

JAHRESBERICHT 2025



135. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG 2026
MITTWOCH, 27. MAI 2026, 19 UHR
WIESEN-PAVILLON STADTOASE



INHALTSVERZEICHNIS

1.	TRAKTANDEN	5
2.	PERSONELLES	6
3.	GRUSSWORT DES PRÄSIDENTEN	7
4.	DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 2025	7
4.1.	BETRIEB	7
4.2.	GESUNDHEITSFÖRDERUNG	9
4.3.	MITGLIEDER	10
4.4.	FAMILIENGÄRTEN	10
4.5.	BAUTEN UND FREIRAUM	10
5.	ENTSCHÄDIGUNGEN AN VORSTAND UND OMBUDSRAT	13
6.	FINANZEN	13
6.1.	FINANZBERICHT	13
6.2.	BILANZ	14
6.3.	ERFOLGSRECHNUNG	19
6.4.	ABSCHREIBUNGEN	22
6.5.	BUDGET 2026	22
6.6.	SPARTENRECHNUNG	24
7.	BERICHT DER REVISIONSSTELLE	27
8.	WAHLEN OBR	28
9.	BERICHT DES OMBUDSRATS	30

1. TRAKTANDEN

1. Begrüssung durch den Präsidenten
2. Wahl Stimmzähler/innen
3. Feststellen der Beschlussfähigkeit
4. Varia
5. Genehmigung des Protokolls der GV vom 26. Mai 2025
6. Abnahme Jahresbericht 2025
7. Abnahme Jahresrechnung 2025
8. Entlastung des Vorstandes 2025
9. Bestätigung der Revisionsstelle
10. Wahl/ Wiederwahl zwei OBR Mitglieder
11. Ausblick auf das Jahr 2026
12. Abnahme Budget 2026
13. Festsetzung Mitgliederbeiträge 2026
14. Apéro

2. PERSONELLES

VORSTAND

Präsident, Bauten & Freiraum	Hanspeter Oester
Vizepräsidentin, Organisationsentwicklung & Vernetzung, IT	Barbara Bisko
Mitglieder, Gartenpächter, Personal	Rahel Leugger
Finanzen	Robert Meili
Liegenschaften, Verträge	Philipp Flück
Gesundheit	Heidi Liechti

OBR

Mitglied OBR	Olivier Haymoz	ab Mai 2025
Mitglied OBR	Marianna Berger	
Mitglied OBR	Sam Scherrer	

OPERATIVER BETRIEB

Geschäftsleitung	Regina Meier	
Administration	Katja Heuberger	
Gesundheitsförderung	Silja Thöny	Praktikum Mai–Dez. 2025

SAUNA / BISTRO

Leitung Sauna & Bistro	Cerina Thon
Stv. Leitung Sauna & Bistro	Urs Riklin
Mitarbeiter	Julian Diethelm
Mitarbeiterin	Muriel Guthertz
Mitarbeiterin	Krisztina Vókó
Mitarbeiter	Luka Beluhan
Mitarbeiter	Melchior Wenger
Mitarbeiterin	Barbara Meyer

UNTERHALT GEBÄUDE UND AREAL

Leitung	Marcus Zinn
Mitarbeiterin	Christina Degele
Mitarbeiter	Roger Bühlmann

Gärtner

Christoph Baumberger

MASSAGE-TEAM

Klassische Massage, Aromaöl-Massage, Fussreflexzonen Massage, Ayurveda Massage	Susanna Moebius
Klangmassage	Christina Degele
Esalen Massage	Daniella Rocheteau

REVISIONSSTELLE

Refundus AG	Roberto Colacicco
-------------	-------------------

3. GRUSSWORT DES PRÄSIDENTEN

DES DOJOS NEUE KLEIDER

EINE WAHRE GESCHICHTE

Der Sonnenparksaal ist tot, es lebe der Bewegungsraum_Dojo! In neuen Kleidern dient der neue Bewegungsraum hauptsächlich als neues Dojo von Aikido Zürich. In neuen Kleidern, genauer gesagt japanischen Noren, Tatami, der Philosophie des traditionellen japanischen Architekturstils Sukiya-Zukuri folgend, mit einer Prise phantasievollem Umgang mit der Substanz, die schon da war, und gestalterischen Zutaten aus dem Fundus von Aikido Zürich. Das Resultat ist puristisch schlicht. Mit natürlichen Materialien und fließenden Übergängen bietet es Raum für Bewegung, Meditation und Konzentration, für sanfte und auch lautere Klänge, fernöstlicher wie westlicher Prägung. Während in der westlichen Welt unter dem Begriff Dojo ein Raum für die Kampfkunst im engeren Sinn gemeint ist, umfasst er im heutigen Japan jede Einrichtung, die dem körperlichen Training dient. Dieser umfassende Begriff entspricht ganz dem Sinn und Geist der Stadtoase, für möglichst viele Menschen Raum zu bieten, um ihr körperliches und geistiges Wohlbefinden in der Balance zu halten.

Der Umzug von Aikido Zürich löste einiges aus, und neue Kleider waren auch anderswo gefragt. So wurde das alte Dojo in einem ersten Schritt im Innern sanft erneuert und bietet seither einen wunderbaren Raum für Seminare und Vereinsaktivitäten. Wohin der Weg des vormaligen Dojos und noch

vormaligeren Speisesaals in Zukunft führen wird, ist noch offen. Sein neuer Name – ihr erinnert euch vielleicht an den Newsletter-Aufruf zur Namensgebung für unsere Seminar-Räumlichkeiten – steht schon fest: Terrassen-Pavillon. Und gleich mitverraten, falls nicht schon bekannt, seien auch die weiteren Namen, die zur Debatte standen. Angrenzend an die Familiengärten und aktuell Heimat der Stadtoase Salon-Bars ist der Pavillon West zum Garten-Pavillon geworden, und angrenzend an die grosse Wiese liegt, man ahnt es schon, neu der Wiesen-Pavillon. Während das Innenleben des Garten-Pavillons bereits vorletztes Jahr neue Kleider erhalten hat, sucht der Wiesen-Pavillon noch nach dem passenden Outfit. Eines haben alle unsere Räume jetzt schon gemeinsam. Anders als im Märchen mit dem Kaiser, der schamlos getäuscht wurde und ohne Kleider vor seinem Volk stand, hat jeder unserer neu gekleideten Räume eine handfeste, unverwechselbare Identität gefunden.

Ich freue mich, euch zur diesjährigen Mitgliederversammlung nicht mehr im Sonnenparksaal zu begrüssen, denn dieser ist ja Geschichte, sondern zum ersten Mal in neuer Atmosphäre und entsprechend guter Stimmung im Wiesen-Pavillon willkommen heissen zu dürfen.

Mit einem herzlichen Gruss des Vorstands,
Hanspeter Oester

4. DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 2025

4.1. BETRIEB

Es geht voran! Mit Energie und Freude konnten die ersten grossen Bauprojekte im Rahmen des verabschiedeten Masterplans Stadtoase im Frühjahr 2025 abgeschlossen werden: das letzte Kabel der neuen Indach-PV-Anlage auf den frisch renovierten Lauben wurde an die Hauptverteilung angeschlossen und die Anlage konnte in Betrieb

genommen werden. Ebenso wurden die Arbeiten an den beiden neuen Laubensaunas fertig gestellt und wir konnten einheizen. Wir freuen uns täglich ob der gelungenen Erweiterung, die unsere Sauna-Kapazitäten um fast das Doppelte erhöhen und uns bezüglich Nachhaltigkeit einen grossen Schritt weitergebracht hat.

Kaum waren diese Arbeiten abgeschlossen, wurde die Planung zum Umbau des Sonnenpark Saals in den neuen Bewegungsraum_ Dojo in Angriff genommen und im Herbst 2025 abgeschlossen.

Weniger sichtbar, aber zentral für das Funktionieren des Betriebs, wurden Prozesse und

Zuständigkeiten im Team geklärt und die IT-Infrastruktur langsam, aber sicher auf ein sinnvolles Niveau gebracht. Gleichzeitig haben wir an der Einführung des neuen CRM (Customer-Relationship-Management System) gearbeitet, um endlich einen einzigen digitalen Ort für alle relevanten Kontakte der Stadtoase zur Verfügung zu haben.

4.1.1. BISTRO

Das Bistro ist das Herzstück des Sauna Gebäudes und ein beliebter Pausen- und Ess-Platz für Saunagänger, Gartenpächterinnen und Seminargäste. Es strahlt eine gemütliche und einladende Atmosphäre aus, was durch die vielen Pflanzen betont wird. In einer Ecke hat es seit Herbst 2025 auf Wunsch einiger Gäste nun auch eine kleine Bibliothek. Die Leseecke wird rege genutzt und es kommen immer wieder neue Bücher dazu, die von Gästen gestiftet werden.

Ebenfalls neu ist das ausgebaute Sortiment mit liebevoll ausgesuchten Produkten für den Saunabesuch oder einfach so, die zum Verkauf stehen. Von Sonnencreme bis zum Salzpeeling sind die Produkte hochwertig und meist von lokalen, kleinen Produzent/innen hergestellt. Jeweils am Dienstag wirbelt Christina Degele, unser Multitalent und gelernte Konditorin, durch die Küche und backt die wunderbaren Kuchen und anderen Leckereien, die den Gästen das Leben versüssen.

4.1.2. SEMINARE

Weiterhin sind unsere Seminarräume gut besucht und gebucht. In Zahlen haben wir einen kleinen Rückgang zu verzeichnen, der allerdings weitgehend auf die Umbauten vom Sonnenpark Saal in den Bewegungsraum und vom Umbau des ehemaligen Dojos herühren. Die Arbeiten haben durch den Sommer und im Frühherbst eine Sperrzeit verursacht, während der beide Räume nicht vermietet werden konnten.

Ende November 2025 wurde auch die Kündigung des Festmieters im Pavillon Ost umgesetzt und der ganze Pavillon steht nun auch unter der Woche zur freien Miete zur Verfügung. Das ist ein Vorteil bezüglich des Angebots, auf der anderen Seite müssen die sicheren Einnahmen, die eine ganzjährige Miete bieten, natürlich erst durch freie Vermietungen kompensiert werden. Da der Pavillon auch in den Vorjahren an den

Wochenenden frei vermietet werden konnte, ist es nun unsere Aufgabe, die nicht so beliebten Wochentage mit Tagesmieten zu füllen.

Die Raumvermietung ist und bleibt ein wichtiger, kommerzieller Teil des Betriebs, und die Steigerung der Umsätze in diesem Bereich sind ein klares Ziel für die nächsten Jahre. Gleichzeitig ist es wichtig neue Mieter aus dem Businessbereich als Kunden zu gewinnen und damit die Vermietungen besser auf die ganze Woche zu verteilen. Aktuell vermieten wir mehrheitlich am Wochenende, was eine grosse Belegung von bis zu 80 Gästen aus dem Seminarbereich – neben den Saunagästen bedeutet. Das bringt das Bistro, bez. die Mitarbeitenden im Bistro an den Anschlag und trotz Entlastung durch den Pavillon West als möglichen zusätzlichen Essraum ist über Mittag die Situation an einigen Wochenenden ein einziger Engpass an allen Fronten.

4.1.3. MITARBEITENDE

Die Personalsituation im ganzen Team hat sich 2025 weiter stabilisiert. Durch die Festanstellung fast aller Sauna-Bistro Mitarbei-

tenden konnte die gegenseitige Verbindlichkeit erhöht und die soziale Nachhaltigkeit vergrössert werden. Wir haben im Spätsom-

mer 2025 nochmals neue Mitarbeitende gesucht und drei tolle neue Menschen für die Stadtoase gewinnen können: Willkommen Barbara, Luka und Melchior!

Strukturell wurden die Mitarbeiter/innen entlastet, indem die Abendschichten in den Wintermonaten doppelt besetzt sind. Es wurde auf Grund der Steigerung bei den Sauna-Umsätzen und der diversen Zusatzarbeiten im Bereich Reinigung, Kontrolle und Feuerung in der Holzsauna nicht mehr möglich, dass eine Person allein arbeitet.

Zudem vergrössern wir mit dieser Massnahme die Sicherheit für die Mitarbeitenden, wenn sie an dunklen Winternächten nach 22 Uhr nicht mehr alleine aufs Tram gehen müssen. Finanziell handelt es sich um sogenannte Sprungfixe Kosten. Dieser Begriff sagt aus, dass beim Überschreiten einer bestimmten Kapazitätsgrenze sprunghaft mehr Kosten anfallen und keine lineare Kostenzunahme erfolgt. Die Auswirkungen auf der finanziellen Seite sind in der Erfolgsrechnung sichtbar, indem die Personalkosten leicht gestiegen sind.

4.2. GESUNDHEITSFÖRDERUNG

4.2.1. SAUNA AREAL

Auch im technischen Bereich der Saunas stabilisierte sich im vergangenen Jahr die Situation und unsere Saunagäste dürfen sich an zuverlässig laufenden Saunaöfen freuen. Wir haben fast keine Ausfälle mehr infolge defekter Geräte und können damit die vorhandene Kapazität voll nutzen.

Die neuen Laubensaunas und den grosszügigen neuen Saunagarten konnten wir im Mai 2025 in Betrieb nehmen. Die Ansaat auf den Wiesenflächen zeigte just zu diesem Zeitpunkt das erste Grün und bald konnten wir den Gästen den Zugang zu den neuen, weitläufigen Wiesenflächen und den renovierten Lauben ermöglichen. Die kleinere der beiden neuen Saunas wird mit Holz befeuert und ist damit ein Novum im Angebot der Stadtoase.

Ein grosses und ressourcenintensives Thema ist die Reinigung aller Saunas und des ganzen Sauna-Bereichs. Diese Kosten werden in der Jahresrechnung erstmals von den Reinigungskosten für die Seminarräume getrennt gezeigt.

Von privaten Vermietungen der neuen Laubensaunas haben wir aus Gründen der sehr guten Auslastung verzichtet: die Saunas sind sehr gut belegt und es wäre eine Einschränkung der regulären Gästezahl nötig, um die Kapazitäten für die Privatvermietung zu schaffen.

Der Sauna Montag, an dem die Saunas ausschliesslich für Mitglieder offen sind, hat langsam sein Stammpublikum gefunden. Die Rückmeldungen der Mitglieder, die das Angebot nutzen, sind äusserst positiv.

4.2.2. UMSETZUNG KONZEPT GESUNDHEITSFÖRDERUNG

Silja Thöny, Absolventin des Bachelorstudiengangs Gesundheitsförderung und Prävention am Institut für Public Health der ZHAW Winterthur, die vom Mai bis Dezember 2025 in der Stadtoase ihr Praktikum absolvierte, hat wesentliche Impulse für den Aufbau neuer Gesundheitsangebote erarbeitet. Einerseits hat sie eine riesige Recherche-Arbeit geleistet, um die vorhandenen Gesundheitsangebote im geographischen Umfeld der Stadtoase zu erfassen, andererseits hat sie die demographische Struktur der umliegen-

den Quartiere und Gemeinden erfasst und dokumentiert. Die Spielzeit, der generationsübergreifende Spielnachmittag für Gross und Klein, den wir seit Oktober 2025 regelmässig im Pavillon West anbieten, ist eines der konkreten Resultate ihrer Arbeit und füllt eine Lücke in der Angebotslandschaft rund um die Stadtoase.

Zudem durften wir im Sommer 2025 den Sonomat bei uns begrüssen: der Sonomat ist aus einem Forschungsprojekt der ETH Zürich

entstanden und soll Erkenntnisse für besseren Schlaf liefern. Seine rhythmischen Schaukelbewegungen können Stress reduzieren und für tiefe Entspannung sorgen, das Einschlafen erleichtern und die Schlafqualität verbessern.

Zudem soll damit die Körperwahrnehmung gefördert und Muskelverspannungen gelöst werden. Rund 210 Sommer-Sauna-Gäste nutzten die Gelegenheit im Juli und hielten ein Nickerchen auf dem Schaukelbett.

4.2.3. AIKIDO ZÜRICH

Der Umzug in den neuen Bewegungsraum_ Dojo und die Unterschrift unter einen neuen mehrjährigen Mietvertrag bedeuteten für Aikido Zürich einen Moment grosser Veränderung. Was über Jahre angedacht, diskutiert, geplant, bezweifelt, modifiziert und intensiv verhandelt wurde, konnte am Schluss praktisch reibungslos realisiert werden. An einem Oktober-Samstag haben wir die Dojoeinrichtung aus dem alten Pavillon in den neuen Bewegungsraum_ Dojo im Sonnenparksaal gezügelt. Und am folgenden Montag konnten wir die Trainings nahtlos weiterführen. Schnell entwickelte sich unter den Aikido-Mitgliedern eine gute Akzeptanz für den neuen Raum. Auch mit einem Trainingstag pro Woche weniger hat sich die aktive Teilnahme und Mitgliedschaft auf gutem Niveau gehalten.

Aikido Zürich ist der Stadtoase VGZ (vom Präsidium über die Geschäftsleitung bis zu den Facility-Handwerkern) dankbar für den partnerschaftlich getragenen Veränderungsprozess. Aus dem «SoPa-Keller» ist ein atmosphärisch ansprechender, funktional-grosszügiger und stilvoll japanisch inspirierter Bewegungsraum entstanden. Die intensiven Verhandlungen zum neuen Mietvertrag führten zu fairen Kompromissen und letztlich auch zu klareren Beziehungen. Aikido Zürich will sich auch zukünftig nicht «nur» als Mieter, sondern weiterhin als Kooperationspartner der Stadtoase verstehen. Insbesondere im gemeinsamen Engagement für eine gute Nutzung und Gestaltung des Bewegungsraumes.

4.3. MITGLIEDER

Die Anzahl Personen, die ihren Mitgliederbeitrag 2025 bezahlt haben und damit als Mitglieder des VGZ gezählt werden dürfen,

beläuft sich per 31.12.2025 auf 361, was einem Zuwachs von netto 39 neuen Mitgliedern oder 12 % entspricht.

4.4. FAMILIENGÄRTEN

Im Berichtsjahr wurde die Warteliste für einen Pachtgarten bereinigt. An die darauf verbliebenen Interessenten/innen, die gleichzeitig VGZ Mitglieder sind, konnten danach vier Gärten neu verpachtet werden.

Zudem wurde seitens des Vorstandes der Prozess zur Überarbeitung der Pachtverträge und der Gartenordnung angestossen. Wir hoffen, dass dieser nun im Frühjahr 2026 abgeschlossen werden kann.

4.5. BAUTEN UND FREIRAUM

4.5.1. FERTIGSTELLUNG UND BETRIEB PV-ANLAGE

Die PV-Anlage als Indach Lösung auf den alten Holzlauben wurde anfangs 2025 fertig gestellt und elektrisch angeschlossen. Die Anlage hat unter optimalen Bedingungen eine jährliche Produktionskapazität von knapp 69'000 kWh. (68.8 Kwp).

Nach der Abnahme durch das EWZ durften wir sie am 18. März 2025 in Betrieb nehmen. Die Anlage hat im Jahr 2025 zwischen März und Dezember rund 49'000 kWh Strom erzeugt. Davon haben wir 85 % selbst gebraucht und 15 % ins Netz eingespeist.

Die Anlage deckte damit im vergangenen Jahr einen Anteil von circa 34 % unseres Strombedarfs. Der Zukauf von Strom konnte auf gut 96'000 kWh gesenkt werden (Verbrauch und Zukauf 2024: 112'000 kWh).

Der Verbrauch von rund 145'000 kWh im Jahr 2025 und damit die Zunahme um knapp 30 % ggü. Vorjahr erklärt sich einerseits aus den längeren Öffnungszeiten der Saunanlage, andererseits aus der Inbetriebnahme der zusätzlichen, mit Strom betriebenen,

finnischen Laubensauna.

Wenn wir die Erstellungskosten der PV-Anlage von rund CHF 248'000¹⁾ auf 21 Jahre abschreiben und eine Jahresproduktion von durchschnittlich 55'000 kWh annehmen, erzeugen wir in dieser Laufzeit 1'155'000 kWh Strom mit einem Wert von rund CHF 316'500²⁾.

Der Bau der Anlage hat sich also nicht nur aus Gründen der Ökologie gelohnt, sondern ist auch ökonomisch ein Gewinn für die Stadtoase.

4.5.2. BETRIEBLICHER UNTERHALT BAUTEN UND AREAL

Wie überall auf dem Areal und bei den Anlagen sind die Folgen der Professionalisierung beim betrieblichen Unterhalt sichtbar. Das Facility Team aus gelernten Handwerkern (Schreiner, Spengler, Gärtner) kümmert sich mit Wissen und Herzblut um Geräte, Gebäude und um das Areal.

Sichtbar wird dies zum Beispiel auf der grossen Wiese, wo das alte, marode Holzpodest abgebaut, und ergänzt durch neues Material, im neuen Saunagarten wieder aufgebaut wurde. Mit steter Arbeit und

Geduld können wir so die Vernachlässigung der vergangenen Jahrzehnte langsam aufholen und die Anlage wieder in Schuss bringen.

Zudem wurde im Berichtsjahr durch externe Fachleute die Sanierung der Betontreppe angegangen: Einerseits wurden die Stufen an den Rändern wasserdicht versiegelt, wodurch weitere Schäden an den Armierungen vermieden werden sollen, andererseits wurde der abplatzende Beton repariert und die Übergänge zum Lift entrostet und neu abgedichtet.

4.5.3. SONNENPARKSAAL – DOJO - BEWEGUNGSRAUM

Ab April 2025 wurde die Planung zum Umbau des Sonnenpark Saal zum neuen Bewegungsraum konkretisiert. Voraussetzung dafür war der Entscheid der Mitglieder von Aikido Zürich, dem Umzug vom alten Dojo in den neuen Bewegungsraum zuzustimmen.

Nach diesem wegweisenden Entscheid konnten wir die Aufträge für den Umbau vergeben und die Zeitlinie festlegen.

Ab Juni 2025 wurde dezent mit dem Umbau gestartet. Da am Mittwochnachmittag die Ballettstunden auf Wunsch des Veranstalters bis zu den Schul-Sommerferien weiterhin stattfinden sollten, mussten die Arbeiten bis Mitte Juli entsprechend umsichtig begonnen

werden. Dies gelang sehr gut.

Ab Mitte Juli konnte der Umbau weiter Fahrt aufnehmen und war anfangs Oktober mit dem Umzug der Matten aus dem alten Dojo in den neuen Bewegungsraum weitgehend abgeschlossen.

In der Bauzeit wurde die bestehende Küche aus- und drei Duschen eingebaut, die Warmwasser Zufuhr neu erstellt, die Leuchten im Saal von Halogen- auf LED-Technologie umgebaut und neu direkt an die Decke montiert. Die Lüftungssteuerung wurde verlegt, das Foyer zur Garderobe umgebaut und ein Fuss- und Handwaschbecken montiert.

¹⁾ Bilanzwert PV-Anlage: CHF 326'500 abzüglich CHF 78'500 für ein neues Dach der Lauben, das durch die Synergie mit der Indach PV Anlage nicht erstellt werden musste. Kostenkriterien: 500m² Dachfläche, Kosten pro m²: CHF 157 bei einer Eindeckung mit Eternitschindeln

²⁾ Aktueller Strompreis: CHF 0.274 pro kWh inkl. Energielieferung, Netznutzung und Abgaben

Das Design des Bewegungsraums und der Garderobe stammt aus der Feder von Hanspeter Oester, unter Einbezug und in Abstimmung mit dem Vorstand von Aikido Zürich. Ein gewichtiger Teil des Umbaus, nämlich der Bau der Garderoben, wurde – mit vielen helfenden Händen aus dem ganzen Betrieb –

vom Facility Team unter der Leitung von Schreiner Marcus Zinn umgesetzt.

An dieser Stelle geht ein grosser Dank für die Termintreue und die schöne Umsetzung der Pläne an alle involvierten Firmen und Personen.

5. ENTSCHÄDIGUNG AN VORSTAND UND OBR

Im Berichtsjahr wurden folgende Entschädigungen an Mitglieder des Vorstandes und des Ombudsrats ausgezahlt.

ENTSCHÄDIGUNGEN 2025 VS/OBR	SITZUNGEN/FIKO	MANDAT	TOTAL
Hanspeter Oester	CHF 2'590	CHF 2'875	CHF 5'465
Benno Luthiger (bis Mai 2025)	CHF 1'100		CHF 1'100
Robert Meili	CHF 1'190		CHF 1'190
Philipp Flück	CHF 1'500		CHF 1'500
Heidi Liechti	CHF 1'890		CHF 1'890
Barbara Bisko	CHF 1'590	CHF 2'135	CHF 3'725
Rahel Leugger	CHF 2'590		CHF 2'590
Marianna Berger	CHF 2'700		CHF 2'700
Pascale von Planta (bis Mai 2025)	CHF 1'400		CHF 1'400
Olivier Haymoz	CHF 0		CHF 0
Sam Scherrer	CHF 2'500		CHF 2'500
TOTAL			CHF 24'060

Olivier hat grosszügigerweise auf seine OBR-Entschädigung verzichtet und dem Verein damit rund CHF 1'100 geschenkt.

6. FINANZEN

6.1. FINANZBERICHT

Die Struktur der Erfolgsrechnung wurde mit dem Ziel angepasst, belastbare Zahlen für die Spartenrechnung zu erhalten. Um die Vergleichbarkeit der beiden Jahre 2024 und 2025 trotz der Strukturanpassung zu ermöglichen, wird die Jahresrechnung 2025 einmal im Vergleich mit den Zahlen der Vorjahre 2024 und 2023 ohne strukturelle Veränderung gezeigt (Tabelle 2), und einmal werden die Vorjahreszahlen von 2024 strukturell angepasst um sie mit dem Jahr 2025 vergleichbar zu machen (Tabelle 1). Zudem wurden die Einnahmen aus den Vermietungen des Tobelhof- und Sonnenparksaales sowie der öffentlichen Parkgarage neu bei den betrieblichen Mieterträgen ausgewiesen, nicht mehr bei den Mieterträgen des SoPa. Dies ist logisch richtig, da die Aufwände, mit denen diese Vermietungen möglich werden, ebenfalls im betrieblichen Teil der Jahresrechnung gezeigt werden.

Das neue Aufwandkonto Areal & Bauten

enthält direkt den der entsprechenden Sparte zurechenbare Kosten, ebenso das Konto Sauna & Gesundheitsaufwand.

Die zweite grosse Veränderung wurde uns von aussen vorgegeben und betrifft die Bilanz: Nach einem Generationenwechsel bei unserem Sopa-Liegenschaftsverwalter Schächli Grundstücke AG, hat sich die neue Leitung dem branchenüblichen Vorgehen angepasst, das Bankkonto, über das die Liegenschaftsverwaltung abgewickelt wird und die Mieterträge fliessen beim Liegenschaftsbesitzer, also dem VGZ, zu platzieren. Damit erscheinen in der Bilanz einerseits dieses neue ZKB-Bankkonto, andererseits auch die Schulden (Kreditoren) und Guthaben (Debitoren) aus der Liegenschaftsverwaltung. Zusammen mit dem Revisor und der externen Buchhalterin konnte diese Umstellung bewältigt werden. Die Erklärungen zu diesen Veränderungen sind in einer eigenen Kolonne beim Jahresvergleich 2024 / 2025

angegeben. Diese Konsolidierung führte zu erhöhten Beständen bei der Bank (Guthaben aus Mieterträgen des vierten Quartal) und im

Gegenzug zu tieferen Transitorischen Aktiven (Mietzinsguthaben Ende Jahr wurden bisher über die transitorischen Aktiven abgegrenzt).

6.2. BILANZ

Die liquiden Mittel haben sich um CHF 219'157 erhöht, was durch die Veränderung bei den Bankkonti bedingt ist. Ende Jahr war andererseits ein substantieller Betrag kurzfristiger Schulden offen. Dies zeigt sich beim kurzfristigen Fremdkapital, das um CHF 250'820 oder 140.33% zugenommen haben. Der Liquiditätsgrad nahm deshalb von 293.41% auf 134.82% ab, was immer noch eine hohe Liquidität zeigt.

Der Bestand an mobilen Sachanlagen erhöhten

sich durch den Umbau des Sonnenparksaales zum Bewegungsraum und den Umbaus der ehemaligen Dojo. Das Sauna-Bistrotgebäude konnten um CHF 100'000 abgeschrieben werden und ist nun noch mit CHF 290'000 und der Pavillon Ost mit CHF 180'000 in den Büchern (Stand per 31.12.2017: 1.63 Mio). Die Holzbauten, Laubensaunas und die Photovoltaikanlage sind am 31.12.2025 mit CHF 786'180 bewertet. Trotz den erhöhten Aktiven konnte der Anlagendeckungsgrad gegenüber dem Vorjahr stabil gehalten werden.

BILANZ TABELLE 1

AKTIVEN	31.12.2025	% vom Resultat	31.12.2024	% vom Resultat	Bemerkungen zur Darstellung nach Umstrukturierung und Abbildung der SoPa Konti beim Verein
	CHF		CHF		
LIQUIDE MITTEL					
Kassaguthaben	8'429		14'778		
Post-/Bankguthaben	612'101		386'595		2025: inkl. beim Verein geführtes ZKB Bankkonto des SoPa
	620'530	3.4	401'373	2.23	
FORDERUNGEN AUS L & L					
Debitoren	192'990		39'114		2025: inkl. Debitoren Sopa
	192'990	1.1	39'114	0.22	
VORRÄTE					
Vorräte	6'221		7'230		
	6'221	0.0	7'230	0.04	
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG					
Transistorische Aktiven	27'720		184'059		
	27'720		184'059		2025: ohne TA Sopa, da als Debitoren geführt
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	847'461	4.6	631'776	3.50	
MOBILE SACHANLAGEN					
Mobilien	52'722		4'605		
	52'722	0.3	4'605	0.03	
IMMOBILE SACHANLAGEN					
Betriebsgebäude	1'256'111		1'113'589		
Familiengärten	3		3		
Sonnenpark	16'157'001		16'277'001		
	17'413'115	95.1	17'390'593	96.47	
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	17'465'837	95.4	17'395'198	96.50	
TOTAL AKTIVEN	18'313'298	100	18'026'976	100	

PASSIVEN	31.12.2025	% vom Resultat	31.12.2024	% vom Resultat
	CHF		CHF	
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN				
Kreditoren	379'289		128'990	2025: inkl. Schulden aus Sopa Rechnung
	379'289	2.07	128'990	0.72
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG				
Transistorische Passiven	106'156		73'000	
	106'156	0.58	73'000	0.40
TOTAL KURZFR. FREMDKAPITAL	485'445	2.65	201'990	1.12
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL				
Kredite Betrieb	2'300'000		2'300'000	
Kredite Sonnenpark	15'300'000		15'300'000	
	17'600'000	97.48	17'600'000	97.63
TOTAL FREMDKAPITAL	18'085'445	100.17	17'801'990	98.75
VEREINSVERMÖGEN				
Stand 1.1.	224'987		224'714	
JAHRESERGEBNIS	2'866		273	
Stand 31.12.	227'853		224'987	
TOTAL VEREINSKAPITAL	227'853	1.24	224'987	1.25
TOTAL PASSIVEN	18'313'298	100	18'026'976	100

BILANZ TABELLE 2

AKTIVEN	31.12.2024	% vom Resultat	31.12.2023	% vom Resultat	31.12.2022	% vom Resultat
	CHF		CHF		CHF	
LIQUIDE MITTEL						
Kassaguthaben	14'778		5'628		11'700	
Post-/Bankguthaben	386'595		836'670		716'606	
	401'373	2.23	842'297	4.67	728'306	4.03
FORDERUNGEN AUS L & L						
Debitoren	39'114		67'487		84'302	
	39'114	0.22	67'487	0.37	84'302	0.47
VORRÄTE						
Vorräte	7'230		6'900		3'800	
	7'230	0.04	6'900	0.04	3'800	0.02
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG						
Transistorische Aktiven	184'059		175'590		200'894	
	184'059		175'590		200'894	
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	631'776	3.50	1'092'274	6.05	1'017'302	5.63
MOBILE SACHANLAGEN						
Mobilien	4'605		10		10	
	4'605	0.03	10	0.00	10	0.00
IMMOBILE SACHANLAGEN						
Betriebsgebäude	1'113'589		625'009		655'009	
Familiengärten	3		3		10'002	
Sonnenpark	16'277'001		16'337'001		16'397'001	
	17'390'593	96.47	16'962'013	93.95	17'062'012	94.37
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	17'395'198	96.50	16'962'023	93.95	17'062'022	94.37
TOTAL AKTIVEN	18'026'976	100	18'054'297	100	18'079'324	100

PASSIVEN	31.12.2024	% vom Resultat	31.12.2023	% vom Resultat	31.12.2022	% vom Resultat
	CHF		CHF		CHF	
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN						
Kreditoren	128'469		109'982		99'812	
	128'469	0.71	109'982	0.61	99'812	0.55
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG						
Transitorische Passiven	73'520		123'616		155'017	
	73'520	0.41	123'616	0.68	155'017	0.86
TOTAL KURZFR. FREMDKAPITAL	201'990	1.12	229'584	1.27	254'829	1.41
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL						
Kredite Betrieb	2'300'000		2'300'000		5'300'000	
Kredite Sonnenpark	15'300'000		15'300'000		12'300'000	
	17'600'000	97.63	17'600'000	97.48	17'600'000	97.37
TOTAL FREMDKAPITAL	17'801'990	98.75	17'829'584	98.76	17'854'829	98.78
VEREINSVERMÖGEN						
Stand 1.1.	224'714		224'494		220'072	
JAHRESERGEBNIS	273		220		4'422	
Stand 31.12.	224'987		224'714		224'494	
TOTAL VEREINSKAPITAL	224'987	1.25	224'714	1.24	224'494	1.24
TOTAL PASSIVEN	18'026'976	100	18'054'297	100	18'074'901	100

6.3. ERFOLGSRECHNUNG

In der Folge werden die Werte aus Tabelle 1 betrachtet. Der Ertrag aus betrieblichen Leistungen konnte gegenüber Vorjahr um 8.6 % oder CHF 69'005 gesteigert werden. Zum guten Ergebnis trugen vor allem die Saunaeintritte bei, was dazu führte, dass knapp 50 % der betrieblichen Erträge aus dem Bereich Gesundheitsförderung stammen. Einen leichten Rückgang musste der Ertrag aus Vermietungen hinnehmen, was aber bedingt durch den Umbau von Sonnenparksaal und Dojo und der damit nicht vermietbaren Monate, gut erklärbar ist. Die übrigen Bereiche sind, Abgrenzungsfehler der Vorjahre bereinigt, stabil.

Beim Aufwand sind die Personalkosten um 5.97 % gestiegen, was hauptsächlich auf die Kapazitätssteigerung bei den Saunas durch die Eröffnung der neuen Laubensaunas zurückzuführen ist. Ebenfalls wurden die Prämien der Nichtberufsunfall- und Kranken-

taggeld Versicherung seit vergangenem Jahr ganz durch den Arbeitgeber übernommen. Im 2026 ist eine weitere leichte Kostensteigerung durch laufende Lohnanpassungen zu erwarten.

In der Summe ist der betriebliche Aufwand inklusive der um CHF 104'932 erhöhten Abschreibungen um 15.95 % gestiegen, womit das betriebliche Defizit um 34.5 % höher liegt als im Vorjahr, nämlich bei CHF 430'515.

Der Ertrag der Sonnenpark Liegenschaft blieb stabil, entscheidend ist, dass die Hypothekenzinsen durch einen Wechsel zu einer Festgeld Hypothek für die kommenden fünf Jahre nachhaltig gesenkt werden konnten. Dadurch ergibt sich trotz Verdoppelung der Abschreibungen auf CHF 120'000 beim SoPa ein erhöhter Nettoertrag von CHF 491'892.

In der Summe wurde ein kleiner Reingewinn erzielt.

ERFOLGSRECHNUNG TABELLE 1

	2025	% vom Resultat	2024	% vom Resultat	Bemerkungen
	CHF		CHF		
Eintritte Sauna	432'611	49.51	351'420	43.66	
Dienstleistungserträge	115'479	13.21	113'513	14.1	
Familiengärten	90'273	10.33	93'320	11.59	
Mieterträge	203'296	23.26	213'850	26.57	2025: Mieterträge inklusive Bewegungsraum, Tobelhofsaal und öffentliches Parking: Vorjahr ohne diese drei Positionen
Mitgliederbeiträge	32'200	3.86	32'750	4.07	
BETRIEBSERTRAG	873'859	100	804'854	100	
Materialaufwand	0				
Bistro & Seminarverpflegung	-91'158	10.43	-57'382	7.13	
Sauna & Gesundheit	-149'220	17.08	-35'944	4.47	2025: inkl. Reinigung und Energieaufwand Sauna
Mitgliederbetreuung	-14'286	1.63	-1'167	0.15	2025: inkl. Druck und Versand MV, inkl. Kosten Sitzungen/Retraite VS
Areal + Bauten	-113'704	13.01	0		
Personalaufwand	-632'887	72.42	-597'213	74.2	
Raumaufwand	-7'480	0.86	-8'982	1.12	
URE Mobiliar und Einrichtung	-50'690	5.8	-231'940	28.82	2025: ohne Reinigung und Energieaufwand zur Leistungserzeugung
Sachversicherungen	-13'786	1.58	-15'821	1.97	
Energie- und Entsorgungsaufwand	-2'160	0.25	-47'263	5.87	2025: ohne Energieaufwand zur Leistungserzeugung
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	-52'664	6.03	-60'694	7.54	
Werbeaufwand	-14'876	1.7	-11'949	1.48	
Abschreibungen	-161'463	18.48	-56'531	7.02	
BETRIEBSAUFWAND	-1'304'374	149.27	-1'124'886	139.76	
BETRIEBSERGEBNIS I	-430'515	-49.27	-320'029	-39.76	
Mieterträge (inkl. Säle/Parking)	830'599	100	824'320	100	
Verwaltungs- und Vermietungsaufwand	-34'394	4.14	-33'605	4.08	
Betriebs- und Unterhaltsaufwand	-70'368	8.47	-99'440	12.06	
Hypothekarzinsen	-113'945	13.72	-273'502	33.18	
Abschreibungen Liegenschaft	-120'000	14.45	-60'000	7.28	
LIEGENSCHAFTSERTRAG	491'892	59.22	357'773	43.4	
Finanzerfolg	-29'344		-39'144		
Steueraufwand/aO Ertrag	-29'167		1'676		
ÜBRIGER AUFWAND UND ERTRAG	-58'511		-37'468		
JAHRESERGEBNIS	2'866		273		

ERFOLGSRECHNUNG TABELLE 2

	2024	% vom Resultat	2023	% vom Resultat	2022	% vom Resultat
	CHF		CHF		CHF	
Eintritte Sauna	323'543	44.27	303'682	44.82	276'942	43.62
Dienstleistungserträge	144'205	19.73	107'434	15.85	82'951	13.06
Familiengärten	93'320	12.77	86'272	12.73	96'632	15.22
Mieterträge	136'998	18.75	150'525	22.21	149'169	23.49
Mitgliederbeiträge	32'750	4.48	29'700	4.38	29'226	4.60
BETRIEBSERTRAG	730'816	100	677'613	100	634'920	100
Materialaufwand	-93'326	-12.77	-75'452	-11.13	-62'224	-9.80
Bistro & Seminarverpflegung	0		0		0	
Sauna & Gesundheit	0		0		0	
Mitgliederbetreuung	0		0		0	
Areal + Bauten	0		0		0	
Personalaufwand	-597'213	-81.72	-606'683	-89.53	-564'998	-88.99
Raumaufwand	-3'666	-0.50	-1'600	-0.24	-1'600	-0.25
URE Mobiliar und Einrichtung	-233'608	-31.97	-160'909	-23.75	-144'264	-22.72
Sachversicherungen	-17'246	-2.36	-12'781	-1.89	-10'527	-1.66
Energie- und Entsorgungsaufwand	-47'263	-6.47	-77'056	-11.37	-44'620	-7.03
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	-64'083	-8.77	-48'592	-7.17	-58'570	-9.22
Werbeaufwand	-11'949	-1.64	-25'434	-3.75	-23'766	-3.74
Abschreibungen	-56'531	-7.74	-39'999	-5.90	-217'358	-34.23
BETRIEBSAUFWAND	-1'124'885	-153.92	-1'048'506	-154.74	-1'127'927	-177.65
BETRIEBSERGEBNIS I	-394'070	-53.92	-370'893	-54.74	-493'007	-77.65
Mieterträge (inkl. Säle/Parking)	901'173	100	875'442	100	862'616	100
Verwaltungs- und Vermietungsaufwand	-43'334	-4.81	-32'010	-3.66	-32'092	-3.72
Betriebs- und Unterhaltsaufwand	-89'711	-9.95	-104'774	-11.97	-127'768	-14.81
Hypothekarzinsen	-273'502	-30.35	-287'374	-32.83	-106'876	-12.39
Abschreibungen Liegenschaft	-60'000	-6.66	-60'000	-6.85	-86'000	-9.97
LIEGENSCHAFTSERTRAG	434'626	48.23	391'284	44.70	509'879	59.11
Finanzerfolg	-41'959		-18'462		-17'662	
Steueraufwand/aO Ertrag	1'676		-1'710		5'213	
ÜBRIGER AUFWAND UND ERTRAG	-40'283		-20'171		-12'450	
JAHRESERGEBNIS	273		220		4'422	

6.4. ABSCHREIBUNGEN

	SoPa	Mobiliar/Sachanlagen	TOTAL
2022	86'000	217'358	303'358
2023	60'000	39'999	99'999
2024	60'000	56'531	116'531
2025	120'000	161'463	281'463

Im 2025 konnte erfreulicherweise wieder mehr abgeschrieben werden als in den zwei Vorjahren.

6.5. BUDGET 2026

Das Budget 2026 sieht eine weitere Zunahme bei den betrieblichen Einnahmen vor. Der Betriebsertrag liegt leicht tiefer, weil in der Position übrigen Ertrag im Budget 2025 der städtische Beitrag an die PV-Anlage eingerechnet war.

Bei den Einnahmen aus Bistro- und Seminarverpflegungen ist die Zunahme eng an die erwähnte Vermietung der Seminarräume gekoppelt. Nichts desto trotz haben wir das Ziel schon für das laufende Jahr ehrgeizig gesetzt. Aber dieser Teil des Betriebes ist gemäss Kostenrechnung defizitär und muss daher beim Umsatz eine Steigerung erzielen. Gleiches lässt sich von den Erträgen aus Vermietungen sagen, wobei dort die nötige Ertragssteigerung realistischerweise noch nicht im laufenden Jahr 2026 erzielt werden wird. Zuerst müssen die fehlenden Erträge aus Kündigung von Festmietern kompensiert werden, die Seminarräume aufgehübscht und in besseren Zustand gebracht werden, bevor wir mehr Erträge erwarten können. Eine

personelle Veränderung in diesem Bereich sollte ab 2027 Zugkraft entwickeln.

Bei den übrigen Einnahmen aus Gesundheitsförderung wird ebenfalls eine Steigerung erwartet, was wiederum auf den in die Wege geleiteten Ausbau des Massageprogramms zurückzuführen ist.

Bei den Ausgaben wurde das ehrgeizige Ziel, die Aufwände für die Bistro- und Seminarverpflegung markant zu senken, leider nicht erreicht, entsprechend vorsichtig ist diese Position im Budget 2026 veranschlagt.

Die Mitgliederbetreuung ist höher budgetiert, weil hier die Kosten für die laufende Statutenrevision ausgewiesen werden.

Die Abschreibungen sind ehrgeizig auf dem Niveau von 2025 berechnet, wobei darin natürlich weitere ausserordentliche Abschreibungen inkludiert sind.

	Budget 2026	Budget 2025	Erfolgsrechnung 2025
Ertrag aus Bistro & Saunaverpflegung	126'000	143'000	111'597
Ertr. aus Vermietungen, ohne Wohnungen SoPa	202'000	238'500	203'296
Mitgliederbeiträge	33'700	31'000	32'200
Ertrag aus Familiengärten	90'500	86'000	90'273
Ertrag Sauna	390'500	362'000	383'952
Ertrag Gesundheitsförderung	64'000	47'600	48'659
übriger Ertrag	1'500	29'000	3'882
BETRIEBSERTRAG	908'200	937'100	873'859
Materialaufwand Bistro & Seminarverpflegung	-85'000	-51'500	-91'028
Materialaufw. Sauna & Gesundheitsförderung	-151'500	-50'500	-149'220
Mitgliederbetreuung	-36'500	-17'500	-14'415
Bauliche Sanierungen, Projekte & Digitalisierung	-78'500	-120'000	-113'704
Personalaufwand	-670'992	-663'569	-632'887
Raumaufwand	-7'480	-7'480	-7'480
URE Mobiliar und Einrichtungen	-61'500	-182'500	-51'958
Sachversicherungen	-17'600	-20'000	-15'319
Energie- und Entsorgungsaufwand	-1'500	-8'500	-2'160
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	-41'500	-67'000	-49'863
Werbeaufwand	-26'000	-37'000	-14'876
Abschreibungen	-175'799	-85'176	-161'463
BETRIEBSAUFWAND	-1'353'871	-1'310'725	-1'304'374
BETRIEBSERGEBNIS I	-445'671	-373'625	-430'515
Mieterträge	830'000	821'500	830'599
Verwaltungs- und Vermietungsaufwand	-35'000	-35'000	-34'394
Betriebs- und Unterhaltsaufwand	-86'000	-81'000	-70'368
Hypothekarzinsen	-115'000	-240'000	-113'945
Abschreibungen Liegenschaft	-120'000	-60'000	-120'000
MST-Kürzung	0	-12'000	0
LIEGENSCHAFTSERTRAG	474'000	393'500	491'892
Finanzerfolg/Finanzaufwand	-27'500	18'500	-29'344
Steueraufwand/ao Aufwand oder Ertrag	-400	500	-29'167
ÜBRIGER AUFWAND UND ERTRAG	-27'900	19'000	-58'511
JAHRESERGEBNIS	429	875	2'866.24

6.6. SPARTENRECHNUNG

Erstmals können wir die Erfolgsrechnung 2025 auch als Spartenrechnung zeigen.

Wir haben 10 Sparten geschaffen, die den operativen Betrieb gemäss strategischen Vorgaben und Statuten abbilden.

Eine Spartenrechnung zeigt die Leistung (Erträge) und die Kosten (Aufwände) eines Bereichs. Die Differenz dieser beider Grössen ergibt den Kostenbeitrag (Gewinn) der Sparte an den ganzen Betrieb. Wenn dieser positiv ist, trägt die Sparte einen finanziellen Anteil

zum Betriebsergebnis bei. Damit unterstützen solche Bereiche die Aktivitäten, die dem Vereinszweck dienen, aber (noch) keine oder zu kleine Erträge erzielen – und damit quersubventioniert werden müssen.

Die Sparten- oder Kostenrechnung hilft, den Betrieb finanziell zu führen und die Bereiche einzeln bewerten- und ausrichten zu können.

Um die nachfolgenden Erklärungen einfacher zu halten, sind die Beträge auf jeweils CHF 100 gerundet.

6.6.1. SPARTE SAUNA, SONNENBAD UND MASSAGEN

Diese Sparte leistet einen Kostenbeitrag von CHF 16'300 an den Betrieb der Stadtoase.

Der Umsatz beträgt CHF 437'500, die Kosten belaufen sich auf CHF 421'200.

6.6.2. SPARTE SEMINARRÄUME

Diese Sparte kostet den Betrieb Geld. Der Verlust beträgt CHF 30'600. Das bedeutet, dass dieser rein kommerzielle Teil des Betriebs in den nächsten Jahren in die

Gewinnzone gebracht werden muss, damit diese Sparte einen Kostenbeitrag leisten kann. Der Bereich hat einen Umsatz von CHF 149'100 erzielt bei Kosten von CHF 179'700.

6.6.3. SPARTE GASTRONOMIE (BISTRO)

Auch diese Sparte kostete den Betrieb im vergangenen Jahr Geld. Der Verlust beträgt CHF 22'500. Der Umsatz betrug CHF 83'100, die Aufwände CHF 105'600; Dazu muss gesagt werden, dass diese Sparte den Verlust mit der Verpflegung anlässlich von Seminarvermietungen einfährt. Die Korrektur dürfte nicht ganz einfach werden und uns einigermaßen fordern: wir müssen Verpflegung für die Seminar-gäste anbieten, damit wir die Seminarräume überhaupt vermieten können. Bei vielen aktuellen Vermietungen ist es aber bis am Veranstaltungstag unklar, ob und wie viele Gäste bei uns essen. Die Bereitstellung von

personellen Ressourcen kostet Geld. Ohne diese Bereitstellung ist der Betrieb aber empfindlich gestört, wenn plötzlich zahlreiche Gäste zusätzlich essen wollen. Eine Verbesserung erhoffen wir uns durch die angestrebte Erweiterung der Vermietungen in den Business Bereich. Dort mieten Firmen die Räume für Retraiten oder interne Weiterbildungen und es ist üblich, dass der Arbeitgeber die Verpflegung für die Mitarbeiter vorbestellt und bezahlt. So ist es möglich, unsere personellen Ressourcen besser zu planen. Zudem können wir Zusatzumsätze generieren, indem wir Apéros für die ganze Gruppe anbieten.

6.6.4. SPARTE PACHTGÄRTEN

Nicht unerwartet trägt die Sparte der Pachtgärten zum positiven Betriebsergebnis bei: Der Beitrag an den ganzen Betrieb beträgt

CHF 25'700; die Kosten belaufen sich auf CHF 64'600, der Ertrag lautet auf CHF 90'300.

6.6.5. SPARTE GESUNDHEITSANGEBOTE STADTOASE (OHNE SAUNA, SONNENBAD UND MASSAGEN)

Diese Sparte ist neu, im Aufbau begriffen und beinhaltet Massnahmen zur Umsetzung des Gesundheitskonzept, das 2023 erstellt und verabschiedet wurde. Es handelt sich also um

ein Kerngeschäft des VGZ. Der Bereich erzielte im vergangenen Jahr keinen Ertrag, sondern verursachte Kosten in der Höhe von CHF 53'500.

6.6.6. SPARTE AREAL ERHALTUNG (GEBÄUDE, WIESE)

Auch bei dieser Sparte handelt es sich um ein Kerngeschäft des VGZ: Erhalt des Areals und der Gebäude. Die Sparte erzielt keinen

Ertrag und verursachte im Berichtsjahr Kosten von CHF 259'800.

6.6.7. SPARTE MITGLIEDER UND VEREIN

Diese Sparte erzielte Erträge aus den Mitgliederbeiträgen und den Mitglieder Anlässen (Stadtoase Salon Bar) in der Höhe

von CHF 32'500. Die Kosten betragen CHF 85'700. Der Verlust beträgt demnach CHF 53'200.

6.6.8. SPARTE PARKGARAGE

Diese Sparte ist rein kommerziell und erzielt einen Beitrag von CHF 5'700. Der Ertrag

betrug CHF 46'300, die Kosten CHF 40'600.

6.6.9. SPARTE WIESENGASTRONOMIE

Diese Sparte erzielt einen Ertrag von CHF 35'100 und einen Aufwand von

CHF 40'700. Es resultiert ein negatives Resultat von CHF 5'600.

6.6.10. SPARTE LIEGENSCHAFT SONNENPARK

Last but not least sei hier unsere Cash Cow präsentiert, die den Betrieb in der aktuellen Form intern quersubventioniert und die Möglichkeit gibt, uns um Areal, Bauten und um den Gesundheitsaspekt des VGZ zu kümmern. Die vier Häuser mit 21 Wohnungen, zwei Gewerberäumen und einigen Bastelräumen erwirtschaftete einen Kostenbeitrag von CHF 480'500 bei Einnahmen von CHF 830'600 und Kosten von 350'100.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass wir vor dem Beitrag, den die Liegenschaft Sonnenpark leistet, einen betrieblichen

Verlust von CHF 477'600 erwirtschaften. Von diesem Verlust machen die strategischen Bereiche Gesundheitsangebote, Verein/ Mitglieder und Bauten/ Arealentwicklung einen Anteil von 97.7% aus (CHF 466'600) die restlichen 2.3% fallen auf kommerzielle Betriebsteile, die im Plus liegen müssten (Seminare, Bistro, Wiesengastronomie). Das Ziel muss sein, keinen betrieblichen Verlust aus kommerziellen Betriebsteilen zu erwirtschaften. Somit können die Erträge des SoPa ausschliesslich gezielt die Bereiche quersubventionieren, die strategisch zum Vereinszweck beitragen.

6.6.11 ORDENTLICHE UND AUSSERORDENTLICHE ABSCHREIBUNGEN IN DER KOSTENRECHNUNG

Im Berichtsjahr wurden auf dem Sauna-Bistro-Büro Gebäude ausserordentliche Abschreibungen von CHF 100'000 getätigt. Ausserordentliche Abschreibungen sind nötig, wenn in den Vorjahren die ordentlichen Abschreibungen nicht- oder nicht hoch genug gemacht werden konnten und der Wert einer Mobilität oder Immobilie zu hoch ausgewiesen ist. Aufgrund der finanziellen Situation des Vereins waren ordentliche Abschreibungen über lange Jahre nicht- oder nur eingeschränkt möglich oder es wurde grosszügig aktiviert. Solche fehlenden Abschreibungen müssen in einer Kostenrechnung entweder von allen Sparten getragen werden, was das Resultat jeder einzelnen Sparte verwässert, oder sie werden ausserhalb der Spartenrechnung gezeigt.

Wir haben uns für letztere Version entschieden. Zu sagen ist, dass fast alle Sparten von den betroffenen Sauna-Bistro-Büro Gebäuden profitieren. Sie sind Dreh- und Angelpunkt sehr vieler Aktivitäten des Vereins: sei es durch den Stromhauptverteiler, alle Strom-Unterverteilungen, die Büroräume oder den Empfang als Auskunftsort bei der Kasse von Sauna und Bistro. Ebenso beheimaten die Gebäude das Reinigungslager und Teile der Facility Infrastruktur.

Ordentliche Abschreibungen (im Berichtsjahr getätigt für PV-Anlage, Laubensaunas, Bewegungsraum und historische Holzlauben) werden den einzelnen Sparten zugewiesen und diesen belastet.

7. BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Bericht des Wirtschaftsprüfers
an die Mitgliederversammlung des
Verein für Volksgesundheit Zürich (VGZ), Zürich

Zürich, 9. April 2026

Auftragsgemäss haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) des **Verein für Volksgesundheit Zürich (VGZ)** für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 28. März 2025 eine nicht modifizierte Prüfungsaussage zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

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

Unsere Prüfung erfolgte in Anlehnung an den Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Demnach ist diese Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Prüfung 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 Prüfung.

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Refundus AG

Qualified Electronic Signature - CH (ZertES)

Peter Roos
Revisionsexperte

Qualified Electronic Signature - CH (ZertES)

Roberto Colacicco
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Refundus AG
info@fundus.ch
www.fundus.ch

Badenerstrasse 567
8048 Zürich
T +41 44 456 31 31

Mitglied
TREUHAND | SUISSE

8. WAHLEN OBR

Zur Wiederwahl steht Sam Scherrer, der 2022 von der GV in den OBR gewählt wurde und die Nachfolgerin für Marianna Berger. Marianna will keine nächste Amtszeit anhängen, wie es im Bericht des OBR zu lesen ist. Auch der Vorstand und die Geschäftsleitung danken Marianna herzlich für ihre Arbeit im OBR.

Sam Scherrer stellt sich gerne nochmals für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Als Nachfolge für Marianna wird von der Findungskommission, bestehend aus je zwei Mitgliedern des OBR und des Vorstandes, Miriam Baechtold zur Wahl empfohlen.

Sie stellt sich nachfolgend gerne selber vor:



Miriam Baechtold

Die Stadtoase ist für mich weit mehr als eine Saunaanlage. Sie ist ein Ort der Begegnung zwischen Jung und Alt, zwischen Menschen mit unterschiedlichen Lebensgeschichten und Interessen. Ein Ort, an dem man zur Ruhe kommen kann, an dem Körper und Geist wieder auftanken dürfen und an dem immer wieder unerwartete, schöne Begegnungen entstehen. Wie eine kleine Oase mitten im Alltag bietet sie Raum zum Durchatmen, zum Ankommen und zum Kraft schöpfen.

Seit vielen Jahren bin ich in der Saunakultur zuhause und seit einigen Jahren auch Mitglied der Stadtoase. Für mich ist sie zu einem Ort geworden, an dem ich regelmäßig meine Ressourcen auflade und die besondere Atmosphäre des respektvollen Miteinanders erlebe. Gerade weil dieser Ort so wertvoll ist, liegt mir sein langfristiges Bestehen sehr am Herzen.

Ein Verein lebt davon, dass Menschen Verantwortung übernehmen und das gemeinsame Haus mittragen. Für mich gehört dazu ein konstruktives Miteinander, geprägt von offener und transparenter Kommunikation sowie der Bereitschaft, Spannungen oder Konflikte frühzeitig anzusprechen. Wie in einem guten Gespräch im warmen Dampf der Sauna geht es darum, Dinge auszusprechen, zuzuhören und Lösungen zu finden, bevor Unklarheiten das Miteinander unnötig belasten.

Beruflich arbeite ich seit über fünfzehn Jahren im HR- und Beratungsumfeld und begleite Menschen, Teams und Organisationen in Veränderungsprozessen. Als Coach unterstütze ich Menschen dabei, neue Perspektiven zu finden, Klarheit zu gewinnen und Entwicklungsschritte zu gestalten. Parallel dazu absolviere ich aktuell einen Master in Organisationsberatung und Coaching. In meiner Arbeit stehen Dialog, Verständnis für unterschiedliche Sichtweisen und nachhaltige Lösungen im Zentrum.

Diese Erfahrungen möchte ich gerne in den Ombudsrat einbringen. Für mich bedeutet diese Rolle, ein offenes Ohr zu haben, verschiedene Perspektiven zusammenzubringen und dazu beizutragen, dass Gespräche wieder möglich werden, wenn sie ins Stocken geraten sind. Ein Ombudsrat kann wie ein ruhiger Anker wirken, der hilft, Orientierung zu geben und gemeinsam Lösungen zu finden.

Die Zukunft eines Vereins entsteht nicht von selbst. Sie wird gemeinsam gestaltet. Gerade für einen Ort wie die Stadtoase ist es wichtig, Entwicklungen so zu begleiten, dass der Geist dieses besonderen Ortes erhalten bleibt und gleichzeitig Raum für Weiterentwicklung entsteht. Der Vereinszweck, der diese Oase ermöglicht, ist ein wertvolles Gut, das es langfristig zu pflegen und zu bewahren gilt.

Ich möchte den Ombudsrat mit meiner Erfahrung, meiner Haltung und meinem Engagement mitprägen und dazu beitragen, dass die Stadtoase auch in Zukunft ein Ort bleibt, an dem Menschen zur Ruhe kommen, sich begegnen und neue Kraft schöpfen können.

9. BERICHT DES OMBUDSRATS

VEREINSGESCHEHEN

Dieses Berichtsjahr verlief ohne grössere Ereignisse. In regelmässigen Sitzungen brachte der OBR seine Beobachtungen ein und teilte diese dem Vorstand (VS) als Rückmeldung mit.

Über die Arbeit des Vorstandes wurde der OBR anhand der Protokolle informiert. Die nun gleichzeitig vorliegenden, detaillierten Geschäftsberichte der Geschäftsleitung (GL) wurden sehr geschätzt und ermöglichten einen guten Einblick in deren Alltag. VS und GL arbeiten gut zusammen und führen den Verein mit hoher Sachkompetenz.

Über das Tagesgeschehen hinaus wäre ein informeller Austausch mit dem VS zu künftigen Projekten und Entwicklungen wünschenswert und sehr willkommen.

An einer Orientierungssitzung für den OBR wurden die Finanzen des vergangenen Jahres durch die GL sowie den neuen Revisor Herrn Colacicco (Refundus Treuhand AG) präsentiert. Die Informationen erfolgten detailliert, und Fragen wurden kompetent beantwortet. Die Veranstaltung hinterliess einen professionellen und positiven Eindruck.

Die Fertigstellung der Laubensaunas stellt eine Bereicherung für den Verein dar, und weitere Aktivitäten beleben die Stadtoase. Bei der Salon Bar wird künftig jeweils ein

Thema gesetzt. Zudem wurden neue Angebote wie Groove, Malnachmittag und Spielzeit eingeführt.

NEUE VERTRÄGE: PACHT UND GARTEN-ORDNUNG

Der Vorstand beabsichtigt, die jahrzehntealten Verträge zu erneuern, und hat dazu eine vollständig überarbeitete Version zur Vernehmlassung vorgelegt. In der Folge bildete sich eine Arbeitsgruppe (AG), die ihrerseits einen Vorschlag erarbeitete. Das Projekt «neue Gartenordnung» ist seither seitens des VS ins Stocken geraten. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

STATUTENREVISION

Da die gegenwärtige Struktur der Vereinsleitung in den Statuten nicht mehr abgebildet ist, wurde eine Anpassung notwendig. Eine erste Präsentation des Prozesses hat stattgefunden, ebenso erste Schritte zur Bearbeitung der Themen OBR, Präambel und Zweckartikel.

OBR

Nach sechs Jahren verlässt Marianna Berger den OBR. Sie stellt sich leider nicht mehr für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. Wir danken ihr herzlich für die gute und kollegiale Zusammenarbeit. Ihre Art, vieles mit einem Schuss Ironie zu würzen, werden wir vermissen. Für die Zukunft wünschen wir ihr alles Gute sowie weiterhin viel Freude in der Stadtoase.

IMPRESSUM

REDAKTION Vorstand und GL Verein für Volksgesundheit Zürich

ANSCHRIFT Stadtoase VGZ
Tobelhofstrasse 21
8044 Zürich
info@stadtoase.ch
044 533 99 09

GRAFIK saloon.ch

COPYRIGHT Verein für Volksgesundheit Zürich, 2026

