Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

2022

Jahresbericht / Jahresrechnung

2023

Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten

VORSTAND:

Afrim Abazi	Beisitzer (Facility Management)
Aregzon Shatri	Beisitzer (Gebäudetechnik & -management)
Eveline Duft	Vizepräsidentin (Aktuariat)
Igor Ferber	Beisitzer (Vermietung)
Jürg Schneider	Beisitzer (Finanzen & Lohnwesen)
Karin Auerswald	Beisitzerin (Eventorganisation)
Schlomo Stokvis	Präsident (Mieterbuchhaltung)

REPARATURMELDUNGEN

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

Via E-Mail an
reparaturmeldung@eba-zuerich.ch

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

Bürosprechstunde:	nach Vereinbarung
Sommerpause:	22. Juli 2023 bis 13. August 2023
Betriebsferien:	23. Dezember 2023 bis 7. Januar 2024

Einladung

Einladung zur 100. ordentlichen Generalversammlung 2023
der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA)

Freitag, 5. Mai 2023, 19:00 Uhr
Europasaal, Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler *
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 6. Mai 2022
4. Genehmigung des Jahresberichts 2022
5. Abnahme der Jahresrechnung 2022
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
7. Ersatzwahlen
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 soweit: Wir dürfen den historischen Moment erleben und das 100-jährige Bestehen unserer Genossenschaft feiern. Nachfolgend einige Stationen der EBA, von der Gründung bis zum heutigen Bestand von 273 Wohnungen:

06.10.1922	Gründung der Baugenossenschaft Saumacker
05.01.1923	Umwandlung in die Eisenbahner-Baugenossenschaft Altstetten (Geburtstag)
1923-1930	Bau von 219 Wohnungen
1934	Eingemeindung: Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten
1962	Eröffnung der Europabrücke
1964	Bau von 12 Einzimmerwohnungen
1990	Bau der Tiefgarage
1991	Umwandlung der Eisenbahnerstrasse in eine Wohnstrasse
2016-2020	Rückbau von 102 Wohnungen, Ersatzneubau von 144 Wohnungen
2021	Neugestaltung der Eisenbahnerstrasse

In all den Jahren hat die EBA Wohnungsnot, Krisenjahre, Wohnungsleerstände, den zweiten Weltkrieg (Anbauschlacht mit Kartoffeln und Gersten), Wirtschaftwachstum, Einschnürung durch Verkehr und Bauten, Rüstungswettstreit der Grossmächte, Verkehrsberuhigung, Energie- bzw. Ölkrise, Hitzesommer, Weltfinanzkrise, Negativzinsen, Flüchtlingswellen, Covid-19-Pandemie, Angriffskrieg, Inflation und den Fall der Credit Suisse überlebt. Die Aufzählung ist natürlich nicht vollständig. Heute könnte ein düsteres Szenario gezeichnet werden: Klimaerwärmung, atomare Drohgebärden, Hyperinflation und steigende Zinsen.

Was zeigt der Blick zurück in die 100-jährige Geschichte der EBA? Immer wieder wurden düstere Szenarien skizziert. Die EBA existiert noch immer. Und es ist nicht alles schlechter geworden. Mit dem Ersatzneubau haben wir einen wichtigen Meilenstein erreicht. Die verschiedenen Sanierungsmassnahmen bei den alten Häusern setzen ein Zeichen. Mit der zunehmenden Verdichtung zeigen sich unsere Zwillingshöfe wertvoller denn je. Wir haben es uns hier – eingebettet zwischen Autobahn, Bahnlinie, Europabrücke und neuen Hochhäusern – ganz schön eingerichtet. Die Weltlage können wir nicht beeinflussen. Wir können aber positiv bleiben und uns an der EBA – einer kleinen, sicheren Oase – erfreuen. Möge sie so lange wie möglich weiter bestehen und für Sicherheit sorgen. Sie alle tragen Ihren Teil dazu bei. Dafür bedanke ich mich ganz herzlich.

Zürich, im März 2023
Schlomo Stokvis

Protokoll der letzten Generalversammlung

Protokoll der 99. ordentlichen Generalversammlung (GV) der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA), Freitag, 06. Mai 2022, Hotel Spirgarten, Europasaal in Zürich-Altstetten

1. Begrüssung

Der Präsident Schlomo Stokvis läutet um Punkt 19:00 Uhr die 99. ordentliche GV der EBA ein. Er begrüsst im Namen des Vorstands die anwesenden Mitglieder und Gäste. Speziell begrüsst er den Musiker Hans Arnold, die Mitglieder, die heute das erste Mal an einer GV dabei sind, seinen Vorgänger, den ehemaligen EBA-Präsidenten und amtierendes Vorstandsmitglied Jürg Schneider, die Gäste Jürg Spuler von der Primobau AG, Thomas Petermann von der Raiffeisenbank und Thomas Kropf von der Jean Frei Revisions- und Treuhand AG, der später noch zur GV dazustossen wird. Der Präsident entschuldigt Vorstandskollegin Eveline Duft wegen Krankheit. Von den eingeladenen Gästen entschuldigt haben sich Melanie Flaiz und Daniel Bischof, beide von der Immopro AG. Von den 470 eingeladenen Mitgliedern haben sich über 170 Mitglieder entschuldigt.

a) Verstorbene

Seit der vergangenen GV sind folgende Mitglieder verstorben:

- Walter Kormann, Eisenbahnerstrasse 2
- Elsa (Elsi) Seiler-Gegenschatz, Hohlstrasse 541
- Filippo Gagliotta, Baslerstrasse 126

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

b) Einberufung

Gemäss den Statuten der EBA muss die GV mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag einberufen werden. Der Einladung müssen Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt werden. Die Einladung wurde zusammen mit Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der

Revisionsstelle am 21. April 2022 in die Briefkästen eingeworfen bzw. den auswärtigen Mitgliedern mit A-Post frankiert am Postschalter abgegeben. Es wurde rechtzeitig eingeladen und die heutige GV kann ordnungsgemäss durchgeführt werden.

c) Stimmrecht

Gemäss Art. 25 Ziff. 2 der Statuten hat jedes Mitglied die Möglichkeit, sich durch ein anderes Mitglied vertreten zu lassen. Verschiedene, entschuldigte Mitglieder haben von diesem Recht Gebrauch gemacht und lassen sich heute vertreten. Der Präsident weist darauf hin, dass niemand mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen kann. Alle Mitglieder haben bei der Eingangskontrolle gegen Unterschrift einen Stimmrechtsausweis erhalten. Wer eine Vollmacht eines abwesenden Mitglieds dabei hatte, hat gegen Abgabe der Vollmacht und Unterschrift einen zweiten Stimmrechtsausweis erhalten. Der Präsident schliesst die Ausgabe der Stimmrechtsausweise. Der jetzige Stand der Stimmen ist für die Abstimmungen massgebend.

d) Protokoll

Das Protokoll der heutigen GV wird durch Karin Auerswald geführt. Die Versammlung wird zu Protokollzwecken auf Tonträger aufgenommen.

e) Traktandenliste

Die Traktandenliste befindet sich auf Seite 3 im Jahresbericht. Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäfts müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen GV beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Das ist nicht geschehen. Deshalb finden sich auf der Traktandenliste keine Anträge. Zur Traktandenliste gibt es keine Einwände. Deshalb werden die Traktanden in der vorgeschlagenen Reihenfolge behandelt.

f) Anzahl Stimmen

Es werden die Anzahl Stimmen bekannt gegeben: Es sind 148 Mitglieder anwesend. 19 Mitglieder lassen sich mit Vollmacht vertreten. Damit gibt es total 167 Stimmen. Das absolute Mehr beträgt 84 Stimmen.

2. Wahl der Stimmenzähler

Folgende Stimmenzähler werden vorgeschlagen:

- Renato Veronese, Baslerstrasse 124
- Rainer Gisi, Saumackerstrasse 1
- Gabriel Baumann, Hohlstrasse 543
- Giuseppe Saporito, Hohlstrasse 551
- Pascal Hafen, Saumackerstrasse 3
- Natascha Adamovic, Luggwegstrasse 6
- Angelina Hergert, Luggwegstrasse 4

Es gibt keine Einwände oder anderen Vorschläge. Die Stimmenzähler werden mit einem kräftigen Applaus gewählt. Damit sind die vorgeschlagenen Stimmenzähler bestätigt. Der Präsident bedankt sich im Voraus für ihre Arbeit.

3. Protokoll der GV 2021

Das von Eveline Duft verfasste Protokoll wurde von den Stimmenzählern Marta Ribeiro und Raphael Angstmann geprüft und für richtig befunden. Es gibt keine Einwände. Das Protokoll der ordentlichen GV vom 3. September 2021 wird einstimmig genehmigt. Der Präsident dankt der Erstellerin und den Protokollprüfern für ihre Arbeit. Applaus.

4. Genehmigung des Jahresberichts 2021

Es wünscht niemand das Wort zum Jahresbericht. Der Jahresbericht 2021 wird einstimmig von der GV genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2021

Die Jahresrechnung befindet sich auf Seite 33 bis 40. Die Jean Frei Revisions- und Treuhand AG hat die Jahresrechnung geprüft und einen Bericht an die GV der EBA verfasst. Der Bericht findet sich auf Seite 41. Gemäss Bericht ist die Jean Frei Revisions- und Treuhand AG nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen müsste, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag des Vorstands über die Gewinnverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen würden. Es gibt keine Ergänzungen und Fragen zur Jahresrechnung.

Die Jahresrechnung 2021 mit dem Budget 2022 und dem Antrag des Vorstands über die Gewinnverwendung per 31.12.2021 wird einstimmig angenommen. Der Präsident bedankt sich bei Jürg Schneider für seine riesige Arbeit. Grosser Applaus.

6. Entlastung der Mitglieder des Vorstands

Die Vorstandsmitglieder sind bei der Decharge-Erteilung nicht stimmberechtigt. Die GV entlastet die Mitglieder des Vorstands einstimmig. Der Präsident bedankt sich herzlich – auch im Namen des Vorstands – für das Vertrauen. Er bemerkt, dass keine Voten kamen, und teilt seine riesige Freude über dieses Vertrauen mit. Applaus.

7. Verschiedenes

Der Präsident kommt zu den Ehrungen. Er verliest die Namen der Jubilare.

a) Ehrungen

25 Jahre / Eintritt 1997

- Zehra und Selvis Bajra von der Eisenbahnerstrasse 13
- Maria und José De Sousa von der Hohlstrasse 547
- David De Sousa und Maria Vieira Marques von der Eisenbahnerstrasse 10
- Nelly und Hans Kundert von der Baslerstrasse 124
- Martin Schmid von der Saumackerstrasse 7

30 Jahre / Eintritt 1992

- Hürü und Güngör Göksu von der Hohlstrasse 551
- Xhemile und Adem Shatri von der Hohlstrasse 547

50 Jahre / Eintritt 1972

- Margrit und Ernst Straub von der Baslerstrasse 124

Der Präsident bittet alle anwesenden Jubilare unter Applaus zu einem Gruppenfoto nach vorne. Er beglückwünscht alle Gefeierten. Die Jubilare erhalten einen Holzharass mit allerlei Sachen.

b) Termine

Der Präsident gibt die aktuell geplanten Termine bekannt:

- Genossenschaftstag 2. Juli 2022
- 100. ordentliche GV 5. Mai 2023

Weitere Events sind wegen Corona aktuell nicht geplant. Man behält sich aber vor, spontan Events durchzuführen.

Um 19:35 Uhr ist der Präsident für seinen Teil der GV fast am Ende. Er öffnet die GV für Anliegen. Verschiedene Mitglieder nutzen diese Gelegenheit:

Richard Graf von der Eisenbahnerstrasse 6 gibt ein Schreiben zum Vorlesen ab. Es geht um verschiedene Sachen: Fällen von Bäumen; WC Sanierung; Container; Baumersatz-Pflanzungen; Zigarettenstummel; Kinder, die im Hof urinieren; Abfall im Hof; Aufsicht der Kinder im Hof; Durchfahrt von E-Mofas, E-Velos und Veloanhänger im Hof; Benützung von normalen Kehricht- statt Züri-Säcken; liegengelassene Spielsachen im Hof; ungepflegte Bänke; Feuerverbot im Hof; Hofkontrollgang. Der Präsident bedankt sich für das Votum und schlägt vor, die verschiedenen Anliegen und Vorschläge im Vorstand zu behandeln.

Sergio Habegger von der Eisenbahnerstrasse 13 nimmt Bezug auf das vorgelesene Schreiben. Er schlägt vor – wenn es eine Möglichkeit gäbe – ein WC-Häuschen beim Spielplatz aufzustellen.

Anita Bühlmann von der Saumackerstrasse 11 schlägt vor, das Velofahren im Hof neu zu regeln. In den Höfen ist Velofahren ab dem schulpflichtigen Alter nicht erlaubt. Anita Bühlmann wollte zusammen mit Nadine Würsch den Antrag stellen, dass Kinder mindestens bis Ende der 3. Klasse im Hof Velo fahren dürften. In der 4. Klasse hätten die Kinder Verkehrskunde, in der 5. Klasse die Veloprüfung und mittlerweile dürften Kinder bis 12 Jahre auf dem Trottoir Velo fahren.

Rita Hossle von der Hohlstrasse 551 nimmt Bezug auf das vorgelesene Schreiben. Sie freut sich über die Kinder, die jetzt in der Genossenschaft seien. Sie findet es einen Affront, dass an der GV über urinierende Kinder diskutiert würde. Sie erinnert sich an früher, als die Kinder auch an den Baum

gepinkelt hätten, und die Tannen seien wunderbar gewachsen. Sie freut sich über die Kinder, die auch mal weinen, mal an einen Baum pinkeln, ein bisschen Velo fahren. Sie findet es schlimm, in der heutigen Zeit über so etwas zu diskutieren.

Der Präsident möchte zum Thema «Velofahren im Hof» eine konsultative Abstimmung durchführen. Davor gibt es noch eine weitere Wortmeldung.

Dimitri Stathis von der Hohlstrasse 543 fragt nach, ob man nicht die Möglichkeit haben müsste, sich bei einer Abstimmung zu enthalten. Dann ergreift er die Gelegenheit zu sagen, dass er es mutig fände, zu sagen oder zu schreiben, wenn einem etwas nicht passe. Er appelliert, unterschiedliche Bedürfnisse und Ansichten zu respektieren. Applaus.

Der Präsident pflichtet dem bei und ergänzt die Wichtigkeit der freien Meinungsäusserung. Anschliessend wird die GV gefragt, ob die Hofordnung betreffend Velofahren geändert werden soll. 44 sind der Meinung, dass die Hofordnung unverändert belassen werden solle. 102 sind der Meinung, dass neu Velofahren im Hof bis zur 4. Klasse erlaubt sein solle. 8 haben sich aktiv der Stimme enthalten.

Pedro Rial von der Eisenbahnerstrasse 8 bemerkt, dass in der Eisenbahnerstrasse viel Fussball gespielt werde, und die Bälle ab und zu die parkierten Autos auf den Besucherparkplätzen treffen. Weiter bemerkt er, dass häufig mitten auf der Strasse ein Picknick veranstaltet werde. Er hält fest, dass die Eisenbahnerstrasse immer noch eine Begegnungszone sei. Er findet das Verhalten gewisser Leute gegenüber Motorrad- und Autofahrern nicht in Ordnung. Er findet, diese müssten verstehen, dass die Eisenbahnerstrasse kein Spielplatz sei. Dafür gäbe es das Schulhaus Kappeli und die Innenhöfe. Applaus.

Der Präsident nimmt das Votum entgegen. Im Vorstand solle überlegt werden, wie der gegenseitige, respektvolle Umgang kultiviert werden könne.

Rainer Gisi von der Saumackerstrasse 1 fragt zum Stand der Nasszellensanierung nach. Er kann die Umfragen nicht verstehen, ob Bad oder Dusche. Er gibt zu bedenken, dass man im Winter nicht Renovieren kann. Der

Präsident antwortet, dass im Moment nicht mehr bekannt sei, als bereits in den Infobriefen kommuniziert. Er erklärt weiter das Bestreben, laufend via Infobrief Erneuerungen kundzutun. Stand jetzt wisse der Vorstand nicht mehr, da alles noch in Planung sei. Eventuell würde eine ausserordentliche GV einberufen werden, um die Information und Abstimmungswege so kurz als möglich zu halten.

Dimitri Stathis von der Hohlstrasse 543 äussert sich erneut. Er bedauert, dass man bei Begegnungen den Kopf senken würde, statt sich anzuschauen und zu grüssen.

c) Dank

Abschliessend bedankt sich der Präsident bei allen, die sich seit vergangener GV wieder oder das erste Mal für die Genossenschaft engagiert haben, bei allen Mitarbeitenden und bei allen, die sich heute bereit erklärt haben, die Eingangskontrolle zu machen, bei allen, die heute die Stimmen gezählt haben und auch bei allen für ihre Meinungsbekundung. Besonders bedankt sich der Präsident bei seinen Vorstandskollegen sowie ihren Partnern für ihre Unterstützung und die viele Geduld. Und schliesslich bedankt sich der Präsident beim Hausmusiker dafür, dass er trotz 3-jähriger Abstinenz die GV nicht im Stich gelassen und sich den heutigen Tag reserviert hat. Als bescheidenes Dankeschön gibt es dieses Jahr auch für den Musiker einen Harass. Um 20:14 Uhr schliesst der Präsident die GV 2022 und wünscht allen «en Guete».

Die Protokollführerin:

Karin Auerswald

Der Präsident:

Schlomo Stokvis

Jahresbericht 2022

Finanzen

Im Berichtsjahr mussten wir für unsere Hypotheken 385’830 Franken als Zinsen aufwenden. Damit konnten wir den niedrigsten Zinsaufwand seit 2019 verzeichnen. Leider wird das vermutlich für Jahre nicht mehr eintreten, da dieses Jahr die Zinswende eingetreten ist. Zwei unserer drei Festhypotheken laufen nächstes Jahr aus und wir müssen mit höheren Zinsen rechnen. Im Budget 2023 können Sie sehen, dass sich die Zinskosten beinahe verdoppeln werden. Sollte sich der Trend längerfristig halten, müssten wir über die Mietzinse darauf reagieren.

Für die erste Etappe der Nasszellensanierung an der Eisenbahnerstrasse mit ungeraden Hausnummern konnten wir die Kosten ohne Kapitalaufnahme aus den laufenden Einnahmen bestreiten. Die Betriebsrechnung wurde dadurch nur unwesentlich belastet, da die meisten Kosten dem Erneuerungsfonds der Altbauten belastet worden sind.

Seit Februar dieses Jahres überschlugen sich die Meldungen über höhere Energiepreise, und in den Medien erschienen Meldungen, dass sich die Nebenkosten verdoppeln oder verdreifachen werden. So erstaunte es nicht, dass einzelne Mieter verlangten, dass wir die Akontozahlungen erhöhen sollten. Bis Mitte Jahr zeichnete sich aber bei uns keine solche Situation ab und wir beantworteten Anfragen von Mietern immer mit der Auskunft, dass wir die Kosten laufend überwachen. Umso erfreulicher war es, dass wir dieses Jahr sogar noch eine Nebenkostenrückerstattung in den Alt- und Neubauten von je etwas über 60’000 Franken machen konnten.

Vermietungen

Wohnungen

Letztes Jahr verzeichneten wir 21 Mieterwechsel. Dieses Jahr wechselte die Mieterschaft bei einer 2.5-Zimmerwohnung im Altbau sowie bei zwei 2.5-Zimmerwohnungen und einer 3.5-Zimmerwohnung im Neubau. Neben diesen Wohnungswechseln änderte sich bei vier Wohnungen das Mietverhältnis, weil der eine Teil der Mietpartei wegzog und der verbleibende Teil die Wohnung alleine übernahm. Ende Jahr zählten wir drei unterbelegte Wohnungen.

In Vergangenheit gab es immer wieder Probleme bei Wohnungsabgaben wegen ungenügender Reinigung. Letztes Jahr wurde eine externe Person, die über den Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger vermittelt wurde, mit der Abnahme betraut. Dieses Jahr konnten wir Filip Krnjevic für diese Aufgabe gewinnen. Das hat den Vorteil, dass er Ausbesserungsarbeiten gleich zuverlässig abschätzen kann. Wir danken ihm für die wenigen Einsätze.

Einstellhalle

Es wurden drei E-Bike- und dreizehn Autoparkplatzwechsel vollzogen. Bei den dreizehn Autoparkplatzwechseln handelte es sich eigentlich nur um sieben Wechsel. Die restlichen Wechsel wurden durch Rochaden und einer Parkplatzsperrung während dem Ausbau der E-Mobilität verursacht.

Im Vorjahr haben wir David Müller und Ramiro Menghini damit beauftragt, die nötigen Grundlagen für den Ausbau der E-Mobilität auszuarbeiten und uns für die Realisation Unternehmen vorzuschlagen. Eine der Hauptforderung war, eine Grundinfrastruktur zu planen, die es theoretisch erlaubt, künftig jeden Autoparkplatz mit einer Ladestation nachzurüsten. David Müller und Ramiro Menghini beurteilten nicht nur akribisch genau die Angebote, sondern sie setzten sich auch intensiv mit diversen Ladelösungen auseinander. Schliesslich fiel die Wahl auf die Elektro-Stählin AG. Das Unternehmen zeigte eine Lösung mittels Flachbandkabel und Easee-Laderobotern auf.

Um vom Energieförderprogramm der Stadt Zürich zu profitieren, bereitete David Müller den entsprechenden Antrag vor. Mitte Juni reichten wir den unterzeichneten Antrag ein. Am 25. Juli wurde uns der Erhalt von Fördergelder für den E-Mobilitäts-Ausbau zugesprochen. Trotz Lieferengpässen hat sich die Elektro-Stählin AG optimal vorbereitet und bereits vorsorglich die nötigen Materialien bestellt. So konnte sie bereits anfangs August mit dem Ausbau beginnen. Bis auf wenige, kurzfristige Sperrungen konnte die Installation im vermieteten Zustand ausgeführt werden. Im Herbst konnten die ersten Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge benützt werden.

Total wurden dreissig Easee-Laderoboter verbaut. 23 Mieter haben dabei von der ersten Bestellaktion (100 Franken Einmalzahlung plus Mietpreiserhöhung von

12 Franken), drei Mieter von der zweiten Bestellaktion (600 Franken Einmalzahlung plus Mietpreiserhöhung von 12 Franken) profitiert. Wer neu einen Parkplatz mit Ladestation mietet, zahlt 36 Franken mehr für den Parkplatz, unabhängig davon, ob die Ladebox benötigt wird oder nicht. Die Einmalzahlung in der Höhe von 600 Franken wird vorläufig beibehalten. Ziel ist es, so die ge-samte Infrastruktur in den nächsten 10 bis 15 Jahren zu amortisieren. Unter Vorabzug des Förderbeitrags in der Höhe von ca. 90'000 Franken und der in diesem Jahr getätigten Amortisation bleibt noch ein Betrag von knapp 80'000 Franken übrig.

Zehn von den 26 Mietern benützten den Laderoboter. Die Stromkosten wurden Ihnen für das letzte Quartal berechnet. Es wurde für über 2'900 Kilowattstunden geladen. Mit einem Preis von 19 Rappen pro Kilowattstunde (für Strom und Verwaltung) wurden so über 550 Franken eingenommen. Dieser Betrag konnte im ersten Jahr die variablen Kosten nicht decken. Wir sind aber zuversichtlich, dass sich das einpendeln wird.

Ein ganz grosses Dankeschön geht an dieser Stelle an David Müller und Ramiro Menghini, die sich nicht nur um die Einholung der verschiedenen Offerten gekümmert, sondern auch den Ausbau begleitet haben, und für das gesamte Setup der Laderoboter verantwortlich waren, in der Einstellhalle ein WiFi-Netzwerk aufgebaut haben und sich nun um alle Störungsmeldungen und die Berechnung der Quartalskosten kümmern.

Reinigung und Unterhalt

Treppenhäuser

Mit Arjeta und Senad Sinani, Enver Pacolli, Manuel De Carvalho, Cristina Tavares Cardoso, Giuseppe Saporita und Dayamis Sosa Pozo haben wir ein Reinigungsteam aus Mietern, das sich während dem ganzen Jahr um saubere Treppenhäuser gekümmert hat. Statt einem fixen Monatslohn werden seit Mitte Jahr neu bei allen die Stunden rapportiert. Ein Grund für diesen Entscheid ist die höhere Flexibilität, wenn jemand in den Ferien ist (im Stundenlohn inbegriffen) oder wegen dem Beruf die Reinigung im Nebenamt nicht ausführen kann. Zudem

können wir so die Reinigungsleute unkompliziert punktuell mit einer Zusatzreinigung beauftragen, falls es die Umstände verlangen.

Neu treffen wir uns einmal pro Monat für einen kurzen Austausch. Dabei werden anstehende Arbeiten und Probleme besprochen. Bei einem solchen Austausch hat es uns betroffen gemacht zu hören, dass gewisse Mieter kurz nach der Reinigung ihren Fussabtreter im Treppenhaus ausgeschüttelt haben. In einem Fall sei das sogar während der Reinigung passiert, so dass es den Reinigungsleuten auf den Kopf rieselte. Wir finden es schade, dass Treppenhäuser in Einzelfällen kurz nach der Reinigung wieder aussehen, als seien sie wochenlang nicht geputzt worden. Und wenn wir Lifte antreffen, in denen an die Spiegel gespuckt wird, dann bleibt uns die Spucke weg.

Wir bedanken uns beim Reinigungsteam ganz herzlich für ihre Geduld und geleistete Arbeit. Wir rechnen es ihnen hoch an, dass sie das Verhalten einiger Mieter stoisch ertragen und einfach versuchen, einen guten Job zu machen.

Einstellhalle

Es wurde festgestellt, dass sich immer wieder mal die Magnetschalter der Brandschutztore lösen. Wir haben noch nicht herausgefunden, wo das Problem liegt. Es wird vermutet, dass vielleicht Spannungsschwankungen im Stromnetz die Magnetschalter auslösen. Wir sind froh, wenn uns jedes Ereignis mitgeteilt wird. Ausser im Brandfall dürfen die Brandschutztore wieder zurückgeschoben werden, bis sie einrasten.

Die Problematik mit dem eindringenden Wasser vor dem Schleusenzugang an der Hohlstrasse 541 konnte nicht gelöst werden. Weil das Jahr nicht sehr niederschlagsreich war, drang weniger Wasser ein. Für uns bleibt die Sache ungelöst, wie auch die Problematik mit dem Wasser, das über die Notausstiege eindringt.

Bei einer Thematik können insbesondere die Raucher mithelfen, das Problem zu lösen. In der Tiefgarage gilt ein striktes Rauchverbot. Wir appellieren an die Raucher, die Zigarettenkippen korrekt zu entsorgen, und nicht in unsere Abläufe zu schmeissen. Leider haben wir noch keine Person auf frischer Tat erwischt. Es wäre toll, wenn dieser Umstand nicht mehr angemerkt werden muss.

Areal

Mit Rosario Chiappetta, Selvis Bajra und Pierluigi Moccaldi haben wir ein kleines Team, das sich um die Reinigung und den Unterhalt der Tiefgarage, der Aussentreppen und der Gartenanlage kümmert. Bei der Gartenanlage führen sie all die Arbeit aus, die nicht durch die Gartenbau-Genossenschaft Zürich erledigt wird. Unterstützt werden die Arealwarte von Senad Sinani (strassenseitige Putzarbeiten beim Neubau) und punktuell von Giuseppe Saporito.

Dieses Jahr blieb unsere Anlage von Unwettern, abgesehen von zwei Starkregenereignissen am 1. Juli und 20. August, die prompt zur Überschwemmung der alten Mofagarage geführt haben, zum Glück verschont. Allerdings litten die Pflanzen stark unter der Trockenheit. Die Arealwarte versuchten mit Bewässerung der Trockenheit entgegen zu wirken. Erfreulich: Im November konnten die ersten Äpfel (Sorte Hansueli) geerntet werden. Neben Bewässern, Fötzeln, Wischen und Lauben war dieses Jahr viel Jäten angesagt, insbesondere um die Altbauhäuser, bei denen wegen dem Fassadenanstrich der Steinsockel vorübergehend entfernt wurde.

Wir bedanken uns bei den Arealwarten ganz herzlich für ihre geleistete Arbeit. Sie tragen massgeblich zum gepflegten Erscheinungsbild unserer Gartenanlage bei. Ein spezieller Dank geht an Phillip Busch: Er hat uns zwei Spielgerätekisten empfohlen. Nach unserer Freigabe hat er die Spielgerätekisten nicht nur beschafft, sondern freiwillig zusätzlich gegen Witterung geschützt.

Reparaturen

Reparaturen können uns schriftlich via Online-Reparaturformular, per E-Mail oder mittels Reparaturzettel übermittelt werden. Wenn die Meldung nicht gleich extern vergeben wird, erhalten die Reparateure seit November einen schriftlichen Reparaturauftrag. Die Reparaturen waren sowohl beim Alt- als auch beim Neubau vielfältig: Fehlersuche bei nichtfunktionierender Sonnerie, Justieren der Balkontüre, Reparieren von Lichtschaltern, Auswechseln defekter Leuchtmittel im Treppenhaus, Reset von Bewegungsmeldern, Austauschen von Mischpartronen, Ersetzen von Wasserhähnen, Reparieren oder Austausch von Geschirrspülern,

Reparaturaufnahme für die externe Auftragsvergabe usw. Nicht alles wird gratis repariert: Reparaturen wie z.B. das Ersetzen einer geschlissenen Backofentüre, die Montage einer Backofendichtung, das Tauschen eines abgebrochenen Gefrierfachtürlis, das Auswechseln einer Küchenlampe samt Starter, das Einsetzen neuer Fettfilter beim Dunstabzug, das Entstopfen eines Siphons und weitere Kleinreparaturen werden dem Mieter belastet.

Wegen einer ungewöhnlichen Häufung an Ausfällen bei den neuen Kühl- und Gefrierschrank-Kombinationen, aber auch sonst häufigen Reparaturmeldungen bei den Geräten im Neubau, konfrontierten wir die Hersteller. Mit Electrolux AG konnte in einer Sitzung die Problematik transparent aufgezeigt werden. Der Austausch war sehr aufschlussreich. Die Geräte haben alle eine Garantie von zwei Jahren. Es konnte plausibel erklärt werden, wieso die heutigen Geräte anfälliger sind. Es hängt v.a. mit dem sparsameren Strom- und Wasserverbrauch zusammen. Um mit weniger Energie hohe Drücke zu erzeugen, werden die Durchmesser verkleinert. Eine Folge davon ist, dass Leitungen und Düsen leichter verstopfen. Immerhin: Mit Electrolux AG konnten wir spezifisch für die Kühl- und Gefrierschrank-Kombination eine Garantieverlängerung um drei Jahre erwirken.

Mit Argjend Shatri, Florijan Klovar und Pierluigi Moccaldi haben wir versierte Reparateure (Elektriker, Küchenbauer). Wie auch das Reinigungs- und Arealwartsteam arbeiten die Reparateure im Nebenamt. Wenn eine Reparatur ansteht, die nicht unter Garantie fällt, versuchen zuerst unsere Reparateure, das Problem zu beheben. Bei grösseren Reparaturen, oder wenn es gleichzeitig zu viele Reparaturmeldungen gibt, vergeben wir die Aufträge extern. Wir sind daran, diverse Wartungsaufträge aufzubauen, damit gewährleistet ist, dass Türen regelmässig geölt, Schliesszylinder gereinigt, Spielgeräte kontrolliert, Pumpen überprüft und Sicherungen getestet werden. Die Liste ist nicht abschliessend.

Dem Reparaturteam danken wir herzlich für die vielen Einsätze. Wir hoffen, dass wir in Zukunft unser Reparaturteam verstärken können. Insbesondere sanitäre Fertigkeiten werden gesucht. Wer selber technisch versiert ist und Interesse hat, im Nebenamt kleinere Reparaturaufträge zu erledigen, kann sich gerne bei uns melden.

Bauangelegenheiten

Mängelerledigung Neubau

Wegen einem unguten Gefühl zogen wir letztes Jahr die amtliche Liftkontrolle vor. Weil wir bis Ende des letzten Jahres keine Rückmeldung erhalten haben, ob die Beanstandungen erledigt wurden, haben wir im Januar beim Liftbauer zum Stand der Arbeiten nachgefragt. Wir erhielten bis März keine Antwort. Anfangs März hakten wir nach. Wir erhielten danach eine Erledigungsmeldung sowie die Bestätigung des Liftamts, dass die technische Ausführung mit der erfolgten Mängelerledigung nun in Ordnung sei.

Im Februar fand zusammen mit dem Metallbauer, der Bau- und Projektleitung, der Bauherrenberatung und uns eine weitere Begehung statt, um diverse Mängel bei den Aussentüren, der Briefkastenanlage und den Vordächern zu begutachten. Diverse Probleme wurden seitens Metallbauer anerkannt. Im Verlaufe des Jahres wurden proaktiv diverse Mängel erledigt. Jetzt muss sich zeigen, ob die Probleme (z. B. klemmende Veloraumtüren) nachhaltig gelöst wurden.

Der Fensterbauer hat im März die Wohnungsfenster an der Eisenbahnerstrasse 1a kontrolliert, um abschätzen zu können, wie viel Zeit er für die Fensterkontrolle beanspruchen würde. Ende Mai, anfangs Juni wurden dann die restlichen Wohnungsfenster kontrolliert. Alles, was nicht gleich korrigiert oder justiert werden konnte, wurde aufgenommen. Ende Oktober wurden vermeintlich alle Mängel erledigt, bis festgestellt wurde, dass die Mängelerledigung der Eisenbahnerstrasse 1a vergessen ging. Diese fand nicht mehr in diesem Jahr statt.

Die amtliche Kontrolle des Schutzraums fand im Mai statt. Die erfassten Mängel wurden behoben. Bei der amtlichen Nachkontrolle im September wurden weitere Mängel festgestellt. Unter anderem wurden Lampen verbaut, die nicht für Schutzräume zertifiziert wurden. Weiter wurde bemängelt, dass sich die Deckenisolation ohne Demontage der Lampen durch einen Elektriker nicht entfernen liesse. Weil niemand die Kosten tragen wollte, wurde dieser Mangel nicht korrigiert.

Im Juli wurde zusammen mit dem Fassadenbauer, der Bau- und Projektleitung, der Bauherrenberatung und uns die Fassadenarbeiten begutachtet. Der Fassadenbauer hatte im Vorfeld versucht, sichtbare Ankerstellen und Farbübergänge

auszubessern. Es wurde erklärt, dass aufgrund unterschiedlicher Witterungseinflüsse wie Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Sonneneinstrahlung die gleiche Farbmischung unterschiedliche Farbtöne haben kann. Da die Ausbesserungen nicht zwingend zu einem besseren Ergebnis führten, wurde entschieden, auf weitere Ausbesserungsarbeiten zu verzichten. Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass diverse Fugen zwischen den Glaskeramik-Plättli aussanden. Die Behebung dieses Mangels ist ausstehend.

Wir hatten die Hoffnung, dass bei der Garantieabnahme nochmals eine Gelegenheit wäre, Mängel wie Risse in Decken und Wänden, klemmende Fenster, lose Abdeckungen bei Geschirrspülern und vieles mehr aufzunehmen und beheben zu lassen. Ursprünglich war die Garantieabnahme im November geplant. Auf unseren Wunsch wurde die Garantieabnahme auf September vorverschoben, in der Erwartung, dass bis Jahresende die erfassten Mängel erledigt werden. Die Garantieabnahme fand im September und anfangs Oktober statt. Roland Suter unterstützte uns dankenswerterweise bei der Garantieabnahme. Leider waren zum Zeitpunkt der Garantieabnahme nicht alle, bereits bekannten Mängel (Fenstermängel, mangelhafte Metallarbeiten etc.) behoben. Um Doppelspurigkeiten zu verhindern, haben wir z. B. die Fenster nicht systematisch abgenommen. Bis Ende Jahr wurde kein Mangel aufgrund der Garantieabnahme behoben.

Landumlegung Eisenbahnerstrasse

Letztes Jahr wurde das Strassenbauprojekt in der Eisenbahnerstrasse realisiert. Dieses Jahr wurde die Landumlegung vollzogen. Neu gehören der gesamte Platz mit der Natursteinpflästerung, die Strasse und der gesamte Kehrplatz bei der Eisenbahnerstrasse 1a der Stadt Zürich. Alle Wiesenfläche gehört neu der Genossenschaft. Die Wiesenfläche, die aufgrund des verkleinerten Strassenraums zusätzlich entstanden ist, wurde also bei der Landumlegung der Genossenschaft zugeschlagen. Die Genossenschaft hat durch diese Umlegung mehr Land erhalten, als sie abgeben musste. Der Enteignungsvertrag wurde Mitte Jahr unterzeichnet. Im August zahlte die Genossenschaft für die Differenz von 375 Quadratmetern einen Landpreis von 478’125 Franken. Bei den Dienstbarkeiten ist speziell geregelt, dass die Bäume inkl. Baumscheibe, die im Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt gepflanzt wurden und neu auf dem Genossenschaftsgrundstück liegen, von Grün Stadt Zürich unterhalten werden.

Grün Stadt Zürich ist an diesen Punkten jederzeit berechtigt, Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Unterhalt der Bäume inkl. Baumscheibe geht zu Lasten der Stadt Zürich.

Fassadensanierung zweite Etappe und Fertigstellung erste Etappe

Letztes Jahr wurden die Fassaden der Eisenbahnerstrasse 1, 3, 5, 11 und 13 frisch gestrichen. Dieses Jahr bekamen die Fassaden der Eisenbahnerstrasse 2, 4, 6, 7, 8, 9 und 10 einen neuen Anstrich. Mitte Mai haben es die Witterungsbedingungen erlaubt, mit den Fassadenarbeiten weiterzufahren. Es wurde bei der Eisenbahnerstrasse 10 begonnen.

Einzelne Mieter fragten sich, wieso nicht zuerst die Fassaden an der Eisenbahnerstrasse 7 und 9 gestrichen wurden. Tatsächlich war geplant, dass im Vorjahr in einer ersten Etappe die Eisenbahnerstrasse mit ungeraden Hausnummern und dieses Jahr in einer zweiten Etappe die Eisenbahnerstrasse mit geraden Hausnummern hätte gestrichen werden sollen. Es handelte sich um zwei verschiedene Aufträge. Wegen schlechten Witterungsverhältnissen konnte das erste Unternehmen, Maler Blum, den Auftrag nicht wie geplant im Vorjahr abschliessen. Als das zweite Unternehmen, die Turicum Malerei, gegründet von einem ehemaligen Mitarbeiter des ersten Unternehmens, mit dem zweiten Auftrag begann, war nicht klar, ob Maler Blum seinen begonnen Auftrag der Turicum Malerei übertragen würde, was später passierte. Schliesslich wurden alle Arbeiten samt Garantie von der Turicum Malerei übernommen. Bis November waren alle Fassaden gestrichen. Die letzten Arbeiten im Sockelbereich erfolgen nächstes Jahr.

Wir warten mit der Fassadensanierung der blauen Häuser, bis das Strassenbauprojekt entlang der Basler- und Saumackerstrasse vorbei ist. Es wäre schade, wenn die staubigen Tiefbauarbeiten frisch gestrichene Fassaden gleich wieder verdrecken. Wir rechnen damit, dass die dritte Etappe der Fassadensanierung im Jahr 2025 erfolgen wird, abhängig davon, wann die Werkleitungssanierung entlang der Basler- und Saumackerstrasse stattfindet. Diese muss aber nächstens stattfinden, denn die Leitungen in der Basler- und Saumackerstrasse sind marode, wie auch ein erneuter Wasserrohrbruch am 22. April, ungefähr auf der Höhe Saumackerstrasse 1, gezeigt hat. Zudem ist die Wasserleitung an der Baslerstrasse seit den Wasserrohrbrüchen im Jahr 2020 stillgelegt.

Strang- und Nasszellensanierung Altbau

Im Januar wurden die Pläne der Nasszellen und die Apparateliste aufgrund der Ergebnisse der Musterkojenbesichtigung überarbeitet. Im März wurde ein wichtiger Grundsatzentscheid gefällt: Die Nasszellen sollten nicht nach den individuellen Bedürfnissen unterschiedlich, sondern einheitlich ausgeführt werden. Damit wurde final entschieden, dass ein normales WC und eine gewöhnliche, begehbare Dusche verbaut werden sollten. Es wurden also weder Dusch-WCs, noch Regenduschen geplant. Im April wurde die Apparateliste zur weiteren Bearbeitung dem Totalunternehmer zugestellt.

Anfangs Mai war die Planung der Strang- und Nasszellensanierung in vollem Gange. An der GV waren weder Ausführungstermine, noch Auftragsvolumen bekannt. Erst in der zweiten Maihälfte wurde der Auftrag bestätigt. Wir entschieden uns, in einer ersten Etappe nur die Eisenbahnerstrasse mit ungeraden Hausnummern für ein Auftragsvolumen von 1’312’000 Franken zu sanieren. Der Aufpreis für die Container (massiver Aufpreis wegen der erhöhten Nachfrage), die Kosten für die Kellersanierung und weitere Nachträge waren darin nicht eingerechnet.

Die Arbeiten starteten anfangs September. Die Nasszellen konnten planmässig vor Weihnachten wieder benützt werden. Pro Wohnung stand ein WC-Container mit Dusche zur Verfügung. Wer konnte, ging während der Sanierung in die Ferien oder suchte sich provisorisch eine andere Bleibe. Wegen Problemen bei der Lieferung der Duschtrennwände und -kabinen mussten nach Fertigstellung der Nasszellen provisorisch Duschvorhänge installiert werden. Weil die Sanierungsarbeiten im Keller nicht im gleichen Tempo ausgeführt wurden, begann der Austausch defekter Schieber und Leitungen erst gegen Ende der Sanierungsarbeiten. Die neuen Handtuchradiatoren konnten deshalb erst im Dezember – also nach Beginn der Heizperiode – in Betrieb genommen werden. Während dieser Zeit war die Nasszelle der kälteste Raum in der Wohnung, was für alle sehr unangenehm war. In Einzelfällen stellten wir einen Heizlüfter zur Verfügung.

Die Isolierarbeiten im Keller wurden nicht bis Ende Jahr fertig. Die Installation der Duschtrennwände und -kabinen wurde auf nächstes Jahr verschoben. Ebenso wurde die Mängelerledigung auf nächstes Jahr verschoben.

An dieser Stelle möchten wir uns bei allen betroffenen Mietern für ihre Nachsicht, ihre Geduld und ihr Verständnis bedanken. Eine Sanierung im bewohnten Zustand ist äusserst anspruchsvoll und mit vielen Unannehmlichkeiten verbunden. Es sind Fehler passiert. Zum Teil gab es aufgrund der Rückbauarbeiten Folgeschäden (Risse), die sich nicht verhindern liessen. Es gab aber auch einiges, was hätte verhindert werden können. Immer wieder mussten wir die Handwerker daran erinnern, die Staubschleusen konsequent zu benützen. Wenn das vergessen wurde, hatte das in einzelnen Fällen eine total verstaubte Küche zur Folge. In einem Fall ging bei einem Ablaufrohr eine Schweissmuffe vergessen. Prompt tropfte es beim Nachbarn unten von der frisch gestrichenen Decke. In einem anderen Fall füllte sich unbeabsichtigt ein Heizstrang. Als Folge tropfte es bei den Handtuchradiatoren. Die Undichtigkeit war kein Fehler, denn es war geplant, die Heizstränge kontrolliert zu befüllen, um locker angezogene Übergänge nur so viel wie nötig anzuziehen. Es gäbe noch weitere Mängel und Unannehmlichkeiten aufzuzählen. Die betroffenen Mieter haben alles ertragen. Die grosse Freude über die neue Nasszelle hat alle Widrigkeiten schnell vergessen gemacht.

Sanfte Kellersanierung Altbau

Im Zuge der Strang- und Nasszellensanierung mussten wegen vorausgehendem Rückbau von Altlasten alle Keller komplett geräumt werden. Das war uns nicht bewusst. Um unkompliziert Lagerraum zu schaffen, bestellten wir Container – für die Mieter eine gute Gelegenheit, ihren Keller auszumisten, für uns eine günstige Gelegenheit, die Keller zu sanieren.

Die Hauptproblematik bei den Kellern besteht darin, dass Aussenwände und Bodenplatte nicht abgedichtet sind sowie rund um die Häuser keine Drainage angelegt wurde. Es kann Wasser von allen Seiten in die Häuser dringen. Das Ausmass der Problematik zeigte sich erst, als alle Kellerabteile geräumt waren. Schnell war klar, dass eine nachhaltige Sanierung zu kostspielig gewesen wäre. Wir entschieden uns für eine sanfte Sanierung. Dazu wurden marode, schimmlige Holz- und dreckige Kiesböden durch eine Kofferung aus Split ersetzt. Darüber wurden lose Feinsteinzeugplatten verlegt. Die problematischen Wände wurden mit Mineralfarbe gestrichen. Dort, wo die Wand feucht war, blieb die Farbe nicht haften. Es gab Stellen, bei denen die Mineralfarbe zwar haftete, aber nach kurzer Zeit Salzausfällungen festgestellt wurden. Das bestätigte uns die sehr

gute Wasserdurchlässigkeit der Mineralfarbe. Das ist gewollt. Keller, die früher mit wasserundurchlässiger Farbe gestrichen wurden, zeigten die grössten Schäden: Ganze Wandstücke brachen wegen Salzausfällungen zwischen Wand und Farbe weg.

Mit der sanften Sanierung wurden die Keller nicht in Wohnräume verwandelt. Aber der modrige Geruch war weg. Ein frischer Anstrich war längst überfällig. Es wird wahrscheinlich nicht lange dauern, bis sich an den Aussenwänden wieder Wasserflecken zeigen. Wichtig ist, dass zu den Wänden (betrifft insbesondere die Aussenwände) mindestens ein zehn Zentimeter grosser Abstand bleibt, wo die Luft frei zirkulieren kann. So lässt sich Schimmelbildung verhindern. Die Verschläge dürfen nicht abgedeckt sein. Hier ist der Mieter in der Verantwortung.

Notsanierung Magazin Hohlstrasse 551

Durch den aufwendigen und teuren Rückbau von Altlasten im Zusammenhang der Nasszellen- und Kellersanierung, wurden wir auf diese Thematik sensibilisiert. Das veranlasste uns, das Magazin an der Hohlstrasse 551 zu überprüfen, da die problematische Isolation der Leitungen durch Gartengeräte stark beschädigt war. Aufgrund eines positiven Testergebnisses wurde das Magazin sofort für alle gesperrt. Es folgte eine Notsanierung. Der Raum wurde hermetisch abgeriegelt und unter Unterdruck gesetzt. Die problematische Isolation wurde fachgerecht entfernt. Alle Gerätschaften wurden gewaschen. Was nicht gewaschen werden konnte, wurde entsorgt.

Anlässe

Generalversammlung (GV)

Mit der GV 2022 wurde am 6. Mai der erste Anlass seit der Covid-19-Pandemie durchgeführt, an dem alle Mitglieder wieder gemütlich beisammensitzen konnten. Für viele Mitglieder war es der erste Anlass in unserer Genossenschaft. Die Freude war regelrecht spürbar. Es wurde diskutiert, lamentiert, gelacht, gegessen und getrunken. Wir genossen die gelöste Stimmung. Viele meldeten uns zurück, wie schön sie es empfunden hätten, endlich wieder diesen genossenschaftlichen Austausch zu leben.

Genossenschaftstag

Nach drei Jahren Pause wieder einen Genossenschaftstag durchzuführen, war eine Herausforderung. Wie werden die Zelte aufgestellt, die Sitzbänke angeordnet, der Ausschank organisiert? Haben wir genügend Grills, Fleisch- und Vegiwaren, kühles Bier? Nicht alles klappte am 2. Juli wie gewünscht. Aber alle halfen sich gegenseitig. Am Vormittag organisierte Barbara Abanto Schmid unter den grossen Platanen eigenständig einen Kinderflohmarkt. Wir haben vier Helfergruppen gebildet, die sich am Vormittag, Nachmittag, Abend und am darauffolgenden Sonntag trafen. Da wurde eingeteilt, wer fotografierte, aufstellte, grillierte, den Ausschank machte, das Kinderschminken betreute, aufräumte, den Grill putzte oder als Joker überall eingesetzt wurde. Bei dieser Gelegenheit wurden auch die verstaubten Schachfiguren und Mühlesteine für die Aussenspielfelder hervorgeholt – ganz zur Freude vieler Spielbegeisterten. Im alten (blauen) Hof fand der Plauschnachmittag statt. Die Kinder konnten sich schminken lassen, sich mit der Eimerspritze gegenseitig abduschen, auf den zwei Blasios herumhüpfen oder Zirkuskunststücke lernen. Dafür wurden eigens drei Zirkuspädagogen organisiert. Daran hatten die Erwachsenen fast noch den grösseren Spass. Hauptattraktion für die Kinder war nämlich sichtlich die riesige Hüpfburg mit dem Flugzeug. Der traditionelle Hot-Dog fehlte nicht. Diesen konnten die Kinder im neuen (roten) Hof abholen, wo die Ausschank-Theke eröffnet wurde. Dort standen auch die Festzelte und Tischbankgarnituren parat. Dimitri Stathis stellte seine speziellen Pingpongtische zur Verfügung. Das Angebot wurde von Jung und Alt rege genutzt. Am Abend wurden die Grills (dank der Leihgabe von Phillip Busch waren es genügend) in Betrieb genommen. Es wurde fleissig getrunken, dass uns tatsächlich das Bier ausging, und eiligst für Nachschub gesorgt werden musste. Verständlich, bei diesem sehr heissen, sonnigen Tag, während dem jeder froh war, ein schattiges Plätzchen zu finden. Ein freudiger Anlass, dessen Nachwehen am folgenden Sonntag bei einigen noch spürbar waren. Ein grosses Dankeschön an alle Helfer.

Samichlaus, Glühwein und Marroni

Pünktlich zum 6. Dezember wurden alle vom Samichlaus überrascht. Zusammen mit dem Schmutzli, der den mit rund 100 Chlaussäckli schwerbeladenen Hand-

wagen zog, trottete der Samichlaus klingelnd die Eisenbahnerstrasse hinunter und bahnte sich – umringt von zig Kindern – einen Weg zum blauen (alten) Hof. Dort war bereits ein wärmendes Feuer entfacht. Aus einer grossen Marronipfanne strömte der süssliche Duft von gerösteten Marroni. Auch fehlte es nicht an Glühwein und Punsch. Ein freudiger, ausgelassener Abend für alle – ausser für den Samichlaus. Der wurde nämlich von den vielen Kindern fast überrannt. Wir hoffen, dass er sich jetzt gut erholen kann, und uns auch nächstes Jahr wieder gemeinsam mit dem Schmutzli überraschen wird.

Zöpfe verteilen

Das erste Mal seit der Covid-19-Pandemie wurden dieses Jahr die Zöpfe wieder durch die Kinder verteilt. Die Zöpfe waren parat. Es fehlten noch die Weihnachtskarten dazu. Wegen Druckerproblemen wurden diese zu spät geliefert. Zudem waren die Karten nicht gefaltet und zugeschnitten. In der Eile haben die wartenden Kinder und Eltern die Karten gefaltet. Weil man mit nur einer Person an der Schneidmaschine nicht schnell genug war, wurden zusätzlich Scheren organisiert. Jede Weihnachtskarte erhielt so ihren ganz individuellen Schnitt und Falz. Dass trotz chaotischer Organisation alles geklappt hat, verdanken wir den Eltern Anita Bühlmann, Beata Toth Majkutova, Senad Sinani, Steve Engel, Shqipe Suli-Shahini und den Kindern Alma, Diyar, Elea, Levin, Louis, Malea, Mila, Samra, Selena und Yara. Für die Kinder hat es sich gelohnt. Durchschnittlich hat jedes Kind von den Mietern über 32 Franken Trinkgeld erhalten. Die erhaltenen Süssigkeiten und Guetzli wurden so gerecht wie möglich verteilt.

Geschäftsverkehr und Aktivitäten

Baukommission

Für die Nasszellensanierung haben wir keine eigene Baukommission gebildet, sondern im Vorstand alle Fragen behandelt und Entscheide gefällt. Im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau wurden dieses Jahr zwei Bausitzungen abgehalten. Im Zentrum stand die Mängelerledigung. Die Schlusssitzung, die eigentlich schon letztes Jahr beabsichtigt war, fand erneut nicht statt.

Mitarbeiter

Statt einer Mitarbeitersitzung haben wir damit begonnen, einmal pro Monat zusammen zu sitzen, um die anstehenden Aufgaben zu besprechen. Das hat sich bewährt. Probleme können sofort angesprochen werden. Wenn der Wunsch nach neuen Geräten besteht, kann das zeitnah diskutiert werden. Als Dankeschön für die geleistete Arbeit haben wir alle am 4. November zum Mitarbeiteressen eingeladen. In einer gemütlichen Runde haben wir mit 20 Leuten eine lange Tafel belegt und uns fein verköstigt.

Vorstand

Es wurden zehn Vorstandssitzungen abgehalten. Anfangs Jahr war nicht klar, wie sich die Situation rund um Covid-19 entwickeln würde. Aufgrund eines positiven Covid-19-Tests wurde die Sitzung im August virtuell durchgeführt. Wir waren froh, die anderen Sitzungen physisch durchführen zu können. Ein Traktandum, das uns während des ganzen Jahres begleitete, war die Nasszellensanierung. Zweimal wohnte am Sitzungsanfang der Totalunternehmer bei, um offene Fragen und strittige Punkte zu behandeln. Wegen einer auffällig hohen Ausfallquote der neuen Kühl- und Gefrierschrank-Kombinationen wurden der Leiter Objektmarkt und Genossenschaften von Electrolux AG zusammen mit einem Kundenberater in eine Sitzung eingeladen.

Neben baulichen Sachen beschäftigten uns diverse Mieterangelegenheiten. Wir haben viele Fragen beantwortet, Entscheide gefällt und Probleme behandelt. Nicht überall gab es eine Antwort. Manchmal mussten Entscheide vertagt werden. Einige Probleme konnten nicht gelöst werden und wurden extern zur Weiterbehandlung gegeben.

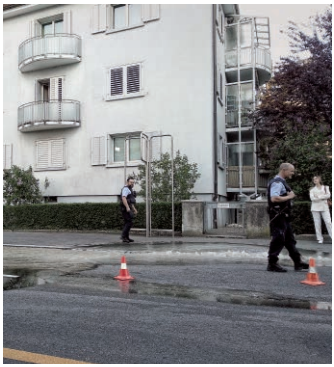
Im Zusammenhang mit einer geplanten Mobilfunkantenne an der Baslerstrasse 117 haben wir ein allgemeines Mieteranliegen aufgenommen und uns bei der Swisscom AG zur Strahlungsbelastung erkundigen wollen. Weil wir keine genaueren Auskünfte erhielten, blieb uns nichts anderes übrig, als beim Baurekursgericht des Kantons Zürich gegen den Bauentscheid zu rekurrieren. Aufgrund der unbefriedigenden Rekursantworten, haben wir in einem weiteren Einschreiben eine Stellungnahme geschickt. Ein herzliches Dankeschön an dieser Stelle an Francesca Gramazio und Iwan Bucher, die uns massgeblich bei beiden

Einschreiben unterstützt haben. Leider haben wir bis Ende Jahr keine Rückmeldung erhalten und können der betroffenen Mieterschaft nicht die absolute Gewissheit geben, dass die Strahlengrenzwerte eingehalten werden.

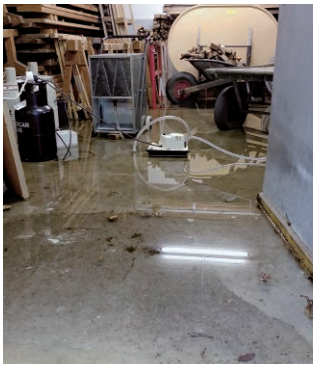
Im Juli haben wir dem Tiefbauamt der Stadt Zürich Einwendungen zum Strassenbauprojekt Basler-/Saumackerstrasse geschickt. Aus unserer Sicht störend am Projekt war u. a. die Aufhebung von 9 Weisse Zone-, 48 Blaue Zone- und 4 Motorradparkplätzen, das Verschieben der neu gebauten und – trotz unseres Widerstands – komplett durch die Genossenschaft finanzierte Bushaltestelle von der Baslerstrasse 124 an die Baslerstrasse 130/132 sowie die Veränderung des Verkehrsregimes in der Saumackerstrasse. Neu wäre es nicht mehr erlaubt, von der Basler- über die Saumacker- Richtung Hohlstrasse zu fahren. Für die Zugänglichkeit unserer Tiefgarage wäre das mit Umwegverkehr und gefährlichen Linksabbiegebeziehungen verbunden. Wir haben wenig Hoffnung, dass unsere Einwendungen etwas bewirken, denn seit 2013 haben wir immer wieder darauf hingewiesen, dass das geplante Verkehrsregime bei der Saumackerstrasse aus unserer Sicht nicht durchdacht sei.

Das Jahr haben wir mit einem feinen Brunch abgeschlossen, zu dem uns Karin Auerswald eingeladen hatte. Das gemütliche Beisammensein, ohne Zeitdruck und Zwänge, ohne viele Traktanden durchpauken und schwierige Entscheide fällen zu müssen, war ein würdiger Jahresabschluss.

Genossenschaftstag



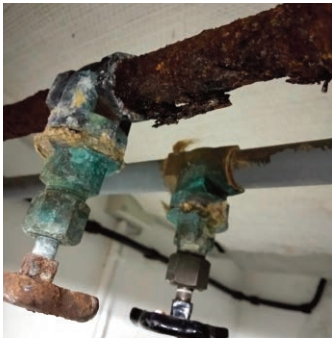
Wasserrohrbruch



Überschwemmung

Strang- & Nasszellensanierung

Mängelerledigung Neubau Fassade



Zum Gedenken

Seit unserer letzten
ordentlichen Versammlung verstorben:

Ernst Straub
Baslerstrasse 124

Jakob (Jack) Hoerdt
Baslerstrasse 122

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

Den Hinterbliebenen
sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

Jahresrechnung 2022 in CHF

Bilanz per 31.12.2022

Aktiven	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Flüssige Mittel	514'654.31	255'018.20
Forderungen aus Leistungen	9'648.65	26'214.40
Übrige kurzfristige Forderungen	472.70	677.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen	824.85	2'778.30
Umlaufvermögen	**525'600.51**	**284'688.60**
Finanzanlagen	1'100.00	1'100.00
Sachanlagen	79'122'490.80	78'475'001.00
Wertberichtigungen auf Sachanlagen	-15'538'606.00	- 14'260'312.00
Anlagevermögen	**63'584'984.80**	**64'215'789.00**
Total Aktiven	**64'110'585.31**	**64'500'477.60**
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115'727.65	415'787.70
Passive Rechnungsabgrenzungen	612'342.65	617'505.75
Kurzfristiges Fremdkapital	**728'070.30**	**1'033'293.45**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	54'400'000.00	54'400'000.00
Langfristige Rückstellungen	6'928'927.00	7'038'727.00
Langfristiges Fremdkapital	**61'328'927.00**	**61'438'727.00**
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'875'300.00	1'876'500.00
Gesetzliche Gewinnreserve	97'000.00	96'000.00
Vortrag vom Vorjahr	54'957.15	48'719.72
Jahresgewinn	26'330.86	7'237.43
Eigenkapital	**2'053'588.01**	**2'028'457.15**
Total Passiven	**64'110'585.31**	**64'500'477.60**

Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2022

	2022	2021	Budget 2023
Nettoerlös aus Vermietungen	3'489'989.50	3'498'829.50	3'500'000.00
Übrige Erträge	16'806.20	39'916.00	15'000.00
Total betrieblicher Ertrag	**3'506'795.70**	**3'538'745.50**	**3'515'000.00**
Aufwand Liegenschaften	-613'908.20	- 663'726.93	-340'000.00
Einlage Erneuerungsfonds	-1'040'200.00	- 943'700.00	-1'040'200.00
Bruttogewinn	**1'852'687.50**	**1'931'318.57**	**2'134'800.00**
Personalaufwand	-108'963.05	- 111'878.60	-110'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-45'785.04	- 60'906.59	-80'000.00
Abschreibungen	-1'278'294.00	- 1'304'382.00	-1'252'728.00
Finanzaufwand	-385'830.00	- 439'171.30	-670'000.00
Finanzertrag	22.00	22.00	22.00
Direkte Steuern	-7'506.55	- 7'764.65	-9'000.00
Jahresgewinn	**26'330.86**	**7'237.43**	**13'094.00**

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

		31.12.2022	31.12.2021
a)	**Finanzanlagen**	**1'100.00**	**1'100.00**
	Anteilscheine Hyp.-Bürgschaftsgenossenschaft nominal	1'100.00	1'100.00
b)	**Sachanlagen**	**63'583'884.80**	**64'214'689.00**
	Mobiliar und Einrichtungen	1.00	1.00
	Land	778'125.00	300'000.00
	Gebäude mit Zubehör (Altbauten)	15'975'000.00	15'975'000.00
	Gebäude mit Zubehör (Neubauten 2018-20)	57'500'000.00	57'500'000.00
	Tiefgarage 1991	4'700'000.00	4'700'000.00
	Total Immobilien	78'953'125.00	78'475'000.00
	E-Mobilität Tiefgarage Vorfinanzierung	169'364.80	0.00
	Total Sachanlagen vor Abschreibungen	79'122'490.80	78'475'001.00
	Amortisationskonto	-15'538'606.00	- 14'260'312.00
c)	**Passive Rechnungsabgrenzungen**	**612'342.65**	**617'505.75**
	Passive Rechnungsabgrenzung	24'914.85	24'200.00
	Vorausbezahlte Mieten	310'786.65	316'756.65
	Auflagen TG-Sanierung / Zivilschutzanlage	150'000.00	150'000.00
	NK-Rückzahlungen Altbauten	65'570.05	51'796.60
	NK-Rückzahlungen Neubauten	61'071.10	74'752.50
d)	**Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**	**54'400'000.00**	**54'400'000.00**
	Festhypotheken	54'400'000.00	54'400'000.00
	Saron-Hypotheken	0.00	0.00

Anhang

		31.12.2022	31.12.2021
e)	**Langfristige Rückstellungen**	**6'928'927.00**	**7'038'727.00**
	Erneuerungsfonds Vorjahr Altbauten	4'898'917.00	4'986'517.00
	Ordentliche Einlage Altbauten	366'400.00	332'400.00
	Entnahme Erneuerung Eisenbahnerstrasse	0.00	-130'000.00
	Entnahme Fassadenrenovation E1-E13	0.00	-150'000.00
	Entnahme Nasszellensanierung	-1'150'000.00	-140'000.00
	Total Erneuerungsfonds Altbauten	4'115'317.00	4'898'917.00
	Erneuerungsfonds Vorjahr Neubauten	1'729'800.00	1'252'400.00
	Ordentliche Einlage ENL	603'400.00	547'400.00
	Entnahme Erneuerung Eisenbahnerstrasse	0.00	-70'000.00
	Total Erneuerungsfonds Neubauten	2'333'200.00	1'729'800.00
	Erneuerungsfonds Vorjahr Tiefgarage	410'010.00	346'110.00
	Ordentliche Einlage Tiefgarage	70'400.00	63'900.00
	Total Erneuerungsfonds Tiefgarage	480'410.00	410'010.00
f)	**Nettoerlös aus Vermietung**	**3'489'989.50**	**3'498'829.50**
	Wohnungsmieten	3'255'528.00	3'255'421.75
	Garagenmieten	226'761.50	228'713.40
	Diverse Erträge	7'700.00	14'694.35
g)	**Übrige Erträge**	**16'806.20**	**39'916.00**
	Mieteranteile an Reparaturen	10'285.90	12'740.80
	Versicherungsleistungen	6'520.30	27'175.20
h)	**Aufwand Liegenschaften**	**613'908.20**	**663'726.93**
	Reparaturen und Unterhalt	545'452.75	587'010.33
	Allgemein Strom/ISP/Kehricht	21'036.25	30'523.15
	Versicherungen	47'419.20	46'193.45
i)	**Personalaufwand**	**108'963.05**	**111'878.60**
	Entschädigung Vorstand	100'000.00	100'000.00
	Sozialleistungen	8'963.05	11'878.60
j)	**Übriger betrieblicher Aufwand**	**45'785.04**	**60'906.59**
	Verwaltungskosten	8'047.19	54'250.74
	Anlässe	18'442.35	0.00
	Generalversammlung	12'370.40	0.00
	Revisionsstelle	6'925.10	6'655.85

Anhang

	31.12.2022	31.12.2021
k) Abschreibungen (2% vom Restwert)	**1'278'294.00**	**1'304'382.00**
Altbauten	150'268.00	153'335.00
Neubauten	1'077'584.00	1'099'576.00
Tiefgarage	50'442.00	51'471.00
l) Finanzaufwand	**385'830.00**	**439'171.30**
Hypothekarzinsen	385'830.00	439'171.30
m) Finanzertrag	**22.00**	**22.00**
Zinsertrag Geldkonten	22.00	22.00

3. Sonstige Angaben	**2022**	**2021**
a) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven	**63'583'883.80**	**64'214'688.00**
Nettobuchwert Liegenschaften inkl. Land	63'583'883.80	64'214'688.00
b) Brandversicherungswerte der Sachanlagen	**104'071'291.00**	**94'403'738.00**
Immobilien Altbauten	36'649'194.00	33'243'738.00
Immobilien Neubauten	60'347'512.00	54'740'000.00
Tiefgarage	7'044'585.00	6'390'000.00
Mobiliar und Einrichtungen	30'000.00	30'000.00
4. Anzahl Mitarbeiter		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

Anhang

Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31.12.2022

	2022	2021
Vortrag Vorjahr	**54'957.15**	**48'719.72**
Jahresgewinn	**26'330.86**	**7'237.43**
	81'288.01	**55'957.15**
Der Vorstand beantragt den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:		
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	**2'000.00**	**1'000.00**
Vortrag auf neue Rechnung	**79'288.01**	**54'957.15**
	81'288.01	**55'957.15**

Zusatzinformationen

Liegenschaften Verzeichnis

Anzahl Wohnungen	Bezugs-jahr	Assekuranz-summen	Anlagekosten ohne Land	Subventionen
129	1924 - 30	36'649'194.00	15'975'000.00	-.—
Tiefgarage TG	1991	7'044'585.00	4'700'000.00	-.—
144	2018 - 20	60'347'512.00	57'500'000.00	-.—
273		**104'041'291.00**	**78'175'000.00**	

Zusatzinformationen

Übersicht über das Genossenschaftskapital

Am 31. Dezember 2022 gezeichnetes Kapital

443	Mieter	6'150	Anteile zu	Fr. 300.—	1'845'000.00
24	Nichtmieter	101	Anteile zu	Fr. 300.—	30'300.00
467	**Mitglieder**	**6'251**	**Anteile zu**	**Fr. 300.—**	**1'875'300.00**

Am 31. Dezember 2022 einbezahltes Kapital

Bestand am 1. Januar 2022	1'856'700.00
Einzahlungen 2022	36'200.00
	1'892'900.00
Rückzahlungen 2022	-22'800.00
Am 31. Dezember voll einbezahltes Kapital	**1'870'100.00**
nicht einbezahltes Kapital	5'200.00
Am 31. Dezember 2022 gekündigtes Kapital	**0.00**

Hypothekargläubiger per 31.12. 2022

Titelgläubiger	Zins	Abzahlungen Berichtsjahr	Restschuld 31.12.2022
1. Rang			
Raiffeisenbank (Fest 04.09.23)	0.86 %	-.—	13'500'000.00
Raiffeisenbank (Fest 29.03.23)	0.78 %	-.—	25'000'000.00
Raiffeisenbank (Fest 06.07.27)	0.47 %	-.—	15'900'000.00
		-.—	**54'400'000.00**

JEAN FREI REVISIONS- UND TREUHAND AG

Alte Winterthurerstrasse 14A • Postfach • CH-8304 Wallisellen • Telefon +41 44 389 89 89 • info@jeanfrei.com

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 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 29. März 2023

JEAN FREI
Revisions- und Treuhand AG

Thomas Kropf
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Tschümperlin
Zugelassener Revisor

EBA
100 Jahre
2023

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 info@eba-zuerich.ch www.eba-zuerich.ch

Zürich-Altstetten, März 2023