



JAHRESBERICHT 2020

Baugenossenschaft Rotach Zürich



Editorial



Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

An das Pandemie-Jahr 2020 werden wir uns mit grosser Wahrscheinlichkeit ein Leben lang erinnern. Nicht nur wegen der gesundheitlichen Bedrohung und den vielen Einschränkungen im täglichen Leben, die nötig waren.

Sondern auch wegen den langfristigen, heute noch gar nicht absehbaren wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen.

Wirtschaftlich war die Baugenossenschaft Rotach nur leicht betroffen. Wir konnten denjenigen unserer Gewerbemieten, welche zeitweise schliessen mussten, eine angemessene Mietzinsreduktion gewähren. Zudem konnte der Solidaritätsfonds einzelne Mitglieder mit finanziellen Beiträgen unterstützen.

Wegen dem generellen Versammlungsverbot mussten die meisten Siedlungsversammlungen abgesagt werden und die Generalversammlung (GV) des Jahres 2020 musste durch eine Urabstimmung, gemäss Artikel 18 unserer Statuten, ersetzt werden. Auf diesem Weg konnten die nötigen Entscheide gefällt werden. Die persönlichen Gespräche, der direkte Dialog sowie auch der gesellige Teil beim gemeinsamen Abendessen mit Ihnen haben aber gefehlt.

Leider wissen wir nicht, ob im Juni dieses Jahres bereits wieder grössere Veranstaltungen wie unsere GV möglich sein werden. Deshalb haben wir uns anfangs März entschieden, noch einmal auf den Weg der Urabstimmung zu setzen.

Auch die ausserordentliche GV zur langfristigen Bauplanung (LFBP) und die dazu vorgängig eingeplanten Informationsveranstaltungen in den jeweiligen Siedlungen konnten im letzten Jahr nicht

stattfinden. Die LFBP hat zum Ziel, dass jedes Mitglied der Baugenossenschaft Rotach Kenntnis darüber hat, was konkret in den nächsten 30 Jahren in seiner Siedlung geplant ist, und sich frühzeitig darauf einstellen kann. An der ausserordentlichen GV sollen die Massnahmen diskutiert und Grundsatzentscheide gefällt werden, um die nötige Planungssicherheit zu erhalten. Die ausserordentliche GV möchten wir, wenn irgend möglich, physisch durchführen, so dass eine breite Diskussion und Meinungsbildung stattfinden kann. Wir hoffen fest darauf, dass grössere Versammlungen in der zweiten Hälfte 2021 wieder möglich sein werden.

Weniger Einfluss hatte die Coronapandemie auf den Planungsfortschritt der bevorstehenden Bauprojekte. Das Baugesuch für den Neubau Birchweid in Uetikon am See konnte im Dezember 2020 eingereicht werden und der Baustart ist auf Herbst dieses Jahres vorgesehen. Über den Ersatzneubau Triemli 4 muss an der ausserordentlichen GV zur LFBP vom 9. November 2021 entschieden werden, so dass im nächsten Jahr mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Die beiden Ersatzneubauprojekte Wechselwiesenstrasse und Hard Ost in Zürich sind in Planung und die GV wird in den kommenden Jahren über das jeweilige Bauprojekt und den Objektkredit beraten und abstimmen können.

Wir hoffen, dass sich die Situation hinsichtlich der Coronapandemie bald beruhigt und freuen uns bereits jetzt darauf, Sie, unsere geschätzten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, bald wieder bei einer Generalversammlung, einem Nachtessen und einer angeregten Debatte persönlich vor Ort begrüssen zu dürfen.

Freundliche Grüsse

Felix Zimmermann
Präsident

EDITORIAL	2
1. GENOSSENSCHAFTSORGANE	
1.1 Vorstand	4
1.2 Weitere Organe	4
1.3 Geschäftsstelle	5
1.4 Siedlungszuständigkeiten	6
1.5 Übersicht Genossenschaftsorgane und -gremien	7
2. ALLGEMEINES	
2.1 Die einzelnen Siedlungen	8
2.2 Geschäftsstelle	10
3. TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFTSORGANE	
3.1 Ordentliche Generalversammlung Juni 2020	14
3.2 Vorstand	18
3.3 Vertrauensleute	22
3.4 Solidaritätsfonds	26
4. ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT	28
5. MITGLIEDERBEWEGUNGEN	
5.1 Zahl der Genossenschaftsmitglieder	30
5.2 Im Gedenken an die Verstorbenen	30
5.3 Umzüge	30
6. JAHRESRECHNUNG	
6.1 Erfolgsrechnung	32
6.2 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	33
6.3 Bilanz	34
6.4 Anhang zur Jahresrechnung	36
6.5 Details zur Fondsverwaltung	39
6.6 Geldflussrechnung	41
6.7 Liegenschaftsverzeichnis	42
6.8 Bericht der Revisionsstelle	44
6.9 Bericht der Geschäftsprüfungskommission	45
7. DIE BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH AUF EINEN BLICK	46

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
Evelyne Zürcher 079 381 29 46

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
Bruno Buchmeier 079 227 98 56

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
Leiterin Bereich Kommuni-
kation, Organisation & IT
anita.fueglistner@rotach.ch
044 454 13 77



per 1. Februar 2021

Sabrina Boesch
Mitarbeiterin Bereich Kom-
munikation und Organisation
sabrina.boesch@rotach.ch
044 454 13 50



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



Beat Giger
Leiter Bereich Finanzen
beat.giger@rotach.ch
044 454 13 85



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



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



Christa Isenschmid
Leiterin Bereich
Immobilienbewirtschaftung
christa.isenschmid@rotach.ch
044 454 13 40



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



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



Christian Thalmann
Immobilienbewirtschafter
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



Albert Sandri
Maler



Nicola Papaleo
Maler



per 1. Februar 2021

Alex Santana
Maler

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
Evelyne Zürcher 079 381 29 46

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
Bruno Buchmeier 079 227 98 56

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
Leiterin Bereich Kommuni-
kation, Organisation & IT
anita.fueglistner@rotach.ch
044 454 13 77



per 1. Februar 2021

Sabrina Boesch
Mitarbeiterin Bereich Kom-
munikation und Organisation
sabrina.boesch@rotach.ch
044 454 13 50



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



Beat Giger
Leiter Bereich Finanzen
beat.giger@rotach.ch
044 454 13 85



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



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



Christa Isenschmid
Leiterin Bereich
Immobilienbewirtschaftung
christa.isenschmid@rotach.ch
044 454 13 40



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



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



Christian Thalmann
Immobilienbewirtschafter
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



Albert Sandri
Maler



Nicola Papaleo
Maler



per 1. Februar 2021

Alex Santana
Maler



1.4 Siedlungszuständigkeiten

Siedlung	Bewirtschaftung	Hauswart
Rotachquartier	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 Vorstands 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

Der fast 30-jährige Lift an der Nussbaumstrasse 18 musste ersetzt werden. An der Gertrudstrasse 69 und 71 wurde ein neues Schneefangsystem zum Schutz vor Dachlawinen installiert. Die jeweils jährlich zu montierenden Schneefangbretter wurden durch festinstallierte Schneestopper ersetzt. Die Tische und Bänke in den Höfen wurden geschliffen und neu lasiert.



Siedlung Hard/Bullinger

Aufgrund des geplanten Ersatzneubaus wurden im Siedlungsteil Hard Ost keine grösseren Instandstellungsarbeiten durchgeführt. Der Siedlungsteil Hard West wurde 2017 umfassend saniert, weshalb hier keine speziellen Arbeiten vorgenommen werden mussten. Lediglich an der Fassade der Hardstrasse 59 musste ein Graffiti entfernt werden.

Siedlung Hammer/Fröbel

2019 wurden im Treppenhaus die alten Lampen und Aufputzröhren durch neue LED-Leuchten ersetzt, was einiges an Reparaturarbeiten zur Folge hatte. Aufgrund dessen musste die Decke neu gestrichen werden. Zusätzlich erhielten auch die Wände im Treppenhaus einen neuen Anstrich und die Türrahmen wurden ausgebessert.

Siedlungen Triemli

Im Siedlungsteil Triemli 1 wurde eine Befestigungslösung für die Sonnenschutzvorhänge der Balkone installiert, so dass diese nun auch den Wind ein Stück weit abschirmen. Der Gemeinschaftsraum der Siedlung Triemli 2 wurde neu gestrichen. Zudem sind neue Fahrradunterstände geplant, deren Umsetzung 2021 erfolgen wird.

Die Tische und Bänke im Aussenbereich der Triemli-Siedlungen wurden geschliffen und neu lasiert.

In den Siedlungsteilen Triemli 3 und Triemli 4 wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten durchgeführt.

Siedlung Grimsel und Altstetterstrasse 180

Im Aussenbereich der Siedlung wurden die Gartenbänke geschliffen und neu lasiert, zudem wurde ein neuer «Grimsel-Grill» installiert. Die jeweils jährlich zu montierenden Schneefangbretter wurden durch festinstallierte Schneestopper ersetzt. Die Planungsarbeiten für die Balkonerweiterung der Liegenschaften Grimselstrasse 41, 43 und 45 und die Erstellung von zusätzlichen Veloparkplätzen starteten mit einer Informationsveranstaltung für die Bewohnenden. Diese wurde coronabedingt unter freiem Himmel abgehalten. Da die Balkone noch aus dem Erstellungsjahr 1951 sind, sollen sie durch grössere Balkontürme mit einem besseren Sonnenschutz ersetzt werden. Zudem sind weite-

re Instandsetzungsarbeiten, wie die Feuchtigkeitssanierung der Waschküchenaussenwände, vorgesehen. Die Umsetzung erfolgt 2021.



Siedlung Obermatten, Rümlang

Die Fassade der Liegenschaft Obermattenstrasse 9 wurde aussenseitig gereinigt und die Dachrandsicherungen wurden erneuert. Die insgesamt sechs Garagentore entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen und hatten ihre Lebensdauer erreicht. Sie wurden durch halboffene Garagentore ersetzt, welche für mehr Luftzirkulation sorgen. Die Tische und Bänke im Aussenbereich wurden geschliffen und neu lasiert.



Siedlung Huebacher, Rümlang

In dieser Siedlung wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

Siedlung Dettenbühl, Wettswil a.A.

An den Liegenschaften Kirchgasse 7, 9 und 11 wurden die Storen und Fassaden aussenseitig gereinigt. Die Tiefgarage wurde in Etappen einer Komplettreinigung unterzogen. Damit der Platz unter den Treppen unter Einhaltung der feuerpolizeilichen Auflagen als Stauraum genutzt werden kann, wurden in allen Liegenschaften Trennwände montiert. Die Vorbereitungsarbeiten für den Umbau des alten Öltankraums sind gestartet. 2021 werden dort 13 Kellerabteile entstehen.

Einzelliegenschaften

An den Liegenschaften Luegislandstrasse 368 und Wechselwiesenstrasse 4 und 6 wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

2.2 Geschäftsstelle

Das Coronavirus hat das vergangene Geschäftsjahr und damit auch die Arbeit der Geschäftsstelle auf unterschiedliche Art und Weise geprägt. Die Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie haben zu einer Verschiebung von Prioritäten geführt und Abläufe in verschiedenen Bereichen verändert. Innert kurzer Zeit mussten Prozesse umgestaltet und Aufgaben neu definiert werden. Da die Geschäftsstelle während des ersten Lockdowns den Betrieb auf allen Ebenen per sofort reduzieren musste, wurde der Schalter geschlossen und die Arbeiten der Hauswarte wurden auf das notwendige Minimum beschränkt. Auch Malerarbeiten in bewohnten Wohnungen konnten nicht mehr durchgeführt werden.

Die Geschäftsstelle musste sich intern komplett umorganisieren. Mitarbeitende durften nur noch an maximal einem Tag in der Woche vor Ort arbeiten, für die restliche Zeit galt eine Homeoffice-Pflicht. Aufgrund dessen musste der Kreditorenverarbeitungsprozess umgestellt und die Postverteilung neu organisiert werden. Meetings konnten nur noch virtuell stattfinden. Der Wiedervermietungsprozess musste neu geregelt werden, damit die jeweils gültigen Regelungen des Bundes zum Schutze aller Beteiligten eingehalten werden konnten. Die Arbeitsabläufe wurden fortlaufend an die jeweils neuen Gegebenheiten und Vorgaben angepasst, so dass nur wenige Dienstleistungen zeitweise sistiert oder zurückgefahren werden mussten. Dadurch konnte das Tagesgeschäft mit so viel Normalität wie möglich bewältigt werden. Die Genossenschaftler/-innen wurden bei Bedarf über die Umsetzung der jeweiligen Massnahmen informiert.

Im Weiteren lagen die Prioritäten im Geschäftsjahr 2020 bei der Weiterbearbeitung der bevorstehenden Bauprojekte sowie der Anpassung der Mietzinse aufgrund der Referenzzinssatzsenkung. Weitere Schwerpunkte waren die Nachfolgeregelung infolge von Austritten und Pensionierungen sowie auch organisatorische Optimierungen und die Stärkung des Bereichs Kommunikation und Organisation.

Bereich Immobilienbewirtschaftung und Vermietung

Das Tagesgeschäft konnte mit den coronabedingten Anpassungen der unterschiedlichen Prozesse mit wenigen Einschränkungen weitergeführt werden. Im Sommer 2020 übernahm Christa Isenschmid die Leitung des Bereichs Immobilienbewirtschaftung und Vermietung und damit die direkte Führung aller Immobilienbewirtschaftlerinnen und Immobilienbewirtschaftler, Hauswarte und der Sachbearbeiterin am Empfang. Die Wohnungsübergaben und -abgaben erfolgten unter Einhaltung der Schutzmassnahmen. So mussten zum Beispiel ausziehende Mieterinnen und Mieter draussen vor der Wohnung warten, während die Immobilienbewirtschaftlerinnen und Immobilienbewirtschaftler das Abnahmeprotokoll erstellten. Auch Vermietungsgespräche mit neuen Genossenschaftler/-innen wurden teilweise telefonisch durchgeführt. Durch die Coronapandemie verlagerte sich das Leben der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler von der Schule und Arbeit nach Hause in die eigenen vier Wände. Der Bereich Immobilienbewirtschaftung und Vermietung musste sich dadurch vermehrt mit Beschwerden und Lärmklagen beschäftigen und verstärkt auf die Rücksichtnahme untereinander und auf die Einhaltung der Hausordnung hinweisen. Der Aufwand zur Bearbeitung der vielen Wohnungsbewerbungen wurde durch den Anmeldestopp für Wohnungen in der Stadt Zürich reduziert. Zudem konnten die Planungsarbeiten zur Aktualisierung der internen Warteliste durch die Verabschiedung der neuen Vermietungsrichtlinie organisiert werden.

Bereich Malerbetrieb

Der Malerbetrieb musste sich im Berichtsjahr vermehrt auf Arbeiten in unbewohnten Wohnungen konzentrieren. Als es die Situation wieder erlaubte, konnten die geplanten Arbeiten in den Treppenhäusern der Siedlung Hammer/Fröbel ausgeführt werden. Dabei wurden insbesondere die Decken und Wände gestrichen und die Türen

ausgebessert. Die Leerstandskosten konnten weiter tief gehalten werden, da die Wohnungen schnell weitervermietet wurden. Die Koordination mit externen Handwerkern war aufwendiger, denn es galt sicherzustellen, dass die jeweils gültigen Massnahmen zum Schutz der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler bekannt waren.

Bereich Finanzen und Rechnungswesen

Neben dem Tagesgeschäft lag der Schwerpunkt im Bereich Finanzen und Rechnungswesen auf der Umsetzung der Mietzinsanpassungen infolge Senkung des Referenzzinssatzes. Die Übergabe an Beat Giger, den neuen Bereichsleiter, musste vorbereitet und durchgeführt werden. Nach dem Austritt von Daniel Strasser, ehemaliger Bereichsleiter Finanzen und Rechnungswesen, übernahm Jürg Aebli ad interim die Bereichsleitung. Der Bereich wurde während der Übergangsphase von externen Ressourcen unterstützt. Nach der Übergabe konnten dann auch weitere Projekte zur Effizienzsteigerung aufgenommen und umgesetzt werden. Der Kreditorenprozess wurde optimiert und die Zuständigkeiten im Team wurden neu verteilt.

Bereich Bau

Der Bereich Bau beschäftigte sich im Berichtsjahr stark mit der Planung und Weiterbearbeitung des Neubauprojekts Birchweid in Uetikon am See und den Ersatzneubauprojekten Triemli 4, Wechselwiesenstrasse und Hard Ost in Zürich. Die Projekte befinden sich in unterschiedlichen Planungsphasen. Insbesondere das Projekt Birchweid brachte viel Koordinationsaufwand mit sich, da es gemeinsam mit drei anderen Bauherren realisiert wird. Zudem wurden unterschiedliche Instandsetzungsmassnahmen und -projekte geplant und ausgeführt. In der Siedlung Rotachquartier wurde der Lift an der Nussbaumstrasse 18 ersetzt und die Ausführung des Fensterersatzes vorbereitet. Auch der Umbau des ehemaligen Öltankraums zu Kellerräumen in der Siedlung Dettenbühl in Wettswil a.A. wurde geplant

und wird 2021 ausgeführt. In der Siedlung Grimsel wurden diverse kleinere Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Für den Ersatz der Balkone konnte das Baugesuch eingereicht werden. Die Umsetzung erfolgt 2021.

Bereich Kommunikation und Organisation

Der Bereich Kommunikation und Organisation wurde gegen Ende des Berichtsjahrs personell und organisatorisch gestärkt. Mit Ausblick auf die bevorstehenden grossen Bauprojekte, die kommunikativ über die nächsten Jahre begleitet werden müssen, aber auch im Hinblick auf die Erneuerung des Gesamtkommunikationskonzepts sowie die Organisation des 100-Jahr-Jubiläums waren die bestehenden Ressourcen nicht ausreichend. Deshalb wurde eine zusätzliche Stelle im Bereich Kommunikation und Organisation geschaffen. Im Zuge der Coronapandemie musste zudem eine COVID-19-Arbeitsgruppe gebildet werden, die ein umfassendes Schutzkonzept erstellte. Dieses galt es umzusetzen und laufend anzupassen. Die Mitarbeitenden wurden entsprechend ausgerüstet und informiert, so dass sie von zu Hause aus arbeiten konnten. Damit die Zusammenarbeit untereinander auch im Homeoffice gut funktionierte, wurden verschiedene virtuelle Meeting-Systeme getestet und implementiert. Weitere Schwerpunkte im Bereich lagen im Erstellen der Kommunikations- und Vermarktungskonzepte für die laufenden Bauprojekte, in der Umsetzung der Urabstimmung und im Abschluss der Broschüre für die langfristige Bauplanung der Baugenossenschaft Rotach.

Personelles

Mit gleich drei Pensionierungen brachte das Berichtsjahr einige personelle Veränderungen mit sich. So wurden Peter Merk, Immobilienbewirtschaftler, und Marlis Bozanja, Sachbearbeiterin Rechnungswesen, in den Ruhestand verabschiedet. Auch José Ovelar, der knapp 40 Jahre als



2. ALLGEMEINES

Maler bei der Baugenossenschaft Rotach gearbeitet hatte, wurde pensioniert. Wir danken Peter, Marlis und José an dieser Stelle für die langjährigen und treuen Einsätze bei der Baugenossenschaft Rotach.

Andreas Huser, ehemaliger Leiter Immobilienbewirtschaftung und Vermietung, hat sich dazu entschieden, das Familiengeschäft zu übernehmen und die Baugenossenschaft Rotach zu verlassen. Seine Nachfolgerin ist Christa Isenschmid, die ihre Stelle im Sommer 2020 angetreten hat. Aufgrund des Austritts von Daniel Strasser musste auch die Position als Leiter Bereich Finanzen und Rechnungswesen neu ausgeschrieben werden. Mit Beat Giger konnte diese Vakanz besetzt werden. Mit dem Eintritt von Christa Isenschmid und Beat

Giger ist nun die Bereichsleitung der Baugenossenschaft Rotach wieder komplett. Auch im Malerteam gab es eine personelle Veränderung. Anita Jaussi hat sich für eine mehrjährige Weiterbildung entschieden und den Malerbetrieb per Ende Jahr verlassen. Mit Alex Santana ist das Malerteam seit Februar 2021 wieder vollzählig.

Mit der Etablierung des Bereichs Kommunikation, Organisation und IT wurde eine zusätzliche Stelle bewilligt. Der Rekrutierungsprozess konnte im Berichtsjahr erfolgreich beendet werden. Sabrina Boesch ist seit Februar 2021 als neue Mitarbeiterin Kommunikation und Organisation für die Baugenossenschaft Rotach tätig. Geleitet wird der Bereich von Anita Füglistner.



Aziz Gulka, Rotachquartier, Genossenschafter seit Geburt: «Zusammen mit meiner Freundin Narmisha habe ich im letzten Lockdown ein Büssli zum Wohnmobil umgebaut. Das nötige Fachwissen dazu haben wir uns mit Online-Videos selbst angeeignet. Mit unserer «Dicken Berta», wie wir sie liebevoll nennen, sind wir im letzten Sommer bis nach Albanien gereist. Unser grosser Traum ist es, mit unserer Berta die Seidenstrasse abzufahren und dabei verschiedene Kulturen kennenzulernen.»



Ein Blick ins Innere der «Dicken Berta», dem kleinen, gemütlichen Zuhause für unterwegs.

3.1 Ordentliche Generalversammlung Juni 2020

In Anbetracht der Coronapandemie galt zum Zeitpunkt der geplanten ordentlichen Generalversammlung (GV) 2020 ein generelles Versammlungsverbot. Die Statuten der Baugenossenschaft Rotach verlangen gemäss Art. 19, dass die GV jeweils bis spätestens Ende Juni durchgeführt werden muss. Gemäss Artikel 18, Absatz b der Statuten und unter Berücksichtigung des Artikels 6b der COVID-19-Verordnung 2 des Schweizerischen Bundesrates hatte der Vorstand deshalb den Entscheid gefällt, von der Durchführung der GV vom 8. Juni 2020 im Spirgarten abzusehen und stattdessen eine schriftliche Abstimmung (Urabstimmung) durchzuführen.

Die Genossenschaftler/-innen erhielten neben dem Jahresbericht 2019 ein Informationsdossier mit Erläuterungen sowie alle benötigten Abstimmungsunterlagen rechtzeitig per Post zugestellt. Es sind total 340 Stimmen eingegangen. Am 15. Juni 2020 fand die sogenannte Restversammlung im Gemeinschaftsraum Schweighofstrasse in der Siedlung Triemli 1 statt. Unter Aufsicht einer Juristin von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem Dachverband der gemeinnützigen Wohnbauträger, wurden die Stimmen von den gewählten Stimmzählenden – den Mitgliedern der Geschäftsprüfungskommission – ausgezählt. 331 der 340 eingegangenen Stimmen waren gültig. Als ungültig galt eine Stimme dann, wenn dem Stimmcouvert kein unterzeichneter Stimmrechtsausweis beilag oder wenn beispielsweise bei einem Traktandum sowohl JA als auch NEIN angekreuzt wurde. Die Juristin hat ihr Resultat der Überwachung zuhanden des verfassten Protokolls festgehalten. Alle vorgelegten Traktanden wurden mit eindeutigem Mehr genehmigt. Die Abstimmungsunterlagen wurden juristisch geprüft und es wurde bestätigt, dass die Abstimmungsergebnisse sowie die ungültigen Stimmen kontrolliert und wahrheitsgemäss protokolliert wurden.

In der Informationsbroschüre wurde das finanzielle Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2019 erläutert. Die Baugenossenschaft Rotach hat im Geschäftsjahr 2019 einen Cashflow von 7,8 Mio.

Schweizer Franken erwirtschaftet. Damit konnten alle vom Gesetz maximal zulässigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand und alle Zuweisungen in die jeweiligen Erneuerungsfonds getätigt werden. Der Gesamtertrag 2019 hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Dies begründet sich unter anderem in den vorgenommenen Optimierungen im Vermietungsprozess, die zu kürzeren Leerstandzeiten führen. Zudem konnten durch die beiden 2019 erworbenen Liegenschaften zusätzliche Mietzinseinnahmen generiert werden. Der Gewinn 2019 betrug 41'741 Schweizer Franken. Die Jahresrechnung sowie die Verwendung des Jahresgewinns wurden mit eindeutigem Mehr genehmigt und der Vorstand entlastet.

Die Juristin hat ihr Resultat der Überwachung zuhanden des verfassten Protokolls festgehalten.

Der Arrondierungskredit

Unter Arrondieren wird der Kauf von Liegenschaften, die an unsere bestehenden Siedlungen angrenzen oder sehr nahe zu diesen gelegen sind, verstanden. So konnte 2019 die Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 128 in Zürich-Wiedikon erworben und in das direkt angrenzende Rotachquartier integriert werden. Der Arrondierungskredit über 12 Mio. Schweizer Franken wurde für ein weiteres Jahr genehmigt.

Übersicht Bauprojekte

Im Weiteren erhielten die Genossenschaftler/-innen eine Übersicht über den Bearbeitungsstand der bevorstehenden Bauprojekte. Der Projektausschuss hat mit der Erarbeitung des Vorprojekts für den Ersatzneubau Triemli 4 begonnen. Die ausserordentliche GV 2019 hatte dem Landkauf in Uetikon am See für das Neubauprojekt Birchweid zugestimmt.

Zusammen mit drei anderen Bauherren wurde das Vorprojekt mit dem Ziel gestartet, das Baugesuch bis Ende 2020 einzureichen. Zusätzlich wurden die Genossenschaftler/-innen informiert, dass die langfristige Bauplanung (LFBP) inhaltlich abgeschlossen

wurde, die geplanten Informationsveranstaltungen in den jeweiligen Siedlungen aber aufgrund der Coronapandemie noch nicht stattfinden konnten.



Rahel Habegger, Siedlung Triemli, seit 4 Jahren Genossenschaftlerin:

«Mir gefällt, dass in der Genossenschaft das Miteinander im Zentrum steht und man die Gemeinschaft pflegt. Ich bin sehr glücklich, hier wohnen zu können. Deshalb engagiere ich mich auch aktiv in der Siedlungskommission. Neben meinem Engagement in der Siko betreue ich als Hobbyimkerin ein Bienenvolk unweit der Siedlung.»



Seit 1967 sind Ulrike und Martin Balke im Rotachquartier zu Hause.

Erlebt haben die zwei dort so manches in den vergangenen über 50 Jahren. Auch das letzte Jahr hat für einige Veränderungen bei den Balkes gesorgt. So probt Ulrike, eine begeisterte Sängerin, mit ihrem Chor seit einem Jahr nur noch via Zoom, während Martin Balke Online-Kurse zum Thema «Weltall» besucht. Obwohl digital topfit, vermissen beide die sozialen Kontakte und freuen sich auf hoffentlich bald wieder mehr Nähe.

3.2 Vorstand

Der Vorstand führte 2020 insgesamt zehn ordentliche und zwei ausserordentliche Vorstandssitzungen durch. Neben den monatlich wiederkehrenden Traktanden Finanzen, Aufnahme und Austritte von Mitgliedern und Kommunikation befasste sich der Vorstand mit der Finanzierung und den jährlichen Finanzthemen Jahresabschluss 2019 und Budget 2021. Das Jahr kann aufgrund der Coronapandemie als aussergewöhnliches Jahr bezeichnet werden. So konnte die ordentliche Generalversammlung nicht wie gewohnt und die ausserordentliche Generalversammlung zur langfristigen Bauplanung nicht wie geplant stattfinden. Die ordentliche Generalversammlung wurde daher als Urabstimmung durchgeführt. Auch die Vorstandssitzungen fanden ab März mit einer Ausnahme nur noch virtuell statt.

Aufgrund der Pandemie mussten verschiedene Prozesse angepasst werden. Mit Gewerbetreibenden, welche besonders von den Lockdowns betroffen waren, wurde das Gespräch gesucht. So konnten individuelle Lösungen gefunden oder Mietzinsersasse gewährt werden. Auch für Genossenschaftler/-innen, welche durch die Krise plötzlich unverschuldet in Zahlungsschwierigkeiten gerieten, konnten mit dem Solidaritätsfonds Lösungen gefunden werden.

Weitere Schwerpunkte im Berichtsjahr lagen in der Planung und Weiterbearbeitung der bevorstehenden Bauprojekte sowie dem Abschluss der langfristigen Bauplanung. Zusätzliche Themen waren die Nachfolgeplanung im Vorstand und die Anpassung der Mietzinse auf Basis der Referenzzinssatzsenkung. Zudem wurde die Standortbestimmung der ökologischen Nachhaltigkeit weiterbearbeitet.

Im Berichtsjahr konnte die Verschuldung leicht reduziert werden. Mit der Beteiligung an einer weiteren Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) in der Höhe von 6,5 Mio. Schweizer Franken konnten ein

weiteres Mal sehr tiefe Zinsen langfristig fixiert werden. Die Arbeiten zur Ermittlung der Landkosten und zur Trennung von Land- und Gebäudekosten in der Bilanz konnten abgeschlossen werden. Im Jahresabschluss 2020 wurden die Abschreibungen darum erstmals nur auf der Basis der Gebäudekosten vorgenommen.

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

Ersatzneubau Triemli 1

Um der Windexponiertheit der Balkone entgegenzuwirken, wurden im Berichtsjahr die bestehenden Vorhangsysteme durch eine zusätzliche Befestigungsmöglichkeit für die Balkonvorhänge ergänzt. Der Musikraum konnte schalltechnisch und bauphysikalisch optimiert, der Ausbau abgeschlossen und der Raum anschliessend dem Verein Musikraum übergeben werden. Auch der Ausbau des Gewerberaums im Längshaus A wurde fertiggestellt und im Januar 2020 den Mieterinnen und Mietern, dem Bachsermärt und dem Gut Rheinau übergeben.

Ersatzneubau Triemli 4

tolbergmür Architekten aus Zürich, die mit ihrem Projekt «Marjorine» den Architekturwettbewerb gewonnen haben, wurden mit der Projektierung beauftragt. Mit dem Ersatzneubau Triemli 4 an der Schweighofstrasse 360/362 können rund 17 Wohnungen und ein Gewerberaum realisiert werden. Das Planungsteam wurde mit weiteren Fachplanern vervollständigt, das Vorprojekt vom Vorstand abgenommen und die Freigabe für die Ausarbeitung des Bauprojekts erteilt. Dabei wurde im Vorprojekt das Pflichtenheft präzisiert und es wurden verschiedene Varianten geprüft. Bei den Behörden wurden bereits Vorentscheide eingeholt und bereinigt, so dass mit der Erarbeitung des konkreten Bauprojekts gestartet werden kann.

Das Bauprojekt und der Objektkredit werden den Genossenschaftler/-innen 2021 zur Abstimmung unterbreitet. Bei einem positiven Abstimmungsergebnis ist die Realisation, das heisst der Abbruch der bestehenden Siedlung und der Neubau, für die Jahre 2022/2023 vorgesehen.

Neubau Birchweid

Die Arealüberbauung Birchweid in Uetikon am See wird von insgesamt vier Bauherren umgesetzt. Neben Genossenschaftswohnungen werden so weitere Mietwohnungen und auch Eigentumswohnungen entstehen. Auf dem Arealteil, den die Baugenossenschaft Rotach realisiert, werden 43 Wohnungen mit 2,5 bis 5,5 Zimmern sowie vier Ateliers entstehen. Im Oktober 2020 konnte das Baugesuch, von allen Bauherren unterzeichnet, auf dem Bauamt in Uetikon am See eingereicht werden. Die Grundrisse wurden finalisiert und es wurden unterschiedliche Systementscheide zu Haustechnik oder auch zum Lüftungssystem ge-

troffen. Es gilt nun, die Fassadenmaterialien im Detail zu bestimmen, die technischen Ausführungen zu planen, die Innenausstattung zu definieren und Farben auszuwählen, so dass im Herbst 2021 mit der Realisation begonnen werden kann.

Die eigens dafür eingerichtete Projektwebsite birchweid-uetikon.ch präsentiert das übergeordnete Bauprojekt. Das gemeinsame Logo verbindet dabei die vier unterschiedlichen Bauherren.

Ersatzneubau Hard Ost

Der Projektausschuss hat die Arbeit der Projektdefinition aufgenommen und mit der Erstellung des Pflichtenhefts und der Vorbereitung des Projektwettbewerbs für den Ersatzneubau Hard Ost begonnen. Besonders zu berücksichtigen sind dabei die lärmbelastete Lage an der Hardstrasse und die dadurch resultierenden hohen Anforderungen bezüglich Lärmschutz.



Blick in die Arealüberbauung Birchweid in Uetikon am See

Ersatzneubau Wechselwiesenstrasse

Die Generalversammlung 2019 hat einem Ersatzneubau der Wechselwiesenstrasse 4 und 6 im Grundsatz zugestimmt. Der Projektausschuss, bestehend aus Vertretern von Vorstand und Geschäftsstelle, wurde gebildet und die Formulierung der Projektdefinition wurde gestartet. Im Berichtsjahr konnte zudem ein Kaufrechtsvertrag für die direkt angrenzende Liegenschaft Wechselwiesenstrasse 2 abgeschlossen werden. Diese Liegenschaft soll dabei in das bestehende Ersatzneubauprojekt integriert werden. Mit der Urabstimmung 2021 werden die Genossenschaftler/-innen schriftlich über einen entsprechenden Grundsatzentscheid abstimmen. Durch den Zukauf der Liegenschaft Wechselwiesenstrasse 2 besteht ein deutlich höheres Ausnutzungspotenzial für den Ersatzneubau, so dass rund 15 Wohnungen, verteilt auf zwei Gebäude, realisiert werden könnten.

Umsetzung Wachstumsstrategie

Die Arrondierungsbemühungen wurden auch 2020 systematisch weitergeführt und das Gespräch mit Eigentümern von Arrondierungsobjekten wurde gesucht. Mit dem Arrondierungskredit hat der Vorstand die Möglichkeit, im Rahmen der Wachstumsstrategie, die von der Generalversammlung 2019 nochmals bestätigt wurde, bestehende Liegenschaften in der Stadt Zürich zu kaufen. Im März des Berichtsjahres konnte so ein Kaufrechtsvertrag für die Liegenschaft Wechselwiesenstrasse 2 unterzeichnet werden. Der Vertrag sieht vor, dass die Liegenschaft gegen Ende 2022 ins Eigentum der Baugenossenschaft übergeht.

Langfristige Bauplanung

Die langfristige Bauplanung konnte inhaltlich abgeschlossen werden und wurde an der Vertrauensleuteversammlung im Januar 2020 präsentiert und diskutiert. In einem zweiten Schritt

waren Informationsveranstaltungen in den Siedlungen Rotachquartier in Zürich und Obermatten in Rümlang geplant. Die Meinungen der Bewohnenden sollten abgeholt und offene Fragen sollten beantwortet werden, bevor dann eine ausserordentliche Generalversammlung im November 2020 über konkrete Anträge des Vorstands hätte abstimmen sollen. Leider konnten diese Veranstaltungen aufgrund der Coronapandemie nicht wie geplant stattfinden. Sobald es die Situation erlaubt, werden die Informationsveranstaltungen sowie die ausserordentliche Generalversammlung durchgeführt.

Arbeitsgruppe 100-Jahr-Jubiläum der Baugenossenschaft Rotach

Im Jahr 2024 wird die Baugenossenschaft Rotach ihr 100-jähriges Bestehen feiern. Die Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des Vorstands und der Geschäftsstelle, hat verschiedene Workshops durchgeführt und drei Teilprojekte definiert. Ein Jubiläumsbuch, in dem auch die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zu Wort kommen sollen, ein grosses Fest sowie lokale Aktivitäten in den Siedlungen sollen das Jubiläumsjahr prägen. Das Buchkonzept befindet sich aktuell in Bearbeitung. Die Genossenschaftler/-innen werden zu einem späteren Zeitpunkt in die unterschiedlichen Teilprojekte involviert.



Roger Biefer, Siedlung Triemli, Genossenschaftler seit 31 Jahren: «Ich setze mich aktiv für das Siedlungsleben ein, da ich es schätze, dass man gemeinsam etwas bewegen kann. Im Sommer trifft man mich oft draussen an: an meinem Lieblingsplatz unter der grossen Linde oder unterwegs mit meinem alten französischen Rennvelo aus den 80er-Jahren. Ich habe es im letzten Jahr als Coronaprojekt restauriert. Ein Stück Vergangenheit, das mir nachhaltig Freude bereitet.»

3.3 Vertrauensleute

Die Siedlungskommissionen (Sikos) setzen sich für ein aktives Genossenschaftsleben ein. Das vergangene Jahr stellte allerdings auch die Sikos vor unerwartete Herausforderungen. Anlässe und Aktivitäten mussten neu geplant oder sogar abgesagt werden. Mit viel Ideenreichtum haben die Sikos aber neue, coronakonforme Events umgesetzt. So fanden im Rotachquartier Konzerte in den Innenhöfen statt und im Dettenbühl durfte man vom Fenster aus Alphornklängen lauschen. Musik wurde auch in der Siedlung Grimsel grossgeschrieben, wo Marlis Gutknecht-Nussbaum Klavierkonzerte für die Bewohnenden spielte. Auch Kulinarisches kam nicht zu kurz: So wurden an Ostern in vielen Siedlungen süsse Ostergrüsse verteilt, im Herbst Marroni gebraten und im Triemli wurde ein Street-Food-Fest auf die Beine gestellt. Ein grosses Dankeschön an dieser Stelle an unsere Sikos für ihren Einsatz und die tollen Ideen.

Am 21. Januar 2020 trafen sich die Vertreterinnen und Vertreter der Sikos, der Hauskommission 60+, der Geschäftsprüfungskommission und der Kommission des Solidaritätsfonds zusammen mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle zur **Vertrauensleuteversammlung**. Neben Informationen zum Umbau der Geschäftsstelle sowie der Gründung einer Arbeitsgruppe zur Planung des 100-Jahr-Jubiläums der Baugenossenschaft Rotach lag der Fokus auf der Präsentation der langfristigen Bauplanung (LFBP).

Die vorgesehenen baulichen Massnahmen pro Siedlung wurden vorgestellt. Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf den Siedlungen Obermatten und auf dem Rotachquartier. Ebenfalls erläutert wurden die sozialen Auswirkungen auf die Genossenschaftler/-innen, da Ersatzneubauten die Auflösung von bestehenden Mietverträgen zur Folge haben. Die Betroffenen sollen sich durch frühzeitige Kommunikation der Massnahmen auf die Veränderungen einstellen können und erhalten zwei Ersatzwohnungen angeboten. An der ausserordentlichen Generalversammlung zur LFBP im November 2020 sollte zudem

über konkrete Anträge beraten werden. Leider musste diese Versammlung coronabedingt abgesagt werden. Vor dem gemeinsamen Abendessen stellte Roger Biefer, Obmann der Siedlung Triemli, die neu lancierte «Roty-App» vor. Eine Idee, die in der Siedlung entwickelt und umgesetzt wurde. Die App bietet eine Plattform zum Austausch und ist in den Siedlungen Triemli, Hard/Bullinger und Rotachquartier im Einsatz.

Jeweils zwischen März und April finden die **Siedlungsversammlungen** statt. Da sich die Schweiz Mitte März bereits im Lockdown befand, konnten nur wenige Siedlungen ihre Versammlung wie geplant durchführen. Die Auswirkungen der Pandemie waren auch an anderen Orten spürbar; so musste beispielsweise auch die Nutzung der Gemeinschaftsräume zeitweise eingeschränkt werden.

In der Siedlung Triemli entwickelt sich das **Projekt 60+**, für gemeinschaftliches Wohnen in der dritten Lebensphase, stetig weiter. Der Vermietungsprozess wurde neu geregelt, weshalb künftig die Hauskommission 60+ bei der Mieterauswahl aktiv miteinbezogen wird.

Das **Obleutetreffen** wurde als Videokonferenz durchgeführt. Am 26. Oktober 2020 trafen sich die Obleute zusammen mit Vertretern aus Vorstand und Geschäftsstelle vor dem Bildschirm. Informiert wurde über den aktuellen Stand der laufenden Bauprojekte sowie personelle Wechsel auf der Geschäftsstelle. Spannend war die Diskussion zum geplanten Pilotprojekt «E-Mobilität» in der Siedlung Dettenbühl in Wettswil a.A. Abschliessend informierte der Geschäftsführer Jürg Aebli über die geplante Verstärkung in der Kommunikation der Baugenossenschaft Rotach. Das Kommunikationskonzept und darauf basierend die Website werden erneuert. Zudem soll die kommunikative Begleitung bestehender Bauprojekte geplant und umgesetzt werden. Dazu wurde ein neuer Bereich unter der Leitung von Anita Füglistler geschaffen und vom Vorstand

wurde eine zusätzliche 80%-Stelle bewilligt. Des Weiteren wurde auch die neu beantragte Stelle als Fachperson Genossenschaftswesen bereits vom Vorstand bewilligt. Dieses Stellenprofil muss gemäss den Bedürfnissen der Baugenossenschaft Rotach noch konkretisiert werden.

Im Rahmen von **«mehr als wohnen»** wurden ebenfalls Projekte umgesetzt. So konnten im Januar 2020 der Quartiertreffpunkt und der Laden POT im Triemli dem Bachsermärt und dem Gut Rheinau übergeben werden. Kurz nach der Eröffnung musste der POT aufgrund des Lockdowns jedoch bereits wieder schliessen – ein denkbar

schwieriger Moment. Während der Schliessung wurde die Zeit genutzt, um Lösungen für den Erhalt des POT zu suchen. Mit dem Bistro zum Guten Heinrich, das den Gastronomie-Teil übernommen hat, konnte der perfekte Partner gefunden werden. Nach letzten baulichen Anpassungen durfte mittlerweile auch der Musikraum Triemli dem gleichnamigen Verein übergeben werden. Auch dank einem Beitrag des Solidaritätsfonds konnte ein Grundstock an Instrumenten erworben werden. Zusätzlich wurde ein Online-Kalender eingerichtet, über den der Musikraum reserviert werden kann.

Max Münchinger, Rotachquartier, Genossenschaftler seit 1931. «Dieses Jahr werde ich 90 Jahre alt – und genau so lange bin ich auch schon an der Rotachstrasse 45 zu Hause. Früher war ich sportlich sehr aktiv und bin mit 81 Jahren noch mit dem Rennvelo um den Zürichsee gefahren – in vier Stunden! Heute verbringe ich meine Zeit gerne mit einem guten Buch oder vor dem PC, beim Skypen mit Kollegen.»





**Kenanah Khattab und
Rame Taha, Rotachquartier,
seit 2015 Genossenschafter:**

«Die Genossenschaft ist für uns wie eine grosse Familie, hier fühlen wir uns zu Hause. Unser Lieblingsplatz in der Wohnung ist die Küche. Dort verbringen wir viel Zeit, trinken Kaffee und kochen traditionelle syrische Gerichte nach altem Familienrezept. Damit wir anderen Menschen unsere Esskultur näherbringen können, haben wir im letzten Herbst unser eigenes Catering-Unternehmen gegründet.»



3.4 Solidaritätsfonds

Solidarität war im letzten Jahr weltweit das wohl meistgenutzte Schlagwort der Coronakrise. Solidarisch handeln bedeutet, füreinander einzutreten und sich gegenseitig zu unterstützen. Diese Kultur der Solidarität wird in der Baugenossenschaft Rotach gelebt und unter anderem durch den Solidaritätsfonds seit über einem Vierteljahrhundert aktiv umgesetzt.

Solidarisch handeln bedeutet, füreinander einzutreten und sich gegenseitig zu unterstützen.

Mit dem Mietzins zahlen alle Genossenschaftler/-innen monatlich zwei Schweizer Franken pro Wohnung in den Solidaritätsfonds ein. Gemäss Reglement des Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach wird das einbezahlte Geld wie folgt verwendet: Einerseits sollen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, die in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, mit regelmässigen oder einmaligen Beiträgen aus dem Fonds unterstützt werden. Andererseits soll das Geld auch für siedlungsbezogene Projekte, die das soziale Zusammenleben in einer Siedlung fördern, verwendet werden.

Die Kommissionsmitglieder des Solidaritätsfonds bearbeiteten infolge der Coronapandemie im Berichtsjahr 2020 deutlich mehr Anfragen und Gesuche von Genossenschaftler/-innen als üblich. Die Kommissionsmitglieder prüften jedes Gesuch sorgfältig und in jedem Fall absolut vertraulich. In vielen Fällen konnte die wirtschaftliche Notlage mit einem Beitrag aus dem Solidaritätsfonds gelindert werden.

Im Jahr 2020 unterstützte der Fonds zudem zwei eingereichte Projekte zur Förderung und Unterstützung des Zusammenlebens in den Siedlungen. Mit einem Startbeitrag konnte die Lancierung der Community-App, die heute in den Siedlungen

Triemli, Rotachquartier und Hard/Bullinger aktiv im Einsatz ist, unterstützt werden. Die Community-App wurde von engagierten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern in einer siedlungsübergreifenden Zusammenarbeit initiiert. Zudem hat der Solidaritätsfonds bei der Finanzierung der Grundeinrichtung des neuen Musikraums in der Siedlung Triemli geholfen.

Wenn Sie unerwartet wegen Arbeitslosigkeit, Unfall, Krankheit, einer hohen Arzt- bzw. Zahnarztrechnung oder eines anderen unvorhergesehenen Ereignisses in eine schwierige finanzielle Situation geraten, können Sie sich jederzeit an den Solidaritätsfonds wenden. Die Kommissionsmitglieder beraten Sie gerne persönlich und helfen Ihnen unkompliziert weiter. Ebenso werden Sie bei der Erstellung des Gesuchs, das jeweils für die Beanspruchung von finanzieller Hilfe aus dem Solidaritätsfonds erforderlich ist, unterstützt. Zögern Sie also nicht, mit den Kommissionsmitgliedern Kontakt aufzunehmen. Diskretion, höchste Vertraulichkeit und Ihre Anonymität sind jederzeit gewährleistet.

Die Kommissionsmitglieder beraten Sie gerne persönlich und helfen Ihnen unkompliziert weiter.

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



Chantal Fischer, Siedlung Triemli, Genossenschaftlerin seit 2 Jahren:

«Ich mag das gemeinschaftliche Zusammensein und dass immer etwas läuft in der Siedlung. Reisen und Surfen sind meine grossen Leidenschaften. Das fehlt mir im Moment sehr. Dafür habe ich die Unterwasserwelt der Schweizer Seen für mich entdeckt. Egal bei welchem Wetter und welcher Temperatur, drei- bis viermal Mal pro Woche tauche ich ab und gehe unter Wasser auf Entdeckungsreise.»

4 Ökologische Nachhaltigkeit

Der Vorstand und die Geschäftsstelle haben an einer Standortbestimmung zur ökologischen Nachhaltigkeit die Erfahrungen der letzten Jahre analysiert und aus den daraus gewonnenen Erkenntnissen den Fokus für die kommenden Jahre skizziert.

Die Sicherstellung einer hohen ökologischen Nachhaltigkeit bei Neubauten, der Ersatz von Öl- und Gasheizungen durch treibhausgasärmere Heizsysteme und die Förderung von Biodiversität in den Siedlungsumgebungen bleiben weiterhin wichtige Schwerpunkte. Vor dem Hintergrund des vorhandenen Kenntnisstands zu der Geschwindigkeit und den Folgen der Klimaerwärmung soll der Ersatz von Gasheizungen und der letzten Ölheizungen forciert werden.

Um den Mitgliedern der Baugenossenschaft den Umstieg auf Elektrofahrzeuge zu ermöglichen, sollen zudem die Tiefgaragen und Aussenparkplätze nach Möglichkeit mit entsprechenden Ladestationen nachgerüstet werden.

E-Mobilität

2020 wurden die Grundlagen für eine Nachrüstung von Elektroladestationen in den Siedlungen erarbeitet. Im Gegensatz zu den mit flüssigen Brennstoffen betriebenen Fahrzeugen verlagert sich bei Elektrofahrzeugen der «Tankvorgang» mehrheitlich von der Tankstelle zum Parkplatz. Anstelle einer Bepankung an der Tankstelle werden Elektrofahrzeuge ans Stromnetz angeschlossen, während sie parkiert sind. Im Rahmen eines Pilotprojekts ist eine Nachrüstung von Elektroladestationen in der Tiefgarage der Siedlung Dettenbühl in Wettswil a.A. geplant.

Neben dem Kredit für das Pilotprojekt bewilligte der Vorstand Ende 2020 zudem einen Kredit für Leistungsmessungen in den anderen Siedlungen. Mit den Leistungsmessungen wird pro Siedlung die Energiemenge ermittelt, die mit dem vorhandenen Starkstromanschluss für die Elektromobilität zur Verfügung steht. Damit kann die Anzahl realisierbarer Ladestationen pro Siedlung bestimmt werden. Beide Projekte werden 2021 umgesetzt.

Die Tiefgaragen der geplanten Neubauten Birchweid in Uetikon am See und Triemli 4 in Zürich sollen bereits von Anfang an mit Elektroladestationen ausgerüstet sein.

Energiemonitoring

Der Winter 2019/2020 war der mildeste seit 13 Jahren. Der Energieverbrauch aller Wohnsiedlungen für Raumheizung und Brauchwarmwasser war hauptsächlich aus diesem Grund geringer als in der Vorperiode und lag bei total 9,1 GWh oder 77 kWh pro m² Energiebezugsfläche. Dieser Energieverbrauch verursachte Treibhausgasemissionen von 1900 Tonnen. In der Vorperiode lag der Energieverbrauch bei 9,4 GWh oder knapp 80 kWh pro m² Energiebezugsfläche, was Treibhausgasemissionen von 2060 Tonnen verursachte.¹ Die Wärme der neu erworbenen Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 128 wird mit einer Ölheizung erzeugt. Damit ist der Wohnungsbestand, der mit einer reinen Ölheizung beheizt wird, etwas gestiegen. Ölheizungen verursachen hohe Treibhausgasemissionen. Aufgrund der Umstellung der Heizung Obermatten auf einen Brennwertkessel, der ohne Öl und nur mit Erd- und Biogas betrie-



Auch die Förderung von Biodiversität ist ein wichtiger Schwerpunkt der ökologischen Nachhaltigkeit.

ben wird, und dank dem zurückhaltenden Einsatz von Öl für die Spitzenlastdeckung im Rotachquartier blieb somit der durch Öl verursachte Anteil der Treibhausgasemissionen konstant bei 14%.

Planungsstand Heizungsersatz

Die Standortbestimmung zur ökologischen Nachhaltigkeit, im Speziellen die Absicht, den Ersatz von Gasheizungen und der letzten Ölheizungen zu forcieren, ist auch in die erneuerte langfristige Bauplanung eingeflossen. Darauf basierend konnten für weitere Siedlungen die Arbeiten für einen Systemwechsel in der Wärmeerzeugung in Angriff genommen oder eingeplant werden.

Auf Basis der Ende 2019 in Auftrag gegebenen vertieften Analysen der IST-Zustände der Heizsysteme der Siedlungen Hammer/Fröbel und Rotachquartier wurden mögliche Varianten und Zeitpunkte für den Ersatz der Gasheizungen erarbeitet. Mit dem Ziel, die Gasheizung 2022 zu ersetzen, wurde die Vorbereitung für die Projektierung einer Erdsondenwärmepumpen-Heizung

in der Siedlung Hammer/Fröbel an die Hand genommen. Als Ersatzvariante für die Wärmeerzeugung im Rotachquartier liegt der Anschluss an eine Fernwärmeheizzentrale der Stadt Zürich im Vordergrund. Eine solche Lösung könnte frühestens 2027 realisiert werden. Für den Ersatz der bestehenden Ölheizung in der Siedlung Grimsel ist im Jahr 2021 eine Anbindung an den Wärmeverbund Altstetten vorgesehen. Auch für den Siedlungsteil Triemli 2 wird der Ersatz der bestehenden Gasheizung geprüft. Die Stadt Zürich plant einen Ausbau der städtischen Heizzentrale Triemli, was die Möglichkeit einer Anbindung an das Wärmenetz frühestens im Jahr 2023 eröffnet.

Stromerzeugung PV-Anlage Triemli 1

Die PV-Anlage im Triemli 1 hat im Berichtsjahr 185'295 kWh Strom produziert. Das ist der höchste Wert seit Inbetriebnahme der PV-Anlage und entspricht einer Steigerung von rund 13% gegenüber dem Vorjahr.

¹ Im Jahresbericht 2019 wurden die Heizgradtage(HGT)-korrigierten Werte des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen publiziert. Mit der Umrechnung der effektiven Verbrauchswerte in HGT-korrigierte Verbrauchswerte soll der Einfluss der Witterung auf den Verbrauch herausgerechnet werden, um die Verbrauchsdaten der jeweiligen Jahre vergleichbar zu machen. Die HGT-korrigierten Werte der Heizperiode 2019/2020 zeigen einen totalen Energieverbrauch von 11,4 GWh, was einer Zunahme von knapp 7% gegenüber der Vorperiode entspricht. Da die HGT-Korrektur ihrerseits wieder ungenau ist, wird davon ausgegangen, dass die HGT-korrigierten Werte den Effekt des milden Winters überkompensieren.

5.1 Zahl der Genossenschaftsmitglieder

1. Januar 2020	1128
31. Dezember 2020	1139

5.2 Im Gedenken an die Verstorbenen

<p>Januar 2020</p> <p>Antonio Zamboni Schweighofstrasse 360</p> <p>Wolfgang Egli Obermattenstrasse 9</p> <p>September 2020</p> <p>Andreas Hasler Gertrudstrasse 69</p>	<p>Februar 2020</p> <p>Helen Wälle-Bearth Tempelhofstrasse 10</p> <p>Oktober 2020</p> <p>Karl Capiaghi Tempelhofstrasse 6</p>	<p>März 2020</p> <p>Georg Erhardt Birmensdorferstrasse 433</p> <p>Walter Pfister Tempelhofstrasse 20</p>	<p>April 2020</p> <p>Danuta Bernet Birmensdorferstrasse 433</p> <p>Sheljasko Sheljasov Nussbaumstrasse 18</p> <p>Dora Haudenschild Birmensdorferstrasse 437</p>
---	---	--	--

Ihren Familien und Freunden gilt unser herzliches Beileid.

5.3 Umzüge

Wohnungskündigungen und Wohnungswechsel

Wohnungsbestand per 31. Dezember 2020: 1102

Jahr	Total	davon interne Wohnungswechsel
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
2020	70	16

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



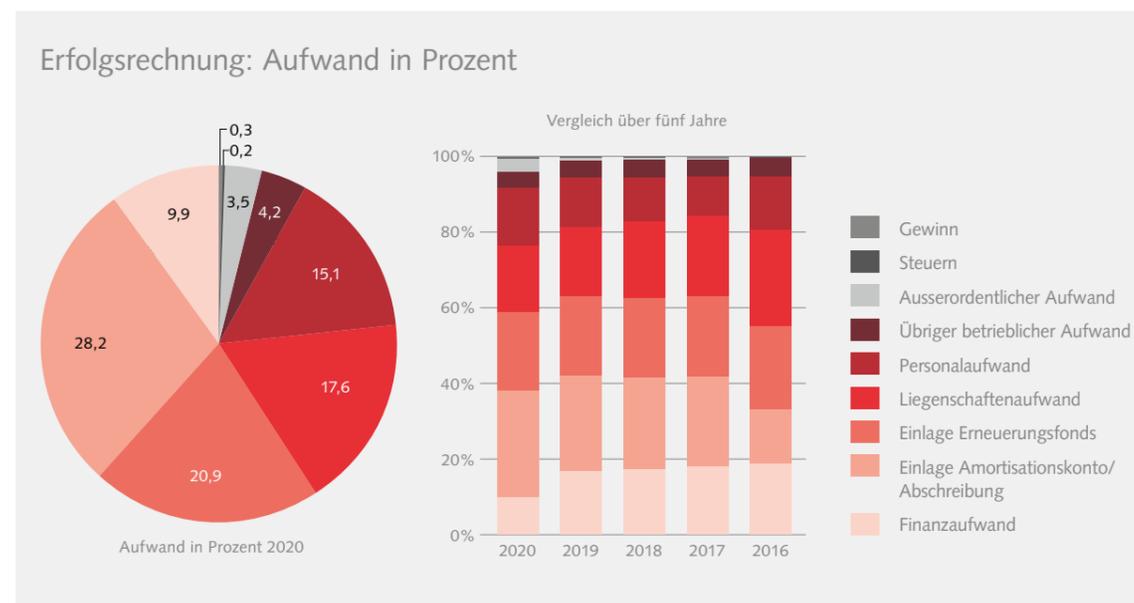
Charlotte und Matilda (mit Papa Christoph Betulius), Rotachquartier, Genossenschaftlerinnen seit Geburt: «Irgendwann hatten wir alle Hausaufgaben erledigt und dann wurde es uns während dem Lockdown schon etwas langweilig. Darum haben wir angefangen, eigene Hörspiele zu produzieren. Die Abenteuer von Frau Binggeli und Frau Häfeli haben wir zu Hause am Stubentisch geschrieben, aufgenommen und geschnitten. Bis jetzt haben wir schon fünf ganz lustige Alltagsgeschichten produziert.»*

* Die Abenteuer von Frau Binggeli und Frau Häfeli können per E-Mail bestellt werden: redaktion@rotach.ch

6.1 Erfolgsrechnung

IN CHF	2020	2019
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Mietzinsenträge ./ . Leerstände/Mietzinsverlust	15'951'638	15'704'283
Erträge aus Nebenkosten	609'882	707'985
Dienstleistungsertrag	49'765	27'755
Übrige Erträge 2.16	38'442	35'714
Aktivierete Eigenleistungen	339'362	266'503
Total Erlöse	16'989'089	16'742'241
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt/Reparaturen	1'966'820	1'962'403
Baurechtszins	97'263	97'263
Versicherungen	170'206	158'854
Abgaben/Gebühren	759'211	859'816
Einlage Erneuerungsfonds	3'545'731	3'478'377
Personalaufwand		
Betrieb	951'280	864'777
Verwaltung	1'308'013	1'115'229
Bau	308'795	205'956
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Beratungsaufwand	618'516	682'970
Organkosten	99'434	90'427
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen		
	7'163'820	7'226'168
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	88'580	81'312
Einlage Amortisationskonto	4'707'757	4'130'889
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		
	2'367'482	3'013'967
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	1'374'720	2'485'892
Zinsaufwand Darlehens-/Depositenkasse	310'943	331'771
Übriger Finanzaufwand	2'530	2'109
Finanzertrag	2'219	1'554
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	681'508	195'748

IN CHF	2020	2019
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand 3.1	600'000	125'211
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag 3.2	2'723	391
Jahresergebnis vor Steuern	84'230	70'928
Direkte Steuern	41'445	29'187
JAHRESGEWINN	42'785	41'741



6.2 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2020

Gewinnvortrag	CHF	412'041
Total Jahresgewinn gemäss Bilanz	CHF	42'785
TOTAL BILANZGEWINN	CHF	454'826
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	CHF	-20'000
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	CHF	434'826

6.3 Bilanz/Aktiven

IN CHF	Anhang-Nr.	2020	2019
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		4'080'517	1'316'191
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Genossenschafter/-innen		15'530	42'083
Übrige kurzfristige Forderungen	2.1	4'787	70'657
Vorräte		0	18'058
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Vorausbezahlte Aufwendungen		502'778	
Heizkosten		420'205	945'847
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		5'023'817	2'392'835
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	244'742	244'742
Sachanlagen			
Landkosten	2.3	30'502'508	0
Gebäude auf eigenem Land		266'582'371	
./.. Amortisationskonto		- 58'138'946	241'690'250
Gebäude auf Land im Baurecht		28'288'524	
./.. Amortisationskonto		- 6'796'600	21'622'236
Unbebautes Land		136'311	
./.. Amortisationskonto		- 136'310	1
Baukonti	2.4	2'994'154	2'378'210
Anzahlung für Landkäufe			
Birchweid		2'734'515	
Wechselwiesenstrasse 2		628'901	2'734'515
Übrige Sachanlagen	2.5	372'008	439'392
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		15'400	41'410
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		267'427'579	269'150'757
TOTAL AKTIVEN		272'451'396	271'543'593

Bilanz/Passiven

IN CHF	Anhang-Nr.	2020	2019
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.6	1'543'189	1'493'672
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Depots	2.7	4'920	4'890
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Aufwandabgrenzung		1'219'969	
Vorausbezahlte Mietzinse		682'660	
Akontozahlungen Heizkosten		691'678	
Marchzinsen		0	1'880'650
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		4'142'416	3'379'212
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken		116'130'000	
EGW-Anleihen		68'000'000	
Depositenkasse		46'743'311	233'442'867
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds		27'996'161	
Rückstellung 100-Jahr-Jubiläum		240'000	
Neubaufonds		1'094'984	
Solidaritätsfonds		239'398	26'910'173
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		260'443'854	260'353'040
TOTAL FREMDKAPITAL		264'586'270	263'732'252
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital			
Pflichtanteile		6'316'000	
Freiwillige Anteile		174'300	6'479'300
Gesetzliche Gewinnreserve		920'000	900'000
Bilanzgewinn			
Vortrag Vorjahr		412'041	
Jahresgewinn		42'785	432'041
TOTAL EIGENKAPITAL		7'865'126	7'811'341
TOTAL PASSIVEN		272'451'396	271'543'593

6.4 Anhang zur Jahresrechnung

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

1.1 Der Jahresabschluss 2020 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.

Im Geschäftsjahr 2020 ist die Basis für die Berechnung der Abschreibungen angepasst worden. Neu werden die Abschreibungen vom Buchwert der Liegenschaften ohne Land berechnet (bisher vom Buchwert der Liegenschaften inklusive Land).

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	2020	2019
2.1 Übrige kurzfristige Forderungen		
Verrechnungssteuern	777	543
Bargeldkassen von Hauswarten und Malerbetrieb	1'400	1'200
Guthaben von Wohnbaugenossenschaft ASIG	2'611	31'096
Guthaben von Baugenossenschaft Wiedikon	0	30'679
Diverse Debitoren	0	7'139
	4'788	70'657

2.2 Finanzanlagen

Aktien Logis Suisse AG	3'500	3'500
Anteilschein «Wohnbaugenossenschaft ASIG»	2'000	2'000
Anteilschein «Hypothekar-Bürgerschafts-genossenschaft»	14'000	14'000
Anteilschein «Kraftwerk 1»	10'000	10'000
Anteilschein «Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger»	5'000	5'000
Anteilschein «Baugenossenschaft mehr als wohnen»	200'000	200'000
Depot Tankkarten	100	100
Kaution Zentrale Paritätische Berufskommission	10'142	10'142
	244'742	244'742

2.3 Landkosten

Seite 42

2.4 Baukonti

Café/Quartierküche Triemli 1	0	534'918
Ersatzneubau Triemli 4	656'112	276'580
Ersatzneubau Hard Ost	375'390	314'050
Projekt Rotachquartier	0	43'286
Projekt Hammer/Fröbel	0	103'053
Projekt Grimsel	0	23'031
Heizungersatz Grimsel	10'097	3'328
Heizungersatz Obermatten, Rümlang	377'814	11'282
Projekt Obermatten, Rümlang	0	33'192
Ersatzneubau Huebacher, Rümlang	0	47'892
Ausbau Hauswartzraum Obermatten	0	167'223
Elektroersatz Hammer/Fröbel	0	196'166
Ausbau Geschäftsstelle	0	260'518
Neubau Birchweid	1'234'221	342'267

IN CHF	2020	2019
Windschutz Balkone Triemli 1	0	2'899
Fahrradunterstände Triemli 2	17'131	10'200
Umgebung Dettenbühl	8'325	8'325
Sanierung Balkon und Veloabstellplatz Grimsel	67'930	0
Fensterersatz und Absturzsicherung Rotachquartier	99'833	0
Ersatzneubau Wechselwiesenstrasse	36'681	0
Fernleitungssanierung Rotachquartier	7'999	0
Ersatz Garagentore Obermatten	92'421	0
Treppenanlagen Huebacher	5'100	0
Umnutzung Öltankraum Dettenbühl	5'100	0
	2'994'154	2'378'210

2.5 Übrige Sachanlagen

PV-Anlage Triemli 1	278'000	307'780
Mobilier	44'002	58'174
Maschinen und Geräte	2	1'601
Fahrzeuge	32'000	49'928
EDV-Anlagen	18'002	21'776
Kehrichtcontainer	2	133
	372'008	439'392

2.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Kreditoren Dritte	1'411'763	1'336'103
Auszuzahlendes Genossenschaftskapital	22'500	42'500
Verrechnungssteuer Zinsen Depositenkasse	104'757	112'379
Nicht bezogene Anteilscheinkapitalzinsen	203	203
Nicht bezogene Heizkostenguthaben	3'967	2'486
	1'543'190	1'493'671

2.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Depotleistungen für Hofschlüssel Birkenhof	2'790	2'760
Depotleistungen Dachgarten Triemli 1	2'100	2'100
Depotleistungen Schlüssel Sonnensegel Rotachquartier	30	30
	4'920	4'890

2.8 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.9 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.

2.10 Vorstandshonorare

Ordentliche Entschädigung für Vorstandstätigkeit	93'300	84'409
Bautenentschädigung (zu Lasten Baukonti)	130'900	148'015

IN CHF	2020	2019
2.11 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	97'263
Energiecontracting-Vertrag		
Liegenschaft:	Hard West	
Laufzeit:	30 Jahre 31.05.2017 bis 31.05.2047	
Grundpreis:	CHF 726 pro Monat plus Energiebezug gemäss tatsächlicher Menge	
2.12 Derivative Finanzinstrumente		
Instrument: Zinssatzswaps		
Kontraktwert:	CHF 30'000'000	CHF 40'000'000
Marktwert:	CHF -4'488'082	CHF -4'401'346
Instrument: Cross Currency Swaps		
Kontraktwert:	USD 51'282'051 CHF 50'000'000	CHF 50'000'000
Marktwert:	CHF -4'760'070	CHF -506'742
Instrument: Devisenterminkontrakt		
Kontraktwert:	USD 34'112'954 CHF 31'012'087	-
Marktwert:	CHF -894'334	-
Instrument: Zins-Put-Optionen		
Kontraktwert:	USD 51'282'051 Basispreis 0%	0%
Marktwert:	CHF 2'344	CHF 7'052
2.13 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse Stadt Zürich	31'704	12'200
2.14 Stille Reserven		
Auflösung	0	100'876
2.15 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten		
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	4'590	7'650
2.16 Übrige Erträge		
Photovoltaikanlage Triemli 1	36'071	28'351
Diverses	2'371	7'363
	38'442	35'714
3. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
3.1 Aufwand		
100-Jahr-Jubiläum	120'000	120'000
Diverses	0	5'211
Einzahlung in Arbeitgeberbeitragsreserven	480'000	0
	600'000	125'211
3.2 Ertrag		
Diverse Ausbuchungen aus Vorjahren	2'723	391
	2'723	391

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 2020 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

6.5 Details zur Fondsverwaltung

IN CHF	2020	2019
Erneuerungsfonds		
Stand Ende Vorjahr	-	25'420'942
Entnahme 2020	- 970'512	-
Einlage 2020	3'545'731	-
STAND ENDE 2020	27'996'161	-

Fremdkosten für Wohnungsinstandstellungen, Gerätersatz und weitere zwischenzyklische Erneuerungen im Jahr 2020 aus den Erneuerungsfonds:

Siedlungen	
Rotachquartier	195'577
Goldbrunnenstrasse	10'730
Hard Ost	7'573
Hard West	5'876
Hirzelstrasse	1'395
Hammer/Fröbel	48'210
Triemli 1	19'198
Triemli 2	97'114
Triemli 3	21'735
Triemli 4	732
Grimselstrasse	12'219
Altstetterstrasse 180	2'383
Wechselwiesenstrasse 4 + 6	7'482
Luegislandstrasse 368	1'950
Obermatten, Rümlang	148'172
Huebacher, Rümlang	1'788
Dettenbühl, Wettswil	77'223
Total Sanierungen	659'357
Zusätzliche ausserordentliche Sanierungen im Jahr 2020 aus dem Erneuerungsfonds:	
Rotachquartier	Liftersatz Nussbaumstrasse 87'506
Hammer/Fröbel	Fenster, Fensterläden und Elektroersatz 223'649
	Total ausserordentliche Sanierungen 311'155
	TOTAL 970'512

6.6 Geldflussrechnung

IN CHF	2020	2019
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	42'785	41'741
Abschreibungen Liegenschaften	4'707'757	4'130'889
Übrige Abschreibungen	88'580	81'312
Veränderung Rückstellung 100-Jahr-Jubiläum	120'000	120'000
Einlage Erneuerungsfonds	3'545'731	3'478'377
Zinsen Depositenkasse	202'113	220'000
Veränderung Solidaritätsfonds	– 34'849	– 10'008
Cashflow	8'672'117	8'062'311
Veränderung kurzfristige Forderungen	92'422	– 46'509
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	22'864	– 96'888
Veränderung Vorräte	18'058	2'662
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	49'548	702'792
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	713'656	– 52'508
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	9'568'665	8'571'860
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Liegenschaften/Baukonto	– 2'449'071	– 2'693'007
Kauf Liegenschaft Luegislandstrasse 368	0	– 7'160'562
Kauf Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 128	0	– 8'298'450
Anzahlung Landkauf Birchweid	0	– 2'734'515
Anzahlung Landkauf Wechselwiesenstrasse 2	– 628'901	0
Investitionen in übrige Anlagen	– 21'196	– 124'241
Investitionen in Finanzanlagen	0	– 100'000
Entnahme Erneuerungsfonds	– 970'512	– 1'529'895
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 4'069'680	– 22'640'670
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Depositenkasse	1'728'331	1'234'656
Veränderung Hypotheken / EGW-Anleihen	– 4'500'000	13'000'000
Veränderung Anteilscheinkapital	37'010	59'090
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 2'734'659	14'293'746
Veränderung der flüssigen Mittel	2'764'326	224'936
Flüssige Mittel		
Kasse	2'422	4'150
Postcheck	17'984	6'701
Bank	4'060'111	1'305'339
Total	4'080'517	1'316'190
Veränderung der flüssigen Mittel	2'764'326	224'936

Lola Scheerer, Siedlung Hard Ost, seit 1½ Jahren Zwischenmieterin:

«Am Genossenschaftsleben gefällt mir, dass es Charakter hat und man ein gemeinsames Miteinander pflegt. So wurde ich letzte Weihnachten spontan bei meinen Nachbarn zum Fest eingeladen, als ich nicht zu meiner Familie reisen konnte. Ohne Schlaghose trifft man mich übrigens selten an, denn ich liebe die Mode und Möbel der 70er-Jahre.»

6.7 Liegenschaftenverzeichnis



	Bezugsjahr	Versicherungswert TCHF	Landkosten 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	105'341	6'027	60'432	46'692	9'757	15	4	45	1	181	-	75	3	1	9	-	6	340	7	2	1	-	10	50	7	12	55	97	221
2	Hard Ost**	1930/1932	11'320	888	4'337	3'100	1'696	4	-	14	-	25	-	4	-	-	-	-	-	47	1	1	-	-	2	3	4	-	18	10	35
3	Hard West	1930/1932	15'145	85	15'759	13'351	297	3	-	7	-	26	-	10	-	-	-	-	-	46	2	12	1	-	15	-	10	-	75	5	90
4	Hammer/Fröbel	1927/1928	11'721	34	4'961	3'117	1'299	-	-	4	-	24	-	12	-	-	-	-	-	40	2	-	-	-	2	5	10	-	40	-	55
5	Triemli 1	2016	65'418	2'086	80'511	77'436	2'578	-	-	-	44	-	47	-	67	-	9	-	-	167	6	1	2	1	10	46	0	7	230	163	446
6	Triemli 2 / Paul-Clairmont	2006	29'365	-	28'289	21'492	4'392	6	-	-	-	-	-	23	-	22	-	4	-	55	2	7	1	-	10	55	3	10	110	21	199
7	Triemli 3	1955	4'320	3'374	3'894	6'311	118	2	-	-	2	3	5	3	-	-	-	-	-	15	1	1	-	-	2	10	-	-	9	-	19
8	Triemli 4	1933	2'250	2'343	457	2'467	178	-	-	6	-	6	-	-	-	-	-	-	-	12	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	0
9	Grimsel	1951	6'996	1'527	6'142	5'483	995	-	-	1	-	16	1	4	3	-	-	-	-	25	-	3	-	-	3	8	-	-	23	-	31
10	Obermatten, Rümlang	1961–1970	45'522	585	29'040	20'341	5'842	7	-	16	-	112	20	2	26	-	2	-	-	185	1	14	1	-	16	80	70	10	271	-	431
11	Huebacher, Rümlang	2015	13'855	310	18'761	17'513	752	-	-	-	-	-	-	16	-	16	-	-	-	32	-	-	-	-	0	-	64	-	80	-	144
12	Dettenbühl, Wettswil a.A.	1972/1973	39'050	5'057	39'650	32'581	29	3	3	-	3	-	55	-	54	-	2	-	-	120	-	5	1	-	6	97	54	7	117	-	275
13	Altstetterstrasse 180	1933	780	1'027	183	1'150	11	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	3	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	0
14	Wechselwiesenstrasse 4+6	1928	1'280	2'108	629	2'403	15	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	1	-	3	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0
15	Luegislandstrasse 368	1953	2'210	5'052	2'109	7'001	37	4	-	4	-	4	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	0	-	3	-	10	-	13
TOTAL			354'573	30'503	295'153	260'438	27'996	45	7	98	50	399	128	111	192	1	60	1	10	1102	22	48	7	1	78	354	225	46	1038	296	1959

* 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 2020 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, 9. März 2021

BDO AG



Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



ppä. 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 Vorstands laufend 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, 4. März 2021

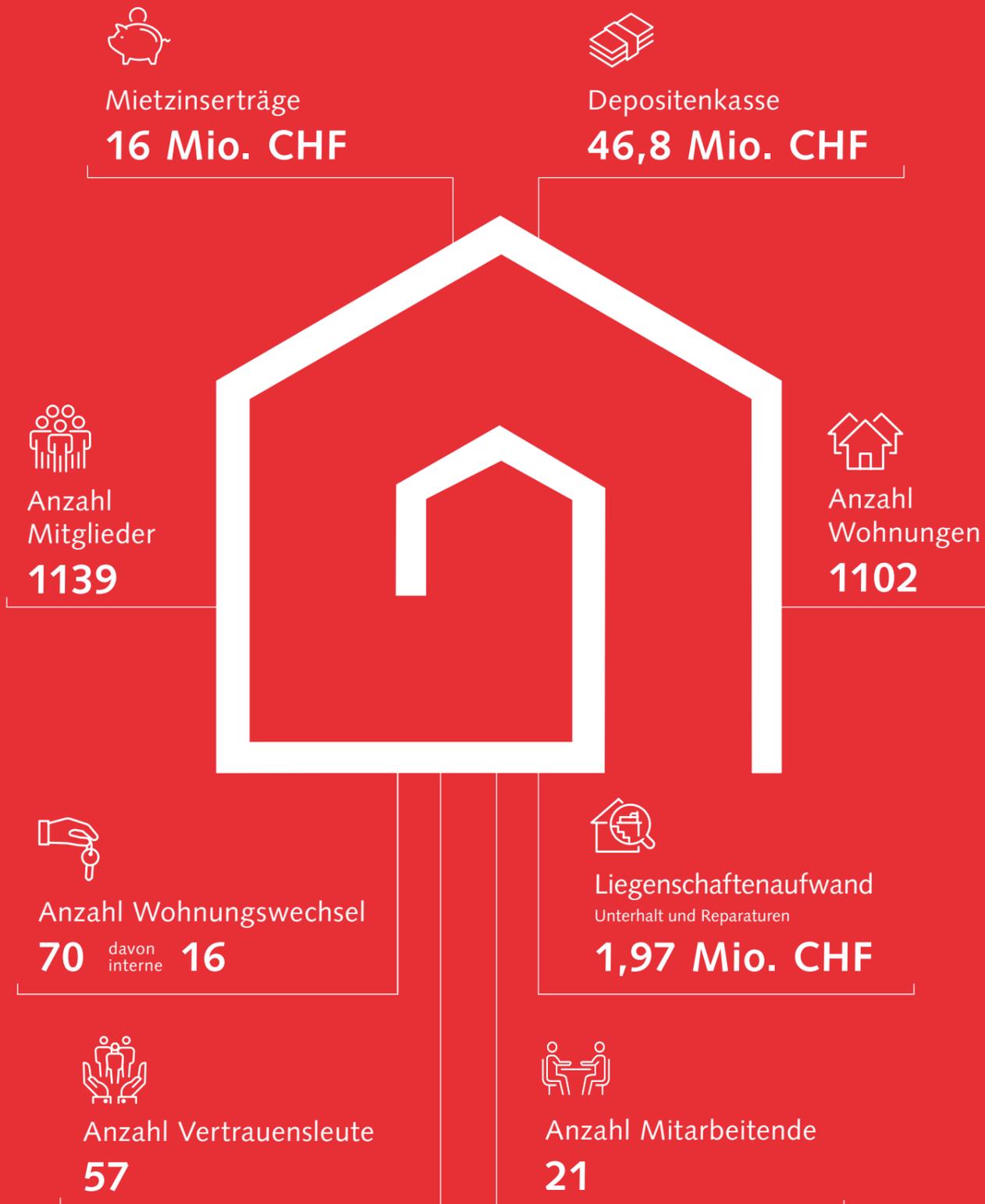
Die Geschäftsprüfungskommission

David Egger
Markus Hegglin
Petar Hrovat
Jasmin Buchs

Samuel Ackermann, Siedlung Grimsel, Genossenschafter seit Juli 2020: «Ganz besonders schätze ich meinen schönen Balkon. Dort kann ich meinen Kopf lüften und neue Energie tanken. Das vergangene Jahr habe ich kreativ genutzt und zusammen mit Freunden die Online-Plattform supportyourlocalartist.ch gegründet. Das Projekt betreiben wir ehrenamtlich und unterstützen damit Schweizer Künstler*Innen.»



Die Baugenossenschaft Rotach auf einen Blick



Für diese Ausgabe haben uns verschiedene Genosschafterinnen und Genosschafter ihre Türen geöffnet und uns einen Einblick in ihr Leben gewährt. Wir danken an dieser Stelle allen Beteiligten ganz herzlich für die spannenden Gespräche und die Zeit, die sie sich für uns genommen haben. Ohne sie wäre die Umsetzung dieser Idee nicht möglich gewesen. Ein besonderer Dank gilt Stefan Rötheli. Seit rund 18 Jahren zieren die vielseitigen und anschaulichen Fotos des ehemaligen Genosschafters unsere Jahresberichte.

Mitwirkende

- | | |
|--------------------|------------------|
| Aziz Gulka | Max Münchinger |
| Chantal Fischer | Narmisha Alizada |
| Charlotte Betulius | Rahel Habegger |
| Christoph Betulius | Rame Taha |
| Kenanah Khattab | Roger Biefer |
| Lola Scheerer | Samuel Ackermann |
| Matilda Betulius | Ulrike Balke |
| Martin Balke | |

IMPRESSUM

Jahresbericht 2020 der Baugenossenschaft Rotach Zürich

Herausgeber: Baugenossenschaft Rotach, Zürich
Redaktion: Anita Füglistler, Jürg Aebli, Sabrina Boesch
Gestaltung: Match Communications GmbH, Zürich
Fotografie: Stefan Rötheli, augenweiden.ch, St. Gallen
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