
Jahresbericht 2023

Bau- und Wohngenossenschaft
Kraftwerk1



Bauen

Kraftwerk1
Bau- und Wohngenossenschaft



Jahresbericht 2023

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Inhalt

Begrüßung – Von hohen Kränen und flachen Hierarchien 03

Bericht aus den Siedlungen 05

Bericht der Solidaritätskommission (SoliKomm) 10

Bericht aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle 13

Augenblicke 2023 16

Jahresrechnung 19

Einblick Koch-Baustelle 27

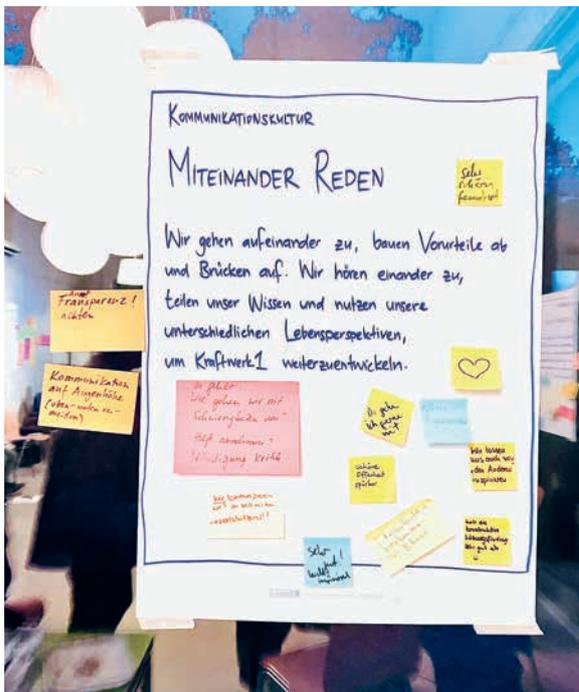
Zahlen und Namen 28

Impressum 29

Titelbild: Im Frühling hat «Ha! Hardturm auffrischen» in unserer Siedlung Hardturm, die 2001 bezogen wurde, begonnen.

Eine Baustelle in einem bewohnten Gebäude ist vor allem auch für die Bewohnenden eine Herausforderung.

Bild links: Es «wuselt» auf der Koch-Baustelle! Die Umrisse der 4. Kraftwerk1-Siedlung sind auf der Luftaufnahme vom November 2023 schon deutlich zu erkennen.



Zur Ausrichtungsfindung haben im Herbst mehrere Workshops mit Genossenschafter:innen stattgefunden. Ein grosses Dankeschön für die Mitwirkung!

Von hohen Kränen und flachen Hierarchien

Auf den kommenden Seiten laden wir euch auf unsere «Baustellen» ein. Wir haben 2023 nicht nur physisch gebaut, sondern auch an unserer Ausrichtung gearbeitet, an der Organisationsstruktur gefeilt und digital umgebaut.

Starten wir mit den Schauplätzen, wo Bagger, Kräne und Bauleute im Einsatz sind: Im künftigen Koch-Quartier geht es seit Ende Jahr in die Höhe, und die Siedlung Hardturm haben wir «aufgefrischt». Im Zwicky Süd gabs Farbe auf die Böden, und das lang ersehnte Verkehrsberuhigungskonzept wurde umgesetzt. Im Heizenholz war es die Hausgemeinschaft selbst, die mit Hammer und Säge am Werk war: Der Outdoor-Pizzaofen mit neuem Dach und das bunte Holzkleid machen den Vorplatz zur Piazza.

Nun folgen unsere weiteren «Baustellen» – im übertragenen Sinn natürlich.

Was das Thema der Ausrichtung (ehemals Strategie) anbelangt, ist die Generalversammlung dem Antrag des Vorstands gefolgt: Einen agilen Charakter soll sie haben und eine neue Struktur. Im zweiten Halbjahr haben wir die beiden Ebenen «Unser Zukunftsbild» sowie «Unser Beitrag» mit Genossenschaftler:innen erarbeitet. An der ausserordentlichen Generalversammlung im November haben die Anwesenden dieses Resultat als Basis für die Weiterarbeit für gut befunden.

Bezüglich «Einführung der Soziokratie» sind Geschäftsstelle und Vorstand einen Schritt weiter gegangen. Wir haben uns in Arbeitskreisen organisiert und Hierarchien abgebaut. Wahlen für Aufgaben oder Funktionen führen wir mittels «offener Wahl» durch, und wir entscheiden im Konsent-Prinzip. 2024 starten wir mit einer Pilotstruktur und wünschen uns, dass auch Vertreter:innen der Siedlungen in den Kreisen bei wichtigen Themen mitentscheiden. So schlagen wir den Bogen zu unserem im letzten Jahresbericht angekündigten «Mehr miteinander».

Im Frühsommer haben wir auch digital umgebaut und unser lieb gewonnenes, aber in die Jahre gekommenes «Portal» durch die Community-Plattform «beUnity» abgelöst. Ein solcher Wechsel ist für die Nutzer:innen immer ein Umgewöhnen. Ein Blick in die App zeigt jedoch, dass die Lösung angekommen ist. Es werden Siedlungsthemen diskutiert, Räume reserviert oder Hausversammlungen organisiert. Als «Bericht aus den Siedlungen» haben wir einige digitale «Posts» herausgepickt.

Wir werden auch 2024 weiterbauen, nicht umsonst heissen wir «Bau- und Wohngenossenschaft». Natürlich im Koch-Quartier, aber auch bei «Ha! Hardturm auffrischen» gehts weiter im Aussenraum. Und auch im Heizenholz arbeiten bald Bauleute – dort werden Büroräumlichkeiten zu einer Wohnung umgebaut. Und wir werden unsere Organisation weiterbauen und in Bewegung bleiben. Für 2024 wünschen wir uns dafür einen klaren Fokus auf die wichtigen Themen. Viel Freude beim Lesen!

Herzlich

Vorstand und Geschäftsstelle Kraftwerk1



Bericht aus den Siedlungen

Dieses Jahr stellen wir im «Bericht aus den Siedlungen» beUnity-Beiträge von Bewohner:innen dar. Sie zeigen einen Ausschnitt des jeweiligen Siedlungslebens.

Siedlung Heizenholz



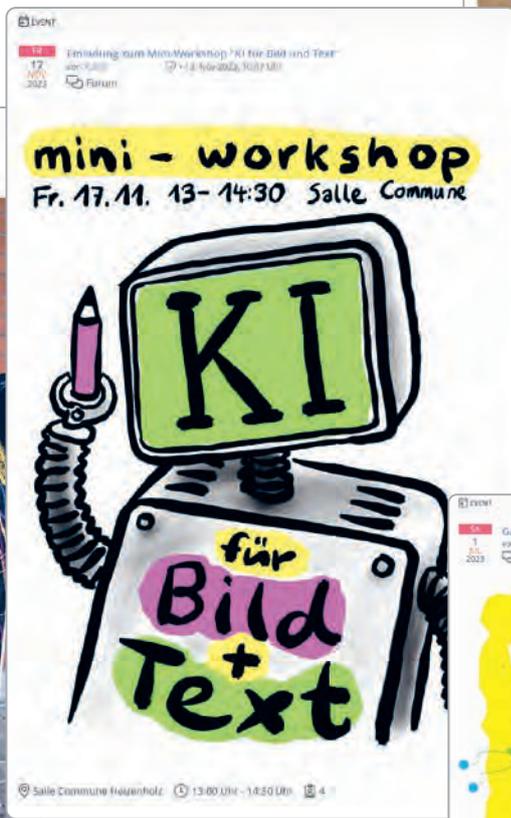
Liebe Hausleute:
Wir sind schon fleißig dran!
Bar ist offen ab 19.15
Bis später!

1 Gefällt mir 1 Kommentar

NEUIGKEITEN

Frauen-WM heute
von Yvette • 16. Aug 2023, 11:48 Uhr
Forum

Ab 12:00 in der Salle Commune



EVENT
17.11.2023
Einleitung zum Mini-Workshop "KI für Bild und Text" von Yvette
Forum

Salle Commune Heizenholz • 13:00 Uhr - 14:30 Uhr • 4



EVENT
15.10.2023
Kartoffel-Schatzsuche
Forum

Wald, Gärten bei der Sauna • 14:00 Uhr - 15:00 Uhr • 1
Freitag, 13.10.2023, 15 Uhr werden wir die Kartoffeln im Beet über der Sauna ernten. In Gruppen wird es zu finden. alle sind herzlich eingeladen an Schatzsuche.
Mitbr.: • Kommentieren • Teilen • Zu-Absager



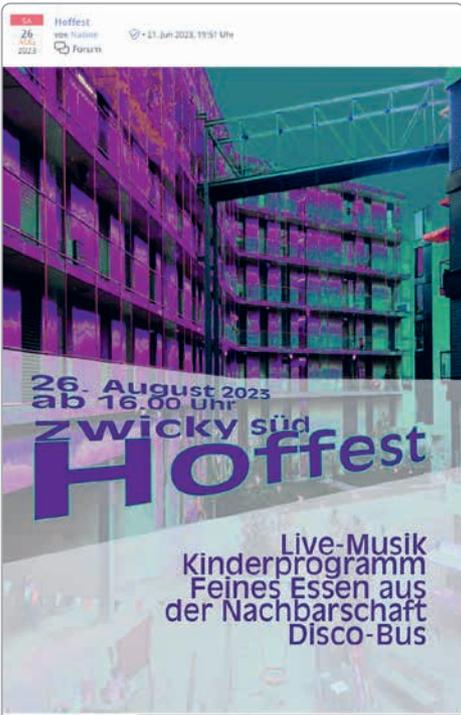
EVENT
1.7.2023
Gartenfest Heizenholz von Yvette
Forum

Garten • 01. Jul, 14:00 Uhr - 02. Jul, 02:00 Uhr

Liebe Alle
Am 1. Juli steigt unser Gartenfest mit Bands, Tanzworkshop, unkommerzieller Bar, einem Essenstand sowie offenem Grill!

Der selbstgebaute Pizzaofen hat im Herbst ein farbiges Kleid aus ReUse-Latten erhalten.

Siedlung Zwicky Süd



Hallo zusammen!

Nach dem erfolgreichen Verlauf der Aktion Velorecycling in unserer 'Kraftwerk' Siedlung Zwicky Süd im Jahr 2021, hat die IG VELD einige defekte Fahrräder entsorgt, aufbereitet und vertrieben konnte. Startend in diesem Dezember erneut eine solche Aktion.

Heute habt ihr alle den Flyer der Aktion zusammen mit den dazugehörigen pinken Festklebbandern in Briefkästen gefunden. Bitte markiert euer Fahrrad bis Silvester damit. Alle nicht markierten Fahrräder werden im neuen Jahr dann von der IG Velo entsorgt, aufbereitet und weitervertriebt.

Falls ihr zusätzliche Bänder benötigt, könnt ihr auch gerne bei mir melden:

Härlische Grüße

Felix

UMFRAGE

Idee Brocki/Umfrage Bedarf Gemeinschaftsräume insgesamt...
von Nadine • 04. Nov 2023, 19:03 Uhr

Liebe alle

War toll heute am Flohmi! So toll, dass wir von euch gerne wissen wollen, was ihr nun von folgender Idee haltet: Die IG Flohmi würde gerne ein dauerhaftes Gratis-Brocki einrichten, das z.B. 2x monatlich jeweils Samstag von 10 - 12 Uhr offen hat. Dort können wir alle unsere intakte Ware abgeben. Für grossere Möbel könnte es eine Pinwand geben, Lara würde uns gelegentlich beim Kleider flicken anleiten etc.

Mehrere Besucher:innen unseres heutigen Flohmitags hatten spontan Lust, mitzumachen. Man könnte auch ein Brocki-Kaffee einrichten oder die Freizeitarbeit wiederbeleben - und und und. Wir hatten viele Ideen und waren total begeistert. Der Punkt ist, dass wir dazu den jetzigen Spiel- und Sportraum brauchen. Er würde zum dauerhaften Lager und müsste abschliessbar sein - sonst verteilen sie (wer auch immer?) die Ware im Hof oder schreddern sie komplett. Es gäbe sicherlich auch noch andere Nutzungsideen, die parallel zu einem Brocki umsetzbar wären: tanzen, Yoga, boxen? Wir würden uns (evtl. Sponsoren) machen lassen die mitbestimmen können!

Antwort	Mehr
<input type="checkbox"/> Ich befürworte das Brocki der IG Flohmi im jetzigen Spiel- und Sportraum.	60%
<input type="checkbox"/> Der Spiel- und Sportraum muss bleiben wie er ist.	8,89%
<input type="checkbox"/> Ich kann mir gut vorstellen, die Bibliothek mit dem Brocki zusammenzulegen.	44,44%
<input type="checkbox"/> Ich hänge an der Bibliothek, sie muss bleiben wie sie ist.	24,44%
<input type="checkbox"/> Die Kids sollen einen eigenen Raum haben (und selber für Ordnung sorgen).	40%
<input type="checkbox"/> Die Kids sollen draussen bzw. bei sich zuhause spielen.	37,78%
<input type="checkbox"/> Ich fände z.B. einen Sportraum (oder anderes) im 5. OG toll.	22,22%
<input type="checkbox"/> Ich finde den Sitzungsraum im 5. OG gut.	28,89%

4/5 Mitglieder haben abgestimmt.
Fehlende Stimme und ihre Stimmkraft sind nur für den Ersteller der Umfrage sichtbar.

8 Gefällt mir • 48 Kommentare • Teilen



Dübi – die Winter Alternative von Los Angeles...

Sela 🥰
14:07

Seraina
hoi zäme soeben entdeckt, dass hektors reise oder die suche nach dem glück heute abend im oreon läuft. wer hätte sonst noch zeit und lust hinzugehen? 13:37

Pina
Vielen Dank Seraina, ich habe Zeit und komme gerne mit. 14:30

Sandra
Cool komme gerne mit, wo genau ist es und um welche Zeit? 13:40

Sandra
Hab's schon gesehen. Orion Dübi um 21:30. 14:04

Seraina
super, freue mich! könnten ja davor auf einen drink? ca 20h abmarsch @ zwicky? lg 14:15

Sandra
Tönt sehr gut, bis dann. Freue mich auch! LG 14:21

Farben am Boden statt Autos im Quartier: Die Verkehrsberuhigungsmassnahmen wurden umgesetzt.





DIEM werke

Siedlung Hardturm

25.06.2023

SS Simon



Kauft im Konsumdepot ein altes Brot, Tomaten, eine Zitrone und gönnt euch morgen einen sommerlichen Brotsalat!

09:37

HELPERLISTE

BB Circolo vom 1. November 2023
von Bettina • 26. Okt 2023, 17:38 Uhr
Forum

Kochgruppe 3 tischt im Parterre auf: Salat, salzige Wähen und Gugelhopf special

Ich esse mit
21  +16

Ich esse nicht mit
1 

Ich bringe jemanden mit. Falls du mehrere mitbringst: Bitte bei den Kommentaren reinschreiben!
1  MF

22 Helfer:innen

1 Gefällt mir 5 Kommentare

kinder-Spielwagen - gratis
von Lukas • 30. Dez 2023, 17:23 Uhr
Marktplatz



BABYS UND KINDER
Hardturmstrasse 269

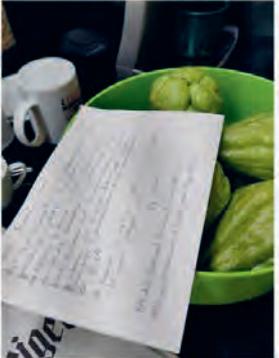
70 lang, 36 breit, 55 hoch

Kontaktieren

1 Gefällt mir 2 Kommentare 1 Teilen

18.10.2023

Veronika



Liebe Nachbar:innen.
Das sind Chajoten aus meinem Garten, stehen beim Kühlschrank, bedient euch bitte, es hat noch mehr:-)
Liebe Grüsse
Vero

10:43

MK Maya

liebe vero, ich habe eben die letzten zwei chajoten verwütscht und freue mich auf ein neues geschmackserlebnis. danke für's teilen. lg maya

11:31

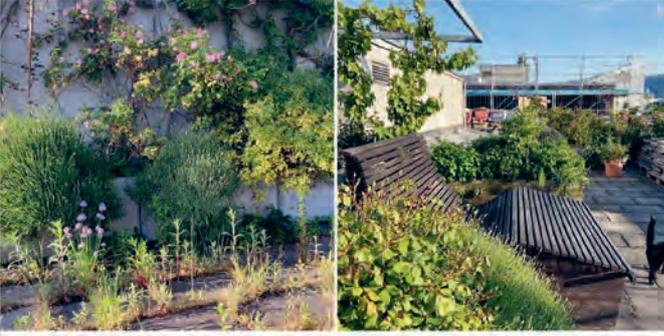
Veronika

Weg wie frische Weggl, ihr seid toll!
Für alle, die's verpasst haben oder die mehr wollen: der Nachschub ist da 😊

12:48

NEUIGKEITEN

Wenn jeder und jede einmal giesst...
von Regula • 31. Mai 2023, 11:46 Uhr
Forum



... überstehen die Pflanzen auf dem Dach (jene, die auf den Flug Ende Juni in den Westhof warten und jene, die auf den neuen Garten auf der Terrasse warten) die schon begonnene Hitzeperiode.
In der Gruppe „Dachgarten“ könnt ihr euch sehr gerne im Teamup-Kalender zum Gießen eintragen.
Danke! herzlich, Regula

1 Gefällt mir 1 Kommentieren 1 Teilen

Herunterschweben: Vor der Neugestaltung des Dachgartens wurden die Pflanzen per Kran ins Erdgeschoss transportiert.

Bericht der Solidaritätskommission

Karin Bosshard, Daniela Probst, Thomas Villiger

Wir, die Solidaritätskommission (SoliKomm) sind ein externes Fachgremium. Wir prüfen die Anträge der Kraftwerk1-Bewohner:innen, die eine Mietzins- oder Anteilkapitalreduktion beantragen.

Im Juni 2023 wurde Simon Vuilleumier aus der SoliKomm verabschiedet. Als Ersatz konnte erfreulicherweise Daniela Probst für die Aufgabe gewonnen werden. Sie wurde an der Generalversammlung 2023 neu in die dreiköpfige SoliKomm gewählt.

Überschuss im Mietzinsfonds

Anmerkungen des Vorstands: Über die letzten Jahre wurde mehr in den Mietzinsfonds einbezahlt als ausgegeben und es hat sich Geld angesammelt. So startete 2021 ein partizipativer Prozess, dessen Resultat in der aoGV am 7. November 2023 angenommen wurde: Die Berechnungsgrundlage wurde neu definiert, womit die Gelder künftig grosszügiger vergeben werden können. Als Folge davon können mehr Mietende Mietzinsreduktionen in Anspruch nehmen. Für diese Neuerung musste das Reglement des Solidaritätsfonds angepasst werden. Involviert in dieser Mitwirkung war in einer frühen Phase nebst Vorstand und Geschäftsstelle der Kraftwerk1-Rat, welcher die Infos in den Hausversammlungen einbrachte, eine genossenschaftsweite Online-Umfrage wurde gemacht, und zum Schluss unterstützte die SoliKomm die Geschäftsstelle und ein Ratsmitglied in der konkreten Ausarbeitung der Neuerungen.

Mietzinsfonds: Mietzinsreduktionen

Im Jahr 2023 konnten in der Siedlung Zwicky Süd 17 (im Vorjahr 18) und in der Siedlung Hardturm 3 (im Vorjahr 5) Haushalte von einer Mietzinsermässigung profitieren. In der Siedlung Heizenholz erhöhte sich die Anzahl der Haushalte mit Mietzinsermässigung auf 5 (im Vorjahr 4).

Im Mietzinsfonds aller Siedlungen waren am 01.01.2023 insgesamt 310 480 Franken vorhanden. Im Verlauf des Jahres wurden Mietzinssenkungen in der Höhe von insgesamt 96 706 Franken (im Vorjahr 68 969 Franken) gesprochen. Aus den Spiritbeiträgen gingen Einlagen in der Höhe von 95 156 Franken (im Vorjahr 97 242 Franken) ein,

Einnahmen aus Spenden und Rückbuchungen blieben wie im Vorjahr aus. Damit sank der Betrag im Fonds um 1551 Franken. Per Ende des Berichtsjahres sind somit 308 930 Franken im Mietzinsfonds.

Kapitalfonds: Anteilscheinermässigungen

Während des Berichtsjahres konnten in der Siedlung Hardturm 8 (im Vorjahr 6) Haushalte von einer Anteilscheinermässigung profitieren. In der Siedlung Zwicky Süd sank die Anzahl bewilligter Gesuche erneut. So hatten per Ende 2023 28 Parteien eine Reduktion (8 weniger als im Vorjahr). In der Siedlung Heizenholz wurden 2 Gesuche mehr als im Vorjahr bewilligt. 4 Haushalte nahmen eine Reduktion in Anspruch.

Insgesamt wurde in der Siedlung Hardturm mit 219 000 Franken (Vorjahr 198 500) und in der Siedlung Heizenholz mit 61 500 Franken (Vorjahr 20 500 Franken) ein höherer Betrag an Anteilscheinermässigungen gesprochen als im Vorjahr. In der Siedlung Zwicky Süd gingen die gesprochenen Anteilscheinermässigungen auf 818 500 Franken zurück (Vorjahr 843 500 Franken).

Nach wie vor sind per Ende 2023 in allen Kapitalfonds Mittel für weitere Reduktionen vorhanden. Der Fonds in der Siedlung Zwicky Süd wurde weiter entlastet. So waren darin per Stichtag 181 500 Franken (gegenüber 156 500 Franken im Vorjahr) vorhanden. In den anderen beiden Siedlungen reduzierte sich der Betrag leicht und stand per Ende 2023 bei 118 500 Franken (Vorjahr 159 500 Franken) im Heizenholz und 431 000 Franken (Vorjahr 451 500 Franken) im Hardturm.

Übersicht Fonds

Anteilkapitalfonds Siedlung Hardturm

CHF

Maximale Reduktionssumme	650 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2023	219 000
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2023	431 000

Anteilkapitalfonds Siedlung Heizenholz

Maximale Reduktionssumme	180 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2023	61 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2023	118 500

Anteilkapitalfonds Siedlung Zwicky Süd

Maximale Reduktionssumme	1 000 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2023	818 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2023	181 500

Mietzinsfonds der Siedlungen Hardturm, Heizenholz und Zwicky Süd

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2022	310 480
Einlagen aus Spiritbeiträgen 2023	95 156
Spenden	0
Rückbuchungen an den Mietzinsfonds 2023	0
	405 636
Entnahmen 2023	96 706
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2023	308 930

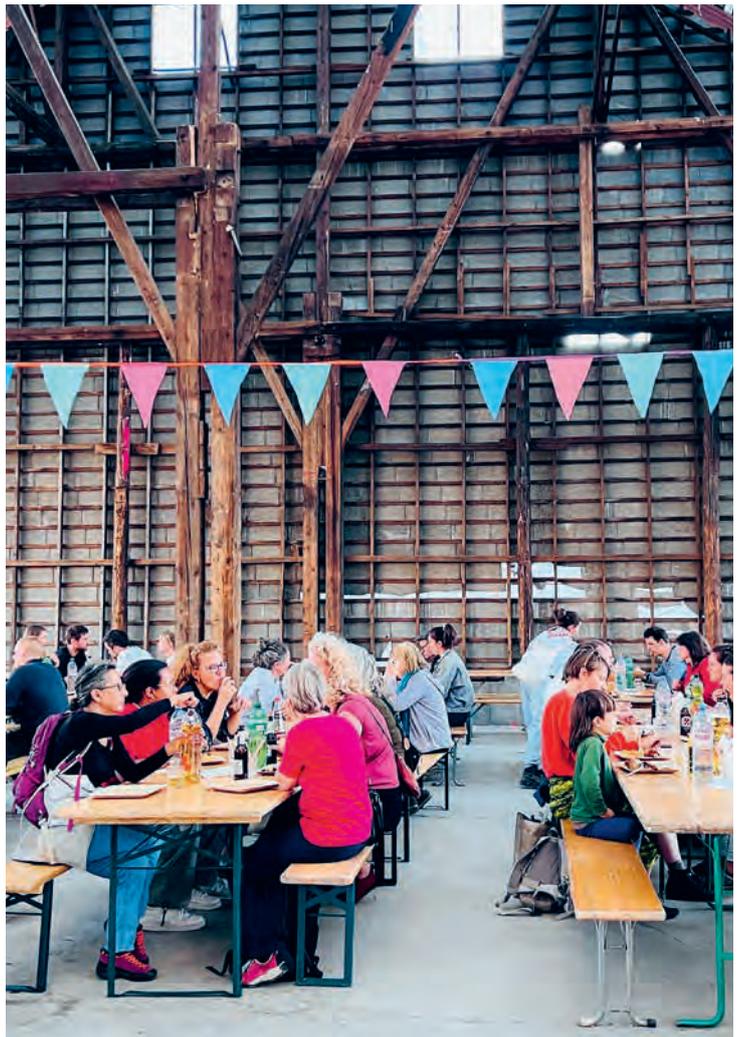
Stichtag 31.12.2023

Mietzinsreduktionen: 3 Parteien in der Siedlung Hardturm, 5 Parteien in der Siedlung Heizenholz, 17 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.

Anteilkapitalermässigungen: 8 Parteien in der Siedlung Hardturm, 4 Parteien in der Siedlung Heizenholz und 28 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.



Nebst «Guten Wünschen» von Genossenschafter:innen für die neue Siedlung Koch haben wir der «Ziit-Chischtä» Pläne des Baus beigelegt, die aktuelle Tagespresse sowie Erinnerungsfotos von den zahlreichen Mitwirkungsveranstaltungen.



Bericht aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle

Dieser Jahresbericht handelt nicht zufällig vom Bauen. Seit Februar sind wir Herrin einer Grossbaustelle im Koch-Quartier, und ab dem zweiten Quartal hatten wir zusätzlich eine aufwendige Baustelle im Hardturm, im Rahmen von «Ha! Hardturm auffrischen». Auf Ebene der Organisation waren wir neben unserer täglichen Arbeit intensiv mit der Einführung der Soziokratie und mit der Ausrichtung beschäftigt.

Im Dialog

Generalversammlung am 10. Juni

2022 waren wir in der Region um unsere Siedlung Zwicky Süd in Dübendorf, 2023 haben wir die Generalversammlung (GV) in Höngg mit Anschlussprogramm in der Siedlung Heizenholz durchgeführt. Dieses siedlungsnahe Format wird geschätzt, 2024 werden wir in Zürich West in der Siedlung Hardturm sein.

Neben den Standardtraktanden stand der Antrag «Aufbau und Zeitplan neue Ausrichtung (ehemals Strategie)» im Zentrum. Die künftige Ausrichtung soll «agil», also beweglich, lebendig und lebbar, und somit ein verlässlicher Orientierungsrahmen für die ganze Genossenschaft sein. Der Aufbau der künftigen Ausrichtung setzt sich zusammen aus «Unser Zukunftsbild», «Unser Beitrag» sowie «Unsere Ziele», die für die ganze Genossenschaft gelten. Siedlungen sollen zudem «Spielräume» für sich definieren können. Vor der Abstimmung gab es ein Diskussionsfenster. Der Antrag wurde mit grosser Mehrheit angenommen. Mehr Infos zur Ausrichtung sind im entsprechenden Abschnitt zu finden. Die Vorstandsmitglieder Philipp Klaus, Ariane Meier und Ivo Hasler wurden wiedergewählt. In der SoliKomm gab es einen Wechsel: Daniela Probst ist die Nachfolgerin von Simon Vuilleumier. Die Revisionsgesellschaft BDO wurde für weitere zwei Jahre wiedergewählt.

Den Nachmittag im Heizenholz verbrachten wir mit einer Kombination aus Siedlungsbesichtigung und thematischen Inputs zur Ausrichtungsfindung und zur Soziokratie. In Gruppen hörten wir Spannendes zum Bauen im Bestand und über Biodiversität im wunderschönen Aussenraum. Es gab eine offene Clusterwohnung zum Besichtigen,

zwischen Kaffee und Kuchen. An einem der Posten simulierten wir eine soziokratische Entscheidungsrunde, um unsere Organisationsentwicklung zu veranschaulichen. Es war ein inspirierender Sommertag mit herzlichen Begegnungen.

Ausrichtung (ehemals Strategie)

2024 läuft unsere aktuelle Strategie aus. Bereits seit zwei Jahren sind wir daran, neue Leitlinien für Kraftwerk1 zu erarbeiten. Es gab 2022 genossenschaftsweite Umfragen, dann Workshops zu den darin entdeckten «Spannungsfeldern». Im ersten Halbjahr 2023 hat das Ausrichtungsteam einen Vorschlag zuhanden der GV erarbeitet (siehe auch Abschnitt GV).

Nach dem «Ja» an der GV zu diesem Antrag für die neue Struktur der Ausrichtung haben im Herbst drei Workshops mit einer durchmischten Gruppe von Genossenschaftler:innen stattgefunden, unter der Leitung unserer Prozessbegleiter:innen von Common Ground. Mit der Methode «Kopf - Hand - Herz» haben wir Inhalte für «Unser Beitrag» und «Unser Zukunftsbild» erarbeitet und an der ausserordentlichen Generalversammlung im November präsentiert. Ein grosses Dankeschön an alle Teilnehmer:innen.

Ausserordentliche GV am 7. November

Der Abend im Schulhaus Schütze war aus zwei Gründen spannend: Einerseits haben wir eine neue Form des Abstimmens ausprobiert. Statt einer Ja/Nein-Abstimmung luden wir die Anwesenden ein, mithilfe von Post-its ihren Zustimmungsgang auf einer Skala von eins bis sechs auszudrücken. Thema war die Abnahme der Formulierungen zu «Unser Beitrag» und «Unser Zukunftsbild». Die Zustimmungsmessung gab ein differenzierteres Bild und kam bei den Anwesenden sehr gut an. Solche Formen von Abstimmungen, wie sie in der Soziokratie gängig sind, möchten wir künftig vermehrt anwenden. Die Texte wurden als Basis für die Weiterarbeit angenommen. Dank der differenzierten Rückmeldungen konnten wir auch spannende Anregungen und Kritik mitnehmen, die wir in die Weiterarbeit einfliessen lassen. Das zweite grosse Thema war der Abbau des Überschusses im «Solifonds» (Mietzinsfonds), der seit mehreren Jahren immer grösser wird. Auch hier ist die GV dem Vorschlag des Vorstands gefolgt, eine grosszügigere Vergabepaxis zu

etablieren und die Berechnungsgrundlage neu zu definieren. Der Vorschlag wurde partizipativ erarbeitet: durch die Mitwirkung des Kraftwerk1-Rates, mittels Umfragen in der gesamten Genossenschaft sowie durch stetige Informationen in den Plenen/Vollversammlungen durch den Kraftwerk1-Rat. Der zweite Grund für angeregte Voten war der Antrag von der Siedlung Zwicky Süd, der auf Zuspruch stiess: Ein Teil der überschüssigen Gelder aus dem Mietzinsfonds soll in die Siedlung zurückgespielt werden. Der Vorstand nimmt das Anliegen als Postulat entgegen und wird das Thema aufbereiten.

Kochprojekt

Koch – unsere Grossbaustelle

Seit dem 16. Februar 2023 bauen wir im künftigen Koch-Quartier. Der Alltag der Involvierten und Verantwortlichen ist nicht erst seit Baubeginn aufregend. Dennoch war der Wechsel von der Planung hin zur konkreten Umsetzung bei gleichzeitiger Weiterführung letzter Planungsabschnitte eine Herausforderung. Gegen Ende Jahr war unsere Baugrube vollendet, die Bohrpfähle waren erstellt, und die ersten Untergeschoss-Mauern wuchsen empor. Gleichzeitig wurden die letzten Auflagen aus der Baubewilligung bereinigt. Wir haben Ausschreibungen verfasst, um in allen Bereichen der Baustelle konkrete Angebote von verschiedenen Bauunternehmen zu erhalten. Weiter wurden Ausführungspläne erstellt, also die Pläne, die auf der Baustelle im Einsatz sind. Parallel dazu stellten sich vermehrt Themen des künftigen Betriebs und Lebens. So haben wir eine «Betriebskommission» gegründet, am Vermietungskonzept gearbeitet und bereits erste Gewerbeflächen vermietet.

Drei grosse Feiern

Seit die Bagger und Kräne vor Ort sind, ist das Interesse der Nachbar:innen, Gewerbetreibenden, Wohnungssuchenden und Genossenschaftsmitglieder noch grösser.

Am 1. Juni haben wir mit ABZ, Senn und Grün Stadt Zürich einen öffentlichen Informationsanlass veranstaltet. Unsere 300 Info-Flyer waren nach kurzer Zeit weg, es kamen bestimmt doppelt so viele Menschen wie erwartet.

Ein weiteres Highlight war die «Kraftwerk1-Ziit-Chischtä-Legig» im September: Wir gaben unserer vierten Siedlung gute Wünsche mit auf den Weg. Bei schönstem Spätsommer-Abendlicht haben Vertreter:innen von Vorstand, Geschäftsstelle und Baukommission die «Ziit-Chischtä» mit

den Wünschen und Zeitdokumenten zugeschweisst und einbetoniert. Begleitet und untermalt wurde das Vergraben der «Ziit-Chischtä» mit Impro-Geigenklang von Co-Präsident Philipp Klaus direkt aus der Baugrube. Die anwesenden Genossenschaftler:innen fanden es grossartig, eine Kulisse wie im Theater!

Im Oktober gabs einen weiteren Anlass mit den anderen Bauträger:innen: Wir feierten mit geladenen Gästen, Stadträt:innen und Medienvertreter:innen die offizielle Grundsteinlegung fürs Koch-Quartier. Statt einen Grundstein zu vergraben, gabs eine «LiteraTür»: Die in Zürich lebende Autorin Sibylle Berg hat ein Gedicht geschrieben und es vor Ort rezitiert. Damit es künftig viele Menschen lesen können, ist der Text eingraviert auf der Tür des künftigen Züri-WCs im Koch-Park: Dem speziellen Quartier gebührt schliesslich ein besonderer Akt.

Riesiges ReUse-Projekt

Diese «Geschichte» wirbelte den Sommer unserer Planenden kurzfristig durcheinander: Nachdem wir Abschied nehmen mussten von Plänen, unsere Fassade mit Photovoltaik-Elementen zu verkleiden, können wir nun ein riesiges ReUse-Projekt umsetzen. Wir übernehmen 55 Tonnen Glaslamellen vom Werd-Medienhaus, die sonst auf der Schrotthalde gelandet wären. Ein wegweisendes Projekt, das nur möglich wird dank der umsichtigen, kreativen und visionären Arbeit unseres Planungsteams und den kurzen Entscheidungswegen in allen beteiligten Gremien.

Input an der Fachtagung Hitzeminderung

Unser Dachgarten, das Regenwassermanagement, die Begrünung der Lichthöfe oder dass der Park bis an unsere Fassade reicht, stösst heute schon auf grosses Interesse bei klimaaffinen Akteur:innen. So gab unsere Projektleiterin Amélie Fibicher an der Fachtagung von Grün Stadt Zürich einen Input zum Thema Hitzeminderung.

Vernetzung im Quartier

Schon bevor wir mit der Baustelle im Quartier präsent waren, haben wir uns mit der künftigen Nachbarschaft vernetzt. Die Veranstaltungsreihe heisst «Bauküche», und 2023 haben die Ausgaben vier und fünf stattgefunden. Im Frühling waren wir eingeladen im «Schopf», einem tollen Kulturraum und Quartiertreff im Kreis 9. Im Herbst schnürten wir unsere Schuhe und liessen uns auf einem spannenden Spaziergang durchs Quartier führen.

Neues aus den Siedlungen

Zwicky Süd

In der Siedlung Zwicky Süd wurde es bunt und zwar auf dem Boden zwischen den Häusern. Die Rede ist von den lang ersehnten Verkehrsberuhigungsmassnahmen in der Siedlung. Die Bodenbemalung sowie zusätzliche Bäume und Pflanzkisten sollen nun den Bewegungsraum der Bewohnenden von den Auto-Parkfeldern besser trennen und den Zirkulationsverkehr im Innern der Siedlung verhindern.

Die Massnahmen sind in partizipativen Prozessen entwickelt und dann zwischen den Bauträger:innen auf dem Areal koordiniert und abgestimmt worden; ein schönes Beispiel von siedlungsübergreifender Kooperation.

Siedlung Heizenholz

In der Siedlung Heizenholz hat die Hausgemeinschaft einmal mehr angepackt und dem selbstgebauten Outdoor-Pizzaofen ein Dach sowie eine bunte Holzverkleidung gebaut. Das Ganze steht strassenseitig vor dem Haus, wodurch eine weitere Aufwertung für einen Begegnungsort der Gemeinschaft entstand.

Im kommenden Jahr gibt es auch einen kleinen Umbau: Unsere Nachbarin, die ZKJ, gab ihre Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss auf. In Absprache mit der Hausgemeinschaft werden wir die Räume zu einer 3,5-Zimmer-Wohnung umbauen.

Hardturm auffrischen

Dieses Jahr war es endlich so weit, und «Ha! Hardturm auffrischen» kam in die Umsetzung. Das Projekt war keine «Renovation» im klassischen Sinne, sondern ein Weiterbauen. Das Ganze war von langer Hand und unter intensiver Mitwirkung der Bewohnenden geplant. In den letzten Jahren haben sie sich mit den bestehenden Nutzungen, mit ihren veränderten Bedürfnissen und mit ihren Ansprüchen an die Gemeinschaftsflächen und -räume auseinandergesetzt. Es wurde einiges «aufgefrischt», Räume getauscht, der Dachraum vergrössert sowie schalltechnisch verbessert, die Pantoffelbar erweitert. Im neuen Jahr findet noch die Umgestaltung im Aussenraum statt, es gibt weniger Parkplätze, dafür neue Velostellplätze sowie eine neue Eingangszone. Baustellen in bewohnten Gebäuden sind immer anspruchsvoll, so auch im Hardturm. Während der Bauphase gab es natürlich Lärmemissionen, was unangenehm für die Bewohnenden war. Zudem startete das Projekt verzögert. Doch gegen Ende des Jahres sahen die Mietenden dem baldigen Ende der Baustelle entgegen,

und die Hausgemeinschaft konnte mit dem Planen des Neueinrichtens beginnen.

Weiteres Spannendes

Soziokratie und Retraite

Wir berichten an dieser Stelle bereits zum dritten Mal über unsere Organisationsveränderungen. 2023 haben wir in der Geschäftsstelle weitere Elemente der soziokratischen Kreisorganisationsmethode eingeführt. Es konstituierten sich Pilot-Kreise, Zuständigkeitsbereiche (Domänen) wurden definiert, und wir begannen, selbstorganisiert zu arbeiten. Für die Zukunft wünschen wir uns, dass Bewohner:innen aller Siedlungen in den Arbeitskreisen «Soziales» und «Planung, Bau und Betrieb» vertreten sind und bei wichtigen Entscheiden mitbestimmen. Wir erhoffen uns dadurch einen guten Informationsfluss und gegenseitiges Vertrauen.

Die Veränderungen in der Zusammenarbeit waren auch Thema während der gemeinsamen Retraite von Vorstand und Geschäftsstelle, die wir dieses Jahr zum zweiten Mal durchführten und auf die wir künftig nicht mehr verzichten möchten. Zwischen Vorstand und Geschäftsstelle haben wir das angestrebte «Mehr miteinander» bereits gelebt. In der neuen Organisationsform funktioniert die Zusammenarbeit auf Augenhöhe sowie mehr themen- als funktionsbezogen. Geografisch waren wir in Chur, zu Gast bei der jungen Wohnbaugenossenschaft «bainviver-chur» in einem ehemaligen Schulhaus respektive kantonalen Chemielabor.

Vom Portal zu beUnity

Unser Online-Tool «Portal», das wir vor acht Jahren eigens für Kraftwerk1 hatten entwickeln lassen, ersetzten wir im Juni mit der Community-Plattform beUnity, weil die Programmiersprache des Portals nicht mehr zeitgemäss ist. Der Wechsel lief gut, und die Plattform ist auch im Betrieb unkompliziert. Für die Geschäftsstelle war der Wechsel trotzdem mit beträchtlichem Aufwand verbunden, und die Bewohner:innen müssen sich noch etwas an die neuen, teilweise social-media-ähnlichen Funktionen gewöhnen.

Augenblicke 2023



16. Februar: Baustart der vierten Kraftwerk1-Siedlung im künftigen Koch-Quartier.



1. Juni: Gemeinsame Infoveranstaltung mit ABZ, Senn und Grün Stadt Zürich. Das Interesse war riesig.



Bauküche im «Schopf» in Albisrieden. Wir vernetzen uns mit künftigen Nachbar:innen rund ums Koch-Quartier.



Endlich umgesetzt: Die Verkehrsberuhigungsmassnahmen mit Bodenbemalung und Pflanzenkisten im Zwicky Süd.

Februar

März

April

Mai

Juni

Juli



Baustart bei «Ha! Hardturm auffrischen». Die temporären Briefkästen wurden draussen eingerichtet.

Schon heute bringt Kraftwerk1 Farbe ins Quartier. Eine Kunstklasse hat die Bauwände verschönert.



10. Juni: Generalversammlung in Höngg mit Anschlussprogramm in der Siedlung Heizenholz.



19. September, «Ziit-Chischtä-Legig»: Der künftigen Siedlung Koch gute Wünsche unters Fundament gelegt.



Retraite von Vorstand und Geschäftsstelle: Wir gehen weiter mit der Einführung der Soziokratie.

Herbst: Mehrere Workshops mit Genossenschaftler:innen zur Ausrichtungsfindung.



Kalt, nass, aber informativ! Bauküche #5 als Spaziergang im Quartier.

August

September

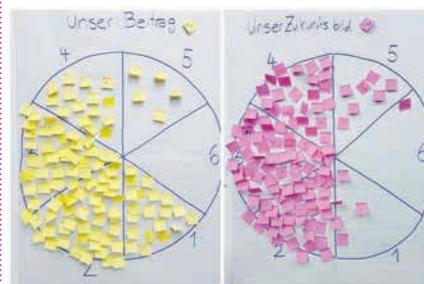
Oktober

November

Dezember



Riesiges ReUse-Projekt: Diese 55 Tonnen Glaslamellen werden am Medienhaus Werd abmontiert und kommen dereinst an die Fassade unserer Siedlung Koch.



Neue Form der Abstimmung an der ausserordentlichen Generalversammlung am 7. November.



23. Oktober: Enthüllung der eigens gravierten Züri-WC-Tür im Rahmen der Grundsteinlegung Koch-Quartier mit Vertreter:innen aus Politik und Medien.



Bewohner:innen im Heizenholz bauen das bunte Rundherum ihres Pizzaofens.

Die Schalungstafeln für die Erstellung der
Betonwände werden in Position gebracht.
Im Hintergrund die Kohlelagerhalle.



Jahresrechnung 2023

Im vergangenen Jahr war in den Medien immer wieder zu lesen, dass Genossenschaften die Mietenden mit Mietzinsaufschlägen konfrontieren mussten – wegen Teuerung und steigendem Referenzzinssatz. Das ist auch an Kraftwerk1 nicht spurlos vorbeigezogen. Auch wir mussten Ende Jahr, nachdem der Referenzzinssatz auf 1,75 Prozent gestiegen war, reagieren. Es zeichnete sich ab, dass die Mietzinse 2024 in allen Siedlungen um über 10 Prozent steigen werden. Nötig wurde dies, weil mit der Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte um 10 Prozent die vorgeschriebenen Einlagen in den Erneuerungsfonds und andererseits die Kosten der Fremdfinanzierung anstiegen. Aktuell liegt der durchschnittliche Zins, den wir für Fremdkapital bezahlen, bei gut 1,4 Prozent. Dies ist ein halbes Prozent respektive die Hälfte mehr als noch vor Jahresfrist. Mittelfristig ist der Zinsausblick stabil.

Bilanz

Die Bilanzsumme der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 ist gegenüber dem Vorjahr um rund 16 Mio. Franken auf gut 153 Mio. Franken gestiegen. Das liegt an der Bautätigkeit bei den beiden Projekten Siedlung Koch und «Ha! Hardturm auffrischen», bei denen im vergangenen Jahr knapp 18 Mio. Franken und insgesamt bereits 27 Mio. Franken investiert wurden. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds der Siedlungen konnten wir vollumfänglich im gesetzlichen Umfang tätigen. Die Amortisationen auf den Immobilien konnten wir jedoch nicht im maximal möglichen Rahmen umsetzen; die Amortisationen fallen dieses Jahr gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. Franken tiefer aus. Über die vergangenen Jahre betrachtet liegen wir mit der umgesetzten Abschreibung noch immer über dem Wert der Lebensdauer bei Gebäuden von 90 Jahren. Unser Genossenschaftskapital ist weiter leicht angestiegen. Dies unter anderem infolge des weiterhin starken Zuwachses an Mitgliedern; 2023 ist die Mitgliederzahl um weitere 382 Mitglieder auf 2956 angewachsen.

Aktiven: Veränderungen bei den Aktiven sind vorwiegend bei den «Immobilien Sachanlagen» sichtbar. Dieser Wert steigt um gut 16 Mio. Franken durch die Tätigkeiten in den Bauprojekten. Eine weitere Veränderung ist im Anhang unter Pt. 2.3 sichtbar; der Wert der Photovoltaik-Anlagen ist

gestiegen, da Kraftwerk1 die PV-Anlage auf dem Dach der Siedlung Heizenholz zum Restwert erwerben konnte und diese nun mit ewz-Solarsplit betreibt.

Passiven: Das Fremdkapital hat 2023 zugenommen. Um das Neubauprojekt Siedlung Koch zu finanzieren, haben wir bestehende Kreditlimiten genutzt und rund 11 Mio. Franken Hypotheken auf bestehenden Siedlungen aufgenommen. Mit den steigenden Zinsen hat sich auch die Bereitschaft für Einlagen in die Depositenkasse verändert. Die Depositen sind entsprechend zurückgegangen und liegen nun insgesamt 1,5 Mio. Franken tiefer.

Erfolgsrechnung

Die Zinswende hat sich im «Finanzaufwand» deutlich abgezeichnet; wir haben gegenüber dem letzten Jahr eine Steigerung der Ausgaben für Fremdkapital um gut 20 Prozent auf 1 133 267 Franken zu verzeichnen. Infolge der gestiegenen Kosten und der erst per Ende Jahr kommunizierten und per Mitte 2024 umzusetzenden Mietzinserhöhung können wir die Amortisationen auf den Immobilien nicht maximal vornehmen. Dies erlaubt uns aber eine ausgeglichene Rechnung mit einer ausreichenden Gewinnbildung zur Anteilkapitalverzinsung. Mit dem Überschuss von 120 270 Franken beantragt der Vorstand gegenüber der Generalversammlung, das Anteilkapital auch in diesem Jahr mit 1,5 Prozent zu verzinsen.

Ertrag: Die Mietzinserträge verbleiben wie im Vorjahr auf dem Niveau von rund 5,6 Mio. Franken. Durch die angekündigte Mietzinserhöhung für die Wohnungs- und Gewerbemieten wird der Ertrag im Jahr 2024 steigen.

Aufwand: Der Liegenschaftenaufwand ist insgesamt gestiegen. Ein Treiber ist der höhere Gebäudeversicherungswert, auf dessen Basis wir die Einlage in den Erneuerungsfonds vornehmen müssen. Diese Einlage ist um gut 10 Prozent auf 1,18 Mio. Franken gestiegen. Der Aufwand für den Vorstand hat sich durch die laufenden Prozesse der Soziokratie und der neuen Ausrichtung ebenfalls erhöht. Die Geschäftsstelle hat sich neu aufgestellt, und es werden im Zuge des erwarteten Wachstums neue Stellen im Bereich Bau & Unterhalt geschaffen.

Bilanz

Aktiven

	Erläuterungen im Anhang	31.12.2023	Vorjahr
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1 382 577	3 599 963
Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter:innen		81 697	77 156
Übrige kurzfristige Forderungen		1 687 920	55 049
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	534 677	500 798
Umlaufvermögen		3 686 871	4 232 967
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	5 098 578	5 033 755
Mobile Sachanlagen		55 681	67 679
Immobilien Sachanlagen	2.3	143 847 425	127 275 386
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		360 000	481 000
Anlagevermögen		149 361 684	132 857 820
Total Aktiven		153 048 555	137 090 787

Passiven

		31.12.2023	Vorjahr
		CHF	CHF
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6 879 828	429 733
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	523 740	523 740
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		236 144	106 302
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.5	974 185	999 983
Total kurzfristiges Fremdkapital		8 613 896	2 059 758
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	119 861 636	110 901 732
Diverse Rückstellungen	2.7	308 930	310 481
Erneuerungsfonds	2.8	10 830 071	10 368 612
Total langfristiges Fremdkapital		131 000 637	121 580 825
Total Fremdkapital		139 614 534	123 640 583
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.9	13 117 000	13 082 500
Gesetzliche Gewinnreserven		137 072	128 062
Gewinn-/Verlustvortrag		59 680	59 446
Jahresgewinn		120 270	180 196
Eigenkapital		13 434 021	13 450 204
Total Passiven		153 048 555	137 090 787

Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	2023 CHF	Vorjahr CHF
Mieterträge		5 609 678	5 672 100
Diverse Erträge		136 600	163 681
Aktivierete Eigenleistungen		212 064	189 247
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		5 958 343	6 025 027
Unterhalt und Reparaturen	2.10	-570 105	-606 053
Gebäudeversicherung		-52 801	-52 832
Erneuerungsfonds		-1 184 680	-1 074 600
Baurechtszins		-30 390	-30 390
Total Liegenschaftenaufwand		-1 837 976	-1 763 875
Bruttogewinn		4 120 367	4 261 152
Personalaufwand	2.10	-941 605	-793 128
Vorstandsentschädigungen		-117 100	-93 165
Diverser Verwaltungsaufwand		-400 134	-396 345
Total übriger betrieblicher Aufwand		-517 234	-489 510
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern		2 661 528	2 978 513
Einlage Amortisationsfonds		-1 295 200	-1 696 990
Einlage Heimfallfonds		-71 620	-71 620
Abschreibung Photovoltaik-Anlagen		-20 810	-18 930
Abschreibungen übrige Sachanlagen		-24 293	-36 330
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-1 411 923	-1 823 870
Total Finanzaufwand		-1 133 267	-936 741
Total Finanzertrag		36 155	36 138
Erfolg vor Steuern		152 492	254 040
Direkte Steuern		-32 223	-73 844
Gewinn		120 270	180 196

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

	2023 CHF	Vorjahr CHF
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen	534 677	500 798
Aufgelaufene Nebenkosten	380 767	375 631
Guthaben Steuern	34 000	–
Diverses	119 911	125 167
2.2 Finanzanlagen	5 098 578	5 033 755
ZKB-Mieterkautionkonto	44 060	44 002
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaft HBG	269 000	269 000
Weitere Anteilscheine	54 500	53 500
Darlehen an Genossenschaften	4 420 316	4 340 050
Darlehen an Mietende	310 703	327 203
2.3 Immobille Sachanlagen	143 847 425	127 275 386
Gebäude und Grundstücke	122 381 579	122 187 862
./ Amortisationsfonds	–20 350 644	–19 055 443
Gebäude auf Land im Baurecht	14 323 577	14 323 577
./ Heimfallfonds	–214 860	–143 240
Photovoltaik-Anlagen	416 332	378 637
./ Amortisation Photovoltaik-Anlagen	–153 329	–132 519
Gebäude im Bau	27 444 770	9 716 512
2.4 Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	523 740	523 740
Amortisationen mit Fälligkeiten im Folgejahr	523 740	523 740
2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen	974 185	999 983
Vorausbezahlte Mieten	347 008	395 576
Akonto-Nebenkostenzahlungen Mietende und Nebenkostenpauschalen	417 697	418 772
Zu viel einbezahltes Genossenschaftskapital	101 500	121 500
Ausstehende Löhne	90 888	36 944
Kontokorrent Sozialversicherungen und Quellensteuer	5 093	976
Steuern	–	13 763
Diverses	12 000	12 453

2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	119 861 636	110 901 732
Depositenkasse variabel	8 763 145	9 256 727
Depositenkasse fix	10 780 532	11 803 306
Hypotheken	100 317 960	89 841 700
2.7 Diverse Rückstellungen	308 930	310 481
Mietzinsfonds der SoliKomm	308 930	310 481

2.8 Erneuerungsfonds

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

2.9 Genossenschaftskapital

Gem. 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	1 218 000	1 027 500
Total freiwilliges Anteilkapital	429 500	433 000
Total Hardturm	4 297 000	4 390 500
Total Heizenholz	1 358 500	1 435 000
Total Zwicky Süd	5 555 500	5 437 000
Differenz Sollanteilkapital	258 500	359 500
	13 117 000	13 082 500

2.10 Personalaufwand

Total Personalaufwand Hauswartung und Verwaltung	1 075 003	920 778
--	------------------	----------------

3. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Buchwert Liegenschaften (inkl. Gebäude im Baurecht)	116 139 652	117 312 756
Hypotheken und Darlehen	100 317 960	89 841 700

4. Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

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

Der jährliche Baurechtszins beträgt	30 390	30 390
-------------------------------------	---------------	---------------

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	118 468 086	107 459 990
--------------------------	--------------------	--------------------

7. Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr über und im Vorjahr unter 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

	2023	Vorjahr
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	59 680	59 446
Jahresgewinn	120 270	180 196
Bilanzgewinn	179 950	239 642
Gesetzliche Gewinnreserve	-6 013	-9 010
Verzinsung Anteilscheinkapital 1,5%	-170 697	-170 952
Vortrag auf neue Rechnung	3 239	59 680

Mietfranken

- Anteilmässiger Aufwand für
- Unterhalt, Reparaturen (11%)
 - Abgaben (3%)
 - Verwaltung (21%)
 - Kapitalzinsen (20%)
 - Abschreibungen, Rückstellungen (45%)

Erläuterungen zum Jahresbericht

Genossenschaften mit über 2000 Mitgliedern sind zur ordentlichen Revision verpflichtet. Aus diesem Grund ist ein zusätzlicher Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Kraftwerk1 hat sich für Swiss GAAP FER entschieden. Diesen Bericht publizieren wir ausschliesslich online auf www.kraftwerk1.ch.



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch
zurich@bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 20 bis 24) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

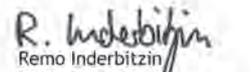
Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 17. April 2024

BDO AG

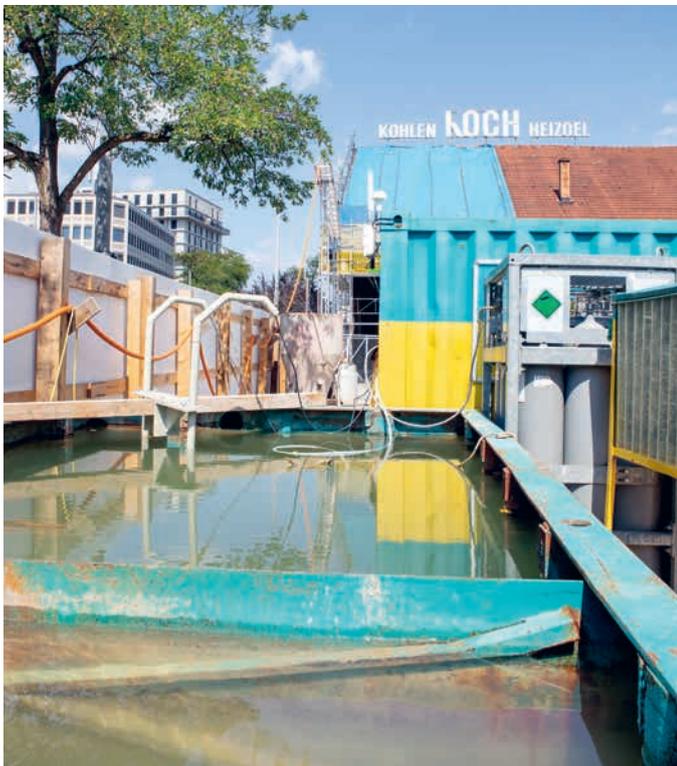

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte


Remo Inderbitzin
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Blick durch die Spundwand: Die «Ziit-Chischtä»
kommt unters Fundament. Nicht im Bild:
der virtuose Instant-Violin-Klang und die
applaudierenden Genossenschafter:innen.





Seit Baustart im Februar 2023 gings zügig voran auf unserer Baustelle im künftigen Koch-Quartier: 149 Bohrpfähle erstellt, unzählige Liter Baustellenwasser gereinigt, und Ende Jahr wurde schon die Bodenplatte für das Untergeschoss betoniert.



Blick per Webcam auf die Kraftwerk1-Baustelle. Dazu Wochen-, Monats- und Jahresrückblicke.

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Genosschafter:innen

Ende 2023 zählte die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 2956 Mitglieder.

Bewohner:innen

Siedlung Hardturm, Zürich West: rund 250 Kinder und Erwachsene

Siedlung Heizenholz, Höngg: rund 100 Kinder und Erwachsene

Siedlung Zwicky Süd, Dübendorf: 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

Tahira Vayani, Buchhaltung & Administration (ab 1.1.)

Heidi Wicki, Gemeinwesen & Partizipation

SoliKomm

Karin Bosshard, Simon Vuilleumier (bis 10.6.), Daniela Probst (ab 10.6.), Thomas Villiger

Vorstand

Roman Gaus, Ressort Finanzen

Daniel Gugolz, Vertreter der Stadt Zürich, Ressort Personal

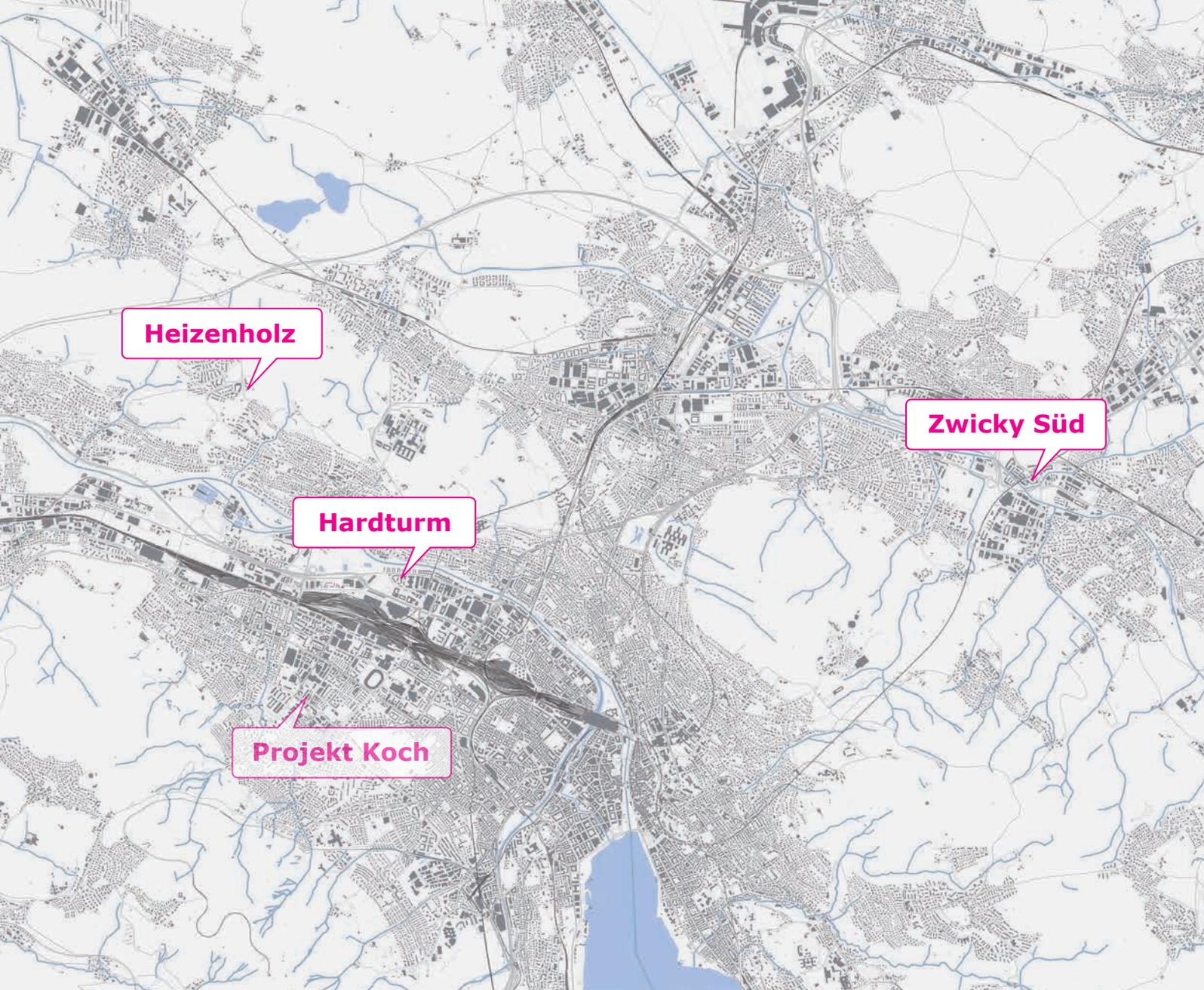
Erika Haltiner, Ressort Siedlungsleben, Vorstandskoordination, Co-Präsidium

Ivo Hasler, Ressort Bau & Unterhalt

Philipp Klaus, Co-Präsidium, Ressort Kommunikation

Ariane Meier, Ressort Ökologie & Innovation

Stefanie Pfändler, Ressort Siedlungsprojekte



Impressum

Herausgeber: Vorstand Bau- und Wohngeniossenschaft Kraftwerk1

Redaktion: Anna-Katharina Ris

Autor:innen: Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsstelle

Konzept: Bossard Wettstein

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

Fotos: Giorgio von Arb, Matthias Bader (Luftaufnahme Umschlag Seite 2), Myrtha und Bernard Garon (Seite 07), Rahel Erny (Seite 26) sowie Anna-Katharina Ris (Workshops, Augenblicke)

Korrektorat: Alexandra Bernoulli

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

Druck: ROPRESS

Auflage: 2150 Exemplare

Kontakt Geschäftsstelle:

Hardturmstrasse 134

8005 Zürich

Tel: 044 446 40 60

E-Mail: info@kraftwerk1.ch

www.kraftwerk1.ch

Kraftwerk1
Bau- und Wohngeniossenschaft

