

Jahresbericht 2008



Inhalt

1. Geschäftsbericht 2008	
1.1. Rückblick	3
1.2. Vision / Identität	3
1.3. Das Gelingen	3
1.4. Mitglieder.....	3
1.5. Projekt.....	4
1.6. Netzwerk	5
1.7. Arbeit in den Gremien.....	6
2. Jahresrechnung	
2.1. Jahresrechnung	7
2.2. Revisionsbericht.....	10
3. Ausblick	
3.1. Zielsetzungen für das Jahr 2009	11

Genossenschaft Kalkbreite
Kalkbreitestrasse 2
CH 8003 Zürich
Tel +41 433 17 17 22
mail@kalkbreite.net
www.kalkbreite.net

Titelfoto:
Tag der offenen Tür im Rosengarten, 25.10.2008.
Foto: Volker Schopp, Zürich.

1. Geschäftsbericht 2008

1.1. Rückblick

Was im Jahr 2007 mit der Genossenschaftsgründung und dem erfreulichen Zuschlag für das Baurecht auf dem Kalkbreiteareal begonnen hatte, wurde auch im Jahr 2008 ein gutes Stück weiter vorangetrieben; das Projekt nimmt Gestalt an. Vorstand, Geschäftsstelle und diverse Mitwirkende der Genossenschaft haben 2008 weitere intensive Aufbauarbeit geleistet. In Kürze:

- Zusammen mit der Stadt wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben und ein Architekturwettbewerb ausgelobt, welcher Ende Februar 2009 entschieden wurde. Parallel dazu wurden Verhandlungen über den Baurechtsvertrag aufgenommen.
- Auf organisatorischer Ebene wurden Strukturen definiert, mit denen nicht nur die Genossenschaft aufgebaut, sondern zugleich mit Beteiligung interessierter GenossenschafterInnen Raum- und Nutzungskonzepte für den künftigen Planungsprozess erstellt werden konnten.
- Im September 2008 wurde das ehemalige Restaurant Rosengarten auf dem Kalkbreite-Areal bezogen. Mit einem breiten Veranstaltungsangebot trägt es seither sowohl zur kulturellen Belebung des Quartiers als auch zur thematischen Auseinandersetzung über Ziele und Inhalte des Projekts Kalkbreite bei.

1.2. Vision / Identität

Unser Ziel ist klar: Das Areal Kalkbreite soll baulich und sozial wieder in den städtischen Kontext eingebunden werden und zu einem lebendigen Zentrum heranwachsen. Mit einem Identitätsfindungsprozess haben wir festgelegt, wer dies Areal künftig beleben wird; siehe „Identität der Genossenschaft Kalkbreite“. Dementsprechend richten wir unsere künftige Planung aus.

1.3. Das Gelingen

Wir verstehen Nachhaltigkeit als Leitfaden für unser gesamtes Bauprojekt und damit als integralen Bestandteil des gesamten Planungs-, Realisierungs- und Betriebsprozesses. Unter der Leitung der Fachstelle Nachhaltigkeit wurde ein Themenkatalog erstellt, der sämtliche Zielsetzungen der Genossenschaft enthält und als Bestandteil des Wettbewerbsprogramms wesentliche Grundlage für die bisherige Planung war. (Für die folgende Planungszeit soll er im Sinne eines transparenten Monitoring zu einem Arbeitsinstrument erweitert, auf unserer Website publiziert und laufend aktualisiert werden.) Das Instrument soll fortlaufend verfeinert und periodisch aktualisiert werden. Es dient der Erfolgskontrolle unserer Zielsetzungen und der Kommunikation.

1.4. Mitglieder

Seit ihrer Gründung genießt die Genossenschaft in weiten Kreisen Vertrauen, Zusppruch und Unterstützung. Die vielfältigen Aktivitäten und Veranstaltungen führten zu einer starken Medienpräsenz, was sich wiederum in einem rasanten Mitgliederwachstum niederschlug: bis Ende 2008 zählte die Genossenschaft rund 150 Mitglieder.

Ausblick: Diese Form des Marketings und die Strategie des „sanften Wachstums“ führen wir auch im Jahr 2009 fort.

1.5. Projekt

Die Ende 2007 von der Genossenschaft Kalkbreite (GK) und dem Amt für Hochbauten (AHB) in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie wurde im ersten Quartal 2008 vom Architekturbüro Ryf aus Zürich weiterbearbeitet. Es wurden verschiedenste Varianten entwickelt, berechnet, einander gegenübergestellt und in Diskussion mit dem Amt für Städtebau verfeinert.

Am 28. März 2008 konnten wir die drei in Frage kommenden Varianten dem Baukollegium der Stadt Zürich vorstellen. Das Baukollegium, ein Rat der Weisen in Fragen des Städtebaus, war mit den Varianten und der vorgesehenen Dichte der Bebauung einverstanden und gab grünes Licht für den Wettbewerb.

Parallel zur Machbarkeitsstudie wurde intensiv am Wettbewerbsprogramm gearbeitet. Thomas Sacchi und Astrid Heymann entwickelten zusammen mit dem AHB in unzähligen Sitzungen und E-Mails das detaillierte Wettbewerbsprogramm. Es mussten die genauen Anforderungen der VBZ definiert werden, ein Kompromiss mit den zuständigen Ämtern zu den Lärmfragen gefunden, die Parkplatzfrage gelöst, ein Testprojekt zur Definition der Nachhaltigkeits- und Kostenfragen entwickelt und das Wettbewerbstool erfunden werden.

Zusammen mit dem AHB wurde eine Jury, bestehend aus 6 Fachpreisrichtern (ArchitektInnen) und 5 SachpreisrichterInnen – 4 Menschen von der Genossenschaft und 1 Person von der Liegenschaftenabteilung – bestimmt. An einer Begehung im „Dreieck“ und im „Karthago“ brachten wir der Jury unsere Ideen und Vorstellungen näher, was dazu beitrug, dass sie sich stark mit dem Projekt befasste und sich bei der Mitgestaltung des Programms engagierte.

Parallel dazu wurde von der AG Raumprogramm unter der Leitung von Res Keller das definitive Raumprogramm fertig gestellt und von der Fachstelle Nachhaltigkeit die endgültige Version der Nachhaltigkeitsanforderungen definiert.

Kurz vor der Ausgabe des Wettbewerbs wurde vom Amt für Städtebau die angestrebte Ausnutzung noch einmal in Frage gestellt, da ihnen die vorgesehenen 17'000 m² Geschossfläche zu hoch waren. In einer eiligst einberufenen Sitzung wurde das Ganze nochmals diskutiert und der Kompromiss von „min. 15'500m² Geschossfläche“ ins Programm aufgenommen. Der Wettbewerb konnte, mit einer kleinen Verzögerung, am 18. Juli 2008 den über 160 angemeldeten Teams ausgeben werden. Die den Teams angebotene Fragerunde wurde rege genutzt, 130 Fragen gingen ein und wurden von den Organisatoren beantwortet.

Am Abgabetermin am 10. Dezember 2008 gaben 55 Teams ihre Pläne und Arbeiten ab.

Ausblick: Nach der detaillierten Vorprüfung der Projekte und nach 4 intensiven öffentlichen Jurytagen wurde am 27. Februar 2009 das Projekt „ARPA“ vom Zürcher Büro Müller Sigrist Architekten einstimmig zum Sieger gewählt. Alle 9 prämierten Projekte werden vom 15. bis 17. Mai 2009 in einer Ausstellung an der Kalkbreitestrasse 33 der Quartierbevölkerung gezeigt.

Bis nach den Sommerferien 2009 wird das Projekt gemäss den Vorgaben der Jury und der Genossenschaft überarbeitet und noch einmal der Jury präsentiert. Anschliessend erarbeitet das Planungsteam zusammen mit der Projektleitung und der Baukommission bis Anfang 2010 das Vorprojekt. Parallel dazu wird vom AHB der Gestaltungsplan erarbeitet und mit der Liegenschaftenabteilung des Stadt Zürich der Baurechtsvertrag ausgehandelt.

1.6. Netzwerk

Kommunikation, Rosengarten

Der Genossenschaft Kalkbreite ist es wichtig, informativ, offen und regelmässig zu kommunizieren – nach innen gegenüber ihren Mitgliedern, nach aussen gegenüber einer je nach Thema näheren oder weiteren Öffentlichkeit (Quartier, Stadt, Region). Entsprechend dem Informationsgehalt und der erwarteten Reichweite haben sich für die Kommunikation verschiedene „Gefässe“ etabliert (Website, Informationsveranstaltungen, „Themen“-Veranstaltungen im Rosengarten, Newsletter, Infomails, Pressearbeit zu lokaler und überregionaler (Fach)Presse.)

Eine Auswahl der Aktivitäten im Jahr 2008:

- Am 7. Februar 2008 waren die Quartierbevölkerung und Interessierte ins Gemeinschaftszentrum Aussersihl geladen, um vom Amt für Hochbauten und der Genossenschaft aus erster Hand Informationen über das Projekt Kalkbreite zu erhalten.
- Seit September 2008 ist die Genossenschaft im Rosengarten präsent. Nebst dem Büro der Genossenschaft sind in Untermiete der Verein umverkehrR, der Stadtzürcher Heimatschutz und Esther Haas eingezogen.
- Im Oktober hat die Intendanz Rosengarten ihr Veranstaltungsprogramm gestartet: mit einem Tag der offenen Tür, einem Abend zum ehemaligen Rosengarten, einer Weihnachtsveranstaltung mit Walliser Sagen und nicht zuletzt einer Ausstellung zum Fotowettbewerb Kalkbreite.
- Die an den Rosengarten angrenzende Parzelle – ehemals Parkplätze für VBZ-Tramchauffeure – konnte die Genossenschaft im November 2008 in einem Gebrauchsleihvertrag von der Stadt übernehmen.

Wichtig ist uns, dass die Kommunikation nicht nur in eine Richtung läuft, sondern auch Meinungen und Stimmungen von den Genossenschaftsmitgliedern und aus der Bevölkerung eingeholt werden. Auch hierzu haben wir „Gefässe“ etabliert („Themen“-Veranstaltungen im Rosengarten mit anschliessender Bar zum gemeinsamen Austausch, Umfragen, Fotowettbewerb, Foto-Aktion „Use Cases“, etc).

Ausblick: Eine stets aktualisierte Website, eine gute Kommunikation mit unseren GenossenschaftlerInnen, Partnern, dem Quartier und der Presse sowie ein attraktives Veranstaltungsprogramm im Rosengarten sind auch 2009 die zentralen Zielsetzungen unserer Kommunikation.

Wir beleben das Grundstück neben dem Rosengarten mit einem temporären Garten: gemeinsam mit drei Landschaftsarchitektinnen wurde ein Nutzungs- und Pflanzungskonzept entwickelt, um das Grundstück ab 2009 als Sommersitzungszimmer und Sonnenterasse nutzen zu können.

1.7. Arbeit in den Gremien

Wir haben uns zu einer eigentlichen kleinen Firma entwickelt. Rund 15 Personen waren 2008 regelmässig für die Kalkbreite am Werk. Arbeitsbereiche, Arbeitsweisen und Kompetenzen der Ressorts sowie die Entschädigung der Mitarbeitenden haben wir in Organisations- und Entschädigungsgrundsätzen festgehalten.

Vorstand

Durch den Beschluss der Generalversammlung vom Mai 2008 hat der Vorstand Sabine Wolf als neues Vorstandsmitglied gewonnen. Sie hat sich ab sofort für das Ressort Kommunikation verantwortlich gezeigt, hat den Prozess der Website-Aktualisierung vorangetrieben und versorgt die Genossenschaft seither mit professioneller Medienarbeit. Die weiteren Vorstandsmitglieder sind Manuel Knuchel (Präsident), Astrid Heymann, Felix Pfeifer, Martin Lassner und Doro Sacchi.

Geschäftsstelle

Im April 2008 hat Kurt Zurgilgen das Sekretariat übernommen. Seither ist er, zusammen mit dem Geschäftsführer Res Keller, für die Sicherstellung der operativen Geschäftsführung und den Betrieb des Rosengartens zuständig. Beide führen die finanziellen Geschäfte, betreuen die Mitglieder und vernetzen gegen innen wie aussen. Die Zweiteilung innerhalb der Geschäftsstelle hat sich bewährt. Der Projektleiter, Thomas Sacchi, ist für die Organisation und Koordination des Bauplanungsprozesses verantwortlich und pflegt den Kontakt zu den externen Partnern Stadt, VBZ etc.

Ressorts

Zur Bearbeitung spezifischer, temporär aktueller Themen wurden jeweils Verantwortliche bestimmt oder Begleitgruppen eingesetzt. Sie arbeiteten ab Sommer 2008 innerhalb des Ressorts „Raum & Struktur“ an folgenden Themen:

- **Zentrale Dienste:** Die Dienstleistungsangebote und gemeinschaftlich genutzten Bereiche wurden definiert, Marktanalysen erstellt und betriebswirtschaftliche Konzepte für die Zentralen Dienste erarbeitet.
- **Grosshaushalt:** Der Raumbedarf, die Betriebsform und die Stellung innerhalb der Genossenschaft wurde geklärt.
- **Mobilität:** Die Zielsetzung einer autoarmen Überbauung an der Kalkbreite wurden formuliert und mit den verantwortlichen Abteilungen der Stadt diskutiert. Ein Mobilitätskonzept liegt in einer ersten Fassung vor.
- **Contracting:** Die Möglichkeit wurde untersucht, durch Contracting die Planung und den Betrieb der Haustechnikinstallationen zu optimieren, um den zukünftigen Energieverbrauch zu minimieren.
- **Projektpartner:** Ausschreibungsunterlagen wurden erarbeitet, um potentielle Projektpartner im Bereich Retail, Gastronomie und Kultur zu finden.

Um diese thematischen Arbeiten innerhalb der Genossenschaft breiter abzustützen, wurden die einzelnen Themen von Begleitgruppen aus interessierten GenossenschafterInnen begleitet.

Ausblick: Unser Ziel ist es, vor Ende des Jahres 2009 sowohl das Grobkonzept der Zentralen Dienste als auch die Ausgestaltung und Einbindung des Grosshaushaltes in die Kalkbreite erarbeitet zu haben. Zudem gehen wir davon aus, bis dahin unsere grossen Projektpartner im Gewerbe gefunden zu haben.

2. Jahresrechnung

2.1. Jahresrechnung

BILANZ

(CHF)

31.12.2008

AKTIVEN

Umlaufvermögen

A. Flüssige Mittel und Wertschriften

Kasse	282
Post-/Bankguthaben	<u>26'308</u>
	26'590

B. Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	688
Forderungen gegenüber Steuerbehörde	<u>385</u>
	1'073

C. Aktive Rechnungsabgrenzungen

Aktive Rechnungsabgrenzungen	<u>12'032</u>
	12'032

Total Umlaufvermögen

39'695

Anlagevermögen

D. Finanzanlagen

Kautionen	<u>15'035</u>
	15'035

E. Mobile Sachanlagen

Mobilien und Einrichtungen	11'673
Büromaschinen, EDV-Anlagen	<u>8'927</u>
	20'600

F. Immoblie Sachanlagen

Bauprojekt Kalkbreite	<u>153'054</u>
	153'054

Total Anlagevermögen

188'689

G. Aktivierter Aufwand

Aufbau und Projektentwicklung	<u>70'805</u>
	70'805

TOTAL AKTIVEN

299'189

BILANZ

(CHF)

31.12.2008

PASSIVEN

Fremdkapital kurzfristig

AA. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'543
Verbindlichkeiten gegenüber Steuerbehörde	891
Andere Verbindlichkeiten	<u>23'007</u>
	25'441
BB. Passive Rechnungsabgrenzungen	
Passive Rechnungsabgrenzungen	<u>11'811</u>
	11'811
Total Fremdkapital kurzfristig	<u>37'252</u>

Eigenkapital

CC. Kapital	
Genossenschaftskapital	264'000
DD. Bilanzgewinn	
Jahresverlust	<u>-2'063</u>
	-2'063
Total Eigenkapital	<u>261'937</u>
TOTAL PASSIVEN	<u>299'189</u>

Zürich, 7. April 2009

ERFOLGSRECHNUNG

(CHF)

5.10.2007 -
31.12.2008

Betriebsertrag aus Lieferungen und Leistungen

Ertrag Eintrittsgebühren	27'800
Mietertrag	10'670
Übriger Ertrag	215
Bestandesänderung Bauprojekt Kalkbreite	151'724
Bestandesänderung Aktivierter Aufwand	101'150
	<hr/> 291'559

Personalaufwand

Löhne	-185'038
Sozialversicherungsaufwand	-18'345
Übriger Personalaufwand	-830
	<hr/> -204'213

Sonstiger Betriebsaufwand

Raumaufwand	-14'600
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz	-2'195
Transportaufwand	-46
Sachversicherungen / Abgaben / Gebühren / Patente	-2'331
Energie- und Entsorgungsaufwand	-475
Verwaltungsaufwand	-16'544
Informatikaufwand	-1'426
Werbeaufwand	-19'766
Übriger Betriebsaufwand	-118
	<hr/> -57'501

Betriebserfolg vor**Steuern, Zinsen, Abschreibungen (EBITD)**

29'845

Hertrag

29'845

Finanzerfolg

Finanzaufwand	-67
Finanzertrag	1'135
	<hr/> 1'068

Direkte Steuern des Unternehmens**-172****Abschreibungen****-32'804****Jahresverlust**

-2'063

2.2. Revisionsbericht

Ein Unternehmen der RevivTrust-Gruppe

Fasser & Leuenberger AG	Selnaustrasse 15	T +41 44 283 88 88
Steuerberatung	CH-8001 Zürich	F +41 44 283 88 00
Buchhaltung	Postfach 2276	E info@f-l.ch
Wirtschaftsprüfung	CH-8022 Zürich	www.f-l.ch



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **Genossenschaft Kalkbreite, 8003 Zürich**

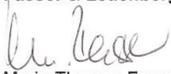
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Genossenschaft Kalkbreite für das den Zeitraum vom 5. Oktober 2007 bis 31. Dezember 2008 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 24. April 2009
Fasser & Leuenberger AG


Marie-Therese Fasser
(Revisorin/
leitende Revisorin)


Jürg Leuenberger
(Revisionsexperte)

Beilagen:
- Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung)

3. **Ausblick**

3.1. Zielsetzungen für das Jahr 2009

Wir werden auch im Jahr 2009 weiterhin auf verschiedenen Ebenen präsent sein, um das Projekt voranzutreiben. Unsere Schwerpunkte nochmals in Kürze:

- Mit dem Siegerteam des Architekturwettbewerbs und dem Amt für Hochbauten werden wir die Zusammenarbeit organisieren, das Projekt überarbeiten und bis Anfang 2010 das Vorprojekt ausarbeiten. Dazu setzen wir eine Projektleitung und eine Baukommission ein.
- Der Gestaltungsplan wird zusammen mit dem AHB und den Architekten ausgearbeitet.
- Die Verhandlungen über den Baurechtsvertrag werden wir mit der Liegenschaftsabteilung weiter vorantreiben.
- Mit Beteiligung interessierter GenossenschafterInnen werden wir weitere Konzepte erarbeiten und Diskussionen führen über künftige Wohnformen und über die Nutzung der Terrasse.
- Mit einer Ausschreibung werden wir unsere künftigen Projektpartner finden für das Restaurant und den Laden am Rosengartenplatz.
- Im und um den Rosengarten werden wir mit einem breiten Veranstaltungsangebot die thematische und kulturelle Auseinandersetzung weiterführen.
- Über unsere Website, über Newsletter und Medienpräsenz werden wir laufend über unser Tun berichten.

In noch grösseren, zugegeben optimistischen Schritten gedacht, werden wir bis Frühjahr 2010 den Baurechtsvertrag in der Tasche haben, werden ab Sommer 2011 mit Bauen beginnen, auf dass die Mieterinnen und Mieter zu Beginn 2013 einziehen können.

Zürich, im Mai 2008

Vorstand Genossenschaft Kalkbreite
Astrid Heymann, Manuel Knuchel, Martin Lassner, Felix Pfeifer,
Doro Sacchi, Sabine Wolf

Geschäftsstelle Genossenschaft Kalkbreite
Res Keller, Thomas Sacchi, Kurt Zurgilgen

Revisionsstelle
Fasser & Leuenberger AG, Zürich

