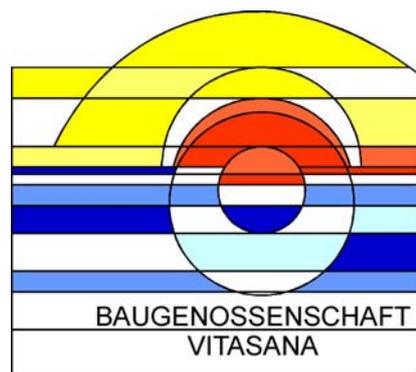


Bau- und Siedlungsgenossenschaft

VITASANA



JAHRESBERICHT

2 0 0 9

# Inhaltsverzeichnis

- 1 Einladung zur 66. ordentlichen Generalversammlung mit Traktandenliste
- 2 Einleitende Worte
- 3 Einladung Informationsversammlungen Neubauprojekt Luegisland Süd
- 4 Generalversammlung 2009
- 5 Genossenschafter und Aktivitäten
- 7 Berichte aus den Kolonien
- 10 Verwaltung
- 11 Wahl eines Vorstandsmitgliedes (Traktandum 3.1)
- 12 Neubauprojekt Luegisland Süd
- 13 mit Antrag an die Generalversammlung (Traktandum 4.1)
  
- 14 Bilanz
- 16 Betriebsrechnung
- 17 Erneuerungs- und Amortisationsfonds
- 18 Kontenübersicht
- 19 Verteilung Überschuss
- 20 Bericht der Revisionsstelle
  
- 21 Liegenschaften
- 22 Hypotheken
- 23 Übersicht über die Mietobjekte
- 24 Vorstand und Verwaltung



*Auf dem Schwendelberg (Altersausflug 12.05.2009)*

# Einladung zur 66. ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, den 25. Juni 2010, Türöffnung 18.00 Uhr, 18.30 Uhr Generalversammlung, 20.00 Uhr Nachtessen, 20.30 Uhr Direktübertragung auf Grossleinwand Fussball-WM-Spiel Schweiz-Honduras  
im Kirchgemeindehaus Stettbach, Stettbachstr. 58, 8051 Zürich-Schwamendingen

## Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler und Protokollprüfer
2. Jahresgeschäfte
  - 2.1 Jahresbericht 2009
  - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2009
  - 2.3 Bericht der Kontrollstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2009
  - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsvorschlages
  - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Wahlen
  - 3.1 Wahl eines Vorstandsmitgliedes
  - 3.2 Wahl der Kontrollstelle
4. Anträge
  - 4.1 Antrag des Vorstandes Neubauprojekt Luegisland Süd
5. Diverses

Der Vorstand

Angemeldete Genossenschafter erhalten beim Saaleingang einen Stimmrechtsausweis (pro Wohnung ein Stimmrecht). Stellvertretung ist nach Artikel 6.7 der Statuten gestattet.

**Nachtessen nach der Generalversammlung nur für angemeldete Personen.**

- - -

Alle GenossenschafterInnen, allenfalls zusammen mit einer Begleitperson, sind sehr herzlich zum Besuch der Generalversammlung eingeladen. Sie üben damit Ihr Mitbestimmungsrecht aus und bekunden Ihr Interesse am Wohlergehen unserer Genossenschaft!

Bitte die diesem Jahresbericht beiliegende Anmeldekarte ausfüllen und möglichst bald, respektive spätestens bis 18. Juni 2010, einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

# Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Auch wenn das Ereignis eigentlich bereits ins Geschäftsjahr 2010 gehört: Ich habe mich sehr darüber gefreut, als im April 2010 unsere Homepage [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch) aufgeschaltet werden konnte. Bis dahin war es ein gutes Stück Arbeit, und diese ist vor allem im Jahre 2009 verrichtet worden. Deshalb ist als Titelbild dieses Jahresberichtes auch das Hauptbild unserer Homepage gewählt worden. Dieses Bild mit dem Spruch "Willkommen DaHeim" hat auch symbolischen

Charakter. Lassen Sie mich dazu einige Gedanken spinnen.

Unser Verwalter hat nicht etwa Probleme mit der Gross- und Kleinschreibung, das "DaHeim" ist extra so geschrieben. Es sagt aus, dass die Vitasana den Menschen ein "Heim" geben möchte, nicht nur irgendeine Wohnung, wo man zur Not lebt, sondern ein Ort, wo man sich wohl fühlt, wo man sich auch nach getaner Arbeit zurückziehen kann, wo die Nachbarschaft stimmt, wo die Kinder es miteinander schön haben, eben ein "Heim" wo man sich "daheim" fühlt. Und "Willkommen" sollen sich alle fühlen, die Neuen wie die Alten, die Kleinen wie die Grossen. Und "Willkommen DaHeim" heisst es auch, weil diese Homepage zwar auch für Aussenstehende ist, aber primär für Sie, liebe GenossenschafterInnen. Schauen Sie rein, es lohnt sich, es gibt viele Angebote, Hilfestellungen, Termine und Informationen.

Der Schnappschuss stammt ja von einem Fest in unserer Neubausiedlung Kronwiesen und es herrscht offensichtlich eine fröhliche Stimmung. Eine fröhliche Stimmung möchten wir allen gönnen, die bei uns wohnen. Aber eine fröhliche Stimmung kommt nicht immer von alleine. Die GenossenschafterInnen haben mit sehr viel Aufwand sehr viel zum Gelingen dieses Festes beigetragen. Das abgebildete Blasio-Spielgerät mietete die Vitasana, selbstverständlich ...-> Übrigens, wenn Sie selbst mal ein Festchen für sich und andere machen wollen, wir unterstützen Sie gerne: Schauen Sie doch rein auf unserer Homepage unter "Unsere Dienstleistungen", dann "Hilfestellungen Siedlungsfeste", wo Sie eine Anfrage für Unterstützung starten können.

Die Abbildung des Neubaus Kronwiesen weist weiter darauf hin, dass die Vitasana ihre Bau-substanz auch erneuern muss, wenn die Genossenschafter sich langfristig "DaHeim" fühlen sollen. Denn das Wohnen heute ist nicht mehr das Wohnen wie vor 66 Jahren (Vitasana-Gründung). Raumbedürfnisse, Grundrisse, Küchen, Nasszellen, Balkone, Ausbau haben sich in diesen Jahrzehnten stark verändert und es sind andere Haushaltsstrukturen und Wohnbedürfnisse entstanden. Einem Teil dieser Veränderungen kann man begegnen mit Anpassungen (Grundrissveränderungen, Balkonanbauten, Erneuerungen), doch irgendwann, und vernünftigerweise nicht allzu spät, kommt der Zeitpunkt, wo ein Neubau klüger ist.

Die Kinder weisen darauf hin, dass Baugenossenschaften ursprünglich primär für Familien mit Kindern gebaut haben, was auch wir mit den neuen Familiensiedlungen Schwerzenbach, Burriweg und Kronwiesen getan haben. Auch heute noch sollen in erster Linie Familien mit Kindern und beschränktem Budget durch die Vitasana auf dem Wohnungsmarkt entlastet werden. Aber das Feld ist heute weiter gesteckt und wir denken auch an die vielen älteren GenossenschafterInnen, deren Wohnbedürfnisse in den letzten Jahrzehnten vielfältiger geworden sind.

Deshalb soll mit "Luegisland Süd" nun einmal ein Neubau entstehen, der nicht auf Familien ausgerichtet ist, sondern mit dem Hauptsegment von 3½-Zimmerwohnungen vorwiegend die Bedürfnisse von Zwei-Personenhaushalten abdeckt oder auch von Einzelpersonen, die sich etwas mehr Wohnraum leisten möchten. Übrigens erfahren Sie die neusten Informationen über das Neubauprojekt immer auf unserer Homepage, wie auch alle weiteren Angaben (Agenda, Anlässe) laufend aktualisiert werden. Während schriftlich ja nicht jeden Tag alles aktualisiert werden kann, hat die Homepage eben diesen Vorteil.

An der Generalversammlung vom 25. Juni 2010 kann nun über das Neubauprojekt "Luegisland Süd" abgestimmt werden. Seit der Jurierung des Studienwettbewerbes am 4. November 2009 und der nachfolgenden Ausstellung aller Projekte vom 27. bis 30. November 2009 wurde das Siegerprojekt "Lichtung" von Galli & Rudolf Architekten Zürich weiterentwickelt und verfeinert. Wir hoffen, dass die Baueingabe bis zur Generalversammlung erfolgen kann. Lesen Sie dazu auf Seiten 12 und 13. Damit die Generalversammlung zeitlich nicht zu sehr mit Mitteilungen über den Neubau beladen wird, informieren wir Sie gerne an zwei (identischen) Informationsanlässen am 10. und 11. Juni 2010 (siehe Einladung unten) detailliert über das Neubauprojekt. Die Einladung wurde bereits Mitte Mai 2010 verteilt. An diesen Veranstaltungen wird ebenfalls ein Faltblatt mit den aktuellsten Daten und Kostenangaben zum Projekt aufliegen. Dieses Faltblatt wird dann am 14. Juni 2010 noch an alle Genossenschaftshaushaltungen verteilt. Selbstverständlich finden Sie die Informationen auch auf unserer Homepage.

Die Aufteilung der Kosten für die Fassadensanierung am Burriweg konnte im Mai 2010 mit allen Parteien gütlich und zufrieden stellend anhand des Expertenvorschlages geregelt werden. Wir sind sehr glücklich, dass nicht der gerichtliche Weg eingeschlagen werden musste und die Sache nun nach vielen Jahren ein gutes Ende gefunden hat. Lesen Sie mehr dazu im Bericht unserer Kolonievertreterin Denise Bachelin auf Seite 7.

Nun möchte ich allen Kollegen vom Vorstand, allen Mitarbeitern, Genossenschaftlern, aber auch allen externen Fachkräften, die sich im Jahre 2009 für unsere Vitasana engagiert haben, vielmals für ihren Einsatz danken. Ich freue mich, Sie an den Informationsveranstaltungen vom 10. oder 11. Juni 2010 und an unserer Generalversammlung vom 25. Juni 2010 (die separate Anmeldekarte liegt wiederum diesem Jahresbericht bei) persönlich begrüßen zu dürfen.

Herzlich Ihr Hans Haug

## EINLADUNG

**Genossenschaftler-Informationsversammlungen  
für die Genossenschaftler aller Siedlungen  
zum Thema**

### **NEUBAUPROJEKT LUEGISLAND SÜD**

**Mehrzweckraum Roswiesenstrasse 176  
Donnerstag, 10. Juni 2010, 18.30 Uhr  
Freitag, 11. Juni 2010, 18.30 Uhr**

**Die beiden Veranstaltungen sind identisch. Dauer ca. 1 Stunde. Im Anschluss offerieren wir Ihnen gerne einen kleinen Apéro und Sie können die aufgehängten Pläne anschauen.** Es werden der Präsident, Mitglieder der Baukommission und die Architekten und Landschaftsarchitekten anwesend sein und gerne Ihre allfälligen Fragen beantworten. **Diese Informationsveranstaltungen sind dazu gedacht, Sie umfassend über das Projekt zu informieren.** An der GV vom 25. Juni 2010 wird das Projekt nur noch kurz vorgestellt und dann darüber abgestimmt. Deshalb erwarten wir Sie als Genossenschaftler gerne an einer der beiden Veranstaltungen.

# Generalversammlung 2009

Am 19. Juni 2009 nahmen im Kirchgemeindehaus Stettbach an unserer 65. ordentlichen Generalversammlung 248 Personen teil, wovon 166 stimmberechtigte Genossenschafter waren. Als Gäste durften begrüsst werden Herr Kamp von der UBS, Herr Schifferle von der Credit Suisse, Herr Züllig von der Bank Coop, Herr Pfenninger von der Zürcher Kantonalbank sowie die Herren Mollet und Huwyler von unserer Revisionsstelle Ernst & Young AG.

Nach einem feinen kalten Teller konnte Präsident Hans Haug die Versammlung um 20.30 Uhr eröffnen. Zur Jubiläums-Generalversammlung machte er einige philosophische aber dennoch hochaktuelle Anmerkungen zur Aufgabe einer "Fünfundsechzigjährigen" im Wohnungsbau und durfte zum Jubiläumsfest vom 4. Juli 2009 einladen.

Es folgten einige Erläuterungen zum Fahrplan des Neubauprojektes Luegisland Süd, welches gut auf Kurs ist und wo die Wahl des Siegerprojektes des Studienauftrages am 4. November 2009 erfolgen soll.

Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2008, Vorschlag Überschussverteilung, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten wie immer zügig verabschiedet werden und Kassier Roger Ryffel konnte für das Jahr 2008 eine erfreuliche Rechnung präsentieren.

Unter "Diversem" konnten noch drei Vorstandsjubiläen bekannt gemacht werden, nämlich die zehnjährigen von Frau Denise Bachelin und Herr Marcel Meier und das 25-Jahr-Jubiläum von Präsident Hans Haug, welches in einer Ansprache von Vizepräsident René Kunz gewürdigt wurde.

Mit bestem Dank an alle Anwesenden und Mitarbeitenden konnte der Präsident die 65. ordentliche Generalversammlung um 21.39 Uhr als geschlossen erklären.



*65-Jahre-Jubiläumsfest am 4. Juli 2009*

# Genossenschaftler und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2009 zu uns gezogenen neuen GenossenschaftlerInnen sehr herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich in der VITASANA wohl fühlen.



## Geburten

Die folgenden Genossenschaftsfamilien haben uns im Jahr 2009 Zuwachs gemeldet. Solche Meldungen werden von uns mit einem Blumenstrauss beantwortet.

Wir gratulieren den Familien und wünschen ihnen mit den jungen Erdenbürgern viel Freude und alles Gute.

Fam. Hartmann-Schuler	Glattwiesenstrasse 200	28.02. Yanina Chiara
Fam. Keller-Gottscher	Burriweg 40	22.06. Dario
Fam. Hartmann Castillo Garcia	Wallisellenstrasse 254	22.09. Alicia Valentina
Fam. Winkler	Glattwiesenstrasse 240	25.12. Levin Ruben



## Todesfälle

Im Jahre 2009 sind leider die nachstehenden Genossenschaftler verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

28. Februar	Lilly Sommer, Luegislandstrasse 576
3. Mai	Theresia Ramsauer, Roswiesenstrasse 176
3. Mai	Edelgard Hess, ehemals Luegislandstrasse 565
19. Mai	Ingeborg Neff, Wallisellenstrasse 252
23. Mai	Alphonse Lanoë, Atelier Luegislandstrasse 545
9. Juli	Irma Schenk, Winterthurerstrasse 666
3. August	Werner Schwalder, Roswiesenstrasse 178
17. September	Louise Tresch, Wallisellenstrasse 250
10. Oktober	Ernst Deiss, Wallisellenstrasse 258
30. Oktober	Anna Loeffel, Winterthurerstrasse 668
3. November	Adolf Ittensohn, Glattwiesenstrasse 220

## Veranstaltungen (Fotos siehe innere Umschlag-Rückseite)

11.01.2009	Neujahrsapéro
12.05.2009	Altersausflug
04.07.2009	Genossenschaftstag / 65-Jahr-Jubiläum
05.12.2009	Klausfeier für die Kinder
10.01.2010	Neujahrsapéro
18.05.2010	Altersausflug
04.12.2010	Kinderchlaus
09.01.2011	Neujahrsapéro

## Senioren-Forum

07.05.2009	Besuch der TV-Sendung "Deal or No Deal"
20.08.2009	Grill-Plausch bei der Alterssiedlung
21.09.2009	Besichtigung des Weinbaumuseums in Hallau
09.12.2009	Adventsfeier
21.04.2010	Besichtigung der Firma Hug in Malters
08.06.2010	Besichtigung des Eisenbahnmuseums in Uster
07.09.2010	Führung im Paraplegikerzentrum Nottwil
14.12.2010	Adventsfeier

## Senioren-Forum

Auch im Jahr 2009 durften wieder verschiedene Anlässe stattfinden. Noch rechtzeitig konnten wir die Sendung "Deal or No Deal" besuchen, denn nach der Sommerpause gibt es diese Sendung nicht mehr.

Der Grillplausch bei der Alterssiedlung war ein gelungener Anlass mit unserem Chefgrilleur Roger Gfeller, ihm ein herzliches Dankeschön!

Der Ausflug nach Hallau Weinbau im Schaffhauserland war ein sehr informativer und schöner Tag. Wir wurden überaus herzlich empfangen. Man hat uns ein schönes Buffet mit auserlesenen Rosé- und Weissweinen serviert. Wir konnten sehr viel erfahren über die Geschichte des Weinbaus. Zu einem feinen Essen konnten wir verschiedene Weine degustieren.

Unser krönender Abschluss war die Adventsfeier. Einmal mehr konnten wir bei einem feinen Essen der Bäckerei Karrer Musik geniessen. Nicht zu vergessen, unseren Vitasana-Frauen, unseren fleissigen Helferinnen, ein grosses Lob auszusprechen für den tollen Einsatz beim Dekorieren und Vorbereiten des gelungenen Abends.

Im Jahr 2010 haben wir bereits einen Besuch bei der Firma Hug in Malters hinter uns und freuen uns nun auf die weiteren Anlässe.

Liebe Grüsse und auf weitere schöne Stunden, das Team vom Senioren-Forum

Ursula Egg und Carmen Bernet



# Berichte aus den Kolonien



## Kolonie Wallisellenstrasse (1.-3. und 10./11. Etappe)

*Denise Bachelin, Kolonievertreterin*

### Fassadenproblem Burriweg

Bei beiden Etappen konnten die Sanierungsarbeiten im Oktober 2009 erfolgreich abgeschlossen werden und die Fassaden sollten nun wirklich dicht sein. Die Frage der Kostenaufteilung beschäftigte alle Parteien noch ein halbes Jahr länger, konnte aber im Mai 2010 doch zu einem glücklichen Ende gebracht werden. Die beteiligten Parteien (Architekt, Bauleitung, beteiligte Unternehmer und deren Versicherungen, Vitasana) folgten dem Aufteilungsvorschlag des anerkannten Fachmannes Karl Menti (Martinelli + Menti AG) und erklärten sich mit der entsprechenden Kostenaufteilung einverstanden. So hat die Vitasana seit Beginn der Abklärungen bis zur Vollendung der Sanierung rund 2.3 Mio. Franken bezahlt, von welchen sie nun 1.5 Mio. von den Beteiligten zurückerhält. Die übrigen 0.8 Mio. sind grösserenteils sogenannte "Ohnehinkosten", also Kosten, die im Laufe der Jahre für den Unterhalt sowieso angefallen wären oder einen Mehrwert darstellen, und kleinerenteils Beratungs- und Gutachtenskosten und eigene Aufwendungen.

Wir sind glücklich darüber, dass diese langwierige Episode nun auch dank dem Verhandlungsgeschick unseres Präsidenten einen glücklichen Abschluss fand. Die Kosten waren ja durch Rückstellungen abgedeckt worden und in der Jahresrechnung 2009 wurde bei den Aktiven (Seite 14) ein Posten "Abgrenzungen Burriweg" als "Vermutlich eintreibbare Rückforderungen aus der Fassadensanierung Burriweg" von 1 Mio. Franken gebildet, welcher sich nun glücklicherweise sogar auf 1.5 Mio. Franken erhöht, womit in der Jahresrechnung 2010 0.5 Mio. Franken mehr zur Verfügung stehen werden.

### Der Burriweg als Begegnungszone

Diese ist nun eingezeichnet und mit Tafeln versehen. Ein reges Treiben hat man seit Ostern festgestellt. Hier sei doch aber doch noch erwähnt, dass dem Autofahrer Platz gemacht werden muss. Also liebe Eltern, macht Eure Kinder nochmals darauf aufmerksam. Und nicht zu vergessen: Wir haben auch eine Grünzone und ein Schulhaus in der Nähe, wo man ebenfalls sehr gut Rollbrett fahren kann.

Anzumerken ist noch, dass alle Parkverbotstafeln am Burriweg von der Polizei abgeräumt wurden. Dies haben einige Automobilisten zum Anlass genommen, dort für sich einen Dauerparkplatz einzurichten. Es ist aber so, dass die Verbotstafeln abgeräumt wurden, weil jegliches Parkieren in Begegnungszonen grundsätzlich strikte verboten ist. Dementsprechend ist mit saftigen Bussen zu rechnen.

### Laubentürme Burriweg

Im November 2009 wurde festgestellt, dass bei 80% der Laubentürme die Abdeckungen undicht sind. Es wurden Abklärungen getroffen und nach Überprüfung mit einzelnen Firmen hat der Vorstand entschieden, alle Turmdächer fachgerecht zu sanieren. Die Arbeiten sind im Gange.

### MFH Wallisellenstrasse/Schörliweg

Hier gibt es nichts aussergewöhnliches zu berichten und wir hoffen, dass alle glücklich und zufrieden sind. In der 1./2. Etappe (Nummern 250 - 266) haben die Häuser Holzbalkendecken und sind deshalb sehr ringhörig, was immer wieder einerseits Rücksichtnahme und andererseits Toleranz erfordert. Herzlichen Dank.



## Kolonie Kronwiesen (4.+12. Etappe)

Marcel Meier, Kolonievertreter

### MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse

Viele Wohnungen, deren Bewohner der Vitasana über Jahrzehnte treu waren, wurden auch entsprechend lang nie gründlich renoviert, wie etwa der Ersatz der Bodenbeläge und Elektroinstallationen und vollständige Malerarbeiten. Bei jedem Wechsel eines langjährigen Mieters wird deshalb eine komplette Wohnungsrenovation vorgenommen. Bei den Wohnungen mit Wohnküche wird zudem bei dieser Gelegenheit auch die Abtrennung gegenüber dem Korridor weggenommen, wodurch die Wohnung grosszügiger wird. In diesem Sinne konnten auch im Jahre 2009 wieder etliche Wohnungen renoviert werden, wiewohl keine eigentlichen Umbauten mit Wohnzimmervergrößerungen stattfanden.

### Neubau Reihen-EFH-Siedlung Kronwiesen

Auch im Jahre 2009 wurde kein einziger Wechsel verzeichnet, was zeigt, wie gut es den Familien hier gefällt.

Neben dem bereits im letzten Jahresbericht vorgestellten Bau eines "Weiden-Tipi" im Frühling 2009 wurde am 29. August 2009 in der Siedlung Kronwiesen das "Hüslifest" organisiert. Die Bilder lassen erahnen, dass hier mit viel Engagement und Freude viele einen Beitrag zu einem gelungenen und grossartigen Fest leisteten.

Im Frühling 2010 wurde das bisherige Kipptor der Tiefgarage Kronwiesen, das sich für die Beanspruchung bei einer grossen Tiefgarage als zu schwach erwiesen hat und deshalb ständig defekt war, durch ein massiveres Falltor ersetzt, welches sich nun bewährt.

*Fotos siehe auch Umschlagrückseite!*





## **Kolonie Luegislandstrasse und Alterssiedlung (5. bis 8. Etappe)**

*Ursula Egg, Kolonievertreterin*

Bei der Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178 wurde vom Mai bis Juli 2009 die Fassade saniert. Die Arbeiten mussten aus Sicherheitsgründen schnellstmöglich vorgenommen werden. Die Platten wurden demontiert, die Unterkonstruktionen kontrolliert und wo nötig ersetzt. Bei den Betonbalkonbrüstungen wurde die Struktur des Betons wieder hergestellt und gegen Wassereindringung beschichtet.

Wir danken allen BewohnerInnen nochmals bestens für alles Verständnis für Unannehmlichkeiten während der Bauphase wie Lärm und Erschütterungen. Der Abschluss der Arbeiten wurde als Dank dafür mit den BewohnerInnen bei einem feinen Essen im Mehrzweckraum gefeiert.

Wir danken allen BewohnerInnen nochmals bestens für alles Verständnis für Unannehmlichkeiten während der Bauphase wie Lärm und Erschütterungen. Der Abschluss der Arbeiten wurde als Dank dafür mit den BewohnerInnen bei einem feinen Essen im Mehrzweckraum gefeiert.



*Die Betonstrukturen wurden wiederhergestellt und mit Chromstahlabdeckungen versehen*

Im Bereich der 7. Etappe, MFH Luegislandstrasse 565 - 569, wurde die Planung für den Ersatz der Küchen und Bäder vorangetrieben, der dann im Frühling 2010 realisiert wurde. Viele Mieter verstanden nicht richtig, warum hier eine Erneuerung stattfinden sollte, da viele Küchen und Bäder noch tadellos aussahen. Für die Erneuerung gab es jedoch verschiedene Gründe: Schon lange gab es Probleme mit den Santec-Möbeln in den Badezimmern, die nur schwer einzeln lösbar waren. Nach 20 Jahren sind die meisten Küchengeräte ohnehin zu ersetzen. Ebenfalls wird der Ersatz von einzelnen Küchenfronten und Ersatzteilen nach dieser Zeit beim Lieferanten schwierig. Die Plattenböden machten in verschiedenen Küchen wegen Hohlstellen Probleme. So wurde beschlossen, das Ganze gesamthaft zu erneuern, statt ein Flickwerk zu machen.

**Zum geplanten Neubau "Luegisland Süd" beachten Sie bitte die Seiten 12+13!**

## **Kolonie Wiesenstrasse (9. Etappe)**

Im Jahre 2009 mussten am Dach und Unterdach in den MFH Wiesenstrasse verschiedene Reparaturarbeiten vorgenommen werden. So wurden diverse Spengler- und Zimmerarbeiten vorgenommen, Dachflächenfenster ersetzt und die Stirnbretter aufgedoppelt.



*Aus alt mach neu: Stirnbrett-Aufdoppelung*

In absehbarer Zeit drängt sich eine Fassadensanierung auf, da die Fassade Risse bekommen hat. Wegen der nötigen Gerüstung bietet sich die Gelegenheit, die Balkontürme auch für die Dachwohnungen nutzbar zu machen, doch wären dafür sehr teure und aufwändige Konstruktionen nötig. Es wird nun geprüft, ob dies realistisch ist.

# Verwaltung



*Roland Lütolf, Geschäftsführer*

## **Nebenkostenabrechnung**

Die Nebenkostenabrechnung per 30.6.09 fiel glücklicherweise wieder tiefer aus. Die Kosten sind gegenüber der Vorperiode im Durchschnitt um 12 - 17 % gesunken. Während der Verbrauch je nach Etappe in etwa gleich blieb, sind die Energiepreise merklich gefallen (wenngleich sich dies für die gedämpften Fernwärmepreise nicht in gleichem Masse auswirkt wie beim Oelpreis). Für die laufende Heizperiode rechnen wir mit ähnlichen

Abrechnungen (wegen Kälte höherer Verbrauch, aber nochmals tiefere Tarife).

In den Neubauten mit individueller Zählung zahlte wie üblich jeder seinen eigenen Verbrauch, was sich in sehr unterschiedlichen Rück- und Nachzahlungen manifestierte.

## **Hypoziens/Mietzinsgestaltung**

Seit September 2009 liegt der für die Mietzinsfestlegung vom Bundesrat festgelegte Referenzzinssatz bei 3.0 %. Wegen den vielen darin enthaltenen langjährigen Festhypotheken bewegt sich dieser nur sehr langsam gegen unten, während die aktuellen Zinsen stark gesunken sind. Allerdings wird immer wieder ein Zinsanstieg prophezeit, was aber wegen immer neuen Erschütterungen der Wirtschaft bis jetzt nicht eingetroffen ist.

Aufgrund des auf 3.0 % gesunkenen Referenzzinssatzes wurden alle unsere Mietzinsen per 1.4.2010 überprüft. Wegen der zweiten Mietzinskomponente, den in den Jahren 2008 und 2009 stark angestiegenen Gebäudeversicherungswerten, die also eine gegenteilige Wirkung haben, sind die zulässigen Mietzinse in allen Siedlungen nach wie vor unterschritten, vielmehr bestünde an verschiedenen Orten noch Erhöhungspotential.

Eine weitere Mietzinsneuberechnung drängt sich erst auf, wenn der Referenzzinssatz auf 2.5 % sinkt oder auf 3.5 % steigt oder der Gebäudeversicherungswert sich stark verändert.

In Schwerzenbach erfolgt per 1.4.2010 bei den subventionierten Familienwohnungen wegen der laufenden Subventionsrückzahlungen je nach Grösse ein Aufschlag von 50 bis 75 Franken.

## **[www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch)**

Wie schon in der Einleitung geschrieben, konnte unsere Homepage nun aufgeschaltet werden. Neben allerlei spannender Lektüre gibt es darauf auch allerlei nützliche Anwendungen:

- Jedes wichtige Dokument und Rundschreiben und jede Einladung zu einem Anlass wird umgehend aufgeschaltet und ist so abrufbar.
- Reparaturmeldungen können auf Wunsch direkt ab der Homepage gesendet werden. Ein entsprechendes Formular ist aufgeschaltet.
- Bei der Depositenkasse kann der Antrag auf Kontoeröffnung elektronisch gestellt werden, ebenso können die Angaben für eine zu erstellende Vollmacht hinterlegt werden und weitere Einzahlungsscheine angefordert werden.
- Für Siedlungsfeste und ähnliches kann eine Unterstützungsanfrage gestartet werden.
- Für den Mehrzweckraum Roswiesenstrasse 176 kann mit elektronischem Formular angefragt werden, ob dieser an einem bestimmten Datum verfügbar ist.

Schauen Sie doch einfach mal rein!

## Wahl eines Vorstandsmitgliedes (Traktandum 3.1)

Die ordentlichen Wahlen des Vorstandes unserer Baugenossenschaft waren vor drei Jahren für die Amtsperiode 2007 - 2010. Die nächsten ordentlichen Wahlen werden also erst nächstes Jahr sein. Trotzdem schlägt Ihnen der Vorstand die ausserordentliche Wahl eines Vorstandsmitgliedes an der jetzigen Generalversammlung vom 25.06.2010 vor, und zwar geht es um die Wahl von



Herr Dr. Erich Rubitschon, unserem bisherigen Vertreter der Stadt Zürich im Vorstand der Baugenossenschaft Vitasana. Erich Rubitschon wurde vor kurzem pensioniert und die Stadt Zürich besteht seit jüngerer Zeit darauf, dass Pensionierte bei Ablauf der Amtszeit als städtische Vertreter zurücktreten, auch wenn noch kein Nachfolger in Sicht ist und sie sich in jeder Beziehung bewährt haben. Wir bedauern dies sehr und haben ein Gesuch gestellt, dass Erich Rubitschon weiterhin städtischer Vertreter bleiben darf, insbesondere jetzt, wo das Neubauprojekt Luegisland Süd in die entscheidende Phase tritt und er in der Baukommission bestens in das Projekt eingearbeitet ist und wertvolle Mitarbeit leistet. Leider wurde das Gesuch aus prinzipiellen Gründen abgelehnt. Um ihn nicht zu verlieren, möchten wir ihn deshalb als ordentliches Mitglied in den Vorstand wählen lassen, und zwar ist dies wegen dem Ablauf der städtischen Amtsperiode an dieser Generalversammlung notwendig.

Erich Rubitschon wurde per 01.09.2002 vom Stadtrat von Zürich als städtischer Vertreter in unseren Vorstand delegiert. Er hat sich seither bestens bei uns eingelebt. Bis zu seiner Pensionierung war er im Steueramt der Stadt Zürich als Adjunkt für die Einschätzung der Grundsteuern (Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern) zuständig. Er ist verheiratet und Vater von zwei erwachsenen Kindern und wohnt in Weinfelden. An der Hochschule St. Gallen studierte er Finanz- und Rechnungswesen und an der Universität Fribourg machte er eine Dissertation zur Unternehmenspolitik. Als Fachmann des Finanz- und Rechnungswesens war er in verschiedenen Unternehmen in leitender Stellung tätig, bevor er in die Dienste der Stadt Zürich trat.

Seine grossen Erfahrungen im wirtschaftlichen und menschlichen Bereich sind unserer Baugenossenschaft von grossem Nutzen und wir möchten ihn auf keinen Fall verlieren, nur weil er jetzt bei der Stadt pensioniert ist.

Die übrigen Vorstandsmitglieder schlagen Ihnen deshalb Erich Rubitschon zur Wahl an der Generalversammlung vom 25. Juni 2010 als ordentliches Mitglied des Vorstandes der Baugenossenschaft Vitasana vor.

Die Wahl erfolgt vorderhand für ein Jahr bis zur Generalversammlung im Jahr 2011, wo gemäss Turnus wieder die Gesamtwahl des Vorstandes für die Amtsperiode 2011-2014 erforderlich ist.

# Neubauprojekt Luegisland Süd

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Sie werden an unserer Generalversammlung vom 25. Juni 2010 über den Ersatzneubau Luegisland Süd abstimmen. Dabei geht es um eine für unsere Baugenossenschaft sehr entscheidende Erneuerung eines unserer grossen Stammgebiete. Die Information für Sie über das Projekt liegt dem Vorstand deshalb sehr am Herzen. Sie gliedert sich insbesondere in drei Teile:

1. Diese Seiten 12 und 13 des Jahresberichtes.
2. Die Informationsveranstaltungen vom 10.+11. Juni 2010 (Einladung siehe Seite 3).
3. Das Faltblatt, das allen Genossenschaftshaushalten am 14. Juni 2010 verteilt werden wird und die aktuellsten Informationen und Zahlen des Kostenvoranschlages enthalten wird.

Auf diesen beiden Seiten folgt nun, zur Erinnerung für alle, ein kleiner Abriss der Geschichte des Projektes, und dann der Antrag an die Generalversammlung. Wir würden uns freuen, möglichst viele GenossenschafterInnen an den Info-Anlässen und der Generalversammlung begrüßen zu dürfen.

Der Vorstand

## Geschichte Ersatzneubau Luegisland Süd

Im Jahr 2007 beschliesst der Vorstand der Baugenossenschaft Vitasana, die Altbauten auf Kataster SW6132 in Zürich-Schwamendingen, nämlich 5 MFH mit 6 Wohnungen und 6 Reihen-EFH und ein Ladengebäude zu ersetzen. Zwei sechsstöckige Häuser mit je 24 Wohnungen auf demselben Kataster sollen bestehen bleiben. Später kann das Grundstück Kat. SW4394 mit einem alten kirchlichen Mehrzweckgebäude von der reformierten Kirche dazugekauft werden (Beschluss GV Vitasana 6.6.2008), womit das Grundstück zu einer schönen Parzelle von 12'620 m<sup>2</sup> arrondiert werden kann.

Der Entschluss zum Ersatzneubau wurde gefasst, weil veraltete Grundrisse und kleine Balkone und schwierige Vermietbarkeit an geeignete Mietinteressenten bei gleichzeitig relativ geringen Investitionen in den letzten Jahrzehnten eher gegen eine Renovation sprachen. Innerhalb der Gesamtplanung hat man abgewägt, ob diese Siedlung nochmals renoviert werden sollte. Man ist zum Schluss gekommen, dass eine Renovation mit Grundrissveränderungen, grossen Balkonen, neuen Küchen und Bädern und besseren Isolationen im Verhältnis zu den Kosten eines Neubaus schlechter abschneidet. Insbesondere ist auch eine Abschirmung gegen Lärm (Strasse, Tram, **Südanflüge**) durch einen Neubau hinsichtlich Lage der Häuser im Kataster und Isolation (Minergie-P, mechanische Lüftung) besser möglich.

Von Anfang weg wurde der Standard auf Minergie-P festgelegt, da der Neubau einer Genossenschaft auch Vorbildfunktion haben soll und auch die Belastungen durch die Südanflüge so abgefangen werden können. Anfangs 2008 wurde das renommierte Büro Planpartner AG mit der Begleitung eines entsprechenden Studienwettbewerbes mandatiert.

Weitere Abklärungen ergaben, dass ein optimaler Ablauf darin bestand, dem Baukollegium im Vorgang zum Studienauftrag eine Machbarkeitsstudie für das Areal Luegisland Süd zu präsentieren. Diese wurde in Auftrag gegeben und vom Baukollegium im Minergie-P Standard am 27. Juni 2008 abgesegnet, d.h. die Baugenossenschaft Vitasana wurde davon entbunden, nach dem Wettbewerb nochmals vors Baukollegium gehen zu müssen.

Im zweistufigen Wettbewerb wurden in der Beurteilung der Ideenstufe aus 8 Arbeiten am 29. April 2009 4 Arbeiten zur Weiterbearbeitung ausgewählt. In der Schlussjurierung der Projektstufe am 6. November 2009 ging das Projekt "Lichtung" der Galli & Rudolf Architekten als Sieger hervor. Fachpreisrichter waren Herr Patrick Gmür (heute Direktor des Amtes für Städtebau), Herr Daniel Schmid (Amt für Städtebau), Frau Katrin Wächter (Grün Stadt Zürich), Frau Rita Schiess (Pfister Schiess Tropeano Architekten) und Frau Silva Ruoss (Guagliardi Ruoss Architekten).

Ab Dezember 2009 wurde das Siegerprojekt in einer Baukommission, bestehend aus Vertretern der Architekten, der Baugenossenschaft Vitasana und der Allreal Generalunternehmung ausgearbeitet und verfeinert. Nach Möglichkeit soll die Baueingabe noch vor der Generalversammlung der Baugenossenschaft Vitasana vom 25. Juni 2010 erfolgen.

**Für sämtliche Wohnungsmieter der Altbauten konnten Ersatzwohnungen gefunden werden**, die Umsiedlungen werden in den nächsten Monaten abgeschlossen sein, den Zwischenmietern (Studenten, Notwohnungen) wurde auf 31.12.2010 die Kündigung avisiert. Wiedereinziehen ins Erdgeschoss des an der Tramhaltestelle vorgesehenen Wohnungs- und Gewerbehäuses werden die Minder Zweirad-Shop AG und die Rema Elektro AG (diese werden während der Bauzeit provisorisch untergebracht im Maleratelier Luegislandstr. 545 resp. in einer 3-Zimmerwohnung), während die Coiffeuse ihre Tätigkeit spätestens auf Ende 2010 aufgeben wird. Ebenfalls vorgesehen ist dort eine "Ladenkirche" der evang.-ref. Landeskirche Schwamendingen. Für den 1. Stock dieses Hauses wurde mit dem Spitex Verband Zürich-Limmat ein Vorvertrag abgeschlossen, damit dieser dort die Spitex Schwamendingen unterbringen kann. Daneben wird auch die Vitasana-Verwaltung hier in den 1. Stock einziehen. In allen 4 geplanten Häusern werden insgesamt 106 Wohnungen gebaut, die meisten davon 3½-Zimmerwohnungen. Die genauen Zahlen können Sie dann dem Faltblatt entnehmen.

Der weitere Projektfahrplan sieht heute wie folgt aus:

25. Juni 2010	Bewilligung durch die Generalversammlung der Vitasana
Herbst 2010	Erhalt der Baubewilligung
Januar 2011	Rückbau der Häuser Winterthurerstr. 655-661 u. Luegislandstr. 584-586
März 2011	Neubaubeginn
April 2011	Rückbau der EFH Luegislandstr. 502-512 und des "Roswise"
Ende 2012	Bezug der ersten Neubauten
2013	Bezug der letzten Neubauten

## **Antrag an die Generalversammlung (Traktandum 4.1)**

**Der Vorstand beantragt der Generalversammlung vom 25. Juni 2010 wie folgt zu beschliessen:**

**Dem Neubauprojekt "Lichtung" der Architekten Galli & Rudolf, Zürich, zur Neuüberbauung des Gebietes Luegisland Süd, Kataster SW6132 (mit Ausnahme der Häuser Luegislandstr. 540 und 576) und SW4394, mit 4 neuen Häusern mit insgesamt 106 Wohnungen, zwei Gewerbestockwerken, einer Tiefgarage und Gesamtkosten (exkl. Land) gemäss separatem Faltblatt "Neubauprojekt Luegisland Süd" (Verteilung 14.06.2010), wird zugestimmt.**

# Bilanz per 31. Dezember 2009

Aktiven	2009		2008	
<b>Konto der Genossenschafter</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Voreinbezahltes (-) oder noch nicht einbezahltes Anteilkapital		<b>-18'000.00</b>		-11'300.00
<b>Anlagevermögen</b>				
Baukonto:				
Projekt Luegisland Süd	478'327.55		96'822.70	
Immobilien	107'414'328.00	<b>107'892'655.55</b>	107'308'211.00	107'405'033.70
Mobilien und Werkzeuge		<b>96'893.00</b>		123'884.35
<b>Kurzfristig verfügbare Aktiven</b>				
Diverse Debitoren	362'049.95		40'906.50	
Wertpapiere	60'000.00		39'000.00	
Postcheck	17'085.40		1'614.75	
Postcheck E-Deposito	141'556.20		0.00	
Kasse	6'174.70		8'306.10	
Bank-Festgeld	1'000'000.00		250'000.00	
Bank-Kontokorrente	799'119.45	<b>2'385'985.70</b>	677'986.00	1'017'813.35
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>				
Heizungsaufwand bis 31.12.	176'311.50		232'837.35	
Abgrenzungen Burriweg	1'000'000.00		0.00	
Finanzierungskosten EGW	134'784.00	<b>1'311'095.50</b>	184'035.00	416'872.35
		<b>111'668'629.75</b>		108'952'303.75

Das Baukonto "Projekt Luegisland Süd" hat durch die Studien- und Projektierungskosten entsprechend zugenommen. Unter "Diverse Debitoren" sind rund 330'000 Franken Guthaben aus der Fassadensanierung Burriweg verbucht, die uns anfangs 2010 bezahlt wurden. Unter "Abgrenzungen Burriweg" sind eine Million Franken als "vermutlich eintreibbare Forderungen" aus der Fassadensanierung Burriweg gebucht. Im Mai 2010 einigte man sich mit allen Parteien auf Rückzahlungen an die Vitasana von insgesamt 1.5 Mio. Franken, so dass hier ein Überschuss von 0.5 Mio. zu Gunsten der Jahresrechnung 2010 entstehen wird.

Passiven	2009		2008	
<b>Eigenkapital</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Gezeichnetes Kapital	3'266'100.00		3'287'100.00	
Gesetzliche Reserve	213'540.00	<b>3'479'640.00</b>	209'540.00	3'496'640.00
<b>Fonds</b>				
Erneuerungsfonds	10'212'509.00		8'749'003.00	
Fonds für Alterswohnungen	75'461.80		78'501.80	
Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
Ausserordentliche Reserve	273'000.00		273'000.00	
Mietzinsausgleichskto. Schwerzenbach	152'730.00	<b>10'768'700.80</b>	157'580.00	9'313'084.80
<b>Amortisations-/Heimfallkonto</b>		<b>9'676'237.00</b>		9'173'775.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Hypotheken gemäss Verzeichnis		<b>73'102'328.00</b>		72'936'380.00
<b>Depositenkasse</b>		<b>12'522'441.50</b>		12'171'107.90
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Betriebskreditoren	344'701.90		457'112.10	
Verpflicht. aus Schallsanierung Burriweg	51'356.60		51'356.60	
Rückstellungen	805'000.00	<b>1'201'058.50</b>	554'928.40	1'063'397.10
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>				
Vorausbezahlte Mieten	551'226.90		449'171.00	
Heizungseinnahmen bis 31.12.	275'608.80		274'942.15	
Zinsen/Revisionshonorar/Gebühren	84'008.40	<b>910'844.10</b>	66'226.00	790'339.15
<b>Vortrag</b>		<b>3'579.80</b>		2'685.75
<b>Betriebsgewinn</b>		<b>3'800.05</b>		4'894.05
		<b>111'668'629.75</b>		108'952'303.75

Die Depositenkasseneinlagen nahmen erfreulicherweise wiederum um rund 350'000 Franken zu. Die "Rückstellungen" für die Fassadensanierung Burriweg wurden vollständig mit den entsprechenden Sanierungskosten verrechnet. Bei den im Jahre 2009 neu ausgewiesenen "Rückstellungen" von 805'000 Franken handelt es sich um solche zur "Restabschreibung der Altbauten Luegisland Süd", die dank gutem Geschäftsgang bereits gebildet werden konnten.

# Betriebsrechnung

Aufwand	2009		2008	
	Fr.	%	Fr.	%
Passiv- und Baurechtszinsen	1'280'932.70	17.84	2'199'302.90	31.50
Reparaturen und Unterhalt	2'052'381.45	28.58	1'803'990.55	25.83
Abgaben	324'783.50	4.52	322'734.75	4.62
Steuern	6'703.40	0.09	10'294.40	0.15
Verwaltungskosten				
inkl. Vorstandsentschädigung	300'382.70	4.18	299'677.65	4.29
Unkosten und Versicherungen	389'808.10	5.43	395'153.25	5.66
Fondseinlagen und Abschreibungen	2'823'265.70	39.31	1'946'707.80	27.88
	<b>7'178'257.55</b>	99.95	6'977'861.30	99.93
Betriebsgewinn	3'800.05	0.05	4'894.05	0.07
	<b>7'182'057.60</b>	100.00	6'982'755.35	100.00

Ertrag	2009		2008	
Miete	7'173'821.65		6'979'925.00	
Aktivzinsen	7'185.95		2'180.35	
Diverse Einnahmen	1'050.00		650.00	
	<b>7'182'057.60</b>		6'982'755.35	

Erst im Jahre 2009 wirkte sich der Zinszerfall so richtig aus und dank optimaler Finanzierung zahlte die Vitasana deutlich weniger Passivzinsen. So stand auch mehr Geld für den Unterhalt zur Verfügung. Die höheren "Fondseinlagen und Abschreibungen" beruhen im wesentlichen auf den 805'000 Franken neuen "Rückstellungen" (siehe Kommentar Seite 15) und zum kleineren Teil auf den nochmals gestiegenen Gebäudeversicherungswerten.

Die Mietzinserhöhung per 1.4.08 bewirkte, dass die Mietzinseinnahmen im ganzen Jahr 2009 noch einmal etwas höher waren als im Jahr 2008 (wo noch 3 Monate die alten Mietzinsen galten).

# Erneuerungs- und Amortisationsfonds

## ERNEUERUNGSFONDS

Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2008	Zuweisung 2009	Entnahme 2009	Bestand 31.12.2009
1./2.	13'432'100.00	642'294.00	134'321.00		776'615.00
3.	8'883'400.00	739'899.00	88'834.00		828'733.00
4.	12'532'500.00	464'153.00	125'325.00		589'478.00
5.	22'767'600.00	1'608'868.00	227'676.00		1'836'544.00
6.	8'407'700.00	851'502.00	84'077.00		935'579.00
7.	5'478'100.00	619'924.00	54'781.00		674'705.00
8.	9'598'300.00	641'592.00	95'983.00		737'575.00
9.	12'259'700.00	1'153'597.00	122'597.00		1'276'194.00
10./11.	32'810'200.00	1'747'591.00	328'102.00		2'075'693.00
12.	20'181'000.00	279'583.00	201'810.00		481'393.00
<b>Total</b>	<b>146'350'600.00</b>	<b>8'749'003.00</b>	<b>1'463'506.00</b>	<b>0.00</b>	<b>10'212'509.00</b>

## AMORTISATIONSFONDS

Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2008	Zuweisung 2009	Entnahme 2009	Bestand 31.12.2009
1./2.	4'842'681.00	1'216'553.00	24'213.00		1'240'766.00
3.	3'380'073.00	867'633.00	16'900.00		884'533.00
4.	5'213'960.00	1'068'148.00	26'070.00		1'094'218.00
5.	8'583'121.00	1'777'393.00	42'916.00		1'820'309.00
6.	3'340'086.00	611'115.00	16'700.00		627'815.00
7.	2'814'611.00	450'531.00	14'073.00		464'604.00
8.	7'330'180.00	908'950.00	36'651.00		945'601.00
9.	12'342'012.00	959'508.00	61'710.00		1'021'218.00
10./11.	32'170'000.00	1'160'376.00	160'850.00		1'321'226.00
12.	20'475'700.00	153'568.00	102'379.00		255'947.00
	<b>100'492'424.00</b>	<b>9'173'775.00</b>	<b>502'462.00</b>	<b>0.00</b>	<b>9'676'237.00</b>

9. 2'801'400.00 (Baurechtsland Schwerzenbach)

10./11. 3'360'000.00 (Land Burriweg)

12. 3'600'000.00 (Land Kronwiesen)

**Total 110'253'824.00**

Gemäss den Bestimmungen wurden die Einlagen in die Fonds nach Etappen vorgenommen, und zwar beim Erneuerungsfonds 1.00 % des Gebäudeversicherungswertes und beim Amortisationsfonds 0.50 % der Anlagekosten. Im Jahr 2009 ist der Gebäudeversicherungswert durch die von der GVZ vorgenommene Indexerhöhung nochmals um 5.7 % angestiegen.

# Kontenübersicht

## MEHRWERTE

Bestand Immobilien per 1. Januar 2009		107'308'211.00
Folgende Mehrwerte wurden 2009 aktiviert:		
Burriweg Metallzargen und zusätzliche Sockelbleche	104'000.00	
Subventionsrückzahlung 6. Etappe	2'117.00	
Mehrwerte total		106'117.00
Bestand Immobilien per 31. Dezember 2009		<b>107'414'328.00</b>

## WERTSCHRIFTEN

Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft		7'000.00
Schweizerischer Baugenossenschaften		5'000.00
Anteilscheine Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger		48'000.00
Anteilscheine Baugenossenschaft "Mehr als Wohnen"		<b>60'000.00</b>

## FONDS FÜR ALTERSWOHNUNGEN

Bestand am 1. Januar 2009	78'501.80	
Einlagen	20'000.00	
Mietzinszuschuss für 8. Etappe		-23'040.00
Bestand am 31. Dezember 2009		<b>75'461.80</b>

## GESETZLICHE RESERVE

Bestand am 1. Januar 2009		209'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss		4'000.00
Bestand am 31. Dezember 2009		<b>213'540.00</b>

## DEPOSITENKASSE VITASANA

Bestand am 1. Januar 2009		12'228'697.50
Einlagen im Jahr 2009	1'092'027.60	
Rückzüge im Jahr 2009	-651'593.30	
Bestand am 31. Dezember 2009		<b>12'669'131.80</b>
Ausleihung an Genossenschaft	12'522'441.50	
Postcheckkontobestand (Depositenkasse) am 31. Dezember 2009	146'690.30	<b>12'669'131.80</b>
Jahreszins brutto		<b>280'699.95</b>
./.. Eidg. Verrechnungssteuer		98'245.00
Nettozinsen, ausbezahlt oder gutgeschrieben		182'454.95

Erfreulicherweise haben die Einlagen in die Depositenkasse im Jahre 2009 wiederum zugenommen. Wie Sie dem Jahresbericht entnehmen können, ist unsere Depositenkasse nach wie vor eine gute und sichere Kapitalanlage. Daher würde es uns freuen, wenn wir für weitere Genossenschafterinnen und Genossenschafter oder deren Familienmitglieder, welche noch kein Konto bei unserer Depositenkasse haben, ein solches eröffnen dürften. Genauere Angaben ersehen Sie aus dem Reglement der Depositenkasse, aber auch der Geschäftsführer orientiert Sie gerne, oder: [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch).

Die Verzinsung der Einlagen betrug bis 31.03.2009 3.0 % und ab 01.04.2009 entsprechend der allgemeinen Wirtschafts- und Zinslage im Umfeld immer noch stolze und attraktive 2.0 %. Neu können Kontoeröffnungen, Einzahlungsscheinbestellungen und Vollmachten auch über unsere Homepage [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch) gemacht werden. Für die Depositenkasse gilt das PC 80-34686-4. Selbstverständlich kann auch weiterhin alles telefonisch bei der Verwaltung bestellt werden.

## REPARATUR- UND UNTERHALTSARBEITEN 2009

Fassadensanierungen Alterssiedlung und Burriweg	935'721.00
Arbeiten in eigener Regie	480'978.45
Tapezierer-, Maler- und Gipserarbeiten	177'243.00
Bodenbeläge	87'991.00
Küche, Sanitär und Waschküche	68'684.00
Dachdeckerarbeiten	64'739.00
Elektriker	62'398.00
Liftunterhalt	51'424.00
Aussenanlagen, Wege und Kanalisation	43'650.00
Heizungs- und Lüftungsarbeiten	25'514.00
Spenglerarbeiten	19'075.00
Maurer- und Plattenlegerarbeiten	16'214.00
Übrige Reparaturen und Unterhalt	18'750.00
	<b>2'052'381.45</b>

## VERWALTUNGSKOSTEN

Entschädigung an Vorstand	81'260.00
Verwaltung	205'199.25
Kontrollstelle	13'923.45
	<b>300'382.70</b>

## UNKOSTEN

Versicherungen inkl. AHV, ALV und FAK	247'750.90
Verbände und Zeitschrift "wohnen"	33'225.80
Genossenschaftsanlässe	23'855.00
Generalversammlung	9'105.00
Jahresbericht, Drucksachen, EDV	7'928.60
Bank- und PC-Gebühren	6'327.15
Diverse Unkosten	61'615.65
	<b>389'808.10</b>

## MIETE

Total Mietzinseinnahmen (ordentliche Einnahmen)	7'180'609.65
Überweisungen an Stadt und Kanton Zürich für Mehrmieten, gemäss Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen	-6'788.00
	<b>7'173'821.65</b>

# Verteilung Überschuss

## Der Generalversammlung stehen zur Verfügung

Vortrag 2008	3'579.80
Betriebsgewinn 2009	3'800.05
	<b>7'379.85</b>

## Überschussverteilung - Antrag Vorstand

Gesetzliche Reserve	4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	3'379.85
	<b>7'379.85</b>

# Bericht der Revisionsstelle

## An die Generalversammlung der Bau- und Siedlungsgenossenschaft VITASANA, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung) der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Zürich, 6. April 2010

Ernst & Young AG  
Gez. T. Huwyler  
Gez. P. Kiefer

### **Beilagen:**

Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung)  
Verwendung des Betriebsgewinnes



*Der Burriweg: Eine markante Siedlung!*

# Liegenschaften

Stand: 31.12.2009

	Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert	Subventionen
<b>1./2. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse	0 54		45/46	4'842'681.00	
<b>3. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0 36		48	3'380'073.00	
<b>4. Etappe</b>					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0 54		49	5'213'960.00	
<b>5. Etappe</b>					
Luegislandstrasse/Winterthurerstrasse	0 100		52	8'077'224.00	
Garagen	0 7 Ga		52	44'398.00	
Ladengebäude	0 3 Lä			404'119.00	
mit unterirdischen Garagen	0 6 Ga				
Autoparkplätze	0 150 Pl			57'380.00	
<b>6. Etappe</b>	II	18	52	3'054'668.00	38'096.00
Luegislandstrasse/Roswiesenstrasse	0	6			
	0 5 Ga		61	10'000.00	
Kindergartengebäude	0 1		52	237'322.00	
<b>7. Etappe</b>					
Luegislandstrasse	0 18		58	2'814'611.00	
<b>8. Etappe</b>	I		78	6'252'523.00	
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	0 13		98		
Büro	0 1		98		
Mehrzweckraum	0 1		98		
Unterflurgarage	0 53 Pl			1'077'657.00	
<b>9. Etappe</b>	I		95	12'342'012.00	
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	II 10				
	0 19				
Unterflurgarage	0 41 Pl				
Kindergartengebäude	0 1				
<b>10./11. Etappe</b>	I				
Burriweg Gebäude	II 25		01/02	29'370'000.00	
Burriweg Land	0 28			3'360'000.00	
Burriweg Parking	120 Pl			2'800'000.00	
<b>12. Etappe</b>	I	13			
Kronwiesen Gebäude	II	14	07	17'953'700.00	
Kronwiesen Land	0 2	16		3'600'000.00	
Kronwiesen Unterflurgarage	97 Pl			2'522'000.00	
<b>Total</b>	<b>416 W.</b>	<b>67</b>		<b>107'414'328.00</b>	<b>38'096.00</b>

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'801'400.00

Bruttoanlagewert

110'253'824.00

Versicherungswert

146'350'600.00

I = Subventionierter Wohnungsbau Kategorie I; II = Subvent. Wohnungsbau Kat. II; 0 = Freitragender Wohnungsbau

# Hypotheken

Etappe	Gläubiger	HYPOTHEKEN IM 1. RANG			HYPOTHEKEN IM 2. UND 3. RANG			
		Ursprünglicher Wert	Erhöhungen	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2009	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2009
1./2.	CS Kt. Zürich St. Zürich	1'416'000.00	4'150'000.00	2'532'000.00	3'034'000.00	80'000.00 488'000.00	80'000.00 488'000.00	0.00 0.00
3.	CS PK St. Zürich PK St. Zürich	630'000.00	1'200'000.00	500'000.00	1'330'000.00	1'200'000.00 420'000.00	1'200'000.00 420'000.00	0.00 0.00
4.	CS UBS PK St. Zürich PK St. Zürich	1'750'000.00	3'250'000.00 4'350'000.00	2'425'000.00 45'000.00	2'575'000.00 4'305'000.00	812'000.00 1'200'000.00	812'000.00 1'200'000.00	0.00 0.00
5./6.	CS Bank Coop UBS St. Zürich St. Zürich	1'690'000.00 470'000.00 470'000.00	200'000.00 3'692'500.00 2'100'000.00	1'890'000.00 662'500.00	0.00 3'500'000.00 2'570'000.00	338'000.00 1'283'000.00 330'000.00	338'000.00 1'283'000.00 330'000.00	0.00 0.00 0.00
7.	St. Zürich					190'000.00	190'000.00	0.00
8.	CS Kt. Zürich PK St. Zürich St. Zürich	2'600'000.00	3'500'000.00	2'114'000.00	3'986'000.00	250'000.00 670'000.00 387'360.00	250'000.00 670'000.00 185'862.00	0.00 0.00 201'498.00
9.	Kt. Zürich ZKB SVW	7'985'000.00		785'000.00	7'200'000.00	1'927'800.00 760'000.00	890'170.00 760'000.00	1'037'630.00 0.00
10./11.	EGW St. Zürich Kt. Zürich	15'000'000.00	5'000'000.00		20'000'000.00	3'124'800.00 2'142'000.00	98'400.00 57'000.00	3'026'400.00 2'085'000.00
12.	UBS St. Zürich Kt. Zürich	12'410'000.00	2'800'000.00		15'210'000.00	2'021'800.00 1'020'000.00		2'021'800.00 1'020'000.00
		<b>44'421'000.00</b>	<b>30'242'500.00</b>	<b>10'953'500.00</b>	<b>63'710'000.00</b>	<b>18'644'760.00</b>	<b>9'252'432.00</b>	<b>9'392'328.00</b>

# Übersicht über die Mietobjekte

	1.-3. Et.	4. Etappe	5.-7. Et.	8. Etappe	9. Etappe	10./11. Et.	12. Etappe	Total
Wohnungen	Wallisellen- strasse	Kronwiesen MFH	Luegisland- strasse	Roswiesen- strasse	Schwerzen- bach	Burriweg	Kronwiesen EFH	
2 Zimmer	16	-	20	24	5	-	1	66
3 Zimmer	60	50	73	4	13	-	-	200
4 Zimmer	14	4	22	-	17	44	1	102
5 Zimmer u. grösser	-	-	3	-	3	42	-	48
EFH 4 Zimmer	-	-	-	-	-	-	23	23
EFH 5 Zimmer	-	-	24	-	-	-	20	44
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>54</b>	<b>142</b>	<b>28</b>	<b>38</b>	<b>86</b>	<b>45</b>	<b>483</b>

Die halben Zimmer wurden der jeweils kleineren Einheit zugerechnet.

Mehrzweckraum	-	-	-	1	-	-	-	1
Büro	-	-	-	1	-	-	-	1
Autogaragen	-	-	18	-	-	-	-	18
Unterflurgaragen	-	-	-	53	41	58	97	249
Überdachte Parkpl.	-	-	-	-	-	62	-	62
Autoparkplätze	44	-	57	-	-	-	-	101
Motorradparkplätze	-	-	40	2	3	9	38	92
Ladenlokale	-	-	3	-	-	-	-	3
Atelier	-	-	1	-	-	-	-	1
Kindergarten	-	-	1	-	1	-	-	2
Magazine	1	-	1	1	-	-	-	3
Bastelräume	-	4	8	4	4	-	-	20
Kellerräume	12	-	-	-	-	-	-	12



*Eine gelungene Gartenanlage als "grüne Lunge" an der Wallisellenstrasse.*

# Vorstand und Verwaltung

## Vorstand

Präsident und Del. Schwerzenbach	Hans Haug
Vizepräsident und Aktuar	René Kunz
Deleg. St. Zürich	Dr. Erich Rubitschon
Kassier	Roger Ryffel
Kolonievertreterin	Ursula Egg
Kolonievertreterin	Denise Bachelin
Kolonievertreter	Marcel Meier

**Revisionsstelle** Ernst & Young AG, Bleicherweg 21, 8022 Zürich

**Verwaltung** **Büro: Roswiesenstrasse 178, 8051 Zürich** **Tel. 044 325 36 66**  
Sprechstunden: Täglich 09.00 - 11.00 Uhr **Fax 044 325 36 60**  
Mittwoch 17.30 - 19.30 Uhr **[info@vitasana.ch](mailto:info@vitasana.ch)**

**Telefonische Reparaturmeldungen rund um die Uhr: Tel. 044 325 36 62**

**Reparaturmeldungen können auch gemacht werden  
über die Homepage. Ebenfalls können dort diverse  
Dienstleistungen abgerufen werden!**

**[www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch)**

Roland Lütolf, Geschäftsführer  
Ruth Minder, Sekretariat  
Roger Gfeller, Technischer Verwalter

**Hauswarte/Mit-  
arbeiter Unterhalt** Corsin Brunold  
Alain Hüssy  
Hans Zürcher

**Reparateur** Ernst Baumann

**Kolonievertreter** Kolonie Wallisellenstrasse: Denise Bachelin  
Kolonie Kronwiesen: Marcel Meier  
Kolonie Luegislandstrasse und Alterssiedlung: Ursula Egg

## Genossenschaftstag, 4. Juli 2009 - Grosses Fest aus Anlass des 65-Jahr-Jubiläums unserer Baugenossenschaft Vitasana

Am Nachmittag durften sich die Kleinen bei einem bunten und sportlichen Kinderprogramm vergnügen. Am Abend verwandelte sich das Parkdeck am Burriweg in ein grosses Festzelt! Rund 350 Personen liessen es sich bei Alpenland Sepp & Co. und kulinarischer Vielfalt gut gehen. Der Gewinner des grossen Loses durfte einen Monat lang gratis in der Vitasana wohnen.



*Alpenland Sepp & Co.*

*Eine voll besetzte Halle am Burriweg*



*Gemächlicher geht es am Kindernachmittag zu*



Der **Altersausflug vom 12. Mai 2009** führte uns nach einem Kaffeehalt auf dem Schwendelberg mit wunderbarem Ausblick über den Vierwaldstättersee via Sarnen nach Brienz, wo im Grandhotel Giessbach in gediegener Atmosphäre gespiesen werden konnte. Die Giessbachfälle boten einen phantastischen Anblick und wir kehrten mit bleibendem Eindrücken glücklich nach Schwamendingen zurück.





Wer ist der/die Schönste  
im ganzen Land ?

(Schminken am Hüslifest Kronwiesen 29.08.09)