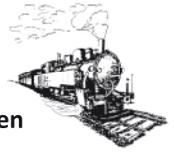


Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten



2018

Jahresbericht / Jahresrechnung

2019
2020
2021
2022
2023

Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten



VORSTAND:

Jürg Schneider

(Präsident, Finanzen)

Schlomo Stokvis

(Vizepräsident, Mieterbuchhaltung)

Corinne Bänziger

(Aktuarin)

Igor Ferber

(Vermietung)

Aregzon Shatri

(Renovation, Haustechnik)

Afrim Abazi

(Reinigung, Areal)

REPARATUREN:

Konrad Marti

Thomas Hauser

Argjend Shatri

Bürosprechstunde: nach telefonischer Vereinbarung

Betriebsferien: 21. Dezember 2019 - 05. Januar 2020

Einladung

**Einladung zur 96. ordentlichen Generalversammlung 2019
der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten**

Freitag, 10. Mai 2019, 19:00 Uhr

Europasaal, Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmezähler/innen
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Mai 2018
4. Genehmigung des Jahresberichts 2018
5. Abnahme der Jahresrechnung 2018
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
7. Ersatzneubau Luggwegstrasse
8. Verschiedenes

Liebe EBA-Familie

Ein herzliches Willkommen an unsere über 100 neuen Mitglieder. Nach all den Jahren mit stetigem Mitgliederrückgang, bedingt durch den Abbruch der alten Liegenschaften, verzeichnen wir nun erstmals wieder eine starke Zunahme. Unsere EBA-Familie hat sich im 2018 deutlich vergrössert und auch verjüngt.

Als Einleitung zum Jahresbericht darf der Präsident einige Zeilen schreiben, die nicht direkt mit der Genossenschaft zu tun haben müssen. Liest man die einleitenden Worte der Präsidenten in alten Jahresberichten aufmerksam durch, so findet man Bemerkungen zum damaligen Zeitgeschehen. Es wurden Anmerkungen zur Ölkrise oder zum Waldsterben verfasst. Nun komme ich gar nicht darum herum, einige Worte zum Klimawandel zu schreiben.

Unbestritten ist, dass alle der Meinung sind, dass man etwas tun müsse. Beim Wie oder Was man tun muss, da sind die Meinungen aber schon sehr verschieden. Ich stelle fest, dass alles, was die anderen betrifft, problemlos eingeführt werden kann. Wenn es aber das eigene Verhalten tangiert, wird es schon schwieriger. **Jeder ist sich selbst der Nächste und praktisch niemand will auf etwas verzichten.**

Heute Morgen habe ich in den Nachrichten gehört, dass die Buchungen für Flugreisen über Ostern auf gleich hohem Niveau seien, wie vor einem Jahr. Ich gehöre zu jenen, die viele als Klimaleugner bezeichnen würden, denn ich sehe das Problem bei uns als nicht so gravierend an. Ich bin für freiwilligen Verzicht, ohne Lenkung mit zusätzlichen Abgaben. Deshalb mache ich seit 15 Jahren keine Flugreisen mehr. Seit 5 Jahren fahre ich nur noch ganz wenig mit dem Auto. Die Heizung in unserem 25-jährigen Haus ist wie bei den Ersatzneubauten mit einer modernen Wärmepumpe ausgerüstet. Mit dem Zug mache ich aber sehr viele, unnötige Fahrten. Der Freizeitverkehr nimmt bei der Bahn einen immer grösseren Stellenwert ein. Man könnte auf viele Bahnausbauten verzichten, wenn dieser Verkehr nicht so stark zugenommen hätte. Ich finde es bequem und praktisch mit der Bahn in der Schweiz herumzufahren und möchte darauf nicht verzichten. **Jeder ist sich selbst der Nächste.**

Etwas Positives aus unserer Genossenschaft: Für die 129 Wohnungen in den alten Häusern mussten wir den EWZ in diesem Februar für die Wärmelieferung etwas mehr als 15'000 Franken bezahlen. Die 67 Neubauwohnungen bezogen nur für

3'000 Franken Wärme. Berücksichtigt man die Wohnungsgrössen nicht, so beheizten wir im Februar die Altbauwohnungen für 121 Franken und die neuen Wohnungen mit 45.60 Franken pro Wohnung. Eine Altbauwohnung zu beheizen kostet also 2.65-mal mehr. Durch die Neubauten resultiert eine gewaltige CO₂-Reduktion. Im Endausbau ab 2020 sparen wir jährlich über 270 Tonnen CO₂ ein. Eine weitere Erneuerung unserer Siedlung wird deshalb in einigen Jahren sicher wieder zu bedenken sein.

Als gegenteiliges Beispiel möchte ich die Reaktionen vieler Mieter/innen auf die Kündigung der Einstellhallenplätze erwähnen. Wir hatten noch nie so viele Reaktionen wie auf diese Kündigung erhalten. Vor allem Mitglieder mit zwei Autos konnten nicht begreifen, weshalb ihnen nach der Renovation nur ein Parkplatz garantiert wird. Die Mehrheit in Zürich wählt Rot-Grün. Eine Konsequenz davon ist, dass wir für unsere rund 280 Wohnungen nur 160 Parkplätze haben dürfen. Davon müssten wir noch einen Teil an Externe aus der näheren Umgebung vermieten. Trotz gut ausgebautem ÖV ist das Auto, wie sich auch in unserer Genossenschaft zeigt, für viele unverzichtbar. Ich durfte hören, die neuen Mieter/innen müssten eben sehen, wo sie ihr Auto parkieren können. Man habe die zwei Plätze schon länger. **Jeder ist sich selbst der Nächste.**

Es gäbe noch viele Beispiele, doch ich glaube, es wird schwierig werden, etwas gegen den Klimawandel zu tun. Die Meinungen, Wünsche, Bedürfnisse und Bereitschaft für Änderungen gehen hier weit auseinander.

Nun steht uns die nächste Generalversammlung bevor. Ich möchte alle EBA-Familienmitglieder ermuntern, an der Generalversammlung teilzunehmen. Das ist eine der wenigen Pflichten, die man als Mitglied unserer Genossenschaft hat. Neben dem geschäftlichen Teil, den ich so informativ und speditiv wie möglich abwickeln will, soll auch das Zusammensein bei einem guten Essen gepflegt werden. Sie haben unter dem Traktandum «Verschiedenes» die Gelegenheit Ihren Frust über die Kündigung der Tiefgaragenplätze weiterzugeben und Sie erhalten die neuesten Infos über die Bezugstermine und Bewerbungsmöglichkeiten für die letzten Neubauwohnungen. Reservieren Sie sich diesen Abend!

Zürich, 11. April 2019

Jürg Schneider

Protokoll der letzten Generalversammlung

Protokoll der 95. ordentlichen Generalversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA), Freitag, 11. Mai 2018, Hotel Spirgarten, Europasaal in Zürich-Altstetten

1. Begrüssung

Der Präsident Jürg Schneider eröffnet um 19:02 Uhr die 95. ordentliche Generalversammlung (GV) der EBA. Er begrüsst im Namen des Vorstandes die anwesenden Mitglieder sowie die Gäste.

Speziell begrüsst Jürg Schneider einen ehemaligen EBA-Präsidenten, Christian Stucki. Als Gäste heisst er Hans-Peter Arnold von der Kontrollstelle Jean Frei Revisions- und Treuhand AG, von der Primobau AG Jürg Spuhler und Anton Schefer, von der Impropo AG (Bauherrenberatung der EBA) Daniel Bischof herzlich willkommen. Entschuldigt haben sich vom Architekturbüro Baumann Roserens Architekten AG Alain Roserens und Silvan Furger, von der Pimobau AG Andreas Hegetschweiler, von der Impropo AG Melanie Berkholz sowie von der Raiffeisenbank Zürich Reto Krapf.

Viele Mitglieder haben sich aus unterschiedlichen Gründen für die heutige GV entschuldigt. Zu Beginn sind 111 Stimmen (inkl. 10 Vollmachten) anwesend.

Verstorbene

Seit der vergangenen GV sind folgende Mitglieder verstorben:

- Max Randegger Eisenbahnerstrasse 9
- Walter Rissi Eisenbahnerstrasse 3
- Maria Habegger Eisenbahnerstrasse 10
- Anna Schlumpf Saumackerstrasse 9
- Walter Scheiwiller Baslerstrasse 132

Zu jedem Verstorbenen blendet der Präsident ein Foto ein und sagt einige Worte dazu. Das Foto wird in der Regel von den Hinterbliebenen ausgewählt.

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

Einladungen

Gemäss den Statuten der EBA muss die Einladung zur GV samt Jahresbericht und Jahresrechnung mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag erfolgen. Der Jahresbericht 2017 wurde zusammen mit der Einladung am 12. April 2018 verteilt oder verschickt. Es ist rechtzeitig eingeladen worden und die heutige GV kann ordnungsgemäss durchgeführt werden.

Am Eingang haben alle Mitglieder 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 Mitglieder haben auch dieses Jahr davon Gebrauch gemacht und lassen ihre Interessen durch ein anderes bevollmächtigtes Mitglied vertreten.

Protokoll

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

Traktandenliste

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

2. Wahl der Stimmzähler/innen

Als Stimmzähler/innen wählt die GV mit Handerheben ohne Gegenstimmen Koni Marti, Hohlstrasse 551, Ursula Servodio, Malojaweg 21, Walter Süess, Baslerstrasse 130, Sven Hildinger, Baslerstrasse 122, Barbara Brunner, Eisenbahnerstrasse 3 und Akin San, Eisenbahnerstrasse 4. Jürg Schneider bedankt sich im Voraus für ihre Arbeit.

3. Protokoll der GV 2017

Das Protokoll zur GV ist seit mehreren Jahren im Originaltext im Jahresbericht abgedruckt. Es gehen keine Korrekturen am Protokoll der GV 2017 aus der Versammlung hervor. Das Protokoll der 94. ordentlichen GV 2017 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei der Erstellerin.

4. Genehmigung Jahresbericht 2017

Der Jahresbericht 2017 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2017

Die Jahresrechnung ist auf den Seiten 29 bis 36 im Jahresbericht 2017 zu finden. Zur Erfolgsrechnung hat Jürg Schneider auf Seite 14 des Jahresberichts einen Verlust von 660'000 Franken budgetiert. Nach dem Steuergesetz darf man während den kommenden sieben Jahren den Verlust mit dem allfälligen Gewinn verrechnen. Bis dieser Verlust ausgeglichen ist, müssen für den Gewinn keine Steuern bezahlt werden. Dank den günstigen Zinsen, welche die Genossenschaft teilweise bereits bis 2023 fixiert hat, sowie den steigenden Mietzinseinnahmen aufgrund des Ersatzneubaus, wird es zwangsläufig in den nächsten Jahren Gewinn geben. Dieser Gewinn hilft uns die Hypothek zusätzlich zu reduzieren.

Aus der Versammlung kommen keine weiteren Fragen zur Jahresrechnung 2017. Die GV stimmt der Jahresrechnung mit dem Budget 2018 ohne Gegenstimmen zu.

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 2018 - 2021

Alle drei Jahre werden der Vorstand und die Revisionsstelle neu gewählt. Der Präsident wird neu nicht mehr von der GV bestimmt, sondern vom Vorstand selbst. Jürg Schneider wird das Amt des Präsidenten noch eine letzte Amtsperiode ausüben. Aus dem Vorstand ist ein Rücktritt zu verzeichnen: Marta Ribeiro.

a) Vorstand

Der Präsident schlägt der GV vor, die verbleibenden Vorstandsmitglieder in globo zu wählen. Die GV erklärt sich per Handerheben ohne Gegenstimmen mit dem vereinfachten Wahlverfahren einverstanden, den Vorstand in globo zu wählen. Die bisherigen Vorstandsmitglieder Jürg Schneider, Schlomo Stokvis, Corinne Bänziger, Igor Ferber 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

Als Ersatz für das zurückgetretene Vorstandsmitglied schlägt der Vorstand als neues Mitglied Aregzon Shatri von der Hohlstrasse 547 zur Wahl vor. Es gehen keine anderen Vorschläge ein. Der Kandidierende stellt sich selbst kurz vor.

Aregzon Shatri ist 25 Jahre alt. Ari, wie er auch genannt wird, arbeitet bei den SBB als Anlagetechniker und studiert berufsbegleitend. Er wuchs in der Genossenschaft auf und ist seit einigen Jahren mit Jürg Schneider und Schlomo Stokvis in der Baukommission. Ari bedankt sich beim Vorstand für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

Jürg Schneider schreitet zur Wahl. Für das Handelsregisteramt müssen die Stimmen gezählt werden. Aregzon Shatri wird mit 109 Stimmen per Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV als neues Vorstandsmitglied gewählt. Der Präsident gratuliert zur Wahl.

b) 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 wiedergewählt.

8. Ersatzneubau Luggwegstrasse

Jürg Schneider erklärt, dass es noch eine kleine Projekterweiterung gegeben hat. Die beiden Öltanks von der Heizung an der Luggwegstrasse 10 wurden mit der Heizung zurückgebaut und fachgerecht entsorgt. Anstelle der Tanks gibt es nun einen Raum, welcher für die Arealwarte als Lagerraum zur Verfügung steht. Gleichzeitig konnte durch diese Entsorgung ein Eintrag im Altlastenkataster entfernt werden.

Noch ist die definitive Baubewilligung von Grün Stadt Zürich nicht eingegangen. Der Präsident erklärt, dass Grün Stadt Zürich von der EBA eine neue Hofgestaltung verlangt, sowie einen Grünstreifen entlang der Luggweg- und der Baslerstrasse und einen etwas breiteren Grünstreifen entlang der Hohlstrasse. Im Kostenvoranschlag waren 300'000 Franken budgetiert. Nun kostet die Auflage von Grün Stadt Zürich 1 Million Franken mehr. Dieser Erneuerung musste zugestimmt werden, sonst erhält die EBA keine Bewilligung. Diese Million kann nur getragen werden, weil einige Arbeitsgattungen unter dem Kostenvoranschlag offeriert wurden. Somit wird kein zusätzlicher Kredit benötigt.

Jürg Schneider erläutert, dass dieses Jahr 74 Wohnungen bezugsbereit sein werden. Vorwiegend sind dies 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen. Er erklärt ausführlich die Bewerbungsbedingungen für Mitglieder und Externe. Er informiert zudem, dass ab August 2018 eine Musterwohnung zur Besichtigung bereitsteht.

Von der GV kommen keine Fragen zu den Ersatzneubauten.

9. Verschiedenes

Ehrungen

30 Jahre / Eintritt 1988

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

50 Jahre / Eintritt 1968

- Anna Fuhrer Eisenbahnerstrasse 9
- Antonia und Istvan Ivankovics Saumackerstrasse 1
- Gertrud und Walter Schmid Eisenbahnerstrasse 6
- Marianne und Christian Stucki Hohlstrasse 551

70 Jahre / Eintritt 1948

- Gottfried Denzler Eisenbahnerstrasse 7
- Trudi Schwyn Saumackerstrasse 7

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



Dank

Jürg Schneider bedankt sich herzlich bei allen, welche sich im vergangenen Jahr für die Genossenschaft eingesetzt haben. Es sind dies unter anderem die anwesenden Gäste, die EBA-Mitarbeiter/innen und seine Vorstandskollegen/innen. Allen Anwesenden dankt er, dass sie sich die Zeit nahmen um an der GV teilzunehmen.

Termine

Abschliessend gibt Jürg Schneider die nächsten Termine bekannt:

- 07. Juli 2018 Genossenschaftstag
- 16. November 2018 Mitarbeiteressen
- 07. Dezember 2018 Weihnachtfeier für ältere Alleinstehende
- 10. Mai 2019 96. ordentliche GV 2019

Um 20:02 Uhr schliesst Jürg Schneider die GV und wünscht allen einen guten Appetit.

Corinne Bänziger
Aktuarin

Jürg Schneider
Präsident

Jahresbericht 2018

Finanzen

Seit dem Bezug der ersten Neubauwohnungen haben sich unsere Mietzeins-einnahmen ab 1. Oktober langsam wieder erhöht. Wir haben im Berichtsjahr die Phase mit weniger Einnahmen ohne grössere Probleme überbrücken können.

Der budgetierte Verlust von über 600'000 Franken musste nicht verbucht werden. Die Rechnung konnte mit einem Verlust knapp unter 200'000 Franken abgeschlossen werden. Die Abschreibungen im Bezugsjahr von Neubauwohnungen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds sind im ersten Jahr auch Ermessenssache. Mit weniger Abschreibungen wäre auch eine schwarze Null möglich gewesen. Der Verlust von CHF 187'454.30 kann durch die jetzt stetig steigenden Einnahmen in den nächsten 1-2 Jahren wieder abgetragen werden. Zudem sind in diesem Umfang erhöhte steuerfreie Abschreibungen durch den Verlustabbau möglich.

Die Hypothekarzinsen sind weiterhin tief. Wie Sie im Anhang sehen können, konnten wir weitere 25 Millionen Franken zu einem Zins von 0.78 % bis ins Jahr 2023 fixieren.

Die Ende 2018 abgebrochenen Häuser mussten vom Wert der Immobilien abgebucht werden. Gleichzeitig musste der Anteil dieser Häuser aus den vorgenommenen Abschreibungen und dem Erneuerungsfonds ausgebucht werden. Die Differenz aus dieser Richtigstellung belastete die Jahresrechnung mit 85'000 Franken. Die Details finden Sie im Anhang der Jahresrechnung unter den Punkten p) und q).

Der aufmerksame Leser der Jahresrechnung wird bemerken, dass wir unter Immobilien die Alt- und Neubauten trennen. Gleichzeitig werden neu auch die Wohnstrasse und die Tiefgarage getrennt aufgeführt. Das hat folgende Gründe: Die Wohnstrasse wird wahrscheinlich im Jahr 2020 von der Stadt erneuert und unser damaliger Investitionsbeitrag muss dann ebenfalls vollständig abgebucht werden, weil die gemachten Investitionen nicht mehr vorhanden sind. Die Tiefgarage wird im 2019 aufgrund der Auflagen der Stadt für die Bewilligung des Ersatzneubaus saniert. Deshalb haben wir auch den Anteil der Tiefgarage am Erneuerungsfonds ausgeschieden. Das wird uns erlauben, die Sanierung über den Erneuerungsfonds zu buchen und die Mietzinse können auf gleichem Niveau belassen werden.

Vermietungen

Mieterbuchhaltung

An dieser Stelle möchten wir zuerst allen Mietern/innen danken, die ihre Miete pünktlich beglichen. Es freut uns insbesondere, dass gerade die neu zugezogenen Mieter/innen sich an den Mietvertrag halten und der Genossenschaft pünktlich die Miete zahlen. Gemäss Mietvertrag muss die Miete im Voraus auf den Ersten des Monats bezahlt werden. Viele «Alteingesessene» erlauben sich wohl aus Gewohnheit die Mietzinszahlung mit Verzug zu bezahlen. Das ist gegenüber den korrekt zahlenden Mietern/innen nicht nur unfair, sondern auch für die Mieterbuchhaltung mühsam. Es wäre wünschenswert, wenn alle rechtzeitig, also weder zu früh, noch zu spät, Ihre Miete einzahlen würden. Aber es dürfen auch alle gelobt werden. In der Regel reichte ein Kontrollauszug, bis bei Zahlungsverzug eine ausstehende Miete beglichen wurde. Nur selten musste mit einer 2. Erinnerung gemahnt werden. In einem einzigen Fall nützte auch diese Mahnung nichts. Da waren weitere Mahnungen, eine Kündigungsandrohung, die Einleitung der Beitreibung und schliesslich der Ausschluss aus der Genossenschaft verbunden mit der Kündigung nötig. Gerade wenn es sich wie in diesem Fall um langjährige Mitglieder handelt, ist für die Betroffenen ein Ausschluss schwer nachvollziehbar. Wir müssen aber im Sinne der Genossenschaft handeln. Gerne suchen wir in schwierigen Situationen nach Lösungen. Voraussetzung dafür ist aber, dass Mieter/innen proaktiv handeln. Das heisst, Mieter/innen müssen von sich aus rechtzeitig auf uns zukommen, die Situation erklären und einen Lösungsvorschlag bringen. Einfach die Miete nicht zahlen und Abwarten ist keine Lösung.

Eine Bitte: Zahlen Sie Ihre Miete per Dauerauftrag! Am besten lösen Sie die Zahlung mittels Dauerauftrags jeweils am 28. des Monats aus. In der Regel wird bei den meisten der Lohn am 25. des Monats ausbezahlt. Die AHV kommt noch viel früher. Es sollte also genügend Geld auf Ihrem Konto liegen, dass eine Zahlung ausgelöst werden kann. Die Miete ist dann meistens rechtzeitig auf dem Genossenschaftskonto, mit Ausnahme der März-Miete, weil der Februar nur 28 bzw. 29 Tage hat. Ein weiterer Vorteil: Es fallen keine Gebühren an. Bei jeder Einzahlung am Schalter wird eine Bearbeitungsgebühr abgezogen. Im Jahr 2018 kumulierten sich die Abzüge durch Gebühren auf über 2'000 Franken. Das ist zu vergleichen mit ca. 2 ½ Monaten Leerstand einer alten 3-Zimmer-Wohnung, was sicher nicht im Sinne der Genossenschaft ist.

Wohnungen

Ende Juni 2016 besass die EBA 231 vermietbare Wohnungen, ab Juli 2016 waren es 180 Wohnungen, ab Oktober 2017 nur noch 150 Wohnungen. Damit sanken die Mietzinseinnahmen auf einen Tiefststand, wie schon im letzten Jahresbericht erwähnt. Die Durststrecke hat seit Oktober 2018 ein Ende.

Wenn Sie an Statistik nicht so interessiert sind, dürfen Sie die nächsten vier Absätze gerne überspringen. Für die Vollständigkeit des Jahresberichtes folgen die genauen Bezugsdaten und Wohnungswechsel 2018, damit auch später einmal nachvollzogen werden kann, wie fließend der Übergang von Auszug, Abbruch, Neubau, Erstbezug 2018 tatsächlich war. Wer sich die Lektüre zumutet, mag erahnen, wie kompliziert all die Rochaden, Auszüge, Neubezüge bzw. Erstbezüge waren.

Per 29. September 2018 konnten die ersten 27 Neubauwohnungen bezogen werden. Die EBA zählte neu 177 Wohnungen. Im November kamen weitere 27 Neubauwohnungen dazu. Gleichzeitig begann der Rückbau der letzten vom Ersatzneubau betroffenen 21 Altbauwohnungen. Deshalb kamen im Total nur sechs Wohnungen dazu. Zusammengesetzt aus 129 Altbauwohnungen und 54 Neubauwohnungen zählte die Genossenschaft ab 01. November 2018 total 183 Wohnungen. Im Dezember wurden weitere 13 Wohnungen bezogen. Ende 2018 zählte die EBA somit 196 vermietbare Wohnungen, davon 129 Altbau- und 67 Neubauwohnungen. Wer das Protokoll der letzten GV genau gelesen hat, stellt sich vielleicht die Frage, wieso 67 und nicht 74 Wohnungen. Obwohl 7 Wohnungen an der Luggwegstrasse 8 (rechte Haushälfte) theoretisch im Dezember hätten bezogen werden können, wurde entschieden, den Bezug zu verschieben, bis die linke Haushälfte (5 Wohnungen) soweit ausgebaut ist um hinter geschlossenen Wohnungstüren am Innenausbau weiter zu arbeiten. Die Luggwegstrasse 8 beinhaltet die Schnittstelle zwischen 1. und 2. Bauetappe, zwischen Roh- und Fertigbau, zwischen nicht eingerüstetem und eingerüstetem Teil.

Mit dem Bezug der 1. Bauetappe und der Übergabe von 67 Neubauwohnungen gab es diverse interne Wohnungswechsel. Im Vorfeld konnten bis Juni fünf Mietparteien (Mitglieder) aus dem Abbruchteil in eine der 129 erhalten gebliebenen Altbauwohnungen im alten Bestand ziehen. Die fünf freigewordenen Abbruchwohnungen wurden der Zwischennutzung übergeben. Einer Mietpartei aus dem

Abbruchteil wurde per Ende August gekündigt (Ausschluss aus der Genossenschaft wegen Mietzinsausständen). Weil nicht sicher war, ob die gekündigte Wohnung freiwillig geräumt würde, wurde diese Wohnung vor Abbruch nicht mehr zwischengenutzt, sondern stand leer. Zudem wechselten im ersten Halbjahr drei Mietparteien innerhalb des Altbestands ihre Wohnung. Bis September hatten wir so insgesamt 14 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Am 29. September 2018 wurden die ersten 27 Neubauwohnungen übergeben (Eisenbahnerstrasse 1a und Hohlstrasse 543). Dabei konnten drei Mietparteien direkt von einer Abbruchwohnung in eine Neubauwohnung zügeln. Acht Mietparteien zügelten von einer Altbau- in eine Neubauwohnung, zwei Mietparteien zogen aus der Elternwohnung vom Altbestand in eine Neubauwohnung. 14 Mietparteien zogen neu in unsere Genossenschaft, davon zwei Mietparteien mit Rückkehrern (externe Mitglieder). Zwei der acht freiwerdenden Altbauwohnungen wurden für einen Wohnungswechsel innerhalb des alten Bestandes genutzt. So wurden zwei andere Altbauwohnungen frei. Acht vom Abbruchteil betroffene Mietparteien fanden bei der ersten Neubaubezugsstelle schliesslich direkt eine Anschlusslösung im Altbestand.

Am 01. November 2018 wurden die nächsten 27 Neubauwohnungen übergeben (Hohlstrasse 541 und Luggwegstrasse 4). Zwei vom Abbruch betroffene Mietparteien zügelten direkt in den Neubau, drei Mietparteien zogen vom Altbestand in eine Neubauwohnung, zwei Mietparteien zogen von der Familie aus dem Altbestand in eine Neubauwohnung, bei vier Mietparteien einer Neubauwohnung handelte es sich um Rückkehrer, 16 Mietparteien sind neu in unsere Genossenschaft gezogen. Die drei freiwerdenden Altbauwohnungen konnten von drei vom Abbruch betroffenen Mietparteien besetzt werden.

Am 01. Dezember 2018 wurden weitere 13 Neubauwohnungen der Miete übergeben (Luggwegstrasse 6). Dabei zügelte eine Mietpartei vom alten Bestand in eine Neubauwohnung. Die restlichen zwölf Wohnungen wurden von Neuzügern/innen belegt, ebenso die freiwerdende Altbauwohnung. Erfreulich war die Tatsache, dass wir für alle Mieter/innen von der letzten Abbruchetappe eine Anschlusslösung innerhalb der Genossenschaft gefunden haben. Damit dies möglich war, musste allerdings der für Anfang Oktober vorgesehene Rückbau auf November verschoben werden. Dies auch deshalb, weil der Baumeister das Bauprogramm in der ersten Bauetappe nicht einhalten konnte und die Neubauwohnungen entsprechend später als geplant bezugsbereit waren.

Total verzeichneten wir im Jahr 2018 stolze 117 Wohnungswechsel – ein Rekord. Damit sind wir an eine Belastungsgrenze gestossen. Vielleicht hat nicht immer alles reibungsfrei geklappt. Trotzdem konnten alle Wechsel über die Bühne gebracht werden. Wir danken an dieser Stelle allen Mietparteien, die uns dabei unterstützt haben, die Wechsel unkompliziert zu gestalten. Es ist klar, dass es sich um eine Ausnahmesituation handelte. Bis zum Ende der Bauzeit stehen uns noch viele Wohnungswechsel und interne Rochaden bevor. Wir hoffen natürlich, dass auch diese Wechsel möglichst reibungsfrei ablaufen. Danach wird sich die Situation wieder stabilisieren.

Im Herbst erstellten wir für alle Mietparteien einer Altbauwohnung neue Mietverträge. Da die Nebenkosten für die Heizung steigen werden, wurden die Akontobeträge entsprechend angehoben. Zudem wurden die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag, die Haus- und die Hofordnung im Zusammenhang mit der Vermietung der Neubauwohnungen überarbeitet und gelten neu für alle Mieterparteien, egal ob Neu- oder Altbauwohnung.

Einstellhalle und Parkieren

Ende 2018 waren von 170 Autoeinstellplätzen 17 Plätze gesperrt. Es fanden insgesamt 34 Platzwechsel statt. Ende November wurden 14 Parkplätze von externen Mietern/innen ordentlich per Ende Februar 2019 gekündigt, um die Parkplatznachfrage von Neuzuzügern/innen zu befriedigen. Die externen Mieter/innen waren gar nicht erfreut. Einige konnten aber eine Anschlusslösung finden und den bei uns gemieteten Parkplatz schon früher abgeben. Aufgrund der Warteliste konnten die Parkplätze nahtlos an Neuzuzüger/innen vergeben werden. Dabei wurde pro Wohnung höchstens ein Parkplatz vergeben, auch wenn einige Neuzuzüger/innen gerne zwei Plätze gemietet hätten.

Durch die Umplatzierung des Baukrans mussten einigen Tiefgaragenmietern/innen provisorisch neue Parkplätze zugewiesen werden. Infolge der Sicherung von Fluchtwegen, Erstellung von Notausgängen und Hauszugängen wurden diverse Parkplätze gesperrt oder ganz aufgehoben. Die Tiefgaragenmieter/innen mussten flexibel sein bei der provisorischen Umplatzierung ihres Parkplatzes. Wir danken allen für das entgegengebrachte Verständnis, auch kurzfristig das Auto umzu-
platzieren.

Es gibt einige Mieter/innen, die auf einen zweiten Parkplatz warten. Diesen können wir zurzeit nicht anbieten. Das Angebot von Blauzone-Parkplätzen in der näheren Umgebung ist beschränkt. Wir sind uns dessen bewusst. Trotzdem ist das Parkieren auf dem Areal grundsätzlich untersagt. Bei den Bauarbeitern/innen und Handwerkern/innen drücken wir ein Auge zu. Einige Mieter/innen oder deren Besucher nehmen sich die Bauarbeiter/innen als Beispiel und tun es ihnen gleich. Das ist unfair all denjenigen gegenüber, die sich an das Parkverbot auf dem Areal halten. Einzig das Halten für das Ein- und Aussteigenlassen von Personen sowie der Güterumschlag sind erlaubt. Es ist also nicht korrekt schnell über Mittag das Auto hinzustellen oder nach dem Ausladen der Güter das Auto eine halbe Stunde auf unserem Areal stehen zu lassen. Es gibt Leute, die erlauben sich sogar, ihr Auto irgendwo in der Tiefgarage abzustellen. Finden wir die Fahrzeughalter/innen heraus, verlangen wir eine Umtriebsgebühr von 40 Franken.

Reinigung und Unterhalt

Treppenhäuser

Die neuen Treppenhäuser wurden von uns bemängelt. Die Baureinigung war ungenügend. Zudem wurde die Kunststeinoberfläche beanstandet. Bis Ende 2018 wurde die Reinigung extern vergeben. Wir mussten feststellen, dass wegen der ungenügend ausgeführten Kunststeinoberfläche nicht zufriedenstellend gereinigt werden kann. Auch der Bodenanstich im Keller stellte sich als nicht ganz pflegeleicht heraus. Die Oberflächen und deren Reinigung werden auch 2019 ein Thema bleiben.

Die alten Treppenhäuser wurden wie jedes Jahr ordentlich gereinigt. Es sind bei uns diesbezüglich keine Reklamationen eingegangen. Im Gegensatz zu den neuen Treppenhäusern sind hier die Ansprüche vielleicht auch etwas weniger hoch. Es gibt immer Verbesserungspotential, aber im Grossen und Ganzen haben unsere Reinigungsleute einen tollen Job gemacht. Dafür möchten wir ihnen herzlich danken.

Waschküche

Das Nichtbefolgen der Waschküchenordnung war ein Grund, dass wir uns beim Ersatzneubau für Waschtürme in der Wohnung entschieden haben. Eigentlich ist es

schade, dass wegen ein paar wenigen sich viele über die ungenügende Sauberkeit aufregen müssen. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass bei einzelnen Nutzern/innen der Sinn für die Sauberkeit weniger ausgeprägt ist als bei der grossen Mehrheit. Was für Einzelne als sauber betrachtet wird, finden andere schmutzig. Hier nützt es meistens, wenn den Leuten mit einem toleranteren Sauberkeitsempfinden der eigene Sauberkeitsanspruch nicht nur kommuniziert, sondern gleich vorgezeigt wird, wie die Geräte besser geputzt werden sollen. Grundsätzlich soll nach jeder Benützung darauf geschaut werden, dass die Waschmaschine und der Tumbler sauberer hinterlassen werden, als sie angetroffen wurden. Würden sich alle an dieses einfache Prinzip halten, würden die Maschinen mit der Zeit wie neu aussehen. Das wäre der Idealfall.

Es gibt einige Mieter/innen in den Altbauwohnungen, die sich inzwischen eine eigene Waschmaschine gekauft haben. Gerne möchten wir darauf hinweisen, dass neu die Installation von Privatgeräten ohne spezielle Genehmigung erlaubt ist. Wichtig ist, dass die Installation fachmännisch ausgeführt wird. Zudem haftet die Mietpartei für allfällige Schäden, die durch installierte Apparate entstehen.

Einstellhalle

Wie jedes Jahr im Mai die Tiefgaragenreinigung statt. Die Tiefgaragenmieter/innen wurden aufgefordert, während einem Tag den gemieteten Einstellplatz freizuhalten. Wie jedes Jahr klappte das nicht bei allen Plätzen. Das erschwerte die Reinigung der Garage wieder unnötig. Allgemein war die Einstellhalle schmutziger als in den vergangenen Jahren. Das liegt einerseits an der provisorischen, nicht überdeckten Einfahrt, andererseits an diversen Zugängen zur Baustelle. Leider mussten wir feststellen, dass die Abläufe beliebt sind um die Zigarettenstummel zu entsorgen. Wir bitten alle Raucher/innen, dies in Zukunft zu unterlassen.

Areal

Anfang März fand im blauen Hof der Abbau der grossen Kombinationsspielanlage sowie der Abbruch der Schaukel statt. Der Fallschutz wie auch der Fallschutzraum entsprachen nicht mehr der Norm. Sämtliche Fallschutze um die Spielgeräte hätten aufwändig vergrössert und erneuert werden müssen. Die grosse Anlage war zudem in die Jahre gekommen, dass immer mehr Teile ersetzt werden mussten.

Wir entschieden uns den Genossenschaftskindern eine neue, normkonforme Anlage zur Verfügung zu stellen. Die alte Anlage wurde unter der Bedingung verschenkt, dass sie vom Erwerber selbst abgebaut und abgeholt werden musste. Der Erwerber hat die Anlage demontiert, nach Bosnien exportiert, renoviert und einem Waisenheim weiterverschenkt. Es freut uns, dass die Spielanlage so ein zweites Leben erhielt und nun andere Kinder beglückt. Der Kletterbaum aus dem roten Hof wurde in den blauen Hof versetzt. Beim Spielhäuschen wurde das Seil und die Übersteighilfen des Dachs demontiert, damit rundherum einfacher Rasen angesät werden durfte. Die nicht mehr normgerechten Fallschutzplatten bei den Findlingen und den Federspielgeräten wurden entfernt und ebenfalls durch Rasen ersetzt.

Die Gartenarbeiten im blauen Hof konnten leider wegen dem kalten, regnerischen Wetter nicht in einem Zug durchgeführt werden. Als dann alle Spielgeräte Anfang Mai standen und auch der Fallschutzbelag gegossen oder Rasengitter verlegt waren, dauerte es eine Zeit bis zur Freigabe. Vor allem die Nutzung des neuen Kombinationsspielgeräts wurde mit Hochspannung erwartet. Ungeduld bei Kindern und Eltern machte sich nach zwei Wochen breit und Unmut wie auch Unverständnis kamen hinzu, weil das Gerät bis zur Abnahme durch einen Fallschutzexperten abgesperrt war. Grund für die lange Wartezeit: Die Sicherheit konnte von unserer Seite nicht garantiert werden. Die schwarzen Fallschutzplatten (Rasengitter) mussten sich zuerst richtig setzen und mit Gras bewachsen sein. Erst nach dem 1. Schnitt und nochmals einer Wartezeit bewährte sich der Fallschutz. Anfang Juni konnte dann die Abnahme des Spielgeräts durch den Spezialisten erfolgen. Nach der Prüfung wurde das Spielgerät freigegeben.

Der neue Belag unter der Schaukel und unter dem Kletterbaum ist aus speziellem Material gegossen. Die Kinder sitzen gerne auf diesem Belag, da er die Wärme der Sonne speichert und angenehm weich ist. Leider haben einige Kinder ein Loch von ungefähr zehn Zentimetern Durchmesser unterhalb der Schaukel rausgeklaut. Dieses Loch musste für teures Geld wieder geflickt werden. Weil nicht abschliessend geklärt werden konnte, wer sich alles an der Zerstörung beteiligte, hat die Genossenschaft die Kosten übernommen. Dieser Aufwand wäre nicht nötig gewesen. Es sind aber nicht immer nur Kinder, die Sachen beschädigen. Wir haben vor ein paar Jahren den Tischtennistisch im blauen Hof mit einem neuen Belag aufgewertet. Damit sollte das Tischtennispiel wieder Spass bereiten. Leider

wurde und wird der Tischtennistisch immer wieder für andere Sachen zweckentfremdet. Nicht selten dürfen unsere Arealwarte leere Dosen und Essensreste zusammenlesen. Am Jahresende wurde der Tischtennistisch missbraucht um Feuerwerk abzulassen. Die Platte ist nun beschädigt.

Apropos Feuerwerk: In den Höfen sollte kein Feuerwerk abgelassen werden. Das ist zu gefährlich. Ein Balkonbrand wegen einer fehlgeleiteten Rakete haben wir schon erlebt. Nachdenklich stimmt einen auch die Menge abgefeuerter Raketen und Vulkane, die unsere Arealwarte am nächsten Tag kübelweise zusammenlesen müssen. Hier appellieren wir an die Vernunft und animieren alle, von sich aus aufzuräumen. Machen Sie es Ihren Kindern vor!

Reparaturen

Anfangs 2018 passierte an der Eisenbahnerstrasse 3 ein grösserer Wasserschaden, verursacht durch einen Haarriss in einer Druckwasserleitung. Die Schadenssumme belief sich auf rund 6'000 Franken. Der eigentliche Schaden entstand aber nicht durch das Wasser, sondern durch die Suche der Schadensursache. Es mussten verschiedene Löcher in den Steigschacht geschlagen werden, bis die defekte Wasserleitung entdeckt wurde. Ein Mieterkeller wurde unter Wasser gesetzt. Dank eigenen Gerätschaften wie Wassersauger, Bauheizung und -trockner konnten wenigstens Folgeschäden sofort minimiert werden.

Im März 2018 erlebten wir eine beispiellose Einbruchserie. Die Täterschaft verschaffte sich praktisch in alle Häuser einen Zugang. Bei verschiedenen Haustüren waren am Tag danach die Einbruchspuren deutlich sichtbar. Nachdem die Polizei anfänglich Einzelmeldungen entgegennahm, wurde die Angelegenheit aufgrund der Menge von Meldungen schliesslich der Detektei-Abteilung übertragen. Diverse Keller wurden aufgebrochen. Uns ist nur bekannt, dass Alkoholika gestohlen wurden. Die meisten Betroffenen konnten keinen Diebstahl entdecken. So blieben meistens beschädigte Lattenverschläge zurück, die entweder von unseren Handwerkern oder aber von Mietern/innen gleich selber repariert wurden. Der Täter konnte von der Polizei später gefasst werden. Aufgrund der geringen Schadenssumme wurde darauf verzichtet, an der Gerichtsverhandlung teilzunehmen.

Der Neubau blieb nicht von mutwilligen Beschädigungen verschont. In der Nacht vom 24. auf den 25. November 2018 hatte jemand nichts Besseres zu tun als die Scheibe der Eingangstüre zur Eisenbahnerstrasse 1a mit einem Steinwurf zu beschädigen. Das Verbundsicherheitsglas ging zum Glück nicht vollständig in die Brüche. Weil die beschädigte Stelle aber etwa auf Griffhöhe war, wurde zur Sicherheit das zersplitterte Glas trotzdem provisorisch mit einer Platte abgeklebt. Den Verwaltungsaufwand nicht miteingerechnet resultierte ein Schaden von rund 2'200 Franken.

Neben diesen Reparaturen fielen wieder diverse, kleinere und grössere Reparaturen an. Viele konnten durch unsere Handwerker erledigt werden. Diesen gilt ein grosses Dankeschön.

Heizung

Da wir einen milden Herbst hatten, der zwischendurch auch noch im November sehr warme Tage aufwies, fing die Heizperiode etwas später an. Die Übergangsphase, bis dann wieder durchgehend geheizt wird, ist immer etwas heikel. Man kann es nicht allen recht machen. Den einen ist es zu kalt, während die meisten gar nichts bemerken. Da in der Übergangsphase die Aussentemperatur oftmals und in unregelmässigen Abständen schwankt, kommt es vor, dass sich die Wohnung ohne Sonnenschein schneller abkühlt. Manche beginnen leicht zu frösteln, wenn die Raumtemperatur 1° bis 2° Celsius unter einer gewohnten Temperatur liegt. Die Heizung ist in den meisten Fällen nicht das Problem, sondern der Umstand, dass die Aussentemperatur knapp zu hoch ist, sodass die Heizung noch nicht zu heizen anfängt. Da hilft es, wärmere Kleidung zu tragen und sich bei ruhigen Tätigkeiten einer Wolldecke zu bedienen. Uns ist bewusst, dass frösteln nicht angenehm ist und wir sind auch darum besorgt, in Extremfällen unsere elektrische Heizung für eine kurze Zeit auszuleihen. Es soll niemand frieren müssen. Wir sind aber auch der Meinung, dass die Wohnungen nicht auf 25° Celsius aufgeheizt werden müssen. Zudem bemängeln wir, dass viele Fenster während der Heizperiode schräg gestellt werden. Damit verpufft Wärme auf Kosten der Allgemeinheit, weil bei den Altbauwohnungen keine individuelle Heizkostenabrechnung gemacht wird. Wir werden auch in Zukunft bemüht sein, dass sich diese Situation verbessert.

Anlässe

Genossenschaftstag

Dieses Jahr war das Wetter bombastisch und dazu kamen sehr heisse Temperaturen. Den Kindern stellten wir am Genossenschaftstag das Blasio Hüpfkissen hin, zusammen mit Eimerspritzen und einer wilden Spritzblume. So war für kühles Nass gesorgt und niemand erlitt einen Hitzeschlag. Für die Kinder war es ein Riesengaudi. Um 16 Uhr gabs für die Kinder Hotdog mit Pouletwienerli. In den Abendstunden kamen trotz der Wärme zahlreiche Mitglieder zum «Znacht». Essen, Softgetränke sowie Bier wurden offeriert und Wein konnte man günstig kaufen. Zudem nahm ein Sparschwein einen freiwilligen Zustupf entgegen. So konnten immerhin die Fleischkosten gedeckt werden.



Raclette im roten Hof

Anfang November war wieder eine Filmcrew im roten Hof zu Gast. Nachdem im Vorjahr die Crew vom Film «Wolkenbruch» den roten Hof als Verpflegungsplatz nutzte, war dieses Jahr das Filmteam vom Film «Abdullah und seine Söhne» bei uns zu Gast. Sie suchten einen Ort, wo sie das gemeinsame Abendessen einnehmen konnten. Vor der Eisenbahnerstrasse 7 stand wie schon vor einem Jahr ein Verpflegungswagen. Im Gegenzug konnten wir die zwei zusätzlichen Zelte und



Festbankgarnituren für unser Raclette-Essen nutzen. Da wir zu diesem Zeitpunkt mit dem Neubau, den internen Wohnungswechseln und der letzten Abbruch- etappe alle Hände voll zu tun hatten, fand der Anlass noch etwas kurzfristiger statt als im Jahr zuvor. Aber er hat sich gelohnt. Es nahmen doppelt so viele Personen wie beim ersten Mal teil. Die zusätzlichen Zelte und Festbankgarnituren waren nötig. Diese kauften wir aufgrund dieser Erfahrung später gleich dazu. Besonders erfreulich war, dass 16 Mietparteien von Neuzuzügern/innen sich nicht scheuten und sich ein feines Raclette präsidial auf den Teller streichen liessen. Die Stimmung war sehr gut und alle waren sichtlich wohl gelaunt. Viele ältere Mitglieder bemerkten, wie toll es sei, dass wieder so viele Kinder herumrannten.

Marroni und Glühwein im roten Hof

Am 06. Dezember gab es wieder Marroni und Glühwein im roten Hof. Der Anlass wurde von sehr vielen Mitgliedern mit Familie besucht. Wir verteilten den Kindern rund 40 Samichlaussäcke. 30 Liter Glühwein wurden gekocht und 30 Kilogramm Marroni verspeist. Auf den Tischen lagen zudem Mandarinli und spanische Nüssli. Ein schöner Anlass mit einem Wermutstropfen: Statt Papierli, Schalen von Mandarinli und Nüssen, Becher etc. direkt im Abfallsack zu entsorgen, gab es Personen, denen es egal war, die Sachen auf den Boden zu werfen. Bedauernd mussten wir feststellen, dass einige wenige Kinder sich gierig um die feinen, gesponserten Grittibänze rissen, nachher aber z. T. angeknabberte Bänzen auf dem Boden lagen. Wir wünschen uns, dass hier eine gewisse Wertschätzung an den Tag gelegt wird und danken all jenen, die ihren Abfall zusammensammelten und in die aufgestellten Abfallsäcke entsorgten. Das erleichtert das Aufräumen.



Chlausfeier für alleinstehende Pensionierte

Einen Tag nach dem Marroni- und Glühweinanlass luden wir die alleinstehenden, pensionierten Mitglieder zum Mittagessen in den Roten Stein ein. Es wurde wieder lecker gespiesen. Nach dem Essen wollten alle wieder Lotto spielen. Die Preise wurden dieses Jahr regelmässiger verteilt. Es gewann also nicht hauptsächlich nur ein Glückspilz. Am Nachmittag kam der Samichlaus zusammen mit dem Schmutzli vorbei und brachte allen einen Grittibänz und ein Samichlaussäckli. Reich beschenkt verliess die Gruppe wohlgelaunt das Lokal gegen 17 Uhr.

Zöpfe verteilen

2018 durften die Mädchen die Zöpfe verteilen. Weil in den Vorjahren viele Bewohner/innen eine Woche vor Weihnachten nicht mehr zuhause waren, setzten wir den Brauch zwei Wochen vor Weihnachten um. Es waren zwei Teams unterwegs. Viele Mitglieder bedankten sich bei den Kindern mit einem Batzen oder etwas Süssem. Am Schluss wurde alles redlich geteilt. Die Girls verdienten sich so ein stolzes Sackgeld.

Dank

Wir möchten allen herzlich danken, die uns bei den Anlässen in irgendeiner Weise unterstützt haben. Gelungene Anlässe motivieren für künftige Anlässe. Auch möchten wir für die zahlreichen Kuchen und Desserts bei den Anlässen herzlich danken. Ihr zaubert für alle immer wieder ein Schlaraffenland.

Geschäftsverkehr und Aktivitäten

Vorstand

Der Vorstand traf sich in diesem Jahr zu zwölf Vorstandssitzungen. Diverse Entscheide wurden per Email gefällt. Ein Hauptthema war der Ersatzneubau und die Frage, ob wir allen Mitgliedern der letzten Abbruchetappe eine interne Anschlusslösung anbieten könnten. Das gelang uns. Darüber hinaus konnten wir auch allen Mietern/innen eine interne Anschlusslösung anbieten und somit in die Genossenschaft aufnehmen. Solange der Ersatzneubau nicht fertig ist, werden die Vorstandssitzungen wohl auch künftig 3 bis 4 Stunden beanspruchen. Dazwischen fanden täglich Telefonate und ein reger Emailaustausch untereinander statt. Ein tägliches Geschäft waren diverse Mieterangelegenheiten. Einzelne Mieterangelegenheiten waren mühsam und beanspruchten unnötig viel Zeit. Die meisten Angelegenheiten konnten aber einfach und speditiv gelöst werden.

2017 haben wir Einsprache gegen das Strassenbauprojekt Hohlstrasse erhoben, welches unter anderem diverse Lichtsignalanlagen vorsah. Die Hohlstrasse sollte zugunsten einer Busspur erweitert werden. Die Haltestelle Luggwegstrasse sollte stadteinwärts verschoben werden. 2018 hatten wir zusammen mit dem Stadtgenieur eine Einigungsverhandlung. Diese ist teilweise erfolgreich verlaufen. Leider konnten wir nicht verhindern, dass die Haltestelle Luggwegstrasse rund 200 Meter stadteinwärts verschoben wird. Wir können aber nachvollziehen, dass es Sinn macht, die Haltestellen gegenüber voneinander anzuordnen. Dafür wurde praktisch auf alle Lichtsignalanlagen verzichtet. Es konnte verhindert werden, dass wir stadteinwärts auf der Höhe der Hohlstrasse 541 stehenden bzw. anfahrenenden Verkehr haben. Schliesslich wurde gänzlich auf die Busspur verzichtet. Nun müssen wir einzig bedauern, dass sich die Erreichbarkeit der Bushaltestelle Luggwegstrasse stadteinwärts verschlechtert hat.

In Folge der strategischen Planung und Weiterentwicklung der Genossenschaft haben wir das Ausbaupotential auf dem EBA-Grundstück abgeklärt. Dabei sind wir auf das Problem gestossen, dass der blaue Hof im Inventar für Gartendenkmäler ist. Im April haben wir dem Stadtrat einen Brief geschrieben mit der Bitte um Schutzabklärung und dem Gesuch, unseren Hof aus dem Inventar zu entlassen. Wir wollen damit eine Planungssicherheit erlangen. Heute ist nicht klar, wie die Genossenschaft im blauen Hof weiterentwickelt werden kann. Die beim Ersatzneubau gesammelten Erfahrungen mit der Stadt haben gereicht. Es ist erschreckend, wie einschneidend die Stadt einen privaten Bau steuern kann. Es kann nicht sein, dass sich gewisse Ämter der Stadt auf Kosten der Genossenschaft bzw. auf Kosten von höheren Mieten selbstverwirklichen. Wir sind im Gespräch mit Grün Stadt Zürich und haben unsere Anliegen deponiert. Noch ist das weitere Vorgehen nicht klar. Wir wissen, dass es sehr schwierig sein wird, dass der blaue Hof aus dem Inventar entlassen wird.

Wegen dem Neubau, den Neuvermietungen und zusätzlichen Anlässen mit dem Ziel, die Neuzuzüger/innen möglichst schnell mit den Alteingesessenen bekannt zu machen, wegen diversen Angelegenheiten wie Einsprachen, Austausch mit den Ämtern, wegen Einbruchserien, Vandalenakten und vielem anderen hatten wir keine Ressourcen mehr zum eigenen Wohl unseren Vorstandsausflug zu machen. Früher wurde ein zweitägiger Vorstandsausflug durchgeführt. Weil es schwierig war, für alle einen Termin zu finden, wurde in den letzten Jahren nur noch ein eintägiger Ausflug organisiert. Und nun hatten wir nicht mal Zeit für einen Ausflug gefunden. Auch verzichteten wir auf ein Jahresabschlussessen. Wir hoffen, auch dieser Umstand gehört als Ausnahme zu diesem Ausnahmejahr dazu. Schliesslich ist es wichtig, dass wir uns im Vorstand auch einmal treffen können, ohne das Gefühl zu haben, Monsterprogramme und Sitzungsmarathons herunter zu spulen, sondern um in Musse über die Zukunft der Genossenschaft zu sinnieren.

Baukommission

Insgesamt wurden 13 Baukommissionssitzungen abgehalten. Diese laufen grundsätzlich immer nach dem gleichen Schema ab. Zuerst informieren wir seitens Bauherrschaft und fassen Entscheide zusammen, die wir im Vorstand gefällt haben. Wichtige Entscheide werden schon vorgängig per Email kommuniziert.

Dann orientieren uns die Planer über den aktuellen Stand der Planung. Wer glaubt, dass es nichts mehr zu planen gäbe, liegt falsch. Das Planen ist ein laufender Prozess, bei dem Dinge optimiert oder geändert werden. In diesem Jahr gab es viele Entscheide zur Materialisierung und Farbe. Das war nicht einfach, weil Planer und wir als Bauherrschaft nicht immer gleicher Meinung waren. Dabei zeigte sich, dass sogar Planer untereinander als auch wir untereinander nicht immer einig waren. Die Bau- und Projektleitung hielt sich bei diesen Diskussionen vornehm zurück und brachte sich grundsätzlich nur dann ein, wenn es sich bei den Planern um kostenrelevante Wünsche handelte. Im dritten Teil informiert uns die Bauleitung jeweils zum aktuellen Ausführungsstand und den Pendenzen. Periodisch wird eine Kostenkontrolle durchgeführt und geschaut, wie gut das Terminprogramm eingehalten wird.

Der Landschaftsarchitekt nahm nur sporadisch an den Sitzungen teil. Für die Umgebungsarbeiten wurde eine zusätzliche Koordinations Sitzung abgehalten, um die verschiedenen Schnittstellen zwischen Ersatzneubau und Umgebung zu besprechen. Zudem wurden mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich im Zusammenhang der Neugestaltung der Eisenbahnerstrasse zwei Sitzungen im Stadthaus abgehalten. Dabei ging es um die Schnittstelle des Ersatzneubauprojekts inkl. den Besucherparkplätzen zum Strassenbauprojekt. Insbesondere die zweite Sitzung war sehr erfolgreich. Wir sind zuversichtlich, dass wir gemeinsam mit dem Tiefbauamt eine Lösung der vielen Schnittstellenprobleme im Interesse aller finden.

Schliesslich kam noch eine Sitzung dazu, die eigentlich nur indirekt mit dem Bau zu tun hatte. Wegen dem Ersatzneubau musste eine Installationsfirma für die Antesa AG eine provisorische Glasfaser-Leitung legen. Kurz bevor die Umgebungsarbeiten starteten, verlangte die Antesa AG, dass das Kabel definitiv verlegt wird. Wir wurden nicht in den Entscheidungsprozess involviert. Uns wurden die Kosten von rund 10'000 Franken überwältigt. Das führte schliesslich zur Kündigung des Kabelfernseh-Anschlussvertrags per 30. September 2019. Hätten wir von der Problematik um die Glasfaser-Leitung gewusst, hätten wir den Vertrag mit der Antesa AG bereits 2016 gekündigt, nachdem die Antesa AG kein Internet über ihre eigene Infrastruktur anbieten konnte. Von der Art und Weise, wie die Antesa AG bzw. die GGA Maur uns informierte, sind wir enttäuscht.

Mitarbeiter

Im Frühling fand die alljährliche Mitarbeitersitzung statt. Natürlich bedarf es jedes Jahr im Herbst eines Mitarbeiteressens. Daran können alle Mitarbeiter/innen mit Partner/in teilnehmen. Dieses Jahr ging es ins Restaurant Triangolo an der Saumackerstrasse. Es gab reichlich zu Essen. Eine Mitarbeiterin freute sich, dass die Essensreste nicht weggeworfen, sondern vom Restaurant anstandslos eingepackt und ihr mitgegeben wurden. Sie konnte damit Dritte glücklich machen. Der Abend war sehr gemütlich und es wurde angeregt zusammen diskutiert. Mit dem Mitarbeiteressen möchten wir uns jeweils auch bedanken für die während dem Jahr geleistete Arbeit.

Altkleidersammlung

Der Sammelcontainer im blauen Hof wurde wieder rege benützt. Die Texaid hat uns mitgeteilt, dass im 2018 fast 6 Tonnen Textilien abgeholt werden konnten. Sie wird uns dafür CHF 590.40 vergüten. Wie immer werden wir den gesamten Erlös an die Spitex Altstetten spenden.

Ersatzneubau Luggwegstrasse

Etwas Erfreuliches: Auf der Baustelle gab es einen Fuchsbau mit mindestens zwei Jungen, trotz der Umtriebigkeit und des Lärms der Bauarbeiten. Diese jungen Füchse streiften unter Aufsicht der Mutter jeweils in der Dämmerung im roten Hof herum, manchmal auch im blauen. Dieses freudige Ereignis lockte ab und an Eltern mit Kindern in den roten Hof um über die Bauabschrankung zu spähen. Plötzlich waren die Füchse verschwunden. Dass Stadtfüchse auch Vorteile haben, zeigte sich nach dem Verschwinden. Plötzlich hatten wir ein Rattenproblem. Auf der Baustelle sind nun überall Rattenfallen aufgestellt.





Am 4. August 2018 war es endlich soweit: Wir konnten den Mitgliedern zwei Musterwohnungen präsentieren. 105 Mitglieder und 19 externe Begleitpersonen nahmen an der Besichtigung teil. Das Echo war durchwegs positiv. Nach der Besichtigung der Musterwohnungen wurde ein Online-Anmeldeformular freigeschaltet. Schon nach kurzer Zeit meldeten sich die ersten Interessierten an. Da wir viel mehr Bewerber/innen als verfügbare Wohnungen hatten, wurden nach einer Vorselektion Interessierte eingeladen, einerseits um ihnen die Musterwohnungen zu zeigen, andererseits um die Bewerber/innen persönlich kennen zu lernen. Danach wurde entschieden.

Ende September wurden die Häuser an der Eisenbahnerstrasse 1a (7×3½-Zi-Whg und 6×4½-Zi-Whg) und Hohlstrasse 543 (1×2½-Zi-Whg und 13×3½-Zi-Whg), anfangs November die Häuser an der Hohlstrasse 541 (8×2½-Zi-Whg und 6×3½-Zi-Whg) und Luggwegstrasse 4 (1×2½-Zi-Whg, 5×3½-Zi-Whg und 7×4½-Zi-Whg), anfangs Dezember 2018 das Haus an der Luggwegstrasse 6 (1×2½-Zi-Whg, 5×3½-Zi-Whg, 6×4½-Zi-Whg, 1×5½-Zi-Whg) zur Vermietung freigegeben.

Anfangs November 2018 zogen die allerletzten Mieter/innen aus den Häusern an der Baslerstrasse 120, 122, 124 und Eisenbahnerstrasse 15. Danach begann schrittweise der Rückbau. Die EWZ waren dabei etwas voreilig und kappten den Strom, bevor alle Mieter/innen ausgezogen waren. Da die Zähler teilweise schon demontiert waren, wurde unkompliziert der Strom überbrückt, ohne dass er verrechnet wurde. Ansonsten verlief der Auszug sehr geordnet.

ZUM GEDENKEN

*Seit unserer letzten
ordentlichen Versammlung verstorben*

Ernst Berchtold

Eisenbahnerstrasse 5

Charlotte Sidler

Saumackerstrasse 9

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

*Den Hinterbliebenen
sprechen wir unser herzliches Beileid aus.*

Jahresrechnung 2018

Bilanz

per 31.12.2018

Aktiven	2018	2017
Flüssige Mittel	5'429'946.66	1'438'165.36
Forderungen aus Leistungen	547.00	805.00
Übrige kurzfristige Forderungen	7.70	162.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen	43'988.50	19'586.35
Umlaufvermögen	5'474'489.86	1'458'719.41
Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Sachanlagen	57'111'786.13	38'827'571.23
Wertberichtigungen auf Sachanlagen	-10'764'734.00	-11'648'300.00
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	32'400.00	0.00
Anlagevermögen	46'380'552.13	27'180'371.23
Total Aktiven	51'855'041.99	28'639'090.64
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'794'671.15	949'554.45
Passive Rechnungsabgrenzungen	304'340.25	195'217.30
Kurzfristiges Fremdkapital	2'099'011.40	1'144'771.75
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	42'500'000.00	20'100'000.00
Langfristige Rückstellungen	6'284'215.00	6'850'049.00
Langfristiges Fremdkapital	48'784'215.00	26'950'049.00
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'017'600.00	402'600.00
Gesetzliche Gewinnreserve	93'000.00	92'000.00
Vortrag vom Vorjahr	48'669.89	45'038.70
Jahresverlust / -gewinn	-187'454.30	4'631.19
Eigenkapital	971'815.59	544'269.89
Total Passiven	51'855'041.99	28'639'090.64

Erfolgsrechnung

vom 1.1. bis 31.12.2018

Ertrag	2018	2017	Budget 2019
Nettoerlös aus Vermietungen	1'757'276.40	1'716'887.20	2'950'000.00
Übrige Erträge	28'737.00	52'616.10	30'000.00
Total Erträge	1'786'013.40	1'769'503.00	2'980'000.00
Aufwand Liegenschaften	-385'415.20	-381'011.04	-400'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	-374'166.00	-435'923.00	-575'000.00
Bruttogewinn	1'026'432.20	952'569.26	2'005'000.00
Personalaufwand	-88'063.75	-85'028.60	-100'000.00
Übriger Betriebsaufwand	-48'997.45	-53'524.02	-60'000.00
Abschreibungen	-761'434.00	-245'200.00	-1'100'000.00
Finanzaufwand	-226'185.60	-194'954.00	-390'000.00
Finanzertrag	22.00	22.00	22.00
a.o. periodenfremder Aufwand	-2'590'000.00	-8'435'000.00	-500'000.00
a.o. periodenfremder Ertrag	2'505'000.00	8'070'000.00	210'216.00
Steuern	-4'227.70	-4'253.45	-7'000.00
Jahresgewinn / -Verlust	-187'454.30	4'631.19	58'238.00

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

	31.12.2018	31.12.2017
a) Aktive Rechnungsabgrenzungen	43'988.50	19'586.35
Aktive Rechnungsabgrenzung	23'635.90	19'586.35
Heiz- und Nebenkosten	20'352.60	0.00
b) Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Anteilscheine Hyp.-		
Bürgschaftsgenossenschaft nominal	1'100.00	1'100.00
c) Sachanlagen	46'347'052.13	27'179'271.23
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Land	300'000.00	300'000.00
Gebäude mit Zubehör (Altbauten)	15'975'000.00	23'165'000.00
Gebäude mit Zubehör (Neubauten 2018)	27'000'000.00	0.00
Tiefgarage 1991	4'600'000.00	0.00
Wohnstrasse	500'000.00	500'000.00
Total Immobilien	48'375'000.00	23'965'000.00
Bauprojekt ENL	8'607'574.73	14'742'069.83
Instandstellung Einstellhalle	129'210.40	120'500.40
Total Baukonten	8'736'785.13	14'862'570.23
Total Sachanlagen vor Abschreibungen	57'111'786.13	38'827'571.23
Amortisationskonto	-10'764'734.00	-11'648'300.00
d) Passive Rechnungsabgrenzungen	304'340.25	195'217.30
Passive Rechnungsabgrenzung	50'427.65	51'150.80
Vorausbezahlte Mieten	241'459.00	110'995.80
Mietzinsdepots	0.00	10'082.00
Mieterguthaben NK-Abrechnung	12'453.60	22'988.70
e) Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	42'500'000.00	20'100'000.00
Festhypotheken	42'500'000.00	20'000'000.00
Libor Hypotheken	0.00	100'000.00

	31.12.2018	31.12.2017
f) Langfristige Rückstellungen	6'284'215.00	6'850'049.00
Erneuerungsfonds Vorjahr	6'850'049.00	9'194'126.00
Ordentliche Einlage	374'166.00	435'923.00
Entnahme Spielgeräte, Fallschutzbelag	-80'000.00	0.00
Auflösung Ant. abgebrochene Häuser 2018	-860'000.00	-2'780'000.00
g) Nettoerlös aus Vermietung	1'757'276.40	1'716'887.20
Wohnungsmieten	1'489'938.40	1'463'308.20
Garagen- und Platzmieten	227'263.00	246'779.00
Diverse Erträge (Plakatwerbung)	40'075.00	6'800.00
h) Übrige Erträge	28'737.00	52'616.10
Mieteranteile an Reparaturen	9'115.90	3'748.20
Münzautomaten/Cardsystem	15'615.80	17'817.90
Reinigung (ab 2018 direkt NK-Abrechnung)	0.00	31'050.00
Versicherungsleistungen	4'005.30	0.00
i) Aufwand Liegenschaften	385'415.20	381'011.04
Reparaturen und Unterhalt	266'145.30	246'563.09
Energie, Wasser, Kehricht	99'417.05	111'585.80
Versicherungen	19'852.85	22'862.15
k) Personalaufwand	88'063.75	85'028.60
Entschädigung Vorstand	81'000.00	78'000.00
Sozialleistungen	7'063.75	7'028.60
l) Übriger Betriebsaufwand	48'997.45	53'524.02
Verwaltungskosten	13'096.10	12'256.90
Solidaritätsbeitrag SVW	1'500.00	1'800.00
Anlässe	8'827.05	12'961.95
Generalversammlung	18'853.80	19'755.17
Revisionsstelle	6'720.50	6'750.00
Baukommission ENL	0.00	0.00
(CHF 47'394.40 Baukonto belastet)		
m) Abschreibungen (2% vom Restwert)	761'434.00	245'200.00
Altbauten	162'915.00	245'200.00
Neubauten (2018)	540'000.00	0.00
Tiefgarage	52'605.00	0.00
Wohnstrasse	5'914.00	0.00

	31.12.2018	31.12.2017
n) Finanzaufwand	226'185.60	194'954.00
Hypothekarzinsen	226'185.60	194'954.00
o) Finanzertrag	22.00	22.00
Zinsertrag Geldkonten	22.00	22.00
p) a.o. periodenfremder Aufwand	2'590'000.00	8'435'000.00
Ausbuchung abgebrochene Häuser 16/17	0.00	8'435'000.00
Ausbuchung abgebrochene Häuser 2018	2'590'000.00	0.00
q) a.o. periodenfremder Ertrag	2'505'000.00	8'070'000.00
Auflösung Anteil abgebrochene Häuser am Amortisationskonto	1'645'000.00	5'290'000.00
Auflösung Anteil am Erneuerungsfonds	860'000.00	2'780'000.00
3. Sonstige Angaben	2018	2017
a) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven	46'347'051.13	27'179'270.23
Nettobuchwert Liegenschaften inkl. Land	46'347'051.13	27'179'270.23
b) Brandversicherungswerte der Sachanlagen	65'735'100.00	43'622'300.00
Immobilien Altbauten	33'244'100.00	43'592'300.00
Immobilien Neubauten*	27'000'000.00	0.00
Tiefgarage	5'461'000.00	0.00
Mobiliar und Einrichtungen	30'000.00	30'000.00
* Erstellungswert bezogene Häuser, es liegt noch keine Schätzung GVZ vor		
4. Anzahl Mitarbeiter		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

Antrag des Vorstandes über die Verwendung der Ergebnisse

	2018	2017
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	0.00	1'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	-138'784.41	48'669.89
	-138'784.41	49'669.89

Zusatzinformationen

Liegenschaftenverzeichnis

Etappe	Anzahl Wohnungen	Bezugs-jahr	Assekuranz-summen	Netto-Anlagekosten (ohne Land)	Subven-tionen
1.	129	1924 - 30		15'975'000.00	-.—
3.	Tiefgarage TG	1991		4'600'000.00	-.—
4.	Wohnstrasse	1992		500'000.00	-.—
5.	67	2018		27'000'000.00	
5.	Bauprojekt ENL Instandstellung TG			8'658'246.63 129'210.40	
196			65'705'100.00*	56'862'457.03	

* Assekuranzsumme enthält die Nettoanlagekosten der 67 Wohnungen, da zum Zeitpunkt der Rech-nungserstellung noch keine Schätzung der GVZ vorlag.

Übersicht über das Genossenschaftskapital

Am 31. Dezember 2018 gezeichnetes Kapital

196	Mieter	3'284	Anteile zu	Fr. 300.—	985'200.00
18	Nichtmieter	108	Anteile zu	Fr. 300.—	32'400.00
214		3'392	Anteile zu	Fr. 300.—	1'017'600.00

Am 31. Dezember 2018 einbezahltes Kapital

Bestand am 1. Januar 2018	402'600.00
Einzahlungen 2018	602'900.00
	<u>1'005'600.00</u>
Rückzahlungen 2018	-20'400.00
	<u>985'100.00</u>
Am 31. Dezember voll einbezahltes Kapital	985'100.00
nicht einbezahltes Kapital	32'500.00
Am 31. Dezember 2018 gekündigtes Kapital	0.00

Zusatzinformationen

Hypothekargläubiger

per 31. Dezember 2018

Titelgläubiger	Zins	Abzahlungen Berichtsjahr	Restschuld 31.12.2018
1. Rang			
Raiffeisenbank (Fest 30.06.21)	2.72 %	-.—	2'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 04.09.23)	0.86 %	-.—	15'000'000.00
Raiffeisenbank (Fest 29.03.23)	0.78 %	-.—	25'000'000.00
		-.—	42'500'000.00

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 2018 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Zürich, 03. April 2019

JEAN FREI
Revisions- und Treuhand AG



H.-P. Arnold
Revisionsexperte

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)



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 2019

