



kalkbreite

GENOSSENSCHAFT
KALKBREITE

JAHRESBERICHT 2015





INHALT

EINLEITUNG	3
PROJEKT ZOLLHAUS	4
WOHN- UND GEWERBEBAU KALKBREITE	7
KOMMUNIKATION	9
GENOSSENSCHAFT	11
FINANZEN	11
JAHRESRECHNUNG	12
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	15
REVISIONSBERICHT	17
ANHANG	18

Es wird ausschliesslich die weibliche Form verwendet, Männer sind immer auch mitgemeint.
Illustrationen und Pläne: Projekt Zollhaus; Enzmann Fischer Partner AG (Pläne/Modellfotos),
Meyer Dudesek (Visualisierungen), Iris Stutz (Foto städtebauliches Modell).





EINLEITUNG

2015 war ein Jahr der grossen Veränderungen: Res Keller, unser langjähriger Geschäftsführer, und Thomas Sacchi, der Projektleiter des Wohn- und Gewerbebaus Kalkbreite, verliessen uns, um sich neuen Aufgaben zu widmen. Lange angekündigt waren auch die Rücktritte von Astrid Heymann, unserer Präsidentin, und Doro Sacchi, einem langjährigen und prägenden Mitglied des Vorstands. So bedauerlich diese Rücktritte waren, so gut konnten wir sie verstehen – in jedem Leben gibt es Phasen, in denen Veränderungen wichtig und notwendig sind. Das gilt für das Leben der Menschen, aber auch für das Leben von Organisationen. Für unsere Genossenschaft begann eine neue Phase. Noch im Beisein der alten Crew gelangen uns zwei wichtige und erfreuliche Neuanstellungen: Lotti Herrmann als Geschäftsführerin und Andreas Billeter als Projektleiter Zollhaus. Für einen der beiden frei gewordenen Vorstandssitze wählte die Generalversammlung Nina Schneider, die seit Jahren mit der Genossenschaft verbunden ist, in der Baukommission des Wohn- und Gewerbebaus Kalkbreite mitwirkte und heute in der «Kalki» wohnt.

Ein wichtiger Meilenstein für unsere Genossenschaft war die Jurierung des Architekturwettbewerbs für das Projekt Zollhaus. Bis zum Jahr 2020 wird an zentralster Lage neben dem Hauptbahnhof Zürich ein Neubau mit rund 70 preisgünstigen Wohnungen und 3000 Quadratmetern Gewerbefläche entstehen. Die Jury entschied sich einstimmig für das Projekt «Esperanto» des Zürcher Büros Enzmann Fischer Partner AG. Mit diesem Entscheid sind wir sehr zufrieden: Der von uns geforderte Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe, Kultur und Gemeinschaft kann mit diesem Projekt intelligent umgesetzt werden. Mitte des Jahres nahmen die Nutzungs- und die Baukommission Zollhaus die Arbeit auf. Nun gilt es, zusammen mit allen Beteiligten eine gute Balance zu finden zwischen Erfahrung und Aufbruch, zwischen Bewahren und Erneuern. Beide Orientierungen haben ihre Richtigkeit, und es ist unsere Aufgabe, einen fruchtbaren Dialog zwischen ihnen zu ermöglichen.

Ein gutes Jahr nach Bezug des Wohn- und Gewerbebaus hat der Alltag in die Kalki Einzug gehalten. Ein Alltag, der alles andere als grau ist! Dafür sorgen der Gemeinrat, unsere DJs und natürlich alle Nutzerinnen, die Bewohnerinnen, die Gewerbetreibenden und die Gäste in Flex und Pension. Auch hier gilt es, den Zauber des Neuen mit der Notwendigkeit der Konsolidierung zu vereinen. Wir meinen, dass wir auch hier auf einem guten Weg sind. Im Februar wurde uns allerdings mit dem Brand in der Bar des Kinos Houdini ein rechter Dämpfer versetzt. Glücklicherweise erstrahlt das Kino nun seit dem Spätherbst wieder in der alten Pracht.

Mit der Abnahme der Bauabrechnung, die punktgenau mit dem Kostenvoranschlag übereinstimmt, konnte die Baukommission Kalkbreite ihre letzte Aufgabe erfüllen. Es bleibt mir an dieser Stelle die schöne Aufgabe, der damaligen Baukommission und dem Projektleiter Thomas Sacchi unseren herzlichen Dank auszusprechen.

Ruth Gurny, Präsidentin





PROJEKT ZOLLHAUS

Die Jurierung des Architekturwettbewerbs im Mai beendete die Phase von Vision und Projektierung erfolgreich. Damit begann, in Zusammenarbeit mit den Architektinnen und Landschaftsarchitektinnen, die Planung des konkreten Projekts.

Wettbewerb

Der Architekturwettbewerb stiess auf grosses Interesse. Über 200 Büros und Planungsteams holten die Unterlagen ab, 102 reichten einen Beitrag ein. Die Qualität der Arbeiten war insgesamt ausserordentlich hoch, und wir danken allen Teilnehmerinnen herzlich für ihr grosses Engagement.

Nach drei intensiven öffentlichen Jurytagen wählte die Jury am 12. Mai einstimmig das Projekt «Esperanto» der Architekten Enzmann Fischer Partner AG zum Gewinner und prämierte zehn weitere Projekte.

Esperanto setzt die vom Gestaltungsplan vorgegebenen Eckwerte – durchgehen-des Sockelgeschoss mit drei darüberliegenden Baukörpern – in ein vielseitiges neues Stück Stadt um. Kernstück des Wohn- und Gewerbebaus ist das «Forum» in Haus A. Dieser vielfältig nutzbare Raum entwickelt sich über drei Geschosse und verbindet das Quartier mit dem Neubau sowie auch das dritte Geschoss mit Büroclustern und einer Pension miteinander. Auf Strassenniveau konzentrieren sich Saal, Bar und Restaurant um ein Foyer, das als Hauptzugang und Adresse dient. Im ersten Geschoss, auf Ebene der Gleisterrasse, liegt neben dem «Desk» des Betriebsteams das öffentliche Café mit seinem Aussensitzplatz und Blick über das Gleismeer. Das Raumgefüge des Forums eignet sich nicht nur für die Nutzung durch die Hausgemeinschaft, sondern lässt sich auch als nichtkommerzielle Aufenthaltsfläche für das Quartier öffnen. In den oberen Geschossen liegen verschiedene Wohnungstypen, unter anderem auch das Hallenwohnen. Haus B ist auf Gleisebene halböffentlich, mit Sitzungszimmern und Cafeteria, darüber verteilen sich verschiedene Wohnungstypen auf vier Geschossen. Das kleinere Haus C ist für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die Dächer der drei Häuser bilden, zusammen mit der Gleisterrasse, den gemeinschaftlichen Aussenraum des Zollhauses. «Eine eigene Welt entsteht hier, die viel Potenzial für ein urbanes, gemeinschaftsorientiertes Leben hat», schrieb die Jury in ihrem Bericht.

Der vollständige Jurybericht steht zum Download zur Verfügung:
www.kalkbreite.net/zollhaus/04_Jurybericht_Zollhaus_Teil_1_2_3_Titel.pdf





Planungskredit

Die Generalversammlung der Genossenschaft verabschiedete am 4. Juni 2015 einen Planungskredit von CHF 4.1 Mio. zur Deckung der bis Juni 2017 für die Planung und die partizipative Weiterentwicklung des Projekts entstehenden Kosten.

Nutzungs- und Baukommission Zollhaus

Die beiden Kommissionen «Nuko» und «Bauko» starteten im Mai und arbeiten seitdem intensiv an der Weiterentwicklung des Zollhauses. Während die Nuko vor allem das Nutzungs- und Betriebskonzept entwickelt, seine Umsetzung begleitet und dafür besorgt ist, dass die Bedürfnisse der künftigen Nutzerinnen in die Planung einfließen, ist die Baukommission das Steuerungs- und Entscheidungsorgan im Planungs- und Bauprozess.

Im Zollhaus entsteht ein Mix aus 60 Prozent Wohnen und 40 Prozent Gewerbe. Da die Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe den Charakter des Zollhauses massgeblich prägen werden, begann die Suche nach sogenannten Ankermieterinnen – Läden und Lokale von besonderer Grösse und in zentraler Lage – bereits unmittelbar nach dem Wettbewerbsentscheid. Im Herbst fand eine erste Konzeptausschreibung statt, für 2016 ist das Bewerbungsverfahren geplant.

Projektleitung

Ebenfalls im Mai, noch vor Abschluss des Wettbewerbsverfahrens, nahm Andreas Billeter seine Arbeit als Projektleiter Zollhaus auf. Das Budget sowie die Termine für Planung und Ausführung, welche die GV 2015 genehmigte, stammten bereits aus seiner Feder.

Im Lauf des Jahres konnten der Honorarvertrag mit den Architektinnen unterzeichnet sowie die Verträge mit verschiedenen Fachingenieurinnen und Spezialistinnen abgeschlossen werden.

Das Planungsteam arbeitet motiviert am Vorprojekt, das Anfang Juli 2016 abgeschlossen werden soll.



Ansicht Perspektive Zollstrasse



Ansicht Perspektive Gleisfeld



Partizipation und Veranstaltungen

Einen besonderen Veranstaltungsschwerpunkt stellte die Kommunikation der Ergebnisse des Architekturwettbewerbs Zollhaus im Juni und Juli dar: Architektinnenapéro der teilnehmenden Büros, Medienkonferenz, Genossenschaftsapéro und Präsentation der Wettbewerbsergebnisse im Quartier im Rahmen einer viertägigen Open-Air-Ausstellung im Temporären Garten Zollstrasse.

Das ganze Jahr über fand jeweils am ersten Mittwoch des Monats die «Zollhaus-Bar» statt. Die Veranstaltungen dienten dem Austausch zwischen Engagierten und Interessierten rund um das Zollhaus.

Der Kalkbreite-Kultur entsprechend, werden zentrale Themen, Fragestellungen oder Erkenntnisse bei der Entwicklung des Zollhauses partizipativ unterstützt oder erarbeitet. So konkretisierten Ende Oktober 35 Teilnehmerinnen im Rahmen eines Workshops die Anforderungen und Wünsche an die Aussenräume auf und um das Zollhaus. Neben der Vision zu den Aussenräumen aus dem partizipativen Prozess 2014, dem Wettbewerbsprogramm sowie den Konkretisierungen aus Nutzungs- und Baukommission bildeten die Ergebnisse des Workshops einen weiteren Baustein zur Formulierung des gestalterischen Auftrags an die Landschaftsarchitektur.

Den Jahresabschluss machte am 3. November die Veranstaltung «Kommen und bleiben» zum Thema altersgerechtes Wohnen im Zollhaus.

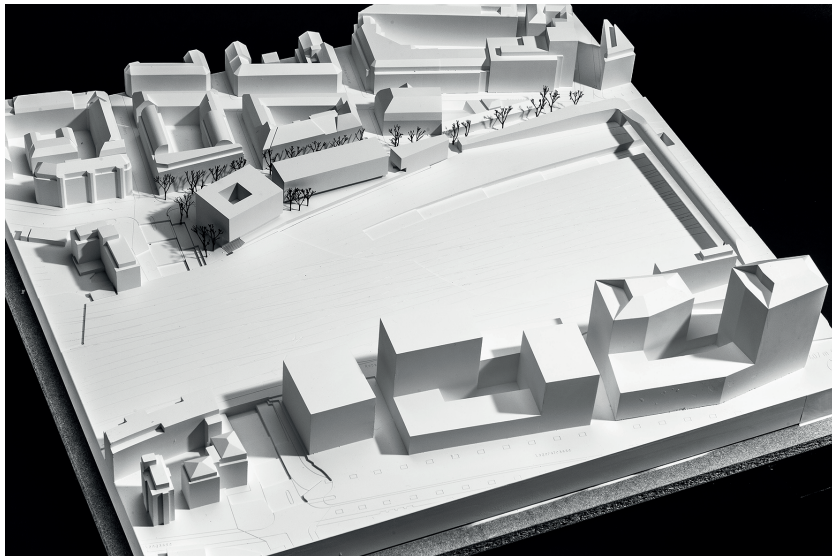


Foto städtebauliches Modell





WOHN- UND GEWERBEBAU KALKBREITE

Nach der Eröffnung der Kalkbreite im Herbst 2014 war 2015 das erste Jahr in vollem Betrieb. Bewohnerinnen, Dienstleisterinnen und Gewerbetreibenden fühlen sich in ihrem neuen Zuhause wohl, und das Quartier hat das neue Stück Stadt von Anfang an sehr gut angenommen.

Brand Kino Houdini

Am frühen Morgen des 17. Februar brach in der Bar des Kinos Houdini infolge eines technischen Defekts ein Brand aus. Die Feuerwehr bekam den Brand unter Kontrolle, bevor er sich über den Barbereich hinaus ausbreiten konnte. Wegen der starken Rauchentwicklung mussten jedoch die Wohnungen im ganzen Haus vorübergehend evakuiert werden. Der Rauch richtete vor allem im Kino grossen Schaden an: Das gesamte Mobiliar, die Innenausbauten und viele Geräte mussten ersetzt oder zumindest aufwendig gereinigt werden. Auch in den benachbarten Gewerbelokalen entstanden beträchtliche Schäden.

Nach einer Sanierungszeit von über acht Monaten wurde das Kino am 4. November wieder eröffnet.

Bauabrechnung

Nach Ausführung der letzten Nachtragsarbeiten lag Ende Juli die provisorische Bauabrechnung des Wohn- und Gewerbebaus Kalkbreite vor. Mit Gesamtkosten von CHF 63'373'000 (Stand Juli; revidiert am 31.12. auf 63'503'559 im Rahmen des Jahresabschlusses), konnte der von der Generalversammlung 2011 genehmigte Kostenvoranschlag von CHF 63.7 Mio. genau eingehalten werden.

Baukommission

Mit der Genehmigung der Bauabrechnung konnte die Baukommission Kalkbreite ihre Geschäfte abschliessen. Sie wurde vom Vorstand per 21. Oktober aufgelöst.

Da auch in Zukunft immer wieder im weitesten Sinne bauliche Fragen auftauchen werden, soll 2016 eine Betriebsbaukommission aus sach- und fachkundigen Bewohnerinnen eingesetzt werden.

Wohnungs- und Gewerbevermietung

Aufgrund der hohen Wohnzufriedenheit gab es kaum Mieterwechsel. Lediglich zwei Cluster-Wohnungen konnten an unsere Mitglieder ausgeschrieben werden. Um die Belegungsvorschriften einzuhalten, fanden drei interne Wohnungstausche unter den bestehenden Mieterinnen statt.

Bei den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gab es keine Wechsel der Hauptmieter. Der Gewerbeverein Kalkbreite, der die Förderung des Gewerbestands sowie die Stärkung der Vernetzung unter den Gewerben in der Kalkbreite zum Ziel hat, traf sich sechsmal.





Soziale Durchmischung

Die Ziele der sozialen Durchmischung der Bewohnerinnen nach Alter, Herkunft, Geschlecht, Einkommen, Vermögen und Bildung konnten weitgehend erreicht und gehalten werden. Bei der Nachvermietung von Wohnungen werden derzeit unterrepräsentierte Gruppen wie ältere Menschen gefördert.

Die Anzahl der Bewohnerinnen hat sich von 251 auf 256 leicht erhöht, was die durchschnittliche individuelle Wohnfläche (inklusive Gemeinschaftsflächen) von 31.9 m² auf 30.2 m² gesenkt hat.

Gemeinrat

Der Gemeinrat, die monatliche Hausvollversammlung, ist weiterhin gut etabliert. Als Koordinatorin amtierte Susanne Zahnd. Es bestehen zahlreiche Arbeitsgruppen wie die AG Soundz, die AG Wohnen mit Kindern, die AG Honigbienen, die AG Gartengruppe oder die AG Malbox.

Die Arbeitsgruppen unterstützen die Bewohnerinnen und Gewerbetreibenden tatkräftig mit zahlreichen Ideen und Aktionen wie beispielsweise dem Kalkbreite-Sommerfest.

Bewirtschaftung

Die Drehscheibe ist zuständig für Wartung, Instandhaltung und Unterhalt, für die Vermietung von Pensions- und Sitzungszimmern sowie verschiedene Dienstleistungen für die Hausgemeinschaft. Nach einem recht turbulenten Start ist im laufenden Jahr weitgehend Ruhe eingekehrt, und das Team der Desk-Jockeys (DJs) kümmert sich zu fünft – verstärkt durch vier sogenannte Satelliten – mit insgesamt rund 550 Stellenprozenten um die vielfältigen Aufgaben.

Nachhaltigkeit

Die haustechnischen Anlagen wurden laufend optimiert, unter anderem im Bereich Heizung und Lüftung. Ob die in der Planung angestrebten Verbrauchszahlen der Haustechnik erreicht werden, wird eine erste Erhebung im Frühjahr 2016 zeigen.

Die Gruppe «Leicht Leben» tauschte sich regelmässig über Erfahrungen und Potenziale zu suffizientem Leben in der Kalkbreite aus. Sie organisierte erneut eine Veranstaltung, in der erste Erkenntnisse zu den Themen Wasser- und Energieverbrauch mit einer interessierten Öffentlichkeit diskutiert wurden.

Im Winter beschloss der Vorstand, die Kalkbreite einer Testzertifizierung als 2000-Watt-Areal zu unterziehen. Die Teilnahme am Pilotprojekt mit vier weiteren Arealen ermöglicht uns, am Aufbau eines glaubwürdigen Labels mitzuwirken, uns mit anderen Teilnehmerinnen auszutauschen und vergleichbare, transparente Daten zum Energieverbrauch zu erhalten. Die Erkenntnisse wollen wir für das Zollhaus nutzen.





KOMMUNIKATION

Nationale und internationale Medien waren erneut sehr interessiert an der Genossenschaft und ihren Projekten.

Im Sommer stand das Zollhaus mit dem Gewinnerprojekt Esperanto im Fokus. Das Interesse am Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite blieb ganzjährig hoch und zeigte sich auch in der weiterhin grossen Anzahl an Anfragen für Führungen, denen wir im Rahmen der mit dem Gemeinrat vereinbarten Regelungen wo möglich nachkamen.

In verschiedenen Publikums- und Fachmedien erschienen Beiträge, insbesondere zu den Themen partizipative Planung, neue Wohnformen sowie gemeinschaftliches Zusammenleben. Immer häufiger standen dabei Bewohnerinnen und/oder Gewerblerinnen der Kalkbreite im Vordergrund, die aus ihrem Alltag in der Kalkbreite berichteten.

Preisgewinne

Nach dem Gewinn des Sonderpreises Wohnen beim «Zurich Klimapreis Schweiz & Liechtenstein» für den Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite 2013 und einem «iconic award» 2014 freuen wir uns sehr, dass 2015 ein weiterer Preis für uns und Müller Sigrist Architekten hinzukam beim Wettbewerb «best architects 16».

Publikation «Kalkbreite. Ein neues Stück Stadt»

Am 21. Mai feierten wir in der Cafeteria Kalkbreite mit rund 100 Besucherinnen die Vernissage der Publikation «Kalkbreite. Ein neues Stück Stadt», eines bunten Lesebuchs mit Texten, Interviews, Collagen, Fakten und Plänen.

Die Publikation ist, wie schon das gesamte Projekt, in der Zusammenarbeit vieler entstanden, grosszügig unterstützt und finanziert durch zahlreiche Sponsorinnen.

Führungen

Um für die vielen Führungsanfragen von Interessierten aus aller Welt, die sich zu diversen Themen im Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite – vom Grosshaushalt bis zur Gewerbevermietung, von den Gemeinschaftsräumen bis zur Haustechnik, von der Architektur bis zum Zusammenleben – informieren wollten, adäquate Tourenguides anbieten zu können, konnten wir vor allem aus dem Kreis der Bewohnerinnen ein Team aufbauen, das die Führungen kompetent und motiviert durchführt.



Kulturintendanz Kalkbreite

Die ehrenamtlich arbeitende «Kulturintendanz Kalkbreite» organisierte 26 Veranstaltungen im Rahmen des «Rosengarten-Programms» zu Kalkbreite, Zollhaus, Kultur und Quartier und blieb damit ein wichtiges Standbein der Öffentlichkeitsarbeit. Ein Teil der Veranstaltungen fand in Kooperationen statt, wie die monatliche Zollhaus-Bar mit der Amboss-Rampe, die Theater-Aufführungen im Temporären Garten Zollstrasse mit der «Filiale watzdameyer» oder im Rahmen von «Plattform Genossenschaften», einer Veranstaltungsreihe der Genossenschaften Wogeno, Kraftwerk1, mehr als wohnen, Kalkbreite und des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Regionalverband Zürich).

Der «Temporäre Garten Zollstrasse», der eingezäunte ehemalige Parkplatz an der Ecke Langstrasse/Zollstrasse, für dessen Benutzung wir im Herbst 2014 mit der SBB einen Gebrauchsleihvertrag abgeschlossen hatten, stand während des ganzen Jahres dem Theaterprojekt «Filiale watzdameyer» für seine abwechslungsreichen und gut besuchten Open-Air-Inszenierungen zur Verfügung.

Christoph Faulhaber, Kunst-und-Bau-Künstler Kalkbreite, verbrachte seine Residenzzeit vom 14. bis 27. September 2015 in der Pension Kalkbreite. Während der gut zehn Tage gab es Informations-, Film- und Diskussionsabende, darunter die Schweizer Uraufführung von Faulhabers Kino-Dokumentarfilm «Jedes Bild ist ein leeres Bild» im Kino Xenix sowie die Eröffnung eines Bankschliessfachs, in dem eine Kopie des Films lagert.



Blick ins Haus A.





GENOSSENSCHAFT

Ende 2015 zählte die Genossenschaft 1'279 Mitglieder, was einer Zunahme von gut 20 Prozent entspricht. 2015 verzeichneten wir 22 Austritte.

Erneuerung des Vorstands

Rücktritte: Astrid Heymann, Doro Sacchi

Aufnahme: Nina Schneider

Ein Vorstandssitz blieb vakant.

Ombudsstelle

Die Ombudsstelle hatte im Jahr 2015 nichts Relevantes zu bearbeiten.

Neue Richtlinien zum Erwerb von Grundstücken

Die Generalversammlung verabschiedete mit leichten Anpassungen gegenüber der mit der Einladung verschickten Version die Richtlinien zum Erwerb von Grundstücken. Die Richtlinien wurden zuvor im Plenum vom 19. Mai vorgestellt und diskutiert.

Geschäftsleitung

Res Keller gab die operative Leitung als Geschäftsführer der Genossenschaft Kalkbreite im Sommer 2015 an Lotti Herrmann ab.

Im Mai 2015 übernahm Andreas Billeter die Projektleitung für das Zollhaus.

FINANZEN

Projektfinanzierung

Die Projektkosten für das Zollhaus sind mit rund CHF 52 Mio. ($\pm 15\%$) geschätzt.

Die Generalversammlung der Genossenschaft verabschiedete am 4. Juni 2015 einen Planungskredit von CHF 4.1 Mio. zur Deckung der bis Juni 2017 für die Planung und die partizipative Weiterentwicklung des Projekts entstehenden Kosten. Davon sind per 31.12.2015 Projektkosten von CHF 1'038'297.78 aufgelaufen und aktiviert.





JAHRESRECHNUNG

BILANZ	31.12.2015	31.12.2014
AKTIVEN		
Umlaufvermögen	CHF	CHF
Flüssige Mittel		
Kasse	1'725.20	1'061.08
Post-/Bankguthaben	<u>2'316'528.43</u>	<u>1'408'966.18</u>
	2'318'253.63	1'410'027.26
Forderungen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	900'868.36	102'955.01
Übrige kurzfristige Forderungen	<u>16'965.82</u>	<u>49'597.54</u>
	917'834.18	152'552.55
Vorräte	21'377.88	2'234.48
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'055'550.46	451'953.98
Total Umlaufvermögen	<u>4'313'016.15</u>	<u>2'016'768.27</u>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Anteilscheine Genossenschaften	13'000.00	13'000.00
Mietzinskaution	15'263.85	15'255.25
Wertschriften Kunst und Bau	238'034.24	238'034.24
Darlehen Grosshaushalt	27'000.00	-
Mieterinnenausbauten (langfristige Forderungen)	<u>2'658'371.47</u>	<u>2'332'160.83</u>
	2'951'669.56	2'598'450.32
Mobile Sachanlagen		
Mobiliar und Einrichtungen	118'596.35	117'543.54
Büromaschinen, EDV-Anlagen	<u>64'125.53</u>	<u>98'305.65</u>
	182'721.88	215'849.19
Immobilie Sachanlagen		
Liegenschaft / Bauprojekt Kalkbreite	63'503'559.00	59'777'654.75
./. Heimfallfonds	-313'000.00	-
Bauprojekt Zollhaus	<u>1'038'297.78</u>	<u>384'925.10</u>
	64'228'856.78	60'162'579.85
Immaterielle Anlagen		
Aufbau und Projektentwicklung	-	120'155.46
	-	120'155.46
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	37'900.00	
Total Anlagevermögen	<u>67'401'148.22</u>	<u>63'097'034.82</u>
TOTAL AKTIVEN	<u>71'714'164.37</u>	<u>65'113'803.09</u>



JAHRESRECHNUNG

BILANZ	31.12.2015	31.12.2014
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	237'300.98	179'890.05
Verbindlichkeiten Bauprojekt	-	68'576.70
	<u>237'300.98</u>	<u>248.466.75</u>
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	700'000.00	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	39'147.91	20'351.95
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Passive Rechnungsabgrenzungen	448'597.31	1'027'825.35
Vorausbezahlte Mietzinsen	185'808.71	204'998.87
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	139'071.60	143'430.85
	<u>773'477.62</u>	<u>1'376'255.07</u>
Kurzfristige Rückstellungen	98'771.80	-
Total kurzfristiges Fremdkapital	<u>1'848'698.31</u>	<u>1'645'073.77</u>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkonti	4'272'802.81	2'249'078.01
Hypotheken/Anleihe	54'250'000.00	53'500'000.00
Darlehen	3'160'000.00	2'414'234.30
	<u>61'682'802.81</u>	<u>58'163'312.31</u>
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	1'709'000.00	
Rückstellungen		
Rückstellung Kunst und Bau	240'000.00	240'000.00
Diverse Rückstellungen	40'000.00	-
Erneuerungsfonds	840'000.00	280'000.00
Solidaritätsfonds	47'846.50	12'708.00
	<u>1'167'846.50</u>	<u>532'708.00</u>
Total langfristiges Fremdkapital	<u>64'559'649.31</u>	<u>58'696'020.31</u>
Total Fremdkapital	<u>66'408'347.62</u>	<u>60'341'094.08</u>
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	5'345'800.00	4'829'306.00
Bilanzverlust		
Vortrag	-56'596.99	-140'735.34
Jahresgewinn	16'613.74	84'138.35
	<u>-39'983.25</u>	<u>-56'596.99</u>
Total Eigenkapital	<u>5'305'816.75</u>	<u>4'772'709.01</u>
TOTAL PASSIVEN	<u>71'714'164.37</u>	<u>65'113'803.09</u>



JAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2015– 31.12.2015	01.01.2014– 31.12.2014
	CHF	CHF
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		
Mietertrag	3'516'912.30	1'857'802.62
Ertrag Eintrittsgebühren	45'000.00	46'395.00
Ertrag Pension/Flex	222'819.19	61'716.95
Übriger Ertrag	146'709.88	67'517.97
Aktivierte Eigenleistung Kalkbreite	145'000.00	151'037.63
Bestandesänderung Diverses	30'882.07	-
Aktivierte Eigenleistung Zollhaus	200'068.13	-
Spenden	-	22'400.00
Ertrag Sponsoring	-	38'796.25
	4'307'391.57	2'245'666.42
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt/Reparaturen	-155'671.10	-1'567.75
Baurechtszins	-374'543.00	-196'485.25
Sachversicherungen/Abgaben/Gebühren	-33'997.25	-21'814.50
Einlagen Erneuerungsfonds	-560'000.00	-280'000.00
Übriger Liegenschaftenaufwand	-1'255.66	-13'635.00
	-1'125'467.01	-513'502.50
Personalaufwand		
Löhne	-1'087'312.50	-576'933.15
Sozialversicherungsaufwand	-153'117.95	-82'492.00
Übriger Personalaufwand	-4'844.60	-13'614.45
	-1'245'275.05	-673'039.60
Üblicher betrieblicher Aufwand		
Mietaufwand	-72'195.74	-67'735.50
Unterhalt/Reparaturen/Ersatz	-50'388.83	-43'106.56
Diverse Abgaben/Gebühren	-3'646.30	-10'966.12
Energie- und Entsorgungsaufwand	-74'059.29	-22'985.37
Verwaltungsaufwand und Honorare	-264'849.61	-99'893.81
Vorstandsentschädigung	-64'324.60	-47'869.00
Informatikaufwand	-46'815.18	-24'458.25
Werbeaufwand	-12'173.63	-21'513.30
Anlässe	-11'173.28	-10'737.08
Übriger Betriebsaufwand	-27'574.57	-30'982.90
	-627'201.03	-380'247.89
Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen	1'309'448.48	678'876.43
Abschreibungen auf das Anlagevermögen		
Abschreibung allgemein	-218'117.06	-197'721.72
Einlage Heimfallfonds	-313'000.00	-
	-531'117.06	-197'721.72
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern	778'331.42	481'154.71
Finanzerfolg		
Finanzaufwand	-938'932.61	-421'548.32
Finanzertrag	110'481.23	34'731.26
	-828'451.38	-386'817.06
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-16'378.01	-
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	91'311.01	-
	74'933.00	-
Jahresergebnis vor Steuern	24'813.04	-
Direkte Steuern	-8'199.30	-10'199.30
Jahresgewinn	16'613.74	84'138.35



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Anhang Jahresrechnung 2015

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Die von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung per 31.12.2014 ist aber nach wie vor gültig.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Finanzanlagen

Die Anteilscheine von Genossenschaften werden zum Nominalwert bewertet. Die Wertschriften Kunst am Bau sind zum Anschaffungswert ausgewiesen.

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, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

	2015	2014
2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen gegenüber Genossenschafterinnen	100'236.60	79'072.05
Debitor Pension/Flex	180.00	5'433.80
Forderung GVZ; Brandfall Kino	800'000.00	-
Debitor allgemein	626.40	18'449.16
Delkredere	-174.64	-
	900'868.36	102'955.01
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Aufwendungen	305'494.00	301'528.15
GVZ; Brandfall Kino	450'563.85	-
Amortisation Darlehen Mieterinnenausbauten	143'704.11	-
Noch nicht erhaltene Erträge	16'746.80	-
Heiz- und Nebenkosten	139'041.70	150'425.83
	1'055'550.46	451'953.98
2.3 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Rückzahlungsdarlehen im Folgejahr	200'000.00	-
Amortisation Hypothek im Folgejahr	500'000.00	-
	700'000.00	-
2.4 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Diverses	25'122.41	3'312.06
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	14'025.50	17'039.89
	39'147.91	20'351.95



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen	2015	2014
Ausstehende Baurechnungen	-	936'412.35
Brandfall Kino	332'004.21	-
Diverses	116'593.10	91'413.00
Vorausbezahlte Mietzinsen	185'808.71	204'998.87
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	139'071.60	143'430.85
	773'477.62	1'376'255.07
2.6 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Darlehen Kanton Zürich	809'000.00	-
Darlehen Stadt Zürich	900'000.00	-
	1'709'000.00	-
2.7 Rückstellungen		
Diverse Rückstellungen	40'000.00	-
Rückstellung Kunst am Bau	240'000.00	240'000.00
Erneuerungsfonds	840'000.00	280'000.00
Ordentlicher Solifondsbeitrag	37'346.50	12'708.00
Freiwilliger Solifondsbeitrag	10'500.00	-
	1'167'846.50	532'708.00

Der Solidaritätsfonds wird für Mietzinsreduktionen sowie als Garantie für nicht einbezahltes Genossenschaftskapital verwendet. Per 31. Dezember 2015 sind CHF 21'000 des nicht einbezahlten Genossenschaftskapitals durch den Solidaritätsfonds gedeckt.

3 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

3.1 Ausserordentlicher Ertrag	2015	2014
Bauabrechnung Verbindlichkeiten	68'576.70	-
Umbuchung Versicherungsprämien	20'160.00	-
Diverses	2'574.31	-
	91'311.01	-
3.2 Ausserordentlicher Aufwand		
Lohnaufwand 2014	13'087.50	-
Steuer- und Revisionsaufwand	3'290.51	-
	16'378.01	-

4 Langfristige Verträge

Für die Liegenschaft Kalkbreite besteht ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 6. Februar 2074. Der provisorische Baurechtszins im Jahr 2015 beträgt CHF 374'543.

5 Derivate Finanzinstrumente

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

	2015	2014
Kontraktwert	16'000'000.00	16'000'000.00
Wiederbeschaffungswert	-1'228'345.93	-908'297.60
6 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	37'003.95	18'208.35
7 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	63'503'559.00	59'777'654.75
8 Anzahl Mitarbeitende		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	9.5	6.2





REVISIONSBERICHT



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Kalkbreite für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Zürich, 15. April 2016

BDO AG

Monica González del Campo
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Isabel Gebhard
Zugelassene Revisionsexpertin



ANHANG

Veranstaltungen 2015

Veranstaltungen im Rosengarten-Programm

Samstag, 17.01.	Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite öffentliche Führung
Dienstag, 20.01.	Im Cluster wohnen Eine neue Wohnform für wen? Diskussion
Mittwoch, 04.02.	Privater Besitz oder kollektiver Konsum – tauschen, teilen, helfen, profitieren Diskussion
Freitag, 06.03.	1A. Eröffnung Eröffnung Theaterprojekt im Temporären Garten Zollstrasse **
Donnerstag, 19.03.	Leicht leben macht Spass (II) Rundgang/Diskussion
08./09.05.	1A. Das ist Norwegen Theaterprojekt im Temporären Garten Zollstrasse **
Sonntag, 10.05.	Muttertagskonzert mit dem Trio Corda Felice Konzert
Donnerstag, 21.05.	«Kalkbreite. Ein neues Stück Stadt» Buch-Vernissage
Samstag, 06.06.	Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite öffentliche Führung
Dienstag, 09.06.	Wie offen sind Genossenschaften? Podiumsdiskussion *
26./27.06.	1A. Grosses Kino Theaterprojekt im Temporären Garten Zollstrasse **
01.07.–05.07.	Open-Air-Ausstellung Zollhaus Ergebnis Architekturwettbewerb
Mittwoch, 02.09.	Vision zum Gewerbe, Ausschreibung zum «Forum» im Zollhaus
11./12.09.	1A. Restaurant Theater Theaterprojekt im Temporären Garten Zollstrasse **
Samstag, 26.09.	«Jedes Bild ist ein leeres Bild» Filmvorführung Ort: Kino XENIX
Samstag, 31.10.	Workshop Aussenräume Zollhaus
Mittwoch, 04.11.	Kommen und bleiben. Altersgerechtes Wohnen im Zollhaus Diskussion
Samstag, 14.11.	1A. Schluss Theaterprojekt im Temporären Garten Zollstrasse **
Mittwoch, 02.12.	«Weihnachts»-Spektakel im Temporären Garten Zollstrasse

* in Kooperation mit Plattform Genossenschaften

** in Kooperation mit Filiale watzdameyer

Darüber hinaus: am ersten Mittwoch des Monats «Zollhaus-Bar» zum informellen Austausch in der Amboss-Rampe oder im Temporären Garten Zollstrasse (Daten: 7.1., 4.3., 1.4., 6.5., 3.6., 5.8., 7.10.).

Statuarische Veranstaltungen der Genossenschaft

Dienstag, 19.05.	Plenum
Donnerstag, 04.06.	Generalversammlung

Mitarbeiterinnen Ende 2015

Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite

Baukommission Kalkbreite (bis Oktober)

Leitung	Astrid Heymann
	Res Keller
	Manuel Knuchel
	Nina Schneider
	Sabine Wolf

Koordination Gemeinrat/Gemeinwerk Kalkbreite

Suzanne Zahnd

Projektleitung Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite

Leitung (bis August)	Thomas Sacchi
Stv. Projektleitung	Pasquale Talerico

Drehscheibe Kalkbreite (DJs)

Leitung	Gehad Bayoumi
ab November	Vinca Dirlwanger
	Franz Eicher
ab März	Bettina Halter
	Thomas Sonderegger
bis November	Peter Wilken

Team Führungen

	Eva Enderlin
	Res Keller
bis September	Doro Sacchi
bis September	Thomas Sacchi
	Nina Schneider
	Dimphie Sloopers
	Pasquale Talerico
Leitung	Sabine Wolf

Drehscheibe Kalkbreite (Satelliten)

	Saba Mehari
	Anna Meyenberg
	Julie Palaganas
	Reto Tischhauser

**Projekt Zollhaus****Vorprüfung Projektwettbewerb Zollhaus**

Désirée Cuttat
Barbara Emmenegger
Daniel Gerber
Alex Goetz
Res Keller
Rüdiger Kreiselmayr
Jörg Lamster
Rahel Nüssli
Ralf Pahlisch
Dimphie Slooters

Projektleitung Zollhaus

ab Mai	Andreas Billeter
--------	------------------

Baukommission Zollhaus (ab Mai)

Rachelle Carroz
Anke Domschky
Leitung Jonathan Kischkel
Lotti Herrmann

Jury Projektwettbewerb Zollhaus

Tina Arndt (Ersatz)
Anke Domschky
Cornelia Gysel
Astrid Heymann
Corinna Heye (Ersatz)
Andreas Hofer
Pascal Hunkeler
Sabina Hubacher
Jonathan Kischkel
Vorsitz Ursula Müller
Thomas Sacchi
Christoph Stäger
Adrian Streich

Nutzungskommission Zollhaus (ab Mai)

Andreas Billeter
Rahel Nüssli
Nina Schneider
Leitung Rainer Thalmann
Sabine Wolf

Zentrale Organe**Vorstand**

Co-Präsidium	Astrid Heymann und Ruth Gurny
Präsidium ab 4.6.	Ruth Gurny
	Jonathan Kischkel
	Michael Mettler
	Tony Nüscheler
bis 4.6.2015	Doro Sacchi
ab 4.6.2015	Nina Schneider
	Rainer Thalmann
	Christine Wittlin

Geschäftsleitung

Leitung bis Juni	Res Keller
Leitung ab August	Lotti Herrmann
	Gehad Bayoumi
bis Juni	Thomas Sacchi
ab Mai	Andreas Billeter
	Sabine Wolf

Geschäftsstelle

Geschäftsführung bis Juni	Res Keller
Geschäftsführung ab August	Lotti Herrmann
Kommunikation und Partizipation	Sabine Wolf
Bewirtschaftung und Finanzen	Gehad Bayoumi
Administration	Alicia Ciprian
Administration ab Oktober	Anita Falda

Solifondskommission

Mirjam Schuler Bayoumi
Rainer Thalmann

Vermietungskommission

ab Juni	Doris Graf
bis Juni	Res Keller
ab August	Gehad Bayoumi
	Miriam Schuler Bayoumi
bis Juni	Doro Sacchi

Ombudsstelle

Ester Haas
Stephan Bernard

Verein Intendanz Kalkbreite

bis April	Yvonne Christ
ab Oktober	Tobias Gugg
	Madeleine Hirsch
ab Oktober	Jonathan Kischkel
ab Oktober	Simon Leuzinger
	Volker Schopp
Leitung	Sabine Wolf
bis September	Willi Wottreng



GENOSSENSCHAFT KALKBREITE

KALKBREITESTRASSE 2
8003 ZÜRICH
T +41 43 317 17 22
MAIL@KALKBREITE.NET
WWW.KALKBREITE.NET

