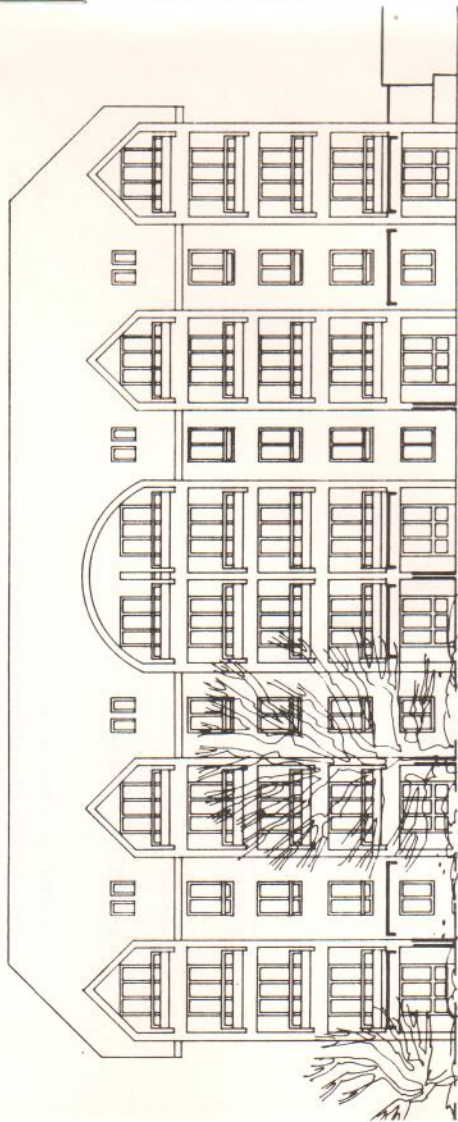


Projekt für den Umbau der Alterssiedlung Spitalstrasse 30



**«Das Haus soll sich
dem Menschen anpassen
und nicht der
Mensch dem Haus.»**

Genossenschaft
Alterssiedlung
Wetzikon

1	Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 1989
2	Jahresbericht 1988
3	Jahresrechnung 1988



V I C T O R E. R I G O N I

Am 11. Februar 1989 wurde uns Herr Rigoni, langjähriger treuer Verwalter unserer Genossenschaft, jäh entzissen. Er starb an einem Herzversagen, als er einen Freund besuchen wollte. Seit 1972, also während mehr als 16 Jahren hat Herr Rigoni mit grossem Fleiss und vorbildlicher Zuverlässigkeit für unsere Genossenschaft gearbeitet. Er war stets überzeugt von seiner Aufgabe, welcher er sich mit viel Eifer und grosser Hingabe widmete. Auch unangenehme Aufgaben hat Herr Rigoni stets mit Verantwortungsbewusstsein angepackt und er war immer bestrebt, das Beste für die Alterssiedlung und deren Bewohner zu erreichen. Dabei unterstützte ihn seine liebe Gemahlin nach Kräften und nahm ihm viel Kleinarbeit ab, damit er sich wichtigerem zuwenden konnte. Frau Rigoni entbieten wir unser herzliches Beileid, denn nicht nur in unserer Genossenschaft sondern auch in seiner Familie hinterlässt Herr Rigoni eine schmerzliche Lücke. Wir werden ihn in ehrender Erinnerung behalten.

M A X P F I S T E R

Wenige Monate vorher, am 29. September 1988 verstarb ebenso plötzlich unser geschätztes Vorstandsmitglied, Herr Max Pfister. Seit 1985 unterstützte Herr Pfister unsere Arbeit mit seinem umfangreichen Wissen und setzte sich stets mit vollem Engagement für die Belange der Alterssiedlung ein. Wir verlieren in ihm einen konziliannten und scharfsinnigen Denker, den wir gerne noch lange in unsern Reihen behalten hätten. Seinen Angehörigen entbieten wir unser tiefes Beileid. Auch Herrn Pfister werden wir stets in bester Erinnerung behalten.

Der Vorstand der Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

GENERALVERSAMMLUNG

Freitag, 5. Mai 1989, 19.30 Uhr
im Gemeinschaftszentrum "Drei Linden" Wetzikon

Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht 1988
4. Jahresrechnung 1988
Revisionsbericht der Kontrollstelle
Antrag des Vorstandes auf Genehmigung
der Jahresrechnung 1988
5. Wahlen
6. Baukredit (Fr. 9.000.000.--) für den
Erweiterungsbau der Siedlung an der
Spitalstrasse
(Orientierung durch das Architektur-
büro Hr. R. Sattler)
7. Verschiedenes

Anschliessend Rahmenprogramm

Wetzikon, 5. April 1989

Der Vorstand der Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

JAHRESBERICHT 1988

Der Vorstand und die Verwaltung bringen den geschätzten
Genossenschafterinnen und Genossenschaftern den Jahresbericht
und die Jahresrechnung 1988 zur Kenntnis.

1. MITGLIEDERBEWEGUNG IN DER GENOSSENSCHAFT

	<u>Mitglieder</u>	<u>Kapital</u>
Bestand am 31. Dezember 1987	592	Fr. 1.013.000.--
Eintritte	11	Fr. 15.500.--
Austritte	603	Fr. 1.028.500.--
	8	Fr. 18.600.--
Bestand am 31. Dezember 1988	595	Fr. 1.009.900.--
	===	=====

2. GENERALVERSAMMLUNG

Anwesend sind 121 Personen, wovon 56 Genossenschafter

Die Generalversammlung vom 2. Juni 1988 wird vom Präsidenten
der Genossenschaft, Herr Th. Weilenmann geleitet.

Der Vorsitzende begrüsst nebst einigen Gästen die Vertreterin
der Ortspresse auch die Mitglieder des Gemischten Chores
Wetzikon, der das Rahmenprogramm mit den bestens aufgenommenen
gesanglichen Darbietungen bestreitet.

Da die Einladungen für die Durchführung der Generalversammlung
1988 rechtzeitig an die Genossenschafter ergangen ist, stellt
der Präsident vorerst die Beschlussfähigkeit der Versammlung
fest und eröffnet den Ablauf der Geschäfte mit der Wahl der
Stimmenzähler.

Aus der Mitte der Genossenschafter werden auf eingegangenen Vor-
schlag einstimmig gewählt Frau H. Kunz und Herr W. Rüegg.

Wie in den vergangenen Jahren hat das Protokoll der General-
versammlung 1987 Erwähnung gefunden im Jahresbericht. Aus diesem
Grund wird auf die Verlesung an der Generalversammlung verzichtet.
Das vorerwähnte Protokoll des Jahres 1987 wird ohne Einsprache
genehmigt.

Im Abschnitt über die Vorstandstätigkeit wird im gedruckt vorliegenden Jahresbericht eingehend informiert über das Hauptthema der Sitzungen im vergangenen Berichtsjahr. Angefangen über die Durchführung eines internen Studienwettbewerbes für den geplanten Umbau der Siedlung Spitalstrasse haben im erwähnten Abschnitt all jene Traktanden ihren Niederschlag gefunden, die in der Folge dann zu bearbeiten waren. Chronologisch hält der erwähnte Abschnitt an der Befragung der Genossenschafter an der heutigen Generalversammlung fest, ob sie bereit sind, den vom Vorstand beantragten Projektierungskredit von Fr. 400.000.-- zu bewilligen.

So wie der Jahresbericht 1987, so ist auch die Jahresrechnung des gleichen Jahres den Genossenschaftern zur Kenntnis gebracht worden. Der ausgeglichene Haushalt schliesst mit einem Bruttoertrag von Fr. 71.025.05 ab.

Der nachfolgenden Verwendung dieses Bruttoertrages stimmt die Generalversammlung ohne Einsprache zu:

Verzinsung des Anteilscheinkapitals 2 % von 1.038.500.--	Fr. 20.770.--
Zuweisung an den gesetzlichen Reserve-Fonds	Fr. 2.000.--
Abschrieb Mobiliar	Fr. 1.399.--
Zuweisung an Bau-Fonds	Fr. 46.000.--
Uebertrag auf neue Rechnung	Fr. 856.05
	Fr. 71.025.05
	=====

Wie aus der Bilanz ersichtlich, schliesst das Konto der Nebenkosten über alle Siedlungen mit einem Betrag von Fr. 54.963.60 zugunsten der Mieter ab. So wie im Vorstand bereits beschlossen, wird den Mietern aller Siedlungen einen Bonus von 2 Monatsquoten der seit 1. April 1987 erhobenen Nebenkosten in bar vergütet.

Der Vorsitzende informiert die Anwesenden über die Gründe, die zu dieser für die Mieter so günstigen Nebenkostenabrechnung geführt haben (sinkende Ölpreise und günstige Witterungsbedingungen). Die Auszahlungen an die Mieter der 3 Siedlungen erfolgt innerhalb der nächsten 2 Wochen. Die Modalitäten der einmaligen Auszahlung für die Heizperiode 1987/1988 werden gem. Vorstandsbeschluss vom 26. April 1988 geregelt.

Nach der Verlesung des Revisorenberichtes durch Herrn Dr. W. Camenisch genehmigt die Generalversammlung einstimmig die Jahresrechnung 1987 und die Verwendung des ausgewiesenen Bruttoertrages wie vorgeschlagen. Somit ist dem Vorstand und dem Verwalter Décharge erteilt.

Das Arch.-Büro R. Sattler, dessen Projektstudie innerhalb des durchgeführten internen Studienwettbewerbes vom Vorstand zur weiteren Bearbeitung beauftragt wurde, hat eine geschätzte Honorarrechnung für die Projektierungsarbeiten für den Umbau der Siedlung Spitalstrasse (bis und mit Kostenvoranschlag) erarbeitet. Die Gliederung:

Architekt	Fr. 278.000.--
Bauingenieur	Fr. 44.000.--
Elektroingenieur	Fr. 15.000.--
HLK-Ingenieur	Fr. 19.000.--
Sanitäringenieur	Fr. 36.000.--
Spezialisten Geometer	Fr. 1.000.--
Bauphysiker	Fr. 3.000.--
Akustiker	Fr. 3.000.--
Uebrigtes	Fr. 1.000.--

	Fr. 400.000.--
	=====

Nachdem Herr Dipl.-Arch. R. Sattler anhand der gezeigten Lichtbilder den Anwesenden die Einzelheiten des geplanten Umbaus vor Augen führt, meldet Herr Dipl.-Arch. P. Hirzel in der eröffneten Diskussion seine Bedenken zu den geschätzten Umbaukosten von ca. Fr. 7-8 Millionen an. In diesem Zusammenhang zweifelt er auch demnach an den vom Vorsitzenden bekannt gegebenen Mietzinsen.

In seiner Antwort an Herrn Hirzel schildert der Vorsitzende die Beweggründe, die den Vorstand bewegen haben, die Siedlung durch einen grundlegenden Umbau wieder auf einen Stand zu bringen, der den gewünschten Ansprüchen bezüglich der Wohnqualität auch für eine nächste Generation entspricht. Dies, nachdem angestellte Studien über die Erstellung einer neuen Siedlung an anderem Standort oder gar ein Abbruch des bestehenden Baukörpers zu keinem konkreten Ergebnis geführt haben.

Nach gewalteter Diskussion stimmt die Generalversammlung einstimmig dem Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 400.000.-- zu.

An der diesjährigen Generalversammlung sind die 3 Vorstandsmitglieder W. Merz, W. Schwilch und Th. Weilenmann in ihrem Amt zu bestätigen. Die Wiederwahl erfolgt in globo und mit einstimmig gefasstem Beschluss. Der Präsident der Genossenschaft, Herr Th. Weilenmann, nimmt die Wahl unter dem Vorbehalt an, eventuell vor Ablauf der für 4 Jahre geltenden Amtszeit sein Amt in andere Hände zu legen.

Frau Verena Honegger wünscht aus dem Vorstand unserer Genossenschaft auszuscheiden. Den krankheitsbedingten Rücktritt nimmt sowohl der Vorstand als auch die Generalversammlung mit grossem Bedauern zu Kenntnis.

Der Vorsitzende würdigt die langjährige und verdienstvolle Tätigkeit von Frau Verena Honegger mit einem herzlichsten Dank und den besten Wünschen für eine baldige Genesung.

Schluss der Generalversammlung 20.30 Uhr.

Für das Protokoll:

V.E. Rigoni

3. VORSTAND

In 4 Vorstandssitzungen des abgelaufenen Geschäftsjahres hat sich der Vorstand vorwiegend mit dem Erweiterungsbau der Sitalstrasse befasst. Nachdem an der letzten Generalversammlung vom 2. Juni 1988 ein Planungskredit von Fr. 400.000.-- bewilligt wurde, beauftragte der Vorstand das Architekturbüro Sattler (Wettbewerbsieger) mit der Weiterbearbeitung der Projektierung und der Anpassung der Pläne an die Vorschriften des Bundesamtes für Wohnungswesen. Als erfreuliches Resultat kann die Erreichung der rechtsgültigen Baubewilligung gewertet werden. Ebenso ausschlaggebend für die Realisierung des Bauvorhabens ist die Zusicherung des Bundesamtes für Wohnungswesen betreffs Auszahlung von Zuschüssen an die monatlichen Mieten in Form der Grundverbilligung und allfälliger Zusatzverbilligungen.

Von grosser Wichtigkeit ist die Erarbeitung des Kostenvoranschlages für diese anspruchsvollen Erweiterungsarbeiten, welcher vom Architekturbüro Sattler, unter Mitwirkung von verschiedenen Ingenieuren und Unternehmern erarbeitet wurde und sich im Rahmen der subventionsberechtigten Kosten des Bundesamtes für Wohnungswesen bewegen.

Dank dem Verständnis unserer Mieter an der Sitalstrasse vollzogen sich die Dislokationen in andere leerstehende Wohnungen ruhig und zufriedenstellend. Der Nordwestflügel ist leer, bereit für den Baubeginn. Der Vorstand möchte den Mietern für Ihr entgegenkommendes Verhalten herzlich danken.

Schlussendlich liegen Finanzierungszusicherungen von Geldinstitutionen vor, sodass alle Voraussetzungen für die Ausführung des geplanten Erweiterungsbauwerkes geschaffen sind.

Am 5. September 1988 rief der Vorstand eine Baukommission ins Leben, bestehend aus Herr Dr. J. Welti als Präsident und den Herren F. Ramser, H. Rüegg, K. Schwilch und Th. Weilenmann als Kommissionsmitglieder. Die erste Sitzung fand am 14. Dezember 1988 statt.

4. FINANZIELLES

Das Rechnungsergebnis pro 1988 ist wesentlich geringer ausgefallen, als in den Vorjahren. Der Grund dafür liegt eindeutig beim Entscheid des Vorstandes, alle in Kempten leer werdenden Wohnungen nicht an neue Mieter abzugeben, sondern denjenigen Mietern von Unterwertikon zu reservieren, welche im Hinblick auf den Umbau nach Kempten umziehen wollten. Nachdem die erste Umzugsphase abgeschlossen ist, sind in Kempten wieder alle Wohnungen besetzt. Dafür sind in Unterwertikon jetzt 24 Kleinwohnungen leer, welche demnächst in grosszügige, moderne Wohnungen umgebaut werden sollen.

Für den Vorstand:

Th. Weilenmann

K. Schwilch

JAHRESRECHNUNG 1988

Bilanz per 31. Dezember 1988 vor Verwendung des Bruttoertrages

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	373.80	
Bezirkssparkasse Wetzikon		4.936.--
Schweiz. Volksbank Wetzikon	14.122.45	
Zürcher Kantonalbank Wetzikon	21.533.--	
Schweiz. Bankgesellschaft Wetzikon	134.55	
Bundesamt für Wohnungswesen Bern	39.350.--	
Gemeinden Wetzikon und Seegraben	28.550.--	
Debitoren	845.10	
Nebenkosten		52.229.--
Mobilien	281.70	
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.--	
Planungskosten Spitalstrasse 30	61.951.05	
Hypotheken:		
- Bezirkssparkasse Wetzikon	3.274.110.--	
- SUVA	1.070.000.--	
- Finanzdirektion Zürich	200.000.--	
- Zürcher Kantonalbank Wetzikon	3.044.000.--	
Darlehen:		
- Gemeinde Wetzikon	343.200.--	
- Kanton Zürich	1.010.160.--	
- Genossenschaftler verzinslich	404.000.--	
- " unverzinslich	3.800.--	
Kreditoren	22.670.60	
Anteilscheine	1.009.900.--	
Dividende 1983-1987	14.812.70	
gesetzlicher Reservefonds	66.000.--	
Reparaturfonds	22.617.60	
Baufonds	86.000.--	
Bruttoertrag:		43.705,75
- Vortrag v. Vorjahr	1.069,95	
- Erg. d. Rechnungsjahres	42.635,80	

10.672.141,65

10.672.141,65

ERFOLGSRECHNUNG PRO 1988

	<u>AUFWAND</u>	<u>ERTRAG</u>
Kapitalzinsen	417.593,85	
Unkosten	38.078,30	
Löhne	110.803,65	
Gebäudeunterhalt	100.612,50	748.--
Schenkungen		708.194,30
Mietzinsen		781,80
Verfallene Dividenden		
<u>Ergebnis des Rechnungsjahres 1988</u>	<u>667.088,30</u>	<u>709.724,10</u>
	42.635,80	
	709.724,10	709.724,10

VERWENDUNG DES BRUTTOERTRAGES 1988

	<u>ANTRAG DES VORSTANDES</u>
Verzinsung des Anteilscheinkapitals,	20.198.--
2 % von Fr. 1.009.900.--	2.000.--
Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds	280,70
Abschreibung Mobilien	20.000.--
Zuweisung an Baufonds	1.227,05
Uebertrag auf neue Rechnung	43.705,75

BILANZ PER 31. DEZEMBER 1988 NACH VERWENDUNG DES BRUTTOERTRAGES

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	373.80	
Bezirkssparkasse Wetzikon		4.936.--
Schweiz. Volksbank Wetzikon	14.122.45	
Zürcher Kantonalbank Wetzikon	21.533.--	
Schweiz. Bankgesellschaft Wetzikon	134.55	
Bundesamt f. Wohnungswesen Bern	39.350.--	
Gemeinden Wetzikon und Seegräben	28.550.--	
Debitoren	845.10	
Nebenkosten		52.229.--
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.--	
Planungskosten Spitalstrasse 30	61.951.05	
Hypotheken:		
- Bezirkssparkasse Wetzikon	3.274.110.--	
- SUVA	1.070.000.--	
- Finanzdirektion Zürich	200.000.--	
- Zürcher Kantonalbank Wetzikon	3.044.000.--	
Darlehen:		
- Gemeinde Wetzikon	343.200.--	
- Kanton Zürich	1.010.160.--	
- Genossenschaftler verzinslich	404.000.--	
- " unverzinslich	3.800.--	
Kreditoren	22.670.60	
Anteilscheine	1.009.900.--	
Dividenden 1983-87	14.812.70	
Dividenden 1988	20.198.--	
gesetzlicher Reservefonds	68.000.--	
Reparaturfonds	22.617.60	
Baufonds	106.000.--	
Vortrag auf neue Rechnung	10.671.860.95	10.670.633.90
		1.227.05
	10.671.860.95	10.671.860.95
		=====

K. Schwilch

Bericht der Kontrollstelle

Als statutarische Kontrollstelle haben wir die vorliegende Jahresrechnung 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. 1.227.05.

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, 4. April 1989

Die Revisoren:

W. Camenisch W. Roth

Abschied des Vorstandes

Im Auftrag des Vorstandes haben wir heute die Jahresrechnung 1988 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 dem inzwischen leider verstorbenen Verwalter, Herr Rigoni, den besten Dank aus. Herrn Schwilch, der interimistisch dessen Amt mit grossem Einsatz weiterführte und den Abschluss vollzog, gebührt ebenfalls ein riesiges "dankeschön".

Für den Vorstand:

R. Martin H. Rüeegg

Wetzikon, 14.4.1989

VORSTAND

Wahl in den Vorstand

Präsident: Weilenmann Theodor, Zentralstr. 4 1968

Vizepräsident: Merz Walter, Spitalstr. 42 1980

Protokoll: Rigoni Viktor E., Verwalter

Lauber Paula, Rebhalde 8 1986

Pfister Max, Bahnhofstrasse 31 1985

Sattler Richard, Bahnhofstr. 249 1985

Schwilch Kurt, Hinwilerstr. 58 1972

Welti Jürg Dr., Bertschikerstr. 21c 1978

Widmer Annemarie, Hochrüti 33 1985

Verwalter ausserhalb des Vorstandes:

vakant

KONTROLLSTELLE

Camenisch Werner Dr., im Sandbüel 36

Roth Walter, Goldbühlstr. 10

HAUSWARTE

Siedlung Unterwetzikon:

Siedlung Kreuzackerstrasse 7: K. Werner

Siedlung Guldisloo Haus 1 und 2: D. Tremonti

Siedlung Guldisloo Haus 3: G. Brandstetter

G. Schöpf