



## JAHRESBERICHT 2017



# EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Donnerstag, 31. Mai 2018, 19 Uhr, Saalöffnung 18.30 Uhr, Hotel-Restaurant Landhus, Katzenbachstrasse 10, 8052 Zürich

## Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzählenden (gleichzeitig Protokollprüferinnen und Protokollprüfer) und der Leitung des Wahlbüros
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 8. Juni 2017
4. Jahresbericht und Jahresrechnung 2017  
Kenntnisnahme des Berichts der Kontrollstelle
5. Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung 2017 sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses
6. Entlastung des Vorstands
7. Budget 2018, Kenntnisnahme
8. Ersatzwahl und Verabschiedung  
a) Neues Vorstandsmitglied  
b) Präsidium
9. Information Stand Erneuerungsprozess 3. Etappe
10. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben das Wort: Beantwortung von Fragen, Entgegennahme von Anregungen

Nach der Generalversammlung folgt ein Abendessen (Anmeldung erforderlich). Angehörige sind herzlich willkommen.

Der gelbe Mitgliederausweis ist zur Ausübung des Stimmrechts unbedingt mitzubringen. Ohne gültigen Mitgliederausweis kein Stimmrecht! Stellvertretung ist gemäss Art. 24<sup>l</sup> der Statuten möglich.

Die Bücher der Genossenschaft mit der Erfolgsrechnung und der Bilanz per Ende 2017 können von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern bis zur Generalversammlung nach Voranmeldung im Büro Hofwiesenstrasse 55 eingesehen werden.

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite 2	Einladung zur ordentlichen Generalversammlung
Seite 4	Vorstand und Verwaltung
Seite 5	Zeit leben, nicht managen!
Seite 6	Bericht über das Geschäftsjahr 2017
Seite 8	Rückblick auf die ordentliche Generalversammlung 2017
Seite 10	Aus der Genossenschaft
Seite 11	Dicht, gut und noch besser?
Seite 12	Gruppe Kontakte
Seite 13	Heizung/Gebäudereinigung
Seite 14	Soziales
Seite 15	Garten
Seite 16	Bau
Seite 17	Details zu den Liegenschaften
Seite 18	Geschäftsführung
Seite 19	Finanzen
Seite 20	Jahresrechnung 2017
Seite 23	Anhang zur Jahresrechnung
Seite 24	Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses
Seite 25	Bericht der Revisionsstelle
Seite 26	Budget 2017/2018

VORSTAND

Amts-dauer 2017 – 2020

Präsidentin	* Ursula Solenthaler Hofwiesenstrasse 47 Telefon 044 361 53 03 ursula.solenthaler@bluewin.ch
Vizepräsident/ Finanzen	Thomas Kamber Wachterweg 3 Telefon 044 362 31 77 thomas.kamber@hotmail.ch
Bau	David Müller Hofwiesenstrasse 89 Telefon 077 431 94 01 davidomueller@gmx.de
Aktuariat	* Ruth Sánchez Wachterweg 1 Telefon 044 361 90 62 sanchez4@bluewin.ch
Garten/Soziales	* Tiziana Werlen Hofwiesenstrasse 57 Telefon 044 363 18 72 tizianawerlen@gmx.ch
Heizung/ Gebäudereinigung	Lars Massüger Ligusterstrasse 3 8057 Zürich Telefon 044 380 68 58 lars@massueger.ch
Delegierter der Stadt Zürich	Ueli Lindt, dipl. Architekt ETH/SIA Amt für Hochbauten der Stadt Zürich Telefon 044 412 21 67 ueli.lindt@zuerich.ch

\* Vermietungskommission

VERWALTUNG

Büro	Hofwiesenstrasse 55 (Eingang am Laubiweg) Telefon 044 362 63 22 info@vreneliswaertli.ch
Geschäftsführer	Kaspar Birchler kaspar.birchler@vreneliswaertli.ch
Geschäftsstelle	Lorenza Balmelli lorenza.balmelli@vreneliswaertli.ch
	Erika Meier erika.meier@vreneliswaertli.ch
Öffnungszeiten	Montag bis Donnerstag 08:00 – 12.00 Uhr/ 13:30 – 17:00 Uhr  Freitag geschlossen
Website	www.vreneliswaertli.ch
Revisionsstelle	BDO AG, Wirtschaftsprüfung Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich Telefon 044 444 35 55
Werkstatt/ Hauswart	Lino Lopomo Hofwiesenstrasse 77 (Eingang auf Rückseite) Telefon 044 364 07 66 lino.lopomo@vreneliswaertli.ch

ZEIT LEBEN, NICHT MANAGEN!  
DIE ZEITEN, DIE ZÄHLEN, SIND DIE  
ZEITEN, DIE NICHT GEZÄHLT WERDEN.



Was ist eigentlich Zeit?

Der Mensch hat keinen Zeitsinn. Er ist gezwungen, sich ein Bild von der Zeit zu machen. Diese Bilder variieren von Epoche zu Epoche, von Kulturkreis zu Kulturkreis.

Im Mittelalter wurde die Uhr erfunden. Fortan richteten sich die Menschen nicht mehr nach dem Sonnenstand und dem Krähen des Hahnes, sondern nach dem Glockenschlag und dem Uhrzeiger. Die Uhr ist für unsere westliche Kultur prägend. Es ist ihr Ticken, das dem irdischen Dasein den Takt vorgibt, und zu Distanz des menschlichen Tuns zu den Rhythmen der inneren und äusseren Natur führt.

Aber wenn wir heute von Zeit reden, meinen wir meist den Zeitmangel. Wir verrechnen Zeit in Geld und Geld kennt kein «Genug». So kommen wir notwendigerweise unter Zeitdruck. Wir müssen immer schneller sein, noch effizienter arbeiten.

sie Druck. Arbeits- oder Freizeit: Beide sind mit Stress verbunden.

Was würde uns Zeit sparen bringen? Liesse sich Zeit sparen, läge es ja nahe, die gesparte Zeit zu sammeln und zu lagern, um sie später zu nutzen. Es gibt aber kein Leben und auch kein Nachleben von gesparter Zeit. Zeitsparen zaubert nicht ein Stück zusätzliche Zeit herbei, im Gegenteil, es führt zu verpassten Lebenschancen. Unsere beschleunigte Gesellschaft sollte sich Zeit lassen, die Zeit mehr geniessen und sie bewusst und lustvoll leben.

Genauso wenig wie sich Zeit sparen lässt, lässt sie sich verlieren oder managen. Zeit lässt sich nicht in den Griff bekommen. Sie ist ungreifbar. Ich habe nicht die Zeit – ich bin die Zeit.

«Wir sollten Zeitformen schätzen, die nicht beschleunigbar sind: Pausen, Wartezeiten und Übergänge.»

Karlheinz Geissler

Doch noch nie hatten Menschen so viel Freizeit. Was ist Freizeit? Freizeit ist nichts anderes als Zeit jenseits fremdbestimmter Arbeitszeit und noch lange keine freie Zeit. Häufig wird sie zur Konsumzeit. Und da all unsere Güter ausgesucht und eingekauft werden müssen, bereitet auch

Zeit der Digitalisierung

Ich hoffe, Sie lesen den vorliegenden Jahresbericht in einer entspannten und gemütlichen Atmosphäre. Denn wir bieten Ihnen spannende Berichte und das Thema, das unsere Zukunft in der Gesellschaft bestimmen wird: die Digitalisierung.



Erst kürzlich klagte ich, ich wolle von diesem ganzen «Hype» nichts mehr hören. Das sei doch alles übertrieben. Ist das so?



Die digitale Entwicklung passiert schleichend. Es sind vor allem die technischen Innovationen, die unseren Alltag erleichtern sollen und deshalb von uns gerne angenommen werden. Doch zu welchem Preis? Oft sind wir uns nicht bewusst, dass wir damit ein weiteres Stück Selbstbestimmung verlieren.

Entwickler gehen heute davon aus, dass in ca. 15 Jahren selbstfahrende Taxis ihre Kunden ohne Umwege an ihr Ziel bringen werden. Heute schwer vorstellbar, sich vertrauensvoll in ein solches Taxi ohne Mensch am Steuer zu setzen. Doch wenn diese Taxis sicherer werden als von Menschen gefahrene Autos, fehlen bald die Argumente. Und es gibt einen weiteren Berufsstand weniger.

### Was bedeutet das fürs Vrenelisgärtli?

Unsere Zukunft und damit unsere Aufgaben werden noch stärker durch digitale Innovationen bestimmt. Es ist wichtig, dass wir uns das dafür notwendige Wissen aneignen. Halten wir uns stetig auf dem Laufenden und bleiben wir neugierig. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob wir auf dem Weg in die Zukunft die Stufen oder die Rolltreppe nach oben nehmen. Und, wenn wir uns für die Rolltreppe entscheiden, ob wir rechts oder links gehen. Wichtig ist, dass wir für uns bestimmen, ob und wie wir den Weg mitmachen.

Versuchen Sie bewusst offline zu gehen. Seien Sie bewusst analog und verzichten Sie möglichst auf Ihre digitalen Gadgets. Suchen Sie das persönliche Gespräch, geniessen Sie einen Spaziergang in der Natur, besuchen Sie ein Konzert oder lesen Sie zum Beispiel unseren Jahresbericht. Ich hoffe, ich habe Ihre Neugier geweckt.



### Bericht über das Geschäftsjahr 2017

#### Darlehenskasse

Der Vorstand hat per 1. Januar 2017 eine Darlehenskasse eingeführt. Nun können Sie und Ihre Angehörigen bei uns Geld anlegen und so lange Sie möchten von einem sehr attraktiven Zinssatz profitieren. Mit der Darlehenskasse wollen wir ganz gezielt unseren Eigenfinan-

zierungsanteil erhöhen und damit unsere Unabhängigkeit von den Banken stärken. Die Einlagen sollen unter anderem auch zur Mitfinanzierung der Kosten von Investitionsprojekten und damit zur Reduktion unserer Kosten eingesetzt werden.

#### Personelles

Nach über 15 Jahren bei der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli hat uns Thomas Vonwil per Ende Februar 2017 verlassen. Nach reiflicher Überlegung und einer Auszeit hat er sich entschlossen, sich beruflich nochmals neu zu orientieren. Er war als kompetenter Ansprechpartner bei den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn sehr beliebt und seine ruhige und freundliche Wesensart wurde von allen geschätzt. Seine Arbeit zeugte von einer grossen Genauigkeit und immer auch von einem kritisch-schöpferischen Mitdenken. Wir danken Thomas Vonwil an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit.

Auf der Suche nach einem neuen Geschäftsführer erhielten wir über 60 Bewerbungsdossiers und es wurden einige intensive Gespräche geführt. An der Generalversammlung vom 8. Juni 2017 konnten wir Ihnen den neuen Geschäftsführer, Kaspar Birchler, vorstellen. Mit seinem Hintergrund und seinen guten Erfahrungswerten im Baugenossenschaftswesen übernahm er per 1. Juni 2017 die Leitung der Geschäftsstelle. Durch die tatkräftige Unterstützung von Monika Sprecher (Geschäftsführerin ad interim), des Präsidiums, der Assistentin, des Hauswarts und des Vorstands ist Kaspar Birchler ein erfolgreicher Start gelungen. Viele Pendenzen konnten gemeinsam zeitnah und erfolgreich abgeschlossen werden.

Seit September 2017 gibt es ein weiteres neues Gesicht und damit eine neue Stimme in der Geschäftsstelle. Ebenfalls aus ganz vielen Bewerbungen konnten wir mit Erika Meier, zuständig für die Finanzverwaltung und Assistentin des Geschäftsführers, die Reorganisation der Geschäftsstelle und des Teams abschliessen. Wir sind überzeugt, dass wir kompetente und engagierte Mitarbeitende gefunden haben. Gleichzeitig wurde unsere Geschäftsstelle mit der Logowand und einer kundenfreundlicheren Einrichtung aufgefrischt und die Öffnungszeiten wurden angepasst.

#### Präsidium ist neu zu besetzen

An der Generalversammlung 2017 gab die Präsidentin ihren vorzeitigen Rücktritt bekannt (Wahlperiode 2017 bis 2020). Sie wird an der kommenden Generalversammlung 2018 zurücktreten. In ihrer Rede wies sie auf die grosse Verantwortung hin, insbesondere auf den Ersatzneubau der dritten Etappe, der einige Herausforderungen bereithält. Es sei an der Zeit, der jüngeren Generation die Führung zu überlassen. Seit dem Spätherbst 2017 befasste sich der Vorstand intensiv mit der Frage der Nachfolge. Das Präsidium wurde ausgeschrieben und ein Informationsanlass für alle Interessierten durchgeführt.

#### Start der Arbeiten für den Ersatzneubau 3. Etappe

Im Sommer starteten wir mit dem Mitwirkungsverfahren mit zwei Terminen zum Thema Ersatzneubau. Die Teilnehmenden erhielten einen Einblick in den aktuellen Projektstand sowie die Möglichkeit, Ideen, Bedürfnisse und Wünsche einzubringen. Angeregte Diskussionen führten zu vielen spannenden Beiträgen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn. Die Nachhaltigkeit war dabei ein wichtiges Thema. Von der Erstellung bis zur Nutzung soll ein möglichst geringer Energieverbrauch erzielt werden.

#### Vorstandssitzungen, Retraite und Vermietungskommissions-Sitzungen

Der Vorstand traf sich zu 11 Sitzungen und einer Retraite. An dieser setzten wir uns mit den

Zielsetzungen für den Ersatzneubau 3. Etappe auseinander. Die Vermietungskommission führte im Hinblick auf die Umsiedlung der Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn aus der 3. Etappe an 11 Sitzungen Umsiedlungsgespräche. Im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens soll für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn der 3. Etappe nach Möglichkeit eine sozialverträgliche Lösung gefunden werden.

#### Ein Dankeschön allen Engagierten

Damit die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli mit Zuversicht in die Zukunft blicken kann, braucht sie Genossenschafterinnen, Genossenschafte rn und Mitarbeitende, die sich mit Engagement und Kompetenz zukunftsorientiert für unsere Baugenossenschaft einsetzen. Mein herzlicher Dank gilt den vielen Freiwilligen, die z.B. bei Anlässen der Gruppe Kontakte oder bei genossenschaftlichen Anlässen mithelfen und sich an Workshops engagieren.

Mein Dank geht auch an meine Kolleginnen und Kollegen im Vorstand und an den städtischen Vertreter. Danken möchte ich speziell auch dem Geschäftsführer, seinen Assistentinnen und dem Hauswart. Damit die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli in den alltäglichen Belangen funktioniert, braucht es eine gute Zusammenarbeit und eine hohe Dienstleistungsbereitschaft aller.

Interessiert-Sein an andern Menschen und eine offene Art sind wichtige Voraussetzungen für eine gute Nachbarschaft. Ein grosses Dankeschön geht darum auch an alle, die in ihrer direkten Umgebung zu einer guten Atmosphäre, zum freundlichen und wohlwollenden Umgang, zu guten Gesprächen und damit zu einer entspannten Nachbarschaft beitragen.

Ihre Präsidentin  
Ursula Solenthaler



## RÜCKBLICK GENERAL- VERSAMMLUNG VOM 8. JUNI 2017

Am 8. Juni 2017 versammelten sich im Hotel Krone Unterstrass rund 150 Personen zur ordentlichen Generalversammlung. Präsidentin Ursula Solenthaler stellte erfreut fest, dass viele neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend waren. Direkt oder durch Stellvertretung wurden 99 Stimmrechte repräsentiert. 20 Genossenschafterinnen und Genossenschafter hatten sich entschuldigt.

Ganz besonders freute sich Präsidentin Ursula Solenthaler, unseren neuen Geschäftsführer, Herrn Kaspar Birchler, im Vrenelisgärtli begrüßen zu dürfen und stellte ihn der Generalversammlung vor.

### Annahme Protokoll der Generalversammlung 2016

Nachdem die Generalversammlung das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 26. Mai 2016 einstimmig genehmigte, erläuterte die Präsidentin den Jahresbericht 2016.

Darauf erhoben sich die Anwesenden in ehrendem Gedenken an die Verstorbenen, die uns im letzten Jahr leider verliessen: Herr Walter Hiestand, Wachterweg 7, verstorben am 30.08.2016, Frau Anna Keller, Hofwiesenstr. 65, verstorben am 16.11.2016 und Frau Emma Wetter, Hofwiesenstr. 71, verstorben am 31.12.2016.

### Jahresrechnung

Bereits zum zweiten Mal wurde die Jahresrechnung nach den neuen Regelungen geführt und dargestellt. Die Zahlen sind nun besser mit dem Vorjahr vergleichbar und die ausführlichere Darstellung erhöht die Transparenz zusätzlich. Der Anhang zur Jahresrechnung dient der vertieften Analyse von Bilanz und Erfolgsrechnung.

### Finanzen

Nach intensiven Jahren mit dem Bau des TRAPEZ und der Renovation FRESCO verliess leider unser langjähriger Geschäftsführer Thomas Vonwil das Vrenelisgärtli. Balz Christen hatte die Leitung des Rechnungswesens interimistisch übernommen und dafür gesorgt, dass der Jahresabschluss korrekt vorgelegt werden konnte. Auf seinen Vorschlag hin wurde eine Darlehenskasse eingeführt. Balz Christen und unsere Assistentin Lorenza Balmelli haben für ihren ausserordentlichen Einsatz ein besonderes Dankeschön verdient.

### Jahresbericht, Jahresrechnung und Jahresergebnis 2016

Der Jahresbericht 2016 und die Jahresrechnung 2016, sowie das Jahresergebnis 2016 (Gewinn von CHF 72'353.94) und dessen Verrechnung mit dem Verlustvortrag von 2015 (ergibt Verlustvortrag auf die neue Rechnung von CHF 447'369.94) wurden von der Generalversammlung einstimmig angenommen. Die Generalversammlung nahm den Bericht der Kontrollstelle zur Kenntnis und erteilte dem Vorstand mit 98 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung Décharge.

### Budget 2017

Thomas Kamber, Ressort Finanzen, stellte das Budget 2017 kurz vor. Es wurde vom Vorstand an der Sitzung vom 28. März 2017 genehmigt und von der Generalversammlung in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen.

### Wahlen 2017 bis 2020: Vorstand – Präsidium – Revisionsstelle

Alle bisherigen Mitglieder – Thomas Kamber, Lars Massüger, David Müller, Ruth Sánchez, Ursula Solenthaler und Tiziana Werlen – wurden von der Generalversammlung für die Amtsdauer 2017 bis 2020 einstimmig wiedergewählt. Und auch unser städtischer Vertreter, Ueli Lindt, wird uns erfreulicherweise durch die nächste Amtsperiode begleiten.

Unsere Präsidentin, Ursula Solenthaler, führt unsere Baugenossenschaft seit Jahren mit viel Umsicht und Einsatz. Insbesondere in der Zeit nach dem Ausscheiden von Thomas Vonwil hat sie Überdurchschnittliches geleistet. Sie wurde von der Generalversammlung per Akklamation erneut zur Präsidentin

gewählt. Ursula Solenthaler bedankte sich herzlich für das Vertrauen. Sie wies auf die grosse Verantwortung einer Präsidentin/eines Präsidenten hin. Besonders auch jetzt, wo die Entwicklung, die Planung und der Bau des Ersatzneubaus der 3. Etappe bevorstehen. Sie hat beschlossen, bereits an der GV 2018 vorzeitig zurückzutreten. Die kommende Generation soll nun die Führung übernehmen.

Auch die Revisionsstelle, die Firma BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich, wurde auf Antrag des Vorstandes von der Generalversammlung ohne Gegenvorschlag für die Amtsdauer 2017 bis 2020 einstimmig gewählt.

### Erneuerungsprozess 3. Etappe

Ziel der BGV ist die Erhaltung eines zeitgemässen, preiswerten und attraktiven Wohnangebotes. Für die dritte Etappe wird nun aufgrund der steigenden Unterhaltskosten ein Ersatzneubau nötig. Im Bestand von FRESCO und TRAPEZ beträgt der Anteil der 1,5 bis 3-Zimmer-Wohnungen rund zwei Drittel. Deshalb möchte der Vorstand im Ersatzneubau eher Familienwohnungen mit 4 und einige mit 5 Zimmern erstellen. Der Vorstand hat bereits erste Ziele definiert, weitere werden in den Mitwirkungsverfahren vom 4. Juli und 5. September 2017 in den Architekturwettbewerb einfließen.

Ein Entwicklungskredit von CHF 700'000 für die Aufnahme der Projektierung und die Durchführung des Architekturwettbewerbs wurde auf Antrag des Vorstandes von der Generalversammlung bei 1 Gegenstimme und 2 Enthaltungen angenommen.

In einer späteren, zweiten Abstimmung wird über den Planungskredit entschieden werden, der die Phasen Vorprojekt, Bauprojekt und Baugenehmigung bis zur rechtskräftigen Baubewilligung abdecken wird. In einer dritten Abstimmung wird die Generalversammlung dann über den Baukredit entscheiden.

### Umsiedlungen

Insgesamt sind 46 Haushaltungen von der Umsiedlung betroffen. Der Vorstand möchte die Umsiedlung so sozialverträglich wie möglich gestalten. Umgesiedelte Mieterinnen

und Mieter können auf Wunsch zurück in den Neubau 3. Etappe ziehen.

### Veloparkierung

David Müller bedankte sich bei den Genossenschafterinnen und Genossenschäftern, die sich am Mitwirkungsverfahren aktiv beteiligt hatten. Das Architekturbüro Jürgensen und Klement werden rund 2 m hohe, mit Blech überdachte Unterstände mit einfachen Stützen und Streben aus Holz oder Metall auf einer Bodenplatte und ggf. einem rückseitigen Mäuerchen erbauen. Gegen Witterungseinflüsse können einzelne Paneele angebracht werden. Die Veloplätze werden vermietet und eine Absperrvorrichtung bekommen. Fahrradunterstände für die Häuser der 3. Etappe werden erst mit dem Neubau realisiert.

### Gruppe Kontakte

Brigitte Kamber informierte die Teilnehmenden über den Rücktritt von Marina Knobel. Sie sucht 2 bis 3 neue Gruppenmitglieder.

Zum Schluss dankte Präsidentin Ursula Solenthaler den Genossenschafterinnen und Genossenschäftern für das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen und für die wohlwollende Unterstützung. Besonders bedankte sie sich im Namen des Vorstandes bei Thomas Vonwil, der nach 15 Jahren im Vrenelisgärtli neue Herausforderungen sucht. Weiter richtete sie ein grosses Dankeschön an die interimistische Geschäftsführerin Monika Sprecher, die uns innert kürzester Zeit professionell unterstützt hat, an unsere Assistentin Lorenza Balmelli und unseren Hauswart Lino Lopomo für das grosse Engagement zugunsten des Vrenelisgärtli und die zielorientierte Zusammenarbeit.

Um 20.20 Uhr schloss die Präsidentin den offiziellen Teil der ordentlichen Generalversammlung 2017 und wünschte allen Anwesenden einen schönen Abend.

Ruth Sánchez

# AUS DER GENOSSENSCHAFT

Im 2017 sind verstorben:

3. Januar 2017

**Frau Gertrud Muff**

Seminarstrasse 103

20. Februar 2017

**Frau Rosmarie Sonderegger-Fehr**

Hofwiesenstrasse 83

8. März 2017

**Frau Adrienne Rothen**

Hofwiesenstrasse 83

3. September 2017

**Frau Ruth Stäheli**

Seminarstrasse 95

23. September 2017

**Herr Vincenzo Coletta**

Wachterweg 7

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

Folgende Geburten wurden uns gemeldet:

27. Mai 2017

**Viola Florence Wenger Beyeler**

Hofwiesenstrasse 57

16. Juli 2017

**Niculin Ziggy Solenthaler**

Hofwiesenstrasse 45

19. August 2017

**Wael Achour**

Seminarstrasse 103

21. August 2017

**Isla Brügger**

Wachterweg 9

23. November 2017

**Auro Gigli**

Seminarstrasse 101

4. Dezember 2017

**Fabio Kuhn**

Seminarstrasse 98

Wir heissen die neuen Erdenbürger im  
Vreneligsärtli herzlich willkommen!

# DICHT, GUT UND NOCH BESSER?

## Zürichs Wohnungsbau auf dem Weg in die Zukunft

Letztes Jahr habe ich an dieser Stelle über die Herausforderung der städtischen Verdichtung berichtet. Gerne möchte ich dieses Jahr den Fokus auf das Kerngeschäft der BGV, das Wohnen, richten:

Wohnen und Arbeiten sind in der Stadt seit jeher gleichberechtigte Nutzungen. Während diese im Mittelalter in den typischen Handwerker-Häusern (der Gasse zugewandt das Handwerk, darüber die Wohnung) miteinander verbunden waren, haben sich die beiden Lebensbereiche spätestens mit der Industrialisierung separiert. Das Resultat dieser ersten Generation der Wohnquartiere ist in den Blockrand-Bebauungen, welche zu Beginn des 20. Jh. in den Kreisen 4 und 5 entstanden sind, noch heute gut erlebbar.

Nach dem 1. Weltkrieg setzte sich allmählich ein neues städtebauliches Ideal durch. Der Zeilenbau, dem auch die bestehenden Häuser der Genossenschaft Vreneligsärtli zuzuordnen sind, zeichnet sich durch lange, schmale Wohngebäude längs oder quer zur Strassenführung aus. Der Zeilenbau entstand als Reaktion auf die oft eher engen Höfe der Blockrandbebauung einerseits und der Gartenstadtbewegung andererseits. Zeilenbauten setzen auf Funktionalität in der Form und einer optimalen Ausrichtung aller Gebäude zu Luft und Sonne. Die durchgehende Begrünung der Zwischenräume steigert die Lebensqualität für die Bewohner und Bewohnerinnen.

Gegen Ende des 20. Jahrhunderts wurde die Stadt zunehmend als weniger attraktiv als die umgebenden Vororte angesehen. Die Industrie mit ihren Emissionen, die trotz Massentourisierung fehlenden Verkehrskonzepten und die Sogwirkung der anonymen Stadt auf die in- und ausländische Migration

generierte viele Probleme, die das Image Zürichs massiv verschlechterten. In den Achtzigerjahren galt Zürich als A-Stadt, als Ort für Arme, Alte und Ausländer, welche die Stadtfucht junger Familien ins Grüne zunehmend beförderte.



Tempi passati: Der Umbau von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt ermöglichte kreative Zwischennutzungen, zog neue Bevölkerungskreise an und ab 1989 stieg die Bevölkerungszahl von Zürich wieder. Befördert wurde diese Trendwende auch durch die Einführung der S-Bahn und weiteren Massnahmen, die Zürich auch als Wohnstadt zunehmend wieder attraktiv werden liessen.

Ab den späten Neunzigerjahren musste ein regelrechtes Wohnbau-Programm lanciert werden, um der wachsenden Nachfrage nach städtischem Wohnraum zu genügen. Genossenschaften, aber auch die Stadt und private Bauträger leisteten ihren Beitrag zur Angebotsvermehrung. Die politische Förderung des Wohnungsbaus und der Wunsch nach hoher Qualität des neuen Angebotes fokussierte den Architekturwettbewerb als wichtiges Instrument zur Qualitätssteigerung der «Wohnstadt Zürich».

Heute befindet sich Zürich in einer richtigen «Wohnungsbau-Hoch-Zeit»; nicht nur die blosse Anzahl der entstehenden Wohnungen, sondern vor allem deren Vielfalt und Qualität ist bemerkenswert! Energie- und flächeneffiziente Bauten mit neuen innovativen Grundrisslösungen für verschiedenste Wohnbedürfnisse entstehen und festigen den Ruf Zürichs als attraktive, urbane Wohnstadt bis weit über die Landesgrenzen hinaus!

Wir dürfen gespannt sein, welchen Beitrag der Wettbewerb zur Neubebauung der 3.Etappe dazu leisten wird; die zentrumsnahe, attraktive Südhanglage stellt eine hervorragende Ausgangslage für ein überzeugendes Resultat dar!

Ueli Lindt, Delegierter der Stadt Zürich



## GRUPPE KONTAKTE



### Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Die Gruppe Kontakte gibt Ihnen gerne einen kurzen Rückblick über das vergangene Jahr. Bevor wir zu den verschiedenen Anlässen kommen, danken wir unseren zurücktretenden Kolleginnen und Kollegen, Muriel Funk, Judith Hug-Wellig und Ario Sarrafpour für die angenehme Zusammenarbeit. Über neue Gesichter in unserer Gruppe Kontakte würden wir uns sehr freuen.

### Ü-50 Wähenzmittag vom 30. Juni 2017

Elf Genossenschafterinnen und Genossenschafter vom Vrenelisgärtli sowie vier Genossenschafterinnen aus der Nachbargenossenschaft Waidberg trafen sich zu einem feinen Wähenzmittag. Die Auswahl war gross und die selbstgemachten Wähen schmeckten ganz lecker. Vielen herzlichen Dank nochmals an die fleissigen Wähenbäckerinnen. Ein spezieller Dank geht an Fredy Solenthaler für die mit seiner Gitarre vorgetragenen unterhaltsamen und lustigen Lieder.



### Kinder-Schlechtwetter-Basteln mit anschliessendem Film vom 4. August 2017

Den Anlass mussten wir aufgrund mangelnder Anmeldungen leider absagen.

### Sommergrillfest vom 25. August 2017

Nach der ausgiebigen Organisation fand am 25. August 2017 schliesslich das langersehnte Grillfest statt. Es nahmen zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner teil. Der Anlass startete gegen 18.00 Uhr und dauerte bis ca. 22.30 Uhr. Dank der guten Planung und der entsprechenden Teilnehmeranzahl gelang es uns, uns mit allen einzeln auszutauschen und uns so besser kennenzulernen. Nebst Wurst, Steaks und Snacks standen den Teilnehmerinnen und Teilnehmern viele weitere selbstgemachte Köstlichkeiten zur Verfügung.

### Ausflug zum Europapark vom 4. November 2017

Der Anlass wurde aufgrund der ungünstigen Temperaturen sowie der geringen Anzahl der Anmeldungen in diesem Jahr abgesagt. Wir hoffen, den Anlass auf einen anderen Zeitpunkt verschieben oder mit einem anderen unterhaltsamen Anlass ersetzen zu können.

### Samichlausanlass vom 6. Dezember 2017

Dieses Jahr hat der Samichlaus über 30 Kinder mit seinem Ho-ho-ho erfreuen können. Dafür danken wir ihm herzlich. Etwas mehr als doppelt so viele Bewohnerinnen und Bewohner haben sich im Anschluss am Marronistand an den besonders leckeren gerösteten Marronis erfreut. Die lockere Stimmung trug zu einem interessanten und einla-



denden Austausch unter den Beteiligten bei. Ein grosser Dank allen helfenden Händen und den Besucherinnen und Besuchern fürs Kommen. Der Samichlaus freut sich jetzt schon, auch nächstes Jahr wieder vorbeizuschauen.

### Kinderweihnachts- basteln vom 15. Dezember 2017

Eine gute Woche nach dem Samichlausbesuch trafen sich 17 Kinder im Alter von fünf bis elf Jahren zu unserem jährlichen kreativen Weihnachtsbastel-Nachmittag. Es wurde wieder fleissig

gemalt, geklebt, geprägt. Der Nachmittag verging wie im Fluge. Jedes Kind konnte mit ein paar Weihnachtsgeschenken müde aber zufrieden nach Hause gehen.

Zum Schluss danken wir allen, die uns bei unseren Anlässen unterstützt haben.

Für die Gruppe Kontakte:

Muriel Funk, Ario Sarrafpour und Brigitte Kamber

## HEIZUNG & GEBÄUDEREINIGUNG

### Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im letzten Jahr wurde der Bereich Treppenhausreinigung von grösseren Zwischenfällen verschont. Bereits Ende 2016 lief auch die Reinigung im Neubau TRAPEZ sehr zu unserer Zufriedenheit an.

Die Reinigungsarbeiten im FRESCO und an der Seminarstrasse wurden im Verlauf des Jahres mehrfach anhand von Stichproben oder auf Hinweis seitens der Genossenschafterinnen und Genossenschafter überprüft und in seltenen Fällen musste nachgebessert werden. Namentlich einmalig am Wachterweg als bei der Grundreinigung einige Keller vergessen wurden. Wir sind natürlich jedes Mal dankbar für Rückmeldungen auch von Seiten der Bewohnerinnen und Bewohner.

Betreffend Heizölpreisentwicklung muss ich sie leider enttäuschen, es gibt nicht wirklich viel Neues zu berichten. Wir schauen auf ein relativ unaufgeregtes Jahr zurück, abgesehen natürlich von den üblichen Preisschwankungen, d.h. einem leichten Durchhänger während des Sommers und dem erwarteten leichten Aufwärtstrend auf die Wintermonate hin. Über das ganze Jahr gesehen verharren die Kosten für unser Heizöl auf Vorjahresniveau.

Abgesehen von ein oder zwei nicht erwähnenswerten Zwischenfällen tut auch unsere Heizung nach wie vor sehr zuverlässig ihren Dienst, was soviel heisst wie Warmwasser liefern während des ganzen Jahres und zusätzlich Wärme während den Wintermonaten. Ausgenommen ist natürlich der Neubau TRAPEZ, welcher unabhängig versorgt wird. Ich bin sehr zuversichtlich und darum bemüht, dass wir auch im laufenden Jahr nicht viel Aufregung erfahren werden.

Lars Massüger

## SOZIALES

Im sozialen Bereich war es in diesem Geschäftsjahr etwas ruhiger. Da die Vorbereitungen für den Ersatzneubau bereits laufen, gab es viele Mietergespräche und einige wenige Umsiedlungen, welche aber zur Zufriedenheit aller verlaufen sind. Was viel mehr zu schaffen machte und in nächster Zeit sicher noch machen wird, sind die Parkplätze der Zweiräder unserer Genossenschafter. Einige wenige Genossenschafter sind der Meinung, dass zu einer Wohnung auch automatisch ein Parkplatz für Fahrrad- oder Motorrad vorhanden sein müsste; am besten natürlich gedeckt, gesichert und gleich beim Haus, wo sie wohnen.

Wünschen kann man ja bekanntlich alles, nur leider ist es uns nicht möglich, alle diese Wünsche zu erfüllen. Einerseits muss immer daran gedacht werden, dass Motorräder sehr schwer sind und wir hier in der Genossenschaft viele Kinder haben. Die Kinder kommen beim Spielen manchmal auf ganz spezielle Gedanken, so wie zum Beispiel darauf, mal zu schauen, ob man auf so ein Motorrad klettern kann. Auch muss daran gedacht werden, dass bei auslaufendem Öl oder Benzin dies in das Erdreich gelangen kann. Auch wenn es nicht grosse Mengen sind, können wir dies nicht einfach so hinnehmen, nur weil der Besitzer sein Motorrad in der Nähe haben möchte.

In naher Umgebung hat es einige gute Möglichkeiten, einen gedeckten Motorradplatz zu mieten, der auch nicht übermässig teuer ist. Wenn man mal über Nacht den Weg nicht auf sich nehmen will, dann besteht noch die Möglichkeit, das Motorrad auf das Trottoir zu stellen: Diese Praxis ist nicht erlaubt, aber auch nicht verboten. Sie wird von der Polizei geduldet, solange nicht ausserhalb von ihr Gebrauch ge-

### Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Zürich/07.09.2016

#### Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Motorräder benötigen sowohl im Verkehr wie auch bei der Parkierung weniger Platz als Autos. Parkiert werden dürfen Motorräder in der Stadt Zürich auf über 19000 öffentlich zugänglichen Abstellplätzen, worunter die meisten Zweiradparkplätze sind, auf denen sowohl Velos als auch Motorräder erlaubt sind.

Dass viele Motorräder wie auch andere Fahrzeuge nicht gesetzeskonform parkiert werden, ist dem Stadtrat bekannt. Die Stadtpolizei ahndet solche Fälle insbesondere dann, wenn die abgestellten Fahrzeuge eine Behinderung darstellen. Eine Einführung von Parkgebühren für Motorräder drängt sich aus Sicht des Stadtrats zum heutigen Zeitpunkt nicht auf. Der Stadtrat verfolgt aber die weiteren Entwicklungen in diesem Bereich; dies auch mit Blick auf das im Rahmen der Strategien Zürich 2035 festgehaltene Ziel, wonach die zusätzliche Nachfrage im Bereich der Mobilität mit umweltverträglichen und raumsparenden Verkehrsarten zu befriedigen ist.

macht wird. Wir bemühen uns natürlich weiterhin, eine gute Lösung für alle zu finden, in der Zwischenzeit bitten wir aber alle Motorradbesitzer unseren Aufforderungen entgegenzukommen und einen geeigneten Parkplatz zu finden.

Für die Fahrräder hat sich eine gute Lösung ergeben: In absehbarer Zeit werden Velounterstände bereitgestellt. Somit hoffen wir, für alle Fahrradbesitzer eine passende Lösung gefunden zu haben und ab Fertigstellung, keine Fahrräder mehr in den Kellergängen und an den Hauswänden zu finden.

Tiziana Werlen Oberti

## GARTEN

In diesem Gartenjahr waren die diversen Cotoneaster-Hecken ein grosses Thema, ganz im speziellen die Hecken an der Seminarstrasse 97/99. Es sah aus, als hätten sich unzählige Spinnen dazu entschieden, die Hecke mit Netzen zu versehen. Auch an anderen diversen Stellen im Vrenelisgärtli waren die Hecken zwar grün, sahen aber so aus, als wären sie mit Spinnennetzen oder Spinnweben überzogen.

Die Hecke an der Seminarstrasse 97/99 wurde wöchentlich immer brauner. Dies veranlasste Gärtnermeister Hansruedi Abbühl der Firma dbu zu einer Begutachtung des Gewächses, da der Verdacht auf Feuerbrand bestand. Dieser bestätigte sich zum Glück nicht; in einem solchen Fall hätten in der gesamten Siedlung die Hecken ausgerissen werden müssen. Nach einer eingehenden Untersuchung stellte sich heraus, dass die Hecken von Gespinstmotten befallen waren.



Gespinstmotten: Der Familie der Gespinstmotten (Yponomeutidae) gehören über 50 Arten an. Die Falter schlüpfen im Juni bis August und legen kurz danach Eier ab. Nach wenigen Wochen schlüpfen die Larven, die ein dichtes, weisses Gespinst bilden, in dem unzählige Gespinstmottenlarven leben und die Blätter abfressen.

Quelle-Waldwissen.net

Die Hecken erholten sich langsam wieder, nur die an der Seminarstrasse 97/99 blieb braun und verdorrte immer mehr. Somit wurde die Firma dbu damit beauftragt, die gesamte Hecke auszureissen, damit sich die Gespinstmotten nicht ausbreiteten. Noch während den Überlegungen zu möglichen Alternativen konnte beobachtet werden, dass sich die Hecke erholte und die Gespinstmotten verschwanden. Der Ausrissauftrag wurde somit storniert und nun bleibt zu hoffen, dass im nächsten Gartenjahr die Böschung weiterhin gesund bleibt.

An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an Hansruedi Abbühl und die Firma dbu für die immer angenehme Kooperation und die Arbeit, die jede Woche von den Mitarbeitern geleistet wird.

Tiziana Werlen Oberti

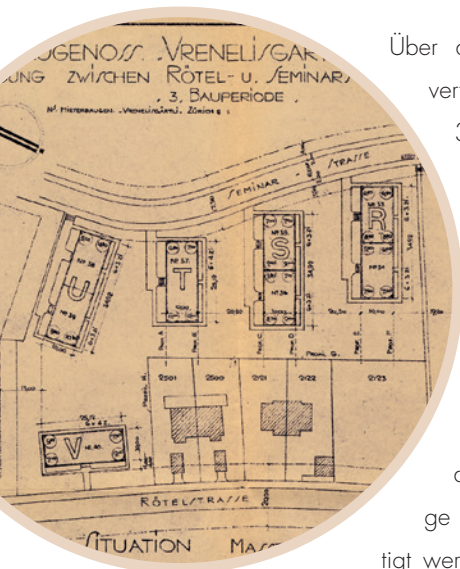




BAU

Und jedem Anfang wohnt ein Zauber inne  
Ersatzneubau 3.Etappe

Vielen Dank für Ihre Mithilfe. Eine lebendige Genossenschaft braucht den persönlichen Einsatz ihrer Mitglieder für die gemeinsame Sache und die Überzeugung, dass das Ganze mehr ist als die Summe der einzelnen Teile. Das ist in der heutigen Zeit des individuellen Egoismus und der Abgrenzung nach allen Seiten nicht mehr selbstverständlich.



Über die Teilnahme am Mitwirkungsverfahren zum Ersatzneubau der 3. Etappe haben Sie uns wichtige Impulse mit auf den Weg gegeben. Einen Teil davon kann man im Wettbewerbsprogramm wiederfinden, andere werden erst zu einem späteren Zeitpunkt relevant. Und dann werden Sie vielleicht auch feststellen müssen, dass einige Ihrer Wünsche nicht berücksichtigt werden können. Denn, wie Sie gemerkt haben, widersprechen sich viele Punkte, so dass sie einer Abwägung und Wertung bedürfen. Dies haben wir mit Bedacht getan und hoffen möglichst Vielen gerecht zu werden.

In einer Machbarkeitsstudie konnten erste Erkenntnisse zum Städtebau, zur Dichte und Erschliessung gewonnen werden. Ausserdem wurde damit der Wettbewerb vorbereitet, der mittlerweile auf den Weg gebracht ist. Um ein möglichst gutes Resultat zu erwirken, haben wir uns für ein anonymes Verfahren mit Präqualifikation entschieden. Damit stellen wir bei

einem überschaubaren Teilnehmerfeld eine hohe Qualität der ausgewählten Teams sicher. Über den Sommer werden die Teilnehmer nun an ihren Entwürfen arbeiten, so dass wir im Herbst das beste Projekt auswählen und dann mit Freude die nächsten Schritte gehen können.



FRESCO und TRAPEZ

Vor dem Ablauf der zweijährigen Rügefrist fand im vergangenen Winter die Garantieabnahme im TRAPEZ statt. Im Grossen und Ganzen verlief die Schlussprüfung positiv, wobei es noch einige Mängel zu beheben galt. Die Nachbesserungen an der Lüftungsanlage brachten die gewünschten Ergebnisse, die beteiligten Unternehmer haben den dabei angefallenen Zusatzaufwand nahezu vollständig übernommen.

Im FRESCO sind innerhalb der Fünfjahres-Frist keine verdeckten Mängel zutage getreten, so dass wir einzig um den Abschluss der Revision der Solarthermieanlage bemüht sein müssen. Die Frage nach der Kostenübernahme für die Behebung dieser Mängel konnte zwischen den zuständigen Unternehmen bis zum Ende des Berichtsjahres noch nicht endgültig geklärt werden.

David Müller

DETAILS ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

Etappe	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen									Ladenlokal	Hobbyräume	Garagen	
		Total	1-Zimmer	1 ½ - Zimmer	2-Zimmer	2 ½ - Zimmer	3-Zimmer	3 ½ - Zimmer	4-Zimmer	4 ½ - Zimmer				5 ½ - Zimmer
1. Etappe Hofwiesenstrasse 55–79	1930	47					36		11			1	12	14
2. Etappe Hofwiesenstrasse 83–89 Wachterweg 1–25 Seminarstrasse 96–112	1931	107					64		42		1		31	6
3. Etappe Seminarstrasse 91–103 Rötelstrasse 94	1933	46					32		12		2		18	
TRAPEZ Hofwiesenstrasse 45/47 Laubiweg 44/46	2015	28		4	1	3	1	11		2	6			
Total		228	0	4	1	3	133	11	65	2	9	1	61	20

Etappe	Bezugsjahr	Gebäudeversicherungswert CHF	Nettoanlagekosten CHF	Hypotheken CHF	Hypothekar-Gläubiger (in Mio. CHF)	
					ZKB	EGW
1. Etappe Hofwiesenstrasse 55–79	1930	16'327'000	8'214'000	9'200'000	9'2	
2. Etappe Hofwiesenstrasse 83–89 Wachterweg 1–25 Seminarstrasse 96–112	1931	35'058'000	17'538'000	11'000'000	1'0	10'0
3. Etappe Seminarstrasse 91–103 Rötelstrasse 94	1933	13'640'000	4'220'000	4'100'000	4'1	
TRAPEZ Hofwiesenstrasse 45/47 Laubiweg 44/46	2015	11'590'000	14'153'899	10'000'000	10'0	
Total		76'615'000	44'125'899	34'300'000	24'3	10'0

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

Nach den nicht immer einfachen Monaten anfangs Jahr konnte mit der neuen Besetzung der Geschäftsstelle die Grundlage für die nötige Ruhe und Kontinuität geschaffen werden. Durch die tatkräftige Unterstützung von Monika Sprecher, Lorenza Balmelli sowie dem gesamten Vorstand arbeitete ich mich rasch in meine Aufgaben als neuer Geschäftsführer ein. Seit September 2017 verstärkt Erika Meier das Team der Geschäftsstelle und wir freuen uns, in ihr eine kompetente und engagierte Mitarbeiterin gefunden zu haben.

Die Öffnungszeiten der Geschäftsstelle konnten mittlerweile dank der Vollbesetzung angepasst werden. Nun sind wir von Montag bis Donnerstag für Sie da. Ich bin überzeugt, dass dank dieser personellen Aufstockung des bereits starken Teams das langjährige gesetzte Ziel und der Qualitätsanspruch einer professionellen und dienstleistungsorientierten Geschäftsstelle erhalten und stetig verbessert werden kann.

An der Generalversammlung wurde der Projektierungskredit für den Ersatzneubau der 3. Etappe genehmigt. Seither hat sich auch die Geschäftsstelle mit den damit verbundenen Aufgaben beschäftigt. Seit Mitte Jahr führt die Vermietungskommission mit sämtlichen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der 3. Etappe ein Gespräch, um die künftige Wohnsituation persönlich zu besprechen und um ihre individuelle Bedürfnisse zu erfahren.

Wir möchten möglichst vielen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der 3. Etappe intern eine alternative Wohnung anbieten können. Deshalb werden freiverdende Wohnungen im FRESCO oder TRAPEZ nur noch an Personen aus der 3. Etappe vergeben. Zugleich werden Wohnungen,

welche dem Ersatzneubau weichen müssen, in Zusammenarbeit mit den beiden Institutionen Domicil und Jugendwohnnetz befristet vermietet. Diese Mieter werden nicht als Genossenschafter aufgenommen.

Neben der Personalsuche und dem Thema Ersatzneubau, haben uns auch Aufgaben wie die Mietzinsreduktion infolge der Referenzzinssatzsenkung auf das historische Rekordtief, die erstmalige Verzinsung der Darlehenskasse sowie die termingerechte Erstellung der Heizkostenabrechnung beschäftigt.

Abschliessend möchte ich festhalten, dass nach wie vor das Wohl der einzelnen Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Mittelpunkt steht und wir gerne für Ihre Anliegen da sind.

Der Geschäftsführer  
Kaspar Birchler

## FINANZEN

Die Einführung der Darlehenskasse veranlasste die Revisionsstelle, uns im November ausserterminlich zu besuchen. Sie prüfte, ob wir die Darlehenskasse richtig handhaben. Wir dürfen zum Beispiel keine Geschäfte tätigen, die uns als «Bank» klassifizieren, sonst bräuchten wir eine Banklizenz. Für die Ein- und Auszahlungen gelten strenge Kriterien, ebenso für die Einlagedauer der einbezahlten Gelder. Im Weiteren hat die Revisionsgesellschaft das Darlehensreglement kritisch durchgesehen.

Für uns ist der Besuch der Revisoren keine Last, die wir über uns ergehen lassen müssen, sondern wir sehen ihn als Chance, Fragen mit Fachleuten besprechen zu können und wertvolle Tipps einzuholen.

Die Einzahlungen in die Darlehenskasse entsprechen unseren Erwartungen. Da der Referenzzinssatz gesunken ist, mussten wir den Zinssatz für die Einlagen in der Darlehenskasse per 1. Juli 2017 von 1,5 % auf 1,25 % senken.

Ebenfalls aufgrund des Referenzzinssatzes haben wir per 1. Oktober 2017 die Mietzinse gesenkt.

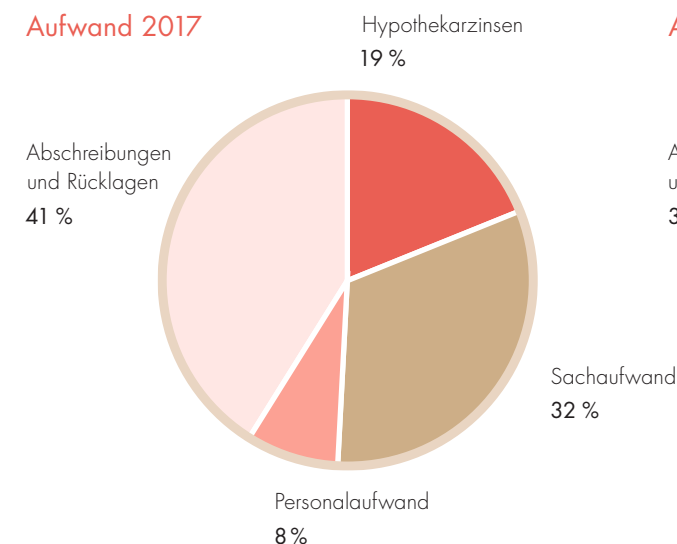
Die Bauschlussabrechnung vom Neubau TRAPEZ konnten wir per 31. Mai 2017 abschliessen. Wir haben die entsprechenden Umbuchungen des Baukontos auf die Immobilien Sachanlagen vorgenommen. Mit der Abnahme der Schlussabrechnung konnten wir auch die definitiven Mieten berechnen.

Im September hat Erika Meier die Arbeit bei uns als Sachbearbeiterin Rechnungswesen aufgenommen. Sie bringt das nötige Fachwissen mit, hat sich gut bei uns eingearbeitet und ist hervorragend im Team integriert. Auch an dieser Stelle nochmals ein herzliches Willkommen!

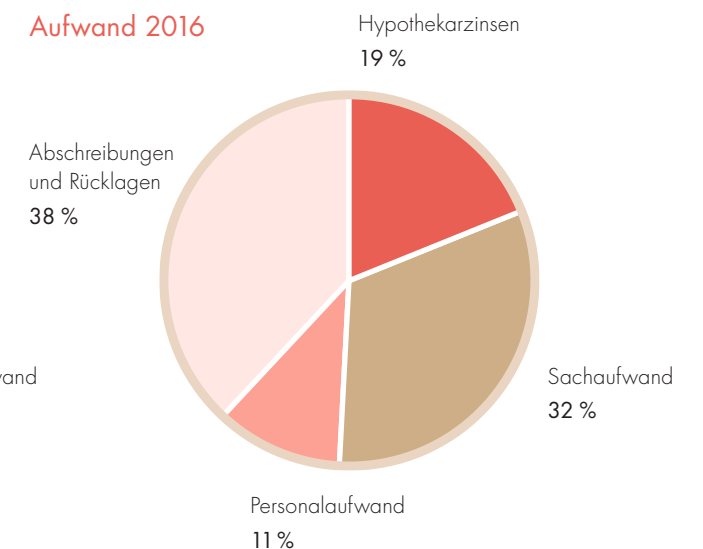
Thomas Kamber

## VERGLEICH ANTEILE KOSTENGRUPPEN AM GESAMTAUFWAND 2016/2017

Aufwand 2017



Aufwand 2016



JAHRESRECHNUNG 2017

Bilanz per 31. Dezember 2017

	2017 CHF	2016 CHF	Position im im Anhang
<b>Aktiven</b>			
Kasse	975.85	1'658.55	
Postfinance	1'578'341.20	794'575.93	
Bank	157'125.86	579'717.00	
Flüssige Mittel	1'736'442.91	1'375'951.48	
Mieterdebitoren	0.00	192.55	
Übrige Debitoren	47.04	1'209.80	
Übrige kurzfristige Forderungen	47.04	1'402.35	
Vorausbezahlte Aufwendungen	88.90	29'049.30	
Aufgelaufene Nebenkosten	179'601.60	146'067.79	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	179'690.50	175'117.09	
UMLAUVERMÖGEN	1'916'180.45	1'552'470.92	
Finanzanlagen	14'000.00	14'000.00	2.1
Liegenschaften 1. Etappe	8'214'000.00	8'214'000.00	
Liegenschaften 2. Etappe	17'538'000.00	17'538'000.00	
Liegenschaften 3. Etappe	4'220'000.00	4'220'000.00	
Liegenschaften Trapez	14'153'899.97	0.00	
Energiesparende Investitionen FRESCO	2'200'000.00	2'200'000.00	
./.. Wertberichtigung (Amortisationskonto)	- 9'068'800.00	- 8'606'100.00	
Landwerte Liegenschaften (Einstandspreis)	951'000.00	951'000.00	
Baukonto TRAPEZ	0.00	14'145'286.92	
Baukonto Ersatzneubau 3. Etappe	35'023.55	0.00	
Diverse Baukonten	9'177.60	1'204.85	
Liegenschaften	38'252'301.12	38'663'391.77	
Mobilien	1.00	1.00	
Sachanlagen	38'252'302.12	38'663'392.77	
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	0.00	500.00	
ANLAGEVERMÖGEN	38'266'302.12	38'677'892.77	
TOTAL AKTIVEN	40'182'482.57	40'230'363.69	

JAHRESRECHNUNG 2017

Bilanz per 31. Dezember 2017

	2017 CHF	2016 CHF	Position im im Anhang
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43'910.10	161'913.70	
Verbindlichkeiten Mieter	0.00	81'500.00	
Hypothek	1'000'000.00	0.00	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'043'910.10	243'413.70	
Passive Rechnungsabgrenzungen	55'563.30	87'910.00	
Vorauszahlungen Mietzinsen	254'921.30	192'830.80	
Akontozahlungen Nebenkosten	156'020.00	173'582.65	
Total Passive Rechnungsabgrenzung	466'504.60	454'323.45	
Kurzfristiges Fremdkapital	1'510'414.70	697'737.15	
Hypotheken 1. Etappe	9'200'000.00	9'200'000.00	
Hypotheken 2. Etappe	10'000'000.00	13'350'000.00	
Hypotheken 3. Etappe	4'100'000.00	4'100'000.00	
Hypotheken TRAPEZ	10'000'000.00	10'000'000.00	
Darlehenskasse	1'536'125.40	0.00	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	34'836'125.40	36'650'000.00	
Rückstellungen Heizkosten	2'200.00	0.00	
Erneuerungsfonds	2'647'102.38	1'880'952.38	
Total Rückstellungen	2'649'302.38	1'880'952.38	
Langfristiges Fremdkapital	37'485'427.78	38'530'952.38	
FREMDKAPITAL	38'995'842.48	39'228'689.53	
Genossenschaftskapital	1'300'400.00	1'321'400.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	120'220.00	120'220.00	
Freiwillige Gewinnreserve (Mietzinsausfallkonto)	7'424.10	7'424.10	
Verlustvortrag	- 447'369.94	- 519'723.88	
Jahresgewinn	205'965.93	72'353.94	
EIGENKAPITAL	1'186'640.09	1'001'674.16	
TOTAL PASSIVEN	40'182'482.57	40'230'363.69	



JAHRESRECHNUNG 2017

Erfolgsrechnung

	2017 CHF	2016 CHF	Position im im Anhang
Mietzinsertrag	3'238'378.00	3'262'997.50	
Diverse Einnahmen	2'224.00	3'133.90	
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	3'240'602.00	3'266'131.40	
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	- 99'200.64	- 186'224.40	
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	- 165'069.68	- 228'983.45	
Unterhalt Garten und Umgebung	- 92'266.90	- 111'065.55	
Investitionsunterhalt	- 121'971.30	0.00	
Gebäudeversicherung	- 24'792.50	- 25'675.75	
Strom, Wasser, Entsorgung	- 149'482.10	- 188'358.95	
Einlage Erneuerungsfonds	- 766'150.00	- 766'150.00	
Total Liegenschaftenaufwand	- 1'418'933.12	- 1'506'458.10	
Personalaufwand	- 252'267.40	- 342'662.70	
Honorare Vorstand	- 76'100.00	- 76'100.00	
Entschädigungen Baukommission	- 11'790.00	0.00	
Sozialleistungen Vorstand	- 15'313.95	- 19'598.20	
Honorar Revisionsstelle	- 9'704.00	- 18'396.00	
Entschädigung Dritte	- 104'820.60	- 30'780.00	
Büro- und Verwaltungsaufwand	- 116'338.85	- 124'670.41	
Übriger betrieblicher Aufwand	- 334'067.40	- 269'544.61	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	1'235'334.08	1'147'465.99	
Abschreibung energiesparende Investitionen FRESCO	- 22'000.00	- 22'000.00	
Abschreibung Liegenschaften	- 440'700.00	- 440'700.00	
Total Abschreibungen auf Anlagevermögen	- 462'700.00	- 462'700.00	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	772'634.08	684'765.99	
Finanzaufwand	- 569'002.50	- 610'256.65	
Finanzertrag	134.40	120.20	
Ausserordentlicher Ertrag	11'452.80	0.00	2.2
Ausserordentlicher Aufwand	- 6'962.85	0.00	2.3
Betriebsergebnis vor Steuern	208'255.93	74'629.54	
Direkte Steuern	- 2'290.00	- 2'275.60	
JAHRESGEWINN	205'965.93	72'353.94	

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2017

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli, Hofwiesenstrasse 55, 8057 Zürich

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.

Es gelten die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze:

Forderungen/Verbindlichkeiten

Bewertet zum Nominalwert

Liegenschaften

Zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Bauetappe, da die einzelnen Gebäude einer Bauetappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst wurden.

Darlehen und Hypotheken

Diese werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden als kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Depositenkasse

Da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen, erfolgt der Ausweis unter den langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten. Die minimale Einlagedauer beträgt in jedem Fall sechs Monate.

Erneuerungsfonds

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage beträgt gemäss den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich 1 % des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaften. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

	2017 CHF	2016 CHF
2. Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung		
2.1 Finanzanlagen		
1 Anteilschein Emissionszentrale EGW	5'000	5'000
8 Fondsanteile ZKB, Steuerwert je 1'226.83	9'000	9'000
Total Finanzanlagen	14'000	14'000


<b>2.2 Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag</b> Nicht erwartet Rückvergütung von Sozialleistungen sowie Gutschrift aus Versicherungsfall aus 2016	11'453	0
<b>2.3 Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand</b> Korrekturen aus Abgrenzung von Sozialleistungen aus den Vorjahren 2014, 2015 und 2016	6'963	0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b> Pensionskasse der Stadt Zürich	4'885	5'615
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b> Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften (2017 inkl. Baukonto) Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell Kreditbeanspruchung am Bilanzstichtag	38'252'301 38'200'000 34'300'000	38'662'187 38'200'000 36'650'000
<b>Anzahl Mitarbeitende / Anzahl Vollzeitstellen</b> Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli beschäftigte im Berichtsjahr vier Personen mit einem Gesamtumfang von 270 Stellenprozent.		
<b>Entschädigung der Gremien</b> <b>Vorstand</b> (Gemäss Richtlinien der Stadt Zürich, zulasten Erfolgsrechnung. Die Richtlinien wurden eingehalten)	76'100	76'100
<b>Baukommission</b> Neubau TRAPEZ Bauherrenentschädigungen Neubau TRAPEZ (ganze Bauzeit) Ersatzneubau 3. Etappe Sozialleistungen (Vorstand inkl. Baukommission)	0 0 11'790 15'314	4'980 50'000 0 19'598
<b>Total Entschädigung der Gremien</b>	<b>103'204</b>	<b>150'678</b>
<b>Eventualverpflichtungen</b>	keine	keine
<b>Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b> Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Der Vorstand schlägt vor, das Jahresergebnis wie folgt zu verwenden:	2017	2016
	CHF	CHF
Verlustvortrag	- 447'369.94	- 519'723.88
Jahresgewinn	205'965.93	72'353.94
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>- 241'404.01</b>	<b>- 447'369.94</b>

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

zur eingeschränkten Revision



Tel. +41 44 444 35 55  
Fax +41 44 444 35 35  
www.bdo.ch

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**  
an die Generalversammlung der

**Baugenossenschaft Vrenelisgärtli, Zürich**


Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.


Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Zürich, 15. März 2018

  
Andreas Blattmann  
Zugelassener Revisionsexperte

  
Thomas Bucherer  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage  
Jahresrechnung

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

BUDGET 2017/2018

Erfolgsrechnung

	Budget 2017	Ist 2017	Abweichung	Budget 2018
	CHF	CHF	CHF	CHF
Mietzinsertrag	3'260'000	3'238'378	- 21'622	3'190'000
Diverse Einnahmen	1'000	2'224	1'224	1'000
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	3'261'000	3'240'602	- 20'398	3'191'000
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	- 207'000	- 99'201	- 107'799	- 160'000
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	- 170'000	- 165'070	- 4'930	- 180'000
Unterhalt Garten und Umgebung	- 94'000	- 92'267	1'733	- 94'000
Investitionsunterhalt	- 229'000	- 121'971	- 107'029	- 204'000
Gebäudeversicherung	- 30'000	- 24'793	- 5'208	- 36'000
Strom, Wasser, Entsorgung	- 195'000	- 149'482	- 45'518	- 169'000
Einlage Erneuerungsfonds	- 766'000	- 766'150	150	- 766'000
Total Liegenschaftenaufwand	- 1'691'000	- 1'418'933	- 272'067	- 1'609'000
Personalaufwand	- 300'000	- 252'267	- 47'733	- 300'000
Honorare Vorstand (inkl. Sozialleistungen)	- 90'000	- 103'204	13'204	- 125'000
Entschädigungen Dritte	- 60'000	- 114'525	54'525	- 40'000
Büro- und Verwaltungsaufwand	- 82'000	- 116'339	34'339	- 100'000
Übriger betrieblicher Aufwand	- 232'000	- 334'067	102'067	- 265'000
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern	1'038'000	1'235'334	197'334	1'017'000
Abschreibung energiesparende Investitionen FRESCO	- 11'000	- 22'000	11'000	- 22'000
Abschreibung Liegenschaften	- 450'000	- 440'700	- 9'300	- 440'000
Total Abschreibungen auf Anlagevermögen	- 461'000	- 462'700	1'700	- 462'000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	577'000	772'634	195'634	555'000
Finanzaufwand	- 575'000	- 569'003	- 5'998	- 553'000
Finanzertrag	0	134	134	0
Ausserordentlicher Ertrag/Aufwand	0	4'490	4'490	0
Betriebsergebnis vor Steuern	2'000	208'256	206'256	2'000
Direkte Steuern	- 2'000	- 2'290	290	- 2'000
JAHRESERGEBNIS (+ Gewinn / – Verlust)	0	205'966	205'966	0

Impressum

Herausgeberin

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli  
Hofwiesenstrasse 55  
8057 Zürich

Gestaltung und Realisation

Giger&Partner, Zürich

Fotos

Peter Fischli, FotoPro Ganz Zürich  
Gruppe Kontakte

Druck

Schneider Druck AG, Zürich



