

kalkbreite

GENOSSENSCHAFT  
KALKBREITE

JAHRESBERICHT 2014



## INHALT

EINLEITUNG	3
PROJEKT ZOLLHAUS	4
WOHN- UND GEWERBEBAU KALKBREITE	6
KOMMUNIKATION	11
GENOSSENSCHAFT	12
FINANZEN	13
JAHRESRECHNUNG	14
REVISIONSBERICHT	17
ANHANG	18

## EINLEITUNG

Im Herbst 2007 erhielten wir als neu gegründete Genossenschaft den Zuschlag für das Baurecht und damit die Chance, unsere Vision eines zeitgemässen urbanen Wohn- und Gewerbebaus umzusetzen. Nach sieben Jahren grossen Engagements aller Beteiligten konnten wir im August 2014 den fertiggestellten und vollständig bezogenen Bau mit einem wunderbaren Eröffnungsfest einweihen. Das überwältigende Medienecho lässt den Besucherstrom bis heute nicht versiegen. Wir freuen uns sehr über diesen Zuspruch und die vielfältige Berichterstattung im In- und Ausland, die auch auf ein weit verbreitetes Interesse an neuen Wohn- und Lebensformen schliessen lässt.

Nach grösseren und kleineren Startschwierigkeiten hat sich der Betrieb im Haus auch dank dem unermüdlichen Einsatz unserer engagierten Mitarbeiterinnen hinter und vor dem Desk inzwischen gut eingespielt.

Die zahlreiche und aktive Teilnahme der Bewohnerinnen und Gewerbetreibenden an den monatlichen Gemeinratsitzungen freut uns besonders. Gemeinsam entwickelt die Hausgemeinschaft ihre Nachbarschaft und verhandelt ihre Anliegen und Ideen mit viel Verständnis füreinander. Der Neubau hat sich in ungewöhnlich kurzer Zeit mit Leben gefüllt und ist schon heute als selbstverständliches Stück Stadt aus dem Quartier nicht mehr weg zu denken.

Im September trat der Gestaltungsplan Zollstrasse in Kraft, und einen Monat später startete der offene, anonyme Architekturwettbewerb Zollhaus. Im Februar 2015 reichten 102 Architekturbüros aus dem In- und Ausland einen Projektvorschlag ein. Die Jury hat die Projekte an drei Tagen öffentlich intensiv diskutiert und freut sich darauf, das Ergebnis Ende Juni öffentlich präsentieren zu können.

Mit dem lang angekündigten Entscheid unseres Geschäftsführers Res Keller und des Projektleiters Thomas Sacchi, ab Mitte 2015 neue Wege zu gehen, haben wir uns – wenn auch mit einem weinenden Auge – auf die Suche nach ihren Nachfolgerinnen begeben. Wir haben beide Stellen inzwischen erfolgreich neu besetzen können und freuen uns auf die Zusammenarbeit mit der neuen Geschäftsführerin Lotti Hermann und Andreas Billeter, dem neuen Projektleiter Zollhaus. Herzlich Willkommen!

Nicht zuletzt sind auch unsere Gremien stetig im Wandel. Nach sechs Jahren und 107 Sitzungen wurde die Baukommission Kalkbreite aufgelöst und eine neue Baukommission Zollhaus eingesetzt, welche ihre Arbeit nach Bekanntgabe des Juryentscheidens aufnehmen wird. Mit der Aufgabe, die Vision der vielfältigen Nutzungen im Projekt Zollhaus umzusetzen, wurde die neu eingesetzte Nutzungskommission beauftragt. Im Vorstand haben sich Jonathan Kischkel, Michael Mettler und Tony Nüscherler inzwischen gut eingelebt. In diesem Jahr werden mit Doro Sacchi und mir nun die zwei letzten Gründungsmitglieder aus dem Vorstand zurücktreten und ihre Plätze für die Nachfolge frei machen.

Das Kalkbreite-Team ist für die kommenden Aufgaben gut gerüstet und freut sich auf ein lebhaftes und spannendes 2015.

Astrid Heyman, Präsidentin

## PROJEKT ZOLLHAUS

Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags, dem Inkrafttreten des Gestaltungsplans, der Genehmigung des Entwicklungskredits und der Ausschreibung des Architekturwettbewerbs wurden im Jahr 2014 die Fundamente für das Projekt Zollhaus gelegt.

### Kaufvertrag

Nachdem die Verhandlungen zwischen der Genossenschaft Kalkbreite, der SBB und der Stadt Zürich gegen Ende 2013 erfolgreich abgeschlossen werden konnten, begann das Zollhaus-Jahr am 6. Januar mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags für das Areal Zollstrasse West. Vorderhand bleibt das Areal noch im Besitz der beiden Grundeigentümerinnen SBB und Stadt Zürich, die Genossenschaft übernimmt es voraussichtlich im Sommer 2016.

### Gestaltungsplan

Am 8. Januar genehmigte der Gemeinderat der Stadt Zürich den Gestaltungsplan, den die SBB für die beiden Bauareale Zollstrasse Ost und West hatte ausarbeiten lassen. Der Gestaltungsplan gibt die technischen und räumlichen Rahmenbedingungen für das Projekt Zollhaus vor, er trat im September auf Beschluss des Regierungsrats in Kraft.

### Entwicklungskredit

Die Generalversammlung der Genossenschaft verabschiedete am 10. Juni einen Entwicklungskredit von CHF 1.15 Mio. zur Deckung der bis Juni 2015 für Projektentwicklung und Planung entstehenden Kosten.

### Wettbewerb

Aufgrund eines Offertverfahrens wurde das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich mit der Organisation und Durchführung des Architekturwettbewerbs beauftragt. Das Wettbewerbsprogramm wurde nach den Sommerferien vom Vorstand und von der Wettbewerbsjury genehmigt; im Oktober konnten wir den offenen, anonymen Wettbewerb mit über zweihundert angemeldeten Teilnehmerinnen aus dem In- und Ausland starten.

### Partizipation und Veranstaltungen

Anfang Jahr lagen die Ergebnisse aus den sechs Arbeitsgruppen als Grundlage für das Wettbewerbsprogramm vor. Am 11. April diskutierten die Arbeitsgruppen die Textentwürfe für die Vision und das Raumprogramm nochmals breit im Plenum und überarbeiteten sie anschliessend erneut, bevor wir das Projekt in der Veranstaltung «Vom künftigen Leben im Zollhaus» Mitte Mai öffentlich im Quartier vorstellten. Schon Anfang Juli diskutierten vier Gäste auf dem Podium zusammen mit einem rund 80-köpfigen Publikum die Visionen des «Hallenwohnens» und des «molekularen Wohnens», die im Zollhaus umgesetzt werden sollen. Die Veranstaltung war zugleich Auftakt zu der seither monatlich stattfindenden «Zollhaus-Bar» in der Amboss-Rampe, die dem Austausch zwischen Engagierten und Interessierten rund um das Zollhaus dient.

## Entwicklungskommission

Mit der Fertigstellung des Wettbewerbsprogramms war im Juni auch der Auftrag der Entwicklungskommission abgeschlossen. Die sechsköpfige Kommission hatte seit Juni 2013 den partizipativen Prozess zur Entwicklung der Visionen und des Raumprogramms gesteuert.

## Wettbewerbsgremium

Zur Steuerung der technischen Abklärungen sowie der Termine und Kosten in der Phase des Architekturwettbewerbs setzte der Vorstand Anfang Jahr das Wettbewerbsgremium ein, bestehend aus Astrid Heymann, Rüdiger Kreiselmayer, Thomas Sacchi und Dimphie Slooters. Im November wurde das Gremium um Jonathan Kischkel erweitert.

## Projektleitung

Rüdiger Kreiselmayer, der den Prozess seit Juni 2013 Projektleiter begleitete, die architektonische Machbarkeitsstudie erstellte und für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms verantwortlich war, legte sein Mandat als Projektleiter Ende Jahr nieder. Der Vorstand hatte im November beschlossen, für die Phasen der Projektierung und Ausführung des Bauprojekts mehr personelle Kapazitäten einzusetzen und eine Person einzustellen, die diese zur Verfügung stellen kann.

## Nachhaltigkeit

Mit der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms wurden die Nachhaltigkeitszielsetzungen auch für das Zollhaus in den Grundzügen formuliert. Parallel zur Erarbeitung des Nutzungskonzepts und der Projektierung sollen diese 2015 weiter entwickelt und phasenweise umgesetzt werden.



## WOHN- UND GEWERBEBAU KALKBREITE

Von April bis August zogen 250 Bewohnerinnen und 25 Gewerbebetriebe mit rund 200 Angestellten in die Kalkbreite ein. Nach sieben Jahren Projektentwicklung, Planung und Umsetzung unseres ersten Projekts konnten wir diesen Meilenstein Ende August mit einem grossen Eröffnungsfest feiern.

### Bauarbeiten

Dank dem milden Winter wurden Fassaden, Ausbaurbeiten und Umgebung der 1. Etappe an der Kalkbreitestrasse 10 und 12 zeitgerecht fertiggestellt, Anfang April konnten die ersten Wohnungen und Läden in diesem Hausteil bezogen werden. Einen Monat später wurde bereits die 2. Etappe an der Badenerstrasse 8 fertiggestellt und bezogen. Die Bewohnerinnen mussten in der ersten Zeit noch einiges an Baustellenlärm und einen stark eingeschränkten Bewegungsradius in Kauf nehmen: Dachgärten, Rue Intérieure, Halle und Hof waren noch nicht zugänglich, und auch das Betriebsteam konnte noch nicht vor Ort arbeiten.

Die Übergaben der Bauetappen 3 und 4 im Hausteil Badenerstrasse folgten im Juli und August. Die Bauabnahmen und Wohnungsübergaben verliefen dank der guten Planung durch die Bauleitung weitgehend reibungslos. Die Mängellisten bei der Übergabe beschränkten sich – mit wenigen Ausnahmen – auf Kleinigkeiten, die in kurzer Zeit behoben werden konnten. Der mit Spannung erwartete erste Winter in der Kalkbreite verlief problemlos, Heizung und Lüftung funktionierten einwandfrei. Nur die Warmwasserversorgung bereitete Sorgen und strapazierte die Toleranz und Geduld einiger Bewohnerinnen bis weit ins 2015.

### Baukommission

Die Baukommission bestritt im März, kurz vor dem Bezug der 1. Bauetappe, ihre 100. Sitzung. Bis Ende des Jahres folgten noch sieben weitere Sitzungen, in denen die letzten Ausbaurbeiten definiert wurden. Am 26. November traf sich die Baukommission zum letzten Mal und verabschiedete die provisorische Bauabrechnung, die mit einer Bausumme von CHF 62.5 Mio. im Rahmen der zuvor abgegebenen Prognosen blieben. Die definitive Bauabrechnung soll im Juni 2015 vorliegen.

### Vermietung der Wohnungen

Die Wohnungen wurden bereits 2013 vermietet, im Frühjahr 2014 mussten jedoch nochmals zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen und eine 1.5-Zimmer-Clusterwohnung ausgeschrieben werden, deren Mieterinnen kurz vor Bezug vom Vertrag zurückgetreten waren. Auf die Ausschreibung gingen insgesamt 53 Bewerbungen von Genossenschaftsmitgliedern ein – die Erstvermietungskommission hatte also wieder viel zu tun, um die Wohnungen gemäss den Kriterien der sozialen Durchmischung zu vergeben.

Dies war zugleich die letzte Aufgabe dieser Kommission, denn mit der Genehmigung des neuen Vermietungsreglements an der Generalversammlung vom 10. Juni wurde sie durch die neue, schlankere Vermietungskommission ersetzt.



## Solidaritätsfonds

Mit den ersten Mietzahlungen wurde erstmals der Solidaritätsfonds unserer Genossenschaft geäufnet. Im Frühjahr gingen zwei Gesuche um Reduktion des Anteilkapitals für Wohnraum ein, beide wurden von der Solifondskommission (Mirjam Schuler und Rainer Thalmann) genehmigt.

## Bezug der Gewerberäume

Bereits Anfang April konnten die Läden an der Kalkbreitestrasse den Betrieb aufnehmen. Im Mai und Juni öffneten die Betriebe am Rosengartenplatz ihre Türen, im Juli und August auch die an der Badenerstrasse. Mit der Eröffnung des Kinos am 22. August waren alle Läden, Gastrobetriebe, Praxen und Büros in Betrieb und die schätzungsweise 200 Arbeitsplätze an der Kalkbreite besetzt.

Zur Nutzung von Synergien und für gemeinsame Planungen wurde am 4. Februar der Gewerbeverein Kalkbreite gegründet, dem die meisten Mieterinnen und Mieter der Gewerberäume beigetreten sind.

Die neue Gewerbezone wurde von der Quartierbevölkerung sofort akzeptiert: Das Kino, die Cafés und die Bars waren vom ersten Tag an voll besetzt und auch die Läden und Praxen genossen einen regen Zulauf.

## Bezug der Aussenräume

Im Juni wurde auch die grosse Freitreppe, die vom Rosengartenplatz auf den Hof führt, für das Publikum freigegeben. Nachdem das öffentliche Interesse über Monate hinweg durch ein unvergleichliches Medienecho geweckt worden war, wirkte dies wie ein Dambruch: Täglich zogen hunderte Interessierte in den öffentlichen Hof, auf die Aussichtsterrasse sowie die eigentlich den Bewohnerinnen vorbehaltenen Dachgärten, um den Bau zu besichtigen und den Blick über die Stadt zu geniessen.

Ein überwältigendes Eröffnungsfest mit rund 10'000 Besucherinnen (siehe Kapitel Kommunikation) setzte am 22./23. August den Schlusspunkt unter die lange Planungs- und Bauphase und entliess den Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite in den Betrieb.

## Bewirtschaftung

Als erste «Deskjockeys» (DJs) nahmen im März Tom Hegi (Leitung), Sarah Hunziker und Thomas Sonderegger die Arbeit für das «Drehscheibe» genannte Betriebsteam Kalkbreite auf. Franz Eicher und Yvonne Christ stiessen im April und Mai dazu und vervollständigten das Team, das den Bezug und Betrieb des Neubaus steuerte.

Der neben dem Bezug der Wohn-, Gewerb- und Gemeinschaftsräume zu bewältigende Aufbau des Betriebs und die Einarbeitung in die für alle neuen DJ-Rollen führten zu Überlastungen und zu Spannungen innerhalb des Teams. Der Vorstand initiierte deshalb ab Oktober einen Analyse- und Entwicklungsprozess, der zu einem strukturellen Umbau der Betriebsorganisation führte, indem die Immobilienbewirtschaftung in die Aufgaben der Drehscheibe integriert wurde.

Dies hatte letztlich auch personelle Konsequenzen: Gegen Ende des Jahres trennte sich die Genossenschaft von Tom Hegi und Sarah Hunziker, Peter Wilken, der bis dahin temporär mitgearbeitet hatte, wurde fest für den Pensionsbetrieb eingestellt, und Gehad Bayoumi übernahm neben der Leitung des Bereichs Finanzen auch die Bewirtschaftung und die Teamleitung der Drehscheibe.

## Partizipation

Der Gemeinrat, die monatliche Versammlung der Kalkbreite-NutzerInnen, etablierte sich ausgezeichnet; die Versammlungen waren mit durchschnittlich 50–60 TeilnehmerInnen stets gut besucht. Zahlreiche Arbeitsgruppen bildeten sich, um z.B. die Bibliothek aufzubauen oder die Nutzungsregeln der Gemeinschafts- und Aussenräume zu definieren. Zudem diskutierte der Gemeinrat vielfältige Projekte für die noch nicht definierten «Boxen» und entschied schliesslich, den Betrieb eines Textilateliers, einer Malbox, eines Meditations- sowie eines Fitnessraums zu unterstützen. Rund um dem Einzug fanden im Tauschlager viele Möbel ein neues Heim, später übernahm die Jugendgruppe Mobs diese Kellerecke als Treffpunkt. Auch in den Aufbau weiterer Räume wie in den Musikraum «Soundz», die Sauna, die Werkstatt oder die gemeinschaftliche Cafeteria und Gartenküche steckten die BewohnerInnen viel ehrenamtliches Engagement.

Martin Furler trat als Koordinator im April zurück. Nina Schneider koordinierte und leitete die Versammlungen daraufhin allein, erhielt ab Juli aber Unterstützung von der neu gegründeten AG Gemeinrat.

Die BewohnerInnen und die Gewerbetreibenden beteiligten sich auch entscheidend und mit zahlreichen Aktionen am grossen Eröffnungsfest vom 22./23. August, das so zu einem Fest aller wurde.



## Nachhaltigkeit

Mit der Fertigstellung des Neubaus wurde auch das Nachhaltigkeitsmonitoring abgeschlossen. Jörg Lamster wurde beauftragt, die Phase Neubau mit der Gesamtprimärenergie- und CO<sup>2</sup>-Äquivalente-Bilanz für die Erstellung zu dokumentieren.

Im Auftrag der Stadt Zürich hat die Firma econcept das Projekt «Evaluation Kalkbreite» im Frühjahr 2014 mit einer ersten Befragung der zukünftigen Bewohner über ihre vorherigen Wohnsituation gestartet. Im Frühjahr 2015 nach Abschluss der Heizperiode wird eine zweite Befragungsrunde durchgeführt. Der Abschlussbericht soll im Herbst 2015 vorliegen.

Für die Erarbeitung der Grundlagen des Betriebsmonitorings wird der Vorstand 2015 eine Arbeitsgruppe mit den verantwortlichen Mitarbeitenden der Drehscheibe, interessierten Vertreterinnen des Gemeinrats, dem Projektleiter Kalkbreite und einer Vertretung aus dem Vorstand einsetzen. Auf Basis der Grundlagen wird das Monitoring an eine externe Firma/Person vergeben.

Die Bewohnerinnen von 16 Wohnungen bilden die Gruppe «Leicht Leben». Die Gruppe trifft sich seit Bezug periodisch zu einem Erfahrungsaustausch und stellte ihre Erkenntnisse an einer Veranstaltung im September öffentlich vor. Zukünftig will sie ihre Erfahrungen mit den übrigen Nutzerinnen der Kalkbreite teilen.



## KOMMUNIKATION

Das mediale Interesse an unserer Genossenschaft und unseren Projekten war überwältigend. Die Eröffnung des Wohn- und Gewerbebaus Kalkbreite weckte nicht nur nationales, sondern auch internationales Interesse. In verschiedenen Publikums- und Fachmedien erschienen Beiträge zu verschiedenen Aspekten des Projekts, vor allem unter den Gesichtspunkten einer partizipativen Planung, neuen Wohnformen sowie des gemeinschaftlichen Zusammenlebens.

Das hohe Interesse am Neubau Kalkbreite zeigte sich auch in der grossen Anzahl an Anfragen für Führungen, denen wir im Rahmen der zuvor im Gemeinrat vereinbarten Regelungen wo möglich nachkamen.

### Eröffnungsfest Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite

Das grosse, dreitägige Eröffnungsfest von Freitag 22. August (Kulturabend) über Samstag 23. August (offizielle Eröffnung und Quartierfest) bis Sonntag 24. August (BewohnerInnen-Zmorge und gemeinsames Aufräumen), wurde dank der wunderbaren Zusammenarbeit aller ein grosser Erfolg. Um die 10'000 Besucherinnen besuchten alleine am Samstag die Kalkbreite mit ihrem bunten Programm rund um die Bühne im Hof, die Initiativen der Bewohnerinnen sowie der Gewerbetreibenden. Eine besondere Ehre waren die Ansprachen der beiden Stadträte Daniel Leupi (Vorsteher Finanzdepartement) und André Odermatt (Vorsteher Hochbaudepartement) im Rahmen der offiziellen Eröffnung am Samstag Vormittag.

### Kulturintendanz Kalkbreite

Die Kulturintendanz Kalkbreite» organisierte 2014 zwölf Veranstaltungen im Rahmen des «Rosengarten-Programms» zu Kalkbreite, Zollhaus, Kultur und Quartier und blieb damit ein wichtiges Standbein der Öffentlichkeitsarbeit. Im Herbst konnte mit der SBB ein Gebrauchsleihvertrag über die Nutzung eines eingezäunten Parkplatzes an der Ecke Langstrasse/Zollstrasse abgeschlossen werden: Ab Januar 2015 steht das Areal der Genossenschaft als «Temporärer Garten Zollstrasse» für Veranstaltungen zur Verfügung.

Das seit Dezember 2010 laufende Kunst-und-Bau-Projekt mit dem Titel «Genossenschaften» des Hamburger Künstlers Christoph Faulhaber konnte einen weiteren Meilenstein bewältigen: am 24. September unterzeichneten Genossenschaft und Künstler eine Vereinbarung über die 24 Jahre währende Zusammenarbeit, tags darauf wurde das Preisgeld in Höhe von CHF 240'000.- wie im Kunstprojekt vorgesehen angelegt.

## GENOSSENSCHAFT

Die Genossenschaft wuchs im Jahr 2014 um rund 20% auf 1'058 Mitglieder. Der anhaltende Zustrom spiegelt das grosse Interesse und an unseren Lösungsvorschlägen für Fragen des Zusammenlebens, der Durchmischung und der Nachhaltigkeit.

### Erneuerung des Vorstands

Eine weitere Schritt zur Erneuerung des Vorstands brachte die Generalversammlung vom 10. Juni: Mit Manuel Knuchel und Sabine Wolf traten zwei Vorstandsmitglieder zurück, die sich seit der Gründung stark für den Aufbau der Genossenschaft und die Entwicklung des Projekts Kalkbreite engagiert hatten. Sabine Wolf zeichnet als Mitglied der Geschäftsleitung weiterhin für die Kommunikation verantwortlich.

Neu in den Vorstand wählte die Versammlung Jonathan Kischkel, Michael Mettler und Tony Nüscher. Der neue Vorstand übertrug das Präsidium in seiner ersten Sitzung nach der GV der bisherigen Co-Präsidentin Astrid Heymann.

### Wahl der Ombudsstelle

Die Generalversammlung wählte Esther Haas und Stephan Bernard, zwei erfahrene Fachpersonen in Mediation, als erste Ombudsstelle der Genossenschaft. Beide machten sich umgehend daran, die Stelle aufzubauen und ihre Arbeitsweise im Profil Ombudsstelle zu definieren. Bis zum Jahresende verzeichnete die Ombudsstelle eine Anfrage; der wohnungsinterne Konflikt konnte in einem Gespräch gelöst werden.

### Neue Reglemente

Neben den Wahlen waren in der Generalversammlung die Überarbeitung des Organisationsreglements und das neue Vermietungsreglement traktandiert. Mit den beiden Reglementen verabschiedete die Versammlung Anpassungen in der Organisation – vor allem im Kapitel Partizipation, in das die im Betrieb gemachten Erfahrungen einflossen – sowie die Regelungen für die Nutzung und Vermietung von Wohnungen nach dem Erstbezug.

### Aufbau der Geschäftsleitung

Anfang 2014 setzte der Vorstand als neues Organ zur Steuerung der operativen Geschäfte die Geschäftsleitung ein. Ihre Mitglieder waren Res Keller (Leitung), Rüdiger Kreiselmayer, Thomas Sacchi und Sabine Wolf. Als Leiter der Drehscheibe Kalkbreite war ab März auch Tom Hegi Mitglied der Geschäftsleitung, Ende Jahr wurde er durch Gehad Bayoumi abgelöst.

## Veränderungen in der Geschäftsstelle

Im Rahmen der Betriebsreorganisation wurde die Immobilienbewirtschaftung Ende Jahr in den Aufgabenbereich der Drehscheibe Kalkbreite verschoben. Gehad Bayoumi blieb für die Bewirtschaftung und den Bereich Finanzen zuständig, musste zugunsten seiner neuen Funktion als Teamleiter der Drehscheibe aber administrative Aufgaben abgeben.

Seit November unterstützt Alicia Ciprian die Geschäftsstelle und übernimmt viele Aufgaben in der Administration und Buchhaltung.



## FINANZEN

Der Bezug des Wohn- und Gewerbebaus Kalkbreite brachte auch grosse Veränderungen im Finanzwesen mit sich: Mit der Inbetriebnahme des Gebäudes wuchsen sowohl Ertrag als auch Aufwand auf mehr als das Dreifache an.

Da in den ersten Monaten des Betriebs deutlich weniger Unterhaltsarbeiten anfielen als angenommen und auch die Finanzierungskosten etwas unter den Erwartungen lagen, können wir per Ende 2014 statt des budgetierten Verlusts einen Gewinn ausweisen. Erstmals seit der Genossenschaftsgründung schreiben wir somit schwarze Zahlen und können die Aufbaukosten der letzten Jahre abzuschreiben beginnen.

## JAHRESRECHNUNG

<b>BILANZ</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	CHF	CHF
Flüssige Mittel und Wertschriften		
Kasse	1'061	796
Post-/Bankguthaben	1'408'966	146'506
	<hr/>	<hr/>
	1'410'027	147'302
Forderungen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	102'955	80
Übrige kurzfristige Forderungen	49'597	204'738
	<hr/>	<hr/>
	152'552	204'818
Vorräte	2'235	1'036
Aktive Rechnungsabgrenzungen	451'954	-
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<hr/> <b>2'016'768</b>	<hr/> <b>353'156</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen (Anteilscheine Geschäftspartner)	13'000	13'000
Mietzinskaution	15'255	15'227
Wertschriften Kunst und Bau	238'034	-
Mieterausbauten (langfristige Forderungen)	2'332'161	1'350'174
	<hr/>	<hr/>
	2'598'450	1'378'401
<b>Mobile Sachanlagen</b>		
Mobiliar und Einrichtungen	117'544	1'545
Büromaschinen, EDV-Anlagen	98'306	38'113
	<hr/>	<hr/>
	215'850	39'658
<b>Immobilien Sachanlagen</b>		
Bauprojekt Kalkbreite	59'777'655	46'859'519
Bauprojekt Zollhaus	384'925	105'689
	<hr/>	<hr/>
	60'162'580	46'965'208
<b>Immaterielle Anlagen</b>		
Aufbau und Projektentwicklung	120'156	240'310
	<hr/>	<hr/>
	120'156	240'310
<b>Total Anlagevermögen</b>	<hr/> <b>63'097'036</b>	<hr/> <b>48'623'577</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<hr/> <b>65'113'804</b>	<hr/> <b>48'976'733</b>

## JAHRESRECHNUNG

<b>BILANZ</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	CHF	CHF
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179'890	45'152
Verbindlichkeiten Bauprojekt	68'577	72'385
Andere Verbindlichkeiten	33'060	3'307
	<hr/>	<hr/>
	281'527	120'844
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'027'826	5'050'821
Vorausbezahlte Mietzinsen	204'999	-
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	143'431	-
	<hr/>	<hr/>
	1'376'256	5'050'821
<b>Total Fremdkapital kurzfristig</b>	<hr/> <b>1'657'783</b>	<hr/> <b>5'171'665</b>
Depositenkonti	2'249'078	1'196'745
Hypotheken	36'500'000	20'489'856
Darlehen	19'414'234	18'893'102
Rückstellungen	520'000	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Total Fremdkapital langfristig</b>	<b>58'683'312</b>	<b>40'579'703</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<hr/> <b>60'341'095</b>	<hr/> <b>45'751'368</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	4'829'306	3'366'100
Bilanzverlust		
Vortrag	-140'735	-78'751
Jahreserfolg	84'138	-61'984
	<hr/>	<hr/>
	-56'597	-140'735
<b>Total Eigenkapital</b>	<hr/> <b>4'772'709</b>	<hr/> <b>3'225'365</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<hr/> <b>65'113'804</b>	<hr/> <b>48'976'733</b>

## JAHRESRECHNUNG

<b>BETRIEBSRECHNUNG</b>	<b>01.01.2014- 31.12.2014</b>	<b>01.01.2013- 31.12.2013</b>
<b>Betriebsertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>	CHF	CHF
Mietertrag	1'857'803	35'245
Ertrag Eintrittsgebühren	46'395	30'005
Ertrag Pension/Flex	61'717	-
Übriger Ertrag	67'518	13'944
Bestandesänderung Bauprojekt Kalkbreite	151'038	381'735
Bestandesänderung Immaterielle Anlagen	-	138'555
Bestandesänderung Zollhaus	-	105'689
Spenden	22'400	20'000
Ertrag Sponsoring	38'796	-
	<u>2'245'667</u>	<u>725'173</u>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz	-1'568	-
Baurechtszins	-196'485	-
Sachversicherungen / Abgaben / Gebühren	-21'815	-
Einlagen Erneuerungsfonds	-280'000	-
Übriger Liegenschaftenaufwand	-13'635	-
	<u>-513'503</u>	<u>-</u>
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne	-576'933	-361'084
Sozialversicherungsaufwand	-82'492	-41'677
Übriger Personalaufwand	-13'614	-6'582
	<u>-673'039</u>	<u>-409'343</u>
<b>Üblicher betrieblicher Aufwand</b>		
Mietaufwand	-67'737	-44'842
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz	-43'107	-4'061
Sachversicherungen / Abgaben / Gebühren	-10'966	-1'059
Energie- und Entsorgungsaufwand	-22'985	-4'474
Verwaltungsaufwand	-99'894	-71'394
Vorstandsentschädigung	-47'869	-44'474
Informatikaufwand	-24'458	-994
Werbeaufwand	-21'513	-1'226
Anlässe	-10'737	-73'940
Übriger Betriebsaufwand	-30'983	-4'172
	<u>-380'249</u>	<u>-250'636</u>
<b>Betriebserfolg vor Steuern, Zinsen, Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>678'876</b>	<b>65'194</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-197'722</b>	<b>-124'320</b>
<b>Finanzerfolg</b>		
Finanzaufwand	-421'548	-140
Finanzertrag	34'731	-
	<u>-386'817</u>	<u>-140</u>
Ausserordentliche Erträge	-	949
Direkte Steuern	-10'199	-3'667
<b>Jahreserfolg</b>	<b>84'138</b>	<b>-61'984</b>

## 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 und Erfolgsrechnung) der Genossenschaft Kalkbreite für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 9. Mai 2014 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

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, 7. Mai 2015

BDO AG

  
 Monica González del Campo

Leitende Revisorin  
 Zugelassene Revisionsexpertin

  
 ppa. Isabel Gebhard

Zugelassene Revisionsexpertin

**Beilagen**

Jahresrechnung

## ANHANG

### Veranstaltungen 2014

#### Veranstaltungen im Rosengarten-Programm

Donnerstag, 16.01.	Kino-Vielfalt oder Kannibalisierung?   Kino im Kreis 4   Diskussion
Samstag, 15.02.	Baustellenführung   Neubau Kalkbreite
Donnerstag, 20.03.	Quartiersspaziergang «Hard»   Exkursion
Donnerstag, 10.04.	Blut- und Honigbienen   Information & Diskussion
Donnerstag, 08.05.	Hofgesang mit tütterli   A-cappella-Konzert
Montag, 19.05.	Vom künftigen Leben im Zollhaus   Diskussion
Mittwoch, 28.05.	Genossenschaftlicher Spaziergang   Exkursion
Mittwoch, 02.07.	Wohnvision – oder Illusion?   Diskussion
Fr.-So., 22.-24.08.	Eröffnung Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite   Eröffnungsfest
Donnerstag, 04.09.	Leicht Leben macht Spass (I)   Diskussion
Samstag, 27.09.	Herbst Bal Folk mit Le Chat qui Danse   Tanzveranstaltung
Donnerstag, 20.11.	Jagen – warum und wozu?   Gespräch

### Mitarbeiterinnen Ende 2014

#### Zentrale Organe

##### Vorstand

Co-Präsidium/Präsidium	Astrid Heymann Ruth Gurny
ab 10.06.	Jonathan Kischkel
Co-Präsidium, bis 10.06.	Manuel Knuchel
ab 10.06.	Michael Mettler
ab 10.06.	Tony Nüscherler Doro Sacchi
	Rainer Thalmann Christine Wittlin
bis 10.06.	Sabine Wolf

##### Geschäftsleitung

März - November	Tom Hegi
Leitung	Res Keller Rüdiger Kreiselmayer Thomas Sacchi Sabine Wolf

##### Solifondskommission

	Mirjam Schuler
	Rainer Thalmann

##### Vermietungskommission

	Res Keller
	Doro Sacchi
	Mirjam Schuler

##### Geschäftsstelle

Geschäftsführung	Res Keller
Bewirtschaftung und Finanzen	Gehad Bayoumi
Administration, ab November	Alicia Ciprian

##### Verein Intendanz

	Yvonne Christ
	Martin Furler
	Madeleine Hirsch
Leitung	Sabine Wolf
	Willi Wottreng
Mitarbeit	Volker Schopp

## Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite

**Baukommission Kalkbreite**

Leitung	Astrid Heymann
	Res Keller
	Manuel Knuchel
	Nina Schneider
	Sabine Wolf

**Erstvermietungskommission Kalkbreite**

	Désirée Cuttat
	Rüdiger Kreiselmayr
Leitung	Doro Sacchi
	Mirjam Schuler
	Christine Wittlin

**Koordination Gemeinrat/Gemeinwerk Kalkbreite**

	Nina Schneider
bis April	Martin Furler

**Projektleitung Neubau Kalkbreite**

Projektleitung	Thomas Sacchi
Assistenz	Pasquale Talerico

**Drehscheibe Kalkbreite**

ab Mai	Yvonne Christ
ab April	Franz Eicher
Leitung, März - Dezember	Tom Hegi
März - Dezember	Sarah Hunziker
ab März	Thomas Sonderegger

## Projekt Zollhaus

**Entwicklungskommission Zollhaus (bis Juni)**

	Désirée Cuttat
	Barbara Emmenegger
	Felix Hanselmann
Leitung	Corinna Heye
	Jörg Lamster
	Dimphie Slooters

**Wettbewerbsgremium Zollhaus**

	Astrid Heymann
ab November	Jonathan Kischkel
	Rüdiger Kreiselmayr
	Thomas Sacchi
	Dimphie Slooters

**Projektleitung Zollhaus**

Rüdiger Kreiselmayr
---------------------

GENOSSENSCHAFT KALKBREITE

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