



JAHRESBERICHT 2018

Baugenossenschaft **Rotach** Zürich





Die ersten Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich entstanden bereits vor dem ersten Weltkrieg. Die Industrialisierung brachte viele Arbeiter in die Stadt, welche in unhygienischen Verhältnissen eng zusammenwohnen mussten. Als Folge der schlechten Wohnbedingungen legten Angestellte, Beamte und Handwerker ihre geringen Eigenmittel zusammen. Sie wollten sich mit vereinten Kräften ein besseres Leben schaffen, indem sie sichere und zweckmässige Wohnungen errichteten. 1907 verpflichtete ein Gesetz die Stadt Zürich zur Schaffung von günstigen und gesunden Wohnungen. Um diesem Gesetz besser zu entsprechen, sah die Stadt neben den eigenen Investitionen in den Wohnungsbau in der Subventionierung von Wohnbaugenossenschaften eine zusätzliche Möglichkeit. Dies war der Start der Beziehung zur Wohnbauförderung zwischen der Stadt und den Wohnbaugenossenschaften, welche bis heute Bestand hat.

1924 wurden weitere Richtlinien zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus erlassen. Unter anderem wurde die Höhe des notwendigen Eigenkapitals reduziert und die Stadt vergab vermehrt günstiges Bauland an Wohnbaugenossenschaften. Zur Gründung vieler Wohnbaugenossenschaften und zur darauffolgenden ersten grossen Bauwelle trug aber auch der in der Schweiz tief verwurzelte Gedanke der gegenseitigen Hilfe bei. Die Baugenossenschaften hatten bereits damals zum Ziel, Liegenschaften auf Dauer der Spekulation zu entziehen.

Nur wenige Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg änderte die Stadt ihre Politik. Die Subventionen fielen weg und sie verkaufte das knapp werdende Bauland nicht mehr, sondern vergab dieses im Baurecht, meist über 60 Jahre, an die Baugenossenschaften. Doch auch die Folgen des Weltkrieges machten den Genossenschaften schwer zu schaffen. Der gemeinnützige Wohnungsbau stagnierte und die Baugenossenschaften konzentrierten sich auf die Pflege ihrer Bestände, mit dem Ziel, die Mieten möglichst konstant zu halten.

Die Wirtschaft erholte sich und ab den 60er Jahren folgte eine zweite Bauwelle. Die Erreichbarkeit der Stadt wurde erleichtert und viele zogen aufs Land. In der Folge des Agglomerationswachstums verlagerte sich die Bautätigkeit der Baugenossenschaften aufs Land. In den letzten 20 Jahren haben sich die Bedürfnisse der Menschen und dadurch die Anforderungen ans Wohnen und ans Bauen verändert. Bereits in den 80er Jahren hatten junge Genossenschaften diese veränderten Wohnbedürfnisse aufgenommen und in damals neuartigen Projekten umgesetzt. Unter anderem wurde ein diversifizierter Wohnungsmix von Gross- und Kleinwohnungen angestrebt und es wurden vermehrt Krippen, Läden und Gemeinschaftseinrichtungen für die Siedlungen sowie auch Wohnungen für Menschen in der dritten Lebensphase eingepplant. Ökologische und soziale Aspekte rückten immer mehr in den Fokus. Viele Wohnungen der älteren Baugenossenschaften hatten zudem ein kritisches Alter erreicht. Seit knapp 15 Jahren treiben sie den veränderten Wohnbedürfnissen entsprechend, die Erneuerung ihrer Siedlungen voran und investieren wo sinnvoll in den Bau neuer Siedlungen. Auch die Stadt Zürich hatte 1998 mit ihrem Programm, in 10 Jahren 10'000 Wohnungen zu errichten, ein klares Zeichen dafür gesetzt, dass wieder gebaut werden soll.

Das grösste Hindernis für das Wachstum der Baugenossenschaften in Zürich besteht heute in der Bodenknappheit und den sehr hohen Baulandpreisen. Bis heute sind 25% aller Wohnungen in der Stadt Zürich von gemeinnützigen Genossenschaften oder der Stadt gebaut worden und tragen so zur Stabilisierung des Mietwohnungsmarkts bei.

In den vergangenen Jahren wurde im Jahresbericht jeweils eine Siedlung und ihre Umgebung zum Thema gemacht. Mit diesem Überblick der Meilensteine der baugenossenschaftlichen Entwicklung in Zürich schliessen wir diese thematische Reihe ab.





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 4. Juni 2018 _____	8
4.2 Vorstand _____	10
4.3 Vertrauensleute _____	13
4.4 Solidaritätsfonds _____	14
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
6.2 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2018 _____	19
6.3 Bilanz _____	20
6.4 Anhang zur Jahresrechnung _____	22
6.5 Details zur Fondsverwaltung _____	25
6.6 Geldflussrechnung _____	26
6.7 Liegenschaftenverzeichnis _____	28
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
Bauten:	Eliane Kobe, Birmensdorferstrasse 467, 8055 Zürich
Aktuar:	Tobias Frei, Birmensdorferstrasse 439, 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
Leiter Bereich
Immobilienbewirtschaftung: Andreas Huser
Immobilienbewirtschafter: Peter Merk
Immobilienbewirtschafterin: Michèle Sandhofer
Leiterin Rechnungswesen: Imi Camenzind
Zukünftiger Leiter Bereich
Rechnungswesen: Daniel Strasser
Sachbearbeiterin Rechnungswesen: Marlis Bozanja
Sachbearbeiterin Rechnungswesen: Agnes Georg
Leiter Bereich Bau: Marc Stotz
Sachbearbeiterin Immobilien inkl.
Telefon und Empfang: Sandra Müller

Hauswarte

Rotachquartier, Hammer/Fröbel,
Triemli 2+3, Wechselwiesenstr. 4+6: 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. Auf allen Dächern wurden zum Schutz der Dachdecker Absturzsicherungen angebracht. Das Rotachstübli wurde mit einer technischen Infrastruktur (Beamer, Leinwand, Soundanlage) aufgerüstet und es wurden Verdunklungsvorhänge montiert.

Siedlung Hard/Bullinger

Im Siedlungsteil Hard West wurde im Sommer 2018 der Innenhof fertiggestellt und zur allgemeinen Nutzung freigegeben. Diverse kleinere Anpassungen an der Umgebung sowie auf dem Dach wurden nachträglich ausgeführt. Die Stirnfassade an der Bullingerstrasse 35 musste wegen eines Graffitis komplett überstrichen werden. Im Untergeschoss der Hardstrasse 55/57/61 sowie bei der Bullingerstrasse 35 wurden Entfeuchtungsgeräte installiert, um die eindringende Feuchtigkeit aus dem Mauerwerk zu verdrängen. Im Siedlungsteil Hard Ost wurden wegen des geplanten Ersatzneubaus keine grösseren Instandstellungsarbeiten durchgeführt.

Siedlung Hammer/Fröbel

In dieser Siedlung wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

Siedlungen Triemli

Zwischen den Siedlungen Triemli 1 und Triemli 2 wurde die Erstellung der Spielplätze abgeschlossen. In der Siedlung Triemli 3 wurde die Heizung ersetzt und der überdachte Veloabstellplatz fertiggestellt. Im Triemli 4 wurden wegen des geplanten Ersatzneubaus keine grösseren Instandstellungsarbeiten durchgeführt.

Siedlung Grimsel

In dieser Siedlung wurden im Untergeschoss neue Schlösser montiert.

Siedlung Obermatten, Rümlang

An der Liegenschaft Tempelhofstrasse 16/18/20 wurden die Storen und die Fassade aussenseitig gereinigt. Die Malerarbeiten in den Treppenhäusern wurden abgeschlossen.

Siedlung Huebacher, Rümlang

Die Garantieabnahme erfolgte im Frühling 2018 und die entdeckten Mängel konnten im Anschluss grösstenteils behoben werden. Gleichzeitig wurden die Dachterrassen jeweils mit einem Gartenventil nachgerüstet. Durch nachträgliche Oberflächenbehandlung konnte die Rutschfestigkeit in den Treppenhäusern erhöht werden.

Siedlung Dettenbühl, Wettswil a.A.

Mehrere Verbindungswege und Stolperfallen wurden ausgebessert und diverse Geländer/Handläufe aufgefrischt sowie neu fixiert. An der Kirchgasse 17/19 wurden die Storen und die Fassade aussenseitig gereinigt. In der Tiefgarage wurden alle alten Leuchtröhren durch LED-Röhren ersetzt. Beim Begegnungsplatz wurde mit dem Einbau einer Toilette im Häuschen begonnen. Die Arbeiten werden bis im Frühling 2019 abgeschlossen sein.

Altstetterstrasse 180 und Wechselwiesenstrasse 4 und 6

An den Liegenschaften Altstetterstrasse 180 und Wechselwiesenstrasse 4 und 6 wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.



Siedlung Grimsel, Zürich

3.1 GESCHÄFTSSTELLE

In den letzten Jahren haben sich sowohl die externen als auch die internen Ansprüche an die Geschäftsstelle verändert: Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Zürich ist anhaltend hoch, die Wartelisten für Wohnungen in unseren Siedlungen sind lang. Die Baukompetenzen müssen laufend gefördert und die gemachten Erfahrungen festgehalten werden, um sie in die Umsetzung neuer Projekte einfließen zu lassen. Das Zusammenleben in den Siedlungen wird vermehrt mit neuen Ideen und Ansätzen gefördert. Wachstum und somit auch die Prüfung von Erwerbsmöglichkeiten wird heute als Daueraufgabe verstanden. Gleichzeitig soll jedoch der Kern der Baugenossenschaft Rotach – das Erstellen und Unterhalten von Wohnungen, welche dauerhaft der Spekulation entzogen sind und zur Kostenmiete vermietet werden – im Zentrum stehen und weiter gestärkt werden. Mit der Einführung einer durchgängigen Bereichsorganisation wurden auf der Geschäftsstelle im Berichtsjahr optimale Strukturen geschaffen, um diesen Ansprüchen auch auf operativer Ebene zu entsprechen.

Neben dem Tagesgeschäft lag der Fokus im Bereich Immobilienbewirtschaftung auf der Neustrukturierung der Siedlungsverantwortlichkeiten, deren Wechsel es sorgfältig vorzubereiten und zu vollziehen galt. Im Verlauf des Berichtsjahrs normalisierte sich die Anzahl Wohnungswechsel, so dass der Malerbetrieb Restanzen aus dem Vorjahr aufarbeiten und sich auf die laufenden Instandstellungsarbeiten konzentrieren konnte. Neben den üblichen Themen lag der Fokus im Bereich Finanzen auf der Schlussrechnung und auf der damit verbundenen Festlegung der definitiven Mietzinse im Triemli 1, aber auch auf der Einführung und schrittweisen Übergabe der Bereichsleitung an Daniel Strasser aufgrund der bevorstehenden Pensionierung von Imi Camenzind.

In der Siedlung Huebacher wurde die Garantieabnahme durchgeführt und in der Folge mussten nochmals einige Mängel behoben werden. Zudem wurden verschiedene kleinere Ergänzungen

zur Sicherheit und zum Werterhalt der Siedlung vorgenommen.

Die Mängelbehebung in der Siedlung Triemli 1 wurde weiterbearbeitet und konnte bis auf die Behebung der Geruchsproblematik in einigen Wohnungen abgeschlossen werden. So wurden die mangelhaften Balkonböden nachgebessert und verschiedene Projektoptimierungen in Auftrag gegeben. Die Umgebungsarbeiten wurden abgeschlossen und laufend gepflegt. Der Spielplatz, dessen Elemente in einem Partizipationsprojekt mit den interessierten Kindern der Siedlung geplant wurden, konnte fertiggestellt und den Kindern übergeben werden.

Die Einführung der Bereichsorganisation hat auch personelle Veränderungen mit sich gebracht. Die neu geschaffene Stelle Bereichsleitung Immobilienbewirtschaftung und Vermietung konnte intern mit Andreas Huser besetzt werden. Er übernahm damit die direkte Führung aller Immobilienbewirtschaftler, Hauswarte und der Sachbearbeitung am Empfang. Die dadurch freigewordene Stelle konnte intern mit Michèle Sandhofer besetzt werden, welche die Prüfung zur Immobilienbewirtschaftlerin mit eidgenössischem Fachausweis bestanden hat. Peter Merk hat sein Pensum im Hinblick auf seine Pensionierung 2020 reduziert. Die Zuständigkeiten für die Siedlungen der Baugenossenschaft Rotach wurden den neuen Umständen entsprechend angepasst. In der Hauswartung gab es diesbezüglich keine Änderungen.

Die neu ausgerichtete Stelle Leitung Bereich Bau konnte im Frühling 2018 durch Marc Stotz besetzt und die neue Bereichsleitung damit vervollständigt werden. Im zweiten Halbjahr erfolgte der Eintritt von Daniel Strasser, welcher 2019 die Leitung des Bereichs Finanzen übernehmen wird.

Besart Tushi trat per Ende Juli aus der Baugenossenschaft aus. Mit Sandra Müller konnte eine kompetente und engagierte Nachfolgerin für die Sachbearbeitung Immobilienbewirtschaftung und

die Betreuung von Telefon und Empfang gefunden werden. Adrijana Jankovic hat im Sommer 2018 ihre Ausbildung als Kauffrau und somit ihre Lehrzeit bei der Baugenossenschaft Rotach abgeschlossen.

Im Berichtsjahr konnten zwei Dienstjubiläen verzeichnet werden: Imi Camenzind, Leiterin Bereich Finanzen, und Roli Kaufmann, Leiter des Malerbetriebs, konnten ihr 20-jähriges Jubiläum feiern. Wir bedanken uns an dieser Stelle nochmals für ihre Treue und den unermüdlichen Einsatz für die Baugenossenschaft Rotach.

Neben dem Tagesgeschäft wurden im Berichtsjahr zudem strukturelle und organisatorische Prozesse optimiert. Die Neuregelung der Ablagesys-

tematik wurde in der zweiten Jahreshälfte vorangetrieben. Zudem wurde die Vorgehensweise im Mahnwesen optimiert. Die IT-Infrastruktur der Geschäftsstelle wurde komplett erneuert. Das Design des Mitteilungsblatts Rotach-Info wurde überarbeitet und es erschien im Winter 2018 zum ersten Mal im neuen, aufgefrischten Layout.

Ende 2018 konnte mit der Baugenossenschaft Wiedikon ein Kooperationsvertrag unterzeichnet werden. Die Baugenossenschaft Rotach wird künftig für die Baugenossenschaft Wiedikon die gesamte Buchhaltung führen und die Bewirtschaftung und Vermietung ihrer Liegenschaften übernehmen. Die Vorbereitung zur Erbringung dieser Dienstleistung wurde noch Ende Jahr begonnen.

WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN UND WOHNUNGSWECHSEL

Wohnungsbestand per 31. Dezember 2018: 1076

Jahr	Total	davon interne Wohnungswechsel
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
2018	72	29

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

4.1 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG VOM 4. JUNI 2018

Zum Auftakt der Generalversammlung 2018 im Kongresszentrum Spürgarten in Zürich sprach Prof. Dr. Küffer, Professor für Siedlungsökologie an der Hochschule für Technik in Rapperswil, über das Thema Biodiversität. Mit unterhaltsamen und interessanten Fakten zur Begrünung an unterschiedlichen Orten zeigte er die daraus resultierenden positiven Auswirkungen auf Mensch und Natur auf und erzählte, welche grossen Herausforderungen die nachhaltige Förderung und Erhaltung von Biodiversität mit sich bringt.

Nach dem Abendessen begrüsst der Präsident Felix Zimmermann die rund 150 stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die geladenen Gäste und eröffnete die Generalversammlung 2018. Die drei vom Vorstand vorgeschlagenen Stimmenzähler wurden gewählt und die Traktandenliste wurde genehmigt. Auf Antrag der Stimmenzähler der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Juni 2017 genehmigte die Generalversammlung das Protokoll. Felix Zimmermann erläuterte sodann die einzelnen Kapitel des Jahresberichts 2017, welcher anschliessend von der Generalversammlung genehmigt wurde. Auf Bitte des Präsidenten erhoben sich die Anwesenden zu Ehren und zum Gedenken an die dreizehn verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Quästor Gion Cavegn informierte danach über das finanzielle Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2017, welches erfreulich gut war. Im Geschäftsjahr 2017 erwirtschaftete die Baugenossenschaft Rotach einen Cashflow von 7,4 Mio. Franken und wies eine Bilanzsumme von 260,4 Mio. Franken aus. Der Gesamtertrag belief sich auf 16,4 Mio. Franken, der Gesamtaufwand inklusive Steuern auf 16,3 Mio. Franken. Nach Abschreibungen und Fondszuweisungen konnte ein Gewinn von 79'000 Franken erzielt werden. Den Gewinn massgeblich beeinflusst hatten im Berichtsjahr unter anderem die hohen Instandstellungskosten, welche durch Rotach-interne Umzüge in den Ersatzneubau Triemli 1 verursacht wurden. Weiter legte Gion Cavegn interessante Fak-

ten zur Entwicklung von Fremdkapital und Zinsen in einer Betrachtungsspanne von 20 Jahren dar und erklärte den Anwesenden, wie sich die aktuelle Finanzierung der Baugenossenschaft Rotach zusammensetzt. Die Generalversammlung nahm den Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnis und genehmigte Bilanz und Jahresrechnung 2017. Anschliessend stimmte die Generalversammlung der Entlastung des Vorstands und dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zu.

Der Geschäftsführer Jürg Aepli informierte über die Kauf- und Arrondierungsbemühungen der Baugenossenschaft Rotach. Mit dem im letzten Jahr bewilligten Arrondierungskredit wurden zwei nebeneinanderliegende Häuser im Zürcher Stadtteil Schwamendingen gekauft. Der Arrondierungskredit über 12 Mio. Franken wurde für ein weiteres Jahr genehmigt.

Vorstandsmitglied Monika Sutter erläuterte den Antrag Grundsatzentscheid Ersatzneubau Triemli 4 und erklärte, weshalb eine Grundsanierung der Liegenschaft keine Option ist. Die Generalversammlung stimmte dem Abbruch und Neubau der Liegenschaft Triemli 4 im Grundsatz mit eindeutigem Mehr zu und beauftragte den Vorstand und die Geschäftsstelle mit der entsprechenden Planung.

Felix Zimmermann informierte die Generalversammlung über den beruflich bedingten Rücktritt von André Rickli aus dem Vorstand und bedankte sich im Namen der Baugenossenschaft Rotach für sein Engagement und die gute Zusammenarbeit. Der als Ersatz für André Rickli vorgeschlagene langjährige Genossenschafter Tobias Frei wurde von der Generalversammlung mit eindeutigem Mehr als neues Mitglied in den Vorstand gewählt.

Ein letztes Mal in seinem Amt als Vorstandsmitglied führte André Rickli durch den Stand der Bauprojekte. Der Fokus beim Ersatzneubau Triemli 1 lag seit dem Bezug der Wohnungen Ende 2016 in der Überführung des Projekts von der Bau- in die Betriebsphase. Die Mängelbehebung wurde vor-

angetrieben und die vielseitige Umgebung fertiggestellt. Alle 46 Wohnungen der sanierten Siedlung Hard West sind vermietet und der Innenhof erfuhr durch die erfolgten Umgebungsarbeiten eine deutliche Aufwertung. André Rickli informierte zum Abschluss darüber, dass der Entscheid des Baurekursgerichts zu Gunsten der Baugenossenschaft Rotach ausgefallen ist. Dem Siedlungsteil

Hard Ost wurde jegliche Schutzwürdigkeit abgesprochen und durch die Entlassung aus dem Inventar schützenswerter Bauten kann nun mit der Planung des Ersatzneubaus gestartet werden.

Der Präsident schloss die Generalversammlung kurz nach 21.30 Uhr und wünschte den Anwesenden einen schönen Sommer.



4.2 VORSTAND

Der Vorstand führte 2018 insgesamt zehn Vorstandssitzungen und eine Retraite durch. Neben den monatlich wiederkehrenden Traktanden Finanzen, Aufnahme und Austritte von Mitgliedern und der Kommunikation befasste sich der Vorstand mit der Finanzierung und den jährlichen Finanzthemen Jahresabschluss 2017 und Budget 2019. Weitere Schwerpunkte im Berichtsjahr lagen im Thema Wachstum und in der langfristigen Bauplanung.

Die im Vorjahr vorgenommenen Umfinanzierungen führten auch im Berichtsjahr zu substanzial tieferen Finanzierungskosten als in den Vorjahren. Im Herbst 2018 konnte sich die Baugenossenschaft Rotach zudem an einer weiteren Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) in der Höhe von 10.5 Mio. Franken beteiligen und damit die Zinskosten nochmals für 14 Jahre auf tiefem Niveau fixieren. Der Vorstand und die Finanzkommissionen haben sich im Berichtsjahr auch intensiv mit der Abschreibungspolitik und dem Erneuerungsfonds auseinandergesetzt.

André Rickli trat 2018 nach zehn Jahren aus beruflichen Gründen aus dem Vorstand zurück. Wir danken ihm an dieser Stelle noch einmal für sein Engagement zugunsten der Baugenossenschaft Rotach. Mit Tobias Frei konnte der Sitz im Vorstand sogleich wieder besetzt werden. Als langjährigem Genossenschafter und ehemaligem Mitglied der Geschäftsprüfungskommission (GPK) konnte mit ihm ein guter Nachfolger gefunden werden. Das freigewordene Ressort Bau wurde von Eliane Kobe übernommen, welche aufgrund ihres beruflichen Hintergrunds optimale Voraussetzungen für diese Aufgabe mitbringt. Tobias Frei übernahm die Funktion als Aktuar. Ivo Bertolo wurde im Berichtsjahr von der Stadt Zürich für eine weitere Amtsperiode und somit bis 2020 als städtische Vertretung in den Vorstand der Baugenossenschaft Rotach abgeordnet.

Zusätzlich zu ihrer Arbeit in den Vorstandssitzungen engagierten sich die Vorstandsmitglie-

der in den Projektausschüssen der Bauprojekte und in verschiedenen Arbeitsgruppen.

Gesamtsanierung Hard West

Die Bauarbeiten der Gesamtsanierung Hard West wurden termingerecht abgeschlossen. Alle Mängel wurden behoben und die allermeisten Restanzen erledigt. So gilt es noch den Ausbau des Gemeinschaftsraums sowie die Erstellung der Regenwasserretentionsanlage zu realisieren, bis die Schlussabrechnung und damit verbunden die Festlegung der definitiven Mietzinse erfolgen kann. Die hofseitige Umgebung wurde mit einheimischen und standortgerechten Arten bepflanzt und der Kinderspielplatz sowie die Sitzplätze aus Holz wurden fertiggestellt. Das Planungs- und Pflegekonzept für den Aussenbereich von Kirsch & Kuhn Freiräume und Landschaftsarchitektur GmbH beinhaltet zudem unterschiedliche Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und sieht neben einer naturnahen Blumenwiese unter anderem auch eine Essecke mit verschiedenen Beeren für die Bewohner vor.

Ersatzneubau Hard Ost

Der Entscheid des Baurekursgerichts, den Siedlungsteil Hard Ost aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte zu entlassen, wurde im April 2018 rechtskräftig. Durch Vorliegen der Rechtskraft konnte nun, vier Jahre nach dem Entscheid der Generalversammlung, die Siedlung Hard Ost durch einen Neubau zu ersetzen, der Planungsausschuss gebildet werden. Der Start der Planungsarbeiten wird in Abstimmung mit den laufenden Projekten und den vorhandenen Ressourcen erfolgen und voraussichtlich 2019 beginnen.

Ersatzneubau Triemli 4

Die Generalversammlung 2018 hat einem Ersatzneubau Triemli 4 zugestimmt. Der Projektausschuss wurde gebildet und die Planungsarbeiten wurden aufgenommen. Die Umsiedlungen sind in Arbeit und für einige Genossenschafterinnen und Genossenschafter vom Triemli 4 konnten auch schon Ersatzwohnungen gefunden werden.

Ökologie

Der Aussenbereich der Siedlung Hard West wurde durch die Stiftung Natur & Wirtschaft für die vorbildliche und naturnahe Umgebungsgestaltung mit dem definitiven Zertifikat ausgezeichnet.

Im Triemli 3 wurde die Ölheizung ersetzt. Die Wärmezeugung erfolgt neu mittels Erdsonden-Wärmepumpe und die Spitzenabdeckung erfolgt mit Gas. Hierzu wurden im Juli während zweier Wochen vier Erdsonden auf eine Tiefe von je 260 m gebohrt. Die neue Heizung ermöglicht es, die Treibhausgasemissionen um mehr als 80% gegenüber vorher zu reduzieren. Auch die Heizungen der Siedlungen Grimsel und Obermatten neigen sich ihrem Lebensende zu und müssen in naher Zukunft ersetzt werden. Die Planung wurde aufgenommen. Aus ökologischer Sicht steht auch beim Ersatz dieser Heizungen die Reduktion des CO₂-Ausstosses im Vordergrund.

Der sonnige Sommer hat zu einem sehr guten Jahr für die Solarenergie geführt. Bereits Ende September hat die Photovoltaikanlage auf den Dächern der Siedlung Triemli 1 den Jahresertrag des Vorjahres erreicht. Die Anlage lieferte einen Ertrag von 181 MWh, was in etwa einer Million Kilometern mit einem Elektroauto entspricht.

Umsetzung Wachstumsstrategie

Die Arrondierungsbemühungen wurden im Berichtsjahr systematisch weitergeführt. Es wurden Kontakte geknüpft und Gespräche mit Eigentümern von Arrondierungsobjekten geführt. Im Berichtsjahr konnte jedoch kein Arrondierungsobjekt erworben werden. Zur Vorbereitung auf die Generalversammlung 2019 hat sich der Vorstand im Berichtsjahr intensiv mit dem Thema Wachstum und der Wachstumsstrategie auseinandergesetzt. Wachstum beinhaltet nicht nur den Bau von neuen, sondern auch den Erwerb bestehender Liegenschaften, seien es kleinere Mehrfamilienhäuser oder ganze, grosse Siedlungen.

Soziale Nachhaltigkeit

Die «mehr als wohnen»-Aktivitäten im Triemli wurden weiterhin begleitet und unterstützt. So wurde beispielsweise weiter nach einer Lösung zur Umsetzung des Projekts Musikraum im Triemli 1 gesucht. In der Siedlung Dettenbühl in Wettwil a.A. wurde zu Beginn des Jahres ein Gartenverein gegründet, welcher den Schrebergarten verwaltet. Für den sich noch im Rohbau befindlichen Gewerberaum im Triemli 1 wurde ein Konzeptansatz vom BachserMärt und vom Gut Rheinau geprüft. Die Idee eines Quartierpots mit Küche ist bei den Siedlungsbewohnern auf grosses Interesse gestossen. Die Überführung der Idee in ein Konzept erfolgte in einer Arbeitsgruppe gemeinsam mit den Siedlungsbewohnern. Diese konnten ihre Ideen und Bedürfnisse einfließen lassen. Die Planungsarbeiten für den dafür benötigten Ausbau des Gewerberaums wurden weitgehend abgeschlossen und der Mietvertrag wurde ausgearbeitet. Die Umsetzung ist für Herbst 2019 geplant.

Langfristige Bauplanung

Die Erarbeitung der neuen langfristigen Bauplanung wurde im Berichtsjahr weiter vertieft. Sie soll diejenige aus dem Jahr 2006 ablösen und bauliche Massnahmen über einen Zeithorizont von 20 bis 30 Jahren für jede Siedlung beinhalten. Die Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern aus Vorstand und Geschäftsstelle, wurde dabei durch die Firma arc Consulting beraten und unterstützt. Die neue langfristige Bauplanung wird voraussichtlich an der Generalversammlung 2020 vorgestellt.



22

Siedlung Hard Ost, Zürich



Die Siedlungen der Baugenossenschaft Rotach sind mehr als nur eine Ansammlung unterschiedlicher Wohnungen. Sie sind auch Begegnungsorte für Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Durch gemeinschaftliche Aktivitäten wird das Zusammenleben in den Siedlungen gefördert und dadurch die Lebensqualität erhöht. Massgeblich dazu beigetragen haben im Berichtsjahr auch unsere acht Siedlungskommissionen (Sikos). Mit ihren vielseitigen, innovativen siedlungsbezogenen Angeboten schufen sie viele Möglichkeiten für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sich zu treffen, auszutauschen und gemeinsam etwas zu erleben. Sei dies bei einem Treffen beim Pizzaofen oder beim Grillplausch, bei einem Siedlungsausflug oder auch bei den alljährlichen Siedlungsfesten. Die Anlässe, welche von den Sikos und den Interessengruppen im Berichtsjahr angeboten wurden, waren wie ein Blumenstrauss – vielfältig und bunt – und wurden von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern rege genutzt und positiv bewertet.

Einmal jährlich finden zwischen März und April die Siedlungsversammlungen statt. Neben den Berichten über die vergangenen Anlässe und der Berichterstattung zu siedlungsspezifischen Themen haben auch der Vorstand und die Geschäftsstelle über unterschiedliche Themen informiert. Die regen Diskussionen zeigten jeweils das engagierte Mitdenken der Genossenschafterinnen und Genossenschafter und das Interesse einer aktiven Beteiligung an der Prägung, Pflege und Entwicklung des Siedlungslebens.

Am 13. März 2018 trafen sich an der Vertrauensleuteversammlung die Sikos, die Hauskommission 60+, die Geschäftsprüfungskommission und die Kommission des Solidaritätsfonds mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Rotach. Neben Informationen zur neuen organisatorischen Bereichsstruktur der Geschäftsstelle und zum damit einhergehenden Wechsel in der Immobilienbewirtschaftung wurden die Vertrauensleute über den geplan-

ten Antrag an die Generalversammlung zum Grundsatzentscheid Ersatzneubau Triemli 4 vorinformiert. Auch das Thema «mehr als wohnen» stand im Fokus. Dabei wurde darüber diskutiert, ob eine Teilzeitstelle zur Unterstützung und Förderung von «mehr als wohnen» geschaffen werden soll. In einer lebendigen Diskussion wurden Meinungen, Vorstellungen und Erwartungen gesammelt, um diese in die weitere Planung einfließen lassen zu können.

Das Projekt 60+ startete als Experiment vor gut zwei Jahren im Ersatzneubau Triemli 1 und gehört mittlerweile wie selbstverständlich zu den Angeboten der Baugenossenschaft Rotach. Die Hauskommission 60+ war im Berichtsjahr sehr aktiv und hat eine Fülle von gemeinsamen Aktivitäten realisiert und weiter daran gearbeitet, das Zusammenleben zukunftsgerichtet zu gestalten. Das Motto «gemeinsam statt einsam» konnte in dieser Wohnform im letzten Jahr besonders deutlich gelebt werden.

Das Obleutetreffen vom 25. Oktober 2018 war gut besucht und wurde dazu genutzt, sich innerhalb der Genossenschaft besser kennenzulernen, zu vernetzen und auszutauschen. Berichtet wurde unter anderem über den aktuellen Stand der Umsetzung der Hundethematik in den Stadtwohnungen gemäss Entschluss an der Generalversammlung 2017. Der Vorstand und die Geschäftsstelle haben die Obleute zudem darüber informiert, weshalb Untervermietungen eines Zimmers oder einer ganzen Wohnung über Onlineplattformen, wie zum Beispiel über Airbnb, nicht bewilligt werden. Eine angeregte Diskussion zum Thema Elektromobilität in der Baugenossenschaft gab einen ersten Einblick in die Meinungen der anwesenden Obleute. Mit einem Ausblick auf die nächste Vertrauensleuteversammlung zum Thema Wachstum wurde das Treffen beendet.

4.4 SOLIDARITÄTSFONDS

In der Rotach-Info Winter 2018/2019 wurde ein umfassender Bericht über den Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach publiziert. Dieser Artikel zeigte auf, was für eine grossartige Einrichtung dieser Fonds ist. Von verschiedenen Seiten haben wir viel Lob und Anerkennung dafür erhalten. Im Jahr 1994 wurde der Fonds ins Leben gerufen und seither konnten wir schon zahlreichen Genossenschafterinnen und Genossenschaf-tern, die in eine finanzielle Notlage kamen, helfen.

Jeder Genossenschaf-ter beteiligt sich am Solidari-tätsfonds, indem er gleichzeitig mit dem Mietzins jeden Monat zwei Franken einbezahlt. Diese Zah-lung erfolgt automatisch mit den Nebenkosten

und ist deshalb vielen gar nicht so bewusst. Ge-mäss dem Reglement des Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach soll das Geld, welches im Fonds zusammenkommt, wie folgt verwendet werden: Einerseits sollen Genossenschafterinnen und Genossenschaf-ter, die finanzielle Probleme bekommen oder in einen Engpass geraten, mit re-gelmässigen befristeten oder einmaligen Beiträ-gen aus dem Fonds unterstützt werden und an-dererseits kann das Geld auch für siedlungsbe-zogene Projekte, die das soziale Zusammenleben in einer Siedlung fördern, eingesetzt werden.

Auch im Jahr 2018 konnte der Solidaritätsfonds wieder verschiedene Genossenschafterinnen und



Genossenschafter in finanziell schwierigen Situationen unterstützen. Eine vertrauliche Behandlung der Gesuche und der uns anvertrauten Daten und Informationen ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Vielleicht kennen auch Sie eine Genossenschafterin oder einen Genossenschafter, welcher sich in einer schwierigen Lage befindet und Hilfe und Unterstützung vom Solidaritätsfonds brauchen könnte? Ermuntern Sie doch diese Person, mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir konnten schon in verschiedensten Situationen weiterhelfen.

Haben Sie Ideen für ein siedlungsbezogenes soziales Projekt sowie die Zeit und den Elan, dieses zu realisieren? Solidaritätsfonds freut sich auf Anfra-

gen für neue Projekte. Wir beraten und unterstützen Sie gerne bei deren Umsetzung.

Wir suchen immer wieder neue Mitglieder für die Kommission des Solidaritätsfonds. Falls Sie Interesse an einer aktiven Mitarbeit haben, melden Sie sich doch ganz unverbindlich bei uns.

Alles Wissenswerte über den Solidaritätsfonds ist im Internet unter www.rotach.ch umfassend dokumentiert. Dort sind auch die Mitglieder und ihre Kontaktdaten aufgelistet. Wir stehen Ihnen jederzeit gerne mit Rat und Tat zur Seite.



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

Remo Vontobel Hammerstrasse 108 8032 Zürich 079 216 47 77

TRIEMLI

Roger Biefer Birmensdorferstrasse 467 8055 Zürich 076 777 83 02

HAUSKOMMISSION 60+ TRIEMLI 1

Marianne Müller Birmensdorferstrasse 437 8055 Zürich 044 342 28 04

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 Wettwil 044 700 28 44


ZAHL DER GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER **5.1**

1. Januar 2018 **1095**

31. Dezember 2018 **1102**

IM GEDENKEN AN DIE VERSTORBENEN **5.2**


März 2018
Giuseppe Ingrassia
Nussbaumstrasse 18

Mai 2018
Christian Markert
Hardstrasse 72

Juni 2018
Walter Coray
Rotachstrasse 40

September 2018
Sophie Mindek
Rotachstrasse 49

September 2018
Brigitte Beard
Kirchgasse 13

Dezember 2018
Walter Brändle
Nussbaumstrasse 20

Ihren Familien und Freunden gilt unser herzliches Beileid.

6.1 ERFOLGSRECHNUNG

IN CHF	Anhang-Nr.	2018	2017
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen			
Mietzinserträge ./.. Leerstände/Mietzinsverlust		15'428'048.65	15'302'155.10
Erträge aus Nebenkosten		824'880.45	781'066.85
Übrige Erträge	2.14	42'083.70	36'457.25
Aktivierete Eigenleistungen		155'944.70	248'565.50
Liegenschaftenaufwand			
Unterhalt/Reparaturen		– 2'199'436.45	– 2'233'049.32
Baurechtszins		– 130'602.20	– 146'452.00
Versicherungen		– 156'763.10	– 163'601.80
Abgaben/Gebühren		– 909'552.65	– 969'400.80
Einlage Erneuerungsfonds		– 3'484'276.90	– 3'504'374.45
Personalaufwand			
Betrieb		– 748'932.55	– 753'296.20
Verwaltung		– 1'040'641.30	– 908'346.55
Bau		– 134'559.70	– 73'115.50
Übriger betrieblicher Aufwand			
Büro- und Beratungsaufwand		– 640'675.18	– 627'561.56
Organkosten		– 100'621.65	– 103'037.30
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen		6'904'895.82	6'886'009.22
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens			
Abschreibungen mobile Sachanlagen		– 60'279.00	– 56'095.70
Einlage Amortisationskonto		– 3'952'769.50	– 3'810'774.10
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		2'891'847.32	3'019'139.42
Finanzaufwand			
Zinsaufwand Hypotheken		– 2'554'592.21	– 2'606'827.25
Zinsaufwand Darlehens-/Depositenkasse		– 320'312.75	– 355'894.50
Übriger Finanzaufwand		– 2'137.26	– 2'915.89
Finanzertrag		1'553.50	1'562.25
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		16'358.60	55'064.03



IN CHF		2018	2017
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	Anhang-Nr. 3.1	– 105'547.41	– 9'762.45
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.2	150'796.26	74'254.45
Jahresergebnis vor Steuern		61'607.45	119'556.03
Direkte Steuern		– 34'793.40	– 40'975.00
JAHRESGEWINN		26'814.05	78'581.03

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS 2018 6.2

Gewinnvortrag	CHF	383'485.40
Total Jahresgewinn gemäss Bilanz	CHF	26'814.05
TOTAL BILANZGEWINN	CHF	410'299.45
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	CHF	20'000.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	CHF	390'299.45

6.3 BILANZ/AKTIVEN

IN CHF		2018	2017
	Anhang-Nr.		
Umlaufvermögen			
	Flüssige Mittel	1'091'254.96	2'608'347.74
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Genossenschaf tern und Genossenschaf terinnen	9'688.10	18'104.30
	Übrige kurzfristige Forderungen 2.1	56'543.00	55'104.65
	Vorräte	20'720.05	20'447.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
	Vorausbezahlte Aufwendungen 264'538.95		
	Heizkosten 584'419.60	848'958.55	1'322'421.15
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		2'027'164.66	4'024'425.34
Anlagevermögen			
	Finanzanlagen 2.2	144'742.39	144'742.39
Sachanlagen			
	Gebäude auf eigenem Land 278'945'575.70		
	./. Amortisationskonto – 49'958'659.55	228'986'916.15	219'282'845.15
	Gebäude auf Land im Baurecht 28'201'745.65		
	./. Amortisationskonto – 6'138'239.40	22'063'506.25	22'329'905.40
	Unbebautes Land 136'310.85		
	./. Amortisationskonto – 136'309.85	1.00	1.00
	Baukonti 2.3	619'144.50	14'188'852.65
	Übrige Sachanlagen 2.4	396'462.95	411'223.05
	Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	6'000	45'716.90
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		252'216'773.24	256'403'286.54
TOTAL AKTIVEN		254'243'937.90	260'427'711.88

**BILANZ / PASSIVEN 6.3**

IN CHF

Anhang-Nr.

2018

2017

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.5	787'239.91	1'979'670.41
--	-----	------------	--------------

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Depots	2.6	8'530.00	8'260.00
--------	-----	----------	----------

Passive Rechnungsabgrenzungen

Aufwandabgrenzung	392'381.25		
Vorausbezahlte Mietzinsen	649'917.30		
Akontozahlungen Heizkosten	668'906.70		
Marchzinsen	221'952.95	1'933'158.20	3'064'893.81

TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

	2'728'928.11	5'052'824.22
--	--------------	--------------

Langfristiges Fremdkapital**Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**

Hypotheken	123'130'000.00		
EGW-Anleihen	52'500'000.00		
Depositenkasse	43'358'210.96	218'988'210.96	222'260'024.18

Rückstellungen

Erneuerungsfonds	23'472'459.87		
Neubaufonds	1'094'984.00		
Solidaritätsfonds	284'255.51	24'851'699.38	25'478'578.08

TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

	243'839'910.34	247'738'602.26
--	----------------	----------------

TOTAL FREMDKAPITAL

	246'568'838.45	252'791'426.48
--	----------------	----------------

Eigenkapital**Genossenschaftskapital**

Pflichtanteile	6'223'500.00		
Freiwillige Anteile	161'300.00	6'384'800.00	6'372'800.00

Gesetzliche Gewinnreserve

	880'000.00	860'000.00
--	------------	------------

Bilanzgewinn

Vortrag Vorjahr	383'485.40		
Jahresgewinn	26'814.05	410'299.45	403'485.40

TOTAL EIGENKAPITAL

	7'675'099.45	7'636'285.40
--	--------------	--------------

TOTAL PASSIVEN

	254'243'937.90	260'427'711.88
--	----------------	----------------

6.4 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

1.1 Der Jahresabschluss 2018 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	2018	2017
2.1 Übrige kurzfristige Forderungen		
Verrechnungssteuern	543.40	546.45
Bargeldkassen von Hauswarten und Malerbetrieb	1'500.00	1'500.00
Guthaben von Wohnbaugenossenschaft Asig	21'467.45	24'808.25
Diverse Debitoren	33'032.15	28'249.95
	56'543.00	55'104.65
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		
Gewerbe Triemli 1	0.00	392'266.75
Kinderhort Triemli 1	0.00	25'647.05
Café/Quartierküche Triemli 1	40'206.60	-
Sanierung Heizung Triemli 3	0.00	4'131.00
Ersatzneubau Triemli 4	65'263.10	5'394.60
Ersatzneubau Hard Ost	289'165.25	273'751.15
Sanierung Hard West	0.00	13'226'077.95
Fernleitungssanierung Rotachquartier	0.00	96'651.50
Projekt Rotachquartier	43'286.00	23'244.05
Projekt Hammer/Fröbel	103'052.95	2'843.30
Projekt Grimsel	23'030.50	-
Heizungsersatz Grimsel	3'327.95	-
Küchensanierung Hammer/Fröbel	0.00	97'517.95
Heizungsersatz Obermatten, Rümlang	6'182.00	-
Projekt Obermatten, Rümlang	33'192.30	13'150.35
Ersatzneubau Huebacher, Rümlang	12'437.85	-
Erweiterung Siedlungsplatz Huebacher, Rümlang	0.00	28'177.00
	619'144.50	14'188'852.65



IN CHF	2018	2017
2.4 Übrige Sachanlagen		
PV-Anlage Triemli 1	335'760.00	363'740.00
Mobiliar	11'801.90	15'482.10
Maschinen und Geräte	2.00	593.70
Fahrzeuge	15'972.00	29'923.00
EDV-Anlagen	32'662.05	3.00
Kehrichtcontainer	265.00	1'481.25
	396'462.95	411'223.05

2.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Kreditoren Dritte	670'389.91	1'820'770.61
Auszuzahlendes Genossenschaftskapital	5'500.00	37'000.00
Verrechnungssteuer Zinsen Depositenkasse	108'660.85	121'125.95
Nicht bezogene Anteilscheinkapitalzinsen	202.70	202.70
Nicht bezogene Heizkostenguthaben	2'486.45	571.15
	787'239.91	1'979'670.41

2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Depotleistungen Gärten Wettswil	2'800.00	2'800.00
Depotleistungen für Hofschlüssel Birkenhof	3'690.00	3'630.00
Depotleistungen Dachgarten Triemli 1	1'980.00	1'800.00
Depotleistungen Schlüssel Sonnensegel Rotachquartier	60.00	30.00
	8'530.00	8'260.00

2.7 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften. Zusätzliche Einlage von 324'378.75 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	93'959.20	94'010.00
Bautenentschädigung (zu Lasten Baukonti)	136'653.85	108'416.35

2.10 Baurechtsverträge oder langfristige Verträge

Baurechtsvertrag		
Liegenschaft:	Triemli 2 Birmensdorferstrasse 467, 8055 Zürich	
Laufzeit:	62 Jahre 5.9.2003 bis 4.9.2065	
Jährlicher Baurechtszins:		97'263.00 146'542.00

Energiecontracting-Vertrag

Liegenschaft:	Hard West
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 2018 2017

2.11 Derivative Finanzinstrumente

Instrument: Zinssatzswaps

Kontraktwert:	CHF 70'000'000.00	CHF 70'000'000.00
Marktwert:	CHF -4'477'928.48	CHF -5'861'571.21

Instrument: Cross Currency Swap

Kontraktwert:	USD 30'848'329.00	CHF 30'000'000.00	CHF 30'000'000.00
Marktwert:		CHF 383'445.00	CHF -120'837.00

Instrument: Devisenterminkontrakt

Kontraktwert:	USD 60'446'881.29	USD 75'092'434.70
	CHF 58'000'000.00	CHF 72'800'000.00
Marktwert:	CHF -516'177.62	CHF -408'947.51

Instrument: Zins-Put-Option

Kontraktwert:	USD 30'848'329.00	Basispreis 0.00%	0.00%
Marktwert:		CHF 193.00	CHF 56.00

2.12 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Pensionskasse Stadt Zürich	11'167.30	8'894.70
----------------------------	-----------	----------

2.13 Stille Reserven

Auflösung	181'991.00	161'055.00
-----------	------------	------------

Bei der Auflösung von stillen Reserven handelt es sich um einen Nettobezug der in Vorjahren einbezahlten Arbeitgeber-Beitragsreserven in die Vorsorgestiftung im Umfang von 152'755.80 Franken und um die Abnahme des Solidaritätsfonds von 29'235.20 Franken.

2.14 Übrige Erträge

Photovoltaikanlage Triemli 1	30'094.75	26'806.40
Diverses	11'988.95	9'650.85
	42'083.70	36'457.25

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

PK-Arbeitgeberbeitragsreserve	40'000.00	-
Ausbuchungen Heizkosten aus Vorjahren	29'924.90	-
Mietzinsreduktion aus Vorjahren	18'295.20	-
Div. Ausbuchungen aus Vorjahren	17'327.31	9'762.45
	105'547.41	9'762.45

3.2 Ertrag

Div. Ausbuchungen Heizkosten aus Vorjahren	32'829.40	-
Auflösung Rückstellung 2016 Mietzinssenkung Triemli 1	-	38'263.95
Landabtretung Birmensdorferstrasse 431/435	99'721.85	12'084.55
Div. Ausbuchungen aus Vorjahren	18'245.01	23'905.95
	150'796.01	74'254.45

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 2018 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



DETAILS ZUR FONDSVERWALTUNG

6.5

IN CHF

2018

2017

	Anhang-Nr.	2018	2017
Fondsverwaltung			
Fondseinlagen		7'437'046.40	7'315'148.55
Gewinnvortrag		383'485.40	324'904.37
Jahresgewinn		26'814.05	78'581.03
TOTAL		7'847'345.85	7'718'633.95
Den verschiedenen Fonds wurden einzeln zugewiesen:			
Amortisationsfonds			
Stand Ende Vorjahr		–	52'144'129.45
Einlage 2018		3'952'769.50	
STAND ENDE 2018		56'096'898.95	
Erneuerungsfonds			
Stand Ende Vorjahr			24'070'103.37
Entnahme 2018		4'081'920.40	
Einlage 2018		3'484'276.90	
STAND ENDE 2018		23'472'459.87	

Fremdkosten für Wohnungsinstandstellungen im Jahr 2018 aus dem Erneuerungsfonds:

Siedlungen

Rotachquartier	500'134.95
Goldbrunnenstrasse	2'571.85
Hard Ost	7'636.15
Hard West	454.80
Hirzelstrasse	10'739.40
Hammer/Fröbel	37'791.05
Triemli 2	67'608.10
Triemli 3	30'267.20
Triemli 4	5'143.40
Grimselstrasse	23'527.70
Altstetterstrasse	1'525.60
Wechselwiesenstrasse	16'998.30
Obermatten, Rümlang	99'884.45
Huebacher, Rümlang	2'730.85
Dettenbühl, Wettswil	48'491.10

Zusätzliche Sanierungen im Jahr 2018 aus dem Erneuerungsfonds:

Rotachquartier	Fernleitungssanierung	104'553.15
	Belagsersatz Gertrudstrasse 65	20'989.10
Hard West	Sanierung	2'970'590.60
Hammer/Fröbel	Küchensanierung	26'639.65
Triemli 1	Versicherungsleistung für Garagentor	– 11'357.00
Triemli 3	Heizungssanierung	115'000.00
	TOTAL	4'081'920.40

6.5 DETAILS ZUR FONDSVERWALTUNG

Reservefonds

	Stand Ende 2017	860'000.00
	Zuweisung aus Gewinn 2017	20'000.00
STAND ENDE 2018		880'000.00

Neubaufonds

Der Neubaufonds wurde nicht verzinst.

6.6 GELDFLUSSRECHNUNG

IN CHF	2018	2017
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	26'814	78'581
Abschreibungen Liegenschaften	3'952'770	3'810'774
Übrige Abschreibungen	60'279	56'096
Einlage Erneuerungsfonds	3'484'276	3'504'374
Veränderung Solidaritätsfonds	– 29'235	– 28'388
Cashflow	7'494'904	7'421'437
Veränderung kurzfristige Forderungen	6'978	47'438
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	473'463	– 19'223
Veränderung Vorräte	– 273	– 1'739
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	– 1'192'161	218'411
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	– 1'131'735	700'807
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	5'651'176	8'367'131
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Liegenschaften/Baukonto	179'267	– 16'055'010
Kauf Liegenschaft Altstetterstrasse	0	– 1'209'209
Kauf Liegenschaft Wechselwiesenstrasse	0	– 2'736'312
Investitionen in übrige Anlagen	– 45'518	– 41'842
Entnahme Erneuerungsfonds	– 4'081'921	– 887'921
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 3'948'172	– 20'930'294
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Depositenkasse	1'028'186	2'382'062
Veränderung Hypotheken / EGW-Anleihen	– 4'300'000	5'330'000
Veränderung Anteilscheinkapital	51'717	256'733
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 3'220'097	7'968'795
Veränderung der flüssigen Mittel	– 1'517'093	– 4'594'368

IN CHF	2018	2017
Flüssige Mittel		
Kasse	8'968	4'262
Postcheck	21'683	40'888
Bank	1'060'604	2'563'198
Total	1'091'255	2'608'348
Veränderung der flüssigen Mittel	- 1'517'093	- 4'594'368



6.7 LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

ZÜRICH/RÜMLANG/WETTSWIL 2018

	Gesamt	Rotachquartier	Hard West	Hard Ost	Hammer/Fröbel	Triemli 1	Triemli 2 / Paul-Clairmont	Triemli 3	Triemli 4	Grimsel	Obermatten, Rümliang	Huebacher, Rümliang	Dettenbühl, Wettswil a.A.	Altstetterstrasse 180	Wechselwiesenstrasse 4 und 6
1 Zimmer	41	15	3	4			6	2			7		3	1	
1,5 Zimmer	3												3		
2 Zimmer	93	44	7	14	4				6	1	16				1
2,5 Zimmer	50	1				44		2					3		
3 Zimmer	386	172	26	25	24			3	6	16	112			2	
3,5 Zimmer	128					47		5		1	20		55		
4 Zimmer	110	74	10	4	12			3		4	2				1
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	1														1
6,5 Zimmer	10	6					4								
TOTAL Wohnungen	1'076	326	46	47	40	167	55	15	12	25	185	32	120	3	3
Gewerberäume	22	6	3	1	2	6	2	1			1				
Bastelräume/Lagerräume	33	2				1	7	1		3	14		4	1	
Gemeinschaftsräume	7	1		1		2	1				1		1		
Weitere Nebenräume	1					1									
TOTAL Gewerbe-/Nebenräume	63	9	3	2	2	10	10	2	0	3	16	0	5	1	0
Abstellplatz in Garage	354	46		3	5	48	55	12		8	80		97		
Abstellplatz im Freien	233	5	10	4	10	8	3				70	69	54		
Motorrad-/Mofaplatz	46	12				7	10				10		7		
Veloparkplätze gedeckt	997	37	48	32	40	230	110	9		23	271	80	117		
Veloparkplätze ungedeckt	286	97	5			163	21								
TOTAL Garagen-/Veloparkplätze	1'916	197	63	39	55	456	199	21	0	31	431	149	275	0	0



Siedlung	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen	Versicherungswert TCHF	Anlagekosten TCHF	Buchwert TCHF	Erneuerungsfonds TCHF
Rotachquartier	1924–1930	326	94'513	57'744	39'726	8'663
Hard Ost	1930/1932	47	11'320	5'225	3'284	1'688
Hard West	1930/1932	46	15'110	16'049	14'089	0
Hammer/Fröbel	1927/1928	40	11'440	4'617	2'847	1'708
Triemli 1	2016	167	65'198	81'839	79'407	1'296
Triemli 2 / Paul-Clairmont	2006	55	29'280	28'202	22'064	4'178
Triemli 3	1955	15	4'320	7'248	6'449	168
Triemli 4	1933	12	2'250	2'800	2'515	136
Grimsel	1951	25	6'559	7'670	5'648	920
Altstetterstrasse	1933	3	740	1'210	1'174	6
Wechselwiesenstrasse	1928	3	1'146	2'737	2'656	3
Obermatten, Rümlang	1961–1970	185	44'224	29'282	20'712	5'278
Huebacher, Rümlang	2015	32	13'725	18'830	17'895	477
Dettenbühl, Wettswil a.A.	1972/1973	120	38'991	44'655	33'595	– 1'048
TOTAL		1'076	338'816	308'108	252'061	23'473

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 2018 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 Prüfungshand-

lungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 7. März 2019

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 dürfen feststellen, dass er seine Aufgaben und seine Verantwortlichkeiten sehr umsichtig und professionell wahrnimmt. Aus unserer Sicht gewährleistet er eine gesetzes- und statutenkonforme Führung unserer Genossenschaft und deren Weiterentwicklung im Sinne des Leitbildes.

Zürich, 2. Februar 2019

Die Geschäftsprüfungskommission

Roberto Bizzarri

David Egger

Markus Hegglin

Patrick Meier



7

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Vorstand befasste sich im Jahr 2018 schwerpunktmässig mit der Erneuerung der langfristigen Bauplanung, welche ihn auch im Jahr 2019 intensiv beschäftigen wird. Dabei gilt es, für jede Siedlung einen Vorschlag zu erarbeiten, welche baulichen Massnahmen in den nächsten 20–30 Jahren gemacht werden sollen beziehungsweise gemacht werden müssen. Bei baulichen Massnahmen unterscheidet man zwischen dem normalen jährlichen Unterhalt, kleineren Sanierungen, umfassenden Innen- und Aussensanierungen sowie Ersatzneubauten.

Im Rahmen des **normalen jährlichen Unterhalts** werden Reparaturen ausgeführt, defekte Geräte ausgetauscht, Wohnungen gestrichen, die Umgebung gepflegt und dergleichen mehr. Von **kleineren Sanierungen** spricht man in der Regel bei punktuellen Massnahmen wie beispielsweise einem Heizungsersatz oder einer Spielplatzerneuerung.

Eine **umfassende Innensanierung** wird in vielen Fällen durch eine nötige Sanierung der Leitungen für Wasser und Abwasser ausgelöst und idealerweise mit einer Erneuerung von Küche und Bad verbunden. Dabei wird immer geprüft, welche weiteren Sanierungsarbeiten, zum Beispiel der Ersatz von alten elektrischen Leitungen, gleich mit erledigt werden sollten. Entscheidend dabei ist es, langlebige Bauteile mit gleicher oder ähnlicher Lebensdauer gleichzeitig zu ersetzen. Nur so erreicht man, dass am Lebensende einer Liegenschaft auch möglichst alle Bauteile am Ende ihrer Nutzungsdauer sind. Da diese Eingriffe massiv sind, werden sie in der Regel nicht im bewohnten Zustand ausgeführt. Je nachdem müssen die Bewohner vorher umgesiedelt werden oder mindestens für drei bis vier Wochen extern wohnen.

Umfassende Aussensanierungen sind im Wesentlichen bauliche Eingriffe, welche die Hülle der Gebäude, also die Fassade inkl. Wärmedämmung, die Fenster und Läden, das Dach und die Balkone betreffen. Wichtig dabei ist es, alle Arbeiten, die nur mit einem teuren Gerüst ausgeführt werden können, zusammenzufassen und auch hier auf die Lebensdauer der Bauteile zu achten. Von Fall zu Fall werden die Innen- und

die Aussensanierung gleichzeitig oder zeitlich verschoben ausgeführt.

Umfassende Sanierungen sind insbesondere im Verhältnis zu Neubaukosten sehr teuer. Je älter eine Siedlung ist, desto sorgfältiger ist zu prüfen, ob die Restlebensdauer der Siedlung reicht, um die hohen Sanierungskosten abzuschreiben oder ob ein **Ersatzneubau** die bessere Lösung ist.

Die langfristige Bauplanung ist aus den folgenden Gründen auf mehrere Jahrzehnte und über alle Siedlungen ausgelegt:

- Die gesamte kurzfristige Unterhaltsplanung und die mittelfristige Planung von Kleinsanierungen können sich auf die Langfristplanung abstützen. Damit werden Sanierungsmassnahmen aufeinander abgestimmt und Fehlinvestitionen vermieden.
- Bauprojekte benötigen viele Finanz- und Personalressourcen. Es ist deshalb wichtig, dass die Projekte so geplant werden, dass sie gut gestaffelt hintereinander liegen.
- Jede Siedlung kommt irgendwann an den Punkt, an dem sie entweder abgerissen und ersetzt oder tiefgreifend saniert werden muss. In beiden Fällen muss den Bewohnerinnen und Bewohnern gekündigt werden. Die Baugenossenschaft Rotach will so etwas immer so sozialverträglich wie möglich angehen. Je früher eine solche Massnahme angekündigt wird, umso besser können sich die Betroffenen darauf einstellen und desto besser kann ihnen die Baugenossenschaft z.B. durch Angebote zum Umzug in andere Siedlungen helfen. Dank einer langfristigen Bauplanung wird es möglich, solche Bauprojekte schon zehn Jahre vor Baubeginn oder noch früher anzukündigen.

Voraussichtlich im Jahr 2020 werden wir über die erneuerte langfristige Bauplanung an der Generalversammlung diskutieren können.

Felix Zimmermann, Präsident



Jahresbericht 2018 der Baugenossenschaft Rotach Zürich

Herausgeberin: Baugenossenschaft Rotach, Zürich

Redaktion: Anita Füglister, Jürg Aepli

Gestaltung: Match Communications GmbH, Zürich

Fotografie: Stefan Rötheli, augenweiden.ch, St. Gallen; Anita Füglister, Baugenossenschaft Rotach Zürich

Korrektorat: Text Control AG, Zürich

Druck: Grepper AG, Güterstrasse 78, 4133 Pratteln

Siedlung Rotachquartier, Zürich

DIE BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH IN ZÜRICH

Die Baugenossenschaft Rotach wurde im Dezember 1923 von Unternehmern und Handwerkern gegründet und im Februar 1924 unter dem damaligen Namen Baugenossenschaft Rotachstrasse ins Handelsregister eingetragen. Im Gegensatz zu vielen anderen war sie keine Mietergenossenschaft, wie sie das heute ist, d.h., ein Grossteil der Genossenschaftler wohnte damals nicht in den Siedlungen. Nach einer **ersten intensiven Bauphase**, welche knapp 10 Jahre dauerte, konnte die Baugenossenschaft in der Stadt Zürich bereits 67 Häuser mit insgesamt 540 Wohnungen verzeichnen.

Doch gegen Ende der an sich erfreulichen Bauperiode zeigten sich die Nachwirkungen der Weltwirtschaftskrise, welche in den 30er Jahren auch die Schweiz erreicht hatte. Die Bauten wurden immer teurer und es kam zu Mietzinsausfällen aufgrund leerstehender Wohnungen sowie massenhaftem Verkauf von Anteilen aus Angst, dass diese an Wert verlieren könnten. Die Baugenossenschaft befand sich in einer **Krise**. Um einen Konkurs abzuwenden, wurde die Rückzahlung gekündigter Anteilscheine um drei Jahre hinausgeschoben.

Die **grosse Wende** kam im Jahr 1937. Ein neuer Vorstand wurde eingesetzt und die Statuten wurden im Sinne eines klaren Bekenntnisses zum Genossenschaftsgedanken überarbeitet. Möglichst viele Mieter sollten fortan auch Genossenschaftler sein und damit verbunden ein Mitspracherecht haben. Wer seine Anteilscheine kündigte, sollte automatisch auch sein Mitspracherecht verlieren. Als Zeichen eines Neubeginns wurde der Name zu Baugenossenschaft Rotach geändert.

Der **Gesundungsprozess** der Baugenossenschaft Rotach dauerte zwanzig Jahre. Eine Zeitspanne, welche eine Wirtschaftskrise, einen Weltkrieg und eine wirtschaftliche Hochkonjunktur umfasste. In der darauffolgenden **zweiten grossen Bauphase** wurden zwischen 1960 und 1973 knapp 300 Wohnungen an drei Standorten ausserhalb der Stadt Zürich erstellt.

In den nachfolgenden 30 Jahren lag der **Fokus auf der Pflege, der Bewirtschaftung** und dem normalen jährlichen Unterhalt der bestehenden Siedlungen – die Neubautätigkeit stagnierte. Ein Grossteil der Liegenschaften hatte ein fortgeschrittenes Alter erreicht und die Baugenossenschaft musste in einer **langfristigen Bauplanung** für jede Siedlung die Fragen Erhalten – Erweitern – Ersetzen beantworten. Darauf basierend



wurden in den letzten 15 Jahren ein Neubau im Bau-recht der Stadt Zürich, zwei Ersatzneubauten, zwei Grundsanierungen und verschiedenste kleinere Sanie-rungen umgesetzt.

Seit Anfang 2018 beschäftigt sich die Baugenossen-schaft Rotach intensiv mit der **langfristigen Baupla-nung**. Das Thema **Wachstum** und Bau nimmt wieder eine zentrale und zukunftsweisende Rolle ein und zwei Ersatzneubauten befinden sich in Planung.



TITELBILD: Strassenseitige Begrünung in der neusanierten Siedlung Hard West