

Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten



2015

Jahresbericht / Jahresrechnung

2016
2017
2018
2019

Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten



Vorstand:

Präsident, Finanzen

Jürg Schneider

Vizepräsident, Buchhaltung

Schlomo Stokvis

Aktuarin, Vermietung

Corinne Bänziger

Anlässe, Vermietung

Igor Ferber

Reinigung, Unterhalt

Afrim Abazi

Reparaturen:

Konrad Marti

Thomas Hauser

Aregzon Shatri

Büro

Eisenbahnerbahnerstrasse 3, 8048 Zürich

Büroöffnungszeiten

jeweils letzter Montag des Monats, 18 bis 19 Uhr
ausgenommen Feiertage und Dezember

Betriebsferien:

24. Dezember 2016 - 02. Januar 2017

**Einladung zur 93. ordentlichen Generalversammlung 2016
der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten**

**Freitag, 13. Mai 2016, 19:00 Uhr
Europasaal, Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich**

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler/innen
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 08. Mai 2015
4. Genehmigung des Jahresberichts 2015
5. Abnahme der Jahresrechnung 2015
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
7. Ersatzwahl Vorstand
8. Ersatzneubau Luggwegstrasse
9. Verschiedenes

Wie nahe **Freud** und **Leid** zusammenliegen, ist mir im vergangenen Jahr einmal mehr bewusst geworden. Es zeigte auch, dass man vieles nicht zu wichtig nehmen sollte. Alles ist vergänglich.

Freude hatten wir, als wir im Dezember endlich das Baugesuch für die Ersatzneubauten Luggwegstrasse beim Amt für Baubewilligungen einreichen konnten. Eine Woche vorher war das Baugespann aufgestellt worden. Ich kann mir vorstellen, dass einigen von Ihnen erstmals bewusst geworden ist, was für gewaltige Veränderungen mit diesem Projekt auf unsere Genossenschaft zukommen. Das nun eingereichte Projekt ist das Ergebnis der jahrelangen, intensiven Auseinandersetzung zwischen dem Vorstand, den Planern und vielen Amtsstellen. Vorstand und Planer können jetzt gemeinsam dazu stehen.

Leid tun mir jene Mieter, die jetzt Mitte dieses Jahres aus unserer Genossenschaft ausziehen müssen. Natürlich haben sie gewusst, dass sie ein befristetes Mietverhältnis eingegangen sind, und dass dieser Tag einmal kommen wird. Wie immer gibt es aber auch Positives an dieser Situation. Bei einigen wenigen Mietern sind wir froh, wenn das Vertragsverhältnis zu Ende geht.

Freude macht mir die Zusammenarbeit mit meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen. Es ist schön mit ihnen zusammen zu arbeiten.

Leid hat uns im Vorstand im vergangenen Jahr ganz stark beschäftigt. Kurz nach der letzten Generalversammlung hatte unser Freund und Kollege Tony Gubelmann nach einem Arztbesuch die Diagnose Krebs erhalten. Trotzdem hatte er bis im Herbst an allen Vorstands- und Baukommissionssitzungen teilgenommen. Wir hofften alle, dass Tony den Krebs besiegen könnte. Mitte Dezember kam dann die niederschmetternde Nachricht, dass keine Genesung mehr möglich wäre. Mut machte mir persönlich Tony, der bei Krankenbesuchen bis wenige Tage vor seinem Tod trotzdem zuversichtlich blieb die Krankheit besiegen zu können.

*Mit vielen Menschen teile deine **Freuden**,
mit Kollegen Spass und Scherz,
mit wenigen Vertrauten deine **Leiden**,
mit Auserwählten nur dein Herz.*

Zürich, im März 2016

Der Präsident, Jürg Schneider

Protokoll der letzten Generalversammlung

Protokoll der 92. ordentlichen Generalversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA), Freitag, 08. Mai 2015, um 19:00 Uhr, Hotel Spirgarten, Europasaal in Zürich-Altstetten.

1. Begrüssung

Der Präsident Jürg Schneider eröffnet um 19:01 Uhr die 92. ordentliche Generalversammlung (GV) der EBA. Er begrüsst im Namen des Vorstandes die anwesenden Genossenschafter/innen sowie die Gäste. Christian Stucki und Jacques Oberli, zwei ehemalige Präsidenten, haben sich für die heutige GV entschuldigt. Als Gäste begrüsst Jürg Schneider Hans-Peter Arnold von der Kontrollstelle Jean Frei Revisions- und Treuhand AG, Jürg Spuler und Andreas Hegetschweiler von der Primobau AG, Piero Bühler und Luz Rigendinger vom Architekturbüro Baumann Roserens Architekten und Reto Krapf von der Raiffeisenbank Zürich. Viele Genossenschafter/innen haben sich aus unterschiedlichen Gründen für die heutige GV entschuldigt. Es sind inklusive Vollmachten 125 Stimmen anwesend sowie 26 Gäste.

Verstorbene

Seit der vergangenen GV sind folgende Genossenschafter/innen verstorben:

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| • Maria Juvan | Luggwegstrasse 6 |
| • Florentine Neuhaus | Saumackerstrasse 9 |
| • Bruna Lacqua | Hohlstrasse 547 |
| • Werner Habegger | Eisenbahnerstrasse 10 |

Maria Juvan war seit 1975 bei uns in der Genossenschaft. Gemäss Präsident wurde sie manchmal scherzhaft Frau Juhui genannt. An vielen genossenschaftlichen Anlässen hat sie mit ihrer österreichischen Frohnatur gerne teilgenommen.

Florentine Neuhaus wohnte seit 1987 in unserer Genossenschaft. Der Präsident berichtet, dass er vor einigen Jahren bei einer Wohnungskontrolle zum ersten Mal mit ihr Kontakt hatte. Sie wusste, in welchen beiden Häusern in der Genossenschaft Jürg Schneider gewohnt hatte und auch, wann er weggezogen ist. Er war überrascht, dass Frau Neuhaus so viel über ihn wusste. Er seinerseits kannte sie nur von den verbuchten Mieten.

Bruna Lacqua kam 1966 in die Genossenschaft. Auch sie lernte Jürg Schneider an einer Wohnungskontrolle kennen.

Alle drei Verstorbenen waren ruhige Genossenschafterinnen, welche viele Jahre bei uns lebten. Der Präsident lobt sie, da keine der drei Damen sich in der Genossenschaft jemals etwas zu Schulden kommen liessen.

Werner Habegger ist zusammen mit seiner Frau, Maria Habegger, 1966 in die Genossenschaft eingetreten. Er war von 1976 bis 2007 Haus- und Arealwart in der EBA. Gegen das Ende seiner Tätigkeit hat er für Ordnung in den Waschküchen gesorgt. Jürg Schneider kannte von den vier Verstorbenen Werner Habegger am besten, da er ihn oft an den genossenschaftlichen Anlässen traf. Werner Habegger war ein begeisterter Sportler. Aus dem Lebenslauf an der Abdankung erfuhr der Präsident, dass Werner Habegger in den Zeiten vom Trans-Europ-Express als Bordmechaniker auf den damaligen Luxuszügen mitgefahren war.

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

Einladungen

Gemäss den Statuten der EBA müssen der Jahresbericht, die Jahresrechnung und die Einladung mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag erfolgen. Der Jahresbericht 2014 wurde zusammen mit der Einladung am 23. April 2014 verteilt oder verschickt. Es ist rechtzeitig eingeladen worden und die heutige GV kann ordnungsgemäss durchgeführt werden.

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

Protokoll

Das Protokoll der heutigen GV wird durch Corinne Bänziger verfasst. Die GV wird zu Protokollzwecken auf Tonträger aufgenommen.

Traktandenliste

Aus der Genossenschaft sind keine Anträge an die heutige GV eingegangen. Der Präsident macht nochmals auf gewisse Punkte in der Traktandenliste aufmerksam wie zum Beispiel das Traktandum «7. Wahlen 2015 - 2018» sowie «8. Ersatzneubau Luggwegstrasse». Beim Letzteren geht es um

folgende zwei Abstimmungen: Um einen Zusatzkredit für den Ersatzneubau sowie um einen Baukredit für die vorgeschlagene Projekterweiterung Baslerstrasse. Es gehen keine Änderungswünsche zur Traktandenliste aus der GV hervor. Die Traktandenliste wird ohne Einwände genehmigt.

2. Wahl der Stimmenzähler/innen

Als Stimmenzähler/innen wählt die GV mit Handerheben ohne Gegenstimmen Annamarie Hamza-Bissig, Eisenbahnerstrasse 11, Ursula Servodio, Malojaweg 21, Leonard Ziegler, Eisenbahnerstrasse 5, Richard Mucher, Saumackerstrasse 5, Barbara Brunner, Eisenbahnerstrasse 3 und Werny Zwyssig, Eisenbahnerstrasse 9. Jürg Schneider bedankt sich im Voraus für ihre Arbeit.

3. Protokoll der GV 2014

Das Protokoll zur GV ist im Originaltext im Jahresbericht abgedruckt. Das Protokoll der 91. ordentlichen GV 2014 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei der Erstellerin.

4. Genehmigung Jahresbericht 2014

Der Jahresbericht 2014 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2014

Die Jahresrechnung ist auf den Seiten 25 bis 32 im Jahresbericht 2014 zu finden. Der Präsident erklärt den Grund, weshalb die Jahresrechnung 2014 anders aussieht. Ab 2015 müssen alle Firmen und auch Genossenschaften die Jahresrechnung nach neuen gesetzlichen Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung erstellen. Die EBA hat dies für das Jahr 2014 schon gemacht und ist damit bereits auf dem neusten Stand.

Jürg Schneider erklärt die Neuheiten: Die Bilanz und die Erfolgsrechnung wurden komprimiert und enthalten nur noch zusammengefasste Beträge. Bei der Erfolgsrechnung werden zuerst die Erträge zusammengezählt, anschliessend die Aufwände davon abgezählt und am Schluss bleibt der Gewinn oder der Verlust übrig. Die Details der einzelnen Gruppen können dem obligatorischen Anhang entnommen werden. Alle aufgeführten Positionen auf den Seiten 28 - 30 im

Jahresbericht 2014 müssen zwingend enthalten sein. Auf Seite 31 und 32 sind freiwillige Zusatzinformationen.

Die Kontrollstelle Jean Frei Revisions- und Treuhand AG, vertreten durch Hans-Peter Arnold, hat die Rechnung geprüft und für richtig befunden. Auf Seite 33 des Jahresberichts 2014 ist der Revisionsbericht abgedruckt.

Die Jahresrechnung 2014 mit dem Budget 2015 und dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung 2014 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei Monika Beusch für die selbständige Führung der Mieterbuchhaltung. Jürg Schneider dankt Hans-Peter Arnold von der Kontrollstelle für die Unterstützung bei der Umstellung auf den KMU Kontenplan.

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. Wahlen für die Amtsperiode 2015 - 2018

Alle drei Jahre werden der Vorstand, der Präsident und die Revisionsstelle neu gewählt. Aus dem Vorstand sind zwei Rücktritte zu verzeichnen, Monika Beusch und Susanne Meier.

a) Vorstand

Der Präsident schlägt der GV vor, die verbleibenden Vorstandsmitglieder in globo zu wählen. Die GV erklärt sich mit Handerheben ohne Gegenstimmen mit dem vereinfachten Wahlverfahren einverstanden, den Vorstand in globo zu wählen. Die bisherigen Vorstandsmitglieder Jürg Schneider, Tony Gubelmann, Schlomo Stokvis, Corinne Bänziger und Afrim Abazi werden in globo für die nächste Amtsperiode per Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV wiedergewählt. Jürg Schneider bedankt sich für das Vertrauen.

Ersatzwahlen

Anstelle der beiden Rücktritte schlägt der Vorstand ein Ersatzmitglied, Igor Ferber von der Eisenbahnerstrasse 6, zur Wahl vor. Es gehen keine anderen Vorschläge ein. Der Kandidierende stellt sich selbst kurz vor.

Igor Ferber, 39 Jahre alt, arbeitet bei der SRG in der Technik, genauer in der Signalverarbeitung. Er wohnt seit sieben Jahren in der Genossenschaft. Er habe Lust und Zeit im Vorstand mitzuarbeiten.

Jürg Schneider schreitet zur Wahl. Für das Handelsregisteramt müssen die Stimmen gezählt werden. Igor Ferber wird mit 106 Stimmen per Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV als neues Vorstandsmitglied gewählt. Der Präsident gratuliert zur Wahl.

b) Präsidium

Jürg Schneider übergibt das Wort an Schlomo Stokvis. Der Vorstand schlägt Jürg Schneider zur Wiederwahl als Präsident vor. Aus der GV kommen keine anderen Vorschläge. Jürg Schneider wird mit 112 Stimmen per Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV als Präsident der EBA wiedergewählt. Das Wort wird wieder Jürg Schneider übergeben. Jürg Schneider nimmt die Wiederwahl an und dankt ganz herzlich für das Vertrauen und freut sich, drei weitere Jahre für die EBA tätig sein zu können.

c) Revisionsstelle

Der Präsident schlägt vor, die Jean Frei Revisions- und Treuhand AG als Revisionsstelle wieder zu wählen. Die Jean Frei Revisions- und Treuhand AG wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV für die nächste Amtsperiode wieder gewählt.

8. Ersatzneubau Luggwegstrasse

Mit der Einladung zur diesjährigen GV erhielten die Genossenschafter/innen und Mieter/innen eine Broschüre zum Ersatzneubau Luggwegstrasse. Jürg Schneider erklärt, dass die Broschüre den aktuellen Stand der Planung und der Baukosten beinhaltet. An der vergangenen GV lag ein Kostenvoranschlag von CHF 59 Mio. vor zuzüglich der möglichen Preisabweichung von +/- 10 %. Der Kostenvoranschlag von heute steht gerundet bei CHF 51 Mio. Rechnet man alles dazu, wie Wettbewerbskosten, Nebenleistungen und Finanzierungskosten, steigen die Kosten wieder auf CHF 59,7 Mio. Der Unterschied zum vergangenen Jahr ist der, dass die zusätzlichen 10 % Preisabweichung in den Kosten von CHF 59,7 Mio. schon inbegriffen ist. Zudem ist die Sanierung der Einstellhalle ebenfalls im Preis miteinberechnet. Trotzdem wird ein Zusatzkredit für die Realisierung des Ersatzneubaus Luggwegstrasse benötigt.

Der Präsident erläutert die Verbesserungen am Ersatzneubau Luggwegstrasse. Der Aufforderung Fragen zu stellen kommt einzig Richard Graf nach, Baslerstrasse 124. Jürg Schneider beantwortet seine Frage und bejaht, dass die 3½-Zimmer-Wohnungen keine Badewanne, sondern Dusche/WC sowie ein separates WC aufweisen werden.

Jürg Schneider erklärt, warum er die Zustimmung für den Zusatzkredit empfiehlt. Anschliessend schreitet er zur Abstimmung. Der Zusatzkredit von CHF 7.7 Mio. für den Ersatzneubau Luggwegstrasse wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt. Jürg Schneider bedankt sich für die Zustimmung des Zusatzkredits.

Jürg Schneider erläutert die Gründe für den Vorschlag einer Projekterweiterung mit 26 Wohnungen. Er sichert den Bewohnern/innen der betroffenen Häuser zu, dass für sie eine Anschlusslösung gefunden wird.

Jürg Schneider lässt über den Baukredit für die Projekterweiterung Baslerstrasse abstimmen. Diese Abstimmung beinhaltet gleichzeitig den Abbruch der Häuser Baslerstrasse 124 und Eisenbahnerstrasse 15. Der Baukredit von CHF 9.6 Mio. für die Projekterweiterung Baslerstrasse wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt. Jürg Schneider bedankt sich für die Annahme des Baukredits.

9. Verschiedenes

Ehrungen

25 Jahre / Eintritt 1990

Güvendiren Nezaket und Ali Baslerstrasse 124

Hauser Thomas und Monika Saumackerstrasse 1

Marti Brigitte Saumackerstrasse 1

30 Jahre / Eintritt 1985

Délèze Marie-Lucie Eisenbahnerstrasse 11

Grimaldi Joelle und Michele Eisenbahnerstrasse 7

40 Jahre / Eintritt 1975

Mombelli Sandra und Giorgio Hohlstrasse 549

50 Jahre / Eintritt 1965

Strehler Verena und Franz Eisenbahnerstrasse 8

70 Jahre / Eintritt 1945

Weder Albert Saumackerstrasse 3

30 Jahre im Vorstand der EBA

Gubelmann Tony / Eintritt 1985 Eisenbahnerstrasse 5

40 Jahre Haus- und Arealwart der EBA

Marti Konrad / Eintritt 1975 Hohlstrasse 551

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



Verabschiedungen



Der Präsident verabschiedet Monika Beusch aus dem Vorstand. Er kenne sie schon seit sie ein junges Mädchen war. Monika war neun Jahre im Vorstand. Sie führte während sechs Jahren das Protokoll und übernahm in den vergangen drei Jahren schrittweise die Mieterbuchhaltung. Zudem war Monika in der Baukommission tätig.

Auch Susanne Meier wird aus dem Vorstand verabschiedet. Sie war fünf Jahre für die Genossenschaft tätig. Die ersten zwei Jahre arbeitete Susanne in der Baukommission mit und trat vor drei Jahren zusätzlich in den Vorstand ein. Sie organisierte sämtliche Anlässe wie die GV, den Spielnachmittag, sowie die Chlausfeier für ältere Alleinstehende.

Monika Beusch und Susanne Meier wird für ihre Mitarbeit herzlich gedankt. Die Amtsdauer der beiden Vorstandsmitglieder dauert noch bis zum 30. Juni 2015.

Mitarbeiter

Jürg Schneider stellt der GV einen neuen Mitarbeiter vor. Aregzon Shatri, 22-jährig, wohnhaft an der Luggwegstrasse 10. Er ist in der Genossenschaft aufgewachsen und gelernter Elektriker. Aregzon Shatri arbeitet bei der SBB als Instandhaltungsfachmann. In der EBA ist er als Hauswart angestellt und wird vorläufig vor allem auf seinem Beruf als Elektriker eingesetzt. Der Präsident heisst Aregzon Shatri herzlich willkommen.

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:

- | | |
|---------------|--|
| 04. Juli 2015 | Genossenschaftstag mit Spielnachmittag |
| 04. Dez. 2015 | Chlausfeier für ältere Alleinstehende |
| 13. Mai 2016 | 93. ordentliche GV 2016 |

Um 19.52 Uhr schliesst Jürg Schneider die GV und wünscht allen einen guten Appetit.

Corinne Bänziger

Aktuarin

Jürg Schneider

Präsident

Jahresbericht 2015

Finanzen

Unsere Genossenschaft steht finanziell auf gesunden Beinen. Zwar wird der Ersatzneubau Luggwegstrasse eine neue Belastung darstellen, doch die Finanzierung wird sichergestellt sein. Dazu verhandelte die Pro Ressource in unserem Auftrag mit verschiedenen Banken und legte uns verschiedene Angebote vor. Die Pro Ressource ist ein Finanzoptimierer, der für viele Genossenschaften und öffentliche Auftraggeber tätig ist. Wir haben uns für die zweitgünstigste Offerte entschieden. Der Vorteil dabei ist, dass wir so bei der Raiffeisen Bank bleiben können, bei der wir aktuell all unsere gesamten Hypotheken haben. Wir unterzeichneten mit der Raiffeisen Zürich einen Rahmenvertrag, der uns ein sehr flexibles Finanzierungsmodell ermöglicht. Weil wir die aktuellen Ausgaben immer noch mit Eigenmitteln finanzieren können, konnte auch im Jahr 2015 auf die Aufnahme eines Baukredits verzichtet werden.

Die Situation für die Finanzierung blieb dank den Negativzinsen sehr günstig. Allerdings muss die Zinsentwicklung laufend überprüft werden, um zum Beispiel den günstigen Zeitpunkt für eine allfällige Zinsabsicherung nicht zu verpassen. Wir streben eine nachhaltige Finanzierungspolitik an, so dass wir der Generation nach uns eine gesunde Genossenschaft weiter geben können.

Vermietungen

Wohnungen

Mietzinsanpassungen:

Am 2. Juni 2015 wurde der Referenzzinssatz auf ein Rekordtief von 1.75 % gesenkt. Der Vorstand hat sich deshalb entschieden, nach vielen Jahren die Mietzinse per Juli 2015 um 3 % zu senken. Trotz diesen ausgesprochen tiefen Mietzinsen gibt es regelmässig jeden Monat mehr als fünfzig Mieter/innen, die ihren Mietzins nicht pünktlich zahlen. Im Mietvertrag ist festgehalten dass der Mietzins im Voraus auf den 1. des Monats zu zahlen ist. Die säumigen Mieter/innen werden im Protokoll der Vorstandssitzung jeweils festgehalten. Ihnen sei gesagt, dass sie viel Papier, Zeit und Geld kosten. Zudem ist ein Zahlungsverzug alles andere als genossenschaftlich. All den pünktlichen Zahlern/innen danken wir. Sie verhalten sich nicht nur korrekt, sondern erfüllen auch eine Pflicht, zu der eigentlich kein Mitglied einer Wohnbaugenossenschaft gemahnt werden müsste. Wir hoffen, dass sich die Liste der säumigen Mieter/innen merklich verringert.

Wohnungskontrolle 2015

Im November 2015 fand die Wohnungskontrolle des blauen Hofs statt. Bis auf eine Wohnung konnten alle Wohnungen ohne Probleme kontrolliert werden. Grosse Mängel waren nicht zu verzeichnen. Einzig an der Saumackerstrasse 11 waren in allen drei Wohnungen die Badzimmerfenster durch die Feuchtigkeit stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Diese Fenster werden wir versuchsweise durch Kunststofffenster ersetzen.

Mieterwechsel 2015

2015 fanden 30 Mieterwechsel statt. 22 Wechsel, also über zwei Drittel, spielten sich in den vom Ersatzneubau Luggwegstrasse betroffenen Häusern ab. Dabei wurde die Arbeit wie Mieterakquisition, Schreiben von Mietverträgen bis hin zur Wohnungsübergabe im Vorstand verteilt. Nur so konnte der immense Aufwand überhaupt in dieser Form bewältigt werden. Dabei machten sich die Abgänge von Susanne Meier und Monika Beusch in der zweiten Jahreshälfte deutlich bemerkbar. Umso mehr freut es uns, dass sämtliche Wohnungen nahtlos weiter vermietet werden konnten, einzig unterbrochen durch nötige Renovationsarbeiten. Wir konnten für fünf Genossenschafter/innen, die vom Ersatzneubau Luggwegstrasse betroffen waren, eine Wohnung finden. Im alten Bestand fand zudem eine Mieterrochade statt, in der drei Mietparteien involviert waren. Dabei zügelte eine Einzelperson von einer 4-Zimmerwohnung in eine kleinere Wohnung, während für zwei Familien grössere Wohnungen frei wurden.

Einstellhalle

Auch in der Einstellhalle fand 2015 ein reger Mieterwechsel statt. Bis auf wenige Motorradplätze konnten aber alle Plätze durchgehend vermietet werden. Die neue Parkplatzverordnung der Stadt Zürich ist spürbar: So wurden externe Mieter/innen gefunden, die in den Tiefgaragen der neu gebauten Nachbarhäusern an der Luggweg- und Albulastrasse keinen Parkplatz mehr mieten konnten. Die neue Parkplatzverordnung der Stadt Zürich sieht nämlich vor, die Anzahl der Parkplätze in Zentrumsgebieten zu reduzieren. Wir gehören mit der Nähe zum Bahnhof Altstetten zum Zentrumsgebiet. In der Theorie gewiss ein guter Ansatz, damit der Anteil Autos pro Person abnimmt, in der Praxis aber mit Parkplatzsuche und Mehrverkehr um unsere Häuser herum verbunden ist.

Die diesjährige Tiefgaragenreinigung verlief ohne Zwischenfälle. Leider befand rund die Hälfte der Parkplatzmieter/innen es nicht für nötig, ihr Auto für einen Tag aus der Garage zu entfernen. Dies erschwerte die Arbeit der Reinigungspersonen. Besonders ärgerlich: Es konnte nicht die gesamte Anlage ordentlich geputzt werden. Einmal mehr sei hier gesagt, dass für durch die Reinigung entstandene Schäden an stehengelassenen Fahrzeugen keine Haftung übernommen wird.

Die Tiefgaragenordnung wurde mehrheitlich eingehalten. Vom Angebot, den freien Platz Nr. 151 für CHF 10.00 pro Tag zu mieten, haben einige Genossenschafter/innen wie auch Mieter/innen Gebrauch gemacht. Durch die Instandstellung der Tiefgarage und wegen neuen Zugängen zu den Häusern der Erneuerungsbauten werden künftig einige Parkplätze wegfallen. Während der Bauzeit werden zudem zusätzliche Parkplätze aus baulichen Gründen gesperrt sein. Deshalb wird der Parkplatz Nr. 151 ab Juli 2016 nicht mehr für eine tagesweise Vermietung zur Verfügung stehen.

Isebahnerstübli

Seit der vergangenen GV wurden viele private Anlässe wie z. B. Geburtstagsfeiern im Isebahnerstübli veranstaltet. Die rege Anfrage freute uns sehr und wir hoffen, dass auch andere Mitglieder auf den Geschmack kommen und dieses Angebot für sich entdecken. Die Stübli-Miete beträgt pro Kalendertag CHF 50.00 für Genossenschafter/innen und Mieter/innen, die hier wohnen, für Externe CHF 200.00 pro Kalendertag.

Bei einer häufigen Nutzung ist es wichtig, dass das Stübli ordentlich zurück gelassen wird. Die Stübli-Mieter/innen werden aus hygienischen Gründen angehalten, eigene Geschirrtücher, Abwaschlappen und -schwämme mitzubringen. Diese müssen mit der Abgabe des Stübli wieder mitgenommen werden. Über dem Kühlschrank hängt ein Schild, welches darauf aufmerksam macht, dass der Kühlschrank und das Gefrierfach nach Gebrauch ausgeschaltet werden sollen. Ferner sollen die Kühlschrank- wie auch die Gefrierfachtüre offen gelassen werden. Und nicht vergessen: Während den Aufräumarbeiten sollen nach Möglichkeit die Dachfenster geöffnet und die Lüftung maximal eingestellt werden, damit sich die Küchen- und andere Gerüche nicht festsetzen.

Reinigung und Unterhalt

Treppenhäuser, Reinigung

Seit dem Herbst 2015 hängt in jedem Treppenhaus ein Putzplan. Das Reinigungspersonal hält nach jeder Reinigung fest, wann und was geputzt wurde, und signiert dies. Die meisten Treppenhäuser waren sehr sauber. Wenn jemand aber Waschpulver oder sonst etwas ausleert, dann soll nicht gewartet werden, bis das Putzpersonal kommt. Hier gilt die Regel, offensichtlich selbstverantworteten Schmutz gleich selber zu beseitigen.

Die Treppenhausordnung wurde mehr oder weniger eingehalten. Das Treppenhaus ist Flucht- und Rettungsweg. Deshalb ist es nicht erlaubt, im Treppenhaus und beim Türeingang Gegenstände zu deponieren. Dass sich immer wieder diverse Mieter/innen die Freiheit nehmen, ungefragt den Eingangsbereich zu verstellen, enttäuschte uns auch 2015 wieder. Umso mehr freute es uns, dass andere Mieter/innen, die sich der Gefahr bei einem Brandfall bewusst waren, und statt ihren Kinderwagen einfach hinzustellen, mit dem Vorstand Kontakt aufnahmen um eine Lösung zu finden. Der Vorstand hatte 2015 in Einzelfällen und zeitlich befristet ausnahmsweise geduldet, Kinderwagen entgegen den feuerpolizeilichen Vorschriften im Eingangsbereich hinzustellen.

An dieser Stelle sei einmal mehr allen herzlich gedankt, die sich an die Treppenhausordnung hielten, dort weder Schuhe deponieren noch Pflanzen züchten, den Kinderwagen und die Velos in den Keller tragen, herumliegende Werbung und Gratiszeitungen wegräumen und auch mal die Nachbarin oder den Nachbarn direkt bitten, im genossenschaftlichen Sinne eine gewisse Ordnung zu halten. Und natürlich danken wir unserem Reinigungspersonal Zehra und Selvis Bajra, Manuel De Carvalho und Cristina Tavares, Marie Dietrich (putzt das EBA-Büro und reinigt wenn nötig das EBA-Stübli nach), Verena Meier sowie Xhemile und Adem Shatri.

Areal

Die beiden Höfe sowie der Umschwung wurden auch in diesem Jahr wieder pflichtbewusst von unseren Arealwarten gepflegt. Vermehrt musste allerdings Abfall von Fremden eingesammelt werden. Wer sich ein Getränk aus einer Glas- oder PET-Flasche genehmigt, möge die leere Flasche recyceln und nicht in unsere

Abfalleimer auf Kosten der EBA wegwerfen. Besonders ärgerlich war, dass häufiger Jugendliche in den Höfen kiffen. Erstens ist Kiffen in den Höfen untersagt, zweitens sind die Höfe Privatgrund. Auswärtige dürfen gerne darauf hingewiesen werden. Entsprechend steht bei allen Durchgängen ein Schild, das den Auswärtigen gezeigt werden darf. Seien Sie aber immer freundlich im Ton, lassen Sie die Auswärtigen ihr Mittagessen fertig essen und bitten Sie nur, dass ein andermal ein anderes Plätzchen gesucht werden soll. Kiffende Personen sollen sofort aus den Höfen gewiesen werden. Vor Verlassen des Grundstücks sollen diese ihren Abfall (Zigarettenstummel) aufgelesen und mitnehmen. Bei Problemen können Sie auch den Vorstand kontaktieren.

Dass die Höfe 2015 so prächtig aussahen - immer wieder gelangen von Externen Komplimente an uns - haben wir neben dem beauftragten Gartenbauunternehmen unseren Arealwarten Selvis Bajra, Rosario Chiappetta, Thomas Hauser und Ali Asker zu verdanken. Im Winter sorgen diese auch für schneegeräumte Wege, unterstützt von Koni Marti, Walter Meier und Werner Zwysig.

Reparaturen

Unwetter

Vom 7. auf den 8. Juni 2015 ging ein heftiges Gewitter über Zürich nieder. Zürich-Altstetten war besonders stark betroffen. Auch unsere Keller wurden einmal mehr arg in Mitleidenschaft gezogen. Dank beherztem Einsatz vieler konnte der Schaden in Grenzen gehalten werden. Es wurde zudem die Feuerwehr angefordert. Dank dem schnellen Reagieren fiel nur eine Waschmaschine dem Unwetter zum Opfer. Es sei an dieser Stelle allen freiwilligen Helfern/innen gedankt, die sich nicht zu schade waren, auch Verschmutzungen wegzuräumen, welche von der Abwasserkanalisation durch die Abflussöffnungen in die Keller gedrückt wurden.

Balkonbrand wegen Feuerwerksrakete

Am 31. Dezember 2015 musste die Feuerwehr ein weiteres Mal für die EBA ausrücken: Kurz vor dem Jahreswechsel brannte an der Luggwegstrasse ein Balkon. Dieser Brand wurde durch eine Sylvester-Rakete entfacht. Sie wurde von einem Balkon an der Eisenbahnerstrasse abgeschossen. Die Rakete flog quer über den roten Hof und schlug auf einen gegenüberliegenden Balkon an der Luggwegstrasse

in die Fassade ein. Die Rakete explodierte und verletzte so zusätzlich die Fassade. Rattanmöbel (Plastikmöbel) auf dem Balkon fingen Feuer. Durch die enorme Hitze begann die Aussendämmung zu schmelzen und brennen. Dank der sekunden-schnellen und absolut richtigen Reaktion von Selvis Bajra, welcher zum selben Zeitpunkt mit seiner Frau zu Hause auf dem Balkon stand und das Unglück auf der



anderen Seite des Hofes mitbekam, konnte Schlimmeres verhindert werden: Um keine Zeit zu verlieren beauftragte er seinen Nachbarn René Straub die Feuerwehr zu alarmieren, rannte zum betroffenen Haus, warnte dort zuerst alle Bewohner/innen, kletterte mit Hilfe von weiteren Beteiligten auf den Balkon, bewaffnet mit zwei Feuerlöschern und kämpfte das entfachte Feuer rasch nieder. Als die Feuerwehr eintraf, musste diese nur noch einen möglichen Mottbrand verhindern. Die Reparaturen zur Behebung des Sachschadens wurden auf rund CHF 12'000.00 geschätzt.

Apropos Feuerwerksrakete: Wir haben im Jahresbericht 2013 begonnen den Countdown zu zählen, weil die EBA schon bald ihr 100-jähriges Jubiläum feiern darf. Dann wollen wir ein riesiges Feuerwerk zünden, aber im übertragenen Sinn. Dieser Unfall am 31. Dezember 2015 hat uns nämlich einmal mehr vor Augen geführt, wie lebensgefährlich Feuerwerk ist. Nichtsdestotrotz wollen wir die Zündschnur unserer Jubiläumsrakete im Jahresbericht in den nächsten Jahren weiter abbrennen und uns vom Jubiläums-Feuerwerk im Jahr 2023 überraschen lassen. Dieses soll aber nicht laut und gefährlich, sondern farbig und froh sein.

Reparaturen und Renovationen

Koni Marti und Thomas Hauser haben auch 2015 wieder diverse Sachen geflickt. Aregzon Shatri hat sich nahtlos ins Team eingefügt und konnte schon das eine oder andere Problem lösen, bei dem wir sonst einen Elektriker hätte kommen lassen müssen. Ein weiteres Wichtelmännchen war einmal mehr Werner Zwyssig. Er führte diverse Renovationsarbeiten aus und war Ansprechpartner für Maler und Bodenleger.

Anlässe

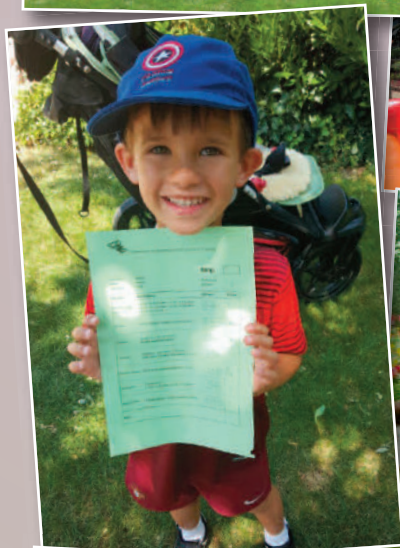
Genossenschaftstag

Heiss, heisser, Genossenschaftstag. Am 4. Juli 2015 fand der wohl heisseste Genossenschaftstag aller Zeiten statt. Schon früh brannte die Sonne auf unsere Siedlung nieder. Beim Aufstellen der Posten und der Partybänke wurde geschwitzt wie noch nie. Gleichzeitig hatten wir noch nie so wenige Helfer/innen. Da sprangen spontan noch zwei Genossenschafter ein. Alle gaben ihr Bestes. So konnte pünktlich mit dem Spielplausch gestartet werden. Wie immer kamen dieselben zu spät. Auch das hat eben seine Tradition. Mangels Helfern/innen wurden einzelne Posten gestrichen. Die Spiele wurden so gut es ging in schattige Bereiche verlegt. Zudem gab es einen ganz speziellen Posten, wo der «Wassermann», unser Urogenossenschafter Gottfried Denzler, die Kinder von seinem Gartensitzplatz aus mit kühlem Nass abduchte, was die Kinder sichtlich genossen. Das beliebte Blasio wurde so heiss, dass man sich regelrecht verbrannt hätte, wenn die tüchtigen Kinder es nicht fleissig mit Wasser besprengt hätten. So blieb es für die Kinder trotz der Hitze ein riesen Plausch auf dem Blasio herumzutollen.

Die Rangverkündigung fand verspätet statt - es war einfach zu heiss um zügig das Programm durch zu ziehen. Auf ein geleitetes Fussballspiel wurde verzichtet, nachdem nur sechs Nasen Interesse an einem Spiel zeigten. Die sechs Kinder spielten alleine Fussball und erfreuten sich wenigstens einmal im Jahr offiziell im Hof Fussball spielen zu dürfen.

Mit einer weiteren Verspätung wurde das Buffet eröffnete. Nur wenige Anwesende hatten Lust etwas zu essen. Die Hitze machte nicht nur den Leuten zu schaffen: Das Bier in den Bierfässli wurde trotz Kühlung wegen der nachströmenden, heissen Luft so schnell warm, dass es gar nicht schmeckte. Auch der Kaffeerahm ertrug die Hitze nicht. Er gerann. Es musste neuer gekauft werden. Dieser gerann wiederum. Einzig die gekühlten Getränke verkauften sich gut und das Flaschenbier war bald vergriffen.

Wer gedacht hätte, dass sich die Aufräumarbeiten am Sonntag angenehmer gestalteten, der sah sich getäuscht. Es war der heisseste Tag seit 2003! Und mit Hitze ging es noch viele Tage weiter. Schliesslich ging der Sommer 2015 wie schon der Sommer 2003 als Hitzesommer in die Annalen ein.





Chlausfeier

Die Chlausfeier war für unseren neuen Vorstandskollegen Igor Ferber sozusagen die Feuerprobe. Diese fand wiederum im Isebahnerstübli statt. Weil der langjährige Caterer nicht mehr lieferte, musste Igor Ferber für die Menus zuerst einen neuen Lieferanten finden. Der gefundene war nicht nur um ein Vielfaches günstiger, das Essen schmeckte auch vorzüglich. Es wurde sogar direkt vor Ort fertig gekocht und geschöpft. Wir haben erfahren, dass der Caterer bereits zwei weitere Male für private Anlässe im Isebahnerstübli gebucht wurde.

Der Besuch des Samichlaus und seines Gehilfen durfte nicht fehlen. Der Samichlaus wusste Einiges über die artigen und unartigen Genossenschaftler/innen zu berichten. Allerdings musste niemand Angst haben, denn alle wurden mit einem kleinen Geschenk und einem Grittibänz belohnt. Das Ausklingen der Chlausfeier wurde mit einem Lottospiel durch den Spielleiter Jürg Schneider eingeläutet. Da gab es einige Preise zu gewinnen. Einzelne Teilnehmer/innen hatten ein bisschen mehr Glück als andere und mussten zusehen, wie sie die vielen Preise überhaupt nach Hause tragen konnten.

Der Anlass wäre nie zustande gekommen, hätten nicht weitere Personen mitgeholfen. Ihnen gilt ein grosser Dank: dem Samichlaus und dem Schmutzli, die wie jedes Jahr aus dem hohen Norden kommend bei ihrer Durchreise einen Abstecher in unsere Genossenschaft machten, sowie Lisa Maurer, die die Gäste bewirtete. Grosse Freude bereitete auch die kleine Hannah, die verschiedene Gäste gerne auf dem Schoss wiegten. Am Ende war Igor Ferber, der alles organisierte, sichtlich erschöpft, aber überglücklich, dass alles so reibungslos klappte und alle zufrieden nach Hause gingen.



Zöpfe verteilen

2015 war das Zöpfe verteilen wieder ein voller Erfolg. Die Genossenschafter/innen und Mieter/innen haben sich sehr über den Butterzopf gefreut, der jedes Jahr verteilt wird. Neue Mieter/innen haben sich gewundert und nachgefragt, ob es wirklich wahr sei, dass jeder in der Genossenschaft den Zopf «einfach so» erhielte ohne etwas zu zahlen. Ja, das ist so.

Die vier Jungs, Kinder aus der Genossenschaft, haben ihre Arbeit gut gemacht und alle Zöpfe verteilt. Zum Dank erhielten sie dann auch den einen oder anderen Franken Taschengeld- Zustupf sowie Süßes. Nach getaner Arbeit freuten sie sich beim Aufteilen sichtlich über den «Lohn».

Geschäftsverkehr und Aktivitäten

Vorstand

Durchschnittlich trifft sich der Vorstand einmal im Monat. Es wurden im Jahr 2015 zwölf Vorstandssitzungen abgehalten, darunter eine Nachbesprechung der GV. Dringende Fragen wurden zwischen den Vorstandssitzungen per Email diskutiert und Entscheidungen wenn nötig ebenfalls per Email gefällt.

Grundsätzlich können im Vorstand abgesehen von den Finanzgeschäften alle auch die Arbeiten der anderen ausführen. Trotzdem wurde versucht verschiedene Verantwortungsbereiche zu definieren. Mit den Abgängen von Susanne Meier (Anlässe) und Monika Beusch (Mieterbuchhaltung) mussten diese Verantwortungsbereiche neu aufgeteilt werden. Dabei wurde unserem neuen Vorstandsmitglied Igor Ferber das Resort «Anlässe» übertragen. Die Feuerprobe bei der Chlausfeier bestand er mit Bravour, wie im Bericht nachzulesen ist. Er hat sich schnell in unser Team integriert und ist als fester Bestandteil des Vorstands nicht mehr wegzudenken. Dabei entpuppte er sich auch als leidenschaftlicher Elektroniker und Techniker, der ein defektes Gerät wenn immer möglich versuchte zu reparieren.

Jedes Jahr unternimmt der Vorstand eine Vorstandsreise. Normalerweise dauert die Reise Samstag und Sonntag. Dieses Jahr hatten wir uns entschlossen die Reise auf einen Tag zu beschränken. So konnte unser Kollege Tony Gubelmann auch teilnehmen. Wir fuhren mit der Luftseilbahn auf die Felsenegg zum Mittagessen. Genau zu dieser Zeit fing es an zu regnen. Glücklicherweise hatten wir reserviert und konnten so das Mittagessen im Trockenen einnehmen. Bei der anschliessenden Wanderung auf den Uetliberg zeigte sich aber bald schon wieder die Sonne. Trotz seiner schweren Krankheit hatte es sich Tony nicht nehmen lassen mit uns gemeinsam zu wandern. Beim Dessert auf der Uto-Staffel, mit Blick auf das Säuliamt und die Rigi, fanden alle, dass es trotz der Mini-Reise doch ein wunderschöner Anlass gewesen sei.

Mitarbeiter

Im Frühling 2015 lud der Vorstand alle EBA-Mitarbeiter/innen zu einer Mitarbeitersitzung ein. Das Treffen fand im Isebahnerstübli statt. Es wurden unterschiedliche Themen behandelt. Es ging unter anderem um Neuanschaffungen von

Hilfsgeräten für die Arealwarte oder für das Reinigungspersonal. Auch wurde über den Einsatz von Unkrautvertilgungsmitteln lamentiert und über die Anschaffung von neuen Staubsaugern diskutiert. Im November 2015 trafen sich dann alle zum verdienten Mitarbeiteressen.

Altkleidersammlung

Seit vielen Jahren steht zwischen unseren Häusern Hohlstrasse 551 und 549 ein Texaid Sammelkontainer. Wir erhalten jedes Jahr einen Teil des Erlöses von der Firma Texaid ausbezahlt. Für das Jahr 2015 wurden uns CHF 817.90 überwiesen. Diesen Betrag hatten wir im Namen der EBA, wie seit vielen Jahren, an die Spitex Zürich-Limmat, zu der auch Altstetten gehört, weitergeleitet.

Die EBA im Tessin

L'OPINIONE

Cooperativa di costruzione dei ferrovieri Zurigo-Altstetten

di Jürg Schneider
presidente della Cooperativa



Nella città di Zurigo si contano ca. 250 diverse cooperative di costruzione (WBG). Sono riunite nella federazione delle cooperative di costruzione di Zurigo e mettono a disposizione, in totale, più di 38'000 appartamenti. Appartamenti che non sono indizzati al massimo reddito e quindi non speculativi. La maggior parte di questi appartamenti appartengono alle cooperative e membri della cooperativa. La pigione viene calcolata secondo il principio dei costi.

Le prime WBG sono nate, in risposta alle pessime condizioni delle abitazioni, nella seconda metà del 19° secolo e nelle principali città della Svizzera tedesca. Dal 1910 sono poi seguite le cooperative dei ferrovieri, sostenute dalle aziende federali. E' una di queste cooperative che vi presentiamo.

Si tratta della cooperativa dei ferrovieri di Zurigo-Altstetten. Pur mantenendo il nome di cooperativa dei ferrovieri, oggi i suoi membri non sono più solo

impiegati delle ferrovie. Tutti possono diventare membri della cooperativa, una parziale precedenza viene data agli impiegati federali o della città.

Storia della costruzione
Il 1° agosto 1923 è iniziata la costruzione dei primi 38 appartamenti. La cooperativa contava 68 membri. Le prime pigioni, per un appartamento di tre locali, erano di fr. 86.50 mensili. In ottobre 1930 sono state terminate le altre costruzioni. La cooperativa nel 1965 possedeva ben 40 stabili con un totale di 219 appartamenti. A questi si aggiunsero poi 12 appartamenti da un locale pensati per persone anziane e sole. Nel 1985 si è aggiunta un'autorimessa sotterranea per 170 automobili.

Tutti i 42 stabili della cooperativa sono stati edificati su una superficie di 25'000 m², a due minuti dalla stazione FFS di Zurigo-Altstetten. Situati su 4 strade formano, al loro interno, due ampi spazi verdi attrezzati con alberi, parchi giochi, giardini e sentieri. Data la vicinanza con

le officine FFS, molti artigiani abitavano in questi stabili. Oggi, molti dei nostri inquilini, sono occupati anche nell'industria privata, lavorano per la città o per altri enti statali.

Manutenzione/Rinnovo
Per la manutenzione degli stabili e delle aree verdi sono occupati 4 portinai che vengono indennizzati con fr. 30.- all'ora. Per lavori importanti ai giardini si assegna il lavoro ad un giardiniere.

Ad ogni cambio di inquilino l'appartamento viene rinnovato. Se non vi è ancora un pavimento in parquet viene posato. Ogni nuovo inquilino, infine, di regola, in un appartamento rinnovato, i lavori di pitture e piastrellatura sono attribuiti a ditte esterne. Ogni anno vengono spesi 400'000 franchi per lavori di rinnovo e riparazioni. Piccole riparazioni vengono eseguite dai portinai. 7 membri della cooperativa puliscono le 42 scale e gli ingressi ricevendo un indennizzo fisso che viene loro dedotto dalle spese accessorie.

Die Associazione Svizzera Inquilini, Federazione della Svizzera Italiana, das ist der Mieterverband des Kantons Tessin, hat unseren Präsidenten angefragt, ob er einen Artikel über die Genossenschaften in Zürich schreiben würde. Der Mieterverband des Tessins verwendet seit vielen Jahren das Buchhaltungsprogramm unseres Präsidenten und in Gesprächen wurde da halt auch einmal über unsere Genossenschaft gesprochen.

Im Tessin sind Wohnbaugenossenschaften fast unbekannt. Aus diesem Grunde wollte der Mieterverband diese Vermietungsart seinen Mitgliedern näher vorstellen. In der Mitgliederzeitschrift «Inquilini Uniti» vom letzten September wurde der folgende Artikel veröffentlicht.

Der ganze Artikel kann unter folgendem Link im Internet nachgelesen werden <http://www.asi-infoalloggio.ch/Documenti/giornali/IU145.pdf>

Ersatzneubau Luggwegstrasse

2015 wurde die Baukommission neu zusammengesetzt. Seitens Genossenschaft waren Jürg Schneider, Tony Gubelmann, Schlomo Stokvis und neu Aregzon Shatri dabei. Ebenfalls in der Baukommission waren Bauherrenberatung und Planer (Bauplanung und -ausführung) in beratender Funktion vertreten. Die Baukommission entschied jeweils in Absprache mit dem Vorstand über offene Fragen. So konnte die Baukommission als Gremium schlank gehalten werden, ohne Verlust der Entscheidungskompetenzen seitens Vorstands.

Dank dem einstimmigen Ja zum Zusatzkredit von CHF 7.7 Mio. für den Ersatzneubau Luggwegstrasse und dem ebenfalls einstimmigen Ja zum Baukredit von CHF 9.6 Mio. für die Projekterweiterung Baslerstrasse an der GV 2015 konnten die Planer im Sommer und Herbst 2015 das erweiterte Bauprojekt soweit ausarbeiten, dass am 04. Dezember 2015 die Baueingabe definitiv von uns unterzeichnet und am 07. Dezember 2015 eingereicht werden konnte. Das war ein wichtiger Meilenstein im gesamten Planungsprozess. Jetzt liegt es in den Händen der Stadtverwaltung, ob das Projekt, welches notabene wegen der Projekterweiterung Baslerstrasse am 18. September 2015 nochmals dem Baukollegium vorgestellt werden musste, wie geplant realisiert werden kann. Mit der Baueingabe änderte sich auch das äussere Erscheinungsbild der Genossenschaft: So wurden die Volumina der Ersatzneubauten ausgesteckt. Das Baugespann ist bei der Abfahrt von der Europabrücke so markant zu sehen, dass sich schon bald die Anfragen über den Bezug der neuen Wohnungen häuften. Unsere Auskunft war immer dieselbe: «Solange wir keine Baubewilligung besitzen, behandeln wir keine Anfragen für Neubauwohnungen.»

Leider war mit der Baueingabe und der Kommunikation des Baubeginns nun definitiv, dass die ersten 51 Mietverhältnisse per Ende Juni 2016 aufgelöst werden. Dazu wurde in 50 Einschreiben der Baubeginn kommuniziert. Einem Mitglied wurde das Schreiben persönlich überreicht. Erste Betroffene haben bereits im Dezember 2015 von ihrem vertraglich vereinbarten Recht Gebrauch gemacht und mit einer Anzeigefrist von einem Monat per Januar 2016 gekündigt.

Es werden auch Tiefgaragenplätze aufgehoben: Total neun Stück. Weitere Plätze werden wegen Fluchtwegen, Spriessungen und anderen Gründen während der Bauzeit temporär aufgehoben. Nach Möglichkeit werden wir da versuchen, Betroffenen einen anderen Platz anzubieten. Wenn uns das nicht gelingt, werden

wir Plätze kündigen. Es ist möglich, dass Plätze für eine gewisse Zeit gekündigt werden müssen und danach wieder gemietet werden können.

Wir werden oft gefragt, wann welche Gebäude abgerissen werden. Wir wissen es nicht, wir können es nur planen. Aber wenn alles nach Plan läuft, dann werden die Häuser an der Hohlstrasse 539, 541, 543 und 545 sowie an der Luggwegstrasse 2, 4, 4a, 6, 8 im Juli 2016 abgerissen. Der Abbruch der Häuser an der Luggwegstrasse 10, 12, 12a, 14 und 16 werden im Oktober 2017 folgen. Der Rückbau der letzten Häuser an der Baslerstrasse 120, 122, 124 und Eisenbahnerstrasse 15 ist schliesslich für Juni 2018 geplant. Wir kennen auch die Bezugstermine der Ersatzneubauten. Die sind allesamt geplant. Über einen möglichen Erstbezug zu schreiben macht aber in unseren Augen erst Sinn, wenn der Spatenstich stattgefunden hat. So hegen wir natürlich grosse Vorfreude, diesen Spatenstich Mitte 2016 zu tätigen. Wir werden alle Mieter/innen selbstverständlich auf dem Laufenden halten.

ZUM GEDENKEN

Emma Frei

Meientalstrasse

Andrea Stocker

Luggwegstrasse 10

Albert Weder

Saumacherstrasse 3

Tony Gubelmann

Eisenbahnerstrasse 5

Rudolf Baumann-Egli

Saumackerstrasse 3

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

*Den Hinterbliebenen
sprechen wir unser herzliches Beileid aus*

Nachruf Tony Gubelmann

Mit Tony Gubelmann ist anfangs Jahr 2016 ein aktives Vorstandsmitglied verstorben, nur kurze Zeit nachdem er Ende 2015 in ein Sterbehospiz gebracht wurde. Für viele war diese traurige Nachricht ein grosser Schock.

Tony Gubelmann zog 1979 in unsere Genossenschaft. Er arbeitete damals bei den SBB als Visiteur. 1985 wurde er in den Vorstand gewählt, wo er verschiedenste Aufgaben wahrnahm. So leerte er viele Jahre die Kässeli der Waschküchen, füllte feinsäuberlich Münzrollen auf und schleppte viele Kilos Münz zur Post. Er freute sich über die Erleichterung mit der Einführung des neuen Cardsystems. Viele Jahre stempelte er auch die Waschpläne und ersetzte diese ca. alle 4 bis 6 Wochen. War er anfänglich noch skeptisch mit der neuen Waschordnung und dem simplen Jahreswaschplan, so spürte er bald den grossen Zeitgewinn. Doch Tony Gubelmann lehnte sich jetzt nicht einfach zurück: in den turbulenten Jahren 2011 und 2012 trug er massgeblich dazu bei, den Vorstand zusammen zu halten. Alle Grünschnäbel im Vorstand konnten sich auf die grosse Vorstandserfahrung von Tony Gubelmann abstützen. Die gewonnene Zeit nutzte er zum Vorteil aller und setzte sich stundenlang mit diesem Unding namens Computer auseinander. Schon bald tippte er mit seinem trägen Zweifingersystem geduldig Mietverträge. Zudem war er der einzige im Vorstand, der auch tagsüber regelmässig in der Genossenschaft war, ausser er unternahm gerade eine seiner geliebten Bergtouren oder werkte im Schrebergarten, den er mit seiner Frau Marietta Gubelmann liebevoll hegte und pflegte. So war es fast logisch, dass er schon bald der Hauptverantwortliche für die Vermietungen wurde. Welchen Aufwand er mit dieser Tätigkeit innehatte, wurde erst klar, als die gesamte Arbeit plötzlich im Vorstand verteilt werden musste, nachdem Tony Gubelmann wegen seiner schweren Krankheit kürzer treten musste. Doch trotz Krankheit war er wie versessen auf die Vorstandsarbeit, stiefelte immer wieder ins Büro um etwas Kleines zu erledigen, dass seine Frau Marietta Gubelmann auch schon nebenbei bemerkte, dass er mehr mit der Genossenschaft als mit ihr verheiratet sei.

Tony Gubelmann amtierte in verschiedenen Kommissionen. Er war zuletzt das einzig übriggebliebene Mitglied der Kommission «Neugestaltung Eisenbahnerstrasse». In der Baukommission war er stets ein Treiber, dass es auch mit sein Verdienst war, dass die Baueingabe des Ersatzneubauprojekts Luggwegstrasse im Jahr 2015 und nicht später stattfand.

Tony Gubelmann sorgte mehr als jedes andere Vorstandsmitglied dafür, dass die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag, die Haus- und Waschküchenordnung sowie die Hofregeln eingehalten wurden. Manchmal hielt er Leuten, die sich nicht an die Hausordnung hielten, eine regelrechte Standpauke, klärte fussballspielende, schulpflichtige Kinder über die Hofregeln auf und wies Leute zurecht, die verbotenerweise in der Eisenbahnerstrasse parkierten. Er war aber nicht nachtragend und hatte meist schon in der nächsten Sekunde das Vergehen des Gegenübers vergessen, als ob nie etwas gewesen wäre. Er war ein geselliger Beisitzer, der gerne auch mal nach einer Sitzung auf ein Bierchen anstiess.

Die Lücke, die Tony Gubelmann im Vorstand hinterlässt, ist riesig. Nicht nur seine über 30-jährige Vorstandserfahrung, auch all seine pragmatischen Ideen, ein Problem zu lösen, das Wissen, welche Firma wofür zuständig ist, die vielen Zettelchen mit Namen, Telefonnummern und Infos - sie fehlen. Es ist eine Lücke, die sich nicht einfach schliessen lässt. Egal bei welcher Vorstandstätigkeit, immer mal wieder denken wir an Tony Gubelmann. Er wird uns in bester Erinnerung bleiben.

Jahresrechnung 2015

Bilanz

per 31.12.2015

Aktiven	2015	2014
Flüssige Mittel	3'458'991.17	3'079'340.16
Forderungen aus Leistungen	4'586.75	7'103.10
Übrige kurzfristige Forderungen	446.55	4'143.45
Aktive Rechnungsabgrenzungen	82'702.85	85'551.40
Umlaufvermögen	3'546'727.32	3'176'138.11
Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Sachanlagen	36'296 '985.73	35'270'695.58
Wertberichtigungen auf Sachanlagen	-15'953'100.00	-15'118'100.00
Anlagevermögen	20'344'985.73	20'153'695.58
Total Aktiven	23'891'713.05	23'329'833.69
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21'838.70	4'680.05
Passive Rechnungsabgrenzungen	405'948.95	444'102.80
Kurzfristiges Fremdkapital	427'787.65	448'782.85
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14'184'000.00	14'184'000.00
Langfristige Rückstellungen	8'703'203.00	8'108'582.00
Langfristiges Fremdkapital	22'887'203.00	22'292'582.00
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	441'600.00	456'600.00
Gesetzliche Gewinnreserve	90'000.00	89'000.00
Vortrag vom Vorjahr	41'868.84	41'631.99
Betriebserfolg	3'253.56	1'236.85
Eigenkapital	576'722.40	588'468.84
Total Passiven	23'891'713.05	23'329'833.69

Erfolgsrechnung

vom 1.1. bis 31.12.2015

Ertrag	2015	2014	Budget 2016
Nettoerlös aus Vermietungen	2'232'896.00	2'264'323.00	2'000'000.00
Übrige Erträge	78'561.50	76'536.70	75'000.00
Total Erträge	2'311'457.50	2'340'859.70	2'075'000.00
Aufwand Liegenschaften	-511'662.61	-442'917.20	-480'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	-594'621.00	-594'621.00	-594'621.00
Bruttogewinn	1'205'173.89	1'303'321.50	1'000'379.00
Personalaufwand	--97'573.85	-97'561.35	-98'000.00
Verwaltungskosten	-64'441.48	-61'784.10	-75'000.00
Abschreibungen	-835'000.00	-960'000.00	-630'000.00
Finanzaufwand	-202'199.55	-181'259.55	-190'000.00
Finanzertrag	1'468.45	2'747.30	1'000.00
Steuern	-4'173.90	-4'226.95	-4'500.00
Jahresgewinn	3'253.56	1'236.85	3'879.00

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

	31.12.2015	31.12.2014
a) Aktive Rechnungsabgrenzungen	82'702.85	85'551.40
Aktive Rechnungsabgrenzung	19'760.70	7'601.20
Heiz- und Nebenkosten	62'942.15	77'950.20
b) Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Anteilscheine Hyp.-		
Bürgschaftsgenossenschaft nom.	1'100.00	1'100.00
c) Sachanlagen	20'343'885.73	20'152'595.58
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	3'822'959.13	2'806'026.73
Instandstellung Einstellhalle	74'025.60	64'667.85
Total Baukonten	3'896'984.73	2'870'694.58
Total Sachanlagen vor Abschreibungen	36'296'985.73	35'270'695.58
Amortisationskonto	-15'953'100.00	-15'118'100.00
d) Passive Rechnungsabgrenzungen	405'948.95	444'102.80
Passive Rechnungsabgrenzung	126'000.05	182'187.80
Vorausbezahlte Mieten	176'348.90	174'315.00
Mietzinsdepots	103'600.00	87'600.00

	31.12.2015	31.12.2014
e) Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14'184'000.00	14'184'000.00
Festhypotheken	10'213'000.00	14'184'000.00
Libor Hypotheken	3'971'000.00	-.—
f) Langfristige Rückstellungen	8'703'203.00	8'108'582.00
Erneuerungsfonds	8'703'203.00	8'108'582.00
g) Nettoerlös aus Vermietung	2'232'896.00	2'264'323.00
Wohnungsmieten	1'955'559.00	1'986'288.00
Garagen- und Platzmieten	269'587.00	270'035.00
Diverse Erträge	7'750.00	8'000.00
h) Übrige Erträge	78'561.50	76'536.70
Mieteranteile an Reparaturen	10'022.00	6'990.20
Münzautomaten/Cardsystem	22'436.00	23'276.00
Treppenhausreinigung	41'580.00	41'580.00
Versicherungsleistungen	4'523.50	4'690.50
i) Aufwand Liegenschaften	511'662.61	442'917.20
Reparaturen und Unterhalt	337'005.96	274'746.25
Energie, Wasser, Kehricht	147'006.50	140'520.80
Versicherungen	27'650.15	27'650.15
k) Erneuerungsfonds	594'621.00	594'621.00
Einlagen	594'621.00	594'621.00
l) Personalaufwand	97'573.85	97'561.35
Entschädigung Vorstand	78'000.00	78'000.00
Sozialleistungen	19'573.85	19'561.35
m) Geschäftsaufwand	64'441.48	61'784.10
Verwaltungskosten	21'664.62	24'224.30
Solidaritätsbeitrag SVW	2'310.00	2'310.00
Generalversammlung	19'571.36	16'442.80
Revisionsstelle	6'858.00	6'642.00
Baukommission ENL	14'037.50	12'165.00
n) Finanzaufwand	202'199.55	181'259.55
Hypothekarzinsen	202'199.55	181'259.55
o) Finanzertrag	1'468.45	2'747.30
Zinsertrag Geldkonten	1'468.45	2'747.30

	2015	2014
3. Sonstige Angaben		
a) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven	20'343'885.73	20'152'595.58
Nettobuchwert Liegenschaften inkl. Land	20'343'885.73	20'152'595.58
b) Brandversicherungswerte der Sachanlagen	59'492'100.00	59'492'100.00
Immobilien	59'462'100.00	59'462'100.00
Mobiliar und Einrichtungen	30'000.00	30'000.00
4. Anzahl Mitarbeiter		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

Antrag des Vorstandes über die Verwendung der Gewinnreserven

	2015	2014
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	1'000.00	1'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	44'122.40	41'868.84
	45'122.40	42'868.84

Zusatzinformation

Liegenschaftenverzeichnis

Etappe	Anzahl Wohnungen	Bezugs-jahr	Assekuranz-summen	Netto-Anlagekosten (ohne Land)	Subven-tionen
1.	219	24 - 30		27'000'000.00	-.—
2.	12	66			-.—
3.	Tiefgarage TG	91		4'600'000.00	-.—
4.	Wohnstrasse	92		500'000.00	-.—
5.	Bauprojekt ENL			3'822'959.13	
	Instandstellung TG			74'025.60	
231			59'462'100.00	35'996'984.73	

Übersicht über das Genossenschaftskapital

Am 31. Dezember 2015 gezeichnetes Kapital

168	Mieter	1356	Anteile zu	Fr. 300.—	406'800.00
23	Nichtmieter	74	Anteile zu	Fr. 300.—	22'200.00
1	Stadt Zürich	37	Anteile zu	Fr. 300.—	11'100.00
1	SBB	5	Anteile zu	Fr. 300.—	1'500.00
193		1472	Anteile zu	Fr. 300.—	441'600.00

Am 31. Dezember 2015 einbezahltes Kapital

Bestand am 1. Januar 2015	456'600.00
Einzahlungen 2015	-.—
	456'600.00
Rückzahlungen 2015	-15'000.00
Am 31. Dezember voll einbezahltes Kapital	441'600.00
nicht einbezahltes Kapital	-.—

Am 31. Dezember 2015 gekündigtes Kapital

1 Genossenschafterin 8 Anteile à 300.—	-.—
--	-----

Zusatzinformation

Hypothekargläubiger

per 31. Dezember 2015

Titelgläubiger	Zins %	Abzahlungen Berichtsjahr	Restschuld 31.12.2015
1. Rang			
Raiffeisenbank (Fest 30.06.21)	2.72	-.—	2'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 30.06.18)	2.39	-.—	2'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 30.06.16)	¹⁾ 0.92	-.—	5'213'000.00
Raiffeisenbank (Libor 29.12.20)	²⁾ 0.67	-.—	3'971'000.00
		-.—	14'184'000.00

¹⁾ Fest bis 30.06.15 0.7874 %

²⁾ Fest bis 29.12.15 0.7504 %

JEAN FREI REVISIONS- UND TREUHAND AG

Drahtzugstrasse 18 • Postfach 1781 • CH-8032 Zürich • Telefon 044 389 89 89 • Fax 044 389 89 88 • e-mail: info@jfag.ch

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 2015 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, 3. März 2016

JEAN FREI
Revisions- und Treuhand AG



H.-P. Arnold
Revisionsexperte

Der Countdown läuft...



Impressum

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

www.eba-zuerich.ch

Zürich-Altstetten, April 2016

