MEHR
ALS
WOHNEN

Jahresbericht 2021

BAUGENOSSENSCHAFT MEHR ALS WOHNEN

Impressum

Baugenossenschaft mehr als wohnen
Hagenholzstr. 104b
8050 Zürich
Telefon 044 325 40 40

info@mehralswohnen.ch
www.mehralswohnen.ch

Texte
Roseli Ferreira, Anna Haller, Thomas Oczipka, Beni Rohrbach, Peter Schmid, Claudia Thiesen, Andrea Wieland

Redaktion
Roseli Ferreira

Korrektorat
Genossenschaft weiss traductions

Layout
Sujet GmbH

Druck
Künzle Druck AG

Papier
Umschlag: Refutura, 100% Altpapier
FSC Recycled Paper 250 g/m²
Innenteil: Refutura, 100% Altpapier
FSC Recycled Paper 120 g/m²

Titelbild
Eva Linder

weitere Bilder
siehe Credits

Auflage
1'250 Exemplare

Gut zum Druck (GzD)
2. Mai 2022

EDITORIAL

Foto: Lucas Ziegler

Im letzten Jahresbericht rechneten wir noch mit einem raschen Ende der Pandemie. Diese hat jedoch auch das Jahr 2021 stark geprägt. Staatliche und genossenschaftliche solidarische Hilfe konnte zwar bei vielen die wirtschaftliche Existenz sichern, sei es bei Familien, Unternehmer*innen oder auf individueller Basis, aber die negativen Auswirkungen auf die Menschen und unsere Gesellschaft haben sich verstärkt und den Zusammenhalt unserer Gemeinschaft auf die Probe gestellt.

Gerade in diesem Zusammenhang sind die genossenschaftlichen Werte von Toleranz und Respekt, aber auch die gegenseitige Verantwortung von grosser Bedeutung. Es braucht beides. Sich dessen bewusst zu werden und so bald als möglich wieder aufeinander zuzugehen, ist von grösster Wichtigkeit. Nur so können Wunden heilen.

Viele Menschen sind weiterhin auf Hilfe angewiesen, weil sie unter diesen Umständen psychisch Schaden genommen haben oder weil sie weiter vereinsamt sind. Auch hier hat unsere Gemeinschaft den Auftrag, Fürsorge zu leisten. Wichtige Grundlage dafür ist eine gute und engagierte Nachbarschaft.

Genossenschaften stellen den Menschen und nicht die Rendite in den Vordergrund. Im vergangenen Jahr wurde spürbar, wie wichtig immaterielle Werte und Menschlichkeit für unser Zusammenleben sind.

Es gilt, diese Werte zu bewahren in einer Zeit, in der Konsum und eine andauernde elektronische Präsenz immer mehr das ursprünglich Gemeinschaftliche verdrängen, in einer Zeit, in der die eigenen Bedürfnisse im Vordergrund stehen. Dieser Aufgabe muss sich nicht nur unsere genossenschaftliche Gemeinschaft stellen, es ist der einzige Weg, um gestärkt aus dieser Krise hervorzugehen.

Also: Bleiben Sie alle gesund und pflegen Sie ihre Nachbarschaft und die Gemeinschaft!

Peter Schmid, Präsident

DAS GENOSSENSCHAFTSJAHR 2021

Foto: Matthias Bader

Schnee im Hobelwerk

Im Januar sorgte ein Wintertief für heftigen Schneefall. Auf der Baustelle hielten die Maschinen für einen kurzen Moment Winterschlaf; dem Innenausbau konnte der Schnee nichts anhaben.

Es geht los: Erstvermietung Hobelwerk

Die Vermietung der 1. Etappe des Hobelwerks startete am 8. März. Sie umfasste die Häuser A und B mit insgesamt 76 Wohnungen.

Fini: Kulturelle Zwischennutzung im Hobelwerk

Ende April schliesst die kulturelle Zwischennutzung im Hobelwerk mit einer Ausstellung der Künstler*-innengruppe Winterthur.

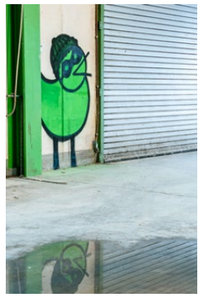

Foto: Rahel Erny

Neues Angebot im Gästehaus Hunziker

Wegen veränderter Nachfrage wurden 7 Zimmer im Gästehaus zu Arbeitszimmern umgebaut. Im August kam ausserdem ein 2. Studio mit Küche für längere Aufenthalte dazu.

Foto: Milad Ahmadvand

Foto: Eva Linder

Ferien zuhause mit dem Hunzikerfestival

Unter dem Motto «Ferien zuhause» fand das Hunzikerfestival statt. Der Hunzikerplatz verwandelte sich in ein kleines Ferienparadies mit Strandbadi und Konzertbereich. Vom 12.–20. Juni gab es Kultur, Spiele und Beach-Atmosphäre.

Meilenstein Organisationsentwicklung: Ausserordentliche GV

Am 21.09.2021 fand eine ausserordentliche Generalversammlung statt, in der es insbesondere um Statutenänderungen und wichtige Reglemente ging – mit Zertifikat und physisch.

Foto: Eva Linder

2020

JANUAR · FEBRUAR · MÄRZ · APRIL · MAI · JUNI · JULI · AUGUST · SEPTEMBER · OKTOBER · NOVEMBER · DEZEMBER

2021

Mietzinssenkung im Hunziker Areal

Nach 5 Jahren lag endlich die definitive Bauabrechnung für das Hunziker Areal vor. Die Wohnungsmietenden im Hunziker Areal konnten sich über eine Mietzinssenkung freuen.

Foto: Eva Linder

Aktionstag «Frühlingserwachen» Hunziker Areal

Zwischen der Genossenschaftsstr. 16/18 und der Hagenholzstr. 108 wurde Asphalt entfernt. Bewohnende, Mitarbeitende und die ZHAW packten am Aktionstag vom 10. April mit an, um diese Flächen zu bepflanzen.

Rezertifizierung Hunziker Areal als 2000-Watt-Areal

Das Hunziker Areal wurde mit hervorragenden Werten (91 %!) als 2000-Watt-Areal rezertifiziert.

Schriftliche Generalversammlung

Aufgrund der Corona-Pandemie wird auch 2021 die Generalversammlung (GV) schriftlich durchgeführt. Neben den ordentlichen Traktanden steht vor allem die Neuwahl der Allmendkommission an.

Übergabe der ersten Häuser im Hobelwerk

Kurz vor dem Bezug der ersten Wohnungen feierten Baukommission, Vorstand, Geschäftsstelle, Architekturbüros mit Baumanagement und den Handwerker*innen zusammen die Übergabe der ersten Häuser an die Genossenschaft.

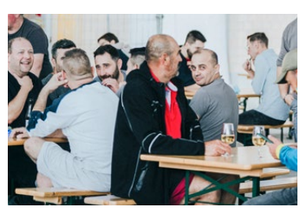

Foto: Milad Ahmadvand

Dankeschönfest für Freiwillige im Hunziker Areal

Unter dem saisonalen Motto des Día de los muertos fand am 30.10. das Dankeschönfest für die Freiwilligen statt, organisiert durch die neue Allmendkommission.

Foto: mehr als wohnen

Hunziker Areal: Neuzuzüger*innen-Anlass und Adventsfenster- Apéro

Für neue Bewohnende fand am 9.12. ein Neuzuzüger*innen-Anlass statt. Danach gab es draussen bei der Réception einen Adventsfenster-Apéro für alle.

BERICHT DES VORSTANDS

Unsere Baugenossenschaft hat 2021 wichtige Schritte in ihrer Weiterentwicklung gemacht. Im Vordergrund stand die ausserordentliche Generalversammlung vom 21. September, die mit den revidierten Statuten den zweijährigen Organisationsprozess zu einer Mehrareal-Genossenschaft abschloss. Besonders wichtig war darin die Einführung von Arealversammlungen und somit die Stärkung der arealinternen Partizipation sowie die Schaffung einer Solidaritätskommission und des dazugehörigen Solidaritätsfonds.

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr zu zwei Vorstandstagungen, drei Workshops und neun Sitzungen, an denen er seine statutarischen Aufgaben sowie die Aufsichtspflicht gegenüber der Geschäftsführung wahrnahm und sich regelmässig vertieft über die operativen Geschäfte informieren liess.

Erfreulich war, dass der Vorstand dank sinkender Zinsen eine Mietzinssenkung im Hunziker Areal beschliessen konnte. Weniger erfreulich war die Auslastung des Gästehauses. Neu wurden einige Gästezimmer in mietbare Arbeitsräume umgenutzt. Thema war auch die Entwicklung des städtischen Areals Thurgauerstrasse. Eine Ausschreibung wird Mitte 2022 erwartet; es gilt dann, über eine Bewerbung zu entscheiden. Bezüglich der baulichen Entwicklung der Brache am Saatlenfussweg (Haus 14) beschloss der Vorstand, erste Machbarkeitsstudien zu starten. Es zeigte sich, dass eine Änderung der Baulinie am Saatlenfussweg es erlauben würde, mehr Wohnungen zu realisieren. Daraufhin wurde das Gespräch mit der Stadt Zürich für eine Verschiebung der Baulinie gesucht. Resultate sollten 2022 vorliegen.

Die personelle und organisatorische Entwicklung der Geschäftsstelle sowie personelle Wechsel und Ausfälle beschäftigten den Vorstand sehr. Er sorgte sich auch um die Mitarbeitenden, die mit den Erschwernissen der Pandemie und dem Aufbau des Betriebs und der Erstvermietung Hobelwerk eine schwierige Aufgabe und grosse Herausforderungen zu bewältigen hatten.

Im September konnten die ersten Wohnungen im Hobelwerk bezogen werden. Auch wenn die Vermietung unter anderem wegen der Pandemie langsamer angelaufen ist, freut sich der Vorstand sehr über die neuen Bewohnenden und Mitglieder und heisst diese herzlich willkommen!

Zu Beginn unseres Neubauprojekts in Oberwinterthur setzte der Vorstand einen Steuerungsausschuss ein, um die Umsetzung der strategischen Ziele des Projekts zu lenken. Dieser konnte Ende 2021 aufgelöst werden, da alle wichtigen Entscheide gefällt waren und auch die angestrebten Kostenmieten erreicht werden konnten.

Leider musste auf eine Subventionierung von Wohnungen durch die öffentliche Hand verzichtet werden. Mit dem Entscheid, auch Holzbauten zu realisieren, war die Einhaltung der Kostenlimite leider nicht mehr gesichert. Statt durch öffentliche Mittel können nun Wohnungen durch unseren neuen Solidaritätsfonds für Haushalte mit einem begrenzten Einkommen vergünstigt werden.

Der 2020 wegen der Pandemie eingesetzte Prüfungsausschuss konnte auch 2021 weiter Gesuche prüfen. Das entsprechende Budget wurden vom Vorstand genehmigt. Auch dank des Drei-Drittels-Modells der Stadt Zürich musste unsere Genossenschaft nur rund CHF 50’000 für solidarische Hilfen aufwenden, insbesondere für das Gewerbe.

2020 wurde durch den Vorstand die Einsetzung einer Ombudsstelle beschlossen. Die Aufgabe übernahm die Firma Temis. Sie konnte im Berichtsjahr acht Fälle bearbeiten. Vorstand und Geschäftsleitung sind froh, dass damit interne Konflikte von unabhängiger Seite moderiert werden können, aber auch Hinweise erfolgen, wo noch Verbesserungspotenzial besteht.

Mit Bedauern nahm der Vorstand Kenntnis vom Rücktritt von Rahel Erny aus privaten Gründen aus dem Vorstand. Er dankt ihr für ihren Einsatz für mehr als wohnen. In vielen Arbeitsgruppen und im Vorstand hat sie sich insbesondere für Kunst und Kultur sowie in soziale Themen eingebracht. Der Vorstand soll an den nächsten ordentlichen Wahlen wieder ergänzt werden.

Foto: mehr als wohnen

Die Nachhaltigkeit nimmt in unserer Genossenschaft einen grossen Stellenwert ein. Darum nahm der Vorstand mit Freude Kenntnis vom neu geschaffenen Nachhaltigkeitsmonitoring.

Die bereits 2020 beschlossenen strategischen Stossrichtungen wurden weiterverfolgt. Wegen der Einschränkungen der Pandemie mussten insbesondere einige partizipative Prozesse verschoben werden.

Jedes Jahr setzt sich der Vorstand auch mit den für unsere Genossenschaft wichtigsten Risiken auseinander und beurteilt diese. Er beschliesst Massnahmen, um diese Risiken senken oder deren Auswirkungen zu mildern. Dies betrifft zum Beispiel das Kostencontrolling bei Neubauten, die Abfederung von Zinsänderungsrisiken, die Auswirkungen von personellen Ausfällen aber auch Fragen der IT-Sicherheit.

Zum Schluss bleibt zu danken, insbesondere allen Mitarbeitenden, die Ausserordentliches zu bewältigen hatten, aber auch der Baukommission, den AGs Organisationsentwicklung und Solidarität sowie dem Prüfungsausschuss. Alle haben einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung unserer Genossenschaft und zur Solidarität geleistet.

Für den Vorstand
Peter Schmid

Foto: Matthias Bader

BRIEF AUS DER GESCHÄFTSSTELLE

Liebe Genossenschafter*innen,
Liebe mehr als wohnen-Interessierte,

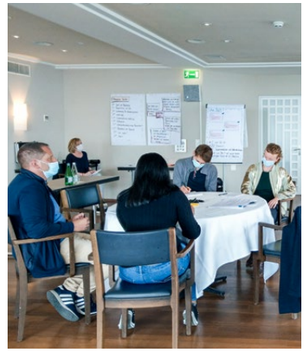

Foto: mehr als wohnen

Das überaus ereignisreiche Jahr 2021 hat auch die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle stark gefordert. Wir starteten im Home-Office ins neue Jahr und schlossen es mit Betriebsferien ab, zum ersten Mal in der Geschichte der Genossenschaft. Dazwischen haben wir uns vor Ort getroffen, um dann wieder grösstenteils hinter Bildschirmen in den eigenen vier Wänden zu verschwinden. Das alles hat viel Kraft, Organisation und Geduld gekostet.

Während im Hobelwerk die Handwerker*innen tatkräftig an den beiden ersten Gebäuden arbeiteten, organisierten wir die Erstvermietung. Fragen über Fragen haben uns dabei beschäftigt: Können wir dem Anspruch der Innovations- und Lernplattform mehr als wohnen gerecht werden? Wie schaffen wir es, eine Gemeinschaft zu bilden, die von menschlicher Interaktion, Freude und Empathie geprägt ist, wenn wir «nur» Zoom zur Verfügung haben? Und auch Praktisches stellte uns vor Herausforderungen, wie neue Mietvertragsvorlagen, Eigenverbrauchslösungen und Formulare für die Kindererhebung in Winterthur. Das Team hat sich enorm ins Zeug gelegt, hat recherchiert, Ideen eingebracht und Stammdaten erfasst – vieles davon Aufgaben, die für einige von uns vollkommen neu waren. Neues sollte eigentlich spannend sein und Spass machen. Doch im Alltag, alleine zu Hause, ging zeitweise leider die Freude verloren. Im Sommer aber, als wir vor den Häusern standen und die neuen Bewohnenden kennen lernten, war die Freude, der Spirit wieder da. Denn auch wir leben von den menschlichen Interaktionen – im Dialog mit Ihnen.

Wir leben alle im Dialog

Während wir also die Freude am Hobelwerk und unserer Arbeit wieder endeckten, lief auch im Hunziker Areal und der Siewerdtstrasse 95 sehr viel. Ein Teil der Mitarbeitenden war während der ganzen Zeit für Sie präsent vor Ort, insbesondere unsere Mitarbeiterinnen der Réception sowie unser Hauswart. Sie haben zugehört, geholfen und sehr vieles abgefangen – keine leichte Aufgabe. Denn nicht nur die Büro-Mitarbeitenden waren im Home-Office, auch ein grosser Teil der Bewohnenden arbeitete von zu Hause aus. Wir haben sehr viele Telefonate und E-Mails erhalten. Von kleineren bis grösseren Sorgen wurde Vieles mit uns geteilt. Doch was sich bei uns allen eingeprägt hat, war der Tag, an dem das gesamte Team wieder in der Geschäfts-

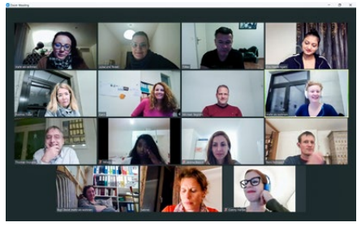

Foto: mehr als wohnen

Neue Gesichter trotz Maske

stelle war. Die Freude war nicht nur den Mitarbeitenden (trotz Maske) anzusehen, sondern auch den Bewohnenden und Gewerbemietenden auf dem Areal. Das freundliche «Willkommen zurück» und das ehrliche Interesse an uns, unserer Arbeit und unserem Wohlbefinden hat uns beflügelt. Dafür einen herzlichen Dank! Es tut gut zu erfahren, dass unsere tägliche Arbeit wertgeschätzt wird.

In dieser anspruchsvollen Zeit haben sich viele von uns die Frage gestellt, ob und wie es in Zukunft für sie weitergehen soll. Einige Mitarbeitende haben sich für andere Wege entschieden und mehr als wohnen verlassen. Das war für uns nicht einfach, denn als relativ junges Team haben wir uns stark auf jede einzelne Person verlassen.

Foto: Laura Hermida

Diese Veränderungen haben uns aber auch dazu gebracht, uns zu hinterfragen, insbesondere die Strukturen. In einem internen Organisationsentwicklungsprozess haben wir mit dem Leitungsteam, allen Mitarbeitenden und dem Vorstand unsere Vision, die Zusammenarbeit und die zukünftigen Möglichkeiten erarbeitet. Herausgekommen ist eine Fachbereichsstruktur, die uns helfen soll, die Ansprüche und Erwartungen einer Mehrareal-Genossenschaft, einer Innovations- und Lernplattform und einer modernen Arbeitgeberin gerecht zu werden. Wichtig war uns dabei, dass Sie – die Mitglieder, Bewohnenden und Gewerbemietenden – klare Ansprechpartner*innen haben, dass wir gerüstet sind für die Zukunft und dass wir uns im Alltag über unsere Arbeit und unseren Beitrag zum Genossenschaftsleben freuen können. Diese neuen Strukturen werden per April 2022 in der Geschäftsstelle eingeführt. Neue Mitarbeitende sind schon per Herbst/Winter 2021 zu mehr als wohnen gestossen, weitere werden im Frühling 2022 erwartet.

Wir freuen uns auf das neue Jahr, auch wenn wir es wieder im Home-Office beginnen. Gemeinsam schauen wir dennoch zuversichtlich in die Zukunft und freuen uns, mit Ihnen allen unsere Genossenschaft weiterzubringen. Auf ein Neues also …

Herzlichst,

Andrea Wieland
Geschäftsführerin

PERSONALWECHSEL 2021

In der Geschäftsstelle gab es 2021 einige Wechsel im Team: So haben Bigi Obrist (Partizipation & Vernetzung Hobelwerk), Kiru Nagalingam (Vermietung), Beni Rohrbach (Leiter F&I) und Ramona Meier (Leiterin Réception) die Baugenossenschaft verlassen. Wir sind ihnen dankbar für ihr grosses Engagement und wünschen ihnen alles Gute! Unter dem Jahr stiessen mit einer befristeten Projektanstellung Nadja Hofstetter (Projekt Hobelwerk) und Josef Adler (Projektassistenz F&I) zu mehr als wohnen. Auch ihnen sei gedankt für ihre Unterstützung! Begrüssen durften wir neu Laura Hermida (Auszubildende), Pascal Meier (Sachbearbeitung Bewirtschaftung), David Wyss (Hauswartung Hobelwerk) sowie Tanya Isli (Réception). Herzlich willkommen!

Foto: XY

HUNZIKER AREAL – BLUMEN STATT PARKPLÄTZE

Nach Bezug des Hunziker Areals 2015 dauerte es leider nicht lange, bis die Besuchsparkplätze zwischen Genossenschaftsstr. 18 und dem Schulgelände ihr Konfliktpotential ausschöpften. Suchverkehr und wildes Parkieren sowie laufende Motoren nervten Bewohnende, die oft bewusst auf das Auto verzichten. Die Vision des ursprünglichen Planungsteams eines offenen und hindernisfreien Areals mit Vortritt für Fussgänger*innen und Velos wich mit diesem Autoverkehr zu stark ab von der Realität: Es brauchte eine Verbesserung! Doch wie die bereits stark reduzierte Parkierungssituation im autoarmen Areal angepasst werden sollte, war zu Beginn unklar.

Um den Konflikt zu lösen, bat die Geschäftsstelle zu runden Tischen. Die Anliegen wurden angehört und gesammelt, damit die Geschäftsleitung mit Verkehrsplaner*innen die Situation analysieren und Lösungen entwickeln konnte. Unter Hochdruck reichte sie ein Baugesuch bei der Stadt Zürich ein und setzte das Projekt Ende 2017 um: Die 16 oberirdischen Parkplätze bei der Genossenschaftsstr. 18 wurden aufgehoben. Auf Kosten einer anderen Grünfläche bei der Hagenholzstrasse konnte oberirdisch und in der Tiefgarage unterirdisch Ersatz geschaffen werden. Die Tiefgarage erhielt einen öffentlichen und einen privaten Teil. Gleichzeitig führte das Hunziker Areal das Einbahnregime ein, installierte Parkuhren und Poller, die seither die Durchfahrt regeln und zu einer drastischen Beruhigung der Verkehrsproblematik führten.

Foto: Eva Linder

Mehr Grün fürs Hunziker Areal

Auf diese Weise wurde bei der Genossenschaftsstr. 18 eine gestaltbare Fläche frei – für das Areal eine grosse Chance. Eine inspirierende Zwischenlösung sollte die Auseinandersetzung mit der Fläche ankurbeln. Ende 2017 wurden mit dem ersten Schnee auf der sog. «Parkplatzbrache» Erdhügel aufgeschüttet. Bewohnende und Mitarbeitende spickten die Hügel dann an einem Aktionstag mit Blumenzwiebeln und winterharten Stauden. Den Aktionstag habe ich noch lebendig in Erinnerung. Wir sammelten Visionen für die freigewordene Fläche und verschraubten sie zu einer Bretterskulptur. Im kommenden Frühling spriesste es auf den noch sichtbaren Parkplätzen; während drei Jahren wurde es dort immer grüner.

Der Verkehr war beruhigt. Spürbar für uns in der Geschäftsstelle war auch, dass sich die aufgebrachte Stimmung rund um das Thema Verkehr ebenfalls beruhigte. Während andere Aussenraum-Projekte wie der Spielplatz partizipativ entwickeltet wurden, erhoben sich immer mehr Stimmen für ein grüneres Hunziker Areal. Biodiversitätsförderung und Hitzeminderung beschäftigten die Genossenschaft zunehmend. Am Aussenraumworkshop 2018 lag der Fokus auf den Möglichkeiten, im Hunziker Areal Biodiversität noch mehr zu fördern.

An diesem Workshop wurde auch das Vorgehen für die Weiterentwicklung der «Parkplatzbrache» bestimmt. Vier Genossenschafter*innen meldeten sich für die Mitarbeit und bildeten zusammen mit mir die Arbeitsgruppe Parkplatzbrache. Unter der fachlichen Leitung von Doris Tausendpfund sowie Dani Bösch von der ZHAW entstanden in kurzer Zeit ein Konzept und ein Modell. Die Gruppe arbeitete enorm zielgerichtet und hatte eine klare Vision. Sie stellte Kriterien auf, die sie aus Umfragen und Workshops zogen. Bald war die Richtung klar: Es sollte ein möglichst grüner Begegnungsort entstehen.

Die AG stellte ihr Projekt im November 2019 dem Hunziker Areal in einem Workshop vor. Die Teilnehmenden beurteilten das Projekt. Einige Stimmen machten sich bemerkbar, dass sie nicht noch mehr Leben (und damit auch Lärm) in dem Perimeter tolerieren würden. Schlussendlich stimmten die Teilnehmenden aber unter folgendem Vorbehalt für den Vorschlag: mehr Grün, weniger Begegnung. Für das Projekt bedeutete dies, dass Sitzgelegenheiten reduziert werden mussten. Ein vorgesehener Hochsitz wurde gestrichen und der Pizzaofen wurde nicht in den neuen Quartierpark gezügelt.

Ab diesem Punkt ging das Projekt zurück in die Geschäftsstelle. Wir beauftragten die Forschungsgruppe Pflanzenverwendung der ZHAW mit der Bauleitung. Sie erhielten ebenso den Auftrag, rund um den KLM-Platz weitere asphaltierte Flächen zu entsiegeln, denn sie begleiten uns als Forschungs- und Praxispartnerin auch zum Thema Hitzeminderung.

Foto: Eva Linder

Entsiegeln für mehr Begegnung

Foto: Eva Linder

Für die Umsetzung setzten wir auf die Biodiversitätsförderung und holten mehrere Offerten ein. Der Zuschlag ging an eine Firma, die auf naturnahen Gartenbau spezialisiert und Bioterra-zertifiziert ist. Wir liessen uns in der Zwischenzeit auch für den Unterhalt beraten und engagierten die Firma 2021 für die Pflege des gesamten Aussenraums im Hunziker Areal – genau richtig für ein grüneres Hunziker Areal.

Einen schönen Abschluss des Projektes markierte im April 2021 ein Aktionstag: Der neue Quartierpark sowie die neu entsiegelten Flächen wurden unter tatkräftiger Mitwirkung von Bewohnenden bepflanzt und eingesät. Wie es die AG Parkplatzbrache vorsah, entstand ein grüner Begegnungsraum im Hunziker Areal. Ich freue mich jedes Mal, wenn ich daran vorbeigehe. Es ist schön geworden!

Anna Haller
Partizipation Hunziker Areal

BERICHT DER ALLMENDKOMMISSION

Foto: Milad Ahmadvand

Die Allmendkommission erlebte 2021 einen grösseren personellen Wechsel. Constanze Nandy, Carmen Berchtold und Jens Schmidt beendeten ihr Engagement Ende Jahr nach drei bzw. sechs Jahren. An den Erneuerungswahlen durch die GV im Juni wurden Sergej Staubli und Yann Blumer zusammen mit Uschi Ringwald, Michi Schmid und Çağnur Çimen neu gewählt. Letztere konnte ihr Amt jedoch aus persönlichen Gründen nicht antreten. Der Sitz bleibt bis April 22 vakant.

Insgesamt gab es also ordentlich frischen Wind! Die neuen Mitglieder sind sehr motiviert und gestalten die Arbeit aktiv mit. Während einer Übergangszeit von rund 4 Monaten bis Dezember tagten die «alte» und die «neue» Besetzung gemeinsam. Erfahrungen und Wissen wurden übergeben, damit die neue Generation mit solider Grundlage startet. Mit einer Retraite im Hobelwerk schloss die Allmendkommission die Übergabe ab. Sie erarbeitete thematische Schwerpunkte, ordnete ihre Strukturen neu und rundete das Jahr mit einem feinen Essen ab.

Generationenwechsel in der Allmendkommission

Die Allmendkommission erlebte in den vergangenen 2 Jahren eine strukturelle Neuausrichtung. Sie beteiligte sich in einer Arbeitsgruppe intensiv an der Entwicklung der genossenschaftlichen Strukturen. Mit dem Wachstum zur Mehrareal-Genossenschaft wird die Allmendkommission neu ein lokales Gremium. Jedes Areal hat dann eine eigene Kommission, die ab 2022 von der neu geschaffenen Arealversammlung gewählt wird. Inhaltlich bleibt die Allmendkommission ihren Aufgaben treu und ein vom Vorstand unabhängiges Gremium.

Das Hunzikerfest 2021 verströmte sein Flair über 9 Tage

Foto: Milad Ahmadvand

Viele Quartiergruppen (QG) waren auch während der Pandemie aktiv und reichten Anträge ein. Stand Ende 2021 gibt es im Hunziker Areal 52 Quartiergruppen. Der Platz reicht hier leider nicht aus, um alle zu nennen. Neu gegründet wurde beispielweise die QG Vollmondbar und die QG Visuelle Sprache. Doch auch die lange bestehenden Quartiergruppen sollen hier erwähnt werden, sei es die QG Deutsch-Konversation, die QG Spieleabende oder die QG Werkstatt.

Finanziell hat die Allmendkommission 2021 ihr Budget gut genutzt (siehe Jahresrechnung Solidaritätsfonds). In allen thematischen Bereichen förderte die Allmendkommission Aktivitäten von Quartiergruppen und Kulturschaffenden.

Nachdem 2020 das Hunzikerfest der Pandemie zum Opfer fiel, fand 2021 unter dem Motto «Ferien zu Hause» das Hunzikerfestival über den Zeitraum von 9 Tagen statt. Der Hunzikerplatz verwandelte sich in eine Badelandschaft und verströmte bisweilen fast mediterranes Flair. Oder doch eher Lettenbadi-Atmosphäre?

Als zuständiges Gremium für die Allmenden begleitete die Kommission mehrere Projekte. Die zeitweise leerstehende Galerie am Dialogweg 6 wird seit 2021 durch die QG Ortsmuseum bespielt. Die Allmendkommission förderte die QG beim Aufbau eines Raumes für quartierbezogene Kunst, Handwerk und interessante Hobbys von Bewohnenden. Ungeahnte Talente kamen zu Vorschein und

Foto: Andrea Vögeli

Foto: Hansjörg Temperli

das Ortsmuseum etablierte sich schnell als Begegnungsraum. Für Jugendliche konnte ein Bandproberaum im Pavillon entstehen. Die Band «Blue Holiday», die bereits an mehreren Hunzikerfesten das Publikum begeisterte, freut sich über diese Möglichkeit. Ausserdem wurde die Werkstatt von der zuständigen Quartiergruppe umgebaut und besser eingerichtet.

Grosses Engagement steckte die Kommission auch in das Projekt Hunzi-Boulder. Die Idee einer Kletter- oder Bouldermöglichkeit bewegt das Hunziker Areal seit seinen Anfängen. Die zeitweise leerstehende Galerie am Dialogweg 6 inspirierte die QG Hunzi-Boulder, diesen Raum zu nutzen. Sie unterbreitete der ausserordentlichen GV im September ein ambitioniertes Projekt mit Ausbauplänen, Finanzierung und Grundlagen für den Betrieb. Dabei ging es um ein Meinungsbild, um später den Entscheid der Kommission breit abzustützen. Das Projekt sorgte im Hunziker Areal vorab für teilweise emotionale Diskussionen. Die GV lehnte das Projekt dann klar ab. Zur Ablehnung trugen bei, dass der Raum auf sehr lange Frist durch eine spezifische Nutzung besetzt sein würde. Auch die hohen Kosten für ein spezifisches Anliegen wurden kritisiert. Im Anschluss entschied sich auch die Allmendkommission dagegen, weil die Akzeptanz im Areal nicht ausreichend vorhanden war. Aus dem Prozess nimmt die Allmendkommission einiges mit. Trotz negativem Entscheid hat sich aus Sicht der Kommission der Aufwand gelohnt; es braucht mutige und visionäre Projekte, die sich vermeintlich Unerreichbares zum Ziel machen.

Ein weiteres Allmend-Highlight ist die Neugestaltung des Indoor-Spielplatzes. Mit Kindern und Eltern entwickelte die QG U9 das Raumkonzept für dieses Spielparadies. Liebevoll gebaut von Bewohnenden und geprüft auf Spielplatz-Normen wird es im März 2022 eröffnet.

Auch das Dankeschönfest für Freiwilligenarbeit fand 2021 wieder statt. Da es auf den 31. Oktober fiel, war das Motto der mexikanische Día de los muertos. Eingeladen waren alle engagierten Bewohnenden und Gewerbler*innen. In diesem Sinne: Danke für das unermüdliche und vielseitige Engagement in Quartiergruppen und in der Nachbarschaft. Diese Tätigkeiten sind es, die das Hunziker Areal so aussergewöhnlich machen!

Die Allmendkommission

2021 finden sich 52 Quartiergruppen auf dem Hunzikernetz

BERICHT DER BAUKOMMISSION HOBELWERK

2021 wurden im Hobelwerk viele Meilensteine erreicht, so der Bezug der ersten beiden Häuser am 1. September und am 1. Dezember. Die strategischen Grundlagen dazu waren bereits in den Vorjahren gelegt worden, so dass die Baukommission im Berichtsjahr hauptsächlich Detailentscheide fällte, beispielsweise zu Materialisierung und Ausstattung.

Foto: Claudia Thiesen

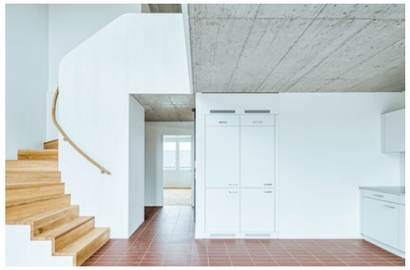

Foto: Matthias Bader

Unter anderem testeten wir gebrauchte Natursteinfassadenplatten als Belag für die Dachterrassen, bewerteten Dolomitspachtel und Farbanstriche, begutachteten Leuchten, Bodenbeläge oder Geländer. Wir entschieden, die Sauna im Haus A mit aus dem Hobelwerk stammenden Redwood auszubauen. Besondere Freude hatten wir an den Speiern in Form von Drachenköpfen im Laubengang von Haus A, einem Geschenk der pool Architekten und unserer Bauherrinnen-Vertretung TOPIK Partner AG. An deren Einweihung bedankten wir uns mit Speis und Trank und einem kleinen Geschenk bei den vielen Handwerker*innen, allen im Planungsteam, dem Baumanagement wild AG und unserer Bauherrinnen-Vertretung für ihre gute Arbeit. Die Bauarbeiten waren auch dank dem grossen Einsatz der Bauleitung stets im Terminplan. Die Abnahme von Haus B mit unwesentlichen Mängeln und Übergabe an mehr als wohnen fand im August statt, Ende November folgte Haus A.

Zum Abschluss der 1. Etappe hat die Baukommission ihre Arbeit analysiert. Auch Rückmeldungen von der Inbetriebnahme wurden für die 2. Etappe ausgewertet. Beides, um die Arbeit zu verbessern.

Ein weiterer Meilenstein war der Baubeginn der 2. Etappe, d. h. der Häuser C, D und E der Büros Ramser Schmid Architekten, GOS Architektur und Pascal Flammer Architekten. Im März genehmigte die Baukommission die Bauprojektplanungen und den Kostenvoranschlag für alle drei Gebäude und die Umgebung.

Die Kostenziele sind ehrgeizig und die Anforderungen an die ökologische Nachhaltigkeit hoch, da die drei Gebäude von Grund auf neu geplant und diverse Forschungsprojekte integriert wurden. So werden die Häuser C und D in Holz erstellt, mit dem Ziel, Treibhausemissionen tief zu halten. Im Haus D kommen zudem wiederverwendete Bauteile zum Einsatz. Die Baubewilligung für die Gebäude erhielten wir im Mai. Ende Oktober wurde die Umgebungsplanung eingegeben. Das Schwammstadtprinzip wird fortgeführt; im östlichen Teil des Areals werden viele Bäume nach dem Konzept «Mehr als Wald» von Studio Vulkan Landschaftsarchitekten gepflanzt. Zudem wurde ein Bereich für gemeinschaftliches Gärtnern bestimmt.

Regenwasserbewirtschaftung nach dem Schwammstadtprinzip

Foto: Matthias Bader

Das Jahr war geprägt von vielen Planungs- und Vergabeentscheiden. Vor allem die Ausschreibung des Holzbaus, der enge Kostenrahmen sowie die Anforderungen der Forschungsprojekte beanspruchten das ganze Team. Die Fragestellungen rund um ökologische Themen wie Heizungsoptimierung, radikaler Holzbau und die Verwendung von Re-use-Baumaterialien sind Teil der Arbeit als Innovations- und Lernplattform und werden zusammen mit dem Bundesamt für Energie, der Empa, Lignum, Lemon Consult AG und dem Baubüro in situ angegangen.

Die Instandsetzung der alten Hobelwerkhalle ist ebenfalls Teil der 2. Etappe. Das Baubüro in situ wurde mit der Planung beauftragt. Die Halle soll in einem ersten Schritt «fit» für künftige Nutzungen gemacht werden, die definitive Nutzung wird später festgelegt. Bis dahin bleibt die Halle zwar unbeheizt, doch für Veranstaltungen von Frühling bis Herbst steht sie bereit. Ausserdem beherbergt sie bis zum Bau der 2. Etappe die gesammelten Bauteile zur Wiederverwendung von Haus D.

Foto: Matthias Bader

Die Sommermonate nutzten wir, um die Annexbauten der Hobelwerkhalle abzubrechen, um Platz zu schaffen für die Baugruben der Häuser D und E. Die bestehenden Nistkästen konnten wir am Giebel der Z-Halle aufhängen und mit weiteren ergänzen, gerade rechtzeitig für die rückkehrenden Mauersegler. Im Spätsommer entschied die Baukommission nach erneuter Prüfung, den Kamin auf dem Areal als Zeitzeugen zu erhalten. Ende Jahr wurde es dann nochmals laut: Für das Fundament des 30 Meter hohen Hauses E mussten 100 Rammpfähle gesetzt werden. Diese Arbeiten konnten Ende 2021 erfolgreich abgeschlossen und die Baugruben für den Rohbau, der 2022 startet, vorbereitet werden.

Zeitzeugen wie der Kamin und die alte Hobelwerkhalle bleiben erhalten

Claudia Thiesen
Leiterin Baukommission

ES ZIEHT LEBEN EIN IM HOBELWERK

Um die Jahreswende 2020/21 war im Hobelwerk kaum zu erahnen, dass im Herbst desselben Jahres etwa 100 Bewohnende die ersten 76 Wohnungen beziehen würden.

Das Hobelwerk erwacht zum Leben – in jeder Hinsicht

Foto: Rahel Erny

Zu diesem Zeitpunkt standen noch die alten Gebäude der künftigen 2. Etappe und wurden zwischengenutzt. Graffiti-Künstler*innen verschönerten Mauern und Fassaden, Kunstschaffende aus Winterthur probierten neue Darstellungsformen in den weiten, leeren Flächen aus und die Künstler*innengruppe Winterthur richtete sogar unter Schirmherrschaft von Viktor Giacobbo eine Ausstellung aus. In den unterirdischen Geschossen überwinterten Töffs, in den oberen Hallen hatte ein Künstler sein Atelier eingerichtet, die Klimajugend ein Zwischen-Daheim gefunden, es wurden Zirkuswagen in Stand gestellt und sogar ein Wohnwagen restauriert.

Die Pandemie verunmöglichte leider vieles im Bereich Mitwirkung: Erste zarte Pflänzchen der Gemeinschaftsbildung zogen sich wie Blumenzwiebeln in den Pandemieschlaf zurück. Neues war durch die sich ständig ändernden Rahmenbedingungen kaum aufzubauen.

Bereits im Herbst des Vorjahres war ein Vermietungskonzept erarbeitet und durch den Vorstand verabschiedet worden. Dieses definierte auch die Ziele für die Zusammensetzung der künftigen Bewohnenden, angelehnt an den demografischen Winterthurer Mix. Beim Bewerbungsprozess wird dazu ein digitales Vermietungstool eingesetzt, das die Wohnungsvergabe unterstützt.

Foto: Cornelia Wilhelm

Mitte März 2021 wurde es dann ernst. Begleitet wurde der Beginn der Vermietung durch Mailings an die inzwischen fast 1800 Personen umfassende Interessentenliste. Weitere Massnahmen zur Vermietung waren Besichtigungen, Homegate-Anzeigen, Inserate in Printmedien und Netzwerkaktivitäten. Fast ein Selbstläufer waren die Geschäftsflächen, die sich ohne viel Werbung von Anfang an gut vermieten liessen. Auch die Wohnungen wurden nach und nach vermietet. Die 1,5- und 2,5-Zimmerwohnungen waren schnell mehrfach «überbucht», der Entscheid nicht immer einfach. Auch die grossen Wohnungen fanden rasch Mietende, während sich die Vermietung der 3,5- und 4,5.-Zimmerwohnungen etwas zäher gestaltet und erst 2022 abgeschlossen sein wird.

Am 27.8. dann der «grosse» Tag: Das Baumanagement übergab das Haus B am Hobelwerkweg 39 a/b an die Genossenschaft. Kurz darauf zogen die ersten Bewohnenden ein. Mit dem Bezug des Hauses A am Hobelwerkweg 37 a/b/c füllte sich das Areal weiter mit Leben, während für Etappe 2 mit dem Abriss der alten Gebäude und den entstehenden Baugruben der Startschuss fiel.

Thomas Oczipka
Arealleiter Hobelwerk

FORSCHUNG UND INNOVATION IM HOBELWERK

Im 2021 starteten im Hobelwerk grosse Innovationsprojekte. Im Frühjahr 2021 sagte das Bundesamt für Energie (BFE) für das von mehr als wohnen eingegebene Projekt «Skalierbare Lösungen für Netto Null» zu und fördert das Vorhaben als Demonstrationsprojekt.

Auch Re-use muss skalierbar und konkurrenzfähig sein

Damit können wir vier verschiedene Ideen testen, um graue Energie und Treibhausgase in Gebäuden einzusparen. Gemeinsam ist diesen Ansätzen, dass sie in vielen anderen Bauprojekten ebenfalls eingesetzt werden könnten. Noch unklar sind jedoch deren exakte Kosten, ihr Einfluss auf den Komfort sowie ökologische Einsparungen. Um das herauszufinden, führt mehr als wohnen dieses Innovationsprojekt durch und wird dabei vom BFE unterstützt. Einer dieser vier Ansätze ist die Wiederverwendung von Bauteilen.

In der Schweiz werden Bauteile noch relativ selten wiederverwendet. Für Baustoffe ist die Verwertung hingegen etabliert. Betonabbruch wird beispielsweise gebrochen, mit frischem Zement vermischt und zu Recycling-Beton aufbereitet. So kann der Bedarf an Kies reduziert werden. Auch der Baustoff Holz kann weiter genutzt werden: Er wird zerkleinert und energetisch verwertet, in einer Verbrennungsanlage wird damit Strom und Wärme erzeugt. Obwohl beide Ansätze ökologisch besser sind als die Deponie, wird so leider nur wenig CO2 eingespart. Beim Bauteil-Recycling hingegen werden beispielsweise ganze Türen, Fenster oder Küchen wiederverwendet. Es ist offensichtlich, dass damit der ökologische Mehrwert deutlich grösser ist. Klar ist aber auch, dass damit die Planung aufwändiger wird, denn die Bauteile müssen hinsichtlich Qualität, Abmessungen, Menge und Logistik mit dem Bauprojekt kompatibel sein.

Für das Bauteil-Recycling, dem sog. Re-use, arbeitet mehr als wohnen mit dem Baubüro in situ zusammen. Diese schärften anhand vom Projekt ihr Profil als Fachplanende für zirkuläre Bauten. Der Anspruch dabei ist: Re-use ohne Sonderstatus. Wiederverwendete Bauteile müssen also preislich und terminlich mit neuen Bauteilen konkurrenzfähig sein. Nur so wird sich dieser Ansatz im Wohnungsbau durchsetzen können. Anhand des Hobelwerks sammeln mehr als wohnen, in situ sowie die ganze Branche Expertise und Erfahrung mit Re-use-Bauteilen. Für das Hobelwerk wurden unter anderem bereits Fenster, Fensterläden, Türen, Türgriffe, Küchen und Granitplatten für den Aussenraum gefunden.

Foto: Matthias Bader

Wir minimieren den CO2-Ausstoss mit Innovationsprojekten

Foto: Matthias Bader

Für den Betrieb der Gebäude wird von der Empa eine neue intelligente Steuerung der Wärmeerzeugung entwickelt. Im Hobelwerk werden sodann neben Wärmepumpen auch Holzpellets zum Einsatz kommen. In den Sommermonaten wird der Strom für die Wärmepumpe zu einem Grossteil von der eigenen Solaranlage eingespeist. Damit kann das Warmwasser praktisch CO2-neutral erhitzt werden. Im Winter aber ist die Rechnung komplizierter. Dann läuft einerseits die Heizung, die Strom und Wärme braucht, und andererseits liefert die Solaranlage weniger Strom. Gleichzeitig ist die CO2-Belastung des Stroms aus dem Netz zeitweise höher, weil für die Produktion z. B. oft Kohlekraftwerke zum Einsatz kommen. Mit der neuen Lösung kann die Wärmeerzeugung vorausschauend gesteuert werden, um CO2-Emissionen zu minimieren und den Komfort zu erhöhen. Zum einen über das Zuschalten vom Holzpellets-Kessel, zum anderen indem davon profitiert wird, dass sich die Gebäude nur langsam auskühlen und aufheizen. Dieser Ansatz hat neben dem BFE auch die Jury vom Klimafonds der Stadtwerke Winterthur überzeugt. Somit sind sowohl die Wärmeversorgung als auch die Finanzierung des Innovationsprojekts doppelt abgestützt.

Beni Rohrbach
Leiter Forschung & Innovation

Foto: Matthias Bader

JAHRESRECHNUNG 2021

Die Mietzinse des Hunziker Areals wurden Ende 2020 definitiv veranlagt und der Vorstand verabschiedete daraufhin per April 2021 eine Mietzinssenkung für den Wohnbereich. Die beiden ersten Häuser im Hobelwerk wurden per September und Dezember 2021 bezogen. Gleichzeitig fing der Bau der 2. Etappe an, was zur Erhöhung des Anlagevermögens führte. Trotz dieser erfreulichen Tatsachen, war das Geschäftsjahr 2021 weiterhin geprägt von den Auswirkungen der Pandemie. Es gab z. B. Mietzinserlasse im Rahmen des Drei-Drittels-Modells der Stadt Zürich, eine geringere Auslastung des Gästehauses und der Allmendräume. Jedoch konnte die Baugenossenschaft genügend Rückstellungen bilden. Alle Amortisationen konnten getätigt und das Berichtsjahr positiv abgeschlossen werden.

BILANZ

Die Auslagen für das Projekt Hobelwerk (1. und 2. Etappe) werden laufend aktiviert und stehen per Ende Jahr mit CHF 35.4 Mio. in der Bilanz.

Die Einlage in den Erneuerungsfonds für das Hunziker Areal und die Siewerdtstrasse wurden vollständig getätigt. Die Entnahme aus dem Erneuerungsfonds der Siewerdtstrasse 95 erfolgte für die Sanierung der Elektroverteilung.

Das Anteilkapital erhöhte sich auf 19.3 Mio. Das ist zum grössten Teil auf die neuen Mietanteile im Hobelwerk zurück zu führen. Erfreulich ist auch, dass mehr freiwilliges Anteilkapital gezeichnet wurde.

ERFOLGSRECHNUNG

Die Erfolgsrechnung beinhaltet schon die Kosten des Hobelwerks. Zusätzlich sind die Unterhaltskosten des Hunziker Areals gestiegen aufgrund von Mehraufwand im Aussenraum, den Folgen von Starkniederschlägen und Sturmschäden sowie zusätzlichem pandemiebedingten Aufwand. Der Baurechtszins für das Hunziker Areal wurde neu veranlagt und an die gesunkenen Zinsen angepasst. Die indirekten Subventionen der Wohnbauförderung durch Darlehen der öffentlichen Hand werden jedes Jahr separat ausgewiesen. 20 % der Wohnungen im Hunziker Areal werden so vergünstigt. Neu kommen interne Subventionen des Hobelwerks hinzu, die über den Solidaritätsfonds abgewickelt werden.

Die Abschreibungen 2021 wurden wie die Jahre davor getätigt. Sie sind jedoch tiefer, verglichen mit dem Berichtsjahr 2020. Im Jahr 2020 wurde eine Einmalvergütung des Bundes von CHF 0.29 Mio. für eine einmalige Abschreibung auf der Photovoltaik-Anlage im Hunziker Areal verwendet

Betriebsfremde Erträge und Aufwände beinhalten alles, was nicht zum Kerngeschäft der Baugenossenschaft gehört, wie das Gästehaus, die Mobilitätsstation oder Forschung und Innovation. Das Defizit 2021 ist hauptsächlich Folge der Pandemie.

GENOSSENSCHAFTS- UND SOLIDARITÄTSFONDS

Im Anhang der Jahresrechnung werden keine Details zum Genossenschafts- und Solidaritätsfonds aufgeführt. Diese finden Sie nachfolgend.

Die Genossenschafter*innen zahlen regelmässig in den Genossenschafts- und Solidaritätsfonds ein, abhängig von ihrem Einkommen. Zusätzlich dazu kommen Spenden, Unterbelegungszuschläge und nicht genutzte Quartiergruppenbeiträge.

Für 2021 bewilligte die Generalversammlung der Allmendkommission ein Budget von CHF 115’000. Damit finanziert die Allmendkommission gemäss Reglement Quartieraktivitäten, insbesondere jene von Quartiergruppen. Die Allmendkommission schöpfte 2021 ihr Budget aus, wobei die Ausgaben 2021 auch noch einige gesprochene Beiträge aus dem Vorjahr beinhalten.

Auch der Vorstand kann Gelder aus dem Solidaritätsfonds sprechen. 2021 wurden rund CHF 40’000 für Mietzinserlasse gesprochen. Dies im Rahmen des Drei-Drittel-Modells der Stadt Zürich. Der Beitrag an die Quartierpartizipation wird 2021 zum letzten Mal aus dem Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds entnommen. Der Vorstand unterstützte nicht nur Gewerbemietende solidarisch während des Geschäftsjahrs, sondern auch Projekte im Quartier und die Genossenschaftsbranche.

in CHF

EINNAHMEN	**2021**	**2020**
Anfangsbestand per 01.01.	57'672.31	99'239.89
Genossenschaftsbeiträge	179'500.00	177’600.65
Spenden	5'376.05	7’276.95
Einnahmen QG Sonntagscafé	3'148.81	1’553.05
Rückzahlungen Überschuss QG (nicht genutzte Mittel)	500.00	0.00
TOTAL EINNAHMEN	**246’197.17**	**285’670.54**

AUSGABEN ALLMENDKOMMISSION		
Quartiergruppen:		
Kultur	-16'326.37	-2’083.53
Gemeinschaft	-11'979.15	-3’723.50
Kunst	-7'382.34	-6’000.00
Ökologie	-7'247.12	-5’770.00
Gesundheitsförderung	-5'351.41	-2’532.00
Ausstattung Allmend	-43'114.65	-10’148.90
Wertschätzung Freiwilligenarbeit	-5'151.21	-1’501.90
Kinder und Jugend	-6'901.67	-6’970.35
TOTAL DURCH ALLMENDKOMMISSION GESPROCHEN	**-103’453.92**	**-38’730.18**

WEITERE AUSGABEN		
Mietzinserlasse aufgrund Pandemie	-39'623.85	-88’634.95
Solidaritätsanteil Mitgliederbeiträge	-17'558.00	-20’553.10
Solidaritätsprojekte im Hunziker Areal	-3'000.00	-5’000.00
Solidaritätsprojekte Genossenschaften schweizweit	-7'980.00	-5’080.00
Anteil Lohn Quartierpartizipation	-70'000.00	-70’000.00
TOTAL WEITERE AUSGABEN	**-138'161.85**	**-189’268.05**

SCHLUSSBESTAND PER 31.12.	**4’581.40**	**57’672.31**

BILANZ

in CHF

AKTIVEN		31.12.2021	31.12.2020
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		3’509’745.77	1’764’836.68
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Forderungen gegenüber Genossenschaftern		50’329.03	41’433.28
Diverse Forderungen und Wertberichtigung		42’581.05	6’142.00
Übrige kurzfristige Forderungen	*a)*	100’665.85	67’529.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen	*b)*	430’054.70	503’034.60
Heiz- und Nebenkosten		53’817.27	35’570.85
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		**4’187’193.67**	**2’418’547.21**
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen	*c)*	27’000.00	27’000.00
EWZ-Wärmecontracting		2’160’000.00	2’160’000.00
./. Wertberichtigung EWZ-Wärmecontracting		-508’965.53	-434’482.77
Sachanlagen Immobilien			
Land im Eigentum	*d)*	34’783’528.21	34’783’528.21
Gebäude auf Land im Eigentum	*e)*	17’858’430.89	17’768’576.54
./. Wertberichtigung Gebäude auf Land in Eigentum		-1’312’161.40	-1’019’961.45
Gebäude auf Land im Baurecht	*f)*	193’557’398.17	193’456’746.72
./. Heimfallfonds		-2’921’725.26	-2’921’725.26
./. Wertberichtigung Ausbauten & Erweiterungen		-2’803’533.22	-2’381’601.17
Projektkosten Hobelwerk Winterthur		35’440’809.12	16’620’306.05
Baukonto Siewerdtstrasse		0.00	247’194.50
Total Immobilien		274’602’746.51	256’553’064.14
Sachanlagen Mobilien			
Mobilien Hunziker Areal	*g)*	1’262’214.81	1’209’425.58
./. Wertberichtigung Mobilien		-935’449.56	-827’986.19
Noch nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		228’332.95	106’772.35
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		**276’835’879.18**	**258’793’793.11**
TOTAL AKTIVEN		**281’023’072.85**	**261’212’340.32**

in CHF

PASSIVEN		31.12.2021	31.12.2020
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		467’227.83	390’634.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Amortisationen)	*h)*	1’775’000.00	2’650’000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Solidaritätsfonds		6’841.40	57’672.31
Diverse kurzfristige Verbindlichkeiten	*i)*	33’996.00	34’698.70
Noch nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital		103’650.00	102’000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Vorausbezahlte Mietzinse		676’917.13	572’206.39
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten		35’464.00	18’198.70
Diverse Passive Rechnungsabgrenzungen		151’448.71	159’219.34
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		**3’250’545.07**	**3’984’629.44**
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Depositenkasse		7’739’837.99	5’424’545.24
Bankkredit Hobelwerk		43’000’000.00	26’000’000.00
Darlehen		35’780’000.00	36’560’000.00
Hypotheken /Anleihen		140’415’000.00	141’410’000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	*j)*	19’948’094.00	20’357’020.00
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	*k)*	11’210’964.00	9’633’416.00
Rückstellungen	*l)*	72’700.00	59’900.00
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		**258’166’595.99**	**239’514’881.24**
EIGENKAPITAL			
Anteilscheinkapital		19’325’843.29	17’549’666.59
Gesetzliche Gewinnreserve		42’259.43	34’188.86
Gewinnvortrag / - Verlust		18’163.32	37’562.80
Jahresergebnis		219’665.75	161’411.39
TOTAL EIGENKAPITAL		**19’605’931.79**	**17’782’829.64**
TOTAL PASSIVEN		**281’023’072.85**	**261’212’340.32**

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

		2021	2020
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen			
Mietzinserträge		11’699’699.65	11’571’951.00
./. Leerstände		-391’508.35	-164’254.80
./. Mietzinsverluste		-141’291.65	-166’526.35
./. Indirekte Subventionen		-436’760.40	-474’045.75
Aktivierte Eigenleistungen		0.00	0.00
Übrige Erträge		210’331.44	210’073.68
TOTAL ERLÖSE AUS LIEFERUNG UND LEISTUNG		**10’940’470.69**	**10’977’197.78**
Liegenschaftenaufwand			
Unterhalt / Reparaturen		695’179.25	542’835.85
Baurechtszins		555’324.00	727’872.55
Versicherungen		83’506.00	98’063.60
Abgaben / Gebühren		9’545.50	11’651.55
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft		360’399.45	305’466.21
Vermietungsaufwand		10’838.54	7’493.90
Aufwand Liegenschaftenverwaltung		179’374.44	92’537.35
Einlage Erneuerungsfonds		1’837’548.00	1’837’548.00
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND		**3’731’715.18**	**3’623’469.01**
BRUTTOERGEBNIS		**7’208’755.51**	**7’353’728.77**
Personalaufwand			
Betrieb		119’419.98	95’253.15
Verwaltung		942’970.47	903’965.30
Gästehaus & Réception		150’440.35	154’028.00
TOTAL PERSONALAUFWAND		**1’212’830.80**	**1’153’246.45**
Übriger betrieblicher Aufwand			
Büro- und Beratungsaufwand		686’621.98	269’272.78
Organkosten		182’012.61	172’420.62
TOTAL ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND		**868’634.59**	**441’693.40**
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND FONDSEINLAGEN		**5’127’290.12**	**5’758’788.92**
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens			
Abschreibungen Wärmecontracting		74’482.76	74’482.76
Abschreibungen Immobilien	*m)*	714’132.00	945’267.16
Abschreibungen Mobilien		81’709.80	100’425.99
TOTAL ABSCHREIBUNGEN AUF POSITIONEN DES ANLAGEVERMÖGENS		**870’324.56**	**1’120’175.91**
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN		**4’256’965.56**	**4’638’613.01**

in CHF

		2021	2020
Finanzaufwand			
Finanzierungskosten und Zinsaufwand Hypotheken		3’460’744.89	3’426’607.58
Zinsaufwand Darlehen		224’850.00	232’650.00
Zinsaufwand Darlehens-/Depositenkasse		46’562.40	40’286.80
Übriger Finanzaufwand		12’437.02	12’720.09
TOTAL FINANZAUFWAND		**3’744’594.31**	**3’712’264.47**
TOTAL FINANZERTRAG		**909.90**	**1’863.31**
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN		**513’281.15**	**928’211.85**
Betriebsfremder Ertrag	*n)*	329’780.30	342’723.52
Betriebsfremder Aufwand	*o)*	519’345.05	471’527.48
BETRIEBSFREMDES ERGEBNIS		**-189’564.75**	**-128’803.96**
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag			
Ausserordentlicher Aufwand	*p)*	18’313.95	855’783.00
Ausserordentlicher Ertrag	*q)*	1’417.80	291’861.50
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN		**306’820.25**	**235’486.39**
Direkte Steuern		87’154.50	74’075.00
JAHRESERGEBNIS		**219’665.75**	**161’411.39**

GEWINNVERWENDUNG

	2021	2020
BILANZGEWINN		
Gewinn / Verlustvortrag vom Vorjahr	18’163.32	37’562.80
Jahresgewinn	219’665.75	161’411.39
Zur Verfügung der Generalversammlung	237’829.07	198’974.19
ANTRAG ZUR VERWENDUNG		
Zuweisung gesetzliche Reserven 5%	10’983.29	8’070.57
Verzinsung des einbezahlten Anteilkapitals zu 1%	181’584.65	172’740.30
Vortrag auf neue Rechnung	45’261.14	18’163.32

ANHANG

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

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

Sachanlagen
Die Sachanlagen werden zum Anschaffungswert abzüglich notwendiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf den Sachanlagen des Hunziker Areals und der Siewerdtstrasse erfolgen linear und nach den gesetzlichen Vorgaben.

Liegenschaften
Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Arealüberbauung, da die einzelnen Gebäude der Arealüberbauung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Finanzanlagen
Die Finanzanlagen werden zum Anschaffungswert bewertet.

Erneuerungsfonds
Die Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgen nach den Vorgaben des Rechnungsreglements der Stadt Zürich und den aktuell geltenden steuerlichen Vorschriften.

Genossenschaftskapital
Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert (Statuten Art 19.3).

2 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

a) Übrige kurzfristige Forderungen

	2021	2020
Vorauszahlungen Versicherungsfälle	89'447.20	46'282.30
Darlehen an Mietende	7'440.00	19'390.00
Forderungen Sozialversicherungen	3'778.65	-
Diverse kurzfristige Forderungen	-	1'857.50
	100'665.85	**67'529.80**

b) Aktive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlung Baurechtzins	277'662.00	277'662.00
Übrige transitorische Aktiven	152'392.70	225'372.60
	430'054.70	**503'034.60**

c) Finanzanlagen

AK Genossenschaft meh als Gmües	10'000.00	10'000.00
AK Genossenschaft Kalkbreite	5'000.00	5'000.00
AK Genossenschaft EGW	5'000.00	5'000.00
AK Hauptstadt-Genossenschaft	1'000.00	1'000.00
AK Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen GESEWO	5'000.00	5'000.00
AK Genossenschaft Idée Cooperative	1'000.00	1'000.00
	27'000.00	**27'000.00**

d) Land im Eigentum

Land Hobelwerk, Oberwinterthur	30'902'813.60	30'902'813.60
Land Siewerdtstrasse, Zürich	3'880'714.61	3'880'714.61
	34'783'528.21	**34'783'528.21**

e) Gebäude auf Land im Eigentum

Z-Halle und Hobelwerkhalle, Oberwinterthur	5'121'384.20	5'121'384.20
Siewerdtstrasse 95, Zürich	11'860'207.29	11'770'352.94
Fahrnisbauten Siewerdtstrasse 97b, Zürich	876'839.40	876'839.40
	17'858'430.89	**17'768'576.54**

f) Gebäude auf Land in Baurecht

Immobilien Hunziker Areal	183'561'281.01	183'561'281.01
Ausbauten und Erweiterungen Hunziker Areal	9'996'117.16	9'721'126.66
	193'557'398.17	**193'282'407.67**

g) Sachanlagen Mobilien

Mobilien Geschäftsstelle HA	306'347.32	263'001.29
Mobilien Hunziker Areal	594'591.35	594'591.35
Mobilien Siewerdtstrasse	4'110.25	4'110.25
Mobilien Gästehaus HA	222'676.19	222'676.19
Mobilien Allmendräume HA	134'489.70	125'046.50
	1'262'214.81	**1'209'425.58**

h) Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Amortisationen)

Hypotheken	925'000.00	1'800'000.00
Darlehen FdR	780'000.00	780'000.00
Pensionskasse Stadt Zürich	70'000.00	70'000.00
	1'775'000.00	**2'650'000.00**

i) Diverse kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten ggü Sozialversicherungen	-	9'568.70
Verbindlichkleiten ggü Organen	1'136.00	-
Diverses	32'860.00	25'130.00
	33'996.00	**34'698.70**

j) Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Darlehen WBF Stadt Zürich	7'769'584.00	8'178'510.00
Darlehen WBF Kanton Zürich	8'178'510.00	8'178'510.00
Förderfonds Stadt Winterthur	4'000'000.00	4'000'000.00
	19'948'094.00	**20'357'020.00**

k) Einlage Erneuerungsfonds

Einlage Erneuerungsfonds SW	156'048.00	156'048.00
Entnahme Erneuerungsfonds SW	-260'000.00	-
Einlage Erneuerungsfonds HA	1'681'500.00	1'681'500.00
Bestand Erneuerungsfonds	**11'210'964.00**	**9'633'416.00**

l) Rückstellungen

Ferien- und Überstunden Personal	**72'700.00**	**59'900.00**

m) Abschreibungen Immobilien

Abschreibung Ausbauten und Erweiterungen HA	421'932.05	651'274.62
Abschreibung SW und Fahrnisbaute SW	292'199.95	293'992.54
	714'132.00	**945'267.16**

n) Betriebsfremder Ertrag

Einnahmen Gästehaus & Réception	127'950.61	143'809.51
Einnahmen Mobilität	36'619.54	30'113.71
Einnahmen Innovation & Forschung	3'576.45	6'201.50
Einnahmen übrige Projekte	45'000.00	50'300.00
Einnahmen Gemeinschaftsflächen	44'360.85	34'844.45
Einnahmen Photovoltaik	72'272.85	77'454.35
TOTAL BETRIEBSFREMDER ERTRAG	**329'780.30**	**342'723.52**

o) Betriebsfremder Aufwand

Aufwand Gästehaus & Reception	274'173.54	277'743.20
Aufwand Mobilität	47'392.83	33'216.51
Aufwand Innovation & Forschung	41'988.05	65'992.63
Aufwand übrige Projekte	86'556.18	50'338.40
Aufwand Gemeinschaftsflächen	51'128.60	35'437.99
Aufwand Photovoltaik	18'105.85	8'798.75
TOTAL BETRIEBSFREMDER AUFWAND	**519'345.05**	**471'527.48**

p) Ausserordentlicher Aufwand

Periodenfremder Aufwand	18'313.95	18'714.85
Direktabschreibung Projekt Hobelwerk	-	800'000.00
Mängelbehebung HA	-	37'068.15
	18'313.95	**855'783.00**

q) Ausserordentlicher Ertrag

Periodenfremde Einnahmen	1'417.80	-
Einmalvergütung Photovoltaik	-	291'861.50
	1'417.80	**291'861.50**

3 Brandversicherungswert der Sachanlagen

Gebäudeversicherungswert Hunziker Areal	168'150'000.00	168'150'000.00
Gebäudeversicherungswert Siewerdtstrasse 95	10'004'846.00	10'004'846.00
Gebäudeversicherungswert Fahrnisbauten Siewerdtstrasse 97b	560'000.00	560'000.00
Gebäudeversicherungswert Pavillon + Nebengebäude	1'819'980.00	1'819'980.00

4 Langfristige Verträge

EWZ-Wärmecontracting

Unter der Bilanzposition EWZ-Wärmecontracting wird der Investitionsbeitrag von CHF 2'160'000 ausgewiesen, welcher über die Vertragslaufzeit abgeschrieben wird. Der Vertrag ist über eine feste Dauer bis am 30. September 2044 abgeschlossen und beinhaltet zusätzlich jährlich wiederkehrende Verpflichtungen von aktuell CHF 208'882.32 (Grundgebühr).

Land im Baurecht

Für das Hunziker Areal besteht ein Baurecht mit einer Laufzeit bis 22. September 2072. Der jährliche Baurechtszins wurde per 22.9.2020 neu festgelegt auf CHF 555'324.00.

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.

Kontraktwert	100'000'000.00	100'000'000.00
Wiederbeschaffungswert	-7'765'631.61	-11'364'980.23

6 Entschädigung an Vorstand

Vorstandsentschädigung	65'744.25	93'210.00

7 Entschädigung Baukommission

Baukommission Hobelwerk	43'635.85	50'870.40

8 Risikobeurteilung

Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft.

9 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Immobilien	246'109'502.92	246'008'851.47

10 Erklärung der Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Nicht über 50	zutreffend	zutreffend

11 Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

12 Im Anhang verwendete Abkürzungen

AK	Anteilscheinkapital	FdR	Fonds de Roulement
EGW	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	WBF	Wohnbauförderung
		HA	Hunziker Areal
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung	SW	Siewerdtstrasse 95
		SW Fahrnisbauten	Siewerdtstrasse 97b

REVISIONSBERICHT

BDO

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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
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 2021 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 29. März 2022

BDO AG

Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

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

MITGLIEDER UND ORGANE

Mitgliederbestand (per 31.12.2021)

Jahr	Juristische Mitglieder	davon BG	Einzelmitglieder
2021	**127**	**57**	**1034**
2020	124	56	915
2019	118	56	885
2018	108	51	845
2017	108	51	813
2016	108	51	806
2015	105	53	788
2014	81	54	358
2013	68	54	63
2012	68	54	22
2011	66	54	14
2010	66	54	14
2009	63	52	13
2008	51	46	1

Vorstand
Nathanea Elte, Rahel Erny (Rücktritt), Reto Klink (Vertretung wbg Zürich), Alex Martinovits Wiesendanger (Vertretung Stadt Zürich), Matthias Probst, Sabine Röthlisberger, Peter Schmid (Präsident), Claudia Thiesen (Vizepräsidentin), Oswald Ulrich

Geschäftsführung
Andrea Wieland, Roseli Ferreira (Stellvertretung)

Leitungs- und Koordinationsteam
Roseli Ferreira, Karin Joss, Thomas Oczipka, Beni Rohrbach, Andrea Wieland (Geschäftsführerin)

Geschäftsstelle
Josef Adler (befristet), Jelena Bassini, Roseli Ferreira, Anna Haller, Conny Hanka, Laura Hermida (ab August), Nadja Hofstetter (befristet), Tanya Isli (ab Dezember), Karin Joss, Sabine Kupferschmid, Pascal Meier (ab August), Ramona Meier (bis Dezember), Kiruththika Nagalingam (bis August), Bigi Obrist (bis April), Thomas Oczipka, Michael Regtien, Marcel Ritter, Beni Rohrbach (bis November), Petra Roth, Mileni Tharmalingam, Yvonne Tiberi, David Wyss (ab Oktober)

Allmendkommission
Carmen Berchtold (bis a.o. GV), Yann Blumer, Çağnur Çimen (neu, Rücktritt), Anna Haller (Vertretung Geschäftsstelle), Constanze Nandy (bis a.o. GV), Uschi Ringwald (neu), Michael Schmid (neu), Jens Schmidt (bis a.o. GV), Sergej Staubli, Nina Trüb-Meier (bis a.o. GV)

Prüfungsausschuss
Nathanea Elte, Karin Joss, Ueli Keller

Steuerungsausschuss Hobelwerk
Peter Schmid, Claudia Thiesen, Andrea Wieland

Baukommission Hobelwerk
Nathanea Elte, Ueli Keller, Ursa Moser, Simona Mühlebach, Claudia Thiesen, Marc Zürcher

Begleitgruppe Kulturelle Zwischennutzung Hobelwerk
Milad Ahmadvand, Giancarlo Corti, Rahel Erny, Katti Flieger, Willi Frauenfelder, Bigi Obrist, Isabel Rohner

FSC
www.fsc.org
RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C031954
BLAUER ENGEL
DER UMWELTENGEL