



JAHRESBERICHT 2017

Baugenossenschaft **Rotach** Zürich





 Zürich **Schweighof**

 **LAVAZZA**

FIRST CLASS ESPRESSO.

LAVAZZA

Haltstelle der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn

Als Teil der ehemals selbstständigen Gemeinde Wiedikon liegt das heutige Stadtquartier Friesenberg eingebettet zwischen Uetliberg und Birmensdorferstrasse und zieht sich vom Triemlispital bis hin zum Albisgütli. Mit einer Fläche von 5,15 km² bietet das junge Quartier Friesenberg knapp 11'000 Menschen naturnahen Wohnraum.

Der Name Friesenberg hat keinen geografischen Bezug zum Gebiet, sondern geht auf das Rittergeschlecht de Vriesenberch zurück. Der Ritter Jacobus Molendinarius de Vriesenberch erhielt die Burg, welche sich oberhalb des Quartiers auf dem Grat des Uetlibergs zur Goldbrunnegg befand, von den Freiherren Regensberg und dem Grafen von Habsburg als Leihgabe. Es wird vermutet, dass die Burg als Endpunkt der Zürcher Stadtbefestigung im 13. Jahrhundert diente. Bereits im 15. Jahrhundert schien die Burg aufgegeben oder zerstört worden zu sein. Die Mauerreste sind heute noch zu sehen.

Aufgrund der steigenden Wohnungsknappheit boomte in den 30er Jahren der Wohnungsbau im oberen Teil Wiedikons, doch die grosse Wirtschaftskrise liess ihn kurz darauf stagnieren und führte vielerorts zu Leerständen. Nach dem Zweiten Weltkrieg normalisierte sich die Wirtschaft und liess in der Folge die Wohnungsnachfrage steigen. Die Bautätigkeit wurde wieder aufgenommen und bis 1970 war das ganze Gebiet überbaut und entwickelte sich zu einem modernen Teil der Stadt.

Das Triemli ist heute ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt sowohl für den privaten als auch für den öffentlichen Verkehr. Bereits 1917 wurde die Haltestelle Triemli von der bis 1920 mittels Dampflokomotive betriebenen Uetlibergbahn bedient. Die beiden Haltestellen Friesenberg und Schweighof wurden erst ab 1933 von der ersten elektrischen Fahrzeugeneration der Uetlibergbahn angefahren.

Das Stadtquartier Friesenberg gilt als Hochburg des genossenschaftlichen Wohnungsbaus für Familien. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen liegt heute in keinem Zürcher Quartier so hoch wie hier. Typisch für das Gebiet ist der Begriff der Gartenstadt, denn ein Grossteil des Gebiets besteht aus Häusern umgeben von Grünflächen.

Besonderheiten birgt das Quartier Friesenberg viele. Das 1970 erbaute Triemlispital ist heute das drittgrösste der Stadt Zürich. Das 1968 erbaute Fünfsternehotel Atlantis galt lange als Hotelikone der 70er Jahre. Neu saniert glänzt das Luxushotel seit kurzem wieder über den Dächern Friesenbergs. Nach einer Betriebszeit von über 50 Jahren wurde 2017 nach dreijähriger Bauzeit die neue Sportanlage Heuried wiedereröffnet.

Heute ist das Friesenbergquartier ein reines Wohnquartier. Statt Gewerbebezonen existieren viele Grünflächen, welche als Schrebergärten, Friedhöfe oder als Spiel- und Sportplätze dienen. Knapp die Hälfte des Gebiets ist bewaldet und lädt zu Spaziergängen mit Blick über die Stadt Zürich ein. Das Naherholungsgebiet erlaubt eine ländliche Lebensweise, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.





Freibad Heuried mit Blick auf den Uetliberg



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 12. Juni 2017 _____	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 2017 _____	19
6.3 Bilanz _____	20–21
6.4 Anhang zur Jahresrechnung _____	22–24
6.5 Details zur Fondsverwaltung _____	25
6.6 Geldflussrechnung _____	26
6.7 Liegenschaftenverzeichnis _____	28–29
6.8 Bericht der Revisionsstelle _____	30
6.9 Bericht der Geschäftsprüfungskommission _____	30
7. SCHLUSSWORT	32

VORSTAND

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

GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Team: Roberto Bizzarri, David Egger, Markus Hegglin, Patrick Meier

SOLIDARITÄTSFONDS

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

REVISIONSSTELLE

BDO AG, Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich

GESCHÄFTSSTELLE

Gertrudstrasse 69, 8003 Zürich

Geschäftsführer:	Jürg Aebli
Kommunikation / Assistentin des Geschäftsführers:	Anita Füglistner
Immobilienbewirtschafter Stadt:	Peter Merk (ohne Siedlung Hard/Bullinger, Zürich)
Immobilienbewirtschafter Land:	Andreas Huser (mit Siedlung Hard/Bullinger, Zürich)
Teamassistentin / Junior-Immobilienbewirtschafterin:	Michèle Sandhofer (Einzelliegenschaften Stadt Zürich)
Leiterin Rechnungswesen:	Imi Camenzind
Sachbearbeiterin Rechnungswesen:	Marlis Bozanja
Sachbearbeiterin Rechnungswesen:	Agnes Georg
Leiter Bereich Bau:	Marc Stotz per 1.3.2018
Teamassistent/Telefonist:	Besart Tushi
Auszubildende Kauffrau:	Adrijana Jankovic

Hauswarte

Rotachquartier, Hammer/Fröbel, Triemli 2+3, Wechselwiesenstr. 4+6, Goldbrunnenstrasse:	Andreas Bürgi
Rümlang:	Max Curti
Wettswil, Grimsel, Hard/Bullinger, Triemli 1+4, Altstetterstrasse 180:	Marco Höppeler

Malerbetrieb

Leitung: Roland Kaufmann
Team: Albert Sandri, José Ovelar, Nicola Papaleo, Peter Schneeberger



Siedlung Rotachquartier

Im Rotachquartier wurden wiederum einige Fenster ersetzt. Durch die grosse Anzahl Mieterwechsel, mehrheitlich in den Ersatzneubau Triemli 1, mussten im Rotachquartier überdurchschnittlich viele Wohnungen instandgestellt werden. Die Heizung in der Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 124 wurde ersetzt.

Siedlung Hard/Bullinger

Im Siedlungsteil Hard West ist die Gesamtsanierung in drei Etappen erfolgt. Der Bezug der Wohnungen konnte termingerecht durchgeführt werden. Im Hinblick auf einen möglichen Ersatzneubau wurden im Siedlungsteil Hard Ost keine grösseren Instandstellungsarbeiten ausgeführt.

Siedlung Hammer/Fröbel

In der Siedlung Hammer/Fröbel wurden vier Küchen ersetzt.

Siedlungen Triemli

In der Siedlung Triemli 1 wurden verschiedene Baumängel erfasst und grösstenteils behoben. Zudem erfolgte der Innenausbau der beiden Gewerberäume. Im Herbst wurde zwischen den Siedlungen Triemli 1 und 2 mit dem Erstellen der Spielplätze begonnen.

In den Siedlungen Triemli 2, Triemli 3 und Triemli 4 mussten keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen werden.

Siedlung Grimsel

In dieser Siedlung wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

Siedlung Obermatten, Rümlang

In allen Waschküchen wurde ein Wäschetrockner montiert. An der Liegenschaft Obermattenstrasse 30/32 wurden die Storen und die Fassade aussenseitig gereinigt, eine Tanne wurde gefällt und grössere Rückschnitte an Bäumen und Sträuchern wurden vorgenommen. Die Malerarbeiten in den Treppenhäusern wurden aufgrund der grossen Anzahl Wohnungen, welche es im Berichtsjahr instandzustellen galt,

unterbrochen und werden so bald wie möglich wieder aufgenommen.

Siedlung Huebacher, Rümlang

Auf dem Siedlungsplatz wurde eine Rutschbahn montiert und ein Spielhaus wurde aufgestellt. Die beiden Baustämme wurden entsorgt. Die erste jährliche Wartung der Treppenaufzugsanlagen wurde durchgeführt.

Siedlung Dettenbühl, Wettswil a.A.

Der Spielplatz wurde teilsaniert und ein Verbindungsweg zum Heizungsraum wurde erneuert. Die Lüftungsanlage in der Tiefgarage wurde mit einem Hygrostat ausgestattet und diverse Sonnenstoren ersetzt.

Altstetterstrasse 180 und Wechselwiesenstrasse 4 und 6

Die Wärmepumpe der Liegenschaft Altstetterstrasse 180 wurde ersetzt. An den Liegenschaften Wechselwiesenstrasse 4 und 6 wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.



3.1 GESCHÄFTSSTELLE

Neben dem Tagesgeschäft lagen die Prioritäten der Geschäftsstelle im Jahr 2017 bei der Gesamt-sanierung und der Neuvermietung der Siedlung Hard West sowie bei den Folgearbeiten nach Bezug des Ersatzneubaus Triemli 1.

Aufgrund der 55 Rotach-internen Umzüge in den Ersatzneubau Triemli 1 Ende 2016 wurden praktisch auf einen Schlag 55 Wohnungen in der Baugenossenschaft Rotach frei. Diese Situation wurde zum Anlass genommen, viele zum Teil langjährige Rotach-interne Umzugswünsche zu erfüllen. Das und einige Umzüge von Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern in sanierte Wohnungen der Siedlung Hard West hatte zur Folge, dass 2017 wiederum ausserordentlich viele interne Wohnungswechsel stattfanden und insgesamt 120 Wohnungen instandgestellt wurden. Diese hohe Anzahl Wohnungen überstieg die Kapazitäten des Malerbetriebs und es mussten vermehrt Arbeiten fremdvergeben werden. Der Malerbetrieb konzentrierte sich einzig auf die Malerarbeiten. Die Böden aller Wohnungen wurden durch externe Handwerker instandgestellt und auch 27 Wohnungen wurden durch externe Maler neu gestrichen.

Die Mängelerledigung der Siedlung Triemli 1 war ein weiterer Schwerpunkt 2017. Viele Mängel konnten zeitnah behoben werden. Ein paar hartnäckige und auch komplexere Mängel konnten jedoch noch nicht befriedigend erledigt werden. Auch diverse für 2017 geplante Abschlussarbeiten, wie die Fertigstellung der Umgebung oder der Ausbau der Gewerberäume, verlangten viel Aufmerksamkeit. Im Weiteren galt es den Betrieb und den laufenden Unterhalt der Siedlung zu organisieren und zu etablieren.

Zu Beginn des Jahres startete die Sanierung Hard West in drei Etappen. Ende Oktober waren alle Wohnungen bezogen. Basierend auf den Erfahrungen aus den Ersatzneubauprojekten der Siedlungen Huebacher und Triemli 1 konnte

von den erarbeiteten und laufend verbesserten Prozessen und Vorgehensweisen profitiert und die Inbetriebnahme und Neuvermietung der Siedlung Hard West effizient und praktisch reibungslos ausgeführt werden. Auch die Phase der Mängel- und Restanzenerledigung ist dank verbesserten Vorgehensweisen gut angelaufen.

Aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes auf 1,5% wurden alle Mietzinse überprüft und auf der Basis der aktuellen Faktoren neu berechnet. In den meisten Siedlungen konnten in der Folge Mietzinssenkungen durchgeführt werden.

Neben Bau und Inbetriebnahmen hat das Jahr 2017 auch personelle Änderungen auf der Geschäftsstelle mit sich gebracht. Die vakante Hauswartstelle konnte durch Marco Höppeler besetzt und der Hauswartungsbereich dadurch gestärkt werden. Eine Neuverteilung der Zuständigkeiten hat zu einem Ausgleich des Arbeitsvolumens der Hauswarte geführt. Zudem durften wir mit Max Curti, Hauswart der Siedlungen Obermatten und Huebacher, sein 30-jähriges Dienstjubiläum feiern. Manuela Klemenz, Assistentin des Geschäftsführers, ist per Ende März aus der Baugenossenschaft Rotach ausgetreten. Seit Anfang Mai unterstützt Anita Füglistler den Geschäftsführer insbesondere in den Bereichen Kommunikation und Organisation.

Christian Stelzer, verantwortlicher Bauprojekt-leiter der Baugenossenschaft Rotach, ist per Ende April aus der Baugenossenschaft ausgetreten, um sich als Baumanager selbständig zu machen. Die bauherrenseitige Projektleitung und die Mängelerledigung im Triemli 1 sowie die Gesamt-sanierung Hard West hat er im Berichtsjahr im Auftragsverhältnis für die Baugenossenschaft Rotach weitergeführt. Die Stelle Leiter Bereich Bau konnte gegen Ende 2017 neu besetzt werden. Anfang März 2018 hat Marc Stotz als neuer Leiter Bereich Bau die Arbeit aufgenommen.



Die Uetlibergbahn beim Triemli

WOHNUNGSWECHSEL UND WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN

Wohnungsbestand per 31. Dezember 2017: 1077

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
2016	119	87
2017	87	50

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

4.1 ORDNENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG VOM 12. JUNI 2017

Nach dem Abendessen begrüßte der Präsident Felix Zimmermann die rund 180 stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie deren Angehörige und die geladenen Gäste zur Generalversammlung 2017 im Kongresszentrum Spirgarten in Zürich. Die drei vom Vorstand vorgeschlagenen Stimmzähler wurden gewählt und die Traktandenliste wurde genehmigt. Auf Antrag der Stimmzähler der ordentlichen Generalversammlung vom 6. Juni 2016 genehmigte die Generalversammlung das Protokoll. Felix Zimmermann erläuterte sodann die einzelnen Kapitel des Jahresberichts 2016, welcher anschliessend von der Generalversammlung genehmigt wurde. Auf Bitte des Präsidenten erhoben sich die Anwesenden zu Ehren und zum Gedenken an die elf im vergangenen Jahr verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Anhand der wichtigsten Kennzahlen erläuterte im Anschluss Quästor Gion Cavegn das finanzielle Ergebnis, welches, stark geprägt von den laufenden Bauprojekten, insgesamt gut war. Im Geschäftsjahr 2016 erwirtschaftete die Baugenossenschaft Rotach einen Cashflow von 5 Mio. Franken und wies eine Bilanzsumme von 248,6 Mio. Franken aus. Der Gesamtertrag belief sich auf 13,8 Mio. Franken, der Gesamtaufwand inklusive Steuern auf 13,76 Mio. Franken. Nach Abschreibungen und Fondszuweisungen konnte ein Gewinn von 34'000 Franken erzielt werden. Gion Cavegn erläuterte die Funktionsweise des Erneuerungsfonds und führte aus, dass ein Teil des jährlichen Cashflows in ein separates Konto fliesst, um damit später Kosten decken zu können, welche bei Sanierungen entstehen. Zudem erklärte er den Unterschied zwischen dem wertvermehrenden und dem nicht wertvermehrenden Anteil von Sanierungskosten und deren Wirkung auf den Mietzins. Die Generalversammlung nahm den Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnis und genehmigte Bilanz und Jahresrechnung 2016. Anschliessend stimmte die Generalversammlung der Entlastung des Vorstands und dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zu.

Der Geschäftsführer Jürg Aebli informierte über die Kauf- und Arrondierungsbemühungen der Baugenossenschaft Rotach. Mit dem im letzten Jahr bewilligten Arrondierungskredit wurde die Liegenschaft an der Altstetterstrasse 180 gekauft. Der Arrondierungskredit über 12 Mio. Franken wurde für ein weiteres Jahr genehmigt. Zudem bewilligte die Generalversammlung mit eindeutigem Mehr die Erhöhung des Siko-Beitrags von fünf auf acht Franken pro Monat und Mietvertrag. Diese Erhöhung gibt den Siedlungskommissionen mehr Gestaltungsspielraum zur Förderung des Siedlungslebens.

Im Folgenden diskutierte die Generalversammlung die beiden Anträge zur Hundehaltung in den Stadtsiedlungen der Baugenossenschaft Rotach. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bekamen unterschiedliche Argumente vorgetragen, welche für und gegen eine Hundehaltung sprachen. Es gab viel zu diskutieren bevor die Generalversammlung schliesslich zur finalen Abstimmung gelangte. Mit 105 zu 48 Stimmen wurde entschieden, dass in den Stadtsiedlungen der Baugenossenschaft Rotach grundsätzlich keine Hunde bewilligt werden und die Richtlinie zur Haltung von Haustieren ihre Gültigkeit behält.

Vorstandsmitglied André Rickli berichtete in der Folge über den aktuellen Stand der beiden Bauprojekte Ersatzneubau Triemli 1 und Gesamtanierung Hard West. Die Mängelbeseitigung und die Restanzenerledigung des Ersatzneubaus Triemli 1 wurden vorangetrieben und konnten bis auf wenige Ausnahmen erledigt werden. Der letzte Meilenstein besteht nun noch in der Abnahme der Schlussrechnung. Der Kredit von 73 Mio. Franken für den Ersatzneubau konnte eingehalten werden. Die Gesamtanierung Hard West schreitet planmässig voran. Der geplante Abschluss und der Bezug in drei Etappen verläuft innerhalb des Terminplans. Der regelmässige Kostenrapport zeigt, dass der Projektkredit leicht unterschritten wird. Ob und wann das Projekt Ersatzneubau Hard Ost in Angriff genommen

wird, ist noch nicht klar. Die Baugenossenschaft Rotach hat Rekurs gegen den Unterschutzstellungsentscheid des Stadtrats vom Dezember 2016 eingelegt, der Entscheid des Rekursgerichtes wird abgewartet.

Kurz nach 22.30 Uhr schloss Felix Zimmermann die ordentliche Generalversammlung 2017 und wünschte den Anwesenden eine gute Heimreise und einen schönen Sommer.



4.2 VORSTAND

Der Vorstand führte 2017 insgesamt elf Vorstandssitzungen durch. Neben den monatlich wiederkehrenden Traktanden Finanzen, Aufnahme und Austritte von Mitgliedern und der Kommunikation befasste sich der Vorstand zudem vertieft mit den laufenden Bauprojekten. Weitere Schwerpunkte im Berichtsjahr waren das Wachstum der Baugenossenschaft, die soziale Nachhaltigkeit, die Finanzierung und die jährlichen Finanzthemen Jahresabschluss 2016 und Budget 2018.

Die erhöhten Finanzierungskosten aufgrund der Negativzinsen haben die Finanzkommission und den Vorstand auch 2017 stark beschäftigt. Mit einer umfangreichen Umfinanzierung konnten die Finanzierungskosten substantiell gesenkt werden. Zudem konnte sich die Baugenossenschaft Rotach an zwei Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) beteiligen und damit tiefe Zinsen langfristig fixieren.

Mit Ivo Bertolo konnte der vakante Sitz des städtischen Vertreters im Vorstand besetzt werden. Er wurde im Mai 2017 durch die Stadt Zürich in den Vorstand ernannt.

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

Ersatzneubau Triemli 1

Der Vorstand genehmigte die Schlussabrechnung für den Ersatzneubau Triemli 1. Erfreulicherweise wurde der Projektkredit eingehalten. Das Leben in der Siedlung Triemli 1 hat sich sehr positiv entwickelt. Die im Rahmen des Projekts Kunst am Bau ins Leben gerufenen «7 Freunde» – sieben ein- bis eineinhalb Meter grosse Betonfiguren – wurden in der Siedlung platziert. Ein Teil der Gewerberäume ist vermietet und ihr Ausbau abgeschlossen. Im Rahmen des Kinderpartizipationsprojekts konnten die Kinder der Siedlung ihre Wünsche und Vor-

stellungen zur Ausgestaltung des Spielplatzes einbringen. Mit der Umsetzung wurde begonnen und der Spielplatz wird 2018 fertiggestellt. Auch die Planung des Musikraums für die Siedlungsbewohner wurde abgeschlossen und die Umsetzung in Auftrag gegeben. Die Siedlung Triemli 1 wurde im Juni mit einem rauschenden Fest eingeweiht. Neben Führungen durch die Siedlung wurden musikalische Darbietungen, Verpflegungsmöglichkeiten und eine spannende Ausstellung über die neue Siedlung und die Baugenossenschaft Rotach geboten.

Gesamtsanierung Hard West

Die Gesamtsanierung Hard West erfolgte in drei Etappen im unbewohnten Zustand. Im Juni, August und im Oktober des Berichtsjahres wurden die Etappen abgeschlossen und die Wohnungen konnten entsprechend bezogen werden. Die Bauarbeiten, Bauabnahmen und anschliessenden Wohnungsübergaben konnten planmässig und innerhalb des Budgets abgewickelt werden. Alle Wohnungen sind vermietet. Die Behebung kleinerer Mängel ist noch nicht ganz abgeschlossen. Auch die Umgebungsarbeiten schritten zügig voran. Die Vorgärten entlang der Strasse wurden bepflanzt. Strassenseitig wurde der Asphaltbelag erneuert. Die Fertigstellung der hofseitigen Umgebung erfolgt im ersten Halbjahr 2018.

Ersatzneubau Hard Ost

Der Vorstand hat 2017 gegen den Entscheid rekurriert, die Siedlung Hard Ost unter Schutz zu stellen. Dem Rekurs wurde stattgegeben und in der Folge wurde der Unterschutzstellungsbeschluss des Stadtrates aufgehoben. Es müssen noch weitere Einsprache-fristen abgewartet werden.

Ökologie

Die Förderung von Biodiversität in den Siedlungen war auch 2017 ein wichtiges Thema. Basierend auf den Erfahrungen und Konzepten der Aussenräume im Huebacher und im Triemli 1 wurde auch die Umgebung der sanierten Sied-

lung Hard West ausschliesslich mit einheimischen Pflanzen geplant und dabei wiederum dem Aspekt der Biodiversität Rechnung getragen. Die Umgebung Hard West wurde bei der Stiftung Natur & Wirtschaft zur Zertifizierung als naturnahes Wohnareal angemeldet. Im November 2017 wurde das Projekt vorzertifiziert. Die definitive Zertifizierung erfolgt nach Abschluss der Erstellung der Umgebung 2018.

In der neu sanierten Siedlung Hard West wird die Energie für die Raumheizung und das Brauchwarmwasser von der benachbarten Energiezentrale der Elektrizitätswerke der Stadt Zürich bezogen. Die Energie wird mit einer Grundwasser-Wärmepumpe erzeugt und die Spitzenabdeckung erfolgt mit Gas. Damit kann der Wärmebedarf der Siedlung Hard West zu 80% CO₂-frei gedeckt werden. Zudem wurde der Ersatz der Ölheizung im Triemli 3 vorbereitet. Auch bei diesem Heizungsersatz steht aus ökologischer Sicht die Reduktion des CO₂-Ausstosses im Vordergrund. Die Ausführung ist für 2018 geplant.

Umsetzung Wachstumsstrategie

Die ordentliche Generalversammlung genehmigte im Juni erneut den Arrondierungskredit von 12 Mio. Franken. Es konnten weitere Kontakte geknüpft und verschiedene Gespräche mit Eigentümern von Arrondierungsobjekten geführt werden. Direkte Arrondierungsmöglichkeiten haben sich im Berichtsjahr keine ergeben. Es konnten jedoch zwei Einzelliegenschaften in der Stadt Zürich erworben werden. Im Mai wurde der Kauf des Mehrfamilienhauses an der Altstetterstrasse 180, nahe der Siedlung Grimsel, realisiert. Im September 2017 konnten die Liegenschaften an der Wechselwiesenstrasse 4 und 6 im Stadtteil Zürich Schwamendingen erworben werden.

Soziale Nachhaltigkeit

In der Sozialkommission, bestehend aus Vorstandsmitgliedern und dem Geschäftsführer, stand die Begleitung der verschiedenen «mehr als wohnen»-Aktivitäten im Triemli 1 im Vorder-

grund. So wurde die Gründung des Vereins Dachgarten und der Start des Gärtnerns auf dem Dach unterstützend begleitet. Ebenso wurde die Bildung der Interessengruppe Musikraum unterstützt und der Ausbau des Musikraums konnte in Auftrag gegeben werden. Die Gruppe Pizzaofen hat sich gebildet und der Pizzaofen wurde neu gebaut. Auch das Projekt 60+ für gemeinschaftliches Wohnen in der dritten Lebensphase wurde aktiv unterstützt. Daneben wurde mit der Auswertung der im Triemli gemachten «mehr als wohnen»-Erfahrungen begonnen, um sie in die weitere Entwicklung von «mehr als wohnen» in der Baugenossenschaft Rotach einfließen zu lassen.

Langfristige Bauplanung

Unter dem Vorsitz von Eliane Kobe hat die Arbeitsgruppe im Berichtsjahr die Grundlagen für die langfristige Bauplanung erarbeitet. Diese Zwischenresultate wurden im Rahmen einer Vorstandstreue vorgestellt, intensiv diskutiert und die nächsten Arbeitsschritte wurden festgelegt.

Ersatzneubau Triemli 4

Der Vorstand möchte die 2012 erworbene Liegenschaft an der Schweighofstrasse 360/362 durch einen Neubau ersetzen. Er hat darum einen Projektausschuss eingesetzt mit dem Auftrag, einen Grundsatzantrag für einen Ersatzneubau Triemli 4 an der ordentlichen Generalversammlung 2018 vorzubereiten.



Eishalle

Lichtspiel im Treppenhaus der neuen Eissporthalle Heuried



Am 31. Januar trafen sich an der **Vertrauensleuterversammlung** die verschiedenen Vertreterinnen und Vertreter der Siedlungskommissionen (Sikos), der Hauskommission 60+, der Geschäftsprüfungskommission und der Kommission des Solidaritätsfonds. Der Vorstand und die Geschäftsstelle legen jeweils Wert darauf, die Vertrauensleute in die Meinungsbildung aktueller Rotachthemen einzubeziehen. Im Fokus standen Themen wie das gemeinsame Verständnis und die Umsetzung des «mehr als wohnen»-Gedankens im Triemli und die webbasierte Plattform Triemlinetz, der Wunsch nach einer Erhöhung des Siko-Beitrags sowie Informationen zu den Finanzen der Baugenossenschaft Rotach. Diskutiert wurde auch der Aufbau einer «Event-/Wissensdatenbank» für die Sikos.

Weiter folgten im Berichtsjahr im März und April die **Siedlungsversammlungen** in den acht Siedlungen der Baugenossenschaft Rotach. Zusätzlich wurde zum ersten Mal die Versammlung 60+ des Hauses F durchgeführt.

In den **Siedlungskommissionen**, die sich während des Jahres immer wieder auf unermüdliche Art für ein aktives und vielfältiges Genossenschaftsleben einsetzen, gab es einige Mutationen zu verzeichnen. Erfreulicherweise gelang es wieder, Interessierte zu finden, die sich in den verschiedenen Gremien engagieren und zur besseren Wohnqualität in unseren Siedlungen beitragen wollen.

Mit der Gründungsversammlung des Vereins Dachgarten begann am 27. März 2017 die Umsetzung des Projekts **Urban Gardening**. Mit viel Begeisterung bepflanzten über 30 Mitglieder im Frühsommer gegen 70 Tröge auf dem Dach eines der beiden Längshäuser im Triemli 1 und konnten im Herbst bereits zum ersten Erntepéro einladen.

Der Gestaltung von Aussenräumen misst der Vorstand grossen Wert bei, da diese einen ent-

scheidenden Einfluss auf das tägliche Wohlbefinden haben. Deshalb wurde auch in verschiedenen Projekten nach Partizipationsmöglichkeiten gesucht, um Meinungen und Ideen von interessierten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern in die Planung einzubeziehen. Im Triemli ging es dabei um das **Kinderpartizipationsprojekt**. In mehreren professionell geleiteten Workshops wurden in Zusammenarbeit mit interessierten Kindern Ideen für eine gute Umgebungsgestaltung entwickelt, welche in der Folge umgesetzt werden.

Ebenso konnten die Vorstellungen der Siko Hard/Bullinger bei der **Umgebungsgestaltung** in der sanierten Siedlung Hard West berücksichtigt werden. Das Projekt **Erweiterung Siedlungsplatz** in der Siedlung Huebacher wurde abschliessend diskutiert, angepasst und schliesslich umgesetzt.

Mit dem **Projekt 60+** im Haus F im Triemli für gemeinschaftliches Wohnen in der dritten Lebensphase betrat die Baugenossenschaft Rotach Neuland. Darum galt diesem Experiment besondere Aufmerksamkeit. Der Vorstand begleitete die Hauskommission 60+ in ihren Aufgaben. Gemeinsam wurden Prozesse definiert, evaluiert und laufend optimiert, damit nach dem gelungenen Start auch weiterhin eine positive Entwicklung unterstützt werden konnte.

Zum letzten Anlass im Berichtsjahr trafen sich am 26. September 2017 die Vertreterinnen und Vertreter der Siedlungskommissionen zum **Obleutetreffen**. Dabei konnte bereits positiv über erste Erfahrungen mit dem Triemlinetz berichtet werden. Erfreulicherweise wurde an der Generalversammlung im Juni 2017 auch dem Antrag auf Erhöhung des Siko-Beitrags zugestimmt. Dieses grössere Budget erweitert nun den Spielraum der Obleute bzw. der Siedlungskommissionen, sich noch vielfältiger für das Wohl der Rotachsiedlungen zu engagieren und weiterhin eine gute Wohnqualität in der Baugenossenschaft Rotach zu fördern.

4.4 SOLIDARITÄTSFONDS

Über Solidarität wird vielerorts gesprochen und diskutiert, aber selten wird sie wirklich umgesetzt. Der Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach hingegen existiert schon seit bald 25 Jahren und wir können stolz darauf sein, dass wir Solidarität aktiv leben. Dazu steuert auch jeder Genosschafter seinen Anteil bei, indem er jeweils mit dem Mietzins automatisch zwei Franken in den Fonds einzahlt.

Das Geld im Fonds wird gemäss Reglement einerseits für diejenigen Genosschafterinnen und Genosschafter verwendet, die z.B. infolge Erwerbslosigkeit, Scheidung, Unfall, Krankheit oder anderer unvorhergesehener Umstände in

eine finanzielle Notlage geraten sind. Andererseits werden aus dem Fonds siedlungsbezogene Projekte mit sozialem Hintergrund finanziert, welche vorwiegend den Genosschafterinnen und Genosschaftern zu Gute kommen.

Auch im Jahr 2017 konnte der Solidaritätsfonds verschiedene Genosschafterinnen und Genosschafter in finanziell schwierigen Situationen unterstützen. Unsere Öffentlichkeitsarbeit hat offensichtlich dazu beigetragen, dass der Solidaritätsfonds vermehrt wahrgenommen wird. Vielleicht kennen auch Sie jemanden, der von dieser tollen Dienstleistung profitieren könnte. Ermuntern Sie doch diese Person, mit uns Kon-



takt aufzunehmen. Wir konnten schon in verschiedensten Situationen weiterhelfen.

Haben Sie eine gute Idee, die Sie gerne innerhalb der Siedlung umsetzen und realisieren möchten? Auch in einer solchen Situation dürfen Sie sich an den Solidaritätsfonds wenden. Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung eines Projekts. Letztlich sollten gute Ideen nicht an mangelndem Geld scheitern. So haben wir aus dem Fonds in den letzten Jahren Projekte wie ein Kinderkaffee, eine nachBAR, einen Mittagstisch oder einen Spielraum als Begegnungsort mitfinanziert. Weitere Projektideen sind gefragt und willkommen.

Bei allfälligen Fragen im Zusammenhang mit den Dienstleistungen des Solidaritätsfonds können Sie jederzeit mit uns direkt Kontakt aufnehmen. Die Kommissionsmitglieder sind gerne bereit, Ihre Anfragen zu beantworten, Sie zu unterstützen und zu beraten. Diskretion, Vertraulichkeit und Ihre Anonymität sind jederzeit gewährleistet.

Abschliessend möchten wir an dieser Stelle darauf aufmerksam machen, dass alle Informationen über den Solidaritätsfonds im Internet auf www.rotach.ch unter **Service** umfassend dokumentiert sind. Ebenso finden Sie die Namen und Kontaktdaten aller Mitglieder der Kommission aufgelistet.



4.5 OBFRAUEN UND OBMÄNNER DER SIEDLUNGSKOMMISSIONEN

ROTACHQUARTIER

Giulia Huber	Rotachstrasse 66	8003 Zürich	079 771 96 47
--------------	------------------	-------------	---------------

Konrad Hüni	Rotachstrasse 66	8003 Zürich	079 299 84 96
-------------	------------------	-------------	---------------

HARD/BULLINGER

Nicole Känzig	Hardstrasse 59	8004 Zürich	079 277 54 11
---------------	----------------	-------------	---------------

HAMMER/FRÖBEL

Susanne Metzger	Fröbelstrasse 40	8032 Zürich	078 658 92 12
-----------------	------------------	-------------	---------------

TRIEMLI

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

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

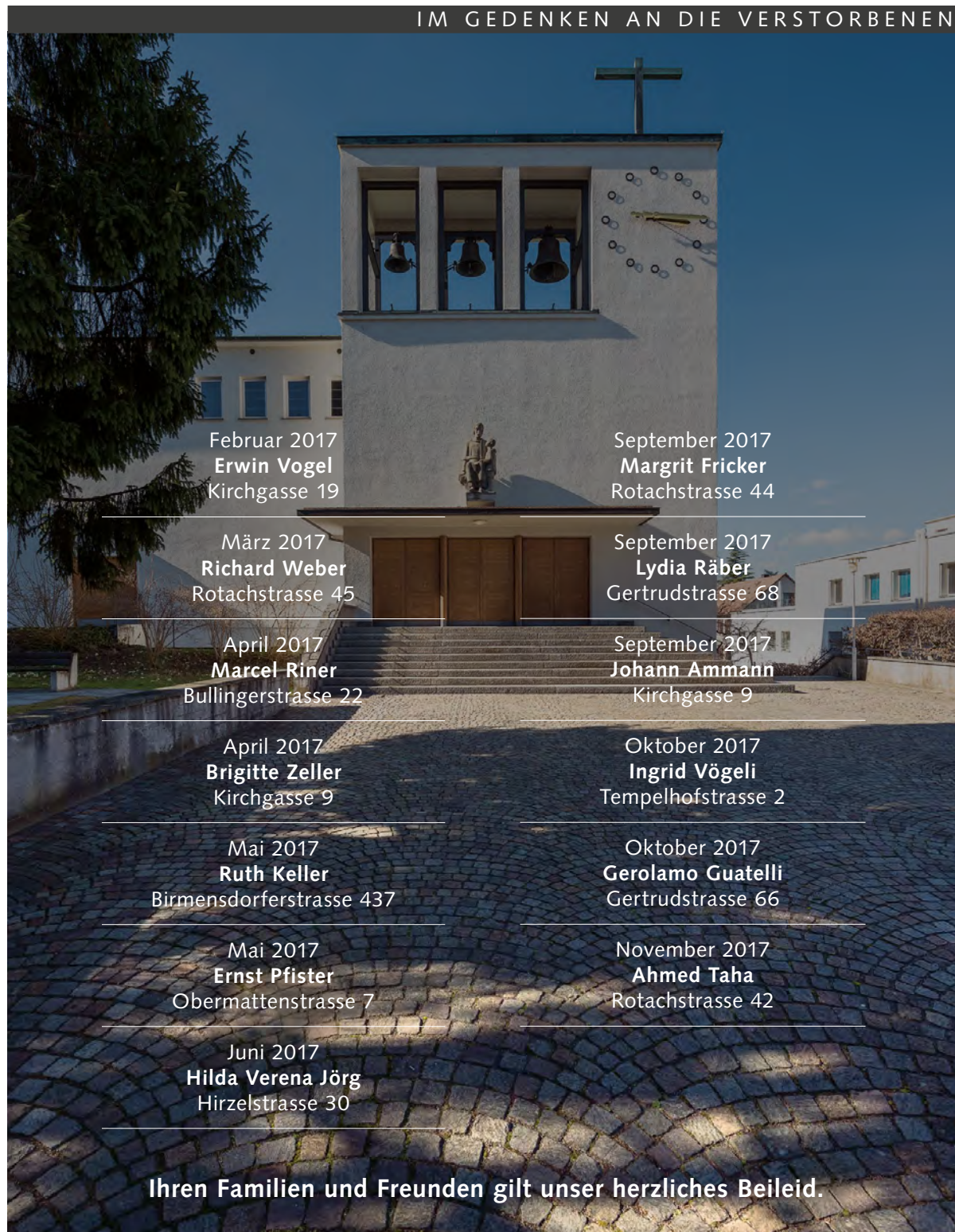
Silvia Michel	Huebacher 14a	8153 Rümlang	043 818 44 36
---------------	---------------	--------------	---------------

DETTENBÜHL

Peter Roos	Kirchgasse 19	8907 Wettswil	044 700 28 44
------------	---------------	---------------	---------------


ZAHL DER GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER 5.1

1. Januar 2017	1051
31. Dezember 2017	1095

IM GEDENKEN AN DIE VERSTORBENEN 5.2


6.1 ERFOLGSRECHNUNG

IN CHF	Anhang-Nr.	2017	2016
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen			
Mietzinserträge ./.. Leerstände/Mietzinsverlust		15'302'155.10	12'542'989.65
Erträge aus Nebenkosten		781'066.85	753'593.55
Übrige Erträge	2.14	36'457.25	37'949.29
Aktivierte Eigenleistungen		248'565.50	462'450.60
Liegenschaftenaufwand			
Unterhalt/Reparaturen		– 2'233'049.32	– 2'368'687.32
Baurechtszins		– 146'452.00	– 146'452.00
Versicherungen		– 163'601.80	– 127'617.00
Abgaben/Gebühren		– 969'400.80	– 879'460.50
Einlage Erneuerungsfonds		– 3'504'374.45	– 3'047'401.45
Personalaufwand			
Betrieb		– 753'296.20	– 782'126.65
Verwaltung		– 908'346.55	– 914'923.35
Bau		– 73'115.50	– 231'650.60
Übriger betrieblicher Aufwand			
Büro- und Beratungsaufwand		– 627'561.56	– 600'684.92
Organkosten		– 103'037.30	– 92'514.20
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen		6'886'009.22	4'605'465.10
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens			
Abschreibungen mobile Sachanlagen		– 56'095.70	– 53'488.10
Einlage Amortisationskonto		– 3'810'774.10	– 1'910'144.85
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		3'019'139.42	2'641'832.15
Finanzaufwand			
Zinsaufwand Hypotheken		– 2'606'827.25	– 2'193'674.40
Zinsaufwand Darlehens-/Depositenkasse		– 355'894.50	– 390'110.20
Übriger Finanzaufwand		– 2'915.89	– 3'385.00
Finanzertrag		1'562.25	590.40
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		55'064.03	55'252.95



IN CHF		2017	2016
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	Anhang-Nr. 3.1	– 9'762.45	– 8'151.25
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.2	74'254.45	15'075.25
Jahresergebnis vor Steuern		119'556.03	62'176.95
Direkte Steuern		– 40'975.00	– 28'200.00
JAHRESGEWINN		78'581.03	33'976.95

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS 2017 6.2

Gewinnvortrag	CHF	324'904.37
Total Jahresgewinn gemäss Bilanz	CHF	78'581.03
TOTAL BILANZGEWINN	CHF	403'485.40
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	CHF	20'000.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	CHF	383'485.40

6.3 BILANZ/AKTIVEN

IN CHF		2017	2016
	Anhang-Nr.		
Umlaufvermögen			
	Flüssige Mittel	2'608'347.74	7'202'715.74
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Genossenschaf tern und Genossenschaf terinnen	18'104.30	29'282.85
	Übrige kurzfristige Forderungen 2.1	55'104.65	91'363.60
	Vorräte	20'447.50	18'708.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
	Vorausbezahlte Aufwendungen 437'451.35		
	Heizkosten 884'969.80	1'322'421.15	1'191'001.34
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		4'024'425.34	8'533'072.28
Anlagevermögen			
	Finanzanlagen 2.2	144'742.39	144'742.39
Sachanlagen			
	Gebäude auf eigenem Land 265'739'010.85		
	./ Amortisationskonto - 46'456'165.70	219'282'845.15	146'533'277.25
	Gebäude auf Land im Baurecht 28'017'869.15		
	./ Amortisationskonto - 5'687'963.75	22'329'905.40	22'785'617.75
	Unbebautes Land 136'310.85		
	./ Amortisationskonto - 136'309.85	1.00	1.00
	Baukonti 2.3	14'188'852.65	70'107'794.20
	Übrige Sachanlagen 2.4	411'223.05	425'476.95
	Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	45'716.90	39'950.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		256'403'286.54	240'036'859.54
TOTAL AKTIVEN		260'427'711.88	248'569'931.82

**BILANZ / PASSIVEN 6.3**

IN CHF

Anhang-Nr.

2017

2016

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.5	1'979'670.41	1'463'014.65
--	-----	--------------	--------------

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Depots	2.6	8'260.00	6'490.00
--------	-----	----------	----------

Passive Rechnungsabgrenzungen

Aufwandabgrenzung	1'193'712.70		
Vorausbezahlte Mietzinsen	540'042.40		
Akontozahlungen Heizkosten	1'120'245.35		
Marchzinsen	210'893.36	3'064'893.81	2'366'747.99

TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

	5'052'824.22	3'836'252.64
--	--------------	--------------

Langfristiges Fremdkapital**Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**

Hypotheken	137'930'000.00		
Anleihen	42'000'000.00		
Depositenkasse	42'330'024.18	222'260'024.18	214'547'961.73

Rückstellungen

Erneuerungsfonds	24'070'103.37		
Neubaufonds	1'094'984.00		
Solidaritätsfonds	313'490.71	25'478'578.08	22'890'513.08

TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

	247'738'602.26	237'438'474.81
--	----------------	----------------

TOTAL FREMDKAPITAL

	252'791'426.48	241'274'727.45
--	----------------	----------------

Eigenkapital**Genossenschaftskapital**

Pflichtanteile	6'211'500.00		
Freiwillige Anteile	161'300.00	6'372'800.00	6'110'300.00

Gesetzliche Gewinnreserve

	860'000.00	840'000.00
--	------------	------------

Bilanzgewinn

Vortrag Vorjahr	324'904.37		
Jahresgewinn	78'581.03	403'485.40	344'904.37

TOTAL EIGENKAPITAL

	7'636'285.40	7'295'204.37
--	--------------	--------------

TOTAL PASSIVEN

	260'427'711.88	248'569'931.82
--	----------------	----------------

6.4 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

1.1 Der Jahresabschluss 2017 wurde nach dem 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.

1.2 Zur Absicherung von Wechselkursrisiken und Zinsrisiken auf Hypotheken werden Devisenterminkontrakte sowie Cross Currency Swaps und Zinsswaps eingesetzt. Die Bewertung des Grundgeschäfts erfolgt zusammen mit dem Absicherungsgeschäft als Bewertungseinheit nach dem Anschaffungswert-/Niederstwertprinzip.

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

IN CHF	2017	2016
2.1 Übrige kurzfristige Forderungen		
Verrechnungssteuern	546.45	205.70
Mehrwertsteuer Vorsteuer	0.00	32'475.95
Bargeldkassen von Hauswarten und Malerbetrieb	1'500.00	1'300.00
Guthaben von Wohnbaugenossenschaft Asig	24'808.25	25'109.35
Diverse Debitoren	28'249.95	32'272.60
	55'104.65	91'363.60
2.2 Finanzanlagen		
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	10'142.39
	144'742.39	144'742.39
2.3 Baukonti		
Ersatzneubau Triemli 1	0.00	67'251'338.90
Gewerbe Triemli 1	392'266.75	61'752.65
Kinderhort Triemli 1	25'647.05	– 99'469.30
Pflegewohngruppe Triemli 1	0.00	429'140.10
Einweihungsfest Triemli 1	0.00	4'866.00
Sanierung Heizung Triemli 3	4'131.00	-
Ersatzneubau Triemli 4	5'394.60	-
Ersatzneubau Hard Ost	273'751.15	247'690.25
Sanierung Hard West	13'226'077.95	2'212'475.60
Fernleitungssanierung Rotachquartier	96'651.50	-
Projekt Rotachquartier	23'244.05	-
Projekt Hammer/Fröbel	2'843.30	-
Küchensanierung Hammer/Fröbel	97'517.95	-
Projekt Obermatten, Rümlang	13'150.35	-
Erweiterung Siedlungsplatz Huebacher, Rümlang	28'177.00	-
	14'188'852.65	70'107'794.20



IN CHF	2017	2016
2.4 Übrige Sachanlagen		
PV-Anlage Triemli 1	363'740.00	391'720.00
Mobiliar	15'482.10	7'196.20
Maschinen und Geräte	593.70	1'185.40
Fahrzeuge	29'923.00	23'203.00
EDV-Anlagen	3.00	3.00
Kehrichtcontainer	1'481.25	2'169.35
	411'223.05	425'476.95

2.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Kreditoren Dritte	1'820'770.61	1'287'895.95
Auszuzahlendes Genossenschaftskapital	37'000.00	40'000.00
Verrechnungssteuer Zinsen Depositenkasse	121'125.95	134'026.50
Nicht bezogene Anteilscheinkapitalzinsen	202.70	202.70
Nicht bezogene Heizkostenguthaben	571.15	889.50
	1'979'670.41	1'463'014.65

2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Depotleistungen Gärten Wettswil	2'800.00	2'800.00
Depotleistungen für Hofschlüssel Birkenhof	3'630.00	3'660.00
Depotleistungen Dachgarten Triemli 1	1'800.00	30.00
Depotleistungen Schlüssel Sonnensegel Rotachquartier	30.00	-
	8'260.00	6'490.00

2.7 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften. Zusätzliche Einlage von 315'000.00 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	94'010.00	85'750.00
Bautenentschädigung (zu Lasten Baukonti)	108'416.35	134'406.20

2.10 Baurechtsverträge oder langfristige Verträge

Baurechtsvertrag		
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

Energiecontracting-Vertrag

Liegenschaft:	Hard West Hardstrasse 55, 57, 59, 61 und Bullingerstrasse 33, 35, 8004 Zürich
Laufzeit:	30 Jahre bis 31.5.2047
Grundpreis:	Fr. 726.00 pro Monat plus Energiebezug gemäss tatsächlicher Menge

6.4 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

IN CHF 2017 2016

2.11 Derivative Finanzinstrumente

Instrument: Zinssatzswaps

Kontraktwert:	70'000'000.00	70'000'000.00
Marktwert:	– 5'861'571.21	– 7'720'626.17

Instrument: Cross Currency Swap

Kontraktwert:	USD 30'848'329.00	CHF 30'000'000.00
Marktwert:	–	120'837.00

Instrument: Devisenterminkontrakt

Kontraktwert:	USD 75'092'434.70	CHF 72'800'000.00
Marktwert:	–	408'947.51

Instrument: Zins-Put-Option

Kontraktwert:	USD 30'848'329.00	Basispreis 0.00%
Marktwert:		CHF 56.00

2.12 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Pensionskasse Stadt Zürich	8'894.70	25'770.90
----------------------------	----------	-----------

2.13 Stille Reserven

Auflösung	161'055.00	29'642.79
-----------	------------	-----------

Bei der Auflösung von stillen Reserven handelt es sich um den Bezug der in Vorjahren einbezahlten Arbeitgeber-Beitragsreserve in die Vorsorgestiftung im Umfang von 132'667.00 Franken und um die Abnahme des Solidaritätsfonds von 28'388.00 Franken.

2.14 Übrige Erträge

Photovoltaikanlage Triemli 1	26'806.40	16'639.45
Plakatwerbung Birmensdorferstrasse 431–437	–	17'419.14
Diverses	9'650.85	3'890.70
	36'457.25	37'949.29

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

Div. Ausbuchungen aus Vorjahren	9'762.45	8'151.25
---------------------------------	----------	----------

3.2 Ertrag

Auflösung Steuerrückstellungen aus Vorjahren	–	2'458.05
Auflösung Rückstellung 2016 Mietzinssenkung Triemli 1	38'263.95	–
Landabtretung Birmensdorferstrasse 431/435	12'084.55	–
Div. Ausbuchungen aus Vorjahren	23'905.95	12'617.20
	74'254.45	15'075.25

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 eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2017 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



DETAILS ZUR FONDSVERWALTUNG

6.5

IN CHF

2017

2016

	Anhang-Nr.	2017	2016
Fondsverwaltung			
Fondseinlagen		7'315'148.55	4'957'546.30
Gewinnvortrag		324'904.37	310'927.42
Jahresgewinn		78'581.03	33'976.95
TOTAL		7'718'633.95	5'302'450.67
Den verschiedenen Fonds wurden einzeln zugewiesen:			
Amortisationsfonds			
Stand Ende Vorjahr			48'333'355.35
Einlage 2017		3'810'774.10	
STAND ENDE 2017		52'144'129.45	
Erneuerungsfonds			
Stand Ende Vorjahr			21'453'649.87
Entnahme 2017		887'920.95	
Einlage 2017		3'504'374.45	
STAND ENDE 2017		24'070'103.37	

Fremdkosten für Wohnungsinstandstellungen im Jahr 2017 aus dem Erneuerungsfonds:

Siedlungen

Rotachquartier	414'676.65
Goldbrunnenstrasse	9'107.45
Hard Ost	67'713.45
Hirzelstrasse	24'063.45
Hammer/Fröbel	45'702.50
Triemli 2	32'684.65
Triemli 3	2'155.75
Triemli 4	7'873.75
Grimselstrasse	24'089.25
Wechselwiesenstrasse	2'905.10
Obermatten, Rümlang	130'095.75
Dettenbühl, Wettswil	83'443.40

Zusätzliche ausserordentliche Sanierungen im Jahr 2017:

Goldbrunnenstrasse	Heizungssanierung	16'992.60
Altstetterstrasse	Heizungssanierung	7'400.00
Triemli 1	Reparatur des Garagentors	19'017.20
TOTAL		887'920.95

Reservefonds

Stand Ende 2016	840'000.00
Zuweisung aus Gewinn 2016	20'000.00
STAND ENDE 2017	860'000.00

Neubaufonds

Der Neubaufonds wurde nicht verzinst.

6.6. GELDFLUSSRECHNUNG

IN CHF	2017	2016
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	78'581	33'977
Abschreibungen Liegenschaften	3'810'774	1'910'145
Übrige Abschreibungen	56'096	53'488
Einlage Erneuerungsfonds	3'504'374	3'047'401
Veränderung diverse Fonds	– 28'388	– 29'642
Cashflow	7'421'437	5'015'369
Veränderung kurzfristige Forderungen	47'438	– 52'202
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	– 19'223	– 103'252
Veränderung Vorräte	– 1'739	7'468
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	218'411	– 38'731
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	700'807	162'016
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	8'367'131	4'990'668
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Liegenschaften/Baukonto	– 16'055'010	– 27'323'931
Kauf Liegenschaft Goldbrunnenstrasse	–	– 4'013'860
Kauf Liegenschaft Altstetterstrasse	– 1'209'209	–
Kauf Liegenschaft Wechselwiesenstrasse	– 2'736'312	–
Investitionen in übrige Anlagen	– 41'842	– 419'719
Entnahme Erneuerungsfonds	– 887'921	– 64'284
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 20'930'294	– 31'821'794
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Depositenkasse	2'382'062	1'676'068
Veränderung Hypotheken / EGW-Anleihen	5'330'000	24'000'000
Veränderung Anteilscheinkapital	256'733	613'148
Verzinsung Anteilscheinkapital	0	– 3'297
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	7'968'795	26'285'919
Veränderung der flüssigen Mittel	– 4'594'368	– 545'207
Flüssige Mittel		
Kasse	4'262	4'100
Postcheck	40'888	684'177
Bank	2'563'198	6'514'439
Total	2'608'348	7'202'716
Veränderung der flüssigen Mittel	– 4'594'368	– 545'207



Hotel Atlantis by Giardino oberhalb Triemli Zürich

6.7 LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

ZÜRICH/RÜMLANG/WETTSWIL 2017

	Gesamt	Rotachquartier	Hard/Bullinger	Hammer/Fröbel	Triemli 1	Triemli 2 / Paul-Clairmont	Triemli 3	Triemli 4	Grimsel	Obermatten, Rümlang	Huebacher, Rümlang	Dettenbühl, Wettswil a.A.	Altstetterstrasse 180	Wechselwiesenstrasse 4 und 6
1 Zimmer	41	15	7			6	2			7		3	1	
1,5 Zimmer	3								1			3		
2 Zimmer	93	44	21	4				6		16				1
2,5 Zimmer	50	1			44		2		16			3		
3 Zimmer	387	173	51	24			3	6	1	112			2	
3,5 Zimmer	128				47		5		4	20		55		
4 Zimmer	110	74	14	12			3		3	2				1
4,5 Zimmer	192	3			67	23				26	16	54		
5 Zimmer	1	1												
5,5 Zimmer	61	10			9	22				2	16	2		
6 Zimmer	1													1
6,5 Zimmer	10	6				4								
TOTAL Wohnungen	1077	327	93	40	167	55	15	12	25	185	32	120	3	3
Gewerberäume	24	7	4	2	6	2	1			2				
Bastelräume	29	2			1	7	1		3	13		1	1	
Gemeinschaftsräume	7	1	1		2	1				1		1		
Weitere Nebenräume	1				1									
TOTAL Gewerbe-/Nebenräume	61	10	5	2	10	10	2	0	3	16	0	2	1	0
Abstellplatz in Garage	370	62	3	5	48	55	12		8	80		97		
Abstellplatz im Freien	230	5	11	10	8	3				70	69	54		
Motorrad-/Mofaplatz	39	12				10				10		7		
TOTAL Garagen-/Parkplätze	639	79	14	15	56	68	12	0	8	160	69	158	0	0



Galloway-Rinder vom Döltschihof

Siedlung	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen	Versicherungswert TCHF	Anlagekosten TCHF	Buchwert TCHF	Erneuerungsfonds TCHF
Rotachquartier	1924–1930	327	91'658	57'519	40'106	8'346
Hard Ost	1930/1932	47	11'320	5'225	3'334	1'670
Hard West	1930/1932	46	12'100	4'217	2'421	2'647
Hammer/Fröbel	1927/1928	40	11'440	4'503	2'776	1'658
Triemli 1	2016	167	65'180	80'452	79'230	633
Triemli 2 / Paul-Clairmont	2006	55	29'280	28'018	22'330	3'952
Triemli 3	1955	15	4'175	6'922	6'221	271
Triemli 4	1933	12	2'250	2'800	2'554	119
Grimsel	1951	25	6'559	7'669	5'734	878
Altstetterstrasse	1933	3	740	1'209	1'191	0
Wechselwiesenstrasse	1928	3	1'146	2'736	2'695	8
Obermatten, Rümlang	1961–1970	185	44'224	29'282	21'028	4'935
Huebacher, Rümlang	2015	32	13'683	18'551	17'888	342
Dettenbühl, Wettswil a.A.	1972/1973	120	38'991	44'654	34'105	– 1'389
TOTAL		1077	332'746	293'757	241'613	24'070

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, Geldflussrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Rotach Zürich für das am 31. Dezember 2017 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, 13. März 2018

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 aus der Nähe verfolgt und dürfen feststellen, dass er seine Aufgaben und seine Verantwortlichkeiten sehr engagiert und professionell wahrnimmt. Wir bestätigen, dass er eine gesetzes- und statutenkonforme Führung unserer Genossenschaft gewährleistet und die Weiterentwicklung im Sinn des Leitbildes vorantreibt.

Zürich, 6. Februar 2018

Die Geschäftsprüfungskommission

Roberto Bizzarri

David Egger

Markus Hegglin

Patrick Meier



Weidentunnel vor den Punkthäusern der Siedlung Triemli 1

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im Herbst 2017 konnte die Sanierung und Wiedervermietung der Siedlung Hard West abgeschlossen werden. Es freut mich sehr, dass auch diese Sanierung gelungen ist. Die Wohnungen sind schön geworden und die neuen grossen Balkone überzeugen. Viele positive Rückmeldungen der teilweise neuen und teilweise zurückgekehrten Genossenschafterinnen und Genossenschafter bestätigen diese Ansicht. Im Frühling 2018 wird die Sanierung mit der Neugestaltung der Umgebung und des Kinderspielplatzes auch im Aussenraum fertiggestellt.

Damit endet eine für die Baugenossenschaft Rotach bemerkenswerte Bauphase. In wenigen Jahren konnten vier grosse Bauprojekte mit einem Investitionsvolumen von über 130 Mio. Franken realisiert werden. Nur in der Gründungsphase zwischen 1924 und 1932 hat die Baugenossenschaft so viel in so kurzer Zeit gebaut. Es gehörte ganz sicher auch eine Portion Glück dazu, dass alle Projekte innerhalb der Kosten und der Termine sowie ohne nennenswerte Unfälle abgewickelt wurden. Ein grosser Dank gebührt aber auch allen beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, den beteiligten Vorstandsmitgliedern und allen externen Fachkräften, die das ermöglicht haben.

Es ist rund zehn Jahre her, dass wir uns das Ziel gesteckt haben, wieder zu einer bauenden und wachsenden Baugenossenschaft zu werden. Den Grundstein dazu haben wir nun gelegt. Es war eine anstrengende und fordernde Phase. Viel Know-how und Erfahrungen mussten erarbeitet werden. Wie gestaltet man die Prozesse rund um Ersatzneubauten sozialverträglich? Wie kommt man zu guten Architekturvorschlägen und zu Wohnraum, der den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein gutes und zahlbares Zuhause bietet? Was kann man tun, um mit einem Neubau auch das ganze Quartier aufzuwerten? Mit welchen Partnern kann man erfolgreich bauen? Mit welchen Materialien

und Geräten fährt man am besten? Wie hält man die Kosten und Termine im Griff? Wie wird man den eigenen ökologischen Ansprüchen gerecht und wie bekommt man all die verschiedenen Ansprüche unter einen Hut?

Wir werden nun die nächsten zwei bis drei Jahre ohne Bauprojekte nutzen, um die gemachten Erfahrungen aufzuarbeiten und unsere Fähigkeit, erfolgreich zu bauen, weiter zu stärken. Zugleich werden wir mit der Planung der nächsten Bauprojekte beginnen.

Die Generalversammlung wird über einen Antrag zu einem Ersatzneubau Triemli 4 beraten, mit dem frühestens 2021 begonnen werden soll. Weiter hoffen wir darauf, auch den von der Generalversammlung bereits beschlossenen Ersatzneubau Hard Ost bald an die Hand nehmen zu können, nachdem das Baurekursgericht entschieden hat, die Unterstellung dieser Siedlung unter Denkmalschutz aufzuheben.

Damit setzen wir den von der Generalversammlung beschlossenen Weg fort, wieder zu bauen und moderat, aber kontinuierlich zu wachsen.

Felix Zimmermann, Präsident



Jahresbericht 2017 der Baugenossenschaft Rotach Zürich
Herausgeberin: Baugenossenschaft Rotach, Zürich
Redaktion: Anita Füglistner, Jürg Aebli
Gestaltung: Match Communications GmbH, Zürich
Fotografie: Stefan Rötheli, augenweiden.ch, St. Gallen
Korrektur: Text Control AG, Zürich
Druck: Feldegg Medien AG, Schwerzenbach

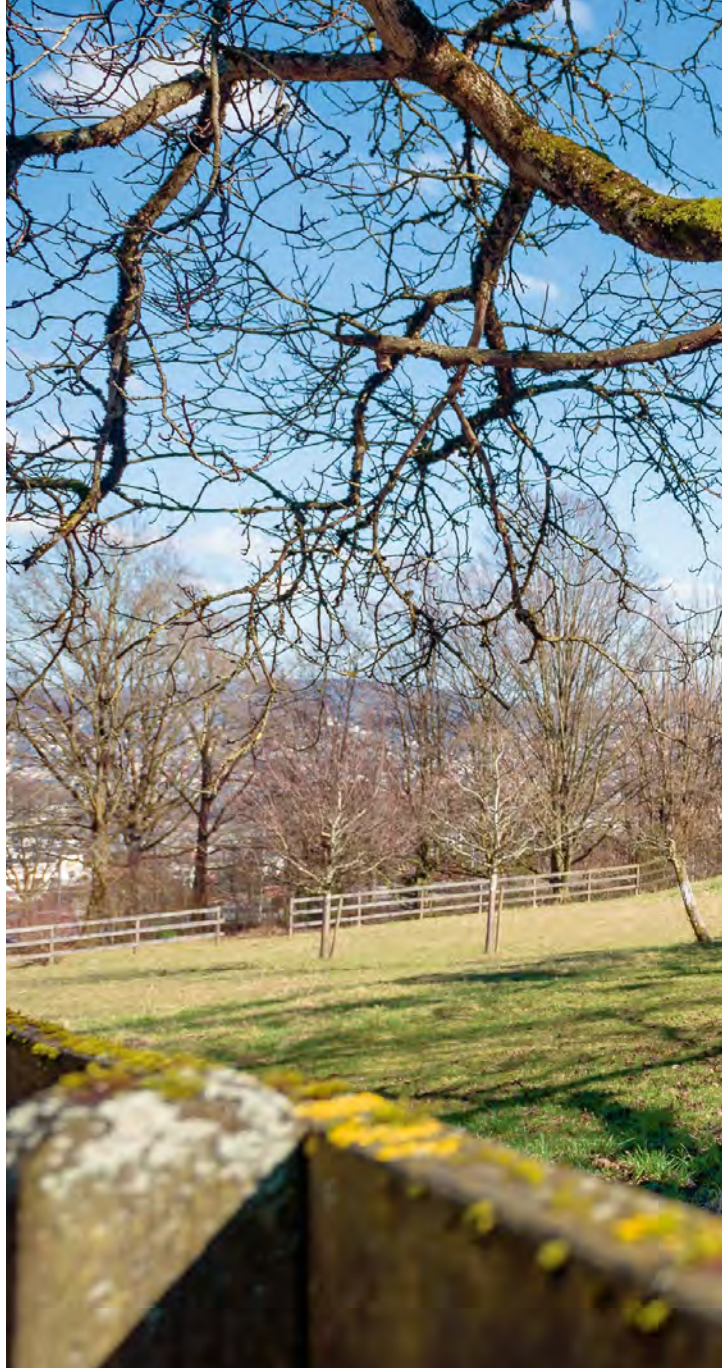
DIE BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH IM QUARTIER FRIESENBERG

Die erste Wohnsiedlung der Baugenossenschaft Rotach im Stadtquartier Friesenberg war in den Jahren 1931/1932 fertiggestellt und bezugsbereit. Die insgesamt 118 Wohnungen verteilten sich auf 18 Mehrfamilienhäuser. Von den Auswirkungen der darauffolgenden Wirtschaftskrise blieb auch die Baugenossenschaft Rotach nicht verschont und hatte mit hohen Hypothekarzinsen und Mietzinsausfällen aufgrund vieler Leerstände zu kämpfen. Erst in den frühen 50er Jahren konnte erneut investiert werden. Die Waschküchen wurden mit modernen elektrischen Waschmaschinen ausgerüstet und in den Wohnungen die Warmwasserversorgung mit Gaskleinboilern in Küche und Bad eingerichtet. Dadurch wurde insbesondere den Hausfrauen der Siedlung die tägliche Arbeit leichter und bequemer gemacht.

Im Rahmen des Legislaturziels der Stadt Zürich «10'000 Wohnungen in 10 Jahren zu bauen», bot die Stadt der Baugenossenschaft Rotach das Grundstück an der Paul-Clairmont-Strasse im Baurecht an. Die Siedlung Triemli 2 wurde gebaut und war 2006 bezugsbereit. Im Jahr 2010 konnten zusätzlich die beiden angrenzenden Liegenschaften an der Birmensdorferstrasse 445 und 447 (Triemli 3) und zwei Jahre später das 30er-Jahre-Mehrfamilienhaus an der Schweighofstrasse 360/362 (Triemli 4) käuflich erworben werden.

Nach einem Mehrheitsbeschluss der Generalversammlung wich die alte Siedlung am Hägelerweg dem Ersatzneubau Triemli 1. Durch die Anordnung der zwei Längsbauten und der fünf Punkthäuser entstand ein attraktiver Aussenraum und die Siedlung konnte 2016 bezogen werden. Die Siedlungsteile Triemli 1, 2 und 3 sind durch Wege miteinander verbunden und lassen die Siedlungen miteinander verschmelzen. «Triemli 1 vermittelt zwischen urbanem Wohnen und Gartenstadt und stellt die Wohnqualität ins Zentrum», schreibt Dominique Boudet (Herausgeber Buch «Wohngenossenschaften in Zürich»).

Mit ihren insgesamt 249 Wohnungen und 9 Gewerberäumlichkeiten enthalten die Triemlisiedlungen knapp ein Viertel des aktuellen Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft Rotach und bilden ein kleines Stück Stadt im Friesenbergquartier.



TITELBILD: Knorriger Baum im Naherholungsgebiet unterhalb des Uetlibergs