



JAHRESBERICHT 2013

Baugenossenschaft Rotach Zürich





Das zum Zürcher Stadtkreis 4 zählende Hardquartier ist eine weltoffene Gegend. Sein Wappen wird von einem Gebäude geziert, das heute im benachbarten Escher-Wyss-Quartier liegt – dem aus dem 14. Jh. stammenden Hardturm. Gegen Norden und Osten wird es von Bahngeleisen begrenzt, gegen Süden läuft seine Grenze entlang der belebten Badenerstrasse, um dann in einem grossen Zickzack hinüber zu den nördlichen Geleisefeldern zu führen. Das Stadion Letzigrund gehört nicht zum Quartier, der grosse Schlachthof – 1909 der erste seiner Art in der Schweiz – dagegen schon.

Das Hardquartier und der Verkehr haben eine lange gemeinsame Geschichte. Die diagonal verlaufende Sihlfeldstrasse war einst für die Bauern von Wiedikon die kürzeste Verbindung zu ihren Äckern auf dem «Hard», dem Anschwemmland von Limmat und Sihl. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde dann die Eisenbahn für das unterdessen auf dem Hard entstandene, 1893 in die Stadt eingemeindete Gemeinwesen von zunehmender Bedeutung. Von 1972 an dominierten schliesslich die Autos. Damals wurde die Westtangente eingerichtet; Quartierstrassen dienten als Verbindung zwischen den vor den Toren Zürichs endenden Autobahnen. Jahrzehntlang brauste der Fernverkehr mitten durchs Hardquartier. Seit der Aufhebung der Westtangente 2009 kommen die Vorzüge dieses Stadtgebiets nun wieder zur Geltung. Denn das Hardquartier ist nicht zuletzt auch ein Wohn- und Lebensraum. 2012 lebten hier knapp 13'000 Personen, wobei der Anteil der ausländischen Bevölkerung mit 40 Prozent der zweithöchste aller Stadtquartiere war. Seit Ende der Zwanzigerjahre des letzten Jahrhunderts wurden im Quartier grosse genossenschaftliche und kommunale Wohnbauten errichtet: um ausgedehnte Grünflächen herum gruppierte Blockrandbebauungen, aber auch markante städtische Hochhaussiedlungen. Die 1966 realisierte Überbauung Lochergut mit ihren rund 350 Wohnungen erntete anfänglich heftige Kritik. Für den Architekten und Schriftsteller Max Frisch, der zwei Jahre lang im obersten Stock lebte, war das Lochergut jedoch wohl ein Zeichen der Moderne. Und 1978 entstanden dann die Türme der Siedlung Hardau, die 573 Wohnungen umfasst. Wer dort lebt, geniesst Licht, Luft und Sonne – und einen tollen Blick auf das lebendige Hardquartier.







Inhaltsverzeichnis

1. GENOSSENSCHAFTSORGANE	4
2. DIE EINZELNEN SIEDLUNGEN	5
2.1. Kurzberichte _____	5
3. ALLGEMEINES	6 – 7
3.1. Verwaltung und Malerbetrieb _____	6 – 7
3.2. Umzüge _____	6
4. TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFTSORGANE	8 – 18
4.1. Ordentliche Generalversammlung vom 10. Juni 2013 _____	8 – 9
4.2. Ausserordentliche Generalversammlung vom 26. August 2013 _____	9 – 10
4.3. Vorstand _____	12 – 13
4.4. Vertrauensleute _____	15
4.5. Solidaritätsfonds _____	16
4.6. Obfrauen und Obmänner der Siedlungskommissionen _____	18
5. MITGLIEDERBEWEGUNGEN	18
5.1. Zahl der Genossenschaftsmitglieder _____	18
6. TODESFÄLLE	19
6.1. Im Gedenken an die Verstorbenen _____	19
7. JAHRESRECHNUNG	20 – 31
7.1. Erfolgsrechnung / Aufwand _____	20
7.2. Erfolgsrechnung / Ertrag _____	21
7.3. Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns _____	21
7.4. Bilanz per 31. Dezember 2013 / Aktiven _____	22
7.5. Bilanz per 31. Dezember 2013 / Passiven _____	23
7.6. Erläuterungen zur Jahresrechnung / Fondsverwaltung _____	24
7.7. Details zur Jahresrechnung _____	26 – 27
7.8. Liegenschaftenverzeichnis _____	28 – 29
7.9. Bericht der Revisionsstelle _____	30
7.10. Bericht der Geschäftsprüfungskommission _____	31
8. SCHLUSSWORT	32

VORSTAND

Präsident:	Felix Zimmermann, Hammerstrasse 108, 8032 Zürich
Vizepräsidentin und Vermietung:	Monika Sutter, Nussbaumstrasse 16, 8003 Zürich
Quästor:	Gion Cavegn, Grimselstrasse 45, 8048 Zürich
Aktuar:	Philipp Frauenfelder, Obermattenstrasse 19, 8153 Rümlang
Bauten:	André Rickli, Birmensdorferstrasse 467, 8055 Zürich
Siedlungskommissionen:	Esther Nogler, Kirchgasse 15, 8907 Wettswil
Städtischer Vertreter:	Arthur Graf, Lindenhofstrasse 21, 8021 Zürich

GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Team: Roberto Bizzarri, Tobias Frei, Patrick Meier

SOLIDARITÄTSFONDS

Leitung: Peter Müller
Team: Doris Anthenien Häusler, Franziska Ruchti Bandli,
Margrit Schulz, Suzanne Wanner

REVISIONSSTELLE

BDO AG, Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich

VERWALTUNG

Gertrudstrasse 69, 8003 Zürich, Telefon 044 454 13 13

Geschäftsführer:	Jürg Aebli
Assistent der Geschäftsleitung:	Karl Egli
Liegenschaftsverwalter Land:	Lukas Schwaiger (<i>inkl. Siedlung Hard, Zürich</i>)
Liegenschaftsverwalter Stadt:	Peter Merk (<i>exkl. Siedlung Hard, Zürich</i>)
Leiterin Rechnungswesen:	Imi Camenzind
Buchhaltung:	Agnes Georg
Bauverantwortlicher Projektleiter:	Christian Stelzer
Auszubildender Kaufmann:	Dominik Braun

HAUSWARTE

Zürich (exkl. Siedlung Hard):	Andreas Bürgi
Rümlang:	Max Curti
Wettswil und Siedlung Hard:	Thomas Lehmann

MALERBETRIEB

Leitung:	Roland Kaufmann
Team:	Antonio Martin, José Ovelar, Nicola Papaleo, Albert Sandri, Peter Schneeberger
Auszubildender Maler:	Kai Jowett

Siedlung Rotachquartier

Im Rotachquartier wurden diverse defekte Fenster ersetzt.

Siedlung Hard / Bullinger

In dieser Siedlung wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

Siedlung Hammer / Fröbel

In dieser Siedlung wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

Siedlung Triemli

Im Gebäude Paul Clairmont-Strasse müssen längerfristig alle Bodenroste der Balkone ersetzt werden. Drei Balkonroste wurden deshalb mit drei unterschiedlichen Materialien bereits ausgewechselt. Das Ziel ist herauszufinden, welches Material sich am besten für den Ersatz eignet.

In der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 447 wurde in einer Wohnung die Küche und das Bad erneuert. Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten an der Birmensdorferstrasse wurden die Wasserzuleitungen zu den beiden Liegenschaften Nr. 445 und Nr. 447 ersetzt.

Siedlung Grimselstrasse

Beim Eingangsbereich der Grimselstrasse 43 und 45 wurden neue Bodenplatten verlegt.

Siedlung Obermatten, Rümlang

Die Sanierung des Daches der Liegenschaft Obermattenstrasse 9 wurde abgeschlossen. Zudem wurde die Bepflanzung bei der neu erstellten Schallschutzmauer entlang der Glattalstrasse wiederhergestellt.

Siedlung Huebacher, Rümlang

Im Hinblick auf den geplanten Ersatzneubau wurden keine grösseren Instandstellungen mehr ausgeführt.

Siedlung Dettenbühl, Wettswil

In der Siedlung Dettenbühl wurde die erste Etappe der Gesamtanierung realisiert. Zusätzlich wurde der grosse Baumschnitt vorgenommen und das Wäldlein beim Fidelihäuschen wurde ausgelichtet.



3.1. VERWALTUNG UND MALERBETRIEB

Wie schon im Vorjahr war das Jahr 2013 vom Bauen geprägt. Neben dem gewohnten Tagesgeschäft kamen dadurch zusätzliche interessante und anspruchsvolle Aufgaben auf die Mitarbeitenden zu. Die Anforderungen und die Arbeitsmenge sind in allen Bereichen der Verwaltung gestiegen.

Drei erreichte Meilensteine sind besonders erwähnenswert:

1. Der von der a.o. Generalversammlung 2006 verabschiedete Sozialplan für die Siedlung Triemli 1 konnte dank der umsichtigen Arbeit vom verantwortlichen Immobilienbewirtschafter Peter Merk eingehalten werden und die sehr arbeitsintensive Entmietung der Siedlung wurde termingerecht abgeschlossen. Das Ende des Betriebs der alten Siedlung Triemli 1 brachte emotional berührende Momente mit sich. Der Rückbau der Siedlung begann wie geplant Anfang November 2013.

2. Nach einer intensiven Planungsphase konnte Anfang 2013 die Sanierung der Siedlung Dettenbühl beginnen. Die Sanierung der 53 Wohnungen der ersten Etappe konnte im Dezember termingerecht abgeschlossen werden.

3. Das Bauprojekt Ersatzneubau Huebacher konnte einer a.o. Generalversammlung zur Entscheidung unterbreitet werden und wurde mit eindeutiger Mehrheitsentscheidung verabschiedet.

Die 79 Wohnungswechsel, die Sanierung unserer Siedlung Dettenbühl, bei der unsere Maler für die Erneuerung des Anstriches der Treppenhäuser und der Tiefgarage verantwortlich sind, und ein schneereicher Winter 2012/2013 hielten den Malern ein arbeitsintensives Jahr bereit. Auch bei der Entmietung unserer Siedlung Triemli 1 war der tatkräftige Einsatz unsere Maler nötig, mussten doch mehrere Tonnen (!) zurückgelassener Hausrat entsorgt werden.

Neben dem Bauen war 2013 auch von personellen Veränderungen geprägt: Im Juni durften wir Lukas Schwaiger als neuen Immobilienbewirtschafter bei uns begrüßen. Mit der bereits mitten in der Umsetzung sich befindenden Sanierung der Siedlung Dettenbühl war er von Anfang an sehr stark gefordert. Erfreulicherweise konnte nach einer zweijährigen Vakanz mit Kai Jowett auch die Maler-Lehrstelle wieder besetzt werden. Unser langjähriger Hauswart Urs Bigler hat sich

3.2. Umzüge

WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN UND WOHNUNGSWECHSEL

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Total	100	75	80	79	67	76	78	79	99	79
davon interne Wohnungswechseln	29	19	19	18	23	22	27	25	38	21

Die aufgrund des Ersatzneubaus Triemli 1 beendeten Mietverhältnisse sind in dieser Statistik nicht enthalten.

beruflich neu orientiert. Es ist uns gelungen, mit Thomas Lehmann einen optimal qualifizierten Nachfolger zu finden. Thomas Lehmann hat die Arbeit bei der Rotach im Oktober aufgenommen. Im Hinblick auf die bevorstehende Pensionierung von Antonio Martin Anfang 2014 hatten wir zudem eine Malerstelle zu besetzen. Mit Peter Schneeberger haben wir auch da einen bestens geeigneten Nachfolger für die Baugenossenschaft Rotach gewinnen können. Er nahm seine Arbeit bereits im November auf. Das ermöglichte uns, einen guten Teil der schon länger anstehenden Wohnungsauffrischungen zu erledigen.

Und im 2013 durften wir wiederum zwei Dienstjubiläen feiern. Imi Camenzind, Leiterin Rechnungswesen, und Roland Kaufmann, Leiter Malerbetrieb, feierten beide ihr 15-jähriges Jubiläum.



4.1. Ordentliche Generalversammlung

vom 10. Juni 2013 im Kongresszentrum Spirgarten

Nach einer musikalischen Reise um die Welt, dargeboten von Walter Montigel, begrüusste Präsident Felix Zimmermann die 100 stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die geladenen Gäste.

Die drei vom Vorstand vorgeschlagenen Stimmzähler wurden mit eindeutigem Mehr gewählt und die Traktandenliste mit ebensolchem Mehr genehmigt. Die Stimmzähler der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2012 und der ausserordentlichen Generalversammlung vom 25. Juni 2012 beantragten die Annahme der beiden Protokolle. Beide Protokolle wurden mit eindeutigem Mehr angenommen. Der Präsident Felix Zimmermann erläuterte anschliessend die einzelnen Kapitel des Jahresberichtes 2012. Auch der Jahresbericht wurde mit eindeutigem Mehr genehmigt.

Anschliessend waren die Anwesenden gebeten, sich zu Ehren und zum Gedenken der im vergangenen Jahr verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu erheben.

Der Quästor Gion Cavegn erläuterte das wiederum erfreuliche finanzielle Gesamtergebnis anhand der wichtigsten Kennzahlen. Im Geschäftsjahr 2012 hat die Baugenossenschaft Rotach einen Cashflow von 4,7 Mio. Franken erwirtschaftet und weist eine Bilanzsumme von 157,5 Mio. Franken auf. Der Quästor erläuterte anschliessend die Erfolgsrechnung, welche einen Gesamtertrag und Gesamtkosten von je ca. 14,3 Mio. Franken zeigte. Nach Abschreibungen und Fondszuweisungen konnte ein Gewinn von rund 54'000.00 Franken erzielt werden. Der Bericht der Revisionsstelle wird zur Kenntnis genommen. Die Generalversammlung stimmte der Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung 2012, der Entlastung des Vorstandes und der Verwendung des Reinertrages mit eindeutigem Mehr zu.

Felix Zimmermann orientierte über die abgelaufene Legislaturperiode. Der Schwerpunkt dieser letzten drei Jahre war das Bauen: Die Zustimmung der Generalversammlung zum Kredit von 73 Mio. Franken für den Ersatzneubau Triemli 1, die Planung des Ersatzneubaus Huebacher und die Planung und der Beginn der Sanierung der Siedlung Dettenbühl. Zudem wurde in der Siedlung Hammer/Fröbel die Ölheizung durch eine dezentrale Gastherme ersetzt und an der Planung der Erneuerung der Siedlung Hard/Bullinger gearbeitet. Im Weiteren konnten im Rahmen des Arrondierungskonzeptes vier weitere Häuser gekauft werden. Und in der Verwaltung wurde für den Aufbau einer Bauabteilung Christian Stelzer als Leiter Bau angestellt und Jürg Aebli übernahm die Geschäftsführung von Berti Brenner.

Die Vizepräsidentin Monika Sutter informierte, dass der Vorstand Felix Zimmermann einstimmig als Präsident für eine weitere Legislaturperiode vorschlägt. Es wurden keine weiteren KandidatInnen vorgeschlagen. Die Generalversammlung wählte Felix Zimmermann mit eindeutigem Mehr als Präsident. Auch die bisherigen Vorstandsmitglieder Monika Sutter, Esther Nogler, Gion Cavegn, André Rickli und Philipp Frauenfelder stellten sich für eine weitere Legislaturperiode zur Verfügung. Es wurden keine weiteren KandidatInnen vorgeschlagen. Die Generalversammlung wählte die fünf bisherigen Vorstandsmitglieder ebenfalls mit eindeutigem Mehr für eine weitere Legislaturperiode.

Im Weiteren wurde die Treuhandgesellschaft BDO AG mit eindeutigem Mehr für eine weitere Legislaturperiode als Revisionsstelle gewählt. Aufgrund der Amtszeitbeschränkung mussten Matthias Schmutz und Sybille Sommer aus der Geschäftsprüfungskommission zurücktreten. Das bisherige Mitglied Tobias Frei und als Neumitglieder Roberto Bizzarri und Patrick Meier wurden zur Wahl in die Geschäftsprüfungskommission vorgeschlagen. Die General-

versammlung wählte die drei Vorgeschlagenen mit eindeutigem Mehr. Alle bisherigen Mitglieder des Solidaritätsfonds stellten sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Die Generalversammlung wählte Peter Müller, Doris Anthenien Häusler, Franziska Ruchti Bandli, Suzanne Wanner und Margrit Schulz mit eindeutigem Mehr für eine weitere Legislaturperiode von drei Jahren in den Solidaritätsfonds.

Anschliessend genehmigte die Generalversammlung den Arrondierungskredit über 8 Mio. Franken für das Jahr 2013 und den Landerwerbzkredit von 15 Mio. Franken für die neue Legislaturperiode von drei Jahren mit eindeutigem Mehr.

André Rickli orientierte dann über die verschiedenen Bauprojekte. Zum Schluss verwies Felix Zimmermann auf die a.o. Generalversammlung vom 26. August 2013. Um 21.20 Uhr schloss der Präsident Felix Zimmermann die ordentliche Generalversammlung 2013.

Ausserordentliche Generalversammlung vom 26. August 2013 im Kongresszentrum Spirgarten

Die ausserordentliche Generalversammlung wurde einberufen, um über das Projekt Ersatzneubau Huebacher in Rümlang zu beraten und abzustimmen. Von der Möglichkeit, vor der Versammlung das Modell und die Pläne zu besichtigen, wurde rege Gebrauch gemacht. Um 19.30 Uhr eröffnete der Präsident Felix Zimmermann die ausserordentliche Generalversammlung und begrüsst die 59 stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die geladenen Gäste. Die Wahl der Stimmzähler und die Genehmigung der Traktandenliste erfolgte mit eindeutigem Mehr.

Einleitend bezog sich Felix Zimmermann auf die ausserordentliche Generalversammlung 2006, die mit 210:4 Stimmen beschlossen hat-

te, die Siedlung Huebacher in Rümlang durch einen Neubau zu ersetzen. Nun würde das Resultat der Planungsarbeit vorliegen und das Projekt sei reif für die Baueingabe.

Anschliessend stellte der Architekt Daniel Bräuninger das Projekt detailliert vor. Er erörterte auch das Parkierungskonzept, die Unterkellerung und die Wohnungsgrundrisse der beiden Wohnungstypen. Als zentrale Heizung sei ein Blockheizkraftwerk geplant, das mit Biogas betrieben werde. Die Wohnungen verfügten über eine Komfortlüftung und Bodenheizung.

Thomas Hardegger, Gemeindepräsident von Rümlang, zeigte sich erfreut über die Pläne der Baugenossenschaft Rotach, im Huebacher zusätzlichen Wohnraum für Familien zu schaffen und dass der geplante Ersatzneubau die Ziele der Gemeinde Rümlang hinsichtlich 2000-Watt-Gesellschaft unterstützen würde.

Monika Sutter erläuterte, dass mit den geplanten je 16 4,5- und 5,5-Zimmerwohnungen insgesamt zwölf Wohnungen mehr zur Verfügung stehen würden als heute. Auch die neue Siedlung werde für Familien gebaut. Für gemeinschaftliche Aktivitäten werde es einen Siedlungsplatz geben, der auch als Spielplatz dienen werde. Ein Gemeinschaftsraum sei nicht vorgesehen. Im Weiteren führte Monika Sutter die Anstrengungen aus, das Projekt hinsichtlich der Mietzinse zu optimieren.

André Rickli erläuterte die ökologischen Ziele und Massnahmen des Projektes. Der Gesamtenergiebedarf und der CO₂-Ausstoss werde reduziert, die Energieeffizienz werde gesteigert und der Anteil an erneuerbarer Energie erhöht. Der Verbrauch von grauer Energie werde durch die Auswahl von nachhaltigen und langlebigen Baustoffen ebenfalls reduziert. Die vorgesehene Wärmerückgewinnungsanlage hätte einen guten Wirkungsgrad. Der Verbrauch an Wärmeenergie könne auf etwa 1/6 gesenkt werden und zugleich können die Kosten für die Wärmeerzeugung reduziert werden, was auch die Nebenkosten senken würde.

Abschliessend behandelte Gion Cavegn den Themenbereich Kosten, Finanzierung und Risiken. Die Kosten des Projektes wurden mit 16,5 Mio. Franken veranschlagt. Darin sei eine Reserve von 1,5 Mio. Franken enthalten. Gion Cavegn machte im Weiteren Ausführungen zu den möglichen Projektrisiken und zu den Massnahmen zur Risikominimierung.

Nach jedem Informationsblock wurden Fragen beantwortet und zahlreiche Themen konnten vertieft werden. Nachdem alle Fragen beantwortet worden waren, wurde abgestimmt. Die Generalversammlung bewilligte den Kredit für den Ersatzneubau Huebacher mit 58 Ja-Stimmen bei einer Stimmenthaltung.

Mit dem Dank an alle Beteiligten schloss Präsident Felix Zimmermann um 21.15 Uhr die ausserordentliche Generalversammlung.





4.3. Vorstand

Der Vorstand führte 2013 insgesamt dreizehn Vorstandssitzungen durch. Neben den monatlichen Standardtraktanden Finanzen, Aufnahme und Austritte von Mitgliedern und der Kommunikation befasste sich der Vorstand mit dem Jahresabschluss 2012, der langfristigen Finanzplanung, der Finanzierung der Bauprojekte und dem Budget 2014. Viel Aufmerksamkeit wurde auch verschiedenen Aspekten der laufenden Bauprojekte und der Erarbeitung der Grundlagen für ein systematischeres Managen der ökologischen Nachhaltigkeit gewidmet. Die Vorstandsmitglieder engagierten sich zudem direkt in themenspezifischen Projektausschüssen und Arbeitsgruppen.

Im Folgenden wird über einzelne Themen orientiert, welche über das ganze Jahr hinweg bearbeitet wurden:

Ersatzneubau Triemli 1

Während eines intensiven Planungsjahres sind in Zusammenarbeit mit den Planungsspezialisten die detaillierten Ausführungspläne erarbeitet worden. Auf dieser Grundlage wurden diverse Arbeiten ausgeschrieben und vergeben. Auch die Umgebungsplanung wurde konkretisiert und das Qualitätsmanagementsystem wurde weiterentwickelt. Auf betrieblicher Seite musste die Entmietung der Siedlung gemanagt und überwacht werden. Im Herbst konnte dann wie geplant der Rückbau der Siedlung Triemli 1 vorbereitet werden.

Ersatzneubau Huebacher

Ohne eine Gegenstimme, bei nur einer Enthaltung, stimmte die ausserordentliche Generalversammlung am 26. August 2013 dem Projekt Ersatzneubau Huebacher zu und bewilligte den vom Vorstand beantragten Kredit über 16,5 Mio. Franken. Bereits im Oktober 2013 konnte das Baugesuch bei der Bauverwaltung Rümlang eingereicht werden. Auch in diesem Projekt wurde die Planung in einen intensiven Prozess verfeinert, sodass die Ausschreibung der ersten Arbeiten vorgenommen werden konnte.

Siedlung Hard/Bullinger

Für die Siedlung Hard/Bullinger war eine sanfte Sanierung geplant. Die vertieften Untersuchungen hatten leider gezeigt, dass der Renovationsbedarf grösser ist und insbesondere alle wasserführenden Leitungen ersetzt werden müssen. Aufgrund dieser Erkenntnis hat der Vorstand die Situation der Siedlung Hard/Bullinger nochmals sehr gründlich und in verschiedenen Szenarien vertieft überprüft. Für den Siedlungsteil Hard-West hat sich der Vorstand dann für eine umfassende Gesamtsanierung entschieden. Da der Siedlungsteil Hard-Ost in einer anderen Bauzone ist und mit einem Ersatzneubau ein hoher Gewinn an Wohnraum von mehr als 50 % realisiert werden kann, hat sich der Vorstand entschieden, hier einen Ersatzneubau anzustreben. Dieser Grundsatzentscheid wird die Generalversammlung vom 2. Juni 2014 treffen müssen.

Sanierung Dettenbühl

Im 2013 wurde die erste Etappe der Gesamtsanierung ausgeführt. Die erste Sanierungsetappe umfasste die Häuser Kirchgasse 7 bis 11. Die neue Heizzentrale, die Wärmerückgewinnungsanlage und die Komfortlüftung wurden in diesen Häusern in Betrieb genommen. Nach Abschluss der vollständigen Sanierung im Frühling 2015 wird für die gesamte Siedlung die Wärme ohne Heizöl produziert werden. Parallel zur Gesamtsanierung der Wohnhäuser wurde auch die Gesamtsanierung der Tiefgarage begonnen. Die Arbeiten auf dem Garagendeck konnten 2013 abgeschlossen werden. Die restlichen Arbeiten im Untergeschoss mit Riss-sanierungen und der Erneuerung der Rauchabzugsanlage und der Lüftung werden im Frühling 2014 abgeschlossen sein.

Umsetzung der Wachstumsstrategie

Die Generalversammlung hat im Jahr 2009 dem Wachstumsziel von ca. 200 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2025 zugestimmt. Nach dem Bezug der beiden Ersatzneubauten Huebacher und Triemli 1 wird sich der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Rotach um rund 55 Wohnungen erhöhen.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde weder der Arrondierungskredit noch der Eventualkredit für den Kauf von Bauland beansprucht.



ROCHERGUT



**Vertrauensleute 4.4.**

Die jährlichen Siedlungsversammlungen fanden zwischen dem 15. März und dem 15. April 2013 statt. Sie wurden auch dieses Jahr regen genutzt, um sich mit Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern zu treffen und verschiedene Informationen zu erhalten. Nebst den Berichten zu den siedlungsinternen Anlässen stiessen vor allem Informationen zu den laufenden und geplanten Sanierungen und Bauprojekten auf grosses Interesse. Delegationen aus dem Vorstand und der Verwaltung informierten über die nächsten Schritte und konnten auf Fragen der Anwesenden eingehen.

Am 30. September 2013 trafen sich die Siedlungsverantwortlichen zum traditionellen Obleute-Treffen. Es fand ein angeregter Austausch über Erfahrungen und Herausforderungen der einzelnen Siedlungskommissionen statt. Weiter wurden Ideen ausgetauscht und besprochen, wie sich die Siedlungskommissionen stärker vernetzen und teilweise gemeinsame Anlässe planen könnten.

Einmal mehr zeigte sich im vergangenen Jahr, dass die Vertrauensleute einen wertvollen Beitrag für eine gute Wohn- und Lebensqualität in der Baugenossenschaft Rotach leisten. Insbesondere die Siedlungskommissionen haben auch dieses Jahr den Aufwand nicht gescheut, unterschiedlichste Anlässe zu organisieren, um den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern zahlreiche Möglichkeiten zu bieten, sich zu treffen und gemeinsam etwas zu erleben.



4.5. Der Solidaritätsfonds

Hand aufs Herz! Kennen Sie den Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach? Immer wieder stellen wir fest, dass diese tolle Einrichtung nicht jedem Mitglied der Baugenossenschaft bekannt ist. Gerne nehmen wir im Jahresbericht die Gelegenheit wahr, Sie über den Solidaritätsfonds zu informieren.

Jedes Mitglied der Baugenossenschaft beteiligt sich am Solidaritätsfonds, indem es gleichzeitig mit dem Mietzins jeden Monat zwei Franken einzahlt. Dies passiert ganz automatisch mit den Nebenkosten und ist deshalb vielen gar nicht so bewusst. Gemäss Reglement soll das Geld, welches im Fonds zusammenkommt, wie folgt verwendet werden: Einerseits sollen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, die in finanzielle Probleme oder in einen Engpass geraten, mit regelmässigen oder einmaligen Beiträgen aus dem Fonds unterstützt werden, und andererseits soll das Geld auch für siedlungsbezogene Projekte, die das soziale Zusammenleben in einer Siedlung fördern, verwendet werden.

Wenn Sie plötzlich, zum Beispiel wegen Arbeitslosigkeit, Unfall, Krankheit, einer hohen Arzt- bzw. Zahnarztrechnung oder eines anderen unvorhergesehenen Ereignisses, in eine schwierige finanzielle Situation geraten, können Sie sich jederzeit auch an den Solidaritätsfonds wenden. Die Mitglieder des Solidaritätsfonds beraten Sie gerne persönlich und helfen Ihnen unkompliziert weiter. Ebenso unterstützen wir Sie bei der Erstellung des Gesuchs, welches jeweils erforderlich ist. Zögern Sie also nicht, uns zu kontaktieren! Alle Kontakte mit uns werden mit höchster Diskretion und Vertraulichkeit behandelt.

Haben Sie eine gute Idee, die Sie gerne innerhalb der Siedlung umsetzen und realisieren möchten? Auch in einer solchen Situation dürfen Sie sich an den Solidaritätsfonds wenden. Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung. Letztlich sollten gute Ideen nicht

an mangelndem Geld scheitern. So haben wir aus dem Fonds in den letzten Jahren Projekte wie ein Kinderkaffee, eine nachBAR, einen Mittagstisch und einen Spielraum als Begegnungsort mitfinanziert. Weitere Ideen sind gefragt und willkommen.

Im Berichtsjahr 2013 haben wir aus dem Solidaritätsfonds wiederum einzelne Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler finanziell unterstützen können. Ebenso konnte ein neues Projekt dank dem Solidaritätsfonds realisiert werden.

Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten, deren Auswirkungen niemand voraussagen kann, ist es gut zu wissen, dass in unserer Baugenossenschaft Solidarität nicht eine leere Versprechung ist. Vielleicht kennen auch Sie jemanden, der unsere Dienstleistungen noch nicht kennt. Ermuntern Sie doch diese Person, mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir konnten schon in verschiedensten Situationen weiterhelfen.

Alles Wissenswerte über den Solidaritätsfonds ist im Internet unter www.rotach.ch umfassend dokumentiert. Hier sind auch die Mitglieder des Solidaritätsfonds aufgelistet, die Ihnen jederzeit gerne mit Rat und Tat beiseitestehen.



4.6. Die Siedlungskommissionen

DIE OBFRAUEN UND DIE OBMÄNNER

ROTACH

Susanne Holzer

Gertrudstrasse 69, 8003 Zürich

076 343 27 26

Pius Fischer

Gertrudstrasse 69, 8003 Zürich

077 439 15 75

HARD/BULLINGER

Walter Bossard

Bullingerstrasse 22, 8004 Zürich

044 491 16 45

HAMMER/FRÖBEL

Dodo Haudenschild

Hammerstrasse 106, 8032 Zürich

044 383 56 07

TRIEMLI

Marcel Meyer

Birmensdorferstrasse 467, 8055 Zürich

044 462 55 54

GRIMSELSTRASSE

Walter Kolb

Grimselstrasse 45, 8048 Zürich

044 272 66 37

OBERMATTEN/HUEBACHER

Peter Laubacher

Tempelhofstrasse 2, 8153 Rümlang

043 535 46 42

DETTENBÜHL

Peter Angst

Kirchgasse 11, 8907 Wettswil

044 701 18 37

5.1. ZAHL DER GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER

01. Januar 2013

911

31. Dezember 2013

889



IM GEDENKEN AN DIE VERSTORBENEN

DEN HINTERBLIEBENEN GILT UNSER HERZLICHES BEILEID.

Januar 2013
Christoph Roth
 Kirchgasse 19

April 2013
Giovanna Huber
 Birmensdorferstrasse 435

Juni 2013
Hans Meier
 Hammerstrasse 109

Juli 2013
Bernadette Agatha Strässle-John
 Gertrudstrasse 65

August 2013
Verena Röthlisberger
 Hammerstrasse 109

September 2013
Walter Fricker
 Rotachstrasse 44

September 2013
Roman Wey
 Obermattenstrasse 9

September 2013
Helga Michel
 Obermattenstrasse 7

Oktober 2013
Theodor Umbeh
 Rotachstrasse 66

November 2013
D'Oronzio Cherubina
 Obermattenstrasse 9

Dezember 2013
Silvia Weber
 Rotachstrasse 52

Dezember 2013
Marianne Charlotte Lohrmann
 Kirchgasse 11

7.1. Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2013

AUFWAND		2013	2012
Passivzinsen			
	Hypothekarzinsen	1'626'092.48	
	Baurechtszinsen	154'533.90	
	Kontokorrentzinsen	60.85	
	Depositenzinsen	474'698.35	
	Fondszinsen	5'716.40	
		<u>2'261'101.98</u>	2'094'709.35
Instandhaltung/Instandstellung		3'592'391.66	3'847'456.06
Abgaben			
	Wasser/Abwasser	430'518.05	
	Kehrichtabfuhr	102'620.25	
	Strom/Gas	150'221.25	
	TV-Gebühren	258'358.13	
		<u>941'717.68</u>	947'296.65
Steuern		90'000.00	588'169.70
Verwaltungskosten			
	Personalkosten Verwaltung	659'020.80	
	Entschädigung Vorstand	92'120.00	
	Eigenmiete Verwaltung	63'900.00	
	Revision	28'101.80	
		<u>843'142.60</u>	949'273.05
Allgemeine Unkosten			
	Versicherungen	123'671.05	
	Betriebsbedingte Unkosten	268'261.24	
	Anlässe und Versammlungen	149'279.95	
	Beiträge und Spenden	23'355.20	
	Diverse Unkosten	421'951.08	
		<u>986'518.52</u>	1'204'870.35
Fondseinlagen			
	Amortisationsfonds	2'336'273.65	
	Erneuerungsfonds	2'174'473.00	
		<u>4'510'746.65</u>	4'602'811.90
Abschreibungen		44'972.55	56'377.85
TOTAL AUFWAND		13'270'591.64	14'290'964.91
Jahresgewinn		57'107.56	53'961.89
		13'327'699.20	14'344'926.80



Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2013 7.2.

ERTRAG			2013	2012
Mietzins ertrag				
	Einnahmen	13'062'436.60		
	Leerwohnungsbestand	-576'874.45	12'485'562.15	13'489'791.80
Einnahmen aus Nebenkosten			795'746.05	829'925.25
Finanzanlagen			5'919.20	7'336.96
Diverser Ertrag			40'471.80	17'872.79
TOTAL ERTRAG			13'327'699.20	14'344'926.80

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2013

VERWENDUNG GEWINN 7.3.

Gewinnvortrag	Fr.	237'542.17
Jahresgewinn gemäss Bilanz	Fr.	57'107.56
TOTAL BETRIEBSVORSCHLAG	Fr.	294'649.73
Verzinsung des freiwilligen Anteilscheinkapitals zu 1.5%	Fr.	4'650.60
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	Fr.	20'000.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	Fr.	269'999.13

7.4. Bilanz per 31. Dezember 2013

AKTIVEN			2013	2012
Flüssige Mittel				
	Kassa	2'302.45		
	Postcheck	12'562.46		
	Banken	<u>2'091'423.00</u>	2'106'287.91	347'383.47
Wertschriften				
Debitoren				
Transitorische Aktiven				
	Transitorische Aktiven	549'707.15		
	Heizungskonti	<u>844'764.70</u>	1'394'471.85	1'434'326.20
Warenlager				
	Malerbetrieb		20'034.50	23'203.20
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN			3'825'218.38	2'170'434.25
Mobilien				
Baukonti				
Immobilien				
	Grundstücke	1.00		
	Abgerechnete Anlagekosten	<u>198'023'886.52</u>		
		198'023'887.52		
	./. Amortisationskonto	47'136'516.90	150'887'370.62	148'413'736.07
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN			159'664'080.27	155'340'602.82
TOTAL AKTIVEN			163'489'298.65	157'511'037.07



Bilanz per 31. Dezember 2013 7.5.

PASSIVEN		2013	2012
Kreditoren		2'652'850.10	1'101'926.20
	Transitorische Passiven	1'063'980.60	
	Vorausbezahlte Mieten	415'804.45	
	Vorausbezahlte Heizkosten	559'728.00	
	Marchzinsen Hypotheken	184'775.48	
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		4'877'138.63	3'380'772.45
Depositenkasse		32'683'255.99	29'418'426.85
Hypotheken		96'660'000.00	93'660'000.00
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		129'343'255.99	123'078'426.85
TOTAL FREMDKAPITAL		134'220'394.62	126'459'199.30
Solidaritätsfonds		386'810.26	404'113.31
Erneuerungsfonds		21'491'660.04	23'017'652.04
TOTAL FONDS		21'878'470.30	23'421'765.35
Pflicht-Anteilscheinkapital	gezeichnetes	4'928'500.00	5'144'500.00
Freiwilliges Anteilscheinkapital		292'300.00	366'800.00
Reservefonds		780'000.00	760'000.00
Rücklagen	Neubaufonds	1'094'984.00	1'094'984.00
Betriebsvorschlag	Vortrag Vorjahr	237'542.17	
	Jahresgewinn	57'107.56	
TOTAL EIGENKAPITAL		7'390'433.73	7'630'072.42
TOTAL PASSIVEN		163'489'298.65	157'511'037.07

7.6. Erläuterung der Jahresrechnung

FONDSVERWALTUNG		2013	2012
Die verschiedenen Fonds haben sich wie folgt verändert:			
	Fondseinlagen	4'510'746.65	4'602'811.90
	Gewinnvortrag	237'542.17	209'826.53
	Jahresgewinn	57'107.56	53'961.89
TOTAL		4'805'396.38	4'866'600.32
Den verschiedenen Fonds wurden einzeln zugewiesen:			
Amortisationsfonds	Stand Ende Vorjahr		44'800'243.25
	Einlage 2013	2'336'273.65	
STAND ENDE 2013		47'136'516.90	
Erneuerungsfonds	Stand Ende Vorjahr		23'017'652.04
	Entnahme 2013	3'700'465.00	
	Einlage 2013	2'174'473.00	
STAND ENDE 2013		21'491'660.04	
Die Entnahme 2013 erfolgte aufgrund der Gesamtsanierung der Siedlung Dettenbühl.			
Reservefonds	Stand Ende 2012		760'000.00
	Zuweisung aus Gewinn 2012	20'000.00	
STAND ENDE 2013		780'000.00	

Neubaufonds

Der Neubaufonds wurde nicht verzinst.



7.7. Details zur Jahresrechnung

AUFWAND / ERTRAG / AKTIVEN / PASSIVEN

AUFWAND

Passivzinsen: Die Zinsausgaben sind leicht gestiegen.

Vorstandsentschädigung: Die Vorstandsentschädigung setzt sich wie folgt zusammen:

ordentliche Entschädigung für Vorstandstätigkeit	Fr.	92'120.00
Bautenentschädigung (zulasten Baukonti)	Fr.	97'755.85

Allgemeine Unkosten: Nebst den Versicherungen tragen vor allem betriebsbedingte Unkosten zu dieser Position bei (Telefon, Bank- und Postspesen, Unterhalt EDV, Büromaschinen, Notariats- und Grundbuchgebühren, Inserate, Drucksachen usw.). In den allgemeinen Unkosten sind zudem die Kosten für Anlässe, Versammlungen und für den Jahresbericht sowie Beiträge an die Siedlungskommissionen enthalten. Das gute Geschäftsjahr ermöglichte auch eine Einlage einer Arbeitgeber-Beitragsreserve für 2,5 Jahre von Fr. 406'396.25.

Abschreibungen: Auf allen Mobiliarposten konnten die steuerlich zulässigen Abschreibungen getätigt werden.

Fondseinlagen: Zusätzlich zu den ordentlichen Einlagen in Erneuerungsfonds und Amortisationsfonds wurde eine Einlage in den Amortisationsfonds von Fr. 150'000.00 getätigt.

ERTRAG

Mietzinse: Infolge des grossen Leerwohnungsbestandes der Abbruchliegenschaften Triemli 1 und Huebacher sowie wegen der Sanierung resultierende Leerstände in der Siedlung Wettswil ist der Mietzins ertrag gesunken.

Finanzanlagen: Dieser Posten beinhaltet Zinserträge aus Bank- und Postcheckgutgaben.

Diverser Ertrag: Es handelt sich dabei um folgende Erträge:

diverse Erträge	Fr.	17'352.70
diverse Ausbuchungen aus Vorjahren	Fr.	23'119.10

TOTAL Fr. **40'471.80**



AKTIVEN

Flüssige Mittel: Die ausgewiesenen Flüssigen Mittel werden zur reibungslosen Finanzierung der diversen Bauvorhaben zurückbehalten.

Debitoren: Die Debitoren setzen sich wie folgt zusammen:

Mieterdebitoren	Fr.	17'355.45
Diverses	Fr.	58'708.67

TOTAL	Fr.	76'064.12
--------------	-----	------------------

Baukonti: Folgende Projekte wurden noch nicht abgeschlossen:

Ersatzneubau Triemli 1	Fr.	6'241'691.30
Ersatzneubau Huebacher	Fr.	745'771.30
Sanierung Hard-Ost	Fr.	202'149.70
Sanierung Hard-West	Fr.	205'216.45
Sanierung Garage Dettenbühl	Fr.	1'285'061.50
Sanierung Dachausstieg Paul Clairmont-Strasse	Fr.	6'102.00
Ersatz einer Küche Fröbelstrasse 42	Fr.	6'200.00

TOTAL	Fr.	8'692'192.25
--------------	-----	---------------------

Immobilien: Die Zunahme entstand durch die Abrechnungen einer Küchen-/Badsanierung in der Siedlung Birmensdorferstrasse 447 und der 1. Etappe der Gesamtsanierung in Wettswil.

PASSIVEN

Depositenkasse: Dank eines attraktiven Zinssatzes konnte eine Zunahme von Fr. 3'264'829.14 verzeichnet werden.

Hypotheken: Für die Finanzierung des Ersatzneubaus Triemli 1 wurden Hypotheken in der Höhe von Fr. 2'000'000.00 aufgenommen. Um die Finanzierung der Sanierung in Wettswil sicherzustellen, wurde der Hypothekenbestand um weitere Fr. 1'000'000.00 erhöht.

Pflicht-Anteilscheinkapital: Infolge des Ersatzneubaus der Siedlung Triemli 1 wurden die Mietverhältnisse per 31. Oktober 2013 beendet. Das Pflicht-Anteilscheinkapital hat daher um Fr. 216'000.00 abgenommen.

7.8. Liegenschaftenverzeichnis

ZÜRICH / RÜMLANG / WETTSWIL

* Die Siedlung Triemli 1 befindet sich im Rückbau. Diese Wohnungen sind nicht mehr im Wohnungsbestand aufgeführt.

	gesamt	Rotach	Hard/Bullinger	Hammer/Fröbel	Triemli 1 *	Triemli 2	Triemli 3	Triemli 4	Grimselstrasse	Obermatten, Rümlang	Huebacher, Rümlang	Dettenbühl, Wettswil
1 Zimmer	40	15	7			6	2			7		3
1,5 Zimmer	3											3
2 Zimmer	92	44	21	4				6	1	16		
2,5 Zimmer	7	2					2					3
3 Zimmer	385	173	51	24			3	6	16	112		
3,5 Zimmer	81						5		1	20		55
4 Zimmer	109	74	14	12			3		4	2		
4,5 Zimmer	116					23			3	26	10	54
5 Zimmer	0											
5,5 Zimmer	46	10				22				2	10	2
6 Zimmer	0											
6,5 Zimmer	10	6				4						
TOTAL Wohnungen	889	324	93	40		55	15	12	25	185	20	120
Laden mit Wohnung	1	1										
Laden/Bürolokal	14	9	4				1					
Arztpraxis	2					1				1		
Bastel-/Atelierraum												
Werkstatt	32	2	1	2		7	1	1	1	13		4
TOTAL Gewerbe-/Nebenräume	49	12	5	2		8	2	1	1	14		4
Abstellplatz in Garage	356	66	3	5		55	12		10	88	20	97
Abstellplatz im Freien	152	5	11	10		3				70		53
Motorrad-/Mofaplatz im Freien	21	4								10		7
Mofabox	33	8				10				15		
TOTAL Garagen-/Parkplätze	562	83	14	15		68	12		10	183	20	157



Siedlung	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen	Versicherungswert Fr.	Anlagekosten Fr.	Buchwert Fr.
Rotach	1924–1930	324	86'407'500.00	53'433'676.45	38'337'180.20
Hard/Bullinger	1930 / 1932	93	20'718'000.00	9'441'785.00	6'104'898.20
Hammer/Fröbel	1927 / 1928	40	10'594'000.00	4'423'806.45	2'864'667.05
Triemli 1	1931 / 1932	0	3'830'200.00	16'278'111.47	11'969'957.57
Triemli 2	2004–2006	55	27'219'400.00	27'954'810.00	23'660'786.95
Triemli 3	1955	15	3'801'600.00	6'868'495.10	6'546'169.40
Triemli 4	1933	12	1'964'600.00	2'800'000.00	2'709'083.35
Grimselstrasse	1951	25	6'559'000.00	7'656'467.55	6'069'393.50
Obermatten, Rümlang	1961–1970	185	44'242'200.00	29'185'481.30	22'207'380.15
Huebacher, Rümlang	1968	20	7'019'500.00	4'434'229.85	3'558'263.35
Dettenbühl, Wettswil	1972 / 1973	120	34'278'700.00	35'547'023.35	26'859'589.90
TOTAL		889	246'634'700.00	198'023'886.52	150'887'369.62

Rückbau der Siedlung Triemli 1:

Der Versicherungswert wurde durch die Gebäudeversicherung bereits angepasst.

7.9. Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Erfolgsrechnung 7.1./7.2., Bilanz 7.4./7.5.) der Baugenossenschaft Rotach Zürich für das am 31.12.2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 18. Februar 2014

BDO AG
Andreas Blattmann
Leitender Revisor, zugelassener
Revisionsexperte

ppa.
Isabel Burgherr
Zugelassene Revisionsexpertin





Bericht der Geschäftsprüfungskommission **7.10.** AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir haben die Arbeit des Vorstandes aufmerksam verfolgt und die Abrechnungen der Siedlungskommissionen geprüft.

Daher kommen wir zum Schluss, dass die bestehende Organisation eine professionelle, gesetzes- und statutenkonforme Führung der Genossenschaft gewährleistet.

Zürich, 24. Februar 2014

Die Geschäftsprüfungskommission

Roberto Bizzarri

Tobias Frei

Patrick Meier

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im Jahr 2006 hat eine ausserordentliche Generalversammlung unserer Baugenossenschaft mit beinahe 90 % der Stimmen beschlossen, die beiden Siedlungen Triemli 1 und Huebacher abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Gleichzeitig wurden flankierende Massnahmen beschlossen, um die Auswirkungen auf die damaligen Bewohner und Bewohnerinnen dieser Siedlungen möglichst gut abzufedern. Der wichtigste Beitrag dazu bestand in der sehr langen Frist von beinahe acht Jahren zwischen dem Entscheid und dem effektiven Abbruch. Dies hat uns die Zeit gegeben, um gemeinsam mit den Betroffenen gute Lösungen zu finden. Der Verwaltung unserer Baugenossenschaft gebührt ein grosses Dankeschön für ihr diesbezügliches Engagement.

Im 4. Quartal 2013 war es dann soweit: Aus der Siedlung Triemli 1 waren die letzten Bewohner ausgezogen und die Baubewilligung für den Neubau lag vor. Die ersten Abbrucharbeiten konnten noch vor dem Jahresende durchgeführt werden. Auch bei der Siedlung Huebacher in Rümlang liegt die Baubewilligung vor. Sofern niemand Rekurs erhebt, können die Bauarbeiten wie geplant im Mai 2014 beginnen.

Mit den neuen Wohnungen im Triemli werden wir das Verhältnis zwischen 3-Zimmer- und 4-Zimmerwohnungen in der Stadt Zürich massiv ändern. Standen bisher 353 3-Zimmerwohnungen nur 188 4–6½-Zimmerwohnungen gegenüber, wird das Verhältnis in Zukunft 326 zu 251 betragen. Dies bedeutet, dass sich die Wartezeit für einen Wechsel in eine grössere Wohnung bei Familienzuwachs für Mitgliedsfamilien spürbar reduzieren wird. Darüber hinaus leisten wir mit diesem Neubau auch einen Beitrag zum verdichteten Bauen, da wir auf demselben Areal rund 35% mehr Wohnungen als bisher bauen. Nicht eingerechnet die zusätzlichen Räume für eine städtische Pfliegerwohngruppe und neue Gewerberäume entlang der Birmensdorferstrasse.

Die nächsten beiden Jahre werden nun im Zeichen dieser für uns grossen Bauvorhaben stehen. Dabei werden Vorstand und Verwaltung mehrfach gefordert. Die Bauprojekte müssen bezüglich Kosten, Qualität und Terminen erfolgreich gemanagt werden. Über 200 Wohnungen und zahlreiche Geschäftsräume müssen neu vermietet und bezogen werden.

Daneben diskutieren wir neue Wege ums Thema «mehr als wohnen». Unter diesem Begriff verstehen wir alle Aktivitäten und Angebote, welche im Schosse und mit der Unterstützung der Baugenossenschaft entstehen und über das reine Vermieten und Unterhalten von Wohnungen hinausgehen. Dazu gehört selbstverständlich die traditionell geschätzte Arbeit von Siedlungskommissionen und Solidaritätsfonds. Dazu gehört aber auch das geplante «Senioren-Wohnen 60+» im Neubau Triemli 1, mit welchem wir dieser Altersgruppe über das Wohnen hinaus etwas bieten wollen. Die Konzepte dazu werden in den nächsten Monaten erarbeitet. Dazu gehören die geplanten Gartenanlagen auf einem Teil der Dächer im Neubau Triemli 1, auf welchen wir den Bewohnern die Möglichkeit geben wollen, Gemüse und Blumen zu ziehen. Aktuell entwickelt eine Arbeitsgruppe weitere Ideen zur generellen Verbreiterung unseres diesbezüglichen Angebots. Wir werden Sie auf dem Laufenden halten, denn letztlich werden Sie es sein, die solche Angebote ergreifen und durch Ihr eigenes Engagement mit Leben füllen.

Felix Zimmermann, Präsident



Jahresbericht 2013 der Baugenossenschaft Rotach Zürich

Herausgeber: Baugenossenschaft Rotach, Zürich

Redaktion: Karl Egli, Jürg Aebli

Grafik: Daniela Baur

Fotografie: Stefan Rötheli, augenweiden.ch

Druck: Heer Druck AG, 8583 Sulgen

DIE BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH IM HARDQUARTIER

Die Siedlung Hard / Bullinger besteht aus zwei Siedlungsteilen. Die beiden Siedlungsteile liegen sich diagonal gegenüber und bilden die Eckbebauung der beiden erst in den 1910er- bzw. 1920er-Jahren angelegten Hard- und Bullingerstrasse. In den Jahren 1930, 1931 und 1932 konnten die Neubauten der Architekten J. Löhlein und G. Huber schrittweise bezogen werden. «Sonnig und grün in weiten, sauberen Anlagen» präsentierte sich die Kolonie Hard.

Die Erstellung und der Bezug der Siedlung Hard / Bullinger stand im Zeichen der Wirtschaftskrise. Für die Baugenossenschaften, wie für alle Häuserbesitzer, sei in diesen Jahren die akut gewordene Frage der Mietzinsreduktionen im Vordergrund gestanden. Die damaligen Verantwortungsträger der Baugenossenschaft Rotach waren mit der Vermietung der neuen Wohnungen dennoch «recht zufrieden»: «Es wird zutreffen, dass unsere Wohnungen den Mietreflektanten zusagen und dass auch die Mietzinsen verhältnismässig bescheidene sind.»

Im Jahr 2002 konnte die Baugenossenschaft Rotach zusätzlich die angrenzende Liegenschaft an der Hirzelstrasse 30 erwerben. Dieses Haus wurde 1929 erstellt. Mit ihren insgesamt 93 Wohnungen und fünf Laden- und Gewerberäumlichkeiten versteht sich die Baugenossenschaft Rotach heute als ein fester Bestandteil des Hardquartiers.



TITELBILD: *Skulptur mit Schaukel des Künstlers Sislei Xhafa beim neuen Oberstufenschulhaus Albisriederplatz.*