

BDZ BAUGENOSSENSCHAFT DENZLERSTRASSE ZÜRICH

Jahresbericht Jahresrechnung 2002



was unsere väter schufen war
da sie es schufen neu
bleiben wir später den vättern treu
schaffen wir es neu

Mani Matter 1936 - 1972

Baugenossenschaf Denzlerstrasse
Breitensteinstrasse 30
8037 Zürich

Tel. 01 271 09 25
Fax. 01 271 09 29

www.bdz.ch
mail@bdz.ch

März 2003

Druck:
Sochor Visual transfer

Gestaltung / Fotos:
Yves Junod

Auflage:
250 Exemplare

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur 79. ordentliche Generalversammlung	1
Einladung zu einer ausserordentlichen Generalversammlung	
Protokoll der 78. ordentlichen Generalversammlung	2
Geschäftsbericht 2002 des Präsidenten	14
Kommentar zur Jahresrechnung 2002 der Kassierin	16
Bilanz per 31. Dezember 2002	17
Betriebsrechnung 2002	18
Wertschriftenverzeichnis	21
Amortisationskontos und Fonds	
Liegenschaftenverzeichnis	22
Hypotheken	23
Genossenschaftskapital	
Bericht der Kontrollstelle	24
Fusionsgeschäft GBW / BDZ	25
Bautätigkeit / Liegenschaften	26
Umgebungsarbeiten Denzlerstrasse / Stierliweg	27
Bruno Bregoli	28
Neue GenossenschaftlerInnen	29
Todesfälle	
Genossenschaftsorgane 2002	30

Einladung zur 79. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag 24. April 2003, 19:00 Uhr
Im grossen Saal des Kirchgemeindehaus Guthirt, Guthirtstrasse 3, 8037 Zürich

Traktanden / Ablauf

- 19:00 Uhr Nachtessen
- 20:00 Uhr Beginn GV
1. Wahl der Stimmenzähler
 2. Protokoll der 78. ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2002
 3. Jahresgeschäft
 - a) Jahresbericht
 - b) Bericht der Revisoren und Abnahme der Jahresrechnung
 - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Entlastung des Vorstandes
 4. Wahlen
 - a) Vizepräsident (Bestätigung)
 - b) Aktuarin (Bestätigung)
 - c) Ersatzwahl Revisor
 5. Fusion zwischen der BDZ und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wipkingen (GBW)
 - a) Genehmigung des Fusionvertrages vom 20. März 2003 zwischen der BDZ und der GBW per 1. Januar 2003.
 - b) Festlegung der Mitgliederzahl des Vorstandes, Erhöhung von 6 auf 8.
 - c) Wahl eines Vorstandsmitgliedes aus der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wipkingen als Beisitzer.
 - d) Wahl eines Beisitzers aus der Siedlung Denzlerstrasse.
 6. Antrag Oberhänkli: Erstellung eines Treppengeländers Höneggerstrasse 93
 7. Renovation / Sanierung
 - a) Orientierung über die 3. Bauetappe
 - b) Orientierung über den Stand der weiteren Abklärungen
 8. Diverses

Wir freuen uns auf ein zahlreiches und pünktliches Erscheinen unserer GenossenschaftlerInnen.

Mit freundlichen Grüssen
Der Vorstand

N.B.: Die beiliegende Ausweiskarte berechtigt zur Teilnahme an der Generalversammlung gemäss Artikel 14 der Statuten. Die Stellvertretung ist nur durch den Ehepartner gestattet. Taxi-Gutscheine für die Heimfahrt werden an der GV abgegeben (Kolonie Denzlerstr.) Bitte beiliegende separate Anmeldung ausfüllen und abgeben.

78. ordentliche Generalversammlung vom 25. April 2002

Beschlussprotokoll

Datum 25. April 2002
Ort Grosser Saal der röm. kath. Kirchgemeinde Guthirt
Beginn 20.00 Uhr
Vorsitz Beat Schwarz, Präsident

Anwesende	Kolonie Denzlerstrasse	Kolonie Wipkingen	Total
Genossenschaftler mit Stimmrecht	35	61	96
Auswärtige mit Stimmrecht			4
Stimmberechtigte Total			100

Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 77. ordentlichen Generalversammlung vom 26. April 2001
3. Jahresgeschäfte 2001
 - a) Jahresbericht
 - b) Abnahme der Jahresrechnung 2001 und Bericht der Revisoren
 - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Entlastung des Vorstandes
4. Abberufung Beisitzer, Antrag des Vorstandes
5. Wahlen
 - a) Präsident (Bestätigung)
 - b) Wahl der Kassierin (Bestätigung)
 - c) Wahl der Aktuarin / Aktuar
 - d) Wahl der/s Beisitzerin / Beisitzers
 - e) Wahl der Revisoren und Ersatzrevisoren
6. Fusionsanfrage
 - a) Vorstellung der GBW
 - b) Abstimmung über den Auftrag an den Vorstand zur Aufnahme von Fusionsverhandlungen mit der GBW

7. Renovation / Sanierungen
 - a) Orientierung über den Abschluss der 2. Bauetappe
 - b) Orientierung über den Stand der weiteren Abklärungen

8. Statutenrevision
 - a) Abstimmung über die Gesamtrevision der Statuten
 - b) Antrag Ochsenbein zur Änderung der neuen Statuten (nur bei Annahme von Punkt 8. a)

9. Antrag Oberhänslı
 - a) externe Vergabe der Reinigungsarbeiten
 - b) externe Vergabe der Gartenarbeiten

10. Information Ochsenbein
 - a) Information Gartengestaltung Denzlerstrasse

Begrüssung

Präsident Beat Schwarz begrüsst die Genossenschafterinnen, die Genossenschafter und die Gäste. Es wird festgehalten, dass alle den Jahresbericht und die Einladung zur Generalversammlung aus verschiedenen Gründen zwar knapp jedoch termingerecht erhalten haben.

Die 78. Generalversammlung wird somit offiziell als eröffnet erklärt.

Als erstes bedankt sich der Präsident beim Vorstand, der ein schwieriges und arbeitsintensives Jahr hinter sich hat. Leider kann vom vergangenen Jahr nicht über eine speditive Abwicklung der Geschäfte berichtet werden. Dies wäre wünschenswert gewesen, da es im Vergleich zu den Vorjahren sehr wichtige und grössere Projekte zu behandeln und erledigen gab.

Alle auf der Traktandenliste aufgeführten Punkte wurden letztes Jahr im Vorstand bearbeitet und intensiv besprochen. Allen Vorstandsmitgliedern wird nochmals herzlich für ihren Einsatz gedankt, da sich der letztjährige Aufwand stundenmässig auf das Doppelte erhöht hat.

Den beiden Angestellten, Herrn Bruno Bregoli und Herrn Roland Frei, wird ein besonderer Dank für ihre gute Arbeit ausgesprochen. Es wird hervorgehoben, dass die Arbeit der beiden Herren nicht immer für jedermann ersichtlich ist. Im Besonderen sind Einsätze wie beispielsweise mehrmaliges Einspringen bei Heizungsstörungen an Sonntagen oder späten Freitagabenden und das provisorische Beheben eines Wasserschadens bei einem Mieter nicht immer für alle Genossenschafter ersichtlich. Je älter unsere Häuser und Infrastruktur werden, um so mehr Reparatursätze fallen an. Immer mehr Küchenabfälle, Zigarettenstummel und weitere Gegenstände werden unachtsam in die Gebüsche und auf die Wege geworfen.

Vor allem in diesem Jahr wurde festgestellt, dass sich die Arbeiten unserer beiden Hauswarte immer öfters auf andere Aufgabenbereiche verlagert haben. Auf diesen Punkt wird jedoch in einem kommenden Traktandum näher eingegangen.

Der Jahresbericht wurde auch dieses Jahr wieder von Herrn Yves Junod verfasst. Besonderen Dank an unseren Vizepräsidenten für dieses übersichtliche Werk.

Im Jahr 2001 sind folgende neue Genossenschafter aufgenommen worden:

Blocher Roman	Hönggerstrasse 77
Bracher Bettina	Denzlerstrasse 39
Bütikofer Matthias	Denzlerstrasse 39
Cadalbert Iwan	Denzlerstrasse 31
Hefti Patrizia	Denzlerstrasse 31
Klarwein Angela	Denzlerstrasse 34
Lüthi Daniel	Im Sydefädeli 3
Maissen Marina	Denzlerstrasse 39
Mattmüller Gaby	Denzlerstrasse 39
Meili Sarah	Denzlerstrasse 39
Ménard Dani	Denzlerstrasse 39
Probst Petra	Denzlerstrasse 39
Reiss Kristina	Badenerstrasse 316
Russo Giuseppe	Breitensteinstrasse 32
Schweizer Erika	Breitensteinstrasse 24
Straumann Ursula	Breitensteinstrasse 26
Stuff Hans	Breitensteinstrasse 22
Trac Phu	Agnesstrasse 33
Zachmann Nicole	Denzlerstrasse 39

Die neuen Genossenschafter werden Willkommen geheissen.

Die Anwesenden gedenken der im vergangenen Jahr verstorbenen Mitglieder:

Pargätzi Jakob
Baumann Barbara
Wintsch Martha

Traktandum 1 Wahl der Stimmzähler

Tisch 1 Frau Meyer Maria
Tisch 2 (inkl. Vorstandstisch) Frau Pechklai Edith
Tisch 3 Herr Gerber Hans-Ruedi
Tisch 4 Herr Zocca Mirto

Zum Wahl-Obmann wird Herr Züger Wendelin vorgeschlagen. Die Stimmzähler werden durch Handerheben einstimmig gewählt.

Traktandum 2 Protokoll der 77. ordentlichen Generalversammlung vom 26.4.2001

Dem Antrag der Kontrollstelle, das Protokoll der 77. ordentlichen Generalversammlung vom 26. April 2001 zu genehmigen, wird durch Handheben einstimmig zugestimmt.

Traktandum 3 Jahresgeschäfte 2001

a) Jahresbericht

Präsident Beat Schwarz verweist auf den schriftlich verfassten Jahresbericht. Herr M. Künzig ergreift das Wort und kritisiert Sprache und Interpunktionen. Der Jahresbericht wird durch Handerheben einstimmig genehmigt und verdankt.

b) Abnahme der Jahresrechnung 2001 und Bericht der Revisoren

Die Jahresrechnung wurde den Genossenschaf tern im Jahresbericht 2001 unterbreitet. Herr M. Künzig ergreift das Wort und hat Fragen zu den Aufwandpositionen Personalaufwand, Büromiete und Vorstandsentschädigung im Zusammenhang mit der Bautätigkeit. Die Fragen werden ihm zufriedenstellend beantwortet.

Der Revisorenbericht wird von Herrn S. Kern im Namen der Kontrollstelle verlesen.

Die Revisoren haben auftragsgemäss Buchhaltung und Geschäftsführung geprüft und die entsprechenden Belege eingesehen; empfohlen wird den Genossenschaf tern die Genehmigung der Jahresrechnung.

Die Jahresrechnung wird durch Handerheben einstimmig genehmigt.

c) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages (Seite 18) mit einer Verzinsung der Anteilsscheine zu 2,5% und Entlastung des Vorstandes

Der Entlastung des Vorstandes und der Verwendung des Reinertrages wurde gemäss Antrag der Kontrollstelle einstimmig zugestimmt.

Der Vorstand bedankt sich für das Vertrauen. Ein besonderer Dank geht an die Kassierin, Frau Gysi Bettina, für ihre sorgfältige und präzise Buchführung.

Traktandum 4 Abberufung Beisitzer, Antrag des Vorstandes

Wie die Genossenschafter möglicherweise bemerkt haben, ist der Vorstand mit der heutigen Situation nicht zufrieden. Dies ist auf die unkollegiale Arbeitsweise mit dem Beisitzer, Herrn Christian Ochsenbein, zurückzuführen. Die Zusammenarbeit konnte im Laufe des Amtsjahrs nicht verbessert werden. Es haben sich im Laufe des vergangenen Jahres Ereignisse abgespielt, die der Vorstand in seiner Verantwortung nicht mehr tolerieren kann.

Der Präsident verliest einen diesbezüglichen Bericht mit folgendem Inhalt:

„Herr Christian Ochsenbein ist für die restlichen Vorstandsmitglieder nicht mehr tragbar. Der Vorstand hat viele Stunden und Abende geopfert, um eine Besserung herbeizuführen. Der Vorstand hat Herrn Christian Ochsenbein auch nahegelegt wegen den beweisbaren Verfehlungen und dem massiven Vertrauensverlust gegenüber seiner Person, von sich aus zurückzutreten. Herr Christian Ochsenbein hat dies jedoch abgelehnt und ist weiterhin nicht einsichtig, dass ein Rücktritt für die Genossenschaft und ihn persönlich das Beste wäre. Der Vorstand sieht sich deshalb gezwungen, den unüblichen Antrag auf Abwahl zu stellen.

Es liegt dem Vorstand fern Drohungen auszusprechen, falls Herr Christian Ochsenbein nicht abgewählt wird. Jedoch ist der Vorstand klar der Meinung, dass man auf die zur Zeit herrschende Art und Weise keinesfalls weiterarbeiten kann.“

Das Wort wird an Herrn Christian Ochsenbein übergeben, welcher seine persönliche Stellungnahme und Sichtweise darlegt.

Einige Genossenschafter ergreifen das Wort und verkünden zum Teil mit heftiger Wortwahl ihre Meinung.

Der Präsident meldet sich abschliessend nochmals zu Wort:

„Die Genossenschaft hat seit Jahrzehnten und seit ich dabei bin einen überzeugenden Vorstand gehabt, welcher nach dem Kollegialitätsprinzip und mit höchster Effizienz zum Wohl der Genossenschaft agiert hat. Wenn dies in Zukunft weiterhin auf diese Weise vorangehen soll, dann empfehle ich Ihnen 5/6 des Vorstandes die Abwahl des Beisitzers.“

Abstimmungsmodus: Stimmzettel

eingegangene Wahlzettel	100	gültig	99	Abwahl JA	50
		ungültig	1	Abwahl NEIN	39
Leerstimmen	10				
andere	0			absolutes Mehr	51

Das absolute Mehr wurde nicht erreicht. Herr Christian Ochsenbein wurde von den Genossenschaffern nicht abberufen und ist für ein weiteres Jahr als Beisitzer gewählt.

Herr Schoch, Jurist des Schweiz. Verbands für Wohnungswesen (SVW), kontrolliert die Stimmen und unterbricht den Verlauf der Versammlung und bringt den Einwand, dass die ungültige Stimme, nicht als solche zu akzeptieren sei. Die Stimme sei als JA zu interpretieren. Einige andere jedoch meinen, dass es sich um ein eindeutiges NEIN handeln könnte.

Die ungültige Stimme lässt einen Interpretationspielraum offen. Die Stimmzettel werden von Herrn R. Schoch nochmals nachgezählt. Herr Schoch kontaktiert telefonisch weitere Experten, um sich betreffend diesem aussergewöhnlichen Sachverhalt beraten zu lassen und das weitere Vorgehen an dieser GV zu empfehlen.

Herr Schoch empfiehlt einen zweiten regulären Wahlgang. Der erste soll als ungültig erklärt werden.

Der Präsident, Beat Schwarz, meldet sich zu Wort und erklärt die erste Abstimmung als gültig. Er bestätigt somit, die Wiederwahl von Christian Ochsenbein als Beisitzer.

Darauffolgend meldet sich Herr Christian Ochsenbein zu Wort und erklärt offiziell seinen Rücktritt als Beisitzer.

Der Rücktritt wird akzeptiert und zur Kenntnis genommen.

Traktandum 5 Wahlen

a) Wahl des Präsidenten (Bestätigung)

Herr Yves Junod empfiehlt im Namen des Vorstandes die Wiederwahl von Herrn Beat Schwarz als Präsident. Andere Vorschläge werden nicht eingereicht.

eingegangene Wahlzettel	98	gültig	98	Bestätigung JA	78
ungültig	0				
Leerstimmen	14				
andere	6			absolutes Mehr	50

Herr Beat Schwarz bedankt sich für das Vertrauen.

b) Wahl der Kassierin (Bestätigung)

Frau Bettina Gysi stellt sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Die Arbeit als Kassierin hat sie sehr sorgfältig und fachlich überzeugend erledigt.

Der Vorstand schlägt die Wiederwahl von Frau Bettina Gysi als Kassierin vor. Andere Vorschläge werden nicht eingereicht.

eingegangene Wahlzettel	98	gültig	98	Bestätigung JA	86
ungültig	0				
Leerstimmen	12				
andere	0			absolutes Mehr	50

Frau Bettina Gysi bedankt sich für das Vertrauen.

c) Wahl der Aktuarin / Aktuar (ao Wahl)

Angesichts des aussergewöhnlichen Verlaufes dieser Generalversammlung, wünscht die zur Zeit amtierende Aktuarin eine allfällige Wiederwahl durch die Genossenschafter bestätigen zu lassen.

Der Vorstand schlägt die Wiederwahl von Frau Sonja Rossini als Aktuarin vor. Einige Genossenschafter schlagen die Wahl von Frau Astrid Meyer vor.

eingegangene Wahlzettel	98	gültig	98	Bestätigung Rossini	60
ungültig	0			Wahl Meyer	31
Leerstimmen	7				
andere	0			absolutes Mehr	50

Gewählt ist somit Frau Sonja Rossini, welche sich für das Vertrauen bedankt.

Wahl der/s Beisitzerin / Beisitzers

Als Beisitzer stellt sich Herr Stefan Kern, zur Zeit Revisor, zur Verfügung.

Der Vorstand schlägt die Wahl von Herrn Stefan Kern vor. Andere Vorschläge werden nicht eingereicht.

eingegangene Wahlzettel	98	gültig	98	JA	57
ungültig	0				
Leerstimmen	37				
andere	4			absolutes Mehr	50

Gewählt ist somit Herr Stefan Kern.

e) Wahl der Revisoren und Ersatzrevisoren

Die bisherigen Revisoren Herr Bruno Olbrecht und Herr Marius Cadalbert stellen sich für die nächste Amtsdauer zur Verfügung. Als weiterer Revisor schlägt die Versammlung Herr Christian Ochsenbein vor. Herr Christian Ochsenbein lehnt das Amt ab und stellt sich nicht für die Wahl zur Verfügung. Die Versammlung schlägt Frau Gretel Müller vor. Frau Gretel Müller stellt sich für dieses Amt zur Verfügung.

Der Vorstand schlägt die Wiederwahl der Herren Bruno Olbrecht und Marius Cadalbert vor. Die bisherigen Revisoren werden durch Handerheben mit 5 Gegenstimmen gewählt.

Frau Gretel Müller wird als neues Mitglied der Kontrollstelle vorgeschlagen.

Wahlergebnis	Ja
Tisch 1	5
Tisch 2	19
Tisch 3	12
Tisch 4	19
Total	55

Frau Gretel Müller wird als neues drittes Mitglied gewählt.

Traktandum 6 Fusionsanfrage

a) Vorstellung der GBW

Vor ungefähr dreiviertel Jahren hat sich der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wipkingen (GBW) mit der Anfrage einer allfälligen Zusammenarbeit an uns gewendet. Es handelt sich um eine kleinere Baugenossenschaft, welche sich im Spitz (Breitenstein- / Hönggerstrasse) zum Wipkingerplatz und auf der gegenüberliegenden Seite zu unseren Häusern an der Hönggerstrasse befindet.

Wir begrüssen an unserer Generalversammlung eine Abordnung vom Vorstand der GBW:

Frau Rosmarie Keller (Präsidentin)
Herr Pius Haas (Vizepräsident)
Herr Paul Ebnöter (städtischer Vertreter)

Herr Pius Haas (Vizepräsident) stellt die GBW kurz vor.

Fragen aus der Versammlungen werden beantwortet. Verschiedene Wortmeldungen empfehlen, eine sorgfältige Abklärung und Vorbereitung des Geschäfts.

Wie Beat Schwarz verkündet, ist der Vorstand der Meinung, dass Synergien geschaffen werden können und beide Genossenschaften eine gesunde Finanzlage aufweisen.

Eine allfällige Fusion würde bedeuten, dass folgende Punkte abzuklären wären:

- rechtliche Fragestellungen, wie Statuten als Beispiel
- Bilanzen und Eigentumsverhältnisse
- operative Belange usw.

Das Ergebnis dieser Abklärungen ist ein Fusionsvertrag, über welchen beide Genossenschaften an einer ausserordentlichen Generalversammlung abzustimmen hätten. Erst dann würde die Fusion vollzogen.

Der Vorstand der BDZ möchte unter Punkt 6b) der Traktandenliste die Versammlung anfragen, ob der Auftrag zu Fusionsverhandlungen an den Vorstand erteilt wird. Es wird betont, dass es sich noch nicht um die eigentliche Fusion handelt, sondern, es geht vorerst darum, einen Vertrag auszuarbeiten. Beide Genossenschaften sind von der Struktur her sehr ähnlich, haben in etwa die gleichen finanziellen Verhältnisse und ähnliche Mietzinsen.

Der Vorstand empfiehlt die Annahme des Auftrages zur F ührung von Fusionsverhandlungen und zur Ausarbeitung eines Fusionsvertrages.

Da einige die Versammlung bereits verlassen haben, wird die Anzahl der Anwesenden nochmals ermittelt:

Tisch 1	22	
Tisch 2	27	
Tisch 3	16	
Tisch 4	27	
Total Anwesende	92	absolutes Mehr: 47

b) Abstimmung über den Auftrag an den Vorstand zur Aufnahme von Fusionsverhandlungen mit GBW

Es wird festgestellt, dass das erste Abstimmungsergebnis an Tisch 3 nicht stimmen kann, da das Total von 16 Anwesenden überschritten wird. Die Anwesenden an Tisch 3 werden nochmals gezählt, Resultat: 16 Anwesende. Die Abstimmung wird wiederholt:

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein
Tisch 1	3	19
Tisch 2	14	8
Tisch 3	8	4
Tisch 4	23	1
Total	48	32

Dem Vorstand wird der Auftrag zur Aufnahme von Fusionsverhandlungen mit der GBW erteilt.

Der Präsident bedankt sich für die Zustimmung und teilt mit, dass entsprechende Verhandlungen sofort in Angriff genommen werden. Der übliche Aushang im Treppenhaus informiert über den Verlauf der Verhandlungen.

Traktandum 7 Renovation / Sanierungen

Das Wort wird nun an Herrn Yves Junod übergeben.

a) Orientierung über den Abschluss der 2. Bauetappe

Die Umbauarbeiten an der Denzlerstrasse 39 sind im letzten Herbst abgeschlossen worden. Die Wohnungen konnten termingerecht auf den 1. Oktober 2001 bezogen werden. Mit der Umwandlung von 2- und 3-Zimmer Wohnungen in grosse 4-Zimmerwohnungen zeigte sich, dass die Genossenschaft den heutigen Bedürfnissen nach grösseren Wohnungen Rechnung getragen hat. Die neuen Genossenschafter sind von der Grösse der Wohnung, der Raumanordnung und dem Farbkonzept überzeugt und fühlen sich in den neuen Raumvolumen hörbar wohl.

b) Orientierung über den Stand der weiteren Abklärungen

Der Zustand der Liegenschaften der Kolonie Wipkingen, dies betrifft alle Häuser an der Breitensteinstrasse, Hönigerstrasse und im Sydefädeli, bezüglich dem Zustand der Dächer, der Medienleitungen wie Wasser, Strom, Gas, Kanalisation, sowie der raumklimatischen Bedingungen und dem Einfluss der Umwelt, haben eine komplett neue Sichtweise von den weiteren Sanierungsarbeiten ergeben. Um weitere Umbau- und Sanierungsschritte zu überprüfen, möchte der Vorstand die Genossenschafter näher in den Evaluationsprozess einbinden.

Die heutigen Probleme der Liegenschaften der Kolonie Wipkingen sind in etwa die folgenden:

- undichte Ziegeldächer
- defekte Zu- und Ablaufleitungen in den Häusern
- defekte Medienleitungen von den Häusern in den Strassenbereich (Strom, Wasser, Gas, Kanalisation, Fernsehen)
- hohe Feuchtigkeitsbildung in den Wohnungen, unter anderem durch aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Erdbereich
- Schallübertragung innerhalb der Wohnungen

Für eine weitere Beschlussfassung über mögliche Sanierungsmassnahmen erarbeitet der Vorstand zur Zeit diverse Lösungspakete, dessen Umfang in etwa der Folgende ist:

- Liegenschaften nicht sanieren (wo notwendig Schadenfall reparieren)
- hausinterne sanfte Sanierung, Medienleitungen nach anfallenden Schadenfällen reparieren
- Sanierung mit Grundrissänderungen
- Teilabbruch, Teilneubau
- Gesamtabbruch, Gesamtneubau

Der Vorstand hat eine Grobstudie in Auftrag gegeben, welche einzelne der aufgezählten Punkte näher überprüft. Der Vorstand ist noch nicht dazugekommen, diese Studie im Detail zu analysieren und die verschiedenen Varianten einander gegenüberzustellen. Die in Betracht gezogenen möglichen Lösungen werden den Genossenschaftlern an einer nächsten Generalversammlung, allenfalls an einer ausserordentlichen Generalversammlung, in Bezug auf die unten aufgelisteten Kriterien vorgestellt:

- Kostenentwicklung, Auswirkungen auf die Mietzinsen
- Dauer und Zeitrahmen
- Vor- und Nachteile
- Beurteilung der Markttauglichkeit und Komfort

Über die zum gegebenen Zeitpunkt präsentierte Sanierungsmassnahmen wird in jedem Fall die Genossenschaftsversammlung abstimmen müssen bzw. dem Vorstand den entsprechenden Auftrag erteilt werden müssen.

Für eine weitere Bauetappe möchte der Vorstand die Genossenschaftler der noch nicht renovierten Liegenschaften der Kolonie Denzlerstrasse zu einem Diskussionsabend einladen. Dieses Treffen wird in den nächsten 3 Monaten stattfinden. Inhalt des Treffens ist gemeinsam eine nächste Sanierungsetappe und –art zu besprechen.

Der Beginn der Sanierungsarbeiten an der Kanalisation Breite nsteinstrasse ist für den Sommer 2002 vorgesehen. Diese Sanierung wurde von der Stadt bereits mehrmals verschoben, deshalb ist diese Terminangabe ohne Gewähr. Die Sanierung sollte ungefähr 6 Monate dauern, d.h. im Winter abgeschlossen sein.

Der TV-Empfang ist ein immer wiederkehrendes Thema für die Genossenschaftler der Kolonie Wipkingen. Der Empfang hat sich in den letzten 6 Monaten sichtbar verschlechtert. Dieser Mangel wurde der Cablecom mehrmals mitgeteilt. Zur Zeit wartet der Vorstand auf die Mitteilung eines Termines zur Behebung des Problems.

Traktandum 8 Statutenrevision

a) Abstimmung über die Gesamtrevision der Statuten

Durch Handerheben wird darüber abgestimmt, ob dieses Traktandum auf eine ausserordentliche Generalversammlung zu verschieben ist.

Die Anwesenden stimmen diesem Vorschlag einstimmig zu.

b) Antrag Ochsenbein zur Änderung der neuen Statuten (nur bei Annahme von Punkt 8. a)

Durch Verschiebung des Termines für die Abstimmung 8a) wird 8b) ebenfalls verschoben.

Traktandum 9 Antrag Oberhänsli

a) externe Vergabe der Reinigungsarbeiten

Im Antrag von Herrn Oberhänsli vom 28. Februar 2002 wird verlangt, dass die Treppenhau s-Reinigung an ein externes Reinigungsinstitut zu vergeben sei und nicht mehr durch unsere Hauswarte auszuführen ist.

Die angesprochenen Reinigungsarbeiten enthalten auch die Containersäuberung, welche bereits im Januar 2002 extern vergeben und auch schon ausgeführt wurde.

Offerten haben gezeigt, dass die externe Reinigung ca. Fr. 50'000.– bis 60'000.– pro Jahr kosten würde. Der Vorstand ist der Meinung, dass wir als Genossenschaft nicht zwei Liegenschaftsbetreuer haben können und gleichzeitig die Reinigung extern in Auftrag geben können. Es hat sich ergeben, dass Herr Bruno Bregoli sich teilweise aus diesem Amt zurückziehen möchte und ab Frühling 2003 pensionieren lassen will.

Durch die daraus entstehende Salärentlastung könnten die angesprochenen Reinigungsarbeiten tatsächlich extern vergeben werden, dies bedeutend jedoch, dass wir k ünftig nur noch einen Liegenschaftsbetreuer haben werden.

Nach verschiedenen Wortmeldungen, bei denen auch eine interne Vergabe vorgeschlagen wird, kommt man zum Entscheid, dass der Vorstand zu den Anträgen Oberhänsli folgende Aufgabe fasst:

Konzeptionelle Überarbeitung Treppenhausreinigung und rasche Umsetzung

In Anbetracht, dass in den n ächsten Monaten eine Lösung gefunden wird, zieht Herr Oberh änsli seinen Antrag zurück.

b) externe Vergabe der Gartenarbeiten

Der zweite Antrag von Herrn Oberhänsli bezieht sich auf die Gartenarbeiten. Der Antragssteller stört sich am rigorosen Zurückschneiden der Bäume und Sträucher. Er bezeichnet die Hauswarte als „Garten-Rambos“. Diesen Vorwurf muss der Vorstand klar zurückweisen.

Alle 5-7 Jahre benötigen Bäume und Sträucher einen rigorosen Schnitt, damit sich diese regenerieren können.

Die Gartenarbeiten extern zu vergeben, bedeutet für die Genossenschaft einen finanziellen Aufwand analog dem Jahre 1994 von Fr. 40'000 – 50'000.--.

Auch bei einer personellen Reduktion ist die BDZ noch in der Lage einen grossen Teil der Gartenarbeiten extern zu vergeben.

Nach verschiedenen Wortmeldungen wird abgestimmt.

Abstimmung über die Vergabe der Gartenarbeit an eine Firma.

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
Tisch 1	2	17	1
Tisch 2	13	4	3
Tisch 3	8	3	5
Tisch 4	2	13	2
Total	25	37	11 = 73 Anwesende

Absolutes Mehr 37

Der Antrag über die Vergabe der Gartenarbeit an eine externe Firma wird abgelehnt, die Gartenarbeiten werden somit weiterhin durch unseren Hauswart erledigt.

Traktandum 10 Information Ochsenbein

a) Information Gartengestaltung Denzlerstrasse

Christian Ochsenbein informiert über die Gestaltung des Gartens in der Kolonie Denzlerstrasse.

Nachtessen und Getränke werden den Genossenschaf tern offeriert. Ein ganz besonderes Dankeschön geht auch an die Pfadi-Abteilung, die dieses Jahr Durchhaltevermögen bewiesen und den ganzen Abend für zufriedene Gäste gesorgt hat. Für Trinkgelder steht am Ausgang der Pfadi-Kochkessel bereit. Taxigutscheine für Genossenschaf ter der Kolonie Denzlerstrasse stehen zur Verfügung.

Der Präsident erklärt die 78. Generalversammlung geschlossen und wünscht allen eine gute Heimkehr.

Schluss der Sitzung 23.45 Uhr

Baugenossenschaft Denzlerstrasse

Der Präsident Die Aktuarin

Beat Schwarz Sonja Rossini

Geschäftsbericht 2002 des Präsidenten

Das vergangene Geschäftsjahr 2002 war für den Vorstand eine grosse Herausforderung. Zur zeitlichen Belastung kamen neu auch noch sehr komplexe Themen hinzu, welche die Vorstandsmitglieder enorm beanspruchte. Der Vorstand kam in 13 ordentlichen Sitzungen zusammen und hatte seit der letzten Generalversammlung wieder eine hohe Effizienz in der Abhandlung des täglichen Geschäftes. Hinzu kamen unzählige Sitzungen der Baukommission, Verhandlung zur Fusion und mit Rechtskonsulenten.

Als sehr erfreulich dürfen wir die Gartengestaltung an der Denzlerstrasse erwähnen, welche nach langem hin und her und bestückt mit vielen Mieterideen, zum Abschluss gebracht wurde. Unerfreulich hingegen war in diesem Projekt, dass die budgetierten Fr. 90'000.-- massiv überschritten wurden, welche auch aus Mieterwünschen und den Nachbesserungen entstanden sind.

Positiv war auch die hohe Teilnahme am Genossenschaftsfest, welches zum ersten Mal gemeinsam an der Denzlerstrasse durchgeführt wurde. Herzlichen Dank an die Organisatoren und all jenen, welche kulinarisch dazu beigetragen haben.

Durch die prekäre Wohnungssituation in Zürich, verhielten sich die Anzahl Wohnungswechsel in einem üblichen Rahmen. Extrem stieg hingegen die Anzahl der Wohnungssuchenden, bzw. die Anmeldung in unsere Genossenschaft. Ein Grossteil der Wohnungssuchenden wünschten 4-Zimmer Wohnungen. Da unser Angebot vor allem aber auf 2- und 3-Zimmer Wohnungen ausgerichtet ist, konnten wir praktisch keine Familien berücksichtigen.

Die an der GV 2002 verschobene Revision der Statuten wurde von uns zur weiteren Bearbeitung auf Eis gelegt. Der Vorstand hielt es nicht für sinnvoll, vor der Abstimmung über die Fusion, einen weiteren Anlauf zur Revision zu nehmen. Ausserdem war auch eine Überarbeitung aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Eine Überarbeitung und Anpassung der Statuten an die gesetzlichen Bestimmungen ist aber unumgänglich. Wir werden für diese Arbeit einen neuen Zeitplan erstellen.

Aufgrund des Entscheides der GV 2002 die Fusionsverhandlungen zu führen, bildeten wir zusammen mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wipkingen GBW auch eine Kommunikationsgruppe. Diese hatte die Aufgabe das Fortschreiten des Projektes zu kommunizieren und Informationen an die Genossenschafter über die Kernpunkte zu geben. Erfreulicherweise haben sich für diese Arbeitsgruppe einige Personen freiwillig gemeldet. Wir bedanken uns ganz herzlich bei:

- Frau Gretl Müller BDZ
- Herr Marc Petitmermet BDZ
- Herr Harald Hediger GBW
- Herr Hansruedi Gerber BDZ
- Herr Wendelin Züger BDZ
- Herr Jakob Stüssi GBW

Die beiden Vorstände der GBW und BDZ hielten in der Verhandlung des möglichen Ablaufs einer Fusion verschiedene Sitzungen ab. Dabei entstand der Fusionsvertrag, welcher mit der Kommunikationsgruppe wieder diskutiert wurde. Dieses Geschäft wird nun 2003 den Genossenschaffern vorgelegt.

Auf der baulichen Seite mussten wir in der Siedlung Wipkingen die Heizung nach einem unreparierbaren Defekt ersetzen. Zudem kamen einige Reparaturen an der Kanalisation und an Leitungen zur Ausführung. Das ganze Jahr hindurch beschäftigte uns auch die Situation mit dem Pilzbefall in einigen Wohnungen, durch die schlechte Durchlüftung, welche aus der Sanierung der Fassade vor einigen Jahren entstand. Dieses Projekt ist noch nicht abgeschlossen und wird auch im laufenden Geschäftsjahr einiges Kopfzerbrechen bereiten. Im 2. Halbjahr 2002 wurde die Planung für die Sanierung Denzlerstrasse 35 und 37 in Angriff genommen. Die für dieses Projekt gebildete Baukommission besprach sich ebenfalls an mehreren Sitzungen. Wir bedanken uns herzlich für das Engagement bei:

Den Genossenschaftsvertreterinnen Frau Schori und Frau Steinmann, welche tatkräftig mithalfen die richtigen Entscheidungen zu treffen. Baubeginn für Denzlerstr. 37 ist der 30. März 2003, für Denzlerstr. 35 der 15. Juli 2003.

Nach fast 35 Dienstjahren durften wir auch unseren Angestellten, Herr Bruno Bregoli, in den verdienten vorzeitigen Ruhestand lassen. Er ist 1968 als Hausabwart in die Genossenschaft eingetreten und hat in all den Jahren hervorragende Arbeit geleistet. Diese Aufgabe ist verbunden mit sehr viel Einfühlungsvermögen gegenüber den Mietern, technischer Versiertheit und dem Erkennen von Zusammenhängen. Wir alle und vor allem jene Genossenschafter die Herr Bregoli schon seit Jahren kennen, sind ihm zu grossem Dank verpflichtet. Sein Engagement für die Genossenschaft darf als ausserordentlich hoch bezeichnet werden. Hinzu kommt, dass er künftig als Ferienablösung tätig sein wird. Wir wünschen Herrn Bregoli alles Gute, gute Gesundheit und viele schöne arbeitsfreie Stunden.

Unserem neuen Hausabwart, Herrn Roland Frei, möchten wir unseren Dank aussprechen für seinen Einsatz im vergangen Jahr. Auch er beweist hohes Können und grossen Einsatz. Es ist uns auch gelungen die an der letzten GV gewünschte Form der Reinigung der Treppenhäuser entsprechend umzusetzen. Die Arbeit von Frau Sirc und Frau Tavic in der Siedlung Wipkingen wird allseits gerühmt. Wir bedanken uns bei diesen beiden Genossenschafterinnen für Ihre sehr gute Ausführung der Arbeit.

In der Siedlung Denzlerstrasse konnten wir ein professionelles Reinigungsinstitut engagieren. Auch diese Erfahrung ist positiv und die Arbeit wird hervorragend ausgeführt.

Ich möchte mich bei meinen Vorstandsmitgliedern, aber auch bei all jenen die in zusätzlichen Kommissionen mitgeholfen haben, herzlich bedanken. Bei jedem einzelnen steckt viel Engagement dahinter, um die nicht immer einfache und nicht wenige Arbeit zu erledigen. Wir können äusserst froh sein, dass wir derart professionelle Vorstandsmitglieder haben und uns deren Wissen zu Nutze machen können. Wir haben eine äusserst motivierte Mannschaft zusammen, welches sich für die Bedürfnisse und Belange der Genossenschaft einsetzen.

Beat Schwarz
Präsident

Kommentar zur Jahresrechnung 2002 der Kassierin

Jahresrechnung 2002

Aktiven: Zu Beginn des Jahres 2002 wurden Kassenobligationen und ZKB-Fonds gekauft und Festgeldanlagen getätigt. Mitte Jahr eröffneten wir ein neues Anlagesparkonto und überwiesen die fällige Festgeldanlage mit weiteren flüssigen Mitteln darauf.

Die Mietzinsen trafen im vergangenen Jahr wieder pünktlicher, d. h. bis zum 10. des Monats, auf unserem Konto ein, so dass deutlich weniger Mahnungen versandt werden mussten. Besten Dank!

Da Ende 2002 keine Grossrenovationen im Gang waren, weist das Konto Vorsteuern Investitionen / übriger Betriebsaufwand einen wesentlich kleineren Bestand aus als 2001.

Die Bauabrechnung Etappe 2 (Denzlerstrasse 39) konnte definitiv abgeschlossen werden. Die gesamten Kosten belaufen sich auf Fr. 1'149'560.-, gegenüber dem Kostenvoranschlag von Fr. 1'304'670.-. Von den Gesamtkosten wurden 33 % aus eigenen Mitteln bezahlt.

Der Anlagewert der Liegenschaften Siedlung Denzlerstrasse erhöhte sich um Fr. 945'000.-, was dem bewilligten Wert durch das Finanzdepartement der Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung entspricht.

Passiven: Für die abgeschlossene Bau Etappe 2 wurde die Hypothek bei der Migrosbank um Fr. 770'000.- erhöht. Die Hypothekarschuld bei der Pensionskasse der Stadt Zürich wurde gemäss Amortisationsplan um Fr. 28'000.- reduziert.

Die Rückstellung Kanalisation haben wir um Fr. 10'000.- auf Fr. 100'000.- erhöht, weil die Kanalisation Breitensteinstrasse bis ca. Ende 2005 zu sanieren ist.

In der Betriebsrechnung sind die folgenden Punkte zu erwähnen:

Aufwand: Die Passivzinsausgaben sind nur wenig angestiegen, obwohl wir ein höheres Hypothekarvolumen haben. Dies verdanken wir den gesunkenen Hypothekarzinsen. Bei den Steuern und Beiträgen haben wir die Rückzahlungen der Direkten Bundessteuer 2000 und Staats- und Gemeindesteuern 2000 erhalten.

Unser Hauswart Bruno Bregoli verwirklichte seinen Wunsch der gleitenden Alterspensionierung. Diese wird zusammen mit der Pensionskasse der Stadt Zürich in einer vorteilhaften Regelung finanziert.

Im Gesamtbetrag für Unterhalt und Reparaturen von Fr. 679'573.- sind unter Unterhalt an Gebäuden Fr. 38'000.- Aufwand für die abgeschlossene 2. Bauetappe und Fr. 24'000.- Aufwand für die begonnene 3. Bauetappe enthalten. Ebenso sind darin Fr. 67'000.- werterhaltender Aufwand für die Sanierung der Heizung Breitensteinstrasse, Fr. 129'000.- Aussenanlagen für die Umgebung Denzlerstrasse und Fr. 94'600.- Bauarbeiten für die Reparatur der Kanalisation Sydefädeli 9 + 11 enthalten.

Ertrag: Da die Nebenkosten per 1.10.2001 aus den Mietzinseinnahmen der Wohnungen ausgegliedert wurden, ist der Ertrag der Nebenkosten höher, dafür die Einnahmen der Wohnungen kleiner.

Der Betriebsvorschlag 2002 beläuft sich nach allen gesetzlich erforderlichen Einlagen auf Fr. 25'361.08. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Anteilscheine mit 2,5 % zu verzinsen.

Bettina Gysi
Kassierin.

Bilanz per 31. Dezember 2002

Aktiven	2002 Fr.		2001 Fr.		Veränderung abs.
Umlaufvermögen					
Kasse	68.05		317.05		-249.00
Postcheck	11'863.15		18'710.65		-6'847.50
Zürcher Kantonalbank	31'124.30		23'989.05		7'135.25
Migros Bank	121'449.02		250'879.24		-129'430.22
Migros Bank Festgeldanlage	0.00		500'000.00		-500'000.00
Migros Bank Anlagesparkonto	683'598.30		0.00		683'598.30
Wertschriften	699'253.00		499'353.00		199'900.00
Eidgenössische Steuerverwalt.	8'118.40		8'187.60		-69.20
Guthaben gegenüber Mietern	10'729.40		26'688.25		-15'958.85
übrige Debitoren	1'500.00		1'000.00		500.00
Vorsteuern Inv./übriger B.A.	4'060.30		94'373.10		-90'312.80
<i>Aktive Rechnungsabgrenzung:</i>					
Verrechnungskonto Nebenkosten	117'472.90		54'171.45		63'301.45
Transitorische Aktiven	54.75		15'387.60		-15'332.85
Total Umlaufvermögen	1'689'291.57	10.86%	1'493'056.99	9.79%	196'234.58
Anlagevermögen					
Liegenschaften	13'763'000.00		12'818'000.00		945'000.00
Bau Etappe 2	0.00		945'550.10		-945'550.10
Bau Etappe 3	57'900.00		0.00		57'900.00
Bau Heizung Breitensteinstrasse	44'000.00		0.00		44'000.00
Mobilien	1.00		1.00		0.00
Total Anlagevermögen	13'864'901.00	89.14%	13'763'551.10	90.21%	101'349.90
Bilanzsumme	15'554'192.57	100%	15'256'608.09	100%	297'584.48
Passiven	Fr.		Fr.		
Fremdkapital					
Hypotheken	8'241'000.00		7'499'000.00		742'000.00
Kreditoren	24'165.85		0.00		24'165.85
Umsatzsteuern	4'853.40		106'489.60		-101'636.20
Migros Bank Baukredit 2. Etappe	0.00		758'993.30		-758'993.30
<i>Passive Rechnungsabgrenzung:</i>					
Transitorische Passiven	880.05		111'199.45		-110'319.40
Mietervorauszahlungen	130'390.55		115'080.50		15'310.05
Vorausbezahlte Heizkosten	116'760.55		91'211.20		25'549.35
Total Fremdkapital	8'518'050.40	54.76%	8'681'974.05	56.91%	-163'923.65
Wertberichtigungen					
Amortisationskonto	3'697'200.00		3'611'243.55		85'956.45
Total Wertberichtigungen	3'697'200.00	23.77%	3'611'243.55	23.67%	85'956.45
Fonds					
Erneuerungsfonds	2'276'400.00		1'996'334.45		280'065.55
Mietzinsreservfonds	50'000.00		50'000.00		0.00
Rückstellung Kanalisation	100'000.00		90'000.00		10'000.00
Total Fonds	2'426'400.00	15.60%	2'136'334.45	14.00%	290'065.55
Eigenkapital					
Gezeichnetes Genossenschaftskapital und Kaution	725'750.00		652'550.00		73'200.00
Gesetzliche Reserven	80'240.00		78'240.00		2'000.00
Total Eigenkapital	805'990.00	5.18%	730'790.00	4.79%	75'200.00
Abschluss					
Gewinnvortrag Vorjahr	81'191.09	0.52%	72'649.65	0.48%	8'541.44
Betriebsvorschlag	25'361.08	0.16%	23'616.39	0.15%	1'744.69
Bilanzsumme	15'554'192.57	100%	15'256'608.09	100%	297'584.48

Betriebsrechnung 2002

Aufwand	2002 Fr.	2001 Fr.	Veränderung abs.
Passivzinsen			
Hypothekarzinsen	304'324.80	302'297.65	2'027.15
Total Passivzinsen	304'324.80	302'297.65	2'027.15
Steuern und Beiträge			
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern	-21'174.75	32'668.90	-53'843.65
Mehrwertsteuern	0.00	246.45	-246.45
Total Steuern und Beiträge	-21'174.75	32'915.35	-54'090.10
Versicherungsprämien			
Sachversicherungen	8'718.80	3'072.80	5'646.00
Gebäudeversicherungen	9'395.25	9'749.85	-354.60
Total Versicherungsprämien	18'114.05	12'822.65	5'291.40
Personalaufwand			
Gehälter Hauswart und Hilfspersonal	162'959.00	164'086.00	-1'127.00
AHV/IV/EO/ALV-Beiträge Arbeitgeber	13'744.30	21'992.30	-8'248.00
Unfallversicherung	5'330.00	2'450.20	2'879.80
Pensionsversicherung	36'436.80	19'281.40	17'155.40
übrige Personalkosten	885.70	0.00	885.70
Total Personalaufwand	219'355.80	207'809.90	11'545.90
Unterhalt und Reparaturen			
Unterhalt an Gebäuden	81'365.60	31'130.32	50'235.28
Dachdecker- und Spenglerarbeit	726.25	4'208.00	-3'481.75
diverse äussere Arbeiten	2'234.85	36'138.70	-33'903.85
Innenrenovationen	121'290.70	148'516.45	-27'225.75
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-13'336.30	-1'084.30	-12'252.00
Erneuerung von Böden	74'062.80	54'939.15	19'123.65
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-7'899.00	-2'763.35	-5'135.65
diverse innere Arbeiten	0.00	665.45	-665.45
Waschautomaten und Tumbler	29'061.65	21'493.60	7'568.05
Kühlschränke, Kochherde, Geschirrspüler	21'884.35	16'119.70	5'764.65
diverse sanitäre Installationen	9'821.95	8'938.95	883.00
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-1'069.35	-201.15	-868.20
diverse Elektroanlagen	3'491.40	2'651.65	839.75
-Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	-361.10	361.10
Heizungsanlagen	9'936.15	2'246.95	7'689.20
Sanierung/Umbau Heizung Breitensteinstr.	67'281.85	0.00	67'281.85
Aussenanlagen	141'332.75	11'056.70	130'276.05
Bauarbeiten (Kanalisation, Gasleitung etc.)	94'603.55	1'500.00	93'103.55
Sanierung Kanalisation Denzlerstr.	0.00	5'829.75	-5'829.75
Sanierung Kanalisation Breitensteinstr.	0.00	75'711.05	-75'711.05
Sanierung Zuwasserleitung Sydefädeli	0.00	40'027.35	-40'027.35
diverses Unterhalt und Reparaturen	51'652.55	18'692.20	32'960.35
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-6'868.50	-5'625.20	-1'243.30
Total Unterhalt und Reparaturen	679'573.25	469'830.87	209'742.38

Aufwand	2002 Fr.	2001 Fr.	Veränderung abs.
Energie, Ver- und Entsorgung			
Elektrizität	8'711.85	12'561.30	-3'849.45
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-2'771.90	-2'048.65	-723.25
Gas	42.28	693.09	-650.81
-Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	-23.45	23.45
Wasserversorgung	83'713.65	90'784.25	-7'070.60
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-6'020.65	-1'311.80	-4'708.85
Kehrichtabfuhr	30'475.65	38'763.50	-8'287.85
Reinigungsmaterial	1'892.15	542.25	1'349.90
Ersatzteile für Masch., Geräte	575.85	271.15	304.70
Cablecom - Empfangsgebühren	0.00	36'631.35	-36'631.35
-Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	-1'805.25	1'805.25
Total Energie, Ver- und Entsorgung	116'618.88	175'057.74	-58'438.86
Büro- und Verwaltungsaufwand			
Vorstandsentschädigung	53'300.00	51'500.00	1'800.00
Kontrollstelle	600.00	900.00	-300.00
Büroräumlichkeiten	8'282.95	8'523.45	-240.50
Generalversammlung	9'011.35	7'974.80	1'036.55
Bank- und Postcheckspesen	2'941.85	3'084.60	-142.75
Telefon, Porti	3'771.65	3'826.50	-54.85
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-506.90	-584.00	77.10
Allgemeiner Aufwand	31'436.01	25'918.44	5'517.57
Forderungsverluste	0.00	14'518.85	-14'518.85
Total Büro- und Verwaltungsaufwand	108'836.91	115'662.64	-6'825.73
Abschreibungen und Fondseinlagen			
Abschreibungen auf Mobilien	8'967.10	11'339.50	-2'372.40
Erneuerungsfonds	280'065.55	324'000.00	-43'934.45
Amortisationskonto	85'956.45	95'000.00	-9'043.55
übrige Fondseinlagen/Rückstellungen	10'000.00	0.00	10'000.00
Nebenkosten der Leerstände	1'207.09	11'241.51	-10'034.42
Total Abschreibungen und Fondseinlagen	386'196.19	441'581.01	-55'384.82
Total Aufwand	1'811'845.13	1'757'977.81	53'867.32

Ertrag	2002 Fr.	2001 Fr.	Veränderung abs.
Mietzinseinnahmen			
Nettomieten Wohnungen	1'637'684.00	1'645'690.70	-8'006.70
Nettomieten Gewerberäume	74'376.00	73'746.00	630.00
Ertragsminderung durch Leerstände	-2'909.85	-25'875.20	22'965.35
Mieten Garagen und Parkplätze	13'130.00	10'020.00	3'110.00
Total Mietzinseinnahmen	1'722'280.15	1'703'581.50	18'698.65
Nebenkosten-Pauschalen			
Unterhalt/Reinigung/Hauswartung	0.00	21'800.00	-21'800.00
Antennen-/Kabelfernsehgebühren	0.00	4'648.05	-4'648.05
Geschirrspüler	0.00	1'275.20	-1'275.20
Treppenhausreinigung	69'361.00	17'666.10	51'694.90
Allg. Strom	10'117.60	2'564.30	7'553.30
Total Nebenkosten-Pauschalen	79'478.60	47'953.65	31'524.95
Aktivzinsen			
Bankguthaben, Postcheckkonto	13'320.15	11'626.95	1'693.20
Wertschriftenertrag	9'880.00	11'719.50	-1'839.50
Total Aktivzinsen	23'200.15	23'346.45	-146.30
Neutraler Ertrag			
Einnahmen Plakataushang	4'914.55	4'805.20	109.35
Sonstiger neutraler Ertrag	7'332.76	1'907.40	5'425.36
Total Neutraler Ertrag	12'247.31	6'712.60	5'534.71
Total Ertrag	1'837'206.21	1'781'594.20	55'612.01
Betriebsvorschlag	25'361.08	23'616.39	1'744.69
Antrag des Vorstandes über die Gewinnverwendung 2002			
Gewinnvortrag 2001	81'191.09		
Betriebsvorschlag 2002	25'361.08		
Zur Verfügung der Generalversammlung	106'552.17		
Verzinsung des Genossenschaftskapitals / Kautionen zu 2.5 %	17'595.15		
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	2'060.00		
Vortrag auf neue Rechnung	86'897.02		
	106'552.17		

Wertschriftenverzeichnis

Wertschriftenverzeichnis per 31. Dezember 2002

Nominal oder Stückzahl	Bezeichnung	Fälligkeit	Bestand 31.12.2002
Fr. 40'000	3 % Kassenobligation ZKB	09.08.2004	40'000.00
Fr. 50'000	2 1/2 % Kassenobligation ZKB	23.01.2005	50'000.00
Fr. 50'000	2 3/4 % Kassenobligation ZKB	23.01.2006	50'000.00
Stk 500	Anteile SWISSCA Bond SFR		50'500.00
Stk 120	Anteile ZKB-Fonds Einkommen		141'560.00
Stk 136	Anteile ZKB-Fonds Frankenertrag		140'968.00
Stk 200	Anteile ZKB-Fonds Zinsertrag		226'225.00
			699'253.00

Entwicklung des Amortisationskontos und der Fonds 2002

Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar 2002	1'996'334.45
Abschluss 2002	280'065.55
Bestand am 31. Dezember 2002	2'276'400.00

Mietzinsreservfonds

Bestand am 1. Januar 2002	50'000.00
Abschluss 2002	0.00
Bestand am 31. Dezember 2002	50'000.00

Gesetzlicher Reservfonds

Bestand am 1. Januar 2002	78'240.00
Zuweisung gemäss Generalversammlung 25. April 2002	2'000.00
Bestand am 31. Dezember 2002	80'240.00

Amortisationskonto

Bestand am 1. Januar 2002	3'611'243.55
Abschluss 2002	85'956.45
Bestand am 31. Dezember 2002	3'697'200.00

Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2002

Liegenschaften	Bezug	Mietobjekte pro Etappe	Ursprünglicher Anlagewert	Erhöhungen	Anlagewert 31.12.2002	Gebäudeversicherung 2002 * Basiswert	Assekuranzwert
KOLONIE DENZLERSTRASSE			1'426'553.90	5'363'00.00	6'789'553.90	1'488'000.00	13'392'000.00
Etappe I	1.7.1924	54 Wohnungen	1'125'000.00			1'127'000.00	10'143'000.00
Denzlerstrasse 31,33,35,37,39		19 2-Zimmer					
Badenerstrasse 316		21 3-Zimmer					
Agnesstrasse 33		2 3.5-Zimmer					
		8 4-Zimmer					
		4 4.5-Zimmer					
		2 Ladenlokale					
Etappe II	1.10.1926	16 Wohnungen	301'553.90			361'000.00	3'249'000.00
Denzlerstrasse 32,34		4 2-Zimmer					
		5 3-Zimmer					
		7 4-Zimmer					
KOLONIE WIPKINGEN			2'297'739.05	4'675'707.05	6'973'446.10	2'527'000.00	22'743'000.00
Etappe III	1.4.1929	63 Wohnungen	1'236'526.30			1'459'000.00	13'131'000.00
Breitensteinstrasse 22,24,26,28,30,32,34		8 2-Zimmer					
Im Sydefädeli 1,3		50 3-Zimmer					
Hönggerstrasse 77		5 4-Zimmer					
Etappe IV	1.4.1930	48 Wohnungen	1'061'212.75			1'068'000.00	9'612'000.00
Im Sydefädeli 5,9,11,15,16		8 2-Zimmer					
Hönggerstrasse 89,93,97		38 3-Zimmer					
		2 5-Zimmer					
		1 Ladenlokal					
			3'724'292.95	10'038'707.05	13'763'000.00	4'015'000.00	36'135'000.00

* Gebäudeversicherung 2002 = 900 % des Basiswertes

Verzeichnis der Hypotheken per 31. Dezember 2002

	Ursprünglicher Bestand	Amortisiert bisher	Amortisiert 2002	Bestand 31.12.2002
1. Rang				
Pensionskasse der Stadt Zürich	2'807'000.00	168'000.00	28'000.00	2'611'000.00
Migros Bank	5'640'000.00	780'000.00		4'860'000.00
Migros Bank (Erhöhung f. D.39)	770'000.00			770'000.00
Diverse	495'200.00	495'200.00		0.00
2. Rang				
Diverse	1'139'620.00	1'139'620.00		0.00
	10'851'820.00	2'582'820.00	28'000.00	8'241'000.00

Übersicht über das Genossenschaftskapital 2002

	Anteilscheine à Fr. 300.00
Bestand am 1. Januar 2002	652'550.00
Gezeichnetes Kapital 2002	113'700.00
	<u>766'250.00</u>
Rückzahlungen 2002	40'500.00
Total gezeichnetes Kapital	725'750.00

Bericht der Kontrollstelle

Bericht der Kontrollstelle an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Denzlerstrasse

Als Kontrollstelle Ihrer Genossenschaft haben wir die auf den 31. Dezember 2002 abgeschlossene Jahresrechnung im Sinne der gesetzlichen und statutarischen Vorschriften geprüft.

Wir haben festgestellt, dass

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen,
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist,
- bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfungen empfehlen wir, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ferner bestätigen wir, dass der Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung Gesetz und Statuten entspricht.

Zürich, den 24. Februar 2003

Die Kontrollstelle

Marius Cadalbert

Gretel Müller

Fusionsgeschäft GBW / BDZ

Fusion zwischen der BDZ und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wipkingen

An der Generalversammlung 2002 hat der Vorstand die Anfrage der GBW zu einer Fusion präsentiert. Die Versammlung hatte per Abstimmung dem Vorstand grünes Licht gegeben um Verhandlungen zu führen. Der Vorstand hat selbstverständlich auch geprüft, bzw. prüfen lassen, ob eine Fusion auch für die BDZ Vorteile bringt. Die Bilanz der GBW wurde einer Prüfung und Analyse durch eine unabhängige Treuhandfirma unterzogen. Der Bericht daraus liegt schriftlich vor. Es sind keine Mängel festzustellen, die Finanzlage insbesondere der Eigenkapitalanteil ist gut, letzteres sogar besser als bei uns. Dann wurde die Bausubstanz von Fachleuten analysiert, wozu ebenfalls ein umfassender Bericht abgegeben wurde. Die 6 Liegenschaften der GBW sind in einem guten Zustand, d.h. sie sind durch das fast identische Alter wie jene der BDZ in gleichem Zustand wie die Liegenschaften der BDZ in Wipkingen.

Aus all diesen Expertisen und den Gesprächen über pro und kontra hat der Vorstand der BDZ entschieden, einer Fusion zuzustimmen. Im Anschluss daran haben wir alle gemeinsam am Fusionsvertrag gearbeitet. Eine grosse Unterstützung bekamen wir dabei vom Verband für Wohnungswesen, welcher uns auch rechtlich beraten hat.

Nach der Prüfung durch das Handelsregister, der Zustimmung der Stadt und der Banken als Gläubiger können wir den Generalversammlungen die Annahme des Fusionsvertrages empfehlen.

Vor der BDZ GV findet die GV der GBW statt. An dieser wird über den Fusionsvertrag abgestimmt. Wird er angenommen, beschliesst die GBW die Auflösung ihrer Genossenschaft und Eintritt in die BDZ, sofern die Genossenschafter der BDZ am 25. April dem Fusionsvertrag ebenfalls zustimmen. Haben beide Genossenschaften der Fusion zugestimmt, tritt die Fusion rückwirkend per 1. Januar 2003 in Kraft. Ab dann gelten für beide die Statuten der BDZ. Die GBW wird dann als eigenständige Genossenschaft aufgelöst und die Aktiven und Passiven gehen in die BDZ über.

Zu erwähnen ist auch, dass wir durch die Annahme des Fusionsvertrages eine zusätzliche Person aus dem bisherigen Vorstand der GBW in den Vorstand der BDZ zu wählen haben. Damit im Vorstand der BDZ dann wirklich alle Siedlungen vertreten sind, schlagen wir vor, auch eine zusätzliche Person aus der Siedlung Denzlerstrasse zu wählen. Somit würde der Vorstand von heute 5 auf neu 7 Personen (exkl. Städtische Vertretung) erhöht.

Wer an der Informationsveranstaltung über die Fusion war oder die Info-Blätter der Kommunikationsgruppe gelesen hat, ist bestimmt überzeugt, dass diese Fusion auch für die BDZ nur von Vorteil sein kann. Der Vorstand empfiehlt Ihnen deshalb die Annahme des Fusionsvertrages.

Bautätigkeiten / Liegenschaften

Feuchtigkeitsproblematik

Immer wieder konfrontiert mit dem Umstand, dass die BewohnerInnen der Häuser Kolonie Wipkingen über Feuchtigkeitserscheinungen klagten, hat der Vorstand in vergangener Zeit Kontakt zur EMPA, Bauphysiker, Handwerker und andere Genossenschaften geknüpft. Aus diesen Kontakten resultieren diverse Lösungsansätze, der Umfang dieser Ratschläge ist gross, die Resultate tendenziell unbefriedigend. Bei den am massivsten tangierten Liegenschaften (Häuser Sydefädeli 16, Hönngerstrasse 97, Breitensteinstrasse 26 & 34) wurden „Versuchssanierungen“ ausgeführt, die langfristigen Erfolge dieser Arbeiten stehen noch aus.

Bauprojekte allgemein / Projekte Wipkingen

Die künftige Gestaltung unserer Genossenschaft ist für den Vorstand ein wichtiges und zentrales Anliegen in der strategischen Planung. Die bereits vorliegende Nutzungsstudie sowie die Gebäuediagnose bilden dabei wichtige Bausteine. Auch wenn im Vorfeld verschiedene Visionen und Überlegungen getätigt werden, bedeutet dies nicht, dass die GenossenschaftlerInnen eines Tages vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Der Vorstand weiss um seine Pflicht, immer aktuell zu informieren und das Votum der Genossenschaftsversammlung einzuholen. Die Bauprojektarbeiten in der Kolonie Wipkingen wurden im vergangenen Jahr zurückgestellt, dies einerseits aufgrund der bevorstehenden Fusionsabstimmung (Nutzung möglicher Synergien bei Bautätigkeiten) und weil die laufenden Geschäfte (Fusionsverhandlung, 3. Bauetappe) die Kapazität des Vorstandes ausgeschöpft haben. Diese Projektarbeiten werden nach der Generalversammlung wieder aufgenommen und der Stand der Arbeiten wird wieder auf den Informationsblätter (Treppenhausausgang) mitgeteilt.

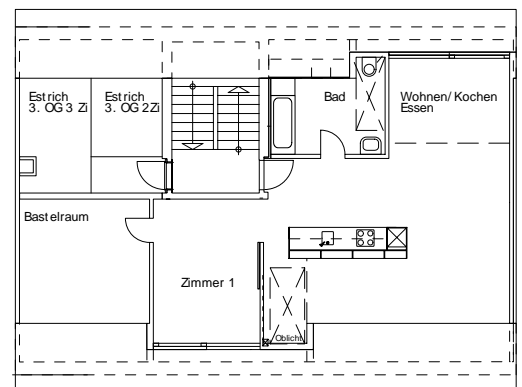
3. Bauetappe

Die 3. Bauetappe ist für die Bewohner der Liegenschaft Denzlerstrasse 37 bereits angelaufen, über den Stand der Arbeiten und allfällige Besichtigungstermine nach Bauabschluss werden wir Sie via Informationsblätter informieren. Die vieldiskutierten Dachausbauten sind bei der Stadt auf sehr positives Echo gestossen und dürfen als unseren kleine Beitrag zur städtischen Wohnungsproblematik verstanden werden. Nachfolgend ein Zitat aus der Baubewilligung der Häuser Denzlerstrasse 35 & 37:

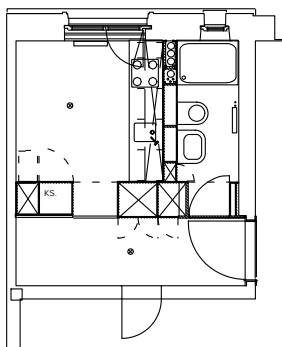
Das Bauvorhaben befindet sich in der Quartiererhaltungszone. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Die beiden Häuser sind Teil einer grösseren Bebauung, die sich beidseitig der Denzlerstrasse als Teil eines Blockrandes entwickelt.

Wie für Gebäude der 20er Jahre bezeichnend, sind die Dachgeschosse ursprünglich nicht ausgebaut worden. Die Dachflächen konnten daher ruhig gehalten und nur mit einzelnen kleinen Gauben zur Belichtung der Winden ausgestattet werden. Das Bauvorhaben sieht eine Abkehr von diesem Prinzip vor. Die Dächer werden zu Wohnraum umgenutzt und erhalten einzelne über-grosse Gauben. Dies entspricht zwar nicht dem Quartiercharakter, ist in der architektonischen Ausformulierung jedoch mit viel Geschick entworfen und erlaubt auch im Inneren einen hochwertigen Wohnungsbau. Kommt hinzu, dass von den Architekten am unmittelbar angrenzenden Haus Denzlerstrasse 39 der selbe Eingriff schon realisiert werden konnte. Wünschenswert im Sinne einer einheitlichen Gestaltung des Strassenzuges wäre ein Umgestaltung aller Dachgeschosse.

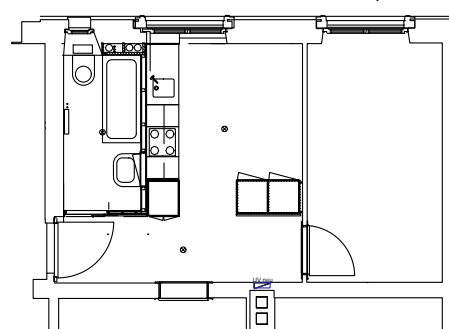
Grundriss neue Dachwohnung



Neuer Grundriss Küche / Bad, 2 Zi. Whg.



Neuer Grundriss Küche / Bad, 3 Zi. Whg.



Umgebungsarbeiten

Die Sanierung der Umgebungsflächen an der Denzlerstrasse und am Stierliweg konnte im Jahre 2002 erfolgreich durchgeführt werden. Diverse Bäume und Sträucher wurden entfernt, die Wurzelstöcke mit dem Bagger ausgegraben. Die alten Verbundsteinbeläge wurden ausgebaut und in Mulden abgeführt. Zur Verbesserung des oberflächigen Wasserabflusses wurden diverse Sickerlöcher ausgehoben, die gesamte Rasenfläche wurde angehoben, die Ablaufgefälle wurden korrigiert. Zur Aufnahme der neuen sickerfähigen Betonsteinbelägen mussten neue Kiesfundationsschichten eingebaut werden. Die neu erstellten Humusflächen wurden mit frischem Saatgut bestreut und eingewalzt. Die Container Abstellplätze am Stierliweg wurden gezügelt. Die budgetierten Aufwendungen von Fr. 90'000.- wurden um Fr. 40'000.- überschritten und mit Fr. 130'000.- abgerechnet. Die Mehraufwendungen beziffern sich in folgenden Aufwendungen:

- Abdecken des Lichtschachtes bei der Heizzentrale, erstellen eines Fahrradabstellplatzes
- Zusätzliche Drainagerohr versetzen (zur besseren Versickerung des Oberflächenwasser)
- Bollensteine entlang der Hausfassade
- Alter Eisenzaun entlang dem Stierliweg wurde durch Diagonalgeflechtzaun ersetzt
- Fällen zusätzlicher Bäume (morsch)
- Ersetzen eines defekten Ablaufschachtes
- Teilweise zusätzliche alte 2. Verbundsteinschicht unter dem bisherigen Belag ausheben und abführen
- Abspitzen und entfernen diverser nicht sichtbarer alter Foundationen
- Zusätzliche Bepflanzung (Budget Fr. 13'000.- / ausgeführt Fr. 23'000.-)
- Spannen von Draht für Kletterpflanzen
- Teilreparaturen Haussockel verputzen

Bruno Bregoli

Herr Bruno Bregoli, welcher seit dem 1. April 1968 in der Genossenschaft als Abwart angestellt war, hat sich am 30. September 2002 aus dem aktiven Erwerbsleben zurückgezogen. Dies bedeutet vermutlich nicht dass er sich zur Ruhe setzt. Seine Aktivitätsbewegungen sind uns allen wohlbekannt. Vermutlich wird er sich nach einer längeren Pause dem weitem Ausbau seines Wohnwagens widmen. Die aktive Zeit endet vermutlich bei uns allen nicht mit der Pensionierung, eventuell beginnt diese doch gerade zu diesem Zeitpunkt, befreit von der Last des Alltags und den Verantwortungen. Nach einer Weile wieder frisch aufgetankt, haben die einen oder anderen wieder zu neuem Werk gefunden. Der Vorstand wünscht Bruno Bregoli von Herzen alles Gute zu einer noch lang andauernden Zukunft voller Kraft und Unternehmungsdrang und dankt ihm im Namen aller Genossenschaftler zu seinem jahrzehntelangem Einsatz in allen Belangen der Genossenschaft. Sein bisheriger Aktionsradius bewegte sich über Wohnungsvermietungen, kleine Renovationen, Wohnungsabnahmen, Verwaltungsarbeit, Reparaturen, Gartenarbeiten, Schneeschaufeln bis hin zu den sehr unangenehmen Arbeiten wie Wohnungsräumungen und Ausschaffungen. An dieser Stelle nochmals besten Dank und alles Gute zu weiteren Entdeckungen.



Einige Kenndaten zu den Tätigkeiten eines Abwartes in 35 Jahren:

1820	Wochen für die Genossenschaft gearbeitet
368	Wohnungswechsel
276	Kühlschränke ausgewechselt
34	Generalversammlungen organisiert
7	Vizepräsidenten durchgestanden
6	Aktuare ausgehalten
5	Heizzentralen mitumgebaut
4	Genossenschaftspräsidenten erlebt
4	Kassiere begleitet
3	Städtische Vertreter kennengelernt
3	Beisitzern zugehört
2	Fassadenrenovationen begleitet
2	Kinder auf die Welt gebracht
1	Küchen- Badsanierung miterlebt
1	mal pensioniert

Neue GenossenschafterInnen

Bestand Ende 2001	218
Eintritte 2002	14
Austritte 2002	19
Bestand Ende 2002	213

Eintritte:

Fluck Walter	Denzlerstrasse 31
Spieler Max	Denzlerstrasse 33
Morger Cheryl	Denzlerstrasse 35
Müller Thomas	Denzlerstrasse 35
Altenburger Christian	Badenerstrasse 316
Pfyl Daniel	Badenerstrasse 316
Schwarz Michel	Breitensteinstrasse 24
Landolt Ralph	Breitensteinstrasse 24
Briefer Marc	Breitensteinstrasse 26
De Font Miriam	Breitensteinstrasse 30
Ahmed Mustafa	Breitensteinstrasse 34
Boss Daniel	Im Sydefädeli 1
Itschner Ivan	Im Sydefädeli 1
Leiser Thomas	Hönggerstrasse 97

Todesfälle

Wir nehmen Abschied von den verstorbenen GenossenschafterInnen:

René Varetta
Marius Cadalbert
Martha Büchler

Der Vorstand spricht den Angehörigen sein herzliches Beileid aus.

Genossenschaftsorgane 2002

Präsident:

Beat Schwarz
Hagenackerweg 4
8157 Dielsdorf

Tel. 01 854 06 73
mail@bdz.ch

Vizepräsident:

Yves Junod
Im Sydefädeli 9
8037 Zürich

Tel. 043 268 58 54
junod@bauagentur.ch

Kassier:

Bettina Gysi
Dickbuch 91
8354 Hofstetten ZH

Tel. 052 363 13 81
r.b.gysi@swissonline.ch

Beisitzer:

Stefan Kern
Im Sydefädeli 5
8037 Zürich

Tel. 01 271 38 24
ste.kern@bluemail.ch

Aktuarin:

Sonja Rossini
Breitensteinstrasse 22
8037 Zürich

Tel. 01 271 65 12
srossini@hotmail.com

Städt. Vertreterin:

Inge Eisler
Mühlebachstrasse 125
8008 Zürich

Tel. 01 216 27 43
inge.eisler@ted.stzh.ch

Kontrollstelle:

Bruno Olbrecht
Reinhold Frei - Strasse 61
8049 Zürich

Tel. 01 342 42 10

Gretel Müller
Im Sydefädeli 5
8037 Zürich

Tel. 01 273 38 22

Marius Cadalbert
Denzlerstrasse 34
8004 Zürich

Tel. 01 493 32 26

Hauswart:

Roland Frei
Im Sydefädeli 3
8037 Zürich

Büro:

Baugenossenschaft Denzlerstrasse
Breitensteinstrasse 30
8037 Zürich

Tel. 01 271 09 25
Fax. 01 271 09 29

Bürozeiten 08:00 - 08:30 h

mail@bdz.ch
www.bdz.ch