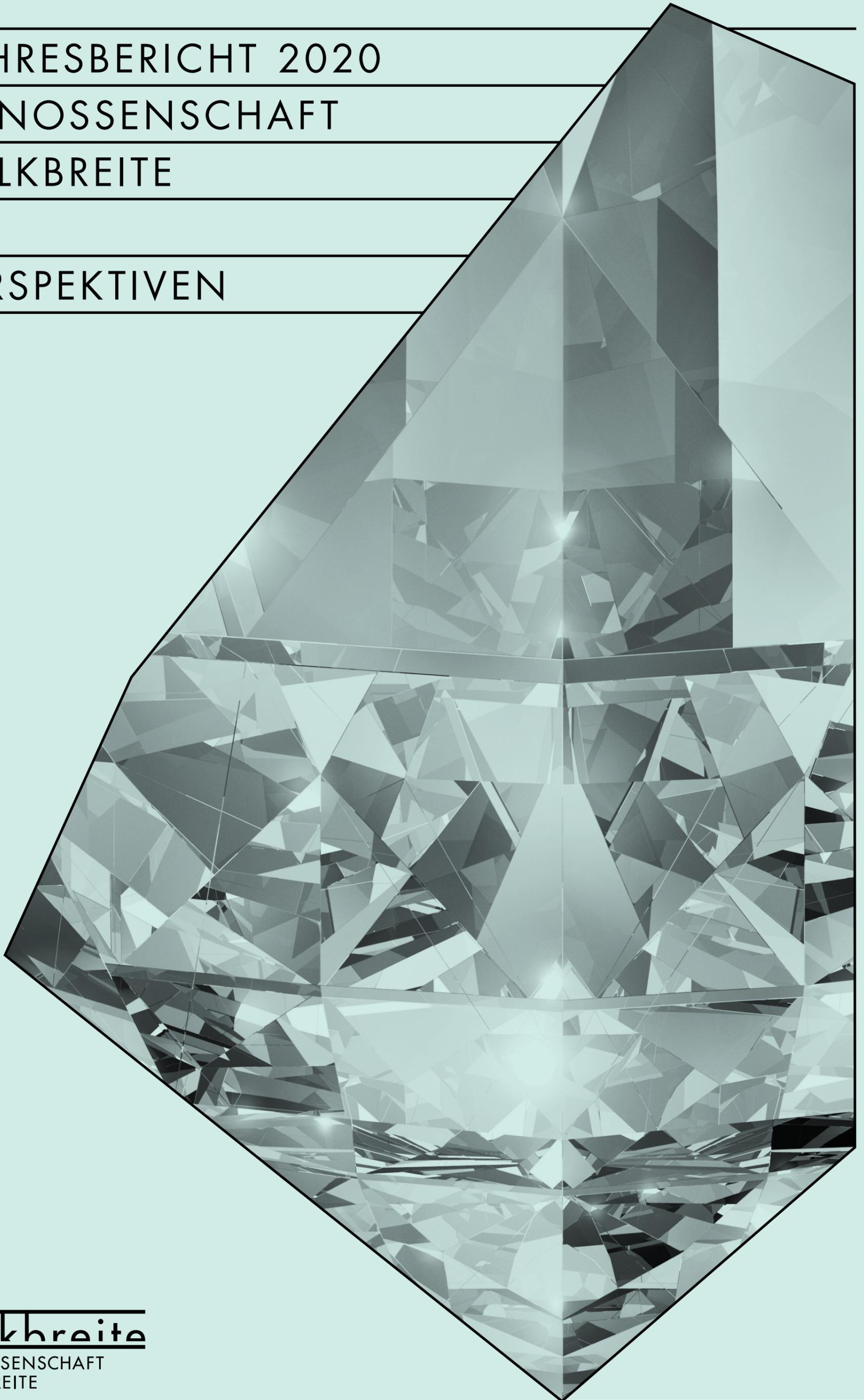

JAHRESBERICHT 2020

GENOSSENSCHAFT

KALKBREITE

PERSPEKTIVEN



kalkbreite

GENOSSENSCHAFT
KALKBREITE

Liebe Leser*innen

Das Jahr 2020 war für uns alle in vielerlei Hinsicht herausfordernd. Viele Gewissheiten wurden durch die Coronapandemie auf den Kopf gestellt. Im Moment, wo ich diese Zeilen schreibe, ist alles andere als sicher, dass die Pandemie überwunden ist oder überhaupt endgültig überwunden werden kann.

Ruth Gurny, Präsidentin



Die Coronakrise hat auch unsere Genossenschaft herausgefordert. Die Geschäftsstelle verlegte ihre Arbeit weitgehend ins Home-office, die Zugänglichkeit in der Pension Kalkbreite und in den öffentlichen Bereichen des Wohn- und Gewerbebaus Kalkbreite wurde massiv eingeschränkt, und auf der Baustelle Zollhaus mussten wir für umfassende Hygienevorkehrungen sorgen. All diese Massnahmen hatten glücklicherweise Erfolg: Auf der Zollhaus-Baustelle und unter den Mitarbeiter*innen waren nur vereinzelt Erkrankungsfälle zu verzeichnen. Dafür sind wir sehr dankbar. Die verwaisten Orte des Verweilens und des sozialen Austausches machen aber auch wehmütig: Die physische Distanzierung, die so wirksam ist gegen die Ansteckung mit dem Virus, erschwert den sozialen Austausch und das Gemeinschaftliche. Es tat weh, alle Veranstaltungen der Genossenschaft absagen zu müssen. Lange hofften wir, dass mit einer Verschiebung unserer Generalversammlung in den Herbst 2020 doch noch ein reales Treffen mit unseren Genossenschaftler-

*innen möglich würde. Bald aber zeigte sich, dass die Pandemie im Herbst eher zu- als abnahm, und so entschieden wir schweren Herzens, die GV schriftlich durchzuführen. Ein Novum für uns wie für viele andere! Dank der guten Vorbereitung durch die Geschäftsleitung lief alles problemlos ab, alle Geschäfte fanden Zustimmung.

Als Rahmenthema des diesjährigen Jahresberichts wählte der Vorstand den vieldeutigen Begriff der Perspektive. Nicht ganz zufällig: Es ist und bleibt auch in Krisenzeiten wichtig, die Dinge von verschiedenen Seiten anzuschauen und den Blick nach vorn nicht zu vernachlässigen. In seinem Text «Eine gute Perspektive: In Bewegung bleiben» skizziert der Vorstand bevorstehende Themen. Die Sicht von aussen präsentieren uns drei Autor*innen: Alice Hollenstein, Psychologin und Stadtentwicklerin, richtet ihren Blick auf unsere Aussenräume: Was sieht, was empfindet sie als «urban psychologist», wenn sie sich auf den Dächern des Zollhauses oder den Terrassen des Wohn- und Gewerbebaus

Kalkbreite aufhält? Martin Biebricher, der sich an der ZHAW unter anderem mit partizipativer Stadt- und Gemeindeentwicklung beschäftigt, fragt sich (und uns), wie weit Partizipation hilft, die vielfältigen Ansichten und Anliegen der verschiedenen Anspruchsgruppen in der Genossenschaft in eine gemeinsame Haltung zu integrieren. Er stellt aber auch Überlegungen dazu an, ob allenfalls bestimmte Anspruchsgruppen nicht erreicht werden und ob es so etwas wie Exklusion durch Partizipation gibt. Eine leicht satirische Note bringt Simon Chen, Spoken-Word-Autor und Slam-Poet. Er macht uns in seiner Glosse klar: Wir sehen die Dinge nicht so, wie sie sind, sondern so, wie wir sind.

Auf der Baustelle im Zollhaus wurde intensiv gearbeitet, gehämmert, geschraubt, gemalt und montiert. Im Herbst konnten als erste Mieter der städtische Kindergarten und der Hort ins kleinste Haus einziehen. Die Kinder verbringen Pause und Freizeit an einem ganz speziellen Ort – auf dem Dach mit Aussicht aufs Gleismeer und die Alpen! Das ist

für Zürich eine Neuheit: die Nutzung der Dachfläche als spannender und attraktiver Aussenraum für Kinder. Wir sind sicher, dass viele Zürcher Schulen und Kindergärten uns dabei folgen werden. Zu knapp ist das rare Gut des Bodens, als dass die Dächer nicht gut genutzt werden sollten.

Im Berichtsjahr verliessen uns zwei Mitarbeiterinnen: im Sommer Nina Schneider, Projektleiterin Nutzung, Partizipation und Betrieb Zollhaus. Mehr zum langjährigen Engagement von Nina auf S. 5. Weiter beendete auf Ende Jahr Ursina Merkt, Mitarbeiterin Kultur- und Projektmanagement, ihr Engagement bei uns, weil sie nun ihre eigenen Projekte intensiver verfolgen will. Alles Gute, Ursina!

Es kamen aber auch neue Leute zu uns: Im März stiess Sonja Jovanovic als neue Mitarbeiterin für die Reinigung zu uns, im Mai konnten wir Christoph Osterwalder als Leiter Betriebsunterhalt gewinnen, und seit November verstärkt Michael Zippermayr das Team Betriebsunterhalt und Edna Bohnert das Team am Desk. Herzlich willkommen!



Auch auf der Ebene der Gremien kam es zu einigen Wechseln. Michael Mettler, unser Mann für Nachhaltigkeitsthemen, verliess im Sommer den Vorstand. Ihm verdanken wir unter anderem, dass wir uns für die 2000-Watt-Areal-Zertifizierung entschieden – er hat den Vorstand mit Nachdruck und Ausdauer von dieser sinnvollen Sache überzeugt. Wir mussten auch von Rainer Thalman Abschied nehmen, einem langjährigen Mitstreiter im Vorstand: Er vertrat als städtischer Vertreter seit 2010 mit viel Engagement die Sicht der Stadt im Vorstand. Als Nachfolger durften wir Stephan Jack begrüßen, Portfolio Manager bei Liegenschaften Stadt Zürich. Die Generalversammlung wählte neu Christine Bühler und Marco Henriquez in den Vorstand. Wir sind sehr dankbar für ihr Engagement.

Auch Stephan Bernard, der zusammen mit Esther Haas die Ombudsstelle der Genossenschaft mit viel Engagement und Sachkompetenz aufgebaut hat, verliess uns im Berichtsjahr. An seine Stelle traten neu Reto Meister und Jonas Nakonz.

Sie werden zusammen mit Esther Haas, die uns glücklicherweise erhalten blieb, die Ombudsstelle in die weitere Zukunft führen; diese wird sich nun neu auch mit allfälligen Themen aus dem Zollhaus beschäftigen.

Ich bedanke mich an dieser Stelle ganz herzlich bei den beiden Co-Geschäftsleiterinnen Claire Comte und Valérie Clapasson, die den Betrieb im Spagat zwischen Homeoffice und Präsenz für die Mieter*innen bewältigen mussten; bei Andreas Billeter und allen Beteiligten im Projekt Zollhaus, die den Bau unter Coronabedingungen einem guten Ende zuführten; bei all unseren Mitarbeiter*innen, Genossenschaftler*innen und Engagierten für ihre Unterstützung und Zusammenarbeit im vergangenen Jahr. Wir sind sicher, dass wir dank euch allen unsere gemeinsamen Ziele des nachhaltigen, bezahlbaren und gemeinschaftlichen Bauens und Wirkens auch in diesen herausfordernden Zeiten nicht aus den Augen verlieren werden! ×

Wort zum Bild

Auch Perspektiven können aus verschiedenen Perspektiven betrachtet werden. Einerseits drücken sie Ansichten, Handlungs- und Betrachtungsweisen, Zukunftsaussichten und Theorien aus; andererseits sind sie in optischen und architektonischen Belangen, Berechnungen, Visionen und Visualisierungen zentral.

Eine Linie zieht sich dieses Jahr durch den Geschäftsbericht der Genossenschaft, hält verschiedene Themen und Inhalte visuell zusammen und nimmt in spielerischer Weise das Thema auf. Wie wenig muss die Linie verändert werden, um einen vermeintlichen Boden zur Decke, eine Eingangstür zum Bürotisch werden zu lassen?

Am Anfang zeigt die Linie die Grundform der Kalkbreite. Sie umschliesst das Bild eines Diamanten – teilweise geschliffen, aber ohne klassische Grundform. Er steht für das Potenzial der Projekte und die Möglichkeiten und Perspektiven, die sich der Genossenschaft in ihrer Entwicklung bieten. ×

*Weicher Umbruch,
Grafik-Kollektiv*

Die Genossenschaft Kalkbreite hat sich vor einiger Zeit entschieden, in ihren Dokumenten das Gendersternchen * zu verwenden. Wir wollen damit einen Beitrag zur Sensibilisierung für eine geschlechtergerechtere Sprache leisten. Unseren Gastautor*innen im vorliegenden Jahresbericht 2020 haben wir es aber offengelassen, ob und wie sie das Gendersternchen verwenden wollen.

Inhalt

Editorial	2
Zollhaus	4
Partizipative Gefässe	6
Wohn- und Gewerbebau	
Kalkbreite	7
Perspektiven	
— Eine gute Perspektive: In Bewegung bleiben!	8
— Von Geplantem, Gebautem und Gelebtem	10
— Perspektive Partizipation	12
— Es war einmal im Weltall	14
Siedlungsreport	16
Jahresrechnung	17
Ombudsstelle	22
Aus der Genossenschaft	23
Letzte Seite	24

Impressum

Herausgeberin

Genossenschaft Kalkbreite
Kalkbreitestrasse 2
8003 Zürich
043 317 17 22
info@kalkbreite.net
kalkbreite.net

Redaktionsteam

Ruth Gurny
Stephan Jack
Franziska Rohner

Lektorat

Kathrin Berger
woerterbuero.ch

Gestaltungskonzept und Umsetzung

Andrea Münch, Markus Läubli
Weicher Umbruch
weicherumbruch.ch

Druck

medienwerkstatt ag

Auflage

2500 Exemplare / Juni 2021

Papier

Transphère blau, 57 g/m²

Alle Zahlen auf S. 16 sind dem Siedlungsreport Kalkbreite von Statistik Stadt Zürich entnommen.

Trotz Corona: Auf der Zielgeraden!

Das letzte Jahr stand ganz im Zeichen der Fertigstellung des Zollhauses. Und der Übergabe an das Vermietungs- und Betriebsteam. Und der Planung des Bezugs. Doch der Reihe nach.

Anfang Jahr eröffnete mir Nina Schneider, dass sie das Projekt auf Mitte Jahr verlassen werde. Seit 2016 hatten wir zu zweit die Projektentwicklung und die Realisierung vorangetrieben. Zwar hatten wir als Projektleitende verschiedene Zuständigkeiten: Nina war für die Partizipation, die künftigen Bewohnenden, die Vermietung an die Gewerbemiet*innen und die Mieterträge verantwortlich, ich für die Mandatierung und Steuerung des Planerteams, die Beauftragung der Bauunternehmungen und die Baukosten. Wir tauschten uns intensiv über die unterschiedlichsten Probleme und Fragestellungen aus, programmierten das Zollhaus und nahmen diese Gesamtverantwortung – auch in gegenseitiger Stellvertretung – gemeinsam wahr. Den Weggang von Nina im Frühling bedauerte ich sehr und fühlte mich erst mal ziemlich allein.

Dann kam auch noch Corona. Homeoffice war angesagt, wo immer möglich. Auf einer Baustelle gibt es aber kein Homeoffice. Die Arbeiter mussten weiter chrampfen, wie wenn nichts wäre. Die Abstands- und Hygienemassnahmen waren kaum einzuhalten. Um dennoch einigermaßen sichere Arbeitsumstände zu schaffen, stellten wir viele zusätzliche Handwaschbecken, Seifenspender, Desinfektionsmittel, WCs, Putzequipen, Pausenräume etc. zur Verfügung.

Ein Gipser sagte mir, nur halb ironisch: «Der Bundesrat hat es sich einfach gemacht: Er hat geschaut, in welchen Berufen nur Schweizer arbeiten, diese hat er nach Hause geschickt. Zum Ausgleich hat er den Branchen mit vielen Ausländern Überstunden

verordnet: Pflege, Supermärkte, Logistik, Bauarbeiter ...» Seine Frau arbeitet auch, die Kinderbetreuung mussten sie improvisieren, was mehr schlecht als recht gelang.

Im Sommer galt es, verbindliche Termine für den Bezug der Mietobjekte bekannt zu geben. Während des ersten Lockdowns war es glücklicherweise zu keinen markanten Arbeitsunterbrüchen gekommen, aber viele Lieferungen verzögerten sich: Die Motoren für die Sonnenstoren wollten nicht kommen, die Schaltschränke der Heizungs- und Lüftungsanlagen wurden mit viermonatiger Verspätung ausgeliefert und vieles mehr. Dies hatte als Kettenreaktion zur Folge, dass das Gerüst wegen der fehlenden Storen nicht demontiert werden konnte; dies wiederum behinderte den Einbau der Schaufenster, was dazu führte, dass die Unterlagsböden nicht gegossen werden konnten; auch waren wir gezwungen, die Umgebungsarbeiten mehrmals zu verschieben.

Besonders viele unerwartete Komplikationen ergaben sich bei den Haustechnikanlagen: Das Fehlen von Komponenten führte dazu, dass sie teilweise nur provisorisch in Betrieb genommen werden konnten und mit Mängeln behaftet übergeben wurden.

Kurz: Der eigentlich von der Bauleitung vorbildlich getaktete Bauablauf wurde massiv gestört, er bekam Löcher und Risse, wurde schwammig und verlangte viel Improvisationstalent. Eine Termingarantie wollte (und konnte!) niemand, kein Lieferant, kein Unternehmer und kein*e Bauleiter*in abgeben.

In dieser ausserordentlichen Lage mussten den Mietenden ihre Einzugstermine verbindlich bekannt gegeben werden, was vollends zum Kaffeersatzlesen wurde – mit erheblichem Risiko für die Genossenschaft.

Und trotzdem: Es gelang uns, das kleinste Haus, Zollstrasse 111, im September abzunehmen

und die Mietflächen wie vorgesehen per Anfang Oktober dem Kindergarten, dem Restaurant La Santa Sete und den Büromietenden zu übergeben. In einem Kraftakt schafften wir es auch, das grösste Gebäude, die Zollstrasse 121, Anfang Dezember abzunehmen und im Januar an die Mietenden zu übergeben. Im Februar folgte dann der mittlere Bau, Zollstrasse 115 und 117.

Für die geglückte Fertigstellung zeichnet neben den Architekten – Philipp Fischer und die Projektleiterin Delia Burgherr – vor allem die Bauleitung verantwortlich: Magnus Furrer mit seinem wegen der entgleitenden Situation sukzessive aufgestockten Team von tatkräftigen örtlichen Bauleiter*innen: Patrick Arnold, Janine Broering, Carmen Tepe und Hanspeter Wyss. Ihnen gebührt ein tief empfundenes Dankeschön.

Jetzt – zum Zeitpunkt, da ich diese Zeilen schreibe – sind alle Häuser bezogen und funktionieren im grossen Ganzen recht gut. Das Zollhaus wurde dafür konzipiert, dass sich Leute begegnen, kennenlernen, austauschen, sich gegenseitig helfen, zusammen Pläne aushecken – für das pralle Leben! Leider ist der Auftakt zu der mit Bedacht zusammengestellten Gemeinschaft der Wohnungs- und Gewerbemietenden wegen Corona etwas flachgefallen, eine Gemeinschaft lässt sich nun mal schlecht mit den heute nötigen Distanzregeln etablieren. Aber die Grundvoraussetzungen sind geschaffen, und wir sind zuversichtlich, dass sich die Nutzer*innen das Zollhaus bald zu eigen machen werden.

Das öffentliche Interesse wurde gegen Ende Jahr riesig: Wir erhielten sehr viele Medienanfragen, brieften Journalisten und gaben Interviews. Auch viele Neugierige meldeten sich: Ich zeigte das Zollhaus Dutzenden von Kleingruppen, coronakonform. Die Leute

waren meist begeistert, das Zollhaus gefällt ganz vielen Menschen! Wir können alle sehr stolz sein auf das Erreichte.

Und nicht zuletzt und nicht unwichtig: Die veranschlagten Baukosten werden aller Voraussicht nach eingehalten. ×

*Andreas Billeter,
Projektleitung Zollhaus*

Leben und Wirken im Zollhaus – Selbstorganisation

Ende 2019 stand fest, wer unsere Mieter*innen im Zollhaus sein würden. Nun galt es, die Menschen, die im Zollhaus leben und wirken würden, miteinander zu verbinden. Ziel war es, bis Ende Jahr mit einem unabhängigen Mieter*innenverein eine Selbstorganisation zu ermöglichen. Dieser Verein erhält von der Genossenschaft ein jährliches Budget zur freien Verfügung.

Im Januar, Februar und März fanden erste Treffen dieser «Zollhausversammlung» statt. Wohnungs- und Gewerbemiet*innen stellten sich vor, die Gemeinschaftsräume wurden präsentiert. Wegen Corona fand erst wieder im August eine Versammlung statt, verbunden mit einem Grillanlass. Im September sassen die zukünftigen Mieter*innen erstmals auf der Baustelle: Im Rohbau des zukünftigen «Santa Sete»-Lokals stellten der Architekt und der Landschaftsarchitekt ihre Pläne vor. Die drei letzten Zusammenkünfte des Jahres fanden online statt. In diesen Monaten stellte eine Crew von engagierten Mieter*innen eine Selbstorganisation auf, die monatlich zu den Versammlungen einlädt und diese moderiert; der Verein wurde Anfang 2021 gegründet. ×

Claire Comte, Co-Geschäftsleiterin

Gemeinschaftlich Wohnen im Alter

Zur abgeschlossenen Wohnungsvergabe Ende 2019 gehörten auch die drei Wohnungen, die im Rahmen des Projekts «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» einen bevorzugten Vermietungsstart genossen. Über das Winterhalbjahr 2019/20 fanden viele Veranstaltungen rund um gemeinschaftliches Wohnen im Alter statt – Exkursionen zu anderen Alterswohnprojekten, Anlässe zu den Themen Betreuung und Pflege oder auch zur Nachbarschaftshilfe. Die Coronapandemie stoppte aber auch diese Aktivitäten im März abrupt, weshalb dann in den restlichen Monaten keine weiteren Veranstaltungen mehr stattfanden.

Da sich die Projektphase des Zollhauses 2020 ihrem Ende zuneigte und die Liegenschaft ab Herbst schrittweise in die Betriebsphase übergang, ging das Engagement von Projektleiterin Nina Schneider zu Ende und sie verliess Mitte 2020 die Organisation (siehe Text nebenstehend «Die Frau fürs Zollhaus»). Damit war der Zeitpunkt gekommen, das Projekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» einer Zwischenbeurteilung zu unterziehen und zu überarbeiten. In Zusammenarbeit mit der Projektpartnerin Age Stiftung sind wir nach sorgfältiger Auslotung verschiedener Aspekte zum Schluss gekommen, den Teil der Selbstevaluation nicht mehr weiterzuverfolgen, sondern zu einer externen Evaluation mit Begleitdokumentation zu wechseln. Diese Arbeiten wurden in der zweiten Jahreshälfte aufgenommen und dauern weiterhin an. Im Februar 2021 sind alle drei Wohngemeinschaften des Projektes «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» ins Zollhaus eingezogen. ×

Ein wilder Platz zum Verlieben

Auf der Nordseite des Gleisfelds, direkt neben dem Zollhaus, erstreckt sich eine Brache von rund 500 m². Sie liegt zwischen dem Zollhaus der Genossenschaft Kalkbreite und der Überbauung HB Nord der SBB mit dem Negrellisteg. Das Grundstück ist zu schmal, als dass es sich als Bauland eignen würde.

Nachdem Ende 2019 das Konzept der Brache Zollstrasse von allen beteiligten Projektpartner*innen genehmigt worden war, startete der Verein Brache Zollstrasse in freiwilligem Engagement Anfang 2020 die Planung der konkreten Umsetzung. Eine unberührte Wildnis sollte entstehen, daneben ein Veranstaltungsplatz, der interessierten Stadt- und Quartierbewohner*innen für kreative und soziale Aktivitäten offenstehen würde. Der Name ist Programm: Aus der «Brache Zollstrasse» wird der «Wilde Platz»! Leider brachte die Coronapandemie auch dieses Projekt ab März ins Stocken, sodass es bis Ende des Jahres dauerte, um einige Schritte weiterzukommen. Die Komplexität des Geländes mit angrenzenden Gleisen, den beiden Neubauprojekten Zollhaus und Negrellisteg sowie der Zollstrasse, die von der Stadt Zürich noch einmal umgestaltet wird, stellte immer wieder hohe Anforderungen an die Projektplanung. Dennoch engagierte sich der Vorstand des Vereins Brache Zollstrasse mit viel Enthusiasmus und plante die Details zur Instandsetzung des Begegnungsorts, der Bepflanzung oder auch zur Öffentlichkeitsarbeit, Sponsoring und der Mitgliedersuche. Anfang 2021 konnte nun die Übergabe des Geländes ins Auge gefasst werden, sodass die konkreten Arbeiten vor Ort starten können. ×

wilderplatz.ch

Valérie Anouk Clapasson,
Co-Geschäftsleiterin



Nina Schneider – die Frau fürs Zollhaus

Mit Nina Schneider verbindet uns eine lange Geschichte: Ab 2009 war sie Mitglied der Baukommission für den Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite, 2015 wurde sie in den Vorstand gewählt und vorerst im Mandat mit der Gewerbevermietung im Zollhaus betraut. Diese Aufgabe nahm sie mit viel Elan an die Hand: Es ging um drei Gastronomielokale, ein Theater, acht Verkaufslokale und sieben Dienstleistungsflächen sowie einen Kindergarten/Hort.

Bald zeigte sich, dass wir neben der Projektleitung Bau mit Andreas Billeter auch eine Gesamtleitung für die sozialen Prozesse brauchten, die sich der partizipativen Erhebung von Nutzungsbedürfnissen annahm und das Bauprojekt mit Blick auf den späteren Betrieb begleitete. Gerne betrauten wir Nina mit der Projektleitung Nupa (Nutzung, Partizipation und Betrieb); sie brachte aus den Gründerjahren der Kalkbreite viel Erfahrungswissen für diese Aufgabe mit. Ein Glücksfall für die Genossenschaft und fürs Zollhaus!

Nina plante die partizipativen Prozesse und begleitete und koordinierte die zahlreichen Arbeitsgruppen, die sich mit den Themen Wohnen und Aussenraum, dem Projekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter», mit Hallenwohnen und vielem anderen befassten. Es galt, die Wohnungsvermietung aufzugleisen, Vertragskonzepte für das Hallenwohnen zu entwerfen und die Konzepte für Betrieb, Aussenraum und Dienstleistungen für unsere Mieter*innen zu entwickeln.

Wir verdanken Nina sehr viel: Das spannende, bunte und gemischte Leben, das im Zollhaus Einzug hält, hat viel mit ihrer unermüdlichen Energie und Kreativität zu tun. Ohne Ninas leidenschaftlichen Einsatz und ihre Unerschrockenheit, Sachen an die Hand zu nehmen, die völlig neu und unerprobt waren, wäre das Zollhaus nie zu dem geworden, was es jetzt ist: einem Ort voller Überraschungen, Herausforderungen, Lebendigkeit.

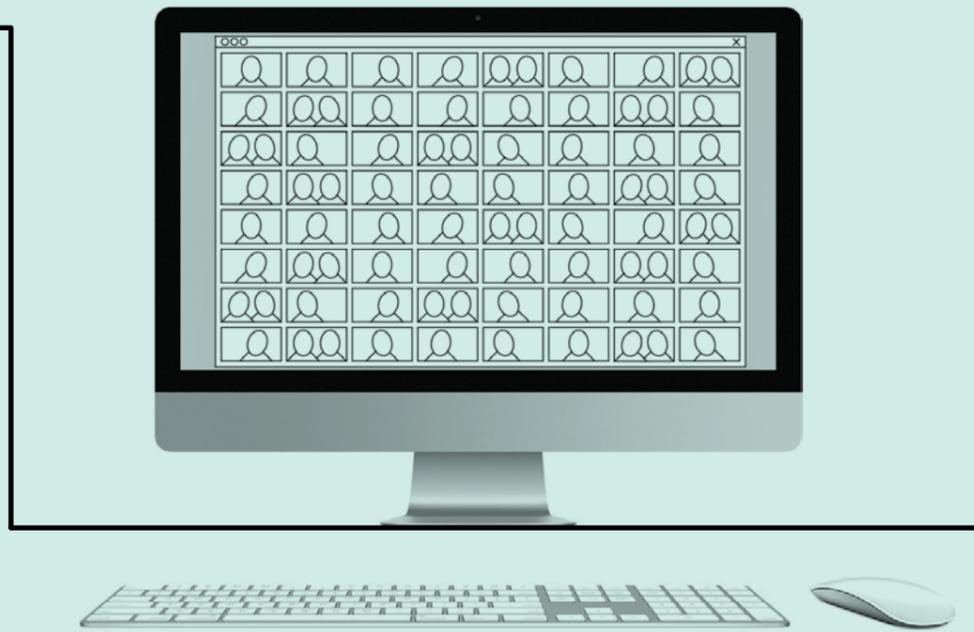
Im Sommer 2020 ging die Projektphase im Zollhaus ihrem Ende entgegen, und der Betrieb wurde Schritt für Schritt von der Geschäftsleitung übernommen. Damit ging Ninas Engagement zu Ende.

Liebe Nina, wir wünschen dir alles Gute und danken dir von Herzen! ×

Ruth Gurny, Präsidentin

Partizipative Gefässe

Der Gemeinrat Kalkbreite und die Zollhausversammlung sind monatlich tagende Diskussions- und Entscheidungsforen. Sie ermöglichen allen Mieter*innen und den im Haus Beschäftigten, eigene soziale, kulturelle und politische Initiativen in den Gemeinschaftsräumen zu lancieren, diese zu bewirtschaften und sich über Budget-, Bau- und Unterhaltsfragen zu informieren.



Gemeinrat Kalkbreite

In gewohnter Manier starteten wir im Februar 2020, pausierten lockdownbedingt von April bis Juni und fuhren ab da in entweder rein digitaler Form (und all deren Tücken) oder mit Teilnahme vor Ort in der Cafeteria sowie per Zoom weiter.

Was die Bewohnerschaft in diesem Jahr bewegte, reichte von immer wieder Aktuellem (Bauabrechnung, Intranet, Cafeteria, Aussenraum) bis hin zur Abstimmungsplakatierung zur Konzernverantwortungsinitiative, der Anfrage zur Benutzung der Kalkbreite für ein Theaterprojekt (Der Mieter), zu einem Filmprojekt von Marie-Anne Lerjen und natürlich: Corona.

Der 79. Gemeinrat im Juli 2020 war der erste, in welchem sich die Teilnehmer*innen entweder physisch in der Cafeteria befanden oder per Zoom zuschalteten. Die dominierende Frage: Wie reagiert die Genossenschaft nach innen und aussen auf die Pandemie? Beschlüsse zur Unterstützung des Gewerbes wurden getroffen, die Schliessung der Cafeteria diskutiert und mögliche Schutzmassnahmen zugunsten Risikopersonen vorgestellt (z. B. die Treppenaufgänge zu den Terrassen temporär über Ostern zu sperren). Gesucht wurden andere Möglichkeiten für die Durchführung des Gemeinrats während des Lockdowns wie beispielsweise den Gemeinrat in den Hof zu verlegen, mit Beteiligung der Bewohnerschaft zum Fenster hinaus. Letztlich wurden alle Varianten fallen gelassen, da sie den Austausch und das Finden gemeinsamer Lösungen nicht gewährleisten hätten – wozu der Gemeinrat aber da ist.

Zum Thema Aussenraum bildete sich eine Arbeitsgruppe mit dem Ziel, die andauernden Unstimmigkeiten zum Thema Terrassen zu einem konsensfähigen Schluss zu bringen. Mithilfe einer externen Fachperson soll ein Prozess mit den Bewohner*innen und den sonstigen Nutzer*innen der Aussenräume in der Siedlung Kalkbreite gestartet werden.

Ende Jahr informierten sieben Arbeitsgruppen mit ihren Rück- und Ausblicken. Sie machten Hinweise zur Nutzung der Gerätschaften, baten um einen sorgsam Umgang mit den Räumlichkeiten und stellten Anträge zu den geplanten Anschaffungen. ×

Koordination Gemeinrat

Zollhausversammlung

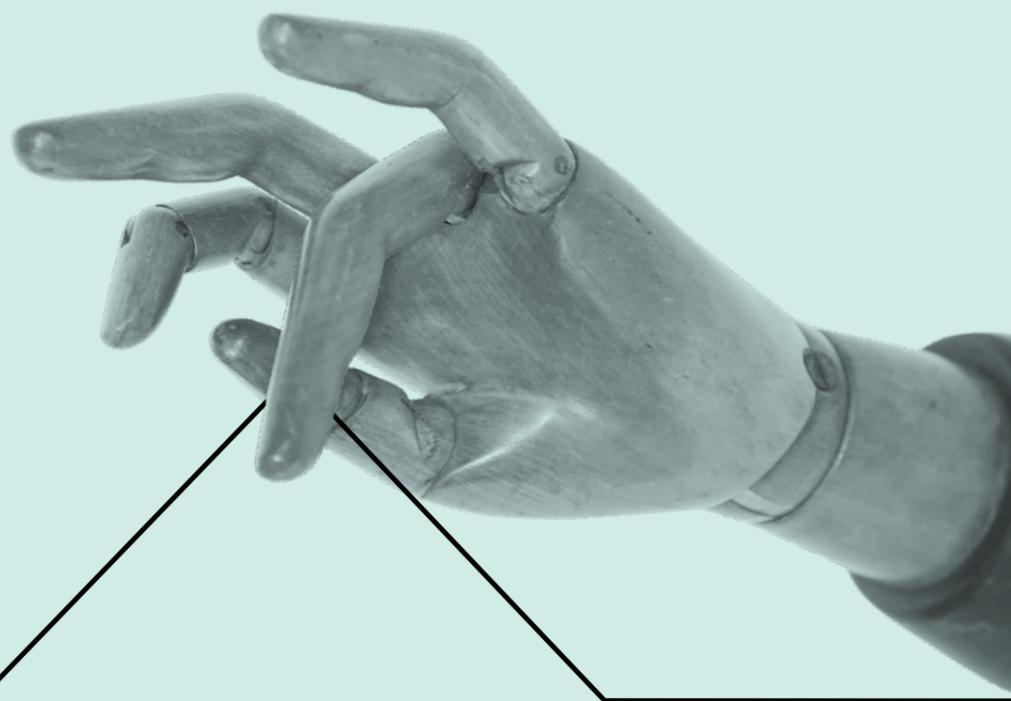
Der Schein trügt: Auch wenn noch Zügelkisten herumstehen, der Innenausbau im vollen Gange ist und noch kein rauschendes Fest stattgefunden hat – die Zollhäuser leben. Dieses Leben ist vielfältig, und da unsere gemeinsame Stätte in Selbstverwaltung gestaltet werden soll, hat diese Vielfalt in der Zollhausversammlung zusammengefunden. In diesem Rahmen fanden bisher neun Treffen statt, die letzten drei in Eigenregie. An diesen Anlässen kam zum Ausdruck, wie sich die Bewohner*innen und Gewerbetreibenden ihren neuen Lebens- und Wirkungsort vorstellen, es fanden engagierte Gruppen zusammen, um mit viel Enthusiasmus, Zeit und Herzblut Ideen auszuarbeiten und Pläne vorzubereiten.

Eine Gemeinschaft zu bilden, die Neues schaffen will, während ringsherum alles andere ebenfalls auf den Kopf gestellt wird, ist eine Herausforderung. In Retrospektive ist eine schon fast dialektisch anmutende Entwicklung zu beobachten: Traf mensch sich zu Beginn an einem zentralen Ort, mehr oder weniger fern des aktuellen Lebensmittelpunkts, fand mensch sich plötzlich vor einem Bildschirm wieder, neben vielen anderen, örtlich nur durch etwas Gips oder Beton getrennt.

An der letzten Versammlung wurde die Gemeinschaft institutionalisiert, doch die Gründung des Vereins Zollhaus soll nicht darüber hinwegtäuschen: Beim Zollhaus handelt es sich keineswegs um eine starre Einrichtung, die einen bestimmten Zustand erreichen und erhalten möchte. Vielmehr sollen die darin vertretenen Menschen ein Mit- und Nebeneinander schaffen, welches die individuellen Bedürfnisse und die gemeinschaftlichen Ansprüche erfüllt.

Mit dem Einzug von Gewerbe und Mieter*innen ist ein grosser Schritt hin zu einer konkreten Gestaltung des gemeinsamen Raums passiert. Ein wichtiger Schritt auf einem Weg, der wohl nie abschliessend begangen sein wird. Das Zollhaus lebt! ×

Koordination Zollhaus



Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite

Es ist nur schwer zu beschreiben, wie sehr die Coronapandemie das Grundgefühl beim Betreten des Wohn- und Gewerbebaus Kalkbreite verändert hat. Wo früher ein Kommen und Gehen von Mieter*innen und Besucher*innen war, tritt man seit Monaten in eine leere Empfangshalle. Das einzige Lebenszeichen scheint ein sich täglich erneuernder Wall von Päckchen und Paketen zu sein, die vor den Briefkästen auf ihre Besitzer*innen warten.

Die Auslandsgäste der Pension bleiben weitgehend aus, die Flex-Meetingräume werden nur zögerlich gebucht. Bei Sonnenschein tröpfeln ein paar Besucher*innen in den Innenhof. Die Cafeteria ist für Externe geschlossen, das Mobiliar ausgedünnt. Bei Regen und Kälte wirkt das Gebäude zuweilen gespenstisch.

Optimierungen am Bau und im Betrieb

Trotz aller Distanzgebote hat sich unser Betriebsteam in diesem Jahr mit besonderer Sorgfalt um das Gebäude und die Aufenthaltsqualität gekümmert. So wurden Grundreinigungen vorgenommen, die Aussentreppe aufgeraut, um das Ausrutschen zu verhindern, eine automatische Türe für die Verbesserung des hindernisfreien Zugangs zum Haus montiert und ein Sicherheitsglas vor den Paketfächern angebracht.

Auch bei Pension/Flex kamen viele Neuerungen hinzu: in erster Linie unsere massgeschneiderte Online-Buchungsplattform für die Meetingräume, kombiniert mit neuen Zahlenschlössern, die nun das umständliche Schlüsselübergeben endlich obsolet machen. Hinzu kam ein Businessplan mit ausgeklügeltem Marketingkonzept für unsere wachsende Anzahl Guesthouse- und Flex-Meetingzimmer, die ab Mai 2021 mit dem Zollhaus neu an zwei Standorten geführt werden. All dies wäre ohne das eingespielte Team Pension/Flex/Desk nicht zu bewältigen gewesen.

Wie es um die Zufriedenheit steht

Die grosse Zufriedenheit der Mieter*innen mit der Siedlung und den Dienstleistungen zeigte sich in den Resultaten der Online-Befragung zur Rezertifizierung zum 2000-Watt-Areal. Sowohl mit dem Deskservice als auch mit der Mängelbehebung sind die meisten Mieter*innen zufrieden.

Auch die tiefe Wohnungsfluktuation spricht für die Wohnqualität der Kalkbreite. Im Jahr 2020 wurden folgende Flächen neu vermietet: ein Gewerbelokal, zwei Clusterwohnungen, eine Atelierwohnung und vier Jokerzimmer.

Mietzinserslass für das Gewerbe

Für die Zeit des ersten sowie des zweiten Lockdowns hat der Vorstand für die betroffenen Gewerbetrieber*innen Mietzinsstundungen oder -erlasse beschlossen. Besorgt verfolgen wir die Entwicklungen im Gastro- und Kulturbereich sowie im Detailhandel und die zum Teil ungewisse Zukunft einiger unserer Geschäftsmieter*innen.

Der Aussenraum – privat oder öffentlich?

Geprägt war dieses Jahr auch von beherzten Diskussionen zum Thema der Nutzung des «Aussenraums». Im Fokus standen Themen der Nutzungsintensität und der Übergänge von öffentlichen und privaten Bereichen. Die daraufhin von Mieter*innen gegründete Arbeitsgruppe Aussenraum stellte ein breites Spektrum an Einschätzungen unter den Bewohner*innen fest. Sie reichen von der Gewährung einer vollständigen Zugänglichkeit der Aussenräume für das Quartier als Zeichen der Offenheit der Siedlung bis zur sorgfältigen Unterscheidung nach Bereichen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, und solchen, die den Bewohner*innen vorbehalten sind, nicht zuletzt zum Schutz vor Lärmemissionen und allfälligem Vandalismus.

Die neue AG Aussenraum hat im Auftrag des Gemeinrats einen partizipativen Prozess lanciert, um die Nutzung und Gestaltung der Aussenräume wieder konstruktiv in die eigenen Hände zu nehmen. x

Claire Comte,
Co-Geschäftsleiterin

Eine gute Perspektive:



In Bewegung bleiben!

Zum Zeitpunkt, da dieser Jahresbericht erscheint, ist das Zollhaus gebaut, die Wohnungen sind seit kurzem bezogen, die Läden, Praxen und Büros haben fast alle ihren Betrieb aufgenommen, und im Kindergarten und Hort ist Leben eingezogen. Die Bäume und Sträucher auf unseren Dächern haben allerdings noch kein volles Gartenjahr hinter sich, und die Zollstrasse soll noch zur Allee umgestaltet werden. Vieles muss sich noch entfalten und weiterentwickeln.

Neue Herausforderungen werden auf uns zukommen, auf die es zu reagieren gilt. Das ist gut so, wir bleiben in Bewegung. In welche Richtung aber wollen wir uns bewegen? Steht die Frage nach der guten Nachbarschaftsentwicklung im Vordergrund? Oder nehmen wir grad das nächste Abenteuer in Form eines neuen Bauprojektes in Angriff? Oder wollen wir zuerst die Praxis der Partizipation festigen und ausweiten? Sind wir am Ende der Fahnenstange angelangt in Bezug auf unsere innovativen Wohnmodelle? Welchen Bedarf gibt es, unsere jetzigen inneren Strukturen weiterzuentwickeln und zu verbessern? Heisst Bewegung allenfalls, die Prozesse der Bewirtschaftung und des Betriebs weiter kritisch zu hinterfragen und hier Energie zu investieren? Und was meinen wir zur Idee, wonach unsere weiteren Bauprojekte nicht mehr – wie in unseren Statuten verankert – alle Ansprüche an innere Diversität erfüllen müssen, sondern sich spezialisieren dürfen und die Genossenschaft als Ganzes die gewünschte Vielfalt bringt? Und nicht zuletzt: Sollen wir die Richtlinien für den Erwerb von Grundstücken revidieren?

So viele Möglichkeiten, die Organisation in Bewegung zu halten. Und gleichzeitig so viele Fragen, die je nach Perspektive sicher unterschiedlich beantwortet werden.

Wie auch immer wir sie in der näheren oder weiteren Zukunft beantworten, klar ist dies: Bewegung braucht Energie, braucht Ressourcen. Die Ressourcen einer Genossenschaft sind ihre Mitglieder, die Mitarbeiter*innen und natürlich auch die Finanzen. Aber immer wieder und vor allem sind es der Pioniergeist, die Lust der Beteiligten, an Neuem mitzudenken und mitzuarbeiten. Einfach so, aus innerem Feuer, aus Begeisterung und Motivation, Teil der urbanen Erneuerungsbewegung zu sein, Teil der Bewegung, die das Recht auf Wohnen, Arbeiten und Kultur einfordert und umsetzt.

Im Moment erleben wir als Genossenschaft eine Phase, in der sich neue Optionen eröffnen. Zwar verlangen die beiden Liegenschaften und das Leben in ihnen viel Aufmerksamkeit. Dennoch entstehen jetzt nach Jahren relativ eng gesetzter Bewegungskorridore neue Spielräume, die es auszuloten gilt. Wir freuen uns auf die Diskussionen und Auseinandersetzungen, die wir gemeinsam führen wollen. So bleiben wir als Genossenschaft lebendig und in Bewegung. ×

Der Vorstand

Ressort Wachstum

Es kehrt Leben ein! Was bisher nur in Köpfen, auf Plänen und Visualisierungen virtuell angedacht war, stellt sich nun der Realität. Mit der Inbetriebnahme des Zollhauses beweisen wir ein weiteres Mal, dass herausfordernde Rahmenbedingungen Chancen sind. Wir schaffen Lebensräume, die abseits des Mainstreams heutiger Wohnraumproduktion alternative Formen des Zusammenlebens und -wirkens ermöglichen. Es profitieren die Bewohnenden und Gewerbetreibenden, das Quartier, die Stadt. Unsere Projekte entstehen aus der Mitte der Genossenschaft heraus. In der frühen Entwicklungsphase sind sie getragen durch interessierte und motivierte Pioniere, die mit viel Engagement, frischen Ideen und Lust am Gestalten die Projekte nachhaltig prägen. Sie bringen ihre Ideen und ihre Sicht auf die Dinge ein, diskutieren und entwickeln diese, bis ein tragfähiges Konzept entsteht.

Die nachhaltige Entwicklung neuer Liegenschaften ist ein zentrales Anliegen der Genossenschaft. Dies manifestiert sich in den Richtlinien für den Erwerb von Grundstücken. Während wir uns nach dem Kreis 3 nun auch im Kreis 5 niederlassen, stellen wir uns die Frage, wo wir unser nächstes Projekt lancieren wollen – und was es auszeichnen wird.

Das Ressort Wachstum hält Ausschau nach Möglichkeiten, die unsere Expertise zum Blühen bringen, sondiert an die Genossenschaft herangetragene Anfragen und setzt sich vor allem für die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen ein, um gemeinsam mit den nächsten Pionier*innen kommende Projekte aufzuleisen. Wir sind bereit! ×

Ressort Siedlungsleben

Perspektiven und Bewegung sind auch im Ressort Siedlungsleben wichtige Stichworte: Ein Haus bauen ist das eine, es dann so zu beleben und zu bewirtschaften, dass eine Vielfalt an Perspektiven und immer wieder neue Bewegungen möglich sind, das andere. Gemeinsam mit Beteiligten und Interessierten möchte der Vorstand im Jahr 2021 noch intensiver erkunden, was gemeinschaftliches und innovatives Zusammenleben bedeutet und wie wir dieses in der Genossenschaft gestalten wollen – in der Kalkbreite, aber auch im Austausch mit dem neuen Geschwister Zollhaus. Neben einem Austausch in den partizipativen Gefässen des Gemeinrates und der Zollhausversammlung möchten wir mit allen Interessierten aus beiden Häusern und der Gesamtgenossenschaft eine breite Diskussion aufgleisen zur Frage: «Was heisst (innovatives) gemeinschaftliches Genossenschaftsleben?» ×

Ressort Partizipation und Innovation

Innovativ bleiben. Mit neuen Projekten und in den bestehenden. Das hatten wir vor einigen Jahren als wichtig und als Teil unserer Identität erachtet und zu einem Ressort erhoben. Als Querschnittsthema wollen wir uns so die nötige Wachheit verordnen. Das kam hier und da auch zum Tragen. Zum Beispiel sinnierten wir sowohl intern als auch gemeinsam mit euch über die Idee, bei neuen Bauprojekten nicht immer das ganze Themenpaket zu verfolgen, sondern mal kleinere oder spezifischere Konzepte ins Auge zu fassen – und so neue Ideen zu verfolgen, die sonst aussen vor bleiben würden. Zulasten der Durchmischung den Selbstausbau auf die Spitze treiben? Ein Haus mit Mikrowohnungen, also nicht für Familien? Wagen wir uns an die häufig teure Typologie des Hochhauses? Geben wir für ein Projekt gar den Zentralitätsanspruch auf? Das wollen wir mit euch weiterdenken. Denn echte Innovation braucht natürlich Partizipation. Sie ist einer unserer wichtigsten Werte. Also verschmelzen wir nun beides zu einem Ressort «Partizipation und Innovation». Damit wir gemeinsam mit euch wach, hellhörig, agil und neugierig bleiben, haben wir letztes Jahr in einem ersten Schritt einen internen Workshop «Partizipation» mit allen Mitarbeiter*innen, der Geschäftsleitung und den Vorstandsmitgliedern durchgeführt. Dies mit der Absicht, ein gemeinsames Verständnis zu erarbeiten und die partizipative Haltung bereits in der Planung und Umstrukturierung von Angeboten stärker mitzudenken. Nun gibt es ein Tool, das jeweils vor der Planung oder Lancierung von Neuerungen zur Reflexion einlädt, auf welcher Ebene die Partizipation stattfinden kann und soll. Ende 2021, wenn wir nach der Inbetriebnahme des Zollhauses wieder etwas Schnauf haben, setzen wir die Diskussion über Partizipation auch mit der gesamten Genossenschaft fort. Wir freuen uns darauf! ×

Von Geplantem,

Eine architekturpsychologische
Perspektive auf die Aussenräume
der Genossenschaft Kalkbreite.

Alice Hollenstein

Belebte Strassen. Eine Sitzbank, die zum Verweilen einlädt. Wiesen, auf denen gespielt und gelacht wird – der öffentliche Raum ist das Fundament einer nachhaltigen Stadt. Doch wie und wer sorgt dafür, dass wir uns gerne an einem Ort aufhalten? Ein Blick auf die Aussenräume der Genossenschaft Kalkbreite.

Ob wir uns an einem Ort wohlfühlen, entscheiden wir meist schnell und intuitiv. Dennoch gibt es Faktoren, die zu dieser Entscheidung beitragen. Bevor ich Ihnen von meiner architekturpsychologischen Sicht auf die Aussenräume der Genossenschaft erzähle, möchte ich Ihnen diese Faktoren näherbringen. Dadurch können Sie meine Sicht nicht nur besser verstehen, sondern vielleicht Orte in Ihrer Umgebung aus einer neuen Perspektive betrachten.

Die Aufteilung des Raums

Damit eine Wohnüberbauung belebt wird, bewährt es sich, sie in drei territoriale Schichten einzuteilen: privat, gemeinschaftlich, öffentlich. Alle drei Schichten sind wichtig, da sie unterschiedliche Funktionen erfüllen. Öffentliche Räume sind allen zugänglich, gemeinschaftliche können von den Mieterinnen und Mietern gemeinsam genutzt werden, und private Flächen sind einzelnen Mieter/innen vorbehalten. Mit zunehmender Privatheit steigt das Ausmass der Kontrollierbarkeit und in der Regel auch der Aneignung.

Menschliche Bedürfnisse

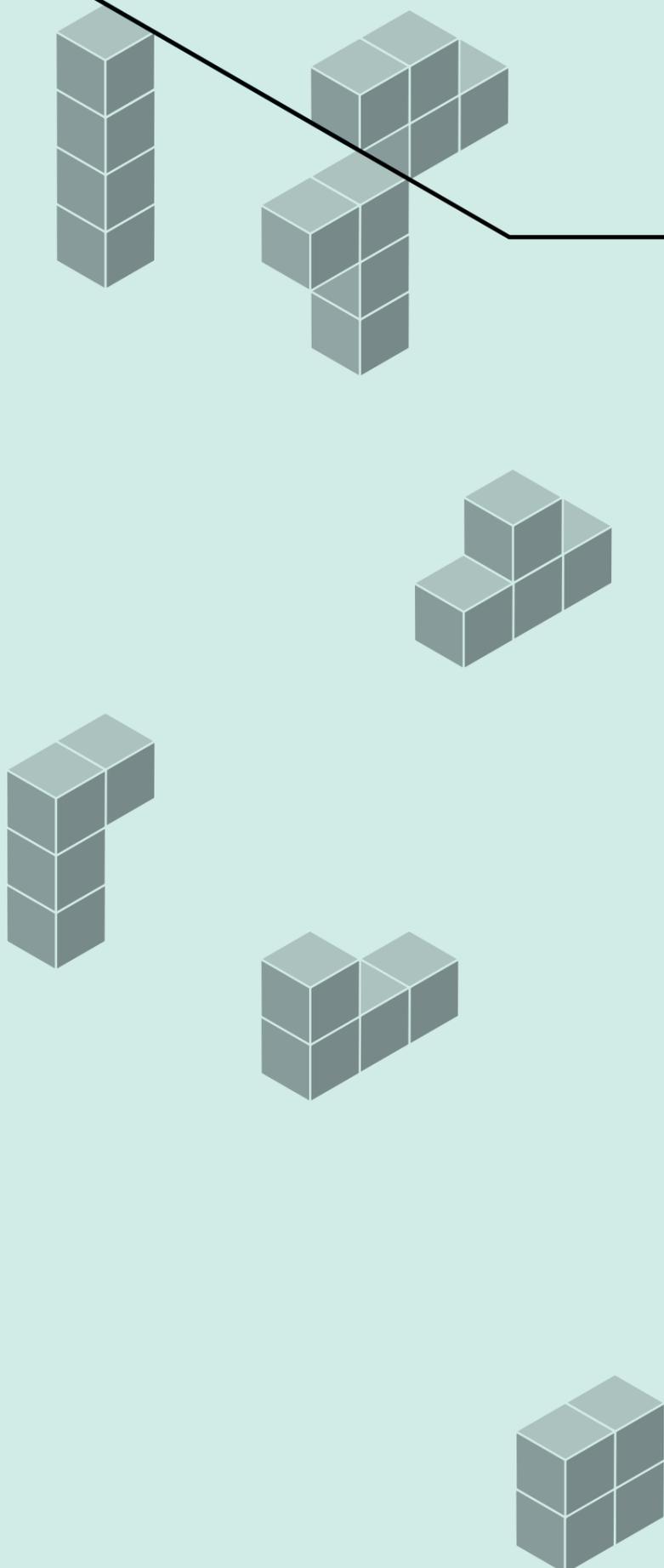
Wie gerne ein Ort genutzt wird, hängt davon ab, inwieweit er auf menschliche Bedürfnisse eingeht. Hier wird zwischen physiologischen, individuellen und sozialen Bedürfnissen unterschieden:

Physiologische Bedürfnisse

- *Schutzbedürfnisse*: Schutz vor Verkehr, vor Kriminalität und negativen Sinneseindrücken wie Hitze, Nässe, Kälte, Wind, Lärm, Feinstaub, schlechten Gerüchen.
- *Erholung*: Orte zum Sitzen und Entspannen. Gerne begrünt, da Pflanzen den Erholungswert fördern.
- *Kinderfreundliche Umgebung*: Idealerweise können Kinder ihren Aktionsradius selbstständig erweitern.

Individuelle Bedürfnisse

- *Effizienz*: Einfache, intuitive Zugänglichkeit der Räume. Steigende Distanz und Anzahl Richtungswechsel mindern die Wahrscheinlichkeit, dass ein Ort besucht wird.
- *Selbstbestimmung*: Möglichkeit, den Raum mitzugestalten und ihn dann zu nutzen, wenn ich will.
- *Angenehme Sinneseindrücke*: Vielfalt ohne Chaos, interessante Details auf Augenhöhe, angenehme, warme Materialien, Überraschendes.
- *Identität*: Möglichkeiten der Aneignung / individuellen Gestaltung.
- *Unterstützung menschlicher Aktivitäten*: Raum für vielfältige Aktivitäten wie Lesen, Arbeiten, Essen, Yoga, Gärtnern ...



Gebautem und Gelebtem

Soziale Bedürfnisse

- *Sozialer Austausch*: Ähnliche Wertvorstellungen und Begegnungsorte begünstigen die Entstehung von Freundschaften und ein gutes Nachbarschaftsklima.
- *Gerechtigkeit*: Die, die pflegen und hegen, dürfen auch ernten.
- *Bedürfnis nach Privatheit*: Schutz vor Fremdanerkennung und Kontrolle darüber, was andere von mir hören und sehen.

Die Bewährte: Siedlung Kalkbreite

Nun kennen Sie einige wichtige Faktoren, die beeinflussen, wie gut ein Ort angenommen wird. Somit können wir unseren Spaziergang durch die Aussenräume der Genossenschaft Kalkbreite beginnen. Starten möchte ich mit der Siedlung Kalkbreite. Diese wurde 2014 eröffnet und ist somit das ältere und erfahrenere Gebäude. An ihm wurden Utopien getestet, angepasst und weiterentwickelt. Die Siedlung Kalkbreite bietet die folgenden Aussenräume an:

Der Innenhof und die «Galerie», der Aufgang in Richtung Seebahneinschnitt

Wie eine Oase präsentiert sich der Innenhof der Kalkbreite. Dieser wird umrahmt von den Wohnungen der Bewohner*innen. Dadurch haben diese stets freie Sicht auf das Geschehen im Innenhof, was für soziale Kontrolle sorgt. Die vielfältige Struktur stimuliert die Sinne und lädt zu unterschiedlichen Aktivitäten ein. Es ist ein geschützter Ort, an dem Kinder die Möglichkeit haben, ihren Aktionsradius selbstständig zu erweitern. Die einladende Möblierung trägt zudem dazu bei, sich sozial auszutauschen. Der Aufgang zu den Terrassen der Kalkbreite ist ebenso der Öffentlichkeit zugänglich. Im Gegensatz zum Innenhof ist die soziale Kontrolle hier weniger gegeben, der Zugang ist etwas erschwert, das Klima rauer mit mehr Wind und Sonne und weniger Pflanzen. Solche Orte werden oft von Jugendlichen aufgesucht und bieten ein gewisses Konfliktpotenzial.

Terrassen mit Terrassenküche

Im Gegensatz zum Innenhof ist bei den Terrassen die wahrgenommene Sicherheit tiefer. Obwohl dieser Aussenraum nur gemeinschaftlich von den Genossenschaftsmitgliedern genutzt werden soll, scheint es immer wieder externe Personen und Gruppen zu geben, die sich hierher «verirren». Sie hinterlassen Graffiti an den Wänden oder Abfall. Ein Grund für dieses Problem ist sicherlich, dass die territoriale Abgrenzung (zu) subtil ist. Die angebrachten Trennleinen sind ein leicht zu überwindendes Hindernis.

Der Neuling: Zollhaus

Erst vor wenigen Monaten hat das Zollhaus an der Langstrasse seine Tore geöffnet. Es steckt voller neuer Energie, und es können erst Vermutungen angestellt werden, wie was funktionieren wird oder eben nicht. Was aber jetzt schon auffällt: Es herrscht ein reges Treiben, und die Territorien wurden sorgfältig definiert.

Gleisterrasse

Auch das Zollhaus bietet mit der Gleisterrasse eine Oase in einer sehr lauten Umgebung. Zwar ist diese nicht vor dem Zuglärm geschützt, man kann sich dort jedoch hinsetzen, eine Erfrischung an der Bar bestellen und den Zügen beim Vorbeifahren zuschauen. Da es keine Wohnungen im Erdgeschoss des Zollhauses gibt, bleibt zu hoffen, dass die Gleisterrasse auch in den dunklen Stunden des Tages genügend belebt ist, um problematische Verhalten zu vermeiden. Sicher wird es wichtig sein, durch entsprechende Einrichtungen ein angenehmes Mikroklima zu schaffen: im Winter vor kalten Winden und im Sommer vor Hitze zu schützen.

Innenhof

Einige Stockwerke über dem öffentlichen Geschehen des Zollhauses befindet sich im Kopfbau an der Kreuzung Zollstrasse / Langstrasse ein Innenhof. Dieser ist nur für die Bewohner*innen des Zollhauses zugänglich. Durch seine Architektur schützt er vor dem Lärm der Züge und der Langstrasse. In diesem Innenhof finden die Bewohner*innen des Zollhauses einen Ort, wo sie sich untereinander austauschen können. Ebenso sorgt er für ruhige Nächte, denn die Schlafzimmer sind alle auf den Innenhof ausgerichtet.

Dachterrassen

Den höchsten Punkt des Zollhauses bilden die drei Dachterrassen. Sie bieten einen unglaublichen Ausblick über die Stadt und laden zum Nachdenken und Verweilen ein. Zwei Dachterrassen stehen nur den Bewohner*innen des Zollhauses zur Verfügung. Hier wird mit Urban Gardening auf das Bedürfnis nach Aktivitäten eingegangen. Das dritte Dach dient als Spielplatz für den Kindergarten. Auch auf den Dachterrassen wird es wichtig sein, ein angenehmes Mikroklima zu schaffen.

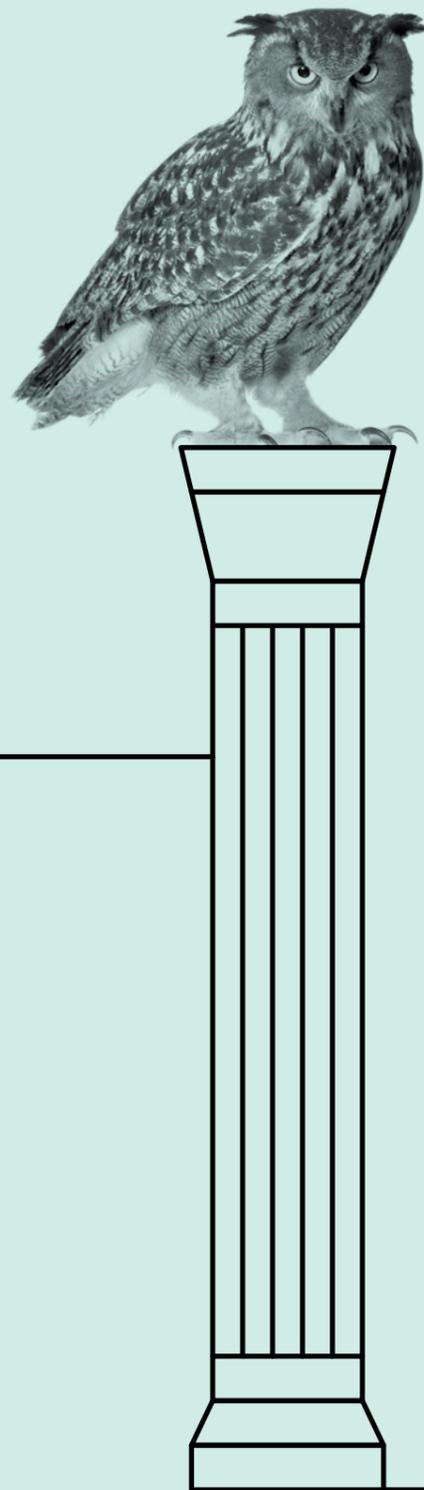
Aussichten auf die Aussenräume

Beide Überbauungen schaffen geschützte, lebendige und innovative Orte mitten in der Stadt. Dadurch trägt die Genossenschaft Kalkbreite zwei wichtige Bausteine zur Zukunft unserer Stadt bei. Vieles wurde aus meiner Sicht richtig gemacht. Die gelebte Gepflogenheit des Ausprobierens, Evaluierens und Anpassens ermöglicht ein stetes Lernen.

Eine abschliessende Meinung habe ich aus architekturpsychologischer Sicht zu äussern: Ich kann jene Bewohner*innen der Kalkbreite verstehen, die sich einen Aussenraum wünschen, der wirklich nur ihnen gehört – denn sie teilen schon viel. Einen Ort, den keine unerwünschten Besucher*innen von aussen betreten können, so wie beim Innenhof und bei der Dachterrasse des Zollhauses. Wie die Aussenräume des Zollhauses genutzt werden, wird sich in den kommenden Monaten zeigen. Ich meinerseits freue mich jetzt schon darauf, bald einen Kaffee auf der Gleisterrasse zu geniessen und den Menschen und Zügen zuschauen zu dürfen. ×

Die Psychologin Alice Hollenstein ist Co-Geschäftsführerin des Centers for Urban & Real Estate Management (CUREM) an der Universität Zürich und Gründerin von Urban Psychology Consulting & Research. Sie berät Gemeinden und Investoren bei der Entwicklung menschenfreundlicher Gebäude und Städte.

Perspektive Partizipation



Reflexionen zu Beteiligung und
Teilhabe in genossenschaftlichen
Kontexten.

Martin Biebricher

Im Jahresbericht der Genossenschaft Kalkbreite über Partizipation zu schreiben, kommt dem sprichwörtlichen Tragen von Eulen nach Athen sehr nahe: Schliesslich gilt die «Kalki» in Medien, Öffentlichkeit und Genossenschaftsszene je nach Blickwinkel als «junge Wilde» oder als «Leuchtturm» für innovative und nachhaltige Mitwirkungsprozesse sowie als Labor für die basisdemokratische Selbstorganisation ihrer Bewohner*innen. Es ist also wenig zielführend, in diesem Beitrag Argumente für mehr oder intensivere genossenschaftliche Partizipationsmöglichkeiten zusammenzutragen, und auch das Auflisten von Beispielen guter Praxis wird den meisten Lesenden zu Recht nur ein müdes Lächeln entlocken.

Dennoch oder gerade deshalb lohnt es sich vielleicht, an dieser Stelle einmal losgelöst von konkreten Vorhaben und Strukturen darüber nachzudenken, worüber wir eigentlich sprechen, wenn wir von Partizipation sprechen. Richard Schröder, ein langjähriger Partizipationsforscher und -aktivist, schreibt dazu schon 1995: «Partizipation heisst, Entscheidungen, die das eigene Leben und das Leben der Gemeinschaft betreffen, zu teilen und gemeinsam Lösungen für Probleme zu finden.» Es fällt leicht, sich mit dieser sehr grundlegenden, gängigen, aber auch weit gefassten Definition von Partizipation zu identifizieren. Auf die Idee, «Entscheidungen zu teilen und gemeinsam Lösungen für Probleme zu finden», kann sich letztlich die gesamte (Wohn-)Genossenschaftsbewegung berufen – unabhängig davon, ob sich die Partizipationskultur einer Genossenschaft auf das statutengerechte Durchführen von Generalversammlungen beschränkt oder ob eine andere Genossenschaft darüber hinaus auf eine breite Diskussions- und Mitmachkultur im Ringen um gemeinsam getragene Entscheidungen baut.

Vielschichtiger und facettenreicher wird der Begriff jedoch, wenn man sich ihm über seine Etymologie, seine Wortherkunft, nähert:

«Partizipation» leitet sich vom lateinischen «partem capere» ab, was sich mit «teilhaben» oder auch «teilnehmen» übersetzen lässt. In deutschsprachigen Debatten wird «Partizipation» vor diesem Hintergrund oftmals mit «Beteiligung» und «Mitsprache» gleichgesetzt, womit immer auch eine aktive und eine passive Konnotation einhergehen. Menschen werden also passiv beteiligt, nehmen aktiv an etwas teil, sie haben Teil oder nehmen sich ihren Teil. Noch ein wenig mehr Brisanz steckt in der Verbform von Partizipation: «Partizipieren» beschreibt das Duden-Wörterbuch der deutschen Sprache kurz und bündig als «von etwas, was ein anderer hat, etwas abbekommen». Nimmt man den Partizipationsbegriff vor diesem Hintergrund ernst, so geht es also neben dem Teilen von Entscheidungsgewalt immer auch um das Teilen von sozialen, kulturellen und ökonomischen Ressourcen.

Ein Blick in die Forschung, aber auch in die Praxis von gemeinwesenbezogenen Partizipationsprozessen und -projekten macht allerdings deutlich, dass vor allem Menschen mit eingeschränkten sozialen, kulturellen und ökonomischen Ressourcen oftmals vor hohen Hürden stehen, wenn es um die Mitwirkung an gemeinschaftlich geteilten Entscheidungsprozessen geht. Fremdsprachige oder bildungsferne Kinder und Jugendliche sind in öffentlich organisierten Jugendparlamenten oder Jugendforen deutlich untervertreten. In Klassenräten kommen vielfach in erster Linie die guten, sprachgewandten und angepassten Schüler*innen zu Wort. Genossenschaftliche Generalversammlungen ziehen vor allem jene an, die sich einen Abend lang freinehmen können, keine Kinder oder pflegebedürftigen Angehörigen zu betreuen haben und sich für hinreichend



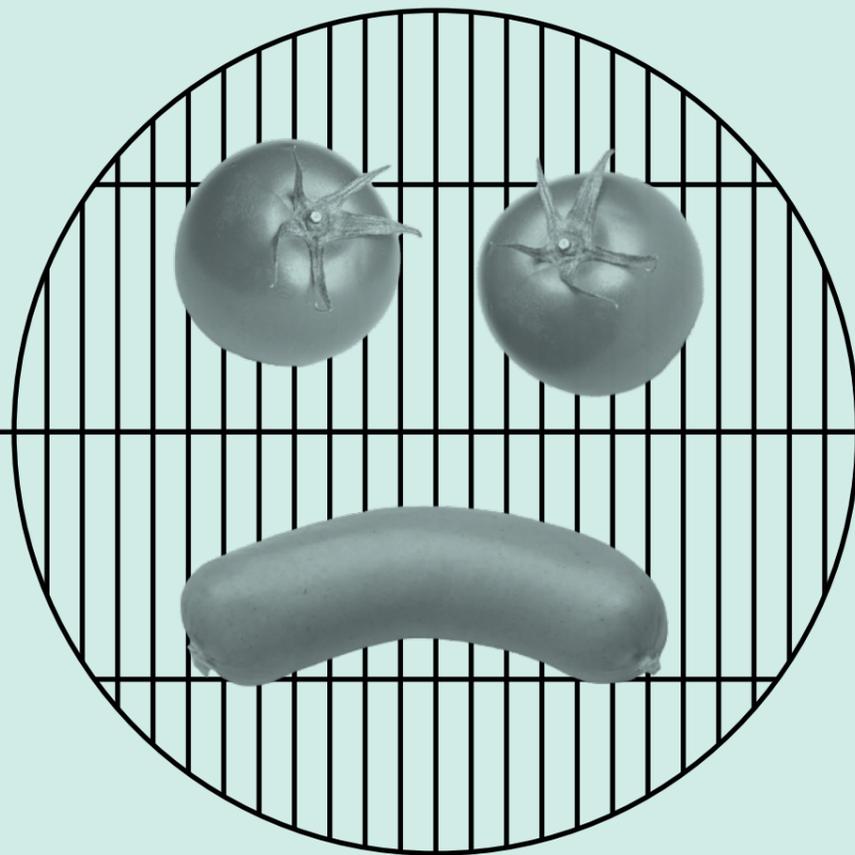
sprachkompetent halten, um die eine oder andere markige Wortmeldung zu platzieren. Und für ein längerfristiges Engagement in Gremien und offenen Projektgruppen braucht es darüber hinaus viel Zeit, Aushandlungskompetenz, Geduld und vor allem Sitzleder für Diskussionen bis weit in die Nacht – was Menschen in prekären Arbeits- und Lebensverhältnissen erst recht nicht aufbringen können, wenn der Wecker früh klingelt und der Alltag darin besteht, irgendwie über die Runden kommen zu müssen. In der Folge bestimmen und entscheiden auch bei genossenschaftlichen Partizipationsangeboten und -projekten oftmals vor allem diejenigen, die über viel Zeit, ein hohes Mass an Sprachkompetenz, einen gut gefüllten Bildungsrucksack und ein entsprechendes Selbstbewusstsein verfügen. So gesehen, führen mehr und zeitlich wie inhaltlich anspruchsvollere Partizipationsangebote also nicht automatisch zu mehr Teilhabe für alle. Im Gegenteil: Viel zu häufig bergen sie das Potenzial in sich, diejenigen, die nicht über die dafür notwendigen Ressourcen verfügen, systematisch auszugrenzen. Kritischen Genossenschaftler*innen sollte diese Problematik zu denken geben.

Doch was also tun? Soll der Anspruch, «Entscheidungen zu teilen und gemeinsam Lösungen für Probleme zu finden», ernst genommen werden, so braucht es eine Partizipationskultur, die sich ihrer eigenen Hürden bewusst ist und gezielt an deren Beseitigung arbeitet. Im Kern geht es dabei immer um die Frage, was Menschen, die anders sind und anders leben als ich selbst, davon abhalten könnte, mit mir in einen Diskussions- und Aushandlungsprozess zu treten. Und darum, was ich tun kann, um diese Hürden abzubauen. Gefragt sind also bewusste Perspektivenwechsel. Nicht meine Wünsche für mehr Mit- und Selbstbestimmung, meine Erfahrungen und mein Lebensstil stehen im Vordergrund, sondern die Lebens-

realitäten der anderen: Wie kann es gelingen, Kinder und Jugendliche stärker einzubinden? Warum fühlen sie sich von uns nicht ernst genommen? Warum erreichen wir junge Eltern mit unseren abends und am Wochenende stattfindenden Aktionen so schlecht? Welche Wünsche an unser Zusammenleben haben Menschen, die sich ein komfortables Teilzeitpensum finanziell schlicht nicht leisten können und deshalb nur wenig Zeit fürs Mitmachen haben? Wie können wir die Ideen und das Engagement von Menschen abholen, denen es schwerfällt, sich sprachlich pointiert auszudrücken? Welche von der genossenschaftlichen «Mehrheitsgesellschaft» vielleicht unausgesprochen transportierten kulturellen Erwartungen wirken auf neu hinzukommende Bewohner*innen irritierend, beängstigend und womöglich sogar abschreckend? Solche und viele ähnliche Fragen gilt es zu stellen und zu diskutieren, wenn wir Partizipation als Mittel zur Teilhabe aller verstehen wollen.

Historisch gesehen, hat die Genossenschaftsbewegung den Schlüssel hierzu seit jeher in der Hand. Als soziale Selbsthilfebewegung gehören Werte wie kulturelle und politisches Selbstbildung, Selbstermächtigung, das Bilden stabiler und entlastender sozialer Milieus sowie der solidarische Umgang mit ökonomischen Ressourcen quasi zu ihrer ideologischen DNA. Nicht nur im Partizipationsdiskurs sind heutige Genossenschaftler*innen gefordert, diese Werte aus einer selbstkritischen Perspektive heraus neu zu füllen. ×

Martin Biebricher ist Dozent und stv. Institutsleiter am Institut für Kindheit, Jugend und Familie der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW). In seiner Freizeit engagiert er sich im Vorstand der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ).



Es war einmal im Weltall

Hundertfünfzig Millionen Kilometer von dem Stern entfernt, welcher von den sogenannten Menschen «die Sonne» genannt wird (als gäbe es nicht Milliarden andere), leben zwei Mietparteien auf ein und demselben Planeten und dazu noch im gleichen Zweifamilienhaus.

Simon Chen

Familie Oben wohnt im ersten Stock und verfügt über einen Balkon mit Aussicht auf die Dorfkirche. (Schaut Frau Oben von ihrem Ohrensessel aus das Ölgemälde «Kirche am Abend» an, welches an der linken Wohnzimmerwand hängt, kreuzen sich, aus ihrem Blickwinkel betrachtet, die Fluchtlinien der oberen und unteren Bilderrahmenleiste 855 Meter südlich genau im Kreuz der Dorfkirchenspitze, was Frau Oben freilich noch nie aufgefallen ist.)

Die Wohnung von Ehepaar Unten hingegen ist mit einer Terrasse mit Blick auf eine mannshohe Hibiskushecke ausgestattet. (Steht Herr Unten hinter seinem Lieblingsgerät, von dem gleich die Rede sein wird, sieht er bei gut gestutzter Hecke gerade noch die Leuchte der Strassenlampe, sitzt er jedoch an der Hauswand auf dem Rattansofa, nur noch lampenlosen Himmel.)

Herr Oben ist Alleinernährer der Familie, seine Frau kümmert sich um die vier Kinder, während Herr und Frau Unten kinderlos, Doppelverdiener und im Besitz einer einäugigen Siamkatze sind. Zudem grilliert Herr Unten leidenschaftlich gerne. Schon im Frühling steht er auf der Terrasse hinter seinem wuchtigen *Holzkohlegrill BBQ FUEGO*, wie ein Kapitän am Steuerrad, eine Hand an der Grillzange, die andere im Hosensack.

Noch brennen die Strahlen der fernen Sonne nicht, sondern wärmen angenehm. Noch ist alles in Ordnung, denn die Fenster und die Balkontür oben sind die meiste Zeit zu.

Ein paar Wochen später jedoch bleiben sie aufgrund der steigenden Temperaturen auch abends offen. Was zur Folge hat, dass der obere Haus teil regelmässig von Grillgerüchen heimgesucht wird. Weitere acht Grillabende später hat die Toleranz der Eingeräucherten deutlich abgenommen, denn es ist lediglich ein Monat vergangen. Der Sommer ist noch jung, die Aussichten auf Besserung sind für Obens, welche schon recht geübt darin sind, Fleischsorten aufgrund von Bratgerüchen zu bestimmen, nicht besonders erfreulich. Herr und Frau Oben haben deswegen immer wieder Streit. Es ist das erste Mal, dass sie ihn «Feigling» nennt.

Gefühlte hundert Kilo Grillgut später klingelt es abends an der Türe im Parterre.

Das tue ihm leid, meint Herr Unten, nachdem ihm Frau Oben das Problem freundlich dargelegt hat, aber auf seiner Terrasse zu grillieren sei sein gutes Recht, sie könnten oben ja die Löcher zumachen.

Das sei bei der Hitze etwas viel verlangt, kontert die Nachbarin, es gebe auch ein Recht auf Durchzug. Und er solle sich doch bitte mal in ihre Situation versetzen; das Zimmer der älteren Tochter gehe zum Garten raus, und die jüngere sei Asthmatikerin, der Rauch verschlimmere das noch. Ob er vielleicht damit einverstanden wäre, seine Grillerei auf einen Abend pro Woche zu beschränken.

Das tue ihm leid, wiederholt Herr Unten, aber sie müsse auch seine Seite sehen: Seine «Grillerei», wie sie es nenne, diene nicht nur dem leiblichen Wohl, sondern er trainiere für die Grillmeisterschaften im September, da brauche es mehrere Einheiten pro Woche. Und dass Rauch aufsteige, tue ihm leid, liege aber nicht an ihm, dafür hätten sie oben eine schöne Aussicht, es gebe halt bei allem Vor- und Nachteile.

Später vernimmt Herr Unten lautstarken Streit im oberen Stock. Aber er gehört nicht zu denen, die deswegen reklamieren gehen, da ist er tolerant.

Acht Lichtminuten entfernt erzeugt die Sonne eine Protuberanz, welche die Erde im Nu verglühen liesse.

Am darauffolgenden Freitagabend thront Herr Unten wie gewohnt an seinem Grill, in der einen Hand die Grillzange, in der anderen die Zeitung. Beim Wenden des Lammracks löst das herabtropfende Fett eine kurze Stichflamme aus, der Auslandeile fängt Feuer, die einäugige Siamkatze saust vor Schreck durch die Hibiskushecke davon. Den Artikel über die klimabedingte Migration kann Herr Unten nicht mehr zu Ende lesen; leicht wie eine Feder schwebt der glühende Papierfetzen zum nachbarlichen Balkon empor, direkt in den weissen, dünnen Vorhang, der im Türrahmen flattert.

Eine Viertelstunde später kehrt Familie Oben aus dem Freibad zurück, zeitgleich mit der Feuerwehr. Der Brand ist schnell gelöscht, die Ursache rasch aufgeklärt, die Wohnung vorläufig unbewohnbar.

Da das einzige Hotel im Ort Betriebsferien hat, wird die sechsköpfige Familie Oben auf Geheiss des Gemeindepolizisten für die Nacht bei Ehepaar Unten einquartiert.

Die Obdachlosen erholen sich auf der Rattan-Sitzgruppe vom ersten Schock, exakt unter ihrem Balkon, von dem noch Löschwasser tropft.

Der zweijährige Bub auf dem Schoss von Frau Oben beginnt zu schreien. Er hat Hunger, sagt sie, und sie hätten übrigens alle noch nicht zu Abend gegessen, es sei ihnen dummerweise ein Wohnungsbrand dazwischengekommen. In der Tat, nimmt ihr Mann den Ball auf und wendet sich an den unfreiwilligen Gastgeber, zu einem feinen Stück Fleisch würde er jetzt nicht Nein sagen, er habe schon viel Gutes gehört von seinen Grillkünstlern, jetzt nähme es ihn wunder, ob sein Bratgut auch so intensiv schmecke, wie es zuweilen rieche. Ein einfacher Kartoffelsalat dazu wäre prima, fügt seine Frau hinzu. Mit viel Gürkchen und Mayonnaise!, ergänzt die asthmatische Tochter und bekommt einen Hustenanfall.

Es ist Ende Juni, Mittsommernacht, die Sonne hat ihren Höchststand auf der Nordhalbkugel der Erde erreicht. Die sechs Mitglieder der Familie Oben vom ersten Stock sitzen auf der Terrasse des Ehepaars Unten und schauen auf die Hecke, hinter der sich in einiger Entfernung die Dorfkirche verbirgt. Während Frau Unten in der Küche hantiert, steht ihr Mann zum zweiten Mal an diesem Abend an seinem Grill, eine Hand an der Grillzange, die andere – zur Faust geballt – im Hosensack.

Nach dem fünften Bier steht Herr Oben auf, wankt neben den erkalten Grill und verwechselt für einen Augenblick den Schein der Strassenlampe mit dem Mond. Nun lächelt seine Frau den stumm auf einem Hocker sitzenden Herrn Unten an und meint, es tue ihr leid, er habe jetzt zwar ungeladene Gäste zu bewirten, dafür aber eine intakte Wohnung, es gebe halt bei allem Vor- und Nachteile. Der Angesprochene blickt seine Nachbarin scharf an, reagiert aber nicht auf ihre Provokation. Und sie wendet ihren Blick ab und bedauert, dass er auf ihr Versöhnungsangebot nicht eingehen will.

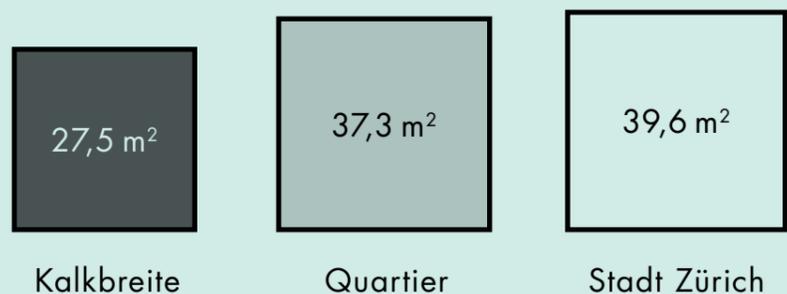
Der längste Tag nähert sich dem Ende. Aus der Warte der Sonne, welche aus Sicht beider Mietparteien längst untergegangen ist, hat sich auf dem Planeten nichts Weltbewegendes ereignet. Er scheint hauptsächlich aus Wasser zu bestehen. ×

Simon Chen, Autor, Kabarettist, Spoken-Word-Künstler und Kalkbreite-Genossenschaftler. Wohnt in Grillgeruchsdistanz zum Zollhaus. simonchen.ch

Der Siedlungsreport Zollhaus wird erstmals im Jahresbericht 2021 erscheinen.

Wohnflächenkonsum

Durchschnittlicher Wohnflächenkonsum in m²/Person, 2020



Altersstruktur

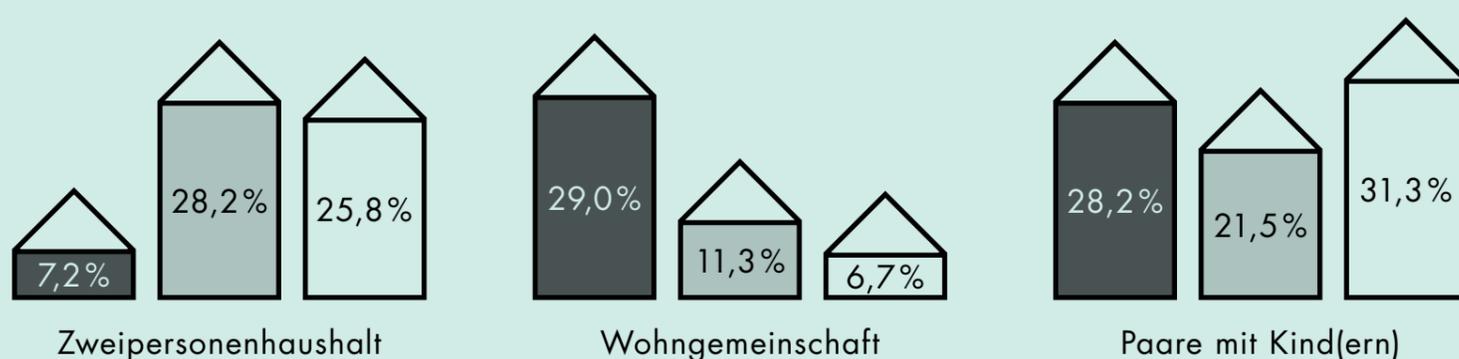
Anzahl Personen, gruppiert in Prozent, 2020



Haushaltstypen

in Prozent, 2020

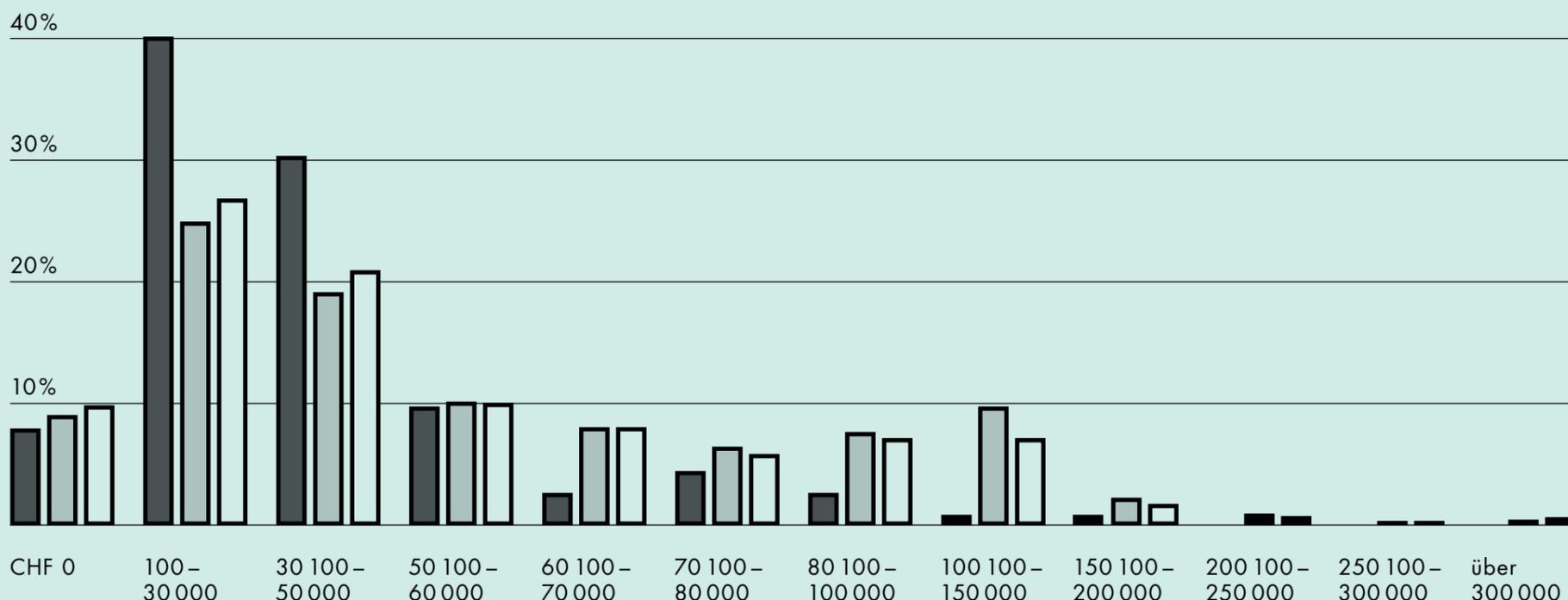
- Kalkbreite
- Quartier
- Stadt Zürich



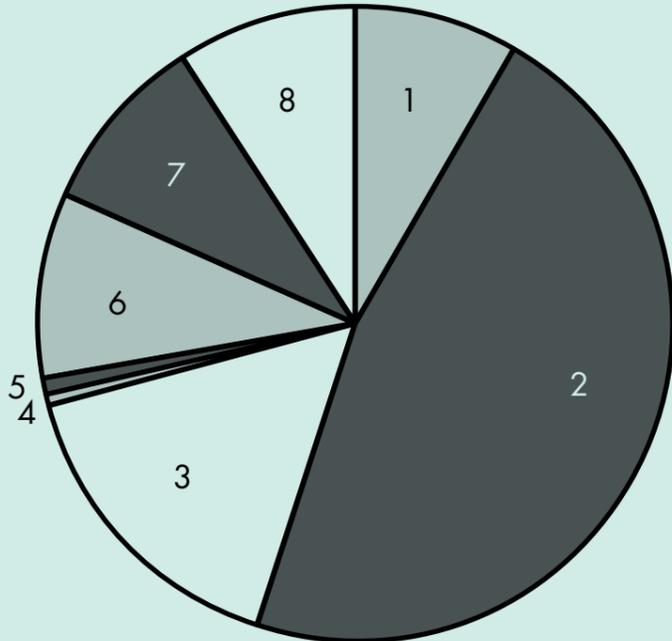
Einkommensverteilung nach Grundtarif, 2017

- Kalkbreite
- Quartier
- Stadt Zürich

50%



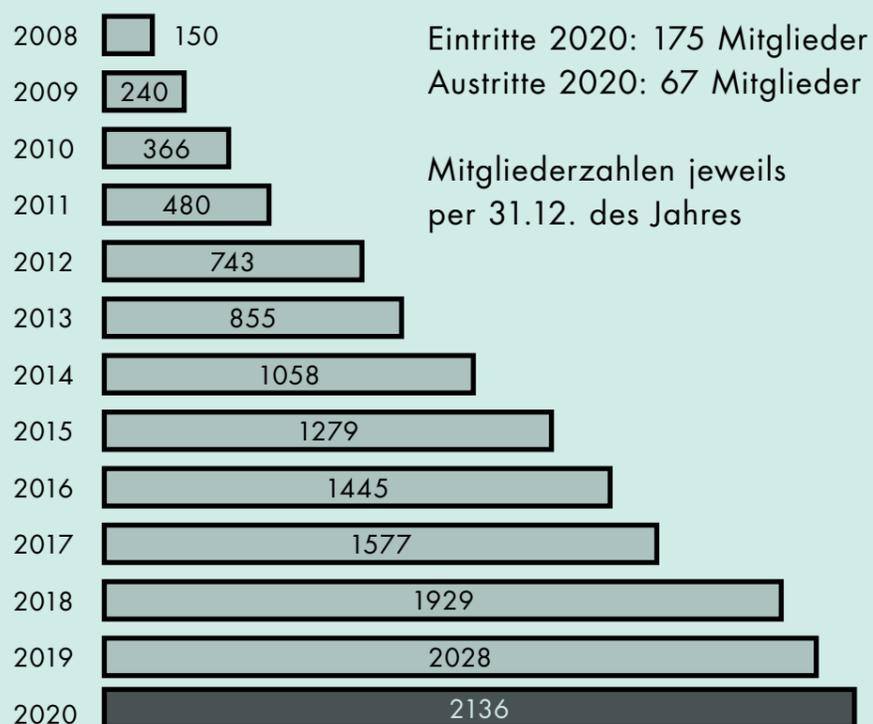
Gläubigerstruktur



Hypothekar- und Darlehensschulden per 31.12.2020 in CHF

1 ZKB Fester Vorschuss	9 000 000
2 ZKB Festhypothek	50 500 000
3 EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)	17 000 000
4 Kanton Zürich	809 000
5 Stadt Zürich	900 000
6 Pensionskasse Stadt Zürich	10 000 000
7 Andere Geldgeber	10 000 000
8 Darlehen und Depositenkasse	9 743 764
Total langfristige Verbindlichkeiten	107 952 764

Genossenschafter*innen 2020



Bericht der Finanzkommission

Allgemeiner Geschäftsverlauf: Das Geschäftsjahr schliesst mit einem Minus von CHF 131 197. Das negative Ergebnis ist einerseits auf die Anschaffungen und Arbeiten im Rahmen der Eröffnung der zweiten Liegenschaft, des Zollhauses, zurückzuführen. Andererseits hat die Genossenschaft aufgrund der Coronapandemie die bestehenden Geschäftsmietenden unterstützt und im zweiten und letzten Quartal des Berichtsjahres Mietzinse erlassen oder reduziert, was zu einem erhöhten ausserordentlichen Aufwand führte. Darüber hinaus waren auch der Pensionsbetrieb sowie die Meetingraum-Vermietung stark von der Pandemie beeinträchtigt, was zu einem weiteren Ertragsausfall von knapp CHF 129 000 führte. Aufgrund dieser Effekte schliesst die Rechnung 2020 zwar noch im negativen Bereich, aber trotzdem rund CHF 220 000 besser ab, als für das Jahr budgetiert. Einlagen in den Heimfallfonds wurden nicht getätigt, die Einlagen in den Erneuerungsfonds hingegen wie üblich vorgenommen. Die Finanzierung des Zollhauses ist gesichert. Im Berichtsjahr mussten auch die ersten Hypotheken für die Liegenschaft Kalkbreite abgelöst werden. Sie konnten mit einem attraktiven Zinssatz refinanziert werden, weshalb die Gesamtzinsbelastung per Ende des Berichtsjahres deutlich unter dem Referenzzinssatz von 1,25% liegt.

Durchführung Risikobeurteilung: Eine Risikobeurteilung wurde vierteljährlich sowohl für den Betrieb als auch separat für das laufende Bauprojekt durchgeführt und vom Vorstand zur Kenntnis genommen.

Jahresabschluss nach Swiss GAAP Kern-FER: Die Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen, sowie diesen ordentlich durch die Revisionsstelle prüfen zu lassen. Dieser muss auch den Genossenschafter*innen zur Kenntnis gebracht werden, die Generalversammlung kann darüber jedoch nicht befinden. Dieser Jahresabschluss nach Swiss GAAP Kern-FER ist unter kalkbreite.net/gv2021 zu finden. Die Revisionsstelle ist bei diesem Vorgang verpflichtet zu prüfen, ob ein internes Kontrollsystem (IKS) besteht (OR, Art 728a). Die Prüfung hat ergeben, dass zwar ein gutes IKS ausgearbeitet wurde, dieses jedoch noch nicht ausreichend im Betrieb implementiert wurde, was zu einer Einschränkung im Prüfbericht führt. Dies wurde nun 2021 bereits nachgeholt und die Revisionsstelle hat uns versichert, dass die Einschränkung im Prüfbericht für 2021 wegfällt, sofern das ausgearbeitete und eingesetzte IKS vollständig entsprechend den Vorschriften gelebt wird und überprüfbar ist.

Vermietungslage: Die Vermietungslage ist gut; insbesondere bei den Wohnungen sind nur wenige Wechsel zu verzeichnen, und sie verfügen über eine sehr stabile Mieterschaft. Ein Gewerbelokal stand Anfang des Berichtsjahres drei Monate leer, alle anderen sind an eine ebenfalls stabile Mieterschaft vermietet. Auch die Objekte im Zollhaus – Wohnungen und Gewerbe – sind voll ausgemietet; der Bezug der Liegenschaft musste allerdings aufgrund der Bauverzögerungen, die durch die Pandemie ausgelöst wurden, etwas nach hinten geschoben werden. Die Liegenschaft wurde gestaffelt ab Oktober 2020 bis März 2021 bezogen.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen: Das Bauprojekt Zollhaus befand sich im Berichtsjahr in der Fertigstellung und wird aller Voraussicht nach innerhalb der budgetierten Kosten abgeschlossen werden können. Die Übergabe der ersten Mietobjekte erfolgte ab 1. Oktober 2020, der städtische Kindergarten nahm seinen Betrieb bereits am 19. Oktober auf. Ersatzneubauten und Sanierungen sind keine erfolgt oder geplant, ein weiteres Wachstum der Genossenschaft wird angestrebt. Aus diesem Grund werden verschiedene Projekte durch das Ressort Wachstum des Vorstands geprüft und teilweise weiterverfolgt.

Aussergewöhnliche Ereignisse: Die Massnahmen rund um die Coronapandemie führten zu wirtschaftlichen Unsicherheiten bei den Geschäftsmietenden, insbesondere den Gastronomiebetrieben und den Ladenlokalen. Um die Geschäftsmietenden in dieser schwierigen Zeit zu unterstützen, wurden Mietzinsreduktionen gewährt. Bisher ist keine Geschäftsaufgabe zu verzeichnen.

Ausblick: Aufgrund des ab 2021 abgeschlossenen Bezugs des Zollhauses wird der Mietertrag der Genossenschaft im laufenden Jahr stark steigen, was die finanzielle Basis der Genossenschaft stärkt. Die Erträge können in den nächsten Jahren einerseits den Bilanzverlust ausgleichen sowie für die anstehenden Amortisationen der Hypotheken genutzt werden. Andererseits dienen sie aber auch als Reserven für die weiterhin bestehenden Unsicherheiten rund um die Coronapandemie sowie für potenzielle kommende Projekte an neuen Standorten. ×

Bilanz Aktiven

	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel:		
Kasse	2 534.50	2 994.30
Post-/Bankguthaben (Anhang 2.1)	4 886 403.72	1 301 083.99
	4 888 938.22	1 304 078.29
Forderungen:		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Anhang 2.2)	75 117.95	137 317.88
./ Delkredere	- 3 700.00	- 2 500.00
Übrige kurzfristige Forderungen (Anhang 2.3)	1 118 932.95	38 239.12
	1 190 350.90	173 057.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen:		
Vorausbezahlte Aufwendungen	374 592.00	380 908.00
Noch nicht erhaltene Erträge	58 616.15	47 622.30
Heiz- und Nebenkosten	125 505.70	119 481.30
	558 713.85	548 011.60
Total Umlaufvermögen	6 638 002.97	2 025 146.89
Anlagevermögen		
Finanzanlagen:		
Wertschriften Kunst am Bau	208 670.10	201 540.34
Mietzinskaution	15 283.15	15 281.60
Verein Grosshaushalt Kalkbreite	3 000.00	3 000.00
Mieter*innenausbauten (langfristige Forderungen)	2 115 900.35	2 115 900.35
./ Wertberichtigung (langfristige Forderungen) (Anhang 2.4)	- 2 115 900.35	- 2 115 900.35
Anteilscheine Genossenschaften	16 000.00	13 000.00
	242 953.25	232 821.94
Mobile Sachanlagen:		
Mobiliar und Einrichtungen	91 181.78	91 181.78
./ Wertberichtigung Mobiliar und Einrichtungen	- 81 881.78	- 71 981.78
Büromaschinen und Informatik	28 329.00	19 233.45
./ Wertberichtigung Büromaschinen und Informatik	- 17 029.00	- 13 233.45
	20 600.00	25 200.00
Immobilien Sachanlagen:		
Liegenschaft Kalkbreite	63 499 976.55	63 499 976.55
./ Heimfallfonds	- 948 500.00	- 948 500.00
Bauprojekt Zollhaus	53 533 747.50	33 716 030.79
	116 085 224.05	96 267 507.34
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	-	21 000.00
Total Anlagevermögen	116 348 777.30	96 546 529.28
Total Aktiven	122 986 780.27	98 571 676.17

Bilanz Passiven

	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Anhang 2.5)	2 987 752.92	2 649 859.80
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Anhang 2.6)	950 000.00	600 000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten (Anhang 2.7)	51 358.90	60 510.55
Passive Rechnungsabgrenzungen:		
Noch nicht bezahlter Aufwand (Anhang 2.8)	505 500.00	366 330.00
Erhaltener Ertrag des Folgejahrs	235 609.50	258 132.30
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	150 476.50	140 386.70
	891 586.00	764 849.00
Kurzfristige Rückstellungen	140 010.00	119 600.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	5 020 707.82	4 194 819.35
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Anhang 2.9):		
Depositenkonti	6 180 764.40	5 860 069.37
Hypotheken / Anleihe	95 550 000.00	74 150 000.00
Darlehen	3 563 000.00	3 263 000.00
	105 293 764.40	83 273 069.37
Übrige langfristige Verbindlichkeiten (Anhang 2.10)	1 709 000.00	1 709 000.00
Rückstellungen:		
Solidaritätsfonds (Anhang 2.11)	81 040.00	53 713.50
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus	92 292.00	-
Rückstellung Steuern	-	-
Rückstellung Kunst am Bau	240 000.00	240 000.00
Erneuerungsfonds	3 590 000.00	3 040 000.00
	4 003 332.00	3 333 713.50
Total langfristiges Fremdkapital	111 006 096.40	88 315 782.87
Total Fremdkapital	116 026 804.22	92 510 602.22
Eigenkapital:		
Genossenschaftskapital	8 289 900.00	7 259 801.00
Gesetzliche Gewinnreserve	8 000.00	8 000.00
Vortrag	- 1 206 727.05	40 513.82
Jahreserfolg	- 131 196.90	- 1 247 240.87
Bilanzverlust /-gewinn	- 1 337 923.95	- 1 206 727.05
Total Eigenkapital	6 959 976.05	6 061 073.95
Total Passiven	122 986 780.27	98 571 676.17

Erfolgsrechnung

	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
	CHF	CHF
Nettoertrag aus Lieferungen und Leistungen:		
Mietertrag	3 639 075.50	3 624 323.79
Ertrag Eintrittsgebühren	33 200.00	31 800.00
Ertrag Pension / Flex	206 258.35	335 230.16
Übriger Ertrag	116 594.30	150 272.85
Aktivierete Eigenleistung	206 561.00	278 362.65
	4 201 689.15	4 419 989.45
Liegenschaftenaufwand:		
Unterhalt / Reparaturen (Anhang 3.1)	– 302 730.68	– 226 891.23
Baurechtszins	– 230 487.00	– 230 490.50
Einlage Erneuerungsfonds	– 550 000.00	– 550 000.00
Sanierung, Renovation	–	–
Versicherungen	– 41 080.75	– 30 007.60
Nicht verrechenbare HKNK	– 71 123.40	– 79 152.25
Übriger Liegenschaftenaufwand (3.2)	– 54 516.50	– 31 357.93
	– 1 249 938.33	– 1 147 899.51
Personalaufwand:		
Lohnaufwand	– 1 234 243.20	– 1 204 615.75
Sozialversicherungsaufwand	– 196 895.65	– 184 861.93
Übriger Personalaufwand	– 14 792.10	– 16 844.80
Weiterverrechnung Löhne	67 518.70	76 707.65
	– 1 378 412.25	– 1 329 614.83
Übriger Aufwand:		
Verwaltungsaufwand (Anhang 3.3)	– 228 660.60	– 249 586.96
Organkosten, GV, Revision (Anhang 3.4)	– 131 251.40	– 97 371.20
Informatikaufwand (Anhang 3.5)	– 110 483.30	– 74 611.76
Werbeaufwand	– 23 089.84	– 10 288.45
Übriger betrieblicher Aufwand	– 44 490.48	– 60 546.06
	– 537 975.62	– 492 404.43
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	1 035 362.95	1 450 070.68
Wertberichtigungen und Abschreibungen:		
Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen (Anhang 2.4)	–	– 1 735 900.35
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	– 13 695.55	– 22 243.35
	– 13 695.55	– 1 758 143.70
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern	1 021 667.40	– 308 073.02
Finanzerfolg:		
Finanzaufwand (Anhang 3.6)	– 950 501.49	– 922 499.90
Finanzertrag	7 202.64	36 142.70
	– 943 298.85	– 886 357.20
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg:		
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand (Anhang 3.7)	– 194 927.05	– 39 800.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	–	–
	– 194 927.05	– 39 800.00
Jahresergebnis vor Steuern	– 116 558.50	– 1 234 230.22
Direkte Steuern	– 14 638.40	– 13 010.65
Jahresergebnis	– 131 196.90	– 1 247 240.87

Geldfluss

	01.01.2020 – 31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
	CHF	CHF
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit:		
Jahresergebnis	– 131 196.90	– 1 247 240.87
Wertberichtigungen und Abschreibungen	13 695.55	1 758 143.70
Einlage Erneuerungsfonds	550 000.00	550 000.00
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	62 199.93	401 838.58
Veränderung Delkredere	1 200.00	2 500.00
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen (Anhang 4.1)	29 900.57	– 38 204.12
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	– 10 702.25	– 188 032.71
Veränderung Wertschriften	– 7 131.31	– 11 365.66
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Anhang 4.2)	188 674.22	25 927.15
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	– 9 151.65	– 152 673.67
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	126 737.00	178 978.54
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	20 410.00	33 661.00
Veränderung langfristige Rückstellungen	119 618.50	– 36 625.00
	954 253.66	1 276 906.94
Geldfluss aus Investitionstätigkeit:		
Investitionen in Finanzanlagen	– 3 000.00	–
Devestitionen von Finanzanlagen	–	149 307.65
Investitionen in mobile Sachanlagen	– 9 095.55	– 3 211.35
Investitionen in immobile Sachanlagen	– 20 779 092.21	– 12 009 459.62
	– 20 791 187.76	– 11 863 363.32
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit:		
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	350 000.00	100 000.00
Veränderung Depositenkonti	320 695.03	– 225 621.75
Veränderung Hypotheken und Anleihen	21 400 000.00	9 400 000.00
Veränderung Darlehen	300 000.00	85 000.00
Veränderung Genossenschaftskapital	1 051 099.00	578 501.00
	23 421 794.03	9 937 879.25
Veränderung der flüssigen Mittel	3 584 859.93	– 648 577.13
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel:		
Flüssige Mittel am 01.01.	1 304 078.29	1 952 655.42
Flüssige Mittel am 31.12.	4 888 938.22	1 304 078.29
Veränderung der flüssigen Mittel	3 584 859.93	– 648 577.13

Anhang

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

Finanzanlagen: Die Wertschriften sind zum Kurswert bewertet. Die Anteilscheine von Genossenschaften werden zum Nominalwert bewertet.

Sachanlagen: Die Sachanlagen werden zum Anschaffungswert abzüglich notwendiger Abschreibungen bewertet.

Erneuerungsfonds: In den Erneuerungsfonds wird eine jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich verbucht, unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

Genossenschaftskapital: Gemäss Art. 45 der Statuten erfolgt die Rückzahlung von Anteilscheinen ausgeschiedener Mitglieder zum Nennwert. Die Rückzahlung des an ein Mietobjekt gebundenen Anteilkapitals erfolgt nach Abgabe des Mietobjekts und erfolgter Nachmiete. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand beschliessen, dass das an ein Mietobjekt gebundene Anteilkapital vorzeitig zurückbezahlt wird, jedoch nie vor der Übergabe des Mietobjekts. Rückzuzahlende Anteilscheine, die nicht an das Mietobjekt gebunden sind, werden in der Regel ein halbes Jahr nach dem Ausscheiden fällig; in begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand eine vorzeitige Rückzahlung bewilligen.

2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

2.1 Post- und Bankguthaben:

Aufgrund der Coronapandemie wurden verschiedene Massnahmen getroffen, um die finanzielle Sicherheit der Genossenschaft Kalkbreite zu bewahren und die Fertigstellung des Bauprojekts Zollhaus nicht zu gefährden. Unter anderem wurden die Amortisationen für Hypotheken gestundet, die im Jahr 2021 bezahlt werden.

	2020	2019
	CHF	CHF
2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:		
Forderungen gegenüber Genossenschafter*innen	4 606.75	33 361.83
Forderungen aus Pension / Flex	10 597.90	16 545.10
Forderungen gegenüber Dritten	59 913.30	87 410.95
	75 117.95	137 317.88

2.3 Übrige kurzfristige Forderungen:

Forderungen gegenüber Dritten	1 849.80	29.37
Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	1 097 581.85	23 451.35
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	19 501.30	14 758.40
	1 118 932.95	38 239.12

In den Forderungen gegenüber staatlichen Stellen ist das Vorsteuerguthaben aus dem Bauprojekt Zollhaus enthalten.

2.4 Wertberichtigung des Darlehens für Mieter*innenausbauten:

Aufgrund der ausserordentlichen Situation (Coronapandemie) besteht aufseiten des/der Darlehensnehmer*in eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmertätigkeit aufwirft. Darum wurde aus Vorsichtsgründen das gesamte Darlehen im Jahr 2019 wertberichtigt.

2.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:

Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	307 905.92	119 231.70
Verbindlichkeiten aus Bauprojekt Zollhaus	2 679 847.00	2 530 628.10
	2 987 752.92	2 649 859.80

2.6 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten:

Amortisation Hypothek im Folgejahr	950 000.00	600 000.00
	950 000.00	600 000.00

2.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten:

Gegenüber Dritten	8 809.25	21 882.10
Gegenüber Organen	35 453.90	33 037.80
Gegenüber Sozialversicherungen	7 095.75	5 590.65
	51 358.90	60 510.55

2.8 Noch nicht bezahlter Aufwand:

Diverses	135 500.00	116 330.00
Mietzinsreduktion	370 000.00	250 000.00
	505 500.00	366 330.00

2.9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten:

Fällig innerhalb von 1–5 Jahren	19 296 098.40	12 274 820.37
Fällig nach 5 Jahren	85 997 666.00	70 998 249.00
	105 293 764.40	83 273 069.37

In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depositionskonti und Darlehen enthalten.

2.10 Übrige langfristige Verbindlichkeiten:

Darlehen Kanton Zürich	809 000.00	809 000.00
Darlehen Stadt Zürich	900 000.00	900 000.00
	1 709 000.00	1 709 000.00

2.11 Solidaritätsfonds:

Ordentliche Äufnung	149 463.00	127 056.50
Freiwillige Äufnung (Spenden)	10 898.00	10 898.00
Verwendung für Mietzinsreduktion	– 26 141.00	– 11 061.00
Verwendung für Anteilscheinkapitaldeckung	– 73 180.00	– 73 180.00
Rückzahlung der Anteilscheinkapitaldeckung	20 000.00	–
	81 040.00	53 713.50

Der Solidaritätsfonds wird durch monatliche Einlagen der Mieter*innen geäufnet. Das Reglement des Solidaritätsfonds regelt konkret die Verwendung der Gelder aus dem Fonds und wird von der Generalversammlung erlassen. Die Einlagen sind in den letzten Jahren gewachsen, die Anträge zur Unterstützung von Mieter*innen allerdings nicht im gleichen Ausmass. Der Vorstand entschied sich vorerst dafür, den Bezug des Zollhauses abzuwarten, da er aufgrund der festgelegten Durchmischungskriterien für die Wohnungsmieter*innen davon ausging, dass das eine oder andere Gesuch an den Solidaritätsfonds erfolgen würde. Dies ist auch eingetreten, allerdings nicht in dem Ausmass wie erwartet, womit nun die Einlagen des Solidaritätsfonds auch 2020 gestiegen sind. Der Vorstand wird deshalb im Jahr 2021 definieren, wie und in welchem Zeitrahmen diesem Umstand begegnet werden soll und die Mitglieder entsprechend einbeziehen.

3. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

3.1 Unterhalt, Reparaturen:

Maler- und Gipserarbeiten	– 26 694.75	– 52 154.50
Schliessanlagen, Schlüssel	– 20 749.50	– 10 694.90
Sanitärarbeiten	– 11 465.85	– 13 219.85
Elektroinstallationen, Beleuchtung, Solaranlagen	– 30 451.03	– 18 386.10
Fenster, Türen, Storen, Jalousien	– 76 175.15	– 22 949.53
Lüftung, Heizung, Kälteanlagen	– 30 170.10	– 17 162.05
Apparate für Küche und Waschen	– 27 614.25	– 18 158.70
Aufzüge, Garagen	– 26 844.35	– 29 812.80
Sprinkler- und Brandmeldeanlagen	– 19 672.65	– 14 447.25
Übriger Unterhalt	– 32 893.05	– 29 905.55
	– 302 730.68	– 226 891.23

3.2 Übriger Liegenschaftenaufwand:

Mobilitätskonzept	-29 193.75	-21 384.87
Übriger Liegenschaftenaufwand	-25 322.75	-9 973.06
	-54 516.50	-31 357.93

3.3 Verwaltungsaufwand:

Mietaufwand	-138 920.50	-113 092.85
Unterhalt, Reparaturen an Mobiliar und Einrichtungen	-3 954.05	-25 253.30
Versicherungen	-2 993.40	-5 213.40
Büromaterial, Drucksachen, Fachliteratur, Porto	-13 372.40	-12 506.06
Telefon, Internet	-12 568.75	-9 633.20
Spenden, Mitgliedschaften	-6 186.60	-10 507.00
Beratungshonorare	-50 664.90	-73 381.15
	-228 660.60	-249 586.96

3.4 Organkosten, GV, Revision:

Entschädigung Vorstand (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-49 959.90	-29 852.15
Übriger Aufwand Vorstand	-8 426.80	-4 212.45
Generalversammlung	-30 351.65	-23 364.80
Revisionsstelle	-26 893.15	-11 114.95
Entschädigung Baukommission (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-6 846.15	-7 949.10
Übriger Aufwand Baukommission	-678.80	-
Entschädigung übrige Kommissionen (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-7 860.00	-20 877.75
Übriger Aufwand übrige Kommissionen	-234.95	-
	-131 251.40	-97 371.20

3.5 Informatikaufwand:

IT Hard- und Software	-44 700.95	-27 745.51
IT Honorare	-65 782.35	-46 866.25
	-110 483.30	-74 611.76

3.6 Finanzaufwand:

Zinsaufwand Depositenkonti	-35 158.16	-39 158.25
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	-850 358.76	-813 929.27
Zinsaufwand Darlehen	-25 565.20	-31 848.15
Übriger Finanzaufwand	-39 419.37	-37 564.23
	-950 501.49	-922 499.90

3.7 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand:

Diverser Aufwand	-	-3 000.00
Bildung Rückstellung Kälteanlage, Nutzung aus Vorjahren	-	-36 800.00
Nachbelastung AHV 2017	-4 121.75	-
Nicht aktivierbare Eigenleistungen 2018 und 2019	-29 705.30	-
Mietzinsreduktion aufgrund der Coronapandemie	-161 100.00	-
	-194 927.05	-39 800.00

4 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung

4.1 Veränderung übrige kurzfristige Forderungen: Nicht enthalten ist die Mehrwertsteuer-Rückforderung für das Bauprojekt Zollhaus. Diese ist in der Position «Investitionen in immobile Sachanlagen» eingerechnet.

	1 110 594.40	-
--	--------------	---

4.2 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: Nicht enthalten sind die Verbindlichkeiten aus dem Bauprojekt Zollhaus. Diese sind in der Position «Investitionen in immobile Sachanlagen» eingerechnet.

	149 218.90	2 530 628.10
--	------------	--------------

5 Firma, Rechtsform, Sitz

Genossenschaft Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich
UID-Nummer CHE-113.854.845

6 Langfristige Verträge

Für die Liegenschaft Kalkbreite besteht ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 06.02.2074. Der provisorische Baurechtszins im 2020 beträgt CHF 230 487.00.

7 Derivate Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung zukünftiger Cash-flows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt.

Kontraktwert	16 000 000.00	16 000 000.00
Wiederbeschaffungswert	-69 533.26	-339 342.00

8 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	38 748.60	-
--	-----------	---

9 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

	72 615 463.55	72 615 463.55
--	---------------	---------------

10 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	13,5	14,0
--	------	------

11 In Rechnung gestelltes Honorar der Revisionsstelle

Honorar für Revisionsdienstleistungen	14 916.45	11 276.20
Honorar für andere Dienstleistungen	2 369.40	5 815.80
	17 285.85	17 092.00

12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vorstand und Geschäftsleitung der Genossenschaft Kalkbreite verfolgen die Ereignisse rund um die Coronapandemie weiterhin genau und treffen bei Bedarf weitere Massnahmen. Im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung können die finanziellen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Pandemie immer noch nicht endgültig beurteilt werden. Abgesehen von möglichen, schwerwiegenden Auswirkungen einer Rezession kann die Fortführungsfähigkeit der Genossenschaft Kalkbreite aus heutiger Sicht als nicht gefährdet im Sinne von Art. 958a Abs. 2 OR betrachtet werden.

Antrag über die Verwendung des Bilanzenerfolges (in CHF)

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Bilanzenerfolg wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag	-1 206 727.05	40 513.82
Jahresergebnis	-131 196.90	-1 247 240.87
Bilanzverlust(-)/-gewinn (+)	-1 337 923.95	-1 206 727.05
Total zur Verfügung der Generalversammlung	-1 337 923.95	-1 206 727.05
./. Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	-1 337 923.95	-1 206 727.05

Bericht der Revisionsstelle

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Genossenschaft Kalkbreite, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seite 18–21) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist

die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Im Rahmen unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 haben wir festgestellt, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung ausreichend dokumentiert, jedoch in allen wesentlichen Belangen nicht implementiert wurde.

Nach unserer Beurteilung entspricht das interne Kontrollsystem nicht dem schweizerischen Gesetz, weshalb wir die Existenz des internen Kontrollsystems für die Aufstellung der Jahresrechnung nicht bestätigen können.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.
Zürich, 14. Mai 2021, BDO AG

Andreas Blattmann,
Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo,
Leitende Revisorin,
Zugelassene Revisionsexpertin

Kommentar zur Jahresrechnung

In der Jahresrechnung sind die Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung aufgeführt. Weitere Angaben können dem Anhang entnommen werden. Im Kommentar wird nur auf einige dort nicht genannte Punkte weiterführend eingegangen.

Aktiven

Der Anlagewert der Liegenschaft Kalkbreite beträgt CHF 63 499 976.55 und der Gebäudeversicherungswert CHF 54 905 000.00.

Jahresrechnung 2019

Im Jahresbericht 2019 gibt es leider einen Druckfehler auf der Seite 18: In der Erfolgsrechnung unter dem Punkt übriger Aufwand ist die Zeile Vorstandsentschädigung (–30 387.20, –20 470.55) noch vom Jahresbericht 2018 und sollte nicht gedruckt werden. Alle darauffolgenden Zwischentotale sind aber korrekt. Die korrekte Jahresrechnung 2019 steht auf unserer Website zum Download bereit. ×

Andreas Baur, Buchhalter

Neues Team, neue Perspektiven

Konflikte

Mit über zehn Jahren Partizipation und Selbstorganisation hat die Kalkbreite einen reichen Erfahrungsschatz im konstruktiven Umgang mit Differenzen. Dennoch können sich Konflikte auch intensivieren und zu einer Belastung werden. Das ist eigentlich nur natürlich: Die Kalkbreite befindet sich im Übergang von einer «Pionierphase» in eine «Differenzierungsphase». Mit der Eröffnung des Zollhauses wird die Organisation grösser und komplexer. In den Häusern laufen Dutzende Experimente mit innovativen Wohn- und Lebensformen. Da kann es schon mal zu Reibungen kommen.

Dass die Genossenschaft seit 2014 über eine direkt von der Generalversammlung gewählte Ombudsstelle verfügt, ist Ausdruck ihres pragmatisch-visionären Geistes. Die Ombudsstelle steht allen Personen und Gremien mit einem Bezug zur Genossenschaft Kalkbreite offen, um Konflikte mit professioneller Unterstützung zu bearbeiten. Die Ombudsstelle arbeitet nach den Regeln der Mediation.

Team

Infolge des Austritts von Stephan Bernhard aus der Ombudsstelle hat die Generalversammlung im November 2020 gleich zwei neue Mitglieder gewählt: Reto Meister (zuvor Ombudsmann des IKRK) und Jonas Nakonz (Projektleiter bei foraus). Weiterhin vertreten ist Esther Haas, welche die Ombudsstelle zusammen mit Stephan aufgebaut hat.

Rückblick

Die Erfahrungen von Esther und Stephan haben gezeigt, dass die Angebote der Ombudsstelle von der Gemeinschaft genutzt und geschätzt werden. Konfliktcoachings und mediative Gespräche mit Konfliktparteien konnten viele Betroffene dabei unterstützen, Konflikte konstruktiv zu bearbeiten und eine Eskalation zu verhindern. Jedoch wurden diese Angebote oft erst dann genutzt, als Konflikte bereits sehr weit fortgeschritten waren – mit entsprechend hohen emotionalen Kosten für die Betroffenen. Deshalb hat es sich das neue Team zu seiner ersten Aufgabe gemacht, Konzepte für eine präventivere Ausrichtung des Angebots zu entwickeln.

Perspektiven

Der neue Schwerpunkt «Präventive Arbeit» der Ombudsstelle wurde im Januar 2021 vom Vorstand gutgeheissen und mit einem höheren Budget für die Konfliktarbeit untermauert. Das Ombudsteam ist bestrebt, in einem ersten Schritt die Sichtbarkeit und Niederschwelligkeit der Angebote weiter auszubauen. Ausserdem bietet die Ombudsstelle zusätzlich zu Einzelcoachings und mediativen Gesprächen im Konfliktfall neu auch begleitete Reflexionen für Gruppen (Teams, Gremien, Wohngemeinschaften etc.) an – unabhängig davon, ob ein konkreter Konflikt vorliegt oder nicht. Die weitere Ausgestaltung der präventiven Arbeit soll jedoch nicht von der Ombudsstelle alleine definiert, sondern gemeinsam mit den Mieter*innen, Teams und Gremien der Kalkbreite und des Zollhauses entwickelt werden. Die Ombudsstelle begibt sich in einen ergebnisoffenen Prozess mit bilateralen Gesprächen, niederschweligen Austauschformaten und Workshops – mit der Perspektive, künftig effektive Instrumente zur Stärkung der Konfliktkompetenz und Resilienz der gesamten Gemeinschaft anbieten zu können. ×

Die Ombudsstelle, Esther Haas, Reto Meister, Jonas Nakonz

Vorstand

- Rahel El-Maawi
- Ruth Gurny (Präsidium)
- Jonathan Kischkel
- Tony Nüscheler
- Rahel Pfister
- *bis März*: Rainer Thalmann (städtischer Vertreter)
- *bis Juni*: Michael Mettler
- *ab Juli*: Stephan Jack (städtischer Vertreter)
- *ab November*: Christine Bühler
- *ab November*: Marco Henriquez

Der Vorstand traf sich 2020 zu neun Sitzungen, zwei Retraits und zwei Workshops. Neben den regulären und statutarischen Aufgaben befasste er sich unter anderem auch mit dem Projekt Zollhaus (Bauabschluss und Start Bezug), der Nachfolgeplanung für das Vorstandsamt, der finanziellen Stabilität der Genossenschaft sowie natürlich der Bewältigung der Coronapandemie, die insbesondere die Geschäftsmieter*innen hart trifft.

Revisionsstelle

BDO AG
Schiffbaustrasse 28, 8031 Zürich

Ombudsstelle

- Esther Haas
- *bis November*: Stephan Bernard
- *ab November*: Reto Meister
- *ab November*: Jonas Nakonz

Die Ombudsstelle hat im Jahr 2020 sechs Fälle bearbeitet.

Solidaritätskommission

- Regina Bruttin
- Martin Lassner
- Beatrice Rinderknecht

Die Solidaritätskommission bearbeitete 2020 elf Anträge an den Solidaritätsfonds. Sechs Anträge konnten gutgeheissen werden.

Vermietungskommission

- Urs Bachmann
- Rolf Jucker
- Evelyne Mäder
- *bis August*: Susanne Müller
- *ab August*: Ueli Herzog
- *ab August*: Matyas Sagi-Kiss
- *ab August*: Loren Schaad
- *ab August*: Felix Wernli

Die Vermietungskommission wurde im zweiten Halbjahr 2020 erweitert, um den Anliegen aus dem Zollhaus besser Rechnung tragen zu können. Die Vermietungskommission konnte 2020 drei Wohnungen im Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite ausschreiben und vergeben. Weiter wurden vier der Jokerzimmer, die modular zu den Wohnungen dazu gemietet werden können, neu vergeben.

Gewerbevermietungskommission

- Valérie Anouk Clapasson
- Evelyne Mäder
- *bis Juni*: Michael Mettler
- *ab Dezember*: Marco Henriquez

Die Gewerbevermietungskommission hat 2020 ein Ladenlokal in der Kalkbreite neu vermietet sowie auf dem Dach der Zollstrasse 121 zwei grosse Dachbeete für Urban Farming/Urbanen Naturschutz vergeben.

Baukommission Bestandesbauten

- Pasquale Talerico
- Thomas Sacchi, Leitung
- *bis Juni*: Michael Mettler
- *ab Mai*: Christoph Osterwalder

Finanzkommission

- Andreas Baur
- Valérie Anouk Clapasson
- Tony Nüscheler

Geschäftsstelle:

- **Zentrale Dienste**
- Andreas Baur, Buchhaltung
- *ab November*: Theres Breitenmoser
- Valérie Anouk Clapasson, Co-Geschäftsleitung
- Claire Comte, Co-Geschäftsleitung
- Aline Diggelmann, Kommunikation
- *bis August*: Anita Falda, Assistenz Personal
- Evelyne Mäder, Bewirtschaftung
- Regula Willi, Mitgliederdienste und Organisation

Die Geschäftsstelle war 2020 einerseits mit den Vorbereitungen zur Inbetriebnahme des Zollhauses und andererseits der Bewältigung der Auswirkungen der Coronapandemie befasst. So musste die Einzahlung des Anteilkapitals der neuen Mieter*innen verarbeitet, der Bezug der Wohnungen und Gewerberäume aufgelegt sowie der Umgang mit den Geschäftsmieter*innen in der Überbauung Kalkbreite während des Lockdowns definiert werden.

Betriebsteam

- Franz Eicher, technischer Betriebsunterhalt
- Anna Meyenberg, Allrounderin
- Pasquale Talerico, Fachunterstützung
- *bis April*: Reto Tischhauser, Aussenraum, Recycling, Betriebsunterhalt
- *ab Mai*: Christoph Osterwalder, Leiter Betriebsunterhalt
- *ab November*: Michael Zippermayr, technischer Betriebsunterhalt

Mit Christoph Osterwalder konnte die neu geschaffene Leitung des Betriebsteams besetzt werden und so innerhalb des Teams weitere Schritte zur Verbesserung der Organisation angegangen werden. Ab Herbst ergänzte darüber hinaus Michael Zippermayr das Team. In der Kalkbreite war der Betriebsunterhalt 2020 geprägt von einer Zunahme von jungen Besucher*innen, die unsere Terrassen während des Lockdowns rege und teils

nicht unproblematisch nutzten. In den letzten drei Monaten des Jahres rückte das Zollhaus in den Fokus. Die Haustechnik wurde in Betrieb genommen, die Reinigungen und der Unterhalt organisiert.

Pension, Flex-Meetingräume, Desk

- Vinca Dirlwanger, Leiterin Pension / Flex
- Nicole Kim, Mitarbeiterin Desk
- Roman Lassnig, stv. Leiter Pension / Flex
- Reto Tischhauser, Projektleiter Guesthouse Z, Flex sowie Reception Zollhaus
- *ab November*: Edna Bohnert, Mitarbeiterin Desk

Während des Lockdowns im Frühjahr 2020 war es möglich, die Dienstleistungen von Pension und Flex sowie Desk für Mieter*innen und Gäste im Rahmen der vorgegebenen Massnahmen des Bundesrats aufrechtzuerhalten. Der Umsatz des Bereichs reduzierte sich aber stark, trotz guter Buchungszahlen während der Sommermonate. Im Hinblick auf die Planung und Inbetriebnahme des zweiten Standorts im Zollhaus wurden 2020 die notwendigen personellen, technischen und administrativen Aufgaben aufgelegt.

Raumpflege

- Saba Mehari, Pensions- und Betriebsreinigung
- Emilia Mota Dias, Pensions- und Betriebsreinigung
- Soussaba Dansira Traoré, Aushilfe
- *ab März*: Sonja Jovanovic, Pensions- und Betriebsreinigung

Projekt Zollhaus:

- **Projektleitung**
- Andreas Billeter, Projektleitung Bau
- Martin Lepoutre, Assistenz Projektleitung Bau
- *bis Dezember*: Ursina Merkt, Kulturprojektmanagement
- *bis Juli*: Nina Schneider, Projektleitung Nutzung, Partizipation und Betrieb

Baukommission

- Katharina Franken
- Jonathan Kischkel
- Martin Schmid, Leitung
- Reto Tischhauser

Projektkoordination

- Andreas Billeter, Projektleiter Bau
- Valérie Anouk Clapasson, Co-Geschäftsleiterin
- Claire Comte, Co-Geschäftsleiterin
- *bis Juli*: Nina Schneider, Projektleitung Nutzung, Partizipation und Betrieb

Erstvermietungskommission

Die Namen der Mitglieder der Erstvermietungskommission wurden nicht veröffentlicht. Es handelte sich um fünf Personen aus den Reihen der Genossenschaftler*innen. Im Rahmen des Erstbezugs Zollhaus traten zwei Mietparteien ihren Mietvertrag nicht an. Die Erstvermietungskommission musste somit 2020 zwei Wohnungen erneut vergeben. Vier Mietparteien sind Ende 2020 vom Vertrag zurückgetreten, diese Wohnungen konnten im Januar 2021 neu vergeben werden. Eine noch freie Wohnung wurde zudem an die Stiftung Domicil vermietet.

Partizipative Gefässe:

Koordination Gemeinrat Kalkbreite

- Regula Flury
- Doro Sacchi
- Olivier Bourgogne
- *bis Frühling*: Beat von Felten
- *bis Frühling*: Peter H. Rüegg
- *ab Herbst*: Manuel Süess

Der Gemeinrat ist das Entscheidungs- und Planungsforum der Mieter*innen des Wohn- und Gewerbebaus Kalkbreite. Er tagte 2020 nahezu monatlich mit zwei Monaten Unterbruch während des ersten Lockdowns und teilweise ausschliesslich online. Alle Entscheidungen wurden nach dem Konsensprinzip gefällt.

Zollhausgemeinschaft

Die Zollhausgemeinschaft traf sich ab Anfang 2020 regelmässig zu Sitzungen, zuerst «live», danach aufgrund der Pandemie digital. Das Einander-Kennenlernen und Aufstarten der verschiedenen Arbeitsgruppen für die Selbstverwaltung der den Mieter*innen zugeteilten Räume stand dabei im Vordergrund.

Team Führungen

- Andreas Billeter
- Valérie Anouk Clapasson
- Fred Frohofer
- Res Keller
- Martin Lepoutre
- Pascal Müller, Müller Sigrist Architekten
- Doro Sacchi
- Thomas Sacchi
- Nina Schneider
- Samuel Thoma
- Stefan Walt
- Sabine Wolf

Ab März 2020 fanden im Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite aufgrund der Coronapandemie nur sehr eingeschränkt Führungen statt. Für die zukünftigen Mieter*innen des Zollhauses bestand einige Male die Gelegenheit, die Baustelle zu besuchen.

Lesestoff Zollhaus

Eine Dokumentation von neun Jahren Arbeit rund um das Zollhaus!

Entlang dieser neun Jahre erinnern sich viele Beteiligte an grosse Meilensteine und kleine Anekdoten. Ein Autorenkollektiv beleuchtet in vier Kapiteln zum Ort, zur Vision, zur Umsetzung und schliesslich zur Nutzung das Projekt Zollhaus. Die neue Publikation lässt die Leser*innen an den Herausforderungen, Erkenntnissen, Freuden und Überraschungen des partizipativen, genossenschaftlichen Bauens teilhaben. x

kalkbreite.net/publikationen



2000 Watt zum Zweiten

Nachhaltigkeit ist für die Genossenschaft seit Beginn kein «Nice to have», sondern integraler Bestandteil des gesamten Engagements. Aus diesem Grund wird Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen – sozial, wirtschaftlich und ökologisch – im gesamten Planungs-, Realisierungs- und Betriebsprozess angestrebt. 2017 hat der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite als eines der ersten Areale der Schweiz die Zertifizierung «2000-Watt-Areal im Betrieb» erhalten. Ein 2000-Watt-Areal setzt sich für den Klimaschutz ein und weist einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen vor. Im Herbst 2020/Frühjahr 2021 stand für den Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite die Rezertifizierung an. Dabei wurden die fünf Teilbereiche Gebäudeerstellung und -betrieb, Ver- und Entsorgung, Mobilität, Management-System und Kommunikation/Kooperation spezifisch geprüft und bewertet. Wir haben nun Werte erzielt, auf die wir stolz sein können: Das Kalkbreite-Areal hat neu 89 Prozent seines Handlungspotenzials ausgeschöpft (Vergleich 2017: 78%). Auch für das Zollhaus streben wir die Zertifizierung an. Mehr Informationen zu den einzelnen Resultaten der Rezertifizierung auf unserer Website. x

kalkbreite.net/2000-watt-areal

Wild engagiert

Eine städtische Wildnis und ein Begegnungsort in Bahnhofsnähe – der Wilde Platz. Das schmale Stück Brachland von rund 500 m² Fläche zwischen Zollstrasse und SBB-Gleisfeld wird grösstenteils der Natur überlassen. Bäume, Sträucher und Blumen werden gepflanzt oder wachsen spontan. Es entsteht ein Lebensraum für Kleintiere, Insekten und Vögel; ein kleines Stück «Wildnis». Zum anderen wird ein kleiner Platz geschaffen, welcher vielfältigen soziokulturellen Aktivitäten dient; ein lebendiger, veränderbarer Begegnungsort für Menschen. Hier kann man verweilen, einen Blick in die Wildnis werfen oder an einer von interessierten Stadt- und Quartierbewohner*innen lancierten Veranstaltung teilhaben.

Der 2019 gegründete Verein Brache Zollstrasse gestaltet aktuell den Aufbau und Betrieb des Wilden Platzes und wird zukünftig Aktivitäten für Bewährtes und Experimentelles ermöglichen. Partizipation ist dabei ein zentrales Anliegen. Um den formbaren Freiraum mitzugestalten und zu beleben, sucht der Verein engagierte Mitmenschen. Ob helfende Hände für die Pflanztage im Herbst 2021, eine Pflanzpatenschaft oder Ideen für temporäre Projekte – der Verein freut sich über aktives wie auch passives Engagement für die Wildnis im Herzen von Zürich. Auf der Website sind die verschiedenen Partizipationsmöglichkeiten sowie die laufenden Aktivitäten ersichtlich. x

wilderplatz.ch

Nice to meet you

Übernachtung oder Sitzung im Zollhaus? Buche jetzt eines unserer neuen Guesthouse-Zimmer oder einen der Meetingräume online und erhalte als Genossenschaftler*in auf alle Buchungen einen Rabatt von zehn Prozent.

In der pulsierenden Stadtmitte, mit fairen Preisen und einem kleinen CO₂-Fussabdruck – die Genossenschaft betreibt seit Mitte Mai 2021 im Zollhaus das Guesthouse Z mit 14 schlichten Gästezimmern, alle barrierefrei. Hier übernachten die persönlichen Gäste der Bewohner*innen wie auch externe Gäste.

Denkarbeit im Team, Coachings, Workshops oder Yogalektionen: Für all das stehen sechs Flexräume zur Verfügung – multifunktionale Meetingräume, zwischen 22 und 90 m² gross. Sie befinden sich im ersten und zweiten Obergeschoss an der Zollstrasse 121. Dank der acht Minuten Gehdistanz zum Hauptbahnhof und des Gastro- und Übernachtungsangebots im Haus sind sie attraktiv für viele und vieles.

Die Guesthouses und Meetingräume der beiden Standorte Kalkbreite und Zollhaus erscheinen alle im neuen Kleid: Die Logos und der Webauftritt wurden neu gestaltet – direkt und schnörkellos gehts zur Buchung. x

guesthouse-z.ch und flex-zollhaus.ch