

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

1
Einladung
zur ordentlichen
Generalversammlung
1988

2
Jahresbericht 1987

3
Jahresrechnung 1987

Generalversammlung

Donnerstag, 2. Juni 1988, 19.30 Uhr
im Gemeinschaftszentrum "Drei Linden" Wetzikon

Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht 1987
4. Jahresrechnung 1987
Revisionsbericht der Kontrollstelle
Antrag des Vorstandes auf Genehmigung
der Jahresrechnung 1987
5. Projektierungskredit für den Umbau Siedlung Spitalstrasse
6. Wahlen
7. Verschiedenes

Anschliessend Rahmenprogramm

Wetzikon, 2. Mai 1988

Der Vorstand der Genossenschaft

Alterssiedlung Wetzikon

Jahresbericht 1987

Der Vorstand und die Verwaltung bringen den geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschaffern den Jahresbericht und die Jahresrechnung 1987 zur Kenntnis.

1 Mitgliederbewegung in der Genossenschaft

	Mitglieder	Kapital
Bestand am 31. Dezember 1986	602	Fr. 1 038 500.--
Eintritte	1	Fr. 6 000.--
	603	Fr. 1 044 500.--
Austritte	11	Fr. 31 500.--
	592	Fr. 1 013 000.--
Bestand am 31. Dezember 1987	===	=====

2 Generalversammlung

Anwesend sind 91 Personen, davon 10 Nichtgenossenschafter.

Die Generalversammlung 1987 vom 12. Juni 1987 wird vom Präsidenten der Genossenschaft, Herrn Th. Weilemann, geleitet.

Neben einer Reihe verschiedener Gäste begrüsst der Vorsitzende Regierungsrätin Frau Hedi Lang, die Vertreterin der Ortspresse und die Mitglieder der Seniorenbühne Zürich, die das Rahmenprogramm der diesjährigen Generalversammlung bestreiten.

Da die Einladung für die Durchführung der Generalversammlung 1987 rechtzeitig an die Genossenschafter ergangen ist, stellt der Präsident die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet somit die Geschäfte mit der Wahl der Stimmenzähler. Aus der Mitte der anwesenden Genossenschafter werden gewählt die Herren W. Roth und K. Werner.

Wie alle Jahre, so hat das Protokoll der vorjährigen Generalversammlung Erwähnung gefunden im Jahresbericht. Aus diesem Grund wird auf die Verlesung verzichtet. Das Protokoll der Generalversammlung 1986 wird genehmigt.

Im gedruckten vorliegenden Jahresbericht 1986 sind die Genossenschafter über die seinerzeit beschlossene Sanierung aller Wohneinheiten in der Siedlung "Feld" informiert worden. Der Gesamtaufwand für die insgesamt 54 Wohnungen ist mit Fr. 260 000.-- budgetiert, wovon ungefähr die halbe Summe in der ersten Phase des Jahres 1986 ausgegeben wurde. Im Juni 1987 ist der zweite Teil der Sanierungsarbeiten in Angriff genommen und auch abgeschlossen worden.

Das Bauvorhaben für einen grundlegenden Umbau der Siedlung Spitalstrasse war im abgelaufenen Jahr wieder Gegenstand eingehender Beratungen innerhalb des Vorstandes. Vorerst gilt es in verbindlicher Weise die Fragen der Statik abzuklären. Im Anschluss daran sollen in einem durch Fachleute zu erstellenden Anforderungskatalog all jene Einzelheiten geklärt werden, die zur angestrebten besseren Wohnqualität führen können.

Der Jahresbericht wird ohne Einsprache genehmigt.

So wie der Jahresbericht, so ist den Genossenschaftlern auch die Jahresrechnung 1986 zugestellt worden. In Kenntnis der Kontrollberichte hat der Vorstand nach der Prüfung der Jahresrechnung beschlossen, der Generalversammlung folgende Verwendung des Bruttoertrages im abgelaufenen Berichtsjahr zur Annahme zu empfehlen:

Verzinsung des Anteilscheinkapitals 2 % von Fr. 1 038 500.--	Fr. 20 770.--
Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds	Fr. 2 000.--
Abschrieb Mobilien	Fr. 1 399.--
Zuweisung an Baufonds	Fr. 46 000.--
Ueberschlag auf neue Rechnung	Fr. 856.05
	<hr/>
	Fr. 71 025.05
	=====

Da keine Wortmeldung vorliegt, erfolgt in Kenntnis der Kontrollberichte die separate Abstimmung

Genehmigung der Jahresberichte 1986

Genehmigung des Vorschlages über die Verwendung des Bruttoertrages.

Durch die ohne Gegenstimme erfolgte Genehmigung der Jahresrechnung 1986 und der vorgeschlagenen Verwendung des Bruttoertrages der Rechnung 1986 ist dem Vorstand und dem Verwalter Décharge erteilt.

Der Präsident orientiert im Auftrag des Vorstandes die Generalversammlung über die in Aussicht stehenden Umbaupläne der Siedlung Spitalstrasse 30. Nachdem die Verhandlungen mit der Heimkommission für die Integrierung unserer Siedlung in das Wohn- und Altersheim zu keinem Ergebnis geführt haben, gedenkt der Vorstand einige Architekten der näheren Umgebung zu einem internen Studienwettbewerb für den Umbau der Anlagen einzuladen. Die zur Teilnahme eingeladenen Architekten werden sich für ihre Studien an einem noch zu erstellenden Anforderungskatalog orientieren.

Bestätigungswahlen für die Vorstandsmitglieder stehen nicht an in diesem Jahr. In Beachtung der statutarischen Vorschriften sind die Mitglieder der externen und internen Kontrollstelle wieder für 2 Jahre zu bestätigen.

3 Vorstand

In 7 Vorstandssitzungen des abgelaufenen Geschäftsjahres war neben den Wohnungsnachfragefragen und der Weiterführung der Instandhaltungsarbeiten in der Siedlung "Feld" das Bauvorhaben für den Umbau der Siedlung Spitalstrasse wieder Gegenstand eingehender Beratungen.

Getragen vom Gedanken, dass nicht der Mensch an ein Haus angepasst werden soll, sondern dass sich das Haus dem Menschen anzupassen hat, war die Arbeit des Vorstandes immer vom Willen getragen, den Betagten dieser und einer nächsten Generation in einem wichtigen Bereich des täglichen Lebens eine Wohnqualität zu bieten, die dem alten Menschen nach einem arbeitsreichen Leben zukommt.

Nachdem in der Sitzung vom 5. März 1987 der bindende Vorstandsbeschluss für den Umbau der Siedlung Spitalstrasse gefasst war, galt es vorerst einmal, die vom Architekturbüro Hirzel zur Verfügung gestellten Vorstudien einer ersten Prüfung zu unterziehen. Der unserem Vorstand angehörende dipl. Architekt Herr R. Sattler hat dann in der weiteren Folge ebenfalls einen Beitrag zur Findung geeigneter Lösungen geleistet.

Ausgehend von der Tatsache, dass das äussere Aussehen des Baukörpers nicht der ausschlaggebende Grund für den geplanten Umbau sein konnte, hat sich der Vorstand in seinen Beratungen immer vom Gedanken leiten lassen, die Wohnqualität der 47 Wohneinheiten zu verbessern, um den in der Zwischenzeit gestiegenen (und berechtigten) Ansprüchen der jetzigen und künftigen Mieter gerecht zu werden.

Bei den vom Büro Sattler vorgelegten Projektstudien handelt es sich um graphische Erläuterungen für eine grundlegende Erweiterung und eine Verbesserung des äusseren Aussehens. Grundsätzlich handelt es sich um den stockwerksmässigen Vollausbau und einen angebauten Balkon-Freiraumbereich. Diese 2 Erweiterungsmöglichkeiten sollen auch das äussere Bild der heutigen Siedlung vollständig verändern; z.B. mit einem Schrägdach und einer architektonisch aufgelösten Südfassade im Zusammenhang mit einem neuen Farbkonzept in warmen Farben.

In der Meinung, für das Bauvorhaben die bestmögliche Lösung zu finden, ist vom Vorstand dann der Beschluss gefasst worden, sich die Mitarbeit weiterer Architekten zu sichern. Für die Teilnahme an einem internen Studienwettbewerb sind neben dem Architekturbüro Sattler auch die Herren Hirzel + Partner, Jost Meier-Hitz (beide Metzikon) und Yannakopoulos aus Zürich eingeladen worden. Ein inzwischen erstellter Anforderungskatalog sollte Grundlage und Entscheidungshilfe für die Beurteilung der eingehenden Studien bilden. Der Studienwettbewerb sollte aber die ganze Anlage umfassen, d.h. auch die Erschliessungen und allfällige Erweiterungen mit einbeziehen.

Termingerecht und in Beachtung aller im Anforderungskatalog festgelegten Auflagen trat der Gesamtvorstand - erweitert durch die Architekten A. Frei und R. Zürcher - Ende November zur Beurteilung der inzwischen eingegangenen Projektstudien der 3 verbliebenen Architekturbüros Hirzel + Partner, J. Meier-Hitz und R. Sattler zusammen.

Sehr eingehende Beratungen des erweiterten Vorstandes haben zum Ergebnis geführt, der erstklassierten Studie "Stöckli" des Architekturbüros Sattler den Vorzug zu geben und dieses Büro mit der Durchführung weiterer Ergänzungs- und Abänderungsvorschläge zu betrauen.

Jahresrechnung 1987

Bilanz per 31. Dezember 1987 vor Verwendung des Bruttoertrages

	AKTIVEN	PASSIVEN
Kassa	2 267.30	
Bezirkssparkasse Metzikon	14 432.--	
Schweiz. Volksbank Metzikon	10 094.--	
Zürcher Kantonalbank Metzikon	67 540.--	
Schweiz. Bankgesellschaft Metzikon	173.90	
Debitoren	894.85	
Nebenkosten		54 963.60
Mobilien	5 661.--	
Liegenschaften: Spitalstrasse 30	600 000.--	
Kreuzackerstr. 7	1 900 000.--	
Talstrasse 23B+C	5 080 000.--	
Talstrasse 23A	2 525 000.--	
Talstrasse 19	400 000.--	
Planungskosten Spitalstrasse 30	42 168.--	
Hypotheken: Bezirkssparkasse Metzikon		3 278 940.--
SUVA		1 070 000.--
Finanzdirektion Zürich		200 000.--
Zürcher Kantonalbank Metzikon		3 060 000.--
Darlehen: Gemeinde Metzikon		354 640.--
Kanton Zürich		1 021 602.--
Genossenschaftler verzinslich		350 000.--
Genossenschaftler unverzinslich		3 800.--
Kreditoren		25 874.80
Anteilscheine		1 013 000.--
Dividenden 1982-1986		13 803.10
gesetzlicher Reservefonds		62 000.--
Reparaturfonds: Bestand 1.1.87	52 617.60	
Entnahme 1987	30 000.--	
Baufonds		22 617.60
		46 000.--
Bruttoertrag pro 1987	10 648 231.05	10 577 241.10
		70 989.95
	10 648 231.05	10 648 231.05

Bruttoertrag pro 1987

Bis zum Ende des Berichtsjahres hat der Vorstand die erwähnten Vorschläge erneut geprüft, so dass die Projektstudie des Architekturbüros Sattler den zuständigen Behörden (Bundesamt in Bern und Gemeinde Metzikon) zur Prüfung eingereicht werden kann.

Den 4 Hauswart-Ehepaaren in den drei Siedlungen wird hiermit der beste Dank ausgesprochen für ihre nicht immer leichte Arbeit.

4 Finanzielles

Ohne wesentliche Veränderung im Vergleich zum Vorjahr weist die Jahresrechnung wieder das Bild eines ausgeglichenen und gesunden Haushaltes aus.

Die nahezu abgeschlossenen Instandhaltungsarbeiten für die 54 Wohneinheiten in der Siedlung "Feld", d.h. deren Aufwand, belaufen sich jetzt auf nahezu Fr. 300 000.--.

In der Jahresrechnung 1987 sind auch all die bisher aufgelaufenen Kosten für die Projektstudie Umbau Siedlung Spitalstrasse enthalten.

Victor E. Rigoni

Erfolgsrechnung pro 1987

	AUFWAND	ERTRAG
Vortrag von 1986 + verfallene Dividenden		1 752.05
Kapitalzinsen	419 657.35	
Unkosten	34 281.55	
Löhne	100 533.50	
Gebäudeunterhalt	134 120.65	
- Entnahme aus Reparaturfonds	30 000.--	
Schenkungen		1 500.--
Positivzinsen		765.25
Mietzinse		725 565.70
Bruttoertrag pro 1987	658 593.05	729 583.--
	70 989.95	
	729 583.--	729 583.--

Verwendung des Bruttoertrages 1987

Antrag des Vorstandes	
Verzinsung des Anteilscheinkapitales, 2% von Fr. 1 013 000.--	20 260.--
Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds	4 000.--
Abschreibung Mobilien	5 660.--
Zuweisung Baufonds	40 000.--
Uebertrag auf neue Rechnung	1 069.95
	70 989.95

Bilanz per 31. Dezember 1987 nach Verwendung des Bruttoertrages

	AKTIVEN	PASSIVEN
Kassa	2 267.30	
Bezirkssparkasse Wetzikon	14 432.--	
Schweiz. Volksbank Wetzikon	10 094.--	
Zürcher Kantonalbank Wetzikon	67 540.--	
Schweiz. Bankgesellschaft Wetzikon	173.90	
Debitoren	894.85	
Nebenkosten		54 963.60
Mobilien	1.--	
Liegenschaften: Spitalstrasse 30	600 000.--	
Kreuzackerstrasse 7	1 900 000.--	
Talstrasse 23B+C	5 080 000.--	
Talstrasse 23A	2 525 000.--	
Talstrasse 19	400 000.--	
Talstrasse 30	42 168.--	
Planungskosten Spitalstrasse 30		3 278 940.--
Hypothecken: Bezirkssparkasse Wetzikon		1 070 000.--
SUVA		200 000.--
Finanzdirektion Zürich		3 060 000.--
Zürcher Kantonalbank Wetzikon		354 640.--
Darlehen: Gemeinde Wetzikon		1 021 602.--
Kanton Zürich		350 000.--
Genossenschaftler verzinslich		3 800.--
Genossenschaftler unverzinslich		25 874.80
Kreditoren		1 013 000.--
Anteilscheine		13 803.10
Dividenden 1982-1986		20 260.--
Dividenden 1987		66 000.--
gesetzlicher Reservefonds		22 617.60
Reparaturfonds		86 000.--
Baufonds		
Vortrag auf neue Rechnung	10 642 571.05	10 641 501.10
		1 069.95
	10 642 571.05	10 642 571.05

Victor E. Rigoni

Bericht der Kontrollstelle

Als statutarische Kontrollstelle haben wir die vorliegende Jahresrechnung 1987 geprüft. Die unter den Aktiven aufgeführten Guthaben sind durch die Bankbestätigungen ausgewiesen. Die Darstellung des Geschäftsergebnisses und die Vermögenslage entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Nach Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu zwei Prozent, Abschreibungen auf Mobilien sowie Zuweisungen an die gesetzlichen Reserven und an den Baufonds verbleibt ein Vortrag auf neue Rechnung von Fr. 1'069.95.

Wir beantragen der Generalversammlung, die Rechnung zu genehmigen, den Anträgen des Vorstandes betreffend Abschreibungen und Rückstellungen zuzustimmen und dem Verwalter mit dem Dank für die ordnungsgemässe und gewissenhafte Führung seines Amtes Entlastung zu erteilen.

Wetzikon, 9. Mai 1988

Die Revisoren:

W. Camenisch
W. Roth

W. Camenisch
W. Roth

Abschied des Vorstandes

Im Auftrag des Vorstandes haben wir heute die Jahresrechnung 1987 stichprobenweise überprüft. Wir bestätigen, dass die ordnungsgemäss geführte Buchhaltung die Finanzlage der Genossenschaft offen und richtig darlegt. Wir beantragen der Generalversammlung, die Rechnung zu genehmigen und der Verwaltung Entlastung zu erteilen.

Für die umsichtige Geschäftsführung sprechen wir unserem Verwalter, Herrn Rigoni, den besten Dank aus.

Wetzikon, 16. Mai 1988

Für den Vorstand:

K. Schwilch
M. Pfister

Vorstand

Wahl in den Vorstand

Präsident: Weilenmann Theodor, Zentralstrasse 4 1968

Vizepräsident: Merz Walter, Spitalstrasse 42 1980

Protokoll: Rigoni Viktor E., Verwalter

Honegger Verena, Guldisloostrasse 40 1976
Lauber Paula, Rebhalde 8 1986
Pfister Max, Bahnhofstrasse 31 1985
Sattler Richard, Bahnhofstrasse 249 1985
Schwiltch Kurt, Hinwilerstrasse 58 1972
Welti Jürg Dr., Bertschikerstrasse 21 c 1978
Widmer Annemarie, Hochrüti 33 1985

Verwalter ausserhalb des Vorstandes:
Rigoni Viktor E., Gütlistrasse 18, 8620 Wetzikon

Kontrollstelle

Camenisch Werner Dr., im Sandbühl 36
Roth Walter, Goldbühlstrasse 10

Hauswarte

Siedlung Unterwetzikon: K. Werner
Siedlung Kreuzackerstrasse 7: D. Tremonti
Siedlung Guldisloo Haus 1 und 2: G. Brandstetter
Siedlung Guldisloo Haus 3: G. Schöpf