



# JAHRESBERICHT 2015

Baugenossenschaft **Rotach** Zürich





Bereits vor 2000 Jahren war das Gebiet des heutigen Altstetten ein wichtiger Ort, da die Römerstrasse von Chur nach Baden über Altstetter Boden verlief. Seinen heutigen Namen bekam Altstetten jedoch erst einige Jahrhunderte später von den Alemannen – «Altstetin» bedeutet «bei den alten Mauern», womit die Ruinen aus römischer Zeit gemeint sind.

Die Inbetriebnahme der Spanisch-Brötli-Bahn auf der Strecke Zürich–Baden in der Mitte des 19. Jahrhunderts läutete für Altstetten den Übergang vom Bauerndorf zum Industrievorort ein. Durch die Zuwanderer vom Land, die in Stadtnähe Arbeit suchten, stieg die Bevölkerung von Altstetten in den folgenden Jahren stark an. Die von beiden Seiten befürwortete Eingemeindung von Altstetten in die Stadt Zürich im Jahr 1934 führte auch zur Gründung des Quartiervereins Altstetten und der Zunft zur Letzi.

Vor allem die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts bedeutete für Altstetten städtebaulich eine Periode der Entwicklung und Veränderung. Grosse Siedlungen mit Hunderten von Wohnungen wurden von Wohnbaugenossenschaften und der Stadt Zürich erstellt. Zu den baulichen Grossprojekten in neuerer Zeit gehörten auch das Einkaufszentrum Letzipark und das Letzigrundstadion. Viele städtische Verwaltungsbetriebe und Grossunternehmen in der Informatik-, Banken- und Dienstleistungsbranche unterhalten heute ihre operativen Zentren in Altstetten. Die vielen in Altstetten ansässigen Kleingewerbebetriebe bilden einen schönen Kontrast dazu.

An den Ausläufern des Uetlibergs liegen die ausgedehnten Wohngebiete des «alten» Altstetten mit dem eigentlichen Dorfkern rund um den Lindenplatz. Der relativ neue Quartierteil Altstetten Juch wird von Autobahn, Eisenbahninfrastruktur und modernen Geschäftshäusern dominiert. Das Gebiet Grünau gilt wegen seiner inselähnlichen Lage als Quartier im Quartier mit vielen Grünflächen, einer hohen Wohnqualität und den Naherholungsgebieten Werdinsel und Limmat.

Heute ist Altstetten ein Stadtzürcher Quartier der Superlative: Mit über 30'000 Einwohnern ist es das bevölkerungsreichste Quartier. In Altstetten arbeiten so viele Personen wie in keinem anderen Quartier und auch flächenmässig ist Altstetten das grösste Stadtquartier. Zudem stehen in keinem anderen Quartier so viele Gebäude.

Mit Projekten wie der Realisierung der Durchmesserlinie Altstetten–Zürich Hauptbahnhof–Oerlikon und der aktuellen Entwicklung des Gebietes um Zürich West sieht das Quartier Altstetten einer spannenden und herausfordernden Zukunft entgegen.





Bahnhof Altstetten



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 1. Juni 2015 _____	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 2015 _____	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 Liegenschaftenverzeichnis _____	28–29
6.8 Bericht der Revisionsstelle _____	30
6.9 Bericht der Geschäftsprüfungskommission _____	30
7. SCHLUSSWORT	32

## VORSTAND

<b>Präsident:</b>	Felix Zimmermann, Hammerstrasse 108, 8032 Zürich
<b>Vizepräsidentin und Vermietung:</b>	Monika Sutter, Nussbaumstrasse 16, 8003 Zürich
<b>Quästor:</b>	Gion Cavegn, Grimselstrasse 45, 8048 Zürich
<b>Aktuarin und Siedlungskommissionen:</b>	Esther Nogler, Kirchgasse 15, 8907 Wettswil
<b>Bauten:</b>	André Rickli, Birmensdorferstrasse 467, 8055 Zürich
<b>Städtischer Vertreter:</b>	Arthur Graf, Lindenhofstrasse 21, 8021 Zürich

---

## GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

**Team:** Roberto Bizzarri, Markus Hegglin, 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  
**Sachbearbeiterinnen Rechnungswesen:** Marlis Bozanja, Agnes Georg  
**Verantwortlicher Bauprojektleiter:** Christian Stelzer  
**Teamassistentin/Telefonistin:** Michèle Sandhofer  
**Auszubildende Kauffrau:** Adrijana Jankovic

## Hauswarte

**Zürich (ohne Siedlung Hard):** Andreas Bürgi  
**Rümlang:** Max Curti  
**Wettswil a. A. und Siedlung Hard:** *vakant*

## Malerbetrieb

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

---



### **Siedlung Rotachquartier**

In dieser Siedlung waren defekte Fenster zu ersetzen. Im Birkenhof wurde eine Überdachung (Markise) montiert. Bei der Heizungsanlage mussten die beiden Öl- und Gasbrenner ersetzt werden.

### **Siedlung Hard/Bullinger**

Im Hinblick auf die geplante Sanierung wurden keine grösseren Instandstellungsarbeiten ausgeführt. Seit November werden die Hauswartarbeiten übergangsweise von einer externen Firma durchgeführt.

### **Siedlung Hammer/Fröbel**

In dieser Siedlung wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

### **Siedlungen Triemli**

An der Kreuzung Birmensdorfer- und Schweighofstrasse entsteht zurzeit ein Ersatzneubau (Siedlung Triemli 1). An der Birmensdorferstrasse 467 (Siedlung Triemli 2) wurden Balkonroste mit dem faserverstärkten Hybridmaterial Resysta ausgerüstet. Bei drei Liftanlagen wurden die Rollen ersetzt. In den Liegenschaften Birmensdorferstrasse 445 und 447 (Siedlung Triemli 3) wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen. Auch in den Liegenschaften Schweighofstrasse 360 und 362 (Siedlung Triemli 4) wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

### **Siedlung Grimsel**

Auf der Hofseite wurde ein neuer Sickerschacht erstellt, in den das Wasser von zwei Dachabläufen vom Haus weggeführt wird.

### **Siedlung Obermatten, Rümlang**

In der Liegenschaft Obermatten konnte die letzte Etappe der Gesamtsanierung der Flachdächer abgeschlossen werden. Der Neuanstrich der Treppenhäuser wurde begonnen.

### **Siedlung Huebacher, Rümlang**

In der Siedlung Huebacher fand der Bezug des Ersatzneubaus in zwei Etappen im Juni und Juli statt. Die drei letzten Wohnungen konnten per November vermietet werden.

### **Siedlung Dettenbühl, Wettswil a. A.**

In der Siedlung Dettenbühl wurde die letzte Etappe der Gesamtsanierung abgeschlossen. Ein Öltank wurde ausgebaut und einige Umgebungsarbeiten wurden fertiggestellt. Die Flachdächer wurden abgedichtet und sämtliche Türschilder an den Wohnungstüren durch ein stärkeres Modell ersetzt. Seit November werden die Hauswartarbeiten übergangsweise von einer externen Firma durchgeführt.



*Eugen-Huber-Strasse*

### 3.1 GESCHÄFTSSTELLE

Neben dem Tagesgeschäft stand auch das Jahr 2015 im Zeichen der laufenden Bauprojekte und der organisatorischen Stärkung der Geschäftsstelle.

Alle Beteiligten trugen dank grossem Engagement und intensiver Detailarbeit dazu bei, dass sich die Bauprojekte bezüglich Inhalt, Terminen und Kosten planmässig entwickelten.

Im Frühjahr konnte die Website der Baugenossenschaft Rotach nach einer teilweisen Auffrischung in ihrem neuen, zeitgemässen Kleid präsentiert werden.

Auf der neugestalteten Website wurden die Wohnungen für die Erstvermietung der neuen Siedlung Huebacher in Rümlang ausgeschrieben. Die Erstvermietung konnte im September erfolgreich abgeschlossen werden.

Im Juli erfolgte dann die Publikation der Erstvermietungsinformationen für die neue Siedlung Triemli 1. Die Erstvermietung der 30 altersgerechten Wohnungen im Haus F und der Anmeldeprozess für die an einer Wohnung in der neuen Siedlung interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind grösstenteils abgeschlossen. Im Frühling 2016 werden auch externe Wohnungssuchende die Möglichkeit erhalten, sich für eine Wohnung zu bewerben. Der Aufbau der Hausgemeinschaft 60plus wurde begonnen.

Nach einer Übergangsphase sind nun alle Baugenossenschaften verpflichtet, ihren Jahresabschluss und die Berichterstattung nach den Anforderungen des neuen Rechnungslegungsrechts vorzunehmen. Die Baugenossenschaft Rotach hat diese Vorgaben bereits mit der Jahresrechnung und dem Jahresbericht 2014 umgesetzt.

Aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes auf 1,75 % wurden alle Mietzinse überprüft und auf Basis der geltenden Faktoren neu

berechnet. In den meisten Rotach-Siedlungen konnten in der Folge Mietzinssenkungen durchgeführt werden.

Auch im Jahr 2015 wurden organisatorische Verbesserungen in der Geschäftsstelle durchgeführt. Mit dem Übertritt von Marlis Bozanja per April wurde das Rechnungswesen verstärkt. Das Controlling konnte verbessert werden. Mit einem neuen IT-Outsourcing-Partner wurde die IT-Infrastruktur vereinfacht und leistungsfähiger gemacht. Ein Projekt zur systematischen Archivierung der Baupläne konnte initialisiert werden.

Thomas Lehmann, Hauswart der Siedlungen Dettenbühl in Wettswil a. A. und Hard/Bullinger in Zürich, ist per Ende Oktober aus der Baugenossenschaft ausgetreten, um eine neue berufliche Herausforderung anzunehmen.

Im Berichtsjahr haben die Mitarbeitenden des Malerbetriebs rund 90 Wohnungen instand gestellt. Diese Arbeiten fielen etwas aufwändiger aus als im Vorjahr, da häufig das Holzwerk neu gestrichen werden musste. Im Rahmen der Sanierung der Siedlung Dettenbühl wurde die Neugestaltung der Treppenhäuser abgeschlossen und die Aussenbereiche der Hauseingänge wurden aufgefrischt. Zudem wurde begonnen, die Treppenhäuser in der Siedlung Obermatten neu zu streichen. Die restlichen Treppenhäuser werden Anfang 2016 noch gestrichen.



Unterhalb Lyrenweg

## WOHNUNGSWECHSEL UND WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN

Wohnungsbestand per 31. Dezember 2015: 901

Jahr	Total	davon interne Wohnungswechsel
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
<b>2015</b>	<b>88</b>	<b>19</b>

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

### 4.1 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG VOM 1. JUNI 2015

Nach dem Abendessen begrüßte der Präsident, Felix Zimmermann, die 112 stimmberechtigten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler und die geladenen Gäste. Die drei vom Vorstand vorgeschlagenen Stimmenzähler wurden gewählt und die Traktandenliste genehmigt. Auf Antrag der Stimmenzähler der ordentlichen Generalversammlung vom 2. Juni 2014 genehmigte die Generalversammlung das Protokoll. Felix Zimmermann erläuterte dann die einzelnen Kapitel des Jahresberichts 2014, 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 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler.

Anhand der wichtigsten Kennzahlen erläuterte danach Quästor Gion Cavegn das gute finanzielle Gesamtergebnis. Im Geschäftsjahr 2014 erwirtschaftete die Baugenossenschaft Rotach einen Cashflow von 4,5 Millionen Franken und wies eine Bilanzsumme von 190,0 Millionen Franken aus. Gesamtaufwand und Gesamtertrag beliefen sich auf je 12,5 Millionen Franken. Nach Abschreibungen und Fondszuweisungen konnte ein Gewinn von 61'000 Franken erzielt werden. Die Generalversammlung nahm den Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnis und genehmigte Bilanz und Jahresrechnung 2014. Anschliessend stimmte die Generalversammlung der Entlastung des Vorstandes und dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zu. Auch der Arrondierungskredit über 8 Millionen Franken wurde für ein weiteres Jahr genehmigt.

Der Präsident informierte die Generalversammlung über den statutarisch erforderlichen Rücktritt von Tobias Frei aus der Geschäftsprüfungskommission. Die Generalversammlung wählte darauf Markus Hegglin als neues Mitglied in die Geschäftsprüfungskommission.

Vorstandsmitglied André Rickli berichtete in der Folge über die Bauprojekte Ersatzneubau

Triemli 1 und Hard. Die Bauarbeiten für den Ersatzneubau Triemli 1 würden wie geplant und unter Einhaltung der bewilligten Kredite verlaufen. Der Bezug sei für ca. Oktober 2016 (Längshäuser) respektive ca. Dezember 2016 (Punkthäuser) vorgesehen. Nach der Zustimmung der Generalversammlung 2014 zum Grundsatzantrag Ersatzneubau Hard Ost wurde bei der Stadt Zürich das Gesuch um Entlassung aus dem Inventar schützenswerter Bauten eingereicht. Mit dem Entscheid des Stadtrates sei Anfang 2016 zu rechnen. Das Bauprojekt für die Sanierung Hard West werde bis Ende 2015 erstellt und danach folge die Baueingabe. Der Baubeginn sei für 2017 geplant. Die Umsiedlung der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler verlaufe zufriedenstellend und nach Zeitplan.

Christian Stelzer, verantwortlicher Bauprojektleiter, informierte nach diesen Ausführungen über die Sanierung Dettenbühl und den Ersatzneubau Huebacher. Die Sanierung Dettenbühl konnte unter Einhaltung der gesetzten Ziele abgeschlossen und die Siedlung wieder in Betrieb genommen werden. Die aufgelaufenen Kosten lagen leicht unter Budget. Mit der Sanierung wurde die Minergie-Zertifizierung erreicht. Dadurch konnten Förderbeiträge an die Baugenossenschaft Rotach ausgerichtet werden, die das Budget entlasteten. Die Bauarbeiten für den Ersatzneubau Huebacher würden unter Einhaltung der gesetzten Kosten- und Qualitätsziele und der Termine verlaufen. Per Datum der Generalversammlung konnten bereits die ersten Mieterinnen und Mieter einziehen. Nach der Präsentation wurden weitere Fragen zu den Bau- und Sanierungsprojekten gestellt, die von Christian Stelzer zufriedenstellend beantwortet werden konnten.

Um 21.30 Uhr schloss der Präsident, Felix Zimmermann, die ordentliche Generalversammlung 2015.



### 4.2 VORSTAND

Der Vorstand führte 2015 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 wie im vorhergehenden Jahr vertieft mit den laufenden Bauprojekten. Weitere Schwerpunkte im Berichtsjahr waren das Wachstum der Baugenossenschaft, die soziale Nachhaltigkeit, die Nachfolgeplanung für den Vorstand und die Finanzthemen Jahresabschluss 2014 und Budget 2016.

Einen entscheidenden Einfluss auf die Rahmenbedingungen für Finanzierungen hatte der Entscheid der Nationalbank Anfang 2015, Negativzinsen einzuführen. Die Kosten der Absicherung gegen steigende Zinsen erhöhten sich schlagartig. Von diesem Entscheid ist auch die Baugenossenschaft betroffen. Zudem haben die Finanzgeber im November begonnen, ihre Margen auf dem ausgeliehenen Kapital zu erhöhen, die Negativzinsen werden jedoch nicht an die Hypothekenehmer weitergegeben. Dank der Beteiligung an einer Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW konnte die Baugenossenschaft einen ersten Schritt dazu unternehmen, die Auswirkungen der geänderten Bedingungen auf dem Finanzmarkt abzufedern.

Tobias Frei trat 2015 aufgrund der Amtszeitbeschränkung aus der Geschäftsprüfungskommission zurück. Er hat mit viel Engagement und Elan die Arbeit der Kommission mitgetragen und geprägt. Der Vorstand dankt ihm an dieser Stelle nochmals herzlich für seinen wertvollen Einsatz. Als Nachfolger von Tobias Frei wurde Markus Hegglin an der Generalversammlung 2015 gewählt.

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

#### **Ersatzneubau Triemli 1**

Per Ende 2015 konnten die Betonierarbeiten abgeschlossen und sämtliche Dächer abgedichtet werden. Die Innenausbauarbeiten wurden wie geplant begonnen. Auf dem Haus E wurde bereits die erste Unterkonstruktion für die Photovoltaik-Anlage montiert. Bis Ende November 2015 konnte der Grossteil der Arbeitsvergaben erfolgen, die letzten Vergaben sind für Anfang 2016 geplant. Die Bauarbeiten verlaufen innerhalb des Terminplans, so dass der Bezug der Häuser in zwei Etappen wie geplant ab Ende 2016 stattfinden kann. Der Kostenrahmen konnte bisher eingehalten werden. Die Bestätigung für die definitiven Bezugstermine folgt im März 2016 für die erste, im Mai 2016 für die zweite Etappe.

#### **Ersatzneubau Huebacher**

Die in Holzbauweise erstellten zweigeschossigen Häuser konnten termingerecht und unter Einhaltung der prognostizierten Kosten fertiggestellt und in Betrieb genommen werden. Im November 2015 waren alle Wohnungen bezogen. Die Einweihung der neuen Siedlung wurde am 22. August 2015 bei herrlichem Sommerwetter mit einem Fest gefeiert.

#### **Sanierung Dettenbühl**

Anfang 2015 konnte die vierzehnte und letzte Teiletappe der Gesamtsanierung termingerecht abgeschlossen werden. Die Schlussabrechnung wurde erstellt und genehmigt. Erfreulicherweise lagen die Kosten mit rund 2,3 Millionen Franken unter dem bewilligten Kredit von 24,3 Millionen Franken. Aus diesem Grund fielen die Mietzinserhöhungen geringer aus als die ursprünglich in Aussicht gestellten maximalen Anpassungen. Der Abschluss der Sanierungsarbeiten wurde am 18. April 2015 mit einem Fest gefeiert.

#### **Sanierung Hard West**

Das Vorprojekt der Sanierung Hard West wurde erarbeitet und vom Vorstand verabschiedet. Anschliessend erfolgte die Ausarbeitung des Bauprojektes. Über den Umfang der Sanierungs-

massnahmen, den Kostenrahmen und die Termine wird der Vorstand Anfang 2016 entscheiden.

### **Ersatzneubau Hard Ost**

Die Einreichung des Gesuchs auf Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Bauten bei der Stadt Zürich hat verschiedene Schritte der Nachbearbeitung ausgelöst. Mit dem Entscheid des Stadtrates ist gegen Ende 2016 zu rechnen.

### **Zukunft Rotachquartier**

Die Gründungssiedlung der Baugenossenschaft Rotach ist rund 90 Jahre alt und dank mehrerer Renovationsmassnahmen in der Vergangenheit in einem guten Zustand. In Anbetracht der Grösse und Bedeutung der Siedlung will sich der Vorstand frühzeitig und sorgfältig mit der Zukunft des Rotachquartiers auseinandersetzen. Im Herbst 2014 hat der Vorstand zu diesem Zweck eine Arbeitsgruppe – unter Leitung des Genossenschaftsmitgliedes Peter Ess – eingesetzt. In einem ersten Schritt wurde, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich, dem Wohnforum der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETH) der Auftrag erteilt, die sozialen Qualitäten der heutigen Siedlung systematisch zu ermitteln. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen Anfang 2016 vor.

### **Ökologie**

Der Kredit für den Bau einer Photovoltaik-Anlage auf den Dächern des Ersatzneubaus Triemli 1 wurde vom Vorstand freigegeben. Mit dieser Anlage können pro Jahr ca. 170 MWh Strom erzeugt und damit 80 Haushalte versorgt werden. Damit leistet die Anlage einen wichtigen Betrag zur 2000-Watt-Gesellschaft, deren Zielen sich die Siedlung Triemli 1 verschrieben hat. Zudem wird die Photovoltaik-Anlage mit der kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV) gefördert, was ihre Wirtschaftlichkeit entscheidend verbessert.

Die Baugenossenschaft Rotach hat entschieden, die Ölheizung im Siedlungsteil Hard West im

Rahmen des geplanten Sanierungsprojektes durch Fernwärme zu ersetzen, die mittels Grundwasser-Wärmepumpen umweltfreundlich produziert wird. Gleichzeitig wurde auch für einen zukünftigen Ersatzneubau Hard Ost der Bezug von Fernwärme vereinbart. Damit bezieht die Baugenossenschaft die Wärme für Heizung und Warmwasser zukünftig zu 80 % CO<sub>2</sub>-neutral.

Im Berichtsjahr wurde die Genossenschaft mit dem «prix naturemade 2015» des Vereins für umweltgerechte Energie (VUE) ausgezeichnet. Der Verein ehrt mit diesem Preis Unternehmen, die sich für ein wirtschaftliches, ökologisch und sozial nachhaltiges Handeln verpflichten. Mit dem Blockheizkraftwerk in der Siedlung Huebacher in Rümlang, das mit 100 % «naturemade star»-zertifiziertem Biogas befeuert wird, macht die Baugenossenschaft Rotach einen Schritt auf das Ziel zu, ihren ökologischen Fussabdruck zu verringern.

### **Umsetzung Wachstumsstrategie**

Verschiedene zum Verkauf ausgeschriebene Objekte wurden geprüft, und bei ausgewählten Ausschreibungen hat die Baugenossenschaft Rotach ein Angebot eingereicht. Ein Kauf konnte jedoch nicht realisiert werden. Die Aktivitäten zum Arrondieren wurden im Jahr 2015 systematisch fortgesetzt. Es fanden einige Gespräche mit interessierten Eigentümern statt. Im Berichtsjahr konnte jedoch kein Arrondierungsobjekt erworben werden. Deshalb wurden weder der Arrondierungskredit noch der Kredit für den Erwerb von Bauland beansprucht.

### **Soziale Nachhaltigkeit**

Der Vorstand hat sich 2015 vertieft mit den verschiedenen Dimensionen von sozialer Nachhaltigkeit in der Baugenossenschaft Rotach auseinandergesetzt. Dazu wurde das Grundsatzpapier «Soziale Nachhaltigkeit in der Baugenossenschaft Rotach» verabschiedet. Dieses soll als Leitfaden und Bezugsrahmen für die Weiterentwicklung dieses Themas in den nächsten Jahren dienen.





Auch im Jahr 2015 haben die **Siedlungskommissionen** unterschiedlichste Anlässe organisiert, um den Bewohnerinnen und Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten zu bieten, sich zu treffen, gemeinsam etwas zu erleben und damit der Anonymität unserer Gesellschaft entgegenzuwirken.

In den **Siedlungsversammlungen**, die im März und April stattfanden, lag der Fokus auf den Jahresberichten der einzelnen Siedlungen und dem Stand der verschiedenen Bau- und Sanierungsprojekte. Im Triemli ging es um den Baufortschritt beim Ersatzneubau und das Vorgehen bezüglich der Vermietungen. In der Hard standen Informationen zur geplanten Sanierung im Mittelpunkt, während im Rotachquartier das Thema Platzüberdachung vor dem Rotachstübli im Birkenhof diskutiert wurde. In Wettswil war die Siedlungsversammlung Teil des Siedlungsfestes, das einen gelungenen Schlusspunkt der mehr als zweijährigen Sanierungsarbeiten bildete.

Gut vertreten waren die einzelnen Siedlungen beim **Obleutetreffen** vom 26. Oktober 2015. Ein angeregter gegenseitiger Austausch von Erfahrungen und Ideen entstand. Es folgten Informationen über das vom Vorstand neu überarbeitete Grundlagenpapier «Soziale Nachhaltigkeit» und über die Vorstellungen zum Thema Mehr als Wohnen und Partizipation in der Baugenossenschaft Rotach. Weitere Themen wie die Höhe des Beitrags der Genossenschaftsmitglieder an die Siedlungskommissionen und die Hundehaltung kamen auf den Tisch und wurden intensiv diskutiert.

An der **Vertrauensleute-Versammlung** vom 9. November 2015 nahmen 24 interessierte Personen teil. Den Schwerpunkt dieses Anlasses bildete das Thema Biodiversität in den Aussenräumen der Rotach-Siedlungen. Frau Karin Bernowitz, Biologin, informierte über die Bedeutung der Biodiversität in Wohnsiedlungen und darüber, wie diese das Siedlungsleben bereichern kann. Geschäftsführer Jürg Aebli erläuterte

anschliessend, mit welchen Begrünungsmassnahmen in der neuen Siedlung Triemli eine hohe Biodiversität erreicht werden soll. An der Versammlung wurde im Weiteren über den Stand der Bau- und Vermietungsaktivitäten im Triemli 1, der Nachfrage von Genossenschaftern nach Familienwohnungen und der Umsetzung des Wachstumskonzepts der Baugenossenschaft Rotach informiert. Die in der Versammlung geäusserten Fragen, Anregungen und Meinungen wurden im Plenum diskutiert und beim gemeinsamen Abendessen angeregt weiterverfolgt.

Die Arbeit der **Vertrauensleute** in den unterschiedlichen Gremien, wie den Siedlungskommissionen, der Geschäftsprüfungskommission und der Kommission des Solidaritätsfonds, unterstützte auch im Berichtsjahr wirkungsvoll die Anliegen der Baugenossenschaft Rotach und leistete einen wertvollen Beitrag, um die soziale Nachhaltigkeit zu stärken.

### 4.4 SOLIDARITÄTSFONDS

Das Thema Solidarität ist gerade in jüngster Vergangenheit weltweit wieder öfters in die Schlagzeilen gekommen. Solidarisch zu handeln, bedeutet, füreinander einzutreten und sich gegenseitig zu helfen. Die Kultur der Solidarität wird auch in der Baugenossenschaft Rotach gelebt und unter anderem auch durch den Solidaritätsfonds umgesetzt.

Mit dem Mietzins zahlen alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler monatlich zwei Franken pro Wohnung in den Solidaritätsfonds ein. Gemäss Reglement wird das Geld, das im Fonds zusammenkommt, wie folgt eingesetzt: Einerseits sollen Genossenschaftlerinnen und

Genossenschaftler, die in finanzielle Probleme oder in einen Engpass geraten sind, mit regelmässigen oder einmaligen Beiträgen aus dem Fonds unterstützt werden. Andererseits soll das Geld auch für siedlungsbezogene Projekte, die das soziale Zusammenleben in einer Siedlung fördern, verwendet werden.

Wenn Sie zum Beispiel unerwartet wegen Arbeitslosigkeit, Unfall, Krankheit, einer hohen Arzt- bzw. Zahnarztrechnung oder eines anderen unvorhergesehenen Ereignisses in eine schwierige finanzielle Situation geraten, können Sie sich jederzeit an den Solidaritätsfonds wenden. Die Kommissionmitglieder des Solidaritätsfonds



beraten Sie gerne persönlich und helfen Ihnen unkompliziert weiter. Ebenso unterstützen wir Sie bei der Erstellung des erforderlichen Gesuchs. Zögern Sie also nicht, uns zu kontaktieren! Wir sichern Ihnen höchste Diskretion und Vertraulichkeit zu.

Haben Sie eine gute Idee, die Sie gerne innerhalb der Siedlung umsetzen und realisieren möchten? Auch in einer solchen Situation können Sie sich an den Solidaritätsfonds wenden. Dieser unterstützt Sie gerne bei der Finanzierung Ihres Projektes.

Auch im Jahre 2015 konnte der Solidaritätsfonds wiederum verschiedene Genossenschafterinnen und Genossenschafter in finanziell schwierigen Situationen unterstützen. Für uns ist dies sehr positiv und ein Beweis dafür, dass der Solidaritätsfonds vermehrt wahrgenommen und genutzt wird.

Gerne machen wir an dieser Stelle darauf aufmerksam, dass alle Informationen über den Solidaritätsfonds im Internet unter **[www.rotach.ch](http://www.rotach.ch)** umfassend dokumentiert sind. Ebenso finden Sie dort die Namen und Kontaktdaten aller Mitglieder der Kommission.



## 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

Roger Biefer	Birmensdorferstrasse 467	8055 Zürich	076 777 83 02
--------------	--------------------------	-------------	---------------

Carlo Pavia	Birmensdorferstrasse 467	8055 Zürich	078 666 85 84
-------------	--------------------------	-------------	---------------

---

## GRIMSEL

Walter Kolb	Grimselstrasse 45	8048 Zürich	044 272 66 37
-------------	-------------------	-------------	---------------

---

## OBERMATTEN

Maja Franke	Obermattenstrasse 17	8153 Rümlang	044 817 18 21
-------------	----------------------	--------------	---------------

---

## HUEBACHER

*Kommission in Gründung*

---

## DETTENBÜHL

Peter Angst	Kirchgasse 11	8907 Wettswil	044 701 18 37
-------------	---------------	---------------	---------------

---


**ZAHL DER GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER** **5.1**

1. Januar 2015	890
31. Dezember 2015	924

**IM GEDENKEN AN DIE VERSTORBENEN** **5.2**


Januar 2015  
**Valentina Bürgi**  
 Obermattenstrasse 9

Februar 2015  
**Ernst Winterfeld**  
 Fröbelstrasse 40

März 2015  
**Constantina Schori**  
 Obermattenstrasse 9

Mai 2015  
**Ruedi Dalcher**  
 Kirchgasse 7

Juni 2015  
**Alfio Ganci**  
 Gertrudstrasse 56

Juli 2015  
**Hanni Jungen**  
 Gertrudstrasse 60

August 2015  
**Kenneth Birch**  
 Gertrudstrasse 66

August 2015  
**Sieglinde Bär**  
 Obermattenstrasse 9

September 2015  
**Josef Greger**  
 Tempelhofstrasse 4

Dezember 2015  
**Hugo Joos**  
 Gertrudstrasse 70

Ihren Familien und Freunden gilt unser herzliches Beileid.

## 6.1 ERFOLGSRECHNUNG

IN CHF	Anhang-Nr.	2015	2014
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Mietzinserträge ./.. Leerstände/Mietzinsverlust		11'783'031.65	11'314'046.35
Erträge aus Nebenkosten		736'130.80	721'981.05
Übrige Erträge		22'219.35	1'880.85
Aktivierete Eigenleistungen		423'334.40	423'375.50
<b>Liegenschaftenaufwand</b>			
Unterhalt/Reparaturen	–	2'341'835.00	2'567'814.50
Baurechtszins	–	146'452.00	146'452.00
Versicherungen	–	128'641.45	123'060.00
Abgaben/Gebühren	–	837'864.10	810'673.57
Einlage Erneuerungsfonds	–	2'548'053.15	2'205'004.00
<b>Personalaufwand</b>			
Betrieb	–	803'644.15	853'961.00
Verwaltung	–	892'507.55	770'173.50
Bau	–	173'334.40	173'375.50
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>			
Büro- und Beratungsaufwand	–	497'923.61	539'316.45
Organkosten	–	97'653.10	100'006.70
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen</b>		<b>4'496'807.69</b>	<b>4'171'446.53</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>			
Abschreibungen mobile Sachanlagen	–	55'912.65	53'335.50
Einlage Amortisationskonto	–	2'320'468.30	2'150'345.70
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>2'120'426.74</b>	<b>1'967'765.33</b>
<b>Finanzaufwand</b>			
Zinsaufwand Hypotheken	–	1'657'322.95	1'495'484.40
Zinsaufwand Darlehens-/Depositenkasse	–	414'005.45	427'977.10
Übriger Finanzaufwand	–	4'415.25	4'715.20
<b>Finanzertrag</b>		<b>685.06</b>	<b>4'645.26</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>45'368.15</b>	<b>44'233.89</b>



IN CHF		2015	2014
	Anhang-Nr.		
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.1	– 6'297.25	– 1'890.65
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.2	18'059.65	59'701.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>57'130.55</b>	<b>102'044.24</b>
Direkte Steuern		– 30'300.00	– 41'000.00
<b>JAHRESGEWINN</b>		<b>26'830.55</b>	<b>61'044.24</b>

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS 2015

Gewinnvortrag	CHF	307'393.62
Total Jahresgewinn gemäss Bilanz	CHF	26'830.55
<b>TOTAL BILANZGEWINN</b>	CHF	<b>334'224.17</b>
Verzinsung des freiwilligen Anteilscheinkapitals zu 1,15 %	CHF	3'296.75
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	CHF	20'000.00
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	CHF	<b>310'927.42</b>

## 6.3 BILANZ/AKTIVEN

IN CHF		2015	2014
	Anhang-Nr.		
<b>Umlaufvermögen</b>			
	Flüssige Mittel	7'747'922.85	4'229'825.99
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25'255.65	909.05
	Übrige kurzfristige Forderungen 2.1	43'189.09	270'017.38
	Vorräte	26'176.80	25'066.80
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>			
	Vorausbezahlte Aufwendungen 524'119.05		
	Heizkosten 563'629.85	1'087'748.90	1'276'287.20
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>8'930'293.29</b>	<b>5'802'106.42</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Finanzanlagen 2.2</b>		144'740.64	144'730.19
<b>Sachanlagen</b>			
	Gebäude auf eigenem Land 185'558'281.85		
	./. Amortisationskonto -41'190'959.10	144'367'322.75	125'309'558.95
	Gebäude auf Land im Baurecht 28'017'869.15		
	./. Amortisationskonto -5'232'251.40	22'785'617.75	23'250'630.35
	Unbebautes Land 136'310.85		
	./. Amortisationskonto -136'309.85	1.00	1.00
	<b>Baukonti 2.3</b>	46'412'263.10	35'371'581.05
	<b>Übrige Sachanlagen 2.4</b>	59'246.10	89'455.00
<b>Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital</b>		10'600.00	3'600.00
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>213'779'791.34</b>	<b>184'169'556.54</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>222'710'084.63</b>	<b>189'971'662.96</b>

**BILANZ / PASSIVEN 6.3**

IN CHF

Anhang-Nr.

2015

2014

**Kurzfristiges Fremdkapital**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.5	5'068'026.70	4'636'206.90
--	-----	--------------	--------------

**Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Depots	2.6	6'370.00	6'190.00
--------	-----	----------	----------

**Passive Rechnungsabgrenzungen**

Aufwandabgrenzung	824'943.10		
Vorausbezahlte Mietzinse	496'570.50		
Akontozahlungen Heizkosten	606'425.80		
Marchzinsen	276'792.51	2'204'731.91	1'705'839.24

**TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL**

	7'279'128.61	6'348'236.14
--	--------------	--------------

**Langfristiges Fremdkapital****Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**

Hypotheken	137'600'000.00		
Anleihen	13'000'000.00		
Depositenkasse	38'271'894.07	188'871'894.07	161'824'318.77

**Rückstellungen**

Erneuerungsfonds	18'470'532.22		
Neubaufonds	1'094'984.00		
Solidaritätsfonds	371'521.56	19'937'037.78	15'439'264.68

**TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL**

	208'808'931.85	177'263'583.45
--	----------------	----------------

**Eigenkapital****Genossenschaftskapital**

Pflichtanteile	5'183'500.00		
Freiwillige Anteile	284'300.00	5'467'800.00	5'228'800.00

**Gesetzliche Gewinnreserve**

	820'000.00	800'000.00
--	------------	------------

**Bilanzgewinn**

Vortrag Vorjahr	307'393.62		
Jahresgewinn	26'830.55	334'224.17	331'043.37

**TOTAL EIGENKAPITAL**

	6'622'024.17	6'359'843.37
--	--------------	--------------

**TOTAL PASSIVEN**

	222'710'084.63	189'971'662.96
--	----------------	----------------

## 6.4 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

**1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze**

Der Jahresabschluss 2015 wurde nach dem neuen Rechnungslegungsrecht nach OR Art. 958 erstellt.

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

IN CHF	2015	2014
<b>2.1 Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Verrechnungssteuern	261.54	413.08
Bargeldkassen Hauswarte und Malerbetrieb	1'300.00	1'300.00
Guthaben Wohnbaugenossenschaft Asig	35'146.65	22'779.70
Diverse Debitoren	6'480.90	245'524.60
	<b>43'189.09</b>	<b>270'017.38</b>
<b>2.2 Finanzanlagen</b>		
Aktien Logis Suisse AG	3'500.00	3'500.00
Anteilschein «Wohnbaugenossenschaft Asig»	2'000.00	2'000.00
Anteilschein «Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft»	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	10'140.64	10'130.19
	<b>144'740.64</b>	<b>144'730.19</b>
<b>2.3 Baukonten</b>		
Ersatzneubau Triemli 1	45'190'632.45	25'604'253.95
Photovoltaik-Anlage Triemli 1	27'242.95	27'242.95
Ersatzneubau Huebacher	0.00	9'088'523.70
Ersatzneubau Hard-Ost	235'713.50	226'453.15
Sanierung Hard-West	958'674.20	425'107.30
	<b>46'412'263.10</b>	<b>35'371'581.05</b>
<b>2.4 Übrige Sachanlagen</b>		
Mobiliar	15'657.85	39'784.05
Maschinen und Geräte	2'507.85	1'463.35
Fahrzeuge	36'551.00	45'657.00
EDV-Anlagen	1'275.80	2'548.60
Kehrichtcontainer	3'253.60	2.00
	<b>59'246.10</b>	<b>89'455.00</b>
<b>2.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Kreditoren Dritte	4'909'488.50	4'470'870.60
Auszuzahlendes Genossenschaftskapital	14'000.00	16'000.00
Verrechnungssteuer Zinsen Depositenkasse	142'573.00	147'389.95
Nicht bezogene Anteilscheinkapitalzinsen	180.20	161.35
Nicht bezogene Heizkostenguthaben	1'785.00	1'785.00
	<b>5'068'026.70</b>	<b>4'636'206.90</b>



IN CHF	2015	2014
<b>2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Depotleistungen Gärten Wettswil	2'800.00	2'800.00
Depotleistungen für Hofschlüssel Birkenhof	3'570.00	3'390.00
	<b>6'370.00</b>	<b>6'190.00</b>

### 2.7 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften. Aufgrund der deutlich günstigeren Baukosten der Siedlung Dettenbühl konnte der Erneuerungsfonds um 2'258'854 Franken entlastet werden.

### 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	91'424.00	92'400.00
Bautenentschädigung (zulasten Baukonti)	104'093.50	88'481.10

### 2.10 Baurechtsverträge oder langfristige Verträge

Liegenschaft: Triemli 2 Birmensdorferstrasse 467, 8003 Zürich		
Laufzeit: 62 Jahre 5.9.2003 bis 4.9.2065		
Jährlicher Baurechtszins:	146'452.00	146'452.00

### 2.11 Derivative Finanzinstrumente

Art: Zinssatz-Swaps		
Kontraktwert:	70'000'000.00	70'000'000.00
Marktwert:	- 8'356'864.91	- 7'184'425.45

### 2.12 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Pensionskasse Stadt Zürich	25'074.00	23'243.50
----------------------------	-----------	-----------

## 3. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

### 3.1 Aufwand

Div. Ausbuchungen aus Vorjahren	6'297.25	1'890.65
	<b>6'297.25</b>	<b>1'890.65</b>

### 3.2 Ertrag

Auflösung Umbauentschädigung Rümlang	-	5'200.00
Auflösung Steuerrückstellungen aus Vorjahren	1'696.45	21'031.95
Mobiliar Bülach Überschussbeteiligung	-	6'588.20
Rückvergütung Antennengebühr aus Wohnungsleerständen	-	7'087.45
Auflösung Rückstellung Vorstands-Sitzungsgelder	-	12'000.00
Div. Ausbuchungen aus Vorjahren	16'363.20	7'793.40
	<b>18'059.65</b>	<b>59'701.00</b>

- Die Anzahl Mitarbeitende erreicht im Jahresdurchschnitt nicht 50 Vollzeitstellen.
- Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 7. März 2016 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2015 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## 6.5 ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

IN CHF	Anhang-Nr.	2015	2014
<b>Fondsverwaltung</b>			
Fondseinlagen		4'868'521.45	4'355'349.70
Gewinnvortrag		307'393.62	269'999.13
Jahresgewinn		26'830.55	61'044.24
<b>TOTAL</b>		<b>5'202'745.62</b>	<b>4'686'393.07</b>
Den verschiedenen Fonds wurden einzeln zugewiesen:			
<b>Amortisationsfonds</b>			
Stand Ende Vorjahr			44'102'742.20
Einlage 2015		2'320'468.30	
<b>STAND ENDE 2015</b>		<b>46'423'210.50</b>	
<b>Erneuerungsfonds</b>			
Stand Ende Vorjahr			13'962'348.12
Entnahme 2015		298'723.70	
Einlage 2015		2'548'053.15	
Korrektur 2015: Sanierung Wettswil		2'258'854.65	
<b>STAND ENDE 2015</b>		<b>18'470'532.22</b>	

Investitionen für ausserordentliche Sanierungen im Jahr 2015 aus dem Erneuerungsfonds waren:

<b>Rotachquartier</b>	Brennersanierung	236'245.80
<b>Obermatten</b>	Flachdachsanieung Terrasse Ob 7	62'477.90
	<b>TOTAL</b>	<b>298'723.70</b>

<b>Reservfonds</b>		
	Stand Ende 2014	800'000.00
	Zuweisung aus Gewinn 2014	20'000.00
<b>STAND ENDE 2015</b>		<b>820'000.00</b>

**Neubaufonds**

Der Neubaufonds wurde nicht verzinst.

**GELDFLUSSRECHNUNG 6.6**

IN CHF	2015	2014
<b>Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	26'831	61'044
Abschreibungen Liegenschaften	2'320'468	2'150'346
Übrige Abschreibungen	55'913	53'336
Einlage Erneuerungsfonds	2'548'053	2'205'004
Veränderung diverse Fonds	– 10'411	– 4'878
<b>Cashflow</b>	<b>4'940'854</b>	<b>4'464'852</b>
Veränderung kurzfristige Forderungen	202'482	– 219'594
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	188'538	118'185
Veränderung Vorräte	– 1'110	– 5'032
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	431'820	1'989'517
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	499'073	– 518'419
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>6'261'657</b>	<b>5'829'509</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Wertschriften		93'860
Investitionen in Liegenschaften / Baukonto	– 29'695'047	– 31'091'674
Investitionen in übrige Anlagen	– 25'704	– 58'273
Entnahme Erneuerungsfonds	– 298'724	– 5'145'196
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>– 30'019'475</b>	<b>– 36'201'283</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme/Amortisation Hypotheken	24'200'000	29'740'000
Zunahmen Depositenkasse	2'847'575	2'741'063
Veränderung Anteilscheinkapital	231'990	18'900
Verzinsung Anteilscheinkapital	– 3'650	– 4'651
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>27'275'915</b>	<b>32'495'312</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>3'518'097</b>	<b>2'123'538</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kasse	440	963
Postcheck	1'322'269	63'277
Bank	6'425'214	4'165'586
Total	7'747'923	4'229'826
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>3'518'097</b>	<b>2'123'538</b>





## 6.7 LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

## ZÜRICH/RÜMLANG/WETTSWIL 2015

	Gesamt	Rotachquartier	Hard/Bullinger	Hammer/Fröbel	Triemli 1 *	Triemli 2 / Paul-Clairmont	Triemli 3	Triemli 4	Grimsel	Obermatten, Rüm-lang	Huebacher, Rüm-lang	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	122					23			3	26	16	54
5 Zimmer	0											
5,5 Zimmer	52	10				22				2	16	2
6 Zimmer	0											
6,5 Zimmer	10	6				4						
<b>TOTAL Wohnungen</b>	<b>901</b>	<b>324</b>	<b>93</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>185</b>	<b>32</b>	<b>120</b>
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
<b>TOTAL Gewerbe-/Nebenräume</b>	<b>49</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
Abstellplatz in Garage	336	66	3	5		55	12		10	88		97
Abstellplatz im Freien	221	5	11	10		3				70	69	53
Motorrad-/Mofaplatz im Freien	21	4								10		7
Mofabox	33	8				10				15		
<b>TOTAL Garagen-/Parkplätze</b>	<b>611</b>	<b>83</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>183</b>	<b>69</b>	<b>157</b>



Blick Richtung Quartier Altstetten

Siedlung	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen	Versicherungswert CHF	Anlagekosten CHF	Buchwert CHF
Rotachquartier	1924–1930	324	90'208'000.00	53'484'958.05	37'246'203.05
Hard Ost	1930/1932	47	11'320'000.00	5'225'054.30	3'431'701.65
Hard West	1930/1932	46	12'100'000.00	4'216'730.70	2'491'423.20
Hammer/Fröbel	1927/1928	40	10'594'000.00	4'459'239.00	2'813'749.15
Triemli 2 / Paul-Clairmont	2004–2006	55	29'280'000.00	28'017'869.15	22'785'617.75
Triemli 3	1955	15	4'175'000.00	6'921'521.55	6'402'704.80
Triemli 4	1933	12	2'250'000.00	2'800'000.00	2'628'420.40
Grimsel	1951	25	6'559'000.00	7'656'467.55	5'888'677.30
Obermatten, Rümlang	1961–1970	185	44'154'500.00	29'207'321.50	21'567'345.30
Huebacher, Rümlang	2015	32	13'683'000.00	18'550'623.00	18'411'493.35
Dettenbühl, Wettswil a. A.	1972/1973	120	38'991'100.00	44'602'604.00	35'051'842.35
Ersatzneubau (Restbuchwert)					
Triemli 1				8'433'762.20	8'433'762.20
<b>TOTAL</b>		<b>901</b>	<b>263'314'600.00</b>	<b>213'576'151.00</b>	<b>167'152'940.50</b>

## 6.8 BERICHT DER REVISIONSSTELLE

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Rotach Zürich für das am 31.12.2015 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 Fehlansagen 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, 7. März 2016

BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor,  
zugelassener Revisionsexperte



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, 14. Februar 2016

Die Geschäftsprüfungskommission  
Roberto Bizzarri  
Markus Hegglin  
Patrick Meier



### Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

In wenigen Monaten ist es so weit und die 167 neuen Wohnungen im Triemli 1 können bezogen werden. Gemeinsam mit den bereits bestehenden gut 80 Wohnungen wird die Siedlung Triemli zur zweitgrössten Siedlung unserer Baugenossenschaft. Insgesamt 250 Familien, Paare und Singles werden relativ nahe beieinander leben. Die viel zitierte Verdichtung des Wohnens wird im Triemli gelebt werden. Einzelne Häuser sind bis acht Stockwerke hoch und tragen dazu bei, dass trotz Verdichtung relativ viel Umgebung grün bleibt und den Kindern und Erwachsenen Platz bietet zum Spielen, Verweilen und Begegnen. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Umgebung wird so angelegt, dass sie hilft, Biodiversität zu erhalten und zu fördern. Biodiversität bedeutet, eine möglichst grosse Anzahl von verschiedenen Lebewesen und Arten in der Umgebung zu haben (Artenvielfalt). Das beginnt bei den Mikroorganismen in der Erde und setzt sich fort über grössere Lebewesen im Boden zu Pflanzen, Insekten, kleinen Tieren und Vögeln. Es handelt sich dabei um eine Vielzahl von Lebewesen, deren Bestehen miteinander verknüpft ist. Wo Vögel und kleine Tiere, wie beispielsweise Eidechsen, keinen Schutz und/oder keine für sie spezifische Nahrung in den Pflanzen und Bäumen finden, werden sie auch nicht anzutreffen sein. Je mehr naturbelassene Stellen vorhanden sind, desto besser ist in der Regel die Artenvielfalt. Dies verlangt eine entsprechende Betrachtungsweise durch die Bewohnerinnen und Bewohner. Stellen, die überwuchert und ungepflegt wirken, nach Unkraut aussehen, können viel zur Artenvielfalt beitragen. Ergänzt wird die Umgebung mit einem vielfältigen Angebot an Sträuchern und Bäumen mit essbaren Früchten. Zudem besteht die Möglichkeit, auf einem der grossen Dächer Gemüse und Kräuter anzupflanzen (Urban

Gardening). Die Siedlung Triemli wird aufgrund ihrer Grösse und dank einer guten Infrastruktur weit über den Dachgarten hinaus Raum für die verschiedensten Interessengruppen bieten. Es liegt auf der Hand, dass zusätzlich zur bewährten Institution der Siedlungskommission neue Organisationsstrukturen entstehen und sich um diese Interessen kümmern werden. Ich bin gespannt darauf.

Felix Zimmermann, Präsident



**Jahresbericht 2015 der Baugenossenschaft Rotach Zürich**  
**Herausgeber:** Baugenossenschaft Rotach, Zürich  
**Redaktion:** Manuela Klemenz, Jürg Aebli  
**Gestaltung:** Match Communications GmbH, Zürich  
**Fotografie:** Stefan Rötheli, augenweiden.ch, Appenzell Schlatt  
**Druck:** Feldegg Medien AG, Schwerzenbach

## DIE BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH IM QUARTIER ALTSTETTEN

Die Liegenschaft Grimsel wurden in zwei Etappen von der Baugenossenschaft erworben, 1991 die Grimselstrasse 43 und 45, 1994 die Grimselstrasse 39 und 41.

Die damaligen Bewohnerinnen und Bewohner sahen den kurz nach dem Kauf durchgeführten Totalsanierungen trotz der Aussicht auf modernere und komfortablere Wohnungen auch skeptisch entgegen, da die beliebten kleinen Loggen geopfert werden mussten. Die an ihrer Stelle erstellten grossen und hellen neuen Badezimmer wurden jedoch von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern als schöne Entschädigung für die Loggen empfunden. Die mit den Sanierungen beauftragten Architekten Heinz Rüedi und Paul Bongard, Ersterer zur damaligen Zeit Genossenschaftler in Rümlang und Letzterer Obmann der Siedlungskommission Grimsel, trugen wesentlich zum guten Gelingen der Sanierungsprojekte bei. Eine später einziehende neue Mieterin meinte begeistert, dass sie «den schönsten Wohnort in der Stadt Zürich» gefunden habe.

Heute lädt die im Grünen gelegene Siedlung Grimsel nach der Errichtung einer Pergola und der Sanierung der Attika-Balkone zum gemütlichen Wohnen im Quartier Altstetten ein.



TITELBILD: Emilie-Kempin-Spyri-Weg