

Gemeinnützige
Baugenossenschaft Selbsthilfe
Zürich

Jahresbericht und Jahresrechnung 2009

Erstattet an die ordentliche Generalversammlung 2010

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
--------------------------------------	---	--------------------

Verwalterin Schubertstrasse	Sibylle Häcki Schubertstr. 16 8037 Zürich	Tel. 044/363 41 54
--------------------------------	---	--------------------

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
--------	---	--------------------

Beisitzer	Beat Zobrist Schubertstr. 12 8037 Zürich	Tel. 044/361 54 02
-----------	--	--------------------

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 Visura
Wirtschaftsprüfung

Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Jahresbericht 2009

Generalversammlung

Der Präsident Hans Arnold heisst alle Anwesenden herzlich willkommen und bedankt sich an diesem ersten Frühlingstag für das rege Interesse, welches die GenossenschaftlerInnen durch die Teilnahme an der diesjährigen Generalversammlung der gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich gegenüber entgegenbringen. Er weist auf die grossen gesellschaftlichen Herausforderungen hin, die uns alle in irgendeiner Art und Weise beschäftigen und auf die rege Bautätigkeit – vor allem bezüglich des geplanten Umbaus im Kolonieteil 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse' – die auf unsere Genossenschaft zu kommen wird. Die Gesamtplanung des Umbaus 2009/2010 (neue Kanalisation, vergrösserte Balkone, neue Küchen und Bäder, neue Heizung) ist in vollem Gange. Gleichzeitig werden in sämtlichen Liegenschaften die alten Fenster durch neue ersetzt, welche eine bedeutend bessere Wärmeisolation aufweisen.

Zudem erfahren durch verschiedenste Arbeiten an der Schubertstrasse (im Jahre 2009 z.B. der Umbau des Gartens hinter den Häusern Schubertstrasse 8 – 12) die Umgebungsanlagen und der Garten eine bedeutende Aufwertung.

H. Arnold stellt der Generalversammlung die Mitglieder des Vorstandes unserer Genossenschaft, sowie unseren Architekten, Herr Peter Kaelin namentlich vor.

Er erklärt allen Anwesenden, wie die bereits ausgeteilten Präsenzlisten auszufüllen sind.

Der Präsident beruft sich auf Art. 15 der Statuten der Genossenschaft, wonach alle GenossenschaftlerInnen die Einladung und die Jahresberichte 20 Tage im voraus erhalten müssen. Die diesjährige Generalversammlung sei wiederum ordnungsgemäss einberufen worden.

H. Arnold weist die Generalversammlung zudem ausdrücklich darauf hin, dass gemäss Art. 17 unserer aktuellen Statuten ausschliesslich Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler vom Stimm- und Wahlrecht Gebrauch machen dürfen. Stellvertretungen sind nur innerhalb des selben Haushaltes, bzw. nur unter Vorweisung einer schriftlichen Vollmacht der/des abwesenden Stimmberechtigten gestattet.

Danach erklärt er die 83. Generalversammlung als eröffnet.

Präsenz

Gemäss den Präsenzlisten, auf welche sich sämtliche Genossenschafterinnen, Genossenschafter und Gäste eingetragen haben, nehmen

94	stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
<u>24</u>	Gäste
118	effektiv anwesende Personen

an der diesjährigen Generalversammlung teil.

Das absolute Mehr der stimmberechtigten GenossenschafterInnen beträgt somit 48 Stimmen.

Verschiedene GenossenschafterInnen haben sich schriftlich oder auch mündlich entschuldigt.

Als StimmenzählerInnen werden Frau D. Pölzl, Frau M. Sommer, Herr W. Häcki, Herr D. Chenaux und Herr J. Amisshah einstimmig gewählt. Sie erklären alle Annahme der Wahl.

Es wird nicht gewünscht, weitere Traktanden in die Liste aufzunehmen oder dass deren Reihenfolge geändert wird.

Traktanden

a) Genehmigung des Protokolls der GV vom 11. April 2008

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 ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen gutgeheissen. H. Arnold verdankt die Arbeit der Protokollführerinnen A. Bischof und S. Häcki.

b) Genehmigung des Jahresberichtes 2008

Der Jahresbericht 2008 wurde allen GenossenschafterInnen fristgerecht zugestellt. Er wird ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen genehmigt. H. Arnold verdankt die vom Vorstand im Jahr 2008 geleistete Arbeit.

c) Abnahme der Jahresrechnung 2008, sowie des Revisionsberichtes der Kontrollstelle – Déchargeerteilung an den Vorstand

Unser Rechnungsführer A. Baumann erklärt den Anwesenden, dass ab 2008 unsere Genossenschaft durch die externe Revisionsgesellschaft BDO Visura revidiert wird, welche unsere interne Kontrollstelle abgelöst hat. Dieser Schritt wurde aufgrund der neuen Revisionsvorschriften im Obligationenrecht notwendig. Davon betroffen sind alle Genossenschaften. Der Vorstand hat sich aufgrund der Mitgliederzahl der Genossenschaft für eine eingeschränkte Revision entschieden.

A. Baumann erklärt der Generalversammlung, dass er die Bilanz und die Erfolgsrechnung neu gestalten musste. Er erläutert der Generalversammlung kurz einige Einzelheiten aus der Jahresrechnung, wie Bilanz und Erfolgsrechnung und den Stand unserer Fonds.

Herr K. Häny erkundigt sich, mit welchem Betrag das von uns an die Immobiliengesellschaft, bzw. an die Bauherrschaft des Neubaus an der Schubertstrasse 19 abgetretene Servitut abgegolten worden ist. H. Arnold erklärt, dass dieses Thema im Vorstand eingehend diskutiert worden sei. Das aus dem Jahr 1928 stammende Servitut sei dazumal äusserst unglücklich formuliert worden. Diverse eingeschaltete Anwälte präsentierten uns ebenso viele verschiedene Meinungen, wie wir am besten vorgehen sollten. Schliesslich haben wir von der besagten Immobiliengesellschaft ein sehr gutes Angebot erhalten. H. Arnold betont, dass er über den erhaltenen Betrag momentan keine Auskunft erteilen möchte, da die Genossenschaft im Besitz von verschiedenen weiteren Servituten ist und sich der Vorstand den Verhandlungsspielraum für diese Rechte nicht einschränken möchte. Er bedankt sich bei der Generalversammlung für deren entsprechendes Verständnis. Herr Häny erklärt sich mit den erhaltenen Informationen einverstanden.

Frau Kleisli erkundigt sich nach den Kosten für die durch die Genossenschaft in sämtlichen Treppenhäusern unserer Liegenschaften eingebauten Schuhkästen. Diese kosteten (inkl. Montage) Fr. 18'000.-.

Zu den Ausführungen von A. Baumann werden keine weiteren Fragen gestellt.

A. Baumann gibt der Generalversammlung bekannt, dass der Reingewinn im Jahr 2008 Fr. 5'755.10 beträgt und erhält für seine Ausführungen von den Anwesenden einen Applaus.

Die Generalversammlung folgt dem Antrag der Kontrollstelle und des Vorstandes und genehmigt die Jahresrechnung und den Revisionsbericht ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen.

d) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages

Der Vorstand und die Kontrollstelle schlagen vor, die Anteilscheine wiederum nicht zu verzinsen und den Reinertrag auf die neue Rechnung zu übertragen. Der Vorschlag wird von der Versammlung einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Enthaltung genehmigt. H. Arnold bedankt sich für das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen.

e) Festsetzung der Entschädigung an den Vorstand und die Kontrollstelle

Die Entschädigungen erfolgen gemäss städtischem Reglement. Auskünfte werden nicht verlangt, und das Traktandum wird einstimmig genehmigt.

f) Beschlussfassung über den Rückzahlungswert gekündigter Genossenschaftsanteile

Der Rückzahlungswert der Anteilscheine soll bei Austritt aus unserer Genossenschaft gemäss Art. 13 unserer Statuten weiterhin 100% betragen. Die GV nimmt diesen Antrag 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 keine Anträge zu Handen der Generalversammlung 2009 eingereicht worden.

h) Verschiedenes

Renovationen / Umbauten / Projekte 2009 und 2010

Herr P. Kaelin veranschaulicht mittels einer ausführlichen PC-Bilddokumentation die von der Genossenschaft in den Jahren 2009 und 2010 geplanten Umbauarbeiten im Kolonieteil 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse. Gleichzeitig betont er, dass die betroffene Mieterschaft des Umbaus 2009 'Stüssistrasse 88, 90 und 92 bereits im Vorfeld separat und detailliert informiert worden sei.

Er zeigt den geplanten Ablauf der Umbauarbeiten in gestraffter Version. Unter anderem muss auch die Kanalisation total erneuert werden. Es sei höchstwahrscheinlich mit verschiedensten baulichen Überraschungen und Herausforderungen zu rechnen.

Der Umbau an der 'Stüssistrasse 96, Scheuchzerstrasse 201, 203 und 213' und eine Neukonzipierung der Heizung Scheuchzer-/Stüssistrasse ist für das Jahr 2010 geplant.

Herr A. Kahnt erkundigt sich, weshalb in den obersten Stockwerken keine Balkone in die Planung genommen worden seien. Herr Kaelin bedauert, dass die entsprechende Bewilligung durch die städtischen Behörden trotz intensivster Bemühungen unsererseits verweigert worden ist. Der Kampf gegen diesen unverständlichen Entscheid sei leider absolut aussichtslos gewesen.

Frau S. Bischof erkundigt sich, weshalb für den Umbau 2009 'Stüssistrasse 88, 90 und 92' diverse Bäume gefällt worden sind. Den Kindern würden diese nun als 'Kletterbäume' fehlen. Herr Kaelin antwortet, dass diese Aktion leider unumgänglich war, da u.a. einige Bäume die einzige Zufahrt für LKW's in den Innenhof versperrt hätten. Er versichert jedoch, dass sämtliche nun fehlenden Bäume anlässlich der Erneuerungsarbeiten der Umgebung nach Fertigstellung der Umbauten durch neue Bäume ersetzt werden.

H. Arnold meint dazu, dass die Kinder nicht auf die Bäume in unserer Genossenschaft klettern sollten. Dies sei auf Grund der teilweise dünnen Äste und weichen Holzes zu gefährlich.

Homepage www.gb-selbsthilfe.ch

B. Zobrist stellt der Generalversammlung unsere neue Homepage vor und bedankt sich gleichzeitig bei Herrn R. Schoch – Scheuchzerstr. 195 - für seine tatkräftige und effiziente Mithilfe.

Die neue Website soll unseren GenossenschaftlerInnen verschiedenste Hilfestellungen bieten (Formulare, Dokumente, Statuten, Jahresberichte, Adressen, Notfallnummern, Events etc.). Neben diversen Fotos findet man darin u.a. auch Berichte über den geschichtlichen Hintergrund unserer Genossenschaft und über die Bedeutung der Namen der Schubertstrasse, Stüssistrasse und Scheuchzerstrasse.

Sie informiert Aussenstehende zudem über die Lage unserer Liegenschaften, über Verkehrsverbindungen und zeigt Wohnungsgrundrisse auf. Interessenten für unsere Wohnungen können ein Anmeldeformular öffnen und downloaden.

B. Zobrist erhält für seine Arbeit einen Applaus.

Geburten

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

- Paula und Raffael Degen, Schubertstrasse 16 am 4.02.08
- Sebastian Justin Chenaux, Stüssistrasse 96 am 20.02.08
- Noa Schluchter-Lüscher, Scheuchzerstr. 195 am 23. 04.08
- David Marsenic-Meyer, Scheuchzerstrasse 195 am 23.07.08
- Amélie Lilou Karlen-Meyer, Scheuchzerstr. 211 am 14.10.08

Wir gratulieren herzlich.

Neue Genossenschafterinnen und Genosschafter

Hans Arnold begrüsst alle 8 im Jahr 2008 neu in die Genossenschaft aufgenommenen Mitglieder, welche alle an dieser Generalversammlung anwesend sind und heisst sie alle namentlich herzlich bei uns willkommen.

- Herr H. Dové, Scheuchzerstrasse 201
- Frau A. Iseli, Scheuchzerstrasse 203
- Frau C. Küderli, Stüssistrasse 104
- Herr M. Fingolo, Stüssistrasse 102
- Frau J. Surer, Schubertstrasse 16
- Frau A. Keller, Schubertstrasse 6
- Herr N. Hari-Ott, Schubertstrasse 15
- Frau S. Koeberle, Schubertstrasse 14

Spezielles Dankeschön

Hans Arnold bedankt sich speziell bei den Kompostgruppen beider Kolonieteile, sowie bei allen, welche im Berichtsjahr auf irgendeine Art und Weise für die Genossenschaft gearbeitet oder im Einsatz gestanden haben, wie zum Beispiel:

- den beiden Herren Hauswarten R. Bless und W. Neuweiler
- der Kontrollstelle
- den Organisatoren des 'Gnossi-Kick'
- den OK's 'Koloniefeste'
- allen welche mitgeholfen haben, diese Generalversammlung vorzubereiten
- den Vorstandskolleginnen- und -kollegen, sowie deren Lebenspartnern - und Partnerinnen
- allen Freiwilligen, die im Namen der Genossenschaft ihre Dienste angeboten haben.

Ebenfalls traditionsgemäss lädt die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich' alle Anwesenden wiederum zu einem vorzüglichen Nachtessen ein, welches auch dieses Jahr durch die Metzgerei Gutknecht gestellt und serviert wird. Die meisten GenossenschafterInnen und die Gäste sitzen noch lange zusammen und diskutieren angeregt oder geniessen einfach zusammen den Ausklang unserer 83. Generalversammlung.

Ende der Versammlung: 20.50 Uhr (bzw. ca. 23.00 Uhr)

Der Präsident

Für das Protokoll

H. Arnold

M. Lohrer

Unterhalt und Reparaturen

Liegenschaften Scheuchzer- / Stüssistrasse

Am 12. Januar 2009 trafen sich die Mieter der Stüssistrasse 88, 90 und 92 im Turmzimmer zum Informationsabend den Umbau 2009 betreffend.

Das war der Beginn der zweiten Etappe des „Umbaus“ unserer Liegenschaft. Viel Bewährtes, aus der ersten Etappe, konnte übernommen werden. Einzelnes konnte sogar verbessert werden. Leider mussten wir auf die Balkone im 3. Stock verzichten, da wir von der Stadt Zürich diese Bewilligung nicht mehr bekamen.

Eine komplett neue Herausforderung waren die Eckbalkone und die Erneuerung der Kanalisation, die im Hausinnern im Keller durchgeführt wurde.

Zurückblickend dürfen wir zufrieden mit dem Erreichten sein. Die Rückmeldungen der Mieter ermuntert uns, auch die nächste Etappe in Angriff zu nehmen.

Bei den anderen Häusern, (die nicht umgebaut werden oder in welchen noch nicht alle Fenster ersetzt wurden) haben wir alle Fenster ausgetauscht. Neue, dichte Fenster sollen unseren Energieverbrauch vermindern. Der Vorstand erachtet die ökologische Ausrichtung der Genossenschaft auch als wichtigen Teil des Gesamtauftrages. Bei modernen Fenstern wird weniger Frischluft zu - und Feuchtigkeit abgeführt.

Bitte beachten Sie dringend die schon oft publizierten Regeln (sind auch auf unserer Homepage) für eine gute Durchlüftung der Wohnung. Sie helfen damit Schimmelpilze in der Wohnung zu vermeiden.

Unbedingt zu vermeiden ist ein Dauerlüften durch offene Kippfenster!

Alle Häuser haben eine neue Hauseingangstüre bekommen und nach dem Umbau 2010 sollten alle Häuser mit einer Gegensprechanlage ausgestattet sein. Wir bitten die Mieter, die Haustüren (vorne und hinten) nicht offen stehen zu lassen.

Die Wohnungswechsel waren im 2009 sehr zahlreich, da wir einige interne Umzüge ermöglichen konnten.

3 Familien mit mindestens 1 Kind zogen von einer 3 Zimmer in eine 4 Zimmer Wohnung. Die frei gewordenen 3 Zimmer Wohnungen wurden neu besetzt werden.

Zusätzlich gab es noch 3 Wohnungswechsel. Teilweise mussten die Wohnungen total renoviert werden.

Die angemeldeten Renovationswünsche wurden alle erfüllt.

Die üblichen Kontroll- und Unterhaltsarbeiten wurden durchgeführt. Herr Bless und Herr Werffeli gaben sich Mühe, die Umgebung, trotz Umbau, im Schwung zu halten. An den neuen Rabatten an der Stüssistrasse konnten wir uns im Herbst bereits wieder erfreuen.

Wir appellieren an alle in den öffentlichen Räumen (Waschküchen, Trocknungsräumen, Treppenhäusern) Sauberkeit und Ordnung wieder mehr zu pflegen. Nur damit kann ein friedliches Wohnen miteinander und nebeneinander gelingen.

Dieses Jahr fanden wieder ein Kinoabend und ein Genossenschafts - Grillfest statt.

Vielen Dank den Organisatoren.

Liegenschaften Schubertstrasse

Im Jahr 2009 standen die Projekte „Umgebungsgestaltung hinter den Häusern Schubertstrasse 8-12“ sowie „Neue vordere Hauseingangstüren mit modernen Gegensprechanlagen“ auf unserem Plan.

Umgebungsgestaltung

Für den Frühling planten wir, mit dem Absenken des Terrains hinter den Häusern zu beginnen. Aus verschiedenen Gründen verzögerte sich dieser Termin. Die beauftragten Firmen, Gartenbau Werffeli und Richi Weiningen wurden plötzlich mit Anfragen überhäuft, deshalb konnte der vereinbarte Starttermin nicht eingehalten werden.

Zuerst wurde die im wahrsten Sinne „haushohe“ Tanne gefällt. Eine Elektro- sowie eine Cablecom-Leitung mussten danach noch unterirdisch verlegt werden, bis anschliessend die Firma Werffeli mit dem Ausebnen und der Gestaltung einer kleinen Mauer weiterfahren konnte.

Von einigen Mietern wurde rechtzeitig der Wunsch geäussert, eine Boule-Bahn einzubauen, da sich Kies als Untergrund dazu besonders eignet und nun auch genügend Platz entstanden ist. Der Vorstand konnte diesen Vorschlag nur unterstützen. Ohne grossen zusätzlichen Aufwand ist nun ein Spielfeld markiert. Wir hoffen, dass an lauen Sommertagen diese Bahn genutzt wird. Die Firma Werffeli mit nur drei Angestellten hatte einmal mehr schwere Arbeit zu verrichten. Dazu kam ein Vorfall, den man sich fast nicht vorstellen kann: In einer Nacht wurden ungefähr 20 Steine für die Mauer gestohlen, wenn man bedenkt, dass ein einziger Stein ca. 45 kg wiegt! Zum Schluss dieser Arbeiten wurden noch neue Löcher für einen Stewi verankert, um weiterhin draussen Wäsche aufhängen zu können.

Neue vordere Hauseingangstüren und Gegensprechanlagen

Nach gründlicher interner Abklärung und Diskussion, ob sich wohl für die neuen vorderen Hauseingangstüren Metall- oder Holz besser eignet und was besser zum Erscheinungsbild der Eingänge passt, entschieden wir uns für Holztüren. Offertenvergleiche ergaben grosse Preisunterschiede. Der Auftrag wurde an eine kleine Firma mit Sitz in Nänikon vergeben. Das Auswechseln dieser Türen tangierte die Wohnungen nur wenig. Jedoch für die Gegensprechanlagen musste ein idealer Zeitpunkt gewählt werden. Der Zugang zu jeder Wohnung musste ja gewährleistet sein. Schlussendlich setzten wir die Termine auf Ende des Sommers an. In wenigen Wochen waren die Arbeiten in allen Häusern gemacht worden. Es gab nur wenig unvorhersehbare Überraschungen. Bei einigen Häusern stellten wir allerdings fest, dass durch den neuen Rahmen die Türen etwas breiter waren als die alten. Das hatte zur Folge, dass die Kellertüre nicht gleichzeitig zur Haustüre geöffnet werden konnte. Aber auch dieses Problem konnte durch die Firma, Steiner Holzbau mit wenigen kleinen Eingriffen behoben werden.

Das Schubifest Team organisierte auch im Sommer 2009 wieder ein schönes Siedlungsfest. Leider mussten die Daten mehrmals verschoben werden, so dass der Anlass für Jung und Alt erst Ende August durchgeführt werden konnte.

Wohnungswechsel gab es im 2009 nur wenige. Eine 3 Zimmer und eine 2 Zimmer Wohnung konnten neu besetzt werden.

Renovationen

Folgende Zimmerrenovationen wurden gemacht:

12 Zimmer wurden frisch gestrichen, 6 Böden wurden entweder mit Laminat neu verlegt oder der Parkett wurde auf Wunsch abgeschliffen.

Ausblick 2010. Im Frühling, d.h. nach der Blütezeit, ca. im Juni werden sämtliche Fensterläden im Auftrag der Genossenschaft gereinigt.

Verwaltung

Das Jahr 2009 war auch für den Vorstand ein aussergewöhnliches Jahr. Auf der einen Seite haben wir die zweite Umbauphase mit dem Umbau an der Stüssistrasse gestartet, auf der anderen Seite mussten wir die Vorbereitungsarbeiten für den Umbau im Jahr 2010 treffen.

Aber starten wir mit dem Umbau an der Stüssistrasse. Basierend auf den Erfahrungen, die wir an der Scheuchzerstrasse machten, haben wir im Jahr 2008 die Planung für die Häuser Stüssistrasse 88, 90 und 92 begonnen. Unsere Idee war, die Qualität der Küchen und Bäder den heutigen Anforderungen anzupassen. Das wurde erreicht indem wir sämtliche Bäder und Küchen entfernten und durch ein neues modernes Konzept ersetzen. Um das ganze abzurunden, wurde natürlich auch der Wohnungsgang erneuert. So haben wir heute eine moderne Einheit, die aus Gang, Küche und Bad besteht.

Da wir uns bemühen, dringende ökologische Aspekte auch in unsere Umbauten einfließen zu lassen, haben wir auch die Fenster ersetzt. Der Vorstand wird alle Wohnungen mit modernen Fenstern ausstatten. Wir versprechen uns davon einen tieferen Energieverbrauch.

Um den Sicherheitsaspekt in unseren Siedlungen auch zu erhöhen, haben wir bei allen Häusern die Haustüren ersetzt und mit modernen Türöffnern und einer Gegensprechanlage ausgestattet.

Neben all diesen Aktivitäten, haben wir uns speziell um's Jahr 2010 gekümmert. Im 2010 wollen wir das Haus Stüssistrasse 96, Scheuchzerstrasse 201/203 sowie Scheuchzerstrasse 213 auch umbauen. Im Haus Scheuchzerstrasse 203 befindet sich die Heizungsanlage. Diese Heizung bereitet uns immer wieder Kopfzerbrechen und hat einen sehr hohen Unterhaltsaufwand. Aus diesem Grund (und um die betroffenen Mieter nur einmal mit einem Umbau zu belästigen) haben wir uns entschlossen, auch die Heizung zu erneuern.

Beim Ersatz einer Heizung muss man sich genau überlegen, in welche Energiekonzepte man investieren will. Dass eine neue Heizungsanlage auch ökologischen Fragen Stand halten muss, war für den Vorstand völlig klar (gleichzeitig haben wir hier einen Antrag aus einer der letzten GV's umgesetzt). Für die Planung haben wir ein spezialisiertes Energie - und Haustechnik Unternehmen mit einer Konzeptstudie beauftragt. Dabei haben wir sämtliche verfügbaren Energiequellen analysiert und untersucht, welches Konzept sich bei uns, aus ökologischen und ökonomischen Überlegungen am ehesten eignet, den Energiebedarf für die Zukunft zu decken.

Das gewählte Konzept besteht aus einer Erdsondenheizungsanlage mit einer zusätzlichen zentralen Wärmeherzeugung mit kondensierenden Gasheizkesseln.

Die bestehende Heizzentrale umfasste bisher zwei Ölheizkessel, welche für die ganze Siedlung den Wärmebedarf sowie die Warmwassererwärmung zentral deckten. Diese Anlage wird durch ein neues

Wärmeerzeugungskonzept ersetzt und erfüllt damit die ökologischen Vorgaben einer zeitgemässen Heizungsanlage.

Der Öltank wird stillgelegt. Die beiden Ölheizkessel inkl. der kompletten Regulierung wird demontiert und fachgerecht entsorgt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt neu in der Übergangszeit dezentral über 5 Sole/Wasser- Wärmepumpen mit Erdsonden. Es werden jeweils 3 Häuser zu einer Unterstation zusammengefasst. Insgesamt gibt es fünf neue Unterstationen. Eine wird in der Heizzentrale erstellt, die anderen 4 werden in bestehenden Trocknungsräumen platziert. Durch eine neue Wand werden diese vom bestehenden Trocknungsraum abgetrennt.

Die Aufteilung erfolgt wie nachstehend:

Scheuchzerstrasse 193 – 197 (4 Erdsonden)

Scheuchzerstrasse 209 – 213 (4 Erdsonden)

Scheuchzerstrasse 201 + 203, Stüssistrasse 96 (4 Erdsonden)

Stüssistrasse 88 – 92 (4 Erdsonden)

Stüssistrasse 102 + 104 (nur 2 Häuser, 3 Erdsonden)

Die benötigte Wärme wird mittels 19 Erdsonden mit einer Länge von je 200 m aus dem Boden entzogen. Im Winter erfolgt die Wärmeerzeugung mit Wärmepumpen im bivalent- parallelen Betrieb mit zwei neuen Gasheizkesseln, welche in der bestehenden Heizzentrale installiert werden.

Das heisst, dass wenn die Wärmepumpen den erforderlichen Wärmebedarf nicht mehr decken können, die beiden Gasheizkessel automatisch dazu geschaltet werden, welche über die bestehende Fernleitungen in die neuen Unterstationen verbunden sind. Der Vorteil dieses Konzeptes besteht darin, dass wir in Zukunft für 70-80% des Jahres auf keine zusätzliche Heizung angewiesen sind. Unser Energiebedarf (für Warmwasser und Heizung) kann ausschliesslich durch die Erdsondenheizung abgedeckt werden.

Der Warmwasserbedarf wird für das ganze Jahr dezentral über die Wärmepumpen gedeckt.

Die Regulierung der kompletten Heizungsanlage wird erneuert.

Die bestehende Wärmeverteilung muss an das neue Konzept angepasst werden. Zusätzliche Leitungen in der Kellerverteilung werden nötig. In diversen bestehenden Abgängen gibt es neue Strangregulierventile und Absperrungen. Bei einem Teil der Leitungen wird die Isolationsumhüllung erneuert.

Die Bauarbeiten für die Erdsondenheisanlage haben im Januar 2010 begonnen. Selbstverständlich haben wir sämtliche Mieter an der Stüssi/Scheuchzerstrasse über die anstehenden Arbeiten orientiert.

Unsere Genossenschaft wurde in den Jahren 1928/1930 erbaut. Zum damaligen Zeitpunkt wurde eine 3 Zimmer Wohnung für eine Familie mit 2 Kindern als ausreichend erachtet. 60% unserer Wohnungen weisen deshalb heute immer noch 3 Zimmer auf. In den letzten Jahrzehnten hat sich der Platzbedarf per Person aber deutlich erhöht. Eine Entwicklung, auf die der

Vorstand schon mehrmals hingewiesen hat. Dieser gesellschaftlichen Entwicklung konnten wir mit unseren kleinen Wohnungen einfach nicht folgen. Eingedenk des sozialen Auftrages, den eine Genossenschaft auch hat, hat sich der Vorstand deshalb entschlossen, im Sinne eines Versuches, eine Wohnungszusammenlegung von zwei übereinanderliegenden 3 Zimmer Wohnungen anzugehen .

Im Haus Scheuchzerstrasse 203 werden wir deshalb eine Familienwohnung mit 6 Zimmern realisieren. Dieser Umbau wird gleichzeitig mit dem Gesamtumbau im Haus realisiert. Der Bezug dieser Wohnung ist auf den Beginn, Herbst 2010 wahrscheinlich möglich.

Damit werden die Mieter an der Stüssi/Scheuchzerstrasse von Januar bis Oktober/November mit Baumassnahmen belästigt. Wir danken allen für das entsprechende Verständnis. Rückmeldungen von Mietern, die bereits in umgebauten Wohnungen wohnen, bestärken uns in unserer Strategie. Wir sind überzeugt, dass es sich lohnt, die Mühsal des Umbaus zu ertragen. Das Resultat wird für alle sehr zufrieden stellend sein.

Für alle Interessierten; Auf unserer Homepage finden Sie immer wieder Bilder über den Umbau an der Stüssi/Scheuchzerstrasse. Sie können damit hautnah dabei sein und können mitverfolgen, wie wir die Genossenschaft für die nächsten Jahre vorbereiten.

Damit schliessen wir die Umbauarbeiten an der Stüssi/Scheuchzerstrasse vorläufig ab. Die noch nicht umgebauten 4 Häuser werden wir vorläufig in diesem Zustand belassen. Der Vorstand möchte hier eine preiswertere Alternative zu den umgebauten Wohnungen anbieten können. Irgendwann wird aber trotzdem der Zeitpunkt kommen, wo wir auch dort eine Renovation ins Auge fassen müssen.

Homepage

An der Generalversammlung 2009 haben wir Ihnen unser Home Page (www.gb-selbsthilfe.ch) vorgestellt. Sie soll unserer Genossenschaft gegen aussen und innen repräsentieren und die wichtigsten Informationen für Genossenschafter und Interessenten zusammenfassen.

Verschiedenste Formulare wie z.B. Hausordnung, Anmeldung und Statuten können als pdf Files heruntergeladen werden.

Die Home Page ist einem ständigen Wechsel unterworfen. Die Startseite haben wir neu gestaltet. Ein Forum wurde aufgeschaltet, auf dem sich GenossenschafterInnen austauschen können. Fotos von Anlässen und Umbauten konnten dank Ihrer Mithilfe ebenfalls ständig aktualisiert werden.

Im Jahr 2009 besuchten ca. 2000 Personen unsere Webseite. Total wurden 12'000 Seitenzugriffe getätigt. Im Durchschnitt blieb jeder Besucher 4 Minuten auf unserer Home Page. Unsere Webseite wurde zudem aus 19 verschiedenen Länder angeschaut. Wenn wir diese Zahlen betrachten, sind wir der Meinung dass sich die Arbeit und Investition gelohnt hat.

Ein grosser Dank geht dabei an Hrn. Rico Schoch der die Webseite so aufgesetzt hat das wir sie nun mit geringer Unterstützung selber betreiben und unterhalten können. Ein weiterer Dank geht an Hrn. Martin Volken der die verschiedenen Headerbilder (das ist das Titelbild das sich auf der Startseite oben befindet) gestaltet und uns zur Verfügung gestellt hat.

Heizung und Warmwasserversorgung

Der Verbrauch an Heizöl während der Heizperiode 2008/2009 lag bei 245'038 Liter (Vorjahr 258'132 Liter).

Den Einzahlungen der Mieter von CHF 194'167.60 standen Ausgaben von CHF 249'457.45 (Vorjahr CHF 220'247.30) gegenüber. Das ergibt Mehrausgaben von CHF 55'289.85 (Vorjahr Mehrausgaben CHF 72'199.70).

Die Mehrausgaben wurden von den GenossenschafterInnen vollständig beglichen. Die Verteilung der Mehrausgaben erfolgt aufgrund der Anzahl Wohnungen sowie der Anzahl Zimmer.

Heizabrechnung vom 01.07.2008 bis 30.06.2009

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

Einnahmen	CHF
Einzahlungen Mieter (=Akonto-Einzahlungen)	<u>194'167.60</u>
	194'167.60
Ausgaben	
Heizkosten	223'825.48
Pumpstrom	5'731.00
Unterhalt: Kaminfeger, Bedienung, Verwaltung, Revisionen, Reinigung	<u>19'900.97</u>
	249'457.45
Ergibt Mehrausgaben von	55'289.85

Jahresrechnung 2009

Die Betriebsrechnung per 31. Dezember 2009 ergibt einen Überschuss von CHF 8'255.54. Inklusiv dem Gewinnvortrag von CHF 13'433.95 weisen wir einen Bilanzgewinn von CHF 21'689.49 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 % des Gebäudeversicherungswertes geäufnet.

Die Veränderungen der Fonds sind detailliert im Jahresbericht wiedergegeben.

Im 2009 konnten einige Projekte an der Schubertstrasse und an der Stüssistrasse realisiert werden.

Die Gesamtkosten der Renovation und Sanierung an der Stüssistrasse 88/90/92 beliefen sich auf Total CHF 3'752'874.80. Als wertvermehrende Investitionen konnten CHF 2'814'655.80 aktiviert werden. Die werterhaltende Investitionen von CHF 938'219 wurden der Betriebsrechnung belastet. Zusätzliche Ausgaben fanden für folgende Projekte statt; Hauseingangstüren mit Gegensprechanlage, Terrain-Absenkung Schubertstrasse und neue Fenster.

Wie in den letzten Jahren verzichten wir auch für das Jahr 2009 auf eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	31.12.2009 CHF	Vorjahr CHF
Vortrag aus dem Vorjahr	13'433.95	7'678.85
Jahresgewinn	<u>8'255.54</u>	<u>5'755.10</u>
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	21'689.49	

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

Mitgliederbewegung und Anteilscheinkapital

Bestand per 31.12.2008	205	Genossenschafter	CHF	862'000.00
Eintritte 2009	6	Genossenschafter	CHF	23'000.00
Interner Wechsel	0	Genossenschafter	CHF	0.00
Austritte 2009	7	Genossenschafter	CHF	28'000.00
Bestand per 31.12.2009	204	Genossenschafter	CHF	857'000.00

Verzeichnis der Liegenschaften und Hypotheken per 31.12.2009

Liegenschaften	Wohnungen	Bezugs- jahr	Ursprüngliche Anlagekosten	GVZ	Hypotheken 1. Rang	Gläubiger	Bilanzwert per 31.12.09
Schubertstr. 4-18, 9-15 11 Wohnhäuser 1½ Zimmerwohnungen 2-Zimmerwohnungen 3-Zimmerwohnungen 4-Zimmerwohnungen	 2 4 54 26	1928/29	1'999'630.20	21'928'400.--	1'000'000.-- 3'900'000.--	ZKB ZKB	4'417'169.65
Scheuchzerstr. 193-203 Stüssistr. 88 – 96 9 Wohnhäuser 3-Zimmerwohnungen 4-Zimmerwohnungen	 39 33	1930	1'661'169.55	28'439'800.--	1'330'000.-- 1'650'000.-- 2'400'000.-- 4'000'000.--	ZKB ZKB ZKB ZKB	10'664'278.05
Scheuchzerstr. 209-213 Stüssistr. 94, 102-104, 5 Wohnhäuser 1 Kindergartengebäude 2-Zimmerwohnungen 3-Zimmerwohnungen 4-Zimmerwohnungen	 8 24 8	1932	896'092.15		1'680'000.--	ZKB	3'269'348.70
Total	198		4'556'891.90	50'368'200.--	15'960'000.--		18'350'796.40

GVZ: Gebäudeversicherung Zürich (lt. Prämienrechnung 2010)

ZKB: Zürcher Kantonalbank

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Baugenossenschaft Selbsthilfe für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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, 15. Februar 2010
BDO AG

Andreas Blattmann

i.V. Andreas Suter
Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Zugelassener Revisor

Jahresrechnung 2009

Bilanz per 31. Dezember 2009

Aktiven

	31.12.2009 CHF	Vorjahr CHF
Flüssige Mittel	2'386'609.44	855'179.32
Festgeldanlagen	-	800'000.00
Wertschriften	725'269.00	945'394.00
Forderungen	4'587.90	2'967.75
Übrige Forderungen	46'014.80	30'473.35
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'873.50	9'950.50
Baukonto Renovation	143'546.75	83'812.40
Heizkosten	371'775.15	431'848.05
Total Umlaufvermögen	3'688'676.54	3'159'625.37
Immobilien	18'350'796.40	15'536'140.60
Amortisationskonto Immobilien	-3'641'023.00	-3'503'392.00
Mobilien	4'880.00	6'160.00
Anlagevermögen	14'714'653.40	12'038'908.60
Aktiven	18'403'329.94	15'198'533.97

P a s s i v e n

	31.12.2009 CHF	Vorjahr CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62'371.80	-
Voraus- und Akontozahlungen	236'510.60	212'548.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	8'000.00	6'615.82
	306'882.40	219'163.97
Kurzfristiges Fremdkapital		
Rückstellung für Projekte	-	300'000.00
Hypotheken	15'960'000.00	11'960'000.00
Erneuerungsfonds	1'056'217.60	1'652'535.60
Waschmaschinenfonds	16'540.45	6'400.45
Mietzinsverlustfonds	10'000.00	10'000.00
	17'042'758.05	13'928'936.05
Langfristiges Fremdkapital		
Fremdkapital	17'349'640.45	14'148'100.02
Genossenschaftskapital	857'000.00	862'000.00
Gesetzliche Reserven	175'000.00	175'000.00
Bilanzgewinn	21'689.49	13'433.95
	1'053'689.49	1'050'433.95
Eigenkapital		
P a s s i v e n	18'403'329.94	15'198'533.97

Betriebsrechnung 2009

	2 0 0 9 CHF	Vorjahr CHF
Mietzinseinnahmen	1'926'149.40	1'924'457.64
Kapitalertrag	74'279.10	46'243.20
Total Ertrag	2'000'428.50	1'970'700.84
Reparaturen und Unterhalt	666'652.54	656'467.87
Hypothekarzinsen	405'796.15	398'173.80
Kursanpassung auf Wertschriften	-	52'242.00
Städtische Gebühren (Wasser/Kehricht/Elektrisch)	142'143.55	138'438.95
Genossenschaftsveranstaltungen	4'866.70	6'231.80
Verwaltung und Kontrollstelle	77'166.25	80'982.65
Versicherungen	31'573.13	28'663.10
Allgemeine Unkosten	14'594.54	19'315.22
Einlage Erneuerungsfonds	503'682.00	463'761.00
Einlage Amortisationsfonds	137'631.00	116'521.00
Abschreibungen	1'280.00	1'510.00
Steuern	6'787.10	2'638.35
Total Aufwand	1'992'172.96	1'964'945.74
Betriebsüberschuss	8'255.54	5'755.10

Stand der Fonds per 31. Dezember 2009

Amortisationskonto		
Stand am 31.12.08	3'503'392.00	
Einlage (0.75 % der Gebäudekosten)	137'631.00	
Stand am 31.12.09		3'641'023.00
Erneuerungsfonds		
Stand am 31.12.08	1'652'535.60	
Reglementarische Zuweisung (1%)	+ 503'682.00	
Entnahme für Erneuerungen und Reparaturen	-1'100'000.00	
Stand am 31.12.09		1'056'217.60
Reservefonds		
Unveränderter Stand per 31.12.09		175'000.00
Mietzinsverlustfonds		
Unveränderter Stand per 31.12.09		10'000.00
Waschmaschinenfonds		
Stand am 31.12.08	6'400.45	
Einlage	+ 10'140.00	
Keine Entnahmen für 2009	0.00	
Stand am 31.12.09		16'540.45

Neue Genossenschafter

- Frau M. Waeber, Scheuchzerstrasse 211
- Herr D. Marsenic, Scheuchzerstrasse 195
- Herr M. van Rooden, Scheuchzerstrasse 195
- Herr J. Bachmann, Stüssistrasse 104
- Frau C. Christen, Schubertstrasse 10
- Herr W. Fehr, Schubertstrasse 6

Austritt/Wegzug

- Frau M. Soares, Scheuchzerstrasse 211
- Herr K. Pöschl, Stüssistrasse 92
- Frau A. Good, Stüssistrasse 90
- Frau E. Hofstetter, Stüssistrasse 104
- Fam. Inderbitzin, Scheuchzerstrasse 203
- Frau L. Manca, Schubertstrasse 10
- Frau B. Lamprecht, Schubertstrasse 6

Geburten

04.03.2009	Sophie Immoos, Stüssistrasse 90
23.05.2009	Noé Volken, Schubertstrasse 16
17.06.2009	Ceyda San-Schwarz, Scheuchzerstrasse 193
22.06.2009	Mayra Schluchter-Lüscher Scheuchzerstr. 195 neu Stüssistr. 92
02.07.2009	Timea Nötzli, Schubertstrasse 11

Todesfall

- Herr Walter Düscher, Schubertstrasse 10, (Krankenheim Käferberg)