

## Vorstand

Wahl in den Vorstand

Präsident: Weilenmann Theodor, Zentralstrasse 4 1968  
Vizepräsident: Merz Walter, Spitalstrasse 42 1980  
Protokoll: Rigoni Viktor E., Verwalter

Lang Hedi, Bahnhofstrasse 90 1974  
Merz Walter, Spitalstrasse 42 1965  
Schwilch Kurt, Weinbergstrasse 11 1972  
Strohbach Walter, Frohbergstrasse 8 1973  
Westermann Gertrud, Spitalstrasse 140 1973  
Honegger Verena, Ettenhauserstrasse 9 1976  
Welti Jürg Dr., Bertschikerstrasse 21c 1978

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

## Kontrollstelle

Roth Walter, Goldbühlstrasse 10 1976  
Camenisch Werner Dr., im Sandbühl 1974

## Hauswarte

Siedlung Unterwetzikon: K. Werner  
Siedlung Kreuzackerstrasse: W. Nydegger-Baltisser

# Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

1  
Einladung  
zur ordentlichen  
Generalversammlung  
1983

2  
Jahresbericht 1982

3  
Jahresrechnung 1982

## An unsere Genossenschafter

## Generalversammlung

Montag, 20. Juni 1983, 19.30 Uhr  
im Gemeinschaftszentrum "Drei Linden" Wetzikon

Traktanden:

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht 1982
4. Jahresrechnung 1982

Revisionsbericht der Kontrollstelle  
Antrag des Vorstandes auf Genehmigung  
der Jahresrechnung 1982  
Décharge-Erteilung

5. Wahlen
6. Verschiedenes

Anschliessend Rahmenprogramm

Wetzikon, 5. Mai 1983

Der Vorstand der Genossenschaft  
Alterssiedlung Wetzikon

Nach erfolgter Übergabe von Haus 1 und 2 an die Bauherrschaft ist am 20. Juni 1983, von 17.30 bis 19.00 Uhr, Gelegenheit zur Besichtigung von einigen Wohnungen geboten.

Das Bauvorhaben der dritten Siedlung im «Guldiloo» macht die Schaffung von neuem Eigenkapital notwendig. Ausser den am Bau beteiligten Unternehmern, die der Bitte zum Kauf von Anteilscheinen durchwegs Folge geleistet haben, sind die neu einziehenden Mieter in allen drei Siedlungen zur Zeichnung eines Zertifikates von mindestens Fr. 500.- gehalten.

Wir würden uns sehr freuen, wenn die bisherigen Genossenschafter – auch in Rücksicht auf die seit Jahren andauernde Geldentwertung – durch eine zusätzliche Zeichnung zur notwendig gewordenen Erhöhung unseres Eigenkapitals beitragen würden. Dankbar für das bisher erwiesene Wohlwollen und ein neues Zeichen Ihrer Verbundenheit mit unserer Genossenschaft, erlauben wir uns, dem diesjährigen Jahresbericht einen Zeichnungsschein beizulegen, den Sie dann der angegebenen Adresse zustellen können.

# Jahresbericht 1982

Der Vorstand und die Verwaltung bringen den geschätzten Genossenschaftlerinnen und den Genossenschaftlern den Jahresbericht und die Jahresrechnung zur Kenntnis.

## 1 Mitgliederbewegung in der Genossenschaft

	Mitglieder	Kapital
Bestand am 31. Dezember 1981	470	Fr. 605'928.--
Eintritte	55	Fr. 129'900.--
Austritte	525	Fr. 735'828.--
	9	Fr. 32'300.--
Bestand am 31. Dezember 1982	516	Fr. 703'528.--
	===	=====

## 2 Generalversammlung

In Anwesenheit von 29 Genossenschaftlern, einer grösseren Anzahl von Gästen und dem Vertreter der Lokalpresse, Herrn Koch, eröffnet das Vorstandsmitglied Herr K. Schwich für die krankheitshalber abwesenden Herren Th. Weilenmann und W. Merz die Generalversammlung. Die Generalversammlung wählt einstimmig den von Herrn K. Schwich vorgeschlagenen Gemeinderat Herr Dr. J. Welti zum Tagespräsidenten für die Abwicklung der traktandierten Geschäfte. Von den Vorstandsmitgliedern gilt auch die Nationalrätin Frau Hedi Lang als entschluldigt.

Als Stimmzähler werden die Herren Ammann und Sommerhalder gewählt.

Die Protokolle der im Berichtsjahr abgehaltenen ausserordentlichen und ordentlichen Generalversammlungen werden ohne Einsprache genehmigt.

Der gedruckte vorliegende Jahresbericht orientiert in den Abschnitten Mitgliederbewegung, Generalversammlung und Vorstand über das Geschehen im abgelaufenen Berichtsjahr 1981. Der letzterwähnte Abschnitt hält in chronologischer Reihenfolge auch den Fortschritt des Bauvorhabens im "Guldissloo" fest. Nach einigen kurzen Ergänzungen durch den Tagespräsidenten genehmigt die Generalversammlung den Jahresbericht 1981 ohne Gegenstimme.

So wie der Jahresbericht, so ist den Genossenschaftlern auch die Jahresrechnung 1981 zur Kenntnis gebracht worden. Diese schliesst mit einem Bruttoertrag von Fr. 48'520.05 ab. Der Vorstand unterbreitet der Generalversammlung den Antrag für die Verwendung dieses Bruttoertrages:

Verzinsung des Anteilscheinkapitals von Fr. 605'928.--  
 Abschreibungen Baukonto I  
 Baukonto II  
 Baukonto "Feld"  
 Mobilien  
 Rückstellungen Fonds Reserve  
 Fonds Bau

Fr. 12'118.--  
 Fr. 500.--  
 Fr. 500.--  
 Fr. 14'800.--  
 Fr. 2'791.--  
 Fr. 1'200.--  
 Fr. 16'000.--

Fr. 47'909.--  
 Fr. 611.05

Vorschlag auf neue Rechnung

Fr. 48'520.05  
 =====

Nachdem der Revisionsbericht und der Bericht der statistischen Kontrollstelle verlesen wurde, genehmigt die Generalversammlung ohne Gegenstimme Bilanz, Erfolgsrechnung und die Verwendung des Bruttoertrages für das Rechnungsjahr 1981. Dem Vorstand und dem Verwalter ist somit Décharge erteilt.

Im Geschäft der Wahlen ist das verdiente Vorstandsmitglied Nationalrätin Frau Hedi Lang zu bestätigen. Die Wahl erfolgt einstimmig. Für die statistische Kontrollstelle werden die Herren Dr. W. Camenisch und W. Roth ohne Gegenstimme in ihrem Amt bestätigt.

Bekanntlich hat das Projekt für den subventionierten Block III gewisse Änderungen erfahren müssen, um den Subventionsrichtlinien des Kantons gerecht zu werden. Vorerst erläutert Herr Dipl.-Arch. R. Sattler die angebrachten Änderungen in Block III, der übrigens 20 Wohnungen enthalten wird.

Nachdem das Bauvorhaben für Block III ohnehin schon früher von der Generalversammlung genehmigt wurde, hat die heutige Generalversammlung nur noch über das abgeänderte Projekt zu befinden. Das abgeänderte Projekt für Block III, abgeschlossen ein Kredit von rund Fr. 160'000.-- für die Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft Talstrasse 19, wird ohne Gegenstimme gutgeheissen. Baubeginn etwa Frühjahr 1983.

Für die diesbezügliche Kapitalbeschaffung und die Arbeitsvergebungen erteilt die Generalversammlung dem Vorstand Kompetenz.

Betreffend das Mieterreglement erteilt die Generalversammlung dem Vorstand Kompetenz, dieses nach eigenem Ermessen zu fassen. Sofern zum heute geltenden Reglement grundsätzliche neue Anpassungen notwendig werden sollten, so wird der Vorstand diese einer nächsten Generalversammlung zur Genehmigung vorlegen. Einstimmiger Beschluss der Generalversammlung für die dem Vorstand diesbezüglich erteilte Kompetenz.

## 3 Vorstand

Im Rahmen der Vorstandssitzungen sind die immer wieder anfallenden Wohnungsnachfolgefragen und die Prüfung der von der Verwaltung gestellten Kreditanträge erledigt worden.

Wie im Vorjahr ist dem Unterhalt der beiden Siedlungen Spitalstrasse und "Feld" die gebotene Aufmerksamkeit geschenkt worden. Im Zusammenhang mit den vom Vorstand seinerzeit beschlossenen Sanierungsarbeiten in der Siedlung Spitalstrasse ist festzuhalten, dass die durchgeführte Fassadenrenovation sehr zu einem verbesserten äusseren Ansehen der Liegenschaft geführt hat. Beim Versuch, die schadhafte Fensterrahmen der gleichen Siedlung zu sanieren, hat sich dann gezeigt, dass die Holzrahmen bereits in Fäulnis übergegangen sind. Gleichtags erfolgte dann die Einstellung der Arbeiten. Auf Anraten der Bauleitung ist ein neues Angebot für die Ausführung in Metall eingeholt worden. Nachdem der Vorstand den Kredit für den Mehraufwand bewilligt hatte, ist der Auftrag für die Sanierung der Fensterrahmen im Jahr 1983 erteilt worden.

Zusammen mit dem Aufwand für die Instandhaltungsarbeiten sind im Geschäftsjahr in der Siedlung Spitalstrasse Fr. 29'213.-- aufgewendet worden.

In der Siedlung "Feld" ist bei der Ölfeuerungsanlage der Ersatz der Heizungsregulierung notwendig geworden. Eingeschlossen die übrigen Instandhaltungsarbeiten sind in der Siedlung "Feld" im Berichtsjahr Fr. 17'199.-- aufgewendet worden.

Am 1. Juli 1982 hat das Hauswart-Ehepaar K. Werner seine Arbeit in der Siedlung Spitalstrasse aufgenommen. Wie jedes Jahr danken wir den beiden Hauswart-Ehepaaren für ihre Arbeit.

Bei der von der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion veranlassenden Zweckerhaltungskontrolle ist der Verwaltung die genaue Beachtung der geltenden Subventionsbestimmungen bestätigt worden.

In Beachtung des am 29. Juni 1981 gefassten Vorstandsbeschlusses betreffend die Vergabekompetenzen der Baukommission ist der Gesamtvorstand durch die Uebermittlung der 16 Sitzungsprotokolle der Baukommission über den Baufortschritt informiert worden.

Neben der Prüfung der jeweils angefallenen Vergebungsanträge umfasste der Katalog der Geschäfte in chronologischer Reihenfolge diese wesentlichen Punkte:

Block I und II: Bearbeitung der Auflagen in der von der Baubehörde erteilten Baubewilligung, Vorbereitung des Baubeginns, Kontrolle der Baukostenverzeichnisse und Erarbeitung der Einsparungsmassnahmen.  
Erstellung der Berechnungsgrundlagen (Mietzinse) gemeinsam mit dem Bundesamt für Wohnungswesen in Bern, Verhandlung und Beurkundung des Landabtausches mit der Gemeinde Wetzikon und Herrn M. Weiss.

Block III: Prüfung des Vorprojektes gemäss der kantonalen Subventionsrichtlinien. Prüfung der eingereichten Kostenvorschläge. Erste Vergebungsanträge.

Für die auf dem Baugrund stehende Liegenschaft Talstrasse 19 sind umfangreiche und dringende Sanierungsarbeiten notwendig. Das für die drei Blöcke beauftragte Architekturbüro wird die Ausführung auch dieser Arbeiten überwachen. Der Rahmenkredit steht einen Aufwand von rund Fr. 200'000.-- vor.

In den ersten Tagen des Monats November 1982 konnten die Angestellten des umsichtig arbeitenden Architekturbüros und die Mitarbeiter der am Bau beteiligten Firmen zu einer bescheidenen Aufrichtefeier eingeladen und für ihre Arbeit bedankt werden. Ausser der Tatsache, dass die Bauarbeiten keinerlei Verspätung erfahren haben, dürfen wir auch dafür dankbar sein, bis zur Stunde keinerlei Unfälle erlitten zu haben.

Für die Zuweisung der dreizehntausend 2 1/2 und acht Einzimmerwohnungen hat das mit der gemeindeeigenen Altenbetreuung beauftragte Vorstandsmitglied, Frau Verena Honegger, eine grosse und dankenswerte Arbeit geleistet.

#### 4 Finanzielles

Einleitend zum Jahresbericht werden unsere Genossenschafter über die erfreulich angewachsene Mitgliederzahl unterrichtet. Im Stand des 31. Dezember 1982 ist auch die Zahl jener Unternehmer enthalten, die im Lauf der Auftragsvergebungen zum Kauf von Zertifikaten gebeten wurden. Neben der materiellen Prüfung der Angebote selber ist bei den Vergabungen nach Möglichkeit auch die Ortsansässigkeit und die Bereitschaft der Unternehmer für den Kauf von Zertifikaten berücksichtigt worden. Dies als wichtige Quelle bei der Kapitalbeschaffung.

Das Bild der konsolidierten Bilanz 1982 weist gegenüber den Vorjahren keine wesentlichen Änderungen auf. Für den ausgewiesenen Bruttoertrag von Fr. 56'272.50 wird den Genossenschaffern in der Jahresrechnung auch der Schlüssel für die Verteilung des erwähnten Bruttoertrages gezeigt.

Das Bauvorhaben der Siedlung "Guldslöo", die notwendig gewordenen aufwendigen Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft Talstrasse 19 und eine vorausschauende Planung hauptsächlich für die Liegenschaft Spitalstrasse 30 haben den Vorstand mit gebotener Sorgfaltspflicht veranlasst, in einem Gesamtplan die finanzielle Lage der Genossenschaft überschaubar darzustellen. Ende 1982 sind die beiden Trakte der Liegenschaft Spitalstrasse nach 20jähriger Laufzeit aus den Subventionsbestimmungen des Kantons entlassen worden, und somit werden wir auch nicht mehr des jährlich gewährten Kapitalzinszuschusses teilhaftig.

Im Rahmen des vorerwähnten Gesamtfinanzierungsplanes ist durch die angehobenen Mietzinse in den Liegenschaften Spitalstrasse, "Feld" und Talstrasse 19 und nicht zuletzt durch die von unseren Hypothekargläubigern gewährte Neubelehnung der bestehenden beiden Alterssiedlungen ein ausgeglichener Haushalt gewährleistet.

Die Mietzinse für die 31 Wohnungen in Block I und II unterliegen den Bestimmungen des Bundesamtes für Wohnungswesen in Bern. Die Grundlagen für die Errechnung dieser Mietzinse sind bis zur Bauabrechnung provisorisch und erfahren dann erst die definitive Fassung für die nächsten 2 Jahre.

V. E. Rigoni

# Jahresrechnung 1982

## Bilanz per 31. Dezember 1982 vor Verwendung des Bruttoertrages

<u>Aktiven</u>	<u>Passiven</u>
Kassa	309.55
Bezirkssparkasse	51'003.05
Zürcher Kantonalbank	674.35
Schweizerische Volksbank	5'336.70
Schweizerische Volksbank	3'953.55
Schweizerische Bankgesellschaft	103.95
Bezirkssparkasse	12'957.95
Wertschriften	5'150.--
Liegenschaft Spitalstrasse	600'000.--
Liegenschaft "Feld"	1'920'000.--
Baukonto Guldisloo	3'659'570.45
Mobilien	4'504.60
Debitoren	6'174.50
Nebenkosten	2'518.80
Hypothesen	
SUVA	570'000.--
Finanzdirektion	200'000.--
Sparkasse	100'000.--
Zürcher Kantonalbank	3'083'077.--
Gemeinde Metzikon	411'840.--
Kanton Zürich	411'812.--
Genossenschaftler unverzinslich	3'800.--
Genossenschaftler verzinslich	196'000.--
Anteilscheine	703'528.--
Dividenden 1977 - 1981	6'911.40
Reserve-Fonds	52'241.--
Bau-Fonds	186'200.--
Reparatur-Fonds	100'849.90
Waschmaschinen-Ersatz	33'767.70
Fonds Metzikon-Seegräben	112'000.--
Fonds aus Hans-Trachstler-Fonds	16'000.--
Fonds Talstrasse 19	27'957.95
	6'272'257.45
Bruttoertrag pro 1982	56'272.50
	6'272'257.45
	=====

## Erfolgsrechnung per 31. Dezember 1982

<u>Aufwand</u>	<u>Ertrag</u>
Vortrag von 1981 und verfallene Dividenden	1'550.30
Hypothekarzinsen	44'097.25
Zinszuschüsse	5'504.--
Positivzinsen	1'379.20
Unkosten	
Bruttolöhne	16'760.20
Sozialprämien	68'596.85
./. Lohnanteil Mieter	1'661.15
Gebäudeunterhalt	70'258.--
Aufwand Talstrasse	19'300.--
Zuweisung an Fonds Talstrasse	
Mietzinsen total	50'958.--
Beiträge und Schenkungen	51'261.85
	2'347.05
	18'147.95
	225'811.30
	5'600.--
	=====
	183'572.30
	239'844.80
	56'272.50
	=====
	239'844.80
	239'844.80
	=====

## Verwendung des Bruttoertrages per 1982

Antrag des Vorstandes	
Verzinsung des Anteilscheinkapitals 2 % von Fr. 703'528.--	Fr. 14'070.--
Abschreibung Liegenschaft "Feld"	Fr. 15'000.--
Mobilien	Fr. 4'503.60
Rückstellung Fonds Reserve	Fr. 1'800.--
Fonds Bau	Fr. 20'000.--
	=====
	Fr. 55'373.60
Vortrag auf neue Rechnung	Fr. 898.90
	=====
	Fr. 56'272.50
	=====

### Bilanz per 31. Dezember 1982 nach Verwendung des Bruttoertrages

	Aktiven	Passiven
Kassa	309.55	
Bezirkssparkasse	51'003.05	
Zürcher Kantonalbank	674.35	
Sparheft		
KK	5'336.70	
Schweizerische Volksbank	3'953.55	
Sparheft		
KK	103.95	
Schweizerische Bankgesellschaft	12'957.95	
KK		
Bezirkssparkasse	5'150.--	
Wertschriften	600'000.--	
Liegenschaft Talstrasse	1'905'000.--	
Liegenschaft "Feld"	3'659'570.45	
Baukonto Guldisloo	1.--	
Mobililar	6'174.50	
Debitoren	2'518.80	
Nebenkosten		
Hypotheken SUVA		570'000.--
Finanzdirektion		200'000.--
Sparkasse		100'000.--
Baukredit Zürcher Kantonalbank		3'083'077.--
Darlehen		411'840.--
Gemeinde Wetzikon		411'812.--
Kanton Zürich		3'800.--
Genossenschaftler unverzinslich		196'000.--
Genossenschaftler verzinslich		703'528.--
Anteilscheine		6'911.40
Dividenden 1977 - 1981		14'070.--
Geschäftsjahr 1982		54'041.--
Reserve-Fonds		206'200.--
Bau-Fonds		100'849.90
Reparatur-Fonds		33'767.70
Waschmaschinenersatz-Fonds		112'000.--
Fonds Wetzikon-Seegräben		16'000.--
Fonds aus Hans-Trachslers-Fonds		27'957.95
Fonds Talstrasse 19		
<b>Bruttoertrag pro 1982</b>	<b>6'252'753.85</b>	<b>6'251'854.95</b>
		<b>898.90</b>

6'252'753.85 6'252'753.85  
=====

V.E. Rigoni

### Bericht der Kontrollstelle

Die Jahresrechnung 1982 haben wir aufgrund der Buchhaltung und der Belege stichprobenweise geprüft und als richtig befunden. Wir beantragen der Generalversammlung, die Rechnung unter Entlastung des Verwalters abzunehmen.

Für die einwandfreie Rechnungsführung und für die umsichtige Amtsführung ganz allgemein wird Herrn Verwalter Rigoni der beste Dank ausgesprochen.

Wetzikon, 5. Mai 1983

Für den Vorstand:

K. Schwilch  
W. Strohbach

Als statutarische Kontrollstelle haben wir die vorliegende Jahresrechnung 1982 geprüft. Die unter den Aktiven aufgeführten Guthaben sind durch Bankbestätigungen ausgewiesen. Die Darstellung des Geschäftsergebnisses und die Vermögenslage entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Nach Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu zwei Prozent, Abschreibungen auf die Baukonten und Fonds-Rückstellungen verbleibt ein Vortrag auf neue Rechnung von Fr. 898.90.

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, 12. Mai 1983

Die Revisoren:

W. Camenisch  
W. Roth