



JAHRESBERICHT 2014

Baugenossenschaft **Rotach** Zürich





Die ehemalige selbstständige Gemeinde Hirslanden gehört heute zum Zürcher Stadtkreis 7. Erste Erwähnung findet der Name «Hirslanda», der sich vom Pflanzland für die Getreidesorte Hirse ableitet, im Jahr 946. Das Wappen von Hirslanden zeugt denn auch mit seiner beblätterten, goldenen Hirserispe mit drei Ähren von der Wichtigkeit der Hirse als Grundnahrungsmittel in Zürich vor der Einführung der Kartoffel.

Ursprünglich eine Streusiedlung ohne eigentliches Zentrum, entwickelte die Gemeinde Hirslanden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts städtischen Charakter. Das heutige Quartier Hirslanden ist in erster Linie ein Wohnquartier mit Kleingewerbe und Dienstleistungsbetrieben, die sich auf das Gebiet um den Hegibachplatz mit der Hauptverkehrsader Forchstrasse und den Klusplatz konzentrieren. Strassenbezeichnungen wie «Hammer», «Drahtzug» und «Schlyfi» erinnern noch heute an die Schmiede, Schleifer, Müller, Weber und Seidenzwirner, die einst ihr Handwerk mit Hilfe der Wasserkraft betrieben. Das vormals zur alten Hirslander Mühle gehörende Knechtenhaus wird heute als Quartiertreff genutzt.

Der öffentliche Verkehr hat in diesem Stadtgebiet eine lange Tradition: Als eines der ersten Zürcher Quartiere mit einer elektrischen Strassenbahnlinie ausgestattet, verfügt Hirslanden 120 Jahre später über ein modernes, eng mit der Innenstadt verbundenes Verkehrsnetz. Als grüne Lunge von Hirslanden nimmt der Wald im Degenried über die Hälfte des Quartiergebietes ein. Zusammen mit dem Stöckentobel, wo die bekannte Elefantenskulptur bestaunt werden kann, bildet er eine natürliche Grenze zum benachbarten Witikon. Im Nordwesten grenzt Hirslanden an das Quartier Hottingen und südlich an die zum Kreis 8 gehörende Weinegg.

Heute leben rund 7000 Personen in Zürich-Hirslanden, wobei der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Vergleich mit anderen Stadtquartieren eher niedrig ist und jener der älteren Einwohner eher über dem Mittel liegt.

Hirslanden ist geprägt von Mehrfamilienhäusern aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts. Zu einem abwechslungsreichen Ortsbild tragen ältere und zum Teil denkmalgeschützte Bauten, wie das ehemalige Atelier des bekannten Basler Künstlers Arnold Böckling, und moderne Wohn- und Bürogebäude bei. Das Quartier Hirslanden verbindet gekonnt Tradition und Urbanität.





| | |
|--|---------|
| 1. GENOSSENSCHAFTSORGANE | 4 |
| 2. DIE EINZELNEN SIEDLUNGEN | 5 |
| 3. ALLGEMEINES | |
| 3.1. Geschäftsstelle _____ | 6 |
| 3.2. Umzüge _____ | 7 |
| 4. TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFTSORGANE | |
| 4.1. Ordentliche Generalversammlung vom 2. Juni 2014 _____ | 8 |
| 4.2. Vorstand _____ | 10 – 11 |
| 4.3. Vertrauensleute _____ | 13 |
| 4.4. Solidaritätsfonds _____ | 14 – 15 |
| 4.5. Obfrauen und Obmänner der Siedlungskommissionen _____ | 16 |
| 5. MITGLIEDERBEWEGUNGEN | |
| 5.1. Zahl der Genossenschaftsmitglieder _____ | 17 |
| 5.2. Im Gedenken an die Verstorbenen _____ | 17 |
| 6. JAHRESRECHNUNG | |
| 6.1. Erfolgsrechnung _____ | 18 – 19 |
| 6.2. Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2014 _____ | 19 |
| 6.3. Bilanz _____ | 20 – 21 |
| 6.4. Anhang zur Jahresrechnung _____ | 22 – 23 |
| 6.5. Erläuterungen zur Jahresrechnung _____ | 24 |
| 6.6. Geldflussrechnung _____ | 25 |
| 6.7. Liegenschaftsverzeichnis _____ | 28 – 29 |
| 6.8. Bericht der Revisionsstelle _____ | 30 |
| 6.9. Bericht der Geschäftsprüfungskommission _____ | 30 |
| 7. 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 |
| Aktuarin: | Esther Nogler, Kirchgasse 15, 8907 Wettswil |
| 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

GESCHÄFTSSTELLE

Gertrudstrasse 69, 8003 Zürich

Geschäftsführer: Jürg Aebli
Assistentin des Geschäftsführers: Manuela Klemenz
Immobilienbewirtschafter Stadt: Peter Merk *(ohne Siedlung Hard, Zürich)*
Immobilienbewirtschafter Land: Lukas Schwaiger *(mit Siedlung Hard, Zürich)*
Leiterin Rechnungswesen: Imi Camenzind
Sachbearbeitung Rechnungswesen: Marlis Bozanja, Agnes Georg
Bauverantwortlicher Projektleiter: Christian Stelzer
Teamassistentin/Telefonistin: Michèle Sandhofer
Auszubildende Kauffrau: Adrijana Jankovic

Hauswarte

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

Malerbetrieb

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

Siedlung Rotachquartier

Im Rotachquartier waren diverse defekte Fenster zu ersetzen. Im Saum- und Birkenhof wurden die Spielplätze den aktuellen Sicherheitsbestimmungen angepasst.

Siedlung Hard/Bullinger

Im Hinblick auf die geplante Sanierung wurden keine grösseren Instandstellungsarbeiten ausgeführt. Ein durch geplatzte Rohre verursachter Wasserschaden wurde behoben.

Siedlung Hammer/Fröbel

In dieser Siedlung wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

Siedlungen Triemli

Als Lösung für die zu ersetzenden Bodenroste der Balkone in der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 467 (Triemli 2) wurde «Resysta», ein faserverstärktes Hybridmaterial, gewählt. Sechs Balkonroste wurden bereits damit ausgerüstet. Im Haus A und E wurden zudem zwei Dachausstiege eingebaut, um den Dachunterhalt gefahrenfrei durchführen zu können. In der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 447 (Triemli 3) wurden die letzten beiden Küchen und Bäder ersetzt bzw. saniert. Aus Sicherheitsgründen wurde in den Liegenschaften Schweighofstrasse 360 und 362 (Triemli 4) die sehr alte Schliessenanlage ersetzt.

Siedlung Grimsel

In dieser Siedlung wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

Siedlung Obermatten, Rümlang

In der Liegenschaft Obermattenstrasse 7 wurden die schlecht isolierten Fenster in der Arztpraxis saniert. Im Zuge dieser Arbeiten fand eine Erneuerung der gesamten Fensterfront im Eingangsbereich statt. Zwei zu den Liegenschaften Tempelhofstrasse 2 und Obermattenstrasse 26/28 gehörende Containerplätze erhielten eine neue, aus Tannen-Halbrund-Palisaden erstellte Einfassung.



Mühle Tiefenbrunnen

Siedlung Huebacher, Rümlang

In dieser Siedlung entsteht zurzeit ein Ersatzneubau.

Siedlung Dettenbühl, Wettswil a.A.

In der Siedlung Dettenbühl ist die Gesamt-sanierung bis auf die letzte Teiletappe erfolgt.

3.1. GESCHÄFTSSTELLE

Neben dem Tagesgeschäft stand das Jahr 2014 im Zeichen der laufenden Bauprojekte, der organisatorischen und vor allem der personellen Stärkung der Geschäftsstelle. Dank grossem Engagement und intensiver Detailarbeit aller Beteiligten entwickelten sich die Bauprojekte inhaltlich, terminlich und bezüglich der Kosten planmässig.

Neben den eigentlichen Bauthemen wurde 2014 die Vorbereitung der Erstvermietungen der beiden Ersatzneubauten an die Hand genommen. Viel Aufmerksamkeit erfuhr 2014 auch die Redaktion des «Rotach-Info». Zudem wurden die Schalteröffnungszeiten der Geschäftsstelle verlängert und die Auffrischung des Webauftritts der Baugenossenschaft vorbereitet.

Die Sanierung der Siedlung Dettenbühl brachte unseren Malern viele Maler- und Ausbesserungsarbeiten in den Wohnungen. Zudem wurden die Treppenhäuser der Kirchgasse 13 bis 17 neu gestrichen und die Arbeiten in der Tiefgarage konnten beendet werden. In Rüm- lang wurde der gedeckte Grillplatz aufgefrischt und in der Hirzelstrasse das Treppenhaus sanft renoviert. Die Arbeiten bei Wohnungswechseln waren dieses Jahr aufgrund des Alters einiger Wohnungen etwas aufwändiger.

Ende Februar ging Maler Antonio Martin nach genau 33 Jahren bei der Baugenossenschaft Rotach in Pension. Wir danken Antonio Martin an dieser Stelle noch einmal herzlich für sein Engagement und seine Treue zur Baugenossenschaft Rotach. Mit Maler Albert Sandri durften wir sein 25-Jahre-Dienstjubiläum und mit Agnes Georg, Sachbearbeiterin Rechnungswesen, ihr 15-Jahre-Dienstjubiläum feiern. Freuen durften wir uns auch mit Dominik Braun, der im Sommer seine 3-jährige Ausbildung als Kaufmann erfolgreich abgeschlossen hat. Im August begann Adrijana Jankovic ihre 3-jährige kaufmännische Lehre bei uns.

Das Jahr 2014 brachte mit dem plötzlichen Tod unseres Mitarbeiters und Kollegen Karl Egli auch ein trauriges Ereignis, das uns alle sehr betroffen machte. Er hinterliess eine grosse Lücke. Verschiedene Mitarbeitende der Geschäftsstelle übernahmen zusätzliche Arbeiten, um den Betrieb sicherzustellen.

Im Rahmen der Umsetzung des Wachstumskonzepts befindet sich die Baugenossenschaft Rotach in der Veränderung von einer Verwaltungsorganisation zu einer dynamischeren Entwicklungsorganisation. Die Anforderungen und die Arbeitsmenge auf der Geschäftsstelle sind nicht nur im Baubereich, sondern in beinahe allen Bereichen gestiegen.

Darum war die Planung und Umsetzung zur Aufstockung der Personalressourcen auf der Geschäftsstelle ein wichtiger Schwerpunkt im 2014: Michèle Sandhofer nahm im August ihre Tätigkeit als Teamassistentin/Telefonistin bei der Baugenossenschaft Rotach auf. Sie unterstützt die beiden Immobilienbewirtschafter und ist für den Empfang und die Telefonzentrale zuständig. Manuela Klemenz zeichnet seit Anfang Dezember als Assistentin des Geschäftsführers vor allem in den Bereichen Kommunikationsauftritt der Baugenossenschaft Rotach, IT-Betreuung und Koordination von nicht-baubezogenen Projekten verantwortlich. Marlis Bozanja, seit Anfang Jahr für die Baugenossenschaft Rotach tätig, konnte dadurch einen Teil der interimsmässig übernommenen Assistenz-Aufgaben bereits übergeben. Im 2015 wird Marlis Bozanja ihren vorgesehenen Aufgabenbereich als Sachbearbeiterin im Rechnungswesen, mit Schwerpunkt Kreditorenbuchhaltung, nun übernehmen können.

So verstärkt startet das Team der Geschäftsstelle mit Freude und Motivation ins neue Jahr.



Quartiertreff Hirslanden

UMZÜGE 3.2.

WOHNUNGSWECHSEL UND WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN

Wohnungsbestand per 31. Dezember 2014: 869

| Jahr | Total | davon interne Wohnungswechsel |
|------|-------|-------------------------------|
| 2005 | 75 | 19 |
| 2006 | 80 | 19 |
| 2007 | 79 | 18 |
| 2008 | 67 | 23 |
| 2009 | 76 | 22 |
| 2010 | 78 | 27 |
| 2011 | 79 | 25 |
| 2012 | 99 | 38 |
| 2013 | 79 | 21 |
| 2014 | 46 | 9 |

Die aufgrund der Ersatzneubauten Triemli 1 und Huebacher beendeten Mietverhältnisse sind in dieser Statistik nicht enthalten.

4.1. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG VOM 2. JUNI 2014

Nach dem Abendessen begrüßte der Präsident Felix Zimmermann die 107 stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschafter und die geladenen Gäste.

Die drei vom Vorstand vorgeschlagenen Stimmzähler wurden gewählt und die Traktandenliste genehmigt. Auf Antrag der Stimmzähler der ordentlichen Generalversammlung vom 10. Juni 2013 genehmigte die Generalversammlung das Protokoll. Auch das Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. August 2013 wurde auf Antrag der Stimmzähler genehmigt. Felix Zimmermann erläuterte dann die einzelnen Kapitel des Jahresberichts 2013, der anschliessend von der Generalversammlung genehmigt wurde. Auf Bitte des Präsidenten erhoben sich die Anwesenden zu Ehren und zum Gedenken der im vergangenen Jahr verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Anhand der wichtigsten Kennzahlen erläuterte danach Quästor Gion Cavegn das wiederum gute finanzielle Gesamtergebnis. Im Geschäftsjahr 2013 erwirtschaftete die Baugenossenschaft Rotach einen Cashflow von 4.6 Mio. Franken und wies eine Bilanzsumme von 163.5 Mio. Franken auf. Gesamtaufwand und Gesamtertrag beliefen sich auf je 13.3 Mio. Franken. Nach Abschreibungen und Fondszuweisungen konnte ein Gewinn von 57'000 Franken erzielt werden. Die Generalversammlung nahm den Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnis und genehmigte Bilanz und Jahresrechnung 2013. Anschliessend stimmte die Generalversammlung der Entlastung des Vorstandes und dem Vorschlag über die Verwendung des Reinertrages zu. Auch der Arrondierungskredit über 8 Mio. Franken wurde von der Generalversammlung für ein weiteres Jahr genehmigt.

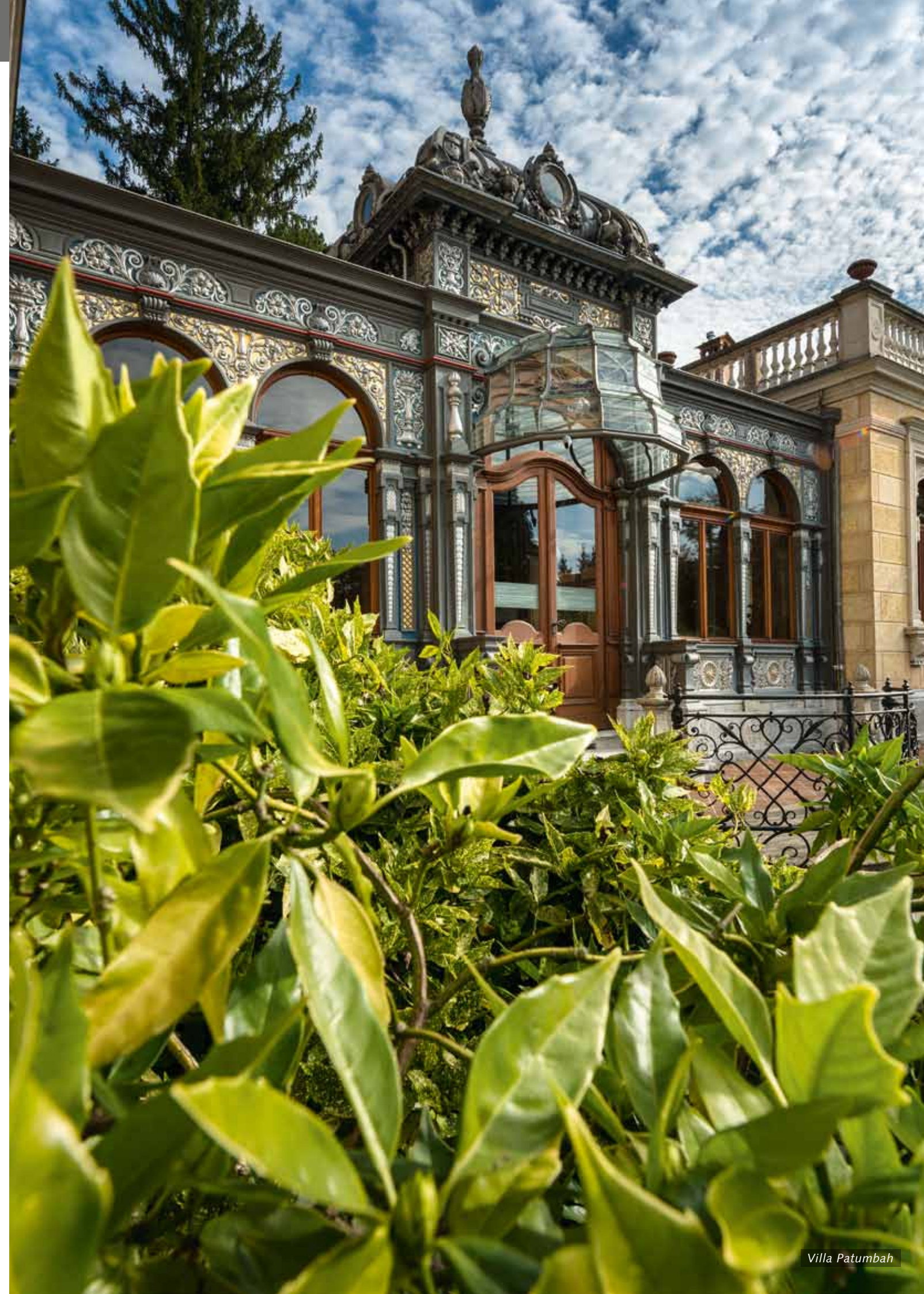
Der Präsident informierte die Generalversammlung über den Rücktritt von Philipp Frauenfelder aus dem Vorstand. Die Generalversammlung stimmte dem Vorstand zu, die Vakanz im Vorstand bis zu den nächsten ordentlichen Gesamtwahlen im Jahr 2016

bestehen zu lassen. Der Vorstand hat den Rücktritt zum Anlass genommen, die mittelfristige Nachfolgeplanung im Vorstand zu thematisieren.

Vorstandsmitglied André Rickli berichtete in der Folge über die laufenden Bauten und Sanierungen: Die Bauarbeiten für die Ersatzneubauten Triemli 1 und Huebacher würden wie geplant und unter Einhaltung der bewilligten Kredite verlaufen. Die Sanierung im Dettenbühl schreite ebenfalls planmässig voran und werde im Frühling 2015 beendet sein.

Nach einer Präsentation und ausführlichen Diskussionen im Plenum stimmte die Generalversammlung einem Projekt Ersatzneubau Hard Ost im Grundsatz mit eindeutigem Mehr zu. Mit der Genehmigung wurde der Vorstand beauftragt, die Arbeiten für die Entlassung des Siedlungsteils Hard Ost aus dem Inventar des Denkmalschutzes und gegebenenfalls die Planungsarbeiten für den Ersatzneubau aufzunehmen. Über ein konkretes Ersatzneubauprojekt und den entsprechenden Kredit wird die Generalversammlung zu gegebener Zeit abstimmen. Der Geschäftsführer Jürg Aebli erläuterte dann die Massnahmen zur Sicherung der ökologischen Nachhaltigkeit der Bauprojekte in der Baugenossenschaft Rotach. Für die laufenden Bauprojekte konnten in dieser Hinsicht bereits erfreuliche Resultate vermeldet werden: Die Sanierung im Dettenbühl erhielt aufgrund der Erfüllung der Anforderungen die Minergie-Standard-Zertifizierung. Der Ersatzneubau Huebacher orientiere sich am Minergie-ECO-Standard, und die Planung für den Ersatzneubau Triemli 1 erfolge unter dem Gesichtspunkt, die Ziele und Standards der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen. Jürg Aebli informierte die Generalversammlung über den Entscheid des Vorstandes, die Grundlagen für die zukünftige systematische und bewusste ökologische Nachhaltigkeit in der Baugenossenschaft Rotach zu schaffen.

Um 21.30 Uhr schloss der Präsident Felix Zimmermann, die ordentliche Generalversammlung 2014.



4.2. VORSTAND

Der Vorstand führte 2014 insgesamt elf Vorstandssitzungen und eine Retraite durch. Neben den monatlich wiederkehrenden Traktanden Finanzen, Aufnahme und Austritte von Mitgliedern und der Kommunikation, befasste sich der Vorstand vertieft mit den laufenden Bauprojekten. Weitere Schwerpunkte im 2014 waren die Erhöhung des Stellenetats der Geschäftsstelle, das Wachstum der Baugenossenschaft, die ökologische Nachhaltigkeit, die Nachfolgeplanung für den Vorstand und die Finanzthemen Jahresabschluss 2013 und Budget 2015.

Philipp Frauenfelder trat 2014 nach sieben Jahren aus beruflichen Gründen aus dem Vorstand zurück. Er hat während dieser Zeit mit Engagement und grossem Verantwortungsgefühl die Vorstandsarbeit mitgetragen. Wir danken ihm an dieser Stelle noch einmal herzlich für sein Engagement zugunsten der Baugenossenschaft. Im Zusammenhang mit der Nachfolgeplanung hat der Vorstand der Generalversammlung beantragt, diesen Sitz im Moment vakant zu lassen, um im 2016 eine umfassende Nachfolgelösung vorschlagen zu können. Die Generalversammlung hat diesem Vorgehen zugestimmt.

Zusätzlich zu ihrer Arbeit an den Vorstandssitzungen engagierten sich die Vorstandsmitglieder in den Projektausschüssen der Bauprojekte und in verschiedenen Arbeitsgruppen:

Ersatzneubau Triemli 1

Im Januar 2014 konnte der Baubeginn des Ersatzneubaus wie geplant erfolgen. Mittlerweile sind die Pfahl- und Aushubarbeiten abgeschlossen, die Decken über Untergeschoss in Arbeit und ein grosser Teil der Bauwerke bereits hinterfüllt. Die Massnahmen zur Baugrubensicherung im schwierigen Hang haben sehr gut funktioniert, und nur eine Baugrube musste mit zusätzlichen temporären Abstützungen gesichert werden. Beim ersten Haus ist man mit den Rohbauarbeiten bereits im ersten Obergeschoss angelangt und überall, wo die

Wände im Erdgeschoss in Arbeit sind, haben die Gerüstarbeiten begonnen; bereits sind Teile von vier Häusern eingerüstet. Die Tiefgarage ist bis auf die Zufahrt fertiggestellt und wird als provisorischer Parkplatz für die Baustelle dienen. Die Kostenentwicklung verlief 2014 nach Plan und auch die Termine konnten eingehalten werden. Der Bezug der neuen Siedlung wird ab Herbst 2016 erfolgen.

Ersatzneubau Huebacher

Im Februar 2014 wurde die Baubewilligung rechtskräftig. Die Entmietung der alten Siedlung konnte termingerecht abgeschlossen werden, und Anfang Mai 2014 wurde mit dem Rückbau begonnen. Dadurch, dass die neuen zweigeschossigen Häuser in Holzbauweise erstellt werden, ist die Realisierungszeit viel kürzer als bei einem konventionellen Massivbau mit gemauerten Wänden. Die ganze Wand- und Deckenkonstruktion wird im Holzbauwerk vorgefertigt und in grossen Elementen auf den Bau geliefert und versetzt. Wie geplant waren per Ende 2014 alle Häuser im Rohbau errichtet. Zudem konnten die Vorbereitungen für die Erstvermietung abgeschlossen werden, so dass die Wohnungen ab 2015 vermietet werden können. Der Bezug der neuen Siedlung erfolgt in zwei Etappen per 1. Juni 2015 und 1. Juli 2015. Auch hier konnte der Terminplan eingehalten werden und die Kostenentwicklung verlief nach Plan.

Sanierung Dettenbühl

Von insgesamt 14 Teiletappen sind per Ende Jahr deren 13 termingerecht ausgeführt worden. Mit Beendigung der letzten Teiletappe im Februar 2015 und den letzten Arbeiten an der Tiefgarage und der Umgebung wird die Sanierung ihren Abschluss finden. Die gesamte Wärme für die Siedlung wird nun ausschliesslich über die Erdsonden und die Wärmerückgewinnung aus der Wohnungsabluft gewonnen. Mit den umgesetzten Massnahmen wurde die MINERGIE-Zertifizierung erreicht, aufgrund derer die Förderstelle die Sanierung mit rund

700'000 Franken subventioniert hat. Die Kosten haben sich nach Plan entwickelt. Der Abschluss dieses knapp 2½ Jahre dauernden Bauprojekts wird im Frühling 2015 mit einem grossen Siedlungsfest gefeiert.

Sanierung Hard West

Im 2014 liefen die Planungsarbeiten im Rahmen des Vorprojekts für die Sanierung des Siedlungsteils Hard West auf Hochtouren. Das Gesamtprojekt gliedert sich in eine Grundsanierung, ein Modul für den Dachgeschossausbau, den hofseitigen Balkonersatz und ein Modul zur Verbesserung der ökologischen und nachhaltigen Energiegewinnung. Da sehr umfassend saniert werden muss, sind die Wohnungen während der Sanierung nicht bewohnbar. Um die Bewohnerinnen und Bewohner möglichst gut unterstützen zu können, wurden ihre Bedürfnisse und allfällige Umsiedlungswünsche geklärt. Im 2014 konnten schon einige Bewohnerinnen und Bewohner in andere Siedlungen der Baugenossenschaft Rotach umziehen.

Ersatzneubau Hard Ost

Nachdem die ordentliche Generalversammlung vom 2. Juni 2014 einem Ersatzneubau Hard Ost im Grundsatz zugestimmt hatte, wurde das Gesuch auf Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Bauten vorbereitet und Ende 2014 bei der Stadt Zürich eingereicht. Mit dem Entscheid des Stadtrates ist Anfang 2016 zu rechnen.

Ökologie

Im März 2014 hat sich der Vorstand ausführlich mit dem von einer Arbeitsgruppe sorgfältig erarbeiteten Grundsatzpapier «Ökologische Nachhaltigkeit» auseinandergesetzt. Der Vorstand hat das Grundsatzpapier verabschiedet, mit dem Ziel, den Beitrag der Baugenossenschaft Rotach zur ökologischen Nachhaltigkeit bewusst zu verbessern.

In der Folge wurde die Planung der Sanierung des Siedlungsteils Hard West systematisch auf ökologische Verbesserungsmöglichkeiten überprüft. Es wurden verschiedene Varianten zur Heizwärme- und Warmwasserproduktion in Kombination mit Wärmerückgewinnung aus der Abluft, verbesserter Fassadendämmung und einer Photovoltaikanlage zur Stromproduktion geprüft. Die Entscheide werden im Rahmen der Vertiefung der Planungsarbeiten im 2015 getroffen.

Für den Ersatzneubau Triemli 1 wurde die Planung einer Photovoltaikanlage in Auftrag gegeben. Die Planung ist 2014 so weit fortgeschritten, dass auch dieser Entscheid im Verlaufe des Jahres 2015 getroffen werden kann.

Zudem wurde in den Siedlungen in der Stadt Zürich die Separatsammlung von Bioabfall eingeführt.

Umsetzung Wachstumsstrategie

Die Aktivitäten zum Arrondieren wurden im Jahr 2014 verstärkt und systematisiert. Arrondierungskäufe erfolgten in diesem Jahr jedoch keine. Darum wurden im vergangenen Jahr weder der Arrondierungskredit noch der Eventualkredit für den Kauf von Bauland beansprucht.

VERTRAUENSLEUTE 4.3.

Die Siedlungskommissionen sorgten auch im Jahr 2014 auf vielseitige Weise dafür, dass das Zusammenleben in den einzelnen Siedlungen gefördert wurde. Bei unterschiedlichsten Anlässen und Ausflügen wurden Kontakte innerhalb der Nachbarschaft geknüpft und vertieft, wurde gespielt, gegessen und gefeiert.

Im März und April fanden die jährlichen Siedlungsversammlungen statt. An diesen gab es jeweils einen Überblick über siedlungsinterne Anlässe und Themen und die Möglichkeit, über aktuelle Fragen und Anliegen (z.B. Grünabfuhr oder Velounterstände) zu diskutieren. Vertreter des Vorstandes und der Geschäftsstelle informierten zudem über die aktuellen Bau- und Sanierungsprojekte in Rümlang, Wettswil und im Triemli.

Der Einladung für die Vertrauensleuterversammlung am 6. Mai 2014 folgten über 30 Personen.

Im ersten Teil standen die Informationen über das Bauvorhaben Hard/Bullinger im Mittelpunkt. Nach einer Einführung über die Projektgeschichte folgte ein vertiefter Einblick in die Entscheidungsgrundlagen dieser Siedlung. Der Architekt Marc Oppliger erläuterte den baulichen Zustand und mögliche Varianten sowie die Variante Ersatzneubau. Weiter wurde der Sozialplan erklärt und auf das weitere Vorgehen hingewiesen. Das zweite Thema befasste sich mit den Vorstellungen des Vorstands über die ökologische Nachhaltigkeit in der Baugenossenschaft Rotach. Als drittes Thema folgte eine Information über die Erhebung der Wohnungsbelegung.

Die Anwesenden konnten bei all diesen Themen ihre Meinungen einbringen, Fragen stellen oder Anregungen weitergeben und die Gespräche beim gemeinsamen Abendessen weiterführen.

Der angeregte Austausch am Obleutetreffen am 29. September 2014 zeigte, dass die Gelegenheit, Erfahrungen und Anliegen auszutauschen zu können, gerne genutzt wurde. Es wurde deutlich, dass die Aufgabe in den Siedlungskommissionen als sinnvoll und bereichernd erlebt wird, aber auch mit einigem Aufwand und Engagement verbunden ist.

Erfreuliche Erfahrungen machten dieses Jahr die Siedlungskommissionen Rotachquartier und Triemli mit einem Fussballmatch, den sie für beide Siedlungen gemeinsam organisiert hatten.

Der Wunsch, eine gemeinsame Plattform für Anlассideen, Tipps zu Ausflügen, Unterhaltungsmöglichkeiten usw. entstehen zu lassen, konnte konkretisiert werden.

Die wertvolle Arbeit der Vertrauensleute unterstützt das Anliegen, dass Wohnen in der Baugenossenschaft Rotach auch in Zukunft weit mehr sein soll als nur Wohnraum zu mieten.



4.4. SOLIDARITÄTSFONDS

In der Zeitschrift «Wohnen» wurde kürzlich eine Extrabeilage zum Thema Solidarität publiziert und die Baugenossenschaft Rotach in diesem Zusammenhang von der Redaktion kontaktiert. Wir hatten dabei die Gelegenheit, den Zweck und die Organisation unseres Solidaritätsfonds genauer vorzustellen. Die für die Beilage verantwortliche Journalistin äusserte sich im abschliessenden Gespräch sehr positiv über den Solidaritätsfonds und meinte, dass wir in diesem Thema im Vergleich mit anderen Genossenschaften führend seien. Darauf dürfen wir stolz sein!

Leider stellen wir immer wieder fest, dass vielen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern unser Solidaritätsfonds nicht oder nur teilweise bekannt ist.

Gerne stellen wir ihn an dieser Stelle nochmals kurz vor: Der Hauptzweck des Fonds besteht darin, dass wir einerseits Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die in finanziellen Schwierigkeiten sind, direkt mit einmaligen oder wiederkehrenden Beträgen unterstützen. Andererseits werden auch gemeinschaftsfördernde Projekte in den Siedlungen aus diesem Fonds mitfinanziert.

Das Geld für den Solidaritätsfonds wird mit einem Betrag von monatlich 2 Franken pro Wohnung über den Mietzins einbezahlt. Im vorliegenden Jahresbericht ist die Bilanz des Fonds aufgeführt.

Auch im Jahr 2014 konnten wir aus dem Solidaritätsfonds Genossenschafterinnen und Genossenschafter in finanziell schwierigen Situationen unterstützen. Eine wichtige Aufgabe der Kommissionsmitglieder besteht auch darin, Fragen zum Fonds zu klären sowie bei einem allfälligen Antrag zu unterstützen und zu beraten. Zögern Sie also nicht, auf uns

zuzukommen oder jemanden zu ermuntern, mit uns Kontakt aufzunehmen! Wir helfen gerne. Höchste Diskretion ist jederzeit gewährleistet.

Selbstverständlich freuen wir uns auch über weitere Gesuche für interessante siedlungsbezogene Projekte.

Alle Informationen über den Solidaritätsfonds sind im Internet unter www.rotach.ch umfassend dokumentiert. Ebenso finden Sie die Namen der Kommissionsmitglieder, die Sie gerne unterstützen.





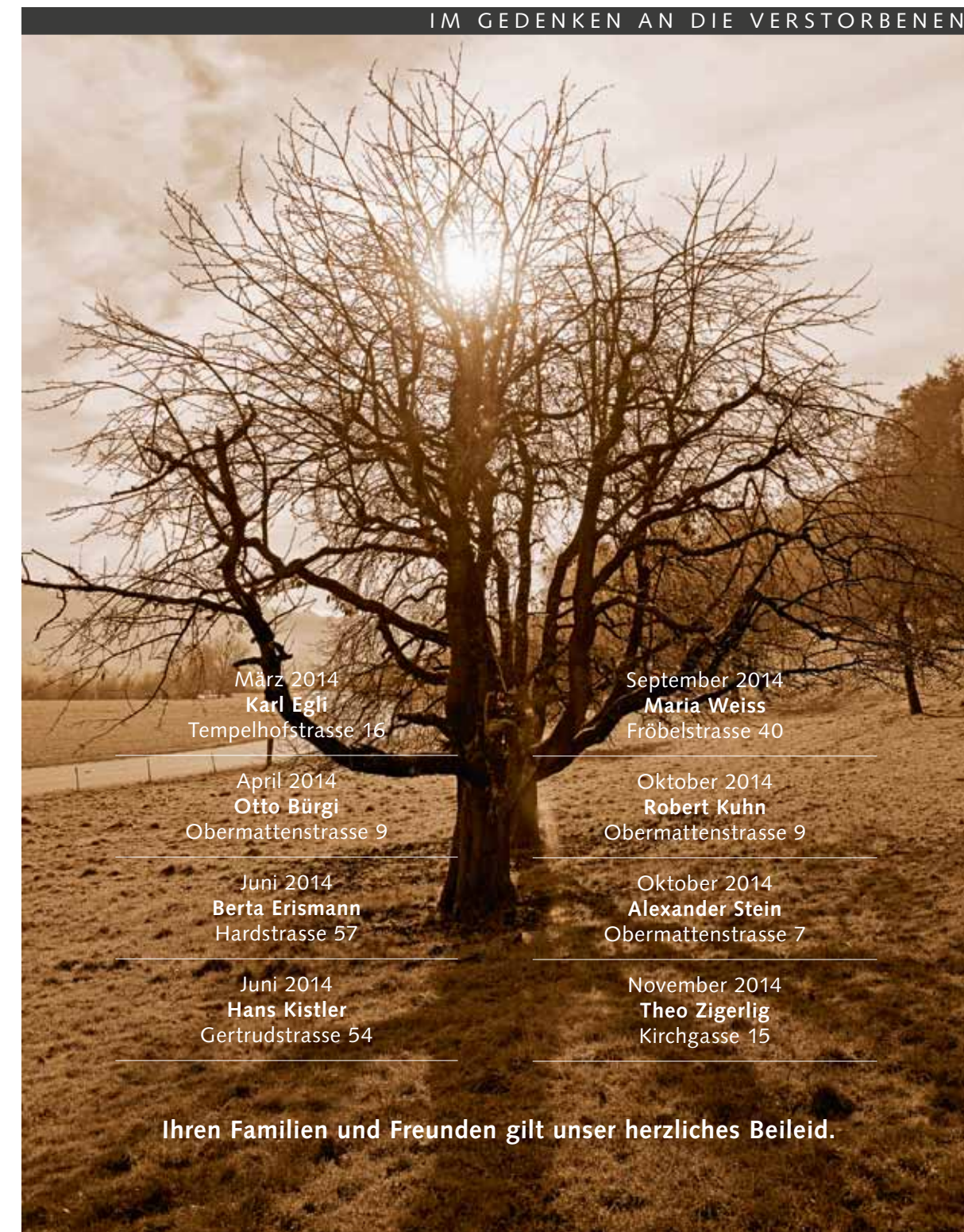
4.5. OBFRAUEN UND OBMÄNNER DER SIEDLUNGSKOMMISSIONEN

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| ROTACHQUARTIER | | | |
| 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 |
| GRIMSEL | | | |
| Walter Kolb | Grimselstrasse 45 | 8048 Zürich | 044 272 66 37 |
| OBERMATTEN/HUEBACHER | | | |
| Maja Franke | Obermattenstrasse 17 | 8153 Rümlang | 044 817 18 21 |
| DETTENBÜHL | | | |
| Peter Angst | Kirchgasse 11 | 8907 Wettswil | 044 701 18 37 |

ZAHL DER GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER 5.1.

| | |
|-------------------|-----|
| 01. Januar 2014 | 889 |
| 31. Dezember 2014 | 890 |

IM GEDENKEN AN DIE VERSTORBENEN 5.2.



März 2014
Karl Egli
Tempelhofstrasse 16

September 2014
Maria Weiss
Fröbelstrasse 40

April 2014
Otto Bürgi
Obermattenstrasse 9

Oktober 2014
Robert Kuhn
Obermattenstrasse 9

Juni 2014
Berta Erismann
Hardstrasse 57

Oktober 2014
Alexander Stein
Obermattenstrasse 7

Juni 2014
Hans Kistler
Gertrudstrasse 54

November 2014
Theo Zigerlig
Kirchgasse 15

Ihren Familien und Freunden gilt unser herzliches Beileid.

6.1. ERFOLGSRECHNUNG

| IN CHF | Anhang-Nr. | 2014 | 2013 |
|---|------------|----------------|----------------|
| Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| Mietzinsenträge ./. Leerstände/Mietzinsverlust | | 11'314'046.35 | 12'485'562.15 |
| Erträge aus Nebenkosten | | 721'981.05 | 795'746.05 |
| Übrige Erträge | | 1'880.85 | 852.20 |
| Aktivierete Eigenleistungen | | 423'375.50 | 270'391.85 |
| Liegenschaftenaufwand | | | |
| Unterhalt/Reparaturen | | - 2'567'814.50 | - 2'738'731.66 |
| Baurechtszins | | - 146'452.00 | - 154'533.90 |
| Versicherungen | | - 123'060.00 | - 123'671.05 |
| Abgaben/Gebühren | | - 810'673.57 | - 941'717.68 |
| Einlage Erneuerungsfonds | | - 2'205'004.00 | - 2'174'473.00 |
| Personalaufwand | | | |
| Betrieb | | - 853'961.00 | - 853'660.00 |
| Verwaltung | | - 770'173.50 | - 855'357.40 |
| Bau | | - 173'375.50 | - 167'926.35 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | | | |
| Büro- und Beratungsaufwand | | - 539'316.45 | - 444'278.42 |
| Organkosten | | - 100'006.70 | - 99'221.80 |
| Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen | | | |
| | | 4'171'446.53 | 4'998'980.99 |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens | | | |
| Abschreibungen mobile Sachanlagen | | - 53'335.50 | - 44'972.55 |
| Einlage Amortisationskonto | | - 2'150'345.70 | - 2'336'273.65 |
| Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern | | | |
| | | 1'967'765.33 | 2'617'734.79 |
| Finanzaufwand | | | |
| Zinsaufwand Hypotheken | | - 1'495'484.40 | - 1'626'092.48 |
| Zinsaufwand Darlehens-/Depositenkasse | | - 427'977.10 | - 474'698.35 |
| Übriger Finanzaufwand | | - 4'715.20 | - 5'777.25 |
| Finanzertrag | | | |
| | | 4'645.26 | 5'919.20 |
| Betriebliches Ergebnis vor Steuern | | | |
| | | 44'233.89 | 517'085.91 |

6.1.

| IN CHF | Anhang-Nr. | 2014 | 2013 |
|---|------------|-------------|--------------|
| Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand | 3.1 | - 1'890.65 | - 409'597.95 |
| Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag | 3.2 | 59'701.00 | 39'619.60 |
| Jahresergebnis vor Steuern | | | |
| | | 102'044.24 | 147'107.56 |
| Direkte Steuern | | - 41'000.00 | - 90'000.00 |
| JAHRESGEWINN | | | |
| | | 61'044.24 | 57'107.56 |

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS 2014 6.2.

| | | |
|---|-----|-------------------|
| Gewinnvortrag | CHF | 269'999.13 |
| Total Jahresgewinn gemäss Bilanz | CHF | 61'044.24 |
| TOTAL BILANZGEWINN | CHF | 331'043.37 |
| Verzinsung des freiwilligen Anteilscheinkapitals zu 1.25% | CHF | 3'649.75 |
| Zuweisung an die gesetzliche Reserve | CHF | 20'000.00 |
| VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG | CHF | 307'393.62 |

6.3. BILANZ / AKTIVEN

| IN CHF | Anhang-Nr. | 2014 | 2013 |
|--|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Umlaufvermögen | | | |
| Flüssige Mittel | | 4'229'825.99 | 2'106'287.91 |
| Kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs | | | 93'860.00 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 909.05 | 17'355.45 |
| übrige kurzfristige Forderungen | 2.1 | 270'017.38 | 33'977.73 |
| Vorräte | | 25'066.80 | 20'034.50 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | | | |
| Vorausbezahlte Aufwendungen | 589'762.40 | | |
| Heizkosten | 686'524.80 | 1'276'287.20 | 1'394'471.85 |
| TOTAL UMLAUFVERMÖGEN | | 5'802'106.42 | 3'665'987.44 |
| Anlagevermögen | | | |
| Finanzanlagen | 2.2 | 144'730.19 | 144'710.94 |
| Sachanlagen | | | |
| Gebäude auf eigenem Land | 164'645'062.35 | | |
| ./. Amortisationskonto | - 39'335'503.40 | 125'309'558.95 | 127'226'582.67 |
| Gebäude auf Land im Baurecht | 28'017'869.15 | | |
| ./. Amortisationskonto | - 4'767'238.80 | 23'250'630.35 | 23'660'786.95 |
| Unbebautes Land | 136'310.85 | | |
| ./. Amortisationskonto | - 136'309.85 | 1.00 | 1.00 |
| Baukonti | 2.3 | 35'371'581.05 | 8'692'192.25 |
| Übrige Sachanlagen | 2.4 | 89'455.00 | 84'517.40 |
| Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital | | 3'600.00 | 14'520.00 |
| TOTAL ANLAGEVERMÖGEN | | 184'169'556.54 | 159'823'311.21 |
| TOTAL AKTIVEN | | 189'971'662.96 | 163'489'298.65 |

BILANZ / PASSIVEN 6.3.

| IN CHF | Anhang-Nr. | 2014 | 2013 |
|--|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.5 | 4'636'206.90 | 2'646'690.10 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | | |
| Depositenkasse | | 35'424'318.77 | 32'683'255.99 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | | |
| Depots | 2.6 | 6'190.00 | 6'160.00 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | | |
| Aufwandabgrenzung | 502'929.85 | | |
| Vorausbezahlte Mietzinse | 414'783.40 | | |
| Akontozahlungen Heizkosten | 584'908.05 | | |
| Marchzinsen | 203'217.94 | 1'705'839.24 | 2'224'288.53 |
| TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL | | 41'772'554.91 | 37'560'394.62 |
| Langfristiges Fremdkapital | | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | | |
| Hypotheken | | 126'400'000.00 | 96'660'000.00 |
| Rückstellungen | | | |
| Erneuerungsfonds | 13'962'348.12 | | |
| Neubaufonds | 1'094'984.00 | | |
| Solidaritätsfonds | 381'932.56 | 15'439'264.68 | 22'973'454.30 |
| TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL | | 141'839'264.68 | 119'633'454.30 |
| Eigenkapital | | | |
| Genossenschaftskapital | | | |
| Pflichtanteile | 4'941'000.00 | | |
| freiwillige Anteile | 287'800.00 | 5'228'800.00 | 5'220'800.00 |
| Gesetzliche Gewinnreserve | | | |
| | | 800'000.00 | 780'000.00 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Vortrag Vorjahr | 269'999.13 | | |
| Jahresgewinn | 61'044.24 | 331'043.37 | 294'649.73 |
| TOTAL EIGENKAPITAL | | 6'359'843.37 | 6'295'449.73 |
| TOTAL PASSIVEN | | 189'971'662.96 | 163'489'298.65 |

6.4. ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Seit Januar 2013 wird in der Schweiz ein neues Rechnungslegungsrecht eingeführt. Ab 1. Januar 2015 ist die Anwendung des neuen Rechts zwingend. Das betrifft praktisch alle Unternehmen und Organisationen mit Buchführungspflicht. Betroffen ist somit auch die Baugenossenschaft Rotach. Der Jahresabschluss 2014 ist nun erstmals gemäss neuem Recht erstellt worden. Das hat für die Baugenossenschaft Rotach Auswirkungen auf die Darstellung des Jahresabschlusses im Jahresbericht. Diese muss detaillierter erfolgen als bisher. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Die von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung per 31.12.2013 ist aber nach wie vor gültig.

2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

| IN CHF | 2014 | 2013 |
|--|----------------------|---------------------|
| 2.1 Übrige kurzfristige Forderungen | | |
| Verrechnungssteuern | 413.08 | 623.63 |
| Bargeldkassen von Hauswarten und Malerbetrieb | 1'300.00 | 1'300.00 |
| Guthaben von Wohnbaugenossenschaft Asig | 22'779.70 | 32'053.85 |
| Diverse Debitoren | 245'524.60 | 0.25 |
| | 270'017.38 | 33'977.73 |
| 2.2 Finanzanlagen | | |
| Aktien Logis Suisse AG | 3'500.00 | 3'500.00 |
| Anteilschein «Wohnbaugenossenschaft Asig» | 2'000.00 | 2'000.00 |
| Anteilschein «Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft» | 14'000.00 | 14'000.00 |
| Anteilschein «Kraftwerk 1» | 10'000.00 | 10'000.00 |
| Anteilschein «Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger» | 5'000.00 | 5'000.00 |
| Anteilschein «Baugenossenschaft Mehr als Wohnen» | 100'000.00 | 100'000.00 |
| Depot Tankkarten | 100.00 | 100.00 |
| Kaution Zentrale Paritätische Berufskommission | 10'130.19 | 10'110.94 |
| | 144'730.19 | 144'710.94 |
| 2.3 Baukonti | | |
| Ersatzneubau Triemli 1 | 25'604'253.95 | 6'241'691.30 |
| Photovoltaikanlage Triemli 1 | 27'242.95 | 0.00 |
| Ersatzneubau Huebacher | 9'088'523.70 | 745'771.30 |
| Ersatzneubau Hard Ost | 226'453.15 | 202'149.70 |
| Sanierung Hard West | 425'107.30 | 205'216.45 |
| Sanierung Garage Wettswil | 0.00 | 1'285'061.50 |
| Zusätzliche Dachausstiege Triemli 2 | 0.00 | 6'102.00 |
| Küchensanierung Hammer/Fröbel | 0.00 | 6'200.00 |
| | 35'371'581.05 | 8'692'192.25 |
| 2.4 Übrige Sachanlagen | | |
| Mobiliar | 39'784.05 | 36'925.95 |
| Maschinen und Geräte | 1'463.35 | 2'194.05 |
| Fahrzeuge | 45'657.00 | 40'464.00 |
| EDV-Anlagen | 2'548.60 | 4'931.40 |
| Kehrichtcontainer | 2.00 | 2.00 |
| | 89'455.00 | 84'517.40 |

| IN CHF | 2014 | 2013 |
|---|---------------------|---------------------|
| 2.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| Kreditoren Dritte | 4'470'870.60 | 2'393'086.75 |
| Auszuzahlendes Genossenschaftskapital | 16'000.00 | 56'500.00 |
| Verrechnungssteuer Zinsen Depositenkasse | 147'389.95 | 164'215.15 |
| Nicht bezogene Anteilscheinkapitalzinsen | 161.35 | 231.90 |
| Nicht bezogene Heizkostenguthaben | 1'785.00 | 32'656.30 |
| | 4'636'206.90 | 2'646'690.10 |

2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Depotleistungen Gärten Wettswil | 2'800.00 | 2'800.00 |
| Depotleistungen für Hofschlüssel Birkenhof | 3'390.00 | 3'360.00 |
| | 6'190.00 | 6'160.00 |

2.7 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.8 Genossenschaftskapital

Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum wirklichen Wert, jedoch höchstens zum Nominalwert. Ein weiterer Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen besteht nicht. Sie haften für alle der Genossenschaft gegenüber eingegangenen Verpflichtungen.

2.9 Vorstandshonorare

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Ordentliche Entschädigung für Vorstandstätigkeit | 92'400.00 | 92'120.00 |
| Bautenentschädigung (zulasten Baukonti) | 88'481.10 | 97'755.85 |

3. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung**3.1 Aufwand**

| | | |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Einlage Arbeitgeber-Beitragsreserve | - | 406'396.25 |
| Div. Ausbuchungen aus Vorjahren | 1'890.65 | 3'201.70 |
| | 1'890.65 | 409'597.95 |

3.2 Ertrag

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Auflösung Umbauentschädigung Rümlang | 5'200.00 | - |
| Auflösung Steuerrückstellungen aus Vorjahren | 21'031.95 | 8'433.00 |
| Mobiliar Bülach Überschussbeteiligung | 6'588.20 | - |
| Rückvergütung Antennengebühr aus Wohnungsleerständen | 7'087.45 | - |
| Auflösung Rückstellung Vorstands-Sitzungsgelder | 12'000.00 | - |
| Auflösung Rückstellung Sanierung Heizung Hammer/Fröbel | - | 13'127.60 |
| Schweiz. Mobiliar Versicherung Entschädigung Wasserschaden | - | 11'500.00 |
| Div. Ausbuchungen aus Vorjahren | 7'793.40 | 6'559.00 |
| | 59'701.00 | 39'619.60 |

4. Die Anzahl Mitarbeitende erreicht im Jahresdurchschnitt nicht 50 Vollzeitstellen.

5. Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 9. März 2015 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2014 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

6.5. ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

| IN CHF | 2014 | 2013 |
|---|----------------------|---------------------|
| Fondsverwaltung | | |
| Die verschiedenen Fonds haben sich wie folgt verändert: | | |
| Fondseinlagen | 4'355'349.70 | 4'510'746.65 |
| Gewinnvortrag | 269'999.13 | 237'542.17 |
| Jahresgewinn | 61'044.24 | 57'107.56 |
| TOTAL | 4'686'393.07 | 4'805'396.38 |
| Den verschiedenen Fonds wurden einzeln zugewiesen: | | |
| Amortisationsfonds | | |
| Stand Ende Vorjahr | | 47'136'516.90 |
| Einlage 2014 | 2'150'345.70 | |
| Auflösung 2014 infolge Ersatzneubau: | | |
| Triemli 1 | 4'308'153.90 | |
| Huebacher | 875'966.50 | |
| STAND ENDE 2014 | 44'102'742.20 | |
| Erneuerungsfonds | | |
| Stand Ende Vorjahr | | 21'491'660.04 |
| Entnahme 2014 | 9'734'315.92 | |
| Einlage 2014 | 2'205'004.00 | |
| STAND ENDE 2014 | 13'962'348.12 | |

Investitionen für ausserordentliche Sanierungen im Jahr 2014 aus dem Erneuerungsfonds waren:

| | | |
|-------------------|--------------------------------|---------------------|
| Dettenbühl | Grosssanierung | 5'109'844.55 |
| Triemli 1 | Auflösung infolge Ersatzneubau | 3'536'195.37 |
| Huebacher | Auflösung infolge Ersatzneubau | 1'052'925.00 |
| Triemli 3 | 2 Küchen-/Badsanierungen | 35'351.00 |
| | TOTAL | 9'734'315.92 |

| Reservefonds | | |
|---------------------------|-------------------|------------|
| Stand Ende 2013 | | 780'000.00 |
| Zuweisung aus Gewinn 2013 | 20'000.00 | |
| STAND ENDE 2014 | 800'000.00 | |

Neubaufonds

Der Neubaufonds wurde nicht verzinst.

GELDFLUSSRECHNUNG 6.6.

| IN CHF | 2014 | 2013 |
|--|---------------------|---------------------|
| Geschäftstätigkeit | | |
| Jahresergebnis | 61'044 | 57'108 |
| Abschreibungen Liegenschaften | 2'150'346 | 2'336'274 |
| übrige Abschreibungen | 53'336 | 44'973 |
| Einlage Erneuerungsfonds | 2'205'004 | 2'174'473 |
| Einlage Arbeitgeber-Beitragsreserve | 0 | 406'396 |
| Veränderung diverse Fonds | - 4'878 | - 17'303 |
| Cashflow | 4'464'852 | 5'001'921 |
| Veränderung kurzfristige Forderungen | - 219'594 | 64'315 |
| Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen | 118'185 | 39'854 |
| Veränderung Vorräte | - 5'032 | 3'169 |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1'989'517 | 1'550'924 |
| Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen | - 518'419 | - 460'954 |
| Geldfluss aus Geschäftstätigkeit | 5'829'509 | 6'199'229 |
| Investitionstätigkeit | | |
| Wertschriften | 93'860 | - 3'218 |
| Investitionen in Liegenschaften/Baukonto | - 31'091'674 | - 6'691'637 |
| Investitionen in übrige Anlagen | - 58'273 | - 13'732 |
| Entnahme Erneuerungsfonds | - 5'145'196 | - 3'700'000 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | - 36'201'283 | - 10'408'587 |
| Finanzierungstätigkeit | | |
| Aufnahme/Amortisation Hypotheken | 29'740'000 | 3'000'000 |
| Zunahmen Depositenkasse | 2'741'063 | 3'264'829 |
| Veränderung Anteilscheinkapital | 18'900 | - 290'500 |
| Verzinsung Anteilscheinkapital | - 4'651 | - 5'719 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | 32'495'312 | 5'968'610 |
| Veränderung der flüssigen Mittel | 2'123'538 | 1'759'252 |
| Flüssige Mittel | | |
| Kasse | 963 | 2'302 |
| Postcheck | 63'277 | 12'563 |
| Bank | 4'165'586 | 2'091'423 |
| Total | 4'229'826 | 2'106'288 |
| Veränderung der flüssigen Mittel | 2'123'538 | 1'759'252 |



Mühle Hirslanden mit Knechtenhaus

6.7. LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

ZÜRICH / RÜMLANG / WETTSWIL 2014

| | gesamt | Rotachquartier | Hard/Bullinger | Hammer/Fröbel | Triemli 1* | Triemli 2/Paul-Clairmont | Triemli 3 | Triemli 4 | Grimsel | Obermatten, Rümlang | Huebacher, Rümlang** | Dettenbühl, Wettswil a.A. |
|----------------------------------|------------|----------------|----------------|---------------|------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| 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 | 106 | | | | | 23 | | 3 | 26 | | | 54 |
| 5 Zimmer | 0 | | | | | | | | | | | |
| 5,5 Zimmer | 36 | 10 | | | | 22 | | | 2 | | | 2 |
| 6 Zimmer | 0 | | | | | | | | | | | |
| 6,5 Zimmer | 10 | 6 | | | | 4 | | | | | | |
| TOTAL Wohnungen | 869 | 324 | 93 | 40 | 0 | 55 | 15 | 12 | 25 | 185 | 0 | 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 | 13 | | | 4 |
| TOTAL Gewerbe-/Nebenräume | 49 | 12 | 5 | 2 | 0 | 8 | 2 | 1 | 14 | 0 | 0 | 4 |
| Abstellplatz in Garage | 336 | 66 | 3 | 5 | | 55 | 12 | | 10 | 88 | | 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 | 542 | 83 | 14 | 15 | 0 | 68 | 12 | 0 | 10 | 183 | 0 | 157 |



Psychiatrie Universitätsklinik Zürich

| Siedlung | Bezugsjahr | Anzahl Wohnungen | Versicherungswert CHF | Anlagekosten CHF | Buchwert CHF |
|--------------------------------|------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Rotachquartier | 1924–1930 | 324 | 87'203'500.00 | 53'433'676.45 | 37'762'122.50 |
| Hard/Bullinger | 1930/1932 | 93 | 20'718'000.00 | 9'441'785.00 | 6'013'324.70 |
| Hammer/Fröbel | 1927/1928 | 40 | 10'594'000.00 | 4'459'239.00 | 2'856'598.10 |
| Triemli 2/Paul-Clairmont | 2004–2006 | 55 | 27'219'400.00 | 28'017'869.15 | 23'250'630.35 |
| Triemli 3 | 1955 | 15 | 3'801'600.00 | 6'921'521.55 | 6'500'207.90 |
| Triemli 4 | 1933 | 12 | 1'964'600.00 | 2'800'000.00 | 2'668'447.10 |
| Grimsel | 1951 | 25 | 6'559'000.00 | 7'656'467.55 | 5'978'352.60 |
| Obermatten, Rümlang | 1961–1970 | 185 | 44'242'200.00 | 29'207'321.50 | 21'895'782.05 |
| Dettenbühl, Wettswil a.A. | 1972/1973 | 120 | 36'535'800.00 | 39'785'950.75 | 30'695'623.45 |
| Ersatzneubauten (Restbuchwert) | | | | | |
| Triemli 1 | | | | 8'433'762.20 | 8'433'762.20 |
| Huebacher Rümlang | | | | 2'505'338.35 | 2'505'338.35 |
| TOTAL | | 869 | 238'838'100.00 | 192'662'931.50 | 148'560'189.30 |

6.8. BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Rotach Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Erfolgsrechnung 6.1. / S. 18–19, Bilanz 6.3. / S. 20–21, Anhang zur Jahresrechnung 6.4. / S. 22–23) der Baugenossenschaft Rotach Zürich für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 19. März 2015

BDO AG

A. Blattmann

Andreas Blattmann

Leitender Revisor, zugelassener
Revisionsexperte

I. Gebhard

ppa. Isabel Gebhard

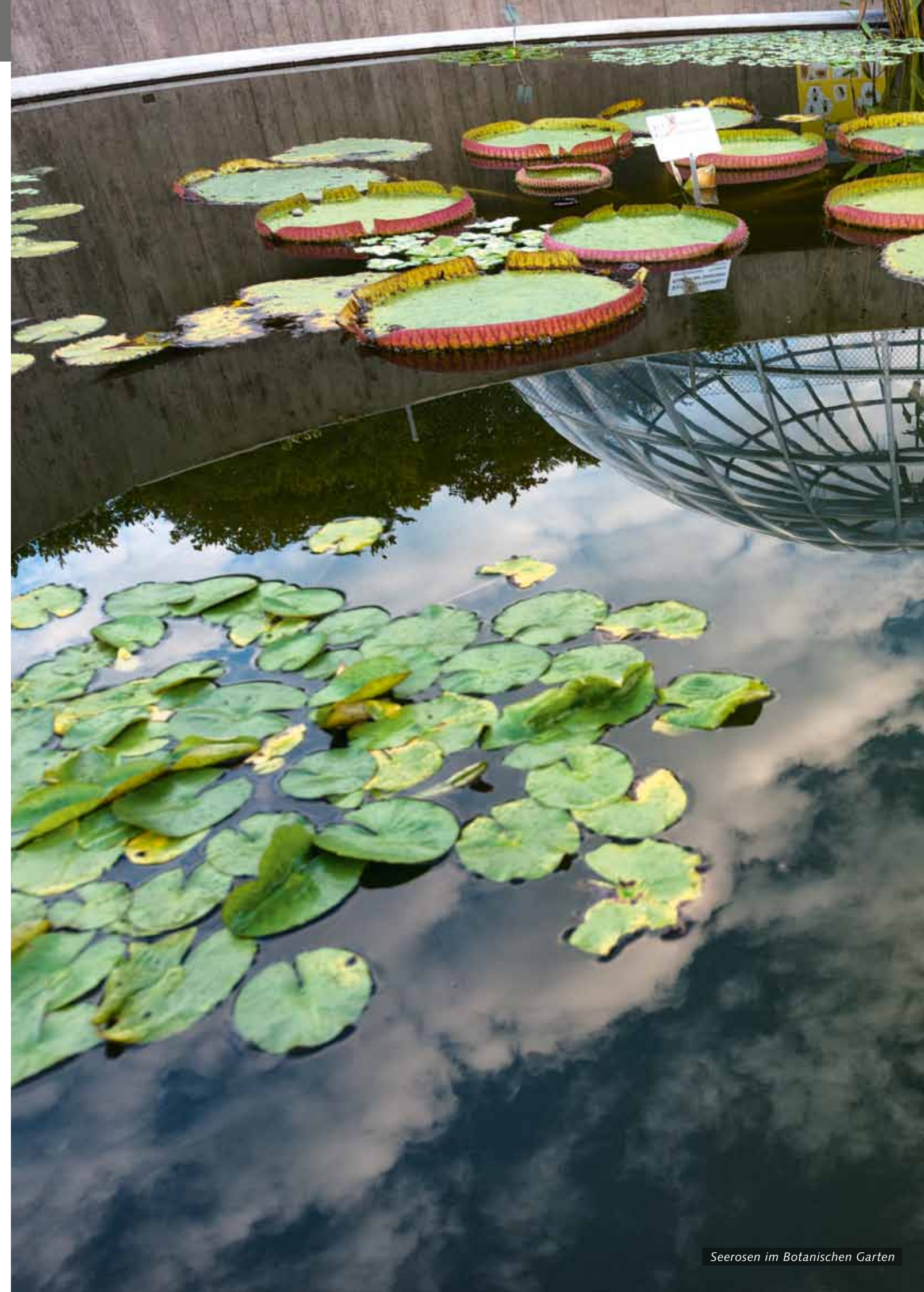
Zugelassene Revisionsexpertin

6.9. BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Wir haben die Arbeit des Vorstandes aufmerksam verfolgt und die Abrechnungen der Siedlungskommissionen geprüft. Wir kommen zum Schluss, dass die bestehende Organisation eine professionelle, gesetzes- und statutenkonforme Führung der Genossenschaft gewährleistet.

Zürich, 20. Februar 2015

Die Geschäftsprüfungskommission
Roberto Bizzarri
Tobias Frei
Patrick Meier



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Die Generalversammlung vom 8. Juni 2009 hat das vom Vorstand vorgeschlagene Wachstumsziel von 200 Wohnungen bis ins Jahr 2025 mit grosser Mehrheit gutgeheissen. Dieses Ziel sollte durch verdichtetes Bauen bei Ersatzneubauten, durch den Zukauf von Liegenschaften vor allem in der Stadt Zürich sowie durch den Bau einer neuen Siedlung erreicht werden. Nach gut 5 Jahren möchte ich nun eine erste Bilanz ziehen. Ich beziehe dabei die aktuell entstehenden 199 Wohnungen in den Ersatzneubauten Triemli und Huebacher in die Rechnung mit ein. Ohne weitere Zukäufe von Liegenschaften werden wir im Sommer 2016 über 1068 Wohnungen verfügen. Dies entspricht einem Zuwachs von 81 Wohnungen seit 2009. Rein zahlenmässig könnte man also sagen, wir sind auf Kurs, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Betrachtet man unser Wachstum in den letzten Jahren genauer, kann man jedoch nicht vollauf zufrieden sein. Wir haben 54 Wohnungen dank den Ersatzneubauten und 27 Wohnungen mit Liegenschaftskäufen gewonnen. Das Wachstumspotenzial in den Ersatzneubauten ist damit grösstenteils ausgeschöpft, allenfalls kommen da noch 10 bis 20 Wohnungen bei einem allfälligen Ersatzneubau Hard Ost und vier bis fünf Wohnungen bei einem Dachstockausbau Hard West dazu. Es bleiben also um die 100 Wohnungen, welche in den nächsten 10 Jahren gekauft oder neu gebaut werden müssen. Zieht man die lange Zeit für die Landsuche, die Planungsphase und die Bauzeit mit in Betracht, um eine neue Siedlung zu erstellen, muss der Vorstand seine Bemühungen eindeutig intensivieren. Keinesfalls wollen wir dabei die nötige Sorgfalt vernachlässigen. Auch werden wir erst richtig loslegen können, wenn die dazu nötigen Ressourcen in der Geschäftsstelle und im Vorstand dank der Fertigstellung der grossen Ersatzneubauten Triemli und Huebacher wieder zur Verfügung stehen. Denn diese beiden Vorhaben sowie die parallel dazu laufende Sanierung der Siedlung Wettswil und die Planung der Sanierung Hard haben uns gefordert und viel

Aufmerksamkeit gekostet. Dafür dürfen wir festhalten, dass der Tiefbau im schwierigen Baugrund Triemli erfolgreich bewältigt ist und der Rohbau Huebacher noch vor dem Wintereinbruch in Rekordzeit fertiggestellt werden konnte. Damit sind zwei sehr wichtige Etappenziele ohne Unfälle und ohne nennenswerte Kostenüberschreitungen erreicht worden. Mehr noch: Die Kostensicherheit für diese beiden Grossprojekte hat wesentlich zugenommen. In den Vordergrund rückt nun immer mehr die aufwändige Erstvermietung dieser rund 200 Wohnungen. Ich freue mich darauf, dass diese beiden Siedlungen wieder mit Leben gefüllt werden.

Felix Zimmermann, Präsident



Jahresbericht 2014 der Baugenossenschaft Rotach Zürich
Herausgeber: Baugenossenschaft Rotach, Zürich
Redaktion: Marlis Bozanja, Manuela Klemenz, Jürg Aepli
Grafik: Daniela Baur
Fotografie: Stefan Rötheli, augenweiden.ch
Druck: medienwerkstatt ag, 8583 Sulgen

DIE BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH IM QUARTIER HIRSLANDEN

Die in den ersten Jahren der Baugenossenschaft Rotach vom Architekten J. Löhlein geplante Siedlung Hammer/Fröbel bildete nach ihrer Fertigstellung ein Ensemble mit den Liegenschaften der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Hirslanden.

Beim Bezug der auf fünf Häuser verteilten Wohnungen in den Jahren 1927/28 präsentierte sich die Siedlung «in ruhiger Lage nahe dem malerischen Wehrenbach mit schönem Wäldchen». In den Jahren des wirtschaftlichen Aufschwungs erfreuten sich die Mieter dann an Neuerungen wie der Zentralheizung und einer Waschmaschine, die von einer Spezialfirma eigens für jeweils ein bis zwei Tage ins Haus gebracht wurde, um das Wäschewaschen zu erleichtern.

Im Zuge von weiteren Umbauten und Sanierungen in den letzten Jahrzehnten erhielt die Siedlung Hammer/Fröbel ihr heutiges Gesicht. Sie bildet mit ihren vierzig Wohnungen und zwei Ateliers einen kleinen, aber feinen Bestandteil des Quartiers Hirslanden.



TITELBILD: *Zwischen See und Berg präsentiert sich Hirslanden als Wohnquartier mit viel Naherholungsraum.*