

**kaufmännischer  
verband**

*Baugenossenschaft  
des Kaufmännischen Verbandes Zürich*



**BAUGENOSSENSCHAFT NEWS**



# INHALTSVERZEICHNIS

---

Grundstückserwerb unter Dach und Fach	3
Modernisierung im Rütihof	4
Termine	6

## GRUNDSTÜCKSERWERB UNTER DACH UND FACH

---

**Der Erwerb des Minoretti-Grundstücks ist in trockenen Tüchern. Das sind gute Nachrichten für künftige Genossenschafter, aber auch für Sie.**

Es war ein wichtiger Anlass für die Baugenossenschaft, über 80 Personen folgten der Einladung an die ausserordentliche GV vom 1. Juli 2024. Nach gut einer Stunde war ein klarer Beschluss gefasst: Die BG KVZ will das zum Verkauf stehende Grundstück Minoretti direkt neben der Wohnsiedlung Heugatter 2 erwerben.

### **Sorgfältige Prüfung**

Das war eine entscheidende Weichenstellung für die Verhandlungen mit dem Verkäufer. Aber damit stand gleichzeitig viel Arbeit vor der Tür: die Due-Diligence-Prüfung, ein Steuerruling, die Bankfinanzierung sowie die Ausarbeitung des Kaufvertrags. Aufseiten der Genossenschaft hielt der Präsident die Fäden in der Hand.

Zusammen mit den Spezialisten der BDO wurden alle offenen Punkte

sorgfältig abgeklärt. Dank eines soliden Finanzierungskonzeptes sind unsere Liegenschaften weiterhin tief belehnt. Die Mietzinseinnahmen decken die Kosten, insbesondere der Finanzierung, praktisch vollständig. Dafür sorgt nicht zuletzt ein zusätzlicher Mieter. Ein Autohändler mietet die Garage mitsamt des Aussenraums und den Parkplätzen.

### **MEILENSTEIN GESETZT**

Da die BDO auch keine nennenswerten rechtlichen und steuerlichen Risiken identifizierte, stand fest: Der Erwerb kann vollzogen werden. Am 7. November 2024 übernahm die BG KVZ die Eigentumsrechte an der Garage Minoretti AG. Zur Erinnerung: Die Aktiengesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks und wird nach einer Haltedauer von fünf Jahren aufgelöst.

Damit ist ein wichtiger Meilenstein gelegt, dass unsere Baugenossenschaft in ein paar Jahren zusätzliche Wohnungen anbieten kann. Warum ist das wichtig? Alle heutigen Mitglieder können froh sein, eine bezahlbare und fair vermietete Wohnung zu haben. Ohne den Investitionsentscheid unserer Vorgänger gäbe es diese Sicherheit aber nicht. Baugenossenschaften leben von

dieser generationenübergreifenden Solidarität.

### **Erhöhen Sie Ihr Anteilscheinkapital**

Doch der Erwerb bringt auch den heutigen Mitgliedern einen Vorteil: Wenn die Siedlung Heugatter 1 erneuert wird, werden für die Miete ersatzwohnungen bereitstehen. Und: Auf Wunsch können Sie Ihr Anteilscheinkapital an der BG KVZ erhöhen - an der ausserordentlichen GV wurde bereits danach gefragt. Damit tragen Sie zur Finanzierung der neuen Wohnsiedlung Heugatter 3 bei und profitieren von einer sinnvollen und sicheren Anlage.

**Bei Interesse wenden Sie sich bitte an die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Tel. 044 317 20 20 oder [bgkvz@sunnigehof.ch](mailto:bgkvz@sunnigehof.ch).**

## **MODERNISIERUNG IM RÜTIHOF: NACHHALTIGKEIT, KOMFORT UND SICHERHEIT IM FOKUS**

Die bisherige kombinierte Öl-/Gasheizung musste altershalber ersetzt werden. Als beste Alternative erwies sich die Fernwärme der EWZ, welche aus der Abwärme des gereinigten Abwassers der Kläranlage Werdhölzli stammt. Die Heizzentrale für die rund 100 Wohnungen wurde durch Zuführung der Fernwärme komplett ersetzt, die Verteilung sowie der Unterhalt wurden vereinfacht. Ebenfalls erneuert wurde die Warmwasseraufbereitung.

Der Heizungsersatz war der Auslöser, auch die Gebäudehülle energetisch zu optimieren. Dabei wurde auch die Besonnung der Wohnungen, der Siedlungscharakter und eine hohe Aussenraumqualität in die Planung einbezogen.

Die Aussendämmung aus dem Erstellungsjahr wurde wo möglich belassen und von 8 auf 18 Zentimeter erhöht, die alten Fenster wurden durch solche mit Dreifachverglasung ersetzt. Zur Steigerung des Wohnkomforts wurden die Balkone durch wesentlich grössere ersetzt, die im



Herbst bereits rege genutzt wurden. Pro Balkon stehen zwei Vorhänge als Sicht- und Sonnenschutz zur Verfügung und können je nach Bedarf individuell platziert werden. Auf den Dachflächen sind Solarzellen montiert. Der damit tagsüber gewonnene Strom reduziert den Bezug aus dem öffentlichen Stromnetz.

Die mit Schadstoffen belasteten Bauteile - im Wesentlichen Dach und Unterdach - wurden ausgebaut und entsorgt. Ebenso wurden im Erdreich vorhandene Bauabfälle aus der Erstellungszeit beseitigt. Zur Erhöhung der Sicherheit aller Bewohnerinnen und Bewohner wurden zudem zeitgemässe, bauliche Brandschutzmassnahmen ausgeführt.

Durch den geringeren Wärmebedarf ist die Vorlauftemperatur der Bodenheizung tiefer als vor der Sanierung. Dies erfordert von Bewohnerinnen und Bewohnern eine Umgewöhnung. Vor allem barfuss fühlt sich der Boden trotz unveränderter Raumtemperatur kühler an.

Noch nicht abgeschlossen sind die Gartenarbeiten. Bäume und Büsche, die nicht erhalten werden konnten, werden ersetzt. Die Neubepflanzung fördert die Biodiversität nach

den Vorgaben von Grünstadt Zürich. Nach Abschluss der Gartenarbeiten im Frühling werden in einem Workshop der genaue Bedarf für die angeregten Gemüse- und Hochbeete ermittelt und die Rahmenbedingungen dafür entwickelt.

Wir danken Ihnen als Bewohnerin und Bewohner im Rütihof herzlich für das Verständnis und die Geduld, die Sie während der intensiven Bauphase gezeigt haben.

## TERMINE

---

Generalversammlung am  
Montag, 12. Mai 2025 um 19:00 Uhr  
im Kaufleuten, Pelikanstrasse 18,  
8001 Zürich

### Impressum

#### Herausgeberin

Baugenossenschaft des  
Kaufmännischen Verbandes  
Zürich  
Mattenhof 25  
Postfach  
8051 Zürich

#### Redaktion

Philipp Furrer

#### Fotos

Yanyck Couchet

#### Gestaltung

Michael Müller, Sunnige Hof

#### Druck

OK Digitaldruck AG,  
8005 Zürich

#### Ausgabe

Januar 2025

**kaufmännischer  
verband**

*Baugenossenschaft  
des Kaufmännischen Verbandes Zürich*

**Mattenhof 25**

**Postfach**

**8051 Zürich**

