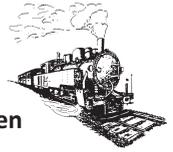


Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten



2020

Jahresbericht / Jahresrechnung

2021
2022
2023
23



Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

VORSTAND:

Jürg Schneider

(Präsident, Finanzen)

Schlomo Stokvis

(Vizepräsident, Mieterbuchhaltung)

Eveline Duft

(Aktuarin)

Karin Auerswald

(Vermietung, Anlässe)

Igor Ferber

(Anlässe, Vermietung)

Aregzon Shatri

(Renovation, Haustechnik)

Afrim Abazi

(Reinigung, Areal)

REPARATURMELDUNGEN

Via Online-Reparaturmeldung auf unserer Homepage unter
www.eba-zuerich.ch/reparaturformular.php

Via Reparaturzettel, Einwurf in den
EBA-Briefkasten, Eisenbahnerstrasse 3

Bürosprechstunde: nach telefonischer Vereinbarung

Betriebsferien: 24. Dezember 2021 - 09. Januar 2022

Einladung

**Einladung zur 98. ordentlichen Generalversammlung 2021
der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten**

Freitag, 3. September 2021, 19:00 Uhr

Europasaal, Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler*
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 31. Oktober 2020
4. Genehmigung des Jahresberichts 2020
5. Abnahme der Jahresrechnung 2020
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
7. Wahlen (Vorstand und Revisionsstelle)
8. Verschiedenes

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

Liebe EBA-Familie

Es ist wahrscheinlich das letzte Mal, dass Sie so im Vorwort zum Jahresbericht angesprochen werden. Meine offizielle Amtszeit als Präsident der EBA ist vor wenigen Tagen abgelaufen. Es gibt noch eine kleine Verlängerung (Covid-19 lässt grüssen) von zwei Monaten, weil die GV erst am 3. September – hoffentlich – stattfinden kann. Im ersten Jahresbericht (2011), den ich verantworten durfte, hatte ich auch die bis dahin gebräuchliche Form *«Liebe Genossenschafterinnen und liebe Genossenschaftler»* verwendet. Ich suchte nach einer persönlicheren Anrede und fand, dass EBA-Familie eigentlich sehr gut passen würde. Diese Form spricht alle an; auch Gäste, die vom Vorstand an die GV eingeladen werden, sind während dieser Zeit ein Teil der EBA-Familie.

Neben Covid-19 haben im vergangenen Jahr und in den letzten Monaten noch häufiger Me Too-, Black Lives Matter- und LGBTQIA+-Themen die Berichterstattung beherrscht. Bei der letzteren Abkürzung musste ich googeln, da ich nur die ersten vier Buchstaben zuordnen konnte. Bei der ETH Zürich bin ich fündig geworden. Es heisst dort: *«LGBTQIA+ ist ein Akronym und steht für Lesbian, Gay, Bisexual, Transgender, Queer/Questioning, Intersex, Asexuell/Aromantisch und alle anderen, sich selbst der queeren Community zugehörig fühlenden Menschen»*.

In unserer überkorrekten Zeit werden mehrseitige Broschüren dazu herausgegeben. Es werden Stellen geschaffen für Chancengleichheit und Vielfalt. Bei der ETH habe ich sogar eine Liste mit genderneutralen WCs und Duschen gefunden. Es sind über 150 solcher WCs mit Grundrissplänen im Internet aufgeführt. Der Unterschied zu einem üblichen WC ist, dass keine Pissoire vorhanden sind und nur eine Person das WC benutzen darf, was sich ja eigentlich jeder:e wünscht. Der Aufwand für solche imagefördernden Veröffentlichungen ist immens und muss von uns allen bezahlt werden. Am besten finde ich den Nachsatz, wenn jemand ein zusätzliches WC finden sollte, das in der Liste nicht aufgeführt ist, so solle er/sie das melden. Die Liste wird dauernd vervollständigt.

Ich habe dann weitere Seiten besucht und festgestellt, dass man nicht mehr einfach *«meine Damen und Herren»* oder *«liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler»* sagen darf. Bei diesen Formen wird von der Existenz von nur

zwei klar bestimmbar Geschlechtern – Männer und Frauen – ausgegangen. Dies sei nach neuesten Forschungen nicht mehr tragbar. Deshalb brauche es eine dritte Geschlechtskategorie. Das ist die Stunde des Gender*Sternchens, des Gender_Gaps oder des Gender:Doppelpunkts.

Ist das wirklich sinnvoll? Die Wörter «*niemand*» oder «*jemand*» müssen ebenfalls ersetzt werden, denn sie widerspiegeln gemäss diesen Erkenntnissen eine männliche Dominanz. «*Niemand darf wegen seiner Herkunft benachteiligt werden!*» muss jetzt heissen «*Keine_r darf wegen ihrer_seiner Herkunft benachteiligt werden!*». Liest sich doch unheimlich gut und fliegend, oder?

Man könnte meinen, dass wir keine anderen Probleme mehr hätten, als alle Befindlichkeiten in der Anrede zu berücksichtigen. Das «*Man*» zu Beginn des letzten Satzes ist übrigens auch nicht mehr erlaubt. Es stammt vom Mann ab und ist nur um ein «*n*» gekürzt worden, damit die Frauen auch inbegriffen sind. Das geht gar nicht und muss durch «*Wir könnten meinen...*» ersetzt werden.

Am Genossenschaftstag flatterte bei uns neben der Schweizer- und der Zürcherfahne eine Regenbogenfahne. Wir waren also schon immer sehr fortschrittlich. Es hatte allerdings andere Gründe. Seit 1925 wird der Regenbogen vom internationalen Bündnis der Genossenschaften verwendet. Bei uns wurde eine Fahne mit einem doppelten Regenbogen aufgezogen. Weshalb entzieht sich meiner Kenntnis. Vielleicht, weil ein doppelter Regenbogen doppeltes Glück bedeutet?



Für meine letzte Generalversammlung bleibe ich aber beim «*Liebe EBA-Familie*» und freue mich darauf, möglichst viele Familienmitglieder, Entschuldigung Familienangehörige, das erste Wort war zu stark männlich geprägt, begrüßen zu dürfen.

Zürich, Anfang Juli 2021

Jürg Schneider

Protokoll der letzten Generalversammlung

Protokoll der 97. ordentlichen Generalversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA), Samstag, 31. Oktober 2020, Gemeinschaftsraum, Baslerstrasse 122, 8048 Zürich

Begrüssung

Der Präsident begrüsst alle neun Anwesenden um 11:17 Uhr zur 97. Generalversammlung (GV) der EBA. Besonders begrüsst er die beiden anwesenden Stimmzähler. Diese haben im Vorfeld die Abstimmungscouverts geöffnet und die Stimmzettel ausgewertet. Anwesend sind der Vorstand (Afrim Abazi, Corinne Bänziger, Jürg Schneider, Aregzon Shatri und Schlomo Stokvis), die Stimmzähler (Raphael Angstmann und Ursula Scherrer) sowie die Mitglieder Karin Auerswald und Eveline Duft. Das Vorstandsmitglied Igor Ferber ist wegen Quarantäne (COVID-19) entschuldigt.

Nach der Begrüssung wird den Verstorbenen gedacht. Seit letzter GV sind folgende Genossenschaftler verstorben:

- Gottfried (Göpf) Denzler Eisenbahnerstrasse 7
- Alice Wietlisbach Alters- und Pflegezentrum Herrenbergli
- Trudi Schwyn Saumackerstrasse 7
- Roman Käppeli Eisenbahnerstrasse 6

Der Präsident bittet alle Anwesenden sich zum Gedenken an die Verstorbenen zu erheben.

Gestützt auf Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus vom 19. Juni 2020 wird die 97. ordentliche GV schriftlich durchgeführt. Gemäss den Statuten der EBA muss die Einladung zur GV samt Jahresbericht und Jahresrechnung mindestens 10 Tage vor der Versammlung erfolgen. Der ursprüngliche Termin der GV am 08. Mai 2020 wurde wegen der ausserordentlichen Lage (COVID-19) auf heute verschoben. Der Jahresbericht 2019 und die Jahresrechnung 2019 wurden Ende Juni 2020 auf die Homepage geladen. Weil sich die Lage nach den Sommerferien wieder verschlechterte, hat der Vorstand entschieden die GV schriftlich durchzuführen.

Das am vergangenen Mittwoch vom Bundesrat ausgesprochene Versammlungsverbot bestätigt die Richtigkeit dieser Vorstandsentscheidung. Die gedruckte Version des Jahresberichts 2019 und der Jahresrechnung 2019 wurde am 05. Oktober 2020 verteilt. Unter den gegebenen Umständen ist rechtzeitig eingeladen worden und die heutige GV kann ordnungsgemäss durchgeführt werden.

Es wurden 475 Stimmzettel verteilt. Eingegangen sind total 346 Stimmzettel. Davon sind 323 Stimmzettel gültig (abstimmungsberechtigt). Das Protokoll der heutigen GV wird durch Corinne Bänziger verfasst. Die GV wird zu Protokollzwecken auf Tonträger aufgenommen. Es gingen keine Änderungswünsche zur Traktandenliste ein. Die Traktanden werden in der vorgesehenen Reihenfolge behandelt.

1. Stille Wahl der Stimmzähler

In der Einladung zur schriftlichen GV wurden Ursula Scherrer von der Eisenbahnerstrasse 6 und Raphael Angstmann von der Luggwegstrasse 4 als Stimmzähler vorgeschlagen. Es gab es keine schriftlichen Einwände. Die Stimmzähler sind somit still gewählt. Der Präsident bedankt sich für die geleistete Arbeit.

2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2019

Die Mitglieder wurden gefragt: «*Genehmigen Sie das Protokoll der ordentlichen GV vom 10. Mai 2019?*» Abstimmungsergebnis: 319 Ja, 1 Nein, 3 Enthaltungen. Das Protokoll der ordentlichen GV vom 10. Mai 2019 ist somit mit 319 Ja-Stimmen genehmigt. Der Präsident bedankt sich bei der Erstellerin.

3. Genehmigung des Jahresberichts 2019

Die Mitglieder wurden gefragt: «*Genehmigen Sie den Jahresbericht 2019?*» Abstimmungsergebnis: 321 Ja, 0 Nein, 2 Enthaltungen. Der Jahresbericht 2019 ist somit mit 321 Ja-Stimmen genehmigt.

4. Abnahme der Jahresrechnung 2019

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 178'613.62 ab. Das erlaubt der Genossenschaft den Verlust des Vorjahres wieder auszugleichen. CHF 39'829.21 können auf das Jahr 2020 vorgetragen werden. Die Mitglieder wurden gefragt: «Genehmigen Sie die Jahresrechnung 2019 und das Budget 2020?» Abstimmungsergebnis: 322 Ja, 0 Nein, 1 Enthaltung. Die Jahresrechnung 2019 und das Budget 2020 sind somit mit 322 Ja-Stimmen genehmigt.

5. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes

Der Präsident weist darauf hin, dass die Vorstandsmitglieder bei dieser Frage nicht abstimmen dürfen. Die Mitglieder wurden gefragt: «Erteilen Sie dem Vorstand Décharge (Entlastung des Vorstands)?» Abstimmungsergebnis: 303 Ja, 2 Nein, 18 Enthaltungen. Dem Vorstand wird somit mit 303 Ja-Stimmen Décharge erteilt. Der Präsident bedankt sich.

6. Ersatzwahlen

Die Aktuarin Corinne Bänziger verlässt den Vorstand. Sie hat vor längerer Zeit Ihren Rücktritt angekündigt, bot dem Vorstand aber wegen der COVID-19-Situation bis zur schriftlichen GV ihre Unterstützung an. Der Präsident bedankt sich an dieser Stelle für ihren Einsatz und für das nicht selbstverständliche Angebot. Der Abschied folgt in Traktandum 7. Als Ersatz für Corinne Bänziger werden für die laufende Amtsperiode bis 30. Juni 2021 zwei neue Vorstandsmitglieder gewählt. Der Vorstand schlägt Karin Auerswald von der Luggwegstrasse 4 und Eveline Duft von der Baslerstrasse 126 zur Wahl vor. Wahlergebnis: Karin Auerswald erhält 315 Stimmen. Eveline Duft erhält 322 Stimmen. Es gab keine anderen Stimmen. Damit sind Karin Auerswald und Eveline Duft neu in den Vorstand gewählt. Beide nehmen die Wahl an.

7. Verschiedenes

Pascal Vossberg hat per E-Mail um weitere Spielgeräte im neuen Hof angefragt. Der Präsident erklärt, dass an einer normalen GV darüber diskutiert und anschliessend eine Konsultativabstimmung durchgeführt worden wäre um die Meinungen der Mitglieder zu erhalten. Weil das nun nicht möglich ist, schlägt der Präsident vor die Anfrage an einer der nächsten Vorstandssitzungen zu behandeln. Der Vorschlag wird von den Anwesenden stillschweigend angenommen.

Ehrungen

25 Jahre / Eintritt 1995

- René Anderes Baslerstrasse 130
- Anella + Filippo Gagliotta Baslerstrasse 126
- Henda + Jalel Nasra Hohlstrasse 549
- Yvonne Zbinden Hohlstrasse 549

30 Jahre / Eintritt 1990

- Nezaket + Ali Güvendiren Baslerstrasse 132
- Monika + Thomas Hauser Saumackerstrasse 1
- Brigitte Marti Saumackerstrasse 1

40 Jahre / Eintritt 1980

- Rita + Ruedi Gisler Hohlstrasse 551
- Armin Notter Eisenbahnerstrasse 5

50 Jahre / Eintritt 1970

- Barbara Brunner Eisenbahnerstrasse 3
- Rita + Arthur Hossle Hohlstrasse 551
- Margrit + Walter Süess Baslerstrasse 130

60 Jahre / Eintritt 1960

- Walter Kormann Eisenbahnerstrasse 2



Den Jubilaren wird gratuliert und alles Gute gewünscht. Die Fruchtekörbe werden am Nachmittag verteilt.

Der Präsident verabschiedet Corinne Bänziger, indem er die vergangenen acht Jahre mit ihr im Vorstand nochmals Revue passieren lässt. Er bedankt sich für die langjährige Zusammenarbeit und wünscht ihr alles Gute für die Zukunft.

Termine

Die nächste ordentliche GV ist am 07. Mai 2021 im Hotel Spirgarten geplant. Aufgrund der aktuellen Situation werden keine weiteren Termine bekanntgegeben.

Dank

Der Präsident bedankt sich herzlich bei allen, die sich im vergangenen Jahr für die Genossenschaft engagiert haben, bei allen Vorstandsmitgliedern mit ihren Partnern, allen Mitarbeitenden der EBA, den Stimmzählern und den neuen Vorstandkolleginnen.

Um 11:43 Uhr schliesst der Präsident die GV.

Die Protokollführerin:

Corinne Bänziger

Der Präsident:

Jürg Schneider

Die Protokollprüfer:

Ursula Scherrer

Raphael Angstmann

Jahresbericht 2020

Finanzen

Mit dem Bezug der letzten 39 Neubauwohnungen auf den 1. April 2020 hatten die Mietzinseinnahmen ihren höchsten Stand seit Bestehen der Genossenschaft erreicht. Gegen Mitte des Jahres zeichnete es sich ab, dass wir die Mieten werden reduzieren können, da die Hypothekarzinsen auf dem niedrigen Niveau von 2018 verharren. Deshalb wurden per 01. Juli 2020 die Mietzinse bei den Altbauwohnungen um durchschnittlich 3 %, bei den Neubauwohnungen um durchschnittlich 6 % gesenkt.

Zu diesem Zeitpunkt war noch unsicher, wie der Abschluss der Bauabrechnung aussehen würde. Gegen Ende des Jahres wurden die Zahlen immer genauer. Wir stellten fest, dass neben den niedrigen Zinsen auch die Baukosten weniger hoch als budgetiert ausfallen würden. Beim Erstellen der Jahresrechnung zeigte sich endgültig, dass eine nochmalige Mietzinssenkung sogar rückwirkend auf den 1. Juli 2020 erfolgen konnte.

Etwas Statistik: Von 2015 bis 2020 wurden in der Buchhaltung mehr als 3'500 Rechnungen von Lieferanten und Baubeteiligten erfasst, eingescannt und in der Buchhaltung abgelegt. So können wir heute jede dieser Rechnungen am PC direkt abrufen, wenn wir etwas wissen wollen. In der Finanzbuchhaltung sind im Berichtsjahr 20'166 Buchungen vorgenommen worden. Zum Vergleich: Vor 10 Jahren waren es unter 13'000 Buchungen.

Denken wir zurück an die Abstimmung über die Ersatzneubauten: Damals wurde befürchtet, dass die Mieten der Altbauten wegen den Neubauten erhöht werden müssen. 2011 kostete eine 3-Zimmerwohnung im 1. Stock an der Saumackerstrasse 748 Franken ohne Nebenkosten. Ende 2020 kostete die gleiche Wohnung 594 Franken pro Monat. Die Wohnung ist also 154 Franken oder gut 20 % günstiger geworden. Im gleichen Zeitraum ist der Zürcher Mietpreisindex um 3 % gestiegen. Als Wermutstropfen müssen wir aber eingestehen, dass dafür die Nebenkosten, vor allem wegen dem EWZ-Energie-Contracting für die Wärmelieferung, um 63 Franken gestiegen sind. Es resultierte aber immer noch eine Vergünstigung von 91 Franken. Wir halten fest, dass die Ersatzneubauten in finanzieller Hinsicht keinen Nachteil für die Altbauten gebracht haben. Wenn der Baulärm und die Verkehrsbeeinträchtigungen ausser Acht gelassen werden, haben sich die Neubauten nicht negativ für die Altbauten ausgewirkt.

Vermietungen

Mieterbuchhaltung

Immer mehr Mieter bezahlten die Miete mit Dauerauftrag bei der Bank oder Postfinance. Das verkleinerte das Risiko von Falschzahlungen. Ebenso sparte es uns Kosten. Pro Einzahlung am Postschalter verlangte die Post von uns Gebühren bis 3.95 Franken. Wir kündigten an, ab 2021 neu die Möglichkeit anzubieten, die Mieten mit Lastschriftverfahren automatisch vom Mieterkonto abzubuchen – ein für uns kostenloses und empfohlenes Verfahren für diejenigen, die bisher am Schalter eingezahlt haben.

Wohnungen

Ende März 2020 wurde der Ersatzneubau fertiggestellt. Damit konnten per 01.04.2020 die letzten 39 Wohnungen an der Luggwegstrasse 14, Baslerstrasse 122, 124 und 126 bezogen werden. Sechs Mietparteien zogen vom Altbau in den Ersatzneubau. Zwei Mietparteien zogen wegen Unterbelegung und eine Mietpartei aus anderen Gründen vom Neubau in eine 2.5-Zimmerwohnung der letzten Bauetappe. Eine Mietpartei kündigte wegen Unterbelegung ihre Neubauwohnung. Eine Mietpartei zog von einer kleineren in eine grössere Neubauwohnung. Insgesamt wechselte bei fünf Neubauwohnungen bereits die Mietpartei. Im Altbau gab es 15 Mieterwechsel, darunter eine Kündigung wegen Unterbelegung. Total fanden 59 Wohnungswechsel respektive Neubezüge statt.

Parkplätze

Bis Ende März 2020 konnte allen, die einen zweiten Parkplatz mieten wollten, ein solcher angeboten werden. Der zweite Parkplatz wurde aber nur befristet vermietet. Die restlichen, freien Parkplätze wurden Auswärtigen oder Handwerkern, die am Ersatzneubau arbeiteten, vermietet. Damit allen Neuzuzügern, die ebenfalls einen Parkplatz wünschten, ein solcher angeboten werden konnte, wurde allen externen Mietern und Handwerkern der Platz gekündigt. Weil die Parkplatznachfrage unter den Neuzuzügern grösser war, mussten einige Mieter ihren zweiten, befristeten Parkplatz wieder abgeben. Im Februar 2020 fand dazu eine Verlosung statt. Weil drei Parkplätze weniger als erwartet benötigt wurden, mussten schliesslich neun Mietparteien ihren zweiten Parkplatz abgeben.

Reinigung und Unterhalt

Treppenhäuser

Die Reinigung der Treppenhäuser im Altbau funktionierte ohne Probleme. Beim Neubau lief die Reinigung noch nicht wie gewünscht. Zwar konnte mit Maria Celeste Vilas Boas von der Luggwegstrasse 6 unser Reinigungsteam verstärkt werden, aber aus unterschiedlichen Gründen konnte die Reinigung der Treppenhäuser im Neubau nicht wie geplant erfolgen. Es zeigte sich, dass der schwarze Kunststein überhaupt nicht unterhaltsfreundlich war. Bei den Fenstern mussten im Nachhinein Absturzstangen montiert werden. Da diverse Fenster klemmten, wurden diese vom eigenen Reinigungsteam nicht geputzt. Trotz den Widrigkeiten gaben aber auch die Reinigungsleute vom Neubau ihr Bestes um für saubere Treppenhäuser zu sorgen. Wir danken allen vom Reinigungsteam herzlich für ihren Einsatz.

Waschküche

2019 wurden bei drei Altbauhäusern die Hausverteilungen für den Strom ersetzt, um Waschmaschinen-Zähler-Umschalter (WZU) einzubauen. In diesem Jahr wurden die restlichen Altbauhäuser mit neuen Hausverteilungen und dem WZU-System ausgerüstet. Das neue System funktionierte tadellos. Die einzigen Probleme waren verlorene, vergessene oder unabsichtlich vom Nachbarn mitgenommene WZU-Badges.

Einstellhalle

Bei der sanierten Einstellhalle funktionierte nicht alles wie es sollte. Immer mal wieder öffnete das Garagentor nicht oder blieb stehen. Es wurden diverse Massnahmen getroffen. Inzwischen wurde das komplette Tiefgaragentor ersetzt, allerdings nicht wegen den Problemen, sondern weil ein Auto ins Tor gerollt ist. Zum Glück kamen dabei keine Personen zu Schaden. Das Garagentor wurde provisorisch mit Stützen gehoben, bis es schliesslich ganz ausgebaut wurde. Die Produktion des neuen Tores dauerte seine Zeit. Die Steuerungsprobleme blieben auch mit dem neuen Tor erhalten. Bis Ende Jahr wurden Justierungen vorgenommen.

Es gab nicht nur mit dem Tiefgaragentor Probleme, sondern auch mit den neuen Brandschutztoeren. Immer mal wieder war ein Brandschutztor geschlossen. Der

Fehler konnte nicht gefunden werden. Vermutlich haben Unbefugte bzw. unbeaufsichtigte Kinder den Lösemechanismus betätigt.

Schon früh wurde während der Bauphase festgestellt, dass in der Ecke Luggwegstrasse 4 und Hohlstrasse 541 Wasser in die Tiefgarage drang. Auch gab es bei Starkregenereignissen das Problem, dass über die Notausstiege zum Teil beträchtliche Wassermengen in die Tiefgarage flossen. Beide Probleme wurden zwar mehrfach gemeldet, aber nicht gelöst. Sie blieben bis zum Jahresende pendent.

Areal

Unsere Höfe erfreuten sich grosser Beliebtheit. Insbesondere der blaue bzw. alte Hof wurde rege genutzt, während beim roten bzw. neuen Hof zuerst die letzte Etappe der Umgebung fertiggestellt werden musste. Lange Zeit mussten braune Flächen ertragen werden, bis dann die Blumenwiese wuchs. Während sich zwischen der Eisenbahnerstrasse 3 und 5 bereits eine schöne Blumenwiese etablierte, wuchsen auf den frisch angesäten Flächen v.a. Gräser. Der erste Schnitt erfolgte relativ spät. Es wurden nach Fertigstellung noch verschiedene Eingriffe im Hof vorgenommen. So wurde die Gartenbeleuchtung optimiert und die letzten Geländer montiert. Wegen ungünstiger Witterung konnten einige, braune Stellen nicht mehr richtig angesät werden. Während der neue Hof vom Gartenbauunternehmen unterhalten wird, welches auch die Umgebung ausgeführt hat, wird der alte Hof von unseren Arealwarten gepflegt. Bis Ende Jahr wurden sie von einem Gärtner unterstützt. Dieser hat inzwischen gekündigt. Schon per Ende September hat Thomas Hauser seine Dienste als Arealwart gekündigt. Dem Gärtner, Thomas Hauser und unseren Arealwarten gilt ein herzlicher Dank für ihre geleistete Arbeit.

Reparaturen, Unterhalt und Renovation

Die verschiedenen Wohnungswechsel und Mieterrochaden wurden zum Anlass genommen, diversen Altbauwohnungen einen neuen Anstrich zu verpassen. Die Renovations- und Reparaturarbeiten gingen dabei nicht immer reibungslos von statten: In einer Wohnung löste sich eine Wand mit Plättli. Die Plättli haben in sich gehalten. So ist nichts Schlimmeres passiert. Die Plättli wurden entfernt und durch neue Plättli ersetzt. Diverse WCs haben zu rinnen begonnen. Ein

Lavabo mit Sprung musste ersetzt werden. Ein Wasserhahn funktionierte nicht mehr so, wie er sollte. Wegen der geplanten, kompletten Sanierung der Nasszellen und Fallstränge wurde überall nur das Nötigste unternommen.

Eine grössere Reparatur gab es vor unserer Haustüre. Am 21. März gab es in der Baslerstrasse einen grossen Wasserrohrbruch. Betroffen waren die Häuser an der Eisenbahnerstrasse 14, Baslerstrasse 130 und 132. Die Reparatur misslang. Es kam zu Folgewasserrohrbrüchen. Schliesslich wurde die Wasserleitung in der Baslerstrasse zwischen Eisenbahner- und Saumackerstrasse ausser Betrieb genommen. Die betroffenen Häuser wurden mit Notleitungen via Saumackerstrasse 11 erschlossen. Was zuerst als ca. sechswöchiges Provisorium kommuniziert wurde, entpuppte sich zu einem Dauerprovisorium. Der Strassenbelag in der Baslerstrasse musste komplett erneuert werden. Dazu war die Durchfahrt zeitweise nicht möglich. Das kam den Mietern beim Bezug der Ersatzneubauten an der Baslerstrasse sehr entgegen, weil die Fahrbahn tagelang praktisch verkehrsfrei war.

Im April wurde die Schliessanlage des Altbaus in die Schliessanlage des Neubaus integriert. Dazu mussten alle Wohnungs- und Haustürschlösser ersetzt werden. Die Schlüsselübergabe der neuen Schlüssel fand bereits im Vorfeld statt. Bei allen Aussenzugängen wurden die Türgriffe durch Türknaufe ersetzt. Weil die Keller- bzw. Waschküchenzugänge häufig nicht verschlossen waren, konnte man ohne Widerstand ins Haus gelangen. Neu braucht es von aussen auch zum Zurückziehen der Falle einen Schlüssel. Auf der Innenseite gibt es dafür nun einen Drehknopf um die Türe einfach zu verriegeln. Die Haustüren wurden alle mit Motorenschlössern bestückt. So werden die Haustüren immer verriegelt. Leider hatten wir Pech mit den neuen Motorenschlössern. Aus irgendeinem Grund mussten diverse Motorenschlösser wieder ausgetauscht werden, weil der Riegel ausschoss, sich aber bei geöffneter Haustüre nicht von alleine zurückzog. Im Gegensatz zum Ersatzneubau kommt man nicht so leicht ins Treppenhaus des Altbaus. Das hat seine Gründe: Einerseits fungieren die Treppenhäuser im Ersatzneubau auch als Fluchtwege aus der Tiefgarage, andererseits sind die privaten Kellerabteile im Gegensatz zu den Altbauten durch verriegelbare Türen geschützt.

Beim Neubau gab es unerwartet viele Reparaturmeldungen. Gerade Geschirrspüler und Waschmaschinen schienen reparaturanfällig zu sein. Bei den Ersatz-

neubauten der ersten Etappe ist anfangs Oktober die zweijährige Garantiezeit der Geräte wie Backofen, Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine und Tumbler abgelaufen. Auch während der Garantiezeit wurde nicht immer alles von den Unternehmen übernommen. Wenn das Unternehmen ein Mieterverschulden ausmachte, wurden die Kosten der EBA auferlegt. Diese Kosten wurden dem Mieter weiterverrechnet. Gewisse Mieter reklamierten deswegen. Die EBA hat Reklamationen an die Unternehmen weitergetragen. Nur selten haben die Unternehmen auf die Kosten für die Serviceeinsätze und Ersatzteile verzichtet.

Neben defekten Geräten und stecken bleibenden Liften betrafen beim Neubau die häufigsten Mängel- und Reparaturmeldungen die Fenster, die lose Front der Geschirrspülmaschine sowie klemmende oder nicht richtig schliessende Haus- und Veloraumtüren. Bei den losen Fronten der Geschirrspülmaschinen haben wir einen Systemmangel behauptet. Dieser wurde aber seitens Küchenbauer nicht anerkannt. Stattdessen kam er jede einzelne, lose gemeldete Front in Garantie beheben. Bei den Fenstern konnte keine Lösung gefunden werden. Klemmende oder nicht schliessende Fenster kam der Fensterbauer in Garantie beheben. Bei den Metalltüren wurde auch keine Lösung aufgezeigt. Drei Türschliesser gingen defekt. Gemäss Unternehmen lag das Problem nicht an den Türschliessern, sondern an den Mietern, welche die Türen zu wenig sorgsam aufdrückten. Obwohl uns dies nicht plausibel erschien, wurden die Türschliesser von der EBA berappt. Bei den klemmenden Metalltüren konnte uns der Metallbauer bis Ende Jahr keine Lösung aufzeigen. Wir mussten konstatieren, dass die vielen Reparatur- und Mängelmeldungen in diesem Jahr die Kapazität einer Selbstverwaltung gesprengt haben.

Heizung

Im Winter 2020/2021 musste die Heizung das erste Mal alle Häuser mit Wärme versorgen. Aufgrund von diversen Meldungen in der Vergangenheit, wurde diesmal der Zeitpunkt mit dem Heizbeginn von uns vorgegeben. Zudem haben wir dafür gesorgt, dass durchgehend geheizt wurde, auch wenn mal an einem Tag höhere Aussentemperaturen gemessen wurden. So hatten wir bis auf ganz wenige Ausnahmen keine Reklamationen, dass zu wenig geheizt würde. Auch Reklamationen über Tick-Geräusche, wie sie im Winter 2019/2020 noch festgestellt wurden, waren Ende Jahr plötzlich verschwunden. Im Heizsystem beim

Neubau wurde zusätzlich noch ein Entlüftungsgerät eingebaut. Wir haben schon in der Planungsphase die Entlüftungsproblematik angesprochen. Auch ein Entlüftungsgerät wurde vorgeschlagen. Schade, musste erst die Erfahrung zeigen, dass ein Entlüftungsgerät tatsächlich nötig war. Ein Spezialschweisser hat das Gerät in den Heizwasserkreislauf eingefügt, ohne dass die Leitungen entleert werden mussten.

Anlässe

Wegen der COVID-19-Pandemie wurden dieses Jahr bis auf die Generalversammlung alle Anlässe abgesagt. Es fand kein Genossenschaftstag, kein Racletteessen, kein Mitarbeiteressen, keine Chlausfeier für alleinstehende Pensionierte, kein Marroni und Glühwein mit Chlaus und kein traditionelles Verteilen der Zöpfe durch Kinder statt. Die Zöpfe wurden stattdessen durch uns vor die Wohnungstüren gelegt. Einzig die Generalversammlung wurde durchgeführt, allerdings schriftlich, ohne Anwesenheit der Mitglieder.

Geschäftsverkehr und Aktivitäten

Vorstand

Auf ein intensives Jahr 2019 folgte ein noch intensiveres Jahr 2020. Zwar wurde der Neubau fertig gestellt, aber den Aufwand, den der Neubau bisher generierte, haben wir deutlich unterschätzt. Wir mussten erkennen, das «*neu*» nicht «*mängelfrei*» bedeutet. Wir konnten ausserordentlich viele Pendenzen abarbeiten. Viele Pendenzen blieben aber bis zum Jahresende unerledigt. Insgesamt wurden 16 Vorstandssitzungen durchgeführt, also eine Vorstandssitzung weniger als letztes Jahr. Das soll aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Arbeitsbelastung stark angestiegen ist. Am 30. März 2020 fand wegen der COVID-19-Pandemie zum ersten Mal eine Online-Sitzung statt. Speziell war die Vorstandssitzung vor der Sommerpause. Es war die erste physische Sitzung nach der ersten Corona-Welle. An dieser Sitzung gab es eine Aussprache mit dem langjährigen Gärtner. Wir hatten das Gefühl, dass alles geklärt wäre. Trotzdem folgte die Kündigung, weil für den Gärtner die Haltung zum Thema Gifteinsatz und Dünger zu unterschiedlich war.

Leider verliess Corinne Bänziger per 31. Oktober 2020 den Vorstand. Sie wollte den Vorstand schon früher verlassen, unterstützte uns aber wegen der ausserordentlichen Situation bis zur weit über die Jahreshälfte verschobenen GV. Für ihre Arbeit, aber auch die pandemiebedingte Unterstützung bedanken wir uns ganz herzlich.

An der GV wurde das Vorstandsteam neu mit Karin Auerswald von der Luggwegstrasse 4 und Eveline Duft von der Baslerstrasse 126 verstärkt. Wegen der COVID-19-Pandemie und der vielen Arbeit wurde sowohl auf das Vorstandessen, als auch auf eine Vorstandsreise verzichtet. Für die neuen Teammitglieder war es ein spezieller Einstieg in die Vorstandsarbeit.

Baukommission

Es wurden 7 Baukommissionssitzungen abgehalten. Wie im vergangenen Jahr war eines der Hauptthemen die Mängelerledigung. Ende März fand die Baukommissionssitzung erstmals online statt. Eigentlich hätte eine achte, projektabschliessende Sitzung stattfinden sollen. Weil sich die Mängelerledigungen hinzogen, wurde diese immer wieder verschoben und fand schliesslich gar nicht mehr statt. So wurde die letzte, offizielle, aber nicht projektabschliessende, Baukommissionssitzung Mitte September durchgeführt. Im Anschluss an diese Sitzung wurde die Umgebungsbeleuchtung kritisch begutachtet. Daraus ergab sich ein grösserer Nachtrag für den Elektriker. Im April fand extra eine Sitzung statt um die Treppenhausreinigung zu besprechen. Ein Teil der Treppenhausfenster hätte ohne Sicherung der Reinigungsperson nämlich gar nicht gereinigt werden dürfen. Wir forderten von Seiten der Planung eine Lösung, ohne dass das Anseilen der Reinigungspersonen nötig wäre. Es fanden verschiedene Treppenhausabnahmen statt. Weil zu vieles bemängelt wurde, endeten diese allesamt in einer Alibiübung. Bis Ende Jahr klappte keine abschliessende Treppenhausabnahme. Mitte Juni fand unabhängig von der Baukommission, dafür unterstützt von Kostadin Kochev von der Hohlstrasse 541, Brandschutzfachmann, eine Sitzung mit dem Feuerpolizisten und Leuten vom Zivilschutz statt. Es ging um eine offene Auflage gemäss Bauentscheid. Die Ergebnisse wurden wieder in die Baukommission getragen. Der Ball wurde dem Planer und QS-Verantwortlichen Brandschutz zugespielt. Bis Ende Jahr wurde die Auflage nicht erfüllt. Anfang August gab es eine Krisensitzung mit dem Regionaldirektor (Deutschschweiz) der Otis AG,

weil es bei der Lift-Mängelerledigung harzte. Die Sitzung versprach Besserung. Ein flaues Gefühl führte dazu, dass wir eine vorgezogene, amtliche Liftkontrolle veranlassten. Die Ergebnisse waren niederschmetternd. Es wurden diverse Mängel festgestellt, die nur geschulte Experten feststellen konnten, darunter auch sicherheitsrelevante Mängel. Bis Ende Jahr wurden nicht alle Mängel behoben. Besser liefen die Abnahmen der Wohnungen, weil wir inzwischen eine hohe Mangeltoleranz an den Tag legten. Ein Grund für die hohe Mangeltoleranz war die Befürchtung, dass die Einzugsstermine nicht eingehalten werden konnten, zusätzlich beflügelt durch die COVID-19-Pandemie. Schliesslich konnten die Wohnungen rechtzeitig abgenommen werden, dass einer Schlüsselübergabe an die Erstbezügler nichts mehr im Wege stand. Diverse Mängel waren bei Einzug zwar noch pendent, aber die Einzugsstermine konnten allesamt eingehalten werden.

Ersatzneubau Luggwegstrasse

Letzte Etappe

Im Februar fieberten alle dem Ende der Bauarbeiten entgegen. Die letzten Häuser des Ersatzneubaus an der Luggwegstrasse 14, Baslerstrasse 122, 124 und 126 wurden abgerüstet. Am 24. Februar wurde der Kran abgebaut. Damit mussten auch die auf dem Kran installierten Baustellenkameras demontiert werden. Mit dem Innenausbau der Wohnungen lag man im Endspurt. Wegen der COVID-19-Pandemie und den drohenden Massnahmen wurde eine Schliessung der Baustelle befürchtet. Andererseits wurde befürchtet, dass benötigte Materialien nicht mehr oder zu spät geliefert würden. Auf der Baustelle wurden diverse Massnahmen eingeführt um eine Baustellenschliessung wegen Nichteinhaltens von Corona-Massnahmen zu verhindern. Die Handwerker wurden angehalten, bei der Arbeit genügend Abstand einzuhalten, sich nicht mehr die Hand zu geben, nicht gesammelt in Personentransportern zu erscheinen, Arbeitsgeräte nicht zu teilen, Pausen nicht in Baracken zu machen und die Hygienemassnahmen einzuhalten. Es wurden zusätzliche Händewaschstellen mit Seife eingerichtet, entsprechend gekennzeichnet und dafür gesorgt, dass die Baustellen-Toiletten häufiger desinfiziert wurden. Masken waren noch kein Thema.

Mit einem letzten Effort gelang es Ende Februar bzw. im März alle 39 Wohnungen an der Luggwegstrasse 14 (7 x 4½-Zi-Whg, 5 x 5½-Zi-Whg), Baslerstrasse 122 (8 x 2½-Zi-Whg, 1 x 3½-Zi-Whg), Baslerstrasse 124 (8 x 2½-Zi-Whg, 1 x 3½-Zi-Whg) und Baslerstrasse 126 (4 x 2½-Zi-Whg, 5 x 5½-Zi-Whg) abzunehmen, was in Anbetracht der Situation keine Selbstverständlichkeit war. Einem Erstbezug stand somit nichts mehr im Weg.

Schlüsselübergabe und Bezug letzte Etappe

Ende März bzw. Anfang April fand der Erstbezug der Wohnungen statt. Die Schlüsselübergabe fand COVID-19-konform statt. Die neuen Mieter mussten sich mit dem vorgegebenen Abstand anstellen. Der «*Ausgabeschalter*» beim Eingang ins EBA-Büro wurde mit einer Plexiglasscheibe versehen. Eine Herausforderung war das Beschaffen von Desinfektionsmittel. Wir konnten 500 ml Ethanol in einer Apotheke organisieren. Fast unvorstellbar, dass es in der Schweiz pandemiebedingt so schnell zu solchen Engpässen kam. Schliesslich waren wir einfach nur froh, dass trotz Massnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie eine Schlüsselübergabe und ein Einzug stattfinden konnte. Für den Einzug haben wir «*Zügel Fenster*» vergeben, damit ein gleichzeitiger Bezug von 39 Wohnungen überhaupt stattfinden konnte und nicht in einem Chaos endete. Der Wasserrohrbruch in der Baslerstrasse drohte dem geordneten Einzug einen Strich durch die Rechnung zu machen. Schliesslich war es zum Zügeln aber sogar ein Segen, weil die Baslerstrasse zeitweise gesperrt war und Zügelwagen so ungehindert vor den Neubauhäusern halten konnten. Dass zudem das Bushäuschen an der Baslerstrasse 124 wegen der Pandemie verspätet geliefert wurde und deshalb beim Bezug der letzten Etappen ebenfalls noch nicht im Wege stand, war nicht geplant, erleichterte aber den Zugang zum Haus ebenfalls ungemein. Am Schluss haben Bauzeitverkürzung, COVID-19-Pandemie, Wasserrohrbruch, Lieferverzögerung des Bushäuschen und Wohnungsbezug wie in einem Drehbuch zusammengepasst.

Mängelerledigung

Es wurde in Etappen gebaut. Wir gingen davon aus, dass Mängelerledigung und Bauen Hand in Hand ginge. Das klappte nur bedingt. Im Fokus lag einerseits die Bauzeitverkürzung. Diese konnte mit dem Einpacken und Beheizen der Bauverkleidung erreicht werden. Andererseits wollten wir die neu festgesetzten

Bauvollendungstermine nicht gefährden. Deshalb lag das Gewicht nicht wie anfangs 2019 bei der Mängelerledigung, sondern bei der rechtzeitigen Bauvollendung. Nach der Bauvollendung hofften wir auf eine zügige Mängelerledigung. Auch sollte einhergehend mit der Mängelerledigung die Schlussrechnung erstellt werden. Doch alle geplanten Termine für die Schlussrechnung wurden immer wieder verschoben, sodass Ende Jahr weder die Schlussrechnung erstellt worden war, noch alle Mängel erledigt wurden. Im Gegenteil: Es zeigten sich diverse Probleme, für die bis Jahresende keine Lösung gefunden werden konnte.

Der Sichtbeton im Treppenhaus gab immer wieder zu reden. Ursprünglich war ein sogenannter Typ 2+ bestellt. Betontyp 2 wäre eigentlich kein Sichtbeton. Betontyp 2+ versprach eine Ausführung im Bereich eines Sichtbetons. Wir haben vom gleichen Baumeister ein anderes Projekt bemustert, welches ebenfalls mit dem Betontyp 2+ ausgeführt wurde. Das gefiel. Die Ausführung des Betons in unseren Treppenhäusern gefiel weniger. Mit allen Ausbesserungsarbeiten wäre diese günstigere Variante schliesslich teurer geworden, weshalb nach Ausführung der ersten Treppenhäuser – wie ursprünglich vorgesehen – ein Betontyp 4, also ein Sichtbeton, verlangt wurde. Erst in der Diskussion haben wir erfahren, dass es einen Betontyp 2+ eigentlich gar nicht gäbe. Aber auch die Ausführung mit Sichtbetontyp 4 wurde bemängelt. Es wurde eine Expertise in Auftrag gegeben. Mit dem Bauführer und einem Mitglied der Geschäftsleitung des Baumeisters fand eine Begehung statt. Die Probleme wurden erkannt. Der Baumeister unternahm nochmals Anstrengungen um mit diversen Betonkosmetikarbeiten eine Besserung zu erzielen. Es wurden z.T. Verbesserungen erreicht, z.T. wurde die Betonoberfläche aber auch zusätzlich verletzt. Da die Betonkosmetikarbeiten nicht zur vollen Zufriedenheit ausgeführt wurden, wurden diese von einem Experten beurteilt und der Baumeister mit einem entsprechenden Minderpreis konfrontiert. Seitens Baumeister war unsere Forderung zu hoch. Wir konnten uns auf einen Gegenvorschlag einigen. Ab diesem Zeitpunkt wurde nicht mehr gross über die Betonoptik gesprochen. Die Betonkosmetikarbeiten galten damit als abgeschlossen, auch wenn nicht alle Ausbesserungsarbeiten abgeschlossen wurden.

Im Zusammenhang mit den Betonkosmetikarbeiten wurde eine Offerte eingeholt, um die Aussentreppenabgänge in die Tiefgarage auszubessern und aufzufrischen. Wir hatten erwartet, dass das im Zuge der Tiefgaragensanierung mitgeplant

würde. Es wurde weder geplant, noch empfohlen, diese Abgänge zu sanieren. Wir haben entschieden, das auf eigene Faust nachzuholen. Weil die Arbeiten erst gegen Jahresende ausgeführt worden wären, wurde entschieden, diese Arbeiten auf das neue Jahr zu vertagen. Bei kalten Witterungsbedingungen hätte ein gewisses Risiko bestanden, dass die Arbeiten nicht in einem Zug hätten abgeschlossen werden können.

Die ersten Mieter im Neubau haben bereits Verstopfungen beklagt. Die Untersuchung und Rohrspülung bis zum Hauptstrang hat jeweils ergeben, dass es sich dabei nicht um einen Baumangel handelte, sondern Fusseln und Haare für die Verstopfungen verantwortlich waren. Trotzdem wurde eine Spülung der Hauptabwasserleitungen in Auftrag gegeben. Diese ergab, dass die Fallstränge zwar in Ordnung waren, sich aber bei den Abwasserleitungen im Erdgeschoss doch eine Spülung lohnte. Es wurden Gips- und Malerresten gespült. Z.T. mussten Leitungen im Aussenbereich wegen Betonrückständen aufgebohrt werden. An einer Stelle hatte sich bereits Wurzelwerk in den Ablauf gefressen. Es zeigte sich zudem, dass entweder die Rinnen, der Kiesbelag oder beides ungenügend durchdacht wurde. Bei den Rinnen wurden nämlich Unmengen von Kies entfernt. Wir haben aus diesem Grund hofseitig vor den Gitterrosten nachträglich drei Reihen mit Zementplatten ausführen lassen. Viel genützt hat es nicht wirklich. Das Problem wurde bis Ende Jahr nicht gelöst. Um auf den Kieseintrag in die Häuser zu reagieren, wurden in der letzten Etappe hofseitig Brosenmatten eingebaut. Wir waren mit der Teppichlösung gar nicht zufrieden. Aufgrund der positiven Erfahrung wurde beschlossen, unabhängig von Bau- und Projektleitung sowie Planung überall Brosenmatten einzubauen. Weil man es nicht schaffte, uns bis Jahresende die Treppenhäuser mängelfrei zu übergeben, wurde der Einbau ins nächste Jahr verschoben. Garantiert hätte dieser Einbau auf eigene Faust als Begründung erhalten müssen, wieso die Treppenhäuser so schmutzig waren. Dabei stammte der Schmutz von den Bauarbeiten selber.

Die erste Treppenhausabnahme Ende 2018 konnte nicht stattfinden, weil die Treppenhäuser gar keine Bauendreinigung erlebt haben. Die Reinigung wurde immer wieder gefordert. Es wurde mehrmals an anschaulichen Beispielen gezeigt, wieviel Dreck selbst an den Betonwänden haftete. Mehrmals wurde uns die Reinigung bestätigt, mehrmals musste zurückgemeldet werden, dass diese nicht oder ungenügend erfolgt wäre. Nach Abschluss der Betonkosmetikarbeiten haben

wir verlangt, dass die Treppenhäuser inkl. Wand und Decke gereinigt werden sollen. Dass man dann nur mit einem nassen Wischmob über den Beton schmierte, erstaunte uns. Nach Reklamation unsererseits wurde schliesslich ein Reinigungsmuster angefertigt. Mit einer Art überdimensioniertem Dampfsauger wurde erst nur eine Etage gereinigt. Mit dem Resultat waren wir zufrieden, weil nun endlich die feine Staubschicht auf dem Beton entfernt und nicht einfach mit einem Wischmop verteilt wurde. Im Oktober gaben wir die Freigabe zur entsprechenden Reinigung der Treppenhäuser. Natürlich wäre eine solche Reinigung im Rohbau viel einfacher gewesen. Alles eine Frage der Bauausführung.

Die Fenster in den Treppenhäusern waren mangelhaft. Sie liessen sich schlecht öffnen und mussten zum Schliessen teilweise angehoben werden. Zudem wurde anlässlich der Baukontrolle festgestellt, dass der Fensterreiniger sich gegen Absturz hätte sichern müssen. Für uns war das nicht akzeptabel. Als Lösung wurden im Nachhinein Fensterstangen eingeplant. Diese wurden bewusst nicht in der selben Farbe wie die Fenster gehalten, damit sie nicht zu augenfällig scheinen. Die Absturzstangen sollen den Fensterreiniger schützen. Sie könnten aber keinen Absturz eines Kindes verhindern. Deshalb sind alle Fenstergriffe in den Treppenhäusern mit einem Schloss gesichert. Dieses ist mit einer sogenannten Kipp-vor-Drehfunktion ausgestattet. Das erlaubt dem Mieter, die Fenster nach Bedarf zu Kippen. Die Schlösser sind so konzipiert, dass sie auch ohne Schlüssel ins Schloss fallen. Bei zwei Treppenhäusern wurde festgestellt, dass dies nicht der Fall war. Diese Schlösser hätten manuell verschlossen werden müssen. Dabei hätte die Gefahr eines ungesicherten Fenstergriffs bestanden. All diese Fenstergriffe mussten im Nachhinein ausgetauscht werden. An der Baslerstrasse wurde festgestellt, dass die Fenster zum Reinigen kaum 30 Grad weit hätten geöffnet werden können. Danach stand der Fensterflügel an der Treppenhauslampe an. Dem Fensterbauer konnte kein Vorwurf gemacht werden. Es wurden verschiedene Lösungen vorgeschlagen. Ein Öffnungsbegrenzer wurde nicht akzeptiert. Dieser hätte zwar die Lampe geschützt, aber die Reinigung wäre trotzdem erschwert gewesen. Eine vorgeschlagene Lösung sah vor, dass jedesmal vor der Fensterreinigung die Lampenabdeckung hätte entfernt werden müssen. Der Fensterflügel hätte dann knapp unter dem Leuchtmittel Platz gehabt. Dieser Lösungsvorschlag schien uns wenig praktikabel. Der Elektriker schlug einen schmäleren Lampentyp vor. Diese Lösung wurde schliesslich ausgeführt. Neben-

bei hat der andere Lampentyp gezeigt, was für ein riesiges Einsparpotential alleine bei der Treppenhausbeleuchtung vorgelegen wäre. Der neue Lampentyp ist optisch natürlich nicht vergleichbar mit der teuren Design-Lampe. Aber Hand aufs Herz: Viele haben gar nicht bemerkt, dass die Lampe ausgetauscht wurde. Und in der Nacht ist man froh über genügend helles Licht. Da schaut man, wo man hintritt, nicht in die Lampe.

Bei der Abnahme der Fassade wurden grosse, farbliche Differenzen festgestellt. Der Grund: Zwar wurde immer der gleiche Farbton gewählt. Bei der Fassadenfarbe handelt es sich aber um einen hochwertigen, mineralischen Fassadenanstrich, bei dem die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit über das Verhalten der Farbe entscheiden. Bei der Abnahme wurde deshalb entschieden, dass im Frühling des nächsten Jahres nochmals eine Abnahme durchgeführt würde. Neben den farblichen Differenzen bemängelten wir, dass die Fassade sehr empfindlich auf Kontakt mit festen Gegenständen reagiert: Sobald die Fassade z.B. mit Balkonmöbeln gestreift wird, zeigt sich der weisse Verputz. Wir hatten explizit einen eingefärbten Verputz bestellt. Es wurde festgestellt, dass dies sogar so abgerechnet wurde – nur wurde der Putz nicht eingefärbt. Wir hätten lieber einen eingefärbten Verputz gehabt, mussten uns aber mit einem Minderpreis zufrieden geben.

Mit dem Elektriker wurden diverse Verbesserungen bei der Beleuchtung im Hof, aber auch bei den Häusern angeschaut. Es wurde z.B. festgestellt, dass die Aussenbeleuchtung beim Lift über einen Bewegungsmelder in der Tiefgarage geschaltet wurde. Wer in der Nacht von aussen zum Lift kam, stand im Dunkeln. Der Treppenabgang bei der Eisenbahnerstrasse 3 wurde statt von der Tiefgarage, von der Eisenbahnerstrasse 3 gespiesen. Alle Hofzugänge zum Ersatzneubau waren unbeleuchtet. Dort schlugen wir vor, dass ein Aussenbewegungsmelder die Lampe des Gartenzimmers einschaltet. Es wurden Vordachbeleuchtungen bemängelt, die in der Nacht nicht eingeschaltet waren, während in einzelnen Treppenhäusern das Licht die ganze Nacht durchbrannte. Weil die in der ersten Etappe montierten Gartenleuchten nicht mehr lieferbar waren, wurde uns eine neue Pollerleuchte empfohlen. Wir haben eine fast 10-mal günstigere Alternative gefunden. Die Bewegungsmelder waren teilweise nicht wunschgemäss eingestellt. Es wurde festgestellt, dass die Platzierung der Bewegungsmelder manchmal ungenügend geplant wurde. Alle Nachträge, die nicht geplant

und von uns in Zusammenarbeit mit dem Elektriker korrigiert wurden, mussten bezahlt werden. Allerdings waren wir nicht bereit, Planerhonorar dafür zu bezahlen.

Der Gemeinschaftsraum, ursprünglich einmal als vermietbarer Gewerberaum geplant, wurde wegen der COVID-19-Pandemie nie zur Verfügung gestellt. Er wurde erst später fertiggestellt. Weil die Fenster für den Gemeinschaftsraum noch nicht produziert waren, konnten wir noch Einfluss nehmen. Wir verlangten eine Teilung der Fenster in zwei Fensterflügel. Wir hatten genug von den übergrossen Fenstern, die sich nicht richtig öffnen oder schliessen liessen. Erstaunt mussten wir feststellen, dass die Oblichtfenster bei den Türen offenbar gewesen wären, die Öffnungsmechanik aber fehlte. Bei den Eingängen wünschten wir ein durchgehendes Vordach. Geplant waren Fallarmmarkisen. Es gab intensive Diskussionen. Der gefundene Kompromiss war eine Store über alle drei Eingänge. Im Raum stör(t)en insbesondere die Stützen. Wir bemerkten kurz vor Ausführung, dass solche Stützen die Raumnutzung stark einschränken würden. Wir baten um eine Planung ohne diese Stützen. Eine baustatische Überprüfung der Situation ergab leider, dass die Stützen zwingend ausgeführt werden mussten. Der Gemeinschaftsraum wurde nach Möglichkeit für Sitzungen genutzt, weil im Gegensatz zum Vorstandsbüro die nötigen Abstände eingehalten werden konnten. Es wurde festgestellt, dass im Gemeinschaftsraum immer geheizt wurde. Bei genauerer Betrachtung wurde festgestellt, dass im Gemeinschaftsraum selber kein Raumthermostat verbaut wurde. Dieser befand sich im nebenliegenden Lagerraum, der gar nicht beheizt war.

Anfangs Jahr wurde noch fieberhaft nach einer Lösung gesucht um Tickgeräusche bei der Bodenheizung zu eliminieren. Das Geräusch wurde uns von einigen Mietern als «*Ticken*», als «*Tropfen*» oder als «*Klopfen*» beschrieben, ohne zu wissen, worum es genau ging. Wir gingen dem Geräusch nach, welches sich in der ganzen Wohnung manifestierte, und gelangten schliesslich zum Verteiler der Bodenheizung. Eigentlich war die Quelle des Geräusches gar nicht so laut. Der Boden und das Volumen der Wohnung verstärkten das Geräusch wie der Resonanzkörper eines Instruments. Einige Mieter hatten deswegen schlaflose Nächte. Das Geräusch entwickelte sich nur bei geschlossenen Heizventilen. Als Sofortmassnahme wurden einfach alle Heizventile geöffnet. Dafür wurde jetzt

dauernd geheizt. Die Temperatur konnte nicht mehr reguliert werden. Für die Betroffenen war es das kleinere Übel. Als Massnahme wurde einerseits ein Entlüftungsgerät ins Heizsystem eingebaut. Andererseits versprach man uns Besserung, sobald alle Wohnungen am Heizsystem angeschlossen wären.

Ein Ausführungsmangel betraf nicht direkt den Ersatzneubau und die Tiefgarage, die in Abhängigkeit vom Ersatzneubau ertüchtigt werden musste, sondern hatte einen Einfluss auf den Altbau. Als die provisorische Tiefgaragenrampe zwischen der Eisenbahnerstrasse 5 und 7 zurückgebaut wurde, bemängelten wir die nach unserem Empfinden lehmhaltige Hinterfüllung. Wir meldeten das während dem Einbau sofort der Bauleitung. Für uns war die Sache damit erledigt. Leider musste festgestellt werden, dass nach dem Einbau der Hinterfüllung das Wasser nicht mehr richtig abfliessen konnte. Ein Teil des Wassers bildete einen Tümpel, der Rest fand einen Weg in den Keller der Eisenbahnerstrasse 5. Seitens Bau- und Projektleitung wurde eine korrekte Hinterfüllung konstatiert. Wir schlugen der Bau- und Projektleitung Sondierungsbohrungen auf Kosten der EBA vor. Sollten diese aber unsere Behauptung bestätigen und falsch hinterfüllt worden sein, dann würden wir weder die Sondierungsbohrungen, noch die Behebung des Mangels berappen. Dieser Vorschlag zeigte Wirkung. Schliesslich wurde keine einzige Sondierungsbohrung ausgeführt. Stattdessen wurde die gesamte Hinterfüllung nochmals ausgebaggert und durch eine sickerfähige Hinterfüllung ersetzt. Der EBA entstanden ausser dem ganzen, unnötigen Ärger keine Mehrkosten.

Es gäbe noch vieles zu den Mängeln zu berichten. Viele Mieter haben z.B. bereits lange Risse im Weissputz gemeldet. Wir werden spätestens bei der Garantieabnahme sehen, wie viele der besprochenen oder gemeldeten Mängel zu erledigen sind. Wir haben uns sagen lassen, dass das heute so laufe, dass wir noch gut bedient seien, dass es noch viel schlimmere Beispiele gäbe. Nun, wir sind froh darüber, dass die Häuser stehen. Wir freuen uns über alle positiven Rückmeldungen zu den Wohnungen und zum Ausbaustandard. Wir können es aber auch kaum erwarten, bis wir nicht mehr irgendwelchen Mängeln hinterher hecheln, sondern in den normalen Betrieb und Unterhalt wechseln können.



Zusatzarbeiten aufgrund einer falschen Hinterfüllung



Wassereintritt in Keller aufgrund einer falschen Hinterfüllung



Renovation
Altbauten



Benützung des Gartensitzplatzes vor Fertigstellung der Umgebungsarbeiten



Provisorische Sicherung von herunterfallenden Keramikplatten



COVID-19-konforme Schlüsselübergabe



COVID-19-konforme Schlüsselübergabe



COVID-19-konforme Schlüsselübergabe



COVID-19-konforme Schlüsselübergabe



Aufwändige Fensteretiketten-Entfernung als Einsatzübung



Ungehinderter Umzug dank Wasserrohrbruch



Vorbereitungsarbeiten für Installation des Bushäuschens nach Wohnungsbezug



Wasserrohrbruch an der Baslerstrasse

ZUM GEDENKEN

*Seit unserer letzten
ordentlichen Versammlung verstorben*

Joseph (Sepp) Käppeli

Baslerstrasse 126

Verena (Vreni) Strehler

Baslerstrasse 124

Salja Bajra

Eisenbahnerstrasse 10

Armando Vilas Boas

Luggwegstrasse 6

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

*Den Hinterbliebenen
sprechen wir unser herzliches Beileid aus.*

Jahresrechnung 2020 in CHF

Bilanz per 31.12.2020

Aktiven	2020	2019
Flüssige Mittel	472'775.94	464'276.43
Forderungen aus Leistungen	383.00	4'325.90
Übrige kurzfristige Forderungen	22'925.35	15.40
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'191.25	13'000.00
Umlaufvermögen	503'275.54	481'617.73
Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Sachanlagen	78'475'001.00	69'500'460.43
Wertberichtigungen auf Sachanlagen	-12'955'930.00	-11'924'928.00
Anlagevermögen	65'520'171.00	57'576'632.43
Total Aktiven	66'023'446.54	58'058'250.16
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'277'143.00	1'079'000.60
Passive Rechnungsabgrenzungen	958'956.82	403'793.35
Kurzfristiges Fremdkapital	2'236'099.82	1'482'793.95
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	55'200'000.00	49'000'000.00
Langfristige Rückstellungen	6'585'027.00	5'973'827.00
Langfristiges Fremdkapital	61'785'027.00	54'973'827.00
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'857'600.00	1'468'800.00
Gesetzliche Gewinnreserve	95'000.00	93'000.00
Vortrag vom Vorjahr	37'829.21	-138'784.41
Jahresgewinn	11'890.51	178'613.62
Eigenkapital	2'002'612.67	1'601'629.21
Total Passiven	66'023'446.54	58'058'250.16

Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2020

	2020	2019	Budget 2021
Nettoerlös aus Vermietungen	3'667'647.75	2'952'150.00	3'512'000.00
Übrige Erträge	35'057.40	18'905.65	15'000.00
Total betrieblicher Ertrag	3'702'705.15	2'971'055.65	3'527'000.00
Aufwand Liegenschaften	-944'411.95	-264'472.30	-650'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	-658'200.00	-809'725.95	-943'700.00
Bruttogewinn	2'100'093.20	1'896'857.40	1'933'300.00
Personalaufwand	-108'482.90	-110'844.10	-111'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-26'620.14	-54'559.48	-60'000.00
Abschreibungen	-1'331'002.00	-1'160'194.00	-1'304'381.00
Finanzaufwand	-458'957.25	-388'934.00	-445'000.00
Finanzertrag	22.00	22.00	22.00
Ausserordentlicher Aufwand	-500'000.00	0.00	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	347'000.00	0.00	0.00
Direkte Steuern	-10'162.40	-3'734.20	-10'000.00
Jahresgewinn	11'890.51	178'613.62	2'941.00

Anhang

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der 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

	31.12.2020	31.12.2019
a) Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Anteilscheine Hyp.-		
Bürgschaftsgenossenschaft nominal	1'100.00	1'100.00
b) Sachanlagen	65'519'071.00	57'575'532.43
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)	57'500'000.00	43'500'000.00
Tiefgarage 1991	4'700'000.00	4'600'000.00
Wohnstrasse	0.00	500'000.00
Total Immobilien	78'475'000.00	64'875'000.00
Bauprojekt ENL	0.00	4'334'255.08
Instandstellung Einstellhalle	0.00	291'204.35
Total Baukonten	0.00	4'625'459.43
Total Sachanlagen vor Abschreibungen	78'475'001.00	69'500'460.43
Amortisationskonto	-12'955'930.00	-11'924'928.00
c) Passive Rechnungsabgrenzungen	958'956.82	403'793.35
Passive Rechnungsabgrenzung	309'372.17	31'835.00
Vorausbezahlte Mieten	359'382.35	307'269.00
Auflagen TG-Sanierung / Zivilschutzanlage	150'000.00	0.00
NK-Rückzahlungen Altbauten	27'175.95	4'432.00
NK-Rückzahlungen ENL	113'026.35	60'257.15
d) Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	55'200'000.00	49'000'000.00
Festhypotheken	42'500'000.00	42'500'000.00
Libor Hypotheken	12'700'000.00	6'500'000.00

Anhang

	31.12.2020	31.12.2019
e) Langfristige Rückstellungen	6'585'027.00	5'973'827.00
Erneuerungsfonds Vorjahr	5'973'827.00	6'284'215.00
Ordentliche Einlage	658'200.00	809'725.95
Entnahme WZU Umrüstung Altbauten	-47'000.00	0.00
Entnahme Schliesssystem/WZU/Storen	0.00	-320'113.95
Entnahme Tiefgaragensanierung	0.00	-800'000.00
f) Nettoerlös aus Vermietung	3'667'647.75	2'952'150.00
Wohnungsmieten	3'425'605.25	2'762'197.00
Garagenmieten	234'842.00	181'578.00
Diverse Erträge (Plakatwerbung)	7'200.00	8'375.00
g) Übrige Erträge	35'057.40	18'905.65
Mieteranteile an Reparaturen	12'442.70	2'435.25
Münzautomaten/Cardsystem	0.00	13'076.30
Versicherungsleistungen	22'614.70	3'394.10
h) Aufwand Liegenschaften	944'411.95	264'472.30
Reparaturen und Unterhalt	859'064.80	205'136.90
Allgemein Strom/ISP/Kehricht	52'599.85	37'487.15
Versicherungen	32'747.30	21'848.25
i) Personalaufwand	108'482.90	110'844.10
Entschädigung Vorstand	100'000.00	100'000.00
Sozialleistungen	8'482.90	10'844.10
j) Übriger betrieblicher Aufwand	26'620.14	54'559.48
Verwaltungskosten	19'910.44	23'678.13
Solidaritätsbeitrag SVW	0.00	1'960.00
Anlässe	0.00	4'327.00
Generalversammlung	0.00	17'852.35
Revisionsstelle	6'709.70	6'742.00
Baukommission ENL	0.00	0.00
(CHF 52'803.50 (VJ:42'472.50) dem Baukonto belastet)		
k) Abschreibungen (2% vom Restwert)	1'331'002.00	1'160'194.00
Altbauten	156'464.00	159'657.00
Neubauten	1'122'016.00	859'200.00
Tiefgarage	52'522.00	51'553.00
Wohnstrasse	0.00	89'784.00

Anhang

	31.12.2020	31.12.2019
l) Finanzaufwand	458'957.25	388'934.00
Hypothekarzinsen	458'957.25	388'934.00
m) Finanzertrag	22.00	22.00
Zinsertrag Geldkonten	22.00	22.00
n) Ausserordentlicher Aufwand	500'000.00	0.00
Ausbuchung Wohnstrasse	500'000.00	0.00
o) Ausserordentlicher Ertrag	347'000.00	0.00
Auflösung Wohnstrasse		
Amortisationskonto	300'000.00	0.00
Entnahme Erneuerungsfonds	47'000.00	0.00
3. Sonstige Angaben	2020	2019
a) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven	65'519'070.00	57'575'531.43
Nettobuchwert Liegenschaften inkl. Land	65'519'070.00	57'575'531.43
b) Brandversicherungswerte der Sachanlagen	94'403'738.00	82'235'100.00
Immobilien Altbauten	33'243'738.00	33'244'100.00
Immobilien Neubauten	54'740'000.00	43'500'000.00
Tiefgarage	6'390'000.00	5'461'000.00
Mobilien und Einrichtungen	30'000.00	30'000.00
4. Anzahl Mitarbeiter		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

Antrag des Vorstandes über die Gewinnverwendung per 31.12.2020

	2020	2019
Vortrag Vorjahr	37'829.21	-138'784.41
Jahresgewinn	11'890.51	178'613.62
	49'719.72	39'829.21
Der Vorstand beantragt den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:		
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	1'000.00	2'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	48'719.72	37'829.21
	49'719.72	39'829.21

Zusatzinformationen

Liegenschaftenverzeichnis

Anzahl Wohnungen	Bezugs-jahr	Assekuranz-summen	Netto-Anlagekosten (ohne Land)	Subven-tionen
129	1924 - 30	33'243'738.00	15'975'000.00	-.—
Tiefgarage TG	1991	6'390'000.00	4'700'000.00	-.—
144	2018 - 20	54'740'000.00	57'500'000.00	-.—
273		94'373'738.00	78'175'000.00	

Übersicht über das Genossenschaftskapital

Am 31. Dezember 2020 gezeichnetes Kapital

451	Mieter	6'104	Anteile zu	Fr. 300.—	1'831'200.00
20	Nichtmieter	88	Anteile zu	Fr. 300.—	26'400.00
471		6'192	Anteile zu	Fr. 300.—	1'857'600.00

Am 31. Dezember 2020 einbezahltes Kapital

Bestand am 1. Januar 2020	1'468'800.00
Einzahlungen 2020	420'600.00
	1'889'400.00
Rückzahlungen 2020	-31'800.00
Am 31. Dezember voll einbezahltes Kapital	1'857'600.00
nicht einbezahltes Kapital	0.00

Am 31. Dezember 2020 gekündigtes Kapital

7'200.00

Zusatzinformationen

Hypothekargläubiger per 31. Dezember 2020

Titelgläubiger	Zins	Abzahlungen Berichtsjahr	Restschuld 31.12.2020
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 %	-.—	12'700'000.00
		-.—	55'200'000.00

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 2020 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 des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 13. Juli 2021

JEAN FREI
Revisions- und Treuhand AG



Thomas Kropf

Zuglassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Fleur Sigrist

Zuglassene Revisionsexpertin



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, Juli 2021

