



JAHRESBERICHT 2019

Baugenossenschaft Rotach Zürich



Editorial



Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

«Die Schweiz hat sich im Rahmen des Pariser Klimaabkommens verpflichtet, bis 2030 ihren Treibhausgasausstoss gegenüber dem Stand von 1990 zu halbieren. Auf-

grund der neuen wissenschaftlichen Erkenntnisse des Weltklimarates hat der Bundesrat an seiner Sitzung vom 28. August 2019 entschieden, dieses Ziel zu verschärfen: Ab dem Jahr 2050 soll die Schweiz unter dem Strich keine Treibhausgasemissionen mehr ausstossen. Damit entspricht die Schweiz dem international vereinbarten Ziel, die globale Klimaerwärmung auf maximal 1,5 Grad gegenüber der vorindustriellen Zeit zu begrenzen.» (Quelle: Website der Bundesverwaltung).

Wir haben im Leitbild unserer Baugenossenschaft definiert, dass wir umweltverträglich handeln wollen. Periodisch haben Vorstand und Geschäftsstelle zu diesem Leitsatz konkrete Grundsätze und Massnahmen definiert. In einem Grundlagenpapier zur ökologischen Nachhaltigkeit aus dem Jahr 2014 hatten wir festgelegt, dass wir uns bei unseren Anstrengungen in erster Linie auf Neubauten und in zweiter Linie auf Sanierungen, insbesondere im Bereich der Heizungen, konzentrieren wollten. Dabei sollte der Verbrauch von Energie, grauer Energie und Rohstoffen inklusive Wasser und Boden über den ganzen Lebenszyklus der Gebäude gesenkt werden. Wir wollten dabei technische Verbesserungen nutzen, die Bereitschaft haben, im Rahmen des Möglichen auch teurere, aber umweltfreundlichere Lösungen zu realisieren, eine sinnvolle Genügsamkeit bei den Wohnungsgrössen einhalten und uns noch intensiver beraten und ausbilden lassen.

Jetzt nach fünf Jahren lässt sich folgende Bilanz ziehen:

Sanierung Dettenbühl:

Umstellung der Ölheizung auf Erdsonden/Wärmepumpe

Neubau Huebacher:

Holzbau mit guter Dämmung und Blockheizkraftwerk mit Biogas

Sanierung Hard West:

Wärmedämmung, Umstellung Öl/Gas-Heizung auf Fernwärme, biodiverse Umgebung

Neubau Triemli 1:

Grosse autoarme Siedlung, gute Dämmung, Erdsonden/Wärmepumpenheizung, Photovoltaik zur Stromproduktion, biodiverse Umgebung

Ersatz Heizung Triemli 3:

Umstellung Öl/Gas-Heizung auf Erdsonden/Wärmepumpenheizung

Ersatz Heizung Grimsel:

Die Umstellung der Heizung auf Fernwärme ist beschlossen

Wir haben ansehnliche Fortschritte bei der Ablösung der Öl/Gas-Heizungen gemacht, unsere Neubauten wurden gut isoliert und wir sind im Bereich Biodiversität sogar ausgezeichnet worden. Mit unserer ersten Photovoltaikanlage im Triemli 1 machen wir wertvolle Erfahrungen im Produzieren von Strom.

Aktuell prüfen wir unsere Grundsätze und definieren neue Massnahmen für die nächsten fünf Jahre, denn auch wenn wir im Grossen und Ganzen auf dem richtigen Weg sind, wollen wir unsere Anstrengungen noch verstärken.

Im Zentrum steht ohne Zweifel die globale Klimaerwärmung. Wir halten die Aussagen der

Klimawissenschaft für glaubwürdig, dass der vom Menschen verursachte Treibhausgasausstoss diese Erderwärmung verursacht und dass die Auswirkungen dramatisch werden, wenn die Erwärmung über 1,5 Grad steigt.

Die Gebäude verursachen in der Schweiz 27% des gesamten Treibhausgasausstosses. Hier können wir als Baugenossenschaft insbesondere beim Bauen und Heizen rigoros auf die Reduktion von Treibhausgasemissionen achten.

In den kommenden fünf Jahren wollen wir bei den geplanten vier Neubauten Triemli 4, Birchweid, Wechselwiesenstrasse und Hard Ost möglichst viel Treibhausgasemissionen vermeiden, indem wir beim Bauen auf Art und Herkunft der Materialien achten und die Gebäude so bauen, dass sie über den ganzen Lebenszyklus so wenig Treibhausgasemissionen wie möglich produzieren. Zugleich soll auch schon beim Bauen ans spätere Recycling der Materialien gedacht werden. Weiter wollen wir möglichst viele Photovoltaikanlagen auf unseren Dächern installieren, um selbst Strom zu produzieren. Wir prüfen zudem den vorzeitigen Ersatz von zwei weiteren Öl/Gas-Heizungen, auch wenn diese noch nicht am Ende ihrer Lebensdauer stehen. Ebenso werden wir den Ausbau von biodiversen Umgebungen in unseren Siedlungen weiter vorantreiben. In Anbetracht der rasanten Entwicklung von neuen Erkenntnissen und Technologien ist es von zentraler Bedeutung, mehr Know-how zum klimaneutralen Bauen zu gewinnen. Wir wollen damit unseren Beitrag als Baugenossenschaft leisten, um das vom Bundesrat gesteckte Ziel zu erreichen.

Freundliche Grüsse

Felix Zimmermann
Präsident



Was bedeutet Biodiversität?

Biodiversität ist das Leben auf unserer Erde. Sie umfasst folgende Bereiche, welche ineinander verzahnt sind:

- Die verschiedenen Lebensformen wie Tiere, Pflanzen oder Bakterien
- Die unterschiedlichen Ökosysteme wie Wälder, Wiesen oder Gewässer
- Die genetische Vielfalt innerhalb der Arten

Auch der Mensch ist Teil davon. Die Biodiversität erbringt zahlreiche Leistungen für unsere Gesellschaft. Sie liefert Nahrung, beeinflusst das Klima, erhält die Wasser- und Luftqualität und bietet dem Menschen Raum für Erholung.

Totholz bietet eine Grundlage für Tausende Tier-, Pflanzen- und Pilzarten. Es ist nicht nur spannend für Kinder zum Spielen, sondern auch als Versteck für Tiere, wie beispielsweise Eidechsen, zweckdienlich.

EDITORIAL	2
1. GENOSSENSCHAFTSORGANE	
1.1 Vorstand	6
1.2 Weitere Organe	6
1.3 Geschäftsstelle	7
1.4 Siedlungszuständigkeiten	8
1.5 Übersicht Genossenschaftsorgane und -gremien	9
2. ALLGEMEINES	
2.1 Die einzelnen Siedlungen	10
2.2 Geschäftsstelle	12
3. TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFTSORGANE	
3.1 Ordentliche Generalversammlung vom 3. Juni 2019	14
3.2 Ausserordentliche Generalversammlung vom 25. Juni 2019	16
3.3 Vorstand	18
3.4 Vertrauensleute	20
3.5 Solidaritätsfonds	22
4. MITGLIEDERBEWEGUNGEN	
4.1 Zahl der Genossenschaftsmitglieder	23
4.2 Im Gedenken an die Verstorbenen	23
4.3 Umzüge	23
5. ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT	24
6. JAHRESRECHNUNG	
6.1 Erfolgsrechnung	28
6.2 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	29
6.3 Bilanz	30
6.4 Anhang zur Jahresrechnung	32
6.5 Details zur Fondsverwaltung	35
6.6 Geldflussrechnung	37
6.7 Liegenschaftenverzeichnis	38
6.8 Bericht der Revisionsstelle	40
6.9 Bericht der Geschäftsprüfungskommission	41
7. DIE BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH AUF EINEN BLICK	42

1.1 Vorstand



Felix Zimmermann
Präsident
felix.zimmermann@onsite.ch



Monika Sutter
Vizepräsidentin und
Vermietung
monika.sutter@hispeed.ch



Gion Cavegn
Quästor
gcavegn@hispeed.ch



Eliane Kobe
Bauten
eliane.kobe@rotach.ch



Tobias Frei
Aktuar
tobiasfrei@gmx.net



Esther Nogler
Siedlungskommissionen
info@nogler-coaching.ch



Ivo Bertolo
Städtischer Vertreter
ivo.bertolo@zuerich.ch

1.2 Weitere Organe

Geschäftsprüfungs- kommission

Team
David Egger
Markus Hegglin
Petar Hrovat
Jasmin Buchs

Solidaritätsfonds

Leitung
Peter Müller

Team
Doris Anthenien Häusler
Franziska Ruchti
Margrit Schulz
Suzanne Wanner

Revisionsstelle

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Obleute

Rotachquartier
Giulia Huber 079 771 96 47
Konrad Hüni 079 299 84 96

Hard/Bullinger
Nicole Känzig 079 277 54 11

Hammer/Fröbel
Remo Vontobel 079 216 47 77

Triemli
Roger Biefer 076 777 83 02

**Hauskommission 60+
Triemli 1**
Marianne Müller 044 342 28 04

Grimsel
Derzeit kein Obmann/keine Obfrau

Obermatten
Maja Franke 044 817 18 21

Huebacher
Silvia Michel 043 818 44 36

Dettenbühl
Peter Roos 077 419 75 83

1.3 Geschäftsstelle

Gertrudstrasse 69, 8003 Zürich



Jürg Aebli
Geschäftsführer
juerg.aebli@rotach.ch
044 454 13 33



Anita Füglistner
Kommunikation/Assistentin
des Geschäftsführers
anita.fueglistner@rotach.ch
044 454 13 77



Marc Stotz
Leiter Bereich Bau
marc.stotz@rotach.ch
044 454 13 20



Tobias Grüter
Projektleiter Bau
tobias.grueter@rotach.ch
044 454 13 21



Daniel Strasser
Leiter Bereich Finanzen
daniel.strasser@rotach.ch
044 454 13 85



Thisanthi Thilaganathan
Finanzbuchhalterin
Immobilien
t.thisanthi@rotach.ch
044 454 13 90



Marlis Bozanja
Sachbearbeiterin
Rechnungswesen
marlis.bozanja@rotach.ch
044 454 13 50



Agnes Georg
Sachbearbeiterin
Rechnungswesen
agnes.georg@rotach.ch
044 454 13 70



Andreas Huser
Leiter Bereich
Immobilienbewirtschaftung
andreas.huser@rotach.ch
044 454 13 40



Michèle Sandhofer
Immobilienbewirtschaftlerin
michele.sandhofer@rotach.ch
044 454 13 66



Besart Tushi
Immobilienbewirtschaftler
besart.tushi@rotach.ch
044 454 13 41



Christian Thalmann
Immobilienbewirtschaftler
christian.thalmann@rotach.ch
044 454 13 42



Behare Berisha
Sachbearbeiterin Immobilien
inkl. Telefon und Empfang
behare.berisha@rotach.ch
044 454 13 30



Etienne Seger
Hauswart
etienne.seger@rotach.ch
079 438 06 72



Andreas Bürgi
Hauswart
andreas.buergi@rotach.ch
079 438 06 71



Marco Höppeler
Hauswart
marco.hoeppler@rotach.ch
079 438 06 70



Roland Kaufmann
Leiter Malerbetrieb
roland.kaufmann@rotach.ch
044 454 13 05



Peter Schneeberger
Maler



Anita Jaussi
Malerin



José Ovelar
Maler



Albert Sandri
Maler



Nicola Papaleo
Maler



1.4 Siedlungszuständigkeiten

Siedlung	Bewirtschaftung	Hauswart
Rotachquartier	Christian Thalmann	Andreas Bürgi
Goldbrunnenstrasse 124 + 128	Christian Thalmann	Andreas Bürgi
Hammer/Fröbel	Christian Thalmann	Andreas Bürgi
Grimsel inkl. Altstetterstrasse 180	Besart Tushi	Etienne Seger
Hard/Bullinger	Besart Tushi	Marco Höppeler
Triemli 1	Christian Thalmann	Marco Höppeler
Triemli 2	Michèle Sandhofer	Andreas Bürgi
Triemli 3	Michèle Sandhofer	Andreas Bürgi
Triemli 4	Michèle Sandhofer	Marco Höppeler
Wechselwiesenstrasse 4 + 6	Besart Tushi	Etienne Seger
Luegislandstrasse 368	Besart Tushi	Etienne Seger
Huebacher, Rümlang	Michèle Sandhofer	Etienne Seger
Obermatten, Rümlang	Michèle Sandhofer	Etienne Seger
Dettenbühl, Wettswil a. A.	Michèle Sandhofer	Etienne Seger
BGW Sihlfeld*	Besart Tushi	Hauswart BGW
BGW Manesse*	Besart Tushi	Hauswart BGW

* Mandatsauftrag BG Wiedikon

1.5 Übersicht Genossenschaftsorgane und -gremien

Generalversammlung (GV)

Das oberste Organ der Baugenossenschaft Rotach bildet die Generalversammlung. Jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter hat unabhängig der Zahl ihrer oder seiner Anteile je eine Stimme und kann an der GV mitbestimmen, wie sich die Baugenossenschaft Rotach entwickeln soll. Die GV wählt den Vorstand, die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission und des Solidaritätsfonds sowie die Revisionsstelle.

Vertrauensleuteversammlung (VLV)

Die Vertrauensleute bilden sich aus den Mitgliedern der Geschäftsprüfungskommission, des Solidaritätsfonds, den Siedlungskommissionen sowie dem Vorstand. Sie treffen sich in der Regel einmal jährlich, um wichtige Fragen, welche die Genossenschaft als Ganzes betreffen, sowie geplante Anträge an die Generalversammlung zu diskutieren.

Siedlungsversammlung (SV)

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben an den jährlich stattfindenden Siedlungsversammlungen die Möglichkeit, siedlungsinterne Themen zu diskutieren und darüber zu entscheiden. Zudem wählen sie die Mitglieder der Siedlungskommissionen.

Siedlungskommissionen (Sikos)

Die Siedlungskommissionen organisieren das gesellschaftliche aktive Zusammenleben in den Siedlungen. Sie fördern die Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Geschäftsstelle und Genossenschafterinnen und Genossenschaffern. Die Mitglieder werden durch die Siedlungsversammlung jeweils für eine zweijährige Amtsdauer gewählt und können wiedergewählt werden.

Vorstand

Der Vorstand ist für die strategische Führung der Genossenschaft verantwortlich. Die Vorstandsmitglieder werden durch die Generalversammlung für die Dauer von drei Jahren gewählt und können wiedergewählt werden. Auch der Präsident wird von der GV gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Im Vorstand gibt es auch einen städtischen Vertreter. Dieser wird nicht von der GV, sondern vom Stadtrat ernannt und abgeordnet.

Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus Genossenschaftsmitgliedern. Sie bildet sich ein Urteil über das Geschäftsgebaren des Vorstandes und revidiert die Kassen der Siedlungskommissionen. Sie berichtet jeweils im Jahresbericht zuhanden der Generalversammlung über ihre Befunde.

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung gewählt. Sie hat die Pflicht, das Finanz- und Rechnungswesen der Baugenossenschaft Rotach zu prüfen und der Generalversammlung über ihre Prüfungsbefunde Bericht zu erstatten. Der Bericht der Revisionsstelle wird im Jahresbericht abgebildet und muss von der Generalversammlung genehmigt werden.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds unterstützt seit 1994 Genossenschafterinnen und Genossenschaffter der Baugenossenschaft Rotach, welche sich in einer finanziellen Notlage befinden. Durch den Solidaritätsfonds können zudem siedlungsbezogene Projekte mitfinanziert werden, welche das soziale Zusammenleben in einer Siedlung fördern. Mit jeder Mietzinszahlung fließen pro Wohnung zwei Franken in den Solidaritätsfonds.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle bestreitet das Tagesgeschäft der Baugenossenschaft Rotach. Sie verantwortet die operativen Geschäfte in den Bereichen Bau, Finanz- und Rechnungswesen, Immobilienbewirtschaftung und Vermietung inklusive der Hauswarte und dem hauseigenen Malerbetrieb. Sie ist zuständig für die Umsetzung der Beschlüsse von Vorstand und Generalversammlung.



2.1 Die einzelnen Siedlungen

Siedlung Rotachquartier

Im Rotachquartier wurden auch dieses Jahr einige Fenster ersetzt. Im gesamten Quartier musste die Schliessung ersetzt werden. Diese war in die Jahre gekommen und brachte zunehmend hohe Reparaturaufwände mit sich. An der Gertrudstrasse 69 wurden die Büroräumlichkeiten der Geschäftsstelle umgebaut und erweitert. Im Berichtsjahr wurde der Liftersatz für den Siedlungsteil an der Nussbaumstrasse 18 vorbereitet, dessen Umsetzung 2020 erfolgen wird. Die Fernleitung für die Wärme- und Warmwasserversorgung an der Saumstrasse wurde erneuert.

Siedlung Hard/Bullinger

Im Siedlungsteil Hard West wurde der leerstehende Gewerberaum an der Hardstrasse 61 in einen Gemeinschaftsraum umgenutzt. Die Umbauarbeiten konnten fertiggestellt und der Gemeinschaftsraum konnte der Siko übergeben werden. Im alten Gemeinschaftsraum, welcher sich an der Hirzelstrasse 30 im Siedlungsteil Hard Ost befand, wurde ein Bastelraum realisiert. Im Nachgang an die



Ergänzung Regenwasserversickerung Hard West

Gesamtsanierung Hard West musste die Regenwasserversickerung um ein Rückhaltebecken ergänzt werden, worin das Regenwasser kurzfristig gesammelt wird, damit es langsamer versickern kann.

Siedlung Hammer/Fröbel

Alle Holzfensterläden sowie die meisten Fenster und Balkontüren wurden ersetzt. Bei einer Teil-Elektrosanierung wurden die Haupt- und Unterverteilung ersetzt, die Treppenhaus- und Aussenbeleuchtung erneuert und die Kellerabteile neu erschlossen. Bei der Pergola wurde ein neuer Sonnen- und Windschutz montiert.

Siedlungen Triemli



Ausbau Gewerberaum im Triemli 1

Im Siedlungsteil Triemli 1 konnte der Gewerberaum im Längshaus A vermietet und ausgebaut werden. Es wurde der Systemtscheid für den Windschutz der Balkone gefällt, dessen Umsetzung vorbereitet und der Ausbau des Musikraums weiterbearbeitet.

Im Siedlungsteil Triemli 2 wurden Panikschlösser im Untergeschoss montiert und die Anzahl Beleuchtungskörper reduziert. Im Siedlungsteil Triemli 3 musste die Tiefgarage saniert, der Bodenbelag im Gewerberaum im Untergeschoss erneuert sowie die Aussenlampen ersetzt werden.

Siedlung Grimsel und Altstetterstrasse 180

In der Siedlung Grimsel haben die Fensterrahmen einen neuen Anstrich erhalten. Bei der Liegenschaft Altstetterstrasse 180 wurde zur Ergänzung der Waschküche ein Tumbler installiert.

Siedlung Obermatten, Rümlang

An der Obermattenstrasse 9 wurden die Eingangsfronten ersetzt und die Fassaden der Gebäude an der Obermattenstrasse 18 bis 24 professionell gereinigt. Der Hauswartzraum wurde im Rahmen des Hauswartwechsels umgebaut und neu eingerichtet. Für die Heizzentrale, welche sich auf dem Siedlungsteil der Wohngensenschaft ASIG befindet, erfolgte ein Systemwechsel. Es wurde auf einen Brennwertkessel umgestellt, welcher nur mit Erdgas, also ohne Öl, betrieben wird, und der Biogasanteil wurde um 10% erhöht.

Siedlung Huebacher, Rümlang

Bei den Erdgeschosswohnungen wurde für die Gartensitzplätze ein festinstallierter Sonnenschutz montiert. In den Obergeschosswohnungen wurde bei fast allen Terrassen der Plattenbelag erweitert. In einigen Wohnungen bedurfte es einer Mängelbehebung der grossen Fensterfronten. Weil man die Fensterflügel nicht mehr reibungslos bewegen konnte, wurden diese neu verschraubt. Der Gasverbrauch der Heizung wurde in Zusammenarbeit mit dem Gaslieferanten Energie 360° überprüft und durch Senkung der Heizkurve optimiert.

Siedlung Dettenbühl, Wettswil a. A.

Beim Spielplatz wurde eine neue Schaukel montiert und der Sandkasten aufgefrischt. Die Pergola beim Begegnungsplatz wurde um eine Toilette ergänzt. Die Fassade der Liegenschaften Kirchstrasse 13 und 15 wurde professionell gereinigt. Die Kirchstrasse 17 erhielt zwei Kinderveloständer. Für die Sauberhaltung der Siedlung Dettenbühl konnte ein Genossenschaftler verpflichtet werden, welcher den Hauswart bei diesen Arbeiten unterstützt.

Einzelliegenschaften

Die neu erworbenen Liegenschaften Luegislandstrasse 368 sowie Goldbrunnenstrasse 128 wurden in die Rotach-Strukturen integriert. Das bedeutet, dass interessierte Mieter in die Genossenschaft aufgenommen, für alle neue Mietverträge ausgestellt und die Bewirtschaftungs- und Hauswartungszuständigkeiten definiert wurden. An der Luegislandstrasse 368 wurde zudem eine Schadstoffanalyse durchgeführt sowie die Dachrand-sicherungen ergänzt. An den Liegenschaften Wechselwiesenstrasse 4 und 6 wurden aufgrund des bevorstehenden Ersatzneubaus keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.



Festinstallierter Sonnenschutz in den EG-Wohnungen der Siedlung Huebacher in Rümlang

2.2 Geschäftsstelle

Das Jahr 2019 war geprägt durch personelle Veränderungen im Hinblick auf fünf Pensionierungen in den Jahren 2019 und 2020. Um die Kontinuität möglichst gut zu gewährleisten und die Weiterentwicklung zu unterstützen, wurden die Nachfolgerinnen resp. die Nachfolger frühzeitig gesucht und eingestellt. Die anhaltend hohe Bautätigkeit und die Übernahme des Verwaltungsmandates der Baugenossenschaft Wiedikon haben zudem zu einer Aufstockung der Ressourcen in den Bereichen Bau und Immobilienbewirtschaftung geführt. Um diesem Wachstum auch in den Räumlichkeiten der Geschäftsstelle begegnen zu können, wurde die Geschäftsstelle während dem laufenden Arbeitsbetrieb umgebaut und erweitert. Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle arbeiten neu auf zwei Stockwerken und nach Bereich verteilt, fast jede Person bezog einen neuen Arbeitsplatz. Ein Treppenhaus verbindet dabei die Geschäftsstelle zu einer Einheit.

Bereich Immobilienbewirtschaftung und Vermietung

Neben dem Tagesgeschäft lag der Fokus im Bereich Immobilienbewirtschaftung und Vermietung auf der Neustrukturierung der Siedlungsverantwortlichkeiten. Mit dem Start des Bewirtschaftungsmandates für die Baugenossenschaft Wiedikon, der Integration von neu erworbenen Liegenschaften in die Rotach-Strukturen, aber auch im Hinblick auf die Pensionierungen von Peter Merk, Immobilienbewirtschafter, und Max Curti, Hauswart, galt es, Ressourcen zu schaffen und neue Mitarbeitende zu rekrutieren. Die Verantwortlichkeiten wurden neu verteilt und die Übergaben mussten sorgfältig vorbereitet und durchgeführt werden.

Bereich Malerbetrieb

Ein wichtiges Projekt war die Senkung der Leerstandskosten. Gemeinsam mit dem Bereich Immobilienbewirtschaftung und Vermietung wurden die Schnittstellen analysiert und Prozessoptimierungen evaluiert. Die Einleitung unterschiedlicher

Massnahmen verhelfen zur mehr Effizienz und dadurch zu einer schnelleren Wiedervermietung freigewordener Wohnungen.

Bereich Finanzen und Rechnungswesen

Neben den üblichen Themen wie die Verbuchung von Kreditorenrechnungen, die Heizkostenabrechnungen und die Aufbereitung der Halbjahres- und Jahresabschlüsse lag der Schwerpunkt im Bereich Finanzen auf der Schlussrechnung der sanierten Siedlung Hard West und der damit verbundenen Festlegung der definitiven Mietzinse. Die Kündigung des Pauschalkundenvertrags mit der UPC wurde vorbereitet und umgesetzt. Die Übergabe der Bereichsleitung infolge Pensionierung von Imi Camenzind fand statt. Organisatorische Massnahmen führten zu einer Effizienzsteigerung im Bereich Finanzen und Rechnungswesen.

Bereich Bau

Neben dem Tagesgeschäft beschäftigte sich der Bereich Bau stark mit der Weiterentwicklung des Baustandards in Zusammenarbeit mit dem Vorstand. So befindet sich der Bereich Bau nun in den Vorbereitungen für die bevorstehenden Neubaubauprojekte. Der Wettbewerb für den Ersatzneubau Triemli 4 wurde geplant und durchgeführt, die Grundsteine für den Neubau Birchweid gelegt und viel Zeit in die langfristige Bauplanung investiert. Zudem hat der Bereich Bau unterschiedliche Projekte im betrieblichen Unterhalt geplant und durchgeführt. Es galt beispielsweise den Heizungsersatz in der Obermatten sowie die neuen Sonnenschutzvorkehrungen in den Erdgeschosswohnungen der Siedlung Huebacher zu planen und durchzuführen oder auch den Teil-Elektroersatz in der Siedlung Hammer/Fröbel zu organisieren.

Personelles

Das Berichtsjahr brachte einige personelle Veränderungen mit sich. Aufgrund der bevorstehenden

Bauprojekte, aber auch, um die vielen Kleinprojekte im betrieblichen Unterhalt bewältigen zu können, erfolgte eine Aufstockung der Ressourcen im Bereich Bau. Die neu geschaffene Stelle des Projektleiters Bau konnte mit Tobias Grüter erfolgreich besetzt werden. Im Hinblick auf die Pensionierungen von Max Curti, Hauswart, und Peter Merk, Immobilienbewirtschafter, per Ende 2019 startete der Rekrutierungsprozess für die beiden Stellen bereits frühzeitig. Dies, um eine saubere Übergabe und einen Wissenstransfer sicherstellen zu können, denn beide waren langjährige Mitarbeiter der Baugenossenschaft Rotach. Mit Etienne Seger, Hauswart, und Christian Thalmann, Immobilienbewirtschafter, konnten wir zwei kompetente Mitarbeiter gewinnen. Für die Betreuung des Mandates für die Baugenossenschaft Wiedikon und für die Sicherstellung der Bewirtschaftung der zugekauften Liegenschaften wurde eine neue Vollzeitstelle geschaffen. Es freut uns, dass wir Besart Tushi, ehemaliger Mitarbeiter der Baugenossenschaft Rotach, als neuen Immobilienbewirtschafter anstellen konnten. Im Hinblick auf die Pensionierung von Marlis Bozanja im Jahr 2020 und um den Mehraufwand verbunden mit der Übernahme des Mandates für die Baugenossenschaft Wiedikon zu bewältigen, wurden im Bereich Finanzen und Rechnungswesen zusätzliche Ressourcen geschaffen. Die neu geschaffene Stelle Finanzbuchhalterin Immobilien konnte mit Frau Thisanthi Thilaganathan besetzt werden. Bereits frühzeitig wurde die Nachfolge von José Ovelar, welcher im Jahr 2020 in den Ruhestand geht, geregelt. Mit Anita Jaussi haben wir eine motivierte junge Malerin gefunden, welche das Malerteam optimal ergänzt.

Sandra Müller trat per Ende August 2019 aus der Baugenossenschaft Rotach aus. Mit Behare Berisha konnte eine kompetente und engagierte Nachfolgerin für die Sachbearbeitung Immobilienbewirtschaftung und die Betreuung von Telefon und Empfang gefunden werden.

Im Berichtsjahr konnten zwei Dienstjubiläen gefeiert werden: Agnes Georg, Sachbearbeiterin

Finanz- und Rechnungswesen, konnte ihr 20-jähriges Jubiläum und Albert Sandri, Mitarbeiter im Malerbetrieb, sein 30-jähriges Jubiläum feiern. Wir bedanken uns an dieser Stelle nochmals für ihre Treue und den unermüdlichen und langjährigen Einsatz für die Baugenossenschaft Rotach.

Organisatorisches

Im Weiteren wurden im Berichtsjahr strukturelle und organisatorische Prozesse optimiert. Die digitale Ablagestruktur konnte vorangetrieben und optimiert werden. Eigens dafür fand ein «Clean up day» statt, an welchem sich die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle an einem Samstag Zeit nahmen, abseits des Tagesgeschäftes Unterlagen zu digitalisieren, zu sortieren und aufzuräumen. Das historische Archiv der Baugenossenschaft Rotach wurde digitalisiert und das zum Teil bald 100-jährige Material katalogisiert und altersbeständig verpackt. Das Design des Jahresberichtes wurde überarbeitet und erscheint mit dieser Ausgabe zum ersten Mal im neuen aufgefrischten Layout. Gemeinsam mit den Sikos Hard/Bullinger, Rotachquartier und Triemli wurde die Optimierung und Erweiterung des Triemlinetzes angestossen. Die Siedlungen Rotachquartier und Hard/Bullinger erhalten dabei ihr eigenes «Netz» und es wird die Möglichkeit geben, siedlungsübergreifende Interessengruppen zu bilden oder Inserate am Anschlagbrett zu veröffentlichen.



Deckendurchbruch zur Erschliessung der Geschäftsstelle auf zwei Stockwerken

3.1 Ordentliche Generalversammlung vom 3. Juni 2019

Rund 158 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie deren Angehörige und Gäste trafen sich am 3. Juni 2019 zur Generalversammlung im Kongresszentrum Spirgarten in Zürich. Nach der Begrüssung durch Vorstandspräsident Felix Zimmermann und einem reichhaltigen Abendessen leitete der Präsident zur Behandlung der ordentlichen statutarischen Geschäfte über. Die Traktandenliste, das Protokoll wie auch der Jahresbericht 2018 wurden von der Generalversammlung mit eindeutigem Mehr genehmigt. Quästor Gion Cavegn informierte die Anwesenden sodann über das finanzielle Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2018. Der gegenüber dem Vorjahr um 74'000 Franken höhere Cashflow führte zu einem erwirtschafteten Gesamtcashflow von rund 7,5 Mio. Franken. Dieser fliesst grösstenteils in die Erneuerungs- und Amortisationsfonds der Baugenossenschaft Rotach ein. Im Weiteren berichtete er über die Entwicklungen und Beträge der Bilanz und stellte die Aufwände den Erträgen der Erfolgsrechnung gegenüber. Der Gewinn 2018 betrug 27'000 Franken. Die Generalversammlung nahm den Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnis und genehmigte die Jahresrechnung 2018 sowie die Verwendung des Jahresgewinns mit eindeutigem Mehr.

Wahlen und Rückblick auf die letzte Legislaturperiode

Alle drei Jahre finden die Wahlen des Vorstands, der Revisionsstelle, der Mitglieder des Solidaritätsfonds sowie der Geschäftsprüfungskommission statt. Bevor die Generalversammlung jedoch zu den Wahlen überging, gab der Vorstand einen Rückblick auf die letzte Legislaturperiode. So wurden der Ersatzneubau Triemli 1 und die Sanierung Hard West fertiggestellt und damit verbunden rund 200 Wohnungen neu vermietet. Die Vorbereitungsarbeiten für die Ersatzneubauten Triemli 4 und Hard Ost in Zürich wurden aufgenommen. Die Finanzierung wurde an die verän-

derten Rahmenbedingungen auf dem Finanzmarkt angepasst. Im Weiteren lag der Fokus der Vorstandsarbeit auf der Stärkung der sozialen Nachhaltigkeit. Unter dem Begriff «mehr als wohnen» wurde im Triemli 1 der Verein Dachgarten gegründet, ein Kinderkafi und eine Pé-tanque-Gruppe entstanden. Doch auch die Vorstandsplanung nahm Raum ein und wurde von der Generalversammlung diskutiert. Es sei gut

«Die Generalversammlung wählt den Präsidenten sowie den Gesamtvorstand für eine weitere Legislaturperiode.»

und wichtig, dass Mitglieder für den Vorstand gesucht werden, welche die nötigen Qualifikationen mitbringen und gut ins Team passen. Nur so könne gewährleistet werden, dass sich ein Vorstand voll und ganz auf das Wohl der Genossenschaft konzentrieren kann.



Die Generalversammlung wählt den Präsidenten sowie den Gesamtvorstand für eine weitere Legislaturperiode. Auch die Mitglieder des Solidaritätsfonds und die Revisionsstelle wurden wiedergewählt. Die beiden GPK-Mitglieder Roberto Bizzarri und Patrick Meier scheiden statutengemäss nach sechs Jahren aus. Die bestehenden Mitglieder Markus Hegglin und David Egger wurden für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt. Jasmin Buchs und Petar Hrovat stellen sich der Generalversammlung vor und wurden neu in die GPK gewählt.

Der Arrondierungskredit

Der Arrondierungskredit über 12 Mio. Franken wurde von der Generalversammlung genehmigt. Dieser gibt dem Vorstand die Möglichkeit, im Rahmen der Wachstumsstrategie bestehende Liegenschaften zu kaufen, wie beispielsweise die 2019 erworbene Liegenschaft Luegislandstrasse 368 im Zürcher Stadtteil Schwamendingen.

Wachstumskurs bestätigt

Das Thema Wachstum beschäftigt die Baugenossenschaft Rotach, denn die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen im Raum Zürich ist anhaltend hoch. Das von der Generalversammlung 2009 gesetzte Wachstumsziel besagt, bis ins Jahr 2025 um rund 200 Wohnungen zu wachsen.

«Die Generalversammlung bestätigt das Wachstumsziel und beauftragt den Vorstand, nach Wachstumsmöglichkeiten zu suchen.»

Zur Zielerreichung brauche es einen grösseren Wachstumsschritt, erklärte der Geschäftsführer

Jürg Aepli. Von einem grösseren Wachstumsschritt spreche man beim Kauf einer bestehenden Siedlung, eines ganzen Immobilien-Portfolios oder beim Kauf von Bauland. Nach einer regen Diskussion bestätigte die Generalversammlung 2019 das vor zehn Jahren gesetzte Wachstumsziel nochmals und beauftragte den Vorstand damit, Wachstumsmöglichkeiten zu suchen und zur gegebenen Zeit der Generalversammlung eine entsprechende Kaufoption vorzulegen.

Übersicht Bauprojekte

Die Generalversammlung stimmte dem Antrag zum Ersatzneubau an der Wechselwiesenstrasse 4 und 6 mit eindeutigem Mehr im Grundsatz zu. «Die Liegenschaft ist in einem schlechten baulichen Zustand, äussere Bauteile wie Fassade, Fenster und Fensterläden sind stark verwittert und auch die haustechnischen Installationen wie die Öl-Heizung, die Frisch- und Abwasserleitungen sowie die Elektroinstallationen sind am Ende ihres Lebenszyklus», erklärte Monika Sutter vom Vorstand. Ein Abbruch sei frühestens auf das Jahr 2022 geplant. Im Anschluss gab Vorstandsmitglied Eliane Kobe einen Überblick über die laufenden Projekte. Die Mängelerrückmeldung in der sanierten Siedlung Hard West sei erfolgt und mit Abschluss der Erstellung des Rückhaltebeckens für die Regenwasserversickerung sowie dem Ausbau des neuen Gemeinschaftsraumes können sodann die Schlussrechnung erstellt und die definitiven Mietzinse festgelegt werden. Im Siedlungsteil Triemli 3 wurde die Heizung ersetzt und die Wärme wird neu mittels Erdsonden erzeugt. Die Vermietung und der Ausbau des Gewerberaums im Siedlungsteil Triemli 1 sei in vollem Gange. Der POT Triemli wird im Gewerberaum Einzug nehmen: ein Pilotprojekt des Bachsermärt und dem Gut Rheinau. Eliane Kobe informierte weiter über den Stand der Arbeiten der langfristigen Bauplanung und das weitere Vorgehen. Der Präsident schloss die Generalversammlung 2019 kurz vor 22.30 Uhr.

3.2 Ausserordentliche Generalversammlung vom 25. Juni 2019

Die ausserordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft Rotach vom 25. Juni 2019 beschloss mit eindeutigen Mehr, das Land auf dem Areal Birchweid in Uetikon am See zu kaufen, und erteilte dem Vorstand die Kompetenz, die Baugenossenschaft Rotach an der Arealüberbauung Birchweid in Uetikon am See zu beteiligen. Darüber hinaus genehmigte sie den entsprechenden Baukredit.

Felix Zimmermann eröffnete um 19 Uhr die ausserordentliche Generalversammlung im Johanneum Saal an der Aemtlerstrasse 43 in Zürich und begrüßte die rund 119 anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die Stimmenzähler wurden gewählt und die Traktandenliste wurde genehmigt.

«Das Areal Birchweid liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhof wie auch vom Dorfzentrum entfernt.»

Uetikon am See ist eine attraktive und moderne Gemeinde mit Dorfcharakter, welche sich durch eine hohe Wohnqualität, landschaftliche Schönheit und ein aktives Dorfleben auszeichnet. Für die Bewohnerinnen und Bewohner hat Uetikon viel zu bieten und der Neubau Birchweid gibt der Baugenossenschaft Rotach die Möglichkeit, dem 2009 gesetzten und 2019 bestätigten Wachstumsziel einen grossen Schritt näherzukommen.

Das Areal Birchweid liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhof wie auch vom Dorfzentrum entfernt. Das Areal umfasst eine Gesamtfläche von 26'000 m², wovon die Baugenossenschaft eine Gesamtfläche von 8679 m² erwerben kann. Die Bauparzelle umfasst 7391 m², der Rest beinhaltet die Gemeinschaftsflächen im Miteigentum.

Basierend auf einer Machbarkeitsstudie (Richtprojekt) wurde ein privater Gestaltungsplan erarbeitet, welchem die Gemeindeversammlung Uetikon am See im Dezember 2017 grossmehrheitlich zugestimmt hat. Auf den knapp 26'000 m² des Areals Birchweid werden ca. 60% Miet- und 40% Eigentumswohnungen entstehen. Der rechtskräftige Gestaltungsplan bildet dabei die Leitplanken für die weitere Projektentwicklung, in welcher neben der Baugenossenschaft Rotach noch drei weitere Investoren Wohnungen realisieren werden. Mit dem Kauf dieses Teils des Areals verpflichtet sich die Baugenossenschaft Rotach gleichzeitig zur Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Dahinden Heim Partner AG und dem durch diese erarbeiteten und von der Gemeindeversammlung Uetikon am See verabschiedeten Gestaltungsplan.

Herr Alexander Dahinden von Dahinden Heim Partner Architekten erläuterte sodann die wichtigsten Punkte des Gestaltungsplans. Die rund 120 neuen Wohnungen werden auf fünf identischen Hofgruppen mit je drei Gebäuden verteilt, jeweils einem viergeschossigen Punktbau im Norden, einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus im Westen und einem zweigeschossigen Reihenhauses im Osten. Durch die Anordnung stehen die Höfe nicht isoliert, sondern bilden jeweils zusammen



übergeordnete Aussenräume. Informelle Verbindungswege, Gemeinschaftsflächen und Gärten werden die Siedlung beleben und das Areal zu einem spannenden und lebendigen Quartier machen.

Der Vorstand sprach im Weiteren auch über die Mietzinse, die Ökologie wie auch die Finanzierung des Projekts und erläuterte die Herausforderungen und Chancen, welche mit diesem Projekt einhergehen. Es entstand eine lebendige Diskussion unter den anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschäftern und es konnten viele Fragen geklärt werden, bevor das Projekt mit grosser Mehrheit von der Generalversammlung genehmigt wurde.

Wie geht es nach dem Entscheid weiter?

Nach Unterzeichnung der Kaufverträge startet die Projektierung. Das Baugesuch soll im zweiten Quartal 2020 eingereicht werden können. Nach erteilter Baubewilligung soll im zweiten Quartal 2021 mit dem Bau gestartet werden, so dass bei einem reibungslosen Bauablauf die Wohnungen im Sommer 2023, knapp ein Jahr vor dem 100-jährigen Jubiläum der Baugenossenschaft Rotach, bezogen werden können. Die Baugenossenschaft Rotach freut sich auf dieses tolle Projekt und auf die Zusammenarbeit mit den beteiligten Parteien.



Wie fördert die Baugenossenschaft Rotach die Biodiversität?

Ein paar Beispiele:

- Naturnahe Gestaltung des Gebäudeumschwungs
- Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten
- Dachbegrünung
- Bäume und Sträucher
- Pergolas, Spielplätze, Tische und Bänke
- Fachgerechte Pflege der Aussenräume

3.3 Vorstand

Der Vorstand führte 2019 insgesamt zehn Vorstandssitzungen, eine Wochenend- und eine Tagesretraite 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 2018 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 tieferen Finanzierungskosten als in den Vorjahren. Im Sommer des Berichtsjahres konnte sich die Baugenossenschaft Rotach an einer weiteren Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) in der Höhe von 9 Mio. Franken beteiligen und damit die Zinskosten nochmals für 18 Jahre auf tiefem Niveau fixieren. Zudem wurde der auslaufende Cross Currency Swap neu verhandelt und in der Folge verlängert und aufgestockt. Der Vorstand und die Finanzkommission haben sich im Berichtsjahr auch intensiv mit dem Zinsumfeld und dessen Chancen und Risiken auseinandergesetzt und die Planungsarbeiten zur Finanzierung der bevorstehenden Bauvorhaben aufgenommen.

Die Generalversammlung 2019 hat alle Mitglieder des Vorstandes der Baugenossenschaft Rotach für eine weitere Legislaturperiode gewählt und der Vorstand hat daraufhin die Legislaturziele 2019–2022 festgelegt. Mit Blick in die Zukunft setzte sich der Vorstand mit den Anforderungen an künftige Vorstandsmitglieder auseinander, um auch weiterhin eine gute strategische Führung der Baugenossenschaft Rotach gewährleisten zu können.

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

Gesamtsanierung Hard West

Der Vorstand genehmigte die Schlussabrechnung für die Gesamtsanierung Hard West. Erfreulicherweise wurde der Projektkredit unterschritten. Auf Basis der Schlussrechnung und der entsprechenden Neueinschätzung der Gebäudeversicherung Zürich sowie des aktuellen Referenzzinssatzes konnten die definitiven Mietzinse per August 2019 festgelegt werden. Die Umnutzung des leerstehenden Gewerberaums in einen neuen Gemeinschaftsraum unterstützt das Siedlungsleben, welches sich sehr positiv entwickelt hat.

Ersatzneubau Triemli 1

Viele Balkone weisen eine erhöhte Windexponiertheit aus. Im Berichtsjahr wurden unterschiedliche Lösungsansätze untersucht, um den Nutzwert der Balkone erhöhen zu können. Der Vorstand hat sich daraufhin, nach Abwägung aller Vor- und Nachteile, für eine Verbesserung des bestehenden Vorhangsystems entschieden. Die Umsetzung erfolgt im Jahr 2020. Der geplante Musikraum bedarf zusätzlicher schalltechnischer und bauphysikalischer Optimierungen, deren Umsetzung 2020 erfolgt. Der leerstehende Gewerberaum im Längshaus A konnte vermietet werden. Gemeinsam mit dem Bachsermärt und dem Gut Rheinau entstand das Projekt «POT Triemli». Ein Pilotprojekt, welches die beiden Betreiber gemeinsam mit interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern erarbeitet und vorangetrieben haben. Die Ausbauarbeiten wurden im Berichtsjahr abgeschlossen und im Januar 2020 nahm der POT Triemli den Betrieb auf.

Ersatzneubau Triemli 4

Der Projektausschuss hat die Planungsarbeiten aufgenommen und einen einstufigen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren mit sechs Architekturbüros durchgeführt. Das von der Fachjury empfohlene Siegerprojekt «Marjorine» der toblergmür Architekten aus Zürich wurde

vom Vorstand einstimmig angenommen und die Erarbeitung des Vorprojektes ist gestartet. Alle eingereichten Projekte konnten im Februar 2020 an einer Ausstellung besichtigt werden. Im Hinblick auf den Ersatzneubau konnten bereits für fast alle Genossenschafterinnen und Genossenschaftler Ersatzwohnungen gefunden werden.

Neubau Birchweid

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 25. Juni 2019 beschloss mit eindeutigem Mehr, einen Drittel des Areals Birchweid in Uetikon am See zu kaufen, und bewilligte gleichzeitig den Baukredit für die Beteiligung der Baugenossenschaft Rotach an der Arealüberbauung Birchweid mit ca. 40 Wohnungen. Mit dem Kauf des Grundstückteils verpflichtet sich die Baugenossenschaft Rotach zugleich auch zur Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Dahinden Heim Partner Architekten und dem dem Projekt zugrundeliegenden privaten Gestaltungsplan. Die Projektorganisation wurde definiert, das Pflichtenheft erarbeitet und die Ausarbeitung der Grundrisse ist in Arbeit.

Ersatzneubau Hard Ost

Der Start der Planungsarbeiten erfolgt in Abstimmung mit den laufenden Bauprojekten und den vorhandenen Ressourcen. Aufgrund des Neubausprojektes Birchweid wird der Planungsausschuss erst 2020 damit starten und in die Vorbereitungsphase für einen Projektwettbewerb und die Erarbeitung des Pflichtenhefts übergehen. Die Umsiedlungen sind in Arbeit. Für die meisten Genossenschafterinnen und Genossenschaftler konnten Ersatzwohnungen gefunden werden.

Umsetzung Wachstumsstrategie

Mit dem Arrondierungskredit, welcher dem Vorstand die Möglichkeit gibt, im Rahmen der Wachstumsstrategie bestehende Liegenschaften in der Stadt Zürich zu kaufen, konnten im

März die Liegenschaft Luegislandstrasse 368 im Zürcher Stadtteil Schwamendingen und im November die Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 128, direkt angrenzend an die Siedlung Rotachquartier, gekauft werden. Im Berichtsjahr wurde somit Wachstum von insgesamt 26 Wohnungen und einem Gewerberaum generiert.

Langfristige Bauplanung

Die Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern aus Vorstand und Geschäftsstelle, hat sich im Berichtsjahr intensiv mit der Erarbeitung der langfristigen Bauplanung beschäftigt und wurde dabei durch die Firma arc Consulting beraten und unterstützt. Neben regelmässigen Arbeitssitzungen tagte der Vorstand ein ganzes Wochenende zu diesem Thema und im November fand hierfür zusätzlich eine Tagesretraite statt. Es wurden Potenzial- und Zustandsanalysen durchgeführt und ausgewertet. Unter der Berücksichtigung von finanziellen, sozialen und ökologischen Faktoren wurden alle Siedlungen positioniert, deren Ausrichtung erarbeitet und bauliche Massnahmen über einen Zeithorizont von 20 bis 30 Jahren für jede Siedlung definiert. In den Siedlungen mit den umfassendsten baulichen Massnahmen, dem Rotachquartier und Obermatten, wurde der Planungsstand den Sikos vorgestellt und mit ihnen diskutiert. Im November 2020 wird die Gesamtplanung an einer ausserordentlichen Generalversammlung vorgestellt, diskutiert und darüber befunden. In Vorbereitung darauf war die langfristige Bauplanung Fokusthema an der Vertrauensleuteversammlung 2020.

Arbeitsgruppe 100-Jahr-Jubiläum der Baugenossenschaft Rotach

Im Hinblick auf das 100-Jahr-Jubiläum 2024 der Baugenossenschaft Rotach wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, welche erste Ideen für Aktivitäten und weitere Massnahmen entwickelt hat.

3.4 Vertrauensleute

Die wertvolle Arbeit der Vertrauensleute in den unterschiedlichen Gremien wie den Siedlungskommissionen (Sikos), der Hauskommission 60+, der Geschäftsprüfungskommission (GPK) und der Kommission des Solidaritätsfonds unterstützen jedes Jahr wirkungsvoll die Anliegen der Baugenossenschaft Rotach und stärken die soziale Nachhaltigkeit auf unterschiedliche Art und Weise.

Am 15. Januar 2019 kamen diese zur jährlichen Vertrauensleuteversammlung mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Rotach zusammen. Schwerpunktthema war das von der Generalversammlung 2009 beschlossene Wachstumsziel, bis ins Jahr 2025 um 200 Wohnungen zu wachsen. Die gesammelten Erfahrungen der letzten Jahre wurden besprochen und der Vorstand zeigte auf, welche Herausforderungen ein grösserer Wachstumsschritt mit sich bringt und wieso das Thema Wachstum an der Generalversammlung nochmals thematisiert wird. Die Vertrauensleuteversammlung bestätigte, dass die Absicht zu wachsen immer noch in ihrem Sinne sei und dass der Vorstand der Generalversammlung den Antrag vorlegen soll, einen grösseren Wachstumsschritt zu machen. Bevor es dann zum gemütlichen Teil mit Apéro und gemeinsamem Abendessen überging, erklärten der Vorstand und die Geschäftsstelle, warum die Untermiete via Airbnb nicht zulässig ist, und informierten über die Vorgehensweise und den Stand der Nachfolgeplanung des Vorstandes.

Insbesondere die Arbeit der **Siedlungskommissionen (Sikos)** schafft einen wertvollen Beitrag für ein gutes Zusammenleben in unseren Siedlungen und bereichert das Wohnen in der Baugenossenschaft Rotach mit vielfältigem Engagement. Sie unterstützen die Integration der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, fördern den sozialen Zusammenhalt und engagieren sich für die gemeinschaftliche Lebensgestaltung in den Siedlungen. Die Diversität in unseren Siedlungen zeigt sich insbesondere im vielseitigen Angebot der Sikos. Dies zeigen die Berichte an den jährlichen Siedlungsversammlungen immer wieder: ein

Besuch im Europapark, ein spannender Lottoabend mit tollen Preisen, ein Brunch zum Nationalfeiertag, ein reich besuchtes Sommer-Pizzaessen und verschiedenste Sommerfeste und Ausflüge.

Gut drei Jahre nach Bezug des Ersatzneubaus Triemli 1 kann im **Projekt 60+** weiterhin ein positives Fazit gezogen werden. Das Leben im **60+** Haus hat sich gut eingespielt und die Hauskommission 60+ realisierte ein äusserst vielfältiges Angebot an Aktivitäten, welches rege genutzt wird.

Auch das **Obleutetreffen** vom 30. September 2019 war gut besucht. Berichtet wurde unter anderem über den Stand der konzeptuellen Aufarbeitung des Themas E-Mobilität. Auch die personellen Veränderungen auf der Geschäftsstelle wurden thematisiert. Die Pensionierungen langjähriger Mitarbeitenden im Bereich Immobilienbewirtschaftung und Vermietung führten dazu, dass die Siedlungszuständigkeiten neu organisiert wurden. Im Weiteren informierte der Vorstand über den aktuellen Stand der verschiedenen Projekte und über das bevorstehende 100-Jahr-Jubiläum der Baugenossenschaft Rotach.

Auch das Thema «mehr als wohnen» gewann im letzten Jahr weiter an Bedeutung. So wurde weiter evaluiert, wie die geplante Teilzeitstelle zur Unterstützung und Förderung dieser Themen, gestaltet werden soll. Die Arbeiten im Musikraum Triemli 1 wurden vorangetrieben. Nachdem der Raum schalltechnisch und bauphysikalisch optimiert worden ist, kann er 2020 in Betrieb genommen werden. Erfreulich ist auch, dass für den leerstehenden Gewerberaum im Siedlungsteil Triemli 1 ein Mieter gefunden werden konnte. Das Konzept vom Bachsermarkt und dem Gut Rheinau überzeugte. Es wurde mit interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn verfeinert, während parallel dazu die Ausbauarbeiten ausgeführt wurden. Es entstand ein Treffpunkt im Quartier, in welchem nicht nur Lebensmittel eingekauft werden können, sondern auch gemeinsam am grossen Tisch gegessen werden kann.



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

3.5 Solidaritätsfonds

Hand aufs Herz! Kennen Sie den Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach? Immer wieder stellen wir fest, dass diese grossartige Einrichtung nicht jedem/r Genossenschaftler/in bekannt ist. Gerne nehmen wir im Jahresbericht die Gelegenheit wahr, wieder einmal über diesen Fonds zu informieren.

Jeder Genossenschaftler beteiligt sich am Solidaritätsfonds, indem er gleichzeitig mit dem Mietzins jeden Monat zwei Franken einzahlt. Dieser Betrag wird automatisch mit den Nebenkosten verrechnet und ist deshalb vielen gar nicht bewusst. Gemäss Reglement soll das Geld, welches im Fonds zusammenkommt, wie folgt verwendet werden: Einerseits unterstützen wir Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, die in finanzielle Probleme oder in einen Engpass geraten mit regelmässigen oder einmaligen Beiträgen aus dem Fonds, und andererseits verwenden wir das Geld auch für siedlungsbezogene Projekte, die das soziale Zusammenleben in einer Siedlung fördern.

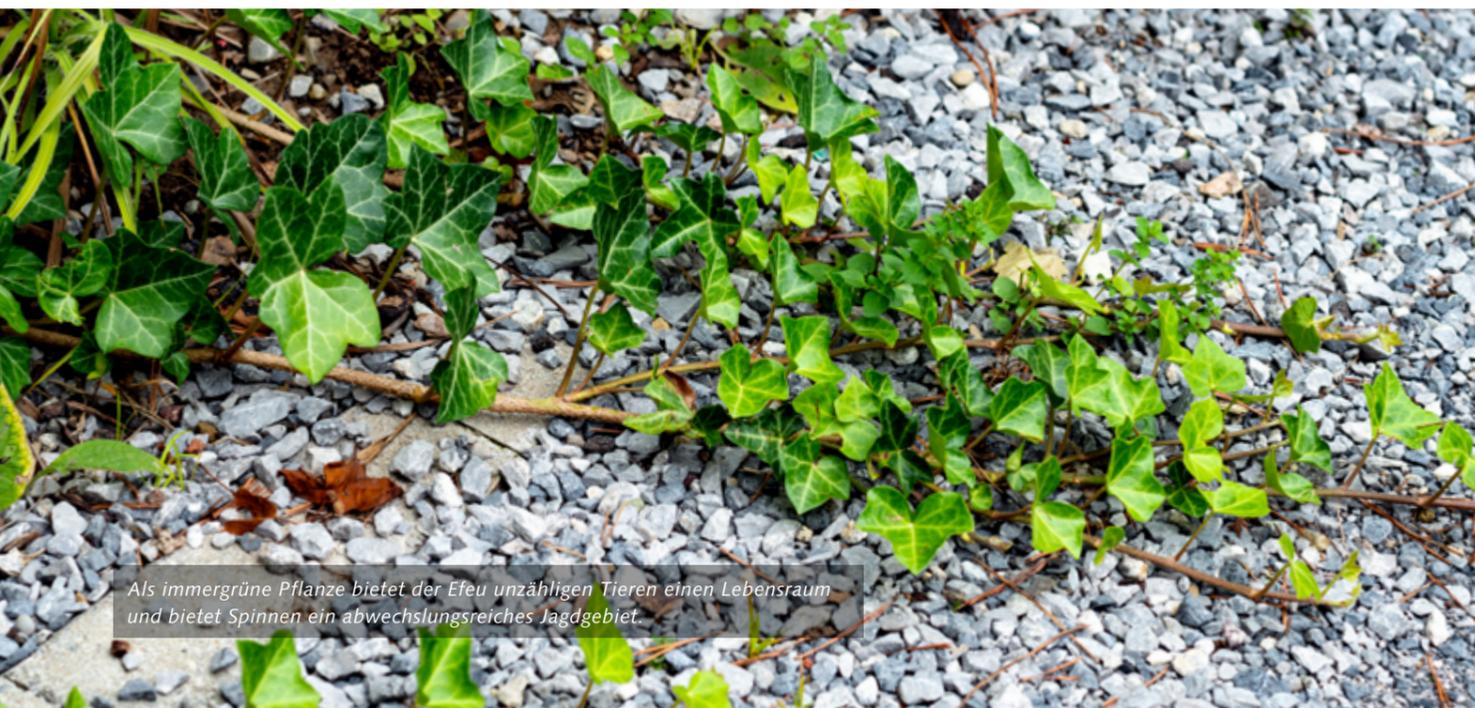
Wenn Sie zum Beispiel plötzlich wegen Arbeitslosigkeit, Unfall, Krankheit, einer hohen Arzt- bzw. Zahnarztrechnung oder eines anderen unvorhergesehenen Ereignisses in eine schwierige finanzielle Situation geraten, können Sie sich jederzeit an den Solidaritätsfonds wenden. Die Mitglieder des

Solidaritätsfonds beraten Sie gerne persönlich und helfen Ihnen unkompliziert weiter. Ebenso unterstützen wir Sie bei der Erstellung des Gesuchs, welches jeweils erforderlich ist. Zögern Sie also nicht, uns zu kontaktieren! Alle Kontakte mit uns werden mit höchster Diskretion und Vertraulichkeit behandelt.

Auch im Berichtsjahr 2019 konnten wir wiederum einige Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler in finanziell schwierigen Situationen mit dem Solidaritätsfonds unterstützen und wertvolle Hilfe leisten. Gegen Ende 2019 haben wir eine Anfrage für ein neues Projekt erhalten. Dieses konnten wir noch nicht abschliessend bearbeiten. Selbstverständlich freuen wir uns auch über weitere Gesuche für interessante siedlungsbezogene Projekte.

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

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



Als immergrüne Pflanze bietet der Efeu unzähligen Tieren einen Lebensraum und bietet Spinnen ein abwechslungsreiches Jagdgebiet.

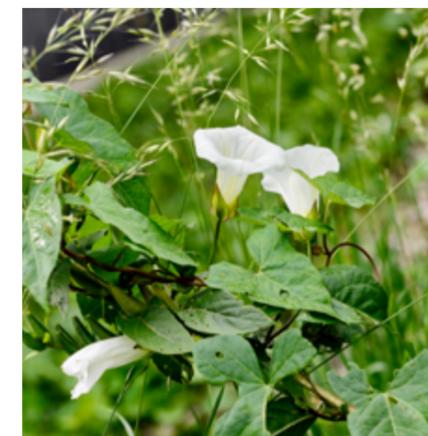
4.1 Zahl der Genossenschaftsmitglieder

1. Januar 2019	1102
31. Dezember 2019	1128

4.2 Im Gedenken an die Verstorbenen

März 2019	Oktober 2019	Oktober 2019
Marcel Isch Rotachstrasse 50	Helen Plüss Hardstrasse 70	Silesius Good Gertrudstrasse 70

Ihren Familien und Freunden gilt unser herzliches Beileid.



4.3 Umzüge

Wohnungskündigungen und Wohnungswechsel

Wohnungsbestand per 31. Dezember 2019: 1102

Jahr	Total	davon interne Wohnungswechsel
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
2019	56	21

Die aufgrund der Sanierung Hard West sowie der Ersatzneubauten Triemli 1, Huebacher und Triemli 4 beendeten Mietverhältnisse sind in dieser Statistik nicht enthalten.

5 Ökologische Nachhaltigkeit

Energiemonitoring

In der Baugenossenschaft Rotach werden die Heizwärme und das Warmwasser mittels Erdsondenwärmepumpen, Fernwärme, Gas- und Ölheizungen bereitgestellt. Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Energiemonitoring aufgebaut, mit dem die Energieverbrauchsdaten über alle Siedlungen zusammengezogen und ausgewertet werden. Das Energiemonitoring wird ab jetzt kontinuierlich durchgeführt und berücksichtigt die Verbrauchszahlen für das Heizen und die Warmwasseraufbereitung. Es leistet einen zusätzlichen Beitrag zur Überwachung der Effizienz und der Funktionstüchtigkeit der Heizsysteme und hilft, den Energieverbrauch und die Betriebskosten zu senken. Durch die systematische Erfassung und die Berechnung von Kennwerten werden erzielte Verbesserungen und noch vorhandener Handlungsbedarf sichtbar. Bei neuen Heizsystemen leistet das Energiemonitoring einen zusätzlichen Beitrag zum Erkennen und Beheben von Baumängeln und unterstützt die Einregulierung der neuen Heizsysteme.

In der Heizperiode 2018/2019 lag der Energieverbrauch des ganzen Liegenschaftsbestandes der Baugenossenschaft bei total rund 11 GWh, was 93 kWh pro m² Energiebezugsfläche entspricht. Dieser Energieverbrauch verursachte Treibhausgasemissionen von rund 2'200 Tonnen. Die Baugenossenschaft Rotach hat bereits im Jahr 2010 eine Energieverbrauchsanalyse durchgeführt. Im Vergleich dazu konnten die Treibhausgasemissionen um fast 40% gesenkt werden. Der Ersatz von Heizöl als Primärenergieträger ist schon seit längerem ein wichtiger Fokus. Heute werden in der Baugenossenschaft Rotach nur noch rund 3,3% des Wohnungsbestandes mit einer reinen Ölheizung beheizt, die einen Treibhausgasausstoss von rund 300 Tonnen pro Jahr verursachen. Das sind 14% des gesamten Ausstosses der Baugenossenschaft. Die 3,3% der mit Heizöl gewärmten Wohnungen verursachen also überproportionale 14% des gesamten Treibhausgasausstosses der Baugenossenschaft. Im Editorial des Präsidenten sind die getroffenen Massnahmen der letzten Jahre zum Ersatz von Ölheizungen ersichtlich.

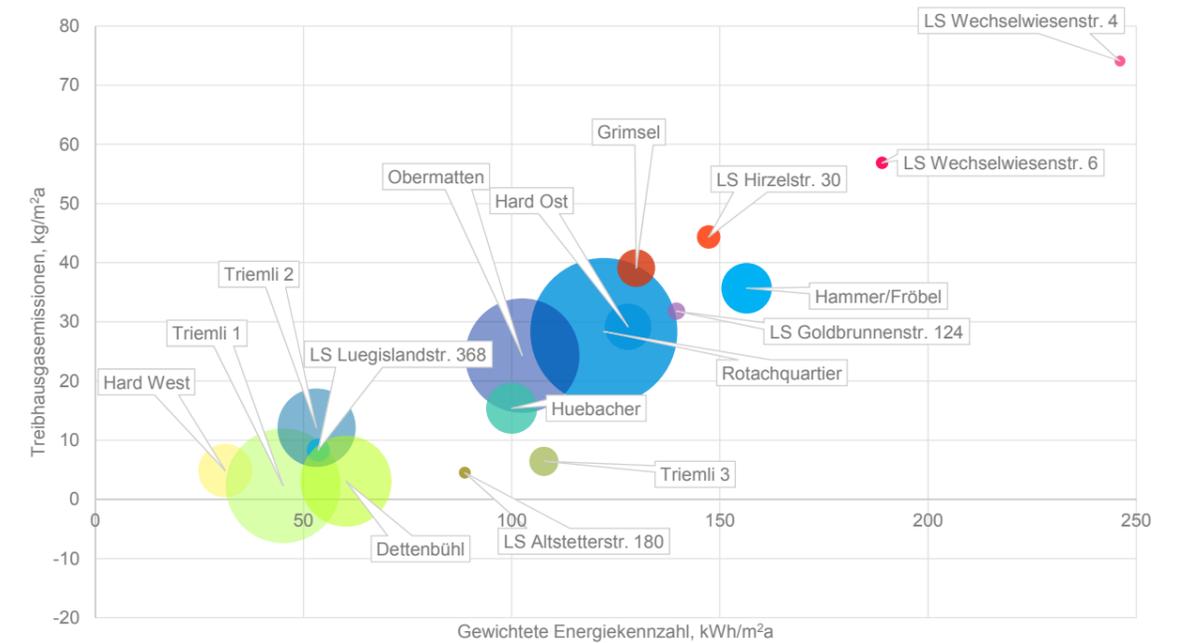
Wenn man davon ausgeht, dass der wissenschaftliche Kenntnisstand der Klimaerwärmung und deren Folgen grundsätzlich schlüssig sind, dann muss der Reduktion von Treibhausgasemissionen eine noch höhere Priorität eingeräumt werden. Mit dem 2019 beschlossenen Ersatz der Ölheizung in der Siedlung Grimsel und den Ersatzneubauten Hard Ost, Triemli 4 und Wechselwiesenstrasse werden in den nächsten rund fünf Jahren bei weiteren knapp 90 Wohnungen des Bestandes gemischte Öl- und Gasheizungen durch deutlich treibhausgasärmere Heizsysteme ersetzt, wie beispielsweise die Anbindung an ein Fernwärmenetz oder eine Wärmeerzeugung mittels Erdsondenwärmepumpen.

Heizungssanierung Obermatten

In der Siedlung Obermatten wurde die Sanierung der Heizung vorgenommen. Ein Teil der Siedlung gehört der ASIG Wohngenossenschaft und die gemeinsame Heizung steht auf dem Grundstück der ASIG. Aus verschiedenen Gründen (Lebenszyklen der Bauteile, Erneuerungsplanung, Investitionskosten) musste die alte Öl/Gas-Heizung auf einen Brennwertkessel umgestellt werden, welcher ohne Öl nur mit Erdgas und einem Biogasanteil von 25% betrieben wird. Damit können die Treibhausgasemissionen gegenüber vorher immerhin um ca. 24% gesenkt werden. Die Siedlung Obermatten kann erst auf den Zeitpunkt von allfälligen Ersatzneubauten, frühestens ab 2032, mit einem treibhausgasärmeren Heizsystem ausgerüstet werden.

Untersuchung alternative Heizsysteme Rotachquartier und Hammer/Fröbel

Die Heizsysteme der Siedlungen Rotachquartier und Hammer/Fröbel werden mit Gas betrieben. Ende 2019 hat der Vorstand eine vertiefte Analyse des Ist-Zustandes dieser beiden Heizsysteme in Auftrag gegeben. Damit wird die Grundlage geschaffen, um in Abhängigkeit der langfristigen Bauplanung einen möglichst optimalen Zeitpunkt für eine Umstellung auf eine treibhausgasarme Wärmeproduktion zu bestimmen. Zugleich werden damit Grundlagen für einen Systemscheid



Die Grafik aus dem Energiemonitoring-Bericht 2019 zeigt für jede Siedlung der Baugenossenschaft Rotach die Treibhausgasemissionen in kg und den Energieverbrauch in kWh pro m² Energiebezugsfläche der Heizperiode 2018/2019. Der Energieverbrauch ist als gewichtete Energiekennzahl gemäss der kantonalen Energiepolitik ausgedrückt. Die Kreisgrösse zeigt die Grösse der Siedlung, ausgedrückt als Energiebezugsfläche in m².

geschaffen. Aus Sicht der ökologischen Nachhaltigkeit ist insbesondere die Siedlung Rotachquartier von grosser Bedeutung, denn sie macht 30% des gesamten Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft Rotach aus und eine Senkung der Treibhausgasemissionen im Rotachquartier hat eine grosse Auswirkung auf den gesamten Treibhausgasausstoss der Baugenossenschaft.

Biodiversität der Siedlungsumgebung Dettenbühl

Die Siedlung Dettenbühl verfügt über grosszügige und vielfältig nutzbare Aussenräume, die bereits heute gute Beiträge zur Biodiversität leisten. Die Aussenräume müssen aber teilweise erneuert werden. Im Jahr 2019 wurden deshalb Grundlagen erarbeitet, um ab 2020 oder 2021 mit gezielten Eingriffen in der Umgebung sowohl die Qualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern, als auch die Biodiversität zu erhöhen.

Stromerzeugung PV-Anlage Triemli 1

Die Anlage hat 2019 163'954 kWh Strom produziert. Dies entspricht etwa dem Stromverbrauch von 36 Haushalten mit vier Personen. Nach dem

überdurchschnittlichen Ertrag im Jahr 2018 aufgrund des sonnigen Sommers lieferte die PV-Anlage 2019 etwa gleich viel Strom wie in den Vorjahren.

Vorbereitung Standortbestimmung zur ökologischen Nachhaltigkeit

Das momentan gültige Grundlagenpapier zur ökologischen Nachhaltigkeit ist aus dem Jahr 2014. Seither haben Vorstand und Geschäftsstelle einiges zur Verbesserung des ökologischen Fussabdrucks der Baugenossenschaft Rotach unternommen und auch einiges dazugelernt. Die Baugenossenschaft Rotach steht im Thema ökologische Nachhaltigkeit heute an einem anderen Ort als vor fünf Jahren. Zudem hat sich auch das Umfeld stark verändert. Darum wurde im Jahr 2019 eine generelle Standortbestimmung von Vorstand und Geschäftsstelle zum Themenbereich ökologische Nachhaltigkeit vorbereitet, die im Jahr 2020 durchgeführt wird. Ziel der Standortbestimmung ist es, die Lehren aus den vergangenen fünf Jahren zu ziehen und den Fokus für die nächsten Jahre neu festzulegen.



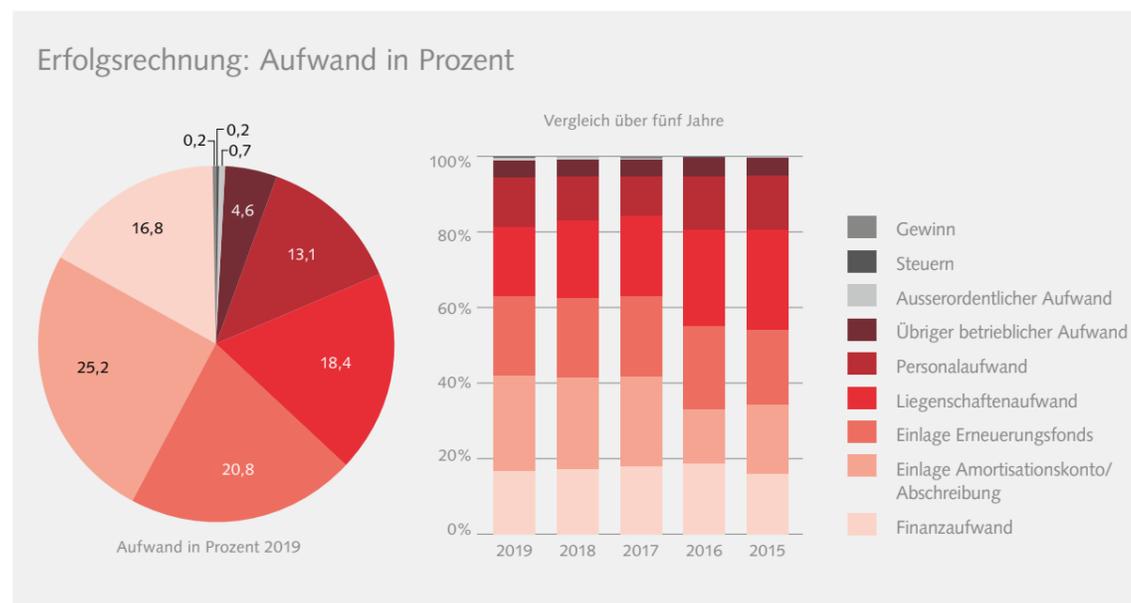
Wie erreicht man eine hohe Biodiversität?

- Es braucht Pflanzenarten, die das Ökosystem bereichern und Vielfalt schaffen.
- Je vielfältiger das pflanzliche Angebot in einem Lebensraum, desto vielfältiger entwickelt sich die darin lebende Tierwelt.
- Pflanzen bieten Nahrung, Nistplätze und Rückzugsorte für viele Vögel und Kleintiere.
- Es dürfen nicht alle Bodenflächen bepflanzt werden, der Natur muss ein Stück weit ihren Lauf gelassen werden, damit sie sich frei entfalten kann.

6.1 Erfolgsrechnung

IN CHF	Anhang-Nr.	2019	2018
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen			
Mietzinserträge ./.. Leerstände/Mietzinsverlust		15'704'283.37	15'428'048.65
Erträge aus Nebenkosten		707'985.15	824'880.45
Übrige Erträge	2.15	35'714.30	42'083.70
Dienstleistungsertrag		27'755.00	–
Aktivierete Eigenleistungen		266'502.55	155'944.70
Liegenschaftenaufwand			
Unterhalt/Reparaturen	–	1'962'403.35	– 2'199'436.45
Baurechtszins	–	97'263.00	– 130'602.20
Versicherungen	–	158'853.75	– 156'763.10
Abgaben/Gebühren	–	859'816.24	– 909'552.65
Einlage Erneuerungsfonds	–	3'478'377.00	– 3'484'276.90
Personalaufwand			
Betrieb	–	864'777.05	– 748'932.55
Verwaltung	–	1'115'229.30	– 1'040'641.30
Bau	–	205'956.45	– 134'559.70
Übriger betrieblicher Aufwand			
Büro- und Beratungsaufwand	–	682'970.31	– 640'675.18
Organkosten	–	90'426.50	– 100'621.65
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen		7'226'167.42	6'904'895.82
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens			
Abschreibungen mobile Sachanlagen	–	81'311.91	– 60'279.00
Einlage Amortisationskonto	–	4'130'889.25	– 3'952'769.50
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		3'013'966.26	2'891'847.32
Finanzaufwand			
Zinsaufwand Hypotheken	–	2'485'892.09	– 2'554'592.21
Zinsaufwand Darlehens-/Depositenkasse	–	331'771.00	– 320'312.75
Übriger Finanzaufwand	–	2'109.25	– 2'137.26
Finanzertrag		1'553.50	1'553.50
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		195'747.42	16'358.60

IN CHF	Anhang-Nr.	2019	2018
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.1	– 125'210.90	– 105'547.41
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.2	391.13	150'796.26
Jahresergebnis vor Steuern		70'927.65	61'607.45
Direkte Steuern	–	– 29'186.60	– 34'793.40
JAHRESGEWINN		41'741.05	26'814.05



6.2 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2019

Gewinnvortrag	CHF	390'299.45
Total Jahresgewinn gemäss Bilanz	CHF	41'741.05
TOTAL BILANZGEWINN	CHF	432'040.50
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	CHF	20'000.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	CHF	412'040.50

6.3 Bilanz/Aktiven

IN CHF		2019	2018
	Anhang-Nr.		
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'316'190.83	1'091'254.96
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Genossenschaftern und Genossenschafterinnen		42'082.75	9'688.10
Übrige kurzfristige Forderungen	2.1	70'656.95	56'543.00
Vorräte		18'057.75	20'720.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Vorausbezahlte Aufwendungen		377'787.93	
Heizkosten		568'059.05	848'958.55
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		2'392'835.26	2'027'164.66
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	244'742.39	144'742.39
Sachanlagen			
Gebäude auf eigenem Land		295'338'528.95	
./. Amortisationskonto		- 53'648'278.65	228'986'916.15
Gebäude auf Land im Baurecht		28'201'745.65	
./. Amortisationskonto		- 6'579'509.55	22'063'506.25
Unbebautes Land		136'310.85	
./. Amortisationskonto		- 136'309.85	1.00
Baukonti	2.3	2'378'210.10	619'144.50
Anzahlung für Landkauf Birchweid		2'734'515.00	0.00
Übrige Sachanlagen	2.4	439'392.44	396'462.95
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		41'410.00	6'000.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		269'150'757.33	252'216'773.24
TOTAL AKTIVEN		271'543'592.59	254'243'937.90

Bilanz/Passiven

IN CHF		2019	2018
	Anhang-Nr.		
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.5	1'493'671.62	787'239.91
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Depots	2.6	4'890.00	8'530.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Aufwandabgrenzung		387'681.40	
Vorausbezahlte Mietzinse		648'896.45	
Akontozahlungen Heizkosten		682'921.90	1'933'158.20
Marchzinsen		161'150.67	
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		3'379'212.04	2'728'928.11
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken		127'130'000.00	
EGW-Anleihen		61'500'000.00	
Depositenkasse		44'812'867.02	218'988'210.96
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds		25'420'941.87	
Rückstellung 100-Jahr-Jubiläum		120'000.00	
Neubaufonds		1'094'984.00	
Solidaritätsfonds		274'247.16	24'851'699.38
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		260'353'040.05	243'839'910.34
TOTAL FREMDKAPITAL		263'732'252.09	246'568'838.45
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital			
Pflichtanteile		6'311'500.00	
Freiwillige Anteile		167'800.00	6'384'800.00
Gesetzliche Gewinnreserve		900'000.00	880'000.00
Bilanzgewinn			
Vortrag Vorjahr		390'299.45	
Jahresgewinn		41'741.05	410'299.45
TOTAL EIGENKAPITAL		7'811'340.50	7'675'099.45
TOTAL PASSIVEN		271'543'592.59	254'243'937.90

6.4 Anhang zur Jahresrechnung

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

1.1 Der Jahresabschluss 2019 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	2019	2018
2.1 Übrige kurzfristige Forderungen		
Verrechnungssteuern	543.40	543.40
Bargeldkassen von Hauswarten und Malerbetrieb	1'200.00	1'500.00
Guthaben von Wohnbaugenossenschaft ASIG	31'095.80	21'467.45
Guthaben von Baugenossenschaft Wiedikon	30'678.95	0.00
Diverse Debitoren	7'138.80	33'032.15
	70'656.95	56'543.00
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»	200'000.00	100'000.00
Depot Tankkarten	100.00	100.00
Kautions Zentrale Paritätische Berufskommission	10'142.39	10'142.39
	244'742.39	144'742.39
2.3 Baukonti		
Café/Quartierküche Triemli 1	534'918.15	40'206.60
Ersatzneubau Triemli 4	276'580.25	65'263.10
Ersatzneubau Hard Ost	314'050.45	289'165.25
Projekt Rotachquartier	43'286.00	43'286.00
Projekt Hammer/Fröbel	103'052.95	103'052.95
Projekt Grimsel	23'030.50	23'030.50
Heizungersatz Grimsel	3'327.95	3'327.95
Heizungersatz Obermatten, Rümlang	11'282.00	6'182.00
Projekt Obermatten, Rümlang	33'192.30	33'192.00
Ersatzneubau Huebacher, Rümlang	47'891.65	12'437.85
Ausbau Hauswartzraum Obermatten	167'222.55	0.00
Elektroersatz Hammer/Fröbel	196'166.00	0.00
Ausbau Geschäftsstelle	260'518.35	0.00
Neubau Birchweid	342'266.60	0.00
Windschutz Balkone Triemli 1	2'899.30	0.00
Fahrradunterstände Triemli 2	10'200.00	0.00
Umgebung Dettenbühl	8'325.10	0.00
	2'378'210.10	619'144.50

IN CHF	2019	2018
2.4 Übrige Sachanlagen		
PV-Anlage Triemli 1	307'780.00	335'760.00
Mobiliar	58'173.70	11'801.90
Maschinen und Geräte	1'601.70	2.00
Fahrzeuge	49'928.35	15'972.00
EDV-Anlagen	21'775.69	32'662.05
Kehrichtcontainer	133.00	265.00
	439'392.44	396'462.95

2.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Kreditoren Dritte	1'336'103.32	670'389.91
Auszuzahlendes Genossenschaftskapital	42'500.00	5'500.00
Verrechnungssteuer Zinsen Depositenkasse	112'379.15	108'660.85
Nicht bezogene Anteilscheinkapitalzinsen	202.70	202.70
Nicht bezogene Heizkostenguthaben	2'486.45	2'486.45
	1'493'671.62	787'239.91

2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Depotleistungen Gärten Wettswil	–	2'800.00
Depotleistungen für Hofschlüssel Birkenhof	2'760.00	3'690.00
Depotleistungen Dachgarten Triemli 1	2'100.00	1'980.00
Depotleistungen Schlüssel Sonnensegel Rotachquartier	30.00	60.00
	4'890.00	8'530.00

2.7 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften. Im Vorjahr 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. Die Genossenschaftsanteile haften für alle der Genossenschaft gegenüber eingegangenen Verpflichtungen.

2.9 Vorstandshonorare

Ordentliche Entschädigung für Vorstandstätigkeit	84'408.80	93'959.20
Bautenentschädigung (zu Lasten Baukonti)	148'015.10	136'653.85

2.10 Baurechtsverträge oder langfristige Verträge

Baurechtsvertrag		
Liegenschaft:	Triemli 2	Birmensdorferstrasse 467, 8055 Zürich
Laufzeit:	62 Jahre	05.09.2003 bis 04.09.2065
Jährlicher Baurechtszins:	97'263.00	97'263.00
Energiecontracting-Vertrag		
Liegenschaft:	Hard West	
Laufzeit:	30 Jahre	31.05.2017 bis 31.05.2047
Grundpreis:	CHF 726.00 pro Monat plus Energiebezug gemäss tatsächlicher Menge	

IN CHF	2019	2018
2.11 Derivative Finanzinstrumente		
Instrument: Zinssatzswaps		
Kontraktwert:	CHF 40'000'000.00	CHF 70'000'000.00
Marktwert:	CHF -4'401'346.31	CHF -4'477'928.48
Instrument: Cross Currency Swaps		
Kontraktwert:	USD 51'282'052.00	CHF 50'000'000.00
Marktwert:	CHF -506'742.00	CHF 383'445.00
Instrument: Devisenterminkontrakt		
Kontraktwert:	-	USD 60'446'881.29
	-	CHF 58'000'000.00
Marktwert:	-	CHF -516'177.62
Instrument: Zins-Put-Optionen		
Kontraktwert:	USD 51'282'052.00	Basispreis 0,00%
Marktwert:	CHF 7'052.00	CHF 193.00
2.12 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse Stadt Zürich	12'199.65	11'167.30
2.13 Stille Reserven		
Auflösung	100'875.95	181'991.00
Bei der Auflösung von stillen Reserven handelt es sich um einen Nettobezug der in den Vorjahren einbezahlten Arbeitgeber-Beitragsreserven in die Vorsorgestiftung im Umfang von 90'867.60 Franken und um die Abnahme des Solidaritätsfonds von 10'008.35 Franken.		
2.14 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten		
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	7'650.00	10'710.00
2.15 Übrige Erträge		
Photovoltaikanlage Triemli 1	28'351.31	30'094.75
Diverses	7'362.99	11'988.95
	35'714.30	42'083.70

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

3.1 Aufwand	2019	2018
PK-Arbeitgeberbeitragsreserve	-	40'000.00
100-Jahr-Jubiläum	120'000.00	-
Ausbuchungen Heizkosten aus Vorjahren	2'179.50	29'924.90
Mietzinsreduktion aus Vorjahren	-	18'295.20
Div. Ausbuchungen aus Vorjahren	3'031.40	17'327.31
	125'210.90	105'547.41
3.2 Ertrag	2019	2018
Div. Ausbuchungen Heizkosten aus Vorjahren	- 343.87	32'829.40
Rückerstattung Wasserschaden Obermattenstrasse	735.00	-
Landabtretung Birmensdorferstrasse 431/435	-	99'721.85
Div. Ausbuchungen aus Vorjahren	-	18'245.01
	391.13	150'796.26

4. Die Anzahl Mitarbeitende erreicht im Jahresdurchschnitt nicht 50 Vollzeitstellen.
 5. Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2019 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

6.5 Details zur Fondsverwaltung

IN CHF	2019	2018
Fondsverwaltung		
Fondseinlagen	7'609'266.25	7'437'046.40
Gewinnvortrag	390'299.45	383'485.40
Jahresgewinn	41'741.05	26'814.05
TOTAL	8'041'306.75	7'847'345.85
Den verschiedenen Fonds wurden einzeln zugewiesen:		
Amortisationsfonds		
Stand Ende Vorjahr	-	56'096'898.95
Einlage 2019	4'130'889.25	
STAND ENDE 2019	60'227'788.20	
Erneuerungsfonds		
Stand Ende Vorjahr		23'472'459.87
Entnahme 2019	1'529'895.00	
Einlage 2019	3'478'377.00	
STAND ENDE 2019	25'420'941.87	

Fremdkosten für Wohnungsinstandstellungen, Gerätersatz und weitere zwischenzyklische Erneuerungen im Jahr 2019 aus den Erneuerungsfonds:

Siedlungen	2019
Rotachquartier	422'995.15
Goldbrunnenstrasse	2'621.45
Hard Ost	3'674.70
Hard West	52.90
Hirzelstrasse	2'686.15
Hammer/Fröbel	42'602.55
Triemli 1	7'143.80
Triemli 2	64'682.50
Triemli 3	18'404.60
Triemli 4	1'831.20
Grimselstrasse	53'317.40
Altstetterstrasse 180	8'165.20
Wechselwiesenstrasse 4 + 6	5'952.95
Luegislandstrasse 368	2'828.10
Obermatten, Rümlang	164'812.60
Huebacher, Rümlang	170.60
Dettenbühl, Wettswil	39'382.15

Zusätzliche ausserordentliche Sanierungen im Jahr 2019 aus den Erneuerungsfonds:

Rotachquartier	Erneuerung Heizungsfernleitung	87'337.30
	Erneuerung Schliesssystem	147'496.60
Hammer/Fröbel	Erneuerung Fenster und Fensterläden	325'787.65
Triemli 3	Sanierung Tiefgarage	95'779.50
Obermatten, Rümlang	Ersatz Türen	32'169.95
	TOTAL	1'529'895.00

Reservefonds

Stand Ende 2018	880'000.00
Zuweisung aus Gewinn 2018	20'000.00
STAND ENDE 2019	900'000.00

Neubaufonds

Der Neubaufonds wurde nicht verzinst.

6.6 Geldflussrechnung

IN CHF	2019	2018
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	41'741	26'814
Abschreibungen Liegenschaften	4'130'889	3'952'770
Übrige Abschreibungen	81'312	60'279
Veränderung Rückstellung 100-Jahr-Jubiläum	120'000	0
Einlage Erneuerungsfonds	3'478'377	3'484'276
Veränderung Solidaritätsfonds	- 10'008	- 29'235
Cashflow	7'842'311	7'494'904
Veränderung kurzfristige Forderungen	- 46'509	6'978
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 96'888	473'463
Veränderung Vorräte	2'662	- 273
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	702'792	- 1'192'161
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 52'508	- 1'131'735
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	8'351'860	5'651'176
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Liegenschaften/Baukonto	- 2'693'007	179'267
Kauf Liegenschaft Luegislandstrasse 368	- 7'160'562	0
Kauf Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 128	- 8'298'450	0
Anzahlung Landkauf Birchweid	- 2'734'515	0
Investitionen in übrige Anlagen	- 124'241	- 45'518
Investitionen in Finanzanlagen	- 100'000	0
Entnahme Erneuerungsfonds	- 1'529'895	- 4'081'921
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 22'640'670	- 3'948'172
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Depositenkasse	1'454'656	1'028'186
Veränderung Hypotheken / EGW-Anleihen	13'000'000	- 4'300'000
Veränderung Anteilscheinkapital	59'090	51'717
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	14'513'746	3'220'097
Veränderung der flüssigen Mittel	224'936	- 1'517'093
Flüssige Mittel		
Kasse	4'150	8'968
Postcheck	6'701	21'683
Bank	1'305'339	1'060'604
Total	1'316'191	1'091'255
Veränderung der flüssigen Mittel	224'936	- 1'517'093



Biodiversität ist auch wichtig, weil der Mensch inmitten von Tieren und Pflanzen leben müsse, um glücklich sein zu können.
- Prof. Dr. Küffer, Professor für Siedlungsökonomie

6.7 Liegenschaftenverzeichnis



	Bezugsjahr	Versicherungswert TCHF	Anlagekosten TCHF	Buchwert TCHF	Erneuerungsfonds TCHF	1 Zimmer	1,5 Zimmer	2 Zimmer	2,5 Zimmer	3 Zimmer	3,5 Zimmer	4 Zimmer	4,5 Zimmer	5 Zimmer	5,5 Zimmer	6 Zimmer	6,5 Zimmer	Total Wohnungen	Gewerberäume	Bastelräume/Lagerräume	Gemeinschaftsräume	Weitere Nebenräume	Total Gewerbe-/Nebenräume	Abstellplatz in Garage	Abstellplatz im Freien	Motorrad-/Mofaplatz	Veloparkplätze gedeckt	Veloparkplätze ungedeckt	Total Garagen-/Veloparkplätze	
1	Rotachquartier*	1924–1930	99'483	66'125	47'387	8'997	15	4	45	1	181	-	75	3	1	9	-	6	340	7	2	1	-	10	45	7	12	55	97	216
2	Hard Ost**	1930/1932	11'320	5'225	3'235	1'695	4	-	14	-	25	-	4	-	-	-	-	-	47	1	1	-	-	2	3	4	-	18	10	35
3	Hard West	1930/1932	15'145	16'099	13'877	151	3	-	7	-	26	-	10	-	-	-	-	-	46	2	-	1	-	3	-	10	-	75	5	90
4	Hammer/Fröbel	1927/1928	11'440	4'837	3'021	1'454	-	-	4	-	24	-	12	-	-	-	-	-	40	2	-	-	-	2	5	10	-	40	-	55
5	Triemli 1	2016	65'398	81'839	78'216	1'943	-	-	-	44	-	47	-	67	-	9	-	-	167	6	1	2	1	10	48	8	7	230	163	456
6	Triemli 2 / Paul-Clairmont	2006	29'280	28'202	21'623	4'406	6	-	-	-	-	-	23	-	22	-	4	-	55	2	7	1	-	10	55	3	10	110	21	199
7	Triemli 3	1955	4'175	7'265	6'368	96	2	-	-	2	3	5	3	-	-	-	-	-	15	1	1	-	-	2	12	-	-	9	-	21
8	Triemli 4	1933	2'250	2'800	2'478	156	-	-	6	-	6	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0
9	Grimsel	1951	6'996	7'670	5'564	937	-	-	1	-	16	1	4	3	-	-	-	-	25	-	3	-	-	3	8	-	-	23	-	31
10	Obermatten, Rümlang	1961–1970	45'393	29'282	20'402	5'535	7	-	16	-	112	20	2	26	-	2	-	-	185	1	14	1	-	16	80	70	10	271	-	431
11	Huebacher, Rümlang	2015	13'849	19'010	17'804	615	-	-	-	-	-	-	16	-	16	-	-	-	32	-	-	-	-	0	-	69	-	80	-	149
12	Dettenbühl, Wettswil a. A.	1972/1973	39'018	44'674	33'110	- 597	3	3	-	3	-	55	-	54	-	2	-	-	120	-	5	1	-	6	97	54	7	117	-	275
13	Altstetterstrasse 180	1933	780	1'210	1'156	6	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	3	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	0
14	Wechselwiesenstrasse 4 + 6	1928	1'280	2'737	2'616	10	-	-	1	-	-	-	1	-	-	1	-	-	3	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0
15	Luegislandstrasse 368	1953	2'000	7'160	7'052	17	4	-	4	-	4	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	0	-	3	-	10	-	13
TOTAL			347'807	324'135	263'907	25'421	45	7	98	50	399	128	111	192	1	60	1	10	1102	22	35	7	1	65	353	238	46	1038	296	1971

* Goldbrunnenstr. 124 + 128 sind im Rotachquartier integriert
 ** inkl. Hirzelstrasse 30

6.8 Bericht der Revisionsstelle



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Anhang und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes) der Baugenossenschaft Rotach Zürich für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

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

Zürich, 5. März 2020

BDO AG



Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

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. Zudem bestätigen wir die Prüfung aller Siko-Kassen.

Zürich, 21. Februar 2020

Die Geschäftsprüfungskommission

David Egger
Markus Hegglin
Petar Hrovat
Jasmin Buchs



In den Aussenräumen wachsen auch koch- und essbare Früchte wie zum Beispiel Holunder.

Die Baugenossenschaft Rotach auf einen Blick



Mietzinserträge

15,7 Mio. CHF



Depositenkasse

44,8 Mio. CHF



Anzahl Mitglieder

1128



Anzahl Wohnungen

1102



Anzahl Wohnungswechsel

56 davon interne **27**



Liegenschaftenaufwand
Unterhalt und Reparaturen

1,96 Mio. CHF



Anzahl Veloparkplätze

1334



Anzahl Mitarbeitende

22



IMPRESSUM

Jahresbericht 2019 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;
Anita Füglistner, Baugenossenschaft Rotach Zürich
Korrektorat: Text Control AG, Zürich
Druck: Gremper AG, Pratteln



Baugenossenschaft Rotach Zürich
Gertrudstrasse 69
8003 Zürich

Telefon 044 454 13 13
E-Mail info@rotach.ch

www.rotach.ch