

Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten



2019

Jahresbericht / Jahresrechnung

2020
2021
2022
2023
3



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

Argjend Shatri

Bürosprechstunde: nach telefonischer Vereinbarung

Betriebsferien: 19. Dezember 2020 - 03. Januar 2021

Einladung

Einladung zur 97. ordentlichen Generalversammlung 2020 der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

Gestützt auf Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Verordnung 3) vom 19. Juni 2020 (Stand am 18. September 2020) Art. 27 und 29 wird die 97. ordentliche GV schriftlich durchgeführt. Sie findet am 31. Oktober 2020 im Kreis des Vorstands und der Stimmenzähler* im Gemeinschaftsraum an der Baslerstrasse 122 in 8048 Zürich statt. Alle Mitglieder sind eingeladen schriftlich an den Abstimmungen teilzunehmen.

Traktanden

1. Stille Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2019
3. Genehmigung des Jahresberichts 2019
4. Abnahme der Jahresrechnung 2019
5. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
6. Ersatzwahlen
7. Verschiedenes

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit stehen die verwendeten Formen der Personenbezeichnungen in der Regel stellvertretend für alle Geschlechter.

Liebe EBA-Familie

Erstmals in der Geschichte unserer bald 100-jährigen Genossenschaft findet die Generalversammlung auf schriftlichem Weg statt. Corona lässt grüssen. Anfang April hatte der Vorstand entschieden die Versammlung auf den 31.10.2020 zu verschieben. Mittlerweile hat sich die Situation etwas normalisiert. Grössere Veranstaltungen sind ab Oktober wieder erlaubt. Eine GV mit Mundschutz ist für uns aber schlicht nicht vorstellbar und Abstände können bei rund 200 Teilnehmern effektiv nicht eingehalten werden.

Ab 20. März hatten wir den Einzug in die letzten 39 neuen Wohnungen des Ersatzneubaus geplant. Zusätzlich standen 8 Wohnungswechsel in den Altbauten und 4 Wohnungswechsel in den Neubauten an. Insgesamt mussten über 50 Wohnungen auf diesen Termin neu bezogen werden.

Es wurde spannend, denn es war nicht klar, ob durch den vom Bundesrat am 16. März verhängten *Stillstand* die Umzüge erlaubt sein würden. Alle Läden, Restaurants, Bars sowie Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe mussten in der ganzen Schweiz zumindest bis am 19. April geschlossen bleiben. Der *Lockdown* galt auch für Schulen. Geöffnet bleiben durften nur Lebensmittelläden und Apotheken.

Ich hoffte, dass der Bundesrat positiv in dieser Sache entscheiden würde. Einige der neuen Mieter meldeten sich und fragten, ob Sie eventuell am Sonntag einziehen könnten, bevor ein Zügelstopp ausgesprochen werde. Wir erlaubten das. Jede bezogene Wohnung machte unser Problem etwas kleiner. Dann kam am 27. März die erlösende Medienkonferenz und die Umzüge wurden erlaubt.

Dieses Jahr mussten wir alle unser Vokabular um einige neue Wörter erweitern. Leider sind die meisten neuen Wörter in Englisch, obwohl wir eigentlich bessere Wörter in der deutschen Sprache hätten. Hättest Du vorher gewusst, was mit *Social distancing* gemeint ist? Nein, es ist kein Sozi, der einen Tanzkurs absolviert, sondern einfach *Abstandhalten*. Das *Homeoffice* gehört auch dazu. Eigentlich wäre *Heimbüro* treffender, klingt halt etwas zu banal. In England ist mit *Homeoffice* übrigens das *Innenministerium* gemeint.

Allerdings gibt es auch deutsche Wortschöpfungen, die Du lieber vergessen solltest. Niemand wünscht sich eine *neue Normalität*. Ein *Krisenzustand* darf doch

nicht als *normal* bezeichnet werden und schon gar nicht unter dem Gesichtspunkt der uns aufgezwungenen Freiheitsbeschränkungen.

Wie wichtig Klopapier ist, war mir bisher nicht bewusst. Ich war erstaunt über diese Hamsterkäufe. Bei einem Baurundgang musste ich schmunzeln. Zufällig sah ich, dass in einem Keller ein Mehrjahresbedarf gelagert wurde. Ob es 4-lagig verstärkt und superflauschig mit Kamillenduft war, kann ich leider nicht sagen.

Letztes Jahr *Klimawandel* und die letzten Monate *Corona*, heute nun wieder die *Klimaaktivisten* auf dem Bundesplatz in Bern. Alles wird breitgewalzt, überbewertet und es werden Ängste geschürt. Jeden Tag *Weltuntergang*. Beim *Klimawandel* habe ich mich nicht so sehr beeinflussen lassen, im Vergleich zu früher empfinde ich das Wetter bei uns heute angenehmer als vor 50 Jahren. Auch können wir wieder in den Flüssen baden, was in meiner Jugend verboten war.

Corona hingegen hat das Leben von meiner Frau und mir stark verändert. In den letzten 6 Monaten sind wir nur 2-mal in die Berge gefahren und das mit dem Auto anstelle des vorher immer benützen ÖV's. Das GA bezahlen wir vorläufig noch, benützen es aber nur noch selten. Gemäss Epidemiologenaussagen vom Frühling hätten sich bei uns 70 % der Bevölkerung infizieren müssen, wir sind jetzt bei 0.6 %. Die Relationen stimmen einfach nicht und es wird Zeit sich seine eigene Meinung zu bilden. Jeden Tag *Weltuntergang* – es nervt!

Zürich, 22. September 2020

Jürg Schneider

Protokoll der letzten Generalversammlung

Protokoll der 96. ordentlichen Generalversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA), Freitag, 10. Mai 2018, um 19:00 Uhr, Hotel Spirgarten, Europasaal in Zürich-Altstetten

1. Begrüssung

Der Präsident Jürg Schneider eröffnet um 19:00 Uhr die 96. ordentliche Generalversammlung (GV) der EBA. Er begrüsst im Namen des Vorstandes die anwesenden Genossenschafter 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, Matthias Läubli von der Raiffeisenbank Zürich, Jürg Spuhler von der Primobau AG sowie Melanie Berkholz und Daniel Bischof von der Impropo AG herzlich willkommen. Entschuldigt haben sich vom Architekturbüro Baumann Roserens Architekten AG Alain Roserens und Silvan Furger und von der Pimobau AG Andreas Hegetschweiler.

Viele Genossenschafter haben sich aus unterschiedlichen Gründen für die heutige GV entschuldigt. Zu Beginn sind 154 Stimmen inklusive 2 Vollmachten anwesend.

Verstorbene

Seit der vergangenen GV sind folgende Genossenschafter verstorben:

- Ernst Berchtold Eisenbahnerstrasse 5
- Charlottte Siedler Saumackerstrasse 9

Zu jedem Verstorbenen blendet der Präsident ein Foto ein und sagt einige Worte dazu.

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

Einladung

Gemäss den Statuten der EBA muss die Einladung zur GV samt Jahresbericht und Jahresrechnung mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag erfolgen. Die Einladung wurde am 18. April 2019 verteilt und der Jahresbericht 2018 wurde gleichentags auf die Homepage hochgeladen. In der Woche nach Ostern wurde der Jahresbericht in gedruckter Form via Briefkasten verteilt und an die externen Genossenschafter per Post versandt. Es ist rechtzeitig eingeladen worden und die heutige GV kann ordnungsgemäss durchgeführt werden.

Am Eingang haben alle Genossenschafter einen Stimmrechtsausweis erhalten. Gemäss Artikel 25, Abs. 2 der Statuten hat jedes Mitglied der EBA die Möglichkeit sich durch ein anderes Mitglied der EBA vertreten zu lassen. Diverse Genossenschafter 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 Stimmenzähler

Als Stimmenzähler wählt die GV mit Handerheben ohne Gegenstimmen Sven Hildinger, Eisenbahnerstrasse E1a, Koni Marti, Hohlstrasse 551, Janine Arnold, Eisenbahnerstrasse E1a, Vreni Strehler, Eisenbahnerstrasse 8, Gabriel Baumann, Hohlstrasse 543, Joe Vogel, Hohlstrasse 543 und Enrique Jareno, Baslerstrasse 132. Jürg Schneider bedankt sich im Voraus für ihre Arbeit.

3. Protokoll der GV 2018

Das Protokoll zur GV ist seit mehreren Jahren im Originaltext im Jahresbericht abgedruckt. Aus der Versammlung gehen keine Korrekturen am Protokoll der GV 2018 hervor. Das Protokoll der 95. ordentlichen GV 2018 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei der Erstellerin.

4. Genehmigung Jahresbericht 2018

Der Jahresbericht 2018 wird mit Handerheben ohne Gegenstimmen von der GV genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2018

Die Jahresrechnung ist auf den Seiten 33 bis 40 im Jahresbericht 2018 zu finden.

Zur Erfolgsrechnung berichtet Jürg Schneider, dass auf Seite 14 des Jahresberichts dargelegt ist, wieso der Verlust von 187'000 Franken in der Erfolgsrechnung kein Problem darstellt, weil er in ein bis zwei Jahren wieder ausgeglichen sein wird. Der Präsident zeigt zudem auf, dass es leichte Mehreinnahmen unter dem Posten «Diverse Erträge» gab. Diese Mehreinnahmen stammen von den Plakaten am Baugerüst Ecke Hohl- / Luggwegstrasse. Mit der Vermietung dieser Plakatfläche gelang die Minderung des Verlusts um 30'000 Franken. Jürg Schneider schlägt im Namen des Vorstands die Verwendung der Gewinnreserve so vor, dass der Verlust 2018 mit dem Gewinnvortrag zu verrechnen ist. Das ergibt für 2019 einen neuen Verlustvortrag von 138'784.41 Franken. Dieser Betrag wird auf die neue Rechnung überschrieben.

Aus der Versammlung kommen keine weiteren Fragen zur Jahresrechnung 2018. Die GV stimmt der Jahresrechnung und dem Budget 2019 sowie dem Vorschlag der Verwendung der Gewinnreserve 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, für das Vertrauen.

7. Ersatzneubau Luggwegstrasse

Jürg Schneider informiert, dass bis heute 74 von 144 Wohnungen im Ersatzneubau fertiggestellt und vermietet sind.

Finanziell liegt die Genossenschaft immer noch im Rahmen des Kostenvorschlags, obschon zusätzlich anstelle der alten Öltanks ein Hauswartraum erstellt wurde. Auch wurden aus den Baureserven fast 3 Millionen Franken für die Contracting-Gebühren der EWZ freigelegt, damit die Heizkosten pro Monat und pro Wohnung etwa 40 Franken günstiger werden. So können während den nächsten 30 Jahren rund 150'000 Franken pro Jahr Contracting-Gebühren gespart werden, welche sonst über die Nebenkosten von den Mietern bezahlt worden wären. Für die Umgebungsgestaltung mussten zudem noch 1.5 Millionen Franken mehr ausgegeben werden, damit Grün Stadt Zürich ihr Einverständnis für die Ausführung gab.

Der von der Bank bewilligte Baukredit wird trotz diesen Mehrkosten ausreichen. Es wird regelmässig Geld vom Postkonto (darauf werden alle Mieten einbezahlt) auf das Baukreditkonto überwiesen. Dort besteht die Vereinbarung, dass keine Negativzinsen bezahlt werden müssen, unabhängig von der Höhe des Kontoguthabens.

Der Präsident erzählt einige Anekdoten über die Anfangsschwierigkeiten, welche die Mieter und der Vorstand beim Bezug der ersten Häuser hatten, sowie weitere Erlebnisse mit dem Ersatzneubau.

Jürg Schneider erklärt, dass Anfang Juli die nächsten fünf Wohnungen an der Luggwegstrasse 8 bezogen werden. Im August und September werden je 13 Wohnungen an der Luggwegstrasse 10 und 12 bezogen. Alle Wohnungen sind bereits vermietet. Der Präsident stellt zudem die verschiedenen Wohnungstypen der letzten Bauetappe vor.

Im Zusammenhang mit dem Neubau beginnt im September auch die Tiefgaragensanierung. Jürg Schneider erklärt, warum der Vorstand sich für den kompakten Umbau mit einer leeren Tiefgarage entschieden hat. Zudem versichert er nochmals, dass alle aktuellen Parkplatzmieter nach der Sanierung wieder einen Tiefgaragenplatz bekommen werden. Für Mieter mit zwei und mehr Parkplätzen ist die Situation so, dass zuerst alle neuen Mieter einen Parkplatz erhalten. Gibt es danach noch freie Parkplätze, werden diese an Mieter vergeben, die einen zweiten Platz wünschen. Um diese Doppelplätze gerecht zu verteilen wird es eine öffentliche Verlosung geben.

Von der GV kommen keine Fragen zum Ersatzneubau.

8. Verschiedenes

Der Präsident erzählt, dass ein neuer Hauswartraum in der Tiefgarage gebaut wurde anstelle der alten Öltanks. Der Eintrag dieser Öltanks wurde nun aus dem Altlastenkataster entfernt. Er berichtet zudem vom Erfolg der Abwendung der Landenteignung an der Saumacker- / Hohlstrasse durch die Limmattalbahn AG. Er macht darauf aufmerksam, dass ab September mit dem Bau der Streckenführung zwischen Farbhof und Bahnhof Altstetten die zweite Ausbaustufe der Limmattalbahn beginnt und sich die Verkehrsführung um unsere Genossenschaft ändert. An der Saumackerstrasse wird es einen erheblichen Mehrverkehr geben. Jürg Schneider informiert zudem kurz über das Strassenbauprojekt Eisenbahnerstrasse.

Konsultativabstimmungen

Waschkartengebühren

Der Aufwand mit dem Cardsystem wird stetig grösser, weil das System sehr anfällig auf Fehler ist. Darum schlägt der Vorstand der GV vor, dass die Stromgebühren für die Waschmaschine wieder wie früher über die Nebenkosten abgerechnet werden. Die Diskussion seitens der GV ist rege. Aus dieser geht auch der Vorschlag eines Genossenschafters hervor, die Anschaffung von 240V-Waschmaschinen zu prüfen, damit über den privaten Stromzähler abgerechnet werden kann.

Die Konsultativabstimmung über die Abschaffung des Cardsystems ergibt, dass die klare Mehrheit der Altbaubewohner lieber das Cardsystem behält. Es gibt eine weitere Konsultativabstimmung und zwar darüber, ob die jetzigen Waschmaschinen durch 240V-Waschmaschinen zu ersetzen sind und über den privaten Strom laufen sollen. Die Mehrheit der Genossenschafter stimmt diesem Vorschlag zu. Der Vorstand wird den Vorschlag der Anschaffung von 240V-Waschmaschinen überprüfen.

Bioabfall

Eine Genossenschafterin trägt der GV ihre Argumente für die Anschaffung eines öffentlichen Bioabfallcontainers vor. Jürg Schneider erläutert die Bedenken und Argumente des Vorstands gegen die Anschaffung. Die GV ist bei diesem Thema eifrig am Diskutieren.

Der Präsident lässt zuerst die vom Standort des Bioabfallcontainers direkt betroffenen Mieter abstimmen. Die Direktbetroffenen sind mehrheitlich gegen die Anschaffung eines zusätzlichen Bioabfallcontainers für alle. Die Konsultativabstimmung der gesamten GV ergab keine klare Mehrheit. Der Vorstand wird nach einer Lösung suchen.

Ehrungen

25 Jahre / Eintritt 1994

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| • Aishe und Mustafa Kisa | Hohlstrasse 547 |
| • Ursula und Luciano Mellini | Eisenbahnerstrasse 10 |

30 Jahre / Eintritt 1989

- | | |
|----------------------|--------------------|
| • Fränzi Schlatter | Saumackerstrasse 1 |
| • Orlando Zimmermann | Saumackerstrasse 9 |

40 Jahre / Eintritt 1979

- | | |
|---|--------------------------------|
| • Marietta Gubelmann | Eisenbahnerstrasse 1a |
| • Bernadette und Antonio Dos Santos Pinto | Hohlstrasse 543 |
| • Ursula und Jürg Schneider | Lehenstrasse 6, 4614 Hägendorf |

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

Termine

Abschliessend gibt Jürg Schneider die nächsten Termine bekannt:

- 06. Juli 2019 Genossenschaftstag
- 15. November 2019 Mitarbeiteressen
- 06. Dezember 2019 Weihnachtfeier für ältere Alleinstehende
- 06. Dezember 2019 Samichlausanlass mit Marroni und Glühwein
- 08. Mai 2020 97. ordentliche GV 2020

Dank

Der Präsident 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 und seine Vorstandskollegen. Allen Anwesenden dankt er, dass sie sich Zeit nahmen um an der GV teilzunehmen. Zudem überreicht er ein persönliches Dankeschön an ausgewählte Personen.

Corinne Bänziger übergibt Jürg Schneider und Schlomo Stokvis im Namen des Vorstands für ihr ausserordentliches Engagement im 2018 eine kleine Wertschätzung. Sie beide waren die Triebkraft im Vorstand im Jahr 2018. Das grosse Arbeitsvolumen konnte nur dank ihrem unermüdlichen Engagement bewältigt werden. Beide trugen dazu bei, dass dem Vorstandsteam das Lachen im 2018 nicht abhanden kam.

Um 20:30 Uhr schliesst Jürg Schneider die GV und wünscht allen einen guten Appetit.

Die Protokollführerin:

Corinne Bänziger
Aktuarin

Der Präsident:

Jürg Schneider
Präsident

Jahresbericht 2019

Finanzen

Endlich gehörte die Zeit mit weniger Mietzinseinnahmen, bedingt durch die Ersatzneubauten, der Vergangenheit an. Weitere Neubauwohnungen konnten im Geschäftsjahr 2019 in mehreren Etappen vermietet werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich deshalb in diesem Jahr gemäss folgender Tabelle für die Genossenschaft positiv entwickelt.

Haus	Fertigstellung und Bezug	Mietzinseinnahmen pro Monat (CHF)	Mietzinseinnahmen für 2019 (CHF)
Luggwegstrasse 8 rechts	01.04.2019	14'150.00	127'350.00
Luggwegstrasse 8 links	01.07.2019	8'350.00	50'100.00
Luggwegstrasse 10	01.08.2019	24'150.00	120'750.00
Luggwegstrasse 12	01.09.2019	24'110.00	96'440.00
Total Mehreinnahmen 2019			394'640.00

Dank diesen Mehreinnahmen konnte der Vorjahresverlust von 138'784.41 Franken mit einem Jahresergebnis von 178'613.62 Franken bereits abgedeckt und wieder ein Gewinnvortrag ausgewiesen werden. Die Kosten steigen in den ersten Jahren weniger als die Einnahmen, weil noch keine Reparaturen anfallen.

Die Hypothekarzinsen waren weiterhin auf tiefstem Niveau und wurden bei uns grösstenteils bis 2023 fest abgeschlossen. Wir verzichteten auf eine längerfristige Anbindung einzelner Tranchen, damit die ganzen Schulden bei Ablauf innert wenigen Monaten neu aufgenommen werden können und wir dadurch bei der Wahl des Kreditgebers wieder frei sind.

Unsere monatlichen Mietzinseinnahmen betrugen in diesem Jahr fast 300'000 Franken. Sobald unser Mietzinskonto bei der Postfinance über 500'000 Franken Guthaben aufweist, würden Negativzinsen fällig werden. Mit der Raiffeisenbank haben wir ein Abkommen, dass wir diese Guthaben auf das Baukreditkonto einzahlen und so die Negativzinsen vermeiden können. In diesem Jahr konnten wir so 1.5 Mio. Franken auf unser Baukonto einzahlen. Bis zum Abschluss der Bauarbeiten werden wir auf diese Weise etwa 4 bis 5 Mio. Franken weniger Kredit aufnehmen müssen als ursprünglich geplant.

Auch der Unterhalt der Altbauten wurde nicht vernachlässigt. Ein gut gefüllter Erneuerungsfonds erlaubte uns nicht nur die Ertüchtigung der Tiefgarage, sondern auch das Ersetzen der alten Schliessanlage, der Elektro-Unterverteilung und des Waschkartensystems. Ein Teil der Arbeiten wurden in diesem Jahr ausgeführt. Eine Fassaden- und/oder Badzimmer-Renovation ist für das Jahr 2020 oder 2021 geplant.

Vermietungen

Mieterbuchhaltung

Lange konnten die Mieten der Altbauwohnungen auf konstant tiefem Niveau gehalten oder sogar gesenkt werden. Auf Anfang des Jahres wurde jedoch bei den Nebenkosten eine Korrektur vorgenommen: Die Mietverträge der Altbauwohnungen wurden an die Mietverträge der Neubauwohnungen angeglichen. Dabei musste der Akontobetrag für die Nebenkosten erhöht werden. Einerseits zeigte sich, dass die Heizkosten mit dem neuen EWZ-Contracting regelmässig höher lagen, andererseits werden die Hauswartung, der Arealunterhalt und der Wasserverbrauch neu über die Nebenkosten abgerechnet. Die Nettomiete wurde um den Betrag der Akonto-Erhöhung gesenkt. So konnte die Bruttomiete weiterhin konstant gehalten werden.

Viele Mieter haben einen Dauerauftrag eingerichtet oder zahlen ihre Mieten online. Für alle anderen werden jeweils anfangs Dezember und Juni für das darauffolgende Halbjahr Einzahlungsscheine verteilt. Dieses Jahr wurden im Juni die Einzahlungsscheine nur für die Monate Juli und August ausgegeben, da per Ende August wegen der Tiefgaragensanierung alle Parkplätze gekündigt wurden. Dabei wurden alle nochmals motiviert einen Dauerauftrag einzurichten. Inzwischen brauchen nur noch wenige Einzahlungsscheine. Neu können die paar wenigen jeweils anfangs Juni und Dezember schriftlich Einzahlungsscheine bestellen. Die Einzahlungsscheine werden für diese wenigen nicht mehr automatisch ausgegeben. So wird erreicht, dass nur noch für diejenigen Einzahlungsscheine gedruckt werden, die sie auch wirklich benötigen.

Aufgrund des Wegfalls der Tiefgaragenmiete während zwei Monaten, der Anpassung der neuen Tiefgaragenmiete oder des Umzugs vom Alt- in den Neubau, waren per Ende Jahr viele Mieterkonten nicht ausgeglichen. Es wurde sowohl

zu viel wie auch zu wenig einbezahlt. Das höhere Anteilscheinkapital bei den Neubauwohnungen war ein weiterer Grund für unausgeglichene Mieterkonten. Wir haben wenigen EBA-Mitgliedern, die vom Altbau in den Neubau zügelten, ausnahmsweise gestattet, das nötige Anteilscheinkapital in Raten zu zahlen.

Wohnungen

2019 fanden total 48 Wohnungswechsel respektive Neubezüge statt. Der Neubau zwischen Luggwegstrasse 8, 10 und 12 wurde in vier Teiletappen bezogen. Per 01. April wurden 7 Wohnungen und per 01. Juli weitere 5 Wohnungen an der Luggwegstrasse 8 bezogen. Per 01. August und 01. September wurden je 13 Wohnungen an der Luggwegstrasse 10 und 12 bezogen. Drei Mietparteien zogen vom Altbau in den Neubau. Im Altbau gab es 10 Wohnungswechsel. Per Ende Jahr wurden total 129 Altbauwohnungen und 105 Neubauwohnungen vermietet.

Einstellhalle

Ende August mussten wegen Sanierungsarbeiten alle Mieter eines Tiefgaragenparkplatzes ihre Tiefgaragenschlüssel abgeben und das Fahrzeug aus der Tiefgarage stellen. Während zwei Monaten wurde die Tiefgarage saniert. Per 01. November standen den 234 Mietparteien 158 Tiefgaragenplätze zur Verfügung. In der Regel kostet neu ein Parkplatz sowohl für interne als auch externe Mieter 120 Franken. Die grösseren Parkplätze sind teurer – bis zu maximal 240 Franken. Da nicht alle 234 Haushalte einen Parkplatz mieten, konnte auf Wunsch ein zweiter Parkplatz befristet gemietet werden.

Reinigung und Unterhalt

Treppenhäuser

Unser Reinigungsteam sorgte wie jedes Jahr für saubere Treppenhäuser. Im Altbau gab es keine Reklamationen wegen ungenügender Reinigung. Wir danken allen vom Reinigungsteam herzlich für ihren Einsatz.

Beim Neubau gab es bei der Reinigung Startprobleme, die teilweise auch Ende Jahr noch nicht gelöst waren. So wurden die Neubauwohnungen bezogen, bevor alles wirklich fertig gestellt war. An der Luggwegstrasse 8 war die Problematik am

grössten, weil die rechte Haushälfte bezogen werden konnte, während der Ausbau der linken Haushälfte noch drei Monate länger dauerte. Die Betonkosmetikarbeiten waren auch Ende Jahr noch nicht fertig ausgeführt. Diverse Fenster durften zum Reinigen nicht geöffnet werden, da die Absturzsicherheit nicht gewährt war. Der schwarze Kunststein wie auch der Bodenanstrich des Kellerbodens erwiesen sich als schwierig im Unterhalt. Es zeigte sich einmal mehr, wie wichtig es ist, in der Planung auch an die spätere Bewirtschaftung zu denken. Wir freuen uns, dass wir trotz diesen Widrigkeiten ein neues Teammitglied finden konnten. Seit April verstärkt Enver Pacolli von der Luggwegstrasse 4 unser Reinigungsteam. Er reinigte die ersten sechs neugebauten Häuser. Die Häuser an der Luggwegstrasse 10 und 12 wurden provisorisch von Rosario Chiappetta von der Eisenbahnerstrasse 1a geputzt. Ihnen beiden ein herzliches Dankschön für das Annehmen dieser Aufgabe.

Waschküche (Altbau)

An der Generalversammlung (GV) haben wir vorgeschlagen das Cardsystem ersatzlos abzuschaffen. Das bestehende Cardsystem wurde immer fehleranfälliger. Es war unbefriedigend, weil sich mehr und mehr Mieter meldeten, bei denen Geldbeträge von der Waschkarte verschwanden oder die Waschkarte gesperrt wurde. Aber der Wunsch nach einer individuellen Abrechnung war grösser. Wir fanden eine neue, nicht günstige Lösung. Dazu mussten die gesamten Hausverteilungen erneuert werden. Vor Weihnachten wurden an der Eisenbahnerstrasse 5, 7 und 9 die Verteilungen ausgetauscht und Waschmaschinen-Zähler-Umschalter, kurz WZU, eingebaut. Beim WZU-System wird ebenfalls eine Karte benötigt – der WZU-Badge. Der Vorteil liegt darin, dass der WZU-Badge keinen empfindlichen Chip mehr besitzt. Zudem entfällt ein Laden der Karte. Es kann kein Geldbetrag mehr verloren werden. Der WZU-Badge bewirkt, dass der Energieverbrauch der Waschmaschine und des Tumblers direkt über den eigenen Stromzähler abgerechnet wird. Die bisherigen Erfahrungen waren durchwegs positiv.

Einstellhalle

Wir verzichteten im Frühling auf eine Reinigung, da im Herbst die Einstellhalle saniert wurde. Der frische Anstrich und die neue Beleuchtung lösten nach der Ertüchtigung der Einstellhalle einen regelrechten Wow-Effekt aus. Schnell ging

vergessen, dass es in der Tiefgarage einmal ziemlich düster war. Die provisorische Einfahrt zwischen der Eisenbahnerstrasse 5 und 7 konnte wieder zubetoniert werden. Der Waschplatz musste wegen einem neuen Zugang zum Neubau verschoben, konnte aber so erhalten werden. Zwar darf wegen den Gewässerschutzvorschriften das Auto nicht mit Waschmitteln gewaschen werden. Trotzdem erfreut sich der Waschplatz allgemeiner Beliebtheit.

Areal

Vor Jahren führten wir für alle Bewohner einen Bioabfallcontainer. Die Arealwarte waren für dessen Reinigung zuständig. Weil die Bewirtschaftung eine grosse Herausforderung war, wir mit Gestank und falscher Entsorgung von Müll kämpfen mussten und unsere Arealwarte jeweils den unangenehmen Job hatten, den Bioabfallcontainer zu säubern, wurde der öffentliche Bioabfallcontainer abgeschafft. Seitdem abonnierten wir nur noch für die Gartenabfälle und den Rasenschnitt mehrere Bioabfallcontainer. An der GV wurde die Thematik angesprochen und eine konsultative Umfrage durchgeführt. Eine knappe Mehrheit war gegen die Wiedereinführung eines öffentlichen Bioabfallcontainers. Es lag aber offensichtlich ein Graben zwischen «alten» und «neuen» Mietern. Wir beschlossen im Nachgang zur GV hausweise einen Bioabfallcontainer zu ermöglichen. Im entsprechenden Haus braucht es eine Mehrheit der Mietparteien und eine verantwortliche Person, die sich um alles kümmert, während die Arealwarte von dieser unangenehmen Reinigungsarbeit verschont bleiben. Bis Ende des Jahres abonnierten zwei Häuser im Neubau einen Bioabfallcontainer.

Mit Beginn der Neugestaltung des roten Hofes fielen weniger Umschungsarbeiten für die Arealwarte an. Die Pflege des roten Hofes erfolgte durch das Gartenbauunternehmen. Nur so können allfällige Garantieansprüche erhoben werden, falls Pflanzen eingehen. Die Arealwarte sind einzig fürs «Fötzle» zuständig. Der blaue Hof wurde weiterhin durch unsere Arealwarte gepflegt, unterstützt von einem Gärtner. Ein herzlicher Dank an unsere Arealwarte für die immer so schön gepflegten Höfe.

Reparaturen

Seit diesem Jahr verstärkt Daniel Udovicic von der Hohlstrasse 551 das Reparaturenteam. Dieses führt Reparaturen und kleinere Renovationsarbeiten aus.

Reparaturen im Neubau werden in der Regel in Garantie ausgeführt. Dies gilt nicht, wenn eine Reparatur wegen einer falschen Anwendung nötig wird. Wenn beispielsweise die Seile der Senkrechtmarkisen ausreissen, weil die Markisen bei Wind nicht hochgezogen werden, dann ist das Mieterverschuldet. Die Kosten trägt in diesem Fall der Mieter. Gleiches gilt bei Verstopfungen eines Ablaufs (z.B. Dusche), eines Filters (z.B. Waschmaschine) oder einer Absaugpumpe (z.B. Geschirrspülmaschine). Weil die Reparaturen grundsätzlich in Garantie ausgeführt werden, arbeiteten unsere Reparateteure weniger im Neubau, sondern mehr im Altbau. Dort konnten wieder viele Sachen geflickt werden. Schwierigere Reparaturen wurden extern in Auftrag gegeben oder es wurden Geräte komplett ersetzt. Dabei wurden auch alte Geräte, die noch von den Abbruchhäusern stammten, eingesetzt. Unserem Reparateteam ein herzliches Dankeschön für ihr Bestreben, immer innert kurzer Zeit eine Lösung für ein Problem zu finden.

Heizung

Seit die Warmwasseraufbereitung und die Heizung über die EWZ laufen, benötigen wir keine Heizer mehr. Es kommt zwar immer wieder mal vor, dass ein Radiator ausfällt. Das bringen dann unsere Reparateteure wieder in Ordnung. Das richtige Einstellen der Heizung scheint noch ein Problem zu sein: Während beim Altbau tendenziell zu viel geheizt wird, macht die Trägheit des neuen Heizsystems im Neubau einigen zu schaffen. Wir hoffen, dass die Anfangsschwierigkeiten mit Fertigstellung des Ersatzneubaus gelöst werden.

Anlässe

Multikulti

Im März erhielten wir eine Anfrage von vier Studierenden der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW). Sie wollten im Rahmen einer Weiterbildung zum CAS «Soziokulturelle Animation» in unserer Genossenschaft ein soziokulturelles Gemeinschaftsprojekt durchführen. Die Studierenden – sie nannten sich «Team Multikulti» – liessen sich von unserer Genossenschaft, von den alten Häusern, den Trocknungsräumen im Estrich, den Wäscheleinen im blauen Hof, vom Neubau, von den Trocknungsräumen im Untergeschoss des Neubaus, von der Baustelle, von der Tiefgarage, von den Türen und vielem mehr inspirieren. Sie

führten mit Jung und Alt Interviews durch. Sie liessen alle auch mittels einer schriftlichen Umfrage zu Wort kommen. Das Ziel der Studierenden war, die Bedürfnisse abzuholen und «alte» und «neue» Bewohner einander näher zu bringen. Am 14. Juni wurde zum Abschluss eine Projektinszenierung veranstaltet. Dazu wurden im Estrich an der Hohlstrasse 547 und im Trocknungsraum an der Luggwegstrasse 6 verschiedene Installationen aufgestellt. Symbolisch wurde der alte und neue Trocknungsraum mit einer Wäscheleine verbunden. Die ersten Anwohner kamen zögerlich. Es schien, man traute einem neuartigen Anlass drei Wochen vor dem Genossenschaftstag nicht ganz. Schon bald strömten aber immer mehr Neugierige herbei, lauschten den Ausführungen der Studierenden, bestaunten die Installationen und lasen interessiert herausgepickte Zitate aus den Umfragen. Die Studierenden brachten Getränk, die Anwohner überraschten mit Spezialitäten aus Nah und Fern oder steuerten etwas zu den Unkosten bei. Es war ein gelungener Anlass, wo sich Jung und Alt, Neu und Alt, Hüben und Drüben treffen und austauschen konnte.

Genossenschaftstag

Bei der Anmeldung zum Genossenschaftstag am 6. Juli konnte man entscheiden, ob man aktiv mithelfen oder lieber den Anlass geniessen wollte. Es freute uns sehr, dass sich viele Helfer meldeten. Dies erlaubte es uns, am Vormittag eine Wohnungsbesichtigung durchzuführen und am Nachmittag eine Stunde zu beraten, welche der 22 Bewerber in die Genossenschaft aufgenommen und eine Neubauwohnung bekommen sollten. Es wurden also fast ohne unser Zutun die Zelte mit den Festbankgarnituren, die Bar und die Grillanlage aufgestellt sowie der Nachmittagsbetrieb in Angriff genommen. Ein Riesenkompliment an jede helfende Hand.

Die Wettervorhersagen trafen leider für einmal nicht minutiös ein: Um 12 Uhr wurde gemeinsam mit dem Zirkusveranstalter das Wetterradar von Meteo Schweiz überprüft. Es zeigte an, dass es am Nachmittag gegen 15 Uhr leichten Regen und erst gegen Abend Gewitter geben würde. Um ca. 15 Uhr wurde dann aber mit starken Winden das nach Altstetten drängende Gewitter hinter dem Uetliberg vorangekündigt. Dank den Nachmittagsshelfern und praktisch veranlagten Genossenschaftlern konnten die Zelte windsicher verankert werden. Mit einsetzendem Regen kam die Kinderschar vom blauen in den roten Hof

herübergerannt um Unterschlupf zu finden und sich mit Getränken und Hotdogs verpflegen zu lassen. Leider musste wegen dem Gewitter der Kinderzirkus vorzeitig abgebrochen werden.

Das Fest am Abend verlief gemütlich und niemand musste Hunger oder Durst leiden. Von den 100 Bratwürsten, 50 Cervelats, 70 Steaks, 60 Pouletwienerlis, 40 Vegigrillwaren, 20 Kilogramm Kartoffelsalat und 10 Kilogramm Zwei-Meter-Brot blieb ausser dem Kartoffelsalat nicht mehr viel übrig. Rund 150 Anmeldezettel wurden uns eingereicht und nahezu alle Festbänke waren gut besetzt. Das Sparschwein wurde satt gefüttert. Mit der Kollekte von 858.70 Franken, unter gütlicher Sammelhilfe von «Mamma Leone», konnten praktisch die Kosten für das Essen gedeckt werden. Es war ein bunter Mix aus alten und neuen Genossenschaftern anwesend, ein geselliges Miteinander mit einem gemütlichen Ausklang.

Raclette im roten Hof

Dieses Jahr fand das Racletteessen an einem warmen Herbsttag Ende September statt. Es kamen viele, freiwillige Helfer um im roten Hof die Zelte aufzubauen. Innerhalb einer Stunde waren die Zelte aufgestellt und alles eingerichtet. Nach getaner Arbeit standen alle Helfer noch eine Weile zusammen, plauderten und tranken etwas. Die Stimmung war sehr positiv und viele bedankten sich dafür, dass sie helfen durften, und sie kämen gerne wieder. Also wir sagen: «Danke fürs Helfen!» So machen Anlässe Spass.

Der Anlass wurde vom Vorstand mit Spannung erwartet, denn es gingen über 180 Anmeldungen ein, die Kinder nicht mitgezählt. Zur Sicherheit wurden noch zwei weitere Zelte dazugekauft. Die neuen Festbankgarnituren wurden mit alten, schweren, aber wärschaften Festbänken ergänzt. So fanden alle einen Platz zum Sitzen. Oder man ass das Raclette an einem Stehtisch. Zum Glück konnten wir wieder einen Turboracletteofen mieten. Mit diesem konnten wir relativ speditiv Portion um Portion rausgeben. Der Anlass war ein voller Erfolg und das Ambiente gemütlich.

Mitarbeiteressen

Im November lud der Vorstand die Mitarbeiter mit Ihren Partnern als Dank für ihre Mitarbeit zum Abendessen ein. Es ging in den Sternen Albisrieden. Es wurde

Gordonbleu aufgetischt. Die Stimmung war zufrieden. Es wurde getratscht und gelacht. Mit 25 Personen nahmen so viele wie schon lange nicht mehr teil.

Chlausfeier für alleinstehende Pensionierte

Da wir im Restaurant Sternen Albisrieden eine gute Erfahrung gemacht haben, fand am 06. Dezember auch das Mittagessen für die alleinstehenden Rentner dort statt. Es nahmen leider nur 12 Personen teil. Einige, die auch jährlich dabei waren, konnten krankheitsbedingt nicht kommen oder waren privat verhindert. Nach dem leckeren Essen wurde eifrig Bingo gespielt. Die beiden «Käppelis» sind jedes Jahr die grossen Glückspilze und gewinnen am Laufmeter. In diesem Jahr konnten noch andere Teilnehmer zwischendurch einen Preis gewinnen. Alle hatten sichtlich grossen Spass. Gemeinsam ging es zurück in die Genossenschaft. Einige gingen direkt weiter zum Marroni- und Glühweinanlass.

Marroni und Glühwein im roten Hof

Ebenfalls am Freitag, 06. Dezember ab 18 Uhr fand der letzte Anlass in diesem Jahr statt. Angemeldet waren rund 160 Personen und 50 Kinder. Petrus meinte es gut mit uns und das Wetter blieb stabil. Mit etwas über 0°C war es nicht allzu kalt. Um auf die Vorweihnachtszeit einzustimmen, plätscherten im Hintergrund Weihnachtslieder und auf den Tischen lagen Nüsse, Mandarinen und Schöggeli zwischen Tannenzweigen. Es gab reichlich Glühwein und Marroni und ein Buffet an mitgebrachten Desserts. Gegen 19 Uhr kam dann endlich der Samichlaus mit dem Schmutzli auf Besuch. Schon bevor die beiden das Zelt erreichten, wurden sie umgeben von einer neugierigen und aufgeregten Kinderschar. Alle bekamen natürlich ein Chlaussäckli. Der Marronimann räumte um 21 Uhr seine Pfannen ab und zog Bilanz: In drei Stunden wurden 30 Kilogramm Marroni und 30 Liter Glühwein konsumiert.

Zöpfe verteilen

Kurz vor Weihnachten, immer an einem Mittwochabend ab 18 Uhr wird von Mädchen bzw. jährlich alternierend von Knaben ein Zopf an jeden Haushalt in der Genossenschaft verschenkt. Dieses Jahr waren die Knaben mit dem Zopfverteilen an der Reihe. Leider waren nur wenige Jungs dabei. In zwei Jahren wird es sicher wieder mehr Buben im Primarschulalter geben. Leider stand Petrus nicht

auf unserer Seite. Es regnete in Strömen. Das trübte aber die Motivation der Kinder nicht. Sie verteilten mit Eifer die Zöpfe. Es wurden 234 Zöpfe verteilt. Die Kinder bekamen viele Süssigkeiten und einen grossen Batzen. Um genau zu sein kamen 385.00 Franken zusammen. Die Süssigkeiten wie auch das Geld wurden gerecht unter den Jungs aufgeteilt.

Dank

Seit diesem Jahr haben wir unzählige Helfer dazugewonnen. Das Schöne daran ist, dass es viele lässig finden mitanzupacken. Danke an alle, die tatkräftig beim Auf- und Abbauen an den Anlässen halfen. Danke auch allen anderen unscheinbaren Helfern, die vergessen gegangen sind, sei es beim Kochen von Kartoffeln, Entsorgen des Leerguts am Tag nach einem Anlass oder beim Schrumpfen des Racletteofens. Wir vom Vorstand, wie auch unsere Arealwarte wurden dadurch entlastet. Toll! Auch Danke für alle süssen und salzigen Gaben, welche an jedem Anlass von verschiedenen Personen mitgebracht wurden. Nichts schöner als wenn sich Leute gegenseitig verwöhnen.

Geschäftsverkehr und Aktivitäten

Vorstand

Das Jahr 2019 war ein intensives Jahr. Wir hatten 17 Vorstandssitzungen anstelle von normalerweise 11 bis 12 Sitzungen. Zwischen Juli und September wie auch Ende Jahr gab es so viel zu besprechen und zu entscheiden, dass aus einer Sitzung mehrere Sitzungen in kürzeren Abständen wurden. Diverse Entscheide wurden zudem per E-Mail gefällt. Manchmal war die Diskussion im Plenum aber unerlässlich, um gemeinsam Pro und Contra abzuwägen.

Anfang Januar 2019 holten wir das Vorstandssessen 2018 nach. Auf einen Vorstandsausflug im Herbst wurde jedoch auch in diesem Jahr wieder verzichtet. Es war einfach zu viel los mit den vielen Wohnungsbesichtigungen, der Tiefgaragensanierung, der Neuvermietung sowie mit all den Anlässen.

2018 stellten wir beim Stadtrat ein Gesuch den blauen Hof im Geviert Eisenbahner-, Basler-, Saumacker- und Hohlstrasse aus dem Inventar für Gartendenkmäler zu entlassen. In der Regel muss ein solches Gesuch innerhalb eines Jahres behandelt werden. In der Folge veranlasste Grünstadt Zürich eine Schutz-

abklärung. Die Resultate waren ernüchternd. Gemäss dem erstellten, garten-
denkmalpflegerischen Gutachten ist bis auf die Liegenschaften und den Baulücken
zwischen der Baslerstrasse 130 und 132 sowie Hohlstrasse 549 und 551 der
gesamte, blaue Hof schutzwürdig. Weil wir das nicht akzeptieren wollten, wurde
im gegenseitigen Einvernehmen die Frist zur Behandlung der Angelegenheit um
ein Jahr verlängert. In Gesprächen mit der Grünstadt Zürich kristallisierte sich
heraus, dass wir grundsätzlich ähnliche Schutzansprüche haben. Schliesslich wäre
die Entlassung des alten Hofes aus dem Inventar vorbereitet worden, allerdings
nicht mit unseren Argumenten begründet, sondern mit der geplanten Stadt-
entwicklung. Das machte uns stutzig: Vom 24. September bis 22. November 2018
lag der Entwurf des kommunalen Richtplans öffentlich auf. Darin wurde unter
anderem ein beabsichtigter, ca. 1'500 Quadratmeter grosser, öffentlicher Platz an
der Baslerstrasse beschrieben. Es wurde eine Einwendung geschrieben mit dem
Antrag, diesen Richtplaneintrag zu streichen. Nun stellte sich uns die Frage, ob
die Stadt uns zwar den Hof aus dem Inventar entlässt, im Gegenzug bei einem
Neubauprojekt die Hoffläche aber vollumfänglich bebaubar würde und unsere
Genossenschaft im schlimmsten Fall 1'500 Quadratmeter Land zu Gunsten eines
öffentlichen Platzes abgetreten müsste. Bereits beim Ersatzneubauprojekt
Luggwegstrasse mussten wir uns wehren und haben im Studienauftrag unsere
Höfe als zwei Oasen beschrieben. Diese wollen wir auch in Zukunft behalten und
schützen. Wir können uns vorstellen auf Kosten der Baulücken unsere Nutzungs-
reserven auszuschöpfen, aber nicht auf Kosten des Innenhofs.

Im Oktober wurde der Richtplantext dem Gemeinderat zur Beratung überwiesen.
Die Einwendungen betreffend den Platz wurden nicht berücksichtigt. Obwohl
Richtpläne behörden- und nicht eigentümergebunden sind, lässt sich in allen Un-
terlagen und Karten erkennen, dass der geplante Platz genau auf unserem Grund-
stück eingezeichnet ist, eingerahmt von Eisenbahner-, Basler- und Saumacker-
strasse. Sollte dort ein Platz realisiert werden, würde der Genossenschaft die
Enteignung und der Abriss der Häuser an der Eisenbahnerstrasse 14, Baslerstrasse
130 und 132 sowie Saumackerstrasse 11 drohen. Ein zweiter Punkt liess uns
aufhorchen: der Heimatschutz. Bei einer Entlassung hätte uns ein langwieriges
Verfahren gedroht, wenn zum Beispiel der Heimatschutz gegen eine Entlassung
aus dem Inventar vorgegangen wäre. Ende Jahr beschlossen wir deshalb, unsere
Provokation zurückzuziehen. Es schien uns für den Moment das kleinste Risiko.

Neben unerfreulichen Erfahrungen konnten wir einen schönen Erfolg verbuchen: Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Eisenbahnerstrasse wurde gemeinsam mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich (TAZ) das Strassenbauprojekt diskutiert. Dabei konnte das TAZ in zähen Verhandlungen mit anderen Abteilungen das Projekt überarbeiten und anpassen. Zwischen dem 26. April und 27. Mai lag das Projekt gemäss § 16 und § 17 StrG öffentlich auf. Geplant ist immer noch eine Stichstrasse mit Zufahrt bei der Baslerstrasse, während die Zu- und Durchfahrt zur Hohlstrasse hin künftig gesperrt werden soll. Der Erfolg bestand darin, eine drohende, blossе Enteignung des grossen Platzes beim Brunnen und beim geplanten Wendehammer zwischen Hohlstrasse 547 und Eisenbahnerstrasse 1a abzuwenden. Die Stadt machte den Anspruch auf den gesamten Platz deutlich um den Unterhalt klar zu regeln. Wir argumentierten genau gleich beim zusätzlichen Grünstreifen. Die Lösung war ein Landabtausch: quid pro quo, Platzfläche für Rasenfläche. Noch ist das Geschäft nicht vollzogen. Wir hofften, dass die Neugestaltung einhergehen würde mit dem Abschluss des Ersatzneubaus. Wahrscheinlich müssen wir uns noch bis 2021 gedulden.

Eine leidige Geschichte begleitet unsere Genossenschaft seit langem: Die Tankstelle an der Hohlstrasse war schon immer ein Anziehungspunkt für Autoposer und -raser. Diese veranstalten regelmässig Hupkonzerte, lassen die Motoren krachen, rasen durch das Quartier und tragen damit zu einer unhaltbaren Lärmbelastung bei. Ende 2011 gelangten wir wegen diesem Lärmproblem an das damalige Polizeidepartement der Stadt Zürich. Wegen dem Ersatzneubau trat das Problem in den Hintergrund. Mit dem Bezug der neuen Wohnungen flammte das Thema wieder auf. Es gab Bewohner, die in der Wohnung weder den gewöhnlichen Strassenlärm, noch den Nachbarn hören, aber wegen diesem Raserlärm nicht richtig schlafen können. Ein Raserunfall am 14. März an der Hohlstrasse 541 brachte das Fass zum Überlaufen. Während 2012 noch die Zusammenarbeit mit der Kreiswache Altstetten passierte, wurde jetzt die Verkehrspolizei aktiv. Bis November wurde das Geschehen an der Tankstelle und entlang der Hohlstrasse beobachtet. Es wurden Beweise gesammelt und diverse Autolenker angezeigt. Zwischendurch hatte man das Gefühl, dass es etwas nützt. An dieser Stelle ein Appell an alle: Telefonieren Sie jederzeit der Polizei, wenn nach 23 Uhr bis in die frühen Morgenstunden die Nachtruhe gestört wird! Je mehr telefonieren, desto eher kann die Polizei grössere Interventionen rechtfertigen.

Baukommission

Es wurden 11 Baukommissionssitzungen abgehalten. Ein Thema war unter anderem die Mängelerledigung. Im März fand für die erste Bauetappe ein Mängelerledigungstag statt. Dies betraf Mängel in den Wohnungen. Für die Mängelerledigung im Treppenhaus und in den verschiedenen Räumen wurde der Primobau AG immer wieder Zeit eingeräumt. Mitte Jahr gerieten dann aber die nächsten Bauetappen in den Fokus, weshalb wir den Druck wegnahmen, um die Terminplanung der Ausführung nicht zu gefährden. Diverse Mängel blieben so bis Ende Jahr unerledigt und werden uns auch nächstes Jahr noch beschäftigen. Erfreulich waren die Bestrebungen der Bauleitung die Bauzeit zu verkürzen. So wurde vorgeschlagen, die Fassade der letzten Bauetappe über den Winter zu beheizen, damit über die kalten Jahrestage durchgearbeitet werden konnte. Das kostete einen finanziellen Mehraufwand für das Einpacken und Beheizen der Fassade. Der Vorstand entschied sich klar für die Fassadenbeheizung um die Dauer der Belastung für die Bewohner zu verkürzen. Der Entscheid wurde gerne in die Baukommission hineingetragen.

Mitarbeiter

Ende April fand die Mitarbeitersitzung statt. Es wurde über die Treppenhausreinigung und den Unterhalt des Areals diskutiert. Es wurden die neusten Infos zum Neubau, zum Baufortschritt und zu den Bezügen bekannt gegeben. Im November wurde das wohlverdiente Mitarbeiteressen mit Anhang durchgeführt. An dieser Stelle möchten wir allen Mitarbeitern ganz herzlich für ihren Einsatz danken.

Ersatzneubau Luggwegstrasse

Bauarbeiten

Die ersten Ersatzneubauten waren kaum übergeben, da geschahen auch schon die ersten Vandalenakte: Die Eingangstüre an der Eisenbahnerstrasse 1a wurde gleich zweimal hintereinander mit einem Stein mutwillig eingeschlagen. Während der entsprechende Unternehmer die neuen Türen verbaute, musste er parallel die ersten Schäden beheben. Durch einen Raserunfall Mitte März wurde die wenige Monate alte Briefkastenanlage an der Hohlstrasse 541 zerstört. Die Fassa-

de wurde ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen. Auch hier konnten die entsprechenden Unternehmen parallel zu den Bauarbeiten die Schäden beheben. Weil die Produktion einer neuen Briefkastenanlage seine Zeit brauchte, wurden die nicht mehr benutzbaren Briefkästen durch provisorische Briefkästen ersetzt. Lange Zeit mussten auch die Mieter der rechten Haushälfte an der Luggwegstrasse 8 mit provisorischen Briefkästen auskommen, da die definitive Briefkastenanlage erst mit der Fertigstellung der linken Hausfassade montiert werden konnte.

Neben mutwilligen Schäden gab es auch andere Schäden und Mängel zu beheben. Was durchs Band auffiel, waren korrodierte Fensterbeschläge und mangelhafte Fensterdichtungen. Das Fensterbauunternehmen wurde in der Folge gerügt. Es gab eine Aussprache. Das Fensterbauunternehmen zeigte sich sehr bestrebt für eine qualitativ hochwertige Ausführung der Fenster. Es ist tatsächlich so, dass nicht jedes Fensterbauunternehmen in der Lage gewesen wäre Fenster mit all den Anforderungen zu produzieren. Die Fenstergrösse war immer wieder ein Thema. Aufgrund des Gewichts sind viele Fenster nicht für den täglichen Gebrauch zu öffnen. Bei den Fenstern wurden die physikalischen Grenzen bezüglich des Gewichts und Lärmschutzes ausgereizt.

Sehr erfreulich war, dass die Bau- und Projektleitung aufzeigen konnte, wie die Bauzeit optimiert und damit verkürzt werden konnte. Nicht alle Lieferanten waren darauf vorbereitet. So konnte der Parkettlieferant den Eichenparkett nicht in der gewünschten Menge liefern. Es konnte uns aber ein gutes, alternatives Angebot gemacht werden. So wurde an der Luggwegstrasse 10, 12 und 14 ein eigentlich teurerer, versiegelter Langstab-Parkett statt dem geölten Riemenparkett zu einem stark reduzierten Preis verbaut.

Der Nachteil bei einer etappierten Bauweise liegt in der längeren Bauzeit. Es gibt aber auch Vorteile: Man kann teilweise ungenügend durchdachte Sachen noch korrigieren. So entschieden wir uns neu gegen den Wunsch der Architekten für Abrieb- statt Weissputzwände. Zwar sehen Weissputzwände wunderschön aus, erwiesen sich aber gerade in Haushalten mit Kindern als untauglich. Neu verlangten wir bei den Hofzugängen eine andere Lösung als diese Schmutzschleusenteppiche. Auch diese erwiesen sich als untauglich, da die hofseitigen Türen zum Teil nicht mehr geöffnet werden konnten. Wir entschieden uns hofseitig neu für eingelegte Fussmatten. Das Problem hätte nicht bestanden,

wenn die hofseitigen Hauseingänge nach aussen offenbar geplant worden wären. Bei der ersten Etappe mussten die meisten Lamellenstoren noch von Hand gekurbelt werden. Auch hier entschieden wir um. So wurden in den letzten Etappen neu alle Storen elektrifiziert.

Das Management der Baustelle war immer wieder mal ein Thema. Regelmässig war die Baustelle auch über Nacht frei zugänglich. Bauarbeiter parkierten auf der Baustelle, obwohl das eigentlich verboten gewesen wäre. Lieferanten luden ihre Ware irgendwo ab. Man war sich gegenseitig im Weg. Als Lösung schlug die Projektleitung vor für rund 60'000 Franken einen Verkehrsdienst einzurichten. Wir fanden das überteuert und konnten Renato Veronese von der Eisenbahnerstrasse 6 für die Verkehrsregelung gewinnen. Das kostete einen Bruchteil. Er war allen eine grosse Hilfe, auch sporadisch einsetzbar und unkompliziert. Ihm ein grosses Dankeschön an dieser Stelle für die geleistete Arbeit.

Per April konnte an der Luggwegstrasse 8 die rechte Haushälfte (6 x 4½-Zi-Whg, 1 x 5½-Zi-Whg), per Juli die linke Haushälfte (5 x 3½-Zi-Whg) zur Vermietung freigegeben werden. Per August folgte das Haus an der Luggwegstrasse 10 (1 x 2½-Zi-Whg, 5 x 3½-Zi-Whg, 6 x 4½-Zi-Whg, 1 x 5½-Zi-Whg), per September das Haus an der Luggwegstrasse 12 (1 x 2½-Zi-Whg, 5 x 3½-Zi-Whg, 6 x 4½-Zi-Whg, 1 x 5½-Zi-Whg). Auf die Vermietung der rechten Haushälfte an der Luggwegstrasse 14 wurde aufgrund der schlechten Erfahrungen mit der Schnittstelle an der Luggwegstrasse 8 verzichtet. Bis Ende Jahr wurden so 38 weitere Neubauwohnungen bezugsbereit fertig gestellt.

Die Sanierung der Tiefgarage

Ende August wurde die Tiefgarage zwecks Ertüchtigung geräumt. Für die Sanierung waren fünf Wochen geplant, sodass die Einstellhalle planmässig am ersten Oktoberwochenende hätte bezogen werden können. Wir kommunizierten, dass die Tiefgarage erst ab November wieder vermietet würde. Im Nachhinein waren wir froh, denn es zeigten sich noch verschiedene Schwierigkeiten. So mussten ad hoc zwei Brandschutztore in Kürze ersetzt werden, weil diese funktionsuntüchtig waren. Die Einstellhalle wurde brandschutztechnisch auf den heutigen Stand gebracht. Diverse Türen mussten ersetzt werden. Teils Türen konnten nicht ersetzt werden, weil diese nur vom Zivilschutz geöffnet werden können. Das neue

Tiefgaragentor wurde mit einem Lochgitter ausgestattet. Es wurden eine Türe durch eine Gittertüre ersetzt, eine zusätzliche Öffnung, abgesperrt durch ein Gitter, geschaffen und verschiedene Rauch-Wärme-Abzüge eingebaut. Neu verspürt man in der Tiefgarage immer einen leichten Luftzug. So wird die Tiefgarage neben der mechanischen Lüftung auch auf natürliche Weise mit Frischluft versorgt. Die rohe Betondecke und die teils fast schwarzen Betonwände wurden weiss überstrichen. Bei den Säulen entschieden wir uns für die Farbe Rot, weil über der Tiefgarage der rote Hof liegt.

Handwerker-Zmittag

Am Freitag, 21. Juni fand für alle am Ersatzneubau Luggwegstrasse Beteiligten als Dankeschön ein Handwerker-Zmittag statt. Das Fleisch wurde gleich von der Metzgerei selber gebracht, zusammen mit Beilagen und langen Holzkohlegrills. Die Handwerker bekamen Spiesse und konnten auf ihren Spiess stecken, was ihnen beliebte. Es wurde gemeinsam grilliert und gegessen. Das Ganze fand bei sonnigem Wetter statt. Der Anlass war gut besucht. Es mundete allen sehr. Auch Tage danach gab es noch Komplimente zum Anlass.

Handwerker-Raclette

Da wir am Vorabend des Raclette-Essens Ende September die Zelte schon aufgestellt hatten, luden wir am 27. September die Handwerker zum Mittagsraclette ein. Es kamen rund 30 Personen. Hungern musste niemand. Es gab solche, die holten sich so viele Portionen, dass es unvorstellbar war, danach noch zu arbeiten. Die Handwerker schätzten den Zmittag sehr und uns bereitete es Freude, in einem kleineren Rahmen Danke zu sagen für die Leistungen, die sie täglich für die Fertigstellung des Ersatzneubaus erbrachten.





ZUM GEDENKEN

*Seit unserer letzten
ordentlichen Versammlung verstorben*

Gottfried (Göpf) Denzler

Eisenbahnerstrasse 7

Alice Wietlisbach

Alters- und Pflegezentrum Herrenbergli

Trudi Schwyn

Saumackerstrasse 7

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

*Den Hinterbliebenen
sprechen wir unser herzliches Beileid aus.*

Jahresrechnung 2019

Bilanz

per 31.12.2019

Aktiven in CHF	2019	2018
Flüssige Mittel	464'276.43	5'429'946.66
Forderungen aus Leistungen	4'325.90	547.00
Übrige kurzfristige Forderungen	15.40	32'407.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen	13'000.00	43'988.50
Umlaufvermögen	481'617.73	5'506'889.86
Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Sachanlagen	69'500'460.43	57'111'786.13
Wertberichtigungen auf Sachanlagen	-11'924'928.00	-10'764'734.00
Anlagevermögen	57'576'632.43	46'348'152.13
Total Aktiven	58'058'250.16	51'855'041.99
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'079'000.60	1'794'671.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	403'793.35	304'340.25
Kurzfristiges Fremdkapital	1'482'793.95	2'099'011.40
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	49'000'000.00	42'500'000.00
Langfristige Rückstellungen	5'973'827.00	6'284'215.00
Langfristiges Fremdkapital	54'973'827.00	48'784'215.00
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'468'800.00	1'017'600.00
Gesetzliche Gewinnreserve	93'000.00	93'000.00
Vortrag vom Vorjahr	-138'784.41	48'669.89
Jahresverlust / -gewinn	178'613.62	-187'454.30
Eigenkapital	1'601'629.21	971'815.59
Total Passiven	58'058'250.16	51'855'041.99

Erfolgsrechnung

vom 1.1. bis 31.12.2019

Ertrag in CHF	2019	2018	Budget 2020
Nettoerlös aus Vermietungen	2'952'150.00	1'757'276.40	3'840'000.00
Übrige Erträge	18'905.65	28'737.00	15'000.00
Total Erträge	2'971'055.65	1'786'013.40	3'855'000.00
Aufwand Liegenschaften	-264'472.30	-385'415.20	-450'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	-809'725.95	-374'166.00	-1'050'000.00
Bruttogewinn	1'896'857.40	1'026'432.20	2'355'000.00
Personalaufwand	-110'844.10	-88'063.75	-111'000.00
Übriger Betriebsaufwand	-54'559.48	-48'997.45	-60'000.00
Abschreibungen	-1'160'194.00	-761'434.00	-1'480'000.00
Finanzaufwand	-388'934.00	-226'185.60	-455'000.00
Finanzertrag	22.00	22.00	22.00
a.o. periodenfremder Aufwand	0.00	-2'590'000.00	-500'000.00
a.o. periodenfremder Ertrag	0.00	2'505'000.00	300'000.00
Steuern	-3'734.20	-4'227.70	-7'000.00
Jahresgewinn/-Verlust	178'613.62	-187'454.30	42'022.00

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

	31.12.2019	31.12.2018
a) Aktive Rechnungsabgrenzungen	13'000.00	43'988.50
Aktive Rechnungsabgrenzung	13'000.00	23'635.90
Heiz- und Nebenkosten	0.00	20'352.60
b) Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Anteilscheine Hyp.-		
Bürgschaftsgenossenschaft nominal	1'100.00	1'100.00
c) Sachanlagen	57'575'532.43	46'347'052.13
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Land	300'000.00	300'000.00
Gebäude mit Zubehör (Altbauten)	15'975'000.00	15'975'000.00
Gebäude mit Zubehör (Neubauten 2018)	43'500'000.00	27'000'000.00
Tiefgarage 1991	4'600'000.00	4'600'000.00
Wohnstrasse	500'000.00	500'000.00
Total Immobilien	64'875'000.00	48'375'000.00
Bauprojekt ENL	4'334'255.08	8'607'574.73
Instandstellung Einstellhalle	291'204.35	129'210.40
Total Baukonten	4'625'459.43	8'736'785.13
Total Sachanlagen vor Abschreibungen	69'500'460.43	57'111'786.13
Amortisationskonto	-11'924'928.00	-10'764'734.00
d) Passive Rechnungsabgrenzungen	403'793.35	304'340.25
Passive Rechnungsabgrenzung	31'835.00	50'427.65
Vorausbezahlte Mieten	307'269.00	241'459.00
NK-Rückzahlungen Altbauten	4'432.00	12'453.60
NK-Rückzahlungen ENL	60'257.15	0.00
e) Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	49'000'000.00	42'500'000.00
Festhypotheken	42'500'000.00	42'500'000.00
Libor Hypotheken	6'500'000.00	0.00

	31.12.2019	31.12.2018
f) Langfristige Rückstellungen	5'973'827.00	6'284'215.00
Erneuerungsfonds Vorjahr	6'284'215.00	6'850'049.00
Ordentliche Einlage	809'725.95	374'166.00
Entnahme Spielgeräte, Fallschutzbelag	0.00	-80'000.00
Auflösung Ant. abgebrochene Häuser 2018	0.00	-860'000.00
Entnahme Schliesssystem/WZU/Storen	-320'113.95	0.00
Entnahme Tiefgaragensanierung	-800'000.00	0.00
g) Nettoerlös aus Vermietung	2'952'150.00	1'757'276.40
Wohnungsmieten	2'762'197.00	1'489'938.40
Garagen- und Platzmieten	181'578.00	227'263.00
Diverse Erträge (Plakatwerbung)	8'375.00	40'075.00
h) Übrige Erträge	18'905.65	28'737.00
Mieteranteile an Reparaturen	2'435.25	9'115.90
Münzautomaten/Cardsystem	13'076.30	15'615.80
Versicherungsleistungen	3'394.10	4'005.30
i) Aufwand Liegenschaften	264'472.30	385'415.20
Reparaturen und Unterhalt	205'136.90	266'145.30
Allg. Strom/ISP/Kehricht (bis 2018 Wasser)	37'487.15	99'417.05
Versicherungen	21'848.25	19'852.85
j) Personalaufwand	110'844.10	88'063.75
Entschädigung Vorstand	100'000.00	81'000.00
Sozialleistungen	10'844.10	7'063.75
k) Übriger Betriebsaufwand	54'559.48	48'997.45
Verwaltungskosten	23'678.13	13'096.10
Solidaritätsbeitrag SVW	1'960.00	1'500.00
Anlässe	4'327.00	8'827.05
Generalversammlung	17'852.35	18'853.80
Revisionsstelle	6'742.00	6'720.50
Baukommission ENL	0.00	0.00
(CHF 42'472.50 dem Baukonto belastet)		
l) Abschreibungen (2% vom Restwert)	1'160'194.00	761'434.00
Altbauten	159'657.00	162'915.00
Neubauten	859'200.00	540'000.00
Tiefgarage	51'553.00	52'605.00
Wohnstrasse	89'784.00	5'914.00

	31.12.2019	31.12.2018
m) Finanzaufwand	388'934.00	226'185.60
Hypothekarzinsen	388'934.00	226'185.60
n) Finanzertrag	22.00	22.00
Zinsertrag Geldkonten	22.00	22.00
o) a.o. periodenfremder Aufwand	0.00	2'590'000.00
Ausbuchung abgebrochene Häuser 2018	0.00	2'590'000.00
p) a.o. periodenfremder Ertrag	0.00	2'505'000.00
Auflösung Anteil abgebrochene Häuser		
Amortisationskonto	0.00	1'645'000.00
Erneuerungsfonds	0.00	860'000.00
3. Sonstige Angaben	2019	2018
a) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven	57'575'531.43	46'347'051.13
Nettobuchwert Liegenschaften inkl. Land	57'575'531.43	46'347'051.13
b) Brandversicherungswerte der Sachanlagen	82'235'100.00	65'735'100.00
Immobilien Altbauten	33'244'100.00	33'244'100.00
Immobilien Neubauten*	43'500'000.00	27'000'000.00
Tiefgarage	5'461'000.00	5'461'000.00
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 des Ergebnisses

	2019	2018
Vortrag Vorjahr	-138'784.41	48'669.89
Jahresgewinn / -verlust	178'613.62	-187'454.30
	39'829.21	-138'784.41
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	2'000.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	37'829.21	-138'784.41
	39'829.21	-138'784.41

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.	105	2018 - 19		43'500'000.00	
5.	Bauprojekt ENL			4'334'255.08	
	Instandstellung TG			291'204.35	
234			82'205'100.00*	69'200'459.43	

* Assekuranzsumme enthält die Nettoanlagekosten der 105 Wohnungen, da zum Zeitpunkt der Rechnungserstellung noch keine Schätzung der GVZ vorliegt. Ebenso ist die Versicherungssumme der Altbauten und der Einstellhalle gleich wie im Vorjahr, da die GVZ dieses Jahr die Rechnungen erst im März/April sendet.

Übersicht über das Genossenschaftskapital

Am 31. Dezember 2019 gezeichnetes Kapital

388	Mieter	4'652	Anteile zu	Fr. 300.—	1'395'600.00
23	Nichtmieter	244	Anteile zu	Fr. 300.—	73'200.00
411		4'896	Anteile zu	Fr. 300.—	1'468'800.00

Am 31. Dezember 2019 einbezahltes Kapital

Bestand am 1. Januar 2019	1'017'600.00
Einzahlungen 2019	466'500.00
	1'484'100.00
Rückzahlungen 2019	-15'300.00

Am 31. Dezember voll einbezahltes Kapital

	1'468'800.00
nicht einbezahltes Kapital	4'200.00

Am 31. Dezember 2019 gekündigtes Kapital

0.00

Zusatzinformationen

Hypothekargläubiger per 31. Dezember 2019

Titelgläubiger	Zins	Abzahlungen Berichtsjahr	Restschuld 31.12.2019
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
Raiffeisenbank (Liborflex)	0.67 %	-.—	6'500'000.00
		-.—	49'000'000.00

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 2019 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, 31. März 2020

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	550 Exemplare
Bezugsquelle	Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten Eisenbahnerstrasse 3 8048 Zürich

www.eba-zuerich.ch

Zürich-Altstetten, September 2020

