

# ROTACH INFO

## MITTEILUNGSBLATT DER BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH



**Informationen über unsere Bauprojekte und die Erstvermietung Triemli 1** Seite 2 - 3

**Eineinhalb Jahre neue Siedlung Huebacher in Rümlang** Seite 4 - 5

**Neue Rubrik «Finanzen»**  
Seite 8

**Kunst und Bau in der neuen Siedlung Triemli 1** Seite 9

**Informationen aus den Gremien der BG Rotach**  
Seite 10

*Titelbild: Stefan Rötheli*

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Vor einem Jahr konnte ich an dieser Stelle schreiben, dass der Ersatzneubau Huebacher in Rümlang fertiggestellt und alle 32 Familien-Wohnungen bezogen sind. Was hat sich seither getan? Den Siedlungsplatz haben wir unter Einbezug von interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern geplant, gestaltet und mit einer Erstausrüstung versehen. Die erste Siedlungsversammlung wählte im Mai die 4-köpfige Siedlungskommission und im Sommer wurde im Huebacher das erste Siedlungsfest gefeiert. In dieser Ausgabe blicken wir auf das erste Huebacher-Jahr zurück.

Auch sonst ist in der Baugenossenschaft Rotach einiges in Bewegung. Wir berichten darüber mit einem bunten Strauss von Beiträgen; ich hoffe, der eine oder andere Artikel findet Ihr Interesse.

Ihnen wünsche ich schon jetzt schöne und erholsame Festtage und ein glückliches neues Jahr.

Jürg Aebli, Geschäftsführer

### A G E N D A 2 0 1 6 - 2 0 1 7

Samichlaus

Siko Obermatten  
Siko Dettenbühl  
Siko Hard/Bullinger  
Siko Rotachquartier

Samstag, 3. Dezember 2016  
Dienstag, 6. Dezember 2016  
Dienstag, 6. Dezember 2016  
Dienstag, 6. Dezember 2016

Fondue-Essen unter der Linde und Kinderkino

Siko Triemli  
Samstag, 14. Januar 2017

Siedlungsversammlungen

Grimsel	Freitag, 10. März 2017
Dettenbühl	Freitag, 24. März 2017
Rotachquartier	Montag, 27. März 2017
Triemli	Donnerstag, 6. April 2017
Obermatten	Freitag, 7. April 2017
Hammer/Fröbel	Datum offen
Hard/Bullinger	Datum offen
Huebacher	Datum offen

Generalversammlung

Montag, 12. Juni 2017



# Informationen über unsere Bauprojekte

## 2 Ersatzneubau Triemli 1, Zürich

Es ist so weit: Unsere Neubausiedlung geht mit Riesen-schritten der Fertigstellung entgegen.



Am Samstag, 17. September 2016 konnten die ersten Schlüssel an die Mieterinnen und Mieter im achtgeschossigen Haus A entlang der Birmensdorferstrasse übergeben werden. Eine Woche später folgten die Übergaben im Haus B entlang der Schweighofstrasse.



Die fünf Hofhäuser C, D, E, F und G werden auf die zweite Bezugsetappe per 1. Dezember fertiggestellt. Damit ist dann die ganze Siedlung in Betrieb genommen. Die haustechnischen Anlagen laufen störungsfrei und die Photovoltaikanlagen auf den Dächern liefern täglich zuverlässig Strom.

Die Umgebung nimmt Form an: Strassen und Wege werden erstellt. Erstes Grün ist auf einzelnen Flächen sichtbar und die Bepflanzung mit Büschen, Sträuchern und Bäumen erfolgt im November.



Anfang 2017 werden die Pflegewohngruppen in Haus B und F einziehen und im Haus A wird der städtische Hort eröffnet.

Im vergangenen Jahr hat die Baugenossenschaft Rotach einen Wettbewerb für einen künstlerischen Beitrag zur Bereicherung der Neubausiedlung veranstaltet. Zehn Künstlerinnen und Künstler haben ihre Vorschläge im Rahmen eines Studienauftrags erarbeitet. Der Projektvorschlag «7 Freunde» des Künstlerduos Lutz & Guggisberg hat die Jury überzeugt: Sieben ein- bis eineinhalb Meter grosse Skulpturen werden die Siedlung ganz selbstverständlich mitbevölkern. Sie laden ein, Kontakt aufzunehmen, eigene Geschichten zu erfinden, Spielpartner und Freunde der ganzen Siedlung Triemli zu werden. Diese sieben «Mitbewohner» – der Platzwart, die japanische Dame, der staunende Meanie, die freundliche Matratze, die Figur im Krötenkostüm, der Gucker und das Vogelhaus – werden im kommenden Frühjahr in unsere Neubausiedlung einziehen. Lassen Sie sich überraschen...

Auf Seite 9 dieser Ausgabe gibt das Künstlerduo Einblick in sein Schaffen.





## Erstvermietung ENB Triemli 1

Seit 17. September 2016 wird im Ersatzneubau Triemli 1 gewohnt. Die Wohnungsübergaben an die neuen Mieterinnen und Mieter wurden durch die Geschäftsstelle sorgfältig vorbereitet. Für den Umzugstag erhielt jede einziehende Partei ein Zügelfenster, während dem ihr der freie Zugang zu Haus, Lift und Wohnung sichergestellt wurde.

Durch die akribische Koordination der Aktivitäten konnten die Einzüge wunschgemäß ohne Termin- und Platzkollisionen durchgeführt werden. Alle 60 Wohnungen der ersten Etappe (Haus A und B) waren zum Zeitpunkt des Bezuges vermietet.

Auch die 107 Wohnungen der zweiten Etappe (Haus C bis G), deren Bezug bei der Publikation dieses Rotach-Info in vollem Gang ist, konnten vermietet werden.

In der neuen Siedlung werden rund 270 Erwachsene mit rund 110 Kindern leben. Das Durchschnittsalter der Bewohnerinnen und Bewohner liegt bei 44 Jahren.

Menschen aus 22 verschiedenen Ländern, davon 79% Schweizerinnen und Schweizer, werden zu einer multinationalen und lebendigen Siedlung beitragen.

Ins Triemli 1 ziehen rund 50 Familien aus anderen Rotach-Siedlungen, davon 13 Mieterinnen und Mieter, die zuvor im Hägelerweg gewohnt haben.

*Text: Manuela Klemenz, Assistentin des Geschäftsführers  
und Michèle Sandhofer, Teamassistentin*

## Sanierung Hard West, Zürich

3

Wie geplant wird mit der Sanierung der Siedlung Hard West Mitte Januar 2017 begonnen. In den vergangenen Wochen und Monaten haben die Architekten intensiv an der Ausführungsplanung gearbeitet: Es wurden Arbeiten ausgeschrieben, Offerten verhandelt und entsprechende Vergaben durch den Projektausschuss vollzogen – dies alles mit der festen Absicht, die Kosten zu optimieren.

Mit den beauftragten Unternehmungen werden die Sanierungsarbeiten nun sorgfältig vorbereitet, so dass in drei Etappen umgesetzt werden kann. Dabei müssen die diversen Auflagen aus der Baubewilligung berücksichtigt werden, um von der Baubehörde die Baufreigabe zu erhalten.

Im Vorfeld wurden im Rahmen der Arbeitsvorbereitung in verschiedenen Wohnungen diverse Abklärungen durch die beauftragten Unternehmungen getroffen – dies mit dem Zweck, die eigentlichen Sanierungsarbeiten so effizient als möglich umzusetzen. Im Frühjahr wurde die Fernleitung für den Wärmebezug ab der Heizzentrale des Elektrizitätswerkes der Stadt Zürich gebaut. In den vergangenen Wochen konnte dann die Übernahmestation für die Wärme im Keller unserer Liegenschaft erstellt werden. Diese Arbeiten wurden von uns begleitet und kontrolliert.

Parallel dazu hat sich die Geschäftsstelle dafür eingesetzt, dass mit den Mieterinnen und Mietern gute Lösungen bezüglich der Umsiedlung während der Bauzeit gefunden werden konnten. Auch die speziellen Anliegen der Gewerbemiete wurden berücksichtigt. Wichtig bei all dem ist, dass während der Bauzeit keinerlei Gefährdung von Personen entstehen darf. Dafür muss die eine oder andere provisorische Lösung in Kauf genommen werden.

Mit der umfassenden Sanierung erreichen wir, dass die Siedlung Hard West weitere 30 bis 40 Jahre genutzt werden kann. Mit der Fassadenisolation und dem Fernwärmeverzug erfolgt – nebst einer eigentlichen wärmetechnischen Sanierung – eine sehr ökologische Wärmeproduktion für Warmwasser und Heizung. Und nicht zuletzt wird der Wohnkomfort mit den neuen, grossen Balkonen auf der Hofseite verbessert.

*Text: Christian Stelzer*

## Eineinhalb Jahre neue Siedlung Huebacher in Rümlang

- 4 Unsere Neubausiedlung in Rümlang ist bereits über ein Jahr in Betrieb. Die ersten Erfahrungen mit den in Holzbauweise erstellten Gebäuden sind durchwegs positiv (siehe auch Interview mit Siko-Obfrau Silvia Michel auf Seite 6). Die Fassaden zeigten auch nach dem ersten Winter keinerlei optische Veränderung.



Ein erster Mieterwechsel hat im Sommer stattgefunden. Dabei hat uns interessiert, in was für einem Zustand sich die leicht lasierten Holzoberflächen der Räume nach einem Jahr Nutzung befinden. Mit Genugtuung konnten wir feststellen, dass diese fast neuwertig sind und praktisch keine Gebrauchsspuren zeigen. Unser Malermeister, Roland Kaufmann, musste lediglich einige kleine Löcher schliessen und einige Stellen mit Lasur optisch instand stellen. Auch die Anhydrit-Böden zeigten keine Gebrauchs-spuren und scheinen sich zu bewähren. Komfortlüftung und Heizung funktionieren zuverlässig. Anfängliche Geruchsbelästigungen in zwei Häusern konnten auf ein mangelhaftes Bauteil in der Lüftungsanlage zurückgeführt und durch Austausch dieses Teils behoben werden.



Die Bepflanzung der Siedlung ist schon recht schön eingewachsen, wobei die Hecken entlang des Huebacher – sehr wahrscheinlich aufgrund der grossen Trockenheit im Sommer des letzten Jahres – noch nicht ganz so weit gediehen sind, wie wir uns das wünschten.

Diese Hecken sollen so geschnitten werden, dass sie den Sitzplätzen in den Erdgeschosswohnungen etwas Sichtschutz zur Strasse hin geben und auch das Gartenhäuschen einfassen.



Im Frühjahr hat die Baugenossenschaft mit den Mieterinnen und Mietern im Rahmen eines Beteiligungsprojektes die Ausgestaltung des Siedlungsplatzes und des Hains hinter den Häusern besprochen und entwickelt.

«Spielgeräte» für Kinder sollten möglichst naturnah sein, so der Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner. So sind im Hain kleine «Inseln» mit Totholz und kleinen Kiesflächen entstanden. Zusätzlich wurden Haselsträucher gepflanzt, die mit der Zeit zu kleinen Tunnels geformt und so auch Spielort für Kinder sein werden.



Auf dem Siedlungsplatz sind Holzstämme aus dem Wald platziert. Im Bereich des grossen Baumes wurde ein Sandplatz geschaffen. Daneben gibt es Wasser in einem Teil der Betonbank, das zum Spielen animiert.



Nachdem ein grosser, schattenspendender Baum auf dem Nachbargrundstück gefällt wurde, braucht unser Baum noch einige Jahre, bis er diese Aufgabe übernehmen kann. Deshalb werden wir auf dem Siedlungs- und Spielplatz noch für eine Beschattung sorgen.

So wie sich die Siedlung an warmen Tagen dieses Jahr präsentiert hat, fühlen sich unsere Mieterinnen und Mieter darin offensichtlich wohl: Die Dachterrassen und Gartenplätze wurden rege zum Grillen genutzt und zum Teil sehr individuell und liebevoll zum Spielen und Verweilen gestaltet.



Familie Hertach

Text: Christian Stelzer  
Fotos: Lukas Walpen, Stefan Rötheli

## Dipl. Ing. Rotacker Warmwascher

5

*An meinem Arbeitsort gibt es bei den Lavabos nur einen Kaltwasseranschluss. Jetzt, beim Beginn der Grippe-saison, mache ich mir Sorgen, ob es nicht besser wäre, die Hände warm waschen zu können?*

*Daniel (43)*



Lieber Daniel

Ich kann deine Sorgen nachvollziehen. Die meisten Infektionskrankheiten werden über die Hände übertragen. Regelmässiges Händewaschen ist ein entscheidender Schutz. Die Temperatur des Wassers ist jedoch für die Hygiene nicht massgebend. Eine keimtötende Wirkung würde erst bei Temperaturen entstehen, die unsere Haut verbrühen. Die Verwendung von Seife ist hingegen wichtig und deren Wirkung ist auch bei kaltem Wasser gewährleistet. Kaltes Wasser regt zudem die Durchblutung der Hände an. Kurz: Du hast einen fortschrittlichen Arbeitgeber, der deine Gesundheit fördert und Heisswas-serkosten spart.

Dein Dipl. Ing. Rotacker

*Haben Sie Fragen rund ums Thema  
Energie an Dipl. Ing. Rotacker?  
Per E-Mail an: info@rotach.ch*



## Vorankündigung Einweihungsfest neue Siedlung Triemli 1

Alle Genossenschaftschafterinnen und Genossenschafter der Baugenossenschaft Rotach sind herzlich eingeladen, am Einweihungsfest der neuen Siedlung Triemli am Samstag, 17. Juni 2017, teilzunehmen. Wir bitten Sie, sich das Datum zu reservieren. Eine persönliche Einladung zum Fest erhalten Sie zu gegebener Zeit.

*Das Fest-Organisationskomitee*

# Bericht aus der neuen Siko Huebacher in Rümlang

## 6 Interview mit Silvia Michel, Obfrau

Am 2. Mai 2016 war die Geburtsstunde der Siko in unserer Ersatzneubausiedlung Huebacher. Einblick in die ersten Aktivitäten und Erfahrungen der Siko Huebacher und ihr Leben in einem Holzbau gibt uns Obfrau Silvia Michel.

### Wie haben Sie die Gründung der Siko erlebt?

Am Einweihungsfest der neuen Siedlung im Sommer 2015 haben mehrere Bewohnerinnen und Bewohner ihr Interesse an der Mitarbeit in der noch zu gründenden Siko angemeldet. An der ersten Siedlungsversammlung im Mai 2016 haben sich dann Liisa Schneller, Samuel Hertach, Daniel Halter und ich zur Wahl gestellt. Wir vier bilden heute die Siko Huebacher.



Siko Huebacher, von links nach rechts:

Samuel Hertach, Liisa Schneller, Daniel Halter, Silvia Michel

### Wie ist die Siko aufgebaut bzw. wer ist für was verantwortlich?

Samuel Hertach ist vor allem für die Siko-Webseite und das Fotografieren zuständig. Liisa Schneller kümmert sich unter anderem auch um die Finanzen und Daniel Halter beschäftigt sich mit Themen rund um Bauliches und alles was mit Behörden zu tun hat. Ich arbeite als Protokollführerin und kümmere mich um Administratives. Siedlungsanlässe organisieren wir gemeinsam zu viert.

Dadurch dass Liisa Schneller und Samuel Hertach kleine Kinder, Daniel Halter und ich Kinder im Schul- bzw. Teenageralter haben, sind verschiedene Kontakte zu den Familien in der Siedlung entstanden. So können wir die unterschiedlichen Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner gut auffangen und repräsentieren.

### Welche Erfahrungen haben Sie bisher gemeinsam als Siko gemacht?

Ich empfinde unser Team als sehr ausgewogen. Jedes Siko-Mitglied ist in seinem Zuständigkeitsbereich selbstständig. Wir tauschen uns jedoch regelmäßig über unseren Siko-Chat aus und treffen uns zwanglos, wenn es etwas zu diskutieren gibt. Zusätzlich führen wir unsere Siko-Sitzungen durch; an der nächsten wird vor allem die Siedlungsversammlung 2017 Thema sein.

Als ersten grossen Anlass in der Siedlung haben wir dieses Jahr ein Sommerfest organisiert, was in unseren Augen sehr gut funktioniert hat. Wir hatten das Gefühl, mit wenig Aufwand etwas Cooles zustande gebracht zu haben.

### Was hat Sie dazu bewogen, sich in die Siko und als Obfrau wählen zu lassen?

Wir möchten aktiv etwas für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung tun. Für alle allgemeinen Anliegen in der Siedlung sind wir offen und verstehen uns als Bindeglied zur Geschäftsstelle. Wir hatten Lust, uns auszuprobieren und zu sehen, was wir bewegen können. Ich bin für ein Jahr als Obfrau gewählt, möglicherweise werden die gewählten Siko-Mitglieder dieses Amt alternierend jeweils für ein Jahr ausüben. Das wird an der nächsten Siedlungsversammlung entschieden.

### Wie haben Sie die Unterstützung beim Aufbau der Siko erlebt?

Esther Nogler hat die Siko von Anfang an sehr gut unterstützt, wir finden bei ihr immer ein offenes Ohr. Ein guter Kontakt ist auch zu den Mitgliedern der Siko Obermatten entstanden. Diese haben uns beispielsweise Hand geboten bei der Organisation unseres ersten Siedlungsfestes mit dem Ausleihen von Festbänken. Wir schätzen diesen Kontakt sehr und nutzen ihn.

### Hatten Sie mit weiteren Sikos bzw. ihren Mitgliedern bereits Kontakt?

Bislang hat sich das nicht ergeben. Ich freue mich aber darauf, die anderen Obleute am Obleutetreffen kennenzulernen und neue Kontakte zu knüpfen.

### Mit welchen Anliegen und Themen kommen die Bewohnerinnen und Bewohner zu Ihnen?

Dies ist dann der Fall, wenn es um etwas geht, das die ganze Siedlung betrifft. Am Anfang waren das vor allem Themen rund ums Wohnen im Neubau. Aktuell ist vor allem der Siedlungsplatz Thema von Diskussionen. [Anmerkung der Redaktion: Das mit 100% naturemade star zertifiziertem Biogas befeuerte Blockheizkraft im Huebacher gewann den Prix Naturmade 2015 des Vereins für umweltgerechte Energie. Das Preisgeld wird für die Ausrüstung des Siedlungsplatzes eingesetzt. Die Gestaltung des Siedlungsplatzes wird in Zusammenarbeit von Siko, Geschäftsstelle und einer Landschaftsarchitektin erarbeitet]. Der Siedlungsplatz soll vor allem den Familien mit Kleinkindern als Spielplatz dienen. Aus unserer Sicht ist der Platz noch nicht so ausgerüstet, dass man sich dort gerne aufhält. Er wird zurzeit zu wenig genutzt, was ich sehr schade finde. Die Siko ist deswegen mit der Geschäftsstelle in engem Kontakt.



*Was sind Ihre nächsten Pläne und Schwerpunkte in der Siko?*

Nach der Siedlungsversammlung 2017 werden wir die Planung des Huebacher-Siedlungsfestes vom 1. Juli 2017 in Angriff nehmen. Sonst sind im Moment keine weiteren Veranstaltungen geplant. Wir sind aber offen und spontan, um kurzfristige Anlässe zu organisieren. In der Siko haben wir bereits einige Ideen für verschiedene Anlässe. Es wird sich zeigen, an was die Bewohnerinnen und Bewohner Interesse und Freude haben werden.

*Die neue Siedlung im Huebacher ist der erste Holzbau in der Geschichte der Baugenossenschaft Rotach. Wie empfinden Sie persönlich das Wohnen in einem Holzbau?*  
Ich war Bewohnerin der ehemaligen Huebacher-Siedlung und bin gerne hierher zurückgekehrt. Die neue Wohnung empfinde ich als hell und freundlich; sie hat für mich ein angenehmes, fast nordisches Flair. Positiv überrascht hat mich, dass die Schalldämmung zwischen unserer Wohnung und derjenigen im oberen Stock so gut funktioniert – ich hatte da schon meine Bedenken. Man hört wirklich kaum etwas.

*Wie ist das durch die spezielle Lüftung mit Wärmerückgewinnung entstehende Raumklima?* 7

Das Raumklima empfinde ich als angenehm. Es war jedoch gewöhnungsbedürftig, dass sich der Boden nicht warm anfühlt. Am Anfang hatte ich dadurch den Eindruck, die Raumtemperatur sei zu niedrig. Messungen in den Wohnungen haben dann aber gezeigt, dass dies nicht der Fall war.

*Holz ist ein Naturprodukt, das viele Menschen als heimelig empfinden. Wie geht es Ihnen mit den Wänden und Decken aus Holz?*

Es gefällt mir, dass die Wände hell lasiert sind, so habe ich nicht das Gefühl, in einem Chalet zu leben. Bei der Raumgestaltung ist man etwas eingeschränkt, weil man die Wände nicht verändern darf. Meine Tochter hätte beispielsweise gerne eine farbige Wand in ihrem Zimmer gehabt.

*Ihr Fazit zu eineinhalb Jahren Leben im neuen Huebacher?*

Uns gefällt es gut hier. Die Familien in der Siedlung sind gut vernetzt, es gibt sogar einen Chat. So werden Vorkommnisse in und rund um die Siedlung ausgetauscht. Zudem werden auch gemeinsame Aktivitäten organisiert.

*Mit Silvia Michel sprach Manuela Klemenz*

*Foto: Samuel Hertach*

## «Kinderkunst» im Rotachquartier



*Foto: Christian Stelzer*

# Neue Rubrik «Finanzen»

- 8 Die Baugenossenschaft wird in einer losen Reihe verschiedene Finanzthemen der Baugenossenschaft aufgreifen und versuchen, diese so zu erläutern, dass sie auch ohne betriebswirtschaftliche Vorkenntnisse verständlich sind.

## Mietzinskalkulation in der BG Rotach

Die Miete in der Baugenossenschaft Rotach wird nach der sogenannten Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau berechnet. Die Berechnungsformel dazu wird von der Stadt Zürich vorgegeben und setzt sich aus zwei Teilen zusammen: 1) aus den Kapitalkosten und 2) aus den übrigen Kosten.

<b>Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau</b>	
Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme <small>(«Faustregeln», gem. städt. Mietzinsreglement Art. 2ff.)</small>	
<b>Anlagekosten</b> x <b>Verzinsung*</b>	= <b>Kapitalkosten</b> <small>(*Referenzzinssatz BWO)</small>
<b>Geb.vers.summe</b> x <b>Betriebsquote</b>	= <b>übrige Kosten</b> <small>(Betriebskosten)</small>
<b>Kapitalkosten</b> + <b>übrige Kosten</b>	= <b>Höchstzulässige Mietzinssumme</b>

### Die Kapitalkosten

Um Bauen und Renovieren zu können, muss die Genossenschaft Kredite aufnehmen (z.B. Hypotheken, Depositengelder, Anleihen). Diese Kredite hat die Baugenossenschaft zu verzinsen. Der Kapitalkostenteil der Kostenmiete dient zur Deckung dieser Zinsen.

Aktuell beträgt der Referenzzinssatz, den das Bundesamt für Wohnungswesen festlegt, 1.75%. Dieser Satz wird auf den Anlagekosten erhoben und ergibt den Kapitalkostenanteil der Kostenmiete.

Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus den ursprünglichen Kosten für das Land und die Erstellung der Häuser sowie allen bisherigen Renovationskosten, die nicht aus dem Erneuerungsfonds gedeckt werden konnten.

### Die übrigen Kosten (Betriebskosten)

Die übrigen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Liegenschaftsaufwand (Unterhalt, Reparaturen, Gebühren). Bei einem Auto wären das z.B. die Kosten für Steuern und Versicherung, für die Autobahnvignette, die Winterreifen und die Kleinreparaturen.
- Rücklagen für Renovationen. Periodisch entstehen hohe Kosten für Renovationen, z.B. weil die Küchen/Bäder komplett erneuert werden müssen. Dafür wird ein Teil des Mietzinses jedes Jahr in einen siedlungsbezogenen Erneuerungsfonds eingezahlt. Bei einem Auto würde man jeden Monat etwas auf ein Konto legen, um auf eine grössere Reparatur zu sparen.

c) Abschreibungen auf den gemachten Investitionen. Abschreibungen umfassen die verschiedensten Bauenteile. Während einzelne Gebäudeteile so lange leben wie das Gebäude steht, muss ein Backofen viel früher ersetzt und darum auch auf eine viel kürzere Zeit abgeschrieben werden. Bei den Abschreibungen wird darum mit einem Durchschnittssatz gerechnet. Bei einem Auto würde man jeden Monat etwas auf ein Konto einzahlen, um nach einer bestimmten Anzahl Jahre ein neues Auto zusammengespart zu haben.

d) Übriger Betriebsaufwand und Personalkosten. Bei einem Auto wären das z.B. die Benzinkosten.

Aktuell beträgt die von der Kostenmiete vorgeschriebene Betriebsquote für die Berechnung der übrigen Kosten 3.25% auf dem Gebäudeversicherungswert.

Beim Gebäudeversicherungswert, der von der Gebäudeversicherung periodisch berechnet wird, handelt es sich um den Geldbetrag, der voraussichtlich benötigt würde, um eine Siedlung in der heutigen Zeit neu zu bauen.

### Faire Mieten

Dass die mit der Kostenmiete-Formel berechneten Mieten fair sind, zeigt auch die Tatsache, dass die Mieten der Baugenossenschaften im Durchschnitt 20-30% günstiger sind als die Marktmieten (Quelle: WBG, «Argumente und Fakten» 26.3.2007). Die Mietzinsberechnungen der Baugenossenschaften werden zudem bei jeder Mietzinsfestlegung und Mietzinsänderung durch das Amt für Wohnbauförderung der Stadt Zürich kontrolliert.

*Text: Felix Zimmermann, Präsident*



# Kunst und Bau in der neuen Siedlung Triemli 1

## Interview mit dem Künstlerduo Lutz & Guggisberg

Seit rund 20 Jahren arbeiten Andres Lutz und Anders Guggisberg erfolgreich unter dem Label «Lutz & Guggisberg» zusammen. Sie bewegen sich in nahezu allen Sparten: Plastik, Installation, Malerei und Video, Performance-Theater und Musik. Auf subtile und witzige Weise kombinieren sie Alltägliches mit Ernsthaftem oder auch Banales mit Bedeutsamem und bewegen sich gekonnt im Bereich zwischen Kunst, Handwerk und Dilettantismus. Die Arbeiten des Künstlerduos zeugen von einer ausgesprochenen Freude am Erzählen. Das gilt auch für den Projektvorschlag, den sie für die Siedlung im Triemli 1 entworfen haben: So lassen sie «7 Freunde» in die neue Siedlung einziehen. Die sieben ungewöhnlichen Skulpturen werden im Außenraum der Siedlung platziert.

Ich besuche das Künstlerduo in ihrem frisch bezogenen Atelier im Zürcher Binzquartier. Bei einem Feierabendbier unterhalten wir uns über die Entstehung und Bedeutung ihrer 7 Freunde.



### Wie heißen die sieben Freunde und was «treiben» sie so in der Siedlung?

Die 7 Freunde nennen sich der Platzwart, die japanische Dame, der staunende Meanie, die freundliche Matratze, die Figur im Krötenkostüm, der Gucker und das Vogelhaus. Die Namen sind beim Kneten der Lehmmodelle für den Studienauftrag entstanden. Die Freunde werden sich in Gruppen oder einzeln in der Siedlung Triemli aufhalten, teilweise an «prominenter» Lage, aber vielleicht auch etwas versteckt. Die endgültige Positionierung der Skulpturen werden wir direkt vor Ort bestimmen. Wichtig ist aber, dass die Figuren zueinander in Kontakt treten können, eine witzige Interaktion zwischen ihnen entsteht.

### Wie nehmen die Freunde den Dialog zu den Bewohnerinnen und Bewohnern auf bzw. wie bereichern sie das Leben in der Siedlung?

Die 7 Freunde unterbreiten den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung ein narratives Angebot, d.h. sie laden zum Geschichtenerzählen, zum Tratschen und Klatschen ein. Für jede Bewohnerin bzw. jeden Bewohner werden die Skulpturen etwas anderes darstellen und bedeuten,

man muss auch nicht alle Freunde gleich mögen. Vielleicht findet auch ein Anfreunden in Raten statt. Oder die Freunde erhalten vielleicht andere Namen?! Darum möchten wir darauf verzichten, die Figuren mit Namen zu kennzeichnen. Für uns war es wichtig, unabhängige Kunst zu schaffen, sowie einen sozialen Beitrag für den Ort zu leisten und nicht einfach Kunst am Bau zu machen, die sich nur auf die Architektur bezieht, sich ihr im schlimmsten Fall sogar anbietet.

9

### Woraus bestehen die 7 Freunde? Wie muss man sich die Herstellung der Figuren vorstellen?

Die Freunde sind etwa ein- bis eineinhalb Meter gross und bestehen aus Beton und Mörtel, welche wir an einem Skelett aus Armierung anbringen. Wir freuen uns schon sehr auf die Produktion der Skulpturen in den Hallen des Kunstbetriebs in Münchenstein. Da werden wir schalen, kneten und formen was das Zeug hält. Beton wird ja oft als kaltes und totes Material angesehen, wir finden aber, dass er eine lebendige Oberfläche hat und je nach Bearbeitungsart auch eine unterschiedliche Haptik und «Farbigkeit» aufweist.

### «Altern» die Freunde oder bleiben sie «ewig jung»?

Durch die Materialität der Skulpturen werden sie auch altern... und werden sogar schöner dabei! Fast wie im richtigen Leben! Die Witterung wird ihre Spuren hinterlassen, es kann Moos an einigen Stellen wachsen... doch sie bleiben trotz äusseren Einflüssen sehr standhaft!

### Dürfen die Kinder mit ihnen spielen?

Klar, insbesondere die Kinder werden vermutlich zum Erzählen von Geschichten angeregt. Die 7 Freunde sind auch nicht «sensibel», sie vertragen es auch mal, wenn sie mit Kreide «geschminkt» werden oder wenn jemand mal auf sie hochklettert. Als eigentliche Spielplatzfiguren sind sie aber nicht gedacht.

### Zu Lutz & Guggisberg:

Andres Lutz, geb. 1968 (Wettingen) und Anders Guggisberg, geb. 1966 (Biel) leben und arbeiten in Zürich.  
<http://www.lutz-guggisberg.com>

Mit Andres Lutz und Anders Guggisberg sprach

Eliane Kobe, Vorstandsmitglied

Foto: Eliane Kobe

# Informationen aus den Gremien der BG Rotach

## 10 Konstituierung Vorstand für die Legislatur 2016-2019

Nach der Generalversammlung 2016 konstituiert sich der Vorstand wie folgt:

Präsident:

Felix Zimmermann (bisher)

Vizepräsidentin / Ressort Vermietung:

Monika Sutter (bisher)

Quästor / Ressort Finanzen:

Gion Cavegn (bisher)

Aktuarin:

Eliane Kobe (neu)

Ressort Genossenschaftswesen:

Esther Nogler (bisher)

Ressort Bauten:

André Rickli (bisher)

Städtischer Vertreter:

Vakant

### Neue Gremienmitglieder:

Eliane Kobe –  
Mitglied des Vorstandes



Ich bin 41 Jahre alt und lebe mit meinem Mann und meinen zwei Kindern, 4 und 6 Jahre alt, in der Siedlung Triemli. Ich arbeite Teilzeit in einer grösseren Planungs-/ Ingenieurs- und Beratungsfirma und bin dort in der Bauherrenberatung tätig. Mein Fokus liegt dabei auf der Projektentwicklung.

Neben Arbeit, Familie und Freunden bleibt auch noch etwas Zeit für Freizeitaktivitäten, so kuche und lese ich gerne, versuche meinen grünen Daumen in unserem Schrebergarten zu entwickeln, und ab und zu gehen wir auch gerne auf eine Wandertour in die Berge.

Ich freue mich sehr, nun im Vorstand der Baugenossenschaft Rotach mitzuwirken. Ich finde den nachhaltigen und sozialen Gedanken des genossenschaftlichen Wohnens sehr gut und möchte diesen mit eigenem Engagement unterstützen. Dann denke und hoffe ich auch, dass ich mit meinem fachlichen und persönlichen Know-how einen Beitrag zur Weiterentwicklung der Genossenschaft leisten kann. Und schliesslich freue ich mich auch auf interessante Kontakte mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern.

David Egger –  
Mitglied der Geschäftsprüfungskommission



Ich bin 28 Jahre alt und wohne mit meiner Partnerin in der Siedlung Obermatten in Rümlang.

Nach meiner Ausbildung als Elektroplaner studiere ich Gebäudeotechnik mit Vertiefung Elektroengineering an der Hochschule für Technik und Architektur in Luzern.

Ergänzend zum Studium arbeite ich bei der Firma Vögeli Elektro AG. Wir sind ein ausführender Elektroinstallationsbetrieb und hauptsächlich im Wohnbau tätig. Daneben engagiere ich mich als Präsident der Studentenverbindung Industria Technikum.

In meiner Freizeit verbringe ich viel Zeit mit meiner Tochter. Sie besucht im Moment den zweiten Kindergarten in Wiedikon. Aus der Familie schöpfe ich die Kraft für die alltäglichen Aufgaben. Den Ausgleich zum Alltag finde ich beim Joggen oder im Winter in den Bergen.

Ich freue mich auf die neuen Herausforderungen in der Geschäftsprüfungskommission.



## Informationen aus der Geschäftsstelle

### Jubiläen:

Andreas Bürgi



Peter Merk



Foto: Christian Stelzer

Andreas Bürgi und Peter Merk konnten beide ihr 15jähriges Firmenjubiläum feiern, Andreas Bürgi am 1. September und Peter Merk am 1. Oktober. Hauswart Andreas Bürgi und Immobilienbewirtschafter Peter Merk sind ein eingespieltes Team, das für die Betreuung der Mieterinnen und Mieter und der Rotach-Siedlungen in der Stadt Zürich sorgt. Wir gratulieren beiden Mitarbeitenden herzlich und danken ihnen für ihre Treue und ihren Einsatz für die Baugenossenschaft Rotach.

### Austritt:

Lukas Schwaiger

Lukas Schwaiger, Immobilienbewirtschafter der Siedlungen in Rümlang und Wettswil und der Siedlung Hard/Bullinger in Zürich, hat unser Unternehmen per Ende September verlassen. Wir danken Lukas Schwaiger für seinen Einsatz in der Baugenossenschaft Rotach und wünschen ihm für seine berufliche und private Zukunft alles Gute und viel Erfolg.

### Neuer Mitarbeiter:

11

Andreas Huser



Foto: Christian Stelzer

Andreas Huser ist seit zehn Jahren in der Immobilienbranche tätig. Seine Ausbildung als Immobilienbewirtschafter schloss er 2011 erfolgreich ab. Der verheiratete 34-Jährige spielt seit vielen Jahren Unihockey und begeistert sich für Film und Musik. Auf Trab halten ihn seine beiden Kinder, fünf und drei Jahre alt.

Als Immobilienbewirtschafter der Baugenossenschaft Rotach ist Andreas Huser für die Liegenschaften in Rümlang und Wettswil sowie in der Stadt Zürich für die Hard zuständig. Aufgrund seiner Berufspraxis und seines unkomplizierten, mitanpackenden Wesens hat er sich schnell in sein neues Aufgabenfeld und ins Rotach-Team eingelebt. Seine Arbeit macht ihm spürbar grossen Spass. Am Genossenschaftsumfeld gefällt ihm der soziale Gedanke.

Andreas Huser freut sich über die freundliche Aufnahme und den Teamgeist der Mitarbeitenden der Geschäftsstelle. Mit viel Interesse und Elan schaut er seiner spannenden Tätigkeit bei der Baugenossenschaft Rotach entgegen.



## 12 Unsere Schalteröffnungszeiten:

Montag - Freitag 9:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
Andere Termine nach Vereinbarung.

## Telefonische Erreichbarkeit:

Montag - Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr



## 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 Genosschafterinnen 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.

Brauchen Sie uns? Wir sind für Sie da!

Weitere Infos unter

[www.rotach.ch](http://www.rotach.ch) oder  
verlangen Sie unsere Broschüre bei der Geschäftsstelle

Das Team des Solidaritätsfonds

## Impressum

Herausgeber: Baugenossenschaft Rotach Zürich  
Redaktion: Manuela Klemenz, Christian Stelzer, Jürg Aebli  
Layout & Druck: Rüegg Media AG, 8904 Aesch

Anschrift:  
Baugenossenschaft Rotach Zürich  
Redaktion Rotach Info  
Gertrudstrasse 69  
8003 Zürich

Telefon: 044 454 13 13  
Fax: 044 454 13 14  
E-Mail: [info@rotach.ch](mailto:info@rotach.ch)  
[www.rotach.ch](http://www.rotach.ch)

Auflage: 1'300 Exemplare/2 x jährlich