

# ***Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1***

## ***Jahresbericht 2000 Jahresrechnung 2000***



# Einleitung und Inhalt

**Wir ziehen ein, die «Züglete» steht unmittelbar bevor. Noch bleibt dem Vorstand Zeit, die Entscheidungen und Arbeiten im letzten Jahr zu präsentieren und Rechenschaft abzulegen.**

**Der Vorstand möchte, dass die GenossenschafterInnen wissen, was sie in der Siedlung erwartet, dass sie die Features und Eigenheiten kennen und die Überlegungen nachvollziehen können, die zum KraftWerk1 in der bezugsreifen Form geführt haben.**

**Der Vorstand ist überzeugt, dass die hohen Erwartungen an das Projekt in weiten Teilen erfüllt werden. Wir freuen uns riesig, dass die Phase der Planung und Realisierung nun zu Ende geht und die NutzerInnen KraftWerk1 beziehen und prägen werden.**

## Inhaltsverzeichnis

Bau, Materialisierung und Mitsprache	2
Soziale Wohnraumvermietung	5
Gemeinsam nutzbare Infrastrukturen	8
Gezielte Vermietung der Gewerbeflächen	12
Verwaltung & Evaluation	15
Bericht über die Finanzen	18
KraftWerk1 mischt sich in die Stadtentwicklung ein	22
Bilanz per 31.12.2000	24
Erfolgsrechnung 01.01.2000 – 31.12.2000	26
(Der Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung 2000 liegt an der GV auf)	
Die Menschen hinter KraftWerk1	28

# **Bau, Materialisierung und Mitsprache**

**Die Baukommission (Andreas Hofer, Andreas Wirz, Dominique Marchand) war letztes Jahr wieder hart gefordert: Bis zuletzt wurden MieterInnenwünsche in das Projekt integriert und Grundrisse optimiert; es galt Materialien auszulesen, Farben zu bestimmen usw. und vor allem auch, den Projektverlauf aufmerksam zu kontrollieren. Spezielle Lösungen wurden für die Telekommunikation und die Energieversorgung (Photovoltaik-Anlage) gefunden. Auch der Aussenraum wurde sorgfältig geplant.**

**(Dominique Marchand, Andreas Wirz und Lukas Meyer)**

## **Rohbau und Richtfest**

Der Aushub für das KraftWerk1, begonnen im August 1999, wurde durch verschiedene nicht vorhersehbare Einflüsse wie Hochwasser und Altlasten verzögert, so dass die Arbeiten im Untergeschoss nicht aufzuhören schienen (vgl. letzter Jahresbericht). Doch dank des milden Frühlings 2000 und der effizienten Arbeit vieler HandwerkerInnen wuchs das Gebäude bald Stockwerk um Stockwerk in die Höhe. Wände wurden gemauert oder betoniert, Decken erstellt, bis Haus A seine neun und die drei anderen Gebäude ihre fünf Geschosse erreicht hatten und der Ausblick auf den Uetliberg und ins Limmattal freigegeben wurde.

Am 3. November 2000 konnte das Richtfest, das Fest der HandwerkerInnen und der Bauherrschaft bei Erreichen des höchsten Punktes einer Überbauung, gefeiert werden.

Die Klinkerfassade des Gebäudes A wurde zum grossen Teil an Ort und Stelle – Stein auf Stein – heraufgezogen, und die anderen Gebäude setzen inzwischen mit der kräftigen Farbe der verputzten Aussenisolation einen prägnanten Akzent im Quartier.

## **Innenausbau**

Bis noch kurz vor Beginn des Innenausbaus versuchte die Baukommission als Bindeglied zu den Architekten, den individuellen Wünschen von MieterInnen gerecht zu werden und in aufwändiger Arbeit Grundrisse anzupassen. Zudem evaluierte sie sorgfältig die verschiedenen Materialien und Farben sowie die Ausstattungen in Bad und Küche. Der Vorstand bestimmte schliesslich, was den GenossenschafterInnen an der Generalversammlung vom 1. Juli 2000 als Auswahlmöglichkeiten präsentiert wurde: fünf verschiedene Farben für das Bodenlinoleum, drei Farben der Plättli im Badezimmer sowie Zusatzmöbel für die Küche.

Schliesslich konnte mit dem Innenausbau begonnen werden. Die Bodenheizung wurde verlegt und der Unterlagsboden als Basis für den Linoleum vorbereitet usw. Die entsprechenden Arbeiten wurden durch die Baukommission begleitet und kontrolliert; sie führte stichprobenweise Qualitätskontrollen durch und achtete auf die Umsetzung der ökologischen Zielsetzungen und der Vorgaben an die UnternehmerInnen.

Die Arbeiten gehen gut voran, so dass die vorgesehenen Einzugsstermine, gestaffelt auf die Monate Mai (B3), Juni (B1) bzw. Juli bis September 2001 (B3 und A), eingehalten werden können.

Über den Fortschritt beim Roh- und beim Innenausbau konnten sich alle Interessierten anlässlich der öffentlichen Bauführungen, die wir ca. alle drei Monate anboten, selbst ein Bild machen. Die Veranstaltungen waren alle gut besucht.

### **Telekommunikation**

Die Genossenschaft suchte mit grossem Aufwand nach den besten/günstigsten AnbieterInnen im Telekommunikationsbereich und kann ihren MieterInnen nun eine gute Lösung anbieten. Sie schloss mit der Firma Antesa einen Vertrag über Telefonie, Internet und TV-Signal. KraftWerk1 ist damit das erste Wohnprojekt der Schweiz, welches ohne die «letzte Meile» der Swiscom funktioniert. Möglich macht es die direkte Einführung des Colt-Glasfasernetzes.

Was bedeutet diese Lösung ganz praktisch für die MieterInnen? Die Anschlussgebühren für die Telefonie sind günstiger als bei der Swiscom, ebenso die Gesprächstarife, da automatisch immer die billigste Lösung gewählt wird (least cost routing). Die TV-Anschlussgebühren liegen tiefer als bei Cablecom, und es steht eine grössere Senderauswahl zur Verfügung. Der Anschluss ans Internet erfolgt entweder über ein analoges Modem, über ISDN oder über ein Kabelmodem; die Verbindung ist schnell und günstiger als bei Cablecom. Rundum ein Profit also.

### **Photovoltaik**

Unserem Anspruch, ein ökologisches Pionierprojekt zu sein, werden wir u.a. damit gerecht, dass wir in etwa den Allgemeinstrom der ganzen Siedlung (Bedarfslüftung Haus A; Beleuchtung Tiefgarage, Umgebung und Treppenhäuser; Waschen etc.) selber produzieren. Dazu installieren wir in Zusammenarbeit mit der Firma Enecolo eine Photovoltaik-Anlage mit Solarpanels auf allen nicht begehbaren Dächern. Sie hat eine Leistung von ca. 41 kW peak (= 41

kW Spitzenausbeute). Ein allfälliger Stromüberschuss wird ins Netz eingespielen. Im Erdgeschoss von Haus A wird eine Übersichtstafel angebracht, welche die aktuelle Stromproduktion anzeigt.

Da wir nach Strommarktgesetz keinen Strom von einer privaten Firma kaufen dürfen, müssen wir die Anlage leasen. Sie geht nach 20 Jahren in unseren Besitz über. Mit dieser Anlage produzieren wir zwar relativ teuren, dafür aber sauberen Strom.

## **Hausnummern**

Dank Intervention der Baukommission bei der Stadt, die die Hausnummern vergibt, konnte das ganze KraftWerk1 der Hardturmstrasse zugeordnet werden, was die Auffindbarkeit der einzelnen Wohnungen vereinfacht; das PWG-Haus ist hingegen an der Förrlibuckstrasse.

<b>Haus A</b>	<b>Hardturmstrasse 269</b>
<b>Haus B1</b>	<b>Hardturmstrasse 261</b>
<b>Haus B3</b>	<b>Hardturmstrasse 263, 265, 267</b>
<b>Haus B2 (PWG)</b>	<b>Förrlibuckstrasse 224, 226</b>

## **Aussenraum**

Die Aussenraumgestaltung wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Ryffel+Ryffel projektiert.

Die Ostseite der Siedlung dient u.a. der Anlieferung und dem Warenumschlag; entsprechend wird der Bodenbelag mehrheitlich hart ausgebildet. Im Hofbereich auf der Westseite hingegen, zwischen Haus A und A-Porta-Siedlung, bestimmen durchlässige Oberflächen den Aussenraum. Gedeckte Veloplätze, der Kinderspielplatz rund um Kinderhort und Kindergarten sowie der Aussenbereich des Restaurants sind weitere Elemente der Umgebung.

Bei der Bestimmung der Bepflanzung wurden auf unseren Wunsch hin Gewächse bevorzugt, die einen verwertbaren Ertrag haben: Edelkastanien, Linden, Mandel- und Apfelbäume, Maulbeerbäume (Konfitüre), Baumhasel, Holunder, Johannis-, Stachel-, Brom- und Jostabeeren.

# Soziale Wohnraumvermietung

**Im letzten Jahr gelang es, KraftWerk1 nahezu voll zu vermieten. Gleichzeitig wurden Instrumente realisiert bzw. Vereinbarungen getroffen, um dem Anspruch, ein soziales Pionierprojekt zu sein, gerecht zu werden.**

**(von Erika Haltiner und Lukas Meyer)**

## **Wohnraumvermietung**

Nach unserer kleinen Kampagne im Frühjahr und Sommer 1999 (vgl. letzter Jahresbericht) konnten wir auf weitere Werbemaßnahmen zur Vermietung der Wohnungen verzichten. Unsere Homepage, redaktionelle Zeitungsartikel, der breit gestreute Werbeversand der Allreal, der Internet-Auftritt der Stiftung PWG, welcher das Haus B2 gehört, und nicht zuletzt Mund-zu-Mund-Propaganda brachten uns genügend neue InteressentInnen in guter Durchmischung. Bis auf wenige Einheiten ist KraftWerk1 seit längerer Zeit voll ausgemietet, und wenn sich Mietinteressierte wieder zurückzogen, fanden die frei gewordenen Wohnungen schnell neue MieterInnen. Die Kerngruppen der grossen Wohngemeinschaften suchten – und fanden – auf eigenen Wegen weitere Mitbewohnende.

## **Soziale Durchmischung**

Die im letzten Jahresbericht erwähnte Kooperation mit der Stiftung Altried über zwei Sechs-Zimmer-Wohnungen in Haus B3 konnte inzwischen definitiv vertraglich abgeschlossen werden. Wir freuen uns, dass hier acht geistig oder körperlich behinderte Menschen in zwei Wohngruppen im Sommer 2001 ins KraftWerk1 einziehen werden.

Mit dem Verein Domicil haben wir die Vereinbarung getroffen, dass vier vorreservierte Wohnungen in den Häusern A bzw. B3 an Familien oder Menschen vermietet werden, die aus wirtschaftlichen, sozialen und vor allem kulturellen Gründen keine Wohnung finden. Der Verein Domicil bietet als Fachstelle für Wohnintegration eine partnerschaftliche Hand im Umgang mit fremden Kulturen und knüpft somit Kontakte zu Menschen, die andernfalls nie auf KraftWerk1 aufmerksam geworden wären.

Eine weitere Vereinbarung konnten wir mit dem Kirchlichen Sozialdienst treffen, der zusammen mit der Gesellschaft für Multiple Sklerose Wohnraum für von der Krankheit Betroffene sucht. Bei einem Wohnungswechsel werden Wohnungen, die für körperbehinderte Menschen bewohnbar sind, jeweils dem Kirchlichen Sozialdienst gemeldet und für eine Woche freigehalten.

## **Spiritbeiträge: Solidaritäts-, Infrastruktur und Ökologiefonds**

KraftWerk1, das gehört zum Konzept, wird von den Mietenden einen kleinen Beitrag zusätzlich zur Miete erheben, mit dem «das Spezielle» des Projekts – soziale und ökologische Aufgaben – unterstützt wird.

Die Generalversammlung vom 20. November 1999 hiess die Gesamthöhe der so genannten Spiritbeiträge, die pro Jahr zusammenkommen sollen (80'000.-), sowie das Reglement des Solidaritätsfonds gut. Sie wies aber die Berechnungsgrundlage der Spiritbeiträge, die der Vorstand vorschlug, zur Neubeurteilung zurück.

Der Vorstand nahm diesen Auftrag ernst und erarbeitete neue Unterlagen und Vorschläge, über welche an der Generalversammlung vom 1. Juli 2000 beraten und abgestimmt werden konnte.

Es wurden neue Begriffe eingeführt, die die Struktur der vorgesehenen Instrumente verdeutlichen. Es gibt einen Solidaritätsfonds: Dieser besteht einerseits aus dem Mietzinsfonds (ca.40'000.-), mit dem Wohnraum bei Bedarf und auf Antrag verbilligt werden kann. Er wird durch Spiritbeiträge gespeisen. Andererseits gehört der Kapitalfonds dazu, dotiert mit 500'000.- und beschafft über Darlehen, der bei Bedarf und auf Antrag Unterdeckungen des Pflichtanteilscheinkapitals auffangen kann.

Die Vergaberichtlinien dieser Mittel werden im Reglement des Solidaritätsfonds festgehalten. Die Generalversammlung hiess ein paar Änderungen an diesem Reglement gut.

Entscheide über konkrete Anträge fällt die externe Solidaritätskommission. Der Vorstand konnte drei kompetente Personen (Elisabeth Wandeler-Deck, Thomas Mussmann und Stefan Hofstetter) vorschlagen; sie wurden an der Generalversammlung auf zwei Jahre gewählt.

Die restlichen Mittel aus den Spiritbeiträgen verteilen sich auf den so genannten Infrastrukturfonds (ca.20'000.-), der die gemeinsam nutzbaren Infrastrukturen wie Gästezimmer oder Dachraum usw. mittragen kann, sowie den Ökologiefonds (ca.20'000.-), der mithelfen soll, unseren Anspruch, ein ökologisches Pionierprojekt zu sein, einzulösen.

Nach ausgiebiger Diskussion verschiedener Erhebungsmodelle entschied sich die Generalversammlung knapp für die Lösung, den Spiritbeitrag von allen verdienenden, erwachsenen NutzerInnen zu erheben, abgestuft nach selbstdeklariertem Einkommen.

## Solidaritätskommission

Nachdem die Generalversammlung mit der Wahl der Solidaritätskommission und der Verabschiedung des Reglements des Solidaritätsfonds die Grundlagen geschaffen hatte, arbeitete der Vorstand das konkrete Prozedere aus: In einem Vorgespräch zwischen AntragstellerIn und der Ansprechperson aus dem Vorstand von KraftWerk1 (Erika Haltiner) wird über die Antragsformalitäten informiert, und eventuelle Fragen werden geklärt. Der danach gestellte Antrag – mit den neu erarbeiteten Antragsformularen für den Mietzins- bzw. den Kapitalfonds – wird an die Solidaritätskommission weitergeleitet, die ihn innerhalb eines Monats behandelt.

Die Solidaritätskommission nahm ihre Tätigkeit am 4. September 2000 auf. Bis jetzt wurden ca. ein Drittel des Mietzins- bzw. des Kapitalfonds gesprochen. Fehlende Erfahrungswerte über die MieterInnenschaft und die mögliche Ausschöpfung der Fonds veranlassten den Vorstand, die Antragsschwelle trotz Vollvermietung eher hoch zu halten, um allfälligen Überausschöpfungen der Fonds entgegenzuwirken. Grundlage dafür ist nach wie vor das «Reglement des Solidaritätsfonds der Genossenschaft KraftWerk1» und das Info-Blatt «KraftWerk1 als soziales Projekt».



## **Gemeinsam nutzbare Infrastrukturen**

**Seit Beginn der Planung von KraftWerk1 war es ein zentrales Anliegen, in der Siedlung Angebote zu realisieren, die eine soziale und ökologische Nutzung unterstützen und die Lebensqualität steigern. Von den vielen Ideen konnten wir alle Projekte realisieren, die wir für unverzichtbar halten, bzw. die Grundlagen für sie schaffen.**

### **Kinderhort und Kindergarten (Dominique Marchand)**

Die Projektierung und Materialisierung des Kindergartens und des Hortes konnten in Zusammenarbeit mit dem Schuldepartement der Stadt Zürich realisiert werden. Der Mietvertrag mit der Stadt wurde auf 10 Jahre abgeschlossen. Im Aussenbereich gegen Süden wird ein Kinderspielplatz erstellt.

Die beiden Einrichtungen für die Kinder werden auf den Schulanfang im Herbst 2001 in Betrieb genommen werden.

Die Betreuung für Kleinkinder muss durch die BewohnerInnen organisiert werden. Es hat sich bereits eine Gruppe gebildet.

### **Gästepension (Dominique Marchand)**

Die Idee, zu einem günstigen Preis und in der Nähe der Wohnung eine Übernachtungsmöglichkeit für Gäste anzubieten, entstand bereits bei den ersten Konkretisierungen bezüglich Infrastrukturen im KraftWerk1. Im Frühjahr 2000 formulierte eine Arbeitsgruppe dann das Betriebskonzept und die gewünschten Anforderungen an eine Gästepension in KraftWerk1. Angestrebt wird ein selbsttragendes Konzept, realisiert von einem von der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 unabhängigen «Verein Gästepension».

Das Gästezimmer wird im nord-östlichen Teil des Erdgeschosses von Haus A sein. Es ist ein 37m<sup>2</sup> grosser Raum, der mit Möbeln von JungdesignerInnen, die ihre Werke einer breiteren Öffentlichkeit vorstellen wollen, ausgestattet werden soll.

Im Sommer 2000 wurden die GenossenschaftlerInnen bereits aufgefordert, Abonnemente für 3, 5 oder 10 Übernachtungen zu bestellen.

### **Waschen / Textilsalon (Andreas Hofer)**

Waschen soll in KraftWerk1 eine Möglichkeit des sozialen Kontaktes sein. Es war deshalb von Anfang an vorgesehen, die Waschmöglichkeiten an einem prominenten Ort anzubieten. Überdies wurden Möglichkeiten gesucht, das

Waschangebot mit weiteren Dienstleistungen wie Flickern, Auftragswaschen und Kleidertausch zu ergänzen.

Bei der konkreten Ausgestaltung mussten dann verschiedene Probleme und Widersprüche gelöst werden: Von den Häusern B2 und B3 sind die Wege zu einer zentralen Waschmöglichkeit zu weit. – Zentrales Waschen verlangt entweder grosse Trockenräume an einer Stelle im Haus A, an welcher der Kellerraum knapp ist, oder das ökologisch unvorteilhafte Tumbeln der gesamten Wäsche. – Kommerzielle Waschangebote werden entweder für die KonsumentInnen sehr teuer oder führen zu schlechten Löhnen bei denen, welche die Wäsche besorgen. – Eine permanente Kleiderbörse müsste weit über KraftWerk1 hinaus KundInnen anziehen, damit sie rentieren könnte. Sie wäre ein kommerzieller Betrieb, der nicht von der Genossenschaft geführt werden könnte.

Nach längeren Diskussionen und Abklärungen wurde folgende Lösung gewählt:

In den Häusern B2 und B3 sind Waschküchen und Trockenräume mit Entfeuchtern vorgesehen. Im Haus A befindet sich der Waschsalon, und zwar an zentraler und attraktiver Stelle: neben dem Ausgang gegen Westen und in der Nähe der Pantoffelbar. Die Wäsche wird hier weitgehend mit Tumbeln getrocknet (für das ganze Haus stehen im UG nur zwei Trockenräume mit Entfeuchtern bereit).

Seit diesem Jahr bietet die Firma V-Zug so genannte Wärmepumpen-Tumbler an, welche gegenüber konventionellen Modellen nur halb so viel Energie brauchen (ungefähr gleichviel, wie wenn die Wäsche mit Entfeuchtern getrocknet würde). Überdies versprechen diese Modelle einen schonenderen Umgang mit der Wäsche.

Es ist vorgesehen, den Waschraum für die MieterInnen im Haus A ohne Reservation ständig zugänglich zu halten. Da sich über dem EG eine dicke Betondecke befindet, kann damit gerechnet werden, dass die Waschmaschinen in den Wohnungen nicht hörbar sind. Es ist also möglich, den Waschraum auch in der Nacht und an Wochenenden offen zu halten.

Durch die Konzentration aller Maschinen an einem Ort ist die Wahrscheinlichkeit gross, dass sich immer freie Maschinen finden.

Nach längeren Diskussionen (die einen argumentierten mit der Spiessigkeit von Münzzählern, die anderen mit der Erfahrung aus anderen Siedlungen, dass ohne Abrechnungsmodell Konflikte und Verschwendung resultieren) entschied sich der Vorstand, vorerst auf eine Abrechnung der Waschkosten zu verzichten. Der Strom- und Wasserverbrauch werden über die Nebenkosten

auf alle MieterInnen aufgeteilt. Falls sich Probleme mit diesem System ergeben, ist es jederzeit möglich, ein Abrechnungssystem zu installieren.

Das Atelier direkt neben dem Waschsalon konnte an eine Schneiderin und an eine Textildesignerin vermietet werden. Die Schneiderin Havva Kambur ist gerne bereit, Flickarbeiten an Kleidern zu übernehmen.

(Kleider-)Tauschbörsen können von interessierten MieterInnen organisiert werden, sei es im Waschsalon oder dann im Dachraum (s.u.).

Es gelang, beim Waschen und dem Umgang mit Kleidern einen überdurchschnittlichen und umweltfreundlichen Service anzubieten, ohne dass sich die Genossenschaft wirtschaftlich an einem Betrieb beteiligen müsste.

### **Pantoffelbar & Dachraum (Thomas Geiger)**

Beim Eingang Ost wird die Pantoffelbar eingerichtet. Hier schlägt das interne Herz von KraftWerk1, hier erfahren die BewohnerInnen, was sie betrifft, hier kommunizieren die Verwaltung, die verschiedenen Arbeitsgruppen und der Vorstand über den Gang der Dinge. Eine Wand wird von einem riesigen Anschlagbrett in Beschlag genommen, wo alles, was KraftWerk1 betrifft, Platz finden soll: Tauschinserate, Arbeitsangebote, Verwaltungsmitteilungen etc. Zeitungen liegen auf, und vielleicht stehen Bücher in Regalen. Nebst der gemütlichen Möblierung soll die Kaffeemaschine und ein Kühlschrank dafür sorgen, dass das Ganze nicht zu trocken wird. Pantoffelbar heisst der Raum, weil hier ungezwungen, halböffentlich und eben in Pantoffeln verkehrt werden kann.

Phantastisch gelegen mit direktem Zugang zur Terrasse wird der Dachraum für unser aller Wohl und Gedeihen freigehalten. Der schöne, grosse Raum ist mit einer Küche ausgestattet. Tische und Bestuhlung vorausgesetzt, ist im Dachraum vielerlei möglich.

Zunächst ruft er nach kulinarischen Höhenflügen: Der Circolo kann sich hier entfalten, organisiert als Kochklub, wo Budgetkünstler an bestimmten Tagen sich preisgünstig verwöhnen lassen. – Mittagstische für Mütter, Väter und Kinder können hier stattfinden. – Ein weiterer Kochklub könnte sich an die Gourmets richten: Da kostet das Menü etwas mehr, dafür wird raffiniert gekocht und toll getafelt. – Degusa (Degustationen am Samstag) heisst ein Projekt, das uns am Herzen liegt. Wir werden ProduzentInnen, die in den Alpen und auf dem Land Lebensmittel herstellen, einladen, ihre Produkte direkt uns KonsumentInnen anzubieten und zu verkaufen. Degustiert wird, was die ProduzentInnen mitbringen, und bestellt wird direkt bei ihnen. Wir hoffen, dass sich hier interessante und sinnvolle Kontakte anbahnen, die die Lebens-(mittel-)qualität im KraftWerk1 steigern.

Daneben sollen selbstverständlich kulturelle Aktivitäten, Filmklubs etc. möglich sein. Und nicht zuletzt soll der Dachraum auch für private geschlossene Anlässe zu mieten sein.

### **Mobility (Andreas Wirz)**

Nachdem im Sommer 1999 mit Mobility ein Rahmenvertrag abgeschlossen wurde, beschäftigten wir uns im Jahr 2000 mit der Kommunikation und Umsetzung des Angebotes.

Wir verschickten allen zukünftigen BewohnerInnen und Arbeitenden in KraftWerk1 ein Flugblatt mit Anmeldetalon. Bis Ende 2000 mussten sich mindestens 40 TeilnehmerInnen einschreiben, damit wir die günstigsten Konditionen erhalten, was wir dann auch knapp schafften.

Bereits seit Oktober 2000 können die am Programm Teilnehmenden schweizweit zu Vorzugskonditionen auf die Mobility-Flotte zugreifen.

Die Baukommission hatte sich um die komplexe technische Umsetzung zu kümmern. In Zusammenarbeit mit Mobility wurden die Parkplätze in der Tiefgarage bestimmt, das Schliesssystem so angepasst, dass die 40'000 Mobility-NutzerInnen Zugang zu den Autos in der Tiefgarage, nicht aber zu den Häusern haben, und zu guter Letzt musste ein Mobiltelefon-Verstärker installiert werden, damit die Bordcomputer der Mobility-Fahrzeuge Kontakt zum Reservationssystem haben.

Ab Mai 2001 werden die ersten zwei Fahrzeuge in unserer Tiefgarage zur Verfügung stehen, ab 1. August 2001 ein drittes, und ab 1. Januar 2002 werden vier Mobility-Fahrzeuge aus verschiedenen Kategorien angeboten.

Damit kann der Vorstand ein höchst attraktives Angebot präsentieren: Die Wohnenden und Arbeitenden in KraftWerk1 profitieren von Vorzugskonditionen, und es wird ein Beitrag zur intelligenten Nutzung der Ressourcen geleistet. Die Kosten sind allerdings nicht zu unterschätzen. Mobility kennt eine Höchstgrenze für Parkplatzmieten, welche bei uns überschritten wird. Deshalb müssen die Stellplätze subventioniert werden, was die Genossenschaft jährlich ca. Fr. 1'500.- kostet. Dazu kommt der Stundenaufwand von Vorstand und Verwaltung bei Umsetzung und Betrieb des Programms.

## ***Gezielte Vermietung der Gewerbeflächen***

***In der «Boomtown» Zürich-West wäre es für KraftWerk1 ein Leichtes gewesen, seine Gewerbeflächen im Handumdrehen an irgendwem loszuwerden, nicht zuletzt auch wegen den vergleichsweise sehr günstigen Mieten. Mit grossem Aufwand wurde aber eine differenzierte MieterInnenschaft gesucht und gefunden, die kompatibel zum Projekt ist und auch der Nachbarschaft etwas bringt. Insbesondere bemühen wir uns auch, ein Restaurant realisieren zu können.***

### **Vermietung Büro- und Gewerbehaus B1 und Ateliers (Andreas Hofer)**

Mit einiger Verzögerung gegenüber den Wohnungen lief die Vermietung des Büro- und Gewerbehauses B1 an.

Wir spürten den anziehenden Büromarkt in der Stadt Zürich und hätten das ganze Haus mehrfach an Firmen der Telekommunikations- und Internetbranche vermieten können. KraftWerk1 bemühte sich aber – analog zu den Wohnungen – um einen möglichst vielfältigen Mix von kleineren Betrieben. Die vier Obergeschosse des Büro- und Gewerbehauses an der Hardturmstrasse konnten während des Jahres 2000 in neun Einheiten zwischen 60 und 300 Quadratmeter Fläche vermietet werden. Von diesen neun MieterInnen sind zwei Bürogemeinschaften, die aus mehreren kleinen Betrieben bestehen.

Der Mehraufwand, den die Vermietung in kleineren Flächen mit sich brachte, wurde noch zusätzlich vergrössert, weil viele dieser Kleinfirmen intensive Unterstützung bei der Planung ihres Innenausbauens beanspruchten und der Innenausbau gleichzeitig unter einem grossen Kostendruck realisiert werden musste. Die Genossenschaft leistete hier einen unüblichen Koordinations- und Planungsaufwand und trat gegenüber der Allreal als Ansprechpartnerin und Vermittlerin auf. Die Betriebe im KraftWerk1 im Einzelnen:

- Corris, Fundraising im Non-Profit-Bereich
- Stiftung Pro Mente Sana, Beratung und Unterstützung von geistig Behinderten
- Simultec, Umweltingenieurbüro im Bereich Simulation von Grundwasserströmen
- Architekturbüro Ivan Beer
- Buchhandlung Lüthy, Abteilung für den Internetauftritt und den Onlinebuchhandel
- Fotostudio Matthias Studer und Marcel Werren
- Buchstudio Stemmler

- In den zwei Bürogemeinschaften arbeiten ArchitektInnen, BauführerInnen, DesignerInnen, GeographInnen, GrafikerInnen, JournalistInnen und PlanerInnen.

Den Betrieben steht ein Sitzungszimmer und ein Pausenraum mit Dachterrasse als gemeinsame Infrastruktur zur Verfügung. Überdies unterstützte die Genossenschaft die einzelnen Betriebe, Synergien im Bereich Bürogeräte und Computerinfrastruktur auszunutzen.

Das Erdgeschoss im Haus B1 wollten wir unbedingt an quartierorientierte Betriebe vermieten. Von Seiten der IG-Hardturmquartier war eine umfangreiche Liste mit Ideen für Betriebe vorhanden. Es zeigte sich, dass die Unsicherheiten über die zukünftige Entwicklung des Quartiers und die zukünftige Gestaltung der Hardturmstrasse bei publikumsorientierten Betrieben noch sehr gross sind. Es bedurfte einiger Anstrengungen, bis wir mit einem Coiffeurladen und einem Gemüse-, Frucht- und Blumenladen Verträge abschliessen konnten.

Bei der Vermietung der Büroflächen wurden im Vorstand der Genossenschaft in zwei Fällen inhaltliche Diskussionen geführt. Der eine Fall betraf eine Firma, die im Bereich Lebensberatung und Erwachsenenbildung tätig war. Hier beschloss der Vorstand, nicht auf ein Mietverhältnis einzutreten. Der andere Fall betraf eine Praxis der Fortpflanzungsmedizin, die jedoch bereits an technischen Rahmenbedingungen scheiterte.

KraftWerk1 bemühte sich seinerseits mit Inseraten in den Ärztezeitungen um eine allgemeinmedizinische Praxis. Die Verhandlungen mit einer interessierten Ärztin scheiterten schliesslich am medizinpolitischen Umfeld. Das wirtschaftliche Risiko für eine neue Praxis ist im Moment zu gross.

Die Ateliers im Haus A und B3 sind mittlerweile ebenfalls alle vermietet. Bei den sowohl für Wohn- wie für Arbeitszwecke geeigneten Ateliers im Haus B3 führte die unerwartet hohe Nachfrage nach Kleinwohnungen in unserem Projekt dazu, dass die meisten zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Haus A befinden sich neben den Infrastruktur- und Verwaltungsräumen eine Künstlerin, zwei Treuhänderinnen, eine Schneiderin und eine Textildesignerin sowie die Spielwerkstatt Murrel.

### **Restaurant (Thomas Geiger)**

Im Dezember 1999 machte sich die Gruppe Spirit auf, im Auftrag des Vorstandes eine(n) KraftWerk1-kompatible(n) BeizerIn zu finden. Ein Konzept und ein Anforderungsprofil wurden entwickelt, und ein ebenso sympathischer wie kompetenter Gastroberater erklärte sich bereit, uns zur Seite zu stehen. Wir schalteten Inserate in der WoZ, und im Laufe des Januars 2000 stellten sich

12 BewerberInnen persönlich vor. In längeren Gesprächen versuchten wir, ihre Ideen auszuloten, ihre Kompetenzen zu ergründen und ihre Eignung, im KraftWerk1 das Restaurant zu führen, zu prüfen. Fünf Projekte wurden zu einer nächsten Runde eingeladen und schliesslich eines ausgewählt.

Die Auflagen an unsere künftigen BeizerInnen lagen im Bereich der Organisationsstruktur und der monetären Verpflichtungen. Im Herbst 2000 nahm das Projekt immer konkretere Formen an, die Kosten wurden deutlich. Lange sah alles recht erfreulich aus, doch als Ende November 2000 die erste Tranche fällig wurde, warf der Initiant das Handtuch.

Doch glücklicherweise standen wir nicht ganz am Punkt Null: Ein Initiant, der vor einem Jahr für dieses Beizenprojekt noch nicht zu haben war, meldete sich wieder, motiviert und bereit für grosse Taten. So konnten wir unser mittlerweile beträchtliches Know-how in Sachen Beizenplanung für eine speditive Projektierung einsetzen und stehen im Mai 2001 kurz vor einem hoffentlich erfreulichen Vertragsabschluss und im September an der Bar des Restaurants im KraftWerk1.



**Damit und ob alles rund läuft**

## **Verwaltung & Evaluation**

**Im letzten Jahr machte die Genossenschaft einen weiteren Schritt hin zur Professionalisierung und zum Ausbau der Administration und Verwaltung. Wir sind sehr froh, dass wir für die eigentliche Verwaltung eine optimale Lösung im Haus selbst haben finden können und sich auch für die technische Hauswartung und die Reinigung gute Möglichkeiten abzeichnen.**

**(Lukas Meyer)**

### **Aufbau von Administration und Verwaltung**

Seit November 1999 vergibt KraftWerk1 Wohnungen definitiv an Mietinteressierte. Dieser Schritt bedeutete für den Vorstand im Jahr 2000, die entsprechende Verwaltung aufzubauen. Es brauchte Anmeldeformulare, Anteilschein-zertifikate, Mietverträge, eine individuelle Buchführung für alle Mietenden, «Allgemeine Geschäftsbedingungen» usw. Der Vorstand nahm die Aufgabe sehr ernst und versuchte, der besonderen Kultur von KraftWerk1 auch in dieser eher trocken-rechtlichen Materie Rechnung zu tragen. So übernahm er beispielsweise nicht einfach die gängigen «Allgemeinen Geschäftsbedingungen», sondern überarbeitete diese unter reger Diskussion der einzelnen Punkte in Tonfall und Inhalt.

Gleichzeitig beschäftigte sich der Vorstand damit, die Verwaltung strukturell und personell auf die Situation nach Einzug auszurichten. Wer wird die komplexe Buchhaltung des Projektes führen, die Mietkonten verwalten und die Verzinsung des Anteilscheinkapitals berechnen? Wer Reklamationen entgegennehmen, Kündigungen bearbeiten und für die Neuvermietung sorgen? Braucht es einen technischen Hausdienst? Und wie steht es mit der Reinigung des Gebäudes? Wir sind überzeugt, dass wir auf diese Fragen gute Antworten gefunden haben.

Für die eigentliche Verwaltung von KraftWerk1 konnten wir Ruth Buchholz gewinnen. Sie hat u.a. auch schon in ähnlicher Funktion für die Wogeno Zürich, die Genossenschaft Eisenwerk und die Genossenschaft Rothus-Wies gearbeitet und ist entsprechend erfahren. Ein besonderer Glücksfall für uns ist, dass sich Ruth Buchholz zusammen mit einer Partnerin entschlossen hat, ihr privates Büro im KraftWerk1, Haus A, einzurichten. Dies ist optimal für die Erreichbarkeit und garantiert, dass «die Verwaltung» nahe am Projekt bleibt. Ruth Buchholz hat ihre Stelle bereits auf Anfang 2001 angetreten. So bleibt ihr Zeit, sich in das Projekt einzuarbeiten und die Buchhaltung von Peter und Priska Schmid zu übernehmen.

Ein technischer Hausdienst hat, so sind wir überzeugt, in der ersten Zeit nach Bezug wenig zu tun. Die Einrichtungen und Apparaturen stehen alle noch unter Garantie; allfällige Reparaturen müssen via Allreal von den entsprechenden Firmen ausgeführt werden. Gleichwohl ist es wichtig, eine An-

laufstelle in der Siedlung zu haben mit möglichst langen «Öffnungszeiten». Die ideale Lösung dafür ist eine Mieterin, ein Mieter mit technischem Flair und grossem Werkzeugkasten, die/der in der Siedlung ihren/seinen Arbeitsplatz hat und damit gut erreichbar ist. Eine entsprechende Vereinbarung zeichnet sich ab.

Eine ähnliche Regelung wird möglicherweise auch für die – natürlich ökologisch verträgliche – Reinigung von KraftWerk1 zustande kommen.

Nachdem KraftWerk1 fast vollständig vermietet war, wurden die Aufgaben für unsere Sekretärin, Sabine Stocker, immer weniger. Da wir ihr seit Herbst 2000 deshalb nicht mehr einen für sie ausreichenden Stellenumfang anbieten konnten, verliess sie uns auf eigenen Wunsch per Ende Jahr. Der Vorstand dankt Sabine auch im Namen der MieterInnen und GenossenschaftlerInnen ganz herzlich für ihren Einsatz in den letzten gut zwei Jahren. Sie hat mit ihrer fröhlichen und engagierten Art viel dazu beigetragen, dass KraftWerk1 als lebendige und «etwas andere» Genossenschaft wahrgenommen wurde.

## **Evaluation**

KraftWerk1 hat den Anspruch, eine soziale und ökologische Pioniersiedlung zu sein und wertvolle Impulse für nachhaltige Stadtentwicklung geben zu können. Dieser Anspruch verpflichtet uns, den Entstehungsprozess kritisch zu dokumentieren und das Resultat – die Siedlung – in der ersten Zeit aufmerksam zu begleiten. Was waren die ursprünglichen Ideen? Was konnte umgesetzt werden und wie? Welche Wünsche erwiesen sich als zu utopisch? Erfüllen die ökologischen Features, die gemeinsam nutzbaren Infrastrukturen, die Instrumente zur sozialen Abfederung die Erwartungen, die wir in sie gesetzt haben? Was könnte in einem KraftWerk2 oder in einer anderen Siedlung besser gemacht werden?

Diese und weitere Fragen interessier(t)en nicht nur den Vorstand, sondern auch StadtforscherInnen vom Wohnforum der ETH Zürich und der Fachhochschule Solothurn/Nordwestschweiz. Sie taten sich zusammen und unterbreiteten KraftWerk1 im letzten Jahr ein Konzept für ein aufwändiges und dadurch auch teures Begleitforschungsprogramm über drei Jahre. Dieses sah vor, dass KraftWerk1 Auftraggeberin der Studie wäre und sich substantiell mit Geld und personellen Ressourcen beteiligen würde. Nach ausführlichen Auseinandersetzungen im Vorstand kamen wir zum Schluss, dass uns der vorgeschlagene Ansatz zu einseitig wissenschaftslastig sei und die gewünschte Beteiligung in diesem Ausmass von uns nicht vertreten werden kann. Zurzeit wird ein redimensioniertes Projekt geplant.

Diese Auseinandersetzung im letzten Jahr hat dazu beigetragen, dass sich der Vorstand intensiv Gedanken über alternative Möglichkeiten der Dokumentation und Evaluation gemacht und ein Konzept dazu erarbeitet hat. Wir suchen einE StadthistorikerIn, die sich durch unsere Aktenberge wühlt, und fordern JournalistInnen (Print, Radio, Fernsehen) auf, einen kritischen Blick von aussen auf das Projekt zu werfen. Beim Projekt «Ein Tag in der Wohnung von ...» dokumentieren die BewohnerInnen, die freiwillig mitmachen, ihre Wohnsituation vor Einzug und ein Jahr danach; eine interne Videogruppe wird wichtige Momente filmisch festhalten und einE ChronistIn das erste Jahr Tagebuch zu KraftWerk1 führen. Ausserdem sollen die soziale Durchmischung, die Nachhaltigkeit und einzelne Infrastrukturen mit Unterstützung von Fachleuten wissenschaftlich evaluiert werden.



## **Bericht über die Finanzen**

**Während im Jahr 1999 mit der Baufinanzierung, der Ausarbeitung des TU-Vertrages und der Festlegung der Mieten die finanziellen Bedingungen des Projektes abgesteckt wurden, ging es im vergangenen Jahr darum, im Rahmen dieser Bedingungen das Projekt zu realisieren und zu vermieten.**

**(Andreas Hofer)**

### **Baurealisation und Finanzierung**

Das Projekt war in dem am 19. Februar 1999 unterzeichneten Totalunternehmervertrag in seinen groben Zügen definiert, und seine Kosten waren hier mit einem Pauschalpreis festgelegt.

Im Baukreditvertrag mit der ZKB wurden Budgets für Eigenleistungen und Kosten der Baugenossenschaft sowie weitere Reserven festgelegt. Dies sind die Baufinanzierungskosten (laufende Zinsen während der Bauzeit), die Projektentwicklungskosten, Notariatsgebühren und eine Reserve für die Baukosten. Die Kosten aus dem Totalunternehmervertrag und die budgetierten eigenen Kosten inklusive Reserven sind das Gesamtbudget von dem im Folgenden die Rede ist.

Die Baukommission optimierte parallel zum Baufortschritt mit vielen kleinen Änderungen das Projekt architektonisch und konzeptionell. Bei all diesen Anpassungen musste geprüft werden, ob Mehrkosten entstehen. Es ging dabei zwar meist nur um kleinere Beträge, angesichts der Komplexität des Projektes war aber ein rigoroses Kostenbewusstsein bei allen Entscheidungen nötig, um die Mehrkosten im Rahmen der budgetierten Reserven zu halten. Es zeigte sich sowohl für die Allreal als auch für die Genossenschaft immer wieder, dass wir mit KraftWerk1 ein Projekt realisieren, welches mit seiner Vielzahl von innovativen Ansprüchen, seinen baurechtlichen Rahmenbedingungen (Gestaltungsplan, komplizierte nachbarschaftliche Regelungen) und seinen technischen Eigenheiten (Grösse, Grundwasserverhältnisse, Gebäudetiefe) an die Grenze des mit üblichen Instrumenten der Baurealisierung Handhabbaren geht.

Während sich die Baukosten voraussichtlich im Rahmen des budgetierten Betrages befinden werden, verteuerte sich die Baufinanzierung durch die steigenden Hypothekarzinsen um circa Fr. 250'000.-.

### **Projektentwicklung und Vermietung**

Es wurde schon an verschiedener Stelle darauf hingewiesen, dass die hohen Ansprüche des Projektes KraftWerk1 nur mit einem überdurchschnittlichen Einsatz von unbezahlter und bezahlter Arbeit einzulösen waren.

Da wir aus Baufinanzierungsgründen dazu gezwungen waren, in einem sehr frühen Projektstadium mit der Vermietung zu beginnen, waren für einen Grossteil der Wohnungen die MieterInnen schon in der Projektphase bestimmt. Dies führte – durchaus in Übereinstimmung mit den Ansprüchen der Genossenschaft – zu einem hohen Mass an Mitsprache durch die künftigen MieterInnen. Doch was für die einzelne Mieterin, den einzelnen Mieter ein kleiner Änderungswunsch ist, wird bei einem Projekt mit hundert Wohneinheiten zu einer nur schwer bewältigbaren Flut von Projektanpassungen.

Die Baukommission informierte immer wieder über ihre Entscheidungen und ging auf Einzelwünsche ein. Es war aber zum Schutz der Ziele der Genossenschaft (günstiger Wohnraum, Einhaltung des Budgets) nötig, die Kostenfolgen von Anpassungen an die MieterInnen weiterzugeben.

Die aufwändige Projektentwicklung und Vermietung führen dazu, dass das Budget der Genossenschaft für diese Posten (Fr. 600'000.-) um voraussichtlich circa Fr. 200'000.- überschritten wird. Wenn sich im Umfeld des Einzuges nicht noch Probleme mit Mietverträgen ergeben, können wir aber mit einer von Beginn an nahezu vollvermieteten Siedlung rechnen und diese Mehrkosten so aus dem Budget für Leerstände (Fr. 450'000.-) decken.

## **Infrastrukturprojekte**

Viele der Projekte, welche in KraftWerk1 angesiedelt sind, konnten kostenneutral für die Genossenschaft entwickelt werden. KraftWerk1 hat an seinem Grundsatz festgehalten, keine Betriebe selber zu führen. Auch im sozialen Bereich konnten mit der Stadt Zürich (Kindergarten und Hort), dem Verein Domicil und der Stiftung Altried Institutionen gefunden werden, die das Mietrisiko der von ihnen beanspruchten Flächen übernehmen. Die ausgeschiedenen Gemeinschaftsflächen entsprechen dem budgetierten Umfang. Es wird hier ein wichtiges Ziel sein, für die Ausstattung und den Betrieb dieser Flächen Modelle zu entwickeln, welche die Genossenschaft nicht belasten.

Verschiedene Gruppen treten im Moment mit Ausstattungsvorschlägen an die Genossenschaft. Wir bitten an dieser Stelle um Verständnis, dass wir diese Vorschläge sehr zurückhaltend behandeln. Wir möchten die Eigeninitiative der GenossenschafterInnen in keiner Weise einschränken, verfügen aber nicht über die Budgets, um all diese Wünsche zu erfüllen, und sind auch überzeugt, dass sich viele Bedürfnisse nach dem Einzug zusammen mit allen MieterInnen noch konkretisieren müssen.

Eine Sonderstellung nimmt das Restaurant ein (siehe Vermietung Gewerbeflächen). Es zeichnet sich ab, dass die Genossenschaft einen Teil des Grundausbaues finanzieren muss, wenn es in KraftWerk1 ein Restaurant geben

soll. Da die Rohbaumiete für das Restaurant relativ tief angesetzt war, sollten diese Investitionen verzinsbar und amortisierbar sein.

## **Verwaltung**

Für die Verwaltung und den Unterhalt der Siedlung sind Lösungen gefunden worden (siehe Verwaltung & Evaluation), die einen professionellen und kostengünstigen Betrieb der Liegenschaft erwarten lassen.

## **Eigenkapitalentwicklung**

Das Eigenkapital der Genossenschaft hat sich im budgetierten Rahmen entwickelt. Die relativ hohen Anteilscheinkapitalbeträge, welche wir von den GenossenschafterInnen verlangen, haben zwar die Vermietung ein bisschen erschwert; es wurden aber schliesslich für alle Wohnungen Lösungen gefunden. Die Reserven, die wir für die Reduktion von Anteilscheinkapital durch die Solidaritätskommission vorgesehen haben (Fr. 500'000.-), wurden nicht ausgeschöpft.

Von dem im Baukreditvertrag budgetierten Anteilscheinkapital im Umfang von Fr. 3'417'000.- waren per 31. Dezember 2000 Fr. 1'584'000.- einbezahlt. Mittlerweile sind die Rechnungen für die zweite Tranche des Anteilscheinkapitals verschickt, und das einbezahlte Anteilscheinkapital beläuft sich per 23. April 2001 auf Fr. 2'440'000.-. Die letzte Tranche des Anteilscheinkapitals wird erst mit Einzug fällig.

Bei den Betrieben haben wir kein Anteilscheinkapital budgetiert. Es gelang aber auch hier, Anteilscheinkapital im Umfang von circa Fr. 250'000.- zu generieren (vorerst sind diese Beträge mit dem Mietvertrag vereinbart, einbezahlt werden sie teilweise erst nach dem Einzug). Überdies konnte mit einem externen Betrieb ein Darlehensvertrag über Fr. 320'000.- abgeschlossen werden.

Um die ständigen Bemühungen der Genossenschaft zu erleichtern, ihre Eigenkapitalbasis zu erweitern, wurde die Gründung einer Depositenkasse vorbereitet. Diese soll Wohnenden und mit KraftWerk1 sympathisierenden GenossenschafterInnen eine attraktive Anlagemöglichkeit bieten.

## **Fazit**

Da jetzt, kurz vor Einzug der ersten MieterInnen, noch sehr viele Detailfragen geklärt werden und die Schlussabrechnung mit der Allreal erst Ende 2001 vorliegen wird, ist der genaue Kostenstand des gesamten Projektes nicht -

exakt bestimmbar. Es ist aber im schlimmsten Fall mit Mehrkosten in der Grössenordnung von einigen Hunderttausend Franken zu rechnen, die wesentlich durch die während der Bauphase gestiegenen Hypothekarzinsen verursacht werden. Es ist voraussehbar, dass die Eigenkapitalbudgets übererfüllt werden.

Die Mietzinskalkulation war auf eine Bandbreite des Hypothekarzinses von 3.75% (Stand Ende 1999) bis maximal 4.5% ausgelegt. Die mittlerweile wieder leicht gesunkenen Hypothekarzinsse (aktueller Stand 4.25%), die gute Vermietung der Liegenschaft, die voraussehbare Erreichung der Eigenkapitalziele und die im schlimmsten Fall bescheidene Budgetüberschreitung der Anlagekosten (weniger als 1%) lassen erwarten, dass sich mit den Mieteinnahmen die festgelegten Finanzziele (Bedienung der Hypotheken, Rückzahlung der Darlehen, Äuffnung von Abschreibungs- und Rückstellungsfonds) von Beginn weg realisieren lassen.



# **KraftWerk1 mischt sich in die Stadtentwicklung ein**

**KraftWerk1 hat eine ausführliche Darstellung der Stadtentwicklung im äusseren Kreis 5 verfasst. Sie kann bei der Geschäftsstelle angefordert werden. Daraus stammen die folgenden Ausführungen, die festhalten, welche Schritte KraftWerk1 im letzten Jahr unternommen hat, um für seine Anliegen einzutreten.**

**(Lukas Meyer)**

Die IG Hardturmstrasse wurde am 17. Januar 2000 formell gegründet, um in den politischen Auseinandersetzungen den QuartierbewohnerInnen von Zürich-West eine vernehmbarere Stimme zu geben. Seit Anfang 2001 ist Dago Bisig von KraftWerk1 neu im Vorstand dieser IG.

Bisher sichtbarste und grösste Aktion der IG Hardturmstrasse war das erste Hardturmstrassenfest am 19. August 2000, das trotz wiederholten Regenschauern und Konkurrenz durch Idaplatz- und Hellmi-Fest gut besucht war. KraftWerk1 bot als besonderes Spektakel ein wunderschönes Feuerwerk am Bau mit musikalischer Begleitung durch die Jazzformation Kadash.

Wir sind aber nicht nur in der IG Hardturmstrasse dabei, sondern auch im Genossenschaftsnetz Kreis 5. Dieses setzt sich vor allem für konkrete Verbesserungen im Wohnumfeld wie etwa beruhigte Strassen ein. Da wir die einzige Bau- und Wohngenossenschaft im äusseren Kreis 5 sind, ist es allerdings verständlich, dass der Fokus dieser Interessengruppe stärker auf den Verhältnissen im inneren Kreis 5 liegt.

Wie im Jahresbericht 1999 ausgeführt, konnten wir dafür das Sozialdepartement der Stadt Zürich dazu bewegen, im Jahr 2000 eine Bedarfsanalyse äusserer Kreis 5 für soziokulturelle Quartierinfrastrukturen erstellen zu lassen. Die Resultate der Untersuchung von Christa Berger und Irene Somm vom Institut für Suchtforschung Zürich wurden uns im Sommer 2000 mündlich vorgestellt. In schriftlicher Form liegt uns die noch nicht offiziell veröffentlichte Studie erst seit kurzem vor.

Der für uns wesentliche Schluss, den die Verfasserinnen ziehen, lautet: Seitens der Stadt bestehe insgesamt im äusseren Kreis 5 zurzeit kein Bedarf an soziokulturellen Massnahmen, auch nicht im KraftWerk1. Wir verfügten über genügend eigene Ressourcen und Know-how.

Die Lorbeeren freuen uns. Trotzdem hätten wir uns eine aktivere Unterstützung und Zusammenarbeit mit der Stadt gewünscht, um die tatsächlich bestehenden, eigenen Ressourcen, die auch dem Quartier zugute kommen, zu stärken.

Selbstverständlich ist KraftWerk1 auch an allen anderen uns zugänglichen Orten dabei, wo die Geschicke des Quartiers diskutiert werden, wie beispielsweise an Veranstaltungen des Hochbaudepartementes zum Stadionbau und weiteren mehr. Allerdings müssen wir uns bewusst sein, dass KraftWerk1 im Poker um dieses Gebiet ein sehr kleiner Player ist. Wenn wir etwas durchsetzen wollen, brauchen wir Verbündete.

Deshalb wandten wir uns im Oktober 2000, nach Bekanntwerden des Kasino-Projektes beim neuen Stadion, an den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW mit der Bitte, politischen Druck zu machen, um in den Planungsgebieten im äusseren Kreis 5 den Wohnanteil zu erhöhen und den gemeinnützigen Wohnungsbau auch in diesem Quartier stärker zu verankern.

Unser Patronatskomitee-Mitglied Monika Spring, SP-Gemeinde- und Verfassungsrätin, Bewohnerin von Limmatwest und Mitglied der IG Hardturmstrasse, setzt sich in verschiedenen politischen Gremien engagiert für nachhaltige Quartierentwicklung ein, ein Anliegen, das auch KraftWerk1 seit langem verfolgt. Sie sorgt bei dieser Gelegenheit immer wieder dafür, dass die besondere Leistung von KraftWerk1 zur Kenntnis genommen wird. Dafür sei ihr hier herzlich gedankt.

KraftWerk1 ist zudem zusammen mit dem Mieter- und Mieterinnenverband Zürich, der Alternativen Liste, der IG Hardturmquartier und der PdA auch im Referendumskomitee gegen die neue BZO, Teil IV, welches erreichen will, dass über diesen Teil der Bau- und Zonenordnung abgestimmt werden kann.

Wunder dürfen wir von allen diesen Anstrengungen nicht erwarten, aber wir werden weiterhin alle Möglichkeiten ausschöpfen, um unsere Vorstellungen in die Entwicklung der «neuen City» einzubringen.

# Jahresrechnung 2000

## Bilanz per 31.12.2000

<b>Aktiven</b>	<b>per 31.12.00</b>	<b>per 31.12.99</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<i>Fl. Mittel und Wertschriften</i>		
ABS	-35.38	39'105.03
Postkonto	168'902.65	228'746.90
<i>Forderungen</i>		
Verrechnungssteuer	419.25	250.32
Guthaben Kinderzulage	0.00	1'596.00
Mietzinsdepot	1'532.55	1'513.00
KK Verein KraftWerk1	25'889.20	13'849.15
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>196'708.27</b>	<b>285'060.40</b>
<b>Baukonti</b>		
Bauherrenleistungen	707'002.46	467'423.70
Baukosten	23'387'821.25	0
Land	9'385'714.40	10'693'260.00
Finanzierungskosten	1'100'930.67	84'489.65
<b>Total Baukonti</b>	<b>34'581'468.78</b>	<b>11'245'173.35</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Büromobiliar	5'608.50	4'413.50
EDV Hard- und Software	1'480.00	1'480.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>7'088.50</b>	<b>5'893.50</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Hypothekar-Bürgschaft	68'000.00	35'000.00
Beteiligungen	1'000.00	0.00
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>69'000.00</b>	<b>35'000.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>34'854'265.55</b>	<b>11'571'127.25</b>

<b>Passiven</b>	<b>per 31.12.00</b>	<b>per 31.12.99</b>
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>		
<i>Kreditoren</i>		
Kreditoren	80'514.10	73'611.85
Eidgen. Steuerverw. AK-Zinsen	15'345.05	0.00
Zinsen Anteilscheine	28'496.85	0.00
<i>Übrige Verpflichtungen</i>		
AHV Kontokorrent	1'812.80	0.00
KK Akontozahlungen Innenausbau	25'000.00	0.00
Baukredit ZKB	23'007'794.35	4.10
Darlehen	2'148'100.85	2'289'768.35
<i>Hypotheken</i>		
Allreal (Imag Oerlikon Bührle)	1'000'000.00	8'550'000.00
Pensionskasse Stadt Zürich	5'000'000.00	0.00
Darlehen SVW	1'860'000.00	0.00
<i>Passive Rechnungsabgrenzung</i>		
Transitorische Passiven	701.55	19'723.25
<b>Total Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>33'167'765.55</b>	<b>10'933'107.55</b>
<b>Wertberichtigungen</b>		
Rückstellungen	0.00	850.00
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheinkapital	1'686'500.00	637'000.00
Gewinn- und Verlustvortrag	0.00	169.70
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1'686'500.00</b>	<b>637'169.70</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>34'854'265.55</b>	<b>11'571'127.25</b>

# Jahresrechnung 2000

## Erfolgsrechnung

<b>Ertrag</b>	<b>1.1.00 - 31.12.00</b>	<b>1.1.99 - 31.12.99</b>
<i>Aktivzinsen</i>		
Bank-/Postzinsen	500.84	496.90
<i>Übriger Ertrag</i>		
Diverser Ertrag	1'815.80	1'139.50
<b>Total Ertrag</b>	<b>2'316.64</b>	<b>1'636.40</b>

### **Aufwand**

#### **Finanzaufwand**

##### *Hypothekarzinsen*

Baukonto/Hypothek ZKB	497'084.90	0.00
PK Stadt Zürich	162'500.00	0.00

Hypothekarbürgschaften	27'500.00	0.00
Darlehenszinsen	131'314.10	0.00
Zins Anteilscheinkapital	43'841.90	0.00
Übriger Finanzaufwand	154'200.12	0.00

**Total Finanzaufwand** **1'016'441.02** **0.00**

#### **Steuern**

Bundessteuern	348.30	
---------------	--------	--

#### **Verwaltungsaufwand**

Personalaufwand	26'685.95	35'199.30
-----------------	-----------	-----------

##### *Entschädigung Vorstand*

Allgemein	39'925.15	58'037.00
Baukommission (Vorstand)	31'053.70	36'985.00
Finanzkommission (Vorstand)	7'965.00	25'875.00
Soziales	5'405.00	1'170.00

Sachaufwand	5'794.90	7'338.00
-------------	----------	----------

	<b>1.1.00 - 31.12.00</b>	<b>1.1.99 - 31.12.99</b>
<i>Marketing</i>		
Lancierungskampagne	0.00	720.00
Medienarbeit	675.00	20'659.40
Werbung	2'161.55	16'956.50
<i>Kommunikation</i>		
Internet, Veranstaltungen etc.	21'315.00	34'080.75
Wohndossiers, Beratungssamstage	10'167.00	33'363.50
AG Betrieb	0.00	1'410.00
<i>Infrastruktur</i>		
Allgemein	570.00	915.00
Beiz	13'328.75	270.00
Kindergarten/Hort	1'755.00	4'725.00
Mobility	951.60	1'530.00
Textilsalon	165.00	0.00
Gästepension	420.00	0.00
<i>Vermietung</i>		
Wohnungen	14'814.00	5'152.00
Gewerbe	24'165.00	1'080.00
<i>Finanz &amp; externe Beratungen</i>		
Buchhaltung/Revision	15'888.00	7'893.75
Beratung Finanzierung	14'684.95	3'086.20
Juristische Beratung	300.00	11'088.65
Beratung Architektur	3'526.25	0.00
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>241'716.80</b>	<b>307'535.05</b>
Abschreibung Vorprojekte	0.00	20'190.60
<b>Total Aufwand</b>	<b>1'258'506.12</b>	<b>328'670.65</b>
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	52'826.00
<b>Jahresverlust</b>	<b>-1'256'189.48</b>	<b>-379'860.25</b>
<b>Total Abschluss</b>	<b>-1'256'189.48</b>	<b>-379'860.25</b>

# Die Menschen hinter KraftWerk1

## **Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1**

Regula Weiss, Psychiaterin (Co-Präsidentin)  
Andreas Hofer, Architekt (Co-Präsident)  
Thomas Geiger, Psychologe, Buchhändler  
Daniel Gugolz, Jurist  
Erika Haltiner, Sozialarbeiterin  
Dominique Marchand, Architektin, Raumplanerin  
Lukas Meyer, Historiker  
Andreas Wirz, Architekt

## **Sekretariat**

bis 31.12.00: Sabine Stocker, ab 01.01.01: Ruth Buchholz

## **Buchhaltung**

bis 31.12.00: KDK Treuhand, P. Schmid, ab 01.01.01: Ruth Buchholz

## **Revisionsstelle**

Visura Treuhand

## **Patronatskomitee**

Koni Frei, Kulturveranstalter  
Dieter Oswald, Geschäftsleiter RecRec Medien AG  
Peter Schmid, KDK Treuhand und Präsident der ABZ  
Irène Schweizer, Jazzpianistin  
Dr. Hansjörg Siegenthaler, Professor für Sozialökonomie  
Monika Spring, Architektin, Gemeinderätin SP, Stiftungsrätin PWG  
Monika Stocker, Stadträtin (Sozialdepartement)

## **Mitglieder der Genossenschaft**

Am 31.12.2000 zählte KraftWerk1 151 GenossenschafterInnen.

# **KraftWerk1**

**Bau- und Wohngenossenschaft**

**Geschäftsstelle, ab 1. August 2001**

Hardturmstr. 269, 8005 Zürich

01 440 29 81 Telefon

01 440 29 82 Fax

[info@kraftwerk1.ch](mailto:info@kraftwerk1.ch); [www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)

**Geschäftsstelle bis 31. Juli 2001**

Hardturmstrasse 253, 8005 Zürich

01 440 29 81 Telefon

01 440 29 82 Fax

[info@kraftwerk1.ch](mailto:info@kraftwerk1.ch); [www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)

*Di. 9 - 13h, Do. und Fr 13.30 - 17.30h*

