

JAHRESBERICHT 2010

baugenossenschaft mehr als wohnen

EDITORIAL

Liebe Mitglieder und Interessierte

Das dritte Geschäftsjahr war geprägt durch wesentliche Schritte bei der Realisierung unseres ambitionierten Vorhabens aber auch durch bedeutende Erkenntnisse, die wir gewinnen und vermitteln konnten. Der Baurechtsvertrag wurde abgeschlossen und vom Gemeinderat der Stadt Zürich mit grosser Mehrheit genehmigt. Zu Beginn des Jahres wurde die Dialogphase mit einer städtebaulichen Überarbeitung abgeschlossen, worauf das Vorprojekt angegangen werden konnte. Als nächstes haben wir ein Auswahlverfahren für die Wahl eines Totalunternehmers durchgeführt, was die Grundlage für die anfangs 2011 stattfindenden Verhandlungen bildete. Schliesslich sind wichtige Erkenntnisse insbesondere im Bereich der Energieerzeugung sowie der Lüftungskonzepte zu erwähnen, die für andere Genossenschaften ebenfalls von grosser Bedeutung sind. So ist unsere



Genossenschaft trotz vieler zu lösender Probleme auch im dritten Geschäftsjahr voll auf Kurs.

Die hohe Komplexität unseres Projektes - aber auch unsere eigenen hohen Anforderungen an die Genossenschaft als Lern- und Innovationsplattform des gemeinnützigen Wohnungsbaus - forderte alle Beteiligten und wird diese auch weiterhin fordern.

Das Hunziker-Areal wartet auf mehr als wohnen: Freepostcard aus der Serie 1

Mit der Anstellung von Martin Schmid als Projektleiter Bau haben wir uns personell verstärkt und weiter professionalisiert. Gestärkt hat uns auch die Verschlankung der Organisation und die Konzentration auf die kritischen Pfade. Die Bearbeitung von Fragen und Projekten, in welche wir auch unsere Mitglieder oder spätere Interessenten/innen einbeziehen wollen, wurde auf die Zeit nach dem Baustart verschoben. Dies im Bewusstsein, dass zu lange partizipative Prozesse Risiken bergen und zu unbefriedigenden Ergebnissen führen können; die Kunst liegt im Finden des richtigen Zeitpunkts.

Unsere Kultur des Dialogs und der Kooperation hat spürbar zu guten Ergebnissen sowie auch zu einer guten Zusammenarbeit innerhalb der Gremien geführt. Diese gilt es zu erhalten und zu pflegen, damit wir genügend „Schnauf“ und Energie haben – was es bestimmt noch braucht, bis das Quartier mit Bewohnenden und Arbeitenden belebt werden wird.

Ich danke im Namen des Vorstandes allen Beteiligten für Ihr Engagement für unsere Vision.

Peter Schmid, Präsident

MITGLIEDER UND GREMIEN

Neue juristische Mitglieder

Die Baugenossenschaften Brunnenhof und Luegisland sowie die Flumroc AG wurden neu als Mitglieder aufgenommen.

Generalversammlung

An der zweiten ordentlichen Generalversammlung am 22. Juni im Swissôtel Zürich-Oerlikon präsentierte mehr als wohnen den Stand der Arbeiten am Vorprojekt. Die GV bewilligte einstimmig einen Kredit von CHF 180 Mio. zur Realisierung der Überbauung auf dem Hunziker-Areal. Zudem genehmigte sie Jahresbericht und -rechnung 2009 und wählte Roger Ryffel (Baugenossenschaft Vitasana) und Lorenz Meng (GEWOBAG) in den Vorstand.

Vorstand

In acht Sitzungen befasste sich der Vorstand neben den ordentlichen Geschäften eines Genossenschaftsvorstandes mit folgenden wichtigen Themen:

- Genehmigung des Baurechtsvertrags mit der Stadt Zürich
- Diskussion und Genehmigung des Finanzierungskonzepts und Auswahl der Banken, die das finanzierende Bankenkonsortium bilden (ZKB, UBS, ABS und Migros Bank)
- Entscheid über das weitere Realisierungsverfahren und die TU-Evaluation sowie Vorentscheid, welche Firmen einbezogen werden
- Regelmässige Information durch die Baukommission über die Projektentwicklung; Genehmigung des Vorprojekts
- Verteilung der Erdgeschossnutzung und Bestimmung der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen
- Erste Diskussion über die Benennung der Strassen und Plätze
- Diskussion und Beschluss über das Mobilitätskonzept und eine Voreingabe
- Genehmigung des Konzepts Kunst und Bau sowie Freigabe der ersten Tranche

Von einer Reise nach Wien und dem Besuch innovativer genossenschaftlicher Bau- und Wohnprojekte konnte der Vorstand viele konkrete Anregungen und Ideen mitnehmen. Diese fliessen zeitgerecht in die Planung ein.

Geschäftsleitung

An insgesamt 17 Sitzungen befasste sich die Geschäftsleitung mit folgenden Themen: Koordination aller Tätigkeiten, Führung und Überwachung des Projekts, Erscheinungsbild und Öffentlichkeitsarbeit, Kontakt und Zusammenarbeit mit Partnern und weiteren Interessierten, Organisation aller Veranstaltungen, Vorbereitung der Geschäfte des Vorstands.

Baukommission

Es fanden 25 ordentliche Baukommissionssitzungen statt. Für die intensive Vorprojektphase wurden vorübergehend zwei Ausschüsse gebildet, die je zwei Architekturteams betreuten.

Ausschuss Finanzen und Controlling

Der Ausschuss befasste sich an fünf Sitzungen mit folgenden Themen:

- Konzeptionelle Fragen der Finanzierung
- Gestaltung des Businessplans und Vorbesprechung des Budgets 2011
- Diskussion der Quartalsabschlüsse und des Jahresabschlusses
- Überprüfung und Anpassung der Risikobeurteilung an die aktuelle Situation
- Überprüfung der Reglemente und Aufgaben/Kompetenzen sowie der Leistungsaufträge/Pflichtenhefte der verschiedenen Gremien
- Diskussion der wichtigsten Risiken und kritischen Pfade der Genossenschaft

Finanzierungsausschuss

Der Ausschuss führte Gespräche mit Banken und weiteren Geldgebern mit dem Ziel, ein Finanzierungspaket zu schnüren.

Themenkonferenz/Themen- und Arbeitsgruppen

Die Arbeit der Themenkonferenz und der Themengruppen wurde am 15.06.2010 im Rahmen des Echoraums 5 abgeschlossen und verdankt. Alle bisher entwickelten Ideen wurden bewertet und bilden die Basis für weitere Diskussionen.

DAS PROJEKT AUF DEM HUNZIKER-AREAL

Nachdem im Vorjahr in der Dialogphase in grossen Teamworkshops die Situation bereinigt worden war, arbeiteten die Baukommission und verschiedene Ausschüsse im 1. Quartal 2010 daran, die Grundlagen zu schaffen, damit die Architekturbüros ihre Häuser optimieren konnten. Dazu gehörte die vertragliche Aufteilung des Gesamtprojekts auf die verschiedenen Büros, die Definition der Schnittstellen im Gesamtprojekt (Umgebung, Tiefgarage, Terminplan), die Definition gemeinsamer Standards, eine Überprüfung des Raumprogramms und ein detailliertes Briefing für die einzelnen Häuser. Parallel dazu wurden aufgrund von Offerten und Präsentationen die Fachplanerteams ausgewählt. Im Frühling startete das Vorprojekt.



Architekturmodell

Die Notwendigkeit, die Baukosten zu einem möglichst frühen Zeitpunkt auf dem angestrebten tiefen Niveau zu sichern, führte zu intensiven Diskussionen über das Realisierungsmodell und den Einbezug von Generalunternehmungen in die weitere Projektierung.

Mit einer Präqualifikation wurde das Feld möglicher Unternehmungen auf vier reduziert. Eine davon entschloss sich, nicht am Verfahren teilzunehmen. Bereits im Juni gaben dann die Allreal, die Halter und die Karl Steiner AG

eine erste Kostenbeurteilung ab und lieferten wertvolle Hinweise für die Optimierung des Projekts. Per Ende September konnte das Vorprojekt auf einem für diese Phase ausgesprochen detaillierten Stand abgeschlossen werden. Neben der Verfeinerung der Grundrisse bearbeiteten die Architekten mit der Bauträgerschaft, der Baumanagementfirma b+p und den Spezialisten eine Vielzahl relevanter Querschnittsthemen von der Altlastensanierung bis zur Veloparkierung. Eine besondere Rolle spielten Energiefragen. Hier leistete mehr als wohnen umfangreiche Grundlagenarbeit, welche die Genossenschaft am 6. Echoraum einem breiten Publikum vorstellte. Auch betriebliche Fragen, die für das Bauprojekt relevant sind, wurden geklärt.

Ende Jahr reichte mehr als wohnen das Mobilitätskonzept zur vorgezogenen Bewilligung ein. Damit gewinnt die Genossenschaft bezüglich einer heiklen politischen Frage mit grossen baulichen Auswirkungen (Grösse der Tiefgarage) vor dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren Planungssicherheit.

Quasi unter dem Weihnachtsbaum präsentierten uns die drei Realisierungsunternehmungen ihre Offerten. Die Verhandlungen darüber folgten erst im Jahr 2011. Doch eine erste Beurteilung zeigte bereits, dass die Baugenossenschaft ihre ambitionierten Baukostenziele voraussichtlich erreichen wird.

Baurechtsvertrag:

Am 14. Juli 2010 genehmigte der Gemeinderat von Zürich unseren Baurechtsvertrag. Dieser konnte im September unterzeichnet werden.

Finanzierung:

Nachdem die Finanzierung der ersten Phase durch unsere Mitglieder gesichert wurde, bedurfte es für die Vorprojektphase weiterer Mittel. Einerseits leistete die Stadt Zürich ein Darlehen von CHF 1.9 Mio. (vorfinanziert durch die Stiftung Solidaritätsfonds des SVW) und andererseits erklärten sich die UBS, ZKB, Migros Bank und ABS bereit, die Zwischenfinanzierung sicherzustellen. Die definitive Finanzierung kann erst nach den Vorentscheiden der anderen Finanzierenden (Fonds de roulement, Pensionskasse der Stadt Zürich und Wohnbauförderung von Kanton und Stadt Zürich) im Frühling 2011 geregelt werden. Umso mehr freute es uns, dass der Fonds de roulement Ende Jahr einen positiven Bescheid auf unser Gesuch gab, und auch, dass einige Genossenschaften ihre Darlehen beim Fonds de roulement zu unseren Gunsten vorzeitig zurückzahlten. Damit kompensierten sie die gemäss Parlamentsbeschluss reduzierten Zahlungen des Bundes und halfen, den Fonds zu entlasten.

Betrieb

Neben diversen Anfragen zu möglichen EG-Nutzungen auf dem Hunziker-Areal wurde konkret über die vier Grundstufenklassen (Kindergarten), eine Kita mit vier Gruppen sowie über das Siedlungsrestaurant verhandelt. Ebenso fanden erste Gespräche mit verschiedenen Institutionen für mögliche Wohnnutzungen statt.

Mit der Stadt verhandelten wir die Übernahme des bestehenden Pavillons im Nordosten des Geländes durch unsere Geschäftsstelle auf anfangs 2011.

Partner

Die Zusammenarbeit mit unseren Partnern wurde erfolgreich weitergeführt:

Die Fachhochschule Nordwestschweiz erarbeitete mit einer Gruppe von Studierenden ein Konzept für die Nahversorgung im Quartier.

Das BWO veröffentlichte den ersten Bericht über die Entwicklung unseres Projekts auf dem Hunziker-Areal.

In Zusammenarbeit mit dem irap (Institut für Raumentwicklung) der HS Rapperswil wird Urban farming bereits vor Bezug auf dem Hunziker-Areal umgesetzt.

Die Age-Stiftung unterstützt eine Untersuchung der infras zum umliegenden Quartier, verschiedenen möglichen Formen der Freiwilligenarbeit und Wohnformen im Alter. Die Studie wird im April 2011 Resultate liefern, welche die Diskussion in allen Gremien und die Weiterentwicklung eines Betriebskonzepts unterstützen werden.

Im umliegenden Quartier entstanden erste Kontakte wie z.B. mit der Schule Leutschenbach, die als direkter Nachbar an einer Zusammenarbeit sehr interessiert ist.

VERANSTALTUNGEN

Am 4. März liess die Arbeitsgruppe e-Plattform vier Anbieter von Online-Informationssystemen ihre Lösungen präsentieren.

Der 4. Echoraum vom 30. März im Hotel Marriott Zürich Nord informierte über Gebäudehülle und -technik. Im April haben die Architekturteams und Fachplaner anschliessend in einem Workshop die Anregungen aus dem Echoraum im Hinblick auf das Vorprojekt verarbeitet.

Der 5. Echoraum vom 15. Juni fand auf dem Hunziker-Areal statt. Er verschaffte einen Überblick über die aktuellen und neu zu bearbeitenden Ideen und Themen und lud zur Diskussion ein. Für den lockeren Austausch danach bot sich das Nachtessen vor Ort vom Grill.

Am 2. November wurde das Vorprojekt offiziell abgeschlossen und gefeiert: mehr als wohnen lud alle Beteiligten zum Meilenstein-Apéro ein und präsentierte die erste Freepostcard-Serie.

Am 6. Echoraum vom 16. November im Swissôtel Zürich-Oerlikon konnten die Teilnehmer von den neusten Erkenntnissen zu Haustechnik und Energiefragen profitieren. Dabei wurden Themen wie die Gesamtenergiebilanz, Low Exergie und die 2000-Watt-Gesellschaft vorgestellt.

PERSONELLES, MEDIEN

Personelles

Mit der Anstellung von Martin Schmid als Projektleiter Bau ab Juli 2010 sind nun 3 Mitarbeitende für die Baugenossenschaft im Einsatz. Sie werden verstärkt durch Beauftragte, die längerfristige Aufgaben für die Genossenschaft wahrnehmen. Zu erwähnen sind H.C. Daeniker, der uns bei der Information, und Jörg Lamster, der uns in Energie- und Nachhaltigkeitsfragen unterstützt.

Informationsarbeit

Mit vier Newslettern wurden unsere Mitglieder, Partner und weitere Interessierte über die wichtigsten Ereignisse informiert. Die Anzahl Abos und damit das Interesse steigen stetig.

„Häuser im Dialog – ein Quartier entsteht“ erschien im Mai als Regelwerk für den Städtebau. Das Büchlein, herausgegeben von der arge futurafrosch und duplex architekten, erläutert auf 64 Seiten die städtebaulichen Leitlinien.

Die erste Freepostcard-Serie wurde am 02.11.10 herausgegeben und erntete ein ausgezeichnetes Echo. Weitere Serien und Einzelkarten werden in den nächsten Jahren folgen und als Sammlerstücke sicher sehr gefragt sein.

Über das Projekt und seinen Entwicklungsstand wurde in der nationalen und internationalen Fachpresse berichtet, das Interesse ist gross. Im Weiteren beteiligen wir uns an einem Filmprojekt von Rolf Günter, der die Entwicklung des Quartiers Leutschenbach in den nächsten Jahren mit Kurzfilmbeiträgen dokumentiert.

JAHRESABSCHLUSS 2010

Bilanz und Erfolgsrechnung per 31.12.2010

Aktiven in CHF		2010	2009
1. Umlaufvermögen (Kurzfristig verfügbare Aktiven)	Kasse	876.60	420
	PC Konto	181'263.45	2'129'290
	Bankkonti	358'350.35	
	Beteiligungen	5'000.00	
	Forderungen	2'192.75	236
	Transitorische Aktiven	3'811.70	3'293
		551'494.85	2'133'240
2. Aktivierter Aufwand	Gründungs-/Organisationsaufwand	179'800.03	179'800
	Wettbewerb Jury Grundlagen	654'156.46	654'156
	Dialogphase	2'472'365.95	2'000'473
	Vorprojekt	2'448'658.16	
		5'754'980.60	2'834'430
Total		6'306'475.45	4'967'670

Passiven in CHF		2010	2009
1. Fremdkapital kurzfristig	Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
	Kreditoren allgemein	23'786.65	254'442
	Kreditoren Bau	220'660.30	192'452
	Andere kurzfristige Verbindlichkeiten:		
	Löhne	8'085.05	2'126
	Vorstandshonorare	30'420.60	39'558
	Kreditor AHV, UVG, KTG, SVW	645.95	45'606
	Finanzverbindlichkeiten	1'600'000.00	
	Passive Rechnungsabgrenzung:		
	Transitorische Passiven	109'645.60	148'254
		1'993'244.15	682'438
2. Fremdkapital langfristig	Darlehen	1'900'000.00	1'900'000
3. Eigenkapital (Grundkapital)	AK Genossenschaften/Partner	2'398'000.00	2'353'000
	AK Einzelmitglieder	15'000.00	32'000
		2'413'000.00	2'385'000
Gewinnvortrag		231.30	231
Betriebsgewinn 2010		-	
Total		6'306'475.45	4'967'670

Erfolgsrechnung (Ertrag / Aufwand) in CHF		2010 Budget 2010	%	2009
1. Übrige Erträge	Diverses	5'518.70		10'500
	Aufwandsaktivierung	2'920'550.65		2'531'041
	Zinsertrag PC-Konto	858.05		421
		2'926'927.40		2'541'962
2. Verwaltungsaufwand	Personalkosten	177'695.87	155'000	140'422
	Büroaufwand	24'741.00	50'000	23'619
	Beratungsaufwand	880.00	40'000	30'935
	Organkosten	39'563.74	60'000	46'092
		242'880.61	305'000	241'068
3. Projektaufwand	Organisationsaufwand	62'954.12	80'000	209'007
	Personalaufwand Projekt	155'853.57	365'000	
	Wettbewerb Jury Grundlagen	28'708.27		647'528
	Dialogphase	345'995.11	150'000	1'412'812
	Vorprojekt	1'997'809.57	2'750'000	23'118
	Projekte	3'009.25	100'000	8'386
		2'594'329.89	3'445'000	2'300'851
4. Finanzierungsaufwand	Zinsen & Kontospesen	62'041.90	60'000	7
		62'041.90	103.40%	7
5. Steuern & Abgaben		27'675.00		34
6. Total Aufwand		2'926'927.40	3'810'000	2'541'962
7. Betriebsgewinn		-		
Total		2'926'927.40	2'926'927.40	2'541'961.52
Die Vorstandsentschädigung beträgt CHF 61'634				
Für die Baukommission wurden total CHF 158'372 aufgewendet zu 6. Der gesamte Aufwand wurde per Jahresende aktiviert.				



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 37 66
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der**

Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft mehr als wohnen für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Zürich, 22. März 2011

BDO AG

Philipp Egger

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Mónica González del Campo

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

**Beilagen
Jahresrechnung**

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

STATISTIK

MITGLIEDER UND ORGANE

EINTRITTE JURISTISCHE MITGLIEDER

- Baugenossenschaft Brunnenhof
- Baugenossenschaft Luegisland
- Flumroc AG

MITGLIEDERBESTAND

<u>Jahr</u>	<u>Mitglieder</u>	<u>davon BGs</u>
2010	66	54
2009	63	52
2008	51	46

VORSTAND

Werner Brühwiler
Ruth Buchholz
Albert Deubelbeiss
Otto Frei
Hans Haug, Vizepräsident
Ueli Keller
Gerold Loewensberg
Alex Martinovits
Lorenz Meng
Roger Ryffel
Peter Schmid, Präsident
Peter Schneider
Stephan Theurillat
Claudia Thiesen
Felix Zimmermann

GESCHÄFTSLEITUNG

Andreas Hofer, Geschäftsleitung Bereich Bau
Peter Schmid, Präsident, Leitung
Monika Sprecher, Geschäftsleitung Betrieb

GESCHÄFTSSTELLE

Patrizia Reimann
Martin Schmid
Monika Sprecher

BAUKOMMISSION

Ruth Buchholz
Nathanea Elte
Andreas Hofer
Martin Schmid
Peter Schmid
Claudia Thiesen
Heiri Weidmann, Leitung
Vertretung b+p baurealisation ag
Vertretung Architektenteam Städtebau

AUSSCHUSS FINANZEN UND CONTROLLING

Hans Haug
Hugo Köpfl
Roger Ryffel, Leitung
Peter Schmid
Monika Sprecher
Felix Zimmermann

FINANZIERUNGS AUSSCHUSS

Otto Frei
Hans Haug
Peter Schmid, Leitung

THEMENKONFERENZ (bis Juni 2010)

Werner Brühwiler, Leitung Themengruppe Technologie
Ruth Buchholz, Leitung Themengruppe Nutzung
Otto Frei, Leitung Themenkonferenz und Themengruppe Ökonomie
Andreas Hofer
Monika Sprecher
David Weisser, Themengruppe Ökologie

INFORMATION

Verantwortlich: Monika Sprecher
Mitarbeit: H.C. Daeniker

baugenossenschaft mehr als wohnen
Hagenholzstrasse 106
8050 Zürich
Tel. 044 325 40 40
Fax 044 325 40 44
info@mehralswohnen.ch
www.mehralswohnen.ch

Redaktion: Monika Sprecher/H.C. Daeniker
Auflage: 200 Exemplare
Datum: Mai 2011