



# JAHRESBERICHT 2016

Baugenossenschaft **Rotach** Zürich





Reformierte Kirche Rümlang

Die am Fluss Glatt und im Agglomerationsgürtel von Zürich gelegene Gemeinde Rümlang grenzt an den Flughafen Kloten und bietet knapp 8000 Menschen Wohnraum mitten im Grünen.

Im Jahr 924 wird der aus einer Alemannen-Siedlung entstandene Ort «Rumelanch» erstmals urkundlich erwähnt. Dieser Name geht vermutlich auf einen Anführer «Rumilo» zurück, der sich mit seiner Sippe auf dem «Wang» (Wiesenhalde, Grashang) niederliess. Reste einer römischen Siedlung legen nahe, dass in der Römerzeit die Hauptroute vom Genfer- an den Bodensee über das heutige Gemeindegebiet verlief.

Über längere Zeit bewahrte sich das Dorf Rümlang seinen bäuerlichen Charakter. Im 18. Jahrhundert fand eine Abwendung von der Landwirtschaft zur Heimarbeit im Textilgewerbe statt. Die Strumpfstrickerei entwickelte sich zu einem wichtigen Erwerbszweig. Diese Vernachlässigung der Landwirtschaft war Jakob Gujer, genannt Kleinjogg, ein Dorn im Auge. Er führte auf seinem Chatzenrütihof neue Methoden zur Steigerung der Agrarerträge ein und leistete damit Pionierarbeit bei der Erneuerung der zürcherischen Landwirtschaft.

Der Bau des Flughafens Kloten im Jahr 1948 brachte für Rümlang Arbeitsplätze und Wohlstand. Die Bevölkerung nahm markant zu und so entstanden um den alten Dorfkern in den folgenden Jahrzehnten viele neue Wohnbauten und gewerbliche Betriebe. Mit dem Bau der Siedlung Obermatten wurden in Rümlang die ersten Genossenschaftswohnungen und die ersten zwei Hochhäuser errichtet.

Der Flughafen ist noch heute ein wichtiger Arbeitgeber für zahlreiche Rümlanger Einwohnerinnen und Einwohner und beeinflusst damit die Entwicklung der Gemeinde. In Rümlang selber bieten rund 700 Betriebe Arbeit für knapp 6000 Menschen. Die meisten Beschäftigten sind heute im Dienstleistungssektor tätig, die zwei Dutzend Landwirtschaftsbetriebe beanspruchen rund die Hälfte des Gemeindegebietes.

Die Rümlanger legen grossen Wert auf ein intaktes Ökosystem. Als attraktiver Naherholungsraum gelten die Naturschutzgebiete an den Altläufen der Glatt und am Katzensee. Die Gemeinde hat als eine der ersten im Kanton die regelmässige Grünabfuhr eingeführt und entsorgt sämtliche Abfälle getrennt und umweltgerecht. Ein Pilotprojekt der Gemeinde dient der ökologischen Aufwertung des Siedlungsraums.

Eine der Besonderheiten im modernen Rümlang ist die Sternwarte Rotgrueb, in der kompetente Amateur-Astronominnen und -Astronomen der Öffentlichkeit Einblick in ihr Wissen über die Gestirne geben.

Heute ist Rümlang eine Gemeinde, der es gelungen ist, sich neben einer modernen Wohn-, Arbeits-, Verkehrs- und Freizeitinfrastruktur ihren dörflichen Charakter zu bewahren.







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 6. Juni 2016 _____	8–9
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 2016 _____	19
6.3 Bilanz _____	20–21
6.4 Anhang zur Jahresrechnung _____	22–23
6.5 Details zur Fondsverwaltung _____	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:</b>	Eliane Kobe, Birmensdorferstrasse 467, 8055 Zürich
<b>Bauten:</b>	André Rickli, Birmensdorferstrasse 467, 8055 Zürich
<b>Siedlungskommissionen:</b>	Esther Nogler, Kirchgasse 15, 8907 Wettswil
<b>Städtischer Vertreter:</b>	<i>vakant</i>

---

## GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

**Team:** Roberto Bizzarri, David Egger, 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**

<b>Geschäftsführer:</b>	Jürg Aebli
<b>Assistentin des Geschäftsführers:</b>	Manuela Klemenz
<b>Immobilienbewirtschafter Stadt:</b>	Peter Merk ( <i>ohne Siedlung Hard, Zürich</i> )
<b>Immobilienbewirtschafter Land:</b>	Andreas Huser ( <i>mit Siedlung Hard, Zürich</i> )
<b>Junior-Immobilienbewirtschafterin:</b>	Michèle Sandhofer (Liegenschaft Goldbrunnenstrasse)
<b>Leiterin Rechnungswesen:</b>	Imi Camenzind
<b>Sachbearbeiterinnen Rechnungswesen:</b>	Marlis Bozanja, Agnes Georg
<b>Verantwortlicher Bauprojektleiter:</b>	Christian Stelzer
<b>Teamassistentin/Telefonistin:</b>	Michèle Sandhofer
<b>Teamassistent/Telefonist:</b>	Besart Tushi
<b>Auszubildende Kauffrau:</b>	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

---



### **Siedlung Rotachquartier**

Im Rotachquartier wurde wiederum eine Anzahl Fenster ersetzt. Per Oktober 2016 konnte die Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 124 erworben werden. Die dort im Jahr 2016 begonnenen notwendigen Instandstellungsarbeiten werden Anfang 2017 beendet.

### **Siedlung Hard/Bullinger**

Im Hinblick auf die für Frühjahr 2017 geplante Sanierung wurden keine grösseren Instandstellungsarbeiten ausgeführt. Die Hauswartarbeiten wurden übergangsweise von einer externen Firma durchgeführt.

### **Siedlung Hammer/Fröbel**

Bei der Liegenschaft Hammerstrasse 109 wurde der bestehende, gedeckte Veloständer auf die gesamte Fassadenlänge vergrössert.

### **Siedlungen Triemli**

An der Kreuzung Birmensdorfer- und Schweighofstrasse (Siedlung Triemli 1) wurde der Ersatzneubau in Betrieb genommen. Die Wohnungen wurden in zwei Etappen, am 1. Oktober und 1. Dezember, bezogen.

An der Birmensdorferstrasse 467 (Siedlung Triemli 2) wurden wiederum diverse Balkonroste mit dem faserverstärkten Hybridmaterial Resysta ausgerüstet.

In den Liegenschaften Birmensdorferstrasse 445 und 447 (Siedlung Triemli 3) wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

In den Liegenschaften Schweighofstrasse 360 und 362 (Siedlung Triemli 4) wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

### **Siedlung Grimsel**

In dieser Siedlung wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

### **Siedlung Obermatten, Rümlang**

Die Lifttelefone wurden erneuert, die Garagentore der Sammelgaragen 1 und 2 neu gestri-

chen sowie zwei Wäschetrockner montiert. In der Gartenanlage wurden zwei neue Sitzbänke aufgestellt. Die im Jahr 2015 begonnenen Malerarbeiten in den Treppenhäusern wurden weitergeführt.

### **Siedlung Huebacher, Rümlang**

Es wurden neue Treppengeländer bei den Wohnungszugängen und neue Schaukästen montiert. Der Siedlungsplatz wurde gestaltet und im Bereich des Platzes und hinter den Häusern der Hain ergänzt. Bei den Carports wurde ein Lichtschutz angebracht.

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

Diverse Garantiarbeiten in Zusammenhang mit der Sanierung fanden statt. Die alte Heizung wurde entfernt und der zweite Öltank stillgelegt. Zur Ableitung des Grundwassers wurden im Heizungsraum neue Abläufe installiert. Hinter dem Haus Kirchgasse 13 wurde der Treppenaufgang erneuert. Die Hauswartarbeiten führte übergangsweise eine externe Firma durch.



### 3.1 GESCHÄFTSSTELLE

Das Jahr 2016 stand stark im Zeichen des Ersatzneubaus Triemli 1, dessen Erstvermietung und der Vorbereitung für die Inbetriebnahme der neuen Siedlung. 2016 kann man als «Triemli-Jahr» bezeichnen.

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

Aufgrund der Unterschreitung des Kredits für das Ersatzneubauprojekt Huebacher konnte nach Genehmigung der Schlussabrechnung eine Mietzinsreduktion durchgeführt werden. Die Mängelbehebungen in der neuen Siedlung in Rümlang verursachten einigen Aufwand. Die Ausrüstung des Siedlungsplatzes wurde zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern geplant und umgesetzt.

Die Ausarbeitung der neuen Mietverträge und weiterer Mietunterlagen für die Siedlung Triemli 1 wurde zum Anlass genommen, die Vermietungsdokumente einer generellen Überarbeitung zu unterziehen.

Nachdem die Erstvermietung für Genossenschafterinnen und Genossenschaftler und der altersgerechten Wohnungen für die neue Siedlung Triemli 1 Ende 2015 abgeschlossen war, erhielten externe Interessierte im März die Möglichkeit, sich für eine Wohnung zu bewerben. Für die noch verfügbaren rund 50 Wohnungen gingen über 360 Bewerbungen ein. Zum Zeitpunkt der Wohnungsbezüge, 1. Oktober und 1. Dezember, waren alle Wohnungen vermietet. Es gelang, die Wohnungsbezüge durch die neuen Mieterinnen und Mieter ohne Termin- und Platzkollisionen durchzuführen. Die Arbeiten rund um die Erstellung und die Erstvermietung, den Bezug sowie den Beginn der Inbetriebnahme gestalteten sich sehr intensiv und nahmen einen grossen Teil der Personalressourcen der Geschäftsstelle in Anspruch. Mit der zusätzlichen Anstellung von Besart

Tushi als Teamassistent per 1. April und dem engagierten zusätzlichen Einsatz aller Beteiligten konnte das Projekt sorgfältig geplant, koordiniert und erfolgreich durchgeführt werden. Unter dem Motto «Mehr als Wohnen» fanden verschiedene Informationsveranstaltungen und Workshops statt, um die Aktivitäten der Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Triemli zu fördern und zu unterstützen. Zum Thema «Kunst und Bau» im Triemli 1 wurde ein Besuch bei den Künstlern im Werkstattbetrieb in Münchenstein durchgeführt.

Die geplante Sanierung der Siedlung Hard West erforderte eine intensive Planungsarbeit: Viele Details waren zu klären und die Entmietung war vorzubereiten.

Auch das Jahr 2016 stand im Zeichen der organisatorischen Verbesserungen in der Geschäftsstelle. Das Projekt zur systematischen Archivierung der Baupläne konnte vorangetrieben werden. Dieses wurde in die Neuregelung des elektronischen Ablagesystems für Geschäftsakten integriert.

Lukas Schwaiger, Immobilienbewirtschafter der Siedlungen in Rümlang, in Wettswil und der Siedlung Hard/Bullinger in Zürich, trat per Ende September aus der Baugenossenschaft aus. Mit Andreas Huser konnte ein kompetenter und engagierter Nachfolger gewonnen werden.

Auch im Malerbetrieb war einiges an Mehrarbeit zu leisten. Aufgrund von internen Wechseln von Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern aus bestehenden Rotach-Siedlungen in die neue Siedlung Triemli 1 und weiteren internen Umzügen waren im vierten Quartal 2016 über 20 Wohnungen zusätzlich instand zu stellen. Trotz Ferienstopp mussten vermehrt Arbeiten fremdvergeben werden. Die Arbeiten werden 2017 fortgeführt, es sind weitere 50 bis 60 Wohnungen aufgrund der genannten Umzugsaktivitäten instand zu stellen.





Blick auf Rümlang

## WOHNUNGSWECHSEL UND WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN

Wohnungsbestand per 31. Dezember 2016: 1072

Jahr	Total	davon interne Wohnungswechsel
2007	79	18
2008	67	23
2009	76	22
2010	78	27
2011	79	25
2012	99	38
2013	79	21
2014	46	9
2015	88	19
<b>2016</b>	<b>119</b>	<b>87</b>

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

### 4.1 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG VOM 6. JUNI 2016

Nach dem Abendessen begrüßte der Präsident, Felix Zimmermann, die 124 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 1. Juni 2015 genehmigte die Generalversammlung das Protokoll. Felix Zimmermann erläuterte dann die einzelnen Kapitel des Jahresberichts 2015, 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 gute finanzielle Gesamtergebnis. Im Geschäftsjahr 2015 erwirtschaftete die Baugenossenschaft Rotach einen Cashflow von 4,9 Mio. Franken und wies eine Bilanzsumme von 222,7 Mio. Franken aus. Gesamtaufwand und Gesamtertrag beliefen sich auf je 12,98 Mio. Franken. Nach Abschreibungen und Fondszuweisungen konnte ein Gewinn von 27'000 Franken erzielt werden. Die Generalversammlung nahm den Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnis und genehmigte Bilanz und Jahresrechnung 2015. Anschliessend stimmte die Generalversammlung der Entlastung des Vorstandes und dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zu.

Im Folgenden diskutierte und genehmigte die Generalversammlung den Antrag, die Verzinsung des freiwilligen Anteilscheinkapitals mit Wirkung ab 2016 aufzuheben.

Danach berichtete der Präsident über die Vorstandsarbeit in der vergangenen Amtsperiode 2013–2016. Schwerpunkte seiner Ausführungen waren die rege Bautätigkeit, die schwierige Situation auf den Finanzmärkten und deren Auswirkungen auf die Baugenossenschaft, die Nachfolgeplanung im Vorstand sowie weitere Themen.

An der Generalversammlung 2016 standen vor allem die Gesamterneuerungswahlen der genossenschaftlichen Gremien im Zentrum. Alle zur Wiederwahl stehenden Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsprüfungskommission und des Solidaritätsfonds wurden deutlich wiedergewählt. Der Präsident verabschiedete Arthur Graf, den zurückgetretenen städtischen Vertreter im Vorstand. Einen Höhepunkt bei den Wahlen bildeten die Ernennungen von Eliane Kobe in den Vorstand und von David Egger in die Geschäftsprüfungskommission. Mit Eliane Kobe wurde der vakante Sitz im Vorstand besetzt und David Egger wurde als zusätzliches Mitglied in die Geschäftsprüfungskommission aufgenommen.

Nach den Wahlen informierte Geschäftsführer Jürg Aepli über die Kauf- und Arrondierungsbemühungen der Baugenossenschaft in den vergangenen Jahren und die notwendige Anpassung der Wachstumsstrategie. Die Generalversammlung stimmte dem entsprechenden Antrag zu, den jährlich zu genehmigenden Arrondierungskredit auf 12 Mio. Franken zu erhöhen und auf den Landkaufkredit von CHF 15 Mio. Franken zu verzichten.

Vorstandsmitglied André Rickli berichtete in der Folge über den Abschluss des Bauprojektes Huebacher und den aktuellen Stand der Bauprojekte Ersatzneubau Triemli 1 und Hard. Das Bauprojekt Huebacher konnte abgeschlossen und abgerechnet werden. Die Kosten lagen rund eine halbe Million Franken unter dem bewilligten Kredit. Für den Betrieb des Blockheizkraftwerkes mit 100% Biogas wurde der Baugenossenschaft Rotach der «prix naturemade 2015» verliehen. Die Bauarbeiten für den Ersatzneubau Triemli 1 würden wie geplant und unter Einhaltung der bewilligten Kredite verlaufen. Der Bezug in zwei Etappen im Oktober 2016 (Längshäuser) respektive Dezember 2016 (Hofhäuser) sei von der Bauleitung bestätigt worden. Der Projektkredit habe bisher eingehalten werden können. Die Photovoltaikanlage, mit der pro Jahr 180 MWh Strom für rund 80 Haus-

haltungen erzeugt werden könne, sei bereits in Betrieb genommen worden. Für das Projekt Sanierung Hard West sei die Baubewilligung erteilt worden. Als nächste Schritte würden die Ausführungspläne erstellt und die Arbeiten vergeben. Ab Anfang 2017 solle mit den Bauarbeiten begonnen werden. Für das Projekt Hard Ost sei der Entscheid des Stadtrates noch hängig, ob die Siedlung aus

dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen werde. Ziel sei es nach wie vor, mit dem Bau 2019/2020 zu beginnen.

Um 22.05 Uhr schloss der Präsident, Felix Zimmermann, die ordentliche Generalversammlung 2016.



### 4.2 VORSTAND

Der Vorstand führte 2016 insgesamt elf Vorstandssitzungen durch. Neben den monatlich wiederkehrenden Traktanden Finanzen, Aufnahme und Austritte von Mitgliedern sowie der Kommunikation befasste sich der Vorstand wie im vorgehenden 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 2015 und Budget 2017.

Auch 2016 hat sich die Finanzkommission intensiv mit dem Thema Finanzen und Finanzierung auseinandergesetzt und verschiedene Lösungsmöglichkeiten für die Reduzierung der hohen Zinskosten (Negativzinsen) geprüft. Um langfristig tiefe Zinsen zu sichern, wurde ein Teil der bestehenden Libor-Hypotheken in festverzinsliche Anleihen umgewandelt. Mit der Beteiligung an einer zusätzlichen Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) konnte ein weiterer Schritt unternommen werden, den hohen Finanzierungskosten entgegenzuwirken.

Mit Eliane Kobe konnte der vakante Sitz im Vorstand wieder besetzt werden. Der bisherige städtische Vertreter im Vorstand, Arthur Graf, erklärte seinen Rücktritt. Die Ernennung einer neuen städtischen Vertreterin oder eines neuen städtischen Vertreters erfolgt 2017 durch die Stadt Zürich.

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

#### **Ersatzneubau Triemli 1**

Die Bauarbeiten wurden wie geplant beendet und die neue Siedlung an die Bauherrin übergeben. In der Folge konnte der Bezug der Häuser in zwei Etappen termingerecht per 1. Oktober und 1. Dezember 2016 stattfinden.

Danach erfolgte die Übergabe des Kinderhortes und der Räumlichkeiten für die zwei Pflegewohnggruppen an die Stadt Zürich. Der Betrieb der neuen Siedlung wurde aufgenommen und für die weiteren Aktivitäten, wie beispielsweise die Mängelbehebung, wurden die Abläufe sorgfältig geplant und festgelegt. Ein Teil der Gewerberäume konnte bereits vermietet werden, für die Nutzung der restlichen Gewerbeflächen werden zurzeit noch geeignete Betreiber gesucht. Die Umgebungsgestaltung und die Pflanzarbeiten des Gärtners konnten bis Ende Jahr grösstenteils abgeschlossen werden.

Im Rahmen eines Studienauftrages wurde 2016 ein Wettbewerb für einen künstlerischen Beitrag zur Bereicherung der neuen Siedlung veranstaltet. Als Ergebnis dieses Wettbewerbes werden im Frühjahr 2017 die «7 Freunde» – sieben ein- bis eineinhalb Meter grosse Figuren – in der Siedlung platziert.

#### **Ersatzneubau Huebacher**

Der Vorstand genehmigte die Schlussabrechnung für den im Jahr 2015 fertiggestellten Ersatzneubau Huebacher. Da der Projektkredit unterschritten wurde, konnten die Anfangsmieten reduziert werden. Im Mai wurden die Gründungsaktivitäten der neuen Siedlungskommission Huebacher begleitet.

#### **Sanierung Hard West**

Das Bauprojekt Sanierung Hard West wurde vom Vorstand verabschiedet und der entsprechende Kredit genehmigt. Die Finanzierung der Sanierung konnte durch die Vereinbarung eines Baukredits sichergestellt werden. Die Baubewilligung wurde erteilt und bis Ende 2016 wurde intensiv an der Ausführungsplanung gearbeitet. Der Beginn der Sanierungsarbeiten kann planmässig im Januar 2017 erfolgen. Die Sanierung wird bis Mitte 2018 in drei Etappen umgesetzt.

#### **Ersatzneubau Hard Ost**

Nachdem das Gesuch der Baugenossenschaft auf Entlassung aus dem Inventar der schüt-

zenswerten Bauten 2014 eingereicht worden war, fällte der Stadtrat im Dezember 2016 seinen Entscheid, die Siedlung Hard Ost unter Schutz zu stellen. Der Vorstand hat entschieden, gegen diesen Entscheid Rekurs einzulegen. Der Ausgang dieses Verfahrens und die zeitliche Verzögerung des Projektes sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

### **Zukunft Rotachquartier**

Das Wohnforum der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETH) führte 2015 die systematische Ermittlung der sozialen Qualitäten der heutigen Siedlung durch. Die Ergebnisse dieser Untersuchung lagen Anfang 2016 vor und werden in die weitere Betrachtung einfließen. Die Weiterbearbeitung der Zukunft Rotachquartier erfolgt 2017 im Rahmen der langfristigen Bauplanung.

### **Ökologie**

Die Photovoltaikanlage auf den Dächern des Ersatzneubaus Triemli 1 konnte bereits einige Monate vor Bezug der neuen Siedlung in Betrieb genommen werden. Die Bewilligung für die kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) wurde erteilt. Die Anlage wurde deutlich unter dem bewilligten Kredit abgerechnet und ist wirtschaftlich selbsttragend. In den ersten Betriebsmonaten lieferte sie bereits mehr Strom als geplant.

Für die Siedlungsteile Hard West und Hard Ost konnten mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich Energie-Contracting-Verträge für den Bezug von Fernwärme abgeschlossen werden.

### **Umsetzung Wachstumsstrategie**

Die ordentliche Generalversammlung genehmigte im Juni 2016 die Anpassung der Wachstumsstrategie der Baugenossenschaft. Für alle Stadtsiedlungen wurde der Arrondierungsperimeter festgelegt. Der Schwerpunkt der Arrondierungsaktivitäten liegt auf dem Erwerb von für uns strategisch wichtigen Arrondierungsobjekten. Mit den Inhabern dieser Liegenschaften

wird das Gespräch gesucht. Im Oktober konnte der Kauf der Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 124, die direkt an die Rotach-Liegenschaft Nussbaumstrasse 26 grenzt, realisiert werden.

### **Soziale Nachhaltigkeit**

Die Sozialkommission, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern aus Vorstand und Geschäftsleitung, hat sich intensiv mit dem Thema soziale Nachhaltigkeit auseinandergesetzt. 2016 standen die Vorbereitungen der «Mehr als Wohnen»-Aktivitäten in der neuen Siedlung Triemli 1 im Zentrum.

### **Langfristige Bauplanung**

Im Berichtsjahr wurde die Arbeitsgruppe «Langfristige Bauplanung» unter Vorsitz des neuen Vorstandsmitglieds Eliane Kobe, eingesetzt. Die Arbeitsgruppe hat ihre Arbeit aufgenommen, mit dem Auftrag, die langfristige Bauplanung der Baugenossenschaft zu aktualisieren und weiterzuentwickeln.



Brücke zum Zürichweg

**Siedlungskommissionen (Sikos)**

Für eine aktive Gestaltung des Siedlungslebens sorgten auch im Berichtsjahr wieder einmal mehr mit viel Einsatz, Ideenreichtum und Engagement die Sikos. Den Bewohnerinnen und Bewohnern wurden zahlreiche Möglichkeiten geboten, sich zu treffen, gemeinsam etwas zu erleben, neue Kontakte zu knüpfen und bestehende zu vertiefen.

Personell waren die Sikos von einigen Veränderungen betroffen: Langjährige Siko-Mitglieder gaben ihre Aufgaben an interessierte Nachfolgerinnen und Nachfolger ab. Da die ganze Siko Hammer/Fröbel in den Neubau Triemli umzog, bildete sich in der Siedlung Hammer/Fröbel als Zwischenlösung eine Interim-Siko, die bis zur Wahl der neuen Siko an der Siedlungsversammlung 2017 tätig sein wird. Eine zusätzliche Siko wurde am 3. Mai anlässlich der ersten Siedlungsversammlung Huebacher gewählt.

**Hauskommission 60+**

Im Februar und Mai wurden alle Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses F zum dritten und vierten Workshop zum Wohnen im «60+ Haus» eingeladen. Nebst Themen rund um die Organisation des Einzuges ging es um die Einrichtung und Gestaltung des hauseigenen Gemeinschaftsraumes. Neu gebildet hat sich anschliessend die **Hauskommission 60+**, die sich für die Belange und das Wohnen im «60+ Haus» einsetzt.

Die **Siedlungsversammlungen**, die einmal jährlich zwischen März und Anfang Mai stattfinden, wurden wieder rege besucht. Die **Vertrauensleuterversammlung** wurde auf Anfang 2017 terminiert.

Die **Obleute** nutzten ihr Treffen vom 31. Oktober 2016, um sich über die sich verändernde Rolle der Siko Triemli auszutauschen. Um Austausch und Kommunikation in der Gesamtsiedlung Triemli zu stärken, wurde die gemeinsame webbasierte Plattform «Triemli-Netz» geschaffen. Daneben sprachen sich die anwe-

senden Obleute für eine Erhöhung des Siko-Beitrages aus.

**Partizipationsthemen** standen in diesem Jahr vermehrt im Mittelpunkt. So wurde zusammen mit der Siko Triemli und Vertretern aus Vorstand und Geschäftsstelle in einem Workshop über die **Nutzung der Gewerberäume Triemli** beraten.

In der Siedlung Huebacher stand die **Gestaltung des Siedlungsplatzes** im Fokus. Mit einer Interessengruppe aus der Siedlung, Vertretern aus Vorstand und Geschäftsstelle sowie einer Landschaftsarchitektin wurde in zwei Workshops in einem Partizipationsverfahren ein Konzept erarbeitet und an der Siedlungsversammlung abschliessend diskutiert.

Die wertvolle Arbeit der **Vertrauensleute** in den unterschiedlichen Gremien – wie Siedlungskommission, Hauskommission 60+, Geschäftsprüfungskommission und Kommission des Solidaritätsfonds – unterstützte wiederum wirkungsvoll das Anliegen der Baugenossenschaft Rotach, die soziale Nachhaltigkeit auf unterschiedlichste Art und Weise zu stärken.

### 4.4 SOLIDARITÄTSFONDS

Mit einem kleinen Beitrag eine grosse Wirkung erzielen und Not lindern – dies gilt auch für den Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach. Mit jedem Mietzins zahlen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter monatlich 2 Franken pro Wohnung in den Solidaritätsfonds ein. Das Geld im Fonds wird gemäss Reglement für diejenigen Mitglieder der Genossenschaft verwendet, die z.B. infolge Erwerbslosigkeit, Scheidung, Unfall, Krankheit oder anderer unvorhergesehener Umstände in eine finanzielle Notlage geraten sind. Ausserdem kann der Solidaritätsfonds auch bei der Realisierung von siedlungsbezogenen, sozialen Projekten finanziell unterstützen.

Auch im Jahre 2016 bearbeiteten wir wiederum die uns eingereichten Gesuche und konnten dank des Solidaritätsfonds Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in finanziell schwierigen Situationen helfen. Eine wichtige Aufgabe der Kommissionsmitglieder besteht auch darin, Fragen zum Fonds zu klären sowie bei einer allfälligen Gesuchstellung zu unterstützen und zu beraten. Zögern Sie nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen! Wir helfen gerne weiter. Höchste Diskretion und Vertraulichkeit sind jederzeit gewährleistet.

Haben Sie eine gute Idee, die Sie gerne innerhalb der Siedlung umsetzen und realisieren



Spielplatz beim Kindergarten



möchten? Auch in einer solchen Situation dürfen Sie sich an den Solidaritätsfonds wenden. Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung. Letztlich sollten gute Ideen nicht an mangelndem Geld scheitern.

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

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

Im vergangenen Jahr haben wir die Reglemente überarbeitet und aktualisiert. Alles Wissenswerte über den Solidaritätsfonds ist im Internet unter [www.rotach.ch/Service](http://www.rotach.ch/Service) umfassend und übersichtlich dokumentiert. Hier sind auch die Mitglieder des Solidaritätsfonds, die an der Generalversammlung 2016 wiedergewählt wurden, mit ihren Kontaktdaten aufgelistet. Sie stehen Ihnen jederzeit gerne mit Rat und Tat zur Seite.



## 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 Birmensdorferstrasse 439 8055 Zürich 044 491 16 45

---

## HAMMER/FRÖBEL

*Ad-interim-Kommission bis Siedlungsversammlung 2017*

---

## TRIEMLI

Roger Biefer Birmensdorferstrasse 467 8055 Zürich 076 777 83 02

Carlo Pavia Birmensdorferstrasse 467 8055 Zürich 078 666 85 84

---

## HAUSKOMMISSION 60+ TRIEMLI 1

Georg Hummel Birmensdorferstrasse 437 8055 Zürich 079 347 68 52

---

## GRIMSEL

Walter Kolb Grimselstrasse 45 8048 Zürich 044 272 66 37

---

## OBERMATTEN

Maja Franke Obermattenstrasse 17 8153 Rümlang 044 817 18 21

---

## HUEBACHER

Silvia Michel Huebacher 14a 8153 Rümlang 043 818 44 36

---

## DETTENBÜHL

Peter Roos Kirchgasse 19 8907 Wettswil 044 700 28 44

---


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

1. Januar 2016	924
31. Dezember 2016	1051

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


Januar 2016  
**Albert Wachter**  
 Obermattenstrasse 9

April 2016  
**Hans-Peter Marti**  
 Tempelhofstrasse 20

Januar 2016  
**Fernando Buccarella**  
 Nussbaumstrasse 24

Mai 2016  
**Fritz Hermann Schiess**  
 Gertrudstrasse 70

Februar 2016  
**Max Grüniger**  
 Rotachstrasse 67

August 2016  
**Eugen Jud**  
 Hammerstrasse 108

Februar 2016  
**Maria Hunziker-Waldner**  
 Hardstrasse 55

Oktober 2016  
**Christophe Badoux Zela**  
 Gertrudstrasse 71

März 2016  
**Peter Steiger**  
 Kirchgasse 11

November 2016  
**Richard Köchle**  
 Schweighofstrasse 362

März 2016  
**Werner Thüring**  
 Kirchgasse 11

Ihren Familien und Freunden gilt unser herzliches Beileid.

## 6.1 ERFOLGSRECHNUNG

IN CHF	Anhang-Nr.	2016	2015
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Mietzinserträge ./.. Leerstände/Mietzinsverlust		12'542'989.65	11'783'031.65
Erträge aus Nebenkosten		753'593.55	736'130.80
Übrige Erträge	2.14	37'949.29	22'219.35
Aktivierte Eigenleistungen		462'450.60	423'334.40
<b>Liegenschaftenaufwand</b>			
Unterhalt/Reparaturen		– 2'368'687.32	– 2'341'835.00
Baurechtszins		– 146'452.00	– 146'452.00
Versicherungen		– 127'617.00	– 128'641.45
Abgaben/Gebühren		– 879'460.50	– 837'864.10
Einlage Erneuerungsfonds		– 3'047'401.45	– 2'548'053.15
<b>Personalaufwand</b>			
Betrieb		– 782'126.65	– 803'644.15
Verwaltung		– 914'923.35	– 892'507.55
Bau		– 231'650.60	– 173'334.40
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>			
Büro- und Beratungsaufwand		– 600'684.92	– 497'923.61
Organkosten		– 92'514.20	– 97'653.10
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen</b>		<b>4'605'465.10</b>	<b>4'496'807.69</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>			
Abschreibungen mobile Sachanlagen		– 53'488.10	– 55'912.65
Einlage Amortisationskonto		– 1'910'144.85	– 2'320'468.30
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>2'641'832.15</b>	<b>2'120'426.74</b>
<b>Finanzaufwand</b>			
Zinsaufwand Hypotheken		– 2'193'674.40	– 1'657'322.95
Zinsaufwand Darlehens-/Depositenkasse		– 390'110.20	– 414'005.45
Übriger Finanzaufwand		– 3'385.00	– 4'415.25
<b>Finanzertrag</b>		<b>590.40</b>	<b>685.06</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>55'252.95</b>	<b>45'368.15</b>



IN CHF		2016	2015
	Anhang-Nr.		
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.1	– 8'151.25	– 6'297.25
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.2	15'075.25	18'059.65
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>62'176.95</b>	<b>57'130.55</b>
Direkte Steuern		– 28'200.00	– 30'300.00
<b>JAHRESGEWINN</b>		<b>33'976.95</b>	<b>26'830.55</b>

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS 2016 6.2

Gewinnvortrag	CHF	310'927.42
Total Jahresgewinn gemäss Bilanz	CHF	33'976.95
<b>TOTAL BILANZGEWINN</b>	CHF	<b>344'904.37</b>
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	CHF	20'000.00
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	CHF	<b>324'904.37</b>

## 6.3 BILANZ/AKTIVEN

IN CHF		2016	2015
	Anhang-Nr.		
<b>Umlaufvermögen</b>			
	Flüssige Mittel	7'202'715.74	7'747'922.85
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Genossenschafter und Genossenschafterinnen	29'282.85	25'255.65
	Übrige kurzfristige Forderungen 2.1	91'363.60	43'189.09
	Vorräte	18'708.75	26'176.80
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>			
	Vorausbezahlte Aufwendungen 545'152.80		
	Heizkosten 645'848.54	1'191'001.34	1'087'748.90
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>8'533'072.28</b>	<b>8'930'293.29</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
	Finanzanlagen 2.2	144'742.39	144'740.64
<b>Sachanlagen</b>			
	Gebäude auf eigenem Land 189'634'381.20		
	./. Amortisationskonto - 43'101'103.95	146'533'277.25	144'367'322.75
	Gebäude auf Land im Baurecht 28'017'869.15		
	./. Amortisationskonto - 5'232'251.40	22'785'617.75	22'785'617.75
	Unbebautes Land 136'310.85		
	./. Amortisationskonto - 136'309.85	1.00	1.00
	Baukonti 2.3	70'107'794.20	46'412'263.10
	Übrige Sachanlagen 2.4	425'476.95	59'246.10
	Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	39'950.00	10'600.00
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>240'036'859.54</b>	<b>213'779'791.34</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>248'569'931.82</b>	<b>222'710'084.63</b>

**BILANZ / PASSIVEN 6.3**

IN CHF

Anhang-Nr.

2016

2015

**Kurzfristiges Fremdkapital**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.5	1'463'014.65	5'068'026.70
--	-----	--------------	--------------

**Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Depots	2.6	6'490.00	6'370.00
--------	-----	----------	----------

**Passive Rechnungsabgrenzungen**

Aufwandabgrenzung	785'180.00		
Vorausbezahlte Mietzinse	510'038.40		
Akontozahlungen Heizkosten	798'156.85		
Marchzinsen	273'372.74	2'366'747.99	2'204'731.91

**TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL**

	3'836'252.64	7'279'128.61
--	--------------	--------------

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

Hypotheken	154'600'000.00		
Anleihen	20'000'000.00		
Depositenkasse	39'947'961.73	214'547'961.73	188'871'894.07

**Rückstellungen**

Erneuerungsfonds	21'453'649.87		
Neubaufonds	1'094'984.00		
Solidaritätsfonds	341'879.21	22'890'513.08	19'937'037.78

**TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL**

	237'438'474.81	208'808'931.85
--	----------------	----------------

**TOTAL FREMDKAPITAL**

	241'274'727.45	216'088'060.46
--	----------------	----------------

**Eigenkapital****Genossenschaftskapital**

Pflichtanteile	5'953'500.00		
Freiwillige Anteile	156'800.00	6'110'300.00	5'467'800.00

**Gesetzliche Gewinnreserve**

	840'000.00	820'000.00
--	------------	------------

**Bilanzgewinn**

Vortrag Vorjahr	310'927.42		
Jahresgewinn	33'976.95	344'904.37	334'224.17

**TOTAL EIGENKAPITAL**

	7'295'204.37	6'622'024.17
--	--------------	--------------

**TOTAL PASSIVEN**

	<b>248'569'931.82</b>	222'710'084.63
--	-----------------------	----------------

## 6.4 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

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

Der Jahresabschluss 2016 wurde nach dem neuen Rechnungslegungsrecht nach OR Art. 958 erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

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

IN CHF	2016	2015
<b>2.1 Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Verrechnungssteuern	205.70	261.54
Mehrwertsteuer Vorsteuer	32'475.95	-
Bargeldkassen von Hauswarten und Malerbetrieb	1'300.00	1'300.00
Guthaben von Wohnbaugenossenschaft Asig	25'109.35	35'146.65
Diverse Debitoren	32'272.60	6'480.90
	<b>91'363.60</b>	<b>43'189.09</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
Kautions Zentrale Paritätische Berufskommission	10'142.39	10'140.64
	<b>144'742.39</b>	<b>144'740.64</b>
<b>2.3 Baukonti</b>		
Ersatzneubau Triemli 1	67'251'338.90	45'190'632.45
Photovoltaikanlage Triemli 1	-	27'242.95
Gewerbe Triemli 1	61'752.65	-
Kinderhort Triemli 1	-	99'469.30
Pflegewohngruppe Triemli 1	429'140.10	-
Einweihungsfest Triemli 1	4'866.00	0.00
Ersatzneubau Hard Ost	247'690.25	235'713.50
Sanierung Hard West	2'212'475.60	958'674.20
	<b>70'107'794.20</b>	<b>46'412'263.10</b>
<b>2.4 Übrige Sachanlagen</b>		
PV-Anlage Triemli 1	391'720.00	-
Mobiliar	7'196.20	15'657.85
Maschinen und Geräte	1'185.40	2'507.85
Fahrzeuge	23'203.00	36'551.00
EDV-Anlagen	3.00	1'275.80
Kehrichtcontainer	2'169.35	3'253.60
	<b>425'476.95</b>	<b>59'246.10</b>
<b>2.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Kreditoren Dritte	1'287'895.95	4'909'488.50
Auszuzahlendes Genossenschaftskapital	40'000.00	14'000.00
Verrechnungssteuer Zinsen Depositenkasse	134'026.50	142'573.00
Nicht bezogene Anteilscheinkapitalzinsen	202.70	180.20
Nicht bezogene Heizkostenguthaben	889.50	1'785.00
	<b>1'463'014.65</b>	<b>5'068'026.70</b>





IN CHF	2016	2015
<b>2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Depotleistungen Gärten Wettswil	2'800.00	2'800.00
Depotleistungen für Hofschlüssel Birkenhof	3'660.00	3'570.00
Depotleistungen Dachgarten Triemli 1	30.00	-
	<b>6'490.00</b>	<b>6'370.00</b>

### 2.7 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften. Zusätzliche Einlage von 516'666.65 Franken in die Siedlung Hard West gemäss Antrag bei der kantonalen Steuerbehörde.

### 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	85'750.00	91'424.00
Bautenentschädigung (zu Lasten Baukonti)	134'406.20	104'093.50

### 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:	146'542.00	146'542.00

### 2.11 Derivative Finanzinstrumente

Art: Zinssatz-Swaps		
Kontraktwert:	70'000'000.00	70'000'000.00
Marktwert:	- 7'720'626.17	- 8'356'864.91

### 2.12 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Pensionskasse Stadt Zürich	25'770.90	25'074.00
----------------------------	-----------	-----------

### 2.13 Stille Reserven

Auflösung	29'642.79	10'411.00
-----------	-----------	-----------

### 2.14 Übrige Erträge

Photovoltaikanlage Triemli 1	16'639.45	-
Plakatwerbung Birmensdorferstrasse 431-437	17'419.14	12'117.00
Diverses	3'890.70	10'102.35
	<b>37'949.29</b>	<b>22'219.35</b>

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

### 3.1 Aufwand

Div. Ausbuchungen aus Vorjahren	8'151.25	6'297.25
	<b>8'151.25</b>	<b>6'297.25</b>

### 3.2 Ertrag

Auflösung Steuerrückstellungen aus Vorjahren	2'458.05	1'696.45
Div. Ausbuchungen aus Vorjahren	12'617.20	16'363.20
	<b>15'075.25</b>	<b>18'059.65</b>

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

5. Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2016 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## 6.5 DETAILS ZUR FONDSVERWALTUNG

IN CHF	Anhang-Nr.	2016	2015
<b>Fondsverwaltung</b>			
Fondseinlagen		4'957'546.30	4'868'521.45
Gewinnvortrag		310'927.42	307'393.62
Jahresgewinn		33'976.95	26'830.55
<b>TOTAL</b>		<b>5'302'450.67</b>	5'202'745.62
Den verschiedenen Fonds wurden einzeln zugewiesen:			
<b>Amortisationsfonds</b>			
Stand Ende Vorjahr		-	46'423'210.50
Einlage 2016		1'910'144.85	-
<b>STAND ENDE 2016</b>		<b>48'333'355.35</b>	-
<b>Erneuerungsfonds</b>			
Stand Ende Vorjahr		-	18'470'532.22
Entnahme 2016		64'283.80	-
Einlage 2016		3'047'401.45	-
<b>STAND ENDE 2016</b>		<b>21'453'649.87</b>	-

Investitionen für ausserordentliche Sanierungen im Jahr 2016 aus dem Erneuerungsfonds waren:

Hammer/Fröbel	neue Wasserhausanschlüsse	39'577.35
Hammer/Fröbel	neuer Veloständer	24'706.45
	<b>TOTAL</b>	<b>64'283.80</b>

<b>Reservefonds</b>		
	Stand Ende 2015	820'000.00
	Zuweisung aus Gewinn 2015	20'000.00
<b>STAND ENDE 2016</b>		<b>840'000.00</b>

**Neubaufonds**

Der Neubaufonds wurde nicht verzinst.

**GELDFLUSSRECHNUNG 6.6**

IN CHF	2016	2015
<b>Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	33'977	26'831
Abschreibungen Liegenschaften	1'910'145	2'320'468
Übrige Abschreibungen	53'488	55'913
Einlage Erneuerungsfonds	3'047'401	2'548'053
Veränderung diverse Fonds	- 29'642	- 10'411
<b>Cashflow</b>	<b>5'015'369</b>	<b>4'940'854</b>
Veränderung kurzfristige Forderungen	- 52'202	202'482
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 103'252	188'538
Veränderung Vorräte	7'468	- 1'110
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 38'731	74'723
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	162'016	499'073
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>4'990'668</b>	<b>5'904'560</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in Liegenschaften/Baukonto	- 27'323'931	- 29'337'770
Kauf Liegenschaft Goldbrunnenstrasse	- 4'013'860	-
Investitionen in übrige Anlagen	- 419'719	- 25'704
Entnahme Erneuerungsfonds	- 64'284	- 298'724
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 31'821'794</b>	<b>- 29'662'198</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme/Amortisation Hypotheken	24'000'000	24'200'000
Zunahme Depositenkasse	1'676'068	2'847'575
Veränderung Anteilscheinkapital	613'148	231'990
Verzinsung Anteilscheinkapital	- 3'297	- 3'650
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>26'285'919</b>	<b>27'275'915</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>- 545'207</b>	<b>3'518'277</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kasse	4'100	440
Postcheck	684'177	1'322'269
Bank	6'514'439	6'425'214
Total	7'202'716	7'747'923
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>- 545'207</b>	<b>3'518'277</b>



Acker in Flughafennähe an der Flughafenstrasse



## 6.7 LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

## ZÜRICH/RÜMLANG/WETTSWIL 2016

	<b>Gesamt</b>	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	51	2			44		2					3
3 Zimmer	385	173	51	24			3	6	16	112		
3,5 Zimmer	128				47		5		1	20		55
4 Zimmer	109	74	14	12			3		4	2		
4,5 Zimmer	192	3			67	23			3	26	16	54
5 Zimmer	1	1										
5,5 Zimmer	61	10			9	22				2	16	2
6 Zimmer	0											
6,5 Zimmer	10	6				4						
<b>TOTAL Wohnungen</b>	<b>1072</b>	<b>328</b>	<b>93</b>	<b>40</b>	<b>167</b>	<b>55</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>185</b>	<b>32</b>	<b>120</b>
Laden/Bürolokal	15	6	5	2	1		1					
Weitere Gewerberäume	10				5	3				2		
Bastelräume	28	2			1	7	1		3	13		1
Gemeinschaftsräume	7	1	1		2	1				1		1
Weitere Nebenräume	1				1							
<b>TOTAL Gewerbe-/Nebenräume</b>	<b>61</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
Abstellplatz in Garage	384	66	3	5	48	55	12		10	88		97
Abstellplatz im Freien	229	5	11	10	8	3				70	69	53
Motorrad-/Mofaplatz im Freien	21	4								10		7
Mofabox	33	8				10				15		
<b>TOTAL Garagen-/Parkplätze</b>	<b>667</b>	<b>83</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>56</b>	<b>68</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>183</b>	<b>69</b>	<b>157</b>



Zürichweg nach Rümlang

Siedlung	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen	Versicherungswert TCHF	Anlagekosten TCHF	Buchwert TCHF	Erneuerungsfonds TCHF
Rotachquartier	1924–1930	328	91'658	57'518	40'716	7'870
Hard Ost	1930/1932	47	11'320	5'225	3'385	1'667
Hard West	1930/1932	46	12'100	4'217	2'457	2'332
Hammer/Fröbel	1927/1928	40	10'594	4'496	2'812	1'589
Triemli 2/Paul-Clairmont	2006	55	29'280	28'018	22'786	3'692
Triemli 3	1955	15	4'175	6'921	6'315	231
Triemli 4	1933	12	2'250	2'800	2'593	104
Grimsel	1951	25	6'559	7'656	5'808	837
Obermatten, Rümlang	1961–1970	185	44'155	29'213	21'279	4'623
Huebacher, Rümlang	2015	32	13'683	18'551	18'160	205
Dettenbühl, Wettswil a. A.	1972/1973	120	38'991	44'603	34'574	– 1'696
Ersatzneubau (Restbuchwert)						
Triemli 1		167		8'434	8'434	
<b>TOTAL</b>		<b>1072</b>	<b>264'765</b>	<b>217'652</b>	<b>169'319</b>	<b>21'454</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. Dezember 2016 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 28. Februar 2017

BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor,  
zugelassener Revisionsexperte



i.V. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisor

## 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, 25. Februar 2017

Die Geschäftsprüfungskommission

Roberto Bizzarri

David Egger

Markus Hegglin

Patrick Meier





Wasserfontänen vor dem Gemeindehaus

### Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im Jahr 2006 hat eine ausserordentliche Generalversammlung eine von Vorstand und Geschäftsstelle erarbeitete langfristige Bauplanung genehmigt. Dabei wurde für jede Siedlung eine Aussage bezüglich ihres Zustandes formuliert. Zudem wurde festgehalten, welche Siedlungen nur gut zu unterhalten seien und für welche eine Sanierung oder ein Ersatzneubauprojekt geplant werden müsse.

Nach 10 Jahren ist es angezeigt, Rechenschaft darüber abzulegen, wie die damals beschlossene Bauplanung rückblickend zu beurteilen ist und was davon tatsächlich umgesetzt wurde.

Folgende Projekte wurden im Rahmen der langfristigen Bauplanung 2006 realisiert:

1. Balkon- und Fassaden-Renovation Siedlung Rotachquartier, Zürich (2009–2011, Investition 8 Mio. Franken)
2. Küchen-Renovation Siedlung Obermatten, Rümlang (2010–2011, Investition 3 Mio. Franken)
3. Umfassende Sanierung Siedlung Dettenbühl, Wettswil a. A. (2012–2015, Investition 22 Mio. Franken)
4. Ersatzneubau Siedlung Huebacher, Rümlang (2014–2015, Investition 16 Mio. Franken)
5. Ersatzneubau Siedlung Triemli 1, Zürich (2014–2017, Investition 73 Mio. Franken)
6. Projektierung Gesamt-Renovation Hard West, Zürich (Umsetzung 2017–2018, Kostenvoranschlag 16 Mio. Franken)

Diese für uns wichtigen und teilweise sehr grossen Bauprojekte wurden sorgfältig geplant und ebenso sorgfältig ausgeführt. Erfreulicherweise konnten die Termin- und Kostenvorgaben eingehalten und schwerwiegende Unfälle auf den Baustellen vermieden werden. Wir setzen alles daran, diesen hohen Standard auch bei der sich aktuell in Ausführung befindenden Sanierung Hard West sicherzustellen.

Die Gesamtanlagekosten (Erstellungswert un-

terer Liegenschaften) sind seit 2006 von 176 Mio. Franken auf 287 Mio. Franken gestiegen.

Rückblickend lässt sich sagen, dass die langfristige Bauplanung 2006 eine wertvolle und wichtige Wegleitung für unsere Bautätigkeit in den vergangenen zehn Jahren war. Die meisten Projekte konnten umgesetzt werden. Offen geblieben sind die beiden Siedlungen Hard Ost und Hammer/Fröbel.

Die Generalversammlung hatte 2014 ohne Gegenstimme beschlossen, die Siedlung Hard Ost durch einen Neubau zu ersetzen. Mit einem Ersatzneubau hätte doppelt so viel Wohnraum wie heute geschaffen werden können. Die Siedlung wurde jedoch Ende 2016 vom Stadtrat Zürich aus uns unverständlichen Gründen unter Denkmalschutz gestellt. Gegen diesen Entscheid der Stadt Zürich haben wir Anfang 2017 Rekurs eingereicht. Der Entscheid des Baurekursgerichts ist noch offen.

Die Planung einer umfassenden Renovation bzw. eines allfälligen Ersatzneubaus der Siedlung Hammer/Fröbel steht noch aus und bleibt eine Pendenz aus der Planung 2006.

Im Herbst 2016 hat der Vorstand entschieden, eine neue langfristige Bauplanung auszuarbeiten. Dabei wird für alle Siedlungen eingehend geprüft, zu welchem Zeitpunkt sie entweder saniert, ersetzt oder lediglich sorgfältig unterhalten werden müssen. Die Resultate werden wir Ihnen voraussichtlich an der Generalversammlung 2018 vorstellen.

Felix Zimmermann, Präsident



**Jahresbericht 2016 der Baugenossenschaft Rotach Zürich**

**Herausgeber:** Baugenossenschaft Rotach, Zürich

**Redaktion:** Manuela Klemenz, Jürg Aepli

**Gestaltung:** Match Communications GmbH, Zürich

**Fotografie:** Stefan Rötheli, augenweiden.ch, St. Gallen

**Korrektorat:** Text Control AG, Zürich

**Druck:** Feldegg Medien AG, Schwerzenbach

## DIE BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH IN RÜMLANG

Als Gemeinschaftswerk der Baugenossenschaften Rotach und ASIG entstand zwischen 1960 und 1970 die Siedlung Obermatten in Rümlang mit dem markanten Hochhaus und den begehrten Atriumwohnungen. Ende der 1960er Jahre nahm dann die zweite Siedlung der Baugenossenschaft Rotach in Rümlang, der Huebacher, mit seinen 10 Doppeleinfamilienhäusern Gestalt an.

Während sich das Gesicht der Siedlung Obermatten über die letzten 30 Jahre durch mehrere Sanierungen gewandelt hat, wurde die erste Huebacher-Siedlung 2014/15 durch einen Neubau in Holzbauweise ersetzt. Ökologie wird aber nicht erst seit heute in den Rotach-Siedlungen in Rümlang grossgeschrieben, wie ein Blick zurück in die Jahre vor der Jahrtausendwende zeigt: Damals wurde das Altpapier der Rotach-Haushalte in einem Zeitungskeller gesammelt und deponiert. Zweimal im Jahr halfen die Bewohnerinnen und Bewohner der beauftragten Speditionsfirma dann tatkräftig, die jährlich gesammelten 25 bis 30 Tonnen Papier aufzuladen, um sie zur Entsorgung bringen zu lassen. Nach getaner Arbeit freuten sich dann vor allem die kleinen Helfer über die Verköstigung mit Wurst und Brot.

Mit rund 220 Wohnungen halten die Siedlungen in Rümlang mehr als einen Fünftel des aktuellen Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft Rotach.



TITELBILD: Trafostation von 1912