*

Saumackerstrasse 7

*Eduard Sidler*

Saumackerstrasse 9

*Edith Käppeli*

Saumackerstrasse 9

*Franco Nonella*

Flurstrasse 130

*Silvia Kormann*

Eisenbahnerstrasse 2

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

*Den Hinterbliebenen  
sprechen wir unser herzliches Beileid aus.*

# Jahresrechnung 2016

---

# Bilanz

per 31.12.2016

<b>Aktiven</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Flüssige Mittel	1'924'545.61	3'458'991.17
Forderungen aus Leistungen	14'582.20	4'586.75
Übrige kurzfristige Forderungen	155.00	446.55
Aktive Rechnungsabgrenzungen	24'201.80	82'702.85
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'963'484.61</b>	<b>3'546'727.32</b>
Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Sachanlagen	40'080'672.88	36'296'985.73
Wertberichtigungen auf Sachanlagen	-16'693'100.00	-15'953'100.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>23'388'672.88</b>	<b>20'344'985.73</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>25'352'157.49</b>	<b>23'891'713.05</b>
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'196'113.79	21'838.70
Passive Rechnungsabgrenzungen	217'279.00	405'948.95
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'413'392.79</b>	<b>427'787.65</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14'184'000.00	14'184'000.00
Langfristige Rückstellungen	9'194'126.00	8'703'203.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>23'378'126.00</b>	<b>22'887'203.00</b>
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	423'600.00	441'600.00
Gesetzliche Gewinnreserve	91'000.00	90'000.00
Vortrag vom Vorjahr	44'122.40	41'868.84
Betriebserfolg	1'916.30	3'253.56
<b>Eigenkapital</b>	<b>560'638.70</b>	<b>576'722.40</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>25'352'157.49</b>	<b>23'891'713.05</b>

# Erfolgsrechnung

vom 1.1. bis 31.12.2016

<b>Ertrag</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Budget 2017</b>
Nettoerlös aus Vermietungen	1'988'127.00	2'232'896.00	1'450'000.00
Übrige Erträge	81'946.60	78'561.50	75'000.00
<b>Total Erträge</b>	<b>2'070'073.60</b>	<b>2'311'457.50</b>	<b>1'525'000.00</b>
Aufwand Liegenschaften	-468'551.19	-511'662.61	-400'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	-490'923.00	-594'621.00	-410'000.00
<b>Bruttogewinn</b>	<b>1'110'599.41</b>	<b>1'205'173.89</b>	<b>715'000.00</b>
Personalaufwand	-84'640.70	-97'573.85	-85'000.00
Verwaltungskosten	-84'742.71	-64'441.48	-66'000.00
Abschreibungen	-740'000.00	-835'000.00	-360'000.00
Finanzaufwand	-196'630.55	-202'199.55	-200'000.00
Finanzertrag	442.80	1'468.45	500.00
Steuern	-3'111.95	-4'173.90	-2'000.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'916.30</b>	<b>3'253.56</b>	<b>2'500.00</b>

# Anhang

## 1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der neuen Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

## 2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2016	31.12.2015
<b>a) Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>24'201.80</b>	<b>82'702.85</b>
Aktive Rechnungsabgrenzung	20'850.00	19'760.70
Heiz- und Nebenkosten	3'351.80	62'942.15
<b>b) Finanzanlagen</b>	<b>1'100.00</b>	<b>1'100.00</b>
Anteilscheine Hyp.-		
Bürgschaftsgenossenschaft nom.	1'100.00	1'100.00
<b>c) Sachanlagen</b>	<b>23'387'572.88</b>	<b>20'343'885.73</b>
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
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
Total Immobilien	32'400'000.00	32'400'000.00
Bauprojekt ENL	7'586'338.43	3'822'959.13
Instandstellung Einstellhalle	94'333.45	74'025.60
Total Baukonten	7'680'671.88	3'896'984.73
<b>Total Sachanlagen vor Abschreibungen</b>	<b>40'080'672.88</b>	<b>36'296'985.73</b>
Amortisationskonto	-16'693'100.00	-15'953'100.00
<b>d) Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>217'279.00</b>	<b>405'948.95</b>
Passive Rechnungsabgrenzung	47'724.70	126'000.05
Vorausbezahlte Mieten	135'254.30	176'348.90
Mietzinsdepots	34'300.00	103'600.00
<b>e) Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>14'184'000.00</b>	<b>14'184'000.00</b>
Festhypotheken	5'000'000.00	10'213'000.00
Libor Hypotheken	9'184'000.00	3'971'000.00

# Anhang

	31.12.2016	31.12.2015
<b>f) Langfristige Rückstellungen</b>	<b>9'194'126.00</b>	<b>8'703'203.00</b>
Erneuerungsfonds	9'194'126.00	8'703'203.00
<b>g) Nettoerlös aus Vermietung</b>	<b>1'988'127.00</b>	<b>2'232'896.00</b>
Wohnungsmieten	1'718'948.00	1'955'559.00
Garagen- und Platzmieten	261'379.00	269'587.00
Diverse Erträge	7'800.00	7'750.00
<b>h) Übrige Erträge</b>	<b>81'946.60</b>	<b>78'561.50</b>
Mieteranteile an Reparaturen	5'394.80	10'022.00
Münzautomaten/Cardsystem	19'729.40	22'436.00
Treppenhausreinigung	37'005.00	41'580.00
Versicherungsleistungen	13'622.40	4'523.50
Entschädigung Einsprache LTB	6'195.00	-.—
<b>i) Aufwand Liegenschaften</b>	<b>468'551.19</b>	<b>511'662.61</b>
Reparaturen und Unterhalt	293'638.29	337'005.96
Energie, Wasser, Kehricht	148'921.85	147'006.50
Versicherungen	25'991.05	27'650.15
<b>k) Erneuerungsfonds</b>	<b>490'923.00</b>	<b>594'621.00</b>
Einlagen	490'923.00	594'621.00
<b>l) Personalaufwand</b>	<b>84'640.70</b>	<b>97'573.85</b>
Entschädigung Vorstand	78'000.00	78'000.00
Sozialleistungen	6'640.70	19'573.85
<b>m) Geschäftsaufwand</b>	<b>84'742.71</b>	<b>64'441.48</b>
Verwaltungskosten	21'892.71	21'664.62
Solidaritätsbeitrag SVW	2'310.00	2'310.00
Genossenschaftsausflug	17'210.90	-.—
Generalversammlung	18'701.10	19'571.36
Revisionsstelle	6'696.00	6'858.00
Baukommission ENL	17'932.00	14'037.50
<b>n) Finanzaufwand</b>	<b>196'630.55</b>	<b>202'199.55</b>
Hypothekarzinsen	196'630.55	202'199.55
<b>o) Finanzertrag</b>	<b>442.80</b>	<b>1'468.45</b>
Zinsertrag Geldkonten	442.80	1'468.45

	2016	2015
<b>3. Sonstige Angaben</b>		
<b>a) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven</b>	<b>23'387'572.88</b>	<b>20'343'885.73</b>
Nettobuchwert Liegenschaften inkl. Land	23'387'572.88	20'343'885.73
<b>b) Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>	<b>49'122'300.00</b>	<b>59'492'100.00</b>
Immobilien	49'092'300.00	59'462'100.00
Mobilien und Einrichtungen	30'000.00	30'000.00
<b>4. Anzahl Mitarbeiter</b>		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

## Antrag des Vorstandes über die Verwendung der Gewinnreserven

	2016	2015
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	1'000.00	1'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	45'038.70	44'122.40
	<b>46'038.70</b>	<b>45'122.40</b>

# Zusatzinformationen

## Liegenschaftsverzeichnis

Etappe	Anzahl Wohnungen	Bezugs-jahr	Assekuranz-summen	Netto-Anlagekosten (ohne Land)	Subven-tionen
1.	174	24 - 30		27'000'000.00	.-
2.	6	66			.-
3.	Tiefgarage TG	91		4'600'000.00	.-
4.	Wohnstrasse	92		500'000.00	.-
5.	Bauprojekt ENL			7'586'338.43	
	Instandstellung TG			94'333.45	
<b>180</b>			<b>49'092'300.00</b>	<b>39'780'671.88</b>	

## Übersicht über das Genossenschaftskapital

### Am 31. Dezember 2016 gezeichnetes Kapital

158	Mieter	1274	Anteile zu	Fr. 300.—	382'200.00
31	Nichtmieter	96	Anteile zu	Fr. 300.—	28'800.00
1	Stadt Zürich	37	Anteile zu	Fr. 300.—	11'100.00
1	SBB	5	Anteile zu	Fr. 300.—	1'500.00
<b>191</b>		<b>1412</b>	<b>Anteile zu</b>	<b>Fr. 300.—</b>	<b>423'600.00</b>

### Am 31. Dezember 2016 einbezahltes Kapital

Bestand am 1. Januar 2016	441'600.00
Einzahlungen 2016	1'200.00
	<b>442'800.00</b>
Rückzahlungen 2016	-19'200.00
<b>Am 31. Dezember voll einbezahltes Kapital</b>	<b>423'600.00</b>
nicht einbezahltes Kapital	.-

### Am 31. Dezember 2016 gekündigtes Kapital

2 Genossenschafter 8 Anteile à 300.—	2'400.00
--------------------------------------	----------

# Zusatzinformationen

## Hypothekargläubiger

per 31. Dezember 2016

Titelgläubiger	Zins %	Abzahlungen Berichtsjahr	Restschuld 31.12.2016
<b>1. Rang</b>			
Raiffeisenbank (Fest 30.06.21)	2.72	-.—	2'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 30.06.18)	2.39	-.—	2'500'000.00
Raiffeisenbank (Liborflex)	0.67	-.—	5'213'000.00
Raiffeisenbank (Liborflex)	0.67	-.—	3'971'000.00
		-.—	<b>14'184'000.00</b>

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 2016 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 der Gewinnreserven nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 10. März 2017

**JEAN FREI**  
**Revisions- und Treuhand AG**



H.-P. Arnold  
Revisionsexperte

**Der Countdown läuft...**



# Impressum

<b>Herausgeberin</b>	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA)
<b>Inhalt/Redaktion</b>	Vorstand der EBA
<b>Fotos</b>	Vorstand der EBA
<b>Gestaltungskonzept</b>	Vorstand der EBA
<b>Layout</b>	Schraner Druck AG, Zürich-Altstetten
<b>Druck</b>	Schraner Druck AG, Zürich-Altstetten
<b>Auflage</b>	300 Exemplare
<b>Bezugsquelle</b>	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten Eisenbahnerstrasse 3 8048 Zürich

Homepage: [www.eba-zuerich.ch](http://www.eba-zuerich.ch)

Zürich-Altstetten, März 2017

