



Rotach INFO

SOMMER 2026

MITTEILUNGSBLATT DER
BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH

Nº 83

Rückblick
Generalversammlung

Seite 8

Making-of zum
Jahresbericht 2025

Seiten 10/11

Berichte aus den Siedlungen

Seiten 16-21

1 Jahr Co-Präsidium:
Interview mit Eliane Kobe
und Tobias Frei

Seiten 22/23

Finanzwissen:
Stille Reserven

Seiten 24-26

WAS LÄUFT IN MEINER SIEDLUNG?

Weitere Veranstaltungsdaten
werden laufend auf der
Rotach-Website sowie in der
Roty-App publiziert.

AGENDA 2026

SIEDLUNG ROTACHQUARTIER

SAMSTAG, 1. AUGUST 2026
1. August Brunch

SAMSTAG, 29. AUGUST 2026
Sommerfest

SAMSTAG, 24. OKTOBER 2026
Fondue-Plausch

SONNTAG, 6. DEZEMBER 2026
Samichlaus

SIEDLUNG HARD/BULLINGER

SAMSTAG, 19. SEPTEMBER 2026
Entsorgungstag

SIEDLUNG OBERMATTEN

FREITAG, 24. JULI 2026
Grill für alle

SAMSTAG, 26. SEPTEMBER 2026
Herbstausflug

MITTWOCH, 14. OKTOBER 2026
Lotto-Nachmittag

FREITAG, 4. DEZEMBER 2026
Samichlaus

FREITAG, 18. DEZEMBER 2026
Seniorenbescherung

SIEDLUNG BIRCHWEID

SAMSTAG, 15. AUGUST 2026
Sommerfest

SAMSTAG, 12. DEZEMBER 2026
Weihnachtsfest

SIEDLUNG TRIEMLI

SAMSTAG, 22. AUGUST 2026
Sommerfest

FREITAG, 2. OKTOBER 2026
Quiznight

SAMSTAG, 14. NOVEMBER 2026
Raclette

SONNTAG, 29. NOVEMBER 2026
Marroni und Handwerkskunst

SIEDLUNG DETTENBÜHL

MONTAG, 14. SEPTEMBER 2026
Herbstausflug

FREITAG, 13. NOVEMBER 2026
Herbstessen

SONNTAG, 6. DEZEMBER 2026
Samichlaus

SIEDLUNG HUEBACHER

SAMSTAG, 22. AUGUST 2026
Sommerfest

SAMSTAG, 31. OKTOBER 2026
Bowlingabend

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter



Unser diesjähriger Jahresbericht steht unter dem Thema «Wandel und Veränderung». Darin erzählen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mitarbeitende und Vorstandsmitglieder von Veränderungen in ihrem Leben. Die Beiträge zeigen eindrücklich, dass Veränderung vieles bedeuten kann: einen Neuanfang, einen Abschied, eine neue Perspektive oder die Chance, Gewohntes weiterzuentwickeln. Im Rotach Info werfen wir einen Blick hinter die

Kulissen und erfahren, wie die Porträts entstanden sind.

Auch die Baugenossenschaft Rotach befindet sich permanent in Veränderung. Erstmals führte das im Vorjahr gewählte Co-Präsidium durch die Generalversammlung. Die Versammlung fand zudem nach vielen Jahren an einem neuen Veranstaltungsort, dem Volkshaus Zürich, statt. Zusätzlich wurde mit der angebotenen Kinderbetreuung die Teilnahme für Eltern mit kleinen Kindern erleichtert.

Mit dem Erwerb der Siedlung Riedstrasse konnte die Rotach um 30 weitere Wohnungen wachsen. Damit können wir noch mehr Menschen sicheren und bezahlbaren Wohnraum bieten. Aktuell wird die Siedlung Riedstrasse Schritt für Schritt in die Strukturen der Baugenossenschaft Rotach integriert. Kürzlich fand dazu ein Informationsanlass statt, bei dem ich mich besonders über die persönlichen Gespräche mit den Bewohnenden gefreut habe. An dieser Stelle möchte ich alle Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Riedstrasse nochmals herzlich als Mitglieder der Baugenossenschaft Rotach willkommen heissen.

Doch nicht nur bei den Menschen, sondern auch in unseren Liegenschaften zeigt sich der Wandel. In dieser Ausgabe berichten wir über den Stand der laufenden Bauprojekte: die Aussensanierung der Liegenschaft Saumstrasse 48, die Sanierung der Nussbaumstrasse 18 sowie die Sanierung der Hardstrasse 45 und 47. Damit stellen wir die langfristige Nutzung unserer Liegenschaften sicher und passen sie in angemessener Art und Weise an die heutigen Wohnbedürfnisse an.

Wandel und Veränderung werden auch in Zukunft Teil der Baugenossenschaft Rotach sein. Der Kern der Rotach bleibt dabei jedoch unverändert: die Bereitstellung von sicherem und bezahlbarem Wohnraum in einer lebenswerten Umgebung für unsere Mitglieder.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen dieser Ausgabe des Rotach Info und einen schönen Sommer.

Jörg Aebli, Geschäftsführer

SCHALTERÖFFNUNGSZEITEN UND TELEFONISCHE ERREICHBARKEIT:

**Montag – Freitag 08:30 – 12:00 Uhr
13:00 – 16:00 Uhr**

Andere Termine nach Vereinbarung.

IMPRESSUM

Herausgeber: Baugenossenschaft Rotach Zürich,
Gertrudstrasse 69, 8003 Zürich
Redaktion: Sabrina Boesch, Anita Füglistner, Jörg Aebli
Gestaltung: Match Communications GmbH, Zürich
Druck: Grempel AG, Pratteln
Telefon: 044 454 13 13
E-Mail: redaktion@rotach.ch
Web: rotach.ch

Auflage: 1'300 Exemplare / 2x jährlich

ZWEITE ETAPPE SANIERUNG SAUMSTRASSE 48

Die Aussensanierung an der Saumstrasse 48 schritt in den vergangenen Monaten weiter voran. Mit verschiedenen baulichen und energetischen Massnahmen wird die Gebäudehülle optimiert und gleichzeitig optisch an das Rotachquartier angepasst.

Im letzten Rotach Info haben wir über den Start der Aussensanierung an der Saumstrasse 48 berichtet. Seither konnten grosse Fortschritte erzielt werden. Aufgrund von Verzögerungen werden die Sanierungsarbeiten voraussichtlich erst Ende September 2026 abgeschlossen.



Dämmung der Dachkonstruktion.

Im Zentrum der Sanierung standen verschiedene energetische und bauliche Massnahmen. Der bestehende Fassadenverputz wurde saniert und das Gebäude erhält einen neuen roten Fassadenanstrich, abgestimmt auf das Farbkonzept der Stammsiedlung Rotachquartier. Ebenfalls werden sämtliche Fenster sowie die Fensterläden ersetzt. Auch das Dach wird energetisch optimiert. Die Dachflächen werden im Bereich der Dachkonstruktion gedämmt. Auf die Sparren wird eine zusätzliche Dämmung montiert, um den Wärmeschutz im Sommer zu verbessern. Gleichzeitig wird die gesamte Unterkonstruktion des Ziegeldachs ersetzt. Die bestehenden Dachziegel werden dabei erhalten und wiederverwendet.

Auf der Hofseite wurden neue Balkontürme montiert. Strassenseitig wurden die bestehenden Balkone vollständig zurückgebaut und anschliessend neu erstellt. Die dazu benötigten Balkonplatten wurden direkt vor Ort gegossen. Die Balkonflächen blieben dabei unverändert gross. Aufgrund statischer Anforderungen war

jedoch eine neue Konstruktion notwendig, weshalb die Balkonplatten seitlich leicht verschoben wurden. Um das ursprüngliche Erscheinungsbild des Gebäudes möglichst zu erhalten, wurden die bestehenden Balkongeländer aufgefrischt und wiederverwendet.

Auch im Aussenbereich sind kleinere Anpassungen geplant. Die bisher direkt an der Fassade befestigten Briefkästen werden durch eine freistehende Briefkastenanlage ersetzt, angepasst an den Stil der übrigen Häuser in der Siedlung Rotachquartier. Zusätzlich wird der Zugangsweg zum Hinterhof neu beleuchtet, einschliesslich des Abgangs zur Waschküche sowie des hinteren Hauseingangs.



Die hofseitigen Balkontürme werden montiert.



Die Balkonplatten werden vor Ort neu gegossen.

ABSCHLUSS SANIERUNG HARDSTRASSE 45 + 47

Die Sanierung der Liegenschaften an der Hardstrasse 45 und 47 konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Neben den erneuerten Wohnungen und den aufgewerteten Aussenbereichen wurde auch die neue Photovoltaikanlage auf den Dächern der Siedlung Hard West in Betrieb genommen.

Die Sanierung der Liegenschaften an der Hardstrasse 45 und 47 konnte Anfang 2026 wie geplant abgeschlossen werden. Nachdem die Wohnungen an der Hardstrasse 47 bereits im Herbst 2025 bezogen wurden, erfolgte Anfang 2026 auch der Bezug der Wohnungen an der Hardstrasse 45. Die Wohnungen wurden gemäss den Vermietungsrichtlinien der Baugenossenschaft Rotach vergeben. Mit dem Abschluss der Bauarbeiten wurden auch die Umgebungsarbeiten fertiggestellt. Über einen neuen Verbindungsweg ist die Aussenfläche der Hardstrasse 45 und 47 nun direkt mit dem Innenhof der Siedlung Hard West verbunden. Dadurch profitieren die Bewohnenden von zusätzlichen Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten.



Auch die Häuser an der Hardstrasse 45 und 47 wurden als Teil der Siedlung Hard West mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet.

Ebenfalls abgeschlossen werden konnte die Installation der Photovoltaikanlage auf den Dächern der Siedlung Hard West. Die Anlage produziert Solarstrom für den Eigenverbrauch innerhalb der Siedlung und deckt einen Teil des gesamten Strombedarfs ab. Der restliche Strom wird weiterhin über das

ewz bezogen. Damit der selbst produzierte Solarstrom von mehreren Parteien genutzt werden kann, wurde ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gegründet. Diese gesetzlich vorgeschriebene Vereinbarung ermöglicht die gemeinsame Nutzung des Solarstroms innerhalb der Siedlung.

Mit dem Abschluss der Sanierung und der Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage konnten die Arbeiten an der Hardstrasse 45 und 47 erfolgreich abgeschlossen werden.

UMGEBUNGSGESTALTUNG TRIEMLI 1

Die Umgebung der Siedlung Triemli 1 wurde in den vergangenen Monaten in verschiedenen Bereichen weiterentwickelt. Zusätzliche Begrünungsmassnahmen, die Aufwertung der Siedlungsplätze sowie die Reorganisation der Veloparkierung machen die Aussenräume attraktiver und besser nutzbar. Die zusätzlichen Grünflächen und Beschattungen sollen insbesondere an heissen Sommertagen einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten.

Rund zehn Jahre nach dem Bezug der Siedlung Triemli 1 wurde die Umgebung in verschiedenen Bereichen weiterentwickelt. Ziel der Arbeiten war es, die Siedlungsplätze und Aussenräume besser auf die heutigen Bedürfnisse der Bewohnenden abzustimmen und die Aufenthaltsqualität in der Siedlung weiter zu erhöhen.



Begrünte Dächer für mehr Biodiversität in der Siedlung.

Den Anstoss dazu gab die Siedlungskommission (Siko) Triemli, welche Ende 2022/Anfang 2023 in Absprache mit der Geschäftsstelle einen internen Wettbewerb zur Weiterentwicklung der Umgebung lancierte. Auf dieser Basis wurden verschiedene Ideen und Lösungsvorschläge ausgearbeitet, die dann von Vorstand und Geschäftsstelle in Abstimmung mit der Siko Triemli weiterentwickelt, vom Vorstand verabschiedet und anschliessend umgesetzt wurden.

Besonders viel verändert hat sich bei der Begrünung der Siedlungsplätze. Ziel war es, das Mikroklima durch zusätzliche Bepflanzung zu verbessern. Neue Pflanzen sorgen für mehr Schatten und Abkühlung an heissen Sommertagen und tragen gleichzeitig zur optischen Aufwertung der Plätze bei. Die Umsetzung erfolgte in zwei Etappen, damit die Siedlungsplätze während den Arbeiten weiterhin genutzt werden und die neuen Pflanzen zur idealen Pflanzzeit eingesetzt werden konnten.



Zudem wurde die bestehende Möblierung durch neue und robustere Sitzgelegenheiten ergänzt. Bei der Pergola wurde eine neue Tisch-Bank-Kombination aus Holz aufgestellt. Zusätzlich wurde eine bestehende Gartenbox zu einer kleinen Büchertausch-Station umfunktioniert und beim Gemeinschaftsraum Schweighofstrasse platziert.



Zusätzliche Möblierung für die Pergola.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Reorganisation der Veloparkierung. Direkt bei den Hauseingängen entstanden zusätzliche gedeckte Veloabstellplätze. Insgesamt wurden 73 neue Abstellplätze geschaffen, darunter 20 Plätze in einem abschliessbaren Velounterstand. Gleichzeitig wurde die Anzahl wenig genutzter ungedeckter Abstellplätze reduziert. Der abschliessbare Velounterstand verfügt über zehn Stromanschlüsse, die unter anderem für E-Bikes genutzt werden können. Die Plätze können von den Bewohnenden der Siedlung gegen eine monatliche Gebühr gemietet werden. Interessierte Personen können sich direkt bei Immobilienbewirtschafter Christian Thalmann (christian.thalmann@rotach.ch) melden.



Neuer abschliessbarer Velounterstand mit Stromanschluss sowie gedeckte Veloabstellplätze vor jedem Haus.

BEZUG NUSSBAUM-STRASSE 18, ROTACHQUARTIER

Nach rund einem Jahr Bauzeit ist die Sanierung der Nussbaumstrasse 18 abgeschlossen. Die neuen Wohnungen sind bezogen und auch das Rotachstübli steht den Bewohnenden nach einer umfassenden Erneuerung wieder zur Verfügung.

Per 1. April 2026 konnten sämtliche Wohnungen an der Nussbaumstrasse 18 an ihre neuen Bewohner*innen übergeben werden. Alle Wohnungen wurden Rotach-intern an Genossenschafter*innen vermietet. Mit der Sanierung entstanden acht neue 2.5-Zimmer-Wohnungen sowie eine neue 6.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss. Die Wohnungen wurden umfassend erneuert und an heutige Wohnbedürfnisse angepasst.



Das Rotachstübli erstrahlt in neuem Glanz.

Ebenfalls erneuert wurde das «Rotachstübli», der Gemeinschaftsraum der Siedlung Rotachquartier, im Erdgeschoss der Liegenschaft. Gemeinsam mit der Siedlungskommission (Siko) Rotachquartier wurde im Vorfeld geprüft, wie die Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden können. Im Rahmen des Umbaus wurde der Raum offener gestaltet und technisch modernisiert. Nach Abschluss der Arbeiten wurde das Rotachstübli der Siko Rotachquartier zur Betreuung und Bewirtschaftung übergeben. Am 9. Mai lud die Siko alle Bewohnenden der Siedlung zur offiziellen Wiedereröffnung bei Kaffee und Gipfeli ein.

ROTACHSTÜBLI RESERVIEREN

Neu kann das Rotachstübli direkt über die Roty-App gebucht werden. Dort ist auch ersichtlich, wann der Raum noch frei ist. Die raumverantwortliche Person, Frau Kenanah Khattab, gibt die Reservationen frei und stellt die Schlüsselübergabe sicher.



Interessierte Personen finden alle Informationen in der App unter «Reservationen» > «Rotachstübli» oder direkt über den nachfolgenden QR-Code. Eine Anleitung zur Registration finden

Sie auch auf der Website der Rotach unter: rotach.ch > [zusammenleben](#) > [roty-app](#)

Wer keine Möglichkeit hat, sich zu registrieren, kann sich auch direkt per E-Mail an die Siko Rotachquartier wenden: sikorotach@gmail.com

sammlung, die Möglichkeit zur Mitgestaltung sowie der Zugang zu gemeinschaftlichen Angeboten und Aktivitäten thematisiert.

Am Anlass wurde zudem über die Umstellung von der bisherigen Marktmiete auf die innerhalb der Baugenossenschaft Rotach geltende Kostenmiete informiert. Die Anwesenden erhielten einen Überblick über die damit verbundenen Mietzinsanpassungen, die Vereinheitlichung der Mietzinse innerhalb der Siedlung sowie die weiteren nächsten Schritte.

Ein weiterer Schwerpunkt des Abends bildete das genossenschaftliche Zusammenleben. Gemeinsam mit den beiden Obmännern Roger Biefer (Triemli) sowie Peter Roos (Dettenbühl) wurden die Aufgaben und Mitwirkungsmöglichkeiten einer Siedlungskommission (Siko) vorgestellt. Dabei erhielten die Anwesenden auch einen Einblick in die Aktivitäten und Veranstaltungen aus anderen Rotach-Siedlungen. Gleichzeitig wurden interessierte Personen eingeladen, sich für die Bildung der zukünftigen Siko der Siedlung Riedstrasse zu melden. Weiter erhielten die Anwesenden Informationen zum Solidaritätsfonds, zur genossenschaftseigenen Roty-App und zur langfristigen Bauplanung der Baugenossenschaft Rotach.

Beim anschliessenden Apéro Riche bot sich den Teilnehmenden die Gelegenheit, mit den anwesenden Mitarbeitenden und Vorstandsmitgliedern der Baugenossenschaft Rotach persönlich ins Gespräch zu kommen und offene Fragen direkt vor Ort zu klären.

INFORMATIONSANLASS SIEDLUNG RIEDSTRASSE

Mit einem Informationsanlass im Werkgebäudesaal in Hedingen begrüsst die Baugenossenschaft Rotach die Bewohnenden der Siedlung Riedstrasse in der Genossenschaft. Neben Informationen zur Rotach und zum genossenschaftlichen Wohnen stand auch das gegenseitige Kennenlernen im Zentrum.

Am Dienstag, 9. Juni 2026 fand ein Informationsanlass für die Bewohnenden der kürzlich erworbenen Siedlung Riedstrasse statt. Gemeinsam mit Mitgliedern aus Vorstand und Geschäftsstelle nahmen rund 40 Personen am Anlass im Werkgebäudesaal in Hedingen teil.

Nach der Begrüssung durch Co-Präsident Tobias Frei erhielten die Anwesenden einen Einblick in die Organisation und Werte der Baugenossenschaft Rotach. Zudem wurden die Mieter*innen über die Vorteile einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft informiert. Dabei wurden unter anderem das Stimmrecht an der Generalver-



Informationsanlass im Werkgebäudesaal.

RÜCKBLICK GENERALVERSAMMLUNG 2026

Die Generalversammlung 2026 der Baugenossenschaft Rotach fand nach vielen Jahren erstmalig im Zürcher Volkshaus statt. Neben den traktandierten Geschäften standen Informationen zu aktuellen Bau- und Sanierungsprojekten sowie der persönliche Austausch unter den Genossenschafter*innen im Mittelpunkt des Abends.



Co-Präsident Tobias Frei eröffnet die diesjährige Generalversammlung.

Am Montag, 22. Juni 2026 fand die ordentliche Generalversammlung (GV) der Baugenossenschaft Rotach statt. Nach vielen Jahren im Kongresszentrum Hotel Spürgarten in Altstetten wurde die diesjährige GV im Zürcher Volkshaus am Helvetiaplatz durchgeführt. Insgesamt nahmen 177 stimmberechtigte Genossenschafter*innen sowie weitere Gäste an der Versammlung teil.



Die Anzahl stimmberechtigter Personen wird elektronisch erfasst.

Ebenfalls neu angeboten wurde eine Kinderbetreuung direkt vor Ort, die von einzelnen Familien genutzt wurde. Für die Kinder standen unter anderem ein kreatives Angebot mit Turnsäckli bema-

len sowie ein feines Kindercatering bereit. Nach den positiven Erfahrungen der vergangenen Jahre wurde auch dieses Mal wieder ein elektronisches Einlasssystem eingesetzt. Die Abstimmungen erfolgten mit den bewährten Stimmkarten.

Durch die Generalversammlung führte Co-Präsident Tobias Frei. Nach der Begrüssung der Anwesenden sowie der Wahl der Stimmenzählenden genehmigte die Versammlung die Jahresrechnung, darunter das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni 2025 sowie das Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. September 2025.

Im Anschluss präsentierte Quästor Gion Cavegn die Jahresrechnung 2025. Am konkreten Beispiel der Siedlung Riedstrasse in Hedingen wurde aufgezeigt, wie sich der Kauf von Liegenschaften auf Bilanz, Erfolgsrechnung und Cashflow der Baugenossenschaft auswirkt. Die Jahresrechnung 2025 sowie die Verwendung des Bilanzgewinns wurden von der Generalversammlung genehmigt und Vorstand sowie Geschäftsführung entlastet.



Auch für die jüngsten GV-Gäste ist gesorgt: In der Kinderbetreuung wird gemalt, gespielt und kreativ gestaltet.

Ebenfalls genehmigten die anwesenden Genossenschafter*innen den beantragten Arrondierungskredit über 12 Millionen Franken. Co-Präsidentin Eliane Kobe informierte über verschiedene laufende Bau- und Sanierungsprojekte.

Im Anschluss an den offiziellen Teil lud die Baugenossenschaft Rotach die Teilnehmenden zu einem Apéro Riche im Zürcher Volkshaus ein. Serviert wurden verschiedene warme und kalte Köstlichkeiten aus der Volkshaus-Küche. Der Apéro bot Gelegenheit für persönliche Gespräche und einen gemütlichen Austausch unter den Anwesenden.

20 JAHRE MÄUSEFENSTER ROTACHQUARTIER

Seit über 20 Jahren gestalten Erika und Peter Ess an der Gertrudstrasse 54 im Rotachquartier das weit herum bekannte und beliebte «Mäusefenster». Nun möchten die beiden etwas kürzertreten. Im Gespräch erzählen sie, weshalb Veränderung für sie nicht Abschied bedeutet, sondern vor allem eines: die Freude und Kreativität zu bewahren.



Jede Maus wird mit viel Liebe zum Detail – und passend zur jeweiligen Szene – eingekleidet und platziert.

Wer durch das Rotachquartier in Zürich spaziert, kennt es vermutlich, das Mäusefenster von Erika und Peter Ess an der Gertrudstrasse 54. Seit über 20 Jahren gestalten die beiden in ihrem Atelier detailreiche Schaufensterwelten mit kleinen Mäusen, unzähligen Requisiten und liebevoll inszenierten Szenen. Was einst als kreative Idee begann, ist längst zu einer kleinen Institution geworden. Für viele Menschen gehört ein Besuch der Mäusefenster zum festen Ritual. Ob Gross oder Klein, es wird gestaunt, geschaut und immer wieder Neues entdeckt.

Die Fenster entstehen jedes Jahr in aufwändiger Handarbeit. Erika und Peter Ess entwickeln die Themen gemeinsam, sammeln Ideen, recherchieren mit viel Liebe zum Detail und bauen viele Elemente selber. Dabei geht es ihnen nicht einfach darum, etwas Schönes auszustellen. Vielmehr möchten sie Menschen Freude bereiten, Geschichten erzählen und Begegnungen schaffen. «Es kommen so viele unterschiedliche Leute vorbei», erzählt Erika Ess. «Kinder bringen uns Sachen fürs Fenster, andere schauen jedes Jahr wieder vorbei.» Und gerade den Kindern entgeht kaum etwas. Fehlt einer Maus einmal die Brille oder stimmt die Schuhfarbe nicht ganz, wird das sofort bemerkt. «Die Kinder sehen einfach alles», sagt Erika Ess lachend.

Nach über 20 Jahren möchten Erika und Peter Ess nun künftig etwas kürzertreten. Ganz aufhören wollen die beiden jedoch nicht. Vielmehr geht es darum, das Gleichgewicht neu zu finden. «Wir möchten die Freude behalten an dem, was wir machen», sagt Erika Ess. «Und wieder etwas mehr Zeit haben für uns und zum Reisen.»

Was von aussen vielleicht wie ein Abschied wirkt, empfinden Erika und Peter Ess selbst eher als Befreiung. Die Gestaltung der Mäusefenster sei in den vergangenen Jahren immer aufwändiger geworden. Gleichzeitig seien auch die Erwartungen

gestiegen. Von Mitte September bis Weihnachten arbeiteten die beiden praktisch täglich an den Fenstern. «Man beginnt einfach mal und dann wird es wie ein Marathon», beschreibt Peter Ess diese intensive Zeit. «Aber irgendwann merkt man, dass man nicht mehr die ganze Restlebenszeit nur noch so verbringen möchte.»

Dass die Mäusefenster für viele Menschen weit mehr sind als eine Schaufensterdekoration, wurde den beiden erst richtig bewusst, als sie öffentlich machten, dass sie künftig etwas reduzieren möchten. Die Reaktionen seien überwältigend gewesen. Familien hätten geschrieben, dass der Besuch der Mäusefenster seit Jahren fester Bestandteil ihrer Weihnachtszeit sei. Manche würden dafür sogar Besuch aus dem Ausland mitbringen. Trotzdem stand für Erika und Peter Ess fest, dass sich etwas verändern muss. Nicht aus Wehmut, sondern ganz bewusst. «Wir möchten unsere Kreativität behalten», sagt Peter Ess. «Aber wir müssen schauen, was wir noch schaffen und was uns guttut.»

Dieser Umgang mit Veränderung zieht sich wie ein roter Faden durch ihr Leben. Früher gehörten die beiden zu den ersten Windsurfern der Schweiz, bauten in ihrem Atelier an der Gertrudstrasse ihre eigenen Boards und nähten sogar die passenden Neoprenanzüge dazu selbst. Heute blicken sie mit Freude auf diese Zeit zurück, ohne ihr nachzutrauern. «Man sollte nicht erst loslassen, wenn etwas zum Alptraum wird», sagt Peter Ess. «Sondern dann, wenn man noch gerne darauf zurückschauen kann.» Auch deshalb verstehen die beiden das Kürzertreten nicht als Ende. Ideen für neue Mäusefenster hätten sie noch viele. Künftig möchten sie einfach freier entscheiden können, was möglich ist und wann etwas fertig wird.

Das Thema Wandel begleitet auch den aktuellen Jahresbericht der Baugenossenschaft Rotach. Unter dem Titel «Wandel: Was bleibt, wenn sich vieles verändert?» erzählen verschiedene Rotach-Bewohnende von persönlichen Veränderungen und neuen Lebensabschnitten. Erika und Peter Ess ziehen dabei nicht nur das Titelbild des Jahresberichts 2025, sondern kommen darin auch selbst zu Wort.

Ihre Gedanken zeigen, dass Veränderung nicht nur Abschied bedeutet, sondern auch Raum schaffen kann für Neues. Oder wie Erika Ess es formuliert: «Es ist gut, wenn sich etwas verwandelt. Das hält einen lebendig.»



MAKING-OF JAHRESBERICHT 2025

Der Jahresbericht 2025 der Baugenossenschaft Rotach steht unter dem Leitthema «Wandel und Veränderung». Für die diesjährige Ausgabe haben wir Menschen aus der Rotach gesucht, die im vergangenen Jahr einen persönlichen oder beruflichen Wandel erlebt haben und bereit waren, ihre Geschichte zu teilen.

Im vergangenen Jahr hat sich bei der Baugenossenschaft Rotach einiges verändert. Dazu zählen unter anderem der Wechsel im Präsidium, die Einführung des neuen Rotach-Logos

sowie der Erwerb der Siedlung Riedstrasse in Hedingen. Der Jahresbericht 2025 greift diese Veränderungen auf und stellt sie unter das gemeinsame Motto «Wandel und Veränderung». Passend dazu zeigt sich auch der Jahresbericht selbst in einem neuen, moderneren Erscheinungsbild. Die neue Gestaltung ist im ähnlichen Stil wie die Website der Baugenossenschaft Rotach gehalten und erscheint in einem frischen und zeitgemässen Layout.



Der neu gestaltete Jahresbericht wurde allen Genossenschafter*innen Ende Mai zusammen mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung zugestellt.

Um den Jahresbericht möglichst vielfältig und persönlich zu gestalten, wurden Anfang Jahr Menschen aus der Baugenossenschaft Rotach gesucht, die im Jahr 2025 in irgendeiner Form eine Veränderung erlebt hatten, sei dies privater, beruflicher oder familiärer Natur. Auf den Aufruf meldeten sich insgesamt sieben Personen. Darunter waren Genossenschafter*innen aus verschiedenen Rotach-Siedlungen sowie Vertreter*innen aus Vorstand und Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Rotach.

Im Februar fanden die Interviews mit den Protagonist*innen statt. Während die persönlichen Gespräche geführt wurden, hielt Fotograf Christoph Kaminski die Beteiligten fotografisch fest. Die beiden Tage waren geprägt von spannenden, berührenden und sehr persönlichen Begegnungen. Die unterschiedlichen Geschichten zeigen auf vielfältige Weise, wie Wandel und Veränderung erlebt werden können; vom Beginn eines neuen Lebensabschnitts über berufliche Veränderungen bis hin zu familiären Entwicklungen.

Die vollständigen Geschichten sowie die entstandenen Porträts sind im Jahresbericht 2025 der Baugenossenschaft Rotach nachzulesen. Wir danken allen Beteiligten an dieser Stelle nochmals herzlich für ihre Zeit, für die Offenheit und das Vertrauen.

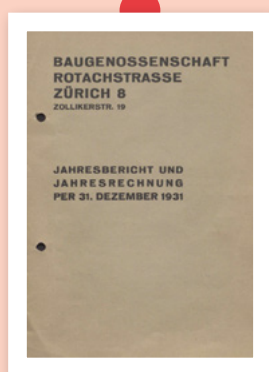


Fotograf Christoph Kaminski porträtiert die Protagonistinnen und Protagonisten für den Jahresbericht 2025.

DER JAHRESBERICHT IM WANDEL DER ZEIT

Ein Blick in frühere Ausgaben des Jahresberichts zeigt, wie stark sich Gestaltung und Aufbau der Berichte im Laufe der Jahre verändert haben. Während die ersten Ausgaben aus den 1930er-Jahren noch sehr schlicht gehalten waren, präsentieren sich die heutigen Jahresberichte deutlich moderner, farbiger und mit vielen Bildern. Die nachfolgende Auswahl von zehn Jahresberichten aus den Jahren 1931 bis 2025 zeigt die Entwicklung der Rotach-Berichterstattung über fast ein Jahrhundert hinweg.

1931



1941



1946



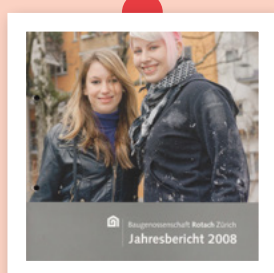
1962



2016



2008



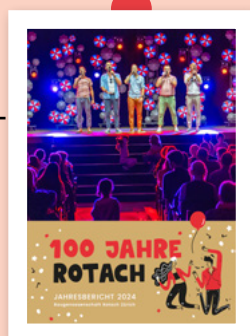
1995



1982



2024



2025





DIPL. ING. ROTACKER BEANTWORTET FRAGEN

Auf immer mehr Dächern der Baugenossenschaft Rotach werden Photovoltaik-Anlagen installiert. Was für Vorteile habe ich davon? Und muss ich deshalb künftig mehr Miete bezahlen? (Sandra, 41 Jahre)

Liebe Sandra,
Nein, wegen der Installation einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auf dem Dach deiner Siedlung musst du nicht mehr Miete bezahlen als bisher. Zwar verursacht eine solche Anlage Investitionskosten. Diese werden jedoch langfristig über die Einnahmen aus dem Verkauf des erzeugten Solarstroms ausgeglichen. Gleichzeitig bringt eine PV-Anlage auch für dich als Mieterin verschiedene Vorteile mit sich.

Der selbst produzierte Strom ist in der Regel günstiger als Strom aus dem öffentlichen Netz. Zudem wirst du etwas unabhängiger von steigenden Strompreisen. Zusätzlich leisten PV-Anlagen einen Beitrag zum Klimaschutz. Sie produzieren Strom ohne CO₂-Emissionen und reduzieren die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern.

Der auf dem Dach erzeugte Strom kann direkt innerhalb der Siedlung genutzt werden, auch in deiner Wohnung. Damit möglichst viele Haushalte vom lokal produzierten Solarstrom profitieren können, wird je nach Siedlung ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) oder eine Lokale Elektrizitätsgemeinschaft (LEG) gebildet. Dazu findest du rechts von diesem Beitrag einen ausführlichen Artikel.

Kurz gesagt: Für dich als Mieterin ändert sich im Alltag nichts. Du bezahlst nicht mehr Miete und der Strom kommt weiterhin ganz normal aus der Steckdose. Reicht die Solarstromproduktion nicht aus, wird wie bisher automatisch Strom aus dem öffentlichen Netz bezogen.

Dein Dipl. Ing. Rotacker

PS: Sonnenstrom vom Dach tönt nach Ferienhaus in Italien, funktioniert aber auch im Kanton Zürich wunderbar 😊

**INTERESSIERT SIE
EIN BESTIMMTES THEMA?
HABEN SIE FRAGEN?
MELDEN SIE SICH:
redaktion@rotach.ch**

PHOTOVOLTAIK- ANLAGE ROTACHQUARTIER

Seit Anfang 2026 werden im Rotachquartier schrittweise neue Photovoltaik-Anlagen installiert. Mit dem lokal produzierten Solarstrom kann künftig ein Teil des Strombedarfs direkt innerhalb der Siedlung gedeckt werden. Damit möglichst viele Bewohnende davon profitieren können, wurden zusätzlich zwei Modelle zur gemeinsamen Nutzung des Solarstroms eingeführt.

Seit Anfang 2026 werden im Rotachquartier etappenweise Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auf den Dächern installiert. Die Arbeiten starteten im Februar 2026 im Birkenhof und werden voraussichtlich bis Mitte Juli 2026 abgeschlossen sein. Mit den neuen Anlagen kann künftig ein Teil des Strombedarfs direkt innerhalb des Quartiers mit lokal produziertem Solarstrom gedeckt werden. Die Inbetriebnahme der Anlagen erfolgt schrittweise in den verschiedenen Höfen des Rotachquartiers. Während der Birkenhof bereits seit Frühling 2026 Solarstrom produziert, folgen die weiteren Höfe bis Ende Juli 2026. Da die Arbeiten auf den Dächern stark wetterabhängig sind, kann es zu Terminverschiebungen kommen.

Mit den neuen PV-Anlagen wird ein weiterer Schritt in Richtung nachhaltige Energieversorgung umgesetzt. Der produzierte Solarstrom kann direkt innerhalb der Siedlung genutzt werden. Reicht die Stromproduktion zeitweise nicht aus (beispielsweise bei schlechtem Wetter oder in der Nacht) wird wie bisher automatisch zusätzlicher Strom über das öffentliche Stromnetz der ewz bezogen.

Mit der Installation der PV-Anlagen verändert sich jedoch nicht nur die Stromproduktion innerhalb der Siedlung, sondern auch die Art, wie der Solarstrom genutzt und verteilt wird. Damit möglichst viele Bewohnende direkt vom lokal produzierten Solarstrom profitieren können, wurden im Rotachquartier sogenannte Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch (ZEV) sowie eine Lokale Elektrizitätsgemeinschaft (LEG) geschaffen.

Was ist ein ZEV?

Damit der lokal produzierte Solarstrom innerhalb eines Gebäudes gemeinsam genutzt werden kann, braucht es einen

«Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» (ZEV). Dabei wird der Strom vom eigenen Dach direkt an die angeschlossenen Wohnungen im selben Gebäude weitergeleitet. Für die Bewohnenden ändert sich dadurch im Alltag nichts; der Strom kommt weiterhin ganz normal aus der Steckdose.

Was ist eine LEG?

Da im Rotachquartier nicht alle Häuser eine eigene PV-Anlage erhalten, wurde zusätzlich die «Lokale Elektrizitätsgemeinschaft Rotachquartier» (LEG) gegründet. Sie ermöglicht, dass der lokal produzierte Solarstrom innerhalb der gesamten Siedlung genutzt werden kann, also auch in den Häusern, die keine eigene PV-Anlage auf dem Dach haben.

Die LEG verbindet damit mehrere Häuser und ZEVs innerhalb der Siedlung miteinander. Ziel ist es, möglichst viel des lokal produzierten Solarstroms direkt vor Ort zu nutzen. Der Solarstromtarif innerhalb der LEG liegt 20 Prozent unter dem regulären ewz-Netztarif. Die Bewohner*innen sparen so nicht nur Stromkosten, sondern leisten mit dem Bezug von lokal produziertem Solarstrom auch einen Beitrag zu einer nachhaltigeren Energieversorgung.



Ein Teil der installierten PV-Anlage im Rotachquartier aus der Vogelperspektive.

OB VIEL ODER WENIG, ÜBER GELD SPRICHT MAN NICHT

Wussten Sie, dass Sie jeden Monat zwei Franken mit dem Mietzins für den Solidaritätsfonds einzahlen? Damit ermöglichen Sie, dass Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in finanziellen Härtefällen geholfen werden kann. Nicht alle sind gleich. Und nicht alle haben ein dickes Portemonnaie. Oder haben Sie Ideen, Zeit und Elan, um siedlungsbezogene soziale Projekte zu lancieren und zu realisieren? Der Solidaritätsfonds könnte Sie dabei finanziell unterstützen.

 **solidaritätsfonds**
der Baugenossenschaft Rotach



Brauchen Sie uns? Wir sind für Sie da!

Weitere Infos unter **www.rotach.ch** oder verlangen Sie unsere Broschüre bei der Geschäftsstelle.

Das Team des Solidaritätsfonds

EINHEIMISCHE PFLANZEN STATT INVASIVE ARTEN

Naturnahe Grünräume fördern die Biodiversität und schaffen wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Damit diese Vielfalt langfristig erhalten bleibt, setzt die Baugenossenschaft Rotach auf standortgerechte Pflanzen, sorgfältige Pflege und den bewussten Umgang mit invasiven Neophyten.

Die Baugenossenschaft Rotach engagiert sich seit vielen Jahren für den Erhalt der natürlichen Vielfalt. Ziel ist es, die Aussenräume so zu gestalten, dass sie auch einen ökologischen Mehrwert bieten und Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen. Bei Neubauten wie auch bei Sanierungen wird darauf geachtet, versiegelte Flächen zu reduzieren, Nischen für Kleinstlebewesen zu schaffen und standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Dazu gehören blühende Wiesenflächen, Wildhecken und Sträucher mit essbaren Früchten wie Johannisbeeren oder Haselnüssen. Sie tragen zur Artenvielfalt bei, bieten Lebensraum für Tiere und können teilweise auch von den Bewohnenden genutzt werden. So entstehen Grünräume, in denen sich Menschen, Tiere und Pflanzen gleichermaßen wohlfühlen.

Zur Förderung der Biodiversität zählt auch die sorgfältige Auswahl der Pflanzen, die in den Siedlungen eingesetzt werden. Gebietsfremde Gewächse, sogenannte invasive Neophyten, können der Artenvielfalt schaden. Sie verdrängen einheimische Pflanzen und führen dazu, dass seltene Insekten und andere Tiere, die auf bestimmte Arten angewiesen sind, ihren Lebensraum verlieren.

Im Kanton Zürich stehen derzeit besonders drei invasive Pflanzenarten im Fokus: die Ambrosia, der Riesenbärenklau und das Schmalblättrige Greiskraut. Sie werden deshalb vielerorts regelmässig entfernt, auch im Rahmen der Pflege von Grünanlagen und Dachbegrünungen. Gerade Dachbegrünungen bieten wertvolle Rückzugsorte für Pflanzen und Insekten. Gleichzeitig gelangen durch Wind und Samenflug immer wieder neue Pflanzen auf die Dächer. Der Unterhalt solcher Flächen ist deshalb aufwändig und erfordert regelmässige Pflege.

Stadt und Kanton Zürich sowie viele Eigentümerinnen und Eigentümer von Grünflächen engagieren sich deshalb dafür, invasive Pflanzen einzudämmen. Auch in den Siedlungen der Baugenossenschaft Rotach werden die Grünanlagen laufend von qualifizierten Fachpersonen gepflegt und kontrolliert.

Damit invasive Arten möglichst wenig Raum erhalten, setzt die Baugenossenschaft Rotach bei der Bepflanzung ihrer Siedlungen auf standortgerechte und einheimische Pflanzen. So leistet sie einen Beitrag zu langfristig lebendigen und biodiversen Siedlungsräumen.



Einheimische Wildblumen im Garten auf dem Dach der Siedlung Triemli 1.

NEOPHYTEN IM ÜBERBLICK



Ambrosia



Riesenbärenklau



Schmalblättriges Greiskraut

Neophyten sind Pflanzenarten, die nach 1500 in unsere Region eingeführt wurden und sich seither stark ausgebreitet haben. Einige davon verdrängen einheimische Arten oder können sogar gesundheitsschädlich sein. Der Branchenverband JardinSuisse führt auf der Website neophyten-schweiz.ch eine Übersicht der in der Schweiz vorkommenden invasiven Pflanzen.

RESSORT-VERTEILUNG VORSTAND

Mit dem neuen Co-Präsidium und der Wahl von Katja Stäheli hat sich die Zusammensetzung des Vorstands verändert. Im Rahmen der Vorstandsretraite im Herbst 2025 wurden deshalb die Ressorts neu verteilt und die Zuständigkeiten innerhalb der bestehenden Gremien festgelegt.

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für die Baugenossenschaft Rotach. Gemäss Statuten ist er für alle Aufgaben und Entscheidungen verantwortlich, die nicht der Generalversammlung vorbehalten sind. Er legt die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der Genossenschaft fest und befasst sich mit Themen in den Bereichen Organisation, Finanzen sowie Bau und Entwicklung. Dazu gehören unter anderem die Verabschiedung der Jahresrechnung zu Händen der Generalversammlung, das Budget, die Festlegung von Richtlinien und Reglementen sowie die Durchführung der jährlichen ordentlichen Generalversammlung.

Neben den Ressorts arbeitet der Vorstand in verschiedenen Kommissionen und Gremien. Diese setzen sich aus Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitenden der Geschäftsstelle zusammen und befassen sich mit Themen wie Finanzen, Bau-

projekten, Immobilienkäufen oder dem genossenschaftlichen Zusammenleben. Viele Fragestellungen profitieren sowohl von der Sichtweise des Vorstands als auch von den Erfahrungen der Mitarbeitenden aus dem Arbeitsalltag. Deshalb werden Themen in den Kommissionen gemeinsam bearbeitet.

Die Kommissionen übernehmen damit eine wichtige Scharnierfunktion zwischen Geschäftsstelle und Vorstand. In den Kommissionen werden Themen vertieft diskutiert, Entscheidungsgrundlagen erarbeitet und Geschäfte für den Vorstand vorbereitet. Die eigentlichen Entscheide werden durch den Gesamtvorstand gefällt. Dadurch wird sichergestellt, dass wichtige Themen aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet werden. Das Tagesgeschäft sowie die Führung der Mitarbeitenden liegen weiterhin in der Verantwortung der Geschäftsführung und der Bereichsleitungen.

Zu den ständigen Kommissionen und Gremien gehören der Planungsausschuss, die Finanzkommission, die Sozialkommission, die Taskforce Immobilienkauf, das Baufachgremium sowie die Baukommission. Für spezifische Vorhaben setzt der Vorstand bei Bedarf zusätzlich projektbezogene Ausschüsse ein.

Ivo Bertolo

Städtischer Vertreter, Bindeglied zwischen der Baugenossenschaft Rotach und der Stadt Zürich.
Mitglied des Baufachgremiums (Leitung).

Eliane Kobe

Co-Präsidentin / Ressort Bauten, Mitarbeit im Planungsausschuss sowie in der Taskforce Immobilienkauf und in der Baukommission (Leitung).

Tobias Frei

Co-Präsident / Ressort Kommunikation, Mitarbeit im Planungsausschuss (Leitung) sowie in der Finanzkommission und in der Taskforce Immobilienkauf.

Michael Murer

Ressort Genossenschaftswesen, Mitglied der Sozialkommission und des Baufachgremiums.

Anouk Kernen

Aktuarin, Mitglied der Baukommission.



Katja Stäheli

Ressort Vermietung, Mitglied der Sozialkommission.

Gion Cavegn

Quästor (Finanzen) Mitglied der Finanzkommission, der Taskforce Immobilienkauf und der Baukommission.

WEIHNACHTS- BASTELN UND MARRONI

30. NOVEMBER 2025

Bilder:
Lola Squires

Ende November 2025 kamen die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Hard/



Bullinger im Gemeinschaftsraum zusammen, um gemeinsam Weihnachtsdekorationen zu basteln, während draussen beim Marroni-Plausch eine gemütliche, vorweihnachtliche Stimmung herrschte.



SENIOREN- BESCHERUNG OBERMATTEN

19. DEZEMBER 2025

Text und Bild:
Francis Gloor

Am Freitag, 19. Dezember, trafen sich fünf der Siko-Mitglieder im Gemeinschaftsraum «Matte Egge» in Rümlang. Als

Geschenk an die Seniorinnen und Senioren wurden Zöpfe und kleine Konfi-Schächteli sorgfältig

vorbereitet. Wie jedes Jahr – und mittlerweile schon Tradition – war dies unser letzter Agenda-punkt des Jahres.

Wir füllten unsere mitgebrachten Einkaufstaschen mit den vorbereiteten Geschenken, teilten uns in zwei Gruppen auf, studierten nochmals die Liste unserer Pensionärinnen und Pensionäre und machten uns auf den Weg zu den ersten Häusern. Dort klingelten wir an den Haustüren, übergaben die feinen Gaben und wünschten allen frohe Festtage, schöne Weihnachten und ein gesundes neues Jahr. Alle freuten sich über den kurzen Besuch, und nach rund drei Stunden und 60-mal Klingeln freuten auch wir uns auf ein feines Stück Zopf mit Konfi.



Bis nächstes Jahr wieder! Falls Sie neu pensioniert sind oder wir letztes Jahr nicht bei Ihnen vorbeigekommen sind, dann melden Sie sich doch bitte bei einem unserer Siko-Mitglieder. Sie finden unsere Kontaktangaben auf der Rotach-Website unter dem Menüpunkt «Zusammenleben» in der Siedlungskommission Obermatten.

INFO!

NEUER TRIEMLI- BEWOHNER

FEBRUAR 2026

Text und Bild:
Martha Burkart

Hallo liebe Nachbarinnen und Nachbarn

Ich bin euer neues bibliophiles Möbelstück zur Wissensverbreitung. Oder etwas verständlicher: Hi, ich bin der neue Bücherschrank der Siedlung Triemli 1. Ende letzten Februar wurde ich nach langem Warten endlich in Betrieb genommen. Täglich freue ich mich jetzt über kleine und grosse neugierige Besucher*innen, die meine Tür öffnen und bei mir etwas Zeit verbringen. Besonders freue ich mich, wenn ihr etwas entdeckt, das euch gefällt und es mit nach Hause nehmt. So habe ich wieder Platz neue Bücher zu beherbergen. Alle Bücherwürmer und Leseratten sind also herzlich eingeladen Geschichten zu bringen und zu holen.



Was mir auch besonders gut gefällt ist, dass ich von einem Team von freiwilligen Helfer*innen regelmässig gepflegt werde. Ich werde geputzt und Bücher, die zu lange in mir liegen bleiben, werden aussortiert.

Da ich mir meinen Platz genau neben dem grossen Gemeinschaftsraum ausgesucht habe, besuchen mich auch oft Gäste der Veranstaltungen, die gerade stattfinden. Also mir gefällt es hier sehr gut, hier will ich bleiben!

SIEDLUNGSVERSAMMLUNG HARD/BULLINGER

16. MÄRZ 2026

Text:
Lola Squires

WILLKOMMEN
IN DER SIKO



Am 16. März fand die diesjährige Siedlungsversammlung der Siedlung Hard/Bullinger statt, traditionell der Auftakt für gemeinsame Aktivitäten und das gesellige Zusammenkommen der Bewohner*innen. Neben einem Rückblick auf vergangene Veranstaltungen sowie einem Ausblick auf geplante Anlässe der Siko wurden auch zahlreiche Neuigkeiten aus der Geschäftsstelle präsentiert. Dazu zählten unter anderem die neu installierte PV-Anlage sowie ein Update zur zeitlichen Planung der Abbruch- und Sanierungsarbeiten innerhalb des Siedlungsteils Hard Ost.

Die bisherigen Mitglieder der Siko wurden allesamt in ihrem Amt bestätigt. Gleichzeitig darf sich die Siko über Verstärkung freuen: Mit Ilona Stämpfli gewinnt sie ein neues, engagiertes Mitglied. Herzlich willkommen, liebe Ilona. Beim anschliessenden reichhaltigen Apéro fand der Abend einen gemütlichen Ausklang.

WECHSEL IN DER SIKO TRIEMLI

19. MÄRZ 2026

Text: Roger Biefer

NEU



An der diesjährigen Siedlungsversammlung der Triemli-Siedlungen ist Susanna Jurt nach langer Zeit in der Siko zurückgetreten. An ihrer Stelle wurde Evelyne Zürcher neu gewählt. Wir danken Susanna ganz herzlich für ihren langjährigen Einsatz und wünschen Evelyne einen guten Start und viel Freude in ihrer neuen Funktion.

Evelyne Zürcher stellt sich vor

Mein Name ist Evelyne Zürcher, ich bin 39 Jahre alt. Ich arbeite als Projektleiterin bei den VBZ und lese in meiner Freizeit gerne oder töpfer in meinem Atelier. Ich habe zwei Kinder und wohne mit meinem Partner Oliver im Triemli 1. Seit Kurzem bin ich Mitglied der Siko Triemli. Ich freue mich auf dieses Amt und hoffe, dass ich so schon bald zu einem tollen Siedlungsleben beitragen kann. Als ehemaliges Mitglied der Siko Hard bringe ich Erfahrung mit, bin aber offen dafür, Neues auszuprobieren.

Tschüss Susanna

Liebe Susanna, mit deinem Engagement, deiner Verlässlichkeit und deiner positiven Art warst du während all der Jahre ein wichtiger Teil unserer Siedlungskommission im Triemli. Du hast nicht nur organisiert und mitgestaltet, sondern auch viel Herzblut eingebracht – das hat man jederzeit gespürt.

Dafür möchten wir dir ganz herzlich danken. Dein Einsatz hat unsere Siedlung bereichert und die Gemeinschaft gestärkt. Wir wünschen dir für die Zukunft alles Gute und weiterhin viele schöne Begegnungen und Erlebnisse. Danke für alles, Susanna – und hoffentlich bis bald!

Deine Siko-Kolleginnen und Kollegen



SIEDLUNGS- VERSAMMLUNG OBERMATTEN

27. MÄRZ 2026

Text:
Francis Gloor

Am Freitag, 27. März, trafen wir uns zur jährlichen Siedlungsversammlung der Siedlung Obermatten. Auch dieses

Jahr versammelten wir uns zunächst im «Haus am Dorfplatz», wo beim Eintreffen ein kleiner Apéro angeboten wurde. Um 18.15 Uhr begrüßte unsere Obfrau, Maja Franke, alle Gäste aus der Geschäftsstelle und dem Vorstand sowie alle anwesenden und angemeldeten Bewohnerinnen und Bewohner.

Nach dem Tätigkeitsbericht des vergangenen Jahres und dem Kassenbericht folgte die Wahl der Siko-Mitglieder. Als neues Mitglied wurde Susi Egli in unsere Siko gewählt – herzliche Gratulation und herzlich willkommen bei uns! Anschliessend gab es noch Mitteilungen der anwesenden Gäste und es wurden Fragen der Bewohnerinnen und Bewohner beantwortet. Danach wechselten wir über die Strasse ins Altersheim Lindenhof, wo ein feines Essen serviert wurde. Ein Schätzwettbewerb mit schönen Preisen rundete den gemütlichen Abend ab.

Susi (Susanne) Egli

Mein Name ist Susi (Susanne) Egli. Ich bin an der Obermattenstrasse aufgewachsen und denke noch oft an die schöne Zeit mit den vielen Nachbarskindern und die tollen Genossenschaftsfeste zurück.



Nach meiner Lehre als Tiefbau- und Eisenbetonzeichnerin zog es mich in die grosse, weite Welt – nach Glattbrugg und später nach Oberglatt.

Beruflich hatte ich vor ca. 35 Jahren das Glück, meine Hobbys (Reisen, Gestalten, Basteln, Sport und Tanzen) zum Beruf zu machen. Für ein Reisebüro habe ich die Ferienkataloge gestaltet und durfte einige Destinationen auf der ganzen Welt fotografieren. Nach mehreren Jahren wechselte ich in die Druckvorstufe (Typografie und Lithografie) und später habe ich noch die Ausbildung zur Eventmanagerin absolviert. Seit 12 Jahren arbeite ich in der Sportbranche als Produktionsspezialistin und darf nun die ganze Hobby-Palette ausleben. Tanzen ist seit jeher eine meiner Freizeitbeschäftigungen, angefangen mit Rock 'n' Roll, Jazz- und Streetdance, Irish Step Dance und heute ganz gemächlich Line Dance.

Im Herbst 2025 zog ich zurück nach Rümlang und bereite mich langsam auf meine Pensionierung vor. Ich freue mich jetzt schon auf mehr Freizeit und natürlich auf die spannende Zeit in der Siko, in der ich herzlich aufgenommen wurde.

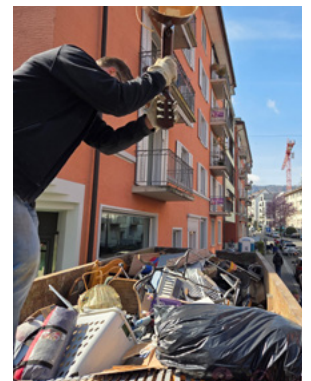
ENTSORGUNGSTAG IM ROTACH- QUARTIER

28. MÄRZ 2026

Text und Bilder:
Aida James

«Biip, biip, biip...» – pünktlich um 7.15 Uhr am Samstagmorgen kündigt das Rückwärtssignal die Ankunft an: Die erste imposante 36-Kubikmeter-Mulde der Firma Spross wird angeliefert. Mit beeindruckender Leichtigkeit manövriert der Fahrer den tonnenschweren Container zentimetergenau vor den Eingang der Geschäftsstelle. Der Startschuss für den diesjährigen Entsorgungstag ist gefallen.

Wie jedes Jahr war der Entsorgungstag auch in diesem Frühling ein absolutes Highlight im Quartierleben. Schon kurz nachdem die Infoblätter mit den persönlichen Zeit-Slots und Coupons in den Briefkästen gelandet waren, erreichte die Siko viel positives Feedback. Ob wegen eines



bevorstehenden Umzugs oder einfach dem Bedürfnis nach neuer Ordnung: Viele Bewohnende hatten bereits ungeduldig darauf gewartet, endlich wieder fleissig ausmisten zu können.

Der Inhalt der Mulde erzählte unzählige Geschichten: Kaputte Blumentöpfe, ausrangierte Sessel und Matratzen, defekte Gitarren, Velos und jede Menge Elektroschrott landeten darin. Auch verstaubte Bücher, bemalte Kindermöbel und sogar uralte Briefe aus der Kriegszeit kamen zum Vorschein – die Liste der Fundstücke war schier unendlich. Doch es wurde nicht nur entsorgt, sondern auch mitgeholfen: Nachbarn trugen gemeinsam Sperrgut zur Mulde, schoben schwere Lasten und packten überall mit an. Die Erleichterung über den abgeworfenen Ballast war förmlich mit Händen zu greifen.



Nach dem Motto «Zu schade für die Mulde» wurde natürlich auch wieder fleissig gestöbert und getauscht. In der von der Siko eingerichteten Fundecke fanden viele Dinge, die für die einen schon ausgedient hatten, ein neues Zuhause. So wechselte mancher «Schatz» direkt den Besitzer, statt im Abfall zu landen. Ein paar gut erhaltene Gegenstände wurden zum Schluss noch persönlich von der Siko in die Brockigarage in Altstetten gebracht.

Am Ende des Tages war die Bilanz beachtlich: Das gesamte Rotachquartier füllte sage und schreibe dreieinhalb der riesigen 36-Kubikmeter-Mulden. Ein herzliches Dankeschön an alle helfenden Hände für diesen gelungenen und befreienden Entsorgungstag.



Im Rahmen von Aufräum- und Entsorgungsaktionen tauchen immer wieder auch Fahrräder auf, die nicht mehr gebraucht werden. Statt diese einfach wegzuerwerfen, lohnt sich ein zweiter Blick. Denn die Organisation Velafrica sammelt seit 1993 ausgediente Fahrräder in der Schweiz, bereitet sie in sozialen Werkstätten auf und exportiert sie anschliessend zu Partnern in verschiedenen afrikanischen Ländern. Dort ermöglichen die Velos den Zugang zu Arbeit, Bildung und Gesundheitsversorgung und schaffen gleichzeitig lokale Arbeitsplätze.

Auch bei den Veloräumungsaktionen in den Siedlungen der Baugenossenschaft Rotach werden die dabei eingesammelten Fahrräder nach einer entsprechenden Wartefrist an Velafrica weitergegeben. Haben auch Sie ein altes, ungenutztes Velo, das Sie weitergeben möchten? Dann geben Sie ihm eine zweite Chance und unterstützen Sie damit ein sinnvolles Projekt.

VELO-FLICKTAG

29. MÄRZ 2026

Text:
Lola Squires

Ende März wurde der jährliche Velo-Flicktag in der Siedlung Hard/Bullinger durchgeführt. Dieser erfreute sich grosser Beliebtheit und sorgte dafür, dass zahlreiche Velos fit in die neue Fahrrad-Saison starten können.



AB IN DEN EUROPAPARK!

12. APRIL 2026

Text und Bild:
Klara Frei, 14 Jahre

Am Sonntag, dem 12. April, gingen wir mit der Siko in den Europapark. Wir mussten sehr früh aufstehen, um in einen der zwei Eurobusse zu gelangen, die schon auf uns warteten. Im Bus probierten die meisten noch einmal zu schlafen, ich schaffte es aber nicht, da ich viel zu aufgeregt war. Es wurden noch Gipfeli und Weggli verteilt, die Stimmung insgesamt war sehr gut. Und da, endlich, nach zwei Stunden Fahrt kam die Silver-Star in Sicht, wir waren da! Der ganze Besuch war sehr aufregend, ich lief durch den Europapark, ging auf Bahnen und sah immer mal wieder andere Leute, die ich kannte. Zum Essen traf man sich wieder und tauschte Erlebnisse aus. Mein Highlight war die Voltron, die – trotz Anstehen – mit ihren zahlreichen Loopings und Schrauben eine meiner Lieblingsbahnen ist. Auf dem Rückweg waren alle müde von diesem langen und, trotz Regen, grossartigen Tag.



CRÊPES-EVENT FÜR GROSS UND KLEIN

17. APRIL 2026

Text und Bilder:
Samuel Hertach

Nach dem grossartigen Erfolg unseres Sommerfests war schnell klar: Das möchten wir wieder aufleben lassen! So entstand die Idee, das beliebte Crêpes-Angebot in einem eigenen Event nachzuholen, was hervor-



ragend ankam. Am Freitag, 17. April 2026 war es dann so weit: Bei angenehmer Stimmung und im Zeichen des Frühlingserwachens versammelten sich zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner, um gemeinsam feine Crêpes zu geniessen. Ob klassisch mit Nutella oder ganz nach persönlichem Geschmack – für Gross und Klein war etwas dabei.

Der Andrang war beeindruckend: Über 100 Crêpes gingen an diesem Abend über die Theke. Besonders schön war auch zu sehen, wie die Kinder miteinander spielten, lachten und den Abend in vollen Zügen genossen. Die Begeisterung war spürbar, und das gemütliche Beisammensein machte den Anlass zu einem vollen Erfolg. Eines steht fest: Das war bestimmt nicht das letzte Mal! Beim nächsten Sommerfest dürfen die beliebten Crêpes natürlich nicht fehlen.



JASSABEND IM HAUS 60+

24. APRIL 2026

Text und Bild:
Roger Biefer

**Spannung, Spass und ein
bisschen Kartenchaos...**

Am Freitag, 24. April, trafen sich vorwiegend ältere Bewohnerinnen und Bewohner im Haus 60+ zu einem geselligen Jassabend. Die Voraussetzungen waren ideal: Snacks und Getränke standen bereit, und die Namen der Teilnehmenden waren bereits fein säuberlich in der Livetabelle eingetragen.

Wie so oft lag die erste Herausforderung nicht im Kartenspiel selbst, sondern in der Bildung der beliebten Viererrunden.



Da dies nicht ganz aufging, wurde kurzerhand umdisponiert: Es entstanden flexible Teams, deren Mitglieder sich beim Spielen abwechselten. Gewertet wurde dennoch individuell – schliesslich ging es um die begehrten Sprüngli-Gutscheine! Und für den weniger glücklichen Ausgang gab es selbstverständlich auch einen Trostpreis. Ganz ohne kleine Startschwierigkeiten ging es allerdings nicht. Hier und da war zu hören: «So habe ich noch nie gejasst!» – doch erfahrungsgemäss sind es oft genau diese Stimmen, die am Ende ganz vorne mitmischen. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt.

Gespielt wurde über drei Runden, die für viele spannende und ebenso viele amüsante Momente sorgten. Nach 22 Uhr stand das Resultat fest: In einem nervenaufreibenden Stichentscheid setzte sich Doris gegen George und Cornelia durch und durfte sich als Jasskönigin des Abends feiern lassen. Den Trostpreis sicherte sich Klaus – ebenfalls erst nach einem Entscheidungsspiel, dieses Mal im Würfeln gegen Roger. Am Ende gingen alle zufrieden, leicht müde und gut gelaunt nach Hause. Der Tenor war eindeutig: Dieser gelungene Abend ruft nach einer Wiederholung!

ALLES NEU MACHT DER MAI

MAI 2026

Bilder:
Peter Roos

In der Siedlung Dettenbühl in Wettswil am Albis sorgen die liebevoll dekorierten Blumenkästen in den verschiedenen Hauseingängen für farbige Akzente. Gleichzeitig konnten die erneuerten Spielgeräte auf dem Spielplatz in Betrieb genommen werden und laden nun wieder zum Spielen und Verweilen ein.

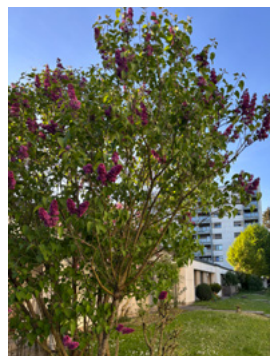


FRÜHLINGS- ERWACHEN OBERMATTEN

MAI 2026

Bilder:
Francis Gloor

Der Frühling in der Siedlung Obermatten in Rümlang zeigt sich von seiner schönsten Seite.



1 JAHR CO-PRÄSIDIUM

Vor einem Jahr wurden Eliane Kobe und Tobias Frei an der ordentlichen Generalversammlung als neues Co-Präsidium der Baugenossenschaft Rotach gewählt, erstmalig in der Geschichte der Rotach. Im Gespräch erzählen sie, wie sie das erste Jahr im Amt erlebt haben, weshalb ihnen genossenschaftliches Wohnen wichtig ist und welche Themen sie innerhalb der Genossenschaft aktuell beschäftigen.

Die Baugenossenschaft Rotach begleitet beide schon seit vielen Jahren, wenn auch auf unterschiedliche Weise. Tobias Frei ist in Wiedikon aufgewachsen und erinnert sich noch gut daran, wie präsent die Rotach als eine der grossen Baugenossenschaften im Kreis 3 damals im Quartier war. «Als fussballbegeisterter Bueb bin ich der Rotach schon früh über die Bannerwerbung auf dem Fussballplatz Heuried begegnet», erzählt er.

Als Tobias Frei und seine Familie 2008 von Finnland nach Zürich zurückzogen, erhielten sie eine Wohnung an der Aemtlersstrasse. Eliane Kobe stiess etwas später zur Rotach: «2014 konnten auch wir mit dem Bezug unserer Wohnung im Triemli 2 Teil der Baugenossenschaft Rotach werden.» Mit dem genossenschaftlichen Wohnen habe sie zuvor allerdings kaum Berührungspunkte gehabt. Dass es in ihrem Heimatort Wettswil am Albis ebenfalls eine Rotach-Siedlung gibt, habe sie damals noch gar nicht gewusst.

Beide engagierten sich schon früh innerhalb der Genossenschaft. Tobias Frei zunächst in der Geschäftsprüfungskommission (GPK), Eliane Kobe in der Siedlungskommission (Siko) Triemli sowie später im Projekt «Kunst-und-Bau» der Siedlung Triemli 1. Für beide sei deshalb schnell klar gewesen, dass sie sich innerhalb der Genossenschaft weiter engagieren und Verantwortung übernehmen möchten.

Beide schätzen am genossenschaftlichen Wohnen besonders den natürlichen, unkomplizierten Umgang in der Nachbarschaft. «Man grüsst sich, hilft sich gegenseitig und hat es gut miteinander», sagt Tobias Frei. Gleichzeitig sei es aber auch völlig in Ordnung, wenn man sich zurückziehen möchte. Für Eliane Kobe steht vor allem das gemeinschaftliche Engagement im Vordergrund: «Man kann sich auf verschiedenen Ebenen einbringen und das Zusammenleben aktiv mitgestalten. Das schafft ein starkes Gemeinschaftsgefühl.»

Auf die Frage nach ihren Lieblingsorten innerhalb der Rotach müssen beide nicht lange überlegen.

Einen einzelnen Lieblingsort gebe es für ihn zwar nicht, sagt Tobias Frei, aber viele Orte, die er besonders gerne mag. Dazu gehören etwa der Pizzaofen in der Siedlung Hammer/Fröbel, der Birkenhof im Rotachquartier oder die neue Pergola und die Lindenbäume in der Siedlung Triemli. Eliane Kobe mag besonders den Dachgarten im Triemli 1, die Kreuzung Gertrud-/Rotachstrasse mit dem Quartier-Lädli «Betulius» und der Geschäftsstelle sowie die Siedlung Birchweid in Uetikon am See, bei deren Umsetzung sie sich mit einbringen konnte.

Gemeinsam im neuen Amt

Das erste Jahr im neuen Amt sei intensiv, aber gleichzeitig auch spannend gewesen, erzählen beide. Mit dem Co-Präsidium sei auch deutlich mehr Verantwortung und Arbeit verbunden als mit der bisherigen Rolle als Vorstandsmitglied. «Am Anfang mussten wir uns zuerst bewusst werden, was diese Aufgabe alles mit sich bringt und wie wir unsere Zusammenarbeit gestalten möchten», sagt Tobias Frei. Viele Abläufe und Prozesse hätten sich zuerst finden müssen. Gleichzeitig habe sich die Zusammenarbeit im Alltag Schritt für Schritt gut eingespielt. Der regelmässige Austausch funktioniere sehr unkompliziert. Besonders gefreut haben beide auch die vielen positiven Rückmeldungen von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die das Modell des Co-Präsidiums als zeitgemäss und passend für die Baugenossenschaft Rotach wahrnehmen.

Der Übergang nach der langjährigen Amtszeit von Präsident Felix Zimmermann und Vizepräsidentin Monika Sutter sei sehr gut vorbereitet worden, erzählen beide. Um den Wissenstransfer sicherzustellen, wurde der Vorstand temporär von sieben auf acht Mitglieder erweitert. «Der Übergang an sich war deshalb eher unspektakulär», sagt Tobias Frei. Viele Gespräche und der Wissenstransfer hätten geholfen, Sicherheit zu gewinnen und auf bestehenden Strukturen aufzubauen. Gleichzeitig seien die Fussstapfen natürlich gross, ergänzt Eliane Kobe. Trotz der guten Vorbereitung sei es beiden wichtig gewesen, als Co-Präsidium auch ihren eigenen Weg zu finden.

Zusammenarbeit und unterschiedliche Blickwinkel

In ihrer Zusammenarbeit sehen beide eine grosse Stärke darin, dass sie unterschiedliche berufliche Hintergründe mitbringen. «Dadurch entstehen verschiedene Blickwinkel, die sich thematisch sehr gut ergänzen», sagt Tobias Frei. Während Tobias Frei durch seine Arbeit bei Wohnbaugenossen-



schaften Schweiz, dem Dachverband der gemeinnützigen Wohnbauträger, stark in der genossenschaftlichen Branche vernetzt ist, bringt Eliane Kobe viel Erfahrung aus der Projektentwicklung im Bereich Bau und Immobilien mit.

Die Zusammenarbeit im Co-Präsidium beschreiben beide als offen, unkompliziert und sehr direkt. Man tausche sich regelmässig aus, habe gemeinsame Jour-fix-Termine und nehme bei Bedarf jederzeit Kontakt auf, wenn kurzfristig Themen anstehen. «Das 4-Augen-Prinzip ist für

uns ein grosser Vorteil», sagt Tobias Frei. Gleichzeitig würden sie sich gegenseitig auch «hallengen» und unterschiedliche Perspektiven einbringen. Erstaunt seien beide immer wieder darüber, wie ähnlich ihre Haltungen und Sichtweisen in vielen Themen seien. «Bisher haben wir noch kein Thema gefunden, bei dem wir wirklich unterschiedliche Linien vertreten», sagt Eliane Kobe.

Wichtig ist beiden auch die Zusammenarbeit innerhalb des Vorstands. Diskussionen würden offen, transparent und sachbezogen geführt. Unterschiedliche Meinungen hätten Platz und alle sollen sich wohlfühlen, ihre Sichtweise einzubringen. «Es geht nicht um ideologisch verbissene Positionen oder Beharren auf persönlichen Standpunkten, sondern darum, gemeinsam pragmatische Lösungen für die Genossenschaft zu finden», sagt Eliane Kobe. Auch die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle sowie innerhalb der verschiedenen Gremien erleben beide als sehr positiv. Der Austausch sei professionell, engagiert und von hoher Qualität geprägt.

Bezahlbarer Wohnraum bleibt wichtig

Dass der gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt und im Kanton Zürich eine wichtige Rolle spielt, ist für beide klar. «Wenn exorbitante Mieten verlangt werden und sich viele Menschen Wohnungen in der Stadt kaum mehr leisten

können, läuft etwas falsch», sagt Tobias Frei. Der Wohnungsmarkt sei stark überhitzt. Der gemeinnützige Wohnungsbau könne hier korrigierend eingreifen und langfristig bezahlbaren Wohnraum sichern. Für Eliane Kobe ist deshalb auch klar, dass der gemeinnützige Wohnungsbau weiter gestärkt werden müsse. Gleichzeitig brauche es dafür auch ein moderates Wachstum von Genossenschaften wie der Rotach. «Wenn wir den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken wollen, dürfen wir dieses Feld nicht privaten und institutionellen Investoren überlassen», sagt sie. Das Ziel müsse es sein, auch künftig für mehr Menschen bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können.

Was die Baugenossenschaft Rotach besonders mache, beantworten beide ohne langes Überlegen: die Genossenschaftsmitglieder. Tobias Frei erwähnt insbesondere die sach- und lösungsorientierte Arbeitsweise auf der Geschäftsstelle sowie die gute Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Geschäftsstelle. Eliane Kobe schätzt vor allem das unkomplizierte Zusammenleben innerhalb der Rotach.

Offenes und respektvolles Miteinander

Für die Zukunft wünschen sich Eliane Kobe und Tobias Frei weiterhin eine gute und professionelle Zusammenarbeit, sowohl mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle als auch innerhalb der verschiedenen Gremien. Gleichzeitig freuen sie sich auf die weiteren Projekte und Entwicklungen innerhalb der Genossenschaft. Besonders wichtig ist beiden auch das Zusammenleben innerhalb der Baugenossenschaft Rotach. Sie wünschen sich ein offenes und respektvolles Miteinander, gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz sowie Freude am genossenschaftlichen Wohnen mit all seinen Möglichkeiten zum Mitgestalten und Mitmachen. «Wir hören die Anliegen unserer Mitglieder und nehmen diese ernst», sagt Eliane Kobe. Gleichzeitig gelte es, Entscheidungen verantwortungsvoll und mit Blick auf das Wohl der gesamten Genossenschaft zu treffen. Nicht alles, was grundsätzlich möglich sei, könne auch umgesetzt werden.

Beide hoffen, dass sich auch künftig viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter aktiv einbringen, Verantwortung mittragen und so die Werte der Rotach bewahren, welche sie ausmachen.

STILLE RESERVEN:

WESHALB DIE LIEGENSCHAFTEN DER BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH MEHR WERT SIND, ALS DIE BILANZ ZEIGT

Die Bilanz der Baugenossenschaft Rotach zeigt auf den ersten Blick nur wenig Eigenkapital. Dennoch ist die Genossenschaft finanziell sehr stabil aufgestellt und erhält Hypotheken zu günstigen Konditionen. Wie passt das zusammen? Eine wichtige Rolle dabei spielen die sogenannten stillen Reserven.

Banken prüfen bei der Vergabe von Hypotheken unter anderem, wie stabil ein Unternehmen finanziell aufgestellt ist. Dabei spielt das Eigenkapital eine wichtige Rolle: Je mehr davon vorhanden ist, desto höher ist die Sicherheit für einen Kredit. Ein Blick auf die Bilanz der Baugenossenschaft Rotach könnte deshalb zunächst erstaunen: Im Jahresabschluss 2025 stehen einer Bilanzsumme von CHF 348 Millionen¹ lediglich rund CHF 8 Millionen Eigenkapital gegenüber. Und trotzdem erhält die Rotach Hypotheken zu günstigen Zinssätzen, etwa um Neubauten zu realisieren, bestehende Liegenschaften zu erneuern oder neue zu erwerben. Möglich machen das die sogenannten «stillen Reserven».

Was sind stille Reserven?

Stille Reserven entstehen, wenn Vermögenswerte in der Bilanz mit einem tieferen Betrag ausgewiesen sind, als ihr tatsächlicher heutiger Wert ist. Bei der Baugenossenschaft Rotach werden die Liegenschaften im Jahresbericht zu den ursprünglichen Bau- oder Kaufkosten ausgewiesen, also zu dem Preis, den sie zum Zeitpunkt der Erstellung oder des Erwerbs gekostet haben. Dieser Bilanzwert bleibt bestehen, auch wenn Grundstücke und Gebäude im Laufe der Zeit an Marktwert gewonnen haben. Zusätzlich werden Gebäude in der Buchhaltung über die Jahre abgeschrieben. Dadurch sinkt ihr Wert in der Bilanz, auch wenn ihr Marktwert mit der Zeit steigen kann.

Im Unterschied zu Immobilienfirmen bewerten Baugenossenschaften ihre Liegenschaften nicht laufend zum aktuellen Marktwert. Dadurch entsteht eine Differenz zwischen dem Buchwert – also dem in der Bilanz ausgewiesenen Wert – und dem heutigen, geschätzten Marktwert der Liegenschaften. Diese Differenz bezeichnet man als stille Reserven. Der höhere Wert der Liegen-

schaften der Baugenossenschaft Rotach ist also tatsächlich vorhanden; er erscheint in der Bilanz jedoch nicht, weil diese weiterhin zu den ursprünglichen Bau- oder Kaufkosten geführt werden, reduziert durch die Alterung und Nutzung der Gebäude bedingten Abschreibungen.



Wie bei einem Eisberg ist in der Bilanz nur ein Teil sichtbar: das ausgewiesene Eigenkapital. Ein grosser Teil des Werts der Rotach-Liegenschaften steckt in den stillen Reserven und erscheint in der Bilanz nicht, trägt aber wesentlich zur Stabilität der Genossenschaft bei.

Ein Beispiel aus unserer Geschichte

In den Jahren 1926 und 1927 erwarb die Baugenossenschaft Rotach an der Hammer-/Fröbelstrasse Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3'452 m² – zu einem durchschnittlichen Preis von CHF 10 pro Quadratmeter. Bis heute sind diese Grundstücke in der Bilanz mit ihrem damaligen Kaufpreis von insgesamt CHF 34'000 aufgeführt. Heute wird das Land an dieser Lage auf CHF 4'000 pro Quadratmeter geschätzt, also auf mehr als das 400-Fache des ursprünglichen Kaufpreises. Daraus ergeben sich für die Siedlung Hammer/Fröbel stille Reserven von rund CHF 14 Millionen auf das Land allein.

Wie hoch sind die stillen Reserven insgesamt?

Um abzuschätzen, wie viel die Liegenschaften der Baugenossenschaft Rotach heute wert sind, spielen beispielsweise die über lange Frist erzielbaren Mieteinnahmen eine wichtige Rolle. Banken und Immobilienfachleute berücksichtigen bei der Bewertung von Liegenschaften unter anderem, wie viel Ertrag eine Liegenschaft langfristig erwirtschaftet. Weitere Informationen dazu finden Sie in der Infobox zur Ertragswertmethode. Im Jahr

¹ Zur besseren Lesbarkeit wurden alle im Text erwähnten Frankenbeträge gerundet.

DIE WICHTIGSTEN BEGRIFFE KURZ ERKLÄRT:

Stille Reserven

Differenz zwischen dem Buchwert einer Liegenschaft in der Bilanz und ihrem heutigen geschätzten Marktwert.

Buchwert

Wert, zu dem eine Liegenschaft in der Bilanz aufgeführt ist. In der Regel die ursprünglichen Bau- oder Kaufkosten, abzüglich aller aufgelaufenen Abschreibungen.

Marktwert

Der geschätzte Preis, den eine Liegenschaft heute am Markt erzielen würde.

Ertragswertmethode

Eine Methode zur Schätzung des Marktwertes ist die Ertragswertmethode, bei der berücksichtigt wird, wie viel Miete eine Liegenschaft langfristig einbringt.

Eigenkapital

Vermögen oder Geld, das der Genossenschaft selbst gehört und ihr langfristig zur Verfügung steht. Dazu gehört beispielsweise das Anteilscheinkapital der Mitglieder sowie Reserven und einbehaltene Gewinne.

Eigenkapitalquote

Anteil des Eigenkapitals am gesamten Vermögen. Die Eigenkapitalquote zeigt, wie solide eine Organisation finanziert ist.

Fremdkapital

Vermögen oder Geld, das die Genossenschaft von externen Geldgebern erhält und zurückbezahlen muss – meist mit Zinsen. Dazu gehören unter anderem Hypotheken von Banken, Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) sowie Einlagen in die Depositenkasse und in die Erneuerungsfonds.

Referenzzinssatz

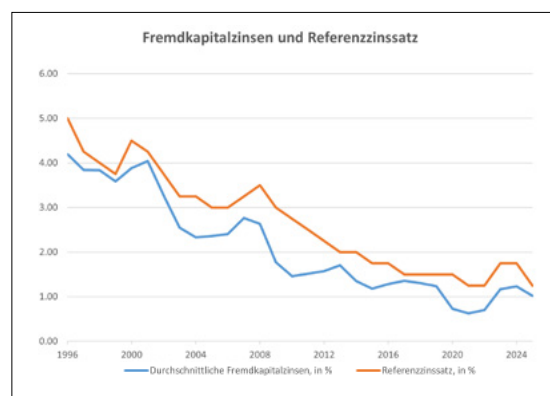
Durchschnittlicher Hypothekarzins in der Schweiz, der als Orientierung für Mietzinsanpassungen dient.

2025 betragen die Mieteinnahmen der Baugenossenschaft Rotach rund CHF 20 Millionen. Daraus ergibt sich ein geschätzter Marktwert aller Liegenschaften von etwa CHF 680 Millionen. In der Bilanz sind Land und Gebäude hingegen nur mit einem Buchwert von rund CHF 333 Millionen aufgeführt. Die Differenz von etwa CHF 347 Millionen entspricht den stillen Reserven, also dem Mehrwert der Liegenschaften der Baugenossenschaft Rotach, der in der Bilanz nicht ausgewiesen ist.

Warum ist das für die Finanzierung wichtig?

Die ausgewiesene Eigenkapitalquote der Baugenossenschaft Rotach beträgt gemäss Bilanz rund 2.4 %. Berücksichtigt man jedoch die stillen Reserven, ergibt sich ein deutlich anderes Bild: Das tatsächliche Eigenkapital steigt von rund CHF 8 Millionen auf über CHF 355 Millionen. Damit liegt die effektive Eigenkapitalquote bei rund 51 %. Dieser zusätzliche Wert wird auch von den Banken berücksichtigt, wenn sie die finanzielle Stabilität der Rotach beurteilen. Er zeigt, dass wir über grosse Sicherheiten in Form von Liegenschaften verfügen, auch wenn diese nicht vollständig in der Bilanz sichtbar sind. Gleichzeitig bedeutet dies auch, dass die Verschuldung der Baugenossenschaft im Verhältnis zum tatsächlichen Wert der Liegenschaften vergleichsweise tief ist. Rund 49 % der Immobilienwerte sind über Fremdkapital finanziert. Für die Banken bedeutet dies ein geringes Risiko und eine hohe Sicherheit. Genau deshalb erhält die Baugenossenschaft Rotach langfristig sehr gute Finanzierungsbedingungen. Die stillen Reserven schaffen damit die Grundlage dafür, dass die Rotach einerseits bezahlbaren Wohnraum sichern und andererseits weiteres Wachstum finanzieren kann. Dies ist zudem ein wichtiger Grund, weshalb der Vorstand an den Generalversammlungen unter dem Traktandum «Finanzen» stets betont, dass die Baugenossenschaft Rotach finanziell sehr solide aufgestellt ist.

Vorteil bei den Zinsen



Vergleich zwischen den durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen der Baugenossenschaft Rotach (blau) und dem schweizerischen Referenzzinssatz (orange) in der Zeitspanne von 1996 – 2025.

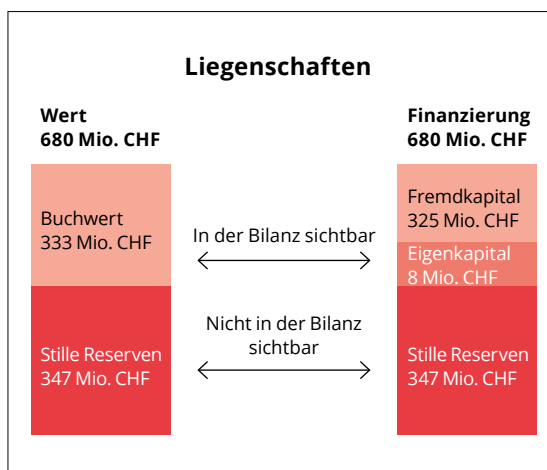
Die stillen Reserven der Baugenossenschaft Rotach wirken sich nicht nur auf den bilanziellen Wert der Liegenschaften aus, sondern auch direkt auf die Finanzierungskosten. Denn je höher die stillen Reserven beziehungsweise das Eigenkapital einer Genossenschaft sind, desto tiefer ist das Risiko für Banken und andere Finanzierungspartner. Für Kreditgeber stellt dies eine hohe Sicherheit dar. Denn selbst bei sinkenden Immobilienwerten oder wirtschaftlich schwierigeren Zeiten

verfügt die Baugenossenschaft weiterhin über einen vergleichsweise grossen finanziellen Spielraum. Dadurch gilt die Rotach als verlässliche und risikoarme Kreditnehmerin und erhält langfristig günstigere Finanzierungsbedingungen.

Dieser Vorteil zeigt sich auch konkret in den Hypothekarzinsen. In den vergangenen 30 Jahren lag der durchschnittliche Zinssatz, den die Baugenossenschaft Rotach für ihre Hypotheken bezahlt hat, stets unter dem schweizweiten Referenzzinssatz. Im Durchschnitt betrug die Differenz 0.57 Prozentpunkte. Das entspricht jährlichen Einsparungen von rund CHF 865'000 an Zinskosten im Vergleich zu einer Finanzierung zum Referenzzinssatz. Von diesen tieferen Finanzierungskosten profitieren langfristig auch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

DIE WICHTIGSTEN ZAHLEN AUF EINEN BLICK

Bilanzsumme:	CHF 348 Mio.
Buchwert Land & Gebäude:	CHF 333 Mio.
Ausgewiesenes Eigenkapital:	CHF 8 Mio.
Geschätzte stille Reserven Liegenschaften:	CHF 347 Mio.
Geschätzter Gesamtwert Liegenschaften:	CHF 680 Mio.



Stabiles Fundament für das Wachstum

Die solide finanzielle Situation der Baugenossenschaft Rotach ermöglicht es ihr, neue Liegenschaften zu erwerben und Bauprojekte zu realisieren, ohne ihre wirtschaftliche Stabilität zu gefährden. So konnten die beiden Liegenschaften in Hedingen mit insgesamt 30 Wohnungen erworben werden, ohne dass auf diesen Objekten neue Hypotheken aufgenommen werden mussten. Stattdessen wurden bestehende Hypotheken auf anderen Liegenschaften angepasst, die Konditionen blieben unverändert günstig. Auch der Bau der Siedlung Birchweid in Uetikon mit 43 Wohnungen und einem Wohnatelier konnte ohne teure Baukredite realisiert werden. Die stillen Reserven tragen dazu bei, dass die Baugenossenschaft Rotach ihre Projekte solide finanzieren und sich weiterentwickeln kann, ohne ihre finanzielle Stabilität zu gefährden.



Die beiden Liegenschaften in Hedingen mit insgesamt 30 Wohnungen, erworben per Anfang Oktober 2025, ohne dass sie mit neuen Hypotheken belastet werden mussten.

ROTY-APP: GEMEINSAM GEHT VIELES EINFACHER



Teilen, Austauschen und sich gegenseitig helfen. Mit der neuen Funktion «Helfen und Teilen» auf der Roty-App können sich Bewohner der Baugenossenschaft Rotach unkompliziert gegenseitig unterstützen. Die Plattform soll den Austausch innerhalb der Rotach fördern und das genossenschaftliche Zusammenleben zusätzlich stärken.

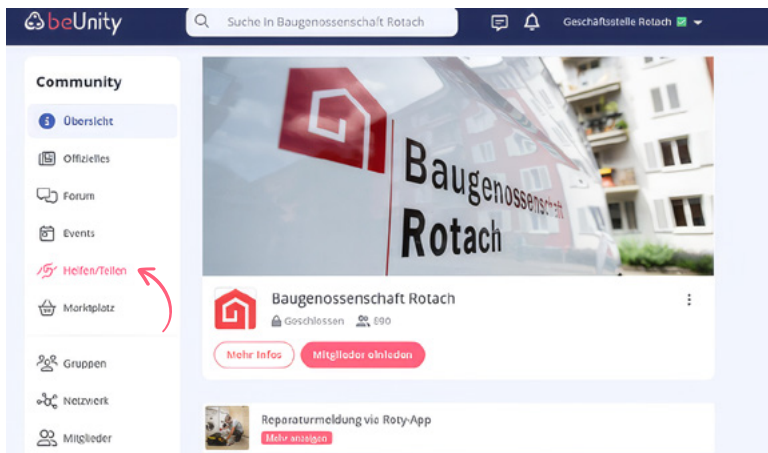
Wer kennt es nicht: Man braucht spontan eine Bohrmaschine, hat zu viele Setzlinge auf dem Balkon, sucht jemanden zum Pflanzen giessen während den Ferien oder wäre froh um Hilfe beim Einkaufen nach einer Operation. Genau für solche Situationen gibt es auf der Roty-App seit einigen Monaten den Bereich «Helfen und Teilen». Die Funktion ist eine weitere Möglichkeit, sich innerhalb der Siedlung – oder sogar darüber hinaus – zu unterstützen und gegenseitig zu helfen. Hier können Gegenstände ausgeliehen, verschenkt oder geteilt sowie kleine Unterstützungen angeboten oder gesucht werden.

weitergegeben werden. Das spart nicht nur Ressourcen, sondern auch Geld und Platz, und trägt gleichzeitig dazu bei, sich untereinander besser kennen zu lernen und mit neuen Menschen ins Gespräch zu kommen.

Es sind bereits einige Angebote aus den Rotach-Siedlungen aufgeschaltet. Ob Werkzeug, PC-Support, Kinderhüte-Dienst oder Gartengeräte: ein vielfältiges Angebot wartet darauf, genutzt zu werden. Gleichzeitig gibt es noch viel Platz für weitere Ideen, Angebote und Unterstützungen. Je mehr Personen mitmachen und eigene Beiträge aufschalten, desto lebendiger, bunter und vielseitiger wird die «Helfen und Teilen»-Seite für die Rotach-Community.

Noch nicht auf der Roty-App registriert? Mitmachen lohnt sich!

Neben der neuen Funktion zum Helfen und Teilen bietet die Roty-App noch viele weitere Möglichkeiten für den genossenschaftlichen Alltag und das gemeinsame Miteinander. So finden sich dort beispielsweise Wohntipps, Do-it-yourself-Anleitungen oder neue Koch- und Backrezepte. Auf dem Marktplatz können Gegenstände verkauft, getauscht oder verschenkt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Reparaturmeldungen direkt über das Handy an die Geschäftsstelle zu übermitteln. Auch Veranstaltungen und Neuigkeiten aus den einzelnen Rotach-Siedlungen werden laufend auf der App publiziert.

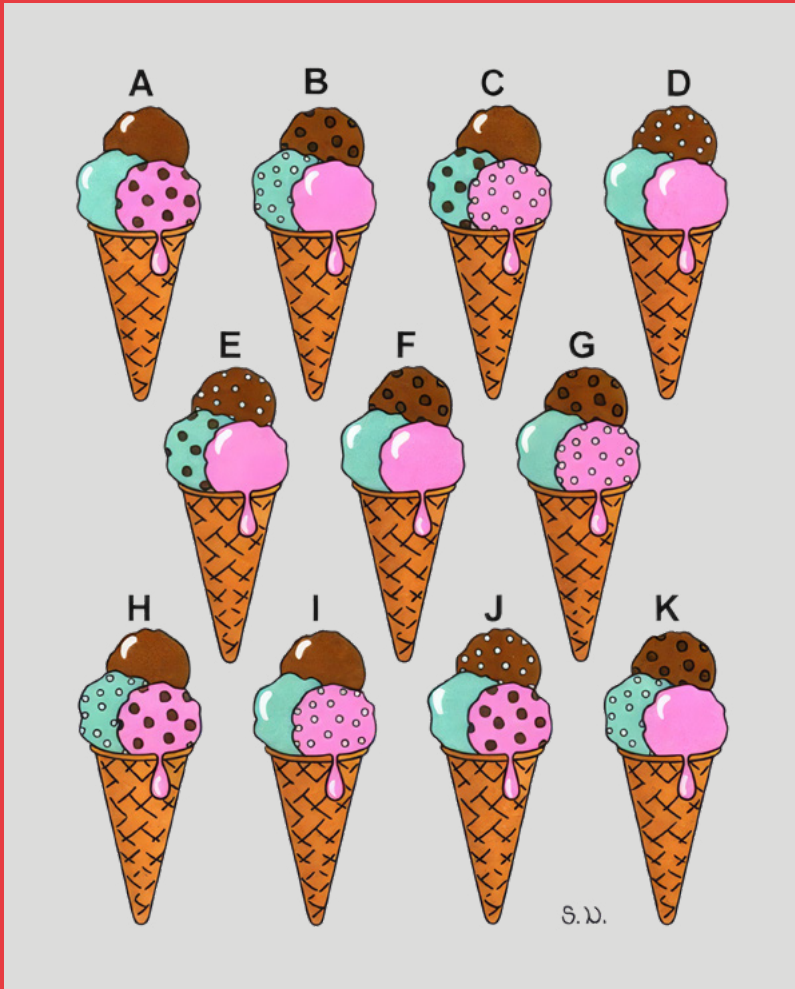


Helfen und Teilen auf der Roty-App: Machen Sie mit!

Denn oft ist beim Nachbarn oder der Nachbarin ein gesuchter Gegenstand oder fachliches Know-how vorhanden, man weiss einfach nichts davon. Die Roty-App bringt dieses Wissen, diese Fähigkeiten und Gegenstände zusammen und macht sie innerhalb der Rotach-Community sichtbar. Gleichzeitig trägt das Teilen auch zu einem nachhaltigeren Alltag bei. Denn nicht alles muss neu gekauft, sondern kann gemeinsam genutzt oder



ZWEI DER GLACÉS SIND GLEICH. WELCHE SIND ES?



Senden Sie die richtige Lösung bis spätestens **30. August 2026** per E-Mail an **redaktion@rotach.ch** und gewinnen Sie mit etwas Glück eines von drei Überraschungspaketen. Unter allen richtigen Einsendungen werden nach Zufallsprinzip drei Gewinner*innen gezogen. Diese werden von uns direkt benachrichtigt und erhalten ihren Gewinn per Post zugestellt.

Die Lösung des Rätsels und die glücklichen Gewinner*innen werden im nächsten Rotach Info bekannt gegeben. Teilnahmeberechtigt sind alle Bewohnenden (mit Ausnahme der Mitarbeitenden) der Baugenossenschaft Rotach.

Auflösung: Winterrätsel Rotach Info Nr. 82

Ganze 27 Mal wurde uns das korrekte Lösungswort «Kastanien» zugeschickt. Unter allen richtigen Einsendungen hat unser freundliches Gesicht am Empfang, Sara Schraner, drei Gewinner*innen gezogen:

Teo Scherer, Siedlung Triemli 1
Esther Eichenberger, Siedlung Obermatten
Olivia Frei, Siedlung Triemli 1

Wir gratulieren und wünschen viel Freude mit den Überraschungsgeschenken. Ein herzliches Dankeschön allen grossen und kleinen Teilnehmenden für die zahlreichen Einsendungen.