



# JAHRESBERICHT 2021

Baugenossenschaft Rotach Zürich



## Editorial



Auch 2021 hatte die Coronapandemie unser aller Leben fest im Griff. So mussten leider bereits zum zweiten Mal die Siedlungsversammlungen abgesagt werden. Aufgrund des geltenden Versammlungsverbots wurde die ordentliche Generalversammlung (GV) erneut im schriftlichen Verfahren durchgeführt. Die Vertrauensleuteversammlung fand im Berichtsjahr zum ersten Mal als digitale Videokonferenz statt.

Die günstige Entwicklung der Pandemie und die damit verbundenen Lockerungen durch den Bund haben es uns im Spätsommer ermöglicht, die beiden Informationsveranstaltungen zur «Langfristigen Bauplanung» (LFBP) in den Siedlungen Obermatten und Rotachquartier physisch durchzuführen. Auch die geplante ausserordentliche Generalversammlung (a.o. GV) Anfang November konnte als Zertifikatsanlass im Kongresszentrum Spirgarten in Zürich abgehalten werden. An der a.o. GV wurde neben der LFBP auch das ausgearbeitete Bauprojekt zum Ersatzneubau Triemli 4 mit dem zugehörigen Objektkredit präsentiert und zur Freigabe empfohlen. Die anwesenden Genossenschafter\*innen haben die Anträge des Vorstands mit mehr als 75% der Stimmen gutgeheissen. Für dieses grosse Vertrauen möchte ich mich an dieser Stelle nochmals bei Ihnen allen bedanken.

Die LFBP bringt der Geschäftsstelle wie auch den Mitgliedern der Baugenossenschaft Rotach für die kommenden Jahrzehnte eine grosse Planungssicherheit. Die Geschäftsstelle kann mit der LFBP gezielt und frühzeitig ihre personellen und finanziellen Ressourcen planen, weil sie weiss, wann welche grossen Bauprojekte anstehen. Den Mieter\*innen wiederum hilft die LFBP, zu beurteilen, wann in ihren Siedlungen bauliche Veränderungen nötig werden, damit sie sich viele Jahre im Voraus darauf einstellen können.

Mit Blick in die unmittelbare Zukunft werden uns insbesondere die drei grossen Bauprojekte Birchweid in Uetikon am See, Triemli 4 an der Schweighofstrasse und Wechselwiesenstrasse in Schwamendingen beschäftigen. Diese verlaufen weitgehend parallel, wenn auch in unterschiedlichen Phasen, und werden uns entsprechend fordern.

Gleichzeitig ist es dem Vorstand ein grosses Anliegen, den Generationenwechsel im Vorstand zu einem guten Abschluss zu bringen. Die bereits in den letzten Jahren begonnene Verjüngung wird an der kommenden Generalversammlung, an welcher die regulären Wahlen anstehen, fortgesetzt. Nach 19 Jahren wird Esther Nogler per 2022 von ihrem Amt zurücktreten. Obwohl in diesem Jahr nur ein Mitglied zurücktritt, schlägt Ihnen der Vorstand an der kommenden GV zwei Mitglieder zur Wahl vor. Dadurch soll der Vorstand vorübergehend, für eine Wahlperiode von drei Jahren, von sieben auf acht Mitglieder aufgestockt werden. Da auf das Wahljahr 2025 mit Monika Sutter und mir zwei weitere Vorstandsmitglieder zurücktreten, soll das oben erwähnte Vorgehen gewährleisten, dass die neuen Vorstandsmitglieder genügend Zeit haben, um die nötige Erfahrung aufzubauen und die Weitergabe von Wissen erfolgen kann.

Ein weiteres Thema, welches uns bereits jetzt beschäftigt, ist die Vorbereitung für das 100-Jahr-Jubiläum der Baugenossenschaft Rotach im Jahr 2024. Auch unsere Mitglieder sollen in die Planung mit einbezogen werden, weshalb wir demnächst auf Sie alle zukommen werden. Zusammen wollen wir dieses historische Ereignis gebührend vorbereiten und daraus eine Feier von allen für alle machen.

Ich freue mich auf jeden Fall jetzt schon auf das bevorstehende Festjahr 2024.

Felix Zimmermann  
Präsident

<b>EDITORIAL</b>	<b>2</b>
<b>1. GENOSSENSCHAFTSORGANE</b>	
1.1 Vorstand	4
1.2 Weitere Organe	4
1.3 Geschäftsstelle	5
1.4 Siedlungszuständigkeiten	6
<b>2. ALLGEMEINES</b>	
2.1 Die einzelnen Siedlungen	8
2.2 Geschäftsstelle	11
<b>3. TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFTSORGANE</b>	
3.1 Ordentliche Generalversammlung Juni 2021	14
3.2 Ausserordentliche Generalversammlung November 2021	16
3.3 Vorstand	18
3.4 Vertrauensleute	22
3.5 Solidaritätsfonds	27
<b>4. ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT</b>	<b>28</b>
<b>5. MITGLIEDERBEWEGUNGEN</b>	
5.1 Zahl der Genossenschaftsmitglieder	30
5.2 Im Gedenken an die Verstorbenen	30
5.3 Umzüge	30
<b>6. JAHRESRECHNUNG</b>	
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	40
6.6 Geldflussrechnung	41
6.7 Liegenschaftenverzeichnis	42
6.8 Bericht der Revisionsstelle	44
6.9 Bericht der Geschäftsprüfungskommission	45
<b>7. DIE BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH AUF EINEN BLICK</b>	<b>46</b>

### 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  
Petar Hrovat  
Florian Heeb

#### Solidaritätsfonds

Leitung  
Peter Müller

#### Team

Doris Anthenien Häusler  
Franziska Ruchti  
Suzanne Wanner  
Sigrid Wick

#### Revisionsstelle

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

#### Obleute

**Rotachquartier**  
Aïda James 079 731 62 77  
Christoph Betulius 078 626 41 62

**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**  
Michael Murer 076 582 82 45

**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



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



Thisanthi Thilaganathan  
Leiterin Bereich Finanzen  
t.thisanthi@rotach.ch  
044 454 13 90



Isaak Ornstein  
Finanzbuchhalter Immobilien  
isaak.ornstein@rotach.ch  
044 454 13 85



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



Alex Santana  
Maler



## 1.4 Siedlungszuständigkeiten

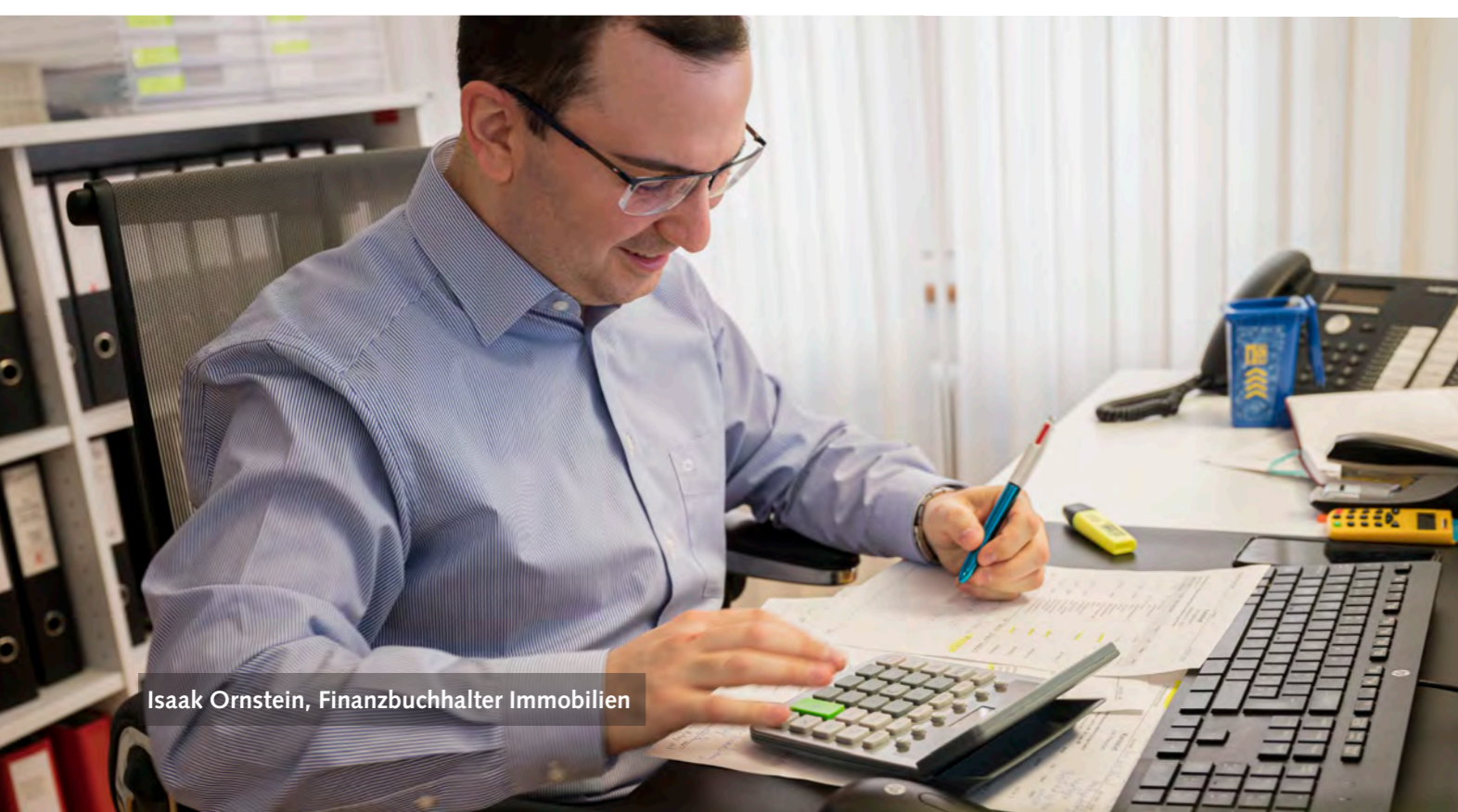
Siedlung	Bewirtschaftung	Hauswart
Rotachquartier	Christian Thalmann	Andreas Bürgi
Hammer/Fröbel	Besart Tushi	Andreas Bürgi
Grimsel inkl. Altstetterstrasse 180	Besart Tushi	Etienne Seger
Hard/Bullinger	Besart Tushi	Marco Höppeler
Triemli 1	Christian Thalmann	Marco Höppeler
Triemli 2	Michèle Sandhofer	Andreas Bürgi
Triemli 3	Michèle Sandhofer	Andreas Bürgi
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	Marco Höppeler
BGW Sihlfeld*	Besart Tushi	Hauswart BGW
BGW Manesse*	Besart Tushi	Hauswart BGW

\* Mandatsauftrag BG Wiedikon



«Als ich vor 20 Jahren die ausgeschriebene Position als Hauswart bei der Baugenossenschaft Rotach gesehen habe, da wusste ich: Das ist meine Stelle! Seitdem bin ich Teil des Rotach-Teams und schätze es sehr, dass ich durch meinen Beruf viele interessante Menschen kennenlernen darf.»

Andreas Bürgi, Hauswart



Isaak Ornstein, Finanzbuchhalter Immobilien

## 2.1 Die einzelnen Siedlungen

### Siedlung Rotachquartier

Im Rotachquartier wurden in mehreren Etappen die teilweise bereits über 40-jährigen Fenster und Balkontüren ersetzt und Absturzsicherungen montiert. Die neuen dreifach verglasten Fenster und Türen bieten nicht nur einen besseren Witterungsschutz, sondern verbessern auch die Schalldämmung und optimieren den Energieverlust. Die Fernleitung für die Wärme- und Warmwasserversorgung zwischen den Liegenschaften an der Gertrudstrasse 68 und 69 sowie an der Rotachstrasse 51 und 52 wurde saniert.



Ersatz Schaufensterscheibe der Geschäftsstelle

### 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.

### Siedlung Hammer/Fröbel

In der Siedlung Hammer/Fröbel mussten keine speziellen Instandstellungsarbeiten durchgeführt werden.

### Siedlungen Triemli

Im Siedlungsteil Triemli 1 fand die 5-jährige Garantieabnahme statt und es wurde mit der Mängelbehebung gestartet. Im Siedlungsteil Triemli 2 wurde ein neuer überdachter Velounterstand erstellt. Dieser bietet Platz für rund 31 Velos und 3 Anhänger / Schwerlastvelos.



Neuer Velounterstand im Triemli 2

An der fest installierten Servicestation finden sich eine Velopumpe sowie Reparatur-Werkzeug. Im bestehenden Velokeller wurden zudem eigens für E-Bikes vorgesehene Flächen eingezeichnet und abschliessbare Boxen mit Lademöglichkeiten installiert.

Die Briefkastenanlagen bei den Liegenschaften Triemli 3 wurden ersetzt und im Triemli 4 wurden das Betriebsende der Liegenschaft und die Übergabe an den Bau vorbereitet.

### Siedlung Grimsel und Altstetterstrasse 180

Die Sanierungsarbeiten konnten abgeschlossen werden. Die neuen und grösseren Balkone der Häuser Grimselstrasse 41, 43 + 45 wurden montiert, die Umgebungsarbeiten beendet und die neuen Sonnenstoren angebracht. Bei den Gebäudeeingängen waren überdachte Velo-Abstellplätze geplant. Leider wurden diese von der Stadt Zürich nicht bewilligt und konnten somit nicht gebaut werden. Zeitgleich mit der Balkonsanie-

rung und den damit verbundenen Rodungsarbeiten im Garten wurde die bestehende Ölheizung stillgelegt, der Öltank im Gartenbereich ausgebaut und die Siedlung an das Fernwärmenetz angeschlossen.



Neue Balkone Siedlung Grimsel

### Siedlung Obermatten, Rümlang

Die Fassaden der Liegenschaften Obermattenstrasse 26, 28, 30 und 32 wurden aussenseitig gereinigt und die Bodenplatten im Trockenraum der Liegenschaft Obermattenstrasse 26 erneuert.

### Siedlung Huebacher, Rümlang

In dieser Siedlung wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.

### Siedlung Dettenbühl, Wettswil a.A.

Der Umbau des alten Öltankraums ist erfolgt und es wurden 13 Kellerabteile erstellt. Für den Umbau mussten zuerst die Wände durch eine Fachfirma behandelt werden, um allfällige noch bestehende Schadstoffe zu entfernen. Die Kellerräume konnten allesamt vermietet und übergeben werden. Die Sickerleitung der Liegenschaften Kirchstrasse 7 und 9 wurde ersetzt und die Aktivkohlefilter der gesamten Siedlung wurden ausgetauscht.

### Einzelliegenschaften

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

### Allgemeines

Radon ist ein natürliches, radioaktives Edelgas, welches aus dem Untergrund in Gebäude gelangen kann. Die Schweiz ist aus geologischen Gründen besonders davon betroffen. Der Bundesrat hat 2018 den Grenzwert für die über ein Jahr gemittelte Radongaskonzentration in Räumen, in denen sich Personen regelmässig während mehrerer Stunden pro Tag aufhalten, verschärft. 2020 hat er zudem den Aktionsplan «Radon 2021–2030» verabschiedet, welcher die Radonsituation in Gebäuden nachhaltig verbessern soll. Neubauten werden dazu mit einem entsprechenden Schutz versehen und bei Altbauten können im Fall einer Notwendigkeit Synergien mit geplanten Sanierungen genutzt werden.

Im März 2021 wurden in allen Siedlungen, in denen eine Radonmessung empfohlen wird, sogenannte Dosimeter ausgelegt.

Die Dosimeter wurden in den allgemein zugänglichen Räumen im Untergeschoss in den meisten Häusern der Siedlungen Grimsel, Hard West, Hammer/Fröbel, Triemli 3, Luegislandstrasse und im Rotachquartier verteilt. Diese verbleiben dort über die Messdauer von zwölf Monaten und werden anschliessend durch ein spezialisiertes Labor ausgewertet. Wird in einem Raum eine erhöhte Radonkonzentration festgestellt, dann müssen Massnahmen zur Radonreduktion vorgenommen werden. Die Fristen dazu betragen je nach Verwendungszweck und Belastung des Raums zwischen drei und zehn Jahren.



«Als Hauswart kann man jemandem schon mit etwas ganz Kleinem eine Freude machen. Die Arbeit ist sehr vielseitig und spannend und hält stets auch Unerwartetes und tägliche neue Herausforderungen bereit. Kein Tag ist wie der andere und langweilig wird es mir nie – denn ich bin Hauswart mit Leib und Seele.»

**Etienne Seger, Hauswart**

## 2.2 Geschäftsstelle

Neben dem Tagesgeschäft nahm vor allem die Weiterbearbeitung der anstehenden Bauprojekte viel Zeit in Anspruch. Diese Projekte verlangten eine enge bereichsübergreifende Zusammenarbeit und gegenseitige Abstimmung. Die coronabedingten Auflagen mussten in den Arbeitsalltag integriert und konstant mitberücksichtigt werden. Für einen Teil des Berichtsjahres galt daher eine Homeoffice-Pflicht. Die Mitarbeitenden durften in dieser Zeit nur an maximal einem Tag der Woche vor Ort arbeiten, Meetings wurden bis auf wenige Ausnahmen virtuell durchgeführt. Die Massnahmen zum Schutz der Mitarbeitenden sowie der Genossenschafter\*innen wurden regelmässig angepasst und kommuniziert. Auch die Organisation von Veranstaltungen hat sich aufwendiger gestaltet. Um auf mögliche Anpassungen der Massnahmen durch den Bundesrat vorbereitet zu sein, mussten Veranstaltungen gleichzeitig physisch sowie auch digital geplant werden.

Organisatorische Optimierungen waren ein zentraler Schwerpunkt im Geschäftsjahr. Die bereichsübergreifende Zusammenarbeit konnte auf allen Stufen der Geschäftsstelle weiter vertieft werden. Zudem wurden organisatorische Prozesse für die Gesamtplanung von Terminen, Jahreszielen und Budget implementiert. Die Öffnungszeiten von Empfang und Telefon wurden angepasst. Zudem wurden Betriebsferien zwischen Weihnachten und Neujahr eingeführt und die telefonische Erreichbarkeit bei dringenden Fällen wie beispielsweise einem Leitungsbruch während dieser Tage sichergestellt.

### **Bereich Immobilienbewirtschaftung und Vermietung**

Durch die coronabedingten Prozessanpassungen konnte das Tagesgeschäft ohne Einschränkungen weitergeführt werden. Wohnungswechsel fanden unter Einhaltung der jeweils gültigen Schutzmassnahmen statt und der Schalter konnte zu den neuen Öffnungszeiten das ganze Jahr über normal betrieben werden. Weiterhin viel Zeit in Anspruch

nahmen die pandemiebedingten Nachbarstreitigkeiten. Die interne Interessentenliste wurde im Rahmen der angepassten Vermietungsrichtlinie neu organisiert. Zur einheitlichen Erfassung und Aktualisierung der Kontaktdaten erfolgte eine gestaffelte Datenerhebung aller Genossenschafter\*innen.

Für die bevorstehenden Bauprojekte wurden die Betriebs- und Vermietungskonzepte erarbeitet. Das Betriebsende der Siedlung Triemli 4 konnte im Hinblick auf den Baustart 2022 vorbereitet und die Entmietung abgeschlossen werden. Einen grossen Organisationsaufwand brachte der grossflächige Fensterersatz im Rotachquartier mit sich, denn es galt, den Zutritt zu den Wohnungen sicherzustellen, die Schlüsselabgaben zu koordinieren und allfällige zeitliche Verschiebungen zu kommunizieren.

### **Bereich Malerbetrieb**

Der Malerbetrieb hat sich im Berichtsjahr soweit möglich auf Tätigkeiten in unbewohnten Wohnungen konzentriert. Unter Einhaltung der Schutzmassnahmen konnten aber auch wieder andere Arbeiten verrichtet werden. Aufgrund der Coronapandemie hat sich die Materialbeschaffung für den Malerbetrieb erschwert. Betroffen war vor allem der Einkauf von Farben, Bodenmaterialien, Silikon oder Isoliergrundierungen. Das Material war unregelmässig verfügbar und in grösseren Mengen nur schwer erhältlich, so dass mehr Zeit einberechnet werden musste.

### **Bereich Finanzen und Rechnungswesen**

Per 1. September 2021 übernahm Thisanthi Thilaganathan die Leitung des Bereichs Finanzen und Rechnungswesen. Die Rekrutierung für die freigewordene Stelle in der Finanzbuchhaltung Immobilien konnte bereits frühzeitig starten und die Stelle erfolgreich besetzt werden. Isaak Ornstein nahm seine Arbeit im November 2021 auf. Bis zu seinem Eintritt wurde der Bereich durch externe Ressourcen unterstützt. Wiederkehrende Arbeiten, wie die Verbuchung der Kreditorenrechnungen, die Heiz-

kostenabrechnungen und die Aufarbeitung der Halbjahres- und Jahresabschlüsse, konnten so ohne Qualitätsverlust erledigt werden. Ein weiterer Schwerpunkt lag in der Umstellung auf die neuen QR-Code-Einzahlungsscheine per Dezember 2021. Zusammen mit dem Bereich Immobilienbewirtschaftung und Vermietung wurde ein neues Ausgabencontrolling eingeführt und verankert.

### Bereich Bau

Der Bereich Bau konzentrierte sich 2021 stark auf die Planung und Weiterbearbeitung des Neubaus Birchweid in Uetikon am See und die Ersatzneubauprojekte Triemli 4 und Wechselwiesenstrasse in Zürich. Die Projekte befinden sich in unterschiedlichen Planungs- oder Ausführungsphasen. Zusätzlich wurden kleinere und grössere Bau- und Instandstellungsprojekte abgeschlossen. Im Rotachquartier wurde mit dem Ersatz der alten Fenster und Balkontüren begonnen. In der Siedlung Grimsel konnten der Ersatz der Balkone und die Wiederherstellung des Aussenraums abgeschlossen werden. Zudem wurde die alte Ölheizung ersetzt und die Siedlung an den Fernwärmeverbund Altstetten angeschlossen. In der Siedlung Triemli 2 wurde ein überdachter Velounterstand realisiert, in der Siedlung Dettenbühl in Wettswil a.A. wurde der ehemalige Öltankraum zu Kellerräumen umgebaut. Gemäss der langfristigen Bauplanung starteten die Vorbereitungsarbeiten für den Heizungsersatz in der Siedlung Hammer/Fröbel, für den Umbau der Nussbaumstrasse 18 sowie für die Sanierung der Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 128.

### Bereich Kommunikation und Organisation

Der Bereich Kommunikation und Organisation ist verantwortlich für die jährlich erscheinenden Publikationen der Baugenossenschaft Rotach, u. a. für den Jahresbericht oder das «Rotach Info» und organisiert verschiedene Anlässe innerhalb der Genossenschaft. Ein besonderes Highlight im Berichtsjahr war die Durchführung der digitalen Ver-

trauensleuterversammlung. Die ordentliche Generalversammlung musste als Urabstimmung durchgeführt werden. Die Informationsveranstaltungen zur langfristigen Bauplanung in den Siedlungen Rotachquartier und Obermatten wurden organisiert und die darauf folgende ausserordentliche Generalversammlung vom 9. November 2021 vor- und nachbearbeitet.

Für die Überbauung Birchweid in Uetikon am See konnte die neue Webseite ([birchweid-uetikon.ch](http://birchweid-uetikon.ch)) live gehen, der Spatenstich wurde durchgeführt und die Webcam aufgeschaltet. Das Grobkonzept für die Jubiläumspublikation wurde verabschiedet und die Aufträge für die Erarbeitung und Gestaltung wurden vergeben. Mit der beUnity-App-Gruppe wurden erste Gespräche zur Übernahme der App durch die Geschäftsstelle geführt.

### Personelles

Sabrina Boesch, Mitarbeiterin Kommunikation und Organisation, sowie Alex Santana, Maler, nahmen ihre Arbeit im Februar 2021 auf. Beide haben sich sehr schnell eingearbeitet und sind aus dem Team der Baugenossenschaft Rotach nicht mehr wegzudenken. Nicola Papaleo wurde nach 25 Jahren als Maler der Baugenossenschaft Rotach Ende April 2021 in den Ruhestand verabschiedet. Wir danken Nicola für seinen langjährigen und treuen Einsatz. Beat Giger, ehemaliger Leiter Bereich Finanzen und Rechnungswesen, hat sich dazu entschieden, beruflich einen neuen Weg einzuschlagen und die Baugenossenschaft Rotach zu verlassen. Seine Stelle konnte intern mit Thisanthi Thilaganathan besetzt werden. Mit Isaak Ornstein wurde für die dadurch freigewordene Stelle in der Finanzbuchhaltung Immobilien zeitnah eine Nachfolge gefunden.

Unser Hauswart Andreas Bürgi durfte zudem sein 20-jähriges Dienstjubiläum feiern. Wir bedanken uns an dieser Stelle für seine Treue und den unermüdlichen Einsatz für die Baugenossenschaft Rotach.



«An unserem Beruf schätzen wir den Abwechslungsreichtum und den Mix aus Büroarbeit und Aussendienst. Jeder Tag ist anders und wir haben mit verschiedenen Menschen mit unterschiedlichen Anliegen und Bedürfnissen zu tun. Darum sollte man für die Arbeit als Immobilienbewirtschaftler\*in nicht nur gute Menschenkenntnisse, sondern auch viel Einfühlungsvermögen mitbringen.»

Michèle Sandhofer und Christian Thalmann, Immobilienbewirtschaftler

## 3.1 Ordentliche Generalversammlung Juni 2021

Zum Zeitpunkt der geplanten ordentlichen Generalversammlung (GV) 2021 galten aufgrund der aktuellen Pandemie-Lage Beschränkungen für grössere Versammlungen. Die Statuten der Baugenossenschaft Rotach verlangen gemäss Artikel 19, dass die GV bis spätestens Ende Juni eines Jahres abgehalten werden muss. Gemäss Artikel 18, Absatz b der Statuten und gestützt auf die Covid-19 Verordnung 3, Art. 27 vom 19. Juni 2020 wurde die ordentliche GV 2021 daher im schriftlichen Verfahren (Urabstimmung) durchgeführt.

Die Abstimmungsunterlagen wurden den Genossenschaftler\*innen zusammen mit dem Jahresbericht 2020 und einem umfassenden Infodossier fristgerecht zugeschickt. Bis zum kommunizierten Stichtag gingen 337 Abstimmungscouverts auf der Geschäftsstelle ein, wovon eine Stimme als nicht gültig erklärt wurde. Als ungültig galt eine Stimme dann, wenn bei einer Abstimmungsfrage sowohl JA als auch NEIN angekreuzt wurde oder wenn der unterzeichnete Stimmrechtsausweis nicht beigelegt war. Es wurden total 336 gültige Stimmen gezählt. Das entspricht einer Wahlbeteiligung von rund 30%.

Die Restversammlung fand am 18. Juni 2021 im Gemeinschaftsraum Schweighofstrasse in der Siedlung Triemli 1 statt. Die eingegangenen Wahlcouverts wurden unter Aufsicht einer Juristin von Wohnbaugenossenschaften Schweiz geöffnet, kontrolliert und ausgezählt. Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission fungierten dabei als Stimmzähler. Alle Unterlagen wurden von der anwesenden Juristin geprüft und das Prüfergebnis protokolliert. Es wurde bestätigt, dass die Wahlresultate sowie die ungültigen Stimmen kontrolliert wurden und alles wahrheitsgemäss protokolliert wurde. Die vorgelegten Traktanden wurden alle mit klarem Mehr genehmigt.

### Jahresrechnung & Jahresbericht 2020

Die finanziellen Ergebnisse des Geschäftsjahres 2020 wurden den Genossenschaftler\*innen in der Infobroschüre präsentiert. Die detaillierten Zahlen zur Jah-

resrechnung 2020 konnten dem Jahresbericht 2020 entnommen werden. Hervorgehoben wurde im Speziellen der Wechsel der Abschreibungsvariante. Dieser wurde für den Jahresabschluss 2020 erstmals nur auf Basis der Gebäudekosten, das heisst ohne Land, vorgenommen. Durch diesen Wechsel konnten die Abschreibungen auf die Gebäude auf 4.7 Mio. Franken erhöht werden. Im Geschäftsjahr 2020 hat die Baugenossenschaft Rotach einen Cashflow von 8.7 Mio. Franken erwirtschaftet. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Erhöhung von rund 610'000 Franken. Diese ist primär auf den weiter gesunkenen Zinsaufwand zurückzuführen. Der Gesamtertrag 2020 hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Dies begründet sich dadurch, dass die Mietzinse der beiden im Jahr 2019 erworbenen Liegenschaften erstmals für ein ganzes Jahr eingenommen werden konnten. Der Jahresgewinn 2020 betrug 42'785 Franken. Die Jahresrechnung sowie die Verwendung des Jahresgewinns wurden mit eindeutigem Mehr genehmigt und der Vorstand wurde entlastet.

### Genehmigung Arrondierungskredit

Mit dem Arrondierungskredit sollen Liegenschaften in der Stadt Zürich, angrenzend an bestehende Rotach-Siedlungen oder sehr nahe zu diesen gelegen, erworben werden können. So konnte im August 2020 ein Kaufrechtsvertrag für die Liegenschaft Wechselwiesenstrasse 2 in Zürich Schwamendingen unterzeichnet werden. Da der Arrondierungskredit jeweils nur für ein Jahr gilt, muss er der Generalversammlung jährlich erneut zur Genehmigung unterbreitet werden. Der Kredit über 12 Mio. Franken wurde auch 2021 für ein weiteres Jahr genehmigt.

### Grundsatzentscheid Ersatzneubau

Mit dem Kauf des Grundstücks an der Wechselwiesenstrasse 2 hat sich das Neubaupotenzial an der gleichnamigen Strasse überproportional vergrössert. Der Vorstand hat aus diesem Grund beantragt, auch diese Liegenschaft abzurechnen und zusam-

men mit der 2019 bereits von der Generalversammlung beschlossenen Neubebauung der Grundstücke an der Wechselwiesenstrasse 4 und 6 neu zu bebauen. Dieser Vorschlag wurde mit grossem Mehr angenommen. Sobald das konkrete Bauprojekt vorliegt, wird es zusammen mit dem entsprechenden Kreditantrag erneut der Generalversammlung zur Abstimmung unterbreitet. Mit dem Ersatzneubau soll voraussichtlich 2024 gestartet werden.

### Ersatzwahlen

Als Ersatz für die aus der Kommission des Solidaritätsfonds ausgeschiedene Margrit Schulz wurde Sigrid Wick aus dem Rotachquartier zur Wahl vorgeschlagen. Aufgrund des Austritts von Markus Hegglin und Jasmin Buchs aus der Geschäftsprü-

fungskommission (GPK) hat sich mit Florian Heeb aus dem Rotachquartier ebenfalls ein neues Mitglied zur Wahl gestellt. Beide Kandidat\*innen wurden mit grosser Mehrheit in ihr neues Amt gewählt.

### Information Bau- und Sanierungsprojekte

Im Weiteren wurden die Genossenschaftler\*innen über den aktuellen Stand der Neubau-Siedlung Birchweid in Uetikon am See in Kenntnis gesetzt. Zusätzlich informierte der Vorstand darüber, dass die verschobene ausserordentliche Generalversammlung (a.o. GV) zum Schwerpunktthema «Langfristige Bauplanung» definitiv am 9. November 2021 stattfindet und die betroffenen Siedlungen vorgängig über geplante Massnahmen in Kenntnis gesetzt werden.



Jürg Aebli, Geschäftsführer



## 3.2 Ausserordentliche Generalversammlung vom 9. November 2021

Am 9. November 2021 trafen sich 166 Genossenschafter\*innen im Kongresszentrum Hotel Spirgarten in Zürich zur ausserordentlichen Generalversammlung. Aufgrund der geltenden Auflagen des Bundesrats waren nur Personen mit einem gültigen Covid-Zertifikat zugelassen und die Genossenschafter\*innen wurden gebeten, eine Maske zu tragen. Im Vorfeld dieser ausserordentlichen Generalversammlung fanden im Herbst 2021 im Rotachquartier in Zürich sowie in der Siedlung Obermatten in Rümlang Informationsveranstaltungen für die Bewohnenden der jeweiligen Siedlung statt.



### Bauprojekt und Objektkredit Ersatzneubau Triemli 4 genehmigt

Die ausserordentliche Generalversammlung wurde von Felix Zimmermann um 19 Uhr eröffnet. Die Stimmzähler wurden gewählt und die Traktandenliste wurde genehmigt. Anschliessend erläuterten die beiden anwesenden Architekten von toblergmür Architekten GmbH, welche mit ihrem Projekt «Marjorine» den Architekturwettbewerb zum Ersatzneubau Triemli 4 gewonnen hatten, das geplante Bauprojekt. Das vorgelegte Bauprojekt wurde mit eindeutigem Mehr angenommen und der Objektkredit von 12.5 Mio. Franken genehmigt. Ab Herbst 2023 sollten die Wohnungen bezugsbereit sein.

### Ja zum Grundsatzentscheid Ersatzneubau Obermatten

Der Grundsatzentscheid zum Ersatzneubau Obermatten in Rümlang sowie der dazugehörige Sozialplan für die betroffenen Genossenschafter\*innen wurde von der Generalversammlung mit klarer Mehrheit angenommen. Frei werdende Wohnungen in der Siedlung Obermatten werden daher ab sofort nur noch zur Zwischennutzung vermietet. Die Bedürfniserhebung für die Umsiedlungen sowie die Erarbeitung des Masterplans der Neubebauung werden frühestens ab 2027 erfolgen. Anfang der 2030er-Jahre werden das erarbeitete Bauprojekt und der dazugehörige Objektkredit den Genossenschafter\*innen zur Abstimmung vorgelegt. Sofern dem Antrag zugestimmt wird, ist vorgesehen, ab ca. 2032 mit der Umsetzung des Ersatzneubaus in Etappen zu beginnen.

### Grundsatzentscheid Ersatzneubau Nussbaumrank angenommen

Der Antrag des Vorstands zum Grundsatzentscheid Ersatzneubau Nussbaumrank über die fünf Liegenschaften Goldbrunnenstrasse 124, Nussbaumstrasse 24 und 26 sowie Saumstrasse 17 und 19 wurde ebenfalls mit klarem Mehr bestätigt. Mit der Annahme des vom Vorstand vorgeschlagenen Vorgehens wurde gleichzeitig der Gegenantrag eines Genossenschafters zum Erhalt der Häuser an der Saum- beziehungsweise Nussbaumstrasse deutlich abgelehnt. Vorbehältlich der Zustimmung durch eine weitere Generalversammlung wird mit dem Ersatzneubau Nussbaumrank frühestens 2027 gestartet. Zudem beauftragte die Generalversammlung mit eindeutiger Mehrheit den Vorstand und die Geschäftsstelle, allen Genossenschafter\*innen, welche vom geplanten Bauvorhaben betroffen sind, zwei Umsiedlungsangebote im selben Quartier zu unterbreiten.

### Langfristige Bauplanung

Im Verlauf des Abends erläuterte der Vorstand zudem Sinn und Zweck der «Langfristigen Bauplanung 2020–2050». Die gleichnamige Broschüre wurde den Genossenschafter\*innen bereits im Vorfeld der ausserordentlichen Generalversammlung (a.o. GV) zusammen mit der Einladung sowie allen Informationen zur a.o. GV per Post zugestellt. Die Broschüre zur langfristigen Bauplanung umfasst Handlungsvorschläge für jede Siedlung mit einem Zeithorizont über die nächsten 30 Jahre. Ziel der Broschüre war auch, dass jedes Mitglied der Baugenossenschaft Rotach Kenntnis darüber hat, was konkret in der jeweiligen Siedlung in den nächsten 15 Jahren baulich geplant ist, und sich frühzeitig darauf einstellen kann.

### Antrag Anpassung Wachstumsziel

Der durch einen Genossenschafter gestellte Antrag, das Wachstumsziel der Baugenossenschaft Rotach von rund 200 Wohnungen an das erreichte Wachstum anzupassen, so dass es mit den erfolgten Arrondierungskäufen und der neuen Siedlung Birchweid als erfüllt gilt, wurde von der Generalversammlung klar abgelehnt.

Nach diesem letzten Traktandum und nach einer umfangreichen a.o. GV mit angeregten Diskussionen, wurde die Versammlung um 21:38 Uhr vom Vorstandspräsidenten geschlossen. Im Namen des Vorstands bedankte sich Felix Zimmermann bei allen Anwesenden für die engagierte und rege Teilnahme.



Sabrina Boesch, Mitarbeiterin Bereich Kommunikation und Organisation

### 3.3 Vorstand

Der Vorstand führte 2021 insgesamt zehn ordentliche und vier ausserordentliche Vorstandssitzungen durch. Zusätzlich fand eine Vorstandsretraite statt, an welcher auch die Bereichsleitenden der Geschäftsstelle teilnahmen. Die Vorstandssitzungen fanden im Berichtsjahr ausnahmslos virtuell statt. Neben den monatlich wiederkehrenden Traktanden Finanzen, Aufnahme und Austritte von Mitgliedern und Kommunikation befasste sich der Vorstand zudem mit den jährlichen Finanzthemen Jahresabschluss 2020 und Budget 2022.

Die ordentliche Generalversammlung 2021 konnte aufgrund der coronabedingten Einschränkungen leider nicht physisch stattfinden und wurde daher als Urabstimmung durchgeführt. Die ausserordentliche Generalversammlung (a.o. GV) vom 9. November 2021 fand als Zertifikatsanlass mit Maskenpflicht im Kongresszentrum Spirgarten statt. Dabei wurde das Ersatzneubauprojekt Triemli 4 mit dem zugehörigen Objektkredit freigegeben, die «Langfristige Bauplanung 2020–2050» wurde vorgestellt und die beantragten Grundsatzentscheide zu den Ersatzneubauten Obermatten in Rümlang und Nussbaumrank im Rotachquartier wurden gefällt.

Der Vorstand hat sich im Berichtsjahr stark mit seiner Nachfolgeplanung beschäftigt. In den zwei kommenden Wahlperioden sind Austritte von insgesamt drei langjährigen Vorstandsmitgliedern vorgesehen. Um eine lange Einarbeitungszeit und einen umfassenden Wissenstransfer zu ermöglichen, wird der Generalversammlung 2022 der Antrag gestellt, den Vorstand für eine Wahlperiode um einen Sitz aufzustocken. Das Vorgehen wurde an der Vertrauensleuteversammlung vorgestellt und für gut befunden. Die Anforderungen an ein Vorstandsmitglied wurden auf der Webseite der Baugenossenschaft Rotach publiziert und ein Artikel im Rotach Info hat interessierte Bewerber\*innen über den Prozess informiert. Es sind zwei Bewerbungen eingegangen.

Im Hinblick auf den Baustart des Neubauprojekts Birchweid in Uetikon am See und des Ersatzneubaus Triemli 4 in der Stadt Zürich wurde deren Finanzierung final geregelt. Die Finanzkommission hat sich zudem vor dem Hintergrund des sich weiterhin in Veränderung befindenden Finanzierungsmarkts mit den Grundlagen und Rahmenbedingungen der Finanzierung der Genossenschaft auseinandergesetzt.

Im Rahmen der Organisationsentwicklung wurde das Geschäftsführungsreglement überarbeitet, verabschiedet und in Kraft gesetzt. Es regelt insbesondere die Zusammenarbeit von Vorstand und Geschäftsstelle sowie die Aufgaben und Zuständigkeiten der verschiedenen Gremien. Das neu geschaffene Baufachgremium hat sich konstituiert und die Arbeit aufgenommen. Es setzt sich aus Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und des Vorstands zusammen. Das Baufachgremium befasst sich mit übergeordneten Bauthemen und ist zuständig für die Erarbeitung und die Weiterentwicklung der Arbeitsgrundlagen im Bereich Bau, wie zum Beispiel die Bauprozesse und den Baustandard.

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

#### Ersatzneubau Triemli 4

Die a.o. GV vom 9. November 2021 hat dem präsentierten Ersatzneubau Triemli 4 mit grosser Mehrheit zugestimmt und einen Objektkredit von 12.5 Mio. Franken bewilligt.



Die Mietverträge endeten Ende Januar 2022. Bevor mit den bereits bewilligten Abbrucharbeiten begonnen werden kann, muss die Liegenschaft altlastensaniert werden. Mit dem Bezug der 17 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen ist ab Herbst 2023 zu rechnen. Die Genossenschaftler\*innen werden frühzeitig über den Start der Wohnungsbewerbungen informiert.

#### Neubau Birchweid

Nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung fand am 22. September 2021 der Spatenstich für die Arealüberbauung Birchweid in Uetikon am See statt. Mit Schaufeln und einem Bagger wurden symbolisch die Aushubarbeiten in Angriff genommen. Erstmals nach 50 Jahren kann die Baugenossenschaft Rotach einen Neubau auf der grünen Wiese realisieren und sich damit in einer dritten Gemeinde ausserhalb der Stadt Zürich niederlassen. Die Baupiste wurde errichtet und die Baustelle mit einer Schutzwand umschlossen. Bevor mit den Kanalisationsarbeiten und dem Fundament begonnen werden kann,

muss zuerst das Erdreich ausgehoben werden. Die Baufortschritte können mittels Webcam auf birchweid-uetikon.ch mitverfolgt werden. Mit dem Bezug der insgesamt 43 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern sowie der vier Ateliers, ist ab Januar 2024 (Hof C) resp. Juni 2024 (Hof B) zu rechnen. Die Genossenschaftler\*innen werden frühzeitig über den Start der Wohnungsbewerbungen informiert.

#### Ersatzneubau Hard Ost

Seit dem Grundsatzentscheid der Generalversammlung zum Ersatzneubau Hard Ost haben sich die Rahmenbedingungen, vor allem aufgrund der Thematik des Lärmschutzes an der verkehrsexponierten Lage, verändert. Durch verschiedene Entscheide des Bundesgerichts hat sich die Umsetzung der Lärmschutzvorschriften verschärft und sich dadurch der Gestaltungsspielraum für einen Ersatzneubau verringert. Aufgrund dieser aktuell unberechenbaren Rechtslage wurde die Durchführung eines Architekturwettbewerbs bis auf Weiteres sistiert.



#### Ersatzneubau Wechselwiesenstrasse

Die Generalversammlung 2019 hat den Abbruch und den Neubau der Liegenschaften Wechselwiesenstrasse 4 und 6 im Grundsatz beschlossen und den Vorstand mit der entsprechenden Planung beauftragt. Im August 2020 konnte zudem ein Kaufrechtsvertrag für die direkt angrenzende Liegenschaft Wechselwiesenstrasse 2 unterzeichnet werden. Die Generalversammlung 2021 hat beschlossen, auch diese Liegenschaft abzubrechen und ins Gesamtprojekt Ersatzneubau Wechselwiesenstrasse zu integrieren. Der Projektausschuss hat die Planungsarbeiten aufgenommen und einen anonymen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren mit sechs Architekturbüros gestartet.

#### Umsetzung Wachstumsstrategie

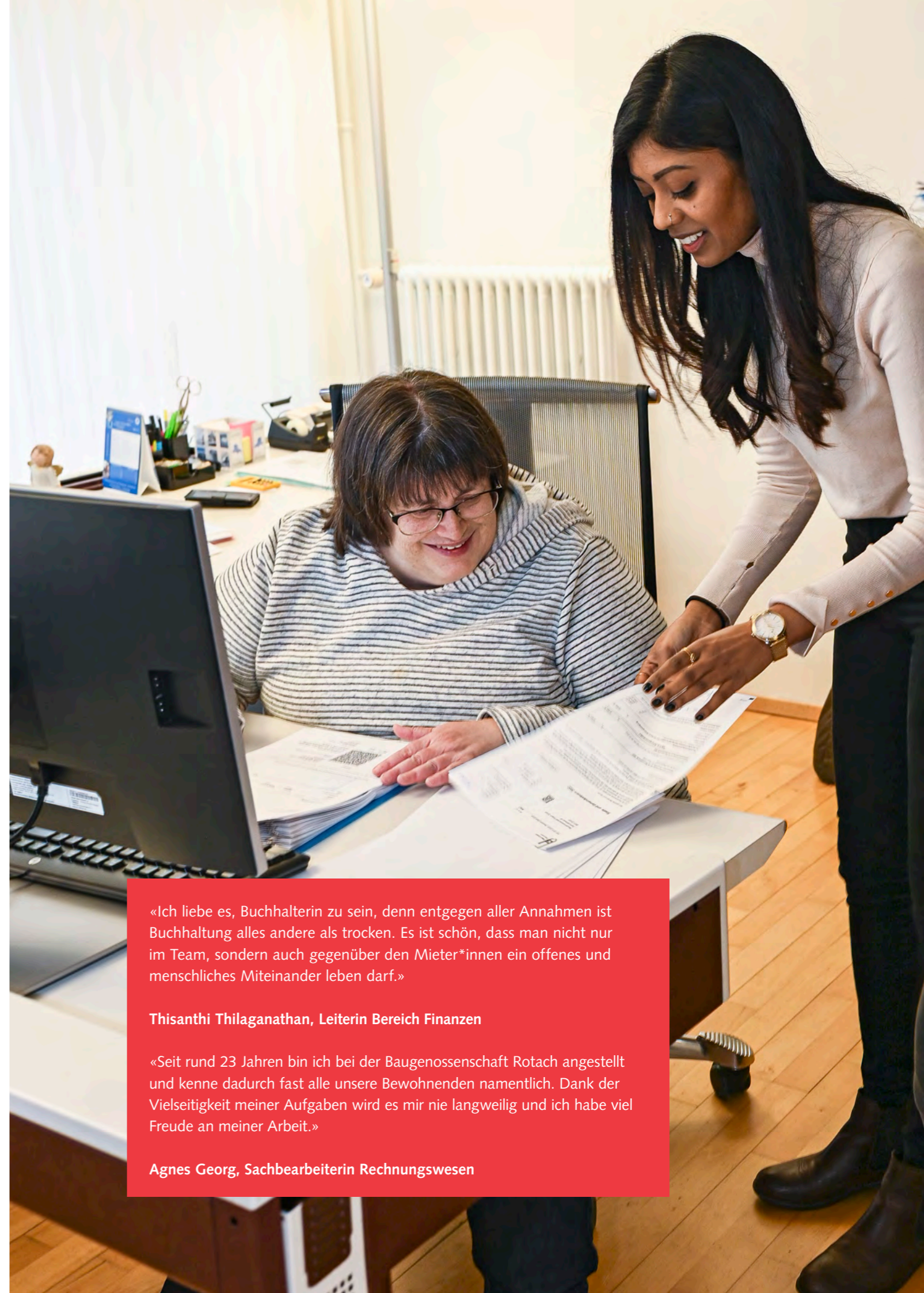
Die Arrondierungsbemühungen wurden systematisch und laufend weitergeführt und das Gespräch mit Eigentümern von Arrondierungsobjekten wurde gesucht. Mit dem Arrondierungskredit, welcher dem Vorstand die Möglichkeit gibt, im Rahmen der Wachstumsstrategie bestehende Liegenschaften in der Stadt Zürich zu kaufen, konnte im Dezember 2021 die Liegenschaft Saumstrasse 48, direkt angrenzend an die Siedlung Rotachquartier in der Stadt Zürich, erworben werden. Eine direkt angrenzende Arrondierungsmöglichkeit ist äusserst selten. Die Liegenschaft mit insgesamt zehn Wohnungen wurde ins Rotachquartier integriert.

#### Langfristige Bauplanung

Die zusammenfassende Broschüre «Langfristige Bauplanung 2020–2050» wurde finalisiert, gedruckt und an der a.o. GV vom 9. November 2021 präsentiert. Die a.o. GV hat die Grundsatzentscheide für die Ersatzneubauten Nussbaumrank im Rotachquartier und Obermatten in Rümlang mit klarer Mehrheit gefällt und dem Vorstand den Auftrag erteilt, die Planung an die Hand zu nehmen.

#### Arbeitsgruppe 100-Jahr-Jubiläum der Baugenossenschaft Rotach

Im Jahr 2024 wird die Baugenossenschaft Rotach ihr 100-jähriges Bestehen feiern. Für die Vorbereitung der Jubiläumsfeierlichkeiten wurden drei Teilprojekte definiert: eine Jubiläumspublikation, bei welcher auch die Genossenschaftler\*innen zu Wort kommen sollen, ein grosses Fest sowie lokale Aktivitäten in den Siedlungen. Das Grobkonzept für die Jubiläumspublikation wurde verabschiedet und ein Gestaltungswettbewerb wurde durchgeführt. Mit einem Aufruf, der im Rotach Info publiziert und in den Treppenhäusern ausgehängt wurde, wurden alte Fotos und Dokumente gesucht. Die Genossenschaftler\*innen werden zu einem späteren Zeitpunkt in die unterschiedlichen Teilprojekte involviert.



«Ich liebe es, Buchhalterin zu sein, denn entgegen aller Annahmen ist Buchhaltung alles andere als trocken. Es ist schön, dass man nicht nur im Team, sondern auch gegenüber den Mieter\*innen ein offenes und menschliches Miteinander leben darf.»

**Thisanthi Thilaganathan, Leiterin Bereich Finanzen**

«Seit rund 23 Jahren bin ich bei der Baugenossenschaft Rotach angestellt und kenne dadurch fast alle unsere Bewohnenden namentlich. Dank der Vielseitigkeit meiner Aufgaben wird es mir nie langweilig und ich habe viel Freude an meiner Arbeit.»

**Agnes Georg, Sachbearbeiterin Rechnungswesen**

### 3.4 Vertrauensleute

Auch wenn die Coronapandemie im vergangenen Jahr viele Bereiche auf die eine oder andere Weise beeinflusst und begleitet hat, wurde innerhalb der Baugenossenschaft Rotach, in den verschiedenen Kommissionen und Gremien, auf der Geschäftsstelle und in den Siedlungen vielfältig und engagiert gelebt, mitgestaltet und gearbeitet.

Am 29. März 2021 trafen sich die Vertreter\*innen der Sikos, der Hauskommission 60+, der Geschäftsprüfungskommission und der Kommission des Solidaritätsfonds zusammen mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle zur ersten **digitalen Vertrauensleuteversammlung**. Aufgrund des zu der Zeit geltenden Versammlungsverbots war es leider nicht möglich, die Versammlung im gewohnten Rahmen mit einem gemeinsamen Abendessen durchzuführen. Als Dankeschön für ihr Engagement haben die Vertrauensleute im Vorfeld der Versammlung ein kleines Apéro-Päckli per Post erhalten. So waren alle bestens ausgestattet für den gemeinsamen digitalen Apéro am Ende der Veranstaltung. Neben der Vorstellung der neuen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle war das Hauptthema die Nachfolgeplanung des Vorstands. Es gehört zu den Aufgaben des Vorstands, sich bewusst mit der Nachfolgeplanung seiner Mitglieder zu beschäftigen und dafür zu sorgen, dass der Generalversammlung geeignete neue Kandidat\*innen vorgestellt werden können. Oft ergeben sich Vorstandskandidaturen aus den Reihen der Vertrauensleute. Es wurden die Aufgaben und Rollen im Vorstand erklärt und die Voraussetzungen für eine Kandidatur erläutert.

Die Gestaltung und Planung von Aktivitäten war auch für die **Siedlungskommissionen** (Sikos) eine Herausforderung. So mussten immer wieder neue Rahmenbedingungen aufgrund der Coronapandemie berücksichtigt werden, es gab Personenbeschränkungen bei Anlässen und teilweise galt sogar eine Zertifikatspflicht. Die Sikos haben sich dadurch aber nicht ausbremsen lassen und es fehlte nicht an Ideenreichtum für die Umsetzung toller Aktionen und Veranstaltungen. In der Sied-

lung Triemli wurde das Fest der Kulturen mit verschiedenen Köstlichkeiten gefeiert und auf dem Dachgarten wurde spontan eine EM-Fussball-Bar aufgestellt. Im Rotachquartier wurde Sperrgut entsorgt, verschiedene Sikos haben Überraschungen an Ostern verteilt und den Samichlaus im Dezember begrüsst. Es fanden Grillabende, ein Marroniplausch und Apéros im Freien statt.

Die **Siedlungsversammlungen** fielen in diesem Jahr aufgrund des Versammlungsverbots aus. Einige Sikos haben ihre Mitglieder schriftlich über die relevanten Themen informiert. Es gab auch einige personelle Wechsel in den Sikos. Gerne möchten wir uns an dieser Stelle für das Engagement aller ausgetretenen, aktuellen und neuen Siko-Mitglieder bedanken. Sie bemühen sich mit immer neuen Ideen um ein angeregtes und spannendes Zusammenleben in unserer Genossenschaft.

Das diesjährige **Obleutetreffen** fand am 4. November 2021 statt. Die Obleute trafen sich dabei zusammen mit Vertretern aus Vorstand und Geschäftsstelle bei einem gemütlichen Abendessen. Anknüpfend an das Obleutetreffen vom letzten Jahr wurde über den aktuellen Stand zum Thema E-Mobilität, die Gründung des Baufachgremiums sowie zum Stand des Kommunikationskonzepts berichtet. Diskutiert wurde auch die Situation rund um Corona und es waren sich alle einig, dass die physischen Kontakte fehlen und die Siedlungsversammlungen 2022, wenn irgendwie möglich, physisch durchgeführt werden sollen.

Auch im Rahmen von **«mehr als wohnen»** wurden Projekte weitergeführt und neue Ideen eingebracht. In der Siedlung Triemli hat sich eine Interessengruppe für die gemeinschaftliche Haltung von Kaninchen gebildet. Gemeinsam mit der Geschäftsstelle wurde über Haltungsbedingungen diskutiert und der Platzbedarf wurde abgeklärt. Mit der beUnity-App-Gruppe haben erste Gespräche zur Übernahme der App durch die Geschäftsstelle stattgefunden. Die projektbeteiligten Genossenschafter\*innen haben die App, wie sie

aktuell in den Siedlungen Triemli und Hard/Bullinger sowie im Rotachquartier im Einsatz ist, aufgebaut und stetig weiterentwickelt. Es ist vorgesehen, dass die Geschäftsstelle die beUnity-App 2022 übernehmen und weiteren Siedlungen den Zugang zur App ermöglichen soll. Viele Personen haben ihre Mitgliedschaft für den Mitgliederla-

den POT in der Siedlung Triemli erneuert. Leider war das im POT eingemietete Bistro «Zum guten Heinrich» so stark von den coronabedingten Einschränkungen betroffen, dass sie den Betrieb nicht mehr weiterführen und den Vertrag mit dem POT per Ende des Jahres auflösen mussten.



Tobias Grüter, Projektleiter Bau

«Immobilienbewirtschaftung ist viel mehr, als nur Mietverträge auszustellen. Es ist eine Arbeit, die anspruchsvoll ist, aber auch viel Freude macht. Kein Tag ist wie der andere. Unsere Aufgaben sind abwechslungsreich und vielseitig und man hat mit verschiedenen Anspruchsgruppen zu tun. Den familiären Umgang im Team und mit den Genossenschafter\*innen schätzen wir sehr: Man schaut zueinander und die Wertschätzung ist hoch.»

V.l.n.r. Besart Tushi, Behare Berisha, Christa Isenschmid (Leitung), Michèle Sandhofer und Christian Thalmann, Team Immobilienbewirtschaftung





«Ganz besonders freut es mich, wenn unsere Genossenschafter\*innen persönlich bei mir am Empfang vorbeikommen und sich für meine Arbeit bedanken. Dieser direkte Kontakt mit den Menschen ist es auch, der meinen Berufsalltag so spannend und abwechslungsreich macht.»

Behare Berisha, Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung

### 3.5 Solidaritätsfonds

Die Coronapandemie und die damit verbundenen Massnahmen und Einschränkungen haben das Leben und die Wirtschaft im Jahr 2021 noch immer stark geprägt. Die Auswirkungen der Pandemie waren auch in der Baugenossenschaft Rotach auf verschiedenen Ebenen spürbar. Durch die Homeoffice-Pflicht und durch Einschränkungen im schulischen Bereich hat sich das Leben weiterhin stark in die eigenen vier Wände verlagert. Für manche Menschen hatte die Pandemie psychisch und finanziell schwere Folgen. Die Kommissionsmitglieder des Solidaritätsfonds hatten daher im Berichtsjahr erneut mehr Anfragen und Gesuche zu bearbeiten als in den Jahren zuvor.

Dank der seit vielen Jahren aktiv gelebten Kultur der Solidarität in unserer Genossenschaft hat der Solidaritätsfonds die Möglichkeit, insbesondere Menschen, die unverschuldet in finanzielle Schwierigkeiten gelangt sind, zu unterstützen und die wirtschaftliche Notlage der Gesuchsteller\*innen mit einem entsprechenden finanziellen Beitrag zu lindern. Die Prüfung der Gesuche erfolgt sorgfältig und in jedem Fall absolut vertraulich.

Der Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach wird gemeinsam von allen Genossenschafter\*innen getragen. Er wird mit einem monatlichen Betrag von zwei Franken pro Wohnung direkt über den Mietzins geäufnet. Basis für die Verwendung der Fondsgelder ist das Reglement des Solidaritätsfonds: Einerseits sollen Genossenschafter\*innen, welche 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. 2021 wurde kein solches Projekt eingereicht. Die Mitglieder des Solidaritätsfonds freuen sich, wenn künftig auch wieder Gesuche für interessante siedlungsbezogene Projekte eingereicht werden.

Wer unerwartet wegen Arbeitslosigkeit, Unfall, Krankheit, einer hohen Arzt- oder Zahnarztrechnung oder eines anderen einschneidenden Ereignisses in eine schwierige finanzielle Situation gerät, kann sich jederzeit an die Kommissionsmitglieder des Solidaritätsfonds wenden. Die Mitglieder beraten persönlich und helfen gerne unkompliziert weiter. Zudem bietet der Solidaritätsfonds allen Genossenschafter\*innen Unterstützung für die Erstellung des Gesuchs, welches jeweils für die Beanspruchung von finanzieller Hilfe erforderlich ist. Zögern Sie also nicht, mit den Mitgliedern des Solidaritätsfonds in Kontakt zu treten.

Die Kommission setzt sich aus maximal fünf Mitgliedern zusammen, welche jeweils für eine Amtszeit von drei Jahren gewählt werden. Alle Mitglieder wohnen verteilt in den verschiedenen Siedlungen der Baugenossenschaft Rotach. Jedes Mitglied des Solidaritätsfonds bearbeitet nur Anträge aus Siedlungen, in denen es selbst nicht wohnhaft ist. So sind Anonymität, höchste Vertraulichkeit und Diskretion jederzeit gewährleistet. Im letzten Jahr ist Margrit Schulz aus der Kommission zurückgetreten. Weil die Generalversammlung coronabedingt schriftlich durchgeführt wurde, wurde Margrit Schulz persönlich und im kleinen Rahmen für ihre langjährige und engagierte Mitarbeit verdankt. An ihrer Stelle hat die Generalversammlung 2021 Sigrid Wick als neues Kommissionsmitglied mit grosser Mehrheit gewählt.

Alle Informationen über den Solidaritätsfond, die Reglemente und die für ein Gesuch relevanten Formulare sind online auf der Rotach-Website ([rotach.ch](http://rotach.ch)) zu finden. Ebenfalls dort aufgeführt sind die Kontaktdaten des für die jeweilige Siedlung zuständigen Kommissionsmitglieds.

## 4 Ökologische Nachhaltigkeit

Die Sicherstellung einer hohen ökologischen Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Anliegen der Baugenossenschaft Rotach. Einerseits aufgrund des vorhandenen Kenntnisstands zur Geschwindigkeit und zu den Folgen der Klimaerwärmung, andererseits aber auch, um der steigenden Nachfrage der Genossenschaftler\*innen nach Möglichkeiten, ein nachhaltigeres Leben zu führen, zu begegnen.

Dazu gibt es unterschiedliche Ansatzpunkte: die Bereitstellung einer möglichst klimaneutralen Wärmeerzeugung, die Reduktion grauer Energie beim Wohnungsbau, die Installation von Ladestationen für die Elektromobilität oder auch die Förderung einer biodiversen Siedlungsumgebung.

### Energiemonitoring

Das jährliche Energiemonitoring dient der Messung und Überwachung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen aller Siedlungen. Die Heizperiode 2020/2021 war gegenüber der Vorperiode deutlich kühler, was zu einer Zunahme des Endenergieverbrauchs für die Raumheizung und die Aufbereitung des Brauchwarmwassers geführt hat. Der Endenergieverbrauch betrug total 11.2 GWh oder 94 kWh pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche. Dieser Energieverbrauch verursachte Treibhausgasemissionen von gut 2'200 Tonnen. Im Vorjahresvergleich bedeutet das eine Zunahme von 1.3 GWh oder 11 kWh pro m<sup>2</sup>, was wiederum eine Zunahme der Treibhausgasemissionen von rund 240 Tonnen bedeutet.\*

Die Zunahme der verursachten Treibhausgasemissionen gegenüber dem Vorjahr ist stark witterungsbedingt. Vergleicht man die witterungsberinigten Treibhausgasemissionen der letzten vier Jahre, resultiert eine Reduktion von knapp 200 Tonnen oder 8.5% pro Jahr. Einen positiven

Einfluss auf die Reduktion der Treibhausgasemissionen in den letzten vier Jahren hatten der Heizungsersatz und die Erhöhung des Biogasanteils auf 30% in der Siedlung Obermatten in Rümlang, der Heizungsersatz in der Siedlung Triemli 3 inklusive deren Betriebsoptimierung sowie die Erhöhung des Biogasanteils im Standardgasmix des Gaslieferanten in der Stadt Zürich.

### E-Mobilität

Die Nachfrage nach Ladestationen für Elektrofahrzeuge ist deutlich gestiegen. Damit die Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge nachgerüstet werden können, wurden in einem ersten Schritt Leistungsmessungen durchgeführt. Damit konnte die Energiemenge ermittelt werden, die mit dem jeweils vorhandenen Starkstromanschluss für die Elektromobilität zur Verfügung steht. Anhand eines Pilotprojekts in der Siedlung Dettenbühl in Wettswil a.A. werden die Details der E-Mobilität wie Standards, Wahl des Partners, Kosten und Preise definiert. Die entsprechenden Abklärungen und Vorbereitungen benötigen mehr Zeit als geplant, weshalb sich das Pilotprojekt verzögert hat. Das Pilotprojekt bildet sodann auch die Basis für die Ausrüstung weiterer Siedlungen mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Das Pilotprojekt wird im 1. Halbjahr 2022 dem Vorstand zur Beratung unterbreitet.

### Planungsstand Heizungsersatz

Die Erzeugung von Heizwärme und die Aufbereitung des Brauchwarmwassers benötigen sehr viel Energie. Die Art des eingesetzten Heizsystems hat dabei einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der verursachten Treibhausgasemissionen. So liegt der Treibhausgasausstoss bei einer Siedlung, die mit einer Wärmepumpe beheizt wird, bei ca. 2.5 kg

pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche und bei einer Siedlung mit Ölheizung bei 40–45 kg pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche.

Die Baugenossenschaft Rotach möchte die noch vorhandenen Öl-/Gasheizungen baldmöglichst durch klimaneutrale Alternativen ersetzen. Dazu gilt es auch, stets den Lebenszyklus einer Liegenschaft mitzubedenken, damit die Investitionen über einen möglichst langen Zeitraum abgeschrieben werden können. Die Basis dazu bildet die erneuerte langfristige Bauplanung.

Ende 2021 wurde die bestehende Ölheizung der Siedlung Grimsel stillgelegt, der Öltank ausgebaut und die Siedlung an das ewz-Fernwärmenetz angeschlossen.

Die Projektierung des Gasheizungsersatzes in der Siedlung Hammer/Fröbel ist abgeschlossen. In der nächsten Heizperiode wird die Heizwärme mittels Erdsonden-Wärmepumpen-Heizung erfolgen. Zusätzlich wird auf den Dächern eine PV-Anlage installiert, welche den Strom für die Wärmepumpen-Anlage liefert und für den Eigenverbrauch in den Haushalten vorgesehen ist.

Ende 2021 wurden bei der Baugenossenschaft Rotach noch rund 700 Wohnungen mit Öl- oder Gasheizungen beheizt. Die LFBP sieht vor, dass bis im Jahr 2030 nur noch die Gasheizung in der Siedlung Obermatten in Betrieb sein wird. Diese wird im Rahmen des etappierten Ersatzneubaus Obermatten in den 2030er-Jahren durch eine klimaneutrale Variante ersetzt. Die Gasheizung im Triemli 2 wird 2023 ersetzt. Es erfolgt voraussichtlich ein Anschluss an die städtische Heizzentrale Triemli. Als Ersatzvariante für die Wärmeerzeugung im Rotachquartier ist der Anschluss an eine Fernwärmeheizentrale der Stadt Zürich frühestens 2027 angedacht. Im Rahmen der bevorstehenden Ersatzneubauprojekte Triemli 4, Wechselwiesenstrasse und Hard Ost werden in den nächsten fünf Jahren vier weitere Öl- oder Gasheizungen ersetzt. Neubauten sind zudem energetisch optimiert, was durch den geringeren Wärmebedarf zu einer zusätzlichen Reduktion von Treibhausgasemissionen führt.

Die PV-Anlage im Triemli 1 hat im Berichtsjahr 167'842 kWh Strom produziert. Nach dem überdurchschnittlichen Ertrag im Jahr 2020 aufgrund des sonnigen Sommers lieferte die PV-Anlage 2021 etwa gleich viel Strom wie 2019.

\*Die im Jahresbericht 2020 publizierten Werte für den Endenergieverbrauch wurden auf Basis der korrigierten Heizgradtage berechnet. Um die Struktur und die Lesbarkeit des Energiemonitorings zu verbessern, erfolgt die Bilanzierung der Energieträger Öl und Gas seit diesem Jahr gemäss SIA 380 auf den Brennwert bezogen. Die Werte der Vorperiode wurden nochmals neu berechnet und können nicht mit den im Jahresbericht 2020 publizierten Werten verglichen werden.



Roli Kaufmann, Leiter Malerbetrieb

## 5.1 Zahl der Genossenschaftsmitglieder

1. Januar 2021	1139
31. Dezember 2021	1138

## 5.2 Im Gedenken an die Verstorbenen

<b>Januar 2021</b> <b>Fährdrich Brigitte</b> Obermattenstrasse 9	<b>Februar 2021</b> <b>Steinmann Erwin</b> Rotachstrasse 67	<b>März 2021</b> <b>Hernach Maria</b> Kirchgasse 19  <b>Wildhaber Alois</b> Tempelhofstrasse 8	<b>Juni 2021</b> <b>Kluser Christian</b> Obermattenstrasse 28
<b>Juli 2021</b> <b>Kalkan Cemil</b> Obermattenstrasse 30	<b>September 2021</b> <b>Cankurt Denho</b> Birmensdorferstrasse 437	<b>Oktober 2021</b> <b>Raggenbass Erika</b> Rotachstrasse 44	<b>Dezember 2021</b> <b>Guatelli Edeltrud</b> Gertrudstrasse 66

Ihren Familien und Freunden gilt unser herzliches Beileid.

## 5.3 Umzüge

### Wohnungskündigungen und Wohnungswechsel

Wohnungsbestand per 31. Dezember 2021: 1112

Jahr	Total	davon interne Wohnungswechsel
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
2021	86	28

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



«Als Hauswart sollte man handwerklich begabt sein, ein Flair für Büroarbeiten haben und den Umgang mit Menschen mögen. Der Kontakt mit unseren Mieter\*innen ist daher auch das, was mich tagtäglich motiviert und was ich an meinem Beruf besonders schätze.»

**Marco Höppeler, Hauswart**

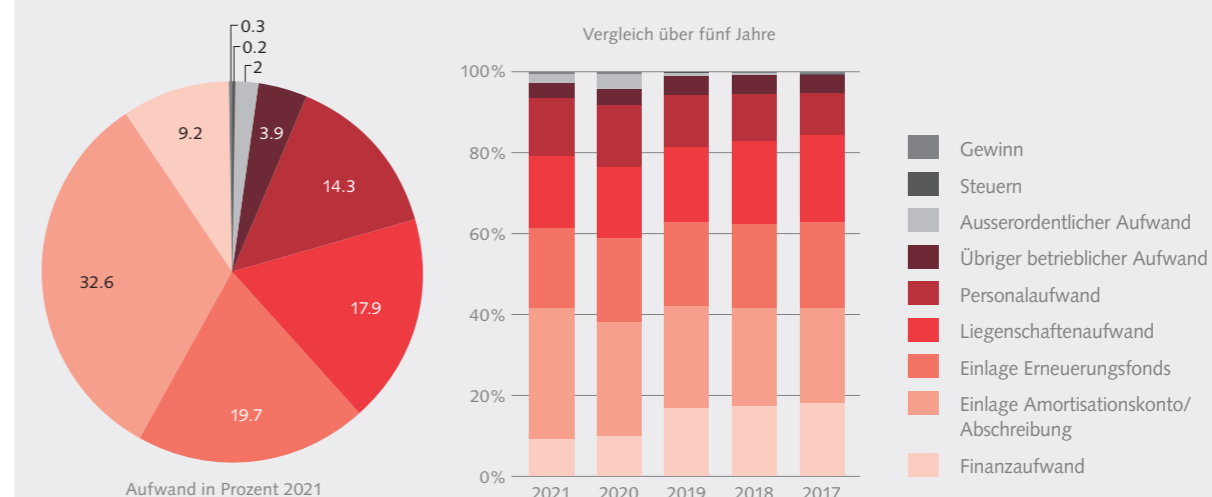


## 6.1 Erfolgsrechnung

IN CHF		2021	2020
	Anhang-Nr.		
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Mietzinsenträge ./ . Leerstände/Mietzinsverlust		15'651'411	15'951'638
Erträge aus Nebenkosten		587'868	609'882
Dienstleistungsertrag		58'899	49'765
Übrige Erträge	2.17	45'525	38'442
Aktivierte Eigenleistungen		383'637	339'362
<b>Total Erlöse</b>		<b>16'727'340</b>	<b>16'989'089</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>			
Unterhalt/Reparaturen		1'987'638	1'966'820
Baurechtszins		97'263	97'263
Versicherungen		166'004	170'206
Abgaben/Gebühren		746'808	759'211
Einlage Erneuerungsfonds		3'289'740	3'545'731
<b>Personalaufwand</b>			
Betrieb		736'072	951'280
Verwaltung		1'340'042	1'308'013
Bau		309'631	308'795
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>			
Büro- und Beratungsaufwand		550'684	618'516
Organkosten		102'910	99'434
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen</b>		<b>7'400'549</b>	<b>7'163'820</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>			
Abschreibungen mobile Sachanlagen		73'523	88'580
Einlage Amortisationskonto		5'378'128	4'707'757
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1'948'897</b>	<b>2'367'482</b>
<b>Finanzaufwand</b>			
Zinsaufwand Hypotheken		1'231'072	1'374'720
Zinsaufwand Darlehens-/Depositenkasse		300'578	310'943
Übriger Finanzaufwand		1'825	2'530
<b>Finanzertrag</b>		<b>2'553</b>	<b>2'219</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>417'975</b>	<b>681'508</b>

IN CHF		2021	2020
	Anhang-Nr.		
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.1	338'456	600'000
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.2	5'468	2'723
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>84'987</b>	<b>84'230</b>
Direkte Steuern		33'174	41'445
<b>JAHRESGEWINN</b>		<b>51'813</b>	<b>42'785</b>

Erfolgsrechnung: Aufwand in Prozent



## 6.2 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2021

Gewinnvortrag	CHF	434'826
Total Jahresgewinn gemäss Bilanz	CHF	51'813
<b>TOTAL BILANZGEWINN</b>	CHF	<b>486'639</b>
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	CHF	-20'000
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	CHF	<b>466'639</b>

### 6.3 Bilanz/Aktiven

IN CHF	Anhang-Nr.	2021	2020
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		5'541'180	4'080'517
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Genossenschafter und Genossenschafterinnen		9'459	15'530
Übrige kurzfristige Forderungen	2.1	4'635	4'787
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>			
Vorausbezahlte Aufwendungen		516'870	
Heizkosten		461'409	922'983
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>6'533'555</b>	<b>5'023'817</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Contracting Heizanlagen	2.2	316'300	0
Finanzanlagen	2.3	245'742	244'742
<b>Sachanlagen</b>			
Landkosten	2.4	52'968'922	30'502'508
Gebäude auf eigenem Land		271'591'442	
./.. Amortisationskonto		- 63'297'074	208'443'425
Gebäude auf Land im Baurecht		28'426'233	
./.. Amortisationskonto		- 7'016'600	21'491'924
Unbebautes Land		136'311	
./.. Amortisationskonto		- 136'310	1
<b>Baukonti</b>	2.5	<b>9'587'030</b>	<b>2'994'154</b>
<b>Anzahlung für Landkäufe</b>			
Wechselwiesenstrasse 2		628'901	3'363'416
Übrige Sachanlagen	2.6	304'377	372'008
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		36'050	15'400
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>293'791'324</b>	<b>267'427'579</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>300'324'879</b>	<b>272'451'396</b>

### Bilanz/Passiven

IN CHF	Anhang-Nr.	2021	2020
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.7	3'297'288	1'543'189
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Depots	2.8	5'250	4'920
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>			
Aufwandabgrenzung		1'678'578	
Vorausbezahlte Mietzinse		712'005	
Akontozahlungen Heizkosten		667'025	3'057'608
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>6'360'146</b>	<b>4'142'416</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>			
Hypotheken		134'130'000	
EGW-Anleihen		68'000'000	
Depositenkasse		52'542'462	254'672'462
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>254'672'462</b>	<b>230'873'311</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Erneuerungsfonds		29'719'794	
Rückstellung 100-Jahr-Jubiläum		360'000	
Neubaufonds		1'094'984	
Solidaritätsfonds		210'555	31'385'332
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>286'057'795</b>	<b>260'443'854</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>		<b>292'417'940</b>	<b>264'586'270</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Genossenschaftskapital</b>			
Pflichtanteile		6'305'500	
Freiwillige Anteile		174'800	6'480'300
<b>Gesetzliche Gewinnreserve</b>		<b>940'000</b>	<b>920'000</b>
<b>Bilanzgewinn</b>			
Vortrag Vorjahr		434'826	
Jahresgewinn		51'813	486'639
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>7'906'939</b>	<b>7'865'126</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>300'324'879</b>	<b>272'451'396</b>

## 6.4 Anhang zur Jahresrechnung

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

**1.1** Der Jahresabschluss 2021 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	2021	2020
<b>2.1 Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Verrechnungssteuern	893	777
Bargeldkassen von Hauswarten und Malerbetrieb	1'400	1'400
Guthaben von Wohngenossenschaft ASIG	2'342	2'611
	<b>4'635</b>	<b>4'788</b>

**2.2 Langfristige Verträge Energie-Contracting**

Unter der Bilanzposition «Contracting Heizanlagen» werden die vorausbezahlten Anschlussbeiträge ausgewiesen, welche über die Vertragslaufzeit amortisiert werden.

Contracting Energiekosten Grimsel	316'300	0
-----------------------------------	---------	---

**2.3 Finanzanlagen**

Aktien Logis Suisse AG	3'500	3'500
Anteilschein «Wohngenossenschaft 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
Kautions Zentrale Paritätische Berufskommission	10'142	10'142
Anteilschein «Genossenschaft Idée Coopérative»	1'000	0
	<b>245'742</b>	<b>244'742</b>

**2.4 Landkosten**

Siehe Jahresbericht Seite 42 + 43

**2.5 Baukonti**

Ersatzneubau Hard Ost	412'770	375'388
Heizungersatz Grimsel	0	10'097
Heizungersatz Obermatten, Rümlang	0	377'814
Ersatzneubau Triemli 4	1'170'229	656'112
Neubau Birchweid	5'132'970	1'234'221
Velounterstände Triemli 2	0	17'131
Umgebung Dettenbühl	8'325	8'325
Sanierung Balkon und Veloabstellplatz Grimsel	634'516	67'930
Fensterersatz und Absturzsicherung Rotachquartier	1'865'256	99'833
Ersatzneubau Wechselwiesenstrasse	111'923	36'681
Fernleitungssanierung Rotachquartier	0	7'999
Ersatz Garagentore Obermatten	0	92'421

IN CHF	2021	2020
Treppenanlagen Huebacher	16'379	5'100
Umnutzung Öltankraum Dettenbühl	0	5'100
Leistungsmessungen E-Mobilität	22'527	0
Pilotprojekt E-Mobilität Dettenbühl	12'747	0
Heizungersatz Hammer/Fröbel	97'168	0
Machbarkeitsstudie Sanierung Goldbrunnenstrasse 128	56'736	0
Machbarkeitsstudie Nussbaumstrasse 18	45'485	0
	<b>9'587'030</b>	<b>2'994'154</b>

**2.6 Übrige Sachanlagen**

PV-Anlage Triemli 1	250'000	278'000
Mobiliar	25'002	44'002
Maschinen und Geräte	371	2
Fahrzeuge	18'000	32'000
EDV-Anlagen	11'002	18'002
Kehrichtcontainer	2	2
	<b>304'377</b>	<b>372'008</b>

**2.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Kreditoren Dritte	3'174'897	1'411'763
Auszuzahlendes Genossenschaftskapital	11'000	22'500
Verrechnungssteuer Zinsen Depositenkasse	101'339	104'757
Nicht bezogene Anteilscheinkapitalzinsen	85	203
Nicht bezogene Heizkostenguthaben	3'967	3'967
Durchgangskonto Bank	6'000	0
	<b>3'297'288</b>	<b>1'543'190</b>

**2.8 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Depotleistungen für Hofschlüssel Birkenhof	2'970	2'790
Depotleistungen Dachgarten Triemli 1	2'250	2'100
Depotleistungen Schlüssel Sonnensegel Rotachquartier	30	30
	<b>5'250</b>	<b>4'920</b>

**2.9 Erneuerungsfonds**

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

**2.10 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.

**2.11 Vorstandshonorare**

Ordentliche Entschädigung für Vorstandstätigkeit	84'750	93'300
Bautenentschädigung (zulasten Baukonti)	99'664	130'900

**2.12 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

Energiecontracting-Vertrag	
Liegenschaft:	Grimsel
Laufzeit:	34 Jahre 01.12.2021 bis 30.09.2055
Grundpreis:	CHF 0 pro Monat plus Energiebezug gemäss tatsächlicher Menge

IN CHF 2021 2020

### 2.13 Derivative Finanzinstrumente

Instrument: Zinssatzswaps					
Kontraktwert:		CHF	30'000'000	CHF	30'000'000
Marktwert:		CHF	-3'001'312	CHF	-4'488'082

Instrument: Cross Currency Swaps					
Kontraktwert:	USD 54'812'541	CHF	50'000'000	CHF	50'000'000
Marktwert:		CHF	-399'760	CHF	-4'760'070

Instrument: Devisenterminkontrakt					
Kontraktwert:	USD 53'250'523	CHF	49'004'365	CHF	31'012'087
Marktwert:		CHF	-607'475	CHF	-894'334

Instrument: Zins-Put-Optionen					
Kontraktwert:	USD 0	Basispreis	0		0
Marktwert:		CHF	0		2'344

### 2.14 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Pensionskasse Stadt Zürich	11'691	31'704
----------------------------	--------	--------

### 2.15 Stille Reserven

Auflösung	0	0
-----------	---	---

### 2.16 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	1'530	4'590
--------------------------------------------	-------	-------

### 2.17 Übrige Erträge

Photovoltaikanlage Triemli 1	38'003	36'072
Diverses	7'522	2'371
	45'525	38'442

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

### 3.1 Aufwand

100-Jahr-Jubiläum	120'000	120'000
Diverses	5'055	0
Einzahlung in Arbeitgeberbeitragsreserven	213'401	480'000
	338'456	600'000

### 3.2 Ertrag

Diverse Ausbuchungen aus Vorjahren	5'468	2'723
	5'468	2'723

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 2021 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



«Immobilien sind meine Leidenschaft. Mich faszinieren die Zusammenarbeit mit interdisziplinären Teams sowie die Vielseitigkeit und dass etwas entsteht. Darum ist es für mich auch das Schönste, wenn ich am Schluss sagen kann: Das habe ich gebaut.»

Marc Stotz, Leiter Bereich Bau

## 6.5 Details zur Fondsverwaltung

IN CHF	2021	2020
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Stand Ende Vorjahr	–	27'996'161
Entnahme 2021	– 1'566'107	–
Einlage 2021	3'289'740	–
<b>STAND ENDE 2021</b>	<b>29'719'794</b>	–

Fremdkosten für Wohnungsinstandstellungen, Gerätersatz und weitere zwischenzyklische Erneuerungen im Jahr 2021 aus dem Erneuerungsfonds:

Siedlungen		
	Rotachquartier	159'236
	Goldbrunnenstrasse 124 + 128	4'576
	Hard Ost	9'208
	Hard West	2'481
	Hammer/Fröbel	19'444
	Triemli 1	48'084
	Triemli 2	57'236
	Triemli 3	21'426
	Grimselstrasse	13'926
	Altstetterstrasse 180	1'829
	Luegislandstrasse 368	2'017
	Obermatten, Rümlang	198'598
	Huebacher, Rümlang	15'775
	Dettenbühl, Wettwil	98'000
	<b>Total Sanierungen</b>	<b>651'835</b>

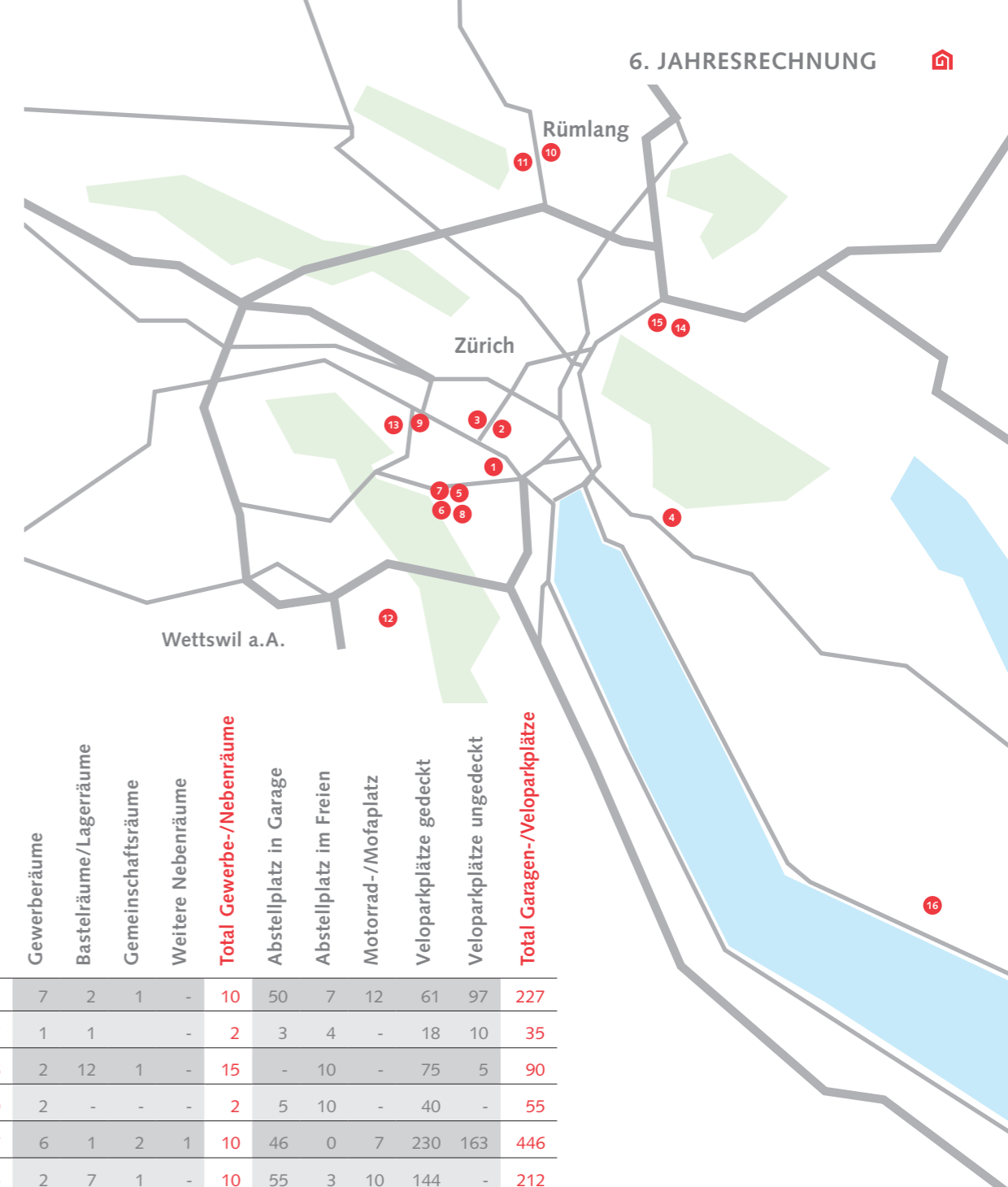
Zusätzliche ausserordentliche Sanierungen im Jahr 2021 aus dem Erneuerungsfonds:

<b>Rotachquartier</b>	Ersatz Fernheizleitungen Rotachquartier	211'933
<b>Obermatten</b>	Heizungsersatz Obermatten	399'770
	Ersatz Garagentore Obermatten	77'790
	Statische Überprüfung Tiefgarage Obermatten	74'779
<b>Grimsel</b>	Heizungsersatz Grimsel	150'000
	<b>Total ausserordentliche Sanierungen</b>	<b>914'272</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>1'566'107</b>

## 6.6 Geldflussrechnung

IN CHF	2021	2020
<b>Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	51'813	42'785
Abschreibungen Liegenschaften	5'378'128	4'707'757
Übrige Abschreibungen	73'523	88'580
Veränderung Rückstellung 100-Jahr-Jubiläum	120'000	120'000
Einlage Erneuerungsfonds	3'289'740	3'545'731
Zinsen Depositenkasse	199'239	202'113
Veränderung Solidaritätsfonds	– 28'843	– 34'849
<b>Cashflow</b>	<b>9'083'600</b>	<b>8'672'117</b>
Veränderung kurzfristige Forderungen	6'222	92'422
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	– 55'297	22'864
Veränderung Vorräte	0	18'058
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	1'754'428	49'548
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	147'001	713'656
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>10'935'954</b>	<b>9'568'665</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in Liegenschaften/Baukonto	– 7'175'968	– 2'449'071
Kauf Liegenschaft Saumstrasse 48	– 8'800'000	0
Kauf Land Birchweid	– 15'495'585	0
Anzahlung Landkauf Wechselwiesenstrasse 2	0	– 628'901
Investitionen in übrige Anlagen	– 5'892	– 21'196
Investitionen in Finanzanlagen	– 1'000	0
Entnahme Erneuerungsfonds	– 1'566'107	– 970'512
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>– 33'044'552</b>	<b>– 4'069'680</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung Depositenkasse	5'599'912	1'728'331
Veränderung Hypotheken / EGW-Anleihen	18'000'000	– 4'500'000
Veränderung Anteilscheinkapital	– 30'650	37'010
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>23'569'262</b>	<b>– 2'734'659</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>1'460'664</b>	<b>2'764'326</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kasse	1'469	2'422
Postcheck	48'435	17'984
Bank	5'491'277	4'060'111
<b>Total</b>	<b>5'541'180</b>	<b>4'080'517</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>1'460'664</b>	<b>2'764'326</b>

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	107'661	10'385	64'984	43'913	10'608	15	4	48	1	186	-	77	3	1	9	-	6	350	7	2	1	-	10	50	7	12	61	97	227
2	Hard Ost**	1930/1932	11'320	888	4'337	2'254	1'687	4	-	14	-	25	-	4	-	-	-	-	-	47	1	1	-	-	2	3	4	-	18	10	35
3	Hard West	1930/1932	15'145	85	15'759	13'001	446	3	-	7	-	26	-	10	-	-	-	-	-	46	2	12	1	-	15	-	10	-	75	5	90
4	Hammer/Fröbel	1927/1928	11'721	34	4'961	3'021	1'397	-	-	4	-	24	-	12	-	-	-	-	-	40	2	-	-	-	2	5	10	-	40	-	55
5	Triemli 1	2016	65'418	2'086	80'511	73'843	3'184	-	-	-	44	-	47	-	67	-	9	-	-	167	6	1	2	1	10	46	0	7	230	163	446
6	Triemli 2 / Paul-Clairmont	2006	29'365		28'426	21'410	4'335	6	-	-	-	-	-	23	-	22	-	4	-	55	2	7	1	-	10	55	3	10	144	-	212
7	Triemli 3	1955	4'320	3'374	3'894	2'879	139	2	-	-	2	3	5	3	-	-	-	-	-	15	1	1	-	-	2	10	-	-	9	-	19
8	Triemli 4	1933	2'250	2'343	457	124	178	-	-	6	-	6	-	-	-	-	-	-	-	12	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	0
9	Grimsel	1951	6'996	1'527	6'242	3'924	901	-	-	1	-	16	1	4	3	-	-	-	-	25	-	4	-	-	4	8	-	-	23	-	31
10	Obermatten, Rümliang	1961–1970	45'522	585	29'086	19'406	5'546	7	-	16	-	112	20	2	26	-	2	-	-	185	1	14	1	-	16	80	70	10	271	-	431
11	Huebacher, Rümliang	2015	13'855	310	18'764	16'862	874	-	-	-	-	-	-	16	-	16	-	-	-	32	-	-	-	-	0	-	64	-	80	-	144
12	Dettenbühl, Wettwil a.A.	1972/1973	39'050	5'057	39'674	26'997	321	3	3	-	3	-	55	-	54	-	2	-	-	120	-	19	1	-	20	97	54	7	117	-	275
13	Altstetterstrasse 180	1933	796	1'027	203	141	17	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	3	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	0
14	Wechselwiesenstrasse	1928	1'280	2'108	629	39	28	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	1	-	3	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	0
15	Luegislandstrasse 368	1953	2'210	4'931	2'239	2'038	57	4	-	4	-	4	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	0	-	3	-	10	-	13
16	Birchweid, Uetikon am See			18'230																											
<b>TOTAL</b>			<b>356'909</b>	<b>52'969</b>	<b>300'166</b>	<b>229'852</b>	<b>29'720</b>	<b>45</b>	<b>7</b>	<b>101</b>	<b>50</b>	<b>404</b>	<b>128</b>	<b>113</b>	<b>192</b>	<b>1</b>	<b>60</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>1112</b>	<b>22</b>	<b>64</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>94</b>	<b>354</b>	<b>225</b>	<b>46</b>	<b>1078</b>	<b>275</b>	<b>1978</b>

\* Goldbrunnstr. 124 + 128 sowie Saumstrasse 48 sind im Rotachquartier integriert  
 \*\* inkl. Hirzelstrasse 30

## 6.8 Bericht der Revisionsstelle

## 6.9 Bericht der Geschäftsprüfungskommission



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 2021 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 2022

BDO AG



Andreas Blattmann  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte



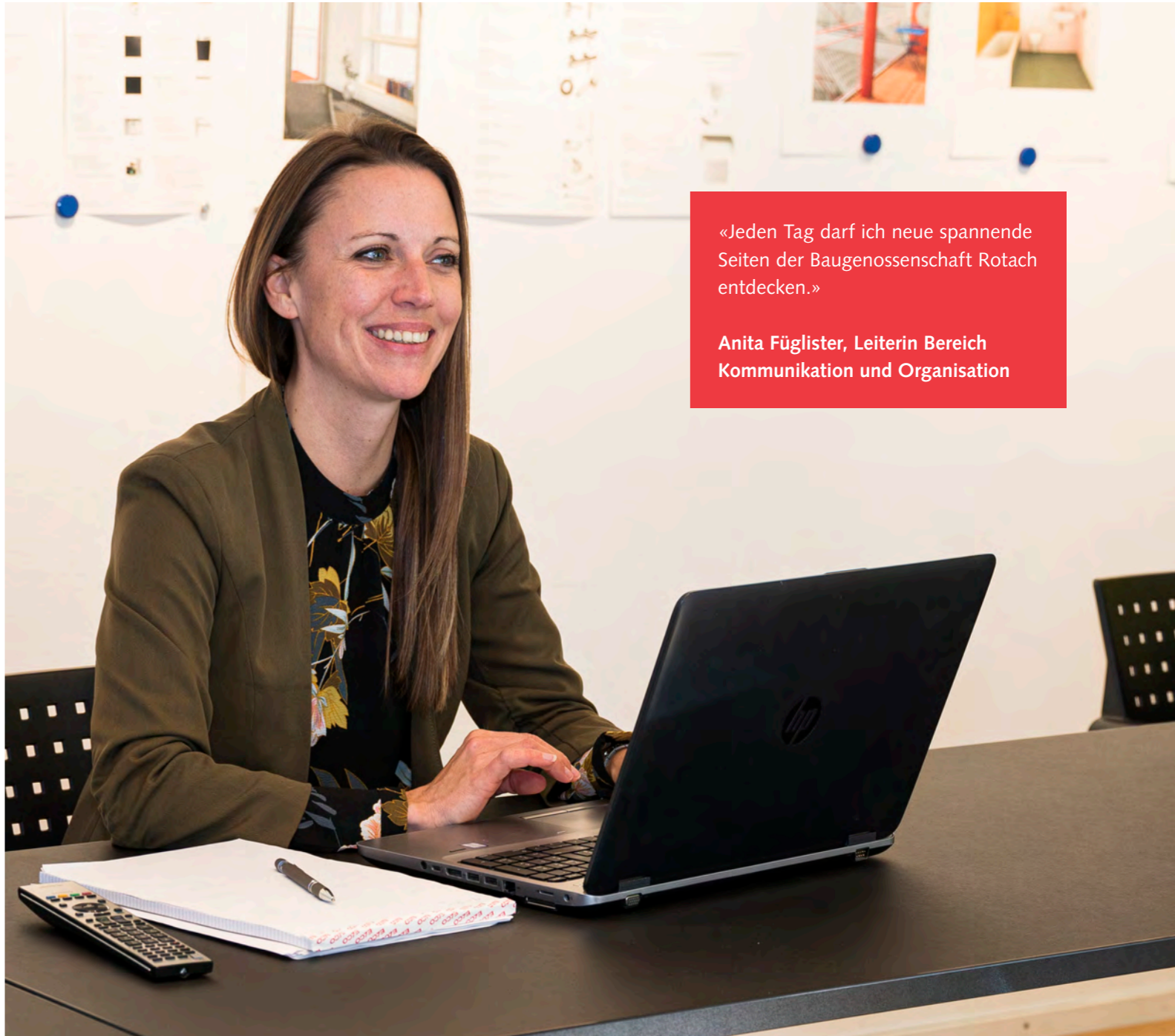
ppa. Remo Inderbitzin  
Zugelassener Revisionsexperte

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

Zürich, 4. März 2021

Wir haben die Arbeit des Vorstands aufmerksam verfolgt und dürfen feststellen, dass die Aufgaben und die Verantwortlichkeiten sehr kompetent, umsichtig und professionell wahrgenommen werden. Es ist eine gesetzes- und statutenkonforme Führung unserer Genossenschaft gewährleistet, wie auch deren Weiterentwicklung im Sinne des Leitbildes.

**Die Geschäftsprüfungskommission**  
David Egger  
Petar Hrovat  
Florian Heeb



«Jeden Tag darf ich neue spannende Seiten der Baugenossenschaft Rotach entdecken.»

**Anita Füglistner, Leiterin Bereich Kommunikation und Organisation**

## Die Baugenossenschaft Rotach auf einen Blick



Mietzinserträge

**15.7 Mio. CHF**



Depositenkasse

**52.5 Mio. CHF**



Anzahl Mitglieder

**1138**



Anzahl Wohnungen

**1112**



Anzahl Wohnungswechsel

**86** davon interne **28**



Liegenschaftenaufwand  
Unterhalt und Reparaturen

**1.99 Mio. CHF**



Anzahl Vertrauensleute

**54**



Anzahl Mitarbeitende

**20**



Besart Tushi, Immobilienbewirtschafter

Für diese Ausgabe stellen wir die Menschen in den Fokus, die hinter den Kulissen der Baugenossenschaft Rotach dafür sorgen, dass alles rund läuft: unsere Mitarbeiter\*innen. Mit viel Freude sind sie in den verschiedensten Berufen motiviert für unsere Genosschafter\*innen im Einsatz. An dieser Stelle möchten wir uns bei allen Mitarbeitenden für das grosse Engagement ganz herzlich bedanken. Ein grosser Dank gebührt auch unserem Fotografen und ehemaligen Genosschafter Stefan Rötheli, welcher erneut tolle Bilder für unseren Jahresbericht gemacht hat.

### IMPRESSUM

Jahresbericht 2021 der Baugenossenschaft Rotach Zürich

Herausgeberin: Baugenossenschaft Rotach, Zürich

Redaktion: Anita Füglistler, Sabrina Boesch

Gestaltung: Match Communications GmbH, Zürich

Fotografie: Stefan Rötheli, augenweiden.ch, Appenzell

Korrektur: Text Control AG, Zürich

Druck: Gremper AG, Pratteln



Albert Sandri und Alex Santana, Maler



Baugenossenschaft Rotach Zürich  
Gertrudstrasse 69  
8003 Zürich

Telefon 044 454 13 30  
info@rotach.ch

[www.rotach.ch](http://www.rotach.ch)