

Die Baugenossenschaft Rotach in Wiedikon

Die Baugenossenschaft Rotach (damals noch Baugenossenschaft Rotachstrasse) wurde im Dezember 1923 von Unternehmern und Handwerkern gegründet. Die ersten sechs an der Rotach- und Gertrudstrasse gebauten Häuser – quasi das Rückgrat des Rotachquartiers – konnten bereits in den Jahren 1924/25 bezogen werden. Heute liegen mehrere Siedlungen und rund die Hälfte des Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft Rotach im Stadtkreis 3. Gründe genug also, in diesem Jahresbericht einen vertieften Blick auf dieses Stadtquartier zu werfen.



Baugenossenschaft Rotach Zürich
Jahresbericht 2011

Wiedikon im Lauf der Zeit

Als früheste Siedlungsspur Wiedikons gilt ein in der alten Lehmgrube im Binz aufgefundenes Steinbeil, dass ungefähr aus der Zeit 3000 bis 1800 v. Chr. stammt. Weitere Fundstücke wie Gräberfunde auf dem Rebhügel, welche den Helvetiern zugeschrieben werden und einzelne römische Münzen sind leider alles was aus den folgenden Jahrhunderten erhalten geblieben ist.

Nach dem Jahr 500 besiedelten Alemannen das Gebiet der heutigen Deutschschweiz. Am Bühlhügel – geschützt von den Hochwassern der Sihl – liess sich Wiedo mit seiner Sippe, den Wiedingen nieder und gab dem Gebiet so indirekt den Namen. In einer Urkunde aus dem Jahr 889 wird erstmals die Ortsbezeichnung Vviedinc hova (Höfe der Wiedinge) verwendet, woraus dann im Laufe der Zeit Wiedikon wurde.





Inhaltsverzeichnis zum Jahresbericht

1. GENOSSENSCHAFTSORGANE	4
2. DIE EINZELNEN SIEDLUNGEN	5
2.1. Kurzberichte _____	5
3. ALLGEMEINES	8
3.1. Verwaltung und Malerbetrieb _____	8
3.2. Umzüge _____	8
4. TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFTSORGANE	9 – 20
4.1. Ordentliche Generalversammlung vom 6. Juni 2011 _____	9 / 12
4.2. Vorstand _____	13
4.3. Vertrauensleute _____	16
4.4. Der Solidaritätsfonds _____	20
4.5. Die Obfrauen und Obmänner der Siedlungskommissionen _____	17
5. MITGLIEDERBEWEGUNG	20
6. TODESFÄLLE	21
7. JAHRESRECHNUNG	22 – 31
7.1. Jahresrechnung / Aufwendungen _____	22
7.2. Bilanz per 31. Dezember 2011 / Aktiven _____	22
7.3. Bilanz per 31. Dezember 2011 / Passiven _____	23
7.4. Erfolgsrechnung / Aufwand _____	24
7.5. Erfolgsrechnung / Ertrag _____	25
7.6. Erläuterungen zur Jahresrechnung _____	25
7.7. Details zur Jahresrechnung _____	26 – 27
7.8. Liegenschaftenverzeichnis _____	28 – 29
7.9. Bericht der Revisionsstelle _____	31
7.10. Bericht der Geschäftsprüfungskommission _____	31
8. SCHLUSSWORT	32



VORSTAND

Präsident:	Felix Zimmermann, Hammerstrasse 108, 8032 Zürich
Vizepräsidentin und Vermietung:	Monika Sutter, Nussbaumstrasse 16, 8003 Zürich
Quästor:	Gion Cavegn, Grimselstrasse 45, 8048 Zürich
Aktuar:	Philipp Frauenfelder, Huebacher 28, 8153 Rümlang
Bauten:	André Rickli, Birmensdorferstrasse 467, 8055 Zürich
Siedlungskommissionen:	Esther Nogler, Kirchgasse 15, 8907 Wettswil
Städtischer Vertreter:	Arthur Graf, Lindenhofstrasse 21, 8021 Zürich

GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Team:	Tobias Frei, Matthias Schmutz, Sibylle Sommer
-------	---

SOLIDARITÄTSFOND

Leitung:	Peter Müller
Team:	Doris Anthenien Häusler, Franziska Ruchi Bandli, Margrit Schulz Suzanne Wanner

REVISIONSSTELLE

Team:	BDO AG, Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich
-------	---------------------------------------

VERWALTUNG

Geschäftsführerin:	Berti Brenner
Assistent der Geschäftsleitung:	Karl Egli
Liegenschaftsverwalter Land:	Nicole Florin (inkl. Siedlung Hard Zürich)
Liegenschaftsverwalter Stadt:	Peter Merk (exkl. Siedlung Hard Zürich)
Leiterin Rechnungswesen:	Imi Camenzind
Kreditcontrolling/Buchhaltung:	Agnes Georg
Bauverantwortlicher Projektleiter:	Christian Stelzer
Auszubildender KV:	Dominik Braun

HAUSWARTE / MALERBETRIEB

Zürich:	Andreas Bürgi (exkl. Siedlung Hard Zürich)
Rümlang:	Max Curti
Wettswil und Siedlung Hard ZH:	Urs Bigler
Leiter Malerbetrieb:	Roland Kaufmann

Gertrudstrasse 69, 8003 Zürich, Telefon 044 454 13 13

KURZBERICHTE

2.1.

Siedlung Rotachquartier

Ergänzend zur Balkonsanierung wurden im Birken- und Eckhof die begehbaren Kiesbeläge, sowie punktuell auch die Granitplatten beim Rotachstübli neu verlegt. Ausserdem wurden im Johanneumshof Spielplatz und Pergola neu erstellt.

Siedlung Hard/Bullinger

Im Januar erfolgte eine Kanalisations-Reinigung. Ausserdem wurde die Planung für die neue Spielplatzgestaltung im Innenhof in Angriff genommen.

Siedlung Hammer/Fröbel

Die Sanierungsarbeiten an der Kanalisation konnten abgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wurden auch die Waschküchen saniert und den neuen Gegebenheiten angepasst.

Siedlung Triemli

In dieser Siedlung waren keine speziellen Instandstellungsarbeiten zu verzeichnen.

Siedlung Grimselstrasse

In den Häusern Grimselstrasse 39, 41 und 45 wurden die Dachbalkone saniert. Nach Entfernung von Plattenbelägen und Überzügen wurden neue Wärmedäm-

mungen eingebracht, neue Flachdachabdichtungen geklebt und Gartenplatten verlegt.

Siedlung Obermatten, Rümlang

Die Flachdächer der Häuser Tempelhofstrasse 2-12 wurden saniert. Auf Basis der vorgängig durchgeführten Zustands – und Sicherheitsanalyse, sind zwei Spielplätze saniert und teilweise neu gestaltet worden.

Siedlung Huebacher, Rümlang

In dieser Siedlung waren keine speziellen Instandstellungsarbeiten zu verzeichnen.

Siedlung Dettenbühl, Wettswil

Im Januar erfolgte eine Kanalisations-Reinigung und im Februar erhielt die Naturschutz-Hecke einen Zwischenschnitt..





Nachdem zahlreiche Adelsgeschlechter über Jahrhunderte die Vogteirechte besessen hatten, wurde Wiedikon 1490 von der freien Reichsstadt Zürich gekauft. Die Vogtei Wiedikon war weitgehend bäuerlich geprägt aber bereits im Mittelalter etablierte sich auch das Baustoffgewerbe, da in den damaligen Gruben Binz und Heuried reichlich Lehm vorhanden war. Dieser Lehm wurde in Brennereien zu Ziegeln und Backsteinen verarbeitet. Das für die Ziegelbrennereien nötige Holz konnte bequem auf der Sihl aus dem Sihlwald herangeflösst werden.





10 3.1. VERWALTUNG UND MALERBETRIEB

Zu Beginn des Berichtsjahres hat Christian Stelzer die neu geschaffene Stelle des Bauverantwortlichen Projektleiters übernommen. Dadurch haben sich Verschiebungen von Aufgaben ergeben und es sind neue Schnittstellen zwischen den Arbeitsbereichen entstanden. Die Integration der neuen Stelle ist gut geglückt und bringt einen grossen Nutzen für die Begleitung der anstehenden Neubau- und Sanierungsprojekte.

Eine weitere personelle Veränderung ergab sich mit dem Weggang unseres langjährigen Liegenschaftsverwalters Claude Rérat, der die Genossenschaft per Ende 2011 verliess. Wir danken ihm an dieser Stelle für seine verdienstvolle Tätigkeit.

In der Person von Nicole Florin konnten wir eine erfahrene und gut qualifizierte Nachfolgerin finden.

Mit grosser Freude können wir berichten, dass unsere beiden Lehtöchter – Stephanie Hohl im Malerbetrieb und Nadine Longoni in der Verwaltung – ihre Lehrabschlussprüfungen mit Erfolg bestanden haben. In der Verwaltung hat neu Dominik Braun die kaufmännische Ausbildung begonnen.

Auch in diesem Jahr konnten wieder mehrere Mitarbeiter ein Dienstjubiläum feiern: Urs Bigler, Hauswart (15 Jahre), Andreas Bürigi, Hauswart (10 Jahre), Antonio Martin und Jose Ovelar, Maler-

betrieb (beide 30 Jahre), Nicola Papaleo, Malerbetrieb (15 Jahre) und Peter Merk, Liegenschaftsverwalter (10 Jahre).



Ordentliche Generalversammlung vom 7. Juni 2010

4.1.

3.2. Umzüge
WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN UND WOHNUNGSWECHSEL

Wohnungsbestand per 31. Dez. 2011: 1001

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Total	102	71	69	100	75	80	79	67	76	78	79
davon interne Wohnungswechsel	27	10	8	29	19	19	18	23	22	27	25

Nach einer musikalischen Darbietung des Helios-Trio aus Zürich und dem Nachtessen eröffnete der Präsident Felix Zimmermann die ordentliche Generalversammlung 2011 und begrüsst die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie zahlreiche Gäste. Die vom Vorstand vorgeschlagenen Stimmzählerinnen und Stimmzähler sowie die Traktanden wurden jeweils mit klarem Mehr genehmigt.

Die Stimmzähler beantragten anschliessend die Annahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2010. Dieses wurde, genauso wie der Jahresbericht 2010, mit eindeutigem Mehr genehmigt. Danach erläuterte der Präsident die

einzelnen Kapitel des Jahresberichtes und bat die Versammlung, zu Ehren und zum Gedenken an die im letzten Jahr verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufzustehen.

Danach erläuterte der Quästor Gion Cavegn die Kennzahlen des Rechnungsjahres. Im Geschäftsjahr 2010 konnte ein Cashflow von 7.1 Mio. Franken erwirtschaftet werden und die Bilanzsumme betrug 149.6 Mio. Franken. Die Präsentation der Erfolgsrechnung zeigte, dass Aufwand und Ertrag, im Vergleich zum Vorjahr, praktisch gleich geblieben waren und bei jeweils rund 14.5 Mio. Franken lagen. Nach Abschreibungen und Fonds-

einlagen konnte das Geschäftsjahr mit einem Reingewinn von rund 52'000.- Franken abgeschlossen werden. Die Generalversammlung stimmte der Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung 2010, der Entlastung des Vorstands und der Verwendung des Reinertrages mit eindeutigem Mehr zu und nahm auch den Bericht der Revisionsstelle zu Kenntnis.

Nach einleitenden Worten zur Bautätigkeit von André Rickli und einer kurzen Orientierung über den Kauf der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 445 / 447 genehmigte die Generalversammlung den Arrondierungskredit über 8 Mio. Franken für das Jahr 2011 mit eindeutigem Mehr.



Das genaue Alter des heutigen Quartierwappens (In Blau ein von Rot und Silber geteilter, goldgefasster Reichsapfel mit goldenem Kreuz) ist unbekannt, erstmals nachweislich festgehalten wurde es erst 1674 in einem Wappenbuch des Kupferstechers Konrad Meyer.





4.1. Fortsetzung Generalversammlung

Im Anschluss daran erläuterte Felix Zimmermann den vom Vorstand beantragten Eventualkredit über 15 Mio. Franken für den Kauf von Bauland. Nach einer kurzen Debatte wurde auch dieser Antrag mit eindeutigem Mehr genehmigt. Ebenso stimmte die Generalversammlung der Abtretung eines kleinen Landstreifens von ca. 47 m² an der Birmensdorferstrasse zu.

Danach gab André Rickli einen Überblick über die diversen Bau- und Sanierungsprojekte und die beauftragten Architekten orientierten über die Ersatzneubauprojekte Triemli 1 und Huebacher. Nach einigen Fragen aus dem Kreis der Genossenschafterinnen und Genossenschafter bedankte sich Felix Zimmermann bei der Verwaltung für die Vorbereitung der Generalversammlung sowie für die gute Arbeit während des

ganzen Jahres. Für die Teilnahme an dieser Generalversammlung sprach der Präsident auch allen Anwesenden seinen Dank aus. Ein weiteres Dankeschön ging an die Gartenbaugenossenschaft Zürich, die wiederum den Blumenschmuck gespendet hatte. Mit den besten Wünschen für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter schloss der Präsident die Generalversammlung um 21.50 Uhr.

Im Rahmen der insgesamt 11 ordentlichen Vorstandssitzungen wurden jeweils die Standardthemen Bauprojekte, Finanzen, Mieterangelegenheiten, und Kommunikation behandelt. Weitere jährlich wiederkehrende Traktanden waren der Jahresabschluss 2010, das Budget 2012 sowie die Vorbereitung der ordentlichen Generalversammlung 2011. Dazu engagierten sich alle Vorstandsmitglieder in verschiedenen Arbeitsgruppen, Fachgremien, Projektausschüssen und Kommissionen.

Über einzelne Themen mit denen sich der Vorstand über das ganze Jahr hinweg beschäftigte wird nachstehend kurz orientiert:

Ersatzneubau Triemli 1

Während einem intensiven Planungsjahr sind in Zusammenarbeit mit den Planungsspezialisten die verschiedenen Konzepte wie z.B. das der Pflegewohngruppe, dem Wohnprojekt 60+, das Haustechnik- oder das Materialisierungskonzept weiterentwickelt und vom Vorstand für die konkrete Weiterbearbeitung freigegeben worden.

Das Projekt Ersatzneubau Triemli 1 hat inzwischen die angestrebte Projektsicherheit bezüglich Qualität und Kosten erreicht, so dass eine ausserordentliche Generalversammlung schon bald über die Umsetzung des Projekts und die damit verbundene Freigabe des Baukredits entscheiden kann. Die Projektplanung verläuft effizient und ohne Verzögerung, der geplante Baubeginn ab 2014 kann aus heutiger Sicht gehalten werden.

Ersatzneubau Huebacher, Holzbau versus Massivbau

In den vergangenen Monaten sind, zusammen mit Spezialisten und Fachplanern, umfassende vergleichende Abklärungen erarbeitet worden. Holzbausysteme zeigen verschiedene Vorteile gegenüber der Massivbauweise. Wesentliche Argumente für die Holzbauweise sind die kürzere Bauzeit, die ökologische Bauweise und das gute Wohnklima. Der Vorstand hat sich zugunsten der Holzbauweise entschieden und die nächste Projektierungsphase freigegeben. Die Realisierung dieses Projektes ist ab 2014 geplant.

Siedlung Hard/Bullinger, Küchen- / Badsanierung

Nachdem der Vorstand die nochmalige Sanierung der beiden Siedlungsteile beschlossen hat, finden aktuell die Vorbereitungsarbeiten für die Auswahl der verschiedenen Fachplaner statt. Um spezialisierte Planungspartner für dieses Projekt zu finden, wird eine Ausschreibung im Einladungsverfahren unter geeigneten Planungsbüros durchgeführt. Die Siedlung welche 1932 erstellt wurde soll einem weiteren Nutzungszyklus von mindestens 20 Jahren zugeführt werden. Der Sanierungsumfang wird gering gehalten und beinhaltet im Wesentlichen die Erneuerung der Küchen und Bäder. Der Beginn der Sanierungsarbeiten ist für 2014 geplant.

Siedlung Dettenbühl, Küchen- / Badsanierung

Die Projektierungsarbeiten sind weit fortgeschritten. Dazu wurden vom Architekten verschiedene Varianten ausgearbeitet und die Machbarkeit geprüft. Gleichzeitig mit der Erneuerung der Küchen und Bäder sind aus Sicherheitsgründen auch der Ersatz der

Wohnungstüren und der Lifte geplant. Die Siedlung mit Bezugsjahr 1973 wird für einen weiteren Nutzungszyklus von mindestens 35 Jahren saniert.

Siedlung Rotach

Im Rotachquartier wurde in diesem Jahr die Balkon- und Fassadensanierung fertig gestellt und die Briefkastenanlagen wurden ersetzt.

Siedlung Obermatten

Nach Beendigung der Arbeiten an der zweiten Etappe konnte die Küchenanierung erfolgreich abgeschlossen werden.

Umsetzung Wachstumsstrategie

Mit dem Kauf eines Mehrfamilienhauses in unmittelbarer Nähe der Siedlung Triemli 1, konnte erfolgreich arrondiert werden. Das Gebäude an der Birmensdorferstrasse 445/447 enthält 15 Wohnungen, einen Gewerberaum und eine Tiefgarage. Es wurde in den 1950-er Jahren erstellt und befindet sich in einem guten Zustand.

Der Eventualkredit für den Kauf von Bauland wurde im vergangenen Geschäftsjahr nicht beansprucht.

Zusätzliche Informationen zu den einzelnen Themen finden Sie immer auch auf unserer Homepage www.rotach.ch:





Einmal mehr zeigte auch das vergangene Jahr deutlich, dass die Vertrauensleute einen wertvollen Beitrag für ein gutes Zusammenleben in unseren Siedlungen leisten und das Wohnen in der Baugenossenschaft Rotach mit vielfältigem Engagement bereichern. Insbesondere die Siedlungskommissionen haben wiederum vieles zur Förderung der Wohn- und Lebensqualität beigetragen und so auch der Anonymität entgegengewirkt. Indem sie verschiedenste gemeinschaftliche Aktivitäten organisierten, boten sie den Bewohnerinnen und Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten, Kontakte zu pflegen und Gemeinschaft zu erleben.

Die jährlichen Siedlungsversammlungen fanden zwischen dem 18. März und 15. April 2011 statt und waren auch in diesem Jahr gut besucht. Hauptsächlich wurden Fragen und Anregungen diskutiert sowie Berichte zu siedlungsinternen Anlässen abgegeben. Delegationen aus dem Vorstand und der Verwaltung informierten zudem über die zahlreichen Bau- und Sanierungsvorhaben.

An der diesjährigen Versammlung der Vertrauensleute, am 9. Mai 2011, standen die beiden geplanten Ersatzneubauprojekte Triemli 1 und Huebacher (Rümlang) im Mittelpunkt. Die beauftragten Architekten informierten über den aktuellen Stand der Planungsarbeiten und beantworteten anschliessend zahlreiche Fragen. Danach stellte der Vorstand seinen Kreditantrag an die Generalversammlung über 15 Millionen Franken für den Erwerb von Bauland vor. Dem Vorstand war es ein besonderes Anliegen, diesen

- auf den 2009 verabschiedeten Wachstumszielen basierenden
- Antrag vorgängig mit den Vertrauensleuten zu besprechen und ihre Meinung dazu einzuholen.

Am 28. Oktober 2011 fand das traditionelle Obleutetreffen statt. Dieser Anlass bietet den Siedlungsverantwortlichen jeweils Gelegenheit, sich im kleinen Rahmen über die Herausforderungen der Siedlungskommissionsarbeit austauschen zu können und durch Einblicke in die Aktivitäten der anderen Siedlungen Anregungen für die eigenen Aufgaben zu gewinnen.

Der Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach verfolgt zwei Hauptzwecke. Einerseits dient er der Unterstützung von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, andererseits wird das Geld bei der Realisierung von sozialen, siedlungsbezogenen Projekten verwendet. Im vergangenen Jahr haben wir mit Informationsveranstaltungen anlässlich der Mieterversammlungen in fast allen Siedlungen über diesen Fonds, für den monatlich pro Wohnung 2 Franken automatisch mit der Mietzinszahlung einbezahlt werden, ausführlich informieren können.

Auch im Jahre 2011 konnte der Solidaritätsfonds Genossenschafterinnen und Genossenschafte in finanziell schwierigen Situationen unterstützen. Unsere Öffentlichkeitsarbeit hat offensichtlich dazu beigetragen, dass der Solidaritätsfonds vermehrt wahrgenommen wird. Wir möchten alle Genossenschafterinnen und Genossenschafte auffordern, bei Fragen im Zusammenhang mit den Dienstleistungen des Solifonds mit uns Kontakt aufzunehmen.

Die Kommissionsmitglieder sind gerne bereit, auf Ihre Anfragen einzugehen, Sie zu unterstützen und zu beraten. Dabei bleibt Ihre Anonymität jederzeit gewährleistet. Es ist gut zu wissen, dass in unserer Genossenschaft Solidarität kein leeres Versprechen ist.

An dieser Stelle möchten wir den zweiten Verwendungszweck nochmals näher in Erinnerung rufen. Der Solidaritätsfonds unterstützt im Sinne der Genossenschaftsidee auch Projekte. Diese müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- einen sozialen Bezug zu einer oder mehreren Siedlungen haben
- vorwiegend GenossenschafteInnen zu Gute kommen

Das Ziel soll sein, mit gemeinsamem Engagement und entsprechend der Genossenschaftsidee die Wohn- und Lebenssituation zu fördern und verbessern. Nach den ersten Projekten im Triemli II wie KinderKaffee und nachBAR, unterstützt der Solifonds seit kurzer Zeit auch das Dettenbühlbeizli. Dieses Projekt fördert die Verbundenheit und hat zum Ziel, dass sich die Be-

wohner in der Siedlung wohl und aufgehoben fühlen. Es sorgt für den Austausch, die Kontaktpflege und dient zudem der Nachbarschaftshilfe. Die Menüwahl wird gemeinsam erarbeitet und ist auf die Jahreszeiten abgestimmt. Ebenso werden spezielle Essensbedürfnisse berücksichtigt. Ein aktives Team ist für das Projekt und die Umsetzung verantwortlich. Der Solifonds kann während drei Jahren finanziell dazu beitragen, dass das Angebot laufend überarbeitet, angepasst und somit verbessert werden kann. Haben Sie Ideen, Zeit und Elan, um siedlungsbezogene soziale Projekte zu lancieren und zu realisieren? Der Solifonds freut sich auf Anfragen für neue Projekte. Informationen und Gesuchsunterlagen finden sie im Internet unter www.rotach.ch. Sie können sich selbstverständlich auch direkt an die Mitglieder des Solifonds wenden. Gerne beraten wir sie bei der Projekteingabe.



1791 erhielt Wiedikon mit dem Bethaus seine erste eigene Kirche. Das denkmalgeschützte Bethaus gehört heute zu Wiedikons ältesten Gebäuden. Als mit der französischen Invasion 1798 das alte System zusammenfiel wurde die Vogtei Wiedikon zu einer selbständigen Gemeinde. Die missliche wirtschaftliche Lage am Ende des 19. Jahrhunderts führte 1893 zur Eingemeindung Wiedikons in die Stadt Zürich. Durch die Revision der Stadtkreise von 1913 wurde Wiedikon zum heutigen Stadtkreis 3.





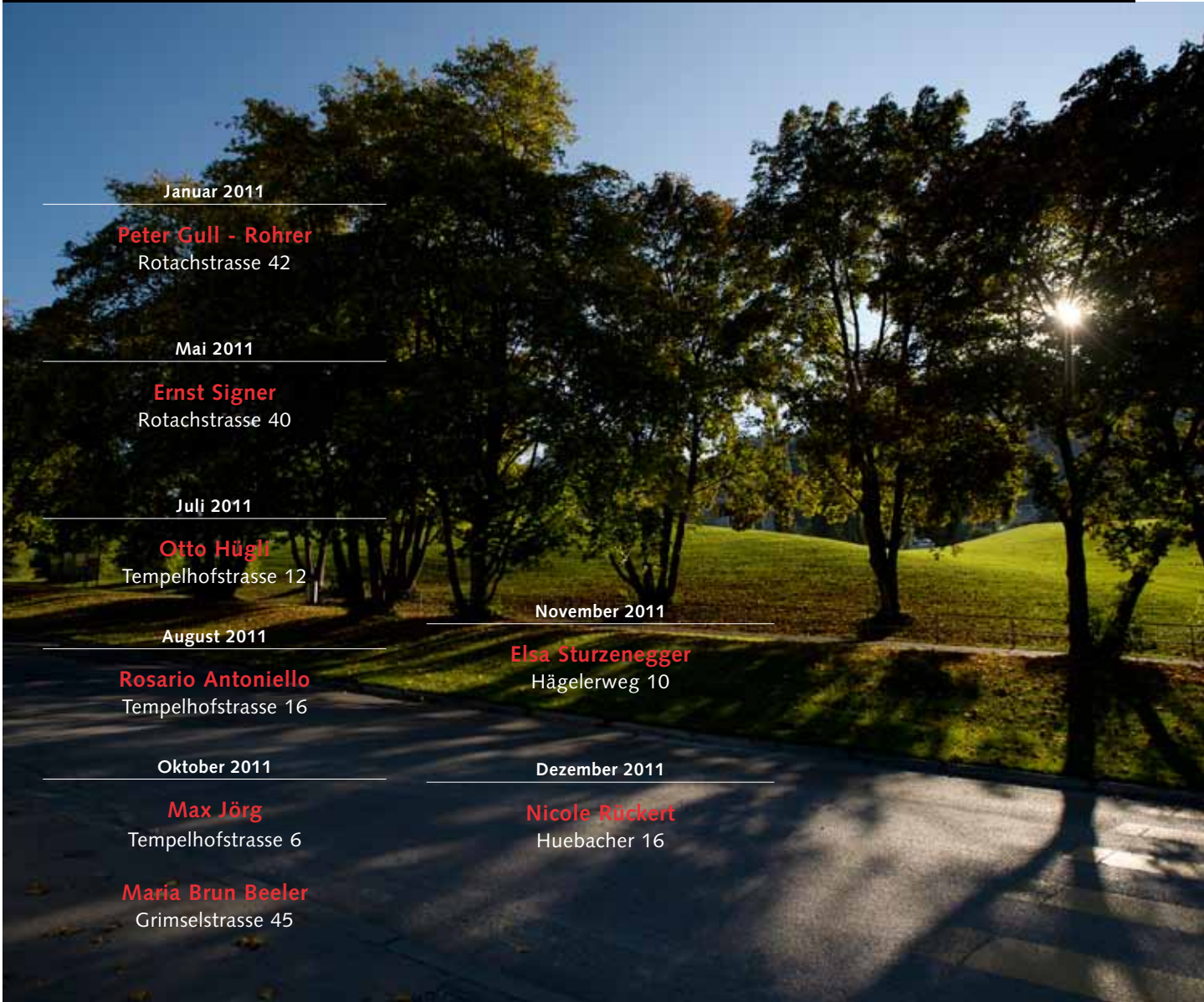
DIE OBFRAUEN UND OBMÄNNER

Rotach:	Daniela Brühwiler , Nussbaumstrasse 20, 8003 Zürich	044 461 73 07
	Pius Fischer , Gertrudstrasse 69, 8003 Zürich	044 451 14 36
Hard/Bullinger:	Walter Bosshard , Bullingerstrasse 22, 8004 Zürich	044 491 16 45
Hammer/Fröbel:	Dodo Haudenschild , Hammerstrasse 106, 8032 Zürich	044 383 56 07
Triemli:	Marcel Meyer , Brimensdorferstrasse 467, 8055 Zürich	044 462 55 54
Grimselstrasse:	Walter Kolb , Grimselstrasse 45, 8048 Zürich	044 272 66 37
Obermatten/Huebacher:	Maja Arnold , Huebacher 20, 8153 Rümlang	044 818 10 55
Dettenbühl:	Peter Angst , Kirchgasse 9, 8907 Wettswil	044 701 18 37

ZAHL DER GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Zahl der Genossenschaftsmitglieder	
01. Januar 2011	964
31. Dezember 2011	946

IM GEDENKEN AN DIE VERSTORBENEN



Januar 2011

Peter Gull - Rohrer
Rotachstrasse 42

Mai 2011

Ernst Signer
Rotachstrasse 40

Juli 2011

Otto Hügli
Tempelhofstrasse 12

August 2011

Rosario Antoniello
Tempelhofstrasse 16

November 2011

Elsa Sturzenegger
Hägelerweg 10

Oktober 2011

Max Jörg
Tempelhofstrasse 6

Dezember 2011

Nicole Rückert
Huebacher 16

Maria Brun Beeler
Grimselstrasse 45

Den Hinterbliebenen gilt unser herzliches Beileid.



7.1. Jahresrechnung

AUFWENDUNGEN		
	Kosten	in % der Miete
Passivzinsen	2'001'655.90	13.61%
Instandhaltung/Instandstellung	3'719'238.04	25.28%
Abgaben und Steuern	973'906.25	6.62%
Verwaltungskosten	842'457.20	5.73%
Allgemeine Unkosten	597'263.67	4.06%
Ausserordentlicher Aufwand	250.00	0.00%
Fondseinlagen & Abschreibungen	6'575'465.69	44.70%
Total Aufwendungen	14'710'236.75	100,00%

7.2. Bilanz per 31. Dezember 2011

AKTIVEN		2011	2010
Flüssige Mittel	Kassa	2'951.35	
	Postcheck	520'201.84	
	Banken	972'570.95	
Wertschriften Debitoren Transitorische Aktiven		1'495'724.14	5'172'346.51
		220'771.00	223'418.00
		118'507.93	81'813.26
Warenlager	Transitorische Aktiven	799'839.95	
	Heizungskonti	465'432.10	
	Malerbetrieb	22'577.70	
TOTAL Umlaufvermögen		3'122'852.82	6'522'115.82
Mobilien Baukonti Immobilien		101'897.75	45'260.15
		2'284'915.75	942'436.10
	Grundstücke	1.00	
	Abgerechnete Anlagekosten	190'247'989.27	
		190'247'989.27	
	./. Amortisationskonto	42'371'904.35	
TOTAL Anlagevermögen		150'262'899.42	143'085'377.02
TOTAL AKTIVEN		153'385'752.24	149'607'492.84

Bilanz per 31. Dezember 2011

PASSIVEN		2011	2010
Kreditoren Transitorische Passiven		622'287.45	905'401.85
	Transitorische Passiven	165'564.60	
	Vorausbezahlte Mieten	426'371.10	
	Vorausbezahlte Heizkosten	652'333.00	
	Marchzinsen Hypotheken	187'829.59	
Kurzfristiges Fremdkapital		2'054'385.74	2'390'483.14
Depositenkasse Hypotheken		25'418'681.77	21'812'716.92
		96'860'000.00	97'860'000.00
Langfristiges Fremdkapital		122'278'681.77	119'672'716.92
TOTAL Fremdkapital		124'333'067.51	122'063'200.06
Solidaritätsfonds Erneuerungsfonds		419'285.16	415'889.01
		20'843'179.04	19'245'013.85
TOTAL Fonds		21'262'464.20	19'660'902.86
Pflicht-Anteilscheinkapital Freiwilliges Anteilscheinkapital Reservefonds Rücklagen Betriebsvorschlag	gezeichnetes	5'325'500.00	5'442'500.00
		391'800.00	412'300.00
		740'000.00	720'000.00
	Neubaufonds	1'094'984.00	1'094'984.00
	Vortrag Vorjahr	184'275.92	
	Jahresgewinn	53'660.61	
		213'605.92	213'605.92
TOTAL Eigenkapital		7'790'220.53	7'883'389.92
TOTAL PASSIVEN		153'385'752.24	149'607'492.84

Nach der Eingemeindung setzte in Wiedikon ein regelrechter Bau-boom ein. Vom Jahr 1900 an wurde in rasantem Tempo vor allem im Gelände zwischen dem Sihlhölzli und dem Friedhof Sihlfeld gebaut. Ab 1930 folgten zahlreiche genossenschaftliche Wohnüberbauungen im Friesenberg und nach dem zweiten Weltkrieg wurde auch das Gebiet im Gut mit Wohnsiedlungen überbaut.





28

7.4.

Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2011				
A U F W A N D			2 0 1 1	2 0 1 0
Passivzinsen	Hypothekarzinsen	1'362'264.15		
	Baurechtzinsen	158'376.00		
	Kontokorrentzinsen	9.30		
	Depositenzinsen	472'785.15		
	Zinsen Fonds	8'221.30	2'001'655.90	1'900'832.30
Instandhaltung/Instandstellung			3'719'238.04	3'196'571.10
Abgaben	Wasser/Abwasser	440'436.70		
	Kehrichtabfuhr	101'389.40		
	Strom/Gas	135'628.75		
	TV-Gebühren	266'451.40	943'906.25	904'435.00
Steuern			30'000.00	50'000.00
Verwaltungskosten	Personalkosten Verwaltung	663'556.95		
	Entschädigung Vorstand	94'140.00		
	Eigenmiete Verwaltung	63'900.00		
	Revision	20'860.25	842'457.20	806'315.50
Allgemeine Unkosten	Versicherungen	130'275.40		
	Betriebsbedingte Unkosten	269'828.24		
	Anlässe und Versammlungen	152'828.50		
	Beiträge und Spenden	35'540.00		
Fondseinlagen	Diverse Unkosten	9'041.53	597'513.67	540'152.63
	Amortisationsfonds	2'379'995.40	6'534'162.54	7'064'073.40
	Erneuerungsfonds	4'154'167.14		
Abschreibungen			41'303.15	28'656.20
TOTAL AUFWAND			14'710'236.75	14'491'265.88
Jahresgewinn			53'660.61	52'264.40
			14'763'897.36	14'543'530.28

ERTRAG

			2 0 1 1	2 0 1 0
Mietzinsertrag	Einnahmen	13'955'889.30		
	Leerwohnungsbestand	– 77'089.65	13'878'799.65	13'679'497.80
Einnahmen aus Nebenkosten			829'562.35	823'263.30
Finanzanlagen			4'215.11	22'728.58
Diverser Ertrag			51'320.25	18'040.60
TOTAL ERTRAG			14'763'897.36	14'543'530.28

7.5.

29

Erläuterungen zur Jahresrechnung

7.6.

FONDVERWALTUNG			
Die verschiedenen Fonds haben sich wie folgt verändert:		2 0 1 1	2 0 1 0
	Fondseinlagen	Fr. 6'534'162.54	Fr. 7'064'073.40
	Gewinnvortrag	Fr. 184'275.92	Fr. 161'341.52
	Jahresgewinn	Fr. 53'660.61	Fr. 52'264.40
	Total	Fr. 6'772'099.07	Fr. 7'277'679.32
Den verschiedenen Fonds wurden einzeln zugewiesen:			
Amortisationsfonds:	Stand Ende Vorjahr		Fr. 39'991'908.95
	Einlage 2011	Fr. 2'379'995.40	
	Stand Ende 2011	Fr. 42'371'904.35	
Erneuerungsfonds:	Stand Ende Vorjahr		Fr. 19'245'013.85
	Entnahme 2011	Fr. 2'556'001.95	
	Einlage 2011	Fr. 4'154'167.14	
	Stand Ende 2011	Fr. 20'843'179.04	
Aus dem Erneuerungsfond werden Investitionen für ausserordentliche Sanierungen getragen. Für das Jahr 2011 waren dies:			
Rotachquartier Hammer-/Fröbelstrasse	Balkonsanierung	1'312'286.15	
	Snierung Kanalisation	598'822.15	
Reservefonds:			
Stand Ende 2010 Zuweisung aus Gewinn 2010 Stand Ende 2010		Fr. 20'000.00	Fr. 720'000.00
		Fr. 740'000.00	

Neubaufonds: Der Neubaufonds wurde nicht verzinst.



Details zur Jahresrechnung

AKTIVEN / PASSIVEN / AUFWAND / ERTRAG

AKTIVEN

Flüssige Mittel:	Die ausgewiesenen flüssigen Mittel werden zur Finanzierung der diversen Sanierungen zurückbehalten.		
Debitoren:	Die Debitoren setzen sich wie folgt zusammen:		
	– Mieterdebitoren	Fr.	26'699.20
	– Diverses	Fr.	91'808.73
	TOTAL	Fr.	118'507.93
Baukonti:	Folgende Projekte wurden noch nicht abgeschlossen:		
	– Ersatzneubau Triemli 1	Fr.	1'744'997.20
	– Ersatzneubau Huebacher	Fr.	174'657.70
	– Sanierungsstudie Dettenbühl	Fr.	365'260.85
	TOTAL	Fr.	2'284'915.75
Immobilien:	Die Zunahme entstand durch die Abrechnungen der Balkonsanierung im Rotachquartier, der Küchensanierung in Rümlang sowie durch den Zukauf der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 445 und 447, 8055 Zürich, mit insgesamt 15 Wohnungen und 1 Laden.		

PASSIVEN

Depositenkasse:	Dank einem attraktiven Zinssatz konnte eine Zunahme von Fr. 3'605'964.85 verzeichnet werden.		
Hypotheken:	Die neu erworbene Liegenschaft Birmensdorferstrasse 445 und 447 wurde mit Fr. 2.450.000.00 Hypotheken übernommen. Diese konnten aufgrund des guten Geschäftsverlaufs und des Zuflusses an Geldern in die Depositenkasse sowie Fr. 1.000.000.00 Hypotheken anderer Siedlungen zurückbezahlt werden.		
Pflicht-Anteilscheinkapital:	Seit dem ausserordentlichen GV-Beschluss über den Ersatz der Liegenschaften und Huebacher, werden Neumieter dieser Siedlungen nicht mehr als Genossenschafter aufgenommen. Das Pflicht-Anteilscheinkapital hat daher um Fr.117.000.00 abgenommen.		

AUFWAND

Passivzinsen:	Durch die Zunahme der Depositenkasse sind die Zinsen leicht gestiegen.		
Vorstandsentschädigung:	Die Vorstandsentschädigung setzt sich wie folg zusammen:		
	– ordentliche Entschädigung für Vorstandstätigkeit	Fr.	94'140.00
	– Bauentschädigung (zu Lasten Baukonti)	Fr.	91'528.25
Allgemeine Unkosten:	Nebst den Versicherungen tragen vor allem betriebsbedingte Unkosten zu diesem Posten bei. (Telefon, Bank- und Postspesen, Unterhalt EDV, Büromaschinen, Notariats- und Grundbuchgebühren, Inserate, Drucksachen, usw.) In den allgemeinen Unkosten sind zudem Kosten für Anlässe, Versammlungen und für den Jahresbericht sowie Beiträge an die Siedlungskommissionen enthalten.		
Abschreibungen:	Auf allen Mobiliarposten konnten die steuerlich zulässigen Abschreibungen getätigt werden.		
Fondseinlagen:	Es wurden die maximal möglichen Einlagen in Erneuerungsfonds und Amortisationsfonds getätigt.		

ERTRAG

Mietzinse:	Durch den Zukauf der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 445 und 447 sind die Mieteinnahmen gestiegen.		
Finanzanlagen:	Dieser Posten beinhaltet Zinserträge aus Bank- und Postcheckguthaben.		
Diverser Ertrag:	Es handelt sich dabei um folgende Erträge:		
	– diverse Erträge	Fr.	17'146.95
	– diverse Ausbuchungen aus Vorjahren	Fr.	34'173.30
	– TOTAL	Fr.	51'320.25

Liegenschaftenverzeichnis

ZÜRICH / RÜMLANG / WETTSWIL

	gesamt	Rotachquartier 1924–1930	Hard/Bullinger 1930–1932	Hammer/Fröbel 1927–1928	Triemli 1 1931–1932	Triemli 2 P. Clairmont-Str. 2006	Triemli 3 1955	Grimselstrasse 1951	Obermatten, Rümlang 1961–1970	Huebacher, Rümlang 1968	Dettenbühl, Wettswil 1972–1973	
1 Zimmer	40	15				6	2		7		3	
1,5 Zimmer	5				2						3	
2 Zimmer	117	44	4	4	32			1	16			
2,5 Zimmer	11	2			4		2				3	
3 Zimmer	451	174	25	25	70		3	16	112			
3,5 Zimmer	85				4		5	1	20		55	
4 Zimmer	107	72	11	11			3	5	2			
4,5 Zimmer	127				12	23		2	26	10	54	
5 Zimmer	1	1										
5,5 Zimmer	47	10			1	22		2	2	10	2	
6 Zimmer	0											
6,5 Zimmer	10	6				4						
Wohnungen	TOTAL	1001	324	40	40	125	55	15	25	185	20	120
Laden mit Wohnung	1	1										
Laden/Bürolokal	17	9	5		2		1					
Arztpraxis	2					1			1			
Bastel-/Atelierraum/Werkstatt	32	2	1	2	2	7	1	1	11		5	
Gewerbe-/Nebenräume	TOTAL	52	12	6	2	4	8	2	1	12	5	
Abstellplatz in Garage	396	66	3	5	37	57	12	10	88	20	97	
Abstellplatz im Freien	158	5	11	10	15	3			69		45	
Motorrad-/Mofaplatz im Freien	37	4			16				10		7	
Mofabox	33	8				10			15			
Garagen-/Parkplätze	TOTAL	623	83	14	15	68	70	12	10	182	20	149



Siedlung	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen	Versicherungs- wert CHF	Anlagekosten CHF	Buchwert CHF
Rotachquartier	1924 – 1930	324	84'213'800.00	53'433'676.45	39'638'683.50
Hard/Bullinger/Hirzel	1930 / 1932	92	20'718'000.00	9'441'785.00	6'312'985.80
Hammer/Fröbel	1927 / 1928	40	10'594'000.00	4'257'817.40	2'796'370.65
Triemli 1	1931 / 1932	125	30'134'500.00	16'278'111.47	11'969'957.57
Triemli 2 (Paul Clairmont-Strasse)	2004 - 2006	55	27'219'400.00	27'954'810.00	24'726'230.65
Triemli 3	1955	15	3'801'600.00	6'842'082.50	6'739'451.25
Grimselstrasse	1951	25	6'279'700.00	7'656'467.55	6'274'566.35
Obermatten, Rümlang	1961 – 1970	185	44'242'200.00	29'185'481.30	22'959'746.60
Huebacher, Rümlang	1968	20	7'019'500.00	4'434'229.85	3'558'263.35
Dettenbühl, Wettswil	1972 / 1973	120	34'278'700.00	30'763'527.75	22'899'829.20
TOTAL		1001	268'501'400.00	190'247'989.27	147'876'084.92



Bericht der Revisionsstelle

7.9. 37

AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER BG ROTACH

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz 7.2 / 7.3, Erfolgsrechnung 7.4 / 7.5) der Baugenossenschaft Rotach Zürich für das am 31.12.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 Jahres-

rechnung 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 21. Februar 2012

BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Christa Stutz
dipl. Wirtschaftsprüferin
Zugelassene Revisionsexpertin

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

7.10.

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir haben die Abrechnungen der Siedlungskommissionen geprüft und die Arbeit des Vorstandes aufmerksam verfolgt. Daher kommen wir zum Schluss, dass die bestehende Organisation eine professionelle, gesetzes- und statutenkonforme Führung der Genossenschaft gewährleistet.

Zürich, 21. Februar 2011

Die Geschäftsprüfungskommission

Tobias Frei, Matthias Schmutz, Sibylle Sommer

8 Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wie viele andere Industriestaaten auch, entwickelt sich die Schweiz je länger je mehr zu einer alternden Gesellschaft. Darunter versteht man eine Gesellschaft, in welcher das Durchschnittsalter der Bevölkerung laufend ansteigt. Es sind mehrere Faktoren welche dies verursachen. Einmal ist es die Geburtenrate d.h. die durchschnittliche Anzahl Kinder, welche pro Frau geboren werden. Diese Rate ist in den letzten Jahrzehnten laufend gesunken. Zum anderen ist die Lebenserwartung der Menschen im selben Zeitraum deutlich gestiegen. Dazu kommt in den nächsten Jahren die Pensionierung der sogenannten Babyboomer-Generation. Das ist die Generation, die nach dem zweiten Weltkrieg geboren wurde und zahlenmäßig sehr groß ist. Alle diese Effekte führen dazu, dass der prozentuale Anteil der Rentner an der Gesamtbevölkerung immer grösser wird. Als logische Folge davon nimmt auch die Nachfrage von älteren Menschen nach Wohnraum deutlich zu.

Der Vorstand möchte dieser Entwicklung Rechnung tragen und das Wohnungsangebot der

Baugenossenschaft spezifisch auf dieses Bevölkerungssegment erweitern. Dabei können wir von den Erfahrungen profitieren, welche in ersten Pilotversuchen bei anderen Genossenschaften gemacht wurden.

Wie unterscheidet sich nun ein solches Angebot von den übrigen Wohnungen? Im Wesentlichen auf drei Ebenen: Erstens werden alle Wohnungen in einem bestimmten Haus für Bewohner reserviert, welche über 60 Jahre alt sind. Zweitens hat ein solches Haus nur 2.5 und 3.5-Zimmerwohnungen, keine Badewannen sondern Duschen, ist rollstuhlgängig und hat einen eigenen Gemeinschaftsraum. Drittens unterstützt und fördert die Baugenossenschaft das Zusammenleben auf verschiedenen Ebenen. Dies beginnt damit, dass für ein solches 60+-Haus Bewohner gesucht werden, welche an sozialen Kontakten und Nachbarschaftshilfe bewusst interessiert sind. Die Bewohner können eine Betriebskommission wählen, welche von der Verwaltung unterstützt wird und Aktivitäten aller Art organisiert (Kaffeebetrieb, Spielnachmittage, Nordic Walking,

Bibliothek, Nachbarschaftshilfe usw. usf.).

Der geplante Ersatzneubau im Triemli, über den eine ausserordentliche Generalversammlung im Sommer 2012 befinden muss, umfasst neben einem stark ausgebauten Familienangebot mit 4.5 und 5.5-Zimmerwohnungen auch ein solches 60+-Haus mit 30 Wohnungen.

Gerne hoffe ich auf Ihre Zustimmung zu diesem zukunftsweisenden Bauvorhaben.

Felix Zimmermann Präsident