

# JAHRES- BERICHT 2017

—○—  
**70 JAHRE BGH –  
DAS JUBILÄUM**  
—○—

# 70 Jahre BGH – Die Meilensteine



## 1947

Gründung Baugenossenschaft Hagenbrünneli durch Gottlieb Graf, Alfred Mörikofer, Arthur Meier, Bruno Fässler, Paul Nievergelt, Hans Schneebeili, Max Kappeler und Paul Nyffenegger

## 1950

Siedlung Neuguet; die erste Siedlung in Affoltern ist bezugsbereit



## 1953

Siedlung Hirschwiese; die BGH wächst weiter



## 1965

Siedlung Staudenbühl; die dritte Siedlung ist entstanden



## 1969

Siedlung Lerchenberg; die grosse Siedlung wird in zwei Etappen erbaut. 1969 ist die 1. Etappe fertig



## 1973

Siedlung Lerchenberg; die 2. Etappe ist geschafft



## 2011

Siedlung Klee; die jüngste Siedlung der BGH

## 1971

Einführung Frauenstimmrecht



*«Wie e grossi Familie: wohne – gnüsse – erläbe – mitenand läbe und fürenand dasii.»*

Pia Krebs, Vorstandsmitglied

*«In einer Genossenschaft zu arbeiten macht Spass und ist auch sinnstiftend, da man damit etwas zum Wohl der Gesellschaft beiträgt.»*

Karin Müller, Vorstandsassistentin/Sachbearbeiterin Kommunikation

*«Mir gefällt meine Arbeit, weil diese spannend ist und mir die Genosschafter ihre Freude zurückgeben.»*

Zoran Tasic, Hauswart Neuguet

*«Es macht mir Spass, mit anderen motivierten Menschen zusammen das Wohnen in der BGH mitzugestalten und mich für einen aktiven und lebhaften Austausch in den Siedlungen einzusetzen.»*

Denise Widmer, Vorstandsmitglied

*«Ich habe immer noch die gleiche Freude wie am ersten Tag, und wenn die Mieter in der Siedlung mit mir zufrieden sind, motiviert mich das um so mehr.»*

Achilleas Zarampoukas, Hauswart Staudenbühl

# Inhalt

Editorial

1



70 Jahre BGH –  
Das Fest

3

Wir halten  
die Siedlungen  
up-to-date

11

Die Bewohner  
engagieren sich

15

Personelles

18

Die Zahlen

21

# EDITORIAL



v.l.n.r.: Othmar Räbsamen, Stefan Businger, Denise Widmer, Marcus Fauster, Agnes Lörincz, Reto Krapf, Pia Krebs, Stefan Kessler

## Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Über 600 Personen sind letzten September der Einladung zur grossen 70-Jahr-Feier der BGH gefolgt und haben in der Siedlung Lerchenberg bei Musik, feinem Essen und einer eindrücklichen Feuershow ausgiebig gefeiert und getanzt! Das Fest für Jung und Alt zeigte auf eindrückliche Weise, dass unsere Baugenossenschaft weit mehr zu bieten hat als lediglich günstigen Wohnraum. Es freut uns sehr zu sehen, dass auch in der heutigen Zeit sehr viele Menschen bereit sind, sich freiwillig zu engagieren und anzupacken! So hatten sich auf unseren Aufruf so viele Helfer zur freiwilligen Mitarbeit gemeldet, dass wir einigen sogar absagen durften!

An dieser Stelle möchten wir unseren Siedlungskommissionen und allen anderen engagierten Helfern einen grossen Dank aussprechen, welche in unseren fünf Siedlungen mit grossem Engage-

ment dafür sorgen, dass das Leben in der BGH mehr ist als nur Wohnen. Die Siedlungsanlässe schaffen die Möglichkeit, die Nachbarn kennenzulernen und aus der Anonymität der Stadt auszubrechen.

Wir haben unser 70-jähriges Bestehen zum Anlass genommen, etwas frischen Wind in unser Kommunikationskonzept zu bringen. Nicht nur das Layout unserer Printmedien wird zukünftig zeitgemässer gestaltet, auch die Inhalte werden klarer und übersichtlicher strukturiert und etwas moderner dargestellt. Einen ersten Vorgeschmack auf die Neuerungen halten Sie mit dieser Ausgabe des Jahresberichts bereits in den Händen. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

## Der Vorstand



# 70 JAHRE BGH – DAS FEST



Im Jahr 1947 hatten sich die Herren Gottlieb Graf, Alfred Mörikofer, Arthur Meier, Bruno Fässler, Paul Nievergelt, Hans Schneebeli, Max Kappeler und Paul Nyffenegger vor dem Hintergrund der damals in der Stadt Zürich vorherrschenden Wohnungsnot dazu entschieden, die Baugenossenschaft Hagenbrünneli zu gründen. Am 2. September 2017 wurde das 70-jährige Bestehen der BGH mit einem grossen Jubiläumsfest gefeiert.

**616**   
**Teilnehmende**  
(493 Erwachsene, 123 Kinder)

  
**180**  
**Pizzas**

**190**   
**Portionen Paella**

**6**   
**Bands**  
(Steelband, Handörgeler, D-Jane, Alphornbläser, Musikverein Zürich-Affoltern, Sturmfrei)

**250**   
**Würste und Steaks**

**67**   
**Dessertvariationen**

Das Nachmittagsprogramm hielt einige Attraktionen für unsere jüngsten Mitbewohner bereit. Das Kinderschminken, das Herumtollen in der Hüpfburg, die Mutprobe auf dem Fallbalken, das Schlemmen von Popcorn und Zuckerwatte oder das Eifern um die grössten Seifenblasen liessen die Kinderherzen höherschlagen. Auch für die Erwachsenen gab es ein vielseitiges Angebot. Diverse kulinarische Köstlichkeiten, ein grandioses von Bewohnern bereitgestelltes Dessertbuffet, abwechslungsreiche musikalische Unterhaltung, die Festrede unseres Präsidenten und schliesslich ein fulminantes Feuerwerk sorgten für Vergnügen. Das Engagement des Organisationskomitees, der Mitarbeitenden, der SiKo Lerchenberg und der freiwilligen Helfer wurde mit einer überraschend hohen Besucherzahl belohnt. Der unermüdliche Einsatz der vielen freiwilligen Helfer war schlicht überwältigend – das Jubiläumsfest bleibt als Sinnbild des gelebten Genossenschaftsgedankens in schöner Erinnerung.

**65**   
**freiwillige Helfer**

«Die Baugenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag für ein lebenswertes Zürich. Als Mitglied des Vorstandes und der Baukommission der BGH kann ich Zürichs Gegenwart und Zukunft aktiv mitgestalten.»

Stefan Businger, städtischer Delegierter



Trotz schlechten Wetters  
hielten diverse Bands die Besucher  
bei bester Laune.

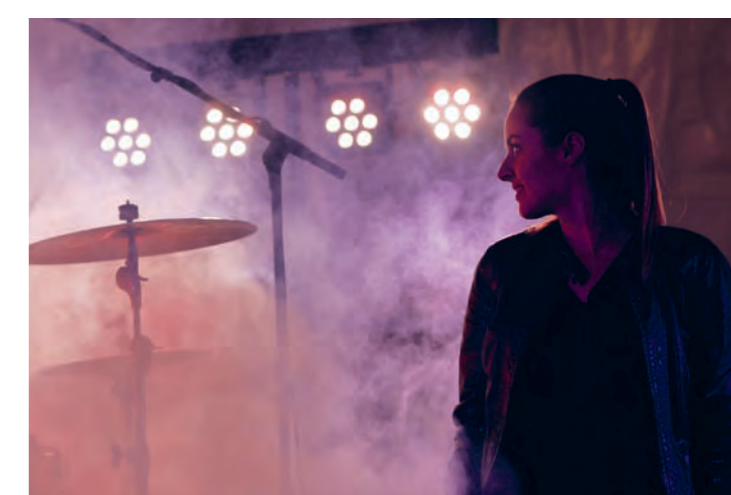


Popcorn und Zuckerwatte,  
Hüpfburg und Seifenblasen liessen  
die Kinderherzen höherschlagen.



Das Nachmittagsprogramm  
hielt einige Attraktionen für unsere  
jüngsten Mitbewohner bereit.





Das Jubiläumsfest bleibt als Sinnbild des gelebten Genossenschaftsgedankens in schöner Erinnerung.

Abwechslungsreiche musikalische Unterhaltung, die Festrede unseres Präsidenten und schliesslich ein fulminantes Feuerwerk sorgten für Vergnügen.



9  
IM FOKUS

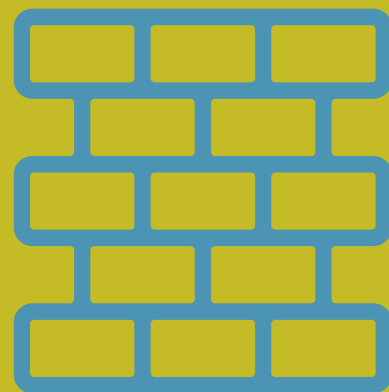


10  
IM FOKUS





# WIR HALTEN DIE SIEDLUNGEN UP-TO-DATE



## Siedlung Klee



Ende 2017 wurden die Loggiaböden mit einer Beschichtung versehen, um die Bewehrungen zu schützen, welche seit dem Bau eine ungenügende Betonüberdeckung aufweisen. Damit konnte der letzte Baumangel behoben werden. Vor den Loggien wurde ein Gerüst gestellt, damit die Arbeiten nicht vom Wohnraum aus erfolgen mussten. Sämtliche betroffenen Loggien mussten durch die Genossenschafter zum Teil kurzfristig geräumt werden. Die Baukommission (BauKo) bedankt sich für das Verständnis und die Mithilfe.

Unter den Lichtschächten der Tiefgarage wurde der Belag so angepasst, dass das Wasser auch bei starken Regenereignissen gut abfließen kann und sich keine grösseren Wasserpfützen mehr bilden.

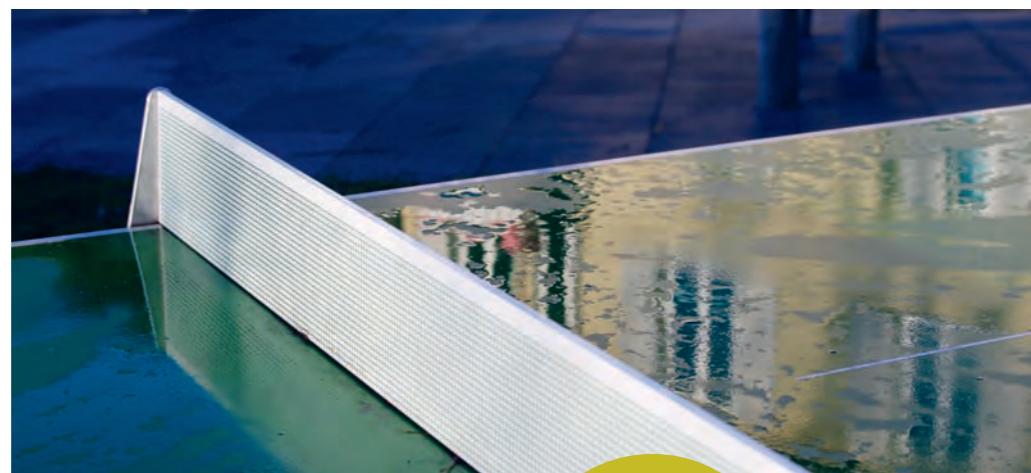


# Siedlung Lerchenberg



Aufgrund des Feedbacks der Gruppe «Gut altern in Affoltern» wurde die Beleuchtung in der Siedlung Lerchenberg optimiert. Dazu wurde die Aussenbeleuchtung an neuralgischen Stellen mit zusätzlichen Kandelabern ergänzt. Die alten Beleuchtungskörper wurden durch neue ersetzt und die Beleuchtungsmittel auf energiesparende LED-Leuchten umgestellt. In den Treppenhäusern wurde die Beleuchtung ebenfalls erneuert.

Die alte Öl-Heizung wurde im Sommer durch eine neue, energieeffizientere Erdgasheizung ersetzt. Nach anfänglichen Einstellungsproblemen konnte die Heizung pünktlich auf die neue Heizperiode in Betrieb genommen werden. Mit der Umstellung auf Erdgas entfallen nun auch die Öl-Lieferungen und Tankreinigungen. Im Herbst wurden die zum Teil durchgerosteten Hauseingangsbereiche erneuert und die Türen ersetzt. Die Eingangsbereiche wurden neu gestrichen.



# Siedlung Hirschwiese



Aufgrund des geplanten Ersatzneubaus werden in der Siedlung Hirschwiese grundsätzlich nur noch die nötigsten baulichen Massnahmen umgesetzt. So wurde die Fassade, welche am Haus 25 grossflächig abblätterte, nur lokal saniert.

Dem Vorstand ist es ein Anliegen, die Siedlung trotz des absehbaren Endes 2025 nicht «verlottern» zu lassen. Aus diesem Grund wurden im Frühling die Spielplätze nochmals mit neuen Geräten ergänzt und auf die neuesten Sicherheitsstandards ausgelegt. Auch wird die Umgebung weiter wie gewohnt mit grossem Engagement unserer Hauswarte und Gärtner gepflegt.



# Siedlung Neuguet



In der Siedlung Neuguet wurden im Sommer die Spielplätze neu gestaltet. Damit sind nun alle unsere Siedlungen wieder mit zeitgemässen, attraktiven Spielgeräten für unsere kleinsten Bewohner ausgestattet.

Mittels eines kleinen Planer-Wettbewerbs wurde im Sommer 2017 das Architekturbüro Fahrländer Scherrer mit der Planung der Fassadensanierung beauftragt. Ziel ist es, den Heizbedarf um mindestens 30% zu senken und das Wohnklima zu erhöhen.



# Siedlung Staudenbühl



In der Siedlung Staudenbühl wurden im Berichtsjahr keine grösseren baulichen Massnahmen durchgeführt. Wie in allen Siedlungen wurde der laufende Unterhalt wie das Streichen der Treppenhäuser oder das Spülen der Sickerleitungen durchgeführt.

# DIE BEWOHNER ENGAGIEREN SICH ...



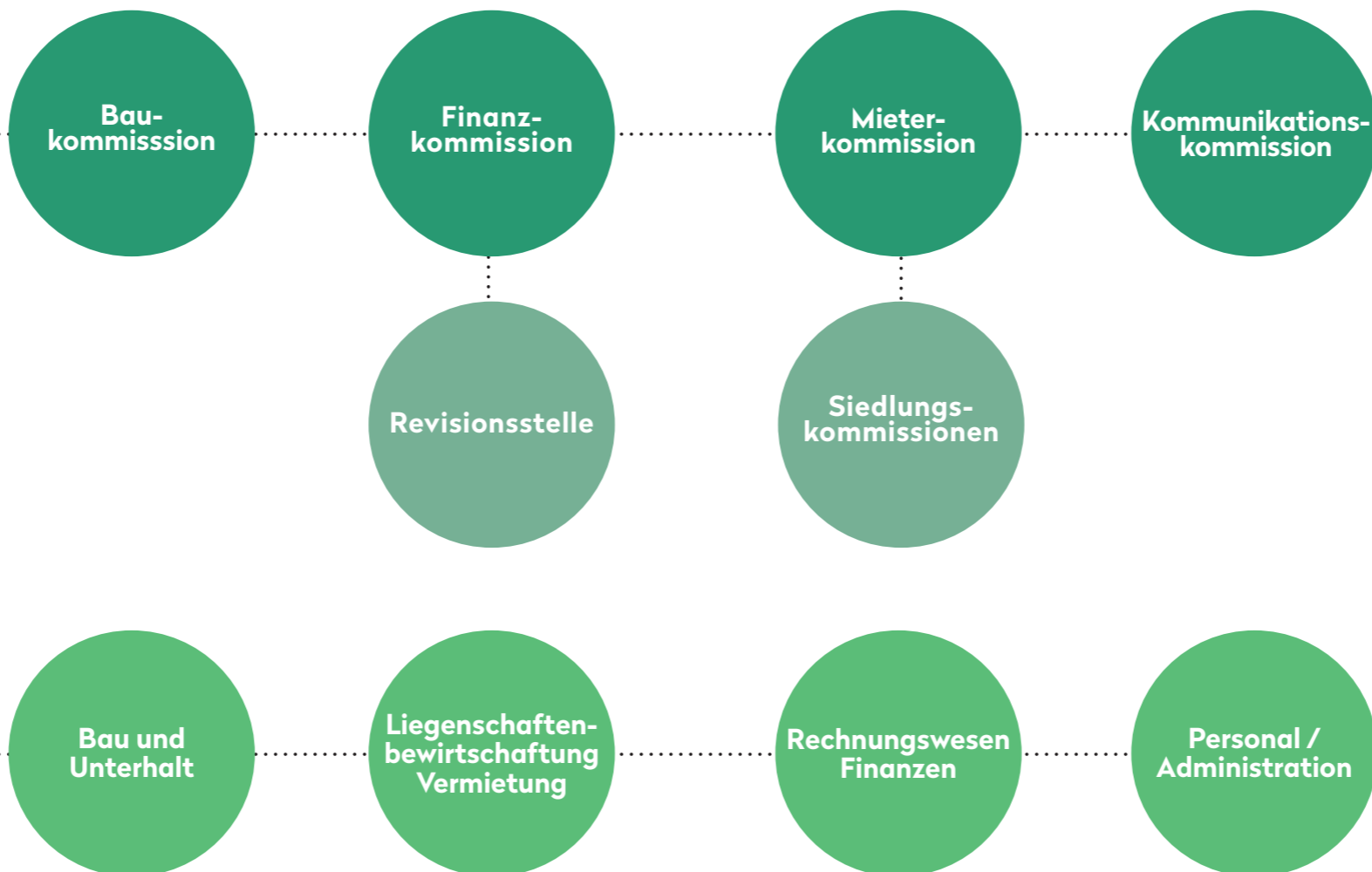
Auch 2017 haben sich die Siedlungskommissionen (SiKos) und die zahlreichen anderen, bereits seit einigen Jahren etablierten Veranstalter (Kleekaffee/-yoga, Seniorenkaffee, Petanquegruppe, Gut altern in Affoltern) wieder mit verschiedensten Anlässen für den Austausch und den Zusammenhalt in den Siedlungen engagiert. Ihr vielfältiges Angebot reicht von Brunchveranstaltungen, Grill-/Fondue-/Racletteplausch, über Samichlausevents, Adventssingen, Neujahrsapéros und Informationsanlässe bis hin zu Strassenfesten mit Flohmarkt und Kürbisschnitzen. Sie sorgen damit für ein reges Siedlungsleben, bieten attraktive Möglichkeiten zum gegenseitigen Kennenlernen und schaffen Raum für gemeinsame Erlebnisse.

Zusätzlich zur Organisation der geselligen Anlässe setzen sich die Siedlungskommissionen aber beispielsweise auch für die Infrastruktur der Siedlungen ein. So waren die SiKos im Berichtsjahr aktiv an der Neu- und Umgestaltung der Spielplätze beteiligt und haben diverse Anschaffungen (Sitzgarnituren, Sonnenschirme, etc.) angeregt, um die Aussenräume der Siedlungen attraktiver zu gestalten. Der im Berichtsjahr neu eingeführte regelmässige Austausch zwischen den Siedlungskommissionen, dem Vorstand und der Verwaltung soll genau diesem Ziel dienen – der unkomplizierte Austausch von Informationen und Bedürfnissen trägt dazu bei, Ideen zeitnah und ohne grossen administrativen Aufwand umzusetzen.

Das vielseitige Engagement der Siedlungskommissionen hat auch aufgezeigt, dass eine Anpassung der finanziellen Mittel erforderlich ist. Entsprechend wurde der Jahresbeitrag der BGH von bisher 12 Franken auf 20 Franken pro Wohnung und Jahr erhöht. Der Grundbetrag pro Siedlung (1'500 Franken pro Jahr) bleibt unverändert.



# Organisation der BGH



# Personelles

— Tod Gieri Schmid: Am 28. Juli 2017, kurz vor seiner Pensionierung, ist unser langjähriger Hauswart, Gieri Schmid, nach geduldig ertragener Krankheit gestorben. Er war während über 14 Jahren die Ansprechperson für die Bewohner der Siedlung Hirschwiese. Die BGH dankt Gieri Schmid herzlich für seinen langjährigen und grossen Einsatz und spricht seinen Angehörigen ihr herzliches Beileid aus.

— Anstellung Ramon Blunier: In der Siedlung Hirschwiese ist seit Mitte August Ramon Blunier als neuer Hauswart tätig. Er verfügt über ein Eidgenössisches Hauswartdiplom.

— Abschluss Susanne Hollenstein: Unsere Sachbearbeiterin Vermietung, Susanne Hollenstein, hat den Lehrgang «Immobilienbewirtschafterin mit Eidg. Fachausweis» bei der SVIT Zürich im Frühjahr 2017 erfolgreich absolviert.

— Anstellung Karin Müller: Seit Oktober ist Karin Müller als Sachbearbeiterin Kommunikation/ Vorstandsassistentin in der BGH tätig. Diese Stelle im 30%-Pensum wurde neu geschaffen, um die Geschäftsleitung wie auch den Vorstand in administrativen Belangen zu entlasten.

— Weiterbildung Chris Conradin: Unser stellvertretender Hauswart Chris Conradin hat im Oktober seine Weiterbildung zum eidgenössisch diplomierten Hauswart begonnen.

— Jubiläum Zoran Tomic: Im Dezember konnte Zoran Tomic, Hauswart der Siedlung Neuguet, sein 25-jähriges Dienstjubiläum feiern.



**«Gerne setze ich mich für ökologische, soziale und finanzielle Nachhaltigkeit bei der Baugenossenschaft Hagenbrünneli ein.»**

Othmar Räsamen, Vorstandsmitglied

# DIE ZAHLEN

3

6

3

1



## Zum Geschäftsergebnis 2017 – Kommentar zur Bilanz

### Aktiven

Die flüssigen Mittel weisen einen deutlich tieferen Stand als im Vorjahr auf. Im Frühling 2017 haben wir die Liegenschaft Erchenbühlstrasse 19 (Siedlung Neuguet) aus Eigenmittel finanziert und während dem Jahr auch Hypotheken zurückbezahlt.

Der Anlagewert der Liegenschaften auf eigenem Land und auf Land im Baurecht verzeichnete eine Zunahme. Diese Zunahme ist einerseits auf den Erwerb der vorerwähnten Liegenschaft sowie auf verschiedene wertvermehrende Investitionen in unsere Siedlungen zurückzuführen. Die höheren Anlagewerte unserer Siedlungen ermöglichten wiederum höhere Abschreibungen. Diese beiden Tatsachen führten insgesamt zu einer Reduktion der Liegenschaften im Anlagevermögen.

Die Entschädigungen für die abgerechneten Bauprojekte im 2017 an die involvierten Vorstandsmitglieder belief sich auf CHF 18'081.00 und sind im bilanzierten Betrag enthalten.

### Passiven

Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten fallen tiefer aus als im Vorjahr. Diese Abnahme ist auf etwas tiefere geplante Amortisationen auf Hypotheken zurückzuführen. Diejenigen Hypotheken, die im Folgejahr (2018) voraussichtlich zurückbezahlt werden, müssen gesetzeskonform im kurzfristigen Fremdkapital aufgeführt werden. Details dazu sind im Anhang 2.3 aufgeführt.

Die langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten konnten wir erneut reduzieren. Darin enthalten sind Rückzahlungen auf Hypotheken und eine Zunahme bei der Depositenkasse, s. Anhang 2.5. Das hohe Vertrauen in unsere Baugenossenschaft und der attraktive Zinssatz von 1.25% p.a. (bis 30.09.2017: 1.75 %) haben zu einem weiteren Anstieg der Depositenkasse geführt.

Der Erneuerungsfonds aller Siedlungen weist gegenüber dem Vorjahr fast keine Änderung auf. Dies, obwohl wir Einlagen von über CHF 1.9 Mio. tätigten. Für werterhaltende Sanierungsarbeiten, im letzten Jahr v.a. im Lerchenberg, haben wir Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds in fast derselben Höhe getätigt. Details siehe Anhang 2.6. Für unsere Siedlung Hirschwiese können wir keine Einlagen mehr in den Erneuerungsfonds vornehmen, aufgrund des beabsichtigten Ersatzneubaus. Dafür haben wir höhere Sonderabschreibungen für diese Siedlung verbucht.

Aufgrund der erwähnten Ereignisse konnte das Fremdkapital insgesamt reduziert werden gegenüber dem Vorjahr.

Das Genossenschaftskapital ist stabil und ändert sich nur im Zusammenhang mit Mieterwechsel oder bei zusätzlichen Wohnungen. Bei den Reserven tätigen wir jeweils die vorgeschriebene Zuweisung im Rahmen der Gewinnverteilung.

# Kommentar zur Erfolgsrechnung

## Ertrag

Der Nettomietzinsenertrag hat sich im Berichtsjahr reduziert. Dies ist auf die Mietzinssenkung ab 1. Oktober 2017 zurückzuführen. Im Mietzinsausfallkonto sind einerseits die Leerstände bei Mieterwechsel enthalten sowie neu der Leerstand des Restaurants Lerchenberg. Positiv hat sich dafür die im 2017 neu erworbene Liegenschaft Erchenbühlstrasse 19 im Neuguet ausgewirkt.

## Aufwand

Der Liegenschaftsaufwand hat gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen. Hier wirken sich die Investitionen in unsere Liegenschaften und auch die dafür getätigten Rückstellungen als relevante Positionen aus. Insgesamt bewegt sich aber der Liegenschaftsaufwand über die letzten Jahre auf einem stabilen Niveau. Erst nach Vorlage einer Bauschlussabrechnung erfolgt die Umlage der Kosten entweder auf die Liegenschaft im Anlagevermögen für wertvermehrende Investitionen oder dann zulasten der Erfolgsrechnung für werterhaltende Investitionen (Unterhalt und Reparaturen). Bei den Erneuerungsfonds haben wir die maximal möglichen Einlagen vorgenommen.

Der Personalaufwand (Betrieb und Verwaltung) weist eine Zunahme auf. Im Gegensatz zu den Vorjahren hatten wir 2017 zum Glück keine grösseren unfall- oder krankheitsbedingten Ausfälle bei unserem Personal. In den Vorjahren führte dies jeweils zu tieferen Kosten für die BGH, da die Versicherung 80 % der Löhne bei Krankheit/Unfall vergütet hat.

Die Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens haben zugenommen. Diese Zunahme ist einerseits auf die erhöhte Sonderabschreibung Hirschwiese und leicht höhere Abschreibungen auf den übrigen Siedlungen zurückzuführen.

Der Finanzaufwand hat im letzten Jahr erneut abgenommen. Im Februar 2017 ist eine SWAP-Absicherung für Libor-Hypotheken über CHF 19 Mio. ausgelaufen, was der Hauptgrund dafür ist. Hingegen hat der Zinsaufwand Depositenkasse leicht zugelegt, da die Einlagen auch im 2017 zugenommen haben.

## Gewinnverwendung

Über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzüglich Gewinnvortrag 2016 wird auf Antrag des Vorstandes die Generalversammlung entscheiden (siehe Seite 33). Der Vorstand wird der Generalversammlung beantragen, das Genossenschaftskapital neu mit 1.75 % (Vorjahr 2.00 %) zu verzinsen, was im aktuellen Zinsumfeld nach wie vor eine attraktive Rendite für die GenosschafterInnen ergibt. Dem Vorschlag des Vorstandes liegt die Senkung des Mietzinses per 1. Oktober 2017 um ebenfalls 0.25 % zugrunde.

## Vorstandsentschädigungen

Die auszahlenden Entschädigungen für den Vorstand werden wie folgt ausgewiesen: Ordentliche Entschädigung CHF 88'499.95, gemäss Art. 19, Rechnungsreglement der Stadt Zürich, Finanzdepartement.



Alice Zinniker und Roberto Lepore

*«Es ist eine wundervolle Genugtuung, attraktiven Wohnraum (Kostenmiete) anbieten zu können.»*

Alice Zinniker, Geschäftsleiterin

*«Ich bin stolz, ein kleiner Teil der grossen BGH-Familie zu sein und mich für bezahlbares Wohnen in der Stadt Zürich einzusetzen.»*

Roberto Lepore, Leiter Bau und Unterhalt

# Bilanz

2017 2016

## Aktiven

	ANHANG	CHF	CHF
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassa		3'012.25	2'315.85
Postkonto		604'799.15	940'220.30
Banken		1'942'053.94	3'076'868.51
<b>TOTAL FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>2'549'865.34</b>	<b>4'019'404.66</b>
<b>FORDERUNGEN AUS LEISTUNGEN GEGENÜBER GENOSSENSCHAFTER</b>			
Mieterausstände		16'557.65	11'095.21
<b>TOTAL FORDERUNGEN AUS LEISTUNGEN GEGENÜBER GENOSSENSCHAFTER</b>		<b>16'557.65</b>	<b>11'095.21</b>
<b>ÜBRIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN</b>		<b>3'392.90</b>	<b>2'033.07</b>
<b>HEIZÖLVORRAT</b>		<b>92'060.00</b>	<b>140'426.50</b>
<b>AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN</b>	2.1	<b>440'975.55</b>	<b>674'346.70</b>
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>3'102'851.44</b>	<b>4'847'306.14</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>FINANZANLAGEN</b>		<b>5'000.00</b>	<b>5'000.00</b>
<b>SACHANLAGEN</b>			
Liegenschaften auf eigenem Land		137'811'600.00	135'322'300.00
Amortisationskonto (s. Seite 38)		-19'644'146.80	-18'446'577.75
Sonderabschreibungen Hirschwiese		-4'622'668.00	-3'863'000.00
Liegenschaften auf Land im Baurecht		59'596'800.00	59'547'100.00
Heimfallfonds Lerchenberg (s. Seite 38)		-20'943'645.00	-20'063'071.00
<b>LIEGENSCHAFTEN</b>		<b>152'197'940.20</b>	<b>152'496'751.25</b>
<b>BAUKONTEN</b>	2.2	<b>597'714.65</b>	<b>220'378.95</b>
<b>ÜBRIGE SACHANLAGEN</b>		<b>39'368.80</b>	<b>72'445.30</b>
<b>NICHT EINBEZAHLTES GENOSSENSCHAFTSKAPITAL</b>		<b>0.00</b>	<b>14'860.00</b>
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>152'840'023.65</b>	<b>152'809'435.50</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>155'942'875.09</b>	<b>157'656'741.64</b>

## Passiven

2017 2016

	ANHANG	CHF	CHF
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'003'811.30	285'111.25
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.3	3'160'500.00	3'885'500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	1'949'354.08	2'051'186.18
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>6'113'665.38</b>	<b>6'221'797.43</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (s. Seite 40)	2.5	112'110'201.09	113'640'458.46
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Erneuerungsfonds (s. Seite 37)	2.6	27'513'253.00	27'368'577.00
Rückstellung Tanksanierung		59'343.50	150'943.50
Mietzinsreserve	3.0	146'626.60	171'626.60
Teuerungszulagen Pensionierte		26'118.00	26'118.00
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>139'855'542.19</b>	<b>141'357'723.56</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>		<b>145'969'207.57</b>	<b>147'579'520.99</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>GENOSSENSCHAFTSKAPITAL</b>	2.7		
Pflicht Genossenschaftskapital		6'849'800.00	6'859'800.00
Freiwilliges Genossenschaftskapital		347'600.00	347'600.00
<b>TOTAL GENOSSENSCHAFTSKAPITAL</b>		<b>7'197'400.00</b>	<b>7'207'400.00</b>
<b>RESERVEN</b>			
Gesetzliche Gewinnreserve		822'349.65	819'539.65
Freiwillige Gewinnreserven		1'500'000.00	1'500'000.00
<b>TOTAL RESERVEN</b>		<b>2'322'349.65</b>	<b>2'319'539.65</b>
<b>BILANZGEWINN</b>			
Gewinnvortrag		402'327.70	494'068.44
Jahresgewinn		51'590.17	56'212.56
<b>TOTAL BILANZGEWINN</b>		<b>453'917.87</b>	<b>550'281.00</b>
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>9'973'667.52</b>	<b>10'077'220.65</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>155'942'875.09</b>	<b>157'656'741.64</b>



# Erfolgsrechnung

2017 2016

	CHF	CHF
<b>NETTOERLÖSE AUS LEISTUNGEN</b>		
<b>MIETZINSERTRÄGE</b>		
Neuguet 19	32'086.60	0.00
Neuguet	973'980.00	982'184.00
Hirschwiese	1'959'949.50	1'976'502.00
Staudenbühl	1'638'631.00	1'643'104.50
Lerchenberg	5'036'842.00	5'069'043.00
Klee	3'315'223.00	3'358'657.25
./. Mietzinsausfallkonto	-224'569.96	-100'697.63
	<b>12'732'142.14</b>	<b>12'928'793.12</b>
<b>ÜBRIGE ERLÖSE AUS LEISTUNGEN</b>		
Diverse Erträge	55'188.85	55'008.15
Waschkartenabrechnung	72'792.81	70'762.33
Pauschalerträge	342'032.75	340'477.80
	<b>470'014.41</b>	<b>466'248.28</b>
<b>NETTOERLÖSE AUS LEISTUNGEN</b>	<b>13'202'156.55</b>	<b>13'395'041.40</b>
<b>LIEGENSCHAFTSAUFWAND</b>		
Unterhalt und Reparaturen	1'726'752.00	1'887'261.25
Erweiterter Unterhalt & Planungskosten	776'310.25	219'767.50
Gebäudeversicherung	75'888.20	75'752.85
Übrige Versicherungen	52'661.55	37'636.65
Allgemeinstrom	165'852.60	155'506.90
Wasser und Abwasser	411'806.35	432'916.15
Kehricht	39'248.75	74'520.90
Heizkostenabrechnung	12'607.95	12'722.60
TV Gebühren Neuguet 19	358.25	0.00
Vermietungsaufwand	3'556.40	3'678.95
Einlage in Erneuerungsfonds	1'925'676.00	2'363'818.00
Baurechtszinsaufwand Lerchenberg	1'268'058.00	1'279'631.00
	<b>6'458'776.30</b>	<b>6'543'212.75</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>		
Betriebspersonal	1'097'890.95	986'370.10
Geschäftsstelle	580'673.50	555'044.40
übriger Personalaufwand	102'372.31	90'793.95
	<b>1'780'936.76</b>	<b>1'632'208.45</b>
<b>ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND</b>		
Büro- und Verwaltungsaufwand, Raummiete	132'012.62	121'220.40
Siedlungskommissionen	20'330.10	16'329.70
Vorstandsentschädigungen	88'499.95	88'544.80
Generalversammlungen, Veranstaltungen	83'153.90	60'778.55
Revisionsstelle	17'128.80	14'796.00
	<b>341'125.37</b>	<b>301'669.45</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN</b>	<b>4'621'318.12</b>	<b>4'917'950.75</b>

2017 2016

	CHF	CHF
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN</b>	<b>4'621'318.12</b>	<b>4'917'950.75</b>
Abschreibungen übrige Sachanlagen (Mobilien)	52'608.60	97'405.00
Einlage Amortisationskonto	1'197'569.05	1'014'917.25
Sonderabschreibungen Hirschwiese	759'668.00	409'000.00
Einlage Heimfall Lerchenberg	880'574.00	879'192.00
	<b>2'890'419.65</b>	<b>2'400'514.25</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN</b>	<b>1'730'898.47</b>	<b>2'517'436.50</b>
<b>FINANZAUFWAND</b>		
<b>Zinsaufwand Darlehen &amp; Hypotheken</b>		
Neuguet	107'012.41	115'612.78
Hirschwiese	279'762.80	415'916.36
Staudenbühl	211'866.25	214'008.50
Lerchenberg	504'257.10	703'724.77
Klee	494'572.09	810'245.03
	<b>1'597'470.65</b>	<b>2'259'507.44</b>
Zinsaufwand Depositenkasse	164'909.95	151'468.40
Postfinance- / Bankspesen	6'807.55	6'222.00
	<b>171'717.50</b>	<b>157'690.40</b>
<b>FINANZERTRAG</b>		
Zinsertrag Post/ Banken	0.00	0.00
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>-38'289.68</b>	<b>100'238.66</b>
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag</b>		
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	0.00	0.00
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag s. Anhang 4	121'000.00	0.00
	<b>121'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>82'710.32</b>	<b>100'238.66</b>
<b>DIREKTE STEUERN</b>	<b>31'120.15</b>	<b>44'026.10</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>51'590.17</b>	<b>56'212.56</b>

# Geldflussrechnung

2017 2016

	CHF	CHF
<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Jahresergebnis	51'590	56'213
+ Einlage in Erneuerungsfonds	1'925'676	2'363'818
+ Einlage in Amortisationskonto	1'197'569	1'014'917
+ Einlage in Heimfallkonto Lerchenberg	880'574	879'192
+ Sondereinlage Hirschwiese	759'668	409'000
+ Übrige Abschreibungen	52'609	97'405
+ Bildung Rückstellungen Sanierung	-	-
- Auflösung Rückstellungen Sanierungen	-	-
+ Bildung übrige Rückstellungen	4'400	3'200
- Auflösung übrige Rückstellungen	-121'000	-
<b>CASH FLOW</b>	<b>4'751'086</b>	<b>4'823'745</b>
+/- Veränderung kurzfristige Forderungen	-6'822	-5'188
+/- Veränderung Vorräte	48'367	196'947
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung	233'371	-74'171
+/- Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	718'700	-167'861
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung	-101'832	-120'977
<b>GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>5'642'869</b>	<b>4'652'495</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
+/- Investitionen / Desinvestitionen Liegenschaften	-2'916'336	469'377
- Investitionen in übrige Anlagen	-19'532	-59'360
- Entnahme aus Erneuerungsfonds	-1'781'000	-2'039'450
<b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-4'716'868</b>	<b>-1'629'434</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
+/- Aufnahme / Amortisation Hypotheken	-3'160'500	-2'595'500
+/- Veränderung Depositenkasse	905'243	2'318'185
+/- Veränderung Anteilscheinkapital	4'860	32'740
- Verzinsung Anteilscheinkapital	-145'143	-145'054
<b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-2'395'541</b>	<b>-389'629</b>
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>-1'469'539</b>	<b>2'633'432</b>
<b>NACHWEIS</b>		
Flüssige Mittel per 1.1.	4'019'405	1'385'973
Flüssige Mittel per 31.12.	2'549'865	4'019'405
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>-1'469'539</b>	<b>2'633'432</b>



«Leben in der BGH soll mehr sein als nur günstig wohnen.»

Marcus Fauster, Präsident

## 2017 2016

	CHF	CHF
<b>1 ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE</b> Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.		
<b>2 ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNG</b>		
<b>2.1 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN</b>		
Heiz- und Nebenkosten	421'403.40	357'482.05
Vorausbezahlte Aufwendungen	19'572.15	316'864.65
	<b>440'975.55</b>	<b>674'346.70</b>
<b>2.2 BAUKONTEN</b>		
Siedlung Hirschwiese; Vorprojekt Rückbau/Neubau	156'321.25	145'717.15
Siedlung Lerchenberg; Sanierung Heizung	0.00	74'396.10
Siedlung Neuguet; Vorprojekt Fassadensanierung	402'425.35	265.70
Siedlung Lerchenberg; Machbarkeitsstudie		
Ersatzneubau Lerchenhalde	38'968.05	0.00
	<b>597'714.65</b>	<b>220'378.95</b>
<b>2.3 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Rückzahlungen fester Vorschüsse; fällig im Folgejahr	2'200'000.00	2'937'500.00
Amortisationen von Hypotheken, fällig im Folgejahr	800'000.00	800'000.00
Amortisationen von Darlehen, fällig im Folgejahr	160'500.00	148'000.00
	<b>3'160'500.00</b>	<b>3'885'500.00</b>
<b>2.4 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN</b>		
Ausstehende Aufwendungen	641'978.78	640'468.68
Transitorische Passiven Siedlung Klee	0.00	71'993.50
Vorausbezahlte Mietzinse	636'700.80	663'923.00
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	653'474.50	657'301.00
Nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital	17'200.00	17'500.00
	<b>1'949'354.08</b>	<b>2'051'186.18</b>
<b>2.5 LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Hypotheken (s. Seite 40)	88'450'000.00	92'950'000.00
Darlehen (s. Seite 40)	12'985'500.00	10'921'000.00
Depositenkasse*	10'674'701.09	9'769'458.46
	<b>112'110'201.09</b>	<b>113'640'458.46</b>
* Die Depositenkasse wird unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.		

## 2017 2016

	CHF	CHF
<b>2.6 ERNEUERUNGSFONDS (s. Seite 37)</b> Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		
<b>2.7 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL</b>		
Genossenschaftskapital	6'849'800.00	6'859'800.00
Freiwilliges Genossenschaftskapital	347'600.00	347'600.00
	<b>7'197'400.00</b>	<b>7'207'400.00</b>
Statuten, Art. 18, Abs.3; Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt innert zwölf Monaten nach Beendigung der Mitgliedschaft. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei in diesem Fall die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt (Art. 864 Abs. 3 OR).		
<b>3 AUFLÖSUNG VON RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Entnahme aus Mietzinsreserve «nicht gedeckte Mietzinseinnahmen» Neuguet 19 nach Kostenmiete	25'000.00	0.00
<b>4 ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG</b>		
Auflösung Rückstellung Tankrevision nach Sanierung Heizung Lerchenberg von Oel auf Gas	96'000.00	0.00
Periodenfremder Ertrag aus Mietzinsreserve «Nettoauflösung stiller Reserven» Neuguet 19	25'000.00	0.00
	<b>121'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>5 VERPFLICHTUNGEN AUS BAURECHTSVERTRÄGEN</b> Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 31.12.2044 abgeschlossen, welcher um weitere 25 Jahre verlängert werden kann. Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt CHF 1'267'529.		
<b>6 DERIVATE FINANZINSTRUMENTE</b> Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert sondern im Anhang offengelegt, s. Seite 40.		
Kontraktwert	27'000'000.00	46'000'000.00
Wiederbeschaffungswert	-3'160'620.08	-3'856'395.64
<b>7 VERPFÄNDETE AKTIVEN FÜR EIGENE VERPFLICHTUNGEN</b>		
Buchwert Liegenschaften	<b>152'197'940.00</b>	<b>152'496'751.25</b>
<b>8 BRANDVERSICHERUNGSWERTE FÜR SACHANLAGEN</b>		
Gebäudeversicherungswert (s. Seite 39)	<b>237'337'000.00</b>	<b>236'381'800.00</b>
<b>9 DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG</b> Der Vorstand hat eine Bestandsaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft sowie allenfalls notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen des Vorstandes dokumentiert.		
<b>10 ANZAHL MITARBEITENDE</b> Die Anzahl Vollzeitstellen betrug sowohl im Berichts- als auch im Vorjahr weniger als 50 (s. Seiten 43 und 44)		

# Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresgewinns

2017 2016

	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 1.1. Jahresgewinn	402'327.70 51'590.17	494'068.44 56'212.56
<b>BILANZGEWINN ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG</b>	<b>453'917.87</b>	<b>550'281.00</b>
<b>VORSCHLAG GEWINNVERWENDUNG</b>		
Verzinsung des Genossenschaftskapitals	1.75% 126'448.00	2% 145'143.30
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	2'810.00	2'810.00
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	0.00	0.00
<b>GEWINNVORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>324'659.87</b>	<b>402'327.70</b>

# Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der  
Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich

Zürich, 6. Februar 2018

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Hagenbrünneli, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 25 bis 33), für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

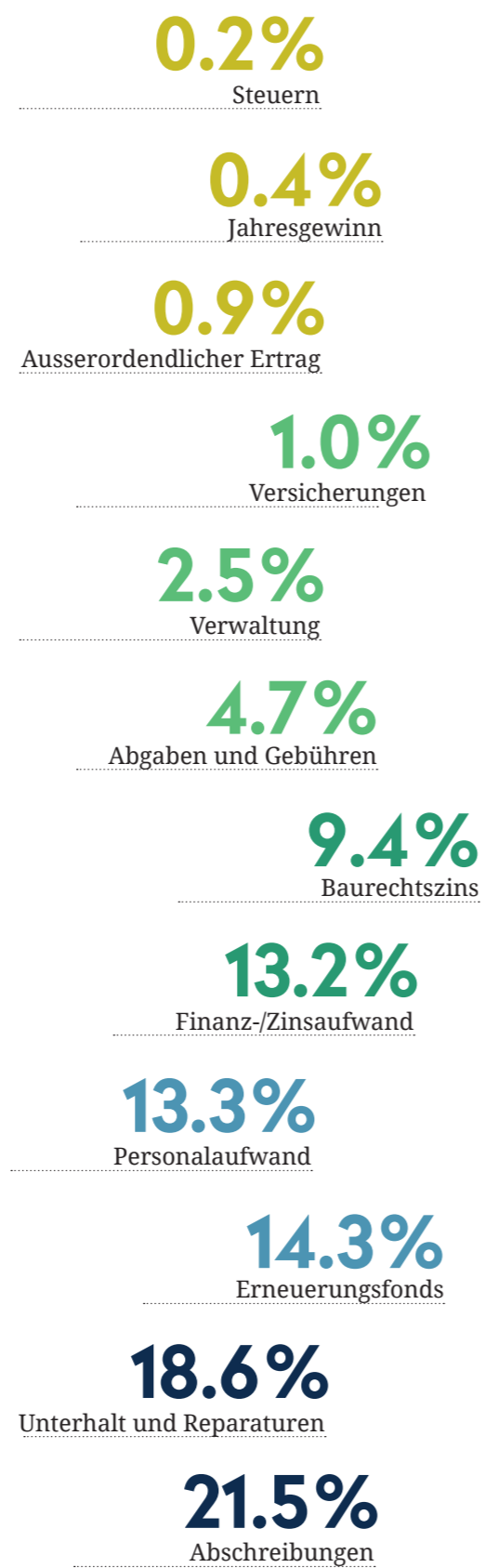
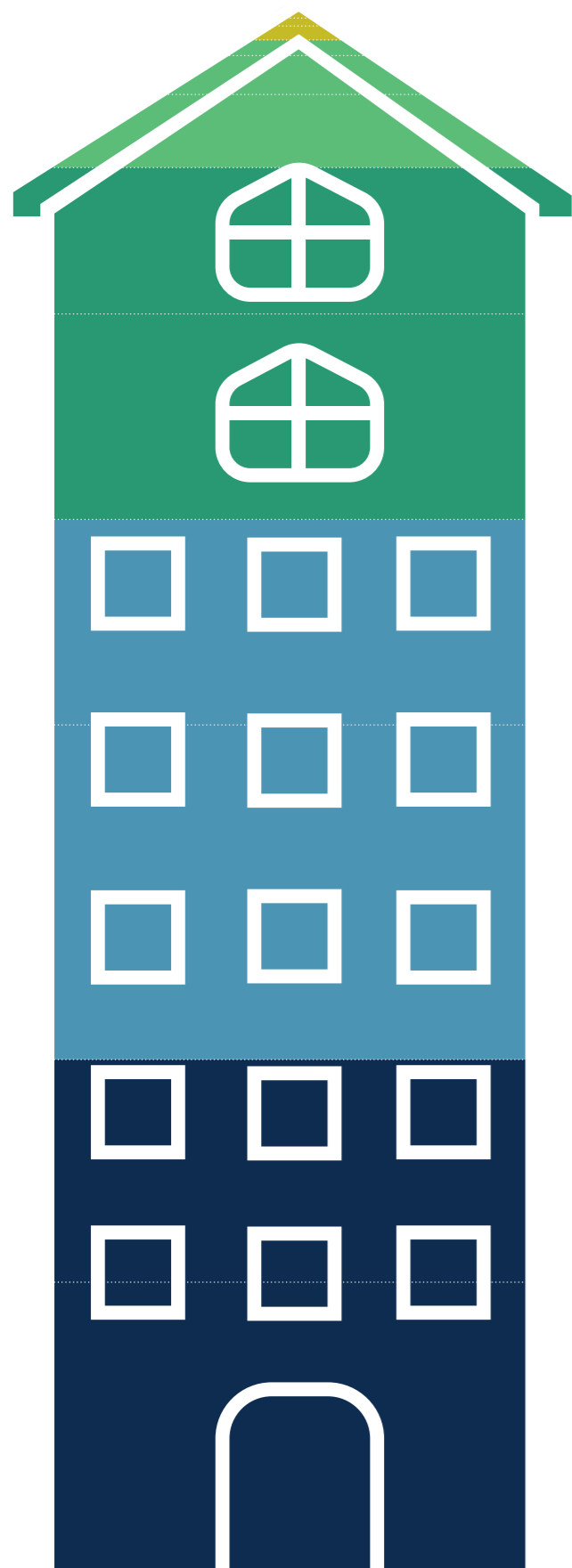
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

BDO AG

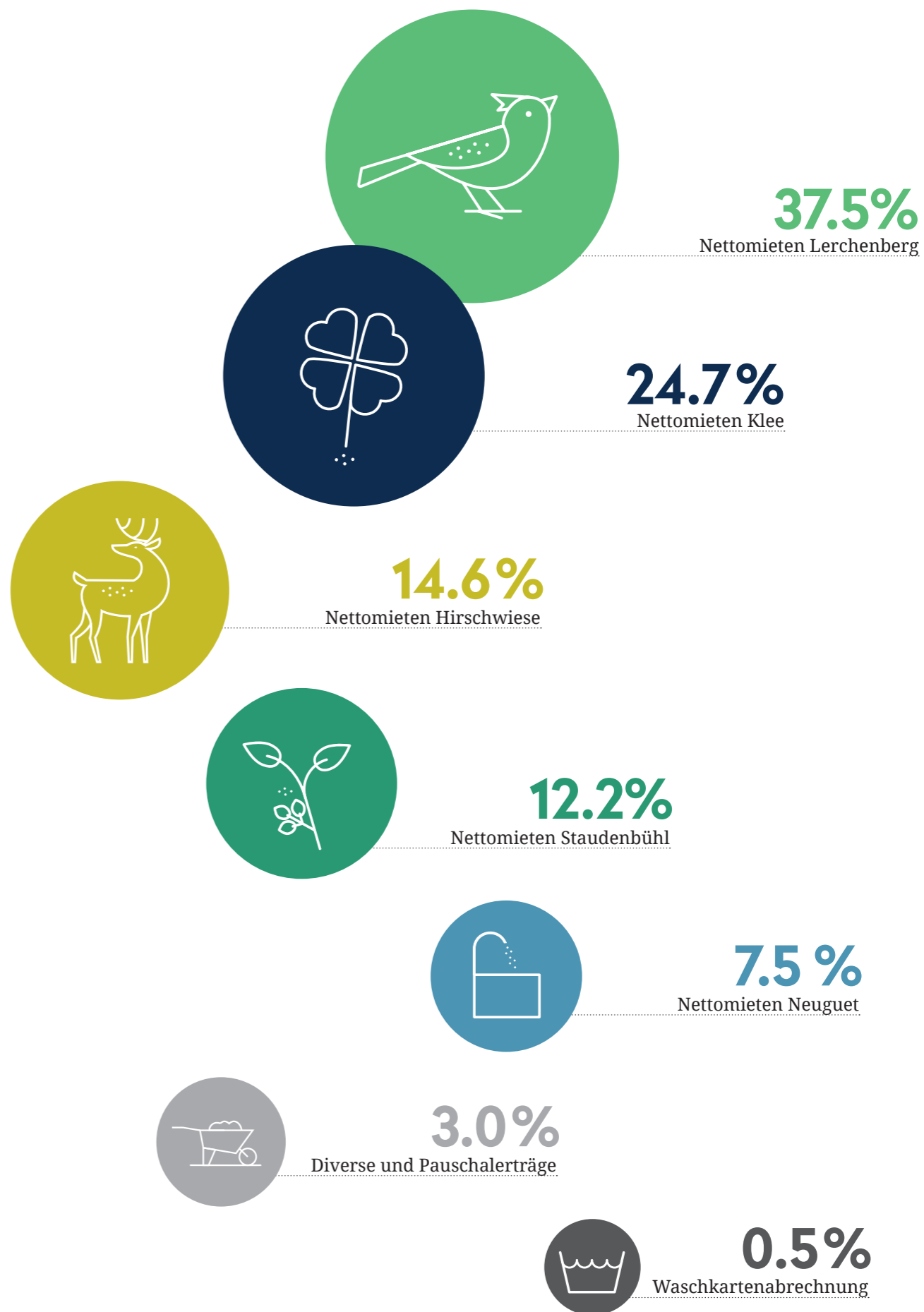
**Andreas Blattmann**  
Zugelassener Revisionsexperte

**i.V. Remo Inderbitzin**  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisor

# Aufwand 2017



# Ertrag 2017



# Erneuerungsfonds

2017 2016

	CHF	CHF
<b>NEUGUET 19 (ERCHENBÜHLSTRASSE 19)</b>		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	0.00	0.00
Einlage 1 % vom Assekuranzwert	8'382.00	0.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>8'382.00</b>	<b>0.00</b>
<b>NEUGUET</b>		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	3'047'050.00	2'828'610.00
Einlage 1 % vom Assekuranzwert	218'440.00	218'440.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>3'265'490.00</b>	<b>3'047'050.00</b>
<b>HIRSCHWIESE</b>		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	6'496'144.00	6'049'620.00
Einlage 1 % vom Assekuranzwert	0.00	446'524.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>6'496'144.00</b>	<b>6'496'144.00</b>
<b>STAUDENBÜHL</b>		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	4'189'904.00	4'969'037.00
Einlage 1 % vom Assekuranzwert	360'317.00	360'317.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	-1'139'450.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>4'550'221.00</b>	<b>4'189'904.00</b>
<b>LERCHENBERG</b>		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	10'256'479.00	10'386'942.00
Einlage 1 % vom Assekuranzwert	769'537.00	769'537.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	-1'781'000.00	-900'000.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>9'245'016.00</b>	<b>10'256'479.00</b>
<b>KLEE</b>		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	3'379'000.00	2'810'000.00
Einlage 1 % vom Assekuranzwert	569'000.00	569'000.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>3'948'000.00</b>	<b>3'379'000.00</b>
<b>TOTAL EINLAGEN</b>	<b>1'925'676.00</b>	<b>2'363'818.00</b>
<b>TOTAL ENTNAHMEN</b>	<b>-1'781'000.00</b>	<b>-2'039'450.00</b>
<b>TOTAL ERNEUERUNGSFONDS</b>	<b>27'513'253.00</b>	<b>27'368'577.00</b>

# Amortisationskonten

2017 2016

	CHF	CHF
<b>NEUGUET 19 (ERCHENBÜHLSTRASSE 19)</b>		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	0.00	0.00
Einlage 1 % vom Anlagewert ohne Land	18'000.00	0.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>18'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>NEUGUET</b>		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	3'185'559.25	3'087'987.25
Einlage 1 % vom Anlagewert ohne Land	129'865.35	97'572.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>3'315'424.60</b>	<b>3'185'559.25</b>
<b>HIRSCHWIESE</b>		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	10'080'000.00	9'482'270.75
Einlage 1 % vom Anlagewert ohne Land	242'467.10	188'729.25
Sonderabschreibungen Hirschwiese	884'668.00	409'000.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>11'207'135.10</b>	<b>10'080'000.00</b>
<b>STAUDENBÜHL</b>		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	5'780'111.50	5'595'480.25
Einlage 1 % vom Anlagewert ohne Land	222'463.45	184'631.25
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>6'002'574.95</b>	<b>5'780'111.50</b>
<b>KLEE</b>		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	3'263'907.00	2'719'922.25
Einlage 1 % vom Anlagewert ohne Land	584'773.15	543'984.75
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>3'848'680.15</b>	<b>3'263'907.00</b>
<b>TOTAL EINLAGEN</b>	<b>1'197'569.05</b>	<b>1'014'917.25</b>
<b>TOTAL AMORTISATIONSKONTO</b>	<b>24'391'814.80</b>	<b>22'309'577.75</b>

# Heimfallkonto

2017 2016

	CHF	CHF
<b>LERCHENBERG</b>		
Heimfallkonto Bestand am 1. Januar	20'063'071.00	19'183'879.00
Einlage gemäss Annuitätentabelle	880'574.00	879'192.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>20'943'645.00</b>	<b>20'063'071.00</b>

# Anlagewert

2016 2017 2018

BEZUGS- JAHR	URSPRÜNGLICHER LANDKAUFPREIS	ANLAGEWERT * 31.12.16	ANLAGEWERT* 31.12.17	ANLAGEWERT** 31.12.17	ASSEKURANZ- SUMME*** PER 01.01.18
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>SIEDLUNG</b>					
<b>NEUGUET 19</b>					
Bestand	2017 (600'000.00) 857.00/m <sup>2</sup>	0.00	2'400'000.00	1'800'000.00	838'200.00
<b>NEUGUET</b>					
Bestand	1950 (72'164.00) 5.00/m <sup>2</sup>	13'009'600.00	13'058'700.00	12'986'536.00	21'844'000.00
<b>HIRSCHWIESE</b>					
Bestand	1952/53 (954'088.00) 52.00/m <sup>2</sup>	25'163'900.00	25'200'800.00	24'246'712.00	44'769'400.00
<b>STAUDENBÜHL</b>					
Bestand	1965 (2'374'457.00) 179.00/m <sup>2</sup>	24'617'500.00	24'620'800.00	22'246'343.00	36'031'700.00
<b>LERCHENBERG</b>					
Bestand	1969/73 (Baurecht)	59'547'100.00	59'596'800.00	59'596'800.00	76'953'700.00
<b>KLEE</b>					
Bestand	2011 (14'053'988.00) 1'019.00/m <sup>2</sup>	72'531'300.00	72'531'300.00	58'477'312.00	56'900'000.00
<b>GESAMT-TOTAL</b>					
	18'054'697.00	194'869'400.00	197'408'400.00	179'353'703.00	237'337'000.00

\* beinhaltet wertvermehrnde Baukosten und Landkaufpreis  
 \*\* beinhaltet wertvermehrnde Baukosten ohne Landkaufpreis  
 \*\*\* Gebäudekostenindex 1025% v. Basiswert

# Hypotheken-Verzeichnis

2016 2017

	BESTAND AM 31.12.16	+ AUFSTOCKUNG - AMORTISATION	BESTAND AM 31.12.17	ZINSFUSS 31.12.17	ENDE DER LAUFZEIT
	CHF	CHF	CHF	%	MT./JAHR
<b>SIEDLUNG</b>					
<b>NEUGUET</b>					
ZKB 1. Rang (Libor)	4'750'000.00		4'750'000.00	0.65	var.
ZKB 1. Rang	1'900'000.00	-200'000.00	1'700'000.00	1.44	03.2020
	6'650'000.00	-200'000.00	6'450'000.00		
<b>HIRSCHWIESE</b>					
UBS 1. Rang (Libor)	12'200'000.00	-1'700'000.00	10'500'000.00	0.75	var.
	12'200'000.00	-1'700'000.00	10'500'000.00		
<b>STAUDENBÜHL</b>					
EGW Anleihe 1. Rang	11'000'000.00		11'000'000.00	1.75	7.2028
PK Stadt Zürich 2. Rang	1'942'500.00	-23'500.00	1'919'000.00	1.00	var.
	12'942'500.00	-23'500.00	12'919'000.00		
<b>LERCHENBERG</b>					
ZKB 1. Rang (Libor)	800'000.00		800'000.00	0.65	var.
ZKB 1. Rang	2'400'000.00	-200'000.00	2'200'000.00	1.40	12.2018
ZKB 1. Rang	0.00	6'000'000.00	6'000'000.00	1.32	01.2029
UBS 1. Rang (Libor)	16'700'000.00	-6'900'000.00	9'800'000.00	0.75	var.
PK Stadt Zürich 2. Rang	5'685'500.00	-70'500.00	5'615'000.00	1.00	var.
PK Stadt Zürich 2. Rang	3'428'500.00	-41'500.00	3'387'000.00	1.00	var.
PK Stadt Zürich 2. Rang	2'250'000.00	-25'000.00	2'225'000.00	1.00	var.
	31'264'000.00	-1'237'000.00	30'027'000.00		
<b>KLEE</b>					
ZKB fester Vorschuss					
1. Rang (Libor)	21'700'000.00		21'700'000.00	0.65	var.
EGW Anleihe 1. Rang	13'000'000.00		13'000'000.00	0.32	05.2036
SUVA Darlehen 1. Rang	10'000'000.00		10'000'000.00	0.85	06.2028
	44'700'000.00	+0.00	44'700'000.00		
<b>TOTAL LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>107'756'500.00</b>	<b>-3'160'500.00</b>	<b>104'596'000.00</b>		
<b>TOTAL KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>-3'885'500.00</b>	<b>725'000.00</b>	<b>-3'160'500.00</b>		
<b>TOTAL BESTAND HYPOTHEKEN &amp; DARLEHEN</b>	<b>103'871'000.00</b>	<b>-2'435'500.00</b>	<b>101'435'500.00</b>		
<b>TOTAL BESTAND DEPOSITENKASSE</b>	<b>9'769'458.46</b>	<b>905'242.63</b>	<b>10'674'701.09</b>	<b>1.25</b>	
<b>TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>113'640'458.46</b>	<b>-1'530'257.37</b>	<b>112'110'201.09</b>		
<b>EIN TEIL DER HYPOTHEKEN MIT EINER LIBORVERZINSUNG SIND PER 31.12. WIE FOLGT ABGESICHERT:</b>					
			CHF	%	MT./JAHR
1. SWAP UBS			9'000'000.00	1.25	06.2023
2. SWAP ZKB			10'000'000.00	1.47	09.2024
3. SWAP ZKB			8'000'000.00	1.97	09.2025
<b>TOTAL</b>			<b>27'000'000.00</b>		

# Siedlungsverzeichnis

	H	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5½	TOTAL	G	M	P
<b>NEUGUET 19</b>	1	(1)			1	1				2	3		1
<b>NEUGUET</b>	17		20		32		12	18	1	83	25	9	
<b>HIRSCHWIESE</b>	23		15	25	59		18	19	15	151	15	6	11
<b>STAUDENBÜHL</b>	17	11			36	25		36	11	119	80	11	3
<b>LERCHENBERG</b>	26	20		20		122		79	27	268	240	30	55
<b>KLEE</b>	10	(6)		35		85		45	8	173	170	20	16
	94	31	35	80	128	233	30	197	62	796	533	76	85

H = Häuser M = Motos/Velos  
G = Garagen P = Parkfelder

# Weitere Räumlichkeiten

<b>NEUGUET 19</b>	1	Büroraum
<b>NEUGUET</b>	1	Werkstatt für Hauswart und Maler
	3	Magazine
	13	Disporäume
	1	Freizeitraum
<b>HIRSCHWIESE</b>	3	Ladenlokale
	1	Gesellschaftsraum mit Küche
	1	Werkstatt für Maler
	1	Werkstatt für Hauswart
	4	Magazinräume
	19	Disporäume
	1	Veloraum
<b>STAUDENBÜHL</b>	2	Ladenlokale
	1	Gesellschaftsraum mit Küche
	1	Restaurant
	1	Werkstatt für Hauswart und Maler
	3	Magazine
	12	Disporäume
<b>LERCHENBERG IM ZENTRUM-PAVILLON</b>	-	Geschäftsstellen
	1	Gesellschaftsraum mit Küche
	1	Magazin
	16	Disporäume
	1	SiKo Raum
	1	Gewerberaum
	2	Archive
<b>IN WOHNHÄUSERN</b>	10	Disporäume
<b>BEI GARAGE 2</b>	3	Werkstatträume
<b>LERCHENHALDE 2</b>	-	Restaurant/Damen-Herren-Kinder-Coiffeur/Tennis/Massage
<b>KLEE</b>	1	Werkstatt für Hauswart
	1	Büro mit Dusche für Hauswart
	2	Gesellschaftsräume mit Küche (DG mit Terrasse)
	8	Disporäume
	1	SiKo Raum

# Auszug über Nettomieten und Nebenkosten seit 1. Oktober 2017

SIEDLUNGEN / WOHNUNGSTYPEN	NETTO- MIETE	HEIZUNG + WARM- WASSER	TREPPEN- HAUS/ *LIFT	WASCH- KÜCHE	BIO- ABFALL	ANTEIL- SCHEIN- KAPITAL
	AB CHF	AKONTO CHF	PAUSCHAL CHF	AKONTO CHF	AKONTO CHF	CHF
<b>NEUGUET 19</b>						
3-Zimmerwohnung	1'021.00	135.00	32.00	8.00	1.00	5'900.00
3.5-Zimmerwohnung	1'850.00	150.00	32.00	8.00	1.00	7'000.00
Büro	350.00	30.00	0.00	0.00	0.00	2'000.00
<b>NEUGUET</b>						
2-Zimmerwohnung	780.00	108.00	32.00	5.00	1.00	4'300.00
3-Zimmerwohnung	890.00	135.00	32.00	5.00	1.00	4'800.00
4-Zimmerwohnung	1'010.00	170.00	32.00	5.00	1.00	5'100.00
4.5-Zimmerwohnung	1'035.00	180.00	32.00	5.00	1.00	5'600.00
<b>HIRSCHWIESE</b>						
2-Zimmerwohnung	790.00	100.00	30.00	5.00	1.00	4'300.00
2.5-Zimmerwohnung	895.00	130.00	30.00	5.00	1.00	4'900.00
3-Zimmerwohnung	935.00	140.00	30.00	5.00	1.00	5'100.00
4-Zimmerwohnung	1'065.00	165.00	30.00	5.00	1.00	6'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'165.00	185.00	30.00	5.00	1.00	6'800.00
5.5-Zimmerwohnung	1'350.00	255.00	30.00	5.00	1.00	8'200.00
<b>STAUDENBÜHL</b>						
1.5-Zimmerwohnung	650.00	60.00	29.00	5.00	1.00	3'600.00
3-Zimmerwohnung	915.00	90.00	29.00	5.00	1.00	5'800.00
3.5-Zimmerwohnung	995.00	105.00	29.00	5.00	1.00	6'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'150.00	110.00	29.00	5.00	1.00	7'800.00
5.5-Zimmerwohnung	1'350.00	135.00	29.00	5.00	1.00	9'100.00
<b>LERCHENBERG</b>						
1.5-Zimmerwohnung	810.00	55.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	4'600.00
2.5-Zimmerwohnung	1'065.00	85.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	5'900.00
3.5-Zimmerwohnung	1'290.00	105.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	7'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'580.00	125.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	8'700.00
5.5-Zimmerwohnung	1'770.00	150.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	9'500.00
<b>KLEE</b>						
2.5-Zimmerwohnung	1'050.00	65.00	35.00/*17.00		1.00	11'000.00
3.5-Zimmerwohnung	1'305.00	85.00	35.00/*17.00		1.00	15'000.00
4.5-Zimmerwohnung	1'650.00	105.00	35.00/*17.00		1.00	17'000.00
5.5-Zimmerwohnung	1'835.00	115.00	35.00/*17.00		1.00	18'000.00

Die oben aufgeführten Zahlen gelten als Richtlinien. Die durchschnittlichen monatlichen Mieten und Nebenkosten sind im Quervergleich über die Wohnungsgrössen pro Mietobjekt und Siedlungen zu verstehen.



# Adressen

## VORSTAND

		ADRESSE	E-MAIL	EINTRITT	AUSTRITT
<b>Präsident</b>	Marcus Fauster	Siedlung Hirschwiese	fauster@wohnenzuerich.ch	2004	
<b>Vizepräsidentin</b>	Agnes Lörinicz	Siedlung Klee	loerincz@wohnenzuerich.ch	2015	
<b>Mitglieder</b>	Denise Widmer	Siedlung Klee	widmer@wohnenzuerich.ch	2013	
	Reto Krapf	Siedlung Klee	krapf@wohnenzuerich.ch	2015	
	Stefan Kessler	Siedlung Klee	kessler@wohnenzuerich.ch	2016	
	Pia Krebs	Siedlung Lerchenberg	krebs@wohnenzuerich.ch	2016	
	Othmar Räbsamen	8049 Zürich	raebamen@wohnenzuerich.ch	2016	
<b>Städtischer Vertreter</b>	Stefan Businger	Amt für Hochbauten, Stadt Zürich	businger@wohnenzuerich.ch	2015	
<b>Ehrenpräsident</b>	Werner Berger	8107 Buchs		1992	

## KONTROLLSTELLE

	ADRESSE	seit
<b>BDO AG</b>	Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich	2008

## GESCHÄFTSSTELLE UND SITZ DER GENOSSENSCHAFT

	ADRESSE
<b>BGH</b>	Lerchenberg 21, 8046 Zürich, info@wohnenzuerich.ch, www.wohnenzuerich.ch, Tel. 044 377 60 40, Fax 044 377 60 48

		TELEFONNUMMER DIREKT	EINTRITT	AUSTRITT
<b>Geschäftsleitung</b>	Alice Zinniker	Tel. 044 377 60 41	2014	
<b>Leiter Bau &amp; Unterhalt</b>	Roberto Lepore	Tel. 044 377 60 47	2014	
<b>Vermietung / Telefon &amp; Empfang:</b>				
Staudenbühl / Klee:	Susanne Hollenstein	Tel. 044 377 60 46	2014	
Hirschwiese / Lerchenberg / Neuguet:	Irena Zambonin	Tel. 044 377 60 42	2016	
<b>Buchhaltung</b>	Marianne Voss	Tel. 044 377 60 43	2004	

## BETRIEBSPERSONAL

HAUSWARTE		ADRESSE	TELEFON	EINTRITT	AUSTRITT
<b>Neuguet</b>	Zoran Tosic	Erchenbühlstrasse 35, 8046 Zürich	076 331 60 08	1998	
<b>Hirschwiese</b>	Gieri Schmid			2003	† 2017
	Ramon Blunier	Winterhaldenstr. 58B, 5300 Turgi	076 331 60 03	2017	
	Vitja Dementjev (Hilfshauswart/-gärtner)	Hirschgartnerweg 26, 8057 Zürich	079 489 66 51	2014	
<b>Staudenbühl</b>	Achilleas Zarampoukas	Seebacherstrasse 161, 8052 Zürich	076 331 60 05	1990	
<b>Lerchenberg</b>	Max Pecoraro	Schulstrasse 1, 8192 Glattfelden	076 331 60 16	1991	
	Salomon Stalder (Hilfshauswart)	Erchenbühlstrasse 40, 8046 Zürich		2008	
<b>Klee</b>	Marc Alain Thommen	Kästhal 92, 5078 Effingen	076 331 60 13	2010	
<b>alle Siedlungen</b>	Chris Conradin (Hilfshauswart)	Erchenbühlstrasse 25, 8046 Zürich	079 375 66 91	2012	
	Luca Grossenbacher (Lehrling)	Rebrainstrasse 22, 8106 Adlikon	079 863 29 47	2016	

MALER		ADRESSE	TELEFON	EINTRITT	AUSTRITT
<b>alle Siedlungen</b>	Erich Imhof	Lerchenberg 20, 8046 Zürich	076 553 62 13	1993	
	Raul Galindo	Lerchenberg 14, 8046 Zürich	079 631 24 34	2014	
	Achilleas Zarampoukas	Seebacherstrasse 161, 8052 Zürich	076 331 60 05	1990	

GÄRTNER		ADRESSE	TELEFON	EINTRITT	AUSTRITT
<b>alle Siedlungen</b>	Günter Rink	Islerenstrasse 20, 8964 Rudolfstetten	076 323 60 15	2011	
	Vitja Dementjev	Hirschgartnerweg 26, 8057 Zürich	079 489 66 51	2014	

REINIGUNG		TELEFON	EINTRITT	AUSTRITT
<b>Neuguet</b>	Rita Ziörjen-Kälin		2001	
	Silvia Mandrà		2010	
<b>Hirschwiese</b>	Schmid Virginia		2007	2017
	Rita Ziörjen-Kälin		2001	
<b>Staudenbühl</b>	Angeliki Zarampoukas		1990	
	Yvonne Pfeffer		2010	

# Adressen

## UNSERE GESCHÄFTSMIETER

Bitte berücksichtigen Sie unsere Geschäftsmieter und Dienstleistungsbetriebe, die auch Genossenschafter sind.

### HIRSCHWIESE

Dr. Anthi Georgaki Sutter, Apotheke Hirschwiese	Schaffhauserstrasse 192
Filomena Maiorano, Coiffeur Salon «Let's Cut»	Schaffhauserstrasse 192
Urs Kopp, Body Sun, Sonnenstudio / Self Solarium	Schaffhauserstrasse 194

### STAUDENBÜHL

ASTECC, AG für Mess- und Überwachungstechnik	Seebacherstrasse 165
Burim Berisha, Pizzeria Fantasia	Seebacherstrasse 167

### LERCHENBERG

TCL Tennis-Club Lerchenberg	Lerchenhalde 2
Sieglinde Sedleger, Massage-Studio	Lerchenhalde 2
Ruth Pöhner, Praxis Lerchenberg	Lerchenhalde 2
Yvonne Zimmermann-Scheifele, Coiffeursaloon Lerchenberg	Lerchenhalde 2
Halina Berger, Energia, Fusspflege und diverse Massagen	Lerchenhalde 21

«Mein Ziel ist es, den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern Natur so nah wie möglich zu präsentieren.»

Günter Rink, unser Gärtner

# BGH 2017 auf einen Blick

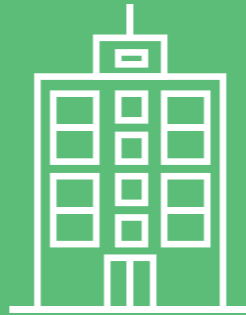
Geburten

12



Anzahl Siedlungen

5



Anzahl Wohnungswechsel

61



Hirschwiese  
12

Klee  
11

Lerchenberg  
25

Neuguet  
10

Staudenbühl  
3



Interne Wechsel  
24

Anzahl Hochzeiten

7



Anzahl Mitglieder



911

Anzahl Todesfälle

16



Anzahl Wohnungen

796



## Impressum

Herausgeberin:  
BGH, Lerchenberg 21, 8046 Zürich,  
info@wohnenzuerich.ch, www.wohnenzuerich.ch,  
Tel. 044 377 60 40, Fax 044 377 60 48

Konzept und Redaktion:  
Kommunikationskommission, Karin Müller

Gestaltung:  
Nora Vögeli, Zürich, www.noravoegeli.ch

Fotos:  
Sergio Beti, Karin Müller u.v.m.

Druck: Kyburz AG  
Auflage: 1'200/April 2018

Abstimmungsvorlage  
Generalversammlung  
8. Juni 2018

- 1. Kreditantrag über CHF 24.0 Mio. für die Planung und Realisierung eines Ersatzneubaus der Liegenschaft Lerchenhalde 2 mit ca. 40 bis 50 Wohnungen Ü60**
- 2. Grundsatzentscheid –  
Etappiertes Ersatzneubau  
Siedlung Hirschwiese**



# **Kredit Antrag über CHF 24.0 Mio. für die Planung und Realisierung eines Ersatz- neubaus der Liegenschaft Lerchenhalde 2 mit ca. 40 bis 50 Wohnungen Ü60**

## Kurz und bündig

Der Vorstand hat am 6. April 2018 das Land (3'446 m<sup>2</sup>), auf welchem heute das Restaurant Lerchenberg steht, für CHF 7.0 Mio. aus dem Baurecht der Siedlung Lerchenberg ausgekauft. Der Vorstand plant, das Restaurant durch einen Neubau mit ca. 40 bis 50 Wohnungen Ü60 zu ersetzen. Für die Planung und Realisierung beantragt der Vorstand der Generalversammlung vom 8. Juni 2018 einen Planungs- und Baukredit von CHF 24.0 Mio.

---

Der Vorstand empfiehlt einstimmig, den Planungs- und Baukredit über CHF 24.0 Mio. anzunehmen.



## Ausgangslage

---

Das Restaurant steht seit 2016 leer und wirft für die BGH keinen Mietzins ertrag mehr ab.

Das Restaurant Lerchenberg wurde gemeinsam mit der Siedlung Lerchenberg im Jahr 1969 erstellt. Im Untergeschoss wurde eine grössere Sauna eingerichtet. Heute sind daneben noch ein Coiffeur und zwei MassagepraxISRäume sowie drei Disporäume eingemietet. Im Erdgeschoss ist neben dem Restaurant seit jeher das Clublokal des Tennisclubs Lerchenberg untergebracht, wobei wir heute den Mietzins für das Clublokal von der Stadt Zürich überwiesen bekommen. Die Sauna musste ihren Betrieb bereits Mitte der 90er Jahre einstellen.

Auch der Erfolg des Restaurantbetriebs war seit längerem grossen Schwankungen unterworfen. Da die Kücheninfrastruktur den Ansprüchen des Lebensmittelinspektorates immer weniger genügte und für den Catering-Betrieb der letzten Mieterin zu klein wurde, hat diese den Mietvertrag 2016 gekündigt.

Sämtliche Bemühungen seitens BGH einen neuen Pächter zu finden waren erfolglos. Auch eine Umnutzung zu einem kleinen Detailhändler wie Denner, Coop Pronto oder Migrolino war nicht zielführend. Das Restaurant steht seit 2016 leer und wirft für die BGH keinen Mietzins ertrag mehr ab.



Ausschnitt [www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)  
Siedlung Lerchenberg  
Rot: Restaurant Lerchenberg

## Studie Rutz Architekten

In einer kleinen Studie hat Rutz Architekten im Auftrag des Vorstandes eine Umnutzung des Restaurants zu Studentenwohnungen untersucht. Diese Lösung vermochte den Vorstand nicht zu überzeugen.

Deshalb wurde die Studie durch die Machbarkeit eines Ersatzneubaus ergänzt. Diese zeigt auf, dass auf dem Grundstück mit 3'446 m<sup>2</sup> Fläche ein Neubau nach der neuen Bau- und Zonenordnung mit 40–50 Wohnungen Ü60 (1 ½ bis 3 ½ Zimmer) erstellt werden könnten. Aufgrund der möglichen Ausnutzung werden die Kosten für den Bau inkl. Planung auf ca. CHF 20 Mio. geschätzt. Bei einer Kostengenauigkeit von +/-20 % beantragt der Vorstand deshalb ein Planungs- und Baubudget von CHF 24 Mio. Der Vorstand beabsichtigt die Kosten möglichst tief zu halten und dennoch eine hohe Ausführungsqualität zu erreichen, wie dies auch in der Siedlung Klee gelungen ist.

---

Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass ein Neubau mit 40–50 Wohnungen Ü60 realisierbar wäre.

## Wieso Wohnungen Ü60?

Der Vorstand ist überzeugt, mit einem Angebot von Wohnungen für Personen über 60 Jahren das bestehende Portfolio der BGH ideal zu ergänzen. In der Siedlung Lerchenberg ist der Anteil an Personen in diesem Alter mit 44 % überdurchschnittlich hoch. Zudem ist die Siedlung, was die Zugänglichkeit sowie Behindertengerechtigkeit betrifft, nicht mehr zeitgemäss.

Der Vorstand erhofft sich, dass mit dem Bau von Ü60 Wohnungen einige Personen, insbesondere der Siedlung Lerchenberg, aus ihrer 4 ½- oder 5 ½-Zimmer Wohnung umziehen und die frei werdenden Wohnungen wieder an Familien vermietet werden können.

Das Wohnungsangebot des Neubaus soll mittels eigener Gemeinschaftsbereiche ergänzt werden.



## Baurechtsvertrag

---

Der Baurechtsvertrag der Siedlung Lerchenberg läuft im Jahr 2044 aus.

Das Land im Lerchenberg gehört der Familie Weber/Bär und deren Nachkommen. Der Baurechtsvertrag läuft im Jahr 2044 aus. Vereinfacht gesagt heisst das, dass das Land und die Gebäude in 26 Jahren an die Erben der Familie Weber/Bär zurückgehen. Der Heimfall ist vertraglicher Bestandteil des Baurechtsvertrages und genau geregelt. Ob die vertragliche Option einer Verlängerung des Vertrages um weitere 25 Jahre zum Zug kommt, ist heute ungewiss. Eine grössere Umnutzung oder ein Ersatzneubau des Restaurantgebäudes innerhalb des Baurechtes macht im Hinblick auf den Heimfall 2044 wenig Sinn. Die Investitionen für einen derartigen Neubau könnten innerhalb der nächsten 26 Jahre nicht vernünftig amortisiert werden.

## Auskauf des Landes aus dem Baurecht

---

Der Vorstand der BGH konnte das Grundstück für 7 Mio Franken erwerben.

Der Vorstand suchte das Gespräch mit den Baurechtsgebern und erläuterte die Problematik des leerstehenden Restaurants mit der Idee, auf dem Grundstück Wohnungen Ü60 zu erstellen. Die Idee fand bei den Baurechtsgebern Anklang und wurde an mehreren Sitzungen eingehend diskutiert und verhandelt. Letztlich konnte der Vorstand das Grundstück für die BGH am 6. April 2018 für CHF 7'000'000.- erwerben (Aufgrund der Statuten Art. 26 h der BGH kann der Vorstand über Landkäufe bis CHF 10'000'000.- ohne GV-Beschluss entscheiden) Das Baurecht der Siedlung Lerchenberg wurde entsprechend reduziert.

## Tennisclub und weitere Mieter

Die Stadt Zürich beabsichtigt, die Tennisplätze im Lerchenberg auch in Zukunft als solche zu betreiben. Es ist deshalb vorgesehen, im Erdgeschoss weiterhin das Club-lokal unterzubringen. Während der Neubauphase soll der Tennisclub in Container-Provisorien untergebracht werden. Es besteht die Idee, dass das zukünftige Club-Café auch von unseren Genossenschaftlern genutzt werden kann.

Für die weiteren Mieter wie Coiffeur, Massagepraxen und den drei gemieteten, privaten Disporäumen wird eine Übergangslösung gesucht. Coiffeur und Massagepraxen würden sich bei Interesse auch bestens in den Neubau integrieren lassen.

## Finanzen und Mietzinse

Der Erwerb des Grundstückes zum Preis von CHF 7'000'000.– wurde einerseits durch einen neuen Bankkredit finanziert, andererseits haben einige Personen der Familie Weber/Bär einen Teil ihres Verkaufserlöses in unsere Depositenkasse eingelegt. Somit musste weniger Geld aufgenommen werden.

Für die Baufinanzierung wird die Finanzkommission der BGH verschiedene Finanzinstitute anfragen, sobald das Neubauprojekt spruchreif ist.

Wir streben für die Ü60 Wohnungen folgende Nettomietzinse an:

---

1 ½ Zimmerwohnung ca. CHF 1'150.–/Monat

2 ½ Zimmerwohnung ca. CHF 1'450.–/Monat

3 ½ Zimmerwohnung ca. CHF 1'750.–/Monat

---

## Weiteres Vorgehen

---

**Der Vorstand beabsichtigt, einen Architekturwettbewerb durchzuführen.**

**Der Vorstand beabsichtigt, einen eingeladenen Architekturwettbewerb durchzuführen und das Siegerprojekt umzusetzen. Ebenso ist der Vorstand bestrebt die Anliegen der interessierten Genossenschafter abzuholen und soweit sinnvoll und möglich in die Planung einfließen zu lassen. Der Vorstand würde sich sehr freuen zukünftig im Lerchenberg altersgerechte Wohnungen mit Lift anbieten zu können.**

**Der Vorstand wird sich bezüglich Wohnen im Alter durch entsprechende Fachstellen eingehend beraten lassen und das Know-how den Architekten zu Verfügung stellen.**

# **Antrag des Vorstandes zuhanden der General- versammlung**

**Grundsatzentscheid – Etappierter  
Ersatzneubau Siedlung Hirschwiese**

# Grundsatzentscheid – Etappierter Ersatzneubau Siedlung Hirschwiese

## Kurz und bündig

**Der Vorstand beabsichtigt die Siedlung Hirschwiese im Jahr 2025 durch einen Ersatzneubau zu ersetzen. Die Siedlung Hirschwiese wurde 1953 erstellt, hat in vielen Belangen ihre Lebensdauer erreicht und ist insbesondere bezüglich Schallschutz und Energieverbrauch nicht mehr zeitkonform. An der Generalversammlung vom 8. Juni 2018 wird darüber abgestimmt, ob die Siedlung Hirschwiese ab 2025 etappiert abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Eine Machbarkeitsstudie von Fischer Architekten hat aufgezeigt, dass die Wohnungsanzahl ca. verdoppelt werden könnte und dennoch eine hohe Wohn- und Lebensqualität erreicht werden kann.**

**Über einen Planungs- und Baukredit wird erst in einem nächsten Schritt abgestimmt. Der Vorstand beabsichtigt bis 2025 die Liegenschaft bis auf den ursprünglichen Landwert von CHF 52.–/m<sup>2</sup> abzuschreiben um die Mietzinse der Neubauwohnungen möglichst tief halten zu können.**

**Der Vorstand empfiehlt einstimmig, den Grundsatzentscheid für einen Ersatzneubau anzunehmen, um die Gewissheit zu haben, dass die seit längerem kommunizierte strategische Langfristplanung des Vorstandes auch von der Generalversammlung mitgetragen wird.**



## Abklärungen Denkmalschutz

---

**Der Stadtrat entschied, die Siedlung Hirschwiese aus dem Inventar zu entlassen.**

Die Siedlung war bis vor ca. zwei Jahren im Inventar schützenswerter Bauten der Stadt Zürich aufgeführt. Vor diesem Hintergrund war ungewiss, ob der Abriss der Siedlung und das anschliessende Errichten eines Ersatzneubaus überhaupt bewilligt würden. Um hier Klarheit zu schaffen, hat der Vorstand bei der Stadt Zürich ein Provokationsgesuch eingereicht. Damit wurde die Stadt verpflichtet, die Schutzwürdigkeit der Siedlung Hirschwiese und ihrer Aussenräume zu überprüfen. Die Denkmalpflegerische Kommission der Stadt Zürich empfahl daraufhin, die Siedlung und ihre Umgebung definitiv unter Schutz zu stellen. Damit wäre das Realisieren eines Ersatzneubaus unmöglich geworden. Erst die von der BGH in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie, welche aufzeigte, dass die Lärmproblematik ohne Ersatzneubau nicht gelöst werden kann, konnte die Denkmalpflege umstimmen. Schliesslich entschied der Stadtrat 2017, die Siedlung Hirschwiese aus dem Inventar der schützenswerten Bauten zu entlassen. Dieser Entscheid bildet die Grundlage für die Realisierung eines Ersatzneubaus.

# Lärmproblematik

Als die Siedlung Hirschwiese im Jahr 1953 erstellt wurde, war die Verkehrssituation eine ganz andere als heute. Heute führt die Autobahn-Ausfahrt Unterstrass, welche aufgrund des sehr hohen Verkehrsaufkommens häufig von Staus betroffen ist, direkt an unserer Siedlung vorbei. Um das Lärmproblem zu lindern, wurde von der Stadt Zürich im Jahr 2001 eine ca. 3 m hohe Lärmschutzwand erstellt.

Für die oberen Geschosse und die gegen die Autobahn ausgerichteten Balkone bringt die Lärmschutzwand aber nur wenig Verbesserung.

Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) hatte bis Ende 2015 die Aufgabe, die Lärmsituation der Ausfahrt Unterstrass zu analysieren und geeignete Verbesserungsmaßnahmen auszuarbeiten. Eine Studie bestätigte, dass die Grenzwerte bezüglich Lärm insbesondere in den oberen Wohnungen auf der Seite der Autobahn deutlich überschritten werden. Gleichzeitig zeigte die Analyse auch auf, dass es keine Massnahmen gibt, welche mit vernünftigem Aufwand zu einer Verbesserung der Lärmsituation führen. Das ASTRA informierte daraufhin, dass aufgrund der Unverhältnismässigkeit keine Massnahmen zur Problemlösung umgesetzt werden. Wir wurden angehalten, das Problem mit einer Neuorientierung der Gebäude zu bewältigen.

Situation um 1950



Situation heute





## Energiebedarf

---

Ein Neubau würde den Energiebedarf massiv reduzieren.

In der Siedlung Hirschwiese wurden verschiedene Heizsysteme verbaut. Neben Boden- und Deckenheizungen wurden auch Radiatoren eingesetzt. Da alle Systeme miteinander verbunden sind, ist eine effiziente Regulierung unmöglich. Jeden Winter klagen einige Bewohner die Heizung sei zu tief eingestellt, während andere die Wärme nur noch mit gekippten Fenstern aus der Wohnung bringen. Gleichzeitig entspricht auch die Dämmung der Gebäude bei weitem nicht mehr den heutigen Normen und Vorschriften. Wir verbrauchen derzeit in der Siedlung Hirschwiese auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen über 5-mal mehr fossile Heizenergie als in unserer Siedlung Klee.

Ein Neubau würde nach den Vorgaben der neusten Richtlinien erfolgen und den Energiebedarf massiv reduzieren. Es ist dem Vorstand ein Anliegen, bei einem Neubau auch auf eine ökologisch nachhaltige Bauweise und Wärmeerzeugung zu achten.

## Verdichtung

Die Siedlung Hirschwiese ist verkehrstechnisch ideal gelegen. Die Tramhaltestelle Hirschwiesenstrasse liegt direkt vor der Haustüre, in 12 Minuten fährt das Tram der Linie 14 zum Hauptbahnhof, das Zentrum Oerlikon ist nur gerade drei Tramstationen entfernt.

Die Landfläche von rund 18'400m<sup>2</sup> erlaubt es, eine Arealüberbauung zu erstellen. Die Ausnützung am Standort Hirschwiese beträgt nach der neuen Bau- und Zonenordnung max. 156%. Dies bedeutet, dass auf dem Grundstück im Vergleich zu heute etwa die doppelte Anzahl Wohnungen (ca. 300 statt heute 151 Wohnungen) erstellt werden könnten.

Der Vorstand ist nicht an einer Verdichtung um jeden Preis interessiert. Das Projekt soll trotz hoher Dichte eine grosse Wohnqualität, sowie eine hohe Aussenraumqualität aufweisen.

Mit der inneren Verdichtung kann unsere Baugenossenschaft um weitere ca. 150 Wohnungen wachsen und damit Wohnraum schaffen, der ökologisch nachhaltig, qualitativ hochwertig und aufgrund der Kostenmiete gleichzeitig preislich sehr attraktiv sein wird. Damit erfüllen wir Artikel 3 unserer Statuten, welcher besagt, dass die Genossenschaft bezweckt, günstigen Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen.

---

Dank innerer Verdichtung kann die BGH weiter wachsen.

## Arrondierung

Die Bemühungen, durch den Kauf von angrenzenden Liegenschaften unserer Siedlung Hirschwiese zu weiterem bebaubarem Land zu kommen, waren bisher erfolglos. Dafür konnte die Eigentümerschaft der Liegenschaft Hirschgartnerweg 22 dafür gewonnen werden, den Ersatzneubau gemeinsam mit uns umzusetzen. Dies ist deshalb von grosser Bedeutung, da sich die Liegenschaft in Mitten unserer Siedlung befindet. Ein Landabtausch ist denkbar, um eine grössere architektonische Freiheit bei der Platzierung der Baukörper zu erhalten. Sollte der Grundsatzentscheid «Ersatzneubau Hirschwiese» angenommen werden, ist der Vorstand daran interessiert, mit dem Eigentümer Hirschgartnerweg 22 einen Vertrag auszuarbeiten, welcher die Zusammenarbeit im Vorfeld klar regelt.

# Strategische Langfristplanung Bau

Aufgrund der unten geschilderten Ausführungen hat der Vorstand bereits vor über 5 Jahren beschlossen, die Planung hin zu einem Ersatzneubau für unsere Siedlung Hirschwiese an die Hand zu nehmen. Die Langfristplanung Bau wurde an der letzten Generalversammlung vorgestellt und dient der strategischen Planung. Investitionen sowie Finanzierungen können so optimiert und die Mietzinse tief gehalten werden.

## Langfristplanung Bau der BGH

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
<b>Neuquet</b> Baujahr 1950																											
Fassadensanierung inkl. Balkonerweiterung	■																										
Ersatz Küchengeräte		■	■	■	■																						
Ersatzneubau *																							■	■	■	■	
<b>Hirschwiese</b> Baujahr 1953																											
Planung Ersatzneubau inkl. Einsprachebereinigung *	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																	
Ersatzneubau in 2 Etappen *																											
Ersatz Küchengeräte																								■	■	■	
<b>Staudenbühl</b> Baujahr 1965																											
Fassadensanierung																											
Ersatz Küche																											
Ersatz Bäder																											
<b>Lerchenberg</b> Baujahr 1969																											
Ersatz Küchengeräte																											
Heimfall																											
Ersatzneubau Lerchenhalde 2 *																											
<b>Klee</b> Baujahr 2010																											
Ersatz Küchengeräte / Waschmaschinen Tumbler																											
Fassadensanierung																											

\* GV-Beschluss erforderlich

## Etappierung

Der Vorstand beabsichtigt den Neubau in zwei aufeinanderfolgenden Etappen zu realisieren. Damit besteht die Möglichkeit, dass Genossenschafter, welche in der Siedlung Hirschwiese bleiben möchten, direkt in die erste Etappe einziehen können. Je nach Etappierung ist dafür ein temporärer Umzug in den Teil der Siedlung erforderlich, welcher erst in der zweiten Etappe abgebrochen wird.

## Soziales & Umsiedlungen

Wird der Grundsatzentscheid «Ersatzneubau Hirschwiese» angenommen, so werden ab 2019 in der Siedlung Hirschwiese keine Genossenschafter mehr aufgenommen und für die Wohnungen lediglich noch befristete Mietverträge ausgestellt. Je nach Nachfrage werden die frei werdenden Wohnungen in der Zeit kurz vor dem Rückbau z.B. auch an Studenten vermietet.

Selbstverständlich werden vor dem Abbruch der Siedlung Hirschwiese die frei werdenden Wohnungen in den Siedlungen Klee, Lerchenberg, Staudenbühl und Neuguet in erster Priorität den Genossenschaftern der Siedlung Hirschwiese zur Miete angeboten. Ziel ist es, dass diejenigen Genossenschafter, welche in der BGH wohnen bleiben möchten, dies nach Möglichkeit auch tun können. Der Vorstand ist überzeugt, dies mit einem etappierten Umbau und internen Umsiedlungen bestmöglich zu erreichen.

# **Antrag des Vorstandes zuhanden der General- versammlung**

**Der Vorstand beantragt einstimmig,  
dem Grundsatzentscheid «Ersatzneubau  
Hirschwiese» zuzustimmen und ist über-  
zeugt, mit einem Ersatzneubau 2025  
zukünftig eine grössere Anzahl an attrak-  
tiven und preisgünstigen Wohnungen  
für unsere Genossenschafter anbieten  
zu können.**

## Empfehlungen des Vorstandes

- 1. Ja zum Kreditantrag über CHF 24.0 Mio. für die Planung und Realisierung eines Ersatzneubaus der Liegenschaft Lerchenhalde 2 mit ca. 40 bis 50 Wohnungen Ü60**
- 2. Ja zum Grundsatzentscheid – Etappierter Ersatzneubau Siedlung Hirschwiese**