

Kraftwerke

**Jahresbericht
Jahresrechnung
2003**



Inhaltsverzeichnis

Leben im KraftWerk1	5
Bericht Solidaritätskommission KraftWerk1	12
Bericht Vorstand und Geschäftsleitung	14
<i>Einleitung</i>	14
<i>Ressort Soziales</i>	16
<i>Ressort Ökologie</i>	18
<i>Ressort Bau</i>	21
<i>Ressort Kommunikation</i>	22
<i>Geschäftsleitung</i>	24
<i>Ressort Finanzen</i>	25
Jahresrechnung 2003	28
Bericht der Revisionsstelle	35
Die Menschen hinter KraftWerk1	36

Vorwort

KraftWerk1 komme jetzt, so hat einmal jemand bemerkt, in die Pubertät. Was war damit gemeint? Dass KraftWerk1 jetzt schwierig wird, rebellisch? Sich gegen Autoritäten wehrt? Oder vielleicht, dass KraftWerk1 beginnt, auf eigenen Füßen zu stehen? Dass die Kindheit vorbei ist und eine neue Lebensphase anfängt?

Die Entwicklung von Organisationen, wie KraftWerk1 eine ist, wird von Modellen der Organisationstheorie beschrieben. Die klassische Organisationstheorie definiert eine Pionierphase, auf die eine Differenzierungsphase und eine Integrationsphase folgen. Die Pionierphase ist, wie ihr Name sagt, durch PionierInnen geprägt, Menschen also, die sich die Verwirklichung eines Projektes vornehmen und es durchziehen. Die Kraft und Energie dieser Persönlichkeiten spielen hier eine grosse Rolle, das Fortschreiten eines Projektes hängt stark von ihnen ab.

Die zweite Phase heisst Differenzierungsphase, weil sich jetzt aus dem „Chaos“ der ersten Phase Strukturen herausdifferenzieren. Jetzt werden Stellen beschrie-

ben, Organigramme gezeichnet und standardisierte Arbeitsabläufe eingeführt. Auch diesen Prozess muss eine Organisation durchlaufen, wenn sie gut funktionieren will.

Nach diesem Modell geht der Übergang von der ersten zur zweiten Phase nach gewissen Regeln vor sich. Die PionierInnen haben ihre Arbeit getan, neue Leute mit neuen Ideen melden sich. Die Schwierigkeiten, die jetzt vorkommen können, ergeben sich aus dieser Situation und sind für sie typisch. Diese Einsicht kann vielleicht helfen, ihnen etwas von ihrer Emotionalität zu nehmen.

Die Genossenschaft KraftWerk1 befindet sich heute, so scheint uns, in der zweiten Phase. Mit der Unterscheidung von operativen und strategischen Arbeitsbereichen ist ein typischer und notwendiger Schritt der Differenzierung passiert.

Und wo befinden wir uns als Siedlung, als BewohnerInnen und Bewohner von KraftWerk1? Auch in der BewohnerInnen-Organisation ist die Pionierphase vorbei. Bei einigen Arbeitsgruppen scheint der Elan dieser Phase etwas verebbt zu sein; an die Arbeit anderer haben wir uns gewöhnt und nehmen sie schon fast als Selbstverständlichkeit hin. Pantoffelbar und Dachraum würden ohne die Arbeit einiger engagierter Leute nicht funktionieren. Es gibt im KraftWerk1 ein hauseigenes kulturelles Angebot, das es uns mehrmals im Jahr ermöglicht, in Pantoffeln eine Lesung mitzuvollziehen, einen Film zu sehen oder einem Jazzkonzert zuzuhören. Andere Gruppen kümmern sich um das Gästezimmer oder das Intranet unserer Siedlung, kw1.ch. Und dank der Arbeit der Leute um das Konsumdepot können wir sogar im Hause einkaufen.

4 KraftWerk1- und Quartier-BewohnerInnen haben im Sommer 2003 den Abstimmungskampf gegen den Gestaltungsplan „Stadion Zürich“ im Kreis 5 mit grossem Einsatz und guten Ideen geführt. Wenn auch die Abstimmung verloren ging, so gelang es doch, 40% der Stadtbevölkerung und eine Mehrheit des Kreises 5 von unseren Argumenten zu überzeugen. Hier hat man gemerkt, dass wir nicht einfach VerhindererInnen sind, sondern uns aus Sorge um das Quartier gegen das Projekt gewehrt haben und noch immer wehren.

Zu geniessen gab es auch im vergangenen Jahr wieder reichlich: Ein wunderschöner Sommer vergrösserte noch die Freude am Bad in der Limmat, das KraftWerk1-Fest fand diesmal bei gutem Wetter schon vor den Sommerferien statt, und in der Walpurgisnacht feierten die Frauen bis in die Morgenstunden.



Leben im KraftWerk1

Es ist schön, feststellen zu können, dass auch im dritten Jahr nach Einzug im KraftWerk1 die Initiative und Kreativität der BewohnerInnen keineswegs erlahmt ist. Neben den bestehenden, vielfach genutzten Gemeinschaftsräumen wie der Pantoffelbar und dem Dachraum samt Terrasse wurde 2003 das Konsumdepot neu gegründet und entwickelte sich rasch zu einem weiteren zentralen Ort der Begegnung im KraftWerk1. Im Konsumdepot wird nicht nur eingekauft, mindestens ebenso wichtig sind die kürzeren und längeren Gespräche, die sich beim Warten in der Schlange ergeben. Erstaunlich rasch haben wir uns daran gewöhnt, im Konsumdepot eine breite Auswahl an Früchten, Gemüse, Käse, Fleisch, Brot etc. vorzufinden, darunter viele biologische Produkte, die mit Liebe und Sorgfalt ausgewählt werden. Dies wird ermöglicht einerseits durch das Engagement von rund 15 Personen, die im Konsumdepot unentgeltlich einen Sieben-Tage-Betrieb aufrecht erhalten, und andererseits durch die Finanzierung der Raummiete aus den Spiritgeldern.



Das Konsumdepot befindet sich noch in der Testphase – wie lange es dauern wird, bis es kostendeckend arbeiten kann und ob dies gelingen wird, hängt massgeblich vom Ideenreichtum der Betreiber und der Einkaufstätigkeit der BewohnerInnen ab.

6

Schon 2002 hat sich die Dachraum-Gruppe in Bel Etage umbenannt und dieser Name wurde zum Programm. Der Entscheidungsfindungsprozess zur Erweiterung der Dachraumküche benötigte zwar drei BewohnerInnen-Versammlungen, dafür haben wir heute eine schöne und auch auf Circolo-Grösse ausgerichtete funktionelle Küche zur Verfügung. Ihr grösster Vorteil besteht aber nicht in der Erweiterung der Kapazitäten von Herd, Stauraum und Abwaschmaschine, sondern zeigt sich darin, dass sich die KöchInnen nun beim Rüsten, Kochen und Putzen nicht mehr den Rücken zukehren müssen, sondern sich gegenseitig zugewandt arbeiten können.

Das beherrschende Thema des letzten Jahres war aber weder Dachraumküche noch Konsumdepot, sondern die Abstimmung über Gestaltungsplan und Finanzvorlage zum Stadion Zürich im Herbst 2003. Sie band die meisten Kräfte und setzte grosse Energien frei. Das von der AGQ initiierte Komitee "Fussball statt Shopping" umfasste schlussend-



lich mehr als 150 private Mitglieder und sieben politische, soziale und kulturelle Organisationen und nahm die Qualität einer eigentlichen Bewegung an. Mit sehr viel Einsatz, kreativen Ideen und guten Argumenten gegen das überdimensionierte Einkaufszentrum und dessen negative Folgen fürs Quartier führte das Komitee einen Abstimmungskampf, der wohl nicht zu gewinnen war. Dafür waren die Vorlagen zu sehr mit dem wenig kontroversen Thema Sportförderung und der Entlastung der Staatskasse durch ein Joint Venture mit privaten Investoren geprägt. Wie gut die Arbeit war, die das Komitee und die zahlreichen freiwilligen HelferInnen geleistet haben, lässt sich am erstaunlich hohen Nein-Stimmen-Anteil des Abstimmungsergebnisses erkennen und daran, dass im Kreis 5 beide Vorlagen abgelehnt wurden.

7

Das Jahr 2003 war im KraftWerk1 auch auf anderer Ebene ein Jahr der Weiterentwicklungen und Veränderungen. Die Veränderungen in der BewohnerInnen-Organisation wurde durch verschiedene Faktoren ausgelöst: Zum einen hatten sich die BewohnerInnen-Versammlungen aufgrund der zahlreichen Projekte der Arbeitsgruppen zu Budget-Marathons entwickelt, und die Zeit für breite inhaltliche Diskussionen fehlte. Viele inhaltliche Diskussionen fanden deshalb vorwiegend innerhalb der Arbeitsgruppen statt und



erreichten keine breite BewohnerInnenschaft. Gleichzeitig war die interne Organisation für NeueinsteigerInnen nur mit erheblichem Aufwand zu durchschauen, was sich für die Beteiligung neuer MieterInnen als hinderlich erwies. Das Resultat waren Mitgliederschwund in den Arbeitsgruppen und/oder Ermüdungserscheinungen bei den aktiven Arbeitsgruppen-Mitgliedern.

- 8 Von BewohnerInnen-Seite kam im Sommer dann der Vorschlag, an Stelle der beiden halbjährlichen BewohnerInnen-Versammlungen ein KraftWerk1-Weekend zu organisieren. An einem ganzen Wochenende sollte Raum sein für inhaltliche Diskussionen, die von jeder/jedem angestossen werden können. Die Budgetfragen bilden in diesem Modell nur noch den Schlusspunkt hinter einem angeregten, inhalts- und ideenreichen Wochenende, an dem alle BewohnerInnen sich einbringen können, auch ohne Kenntnis der Organisationsstrukturen. Das erste KraftWerk1-Weekend nach diesem Modell fand im März 2004 statt – und soviel sei immerhin schon verraten: Es war ein voller Erfolg. Verschiedene neue Gesichter waren zu entdecken, und eine grosse Zahl von BewohnerInnen beteiligten sich an den diversen Diskussionen. Die Lust am Diskutieren, Planen, Projektieren war allenthalben spürbar.



Die Arbeitsgruppen und Kommissionen im KraftWerk1

mit einer Auswahl ihrer Aktivitäten im letzten Jahr

AG Quartier investierte viel Zeit, Kreativität und Tatkraft in die Kampagne „Fussball statt Shopping“, die sich gegen die überdimensionierte Mantelnutzung des Stadions und deren negative Folgen für das Quartier richtete, verfolgte darüber hinaus die Entwicklung der Planung auf dem Areal der Trainingsplätze und präsentierte dessen Besitzer im Sommer Ideen für die planerische Gestaltung des Areals: Mit diesem Projekt, „città aperta“, erreichte sie dann im Wettbewerb für ein zukunftsfähiges Zürich einen Platz unter den zehn besten prämierten Ideen.

Bel Etage plante und organisierte zusammen mit dem Vorstand den Ausbau der Dachraumküche mit einem (fast) freistehenden Kochherd und einer zusätzlichen Abwaschmaschine, führte im Dachraum ein neues Putzregime ein und organisierte Übersetzungen der Anleitung zur Benutzung des Dachraums in Tamil, Arabisch, Portugiesisch und Spanisch.

Filmclub veranstaltete im Schnitt zweimal pro Monat einen Filmabend und rüstete den Dachraum mit Tonanlage, Beamer und einer grossen Projektionswand aus, die nicht nur vom Filmclub, sondern auch an anderen Veranstaltungen und Festen im Dachraum genutzt wurden.

Gästezimmer pflegte und verwaltete das KraftWerk1-eigene Gästezimmer, das auch dieses Jahr etwas mehr als zur Hälfte (51%) ausgelastet war. Das Gästezimmer hat im vergangenen Jahr eine Lüftung erhalten.

kw1.ch schaltete im Herbst das hausinterne Intranet für die KraftWerkerInnen auf (Adresse www.kw1.ch) und hat viele Ideen, wie die Funktionalitäten des Intranet erweitert werden könnten, z.B. mit einem Online-Bestellservice für das Konsumdepot oder einer Reservationsmöglichkeit für Dachraum und Gästezimmer.

Kompost pflegte und unterhielt die Kompostanlage und informierte die MieterInnen verschiedentlich über den richtigen Umgang mit der Kompostanlage.

AGInfo organisierte und moderierte die Sitzungen und Versammlungen der BewohnerInnen-Organisation, machte sich Gedanken über Möglichkeiten, neue KraftWerkerInnen für die Mitarbeit in AGs zu gewinnen, veranstaltete einen „Danke.-dass-ihr-aktiv-seid“-Apéro, organisierte eine Begrüssungs- und Einführungs-Veranstaltung für neue MieterInnen und unterstützte das OK bei der Vorbereitung des KraftWerk1-Weekend.

KulturForum führte 2003 vier Veranstaltungen durch: eine Lesung mit P.M., einen Dokumentarfilm zu Robert Walser, ein Jazz-Konzert mit Samira Mall-Darby, Philipp Mall und Marco Dreifuss sowie eine Bücherpräsentation mit Tomi Geiger.

10

Ökokommission beschloss im Frühling, wegen mangelnder Zeit und Energie ihrer Mitglieder bzw. weil einige der Mitglieder durch das Engagement in der Stadion-Kampagne ausgelastet waren, vorerst keine regelmässigen Sitzungen mehr durchzuführen und war danach in beratender Funktion für andere AGs tätig.

Pantoffelbar ist weiterhin der zentrale Begegnungsort in der Siedlung. Die Pantoffelbargruppe pflegte und bewirtschaftete die Bar, organisierte das Getränkeangebot, schaffte neue Sofas an und initiierte die „Bar am 2.“

AG Velo führte eine Aktion zur Entsorgung nicht genutzter Fahrräder durch, räumte unbenutzte Velos in den Keller und installierte dort Veloaufhänger.

Kraklatratsch unsere Hauszeitung erschien allmonatlich, nun bereits im zweiten Jahr, porträtierte und kommentierte KraftWerk1-interne Ereignisse und Veranstaltungen, griff aktuelle Themen auf, nahm Stellung zu politischen und sozialen Fragen und brachte Hinweise auf Veranstaltungen der AGs.

Konsumdepot versorgte das KraftWerk1 mit Bio-Produkten und anderen Produkten für den täglichen Bedarf, erleichterte WGs und Circolo-Kochgruppen mit einem zuverlässigen Bestell- und Lieferdienst den Grosseinkauf, bot MieterInnen die Möglichkeit, selbst hergestellte Produkte zu verkaufen und organisierte verschiedene Degustationen.

Kinderkommission pflanzte und gestaltete ein Weidenhäuschen, führte am KraftWerk1-Fest Aktionen für Kinder durch, lud den Samichlaus ins Haus ein. Donnerstags fanden Eltern/Kinder-Zmittage statt. Zudem wurden Abklärungen für die Einrichtung einer Kinderkrippe im KraftWerk1 durchgeführt.

Obe'n'usse veranstaltete ein fantastisch-poetisches Feuerwerk am KraftWerk1-Fest, kümmerte sich um die Gasgrills auf der Dachterrasse und weihte die neu angeschaffte mobile Feuerstelle mit einem Fest ein. Ausserdem pflanzte, goss und pflegte sie die Kräuter- und Blumenbeete auf der Dachterrasse und zog für die geplante Pergola Pflänzchen auf.

Bericht

Solidaritätskommission

Thomas Mussmann, Solidaritätskommission KraftWerk1

In unserem vierten Jahr in der Solidaritätskommission konnten wir weiterhin von unserer gut eingespielten Zusammenarbeit profitieren.

Zu den Anträgen kann festgestellt werden, dass ein recht grosser Unterschied darin besteht, wie die Gesuche eingereicht werden. Ein Grossteil entspricht aber vollumfänglich unseren Erwartungen.

Das Reglement wurde im vergangenen Jahr überarbeitet. Wir begrüssen die Änderungen und können sie problemlos anwenden.

Für Anteilscheinkapitalreduktionen¹ gingen fünf Gesuche ein, denen entsprochen werden konnte. Seit Einzug im KraftWerk1 sind total 24 Reduktionen im Gesamtbetrag von Fr. 533'000.- bewilligt worden. Von den ursprünglichen Fr. 650'000.- stehen nun noch Fr. 117'000.- zur Verfügung, die für die nächste Zeit sicher reichen werden.

Für Mietzinsreduktionen² in der Höhe von 20% haben wir drei Gesuche bewilligt; ablehnen mussten wir keines. Insgesamt werden neun Parteien unterstützt, die auf das ganze Jahr verteilt einen Betrag von insgesamt Fr. 23'641.80³ beanspruchen. Die Solidaritätskommission erhielt wiederum die Pauschalentschädigung von Fr. 1'500.-. Zusammen mit den nicht verwendeten Geldern der Vorjahre reicht auch dieser Fonds vorderhand für weitere Gesuche aus.

12

Wir freuen uns, unseren Beitrag für das KraftWerk1 leisten zu dürfen und den BewohnerInnen, die eigentlich nicht über die Mittel verfügen, um in dieser Genossenschaft zu wohnen, die Gelegenheit zu verschaffen, trotzdem am Leben dort teilzunehmen – dank der Solidarität der anderen BewohnerInnen.

Leider treten zwei von drei Mitgliedern (Elisabeth Wandeler-Deck und Stefan Hofstetter) zurück; Thomas Mussmann stellt sich noch für seine letzte Wahlperiode zur Verfügung (für die Solidaritätskommission gibt es eine Amtszeitbeschränkung auf drei Perioden d.h. sechs Jahre).

Übersicht Fonds

Mietzinsfonds

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2002	Fr.	9'573.60
Einlage 2003 (finanziert aus Spiritbeiträgen)	Fr.	30'000.–
Entnahmen 2003	Fr.	20'781.25
<hr/>		
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2003	Fr.	18'792.35

Anteilscheinkapitalfonds

Maximale Reduktionssumme	Fr.	650'000.–
Bewilligte Reduktionen	Fr.	533'000.–
<hr/>		
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung	Fr.	117'000.–

¹ Reduktionen des Anteilscheinkapitals werden aus dem Anteilscheinkapitalfonds finanziert. Das zu leistende Anteilscheinkapital wird um max. 2/3 reduziert. In begründeten Einzelfällen kann die Solidaritätskommission jedoch besondere Unterstützungen sprechen.

² Die Mietzinsreduktionen werden aus den Spiritbeiträgen finanziert, die von den MieterInnen (Büro, Gewerbe und Wohnen) im KraftWerk1 sowie von der Stiftung PWG monatlich, bzw. jährlich entrichtet werden. Fr. 30'000.– der Spiritgelder fliessen in den Mietzinsfonds ein, während der Rest von der BewohnerInnen-Versammlung für Infrastrukturprojekte der Arbeitsgruppen und Kommissionen im KraftWerk1 vergeben werden kann.

³ ein Teil der Mietzinsreduktionen lief nicht über das ganze Jahr 2003; 2003 wurden somit effektiv Mieten um 19'281.25 reduziert. Die Solidaritätskommission erhielt wiederum die Pauschalentschädigung von Fr. 1'500.–. So verbleiben aus dem Jahr 2003 Fr. 9'218.75.

Bericht des Vorstandes und der Geschäftsleitung

Einleitung

Kathrin Lüssi

Im Jahr 2003 traf sich der Vorstand zu 27 Sitzungen und einer Reتراite im November. Neben der Reorganisation von Vorstand und Geschäftsleitung stand die Arbeit des Vorstands zur Hauptsache unter dem Zeichen der Evaluation von KraftWerk1: Welche unserer selbst gesteckten Ziele haben wir erreicht und wo besteht weiterer Handlungsbedarf? Diese Fragen wollten wir nicht nur als Ausgangspunkt für die weitere Arbeit im KraftWerk1, sondern auch im Hinblick auf die Planung von KraftWerk2 beantworten.

Die Belastung durch Geschäfte, die eigentlich auf Ebene der Verwaltung erledigt werden können, hatte den Vorstand bereits 2002 veranlasst, eine Trennung zwischen einer operativ tätigen Geschäftsleitung und einem vorwiegend strategisch arbeitenden Vorstand einzuführen. In Zusammenhang mit den Rücktritten der Vorstandsmitglieder Andreas Hofer und Andreas Wirz an der Generalversammlung im Mai 2003 und von Barbara Sabel an der a.o. Generalversammlung im August 2003, entschied sich der Vorstand, dieses Modell durch eine klare personelle Trennung von Vorstand und GL sowie durch die Schaffung zweier zusätzlicher 20%-Stellen für Unterhalt/Hausdienst und Kommunikation in der GL weiter zu entwickeln. Innerhalb des Vorstands wurde neben den Ressorts Bau, Finanzen, Soziales und Kommunikation ein Ressort Ökologie eingerichtet. Die Neuorganisation von Vorstand und Geschäftsleitung wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung im August 2003 vorgestellt und von den GenossenschafterInnen unterstützt. Die sechsmonatige Erfahrung mit dem neuen Modell zeigt, dass der Entscheid für eine Aufgabenteilung zwischen strategisch arbeitendem Vorstand und operativ tätiger GL richtig war und zukunftsweisend ist für eine effiziente Verwaltung von KraftWerk1.

14

Zwei weitere Themen, mit denen wir uns intensiver beschäftigten, waren der Rekurs gegen das Stadion Zürich und das Projekt Rütihof.

An der ausserordentlichen Generalversammlung unserer Genossenschaft Ende August wurde mit grossem Mehr beschlossen, im Fall einer Annahme der entsprechenden Vorlagen durch das Stimmvolk Rekurs gegen den Gestaltungsplan Stadion Zürich zu ergreifen.

In Zusammenarbeit mit der Interessengemeinschaft Hardturmquartier (IGH) wurde der Sammelrekurs KraftWerk1-IGH-Private nach der Abstimmung aufgegleist und konnte rechtzeitig eingereicht werden. Ein positiver Nebeneffekt des Rekurses besteht bislang darin, dass die seit längerem existierenden, engen Beziehungen zur IGH durch den regelmässigen Gedankenaustausch und die Zusammenarbeit noch intensiviert werden konnten. Dies gilt auch für die Kontakte zu einzelnen BewohnerInnen von benachbarten Siedlungen, die sich als Privatpersonen am Sammelrekurs beteiligen. Die weitere Vernetzung im Quartier steht so als erstes positives Ergebnis des Rekurses da. Ein Entscheid des Regierates über unseren Rekurs lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Anfang Herbst erhielt der Vorstand eine Anfrage der Genossenschaft Karthago, sich mit Karthago und Dreieck an einem Wohnbauprojekt auf dem Areal Rütihof in Höngg zu beteiligen. Die Idee einer Zusammenarbeit dreier Genossenschaften mit ähnlichen Zielsetzungen war attraktiv, und so führte der Vorstand am 8. November 2003 unter Leitung von Andreas Hofer (KraftWerk1) und Steff Fischer (Karthago) eine Begehung des Areals zusammen mit GenossenschafterInnen von KraftWerk1 und Karthago durch. Auch wenn sich nicht alle Teilnehmenden in das Areal und seine Umgebung verliebten, zeigte die anschliessende Diskussion, dass auch im KraftWerk1 die Lust auf Weiterdenken und Neuprojektieren gross ist. Als sich die Stadt Zürich Ende Jahr entschloss, nicht Karthago, sondern einer anderen Genossenschaft den Zuschlag für den Rütihof zu geben, wollte keine der beteiligten Gruppierungen einfach so auf die Idee einer möglichen Zusammenarbeit der drei befreundeten Genossenschaften verzichten. Die Vorstände von Dreieck, Karthago und KraftWerk1 haben deshalb beschlossen, in gemeinsamen Gesprächen herauszufinden, wie eine solche Zusammenarbeit aussehen könnte.

Verschiedene Ereignisse und Veranstaltungen gaben im vergangenen Jahr konkreten Anlass, über KraftWerk2 nachzudenken. Dazu zählen unter anderem die fortschreitende Planung auf dem Areal der Trainingsplätze (wie im Kreis 5 insgesamt), die Mitgliedschaft in der neu gegründeten Interessengemeinschaft neues wohnen und die Begehung des Rütihofs. Ist unsere Genossenschaft schon so weit, dass ein zweites KraftWerk geplant werden kann? - Wir glauben: ja. Betrieb und Verwaltung von KraftWerk1 laufen gut, wir stehen finanziell sehr gut da und die Lust und die Bereitschaft mitzuplanen, ist bei vielen KraftWerkerInnen vorhanden.

Ressort Soziales

Sibylle Schuppli

Ein zentrales Thema im Jahr 2003 war die Überarbeitung der Kriterien für die Wiedervermietung von Wohnungen. Dabei konzentrierten wir uns auf zwei grundsätzliche Fragen, die sich in diesem Zusammenhang stellen: Brauchen/wollen wir Belegungsvorschriften im KraftWerk1, und besteht ein Handlungsbedarf, um die soziale Durchmischung im Sinne der Charta in die eine oder andere Richtung weiter zu entwickeln? Als Grundlage für die Diskussionen im Vorstand und mit den BewohnerInnen wurde eine aktuelle MieterInnen-Statistik erstellt. An zwei Veranstaltungen – im Januar 2003 zur Belegungsdichte, im November 2003 zur sozialen Durchmischung – wurden die beiden Themen mit interessierten Wohnenden diskutiert.

Die MieterInnen im KraftWerk1¹ Im Durchschnitt beanspruchen die BewohnerInnen im KraftWerk1 pro Person 38m² Wohnfläche. Damit liegen wir unter dem städtischen Durchschnitt, der im Jahre 2003 42 m² pro Person betrug. Betrachten wir statt des Durchschnitts die Spannweite, so ist im KraftWerk1 die Wohnfläche pro Person sehr unterschiedlich verteilt: Sie beträgt minimal 13,6m² und maximal 99,8m² pro Person.

Im KraftWerk1 leben 193 Erwachsene mit 45 Kindern (bis 16 Jahre) zusammen. 127 Personen leben in Haushalten mit Kindern, 111 in Haushalten ohne Kinder. In Bezug auf die Wohnungen verändert sich dann das Bild allerdings stark: Nur rund 1/3 der Wohnungen im KraftWerk1 werden von Erwachsenen mit Kindern bewohnt.

Mehr als die Hälfte, nämlich 54,2% aller MieterInnen sind zwischen 31 und 50 Jahre alt. Älter als 50 Jahre sind im KraftWerk1 nur gerade 8% der BewohnerInnen, während der städtische Durchschnitt hier bei 34% liegt.

16

Im KraftWerk1 wohnen weiterhin etwas mehr Frauen (51%) als Männer (49%). 36% der MieterInnen stammen aus dem Ausland, was ein höherer Wert ist als der städtische Durchschnitt (29,8%), aber tiefer liegt als der Wert für den Kreis 5 (40,4% im Jahr 2001).

Im KraftWerk1 wohnen acht Menschen mit Behinderungen.

Vermietungsrichtlinien Die Diskussionsveranstaltung zu den Vermietungsrichtlinien im November 2003 ergab, dass im KraftWerk1 offenbar kein Bedarf besteht, die soziale Durchmischung in die eine oder andere Richtung anzupassen. Ein höheres Konfliktpotential haben die Diskussionen im Zusammenhang mit der beanspruchten Wohnfläche pro Person: Berechnet man die Kapazität unserer Siedlung ausgehend vom Grundsatz „Anzahl Personen plus 1 Zimmer“ (z.B. 3 Personen in einer 4- oder 4,5-Zimmer-Woh-

¹Die Zahlen für das KraftWerk1 wurden von der Geschäftsstelle KraftWerk1 mit Stand 25.11.2003 erhoben. Die statistischen Angaben für die Stadt Zürich entstammen den städtischen Publikationen.

nung, 4 Personen in einer 5- oder 5,5-Zimmer-Wohnung) so zeigt sich, dass bei einer solchen Wohnungsbelegung 47 Personen mehr im KraftWerk1 leben könnten. Nimmt man als Grundlage für die Berechnung den Ansatz „Anzahl Personen plus 2 Zimmer“ (z.B. 1 Person in einer 3- oder 3,5-Zimmer-Wohnung) wären es immerhin noch 15 Personen mehr, die gegenüber dem heutigen Stand in unserer Siedlung wohnen könnten.

In der Stadt Zürich herrscht Wohnungsnot. In seiner Charta hat sich KraftWerk1 der „Weltverträglichkeit“ verschrieben und sich zu einer Lebensweise verpflichtet, die im Umgang mit den Ressourcen nachhaltig und gerecht ist. Für die Ressource Wohnraum im KraftWerk1 bedeutet dies, dass dem Anspruch einer Person auf Wohnraum eine Grenze gesetzt werden könnte. Bei der Erstvermietung gab es keine Vorgaben darüber, wie viele Personen in einer Wohnung leben sollen. Für die Zukunft gilt es in Bezug auf die Wiedervermietung von Wohnungen jedoch zu überlegen, ob Belegungsvorschriften Eingang in unsere Vermietungsrichtlinien finden sollen.

Reglement des Solidaritätsfonds Ausgelöst wurde die Überarbeitung des Reglements des Solidaritätsfonds durch einen Input von MieterInnenseite. Dabei ging es um den Umstand, dass das Reglement nur dann eine Mietzinsreduktion vorsah, wenn die Miete mehr als ein Drittel des Einkommens einer MieterIn ausmachte. Diese Regelung galt auch für Personen, deren Einkommen unter dem Existenzminimum lag. Durch einen entsprechenden Zusatz im Reglement, der an der Generalversammlung im Mai 2003 verabschiedet wurde, können nun MieterInnen, deren Einkommen unter dem Existenzminimum liegt, ungeachtet der Höhe der zu leistenden Miete eine Reduktion beantragen.

Weitere Anpassungen des Reglements wurden an der ausserordentlichen Generalversammlung im August 2003 verabschiedet. Durch verschiedene Neuregelungen z.B. bei der Berechnung des zu leistenden Anteilscheinkapitals und durch den Zusatz, dass bei begründeten Einzelfällen die Solidaritätskommission besondere Unterstützungen sprechen kann, wurde das Reglement im Sinne der Ziele unserer Charta angepasst.

Personelles Isabella Choukeir und Dieter Buchschacher, welche seit dem Bezug von KraftWerk1 für die Hauswartung zuständig waren, haben ihre Anstellung im KraftWerk1 gekündigt. Für ihren Einsatz und ihre Arbeit sei ihnen ganz herzlich gedankt.

Aufgrund der Erfahrungen der Jahre seit dem Bezug von KraftWerk1 und aufgrund der Bedürfnisse der BewohnerInnen wurden die Pflichtenhefte der HauswartInnen überarbeitet, neu organisiert und der Zeitaufwand neu bewertet. Lahcen Asfour, der im KraftWerk1 wohnt, hat die Hauswartung in den Häusern A und B3 übernommen. Die Reini-

gungsarbeiten im Bürohaus wurden bis auf weiteres einer externen Reinigungsfirma anvertraut.

Kontaktpflege Kraftwerk1 vermietet vier Wohnungen über die Stiftung Domicil. Diese gemeinnützige Stiftung engagiert sich seit 1994 für Menschen im Raum Zürich, die aus wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Gründen keine angemessene Wohnung finden. Mit Domicil hat sich der Vorstand im letzten Jahr zu einem Gespräch getroffen; die Stiftung würde sich freuen, weitere Wohnungen im KraftWerk1 mieten zu können. Auch mit der externen Solidaritätskommission hat sich der Vorstand getroffen.

Ressort Ökologie

Tania Schellenberg

Im Oktober 2003 habe ich mit einer Evaluation der ersten zweieinhalb Betriebsjahre begonnen. Ziele dieses Öko-Controllings sind:

1. die bisherige Entwicklung von ökologischen Kenngrössen zu zeigen,
2. diese mit der Ökobilanz, die vor dem Einzug erstellt wurde, zu vergleichen,
3. die Ergebnisse im Dialog mit BewohnerInnen zu interpretieren und ihre Hintergründe besser zu verstehen,
4. Schwerpunkte für eine weitere Verbesserung in den nächsten Jahre zu definieren und
5. Erfahrungen im Hinblick auf KraftWerk2,3,4... und ähnliche Wohnprojekte zu sammeln.

18

Erste Ergebnisse zu den Trends und zur Ökobilanz Die Ergebnisse basieren auf der Auswertung bisher erhobener Daten und Studien, die punktuell mit Messungen und Abklärungen ergänzt wurden:

- Die Bezüge von Fernwärme (Heizung und Warmwasser) sind über die Jahre konstant geblieben und liegen unter den Minergie-Durchschnittswerten. Die Schwankungen im Verbrauch (pro m³ Wohnraum) sind wie bei anderen Minergiebauten ausgesprochen gross. Sie lassen sich vor allem durch Unterschiede bei den von den MieterInnen regulierten Heiztemperaturen und beim Lüftungsverhalten erklären.
- Im Jahr 2003 produzierten die Solaranlagen 43,7 kWh, das sind 18% mehr als prognostiziert. Sie decken damit etwas mehr als den allgemeinen Strombedarf (Lüftung, Waschsalon, Lifte, etc.). Die noch wenig bekannte Kombination Dachbegrünung mit

Solarpanels wird wissenschaftlich begleitet. Verschiedene Wohnungen beziehen ausserdem zusätzlich Ökostrom.

- Der Stromverbrauch im Waschsalon ist entgegen Befürchtungen stabil geblieben. Zwar verbrauchen die Tumbler mit 50% einen beachtlichen Stromanteil; dank der Effizienz der Geräte liegt er jedoch weit unter dem Durchschnitt von Haushalten mit Tumbler.
- In den individuellen Haushalten schwankt der Stromverbrauch stark und liegt trotz Ausstattung mit energieeffizienten Geräten (Klasse A) mit 2.7 kWh pro Person und Tag etwas über dem schweizerischen Durchschnitt. Hier wird ein Zusammenhang mit der hohen Zahl technischer Kommunikationsmittel vermutet. In Grosshaushalten (mehr als 5 Personen) ist der Konsum pro Kopf erwartungsgemäss niedriger (36%) als in kleineren Wohnungen.
- Der Wasserverbrauch ist leicht angestiegen und überschritt im (sehr heissen) Jahr 2003 knapp den Schweizer Durchschnitt. Besonders hoch waren die Verbräuche im Juli/August, was wir im Jahr 2004 genauer beobachten möchten. In vielen Wohnungen wurden auch die nachträglich eingebauten Sparventile demontiert; hierzu möchte die Genossenschaft neue Alternativen anbieten.
- Mobilität: Gemäss Umfrage der Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz aus dem Jahr 2001 besitzen über 48% der KraftWerk1-Haushalte kein eigenes Auto. Damit liegt KraftWerk1 leicht über dem städtischen Durchschnitt (44%). Die gute Erschliessung durch den ÖV und das Mobility-Angebot scheinen hier einen positiven Einfluss zu haben. Bisher haben wir keine Angaben zur Benutzung von Flugzeugen, die in der prognostizierten Ökobilanz 35% ausmachen. Diese Daten sollen in einer internen Umfrage erhoben werden.

Qualitative Ergebnisse Nicht alle Resultate des ökologischen Engagements von KraftWerk1 können in Zahlen ausgedrückt werden. Vieles liegt im privaten Handlungsspielraum oder betrifft Bereiche ausserhalb der Siedlung, die nur schwer erfasst werden können. Ökologisches Verhalten kann auch nicht für sich allein betrachtet werden. Oft handelt es sich um ein Zusammenspiel mit sozialen und wirtschaftlichen Aspekten, die kaum zu trennen sind (siehe Graphik Nachhaltigkeitsdreieck, Seite 20). Zu diesen „weichen Faktoren“ werden zurzeit mit rund einem Dutzend Personen Gespräche geführt, in denen wir auf die Hintergründe des individuellen Verhaltens und die „politische Dimension der Nachhaltigkeit“ eingehen wollen. Fördert das Konsumdepot den Einkauf von regionalen und/oder biologischen Nahrungsmitteln? Wird das Geld der GenossenschaftlerInnen nach nachhaltigen Kriterien angelegt? Hat das Projekt seinen Anspruch auf eine gewisse politische Ausstrahlung oder auf Folgeprojekte eingelöst?

Das Nachhaltigkeitsdreieck



Ortung von verschiedenen Kraftwerk1-Aktivitäten im Nachhaltigkeitsdreieck. Viele Aktivitäten decken sowohl ökologische wie auch wirtschaftliche und soziale Ziele ab.

Beispiel: Im Kochclub Circolo wird zweifelsohne energieeffizient und ohne grosses Abfallaufkommen gekocht. Der Wert im Sinne der „Nachhaltigkeit“ geht jedoch weiter. Ähnliches gilt für weitere soziale Einrichtungen wie die Pantoffelbar, den Filmclub oder das KulturForum. Viele BewohnerInnen geben z.B. an, seit ihrem Einzug einen grösseren Teil ihrer Freizeit „im Hause“ zu verbringen. Diese Veränderung des Konsum- und Mobilitätsverhaltens kann ökologisch weit bedeutender sein als die direkt messbaren, lokalen Effekte wie der Stromverbrauch. Wird dadurch zum Beispiel auf einen Langstreckenflug verzichtet oder durch gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen ein High-Tech-Produkt weniger gekauft, wäre dies bereits ein grosser Gewinn für die Ökobilanz.

KraftWerk1 sollte jedoch kein insuläres Projekt werden. Es war nie das Ziel, alle Bedürfnisse öko- und sozialeffizient intern abzudecken. Mit dieser Ausrichtung nach Aussen verlassen wir die Perspektive des direkten, lokalen Verantwortungsbereichs und betrachten den Wirkungsbereich - von der Quartierentwicklung bis zu „nachhaltigen“ Kontakten zu den Herkunftsländern unserer ausländischen MitbewohnerInnen. Diese Fragen müssen in individuellen Gesprächen und Workshops vertieft werden. Damit

sprengen wir auch den Rahmen eines konventionellen Ökocontrollings und betreten dafür das Terrain einer spannenden Debatte.

Ausblick Neben der Fertigstellung der Ökobilanz sind für das Jahr 2004 folgende Massnahmen im ökologischen Bereich geplant:

- Eine (weitere) spezielle Information der BewohnerInnen zum Thema Heizen
- Eine genauere Abklärung der Wasserverbräuche besonders im Sommer und Prüfung von Alternativen zu den Wassersparaufsätzen bei den Lavabos
- Prüfung von Ökostrom-Angeboten
- Optimierung des Trennsystems (Sammlung für Batterien, Styropor, evtl. Pet)
- Erfahrungen sammeln mit dem ökologischen Mietvertrag im Rahmen eines Pilotprojekts
- Gespräche führen und Massnahmen entwickeln zum Thema Mobilität

Ressort Bau

Rita Zürcher

Baumängelbehebung und Sanierungskonzept 2003 wurde die Behebung der Baumängel im Rahmen der zweijährigen Garantiefrist durchgeführt. Zu den wichtigsten festgestellten Mängeln zählten eine punktuell nicht funktionierende Bedarfslüftung, Risse im Verputz, vereinzelt Wassereintritte, kaputte Kittfugen, falsche Fugen bei Fensterleibungen. Die Behebung der Baumängel konnte bis auf einige Punkte, über die wir mit der Generalunternehmerin allreal noch verhandeln, im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Für verdeckte Mängel läuft die Garantie noch bis ins Jahr 2006. Für 2004 ist die Erstellung eines Unterhalts- und Wartungskonzept geplant sowie die Erarbeitung eines Sanierungsplans für KraftWerk1.

Landabtausch, Containerhaus und Parkverbot Seit längerem werden unsere Parkplätze und der freie Raum vor dem Eichhof-Gebäude nicht nur von Fussballfreunden als „öffentliche“ Parkplätze genutzt. Zusammen mit unserem Nachbarn, der Pensionskasse der Eichhof-Gruppe, erwirkten wir deshalb ein richterliches Parkverbot auf den beiden Arealen, um künftig aktiv gegen den Missbrauch unserer Parkplätze vorgehen zu können. Ein weiteres Ergebnis der Zusammenarbeit war eine Landabtausch zwischen den beiden Grundstücken und die gemeinsame Errichtung eines Containerhauses auf dem Gelände zwischen Eichhof, Haus A und B3.

Lüftungen im Gästezimmer und in der Pantoffelbar Im Gästezimmer und in der Pantoffelbar wurden im Rahmen eines Pilotprojekts der Fensterfabrik Albisrieden Lüftungen mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Bei den beiden Lüftungen handelt es sich um Prototypen: Insbesondere die Lüftung in der Pantoffelbar wird im laufenden Jahr ausgewertet.

Aussenraum Im Ressort Bau stehen zurzeit Verbesserungen im Aussenraum an. Auf der Nordseite des Hauses B3 planen wir überdachte Velounterstände; weitere Velounterstände sind im Durchgang zwischen dem Bürohaus und dem Haus A vorgesehen. Die Rampe beim Zugang Haus A hat ein Geländer mit Radabweiser für BewohnerInnen und Gäste mit Gehbehinderungen erhalten. Auch die Gästeparkplätze werden mit Radabweisern versehen, so dass die Autos künftig unsere Beleuchtung nicht mehr anfahren können.

Ressort Kommunikation

Kathrin Lüssi

Neben der Kommunikation innerhalb unserer Genossenschaft spielte die Kommunikation nach aussen im Sinne der Vermittlung und Verbreitung unserer Anliegen, Konzepte und Ideen von Beginn weg eine wichtige Rolle.

22

2003 fand KraftWerk1 nicht nur im Zusammenhang mit dem Projekt Stadion Zürich öffentliche Beachtung. Im Rahmen des Wettbewerbs „Zukunftsfähiges Zürich“ der Fachstelle für Stadtentwicklung und des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich wurden im Februar 2003 gleich zwei Beiträge von KraftWerk1 prämiert: Zum einen war dies das Buchprojekt „KraftWerk1 – Zum Nachlesen, Nachdenken, Nachbauen und Nachleben“, dessen Realisation von der Stadt mit Fr. 10'000.— unterstützt wird. Mario Florin koordiniert seit Herbst 2003 die Umsetzung der Projektidee: Das Buch soll möglichst viele Aspekte von KraftWerk1 von der Planung und Realisierung bis hin zum Alltag in unserer Siedlung dokumentieren und bewerten und auf diese Weise zur Nachahmung anregen. Zum anderen wurde mit „Città aperta“ auch das städteplanerische Konzept der AGQ für die Realisierung eines durchmischten, lebendigen Hardturmquartiers als eine der 10 besten Ideen für ein zukunftsfähiges Zürich ausgezeichnet. Darüber hinaus wurde Kraft-

Werk1 auch im vergangenen Jahr in verschiedenen Publikationen, Sendungen und Beiträgen thematisiert und das Interesse an Führungen durch unsere Siedlung hält weiter an.

Um unsere spezifischen Anliegen und Ansichten einbringen und verbreiten zu können, ist die aktive Mitgliedschaft in quartierpolitischen und wohnbaugenossenschaftlichen Organisationen und Verbänden wichtig. Unsere Genossenschaft ist Mitglied im Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW), bzw. im SVW Sektion Zürich sowie in den Interessengemeinschaften IG neues wohnen und IG Hardturmquartier. Vorstand und GL KraftWerk1 sind ausserdem im AK5 (Arbeitskreis 5) vertreten. Einen wichtigen Part in Bezug auf eine breite Vernetzung unseres Projekts spielen aber auch die zahlreichen Aktivitäten und Kontakte unserer GenossenschafterInnen.

In Bezug auf die Kommunikation im Innern ist dem Vorstand der Dialog mit den MieterInnen und GenossenschafterInnen wichtig. Informations- und Diskussionsveranstaltungen bieten die Gelegenheit, aktuelle Projekte und Ideen gemeinsam zu diskutieren. Das Feedback und die Anregungen aus solchen Veranstaltungen bilden jeweils wichtige Inputs für die weitere Bearbeitung eines Themas im Vorstand. Im Berichtsjahr führte der Vorstand insgesamt vier Diskussionsveranstaltungen zu aktuellen Themen durch. Zwei davon standen im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Vermietungsrichtlinien, die dritte war eine Information zum Stand des Rekurses gegen den Gestaltungsplan Stadion Zürich. Anfangs November organisierte der Vorstand die Begehung des Areals Rütihof in Höngg mit anschliessender Diskussionsrunde.

Information und Einbezug Die Ansprüche der verschiedenen MieterInnen auf Information und Einbezug weisen im KraftWerk1 eine grosse Bandbreite auf. An Informations- und Diskussionsveranstaltungen nehmen regelmässig nur wenige MieterInnen teil, während im Zusammenhang mit Beschaffung und Platzierung des Containerhauses von verschiedener Seite mangelhafte Information geltend gemacht wurde. Hier eine vernünftige Balance zu finden, ist nicht immer einfach.

Grundsätzlich wird der Vorstand versuchen, künftig konstanter zu informieren. Das grundlegende Mittel für die Information der MieterInnen bleiben die MieterInnenbriefe. Sie werden in Zukunft alle sechs bis acht Wochen versandt und zusätzlich auch auf dem KraftWerk1-Intranet platziert. Die MieterInnenbriefe enthalten Berichte über aktuelle und geplante Projekte, Ankündigungen von und Berichterstattung über Informations- und Diskussionsveranstaltungen des Vorstands, Stellungnahmen zu aktuellen Themen, Hinweise auf spannende Veranstaltungen, etc. Weiterhin werden die MieterInnenbriefe auch Hinweise der Verwaltung enthalten.

Themen und Projekte 2004

- Fertigstellung der inhaltlichen Aktualisierung unserer Website. Der grosse zeitliche Aufwand für die Überarbeitung und der Umstand, dass in der zweiten Hälfte 2003 andere Aufgaben und Themen im Vordergrund standen, führte dazu, dass die überarbeitete Website erst 2004 aufgeschaltet werden kann.
- Begrüssung und Einführung neuer MieterInnen: Rund 50 erwachsene Personen sind seit Bezug der Siedlung im Sommer 2001 aus- und eine vergleichbare Zahl neuer MieterInnen eingezogen. Es ist unser Ziel, neuen BewohnerInnen das Einleben im KraftWerk1 künftig mit verschiedenen Mitteln zu erleichtern. In diesem Zusammenhang haben wir u.a. geplant, eine neue kleine Broschüre oder einen Faltprospekt über KraftWerk1 zu produzieren, die/der mit Bild und Text prägnant vermitteln soll, was KraftWerk1 ausmacht. Eine weitere Idee, die im Vorstand andiskutiert wurde, besteht darin, allen NeuzuzügerInnen für die Anfangszeit im KraftWerk1 eine AnsprechpartnerIn zur Seite zu stellen. Um fremdsprachigen BewohnerInnen die Integration zu erleichtern, haben wir geplant, Statuten, Charta und Reglemente der Genossenschaft in die wichtigsten Fremdsprachen übersetzen zu lassen. Unsere Ideen möchten wir in Zusammenarbeit mit interessierten MieterInnen weiterentwickeln und umsetzen.
- 2004 steht ausserdem die Erarbeitung eines Kommunikationskonzepts im Zusammenhang mit der Planung von KraftWerk2 an.

Geschäftsleitung

Ruth Buchholz, Mario Florin, Dominique Marchand

24

Im August 2003 hat die Geschäftsleitung (GL) in neuer Besetzung ihre Arbeit aufgenommen. Dominique Marchand ist zuständig für den Bereich Unterhalt/Hausdienst. Sie ist Anlaufstelle für MieterInnen und HandwerkerInnen, organisiert die Unterhaltsarbeiten, kontrolliert die Wartungsverträge mit den verschiedenen Vertragspartnern und koordiniert die Hauswartung. Zu den Aufgaben von Mario Florin gehört die laufende Kommunikation und Information von MieterInnen und GenossenschaftlerInnen, sowie die redaktionelle und konzeptionelle Betreuung des Buches „KraftWerk1 - zum Nachlesen, Nachdenken, Nachbauen und Nachleben“. Ruth Buchholz' Arbeitsbereich hat sich nicht verändert: Sie betreut weiterhin das Finanz- und Rechnungswesen, erledigt sämtliche operativen Tätigkeiten im Bereich der Vermietung und kümmert sich um tausend andere Dinge aus dem Bereich der Verwaltung.

Mit diesem GL-Modell verfügen wir nun für die Alltagsgeschäfte über eine sinnvolle und effiziente Struktur. Unser Alltag ist geprägt von vielen kleinen Anfragen und Geschäften, die an uns herangetragen werden, sowie von der Erledigung der operativen Aufgaben, die uns der Vorstand überträgt. Kleinere Fragen können wir schnell, ohne grossen Aufwand und auch einmal bilateral besprechen, und wir können uns gegenseitig Feedback geben. An den wöchentlichen Sitzungen besprechen wir grundsätzlichere Fragen, Inputs an den Vorstand, diskutieren und organisieren unsere gemeinsamen Aufgaben.

Entlastung des Vorstands Mit der Aufstockung der GL kann der Vorstand entlastet werden, was ihm vermehrt Raum für inhaltliche Diskussionen gibt. Die GL liefert ihm dazu die Entscheidungsgrundlagen. Für das Ressort Soziales waren dies zum Beispiel die statistischen Daten über die BewohnerInnen von KraftWerk1. Im Bereich Hauswartung wurden die für die Reinigung pro Haus nötigen Stunden evaluiert, was die Grundlage für die Anpassungen der Arbeitspensen legte. Die Geschäftsleitung schreibt und redigiert die Texte für MieterInnenbriefe, führt bei den Vorstandssitzungen Protokoll, bereitet Informationsveranstaltungen vor und schafft der Vorstandsverantwortlichen für das Ressort Kommunikation auf diese Weise Raum für ihre konzeptionelle Arbeit. Im Bereich Bau und Unterhalt übernimmt das GL-Mitglied die Umsetzung der beschlossenen baulichen Anpassungen und grösserer Reparaturen.

Ressort Finanzen

Peter Nobs

Im vergangenen Jahr 2003 konnten wir zwei Mal mit einer erfreulichen Nachricht aufwarten: Die Mieten wurden per 1. Januar 2003 um 5 % und per 1. Juni 2003 um weitere 6 % gesenkt.

Kostenmiete KraftWerk1 berechnet die Mieten aufgrund der effektiv anfallenden Kosten. Der Richtsatz der ZKB für variable Hypotheken – ein kleiner Teil unserer fremden Mittel ist als variable Hypothek abgeschlossen – fiel per 1. März 2003 von 3.75 % auf 3.5 % und per 1. Juni 2003 um ein weiteres Viertel Prozent auf 3.25 %. Als Folge des tieferen Richtsatzes sanken auch die Zinssätze anderer, für KraftWerk1 wichtiger Hypothekenarten sowie jene für die Verzinsung unseres Eigenkapitals. Der Kapitalaufwand war 2003 damit erheblich geringer als 2002. Auf der anderen Seite stieg der betriebliche

Aufwand, weshalb im Budget die entsprechenden Anpassungen vorgenommen wurden. Unter dem Strich jedoch sank der Gesamtaufwand, so dass wir die Mieten nach unten anpassen konnten.

Neben dem Kapitalaufwand muss die Kostenmiete zur Hauptsache die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und bauliche Massnahmen, den Verwaltungsaufwand, die Verzinsung der Anteilscheine und die Äufnung der Fonds decken.

Die Kosten Die Ansprüche unserer Genossenschaft haben ihren Preis, den wir bezahlen wollen: KraftWerk1 steht nicht nur für günstiges und umweltverträgliches Wohnen und Arbeiten, sondern stellt an Vorstand und Verwaltung auch hohe Ansprüche bezüglich Einbezug und Mitsprache. Was in den Statuten und der Charta festgelegt wurde, wird im KraftWerk1 täglich konkretisiert. Die Aufgaben von Vorstand und Geschäftsleitung gehen über die Verwaltungsaufgaben in konventionelleren Genossenschaften hinaus. Dies macht sich in den Verwaltungskosten bemerkbar.

Als Folge des Älterwerdens der Gebäude steigt der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen jährlich an. Andere Aufwendungen wie beispielsweise Versicherungen und Gebühren für Kabel-Fernsehen verändern sich nur geringfügig.

Finanzplanung Rechtzeitig machten wir uns an das Budget und die Liquiditätsplanung für das Jahr 2004. Im Budget galt es zu berücksichtigen, dass im Januar 2004 eine Hypothek neu zu ordnen sein würde und dass wir über reichliche flüssige Mittel verfügen. Wir werden die neue Hypothek mit einer wesentlich tieferen Darlehenssumme abschliessen. Das Budget wird während des ganzen Jahres mit den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben verglichen und allenfalls den neuen Gegebenheiten angepasst. Natürlich verfolgen wir auch die Entwicklung der Hypozinsen und loten andere Finanzierungsmöglichkeiten aus.

26

Am früher getroffenen Entscheid, Einlagen in den Amortisationsfonds schon jetzt vorzunehmen, halten wir fest. (Das städtische Rechnungsreglement schreibt dafür erst das elfte Jahr vor.) Damit schaffen wir eine gesunde finanzielle Basis für künftige grössere Sanierungen oder ausserordentliche Wertberichtigungen.

Depositenkasse Die erwähnten reichlich vorhandenen flüssigen Mittel haben wir zum Teil der beliebten und attraktiven Depositenkasse von KraftWerk1 zu verdanken. Die eingelegten Gelder sind gegenüber dem Jahr 2002 um rund Fr. 380'000.– höher, was einer Steigerung von rund 36% entspricht. In der Depositenkasse befanden sich Ende 2003 rund 1.4 Mio. Franken.

Damit erfüllt sich für die Genossenschaft der Sinn der Depositenkasse: die teilweise

Ablösung von teureren Hypotheken durch die Gelder der Depositenkasse. Für die EinlegerInnen liegt die Attraktivität der Depositenkasse beim Zins. Die EinlegerInnen erhalten mehr Zins als auf einem Sparheft.

Ausblick auf das Jahr 2004 Der Zinssatz für variable Hypotheken beträgt seit dem 1. Juni 2003 3.25%. Wir rechnen nicht damit, dass er weiter nachgeben wird, setzen aber auch ein Fragezeichen hinter die Prognosen, dass er noch im Jahr 2004 ansteigen wird. Einen leichten Anstieg der Zinssätze wird unsere Genossenschaft ohne Mietzinserhöhungen verkraften können. Bei der rollenden Budgetierung werden wir vor allem die Entwicklung des Diskussionsprozesses um KraftWerk2 und den Verlauf des Rekurses gegen den Gestaltungsplan Stadion Zürich im Auge behalten.



Jahresrechnung 2003

Bilanz – Aktiven

	31.12.2003	Vorjahr
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	790'313	211'587
Forderungen		
Mieter-Debitoren	10'908	10'621
Diverse Forderungen	26'193	99'477
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	110'853	137'514
	147'954	247'612
Aktive Rechnungsabgrenzung	266'328	388'946
	1'204'595	848'145
Anlagevermögen		
Immobilien		
Haus A / Hardturmstrasse 269	26'830'000	26'830'000
Haus B3 / Hardturmstrasse 263-267	7'820'000	7'820'000
Haus B1 / Hardturmstrasse 261	7'230'000	7'230'000
Restaurant / Hardturmstrasse 261	640'000	640'000
Tiefgarage	2'480'000	2'480'000
Total Anlagekosten (inkl. Land)	45'000'000	45'000'000
./. Amortisationsfonds	-1'119'000	-600'000
	43'881'000	44'400'000
Büromobiliar, EDV, Einrichtungen	50'606	43'983
Finanzanlagen		
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	152'000	119'000
Darlehen	91'412	133'621
Beteiligungen	1'000	1'000
	244'412	253'621
	44'176'018	44'697'604
Total Aktiven	45'380'613	45'545'749



Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

Die hohen **flüssigen Mittel** ermöglichen uns, im Jahr 2004 eine neu zu ordnende Hypothek tiefer abzuschliessen.

Der Posten **aktive Rechnungsabgrenzung** hat gegenüber dem Vorjahr abgenommen: die im Jahr 2002 bezahlten Prämien für Liborhypotheken verteilen wir auf deren gesamte Laufzeit.

Die **Darlehen** sind im Rahmen der Verträge amortisiert worden.

Bilanz – Passiven

	31.12.2003	Vorjahr
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kreditoren	55'456	59'324
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	133'910	136'053
Vorauszahlungen Mieten	168'740	159'094
Depositenkasse	1'440'119	1'053'545
<hr/>		
Langfristige Verbindlichkeiten		
Darlehen	2'450'000	2'750'000
Hypotheken	36'042'500	36'398'500
	38'492'500	39'148'500
<hr/>		
Rückstellungen	130'933	114'963
Erneuerungsfonds	472'000	236'000
Passive Rechnungsabgrenzung	206'484	236'735
	41'100'142	41'144'214
<hr/>		
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	4'148'967	4'255'020
Gesetzliche Reserven	13'000	6'000
<hr/>		
Bilanzgewinn		
Vortrag per 01.01.	11'059	4'400
Jahresgewinn	107'445	136'115
	118'504	140'515
	4'280'471	4'401'535
<hr/>		
Total Passiven	45'380'613	45'545'749

**Bemerkungen zu einzelnen Positionen:**

Bei den **Hypotheken** und **Darlehen** wurden Fr. 100'000.– mehr amortisiert als vertraglich vorgesehen.

Die Einlage in den **Erneuerungsfonds** betrug wiederum 0.75 % der Gebäudeversicherungssumme.

Die Abnahme des **Genossenschaftskapitals** ist in erster Linie auf im 2003 bewilligte Reduktionen des Anteilscheinkapitals zurückzuführen.

Erfolgsrechnung

	2003	Vorjahr
	CHF	CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	2'456'484	2'665'105
Diverse Erträge	47'504	42'739
ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	48'513	52'190
Finanzertrag	6'566	12'956
	2'559'067	2'772'990
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	1'080'479	1'358'441
Darlehenszinsen	83'857	112'885
Verzinsung Depositenkasse	31'613	25'353
Bankzinsen / -spesen	2'160	4'497
	1'198'109	1'501'176
Unterhalt und Reparaturen	114'812	62'839
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand	90'702	77'375
Entschädigung Vorstand & Kommissionen	59'960	73'338
Sozialversicherungsaufwand	27'904	19'388
Diverser Aufwand	136'735	117'901
Ausserordentlicher Aufwand	5'994	5'247
	321'295	293'249
Abschreibungen	6'839	26'942
Einlage in Amortisationsfonds	519'000	470'000
Einlage in Erneuerungsfonds	236'000	236'000
Steueraufwand	55'567	46'669
Jahresergebnis	107'445	136'115



Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

Die **Mietzinseinnahmen** verringerten sich durch die Mietzinssenkungen per 1.1.03 von 5 % und per 1.6.03 von 6 %. Die Mietzinsausfälle belaufen sich auf rund Fr. 9'000.– und sind auf nicht vermietbare Parkplätze und auf Leerstände bei Wechseln von Mietverhältnissen zurückzuführen.

Der **Finanzaufwand** ist um rund 20 % gesunken. Der durchschnittliche Jahreszins für die Hypotheken lag bei 3 %.

Unterhalt und Reparaturen: Es wurden verschiedene bauliche Nachbesserungen getätigt, die Kosten dafür belaufen sich auf rund Fr. 43'000.–. Die Unterhaltskosten liegen im budgetierten Rahmen.

Mit der Verlagerung operativer Geschäfte vom Vorstand zur Geschäftsleitung stieg der **Personalaufwand**. Dem gegenüber ist die **Vorstandsentschädigung** gesunken.

Im Posten **diverser Aufwand** sind Versicherungen, Kosten für externe Beratungen, Büroaufwendungen, Versände, Kommunikation und Infrastrukturaufwendungen und die Kosten für die Rekurse in Zusammenhang mit dem Neubau des Hardturmstadions gebucht.

Anhang

	31.12.2003	Vorjahr
	CHF	CHF
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter		
in diversen gewerblichen Mietverträgen		
Übernahmeverpflichtungen für Kosten		
Innenausbau geregelt	p.m.	p.m.
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Liegenschaften	43'881'000	44'400'000
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschafts- genossenschaft	152'000	119'000
Brandversicherungswert Liegenschaften	31'500'000	31'500'000
Wohnungsbestand		
Liegenschaft A/B3	93 Objekte	93 Objekte
Liegenschaft B1	12 Gewerberäume	12 Gewerberäume

Weitere Angaben sind gemäss Statuten Art. 20 Abs. 2 nicht erforderlich.

Antrag Verwendung Bilanzgewinn

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2003	Vorjahr
	CHF	CHF
Vortrag 01.01.	11'059	4'400
Jahresgewinn	107'445	136'115
Bilanzgewinn 31.12.	118'504	140'515
Einlage in die allgemeine Reserve	5'300	7'000
Verzinsung Anteilscheinkapital	100'900	122'455
(1.1.-28.2.: 2.75%/1.3.-31.5.:2.5%/1.6.-31.12.:2.25%)		
Vortrag auf neue Rechnung	12'304	11'059

Mit dem ausgewiesenen Gewinn ist die Verzinsung des Anteilscheinkapitals gewährleistet.
Die Jahresversammlung der Genossenschaft muss dem Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes zustimmen.

Bericht der Kontrollstelle

An die Generalversammlung der

Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1, 8005 Zürich

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 für das am 31. Dezember 2003 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung sowie der Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 2. April 2004

BDO Visura



André Burkart
leitender Revisor
dipl. Wirtschaftsprüfer



i.V. Sandra Thür
Betriebsökonomin HWV

Beilagen

Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Die Menschen hinter KraftWerk1

Vorstand

Daniel Gugolz, Jurist (Vertreter der Stadt Zürich)

Kathrin Lüssi, Unternehmensberaterin (Ressort Kommunikation)

Peter Nobs, Lehrer/Kaufmann (Ressort Finanzen)

Sibylle Schuppli, Klarinetistin/Musiklehrerin (Ressort Soziales)

Rita Zürcher, Hochbautechnikerin (Ressort Bau)

Beisitzende: **Tania Schellenberg**, Umweltnaturwissenschaftlerin (Ressort Ökologie)

Geschäftsleitung

Ruth Buchholz (Verwaltung/Buchhaltung),

Mario Florin (Kommunikation)

Dominique Marchand (Bau)

Hausdienst/Reinigung

Lahcen Asfour

MieterInnen

KraftWerk1, das sind 184 Erwachsene, 9 Jugendliche und 45 Kinder, die an der Hardturmstrasse 263-269 leben, sowie rund 90 Personen, die im Geschäftshaus an der Hardturmstrasse 261 und in Ateliers in den Wohnhäusern arbeiten. Im Haus Förrlibuckstrasse 224-226, das Teil der Siedlung ist, aber der Stiftung PWG gehört, wohnen rund 40 Menschen.

36

Kommissionen/Arbeitsgruppen

Zur Zeit gestalten 13 Kommissionen und Arbeitsgruppen das Leben im KraftWerk1 mit.

Mitglieder der Genossenschaft

Am 31.12.03 zählte die Genossenschaft 319 Mitglieder.

Revisionsstelle

BDO Visura

Solidaritätskommission

Stefan Hofstetter

Thomas Mussmann

Elisabeth Wandeler-Deck

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, Kantonsrätin SP, Stiftungsrätin PWG

Monika Stocker, Stadträtin (Sozialdepartement)

Impressum

Herausgeber: Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

Redaktion: Mario Florin, Kathrin Lüssi, Bü Büsser

Gestaltung: Marc Droz

Fotografien:

Katrin Simonett, Umschlag und Seiten 29-30

Matthias Hofer, Seiten 5-9

Sabine Hünervadel, Seite 27



KraftWerk1 Bau- und Wohngenossenschaft
Geschäftsstelle, Hardturmstrasse 269, 8005 Zürich
01 440 29 81 Telefon
01 440 29 82 Fax
info@kraftwerk1.ch, www.kraftwerk1.ch

Öffnungszeiten

Dienstag 9 bis 13 Uhr und Freitag 14.30 bis 18 Uhr