

Gemeinnützige  
Baugenossenschaft Selbsthilfe  
Zürich

# **Jahresbericht und Jahresrechnung 2014**

Erstattet an die ordentliche Generalversammlung 2015

## **Vorstand der GBS**

Präsident	Hans Arnold Schubertstr. 14 8037 Zürich	Tel. 044/363 85 57
Rechnungsführer und Vizepräsident	Alessandro Baumann Scheuchzerstr. 209 8057 Zürich	Tel. 044/361 72 64
Verwalter Schubertstrasse	Beat Zobrist Schubertstr. 12 8037 Zürich	Tel. 044/363 54 02
Verwalterin Scheuchzer/Stüssistr.	Irene Schoch Scheuchzerstr. 213 8057 Zürich	Tel. 044/362 46 61
Aktuar	Martin Lohrer Stüssistr. 96 8057 Zürich	Tel. 044/363 47 87
Spezial Projekte	Fabian Schönbächler Schubertstr. 15 8037 Zürich	Tel. 044/361 90 34

## **Hauswarte**

Schubertstrasse	Walter Neuweiler Schubertstr. 9 8037 Zürich	Tel. 044/363 42 34
Scheuchzer/Stüssistr.	Rudolf Bless Stüssistr. 104 8057 Zürich	Tel. 076/318 00 56

# Revisionsstelle

BDO AG

Fabrikstrasse 50  
8031 Zürich

# Jahresbericht 2014

## Generalversammlung

Der Präsident H. Arnold heisst alle Anwesenden herzlich willkommen.

Er erklärt, dass auf Grund von Anträgen, die bis 10 Tage vor der Generalversammlung eingegangen sind und des Traktandums 'Wahl des Vorstandes und des Präsidenten' eine genaue Eingangskontrolle durchgeführt werden musste. Er bedankt sich bei den Anwesenden für deren Verständnis.

H. Arnold erwähnt, dass im vergangenen Jahr im Kolonieteil 'Scheuchzerstrasse - Stüssistrasse' bei besten Wetterbedingungen ein Garteneröffnungsfest durchgeführt worden ist. Er bedankt sich bei allen teilnehmenden Gästen und bei denjenigen GenossenschaftlerInnen, welche tatkräftig an diesem Anlass mitgewirkt haben. Ein besonderer Dank geht an Frau Schmidlechner, Scheuchzerstrasse 193, welche zu diesem Fest einen Gastbeitrag verfasst hat. Man findet diesen im Jahresbericht 2013 (siehe auch Homepage [www.gb-selbsthilfe.ch](http://www.gb-selbsthilfe.ch)).

Die geplanten Umbauarbeiten an der 'Scheuchzerstrasse - Stüssistrasse' sind somit abgeschlossen. Die Sanierungsarbeiten für die vier verbliebenen Liegenschaften Scheuchzerstrasse 209 und 213, bzw. Stüssistrasse 102 und 104 werden zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen.

An der 'Schubertstrasse' sind verschiedene Bauvorhaben in Planung:

### **Kanalisation in der Schubertstrasse (inkl. Sanierung der Hausanschlüsse)**

Die Realisation ist geplant September 2014 bis Juni 2015.

Diese Arbeiten werden jedoch wahrscheinlich auf Anfang 2015 verschoben.

Die Zufahrt- und Parkplatzsituation in der Schubertstrasse kann während der Bauphase sehr kritisch werden.

### **Unterflurcontainer ERZ**

Die Realisation eines UFC kann in Folge einer ausstehenden Bewilligung durch das Tiefbauamt der Stadt Zürich erst gegen Ende April 2014 gestartet werden.

### **Heizöltank**

Erdverlegter 20'000 Liter Heizöltank – Ausserbetriebnahme und Ausbau.

### **Hauswartsraum**

Erstellung eines Hauswartsraums – Schubertstrasse 11 – beim aktuellen Kohlenkeller.

### **Projektierung Umbau**

Die Projektierung des Umbaus an der 'Schubertstrasse' (Bäder, Küchen, Korridore, Balkone) ist gestartet. Ausbaustandard und Etappierung ähnlich wie im Kolonieteil 'Scheuchzerstrasse – Stüssistrasse'.

Mit den Umbauarbeiten wird in den Liegenschaften Schubertstrasse 4 + 6 begonnen. Der Start erfolgt frühestens im Herbst 2015.

### **Spielplatz**

Der Vorstand plant, den aktuellen Spielplatz an der 'Schubertstrasse' aufzuwerten und für unsere Familien auch während der Umbauphase benutzbar zu machen.

H. Arnold stellt die Mitglieder des Vorstandes unserer Genossenschaft namentlich vor und erklärt deren Funktion.

Der Präsident beruft sich auf Art. 15 der Statuten der Genossenschaft, wonach alle GenossenschafterInnen die Einladung 20 Tage im Voraus erhalten müssen. Die diesjährige Generalversammlung ist deshalb ordnungsgemäss einberufen worden.

H. Arnold weist die Generalversammlung zudem ausdrücklich darauf hin, dass gemäss Art. 17 unserer Statuten ausschliesslich Genossenschafterinnen und Genossenschafter vom Stimm- und Wahlrecht

Gebrauch machen dürfen. Stellvertretungen sind nur innerhalb eines Haushaltes, bzw. nur unter Vorweisung einer schriftlichen Vollmacht der/des abwesenden Stimmberechtigten gestattet. Eine Genossenschafterin, ein Genossenschafter darf höchstens 2 Stimmrechte auf sich vereinen.

Danach erklärt er die 88. Generalversammlung als eröffnet.

H. Arnold teilt der Generalversammlung mit, dass die Traktandenliste angepasst worden ist. Das Traktandum 'Wahlen des Vorstandes und dessen Präsidenten' wird erst nach dem Traktandum 'Beschlussfassung über Anträge von GenossenschafterInnen' erfolgen.

### **Präsenz**

Gemäss den Eingangskontroll-Listen, in welche sich sämtliche Genossenschafterinnen, Genossenschafter und Gäste eingetragen haben, nehmen

	115	stimmberechtigte GenossenschafterInnen
+	<u>26</u>	Gäste
→	141	effektiv anwesende Personen

an der diesjährigen Generalversammlung teil.

Das absolute Mehr der stimmberechtigten GenossenschafterInnen beträgt somit 58 Stimmen.

Mehrere GenossenschafterInnen haben sich schriftlich oder mündlich entschuldigt.

Es wird nicht gewünscht, weitere Traktanden in die Liste aufzunehmen oder die Reihenfolge zu ändern.

Als StimmenzählerInnen werden Frau I. Tuor, Frau M. Keller, Herr. L. Sonderegger, Herr M. Schibli und Herr A. Zeller einstimmig und ohne Enthaltungen gewählt. Sie erklären alle Annahme der Wahl.

## **Traktanden**

### **a) Genehmigung des Protokolls der GV vom 19. April 2013**

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung wurde vom Vorstand nach Durchsicht als richtig befunden. Es werden dazu weder Fragen gestellt, noch wird gewünscht, dass es verlesen wird. Das Protokoll wird mit 115 Ja Stimmen, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen gutgeheissen. H. Arnold verdankt die Arbeit des Protokollführers M. Lohrer.

### **b) Genehmigung des Jahresberichtes 2013**

Der Jahresbericht 2013 wurde allen GenossenschafterInnen fristgerecht zugestellt. Er wird mit 115 Ja Stimmen, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen genehmigt. H. Arnold verdankt die vom Vorstand im Jahr 2013 geleistete Arbeit.

### **c) Abnahme der Jahresrechnung 2013, sowie des Revisionsberichtes der Kontrollstelle – Déchargeerteilung an den Vorstand**

Unser Rechnungsführer A. Baumann verweist die Generalversammlung auf den Bericht der Revisionsstelle, sowie auf die Bilanz, welche im Jahresbericht détailliert aufgeführt sind.

Er erwähnt, dass die Kontrollstelle BDO unsere Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung) nach dem Standard der 'Eingeschränkten Revision' geprüft hat. Der Revisionsbericht ist im Jahresbericht ersichtlich.

Er erklärt einzelne Posten der Jahresrechnung (flüssige Mittel, PC, ZKB) und informiert die Generalversammlung über die aktuelle Situation unserer verschiedenen Fonds.

Herr A. Kahnt wünscht, dass in der Betriebsrechnung künftig die Beträge der Position 'Verwaltung und Kontrollstelle' separat ausgewiesen werden. A. Baumann bestätigt ihm, dass er künftig diese Ausgaben splitten wird.

Zu den Informationen von A. Baumann werden keine weiteren Fragen gestellt, und er erhält von den Anwesenden einen Applaus.

Die Generalversammlung folgt dem Antrag des Vorstandes und genehmigt die Jahresrechnung und den Revisionsbericht mit 115 Ja Stimmen, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen.

#### **d) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages**

Der Vorstand schlägt vor, die Anteilscheine wiederum nicht zu verzinsen und den Gewinn von Fr. 38'581.31 auf die neue Rechnung zu übertragen.

Der Vorschlag wird von der Versammlung mit 115 Ja Stimmen, ohne Gegenstimme und ohne Enthaltung genehmigt. H. Arnold bedankt sich für das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen.

#### **e) Festsetzung der Entschädigung an den Vorstand**

Die Entschädigungen erfolgen gemäss den Vorschriften des Finanzdepartements der Stadt Zürich für den genossenschaftlichen Wohnungsbau.

Es ist eine Entschädigung für nebenamtliche Tätigkeit.

Auskünfte werden nicht verlangt, und das Traktandum wird mit 115 Ja Stimmen, ohne Gegenstimme und ohne Enthaltungen genehmigt.

#### **f) Beschlussfassung über den Rückzahlungswert gekündigter Genossenschaftsanteile**

Der Rückzahlungswert der Anteilscheine soll bei Austritt aus unserer Genossenschaft weiterhin 100% betragen. Die GV nimmt diesen Antrag mit 115 Ja Stimmen, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen an.



**g) Beschlussfassung über Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, welche dem Vorstand mindestens 10 Tage vor der Generalversammlung schriftlich einzureichen sind**

Es sind seitens der GenossenschafterInnen folgende Anträge zu Händen der Generalversammlung 2014 eingereicht worden:

**Antrag – Herr M. Imbach**

- **Der Vorstand stellt sicher, dass der Wärmepumpenstrom auf die Periode der Heizkostenabrechnung abgestimmt und erfasst wird.**
- **Der Vorstand beauftragt eine kompetente und unabhängige Stelle, nämlich ein erfahrenes und unabhängiges Büro mit der Effizienzprüfung der neuen Heizung mit Warmwasseraufbereitung unserer Kolonie Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse.**

Herr Imbach stellt seinen Antrag im Détail vor und begründet der Generalversammlung sein Anliegen.

H. Arnold meint, dass der Antrag von Herrn Imbach durchaus berechtigt ist. Damit der Vorstand den Auftrag optimal, bzw. noch besser umsetzen kann, sollte dessen Wortlaut jedoch minim abgeändert werden. Der Vorstand legt der Generalversammlung einen Gegenvorschlag mit folgendem Wortlaut vor:

**Gegenvorschlag des Vorstandes zum Antrag – Herr M. Imbach**

- **Der Vorstand beauftragt ein externes Büro mit der Prüfung der Wirtschaftlichkeit und der Ökologie der neuen Heizung und lässt einen Vergleich mit der alten Heizung erstellen.**

Herr Imbach erklärt sich mit diesem Gegenvorschlag einverstanden, zieht seinen Antrag zurück und empfiehlt der Generalversammlung, den Gegenvorschlag anzunehmen.

Die Abstimmung über den Gegenvorschlag des Vorstandes ergibt folgendes Resultat:

Ja	112 Stimmen
Nein	2 Stimmen
Enthaltungen	1 Stimme

Die Generalversammlung nimmt den Gegenvorschlag des Vorstandes an

### **Antrag 1 – Herr A. Kahnt**

- **Schriftliche Wahlen und Abstimmungen**
- **Wahlen und Abstimmung werden schriftlich durchgeführt.**

H. Arnold betont, dass der Antrag nicht statutenkonform ist. Artikel 18 unserer Statuten sagt klar aus, dass Abstimmungen offen erfolgen, sofern nicht mindestens von einem Drittel der anwesenden GenossenschafterInnen die geheime Abstimmung verlangt wird.

Herr Kahnt bezieht sich dann auf Artikel 18 und bittet um eine vorgängige 'offene' Abstimmung, bei der geklärt werden soll, ob über den eingereichten Antrag schriftlich oder offen abgestimmt werden soll.

Diese Abstimmung ergibt folgendes Resultat

Ja	7 Stimmen
Nein	97 Stimmen
Enthaltungen	11 Stimmen

Damit ist ein 1/3-Verhältnis nicht erreicht und über die Anträge kann weiterhin offen abgestimmt werden.

Die darauf folgende Abstimmung über den eigentlichen Antrag 1 – Herr A. Kahnt ergibt folgendes Resultat:

Ja	12 Stimmen
Nein	81 Stimmen
Enthaltungen	22 Stimmen

## **Antrag 2 – Herr A. Kahnt**

- **Einzelne Wahl der Vorstandsmitglieder**
- **Die Mitglieder des Vorstandes werden einzeln gewählt.**

Damit ist es nach der Meinung von Herrn Kahnt möglich, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter differenzierter wählen können. Zudem könnten sie damit Rückschlüsse auf die Zufriedenheit der Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit der Arbeit der einzelnen Vorstandsmitglieder ziehen.

H. Arnold meint dazu, dass der Vorstand immer als Gemeinschaft auftritt. Eine Ausdifferenzierung oder Bewertung der einzelnen Mitglieder führt zu Unruhe im Gremium. Einzelne Mitglieder müssen unter Umständen Meinungen oder Positionen gegen aussen vertreten, denen sie nicht immer zu 100% zustimmen. Anstehende Probleme mit Mitgliedern des Vorstandes sollten ausserhalb der Generalversammlung besprochen und gelöst werden.

Damit einvernehmliche Lösungen zur gemeinsamen Zufriedenheit aller erzielt werden können, empfiehlt H. Arnold der Generalversammlung, Probleme oder Sorgen mit den zuständigen Vorstandsmitgliedern direkt zu besprechen.

Er empfiehlt der Generalversammlung, den Antrag 2 – Herr A. Kahnt abzulehnen.

Die Abstimmung über den Antrag 2 – Herr A. Kahnt ergibt folgendes Resultat:

Ja	28 Stimmen
Nein	76 Stimmen
Enthaltungen	11 Stimmen

## **Antrag 3 – Herr A. Kahnt**

- **Publikation auf der Homepage**
- **von frei werdenden Wohnungen (1)**
- **von Rücktritten aus dem Vorstand (2)**

- **von Kandidatinnen und Kandidaten für den Vorstand (3)  
Frei werdende Wohnungen, Rücktritte vom und Kandidatinnen  
und Kandidaten für den Vorstand sollen frühzeitig auf der Ho  
mepage publiziert werden.**

Herr Kahnt begründet seinen Antrag wie folgt:

1. Damit können sich Genossenschafterinnen und Genossenschafter über frei werdende Wohnungen direkt informieren.
2. Damit haben Interessentinnen und Interessenten die Möglichkeit, sich frühzeitig über eine Mitarbeit im Vorstand Gedanken zu machen.
3. Damit können sich Genossenschafterinnen und Genossenschafter über eine Kandidatin oder einen Kandidaten besser und rechtzeitig informieren.

Verschiedene Genossenschafterinnen und Genossenschafter melden sich zu Wort.

Es wird angeregt den Antrag abzulehnen, jedoch bei Rücktritten einzelner Mitglieder aus dem Vorstand künftig die Genossenschafterinnen und Genossenschafter rechtzeitig darüber zu informieren. Ein Votant meint, dass in Bezug auf Publikationen der im Antrag beschriebenen Art auf unserer Homepage grundsätzlich Zurückhaltung geübt werden sollte.

H. Arnold nimmt diese Anregungen gerne auf. Der Vorstand wird veranlassen, dass künftig Rücktritte von Vorstandsmitgliedern frühzeitig (in irgendeiner Art und Weise) bekannt gegeben werden.

Die Abstimmung über den Antrag 3 – Herr Kahnt ergibt folgendes Resultat:

Ja	12 Stimmen
Nein	91 Stimmen
Enthaltungen	12 Stimmen

### **Begehren – Frau M. Keller und Herr M. Lory**

- **Bei (allfälligen) Planungsideen sollen die Wünsche der Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Schubertstrasse**

**berücksichtigt werden. Viele würden lieber den jetzigen Grundriss inklusive Loggia beibehalten. Wir bitten darum, die Planungen entsprechend anzupassen oder Varianten zu erarbeiten, bei welchen die Loggias bleiben.**

Neben den Initianten Frau M. Keller und Herr M. Lory sorgen sich zahlreiche Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichner, dass die geplanten Sanierungsarbeiten an der 'Schubertstrasse' verschiedenste unerwünschte Veränderungen (u.a. Aufhebung der Loggias) nach sich ziehen könnten.

Da es sich bei der vorliegenden Unterschriftensammlung nicht um einen eigentlichen Antrag im Sinne der Statuten handelt, einigt man sich, dass das Anliegen unter dem Titel 'Begehren' zur Abstimmung gelangt.

Frau F. Buchegger setzt sich explizit für die Loggia ein und zählt deren zahlreiche Vorteile auf.

H. Arnold versichert der Generalversammlung und insbesondere den Initianten des Begehrens, dass der Vorstand keinesfalls alleine über die Umsetzung der geplanten Sanierung entscheide, sondern dass vielmehr bereits in der Planungsphase ein Komitee, bestehend aus dem Architekten, dem Vorstand und Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, gebildet werde. Zudem versichert er allen Bewohnerinnen und Bewohnern der 'Schubertstrasse', dass sie zu gegebener Zeit vollumfänglich und rechtzeitig über die geplanten Vorhaben informiert würden.

Die Abstimmung über das Begehren – Frau M. Keller und Herr M. Lory ergibt folgendes Resultat:

Ja	100 Stimmen
Nein	0 Stimmen
Enthaltungen	15 Stimmen

**h) Wahl des Vorstandes und dessen Präsidenten, sowie der Revisionsstelle**

## Wahl des Vorstandes

Frau S. Häcki ist auf die 88. Generalversammlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich, aus dem Vorstand zurückgetreten.

H. Arnold empfiehlt der Generalversammlung, Herrn F. Schönbächler – Schubertstr. 15, als neues Vorstandsmitglied zu wählen. Herr Schönbächler sei als junger Ingenieur bestens prädestiniert, den Vorstand, vor allem in technischen Fragen, kompetent zu unterstützen.

H. Arnold weist darauf hin, dass die Generalversammlung die Möglichkeit hat, andere Kandidaten zu portieren.

Herr Schönbächler stellt sich der Generalversammlung selber vor.

Herr A. Kahnt stellt sich ebenfalls als Kandidat für den Vorstand zur Verfügung. Er wünscht sich mehr Transparenz und Demokratie. Den Führungsstil des Vorstandes empfindet er als nicht zeitgemäss.

H. Arnold betont, dass der Vorstand sämtliche Entscheide gemeinsam treffe.

Alle übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich für eine weitere Amtszeit zur Verfügung.

Die Wahl der Mitglieder des Vorstandes wird einzeln vorgenommen.

Es entfallen folgende Stimmenzahlen auf die nachstehenden Kandidaten:

- Herr Beat Zobrist 90 Stimmen
- Frau Irene Schoch 109 Stimmen
- Herr Martin Lohrer 106 Stimmen
- Herr Alex Baumann 112 Stimmen
- Herr Fabian Schönbächler 87 Stimmen
- Herr Hans Arnold 87 Stimmen
- Herr Andreas Kahnt 22 Stimmen

Somit wird Herr F. Schönbächler als Ersatz für Frau S. Häcki für eine Amtsperiode in den Vorstand gewählt. Er erklärt Annahme der Wahl.

### **Wahl des Präsidenten**

A. Baumann (Vizepräsident) schlägt der Generalversammlung vor, H. Arnold wiederum zum Präsidenten des Vorstandes zu wählen.

Die Wahl ergibt folgendes Resultat:

Ja	81 Stimmen
Nein	1 Stimme
Enthaltungen	33 Stimmen

Somit ist H. Arnold für eine weitere Amtszeit zum Präsidenten des Vorstandes gewählt.

Frau F. Buchegger bedankt sich beim Vorstand, insbesondere bei Frau S. Häcki, und beim Hauswart an der Schubertstrasse, Herrn W. Neuweiler für die geleisteten Dienste an der Genossenschaft.

### **Wahl der Kontrollstelle**

H. Arnold erklärt der Generalversammlung, dass unsere externe Kontrollstelle, die Firma BDO Visura ihre Arbeit als Kontrollstelle der GBS seit dem Jahr 2008 zu unserer besten Zufriedenheit ausführt. Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, die Firma BDO Visura für eine weitere Amtsperiode als Kontrollstelle unserer Genossenschaft zu wählen.

Die Abstimmung ergibt folgendes Resultat:

Ja	112 Stimmen
Nein	0 Stimmen
Enthaltungen	3 Stimmen

Somit ist die Firma BDO Visura für eine weitere Amtsperiode als Kontrollstelle unserer Genossenschaft gewählt.

## i) Verschiedenes

### 2 Anfragen – Herr A. Kahnt

- **Wie viel erhielt die Genossenschaft für den Schattenwurf durch einen benachbarten Neubau an der 'Schubertstrasse'?**

H. Arnold informiert, dass 'Schattenwurf' nie ein Thema anlässlich eines Neubaus an der Schubertstrasse war.

- **Wie stellt sich der Vorstand zu einer Ämterzeitbegrenzung?**

H. Arnold meint, dass sich der Vorstand grundsätzlich aus Amateuren zusammensetzt, die sich freiwillig für die Genossenschaft engagieren. Dadurch ist es als sehr sinnvoll zu erachten, dass dessen Mitglieder für eine möglichst lange Periode zur Verfügung stehen. Es braucht sehr lange, bis neue Mitglieder für ihre genossenschaftliche Tätigkeit genügend Erfahrungen gesammelt und sich in die komplexe Praxis im Mietwesen und der Verwaltung eingearbeitet haben.

H. Arnold betont auch, dass er bis dato noch von niemandem auf eine Möglichkeit der Mitarbeit im Vorstand angesprochen wurde.

### Verabschiedung von Frau S. Häcki

H. Arnold bedankt sich bei Frau S. Häcki für ihre langjährige, äusserst kollegiale und kompetente Tätigkeit im Vorstand unserer Genossenschaft. Der Vorstand verabschiedet sich von Frau S. Häcki mit einem Blumenstrauss und einem Wellness-Gutschein.

Im Namen der Genossenschafterinnen und die Genossenschafter überreichen Frau S. Schilz und Herr M. Lory Frau S. Häcki diverse Gutscheine und einen Baum.

Die Generalversammlung bedankt sich bei Frau Häcki mit einem grossen Applaus.



## Todesfall

Der Präsident meldet der Generalversammlung den Hinschied von

- Herrn Josef Schmidlechner, Scheuchzerstr. 193, gestorben am 17. August 2013

und bittet die GenossenschafterInnen, den Verstorbenen in guter Erinnerung zu behalten und ihm ein würdiges Andenken zu bewahren.

## Geburten

Der Vorstand freut sich zusammen mit den Eltern über sieben Geburten im Berichtsjahr.

- **Alexander Renner**  
Schubertstrasse 151 am 16. Januar 2013
- **Hanna Sonderegger**  
Scheuchzerstrasse 193 am 1. März 2013
- **Anouk van Rooden**  
Scheuchzerstrasse 193 am 29. März 2013
- **Selim San**  
Scheuchzerstrasse 213 am 5. April 2013
- **Zaccaria Diebold**  
Schubertstrasse 4 am 10. Juni 2013
- **Joris Fingolo**  
Stüssistrasse 102 am 2. Oktober 2013
- **Edda Eberhard**  
Schubertstrasse 10 am 4. Dezember 2013

Wir gratulieren den stolzen Eltern herzlich.

## Neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Hans Arnold begrüsst alle zehn im Berichtsjahr 2013 neu in die Genossenschaft aufgenommenen Mitglieder, welche zum Teil an dieser

Generalversammlung anwesend sind und heisst sie alle namentlich herzlich bei uns willkommen.

- Herr Roger Syfrig, Schubertstrasse 11
- Frau Simone Rüegg, Schubertstrasse 6
- Herr Simone Oliva Küderli, Schubertstrasse 15
- Frau Rahel Küderli, Schubertstrasse 15
- Herr T. D....., Schubertstrasse 4
- Frau Karin Wismer, Stüssistrasse 88
- Herr Ary Marques da Silva, Scheuchzerstrasse 195
- Herr Hans Wüthrich, Scheuchzerstrasse 195
- Frau Sonia Wüthrich, Scheuchzerstrasse 195
- Frau Lena Furrer, Stüssistrasse 102

### **Tag der Nachbarn**

Der diesjährige Tag der Nachbarn findet am 30. Mai 2014 statt

### **Gemeinschaftsraum an der 'Schubertstrasse'**

Der neue Gemeinschaftsraum an der 'Schubertstrasse' wird am 30. Mai 2014 eröffnet.

### **Schubifest**

Das 'Schubifest' ist für das Wochenende 4./5. Juli 2014 – bzw. als Schlechtwetter-Verschiebungstermin – für das Wochenende 22./23. August 2014 geplant.

### **Spezielles Dankeschön**

Hans Arnold bedankt sich speziell bei allen, welche im Berichtsjahr auf irgendeine Art und Weise für die Genossenschaft gearbeitet oder im Einsatz gestanden haben, insbesondere bei

- den beiden Herren Hauswarten R. Bless und W. Neuweiler

- den Organisatoren der Koloniefeste
- allen, welche mitgeholfen haben, diese Generalversammlung vorzubereiten
- den Vorstandskolleginnen und -kollegen, sowie deren Lebenspartnern und Lebenspartnerinnen
- allen Freiwilligen, die im Namen der Genossenschaft ihre Dienste angeboten haben.

Viele GenossenschaftlerInnen und Gäste geniessen nach der Generalversammlung gemeinsam das wiederum ausgezeichnete Nachtessen, zu welchem die 'Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich' traditionsgemäss eingeladen hat und welches dieses Jahr durch die Metzgerei Müller geliefert worden ist. Danach sitzen viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer noch ein wenig gemütlich zusammen, diskutieren angeregt und lassen miteinander die 88. ordentliche Generalversammlung ausklingen.

Ende der ordentlichen Generalversammlung: 22.00 Uhr

Der Präsident

Für das Protokoll

H. Arnold

M. Lohrer

## Unterhalt und Reparaturen

### Liegenschaften Scheuchzer- / Stüssistrasse

Das Jahr 2014 verabschiedete sich mit einer tollen weissen Pracht, wie schon lange nicht mehr. Die Kinder konnten sich in unserer Umgebung mit Schneemännern oder Iglus bauen die Zeit vertreiben.

Bild Stüssistr. 104



Während des vergangenen Jahres sah man viele Kinder auf Velos und Trotinetts durch die verschlungenen Wege der Genossenschaft flitzen.

Hier noch ein Appell an die Eltern. Sagt bitte euren Kindern, die Wiesen und den Hügel bei der Rutschbahn nicht mit Velos zu befahren.

Der Rasen leidet zu stark.

Mehr Sorge sollte man auch zu den Pflanzen tragen, die Ranken bei der Pergola können nicht wachsen, wenn Kinder an den Stützen der Pergola hochsteigen.

Wir werden nochmals einige Bahnen Bambusmatten drauf legen als Schattenspender.

Ein grosser Erfolg war erneut die Entsorgung Aktion, Der grosse Container reichte nicht, auch wenn Herr Bless jeden einzelnen Gegenstand minutiös aufgeschichtet hatte.



Grössere Eingriffe gab es im 2014 in unserer Siedlung keine. Viele Reparaturen an elektrischen Geräten, wie Waschmaschinen, Tumblern, Abwaschmaschinen und Kühlschränken, sowie an Beleuchtungskörper mussten in Auftrag gegeben werden. Darum bitten wir Sie die entsprechenden Gebrauchsanweisungen zu studieren.

Das Thema Schimmel beschäftigt uns weiterhin. Hier gelten wie bisher die Tipps „**Stosslüften**“ **2 - 3 mal im Tag mind. 5 Min.**

Im vergangenen Jahr wurden 2 Wohnungen frei, die intern an Familienmitglieder weitervermittelt werden konnten. 5 Zimmer, 2 Bäder wurden neu gestrichen und 4 Böden neu verlegt.

Die vielen Anmeldungen und positiven Rückmeldungen von Besuchern bestätigen uns darin, dass wir uns glücklich schätzen können, dass wir in einer gepflegten, gut unterhaltenen Siedlung zu einem attraktiven Preis wohnen dürfen.

Vielen Dank Allen, die in irgendeiner Weise mithelfen, dass es so bleibt.

Ausblick:

Die Läden werden noch im Frühjahr gewaschen. Unsere erste Umbau Etappe liegt schon 9 Jahre zurück, damals wurden die Schwellen vom Korridor zu den Zimmern nicht erneuert. Wir werden dies in diesem Jahr nachholen und zeitgleich die Korridore streichen.

## Liegenschaften Schubertstrasse

Im Frühjahr 2014 wurde mit der Sanierung des alten Kohlenkellers an der Schubertstrasse 11 begonnen.

Dieser war in einem sehr schlechten Zustand, Mauerwerk, Stützen, Unterzüge und Decke waren morsch und wiesen starke Abplatzungen auf: Die tragenden Eisen waren stark korrodiert.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhen der angrenzenden Räume musste die neue Bodenplatte um ca. 1 Meter tiefer angesetzt werden. Der Raum weist nun die minimal geforderte Höhe von 2.40 auf.

Im gleichen Aushubbereich befand sich der erdverlegte 4. Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von 20'000 Liter. Da dieser einwandige Tank nicht mehr den neusten Vorschriften des UGZ entsprach und eine Sanierung nicht wirtschaftlich gewesen wäre, wurde dieser entfernt.

Die Liegenschaft ist in der komfortablen Lage dass sie noch 2 weitere doppelwandige Heizöltanks besitzt. Über die Sanierung des 3. einwandigen, erdverlegten Tanks unter der grossen Wiese, entscheidet der Vorstand zu einem späteren Zeitpunkt. Dieser wurde vorschriftsgemäss bis Ende Jahr 2014 endgereinigt und ausser Betrieb genommen.

Der Kohlenkeller den wir nun Hauswartsraum nennen, ist mit einem separaten WC und Lavabo ausgestattet. Ebenfalls wurde vorschriftsgemäss eine schaltbare Lüftung eingebaut.

Der Unterflur - Container für den Abfall (UFC) konnte leider nicht realisiert werden, da die vorgegebenen Vorschriften zur Entleerung nicht eingehalten werden konnten.

Im Zuge der Neugestaltung der Wiese über dem Hauswartraum wurde ein neuer Platz für die Grüncontainer der Stadt Zürich gestaltet. Die zwei Container sind nun den grössten Teil des Tages am Schatten und nicht mehr so nahe am Gebäude wie vorher.

Da viele GenossenschafterInnen in der Sommerzeit gerne draussen sitzen, wurde zwischen der Schubertstrasse 16 und 18 ein weiteren Sitzplatz mit Bank aufgestellt. Dieser wird schon rege, von gross und klein, benutzt.

Auf der grossen Wiese beim Sandhaufen wurden die Sitzbänke ausgetauscht, an den neuen Sitzbankgarnituren können nun zusätzliche Personen, bequem Platz nehmen.

In diesem Jahr wurden 5 Wohnungen neu bezogen, vier 3-Zimmerwohnungen und eine 4-Zimmerwohnung. Insgesamt 4 Wohnungen mussten totalsaniert werden, da die vorherigen Mieter tlw. über 30 Jahre darin wohnten.

Auch in diesem Jahr konnten einige Renovationswünsche von Mietern umgesetzt werden, Je nach Situation mussten Zimmer total gestrichen (mit oder ohne Holzwerk) werden, Laminat wurde verlegt oder der alte Parkett wurde abgeschliffen und versiegelt. Lose Linoleumböden wurden neu verklebt, oder einzelne Radiatoren neu gestrichen. In diversen Kellerabteilen wurden die Böden mit Zementplatten ausgelegt.

Nach dem Antritt als Verwalter, konnte ich in kurzen Abständen insgesamt 5 Wohnungswechsel organisieren. Dabei konnte ich die verschiedenen Sanierungsarten, Wohnungsabnahmen, Verhandlungen mit Unternehmern und Wohnungsabgaben ausführlich ansehen. Die angenehme und freundliche Umgangsform mit allen Beteiligten hat mich stets beeindruckt. Es freut mich, das nun 5 Wohnungen mit neuen und zufrieden Mietern an der Schubertstrasse belegt sind.

Um die Aussicht und die Freundlichkeit in den unteren Wohnungen zu verbessern wurden diverse Bäume und Sträucher geschnitten. Dies in Zusammenhang mit dem alljährlichen Arbeiten an den Borten und Rabatten.

Für die Schubertstrasse 11 wurde eine neue Waschmaschine gekauft. Die alte Maschine war über 30 Jahre alt. Mit der neuen Maschine, die mehr Programme bietet, verbrauchen wir zudem deutlich weniger Wasser und Strom.



## Projekt Spielplatz

Unser Spielplatz hinter der Schubertstrasse 14/16, wird von Kindern aller Altersgruppen rege genutzt. Leider ist er mittlerweile in einem schlechten Zustand. Vor einigen Jahren mussten Spielgeräte (eine Hütte und ein Kletterbaum) demontiert werden, da sie morsch waren und somit nicht mehr den Sicherheitsanforderungen entsprachen. Die Fallschutzplatten, welche einen grossen Teil des Spielplatzes ausmachen, bieten ebenfalls keinen schönen Anblick mehr.

Die entfernten Geräte konnten nicht ohne weiteres ersetzt werden, da aufgrund neuer Vorschriften, höhere Anforderungen an Fallräume und Fallschutz gestellt werden.

Anfangs 2014 haben wir beschlossen, eine Neugestaltung in Angriff zu nehmen, mit dem Ziel, den Spielplatz wieder attraktiv zu gestalten. Dabei waren folgende Punkte von zentraler Bedeutung:

- Es sollen Spielmöglichkeiten für Kinder von 1-14 Jahren vorhanden sein.
- Genug Platz für freies Spielen: Fussball, Unihockey
- Möglichst viel Rasen als Fallschutz einsetzen
- Es sollen keine tief greifenden Umgebungsarbeiten ausgeführt werden
- Konformität mit der EN1176, der Norm für Spielanlagen

Nach einigen Gesprächen im Vorstand, mit Eltern, Kindern und Spielgeräteherstellern, sowie der Besichtigung einiger Spielplätze haben wir eine detaillierte Gestaltungsidee erarbeitet. Auf dem Spielplatz selbst, bei schönstem Herbstwetter, konnten wir am 1. November 2014 den interessierten Eltern und Kindern den bildlich ausgestalteten Entwurf präsentieren und weitere wertvolle Anregungen einholen.

Der freigegebene Gestaltungsplan umfasst nun folgende Punkte:

- Die Schaukeln bleiben in der heutigen Form erhalten, werden jedoch revidiert.
- Es wird eine neue, normgerechte Kletteranlage angelegt, die kleinen und grossen Kindern vielfältige Spielmöglichkeiten bietet.
- Daneben wird eine Hütte platziert, die den kleinen Kindern Spielmöglichkeiten bietet.
- Der Fallschutzbelag des Spielplatzes wird erneuert. Die Anzahl Quadratmeter der freien Spielfläche soll dabei erhalten werden.
- Es werden ein bis zwei neue Sitzbänke platziert.

- Die Zäune werden teilweise erhöht.

Das Projekt steht nun kurz vor der Verwirklichung. Es ist geplant, dieses bis spätestens Ende März 2015 umzusetzen, so dass der Spielplatz den Kindern im Frühling desselben Jahres wieder zur Verfügung steht.



Bildlegende: Gesamtansicht (Perspektive wie etwa von Schubertstrasse 16 aus gesehen)



Bildlegende: Ansicht von der Rutschbahn her, im Vordergrund die Hütte



Bildlegende: Ansicht von den Schaukeln her, im Hintergrund die Kletteranlage und die Sitzbank

## Gemeinschaftsraum

Bereits im letzten Jahresbericht wurde über das Projekt "Gemeinschaftsraum" berichtet. In vielen Wohnbaugenossenschaften steht den Mieterinnen und Mietern ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Eine Umfrage hat ergeben, dass ein solcher Raum auch in unserer Genossenschaft sehr erwünscht ist. Nachdem wir an der Schubertstrasse 18 die geeigneten Räumlichkeiten gefunden hatten, wurde gegen Ende 2013 mit der Realisierung des Gemeinschaftsraums begonnen. Bereits im März 2014 waren die Innenausbauten abgeschlossen und ein Teil der Einrichtung installiert. Der Raum erhielt dank der Initiative dreier Genossenschaftlerinnen einen Farbanstrich und Vorhänge, was ihm nun zusätzlich Charme und Wärme verleiht.

Am 17. Mai 2014 konnte der Gemeinschaftsraum eröffnet werden. Es fanden sich zahlreiche Interessierte aus beiden Siedlungen zu einem gemütlichen Aperó ein.

Seitdem steht der Raum den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern zur Verfügung.

Die Einrichtung des Gemeinschaftsraums umfasst:

- Stühle und Tische für insgesamt 18 Personen.
- Eine Küchenkombination mit Kühlschrank und Spülbecken, (ohne Kochgelegenheit)
- Geschirr, Besteck, Tassen und Gläser.
- Zudem ist eine Toilette im Keller vorhanden.

Die detaillierten Mietbedingungen sind auf der Homepage abrufbar.











## Verwaltung

Auf die Generalversammlung 2014 hat Frau Sibylle Häcki ihr Amt als Verwalterin an der Schubertstrasse niedergelegt. Sibylle Häcki hat eine grosse Belastung als Ehefrau, Mutter, berufstätige Frau und Verwalterin der Genossenschaft getragen. Sie hat bei der Baugenossenschaft Oberstrass bereits erste Erfahrungen mit dem Vermieten von Genossenschaftswohnungen gemacht. Bei uns als Verwalterin musste sie sich neben der Vermietung auch noch um den technischen Unterhalt der Siedlung kümmern.

Sie zeichnete sich, durch grosses Feingefühl bei der Auswahl der neuen GenossenschaftlerInnen aus. Auch ohne technische Ausbildung, musste sie sich in verschiedenste technischen Bereiche einleben und einarbeiten.

Sibylle Häcki hat, unter vielen anderen, die folgenden Projekte geleitet:

- haben neue Fenster,
- neue Fensterläden,
- die alten Balkone wurden renoviert
- Haustüren wurden ersetzt
- die gesamte Gartenbeleuchtung wurde erneuert
- ein Gemeinschaftsraum wurde gebaut etc.

Mit Sibylle Häcki verlieren wir eine wertvolle Kollegin. Wir wünschen ihr auf Ihrem neuen Weg, alles Gute, gute Gesundheit und weiterhin gutes Gelingen.

Als neues Mitglied des Vorstandes hat die Generalversammlung Herrn Fabian Schönbächler gewählt. Um eine möglichst gute Kontinuität und professionelle Betreuung der entsprechenden Chargen zu ermöglichen, hat der Vorstand an seiner ersten Sitzung nach der GV, Herrn Beat Zobrist als neuen Verwalter der Schubertstrasse und Herrn Fabian Schönbächler als Leiter des Bereichs Spezialprojekte eingesetzt.

Das bedeutete natürlich einen doppelten Wechsel. Beat Zobrist musste auf der einen Seite die Aufgabe des Verwalters von Sibylle Häcki übernehmen und gleichzeitig seine eigene Aufgabe an Fabian Schönbächler übergeben. Eine Herausforderung die

alle mit grossem Engagement und Begeisterung angegangen sind. Herzlichen Dank.

In der Zwischenzeit haben sich die beiden in die neuen Aufgaben eingewöhnt. Die Zusammenarbeit hat sich eingespielt und neue Projekte und Aufgaben sind angegangen worden.

Über die Chargenverteilung hat der Vorstand mittels eines Informationsschreibens orientiert.

Die Generalversammlung hatte einen Antrag von Herrn M. Imbach bzw. einen Gegenvorschlag des Vorstandes angenommen. Der Antrag verpflichtete den Vorstand, die aktuelle Heizung (Erdsonden mit Wärmepumpen und einer Gasheizung) an der Scheuchzerstrasse detailliert zu analysieren. Die Umsetzung des Antrages wurde vom Vorstand vorbereitet. In Herrn A. Lozza (auch Herr Imbach hatte bereits Kontakt mit ihm) fanden wir einen Fachmann (Energiecoach) der die Heizung untersuchte und auch einen Vergleich mit der alten Ölheizung anstellen konnte. Herr Bless war im ganzen Prozess selbstverständlich voll involviert und konnte sein grosses Wissen und seine Erfahrung weitergeben. Herzlichen Dank.

Der Vorstand hat Herrn A. Lozza gebeten, seine Analyse an der nächsten Generalversammlung zu präsentieren.

Bereits mehrmals hat der Vorstand orientiert, dass an der Schubertstrasse auch ein Umbauprojekt geplant ist. Die Ölheizung an der Schubertstrasse ist noch etwas älter als die ehemalige Heizung an der Scheuchzerstrasse. Es ist deshalb nur logisch, wenn wir uns auch Gedanken über einen Ersatz bzw. Neubau der Heizung an der Schubertstrasse machen. Da wir in Herrn A. Lozza bereits einen Spezialisten kennen, haben wir ihn gebeten, eine Situationsanalyse für die Schubertstrasse zu machen. Der Auftrag ist, die spezifischen Anforderungen (Lage zur Sonne, Verbrauch an Heizöl, Platzbedarf für Unterstationen etc.) zu analysieren und dem Vorstand eine Entscheidungsbasis vorzubereiten.

Heutzutage gibt es verschiedenste Möglichkeiten der Energieproduktion (für Heizung und Warmwasser). Wir könnten bei einer Ölheizung bleiben, auf Gas oder Holzpellets setzen. Wir könnten Sonnenenergie oder Erdwärme nutzen etc. Kombinationen der einzelnen Produktionsmethoden sind selbstverständlich auch

möglich. Der Vorstand ist sehr gespannt, welche Variante bzw. Lösung für uns am idealsten geeignet ist. Sobald Resultate vorliegen, werden wir die GenossenschafterInnen an der Schubertstrasse informieren.

Ein Umbau würde aber erst mit dem Umbau, bzw. der Renovation an der Schubertstrasse 9-15 erfolgen.

An der vergangenen Generalversammlung hat der Vorstand auch orientiert, dass ein Unterflurcontainer (UFC) vor dem Haus Nr. 11 realisiert werden soll. Dieser Wunsch war aufgekommen, nachdem wir so gute Erfahrungen an der Scheuchzerstrasse gemacht hatten.

Leider hat sich das Projekt nicht realisieren lassen. Das ERZ war zwar begeistert und hat unseren Wunsch unterstützt. Die Umsetzung hat aber aufgrund von Auflagen des Tiefbauamtes keine Chance mehr gehabt. Das grösste Problem war der enorme Platzbedarf des Fahrzeuges das die UFC's entleert. Der Rasen vor den Häusern 9-15 wäre zum grössten Teil als Ein- und Ausfahrbereich weggefallen. Ein Resultat das wir so nicht akzeptieren wollten. Sind wir doch alle stolz auf die grossen Grünflächen rund um unsere Häuser.

Verbunden mit dem Projekt UFC war auch ein Ausbau eines kleinen Heizöltanks (genau an der Position, wo wird den UFC setzen wollten) und die Renovation des alten Kohlenkellers zu einem Hauswartraum.

Der kleine 10 m<sup>3</sup> Heizöltank durfte nicht mehr eingesetzt werden, da es sich dabei um einen Tank mit nur einer Wand handelte. Heutzutage sind nur noch Tanks mit einer Doppelwand und einer Leckraumüberwachung zugelassen.

Die Renovation des alten Kohlenkellers war eine recht knifflige Angelegenheit. Die angegriffene Bausubstanz musste dringend saniert werden. Mehrere Heizungs- und Gasleitungen wurden umgelegt. Die neusten Vorschriften an den Brandschutz mussten auch erfüllt werden. Dieser Eingriff im Keller hat auch dazu geführt, dass die Kellerabteile mit Feuerschutztüren ausgerüstet werden mussten. Die heutige Gesetzgebung hat leider mit sehr vielen zusätzlichen Auflagen zu einer Projektausweitung geführt. Die ausgeführten Anpassungen hätten aber im Rahmen der Sanierung des Hauses Schubertstrasse 11 auf alle Fälle auch gemacht werden müssen.

Das erreichte Resultat ist aber sehr schön geworden. Endlich hat unser Hauswart einen Raum wo er seine Werkzeuge und Putzwerkzeuge sauber aufbewahren kann.

Der gesamte Vorplatz (vor Haus Nr. 11) wurde neugestaltet und für den Biocontainer eine Ecke geschaffen, die möglichst weit entfernt ist von den Häusern. Geruchsemissionen sollten definitiv der Vergangenheit angehören.

Der Vorstand hat auch orientiert, dass die Stadt Zürich beabsichtigt die Kanalisation an der Schubertstrasse zu sanieren. Uns wurde gleichzeitig auferlegt die entsprechenden Hausanschlüsse zu reparieren. Um den aktuellen Zustand aufzunehmen, wurden mit Kanalrobotern Aufnahmen der Hausanschlüsse gemacht. Leider sind alle unsere eigenen Kanalisationsrohre schon sehr alt und müssen gleichzeitig saniert werden. Die ursprüngliche Absicht, die Sanierung auf die ersten 6 Monate 2015 zu legen, wurde von der Stadt Zürich revidiert. Aktuell gehen wir von der Voraussetzung aus, dass zwischen September 2015 und Juli 2016 unsere Strasse umgebaut wird. Details der Sanierungspläne sind dem Vorstand leider auch noch nicht bekannt. Deshalb können wir auch noch keine Aussage treffen, wie sich die Parkplatzsituation, die Zu- und Durchfahrt etc. zeigen wird. Sobald wir Details wissen, werden wir selbstverständlich weiter informieren.

Mit entsprechenden Informationsschreiben hat der Vorstand die Mieter an der Schubertstrasse über die Terminverschiebung informiert.

Die Kanalisation an der Schubertstrasse scheint wirklich sehr sanierungsbedürftig und marode zu sein. In den letzten 12 Monaten mussten wir 3 Wasserrohrbrüche verzeichnen.

Über den Neubau des Spielplatzes werden Sie auch an anderer Stelle in diesem Jahresbericht noch orientiert. Wie die GenossenschafterInnen an der Schubertstrasse selber sehen können, ist der Spielplatz in einem desolaten Zustand. Fabian Schönbächler hat sich mit grossem Einsatz um die Neugestaltung gekümmert. Ein Projekt das auch mit der Mithilfe von GenossenschafterInnen bearbeitet wurde. Wir danken Allen die sich engagiert und eingesetzt haben.

Ziel des Vorstandes ist es, dass auch während der Umbauphase unsere Familien und Kindern einen sicheren Platz zum Spielen finden.

Während mehreren Sitzungen hat sich der Vorstand mit der Sanierung an der Schubertstrasse befasst. Speziell eingespannt sind dabei natürlich die Mitglieder der Schubertstrasse, die zusammen mit unserem Architekten, Herrn Peter Kaelin, das Projekt vorantreiben.

Bis dato wurden Vorarbeiten geleistet. Der Architekt ist über das Ausmass der Sanierung und die speziellen Wünsche und Ausführungs-Varianten genauestens im Bilde. Geht's doch nicht nur um die Sanierung von Küche und Bad. Auch die Grösse, Lage und Anzahl der Balkone ist noch nicht geklärt.

Schliesslich wissen wir auch noch nicht, wie sich die Stadt Zürich zu unserm Projekt stellt. Wir rechnen mit einer umfangreichen Liste von Vorschriften und Begehren, die es zu erfüllen gibt.

Sobald wir hier etwas Handfestes zur Verfügung haben, werden wir zu einer ersten Informationsveranstaltung einladen.

## Heizung und Warmwasserversorgung

Der Verbrauch an Heizöl an der Schubertstrasse während der Heizperiode 2013/2014 lag bei 89'000 Liter (Vorperiode 105'000 Liter). An der Scheuchzer-/Stüssistrasse lag der Verbrauch an Erdgaswärme laut Abrechnung der Erdgas Zürich AG bei 686'322 kWh (Vorperiode 976'928 kWh).

Den Einzahlungen der Mieter von CHF 194'487.60 standen Ausgaben von CHF 210'111.75 (Vorperiode CHF 244'637.45) gegenüber. Das ergibt Mehrausgaben von CHF 15'624.15 (Vorperiode CHF 50'309.85).

Die Mehrausgaben wurden von den GenossenschafterInnen beglichen.

Die effektiven Kosten werden aufgrund eines Schlüssels den einzelnen Wohnungsgrössen bzw. Anzahl der Zimmer zugeteilt. Der unter Nebenkosten einbezahlte Betrag wird selbstverständlich bei der Kostenverteilung mitberücksichtigt.

### **Heizabrechnung vom 01.07.2013 bis 30.06.2014 (mit Vorjahresvergleich)**

Wir erteilen Ihnen nachstehend Abrechnung für die Heizung und das Warmwasser der letzten Heizperiode.

<b>Einnahmen</b>	<b>CHF 13/14</b>	<b>CHF 12/13</b>
Einzahlungen Mieter (Akontozahlungen)	194'487.60	194'327.60
<b>Ausgaben</b>		
Heizöl	72'661.75	94'776.75
Gasbezug	78'663.60	101'456.65
Pumpstrom	47'557.40	33'904.15
Unterhalt: Kaminfeger, Bedienung Verwaltung, Revisionen, Reinigung	<u>11'229.00</u>	<u>14'499.90</u>
<b>Ergibt Mehrausgaben von</b>	<b>15'624.15</b>	<b>50'309.85</b>

## Jahresrechnung 2014

Die Betriebsrechnung per 31. Dezember 2014 ergibt einen Gewinn von CHF 4'830.65 (Vorjahr CHF 38'581.31). Inklusiv dem Gewinnvortrag von CHF 64'626.72 weisen wir einen Bilanzgewinn von CHF 69'457.37 aus. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Dem Amortisationskonto wurden 0.75% des Bilanzwertes der Liegenschaften gutgeschrieben.

Der Erneuerungsfonds wurde mit 1% vom Gebäudeversicherungswert geöffnet.

Die Veränderungen der Fonds sind detailliert im Jahresbericht wiedergegeben.

Die diesjährige Entnahme aus dem Erneuerungsfonds von CHF 273'000 wurde für die Renovation des Kellergeschosses inkl. des Einbaus eines Hauswartraumes und eines neuen Abstellplatzes für die Biocontainer an der Schubertstrasse 11 eingesetzt. Die zusätzlichen Arbeiten, wie z.B. neue Kellertreppen, Elektroinstallationen, Boden und Wänden, feuerfeste Kellertüren, mussten aufgrund von baubehördlichen Auflagen durchgeführt werden.

Das ausgewiesene Baukonto im Anlagevermögen betrifft die bereits geleisteten Vorarbeiten im Zusammenhang mit der bevorstehenden Renovation und Sanierung der Schubertstrasse.

Die Heizung an der Scheuchzer/- Stüssistrasse wurde wie im Vorjahr um CHF 78'158.00 abgeschrieben.

Wie in den letzten Jahren verzichten wir auch für das Jahr 2014 auf eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	31.12.2014 CHF	Vorjahr CHF
Vortrag aus dem Vorjahr	64'626.72	26'045.41
Jahresgewinn	4'830.65	38'581.31
	<hr/>	<hr/>
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>69'457.37</b>	<b>64'626.72</b>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.



## Mitgliederbewegung und Anteilscheinkapital

Bestand per 31.12.2013	207	Genossenschafter	CHF	871'500
Eintritte 2014	5	Genossenschafter	CHF	20'000
Einzahlung. Zusatzanteilschein	1	Genossenschafter	CHF	1'000
Rückzahlung Zusatzanteilschein	-1	Genossenschafter	CHF	-1'000
Interne Wechsel		Genossenschafter	CHF	4'000
Austritte 2014	-7	Genossenschafter	CHF	-29'000
Bestand per 31.12.2014	205	Genossenschafter	CHF	866'500

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**  
an die Generalversammlung der

**Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

**Berichterstattung aufgrund weiterer statutarischer Vorschriften**

Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Art. 24 der Statuten darin besteht diese zu prüfen. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Geschäftsführung Gesetz und Statuten.

Zürich, 23. Januar 2015

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Isabel Gebhard

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

## Jahresrechnung 2014

### Bilanz per 31. Dezember 2014

#### Aktiven

	31.12.2014 CHF	Vorjahr CHF
Flüssige Mittel	3'066'255.47	2'708'862.32
Forderungen	8'054.45	5'527.35
Übrige Forderungen	4'125.40	10'447.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'643.90	9'629.10
Heizkosten	210'521.90	216'189.20
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>3'299'601.12</b>	<b>2'950'655.77</b>
Wertschriften	394'249.00	394'249.00
Immobilien	22'946'698.55	22'946'698.55
Amortisationskonto Immobilien	-4'303'712.75	-4'131'612.75
Heizung	1'250'534.50	1'328'692.50
Baukonto	45'679.85	11'007.50
Mobilien	6'470.00	8'110.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>20'339'919.15</b>	<b>20'557'144.80</b>
<b>Aktiven</b>	<b>23'639'520.27</b>	<b>23'507'800.57</b>

## Passiven

	31.12.2014 CHF	Vorjahr CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11'959.20	124'906.50
Voraus- und Akontozahlungen	235'451.05	234'975.30
Passive Rechnungsabgrenzungen	<u>13'000.00</u>	<u>19'000.00</u>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>260'410.25</b>	<b>378'881.80</b>
Rückstellung für Wiederherstellung	20'000.00	20'000.00
Hypotheken	20'460'000.00	20'460'000.00
Erneuerungsfonds	1'751'492.60	1'495'893.60
Waschmaschinenfonds	26'660.05	31'898.45
Mietzinsverlustfonds	<u>10'000.00</u>	<u>10'000.00</u>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>22'268'152.65</b>	<b>22'017'792.05</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>22'528'562.90</b>	<b>22'396'673.85</b>
Genossenschaftskapital	866'500.00	871'500.00
Gesetzliche Reserven	175'000.00	175'000.00
Bilanzgewinn	<u>69'457.37</u>	<u>64'626.72</u>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'110'957.37</b>	<b>1'111'126.72</b>
<b>Passiven</b>	<b>23'639'520.27</b>	<b>23'507'800.57</b>

## Betriebsrechnung 2014

	2014 CHF	Vorjahr CHF
Mietzinseinnahmen	2'179'597.35	2'176'819.50
Kapitalertrag	5'487.10	6'297.00
Diverse Einnahmen	470.00	0.00
A.o. Ertrag	6'000.00	0.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>2'191'554.45</b>	<b>2'183'116.50</b>
Reparaturen und Unterhalt	682'688.15	654'904.50
Hypothekarzinsen	441'476.35	435'843.05
Städtische Gebühren (Wasser/Kehricht/Elektrisch)	142'190.45	138'150.55
Genossenschaftsveranstaltungen	8'896.25	5'066.05
Kontrollstelle	4'968.00	4'968.00
Entschädigung Vorstand	75'796.90	75'259.25
Versicherungen	26'841.35	25'851.85
Allgemeine Unkosten	19'451.20	12'550.19
Einlage Erneuerungsfonds	528'599.00	527'998.00
Einlage Amortisationsfonds	172'100.00	172'099.75
Abschreibungen	79'798.00	80'188.00
Steuern	3'918.15	11'656.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>2'186'723.80</b>	<b>2'144'535.19</b>
<b>Betriebserfolg</b>	<b>4'830.65</b>	<b>38'581.31</b>

## Stand der Fonds per 31. Dezember 2014

### Amortisationskonto:

<b>Stand am</b>	<b>2013-12-31</b>	4'131'612.75
Einlage (0.75% der Gebäudekosten)		172'100.00
<b>Stand am</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>4'303'712.75</b>

### Erneuerungsfonds:

<b>Stand am</b>	<b>2013-12-31</b>	1'495'893.60
Reglementarische Zuweisung (1%)		528'599.00
Entnahme für Erneuerungen, Reparaturen und Renovation		-273'000.00
<b>Stand am</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>1'751'492.60</b>

### Reservefonds:

<b>Unveränderter Stand per 31.12.2014</b>	<b>175'000.00</b>
---	-------------------

### Mietzinsverlustfonds:

<b>Unveränderter Stand per 31.12.2014</b>	<b>10'000.00</b>
---	------------------

### Waschmaschinenfonds:

<b>Stand am</b>	<b>2013-12-31</b>	31'898.45
Einlage		10'160.00
Entnahme für zwei Waschmaschinen, einen Trockner und einen Tumbler		-15'398.40
<b>Stand am</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>26'660.05</b>

## **Neue Genossenschafter**

- Herr Nico Ebert, Schubertstrasse 9
- Frau Claudia Manser, Schubertstrasse 16
- Frau Astrid Drittenbass, Schubertstrasse 4
- Frau Tertia Hager, Schubertstrasse 12
- Herr Renato Iff, Stüssistrasse 104
- Herr Jamin Hoerni, Scheuchzerstrasse 211

## **Austritt/Wegzug**

- Frau Elsa Huber, Schubertstrasse 9
- Frau Veronika Mosimann, Schubertstrasse 9
- Frau Margret Ness, Stüssistrasse 104
- Frau Anna Baur, Scheuchzerstrasse 211

## **Geburten**

- |          |  |
|----------|--|
| 01.02.14 | Cataleya Marsenic, Stüssistrasse 90        |
| 11.06.14 | Matija Marsenic, Scheuchzerstrasse 195     |
| 21.08.14 | Michael Gustavo Renner, Schubertstrasse 11 |
| 05.12.14 | Malia Beland, Scheuchzerstrasse 193        |

## **Heirat**

- Nathalie Imbach und Fabiano Annoscia, Scheuchzerstrasse 193
- Chantal Wegmann und Reto Lohrer, Scheuchzerstrasse 213
- Marisa Kahnt und Hanning Beland, Scheuchzerstrasse 193
- Pia Aepli und Peter Sulger, Scheuchzerstrasse 209

## Todesfall

24.02.14 Frau Eveline Düscher, Schubertstrasse 11  
13.02.14 Herr Hans Alper, Scheuchzerstrasse 203  
22.03.14 Frau Verena Breitenstein, Stüssistrasse 90  
03.07.14 Herr Rudolf Schmid, Stüssistrasse 102  
21.07.14 Frau Margret Ness, Stüssistrasse 104  
11.12.14 Frau Jolanda Helbling, Scheuchzerstrasse 209



Verzeichnis der Liegenschaften und Hypotheken per 31.12.2014

Liegenschaften	Wohnungen	Bezugsjahr	Ursprüngliche Anlagekosten	GVZ	Hypotheken 1. Rang	Gläubiger	Bilanzwert
Schubertstrasse 4-18, 9-15  11 Wohnhäuser 1 1/2 - Zimmerwohnungen 2 - Zimmerwohnungen 3 - Zimmerwohnungen 4 - Zimmerwohnungen	  2 4 54 26	1928/29	1'999'630.20	21'988'500.00	4'900'000.00	Zürcher Kantonalbank	4'417'169.65
Scheuchzerstrasse 193-203, 209-213 Stüssistrasse 88-96, 102-104  14 - Wohnhäuser 1 - Kindergarten 1 - Familienwohnung 2 - Zimmerwohnungen 3 - Zimmerwohnungen 4 - Zimmerwohnungen	  2 8 61 41	1930/32	2'557'261.70	30'871'400.00	15'560'000.00	Zürcher Kantonalbank	18'529'528.90
<b>Total</b>	<b>198</b>		<b>4'556'891.90</b>	<b>52'859'900.00</b>	<b>20'460'000.00</b>		<b>22'946'698.55</b>

**GVZ: Gebäudeversicherung Zürich (lt. Prämienrechnung 2014)**