
Jahresbericht 2021

Bau- und Wohngenossenschaft
Kraftwerk1



Draussen

Titelbild: Gartenworkshop, Zwicky Süd, Oktober 2021
Seite 02: Kürbisernte, Heizenholz, Oktober 2021
Seite 05: Gemüsehügel wässern, Zwicky Süd, Oktober 2021
Seite 14: Mähen mit der Sense, Heizenholz, Oktober 2021
Seite 15: Aktionstag, Hardturm, Oktober 2021
Seite 18: Gartenworkshop, Zwicky Süd, Oktober 2021
Seite 23: Wässern auf der Dachterrasse, Hardturm, Juli 2021
Seite 24: Aktionstag, Heizenholz, März 2021

Jahresbericht 2021

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Inhalt

Begrüssung – Blick ins Grüne	03
Gastartikel – Einmal Pionierin, immer Pionierin	04
Bericht aus den Siedlungen	06
Bericht der SoliKomm	12
Augenblicke 2021	16
Bericht aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle	19
Jahresrechnung	25
Zahlen und Namen	32
Impressum	33



Blick ins Grüne

Was Aussenräume in dicht besiedelten, urbanen Gebieten alles leisten müssen, hat spätestens die Pandemie verdeutlicht: Sie sollen Erholungsräume bieten, Treffpunkt für die Bewohnenden sein, Nährboden für Pflanzen sowie Lebensraum für Tiere gewähren, die Biodiversität fördern.

Wir widmen den vorliegenden Jahresbericht deshalb diesen wichtigen grünen Räumen und geben Einblick ins Geschehen «draussen».

Was beim Bau der ersten Siedlung Hardturm eher eine Verlegenheitslösung war, ist heute ein Selbstverständnis von Kraftwerk1: Wir bauen die Aussenräume – wie auch Gemeinschaftsräume – bewusst nicht ganz fertig. Wir laden Bewohner:innen damit ein, sich die Räume anzueignen, sie in Selbstorganisation und nach ihren eigenen Bedürfnissen zu gestalten und zu nutzen.

So haben sich über die Jahre drei sehr unterschiedliche Aussenräume entwickelt. Von dieser Vielfalt zeugen die Bilder in diesem Jahresbericht sowie vom unermüdlichen Engagement unserer Bewohner:innen, die den wichtigen Kraftwerk1-Wert «ökologische Nachhaltigkeit» Saison für Saison mit ihren Händen und viel Herzblut in Taten umsetzen.

Diesen Bildern haben wir Assoziationen von Bewohnenden gegenübergestellt. Wir konnten dabei nicht widerstehen, das wohl pointierteste Statement einer Genossenschafterin, «don't fuck nature» – genäht auf ihre Jacke –, auf dem Titelbild dieses Jahresberichts zu zeigen. Denn der Grundgedanke der Aussage findet sich auch in unserer Charta, «Kraftwerk1 lebt nicht auf Kosten der Natur», und ist ein Selbstverständnis, an dem wir uns in unserer täglichen Arbeit orientieren.

Im Gastartikel berichtet die Autorin Sabine Wolf von ihren Eindrücken eines Besuchs der drei Grünräume und stellt fest: Lebenswerte Aussenräume gelingen, wenn Landschaftsarchitekt:innen, die für Unterhalt Zuständigen, die Verwaltung der Genossenschaft sowie die Bewohnenden gemeinsam an einem Strick ziehen.

Diesbezüglich wird sich in unserem Neubauprojekt Koch für unsere Genossenschaft die Möglichkeit bieten, neue Erfahrungen zu machen, was das Gestalten von qualitätsvollen, ökologisch wertvollen Siedlungsaussenräumen angeht. Denn die Bedeutung der Aussenräume ist in den letzten Jahren zusätzlich in den Fokus gerückt wegen des Klimawandels. Gut geplant, vermögen sie einen Beitrag zum angenehmen Mikroklima zu leisten. Kaum mehr vorstellbar, aber vor 20 Jahren, als die erste Kraftwerk1-Siedlung gebaut wurde, waren solche klimaökologischen Anforderungen noch kein Thema fürs Pflichtenheft. Wir freuen uns, diese Herausforderung anzunehmen und als Genossenschaft so wieder einen Schritt weiterzukommen.

Neu in diesem Bericht findet ihr auf Seite 16 und 17 einen Kraftwerk1-Jahresrückblick mit wichtigen Ereignissen, zusammengefasst auf einer Zeitachse. Wir wünschen euch eine bereichernde Lektüre!

Herzlich,
Vorstand und Geschäftsstelle Kraftwerk1

Einmal Pionierin, immer Pionierin

Sabine Wolf, Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin BSLA

Eine gesamtheitliche, nachhaltige, partizipative und für einen spezifischen Ort massgeschneiderte Projektentwicklung sowie ein ressourcenbewusster Betrieb bilden seit jeher die DNA von Kraftwerk1. Sichtbar wird diese DNA besonders im lebendigen Siedlungsleben mit den aktiven Arbeitsgruppen, und sie lässt sich in den Aussenräumen gut ablesen.

Der Hardturm, 2001 bezogen, ist mit Blick auf die Umgebung sicherlich am zurückhaltendsten. Die Pionierleistung liegt im Inneren! In der Organisation des Zusammenlebens, dem Wohnungsmix, den Grundrissen und Begegnungsflächen, die international zum Vorbild wurden – aber darum geht es hier nicht. Zentraler Begegnungsort ist die grosse, im Sommer üppig grüne Dachterrasse mit Gemeinschaftsraum und Küche. Die Gestaltung auf Strassenniveau war von Anfang an robust genug, um sich in der Zeit zu verändern und um angeeignet zu werden. Vor allem dank der aktiven Bewohner:innen gibt es hier heute zahlreiche Nischen, und mit Naschpflanzen, Obstbäumen und Blumenrabatten ist ein attraktiver Lebensraum entstanden. Weiterer Raum für Mensch und Natur kommt bald dazu: Mit der Umsetzung von «Ha! Hardturm auffrischen» verschwinden die Auto-Parkplätze im Hof.

Was heute aktueller nicht sein könnte, bewies die Siedlung Heizenholz schon 2012: Sowohl Gebäude wie auch Umgebung sind aus dem Bestand heraus entwickelt worden. Eingriffe fanden nur dort statt, wo sie einen Mehrwert brachten. Und so bettet sich die Siedlung harmonisch ein in die naturnahe Umgebung mit dem nahen Wald. Totholzhaufen, Hochstammobstbäume, Wildbienenflächen, Rankhilfen für Fassadengrün und auch der Siedlungskompost zeugen von erfolgreichen Projekten der Aussenraumgruppe und dem engagierten Wirken vieler Bewohnender.

Ähnlich romantisch ist Zwicky Süd (2016) sicherlich nicht. Beim näheren Betrachten zeigt sich jedoch gerade hier selbstbewusst der ganze Kanon klimasensibler Landschaftsarchitektur: minimierte Versiegelung, naturnahe Gestaltung zum Gewässerraum, Fassadenbegrünung, unterpflanzte Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Wohlwollend unterstützt die Architektur mit Laubengängen und der Dachterrasse die Alltagsbegegnungen der Bewohner:innen, Urban-Gardening-Kisten laden zum Gärtnern ein, und der «Gemüsehügel» steht exemplarisch für das selbstorganisierte Aneignen der Aussenräume.

Die geplante Siedlung Koch wird sich als konsequente Weiterentwicklung erweisen mit intensiv begrünter Dachterrasse, Vertikalbegrünung in den Lichthöfen und aktivem Regenwassermanagement. Die Umgebung integriert ausserdem wiederverwendete Bauteile, ist weitgehend unversiegelt, naturnah und biodivers gestaltet. Zurück zur DNA: Die Aussenräume sind nicht zufällig entstanden. Dahinter stehen aktive Bewohner:innen, kompetente Fachpersonen im Unterhalt, renommierte Büros für Landschaftsarchitektur und mit Kraftwerk1 eine Bauträgerin mit hohen Anforderungen und ebensolchen Kompetenzen als Bestellerin.



Bericht aus den Siedlungen

Stellvertretend für den «Bericht aus den Siedlungen» stellen wir hier Assoziationen von Bewohner:innen, die sich im Aussenraum engagieren, den jeweiligen Bildern aus den Siedlungen gegenüber.

Siedlung Zwicky Süd

Ein Trampolin wär toll!

Die Klematis in die rechten Bahnen lenken

Wenn nur der Kies nicht wäre

Wo ist der Fussballplatz?

Zwicky-Beach

Der Blick von der Dachterrasse, versöhnend, beruhigend, inspirierend!

Am Sommerfest bis Mitternacht aufbleiben

Dont't fuck nature

Aus **Hochbeeten** Zucchetti ernten

Auberginen, Bohnen, Kürbis: frisch vom Gemüsehügel

Freude, Begegnung und Teilen

Leider ein grosser **Parkplatz**

Kleinod Patio: zwischen den Betonwänden und mittendrin ein Quittenbaum

Räuber und Bullen spielen

Die Wiesen nicht zu früh und zu oft mähen, damit das Gekrabbel Platz hat

Die Fassadenbegrünung wächst endlich!

Sich abkühlen am **Chriesbach**

Den **Lebensraum** mitgestalten

Mit den Kindern das Gemüse giessen

Gemüsehügel, ein Begegnungsort!

Totholz fürs «**Château Chäfer**» sammeln

Mit den **Händen** arbeiten **Gartenworkshop**

Frische Knospen entdecken

Die Dahlien jeden Winter reinnehmen

Die Glyzinie aufpäppeln, damit sie oben wächst

Wassermelonen essen, wenn's heiss ist





Siedlung Heizenholz

Snowboarden
hinterm Haus

Überschüssige
Energie loswerden

Den **Kreislauf** der
Pflanzen beobachten

Den **Kompost**

Action am Aktionstag umgraben

Mit der **Sense** mähen

Extensives Bewirtschaften der

Köstliches aus meinem
eigenen
Gemüsebeet

**Asthaufen und
Holzbeigen**
für mehr Biodiversität

Vielfältig und strukturiert

Die fetten Teile der
Wiese mit Wildstauden
ausmagern

Die Erdhummel
auf der Ochsenzunge
beobachten

Heu fürs Pony vom nahen Hof

Insekten leben lassen dank Sense-Schnitt

Pfefferminz und Arnika aus der
Kräuterspirale pflücken

Herbstzeit ist Erntezeit

In den Blüten des

Kirschaums sitzen und dem

BSSSSSSSSSS

der Bienen lauschen

Wenn ich im
Garten was mache,
kommen im Frühling
oder Sommer Früchte –
das finde ich spannend

Mehr Farbe und
Biodiversität dank
612 Wildstauden

Kürbisse
beim Ex-Hasenstall

Das **Grillenzirpen** hören und
sich wie auf einer Alpweiese fühlen

Magerwiese

Mit **Mulchen** den Boden aufwerten

Im Winter ausm
Homeoffice die Amseln,
Grünspechte, Meisen und
Rotbrüstchen beobachten

Erdnistende **Wildbienen**
willkommen heissen

Auf die **selbstgebaute**
Mauer und den Weg beim
Erdbeerbeet stolz sein

Mit der **Kamera** die
Zeit vergessen

Sich auch am verwurmtten
Apfel erfreuen

Im **Liegestuhl** liegen und Kaffeepause
vom Homeoffice machen

Wiese erst im Juni mähen macht
das **Versamen** einfach

Auf einen **Mauersegler** hoffen

Siedlung Hardturm

Gold wert!

Diverser Lebensraum, wo
sich die Natur entfalten kann

Mit **liebervoller
Zuwendung** blühen
die Blumen noch schöner

Wenn nur alle Motorfahrzeuge
aus dem Hof verschwänden

Eigene Kartoffeln
mit den Händen ausgraben

Neuangesiedeltes leben lassen

Baumschnittworkshop

Den **Boden aufwerten**
durch nachhaltige
Bewirtschaftung und Zuwendung

Mit dem
Kontiki-Ofen
Pflanzkohle erzeugen.
Damit CO₂ binden
und den Boden nähren

hoher Nutzungsdruck

Im Vorbeiweg
gärtnern.
Lolo mäht gezielt,
partiell, sorgfältig

Nahrung für die Sinne

Wie ein kleiner **Mini-Biohof**

Ein Bächlein, das wär's

Mehrfähriger Kompost

**Bisschen Landfeeling
in der Stadt**

Den Neophyten den
Garaus machen

Nichts kommt weg.
Den Grünschnitt zurück
in den Boden führen

Neu spriessende
Blumen mit
grosser Freude
begrüssen

Totholzhaufen

Was nicht stört, nützt!

Mit **Blumen** den Menschen
Freude bereiten

Jäten am
Aktionstag
In den
Samentütchen
kramen

Korbweise **Maulbeeren**
verwerten

Schnüffelnd durch
den Aussenraum wandeln,
um **die besten**
Kräuter
fürs Kaninchen
zu finden

Alles bleibt auf dem **Areal**



Bericht der SoliKomm

Karin Bosshard, Jasmina Skelic, Simon Vuilleumier

Trotz der Corona-Situation verzeichnete die SoliKomm im Jahr 2021 mit 6 Erstgesuchen für Mietzinsreduktionen und 5 Erstgesuchen für Anteilkapitalermässigungen keine signifikante Zunahme der Anträge im Vergleich zu anderen Jahren. Nach der jährlichen Überprüfung im April waren 7 Haushalte nicht mehr auf Mietzinsreduktionen angewiesen. Grund dafür war unter anderem die generelle Mietzinssenkung aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes.

Mietzinsfonds: Mietzinsreduktionen

Im Jahr 2021 konnten in der Siedlung Zwicky Süd 20 (im Vorjahr 16) und in der Siedlung Hardturm 6 (im Vorjahr 4) Haushalte von einer Mietzinsermässigung profitieren. In der Siedlung Heizenholz blieb die Anzahl Haushalte mit 3 bewilligten Mietzinsermässigungen unverändert.

Im Mietzinsfonds aller Siedlungen waren am 01.01.2021 insgesamt 240 404 Franken. Im Verlauf des Jahres wurden Mietzinssenkungen in der Höhe von insgesamt 54 580 Franken (im Vorjahr 53 206 Franken) gesprochen. Durch Einlagen aus den Spiritbeiträgen in der Höhe von 96 383 Franken (im Vorjahr 96 171 Franken), stieg der Betrag im Fonds um 41 803 Franken an. Einnahmen aus Spenden und Rückbuchungen blieben aus (im Vorjahr 1500 respektive 400 Franken). Per Ende des Berichtsjahres sind somit 282 207 Franken im gesamten Mietzinsfonds.

Anmerkung des Vorstandes

Der Mietzinsfonds ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Diese Zunahme könnte bedeuten, dass immer weniger Menschen auf gesenkte Mietzinse angewiesen sind als ursprünglich angenommen; eine erfreuliche Entwicklung. Der Vorstand hat dieses Jahr zusammen mit der Geschäftsstelle und dem Kraftwerk1-Rat einen partizipativen Prozess angedacht, in dem der Umgang mit dem Überschuss festgelegt werden soll sowie über die Höhe der künftigen Spiritbeiträge diskutiert wird.

Kapitalfonds: Anteilscheineremässigungen

Während des Berichtsjahres konnten in der Siedlung Hardturm 7 (im Vorjahr 8) Haushalte von einer Anteilscheineremässigung profitieren. In der Siedlung Zwicky Süd sank die Anzahl bewilligter Gesuche von 42 (Jahr 2020) auf 40. In der Siedlung Heizenholz wurden mit 2 Gesuchen gleich viele bewilligt wie im Vorjahr.

Insgesamt wurden in der Siedlung Hardturm mit 198 500 Franken weniger Anteilscheineremässigungen gesprochen als im Vorjahr (224 500 Franken). In der Siedlung Heizenholz stieg der Reduktionsbetrag von 9000 Franken auf 20 500 Franken, und in der Siedlung Zwicky erhöhten sich die gesprochenen Anteilscheineremässigungen auf 981 500 Franken (Vorjahr 973 000 Franken).

In allen Kapitalfonds sind per Ende 2021 nach wie vor Mittel für weitere Reduktionen vorhanden. Allerdings verbleiben für die Siedlung Zwicky Süd von den vorgesehenen 1 000 000 Franken nur noch 18 500 Franken für weitere Senkungen. Hingegen stehen für die Siedlung Heizenholz von den im Fonds enthaltenen 180 000 Franken noch 159 500 Franken und von den 650 000 Franken für die Siedlung Hardturm noch 451 500 Franken für Reduktionen zur Verfügung.

Übersicht Fonds

Anteilkapitalfonds Siedlung Hardturm

CHF

Maximale Reduktionssumme	650 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2021	198 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2021	451 500

Anteilkapitalfonds Siedlung Heizenholz

Maximale Reduktionssumme	180 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2021	20 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2021	159 500

Anteilkapitalfonds Siedlung Zwicky Süd

Maximale Reduktionssumme	1 000 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2021	981 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2021	18 500

Mietzinsfonds der Siedlungen Hardturm, Heizenholz und Zwicky Süd

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2021	240 404
Einlagen aus Spiritbeiträgen 2021	96 383
Spenden	0
Rückbuchungen an den Mietzinsfonds 2021	0
	336 787
Entnahmen 2021	-54 580
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2021	282 207

Stichtag 31.12.2021

Mietzinsreduktionen: 6 Parteien in der Siedlung Hardturm, 3 Parteien in der Siedlung Heizenholz, 20 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.

Anteilkapitalermässigungen: 7 Parteien in der Siedlung Hardturm, 2 Parteien in der Siedlung Heizenholz und 40 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.





Augenblicke 2021



Kreativworkshop Heizenholz: Gross und Klein arbeiten auf eine gemeinsame Ausstellung hin.

22. April: Stadtrat gibt grünes Licht für den Gestaltungsplan Koch-Areal.



Inspiration und Austausch: Kraftwerk1 zu Besuch im Zollhaus.

11. Juni: Generalversammlung. 98 Prozent sagen Ja zum Ausführungskredit Koch über 82,5 Millionen Franken.

März

April

Mai

Juni

Juli

Riss-Sanierung in der Siedlung Zwicky Süd. Unschön: Viele unserer Bewohnenden mussten für einen Monat in Ersatzwohnungen ziehen.



Kurzfilm: Das Kochprojekt, erklärt in drei Minuten. Begleitend zur Medienkonferenz, als Info fürs Quartier.



Zusammentreffen von Vorstand und Geschäftsstelle: Moderiert nach den soziokratischen Regeln der Konsent-Entscheidung.





Zwicky-Sommerfest: Trotz Regen und Kälte deftige Caipis und ausgelassene Tänze.



Zwei Mitwirkungsworkshops fürs Kochprojekt: WohnenPlus und Rohbau-/Atelierwohnen.



Vernetzungsanlass in der künftigen Nachbarschaft: Blick hinter die Zirkus-Chnopf-Kulissen.

August

September

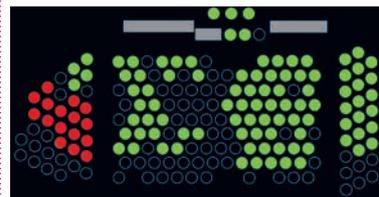
Oktober

November

Dezember



20 Jahre Hardturm: Mit kleinen Veranstaltungen und Ausstellungen feiert die Gründungssiedlung Hardturm ihr 20-jähriges Bestehen. Gratulation!



Überwältigendes Ja zum Gestaltungsplan Koch-Areal im Gemeinderat.

Temporäre Street-Soccer-Anlage Zwicky: tolle Zusammenarbeit des Quartiervereins mit der lokalen Jugendarbeit. Endlich ungestört tschutten!



«Ha! Hardturm auffrischen»: Umgestaltung von Gemeinschaftsflächen und Aussenraum: Baueingabe eingereicht.





Bericht aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle

Generalversammlung

Pandemiebedingt konnte leider auch die Generalversammlung 2021 nicht physisch stattfinden. Das war dieses Jahr besonders bedauerlich, weil ein wichtiger Entscheid im Kochprojekt anstand: die Abstimmung über den Ausführungskredit von 82,5 Millionen Franken. Damit sich unsere Mitglieder trotzdem gut informieren konnten, haben wir ein Leporello verschickt und für vertiefte Informationen eine filmische Powerpoint-Präsentation erstellt. Fragen haben wir für alle einsehbar auf der Online-Plattform Padlet beantwortet.

Rund ein Viertel der 2000 Genossenschaftler:innen haben uns das Stimmcouvert retourniert, mit einem erfreulichen Resultat: 98 Prozent stimmten Ja zum Ausführungskredit Koch. Diese grosse Zustimmung bestärkte uns in unserer Motivation, weiterhin mit grossem Elan die vierte Kraftwerk1-Siedlung «Koch» weiterzuentwickeln, und wir interpretieren diese positive Rückmeldung auch als Vertrauensvotum, über das wir uns sehr freuen.

Als weiteres Traktandum standen Wiederwahlen an: Ivo Hasler, Philipp Klaus und Ariane Meier sind für den Vorstand sowie Simon Vuilleumier für die SoliKomm für weitere 2 Jahre bestätigt worden; und auch die BDO-Revisionsstelle wird weiter für uns tätig sein. Alle weiteren Sachgeschäfte wurden ebenfalls grossmehrheitlich angenommen.

Rahel Nüssli ist nach 7 Jahren im Vorstand zurückgetreten. Wir bedauern, dass sie ihren Pragmatismus nicht mehr für Kraftwerk1 einbringt, und danken ihr für ihre Arbeit. Die Vorstandsarbeit wird nun wieder mit sieben Mitgliedern weitergeführt – für kurze Zeit bestand das Gremium aus acht Personen. Rahel Nüssli war Ressortverantwortliche Kommunikation, Philipp Klaus hat das Ressort in der Folge übernommen. Die Vorstandskoordination ging an Erika Haltiner über; das Präsidium teilen sich Philipp Klaus und Dimphe Slooters. Die übrigen Ressorts bleiben wie bisher, eine Übersicht gibt's auf Seite 32.

Kochprojekt

Das Kochprojekt ist weiterhin taktangebend in unserem Alltag. Sämtliche Involvierte arbeiten mit Freude und grossem Engagement daran, und 2021 haben wir dabei mehrere Meilensteine erreicht:

Im Frühling hat der Stadtrat grünes Licht für den Gestaltungsplan gegeben, die Stadt hat dazu die Medien informiert. Begleitend haben wir Bauträgerinnen Kurzfilme erstellt, um unsere künftigen Nachbar:innen sowie Interessierte erneut über unsere Vorhaben zu informieren. Ein Zusammenkommen vor Ort war pandemiebedingt leider nicht möglich. Mit der kontinuierlichen Information auch im Quartier möchten wir schon heute eine gute Grundlage für die künftige Nachbarschaft schaffen.

Nach der Annahme des Ausführungskredits an der GV ging's im Dezember nochmals auf politischer Ebene einen grossen Schritt weiter: Auch der Gemeinderat hat dem Gestaltungsplan und den dazugehörigen Geschäften grünes Licht gegeben. Sämtliche Mitte- und Linksfraktionen haben allen Geschäften unisono zugestimmt, auch die FDP, die von Enthaltung zu Zustimmung umschwenkte. Nur von rechts gab es Kritik. Gebannt haben die Geschäftsstelle und die Baukommission die entsprechende Gemeinderatsversammlung live online verfolgt und sich besonders über Voten gefreut wie: «als gutes Beispiel und Leuchtturm für weitere Planungen», «ein städtebaulicher Gewinn» «ein <cooler> Ort, einer der ausstrahlt, einer der Lebensqualität bringt», «Das künftige Koch-Quartier hat das Potenzial, ein neues Quartierzentrum zu werden, verantwortlich dafür sind innovative Bauträgerinnen und eine innovative Zusammenarbeit.»

Workshops mit vielen Inputs

Unsere Planer:innen haben über die Sommermonate eine verfahrenstechnisch bedingte Planungspause machen müssen. Die Geschäftsstelle hat diese Zeit genutzt, um Themen wie Rohbau-/Atelierwohnen und WohnenPlus (Wohnen im Alter mit Zusatzleistungen) weiter zu vertiefen. Dazu fanden zwei Workshops statt. Dabei standen Genossenschaftler:innen, Vertreter:innen der Geschäftsstelle, Baukommission und Projektleitung in direktem

Austausch. Die Erkenntnisse, Einschätzungen und Anregungen der Teilnehmenden waren für die Baukommission wichtige Leitplanken für weitere Entscheidungen. So hat sich im Alterswohnen die Idee gefestigt, die Möglichkeit von Pflegewohnungen näher zu prüfen. Oder im Rohbauwohnen hat sich beispielsweise gezeigt, dass wir weiter darüber diskutieren müssen, wie die Belegungsvorschriften fair gestaltet werden können.

Vernetzung im Quartier gestartet

2021 hat die Geschäftsstelle zusammen mit der Begleitgruppe «Koch-Parti» einen ersten Schritt gemacht, sich mit der Nachbarschaft im künftigen Koch-Quartier zu vernetzen. Dazu haben wir die Veranstaltungsreihe «Bauküche» lanciert. In losen Abständen, an unterschiedlichen Anlässen, stellen wir soziale, kulturelle und ökologische Themen zur Diskussion, zusammen mit Akteur:innen und Interessierten aus dem Quartier. Das erste Vorhaben war ein Blick hinter die Kulissen von Zirkus Chnopf und Zirkusquartier. Es war sehr spannend, Zirkusluft zu schnuppern und zu erfahren, wie die Zirkushalle in unserer Siedlung Koch dereinst aussehen wird.

Baukommission mit neuen Mitgliedern

Unsere Baukommission setzen wir je nach Phase neu zusammen. Dazugekommen sind für den Bereich «Soziales» Mirjam Schuler Bayoumi und für «Nachhaltigkeit & Innovation» Georg Schulte, beides Fachleute in ihrem Gebiet. Die Zusammenarbeit in der neuen Konstellation ist bereichernd.

Wie weiter

Über die Wintermonate waren die Involvierten damit beschäftigt, das Bauprojekt zu einem bewilligungsfähigen Projekt weiterzuentwickeln. Das heisst, es wurden letzte räumliche Anpassungen, Konkretisierungen und betriebliche Abläufe eingeplant. Die Baueingabe erfolgt am 1. April 2022.

Riss-Sanierung im Zwicky Süd

In der Siedlung Zwicky Süd beschäftigen uns und die Mietenden intensive Sanierungsarbeiten: Aufgrund fehlerhafter Planung und Umsetzung kam es zu erhöhten Verformungen und somit zu Rissbildungen in den Wänden. Diese haben zwar auf die statische Sicherheit des Bauwerks keine Auswirkung, müssen jedoch trotzdem zeitnah saniert werden, weil allfällige Folgeschäden später nicht mehr unter den Garantieleistungen laufen würden. Diese Situation hat verständlicherweise zu grossem Unmut geführt, was wir sehr bedauern. Die Geschäftsstelle hat die Abwicklung und Kommunikation anfangs zu wenig eng begleitet, was im Nachgang zu vielen Gesprächen und zur Einberufung eines «runden Tisches» geführt hat. Wir hoffen, dass die Sanierungsarbeiten im Jahr 2022 gut ablaufen und dass unsere Mietenden bald vom Baulärm verschont bleiben und wortwörtlich wieder etwas Ruhe einkehren kann.

Jubiläum und «Ha! Hardturm auffrischen»

20 Jahre sind es her, seit das erste Kraftwerk1-Projekt, die Siedlung Hardturm, bezogen wurde. Die Finanzierung war äusserst anspruchsvoll und somit das Baubudget limitiert. Zudem musste das Vorhaben in einen bestehenden Gestaltungsplan «eingepasst» werden, und es waren kaum Erfahrungen vorhanden beim Entwickeln eines solchen Pionierbaus. So konnte niemand im Voraus abschätzen, welche Gemeinschaftsflächen im späteren Alltag wie geeignet würden. Es mussten pragmatische Wege gegangen werden, die künftigen Bewohner:innen gingen Kompromisse ein. Dieses «Nichtfertigbauen» und das selbstorganierte Aneignen von Gemeinschaftsflächen haben sich in der Folge zu einem Selbstverständnis von Kraftwerk1 entwickelt. Denn auch mit der mittlerweile grösseren Erfahrung wollen und können wir das Verhalten der künftigen Mietenden nicht voraussagen. So bauen wir auch heute die Gemeinschaftsflächen – draussen, wie drinnen – nicht fertig.

In den letzten Jahren haben sich die Hardturm-Bewohner:innen wieder intensiver mit den Nutzungen, mit ihren veränderten Bedürfnissen und mit ihren Ansprüchen an die Gemeinschaftsflächen und -räume auseinandergesetzt und das Projekt «Ha! Hardturm auffrischen» partizipativ lanciert. Es wird einiges «aufgefrischt», Räume werden getauscht, der Aussenraum wird umgestaltet und der Dachraum vergrössert sowie schalltechnisch verbessert. Die Baueingabe wurde im Dezember eingereicht. Das Projekt hat ein Volumen von rund 5 Millionen Franken. Im Spätsommer 2022 soll es mit den Umgestaltungsarbeiten losgehen. Die Bauarbeiten werden rund ein Jahr dauern.

Mehr Vernetzung zwischen den Siedlungen

In allen drei Siedlungen werden die Kraftwerk1-Werte wie Selbstorganisation gelebt. Und trotzdem unterscheiden sich die drei Standorte markant: in der Lage, der Grösse sowie der Entstehungsgeschichte. So gab es bisher nur wenige Verbindungen zwischen den Standorten, mit Ausnahme des siedlungsübergreifenden Kraftwerk1-Rats. 2021 haben Vorstand und Geschäftsstelle initiiert, dass sich Siedlungsgremien mehr austauschen, dass sie mehr übereinander erfahren und voneinander lernen können. Ein erstes Mal getroffen haben sich dieses Jahr die jeweiligen Vermietungsdelegierten. Schön, wenn es ihnen weitere Gremien gleichtun.

Wir erachten diese Begegnungen als wichtig und zukunftsgerichtet und erhoffen uns, damit eine Basis zu schaffen, um künftige wichtige Themen zu diskutieren. Gerade hinsichtlich der neuen Strategie und angesichts der Tatsache, dass wir bald vier Siedlungen sein werden, gibt es Grundsätzliches, womit wir uns auseinandersetzen müssen. Beispielsweise, ob es eine Kraftwerk1-übergreifende Mobilitätshaltung geben muss oder wie wir mit den unterschiedlichen Belegungsvorschriften umgehen werden.

2021 haben Mitarbeitende des Vorstands und der Geschäftsstelle zusammen mit dem Kraftwerk1-Rat bereits ein wichtiges Thema angestossen, die Verwendung des Überschusses aus dem Solifonds. Ein partizipativer Prozess ist angedacht, um das Thema in die Siedlungen zu bringen. Mehr zum Überschuss im Bericht der SoliKomm.

Vorstand erprobt soziokratische Sitzungskultur

Seit einigen Monaten erproben Kraftwerk1-Vorstandsmitglieder die soziokratische Sitzungskultur; sie fällen dabei sogenannte «Konsent-Entscheidungen»: Beschlüsse werden nur gefasst, wenn alle Anwesenden im «Kreis» den «Konsent» geben und keine «schwerwiegende Einwände» bestehen bleiben. Der Vorteil ist, dass alle anwesenden Personen gleichermaßen zu Wort kommen und die Konsent-Entscheidungen von allen mitgetragen werden. In Teams und Organisationen, die sich soziokratisch organisieren, zählt der Mensch als Ganzes, es gilt das Prinzip der Gleichwertigkeit. Teams oder «Kreise» bilden sich in Selbstorganisation, und Mitarbeitende aller «Stufen» begegnen einander auf Augenhöhe, verteilen Verantwortung sowie Aufgaben auf mehrere Schultern. Inwieweit die Kraftwerk1-Verwaltung, also Vorstand und Geschäftsstelle, die Soziokratie als Organisationsmodell weiterverfolgen wird, ist noch ungewiss, da wir mitten in einer «Kennenlernphase» stehen. Wir bekennen uns aber zur Bereitschaft, uns auch «kulturell» und in der Organisation weiterzuentwickeln. So, wie wir im Siedlungsbau mutig sind und Innovationen anstreben, wollen wir auch offen sein für Veränderungen im Innern.

Neue Strategie für Kraftwerk1: Vorstand hat Prozess angestossen

Die aktuelle Kraftwerk1-Strategie «So wollen wir handeln» wurde für die Jahre 2014 bis 2024 erstellt. Seit 2014 hat sich viel getan in unserer Genossenschaft, Kraftwerk1 ist vor allem sehr stark gewachsen, nicht nur, was die Anzahl Siedlungen angeht, sondern vor allem auch, was die Anzahl Mitglieder betrifft. Ein sinnvoller Zeitpunkt also, Dinge zu hinterfragen und genau hinzuschauen: Wo stehen wir als Genossenschaft, und welche Schwerpunkte wollen wir in den nächsten Jahren setzen? Der Vorstand hat den Strategieprozess im Herbst ins Rollen gebracht: Für dieses anspruchsvolle Unterfangen begleitet uns die nächsten beiden Jahre ein Kollektiv mit der nötigen Distanz und Aussen-sicht. Partizipative Elemente werden eine zentrale Rolle spielen, damit alle Involvierten die neue Strategie mitgestalten können. 2021 haben erste qualitative Interviews

stattgefunden. 2022 sind Genossenschafter:innen eingeladen, an einer Online-Umfrage teilzunehmen. Nach dieser «Bestandesaufnahme» folgt dann der zweite Teil, die Bedürfnisanalyse, und zum Schluss das Ausarbeiten einer Vision und der konkreten Strategie ab 2025.

Vorstandssitzungen «extra muros»

Der Vorstand hat eine weitere Sitzung «extra muros» durchgeführt, dieses Mal im August in der Siedlung Hardturm. Dieses Durchführungsformat wurde an der GV 2019 vorgeschlagen, und der Vorstand hat jede Siedlung einmal besucht. Die Anwesenheit der Vorstandsmitglieder wurde von den Bewohnenden jeweils sehr geschätzt, und der Vorstand hat entschieden, auch 2022 wieder jede Siedlung einmal zu besuchen.

Inspirieren und inspirieren lassen

Vorstand und Geschäftsstelle erhalten immer wieder Anfragen, unser Wissen und unsere Erfahrungen zu teilen. So war Kraftwerk1 ein weiteres Mal Teil einer spannenden Ausstellung an der Architekturbiennale in Venedig. Das Forschungsprojekt hat eine «Fibel» entwickelt mit acht «Bedingungen», die dem Gelingen des «nichtspekulativen und experimentellen Wohnungsbaus» zuträglich sind (cooperativeconditions.net).

Gerade im Ausland werden Genossenschaften wie Kraftwerk1 oft gefragt: «Wie macht ihr das?» So konnte auch unser Co-Präsident Philipp Klaus das Wirken unserer Genossenschaft in Österreich am «4. St. Pöltner Wohnbaudialog» interessierten Kreisen vorstellen.

Lokaler hat unsere Vorständin für Ökologie und Nachhaltigkeit, Ariane Meier, Inputs beigesteuert für einen Netto-Null-Spaziergang rund um unseren künftigen Standort in Altstetten/Albisrieden. Der Spaziergang war eine Veranstaltung im Rahmen der Ausstellung «Critical Care – Architektur für einen Planeten in der Krise» im Zentrum Architektur Zürich (ZAZ).

Andererseits durften auch wir uns inspirieren lassen. Gerne denken wir zurück an unsere beiden Besuche in der Kalkbreite, im neuen Zollhaus, wo wir die Hallenwohnungen besichtigen konnten sowie eine inforeiche Führung mit Fokus Guesthouse, Gewerberäume, Flexräume und Gemeinschaftsräume erhielten.

Stabiles Team auf der Geschäftsstelle

2021 war für die Geschäftsstelle erneut ein intensives Jahr und geprägt von häufiger Arbeit im Homeoffice. Trotzdem haben wir den positiven Teamspirit beibehalten und funktionieren auch «remote» gut miteinander. Wieder haben wir uns neue Formate ausgedacht, beispielsweise den Kurzfilm, mit dem wir im Frühling unsere Mitglieder und künftigen Nachbar:innen übers Kochprojekt informierten.

Erfreulich war, dass wir im Herbst drei Anlässe physisch durchführen konnten. Gerade für die Workshops fürs Kochprojekt war es sehr wertvoll, physisch zusammenzukommen und zu spüren, wie die Befindlichkeit der Teilnehmenden in Bezug auf diverse Themen war.

Per April 2022 zieht die Geschäftsstelle um; es ist eng geworden an der Heinrichstrasse. Wir bleiben im Kreis 5, allerdings geht es ein wenig stadtauswärts, ins Limmatwest. Wir freuen uns sehr auf die neuen Büros und die Nähe der Limmat.





Jahresrechnung 2021

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 ist finanziell solid unterwegs und blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die Siedlungen sind vollvermietet, und durch die nach wie vor sehr tiefen Zinsen blieb die Finanzierungssituation vorteilhaft.

Bilanz

Die Bilanzsumme der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 ist 2021 beinahe unverändert bei 137 Mio. Franken. Die aktivierten Investitionen in die Bauprojekte «Koch» und «Ha! Hardturm auffrischen» von rund 2 Mio. Franken würden die Bilanzsumme entsprechend erhöhen; gleichzeitig wird diese aber durch die gesetzlich geregelten Abschreibungen auf den Immobilien (Amortisationsfonds) um den fast gleichen Betrag wieder reduziert. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds konnten in diesem Jahr wieder im maximal möglichen Umfang getätigt werden.

Aktiven

Um die flüssigen Mittel vor Negativzinsen zu schützen, haben wir weitere Darlehen an Zürcher Genossenschaften gewähren können. Im Anlagevermögen werden bei den Finanzanlagen die entsprechenden Darlehen ausgewiesen. Die immobilien Sachanlagen haben wie eingangs beschrieben in der Gesamtheit kaum Veränderungen erfahren; im Anhang Pkt. 2.3 ist ersichtlich, dass die Einlage in den Amortisationsfonds von rund 2 Mio. Franken den gestiegenen Wert der aktivierten «Gebäude im Bau» entsprechend neutralisiert.

Passiven

Auch 2021 sind im Fremd- und Eigenkapital wieder keine signifikanten Veränderungen festzustellen. Es mussten keine neuen Hypotheken aufgenommen werden, da die Bauprojekte vorwiegend aus dem Cashflow bezahlt werden konnten. Wir konnten ein Startkapital aus der Gründungszeit zurückbezahlen, was den Zuwachs von rund 1 Mio. Franken aus den gesetzlich vorgesehenen Einlagen in den Erneuerungsfonds wieder ausgleicht. Somit weisen wir ein nur leicht tieferes langfristiges Fremdkapital aus.

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Überschuss von 202 441 Franken ab. Dieser Betrag erlaubt es dem Vorstand, die Verzinsung des Anteilkapitals auch dieses Jahr zu den bisherigen Konditionen von 1,5% zu beantragen. Dank der weiterhin historisch tiefen Finanzierung des Fremdkapitals ist der gesamte Finanzaufwand weiter gesunken. Das allgemein tiefe Zinsniveau wird sich in naher Zukunft aber leicht nach oben bewegen. Neue Hypothekenabschlüsse z.B. für das Kochprojekt mit solch tiefen Zinsen werden nicht mehr möglich sein.

Ertrag

Die Einnahmen aus den Mieten sind leicht gesunken; dies, weil Corona-bedingte Mietzinsreduktionen gewährt wurden. In den aktivierten Eigenleistungen ist der Personal- und Vorstandsaufwand gegengerechnet, der direkt für die Bauprojekte erfolgt ist.

Aufwand

Wir verzeichnen leichte übliche Veränderungen der Aufwandpositionen. Dabei ist augenfällig, dass erstmals in den Heimfallfonds einbezahlt wurde. Der Baurechtsvertrag für die Siedlung Heizenholz sieht vor, dass dies nach 10 Jahren erfolgen muss. Der Heimfallfonds wird in der Folge jährlich geöffnet. Die Entschädigungen für den Vorstand sind gestiegen, da die Aufwände für die Bauprojekte zugenommen haben. Sie werden in der Jahresrechnung gesamthaft abgebildet und an der GV wieder detailliert erläutert.

Mietfranken



- Anteilsmässiger Aufwand für
- Unterhalt, Reparaturen (9%)
 - Abgaben (5%)
 - Verwaltung (19%)
 - Kapitalzinsen (16%)
 - Abschreibungen, Rückstellungen (51%)

Bilanz

Aktiven

	Erläuterungen im Anhang	31.12.2021	Vorjahr
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		4 516 584	5 639 519
Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen		50 805	59 031
Übrige kurzfristige Forderungen		56 405	31 736
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	384 594	381 840
Umlaufvermögen		5 008 387	6 112 126
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	4 675 703	3 694 953
Mobile Sachanlagen		55 183	77 115
Immobilie Sachanlagen	2.3	126 836 210	126 608 586
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		445 500	482 000
Anlagevermögen		132 012 596	130 862 653
Total Aktiven		137 020 983	136 974 779

Passiven

		31.12.2021	Vorjahr
		CHF	CHF
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		321 441	416 339
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	495 740	495 740
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		111 643	26 904
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.5	1 123 263	1 103 106
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 052 087	2 042 089
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	112 064 443	113 312 286
Diverse Rückstellungen	2.7	282 207	240 405
Erneuerungsfonds	2.8	9 389 964	8 428 366
Total langfristiges Fremdkapital		121 736 615	121 981 056
Total Fremdkapital		123 788 701	124 023 145
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.9	12 875 000	12 626 500
Gesetzliche Gewinnreserven		117 940	107 471
Gewinn-/Verlustvortrag		36 901	8 290
Jahresgewinn		202 441	209 372
Eigenkapital		13 232 281	12 951 633
Total Passiven		137 020 983	136 974 779

Erfolgsrechnung

	2021	Vorjahr
	CHF	CHF
Mieterträge	5 627 834	5 761 641
Diverse Erträge	133 288	154 467
Aktivierte Eigenleistungen	214 188	262 006
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	5 975 311	6 178 114
Unterhalt und Reparaturen	-486 180	-598 216
Gebäudeversicherung	-47 679	-53 247
Erneuerungsfonds	-1 074 600	-1 065 600
Baurechtszins	-34 189	-45 585
Total Liegenschaftenaufwand	-1 642 648	-1 762 648
Bruttogewinn	4 332 663	4 415 466
Personalaufwand	-935 270	-966 657
Vorstandsentschädigungen	-85 001	-65 099
Diverser Verwaltungsaufwand	-275 342	-253 968
Total übriger betrieblicher Aufwand	-360 343	-319 067
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	3 037 051	3 129 743
Einlage Amortisationsfonds	-1 765 900	-1 824 200
Einlage Heimfallfonds	-71 620	-
Abschreibung Photovoltaik-Anlagen	-18 930	-18 935
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-22 493	-24 075
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-1 878 943	-1 867 210
Total Finanzaufwand	-898 591	-992 987
Total Finanzertrag	25 225	29 926
Erfolg vor Steuern	284 742	299 471
Direkte Steuern	-82 301	-90 099
Gewinn	202 441	209 372

Anhang

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

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

	2021 CHF	Vorjahr CHF
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen	384 594	381 840
Aufgelaufene Nebenkosten	377 661	377 470
Diverses	6 933	4 370
2.2 Finanzanlagen	4 675 703	3 694 953
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaft HPG	269 000	269 000
Weitere Anteilscheine	53 000	53 000
Darlehen an Genossenschaften	4 010 000	3 011 250
Darlehen an Mietende	343 703	361 703
2.3 Immobille Sachanlagen	12 683 621	12 608 586
Gebäude und Grundstücke	122 187 862	122 187 862
./.. Amortisationsfonds	-17 358 453	-15 592 553
Gebäude auf Land im Baurecht	14 323 577	14 314 281
./.. Heimfallfonds	-71 620	-
Photovoltaikanlagen	378 637	378 637
./.. Amortisation Photovoltaikanlagen	-113 589	-94 659
Gebäude im Bau	7 489 796	5 415 018
2.4 Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	495 740	495 740
Amortisationen mit Fälligkeiten im Folgejahr	495 740	495 740
2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen	1 123 263	1 103 106
Vorausbezahlte Mieten	415 644	375 853
Akonto-Nebenkostenzahlungen Mietende und Nebenkostenpauschalen	414 330	409 566
Zu viel einbezahltes Genossenschaftskapital	141 000	223 500
Ausstehende Löhne	36 542	29 495
Kontokorrent Sozialversicherungen und Quellensteuer	3 113	-
Steuern	43 070	41 866
Diverses	69 565	22 826

2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	112 064 443	113 312 286
Depositenkasse variabel	7 438 210	7 417 510
Depositenkasse fix	12 910 793	12 683 596
Darlehen	–	1 000 000
Hypotheken	91 715 440	92 211 180
2.7 Diverse Rückstellungen	282 207	240 405
Mietzinsfonds der SoliKomm	282 207	240 405

2.8 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.9 Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 27 der Statuten erfolgt die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Bilanzwert per Ende des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben.

Total Mitgliedschaften	864 000	705 500
Total freiwilliges Anteilkapital	434 000	434 000
Total Hardturm	4 394 000	4 368 500
Total Heizenholz	1 417 500	1 414 000
Total Zwicky Süd	5 461 000	5 446 000
Differenz Sollanteilkapital	304 500	258 500
	12 875 000	12 626 500

3. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Buchwert Liegenschaften (inkl. Gebäude im Baurecht)	119 081 366	120 909 589
Hypotheken und Darlehen	91 715 440	93 211 180

4. Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 6. Januar 2071.

Der jährliche Baurechtszins beträgt	34 189	45 585
-------------------------------------	---------------	---------------

5. Für die gemieteten Büroräume besteht ab 01.04.2022 ein langfristiger Mietvertrag mit einer festen Laufzeit bis zum 31.03.2027. Der jährliche Mietzins beträgt CHF 74 981 (exkl. MwSt).

6. Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Gebäudeversicherungswert	107 459 990	106 559 950
--------------------------	--------------------	--------------------

7. Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr unter und im Vorjahr über 10.

8. Mietobjekte

Siedlung Hardturm		
Wohnungen	81	81
Gewerbe	21	21
Siedlung Heizenholz		
Wohnungen	26	26
Gewerbe	4	4
Siedlung Zwicky Süd		
Wohnungen	125	125
Gewerbe (m ²)	3850	3850

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2021	Vorjahr
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	36901	8290
Jahresgewinn	202441	209372
Bilanzgewinn	239342	217662
Gesetzliche Gewinnreserve	-10122	-10469
Verzinsung Anteilscheinkapital 1,5%	-169774	-170293
Vortrag auf neue Rechnung	59446	36901

Erläuterungen zum Jahresbericht

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 zählt mehr als 2000 Genossenschaftler:innen (per 31. Dezember 2021 waren es 2239). Daher ist sie seit dem Geschäftsjahr 2021 verpflichtet, zusätzlich zum herkömmlichen Rechnungsabschluss nach dem Obligationenrecht (OR) einen Abschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen.

Wir haben uns entschlossen, dies nach Swiss GAAP FER zu machen. Dieser Abschluss hat lediglich informativen Charakter. Für die Steuerbehörde und für dich als Genossenschaftler:in bleibt die bisherige Rechnungslegung nach dem OR relevant. Aus diesem Grund haben wir den Abschluss nach Swiss GAAP FER nicht in diesen gebundenen Geschäftsbericht integriert; wir stellen ihn unter www.kraftwerk1.ch online.



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

BDO AG
 Schiffbaustrasse 2
 8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 26 bis 30) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 11. Mai 2022

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Genossenschaftler:innen

Ende 2021 zählte die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 2239 Mitglieder.

Bewohner:innen

Siedlung Hardturm: rund 250 Kinder und Erwachsene

Siedlung Heizenholz: rund 100 Kinder und Erwachsene

Siedlung Zwicky Süd: rund 350 Kinder und Erwachsene

Technische Hauswartung

Siedlungen Hardturm und Heizenholz: Sherif Nuhiji

Siedlung Zwicky Süd: Bujamin Zuberi

Reinigung

Siedlung Hardturm: Lahcen Asfour, Sanije Nuhiji, Ardiana Nuhiji

Siedlung Heizenholz: Kata Jurkic

Siedlung Zwicky Süd: Halime Zuberi

Gartenarbeiten

Siedlung Hardturm: Lorenz de Vallier

Geschäftsstelle

Andreas Engweiler, Geschäftsführung

Amélie Fibicher, Bau & Entwicklung

Marianne Gadiant, Immobilienbewirtschaftung

Alex Hafner, Administration & Bewirtschaftung

Andreas Kaufmann, Buchhaltung

Anna-Katharina Ris, Kommunikation

Heidi Wicki, Gemeinwesen & Partizipation

SoliKomm

Karin Bosshard, Simon Vuilleumier, Jasmina Skelic

Vorstand

Roman Gaus, Ressort Finanzen

Daniel Gugolz, Vertreter der Stadt Zürich, Ressort Personal

Erika Haltiner, Ressort Siedlungsleben, Vorstandskoordination (ab 19.6.)

Ivo Hasler, Ressort Bau & Unterhalt

Philipp Klaus, Co-Präsidium, Ressort Kommunikation (ab 19.6.), Vorstandskoordination (bis 19.6.)

Ariane Meier, Ressort Ökologie & Innovation

Rahel Nüssli, Co-Präsidium, Ressort Kommunikation (bis 11.6.)

Dimphie Slooters, Ressort Siedlungsprojekte, Co-Präsidium

Impressum

Herausgeber: Vorstand Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Redaktion: Anna-Katharina Ris

Autor:innen: Sabine Wolf, Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin BSLA,
sowie Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsstelle

Konzept und Design: Bossard Wettstein

Gestaltung: Michael Nitsch, null-oder-eins visuelle gestaltungen

Fotos: Giorgio von Arb, Anna-Katharina Ris, Jasmin Frei (Titelbild)
sowie Bewohner:innen: Erdhummel (S. 8) Lydia Buholzer, Winter (S. 8) Johanna Rüegg,
Riss-Sanierung (S. 16) Felix Schwarz

Korrektorat: Alexandra Bernoulli

Papier: Refutura, 100% Altpapier, FSC-zertifiziert, CO₂-neutral

Druck: ROPRESS

Auflage: 2600 Exemplare

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

Hardturmstrasse 134
8005 Zürich
Tel: 044 446 40 60
E-Mail: info@kraftwerk1.ch
www.kraftwerk1.ch