

JAHRESBERICHT 2011

baugenossenschaft mehr als wohnen



Foto: Ursula Meisser

EDITORIAL

Liebe Mitglieder und Interessierte

Das vierte Geschäftsjahr unserer jungen Baugenossenschaft war ein typisches Zwischenjahr: Die grundlegenden Eckwerte des Projekts waren gegeben, aber wir mussten noch ganz viel regeln, damit das Werk auch umgesetzt werden kann. Im Zentrum unserer Arbeit standen das Bauprojekt, das Baugesuch, die Verhandlungen zur definitiven Finanzierung sowie der Entscheid für einen Totalunternehmer als unseren Partner bei der Realisierung des Vorhabens.

Die Komplexität unseres Projektes forderte auch in dieser Phase ihren Tribut. So konnte das Haustechnik-Konzept erst nach weiteren „Schlaufen“ zu einem nun hoffentlich definitiven Ergebnis geführt werden. Die Preisverhandlungen mit dem TU und die Erarbeitung der dazu notwendigen Grundlagen führten zu zeitlichen Verzögerungen, und es mussten einige Krisen gemeinsam gemeistert werden, bis es zur Übereinstimmung mit unseren Zielvorstellungen und Ende November zum erfolgreichen Abschluss mit der Steiner AG kam. Gleichzeitig traf die Baubewilligung ein. Die wenigen Auflagen zeigten, wie seriös und gut die Planern/innen gearbeitet haben. Und während drei Monaten konnten wir anhand der Visierstangen die Dimensionen der kommenden Baukörper erahnen.

Natürlich haben wir diesen Meilenstein wie viele andere gebührend gefeiert. Unvergesslich bleibt auch der Auftritt von Quynh Dong im abendlichen Dauerregen, die als Teil des Kunstprojektes unser Gelände mit Musik und Licht für kurze Zeit verzauberte. So können wir auf ein Jahr zurückblicken, das uns und unsere Partner/innen in vielerlei Hinsicht gefordert, uns aber auf dem Weg zur Realisation wesentlich weiter gebracht hat.

Dafür gilt es zu danken. Ohne die grosse Arbeit und Unterstützung von ganz vielen Beteiligten wären diese Schritte nicht möglich gewesen. Herzlichen Dank!

Und nun freuen wir uns, im neuen Jahr endlich eine Baustelle sehen zu können.

Peter Schmid, Präsident

MITGLIEDER UND GREMIEN

Generalversammlung

An der dritten ordentlichen Generalversammlung am 31. Mai 2011 im Swissôtel Zürich-Oerlikon präsentierte mehr als wohnen den Stand der Arbeiten. Spezielle Materialisierungen wie Einsteinmauerwerk, Dämmbeton oder Holz wurden vorgestellt sowie verschiedene Projekte mit unseren Partnern. Stephan Theurillat wurde verabschiedet; er ist bei der Wogeno und infolgedessen auch bei mehr als wohnen aus dem Vorstand ausgeschieden. Angesichts der immer noch stattlichen Zahl von Vorstandsmitgliedern wurde keine Nachfolge gewählt. Die BDO AG wurde als Revisionsstelle bestätigt.

Vorstand

In sieben Sitzungen befasste sich der Vorstand neben den ordentlichen Geschäften unter anderem mit folgenden wichtigen Themen:

- Ziele der Baugenossenschaft
- TU-Entscheid (Kosten, Terminplan, Optimierungen, Vertragsabschluss)
- Konzept Kunst und Bau
- Platz- und Strassenamen
- Ideen und Regelung für Genossenschaftsfonds und Reglement Anteilkapital
- Energie-Contracting-Vertrag mit ewz
- Erkenntnisse aus der Sozialraumpotentialanalyse der INFRAS

Geschäftsleitung

An insgesamt 16 Sitzungen setzte sich die Geschäftsleitung mit folgenden Themen auseinander: Gesamtkoordination im Projekt, Finanzierung und TU-Vertrag, organisatorische Planung bis zum Bezug, Planung der Veranstaltungen, Zusammenarbeit mit Partnern, Freiwilligenarbeit und Vorbereitung der Vorstandssitzungen.

Baukommission

Es fanden 18 ordentliche Baukommissionssitzungen statt. Bis zur Baueingabe im Juli arbeiteten die im Jahr 2010 gegründeten Ausschüsse intensiv mit den Architekturteams. Danach fanden eine Reihe von technischen Koordinationsbesprechungen statt, bei denen vor allem das Haustechnikkonzept überarbeitet und bereinigt wurde. Ebenso verhandelte ein technischer Ausschuss das Contracting-Angebot von ewz bis zur Vertragsreife Ende Jahr.

TU-Vertragsverhandlungen

Die Verhandlungen mit der Steiner AG wurden durch eine Verhandlungsdelegation des Vorstands geführt. Das Baumanagementbüro b+p und eine beigezogene Juristin unterstützten uns dabei fachlich.

Ausschuss Finanzen und Controlling (Fiko)

Die Fiko befasste sich an drei Sitzungen mit Fragen der Finanzierung, Anpassung des Businessplans und Erstellung des Budgets 2012. Zudem nahm sie die Zwischenabschlüsse und Kennzahlen zur Kenntnis. Weitere wichtige Themen waren die Risikobeurteilung, die Überprüfung der Reglemente, die Überarbeitung der Unterschriftenregelung und das Festlegen der Aktivierungslimiten.

Finanzierungsausschuss

Bereits im Vorjahr führte der vom Vorstand eingesetzte Ausschuss die ersten Gespräche mit Banken zur Finanzierung des Projekts. Dessen Grösse verlangt eine Konsortialfinanzierung: Verschiedene Banken schliessen sich zusammen und treten uns gegenüber als Konsortium auf. Zentral für die Auswahl war die Bereitschaft, bereits in der Vorphase bei der Finanzierung mitzuhelfen, ohne auf die üblichen Sicherheiten abstellen zu können. Die Alternative Bank Schweiz ABS, Migros Bank, UBS und die Zürcher Kantonalbank erklärten sich bereit, unter diesen Bedingungen ein Konsortium zu bilden. Zur Sicherung der Liquidität gewährte die UBS einen Kredit von CHF 6.5 Mio. Im Berichtsjahr konnten die Vorarbeiten für eine definitive Finanzierung vorangetrieben werden mit dem Ziel, nach Erteilung der Baubewilligung sowie der definitiven Zusagen der Wohnbauförderung den Kreditvertrag 2012 unterzeichnen zu können.

Kunstkommission

In insgesamt acht Sitzungen wurde das Konzept „mehr als kunst“ erarbeitet, das Kuratorium für Phase 1 ausgewählt und die Vorbereitung der Phase 2 diskutiert. Fünf mögliche Kuratoren/innen präsentierten sich am 3. März im Rahmen eines Echoraums im Cabaret Voltaire einer Jury und interessierten Genossenschaftler/innen.

Für Phase 1 entschied sich die Jury für Irene Grillo und Stefan Wagner. Sie „beispiel(t)en“ mit einem Budget von CHF 80'000 das Hunziker-Areal bis kurz vor Baubeginn und lenk(t)en so die Aufmerksamkeit auf das Areal, seine Geschichte und seine Zukunft.

Ab März betrieb Karin Freitag begleitend dazu auf unserer Webseite einen Blog.

Die Kuratoren für die zweite Phase (ab Baubeginn) werden anfangs 2012 bestimmt.

DAS PROJEKT AUF DEM HUNZIKER-AREAL

Projekt

Ab Anfang Jahr verhandelte die Baugenossenschaft mehr als wohnen die drei Angebote von Total-unternehmern. Anfang März wurde der Entscheid zur Zusammenarbeit mit der Steiner AG (ehemals Karl Steiner AG) gefällt und kommuniziert. Unmittelbar danach nahmen Vertreter der Steiner AG an den Besprechungen mit den Architekturteams teil und lernten so das komplexe Projekt und die Beteiligten kennen.

Parallel zu diesen Verhandlungen liefen die Planungsarbeiten am Architekturprojekt weiter. Die Architekturteams überarbeiteten die Grundrisse und den Wohnungsschlüssel, präzisierten die Materialisierung und entwickelten mit den Fachplanerteams die haustechnischen und statischen Konzepte. Für spezielle Materialisierungsvarianten fanden Gespräche mit Unternehmungen und Produktanbietern statt; für die beiden Holzbauten wurde eine Unternehmersubmission vorgezogen, um Kostensicherheit zu erhalten. Im Mai traf der positive Entscheid zum Mobilitätskonzept ein, und Anfang Juli konnte das Baugesuch bei den Ämtern eingereicht werden.

Die ursprüngliche Absicht, gleichzeitig mit dem Baugesuch den Totalunternehmervertrag abzuschliessen, erwies sich als zu ambitioniert. Die verschiedenen Planstände seit der Totalunternehmerofferte führten zu laufenden Kosten- und Ausmassänderungen, und gewisse haustechnische Konzepte erwiesen sich als zu wenig ausgereift und mussten überarbeitet werden. Gemeinsam mit der Steiner AG beschlossen wir deshalb, die Arbeit am Projekt zu unterbrechen und parallel zum Baubewilligungsverfahren die Spezifikationen, die Kosten und den Totalunternehmer-Vertrag zu bereinigen. Diese Verhandlungen beanspruchten die zweite Hälfte des Jahres und fanden im Dezember mit der Unterzeichnung des Totalunternehmervertrages ihren Abschluss.

Während der Verhandlungszeit mit der Steiner AG konnten die Unsicherheiten in den Haustechnikkonzepten ausgeräumt werden. Mit ewz wurden die Vertragsmodalitäten des Contractings und die technischen Aspekte einer Abwärmenutzung vom Rechenzentrum OIZ (auf dem benachbarten Grundstück der Kehrlichtverbrennungsanlage) geklärt.

Bereits am 22. November bewilligte die Bausektion des Stadtrats unser Projekt mit nur geringfügigen Auflagen. Dies bestätigte die sorgfältige Planungsarbeit und ist beste Grundlage für eine zielgerichtete und termingerechte Weiterarbeit unter der planerischen Verantwortung der Steiner AG im Jahr 2012.

Betrieb

Anfang März konnte die Geschäftsstelle in einen bestehenden Pavillon auf dem Gelände umziehen und wurde am 1. April offiziell eröffnet. Der Pavillon bietet eine gute Infrastruktur für die unzähligen Sitzungen von Baukommission, Geschäftsleitung und Vorstand sowie Partnern.

An dieser Stelle geht ein herzlicher Dank an die Baugenossenschaft Zentralstrasse, welche uns davor während eineinhalb Jahren Büroräume zur Verfügung gestellt hat und deren Infrastruktur wir mitnutzen konnten.

Die Mietverträge der Stadt für das Hunziker-Areal sind ebenfalls von uns übernommen worden.

Partner

Unser zukunftsweisendes Projekt führt zu vielen Anfragen von Hochschulen und Fachstellen. Wo immer möglich bieten wir Hand für Studienprojekte zu Themen wie z.B. die Nahversorgung oder Urban Farming. Bei diesen Themen ergab sich eine erfreuliche Zusammenarbeit mit unserem direkten Nachbarn, der Schule Leutschenbach. Schulkinder aus mehreren Klassen haben während des Sommers bei uns gepflanzt, beobachtet, gepflegt und geerntet. Auch mit der ZHdK wurde ein Projekt mit Schulkindern zur Gestaltung unseres Nebengebäudes erfolgreich und sehr bunt umgesetzt. Die SommerSpielStadt während der letzten zwei Wochen der Sommerferien in Zusammenarbeit mit dem Ferienspass der Pro Juventute schliesslich war ein besonderer Erfolg: Rund 200 Kinder waren an dieser Aktion auf unserem Gelände dabei!

VERANSTALTUNGEN

03.03.	7. Echoraum: Brache sucht Kunst
28.- 31.03.	Buntmal Denkmal (ZHdK)
01.04.	Eröffnung Geschäftsstelle
31.05.	3. Generalversammlung
27.06.-15.07.	2000-Watt-Wanderausstellung
02.07.	Genossenschaftsfest
11.07.	Projekt-Info-Apéro für unsere Nachbarn
26.07.	Stangen-Apéro (Aussteckung unseres Projekts)
08.-19.08.	SommerSpielStadt 2011
03.10.	8. Echoraum: Nutzung der EG-Flächen
02.12.	Fachtagung in Zusammenarbeit mit dem SVW Zürich und der Stadt Zürich „Wir bauen die 2000-Watt-Gesellschaft: Erfahrungen aus der Praxis“

Ab Mai startete Phase 1 von „mehr als kunst“ mit verschiedenen Aktionen und Veranstaltungen (mehr dazu im Blog von Karin Freitag www.mehralskunst.ch).

PERSONELLES, MEDIEN

Personelles

Im letzten Quartal beschloss der Vorstand die Schaffung einer Stelle „Projektleitung Nutzung und Partizipation“, welche die vielfältigen Möglichkeiten der Partizipation vorbereiten und Monika Sprecher bei der Gewerbevermietung unterstützen soll.

Informationsarbeit

Mit sieben Newslettern wurde über den aktuellen Stand des Projekts und die Veranstaltungen berichtet. Die Anzahl Abos und damit das Interesse steigt kontinuierlich. In verschiedenen Artikeln in der nationalen und internationalen Fachpresse wie auch in den regionalen und lokalen Zeitungen wurde ebenfalls über unser Projekt berichtet. Alle relevanten Informationen sind auf der Homepage zu finden, welche im Jahr 2012 ein neues Erscheinungsbild erhalten soll.

JAHRESABSCHLUSS 2011

Bilanz und Erfolgsrechnung per 31.12.2011

<u>Aktiven</u>		2011		2010	
		CHF	CHF	CHF	CHF
1. Umlaufvermögen (Kurzfristig verfügbare Aktiven)	Flüssige Mittel (Kasse/PC/Bank)	258'292.40		540'490.40	
	Beteiligungen	5'000.00		5'000.00	
	Forderungen	10'479.80		2'192.75	
	Transitorische Aktiven	8'834.95	282'607.15	3'811.70	551'494.85
2. Anlagevermögen	Mobiliar	29'385.40			
	Büromaschinen	6'192.35	35'577.75		
3. Aktivierter Aufwand	Gründungs-/Organisationsaufwand	179'800.03		179'800.03	
	Wettbewerb Jury Grundlagen	654'156.46		654'156.46	
	Dialogphase (2009)	2'472'365.95		2'472'365.95	
	Vorprojekt (2010)	2'448'658.16		2'448'658.16	
	Projekt / Baukonto (ab 2011)	4'221'887.17	9'976'867.77		5'754'980.60
Total			10'295'052.67		6'306'475.45

<u>Passiven</u>		2011		2010	
		CHF	CHF	CHF	CHF
1. Fremdkapital kurzfristig	Kurzfristige Verbindlichkeiten:				
	Kreditoren allgemein	43'699.15		23'786.65	
	Kreditoren Bau	162'000.00		220'660.30	
	Finanzverbindlichkeiten:				
	Vorschuss UBS kurzfristig (1Jahr)	5'504'813.00		1'600'000.00	
	Andere kurzfristige Verbindlichkeiten:				
	Löhne			8'085.05	
	Vorstandshonorare			30'420.60	
	Kreditor AHV, UVG, KTG, SVW	-2'245.68		645.95	
	Passive Rechnungsabgrenzung:				
	Transitorische Passiven	274'786.20	5'983'052.67	109'645.60	1'993'244.15
2. Fremdkapital langfristig	Darlehen Stadt Zürich	1'900'000.00	1'900'000.00	1'900'000.00	1'900'000.00
3. Eigenkapital (Grundkapital)	GK Genossenschaften	2'133'000.00		2'133'000.00	
	GK Andere juristische Personen	265'000.00		265'000.00	
	GK Einzelmitglieder	14'000.00	2'412'000.00	15'000.00	2'413'000.00
Gewinnvortrag		231.30	231.30		231.30
Reinverlust 2011		-231.30	-231.30		-
Total			10'295'052.67		6'306'475.45

<u>Erfolgsrechnung (Ertrag / Aufwand)</u>		2011		2010	
		CHF	CHF	CHF	CHF
1. Übrige Erträge	Diverses		4'431.40		5'518.71
	Vornutzung Hunzikerareal (Mietträge)		102'865.30		
	Aufwandsaktivierung		4'221'887.17		2'920'550.67
	Zinsertrag PC-Konto		616.14		858.05
			4'329'800.01		2'926'927.42
1. Finanzierungsaufwand	Zinsaufwand/Finanzierungskosten	90'639.09		61'571.35	
	Kontospesen	563.50		470.55	
		91'202.59		62'041.90	
2. Verwaltungsaufwand	Personalkosten	219'249.49		180'116.70	
	Büroaufwand/Umzug/Inventar	112'309.90		24'741.00	
	Beratungsaufwand	3'608.85		880.00	
	Organkosten	27'133.81		39'563.74	
		362'302.05		245'301.44	
3. Liegenschaftenaufwand	Liegenschaftsaufwand	54'959.55			
	Gebäudeversicherung	4'608.40			
		59'567.95			
4. Projektaufwand	Organisationsaufwand	85'661.33		62'954.12	
	Personalaufwand int. / Baukommission	283'253.72		153'432.74	
	Wettbewerb Jury Grundlagen / Echoraum			28'708.27	
	Dialogphase			345'995.11	
	Vorprojekt (Architekten/Planer)	8'510.70		2'024'699.57	
	Projekt (Architekten/Planer)	3'340'636.70			
	Projekte (Kunst am Bau) / Reserve	60'589.42		3'009.25	
	SommerSpielStadt/Urban Farming	30'651.40			
	TU				
		3'809'303.27		2'618'799.06	
5. Abgaben / Gebühren / Steuern	Kantons- und Gemeindesteuern	5'125.45		785.02	
	Gebühren und Abgaben	2'530.00			
		7'655.45		785.02	
6. Total Aufwand		4'330'031.31		2'926'927.42	
7. Reinverlust		-231.30		-	
Total		4'329'800.01	4'329'800.01	2'926'927.42	2'926'927.42

Vorstandsentschädigung CHF 69'284.85
 Aufwand Baukommission CHF 53'484.00
 Zu 6.: Der gesamte Aufwand wurde per Jahresende aktiviert.

**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 2011 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, 23. Februar 2012

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Monica González del Campo

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen
Jahresrechnung

MITGLIEDER UND ORGANE

Mitgliederbestand (per 31.12.2011)

Jahr	Mitglieder	davon BGs
2011	66	54
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, städtischer Vertreter
Lorenz Meng
Roger Ryffel
Peter Schmid, Präsident
Peter Schneider
Stephan Theurillat (Austritt 31.05.11)
Claudia Thiesen
Felix Zimmermann

Geschäftsleitung

Andreas Hofer, Geschäftsleitung Bau
Peter Schmid, Präsident
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

Ausschuss Finanzen und Controlling

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

Finanzierungsausschuss

Otto Frei
Hans Haug
Peter Schmid, Leitung

Kunstkommission

Sabine Frei, Karin Freitag, Andreas Hofer, Anne Kaestle, Philippe Meier, Peter Schmid, Charlotte Tschumi, Mirjam Varadinis

Partner

Age-Stiftung; Amt für Hochbauten der Stadt Zürich; b+p baurealisation ag Zürich;
BWO Bundesamt für Wohnungswesen; ETH Zürich, Professur für Baurealisation;
Fachhochschule Burgdorf; Fachhochschule Nordwestschweiz;
Fachstelle für nachhaltiges Bauen der Stadt Zürich; Finanzdepartement der Stadt Zürich;
HSR Rapperswil - irap: Institut für Raumentwicklung; INFRAS; Schule Leutschenbach;
SHL Schweizerische Hochschule für Landwirtschaft; Städte Zürich und Opfikon (Stadtwerkstatt);
SVW Zürich und SVW Schweiz; ZHdK Zürcher Hochschule der Künste;
ZHAW Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen; Zürcher Kantonalbank

Information

Verantwortlich: Monika Sprecher
Mitarbeit: Hans Conrad 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/Hans Conrad Daeniker
Auflage: 150 Exemplare
Datum: April 2012