

Genossenschaft
Alterssiedlung
Wetzikon



Alterssiedlung Spitalstrasse 30

Jahresbericht 1994
Jahresrechnung 1994

GENERALVERSAMMLUNG

Donnerstag, 11. Mai 1995, 19.30 Uhr
Gemeinschaftszentrum "Drei Linden", 8620 Wetzikon

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmezähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht 1994
4. Jahresrechnung 1994
 - Revisionsbericht der Kontrollstelle
 - Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung
 - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
5. Wahlen
6. Erweiterungsbau Kreuzackerstrasse, Kempton
7. Aenderung Vermietungsreglement (für Siedlung Kreuzackerstr. 7)
8. Verschiedenes

Musikalisches Rahmenprogramm

Wetzikon, 24. April 1995

Vorstand der Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Jahresbericht des Präsidenten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Berichtsjahr **1994** wurde überschattet vom allzu frühen Tod unseres unvergesslichen Vizepräsidenten **Dr. Jürg Welti**. Kaum einer engagierte sich so und verfügte über so viel Fachwissen in baulichen und finanziellen Belangen wie er. Was ihn ganz besonders auszeichnete, war seine **Menschlichkeit**, die er in all sein Tun einfliessen liess. Für den Vorstand ist sein Ableben ganz besonders schmerzlich, denn er war es, der immer wieder neue Ideen einbrachte und in schwierigen Situationen einen Ausweg oder Rat wusste. Erst bei der Abdankungsfeier wurde wohl bewusst, wie vielfältig sein Schaffen war und woher er all die Kraft holte, die für ein derartiges Engagement nötig ist. Seiner Familie sprechen wir auch an dieser Stelle unsere herzliche Anteilnahme aus.

Voll Optimismus orientierten wir Sie vor einem Jahr über den geplanten Erweiterungsbau in Kempton. Aber erstens kommt es anders und zweitens als man dankt. Die Baukommission der Gemeinde Wetzikon fand an unserem Projekt keinen Gefallen. Es müsse auf diesem Areal ein **städtebaulicher Akzent** gesetzt werden, verlautete es von behördlicher Seite. Mit den geltenden Bauvorschriften ist dies aber schlicht unmöglich. Nach verschiedenen Besprechungen mit einer Delegation des Gemeinderates und mit der Baukommission einigte man sich, dass über das Gebiet "Stünzihof" und Alterssiedlung ein **Gestaltungsplan** zu erstellen sei.

Für den Architekten galt es daher, unser Projekt entsprechend anzupassen und die Bedingungen für den Gestaltungsplan auszuhandeln. Der Plan liegt nun vor und ist öffentlich aufgelegt, so dass sich jedermann dazu äussern kann. An der **Gemeindeversammlung vom 13. Juni 1995** soll der Gestaltungsplan verabschiedet werden. Dann können wir mit der Detailplanung beginnen. Wenn alles rund läuft, werden wir Ihnen an der Generalversammlung **1996** den **Baukredit** beantragen können. Sollte es etwas länger dauern, muss dann im Laufe des Jahres 1996 eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen werden.

Eine **erste wichtige Hürde** wird also die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 1995 darstellen. Sie, verehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind deshalb schon heute aufgerufen, an dieser Versammlung teilzunehmen und dafür zu sorgen, dass diese Hürde problemlos gemeistert werden kann.

Bis der Neubau bezogen werden kann, dürfte es gut und gerne bis zum Jahre 1998 dauern. Erst dann können wir die dringend nötige **Sanierung der bestehenden Alterssiedlung** in Angriff nehmen. Dabei stehen dort bereits heute vereinzelt Wohnungen leer, weil der Standard der Einrichtung den heutigen Vorstellungen nicht mehr entspricht. Auch die niedrigen Mietzinse vermögen da keinen Anreiz zu geben. Der Vorstand prüft nun, wie diese Wohnungen allenfalls anderweitig vermietet werden könnten.

Die versuchsweise Anstellung einer **Aktivierungs-Therapeutin** hat sich wegen der starken Beanspruchung der Vorstandsmitglieder etwas verzögert. Sie soll nun aber im Laufe dieses Jahres ermöglicht werden.

Der **Ablauf des Alltages** in unseren Siedlungen darf als gut bezeichnet werden. Wie überall, kommt es hie und da zu kleineren oder grösseren Zwischenfällen. Unserem Verwalter gelingt es aber immer wieder, dank seiner umgänglichen aber doch bestimmten Haltung allfällige Ungereimtheiten wieder ins Lot zu bringen. Mein Appell richtet sich daher an alle unsere Bewohner, dazu beizutragen, dass sich alle in unseren Siedlungen wohlfühlen.

Dass es in dieser Beziehung nicht schlecht aussieht, manifestiert sich im guten Besuch bei den verschiedenen regelmässigen Begegnungen (Sonntag-Zmorge, Suppentag, 1. August, Chlausabend).

Unsere **Finanzen** sind gesund. Das ist auch nötig, wenn man an die grossen Bauvorhaben denkt, die wir verwirklichen möchten. Die erforderlichen Einlagen in die Erneuerungsfonds sowie unumgängliche Abschreibungen auf den Liegenschaften konnten im Berichtsjahr vollzogen werden. Jährlich stehen ja immer auch kleinere und grössere Sanierungsaufgaben an. Und dass die öffentlichen Abgaben leider auch angestiegen sind und 1995 weiter ansteigen werden, müssen wir als Tatsache wohl oder übel hinnehmen. Wir kommen deshalb nicht um eine Anpassung der Nebenkosten herum.

Das Genossenschaftskapital hat im Berichtsjahr um Fr. 35'000.-- zugenommen und auch bei den privaten Darlehen dürfen wir einen Zuwachs von Fr. 90'000.-- verzeichnen. Dass nach wie vor rund 20 % des Anteilscheinkapitals nicht verzinst werden muss, werten wir als Solidaritätsbeweis der Genossenschaft gegenüber. Für diese Grosszügigkeit danke ich an dieser Stelle herzlich. In den Dank seien auch jene Genosseschafterinnen und Genosseschafter eingeschlossen, welche uns spontan oder bei ihrem Ausscheiden als Mieterin oder Mieter ihre Anteilscheine **geschenkwiese** überlassen.

Danken möchte ich auch meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, die sich unentgeltlich und mit grossen Interesse für unsere Alterssiedlungen einsetzen. Ganz besonders gilt dies für die Mitglieder des Betriebsausschusses, die sich in zusätzlichen Sitzungen mit zum Teil heiklen Themen zu befassen hatten.

Ein besonders herzlicher Dank gebührt dem **Verwalter-Team**, das bestens harmonisiert und die anstehenden Aufgaben gewissenhaft und mit grossem Engagement ausführt.

Auch den **Hauswart-Ehepaaren** darf ich ein grosses Kompliment machen. Sie erfüllen ihre nicht immer leichte Arbeit mit Bravour und bemühen sich, es möglichst allen Leuten recht zu machen. Es gelingt vielleicht nicht immer nach den Vorstellungen der Bewohnerinnen und Bewohner; es wird aber ab und zu auch Unzumutbares verlangt.

Auch wenn es hin und wieder Enttäuschungen und Aerger gibt, ist es doch eine schöne Sache, einer Alterssiedlung vorzustehen. Wir gehen unseren neuen Aufgaben mit Freude und guten Mutes entgegen.

Hubert Rüegg

Generalversammlung 9. Mai 1994

Den Verhandlungen wohnen 119 Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei. Zahlreiche Entschuldigungen liegen vor, so u.a. vom Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, vom Schweiz. Verband für Wohnungswesen, Zürich, sowie den Vorstandsmitgliedern Dr. J. Welte und R. Martin. Die "Fyrabig-Schwyzerörgeler" bestreiten die musikalische Umrahmung. Dem Sponsor R. Sattler gilt ein herzlicher Dank.

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und gewählt: Frau Irma Tanner und die Herren Paul Boller und Max Schätti.

Das **Protokoll** ist im gedruckten Jahresbericht enthalten; auf die Verlesung wird verzichtet.

Zum gedruckten **Jahresbericht 1993** macht Präsident Hubert Rüegg einige Ergänzungen. Vier Schwerpunkte wurden im Vorstand im Laufe des Jahres diskutiert: Neue Wohnform in Alterssiedlungen, Erweiterungsbau Kreuzacker, Anstellung einer Animatorin, Kosten Gebäudeunterhalt. Die Idee einer Alterswohngemeinschaft könnte allenfalls in der Siedlung Kreuzackerstrasse verwirklicht werden. Noch bestehen allerdings verschiedene Fragezeichen. Die Teilnehmer einer solchen WG müssten sich sicher selber zusammenfinden.

Ueber den Erweiterungsbau Kreuzackerstrasse wird unter einem besonderen Traktandum näher orientiert. Der Projektvorschlag für die Gemeinde Wetzikon steht und wird demnächst mit einem besonderen Fragenkatalog eingereicht. Wenn die Gemeinde zustimmt, kann die Planung weitergehen. Man hofft, der Generalversammlung 1995 das bereinigte Projekt präsentieren zu können.

In die Meinungsbildung für den Einsatz einer Animatorin wurden auch Vertreter der Mieter einbezogen. Eine besondere Kommission ist auf der Suche nach einer geeigneten Person.

Dem Unterhalt der Liegenschaften wird grosse Bedeutung zugemessen. Als gravierender Kostenauslöser ist die Sanierung der Decken in den Wohnungen Talstrasse 23 b + c zu erwähnen. Dass uns selbst Vögel zu Unkosten "verhelfen" wird durch die Spechtlöcher in den Fassaden dokumentiert.

Das Anteilscheinkapital der Genossenschaft ist um rund Fr. 50'000 gestiegen und auch bei den Darlehen sind Zugänge zu verzeichnen. Präsident Rüegg verdankt diese Einlagen und schliesst darin auch jene Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein, welche auf die Verzinsung ihrer Anteilscheine verzichten. Ein Dank gebührt auch den Hauswartehepaaren, dem Verwaltungsteam und den Vorstandsmitgliedern. Der Bericht wird von K. Schwilch verdankt; eine Diskussion wird nicht gewünscht.

Verwalter E. Wüthrich berichtet über die Mutationen im Berichtsjahr und beleuchtet einige Probleme, die sich im Zusammenhang mit einem Uebertritt in die Alterssiedlung für die betreffenden Personen ergeben. Die Vermietung der "Kemptner-Wohnungen" stösst auf immer grössere Schwierigkeiten. Als Glücksfall darf bezeichnet werden, dass wir der Genossenschaft Alterssiedlung **Rüti** für die Dauer des Umbaus ihrer Liegenschaft Wohnraum anbieten konnten. Die Wartelisten sind immer noch umfangreich, wobei sich die Zahl der Interessenten für **1-Zimmer-Wohnungen** auf ganz wenige reduziert hat.

Quästor Kurt Schwilch kommentiert die **Jahresrechnung 1993** und verweist auf die detaillierten Zahlen im gedruckten Bericht. In der Erfolgsrechnung steht dem Aufwand von Fr. 1'670'738.65 ein Ertrag von Fr. 1'699'367.20 gegenüber, so dass ein positives Jahresergebnis von Fr. 28'628.55 resultiert. Nach Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit 2 % und der Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds ergibt sich ein Gewinnvortrag von Fr. 2'555.80.

Die Kontrollstelle hat die Rechnung geprüft. Revisor Otto Griesser beantragt deren Genehmigung, bittet um Zustimmung zum Verteilungsantrag des Vorstandes und schliesslich um Entlastung von Vorstand und Verwaltung. Rechnung und Revisorenbericht werden von der Generalversammlung genehmigt.

Wahlen. Zur Wiederwahl werden folgende Vorstandsmitglieder vorgeschlagen und bestätigt: Dr. J. Welte, Franz Ramser, Fritz Schindler. Die Versammlung ermächtigt den Vorstand, für die entstehende Vakanz J. Welte einen geeigneten Ersatz zu suchen und dann der nächstjährigen Generalversammlung vorzuschlagen. Die Amtsdauer beträgt 4 Jahre.

Revisor Otto Griesser wird für eine weitere Amtsdauer von 2 Jahren bestätigt.

Projektierungskredit für Erweiterungsbau Kreuzackerstrasse.

Architekt R. Sattler stellt anhand von Folien und eines Modells das Vorprojekt vor und orientiert über den heutigen Stand der Planung. Die Eingabe an die Gemeinde wird demnächst erfolgen. Das Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, BWO, hat sich positiv zum Vorprojekt geäußert. Der Vorstand hofft, dass das endgültige Projekt der nächsten Generalversammlung vorgelegt werden kann. Der heute zu bewilligende Projektierungskredit umfasst die Arbeiten bis und mit Kostenvoranschlag und beläuft sich auf Fr. 400'000.--. Eingeschlossen sind auch die Vorarbeiten für die Sanierung der bestehenden Siedlung, ebenso für geologische Abklärungen. Die Versammlung stimmt dem Projektierungskredit von Fr. 400'000.-- einstimmig zu.

Einer Anregung aus der Versammlung, den Jahresbericht in einer etwas grösseren Schrift zu drucken und damit besser lesbar zu gestalten, soll Rechnung getragen werden.

Präsident H. Rüegg dankt Mietern, Hauswarten, Verwaltung und Vorstandsmitgliedern für das gute Zusammenwirken. K. Schwilch würdigt den Einsatz des Präsidenten für die Belange unserer Genossenschaft. Schluss der Versammlung 21.00 Uhr.

Der Protokollführer
E. Wüthrich

Mitgliederbestand am 31.12.1994

= 787 Mitglieder

JAHRESRECHNUNG 1994

Bilanz per 31. Dezember 1994 v o r Verwendung des Jahresergebnisses

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	97.25	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	47'238.00	
Schweiz. Volksbank, Wetzikon	30'813.35	
Zürcher Kantonalbank, Wetzikon	167'147.10	
EGW Darlehen (Emissionszentrale)	500.00	
Debitoren	2'095.35	
Nebenkosten	4'932.00	
Transitorische Aktiven	19'159.40	
Mobilier	1.00	
Liegenschaften:		
Spitalstrasse 30	10'380'000.00	
Kreuzackerstrasse 7	1'900'000.00	
Talstrasse 23 b + c	5'080'000.00	
Talstrasse 23 a	2'525'000.00	
Talstrasse 19	400'000.00	
Erweiterungsbau Kreuzackerstr. 7	94'283.90	
Hypotheken:		
Sparkasse Zürcher Oberland		6'786'000.00
SUVA		1'070'000.00
BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich		250'000.00
Zürcher Kantonalbank		6'580'000.00
Darlehen:		
SVW / Schweiz. Verband f. Wohnungswesen		400'000.00
Gemeinde Wetzikon		274'560.00
Kanton Zürich		941'508.00
Mieter		695'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
Kreditoren		69'754.30
Dividende 1989-1993		22'294.35
Transitorische Passiven		87'228.00
Bilanzberichtigungen:		
Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse		450'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstrasse		480'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b + c		175'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 a		70'000.00
Rückstellungen für Abschreibungen		420'173.00
Genossenschaftskapital:		
Anteilscheine verzinslich		1'279'400.00
Anteilscheine unverzinslich		237'100.00
Gesetzlicher Reservefonds		75'000.00
Baufonds		106'000.00
Reparaturfonds		66'717.60
Erneuerungsfonds		84'710.00
	<u>20'651'267.35</u>	<u>20'620'445.25</u>
Brutto-Ertrag:		
Gewinnvortrag 1993	2'555.80	
Ergebnis Rechnungsjahr 1993	<u>28'266.30</u>	<u>30'822.10</u>
	<u>20'651'267.35</u>	<u>20'651'267.35</u>

Eventualverpflichtungen WEG per 31.12.1994

Garantierte zukünftige Einnahmen Spitalstrasse 30	1'967'678.90	1'967'678.90
Zurückzuzahlende Zuschüsse WEG Spitalstrasse 30		

ERFOLGSRECHNUNG 1994

	<u>AUFWAND</u>	<u>ERTRAG</u>
Kapitalzinsen	885'776.35	
Unkosten	38'424.00	
Löhne	107'038.40	
Gebäudeunterhalt	142'248.45	
Abschreibungen:		
Mobilier	0.00	
Liegenschaften	<u>370'000.00</u>	
Schenkungen		7'010.00
Mietzinsen		1'562'995.00
Verfallene Dividende Coupon Nr. 28		<u>1'748.50</u>
	<u>1'543'487.20</u>	<u>1'571'753.50</u>
Ergebnis Rechnungsjahr 1994	<u>28'266.30</u>	
	<u><u>1'571'753.50</u></u>	<u><u>1'571'753.50</u></u>

VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES 1994

Antrag des Vorstandes

Jahresergebnis 1994 plus Gewinnvortrag 1993		30'822.10
Verzinsung Anteilscheinkapital		
2% von Fr. 1'279'400.-	25'588.00	
Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds	<u>2'000.00</u>	<u>27'588.00</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		<u><u>3'234.10</u></u>

JAHRESRECHNUNG 1994

Bilanz per 31. Dezember 1994 n a c h Verwendung des Jahresergebnisses

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	97.25	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	47'238.00	
Schweiz. Volksbank, Wetzikon	30'813.35	
Zürcher Kantonalbank, Wetzikon	167'147.10	
EGW Darlehen (Emissionszentrale)	500.00	
Debitoren	2'095.35	
Nebenkosten	4'932.00	
Transitorische Aktiven	19'159.40	
Mobiliar	1.00	
Liegenschaften:		
Spitalstrasse 30	10'380'000.00	
Kreuzackerstrasse 7	1'900'000.00	
Talstrasse 23 b + c	5'080'000.00	
Talstrasse 23 a	2'525'000.00	
Talstrasse 19	400'000.00	
Erweiterungsbau Kreuzackerstr. 7	94'283.90	
Hypotheken:		
Sparkasse Zürcher Oberland		6'786'000.00
SUVA		1'070'000.00
BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich		250'000.00
Zürcher Kantonalbank		6'580'000.00
Darlehen:		
SVW / Schweiz. Verband f. Wohnungswesen		400'000.00
Gemeinde Wetzikon		274'560.00
Kanton Zürich		941'508.00
Mieter		695'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
Kreditoren		69'754.30
Dividende 1989-1993		22'294.35
Dividende 1994		25'588.00
Transitorische Passiven		87'228.00
Bilanzberichtigungen:		
Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse		450'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstrasse		480'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b + c		175'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 a		70'000.00
Rückstellungen für Abschreibungen		420'173.00
Genossenschaftskapital:		
Anteilscheine verzinslich		1'279'400.00
Anteilscheine unverzinslich		237'100.00
Gesetzlicher Reservefonds		77'000.00
Baufonds		106'000.00
Reparaturfonds		66'717.60
Erneuerungsfonds		84'710.00
	<u>20'651'267.35</u>	<u>20'648'033.25</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		3'234.10
	<u>20'651'267.35</u>	<u>20'651'267.35</u>

E. Wüthrich/D. Ramser

BERICHT und ANTRAG der KONTROLLSTELLE
an die Generalversammlung der
Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Als Kontrollstelle Ihrer Genossenschaft haben wir die Jahresrechnung pro 1994, abgeschlossen per 31. Dezember 1994, geprüft.

Die Bilanz weist vor Gewinnverteilung Aktiven und Passiven von je Fr. 20'651'267.35 auf. Die Betriebsrechnung schliesst bei Einnahmen von Fr. 1'571'753.50 und bei Ausgaben von Fr. 1'543'487.20 mit einem Reinertrag von Fr. 28'266.30 ab. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von Fr. 2'555.80 stehen der Generalversammlung Fr. 30'822.10 zur Verfügung.

Der Vorstand beantragt Ihnen folgende Gewinnverteilung:

- Verzinsung des Anteilscheinkapitals von Fr. 1'279'400.-- zu 2 %	Fr. 25'588.--
- Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	Fr. 2'000.--
- Gewinnvortrag auf neue Rechnung	Fr. 3'234.10
total wie oben	Fr. 30'822.10 =====

Wir konnten feststellen, dass

- Bilanz und Betriebsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen
- die Buchhaltung ordnungsgemäss und sauber geführt ist
- bei der Darstellung der Vermögensverhältnisse und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Bestimmungen der Statuten eingehalten wurden und
- die Eventualverpflichtungen WEG richtig festgehalten sind.

Wir beantragen der Generalversammlung, die vorliegende Jahresrechnung 1994 zu genehmigen, der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zuzustimmen und dem Vorstand und dem Verwalter mit dem Dank für einwandfreie Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Wetzikon, 17. März 1995

Die Revisoren

H.P. Amann

O. Griesser

VORSTAND

	Im Amt seit
Präsident: Rüegg Hubert, Berglistr. 21	1989
† Vizepräsident: Welti Jürg Dr., Bertschikerstr. 21 c	1978
Protokoll: Wüthrich Eugen	
Frey Rosmarie, Im Neuguet 29	1994
Martin Richard, Zelglistr. 6	1989
Ramser Franz, Rigiblick 9	1990
Sattler Richard, Rebhalde 12	1985
Schindler Fritz, Ettenhauserstr. 53	1990
Schwilch Kurt, Berglistr. 19	1972
Widmer Annemarie, Hochrüti 33	1985

Verwaltung, ausserhalb des Vorstandes

Wüthrich Eugen	1989
Ramser Doris, Rigiblick 9	1992

KONTROLLSTELLE

Griesser Otto, Goldbühlstr. 3	1990
Amann Hanspeter, Im Sandbühl 3	1991

HAUSWARTE

Siedlung Spitalstrasse 30	M. + K. Werner
Siedlung Kreuzackerstrasse 7	S. + U. Strommer
Siedlung Talstrasse 23 a	P. + R. Berger
Siedlung Talstrasse 23 b + c	M. + G. Schöpf