

# Nachhaltigkeitsbericht 2010



Die Panels der Fotovoltaikanlage auf der Siedlung  
KraftWerk2 werden montiert.

<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>2</b>
<b>Wir sind KraftWerk1</b>	<b>3</b>
<b>Wir wohnen und arbeiten</b>	<b>12</b>
<b>Wir planen und bauen</b>	<b>19</b>
<b>Wir tragen Sorge zur Umwelt</b>	<b>23</b>
<b>Wir wirtschaften für heute und morgen</b>	<b>33</b>
<b>GRI-Content-Index und Angaben zum Bericht</b>	<b>36</b>

## Vorwort des Vorstands

Liebe Leserin, lieber Leser

Sie fragen sich vielleicht, wieso KraftWerk1 diesen ersten Nachhaltigkeitsbericht herausgibt. Reicht der Jahresbericht nicht aus, um die Tätigkeiten der Genossenschaft zu beschreiben? Zweifelt jemand daran, dass die Genossenschaft KraftWerk1 ein nachhaltiges Unternehmen ist?

Tatsächlich ist Nachhaltigkeit schon seit der Gründung der Genossenschaft ein zentrales Anliegen von KraftWerk1. Gegründet mit dem Ziel, Baugrund im Raum Zürich langfristig der Spekulation zu entziehen, um einer breiten Bevölkerungsschicht Wohnraum und Gewerbeflächen zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung zu stellen, hat KraftWerk1 von Anfang an mehr soziale als wirtschaftliche Interessen verfolgt. Hinzu kamen ökologische Aspekte, geht doch mit einer Bebauung immer auch eine Zerstörung der natürlichen Landschaft einher. Diesem Engagement wird in der Charta von KraftWerk1 Nachdruck verliehen:

«KraftWerk1 strebt eine Lebensweise an, die im Umgang mit Ressourcen nachhaltig und gerecht ist. Es lebt nicht auf Kosten der Natur, anderer Menschen oder zukünftiger Generationen».

Doch wird die Genossenschaft KraftWerk1 damit automatisch zu einem nachhaltig wirtschaftenden Unternehmen? Wir glauben Nein und haben deshalb diesen Bericht zusammengestellt, der aufzeigt, wo KraftWerk1 in Sachen Nachhaltigkeit tatsächlich steht und wo es noch Verbesserungspotenzial gibt. Dabei orientiert sich der Bericht an der Global Reporting Initiative (GRI), einem internationalen Standard zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Dieser gliedert die Nachhaltigkeit in soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte und gibt die Themen vor, über die berichtet werden muss. Der «GRI-Content-Index» am Ende dieses Berichts zeigt, welche dieser Themen auf welchen Seiten behandelt werden.

Die für unsere Genossenschaft wichtigsten Bereiche im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit ergeben sich aus unserer täglichen Aktivität:

- > Wir wohnen und arbeiten
- > Wir planen und bauen
- > Wir tragen Sorge zur Umwelt
- > Wir wirtschaften für heute und morgen

Zu jedem dieser vier Bereiche blicken wir auf das Jahr 2010 zurück und stellen verschiedene Informationen und Kennzahlen zusammen, die Aufschluss über unsere Nachhaltigkeitsleistung geben.

Der interne Prozess der Erhebung einzelner Indikatoren einer nachhaltigen Wirtschaftsweise hat uns bereits viele Hinweise auf unsere Stärken und Schwächen geliefert. Der Dialog

mit Ihnen, den MieterInnen, MitarbeiterInnen, GenossenschafteInnen, Banken, Firmen und Organisationen sowie weiteren Interessierten, soll es uns ermöglichen, auch die Sicht von aussen künftig einzubeziehen. Wir sprechen damit alle unsere Anspruchsgruppen an, das heisst die Personen und Institutionen, die Interesse am Verlauf oder am Ergebnis unserer Tätigkeit haben. Ihnen zeigen wir mit diesem Bericht, wie wir Nachhaltigkeit verstehen und täglich leben.

Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint ergänzend zum Jahresbericht. Er vertieft einige der dort angesprochenen Themen und untermauert sie mit Kennzahlen. Alle Zahlen im Bericht (sofern nicht anders gekennzeichnet) beziehen sich auf das Jahr 2010 oder wurden mit dem Stichtag 31. 12. 2010 erhoben.

Besonders danken möchte der Vorstand Ruth Buchholz und Hans Rupp für ihre unermüdete Arbeit an dem Bericht, Dominique Marchand für die Recherche und Zusammenstellung der Daten sowie Irène Perrin für die fachkundige Beratung.

Ihnen, liebe Leserin und lieber Leser, wünschen wir eine interessante Zeit mit unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht. Wir sind gespannt auf Ihre Reaktionen.

Genossenschaftliche Grüsse

Der Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

## Wir sind KraftWerk1

### Wer wir sind und was wir tun

Die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 ist eine gemeinnützige Genossenschaft mit Hauptsitz in Zürich. Im Siedlungsraum Zürich erstellt, vermietet und betreibt sie für ihre Mitglieder im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemischte Wohn- und Gewerbesiedlungen und bietet auch Raum für öffentliche Nutzungen. Ihre Liegenschaften werden der Spekulation dauerhaft entzogen. KraftWerk1 richtet sich an Menschen, die selbstbestimmt und gemeinschaftlich wohnen und arbeiten möchten, und fördert die dazu notwendige Eigeninitiative. Alle MieterInnen sind in der BewohnerInnen-Organisation (BO) zusammengeschlossen, und die BO ist als Organ in den Statuten aufgeführt.

Angestrebt wird eine gute sozio-demografische Durchmischung der Mieterschaft. Um dieses Ziel zu erreichen, können bei Bedarf die Mieten und das Anteilkapital reduziert werden. Das Reglement des Solidaritätsfonds definiert, unter welchen Bedingungen dies möglich ist. Im Berichtsjahr 2010 wurden Anteilkapitalien in der Höhe von 536 000 Franken (für 21 Personen) und Mieten im Umfang von 26 000 Franken (für 5 Personen) reduziert. Davon profitierten insgesamt 23 MieterInnen. Menschen, die aus wirtschaftlichen

und sozialen Gründen oder aufgrund ihrer Herkunft keine angemessene Wohnung finden, wird das Wohnen in KraftWerk1 durch Partnerschaften mit den Stiftungen Domicil und Altried ermöglicht.

Die Genossenschaft KraftWerk1 gestaltet an ihren Standorten das Quartierleben aktiv mit. Sie hilft beim Aufbau von Infrastruktur (Quartierladen, Kindergarten, Aussenräume, Spielplatz) und wertet so das Quartier auf. Über geeignete Kanäle nimmt sie Einfluss auf die Stadtentwicklung. Sie ist in diesem Sinne Dienstleisterin für diejenigen Menschen und Organisationen, die sich nicht exponieren können oder wollen. KraftWerk1 entsandte in dieser Funktion im Jahr 2010 eine Person in die Jury zur Gestaltung des Naherholungsgebiets Pfingstweidpark und engagierte sich finanziell für die Volksabstimmung gegen die Erweiterung der Hardbrücke.

Die Siedlung KraftWerk1 mit zwei Wohnhäusern und einem Gewerbehäuser besteht seit knapp zehn Jahren. Sie enthält 99 Mietobjekte mit einer Fläche von 12018 Quadratmetern. Darin wohnen insgesamt 267 Personen, 188 Erwachsene und 79 Kinder, in 35 Familienwohnungen, 9 Wohngemeinschaften und 37 Wohnungen ohne Kinder. Die Leerstandsrate tendiert gegen null. Im Jahr 2010 konnte nur eine Wohnung ausgeschrieben werden. Dementsprechend hoch ist die durchschnittliche Mietdauer, die aufgrund fehlender Auswertungsmöglichkeit der Stammdaten noch nicht quantifiziert werden kann.

Die Siedlung KraftWerk2 mit zwei Häusern ist im Bau und kann Anfang 2012 bezogen werden. Das Projekt für die Siedlung KraftWerk3 in Zürich West musste im Januar 2011 aufgrund von Risiken, die sich im Projektverlauf leider akzentuierten und zu gross wurden, gestoppt werden. Die Siedlung KraftWerk4 befindet sich in Planung. Sie wird drei grosse Wohn- und Gewerbehäuser umfassen.

Der Umsatz betrug 2,6 Millionen Franken bei einer Bilanzsumme von 47,4 Millionen Franken. Der Umsatz wurde zu einem überwiegenden Teil durch die Mieteinnahmen generiert. Ein kleiner Teil des Umsatzes wurde durch Beteiligungen sowie durch Publikumsführungen in der Siedlung KraftWerk1 generiert.

## **Die Entstehungsgeschichte von KraftWerk1**

KraftWerk1 ist ein Kind der Wohnungsnot-Bewegung der 80er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts. Während ein Teil der Bewegung Häuser besetzte, machten sich andere daran, nach Liegenschaften oder Grundstücken Ausschau zu halten, in oder auf denen die Utopien eines anderen Wohnens und Arbeitens realisiert werden konnten. Den ideologischen Leitfaden gaben Martin Blum, Andreas Hofer und P.M. 1993 mit «KraftWerk1, Projekt für das Sulzer-Escher-Wyss-Areal» heraus. P.M. war es auch, der den Namen der Genossen-

schaft prägte. Das Sulzer-Escher-Wyss-Areal wurde ebenso wenig zum Standort von KraftWerk1 wie das später umworbene Steinfelsareal. Nur ein paar Katzensprünge entfernt konnte dann aber die Utopie Wirklichkeit werden, wenn auch mit 250 BewohnerInnen anstatt 700 in bescheidenerem Umfang als ursprünglich geplant. Doch der sogenannte «Spirit» von KraftWerk1 blieb und bleibt.

Nachdem zuerst ein Verein gebildet worden war, der 1994 den «KraftWerkSommer» gestaltete, wurde 1995 die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 gegründet. 1997 bot die Oerlikon-Bührle Immobilien AG (IMAG) KraftWerk1 das Areal zwischen Hardturm- und Förrlibuckstrasse an.

1998 entschied sich die Generalversammlung von KraftWerk1 für diesen Standort und beendete damit eine zweijährige Arealsuche. 1999 begannen die Bauarbeiten, im Sommer 2001 konnte die erste Siedlung bezogen werden.

Teil des Konzepts der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 ist die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Deshalb baute KraftWerk1 nicht nur Wohnungen, sondern auch ein eigenes Gewerbehäus. Dies war in diesem Ausmass neu für Wohnbaugenossenschaften. Ein weiteres wichtiges Element von KraftWerk1 ist das Zusammenleben in der Gemeinschaft. Um gemeinschaftliche Projekte zu fördern, wurde 1998 die Gruppe «Spirit» gegründet. Es ist mehrheitlich dieser kreativen Gruppe zu verdanken, dass das Thema nie aus dem KraftWerk1-Prozess verschwand. Sie hat mit ihren

Ideen den Planungsprozess enorm belebt und den «Geist» von KraftWerk1 am Leben erhalten. Um die Gemeinschaft zu fördern, wurden neben den konventionellen Wohnungen mit 2 bis 6 Zimmern auch grössere Wohneinheiten gebaut, in denen zwischen 9 und 14 Personen wohnen können. Zusätzlich zum in Genossenschafts-Siedlungen obligaten Gemeinschaftsraum wurden die «Pantoffelbar», ein jederzeit zugänglicher Treffpunkt, sowie ein Gästezimmer realisiert.

Mehr zur Geschichte von KraftWerk1 finden Sie unter [www.kraftwerk1-lexikon.ch](http://www.kraftwerk1-lexikon.ch).

## Nachhaltigkeit in der Strategie

Die Idee der Nachhaltigkeit ist bei KraftWerk1 von Beginn an verwurzelt und somit Teil der langfristigen Strategie der Genossenschaft. Neben den Statuten hat sie in ihren Anfängen eine Charta geschaffen, in der allgemeine Leitsätze zum «Spirit» von KraftWerk1 vereint sind. Toleranz, Grosszügigkeit, Gemeinschaftsleben, Rücksicht gegenüber Schwächeren sowie kollektive Solidarität und Offenheit gegenüber dem Quartier und der Stadt bei gleichzeitiger Pflege der eigenen Identität gehören zu den Grundwerten von KraftWerk1. Bezug zur Nachhaltigkeit hat insbesondere auch der Aspekt «Weltverträglichkeit»: Darunter wird festgehalten, dass KraftWerk1 eine Lebensweise anstrebt, die im Umgang mit den Ressourcen nachhaltig und gerecht ist.

Die Genossenschaft ist bemüht, negative Auswirkungen ihrer Tätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft zu minimieren. Beispielsweise legt sie eine Mindestbelegung der Wohnungen fest und beschränkt so den Raumbedarf pro Person. Auch beteiligt sich der Vorstand mit seinen Fachkompetenzen so weit wie möglich am Quartierumfeld und seiner Entwicklung und versucht, mit der Bevorzugung von quartierrelevanten Gewerbenutzungen bei der Vermietung eine nachhaltige Quartierentwicklung zu unterstützen.

Nachhaltigkeitsthemen sind insbesondere in den sechs fachspezifischen Ressorts, die vom Vorstand betreut werden, verankert. Im Jahr 2010 standen folgende Projekte im Vordergrund:

- > Die Grundsteinlegung unserer neuen Siedlung KraftWerk2 im Minergie-Eco-Standard (siehe [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)): Damit ist es uns nach rund zehn Jahren erneut gelungen, Bauland in der Stadt Zürich der Spekulation zu entziehen, um sozial- und umweltverträglichen Wohnraum zu schaffen
- > Die Reorganisation des Vorstands und der Geschäftsführung: Mit der Professionalisierung unseres Managements wollen wir

finanzielle Ressourcen schonen, die Zufriedenheit unserer MitarbeiterInnen und MieterInnen erhöhen sowie unsere Arbeit umweltverträglicher gestalten.

- > Förderung des siedlungsinternen Quartierladens «Konsumdepot»
- > Einweihung eines neuen Kinderspielplatzes
- > Einführung eines KraftWerk1-Förderpreises im Bereich Nachhaltigkeit

## Nachhaltigkeit in Struktur und Organisation

Um eine nachhaltige Strategie erfolgreich umsetzen zu können, bedarf es einer geeigneten Struktur und Organisation. Die Organe der Genossenschaft sind die Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle sowie die BewohnerInnen-Organisationen der Siedlungen. Themen der Nachhaltigkeit werden an verschiedener Stelle, insbesondere im Vorstand, kontinuierlich verfolgt und bearbeitet.

Die Generalversammlung (GV) ist das oberste Organ der Genossenschaft. Sie wählt den Vorstand, entscheidet über die Statuten und

### Zusammensetzung von Vorstand und Geschäftsstelle nach Alter und Nationalität

	Männer	Frauen	0–20 Jahre	21–40 Jahre	41–60 Jahre	61–80 Jahre	CH	andere Nat.
Vorstand	5	2	0	1	6	0	4	3
Geschäftsstelle	4	3	0	1	6	0	7	0



genehmigt neue Bauprojekte. Ihr obliegen die Abnahme der Jahresrechnung sowie die Entscheidung über die Gewinnverwendung.

Die Revisionsstelle ist das statutarische Organ, das die Jahresrechnung und die Führung der Buchhaltung prüft. Sie legt der Generalversammlung dazu einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.

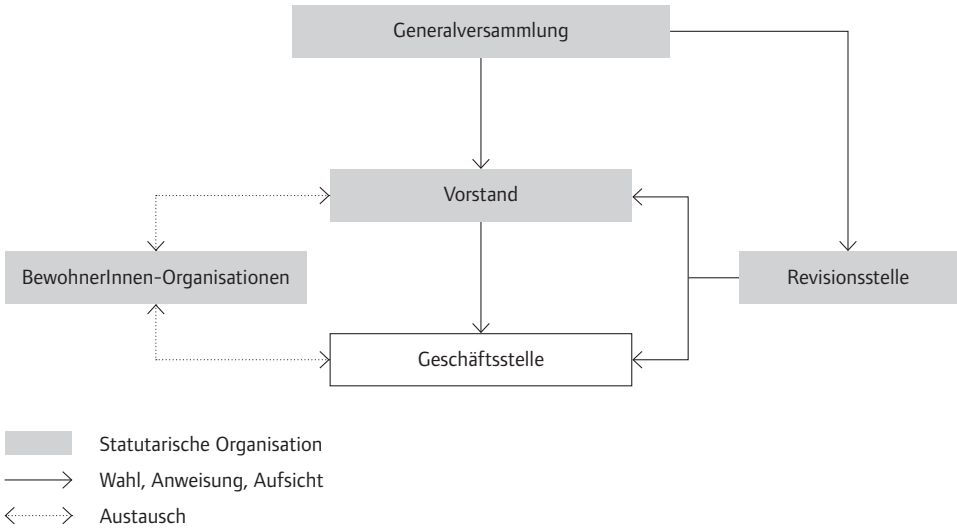
Dem Vorstand (VS) obliegt die strategische Führung der Genossenschaft im Rahmen der Statuten und der Beschlüsse der Generalversammlung. Er besteht aus sieben Mitgliedern, die jedoch nicht in das operative Geschäft involviert sind, und wird von einem Co-Präsidium geführt. Jedes Vorstandsmitglied hat je ein fachspezifisches Ressort inne. Die Definition der Ressorts und die Abgrenzung zu den Aufgaben der Geschäftsstelle sind Bestandteil der im Berichtsjahr begonnenen Reorganisation, die im Jahr 2011 abgeschlossen wird.

1. **Vorstandsmanagement:** Das Vorstandsmanagement führt den Vorstand und den Geschäftsführer.
2. **Ressort Finanzen:** Das Ressort bereitet die Finanzierungsstrategie zuhanden des Vorstands vor und ist verantwortlich für die Durchführung der Risikobeurteilung. Es begleitet den Geschäftsführer bei der Erarbeitung von Budget und Jahresrechnung.
3. **Ressort Soziales:** Das Ressort ist verantwortlich für die Einhaltung der in den Statuten und der Charta festgelegten Ziele betreffend preisgünstiges Wohnen, Wohn-

qualität, soziale Durchmischung und gemeinschaftliches Wohnen (Mitsprache und Mitgestaltung) sowie – gemeinsam mit den anderen VS-Mitgliedern – für die Weiterentwicklung von Genossenschaftsstrukturen und innovativen Wohnformen.

4. **Ressort Ökologie:** Das Ressort sucht nach Möglichkeiten, die Umweltauswirkungen bestehender und zukünftiger Siedlungen zu minimieren. Es eruiert einen allfälligen Bedarf an Energiesparmassnahmen und begleitet die Auswertung der Energieverbrauchsdaten der Liegenschaften und Haushalte. Dadurch wird Verbesserungspotenzial sowohl für die Genossenschaft wie auch für die MieterInnen ersichtlich.
5. **Ressort Kommunikation:** Das Ressort stellt sicher, dass alle Anspruchsgruppen der Genossenschaft auf adäquate Weise über die Belange der Genossenschaft informiert werden. Die Mittel dazu sind die vierteljährlichen GenossenschaftlerInnenbriefe, die Homepage, der ausführliche Jahresbericht sowie nach Bedarf Pressemitteilungen und Veranstaltungen.
6. **Ressort Unterhalt und Erneuerung:** Das Ressort verfolgt eine systematisierte und langfristige Planung von umfassenden Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten und prüft, ob die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds dafür ausreichen.
7. **Ressort Siedlungsprojekte:** Das Ressort stellt mögliche Areale für weitere KraftWerk1-Projekte frühzeitig dem Vorstand

## Organigramm der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1



und weiteren Interessierten vor. Das Ressort begleitet die Projekte bis zum GV-Entscheid und fungiert in der nachfolgenden Projektorganisation als Schnittstelle zwischen Projektgruppe und Vorstand.

8. Ressort Personal: Das Ressort ist als Stabsstelle des Vorstandsmanagements in erster Linie für die Qualitätssicherung der Personalprozesse zuständig, und es ist für die Weiterentwicklung und Umsetzung des Personalführungskonzepts besorgt.

Für ihre Tätigkeit erhalten die Vorstandsmitglieder eine moderate Vergütung. Wie bei Genossenschaften üblich wird für Vorstands-

sitzungen eine Sitzungspauschale gezahlt. Die weitere Vorstandsarbeit wird auf Stundenlohnbasis entschädigt. Der Honoraransatz liegt im mittleren Bereich der Entschädigungen bei Wohnbaugenossenschaften.

Das vierte statutarisch vorgesehene Organ der Genossenschaft ist die BewohnerInnen-Organisation (BO), welche die BewohnerInnen und die MieterInnen von Gewerberäumen repräsentiert. Sie ist statutarisch garantiert, jedoch keine Pflicht. Die BO der einzelnen Siedlungen konstituieren sich selbst. Ihnen obliegt die Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Dazu stehen

ihnen die von den BewohnerInnen auf Basis des selbst deklarierten Einkommens bezahlten sogenannten Spirit-Gelder zur Verfügung, über deren Verwendung eine jährlich stattfindende Versammlung der BewohnerInnen entscheidet.

Bis Ende Oktober 2010 leistete die Geschäftsstelle die operative Arbeit der Genossenschaft. Dies geschah in direkter Zusammenarbeit mit den Ressortverantwortlichen des Vorstands. Im Rahmen einer im Berichtsjahr durchgeführten Reorganisation wurde ein Geschäftsführer mit der operativen Leitung der Genossenschaft betraut.

### **Partizipation der GenossenschafterInnen**

Eine Genossenschaft wie KraftWerk1 lebt von ihren GenossenschafterInnen. Eine Mitgliedschaft bei der Genossenschaft KraftWerk1 ist auch unabhängig von einem Mietverhältnis möglich. Dies ermöglicht es auch Menschen, die sich für die ideellen Ziele von KraftWerk1 engagieren möchten, der Genossenschaft beizutreten. Um ein Mietverhältnis mit der Genossenschaft eingehen zu können, ist die Mitgliedschaft hingegen eine Voraussetzung. Für die GenossenschafterInnen bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten, sich in die

### **Partizipation bei Neubauprojekten**

In der Planungsphase von Neubauten finden zwischen der Planungskommission (Baukommission), möglichen zukünftigen BewohnerInnen und den PlanerInnen Gespräche statt. Die an einer neuen Siedlung und am Prozess Interessierten haben die Möglichkeit, sich in Arbeitsgruppen zu bestimmten Fragen wie etwa zum Raumprogramm, zu gemeinschaftlicher Infrastruktur, Wohnen im Alter sowie Betriebs- und Mobilitätskonzepten zu engagieren und damit die neue Siedlung mitzugestalten. Im Prozess der zweiten KraftWerk-Siedlung, KraftWerk2 im Heizenholz, sind die Arbeitsgruppen in der Gesamtarbeitsgruppe (GAG) zusammengefasst. In der Planungsphase nahmen im Durchschnitt rund 30 Personen an den Veranstaltungen teil; dies sind rund 25 Prozent der Personen, die als Interessierte für eine Wohnung angemeldet sind.

Der frühe Einbezug Interessierter führt zu einer hohen Identifikation mit der Siedlung und vereinfacht die Übernahme von Verantwortung nach dem Bezug. Dies gilt für den Aufbau einer BewohnerInnen-Organisation wie auch für den Betrieb der gemeinschaftlichen Infrastruktur.

Genossenschaft einzubringen und diese mitzugestalten. Ein wichtiger Indikator für die Partizipation der GenossenschafterInnen ist die Anzahl der Teilnehmenden an der Generalversammlung. In den Jahren nach Bezug der ersten Siedlung beteiligten sich rund 80 Personen, dies entsprach beim damaligen Mitgliederbestand etwa 40 Prozent der GenossenschafterInnen. Mit der Einkehr des Alltags und der damit verbundenen Regelung vieler Alltagsfragen beschränken sich die Generalversammlungen zunehmend auf ordentliche Traktanden wie die Genehmigung der Jahresrechnung oder die Wahl von Vorstandsmitgliedern. Dies führte zu einer geringeren Anzahl TeilnehmerInnen bei steigender Anzahl GenossenschafterInnen. 2010 nahmen 69 Mitglieder an der ordentlichen Generalversammlung teil, was etwa 13 Prozent aller GenossenschafterInnen entspricht.

Die Gründe für das Abnehmen des Engagements sind unklar, das Phänomen kann aber bei anderen Genossenschaften ebenso beobachtet werden. Der Enthusiasmus der Aufbauzeit lässt nach, das Interesse orientiert sich vermehrt an preiswertem und sicherem Wohnraum. Hier besteht Handlungsbedarf. Die Partizipation der GenossenschafterInnen ist ein wichtiges Element von KraftWerk1 und soll in Zukunft wieder erhöht werden. Dazu sollen Mitsprachemöglichkeiten im Rahmen der Genossenschaft besser bekannt gemacht werden. Der Vorstand hat deshalb im Berichtsjahr einen Prozess zur Klärung der Schnittstellen

zwischen der BO, der Geschäftsstelle und dem Vorstand in Gang gesetzt.

## **Faire Löhne und Arbeitsbedingungen**

Die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 beschäftigt 5 MitarbeiterInnen mit 330 Stellenprozenten im Monatslohn und 2 MitarbeiterInnen im Stundenlohn. Für alle MitarbeiterInnen gilt das Prinzip «Gleicher Lohn für gleiche Arbeit». Im Berichtsjahr hat eine festangestellte Mitarbeiterin KraftWerk1 verlassen, was einer Fluktuation von knapp 15 Prozent entspricht. Die MitarbeiterInnen von KraftWerk1 unterstehen keinem kollektiven oder Rahmenarbeitsvertrag. Sie besuchten im Berichtsjahr zusammen mit dem Vorstand Weiterbildungen, die rund 3600 Franken kosteten. Dies entspricht geschätzten 200 Stunden Weiterbildung beziehungsweise durchschnittlich 18 Weiterbildungsstunden pro MitarbeiterIn.

Bei den Anstellungen wird auf faire Löhne und angemessene Anstellungs- und Arbeitsbedingungen geachtet. Diese Rahmenbedingungen sind noch nicht formalisiert und werden im kommenden Jahr in einem Reglement festgehalten.

Die Zufriedenheit der MitarbeiterInnen wird in den jährlich stattfindenden MitarbeiterInnengesprächen erfasst und vom Geschäftsführer dem Vorstand rapportiert.

## Unsere Anspruchsgruppen

In der täglichen Arbeit hat die Genossenschaft KraftWerk1 Kontakt mit unterschiedlichen Anspruchsgruppen. Die wichtigsten sind die BewohnerInnen beziehungsweise MieterInnen und MitarbeiterInnen. Ihnen wird weiter unten in einem separaten Kapitel mehr Platz eingeräumt. Weitere Anspruchsgruppen von KraftWerk1 sind Mietinteressierte, Firmen und Organisationen, mit denen wir zusammenarbeiten, die Stadt Zürich, der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW, andere Genossenschaften (etwa durch die Beteiligungen an «Mehr als Wohnen» und «Kalkbreite»), Zulieferfirmen und HandwerkerInnen, die Politik sowie soziale Organisationen, mit denen KraftWerk1 zusammenarbeitet (etwa Domicil, Altried, Züriwerk).

Aufgrund der Teilfinanzierung der Siedlung KraftWerk1 durch die Stadt Zürich delegiert diese eineN VertreterIn in den Vorstand. Aufgabe der/des städtischen Delegierten ist es, neben einer Scharnierfunktion, darauf zu achten, dass die Genossenschaft sich an gesetzliche und städtische Vorgaben hält und insbesondere sichergestellt wird, dass die finanziellen Ressourcen der Genossenschaft nicht zu spekulativen Zwecken missbraucht werden. In dieser Hinsicht ist festzuhalten, dass KraftWerk1 im Berichtszeitraum mit keinen Bussen oder Strafen wegen Verstössen gegen Rechtsvorschriften bestraft wurde.

Gleichzeitig ist die Genossenschaft dem «Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger» sowie dem «Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen» unterstellt. Ersteres macht beispielsweise Vorgaben zu den maximal zulässigen Vorstandshonoraren und den Einlagen in Erneuerungs- und Amortisationsfonds. Letzteres regelt die höchstzulässigen Mietzinse und den maximal zulässigen Zuschlag für den betrieblichen Aufwand.

Mit Unternehmen und Lieferanten strebt die Genossenschaft langfristige Geschäftsbeziehungen an, um nachhaltige, auf Qualität ausgerichtete Produkte und Dienstleistungen zu erhalten und auch hier dem Anspruch auf soziale Gerechtigkeit zu entsprechen.

Den Austausch pflegt KraftWerk1 zudem durch eine Reihe von Mitgliedschaften. Die Genossenschaft ist bei folgenden Institutionen Mitglied:

- > Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Sektion Zürich
- > IG neues wohnen zürich
- > baugenossenschaft mehr als wohnen
- > IG Hardturmquartier (nach Möglichkeit Mitarbeit im Vorstand)
- > PUSCH (Praktischer Umweltschutz Schweiz)

Mit der IG Hardturmquartier (IGH) besteht seit Bezug der Siedlung KraftWerk1 ein enger Kontakt. Denn die Genossenschaft hat, kaum war

der erste Bau vollendet und bezogen, über den Siedlungs-Tellerrand hinausgeschaut und sich mit dem geplanten Neubau des Hardturm-Stadions auseinandergesetzt. Gemeinsam mit der IGH engagierten sich Genossenschaft, MieterInnen und Arbeitende von KraftWerk1 sowie Wohnende aus den Bernoulli-Häusern, der Siedlung Limmatwest und andere im Abstimmungskampf und später auf rechtlicher Ebene gegen das geplante Shopping-Stadion.

In Zusammenhang mit diesem Engagement sind zahlreiche BewohnerInnen Mitglied der IGH geworden und haben während der Hauptaktivitäten rund um das Stadion rege an ihren Versammlungen teilgenommen.

## **Wir wohnen und arbeiten**

Genossenschaftliches Wohnen heisst gemeinschaftliches Wohnen und Zusammenleben. Gemeinsam statt einsam, nachbarschaftliche Kontakte statt anonymes Wohnen, ein soziales Umfeld, in dem die Menschen sich wohl und aufgehoben fühlen. Das sind die Qualitäten, die genossenschaftliches Wohnen bietet.

### **Engagement für unsere BewohnerInnen**

Darüber hinaus setzt sich die Genossenschaft KraftWerk1 für ihre BewohnerInnen und MieterInnen ein und bietet Vorteile wie eine erhöhte soziale Sicherheit durch einen besseren Kündigungsschutz, eine hohe soziale Durchmischung, Integration und Verhinderung von Diskriminierung, finanzielle Entlastung für sozial schwächer gestellte Personen sowie einen Kinderhort. Diese Aspekte werden im Folgenden näher beschrieben.

### **Gemeinschaftliches Zusammenleben fördern**

In allen Siedlungen und Siedlungsprojekten hat die Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens einen wichtigen Stellenwert. Gemeinschaftliches Zusammenleben wird

einerseits innerhalb der Wohnungen, andererseits innerhalb der Siedlungen gefördert. Um das Zusammenleben in verschiedenen Formen zu realisieren, werden zum Beispiel gezielt grosse Wohnungen gebaut, die sich als Wohneinheit für Wohngemeinschaften eignen. Das Angebot an Gemeinschaftsräumen ermöglicht das gemeinschaftliche Zusammenleben nicht nur innerhalb der Wohnung, sondern auch in der Siedlung. Die Gemeinschaftsräume der Siedlung KraftWerk1 umfassen eine grosse Dachterrasse, die «Pantoffelbar», den Dachraum und den Aussenraum, ein Gästezimmer und das «Konsumdepot». Die Räume sind mietzinsfrei, lediglich die Neben- und Betriebskosten müssen von der BewohnerInnen-Organisation getragen werden. Für den Betrieb der Gemeinschaftsräume sind weitgehend BewohnerInnengruppen zuständig, die hierzu den Gemeinschaftsfonds beanspruchen können. Sie werden von Vorstand und Verwaltung bei der Koordination und der Kommunikation unterstützt.

Wenn auch das Angebot der gemeinschaftlichen Räume in der Siedlung KraftWerk1 nicht mehr so stark wahrgenommen wird wie in den ersten Jahren nach dem Einzug, erachtet die Genossenschaft es als zentral, diese Räume den potenziellen NutzerInnen, den Wohnenden und Arbeitenden weiterhin zur Verfügung zu stellen.

Die Siedlung Kraftwerk2 im Heizenholz ist demnächst bezugsbereit. Als wichtiges Ziel wurde im Studienauftrag das gemeinschaft-

liche Zusammenleben festgelegt. Dies kommt auch im Titel des Siegerprojekts «terrasse commune» zum Ausdruck. Das soziale Zentrum der Siedlung bildet nämlich die vorgelagerte, grosse gemeinsame Veranda, über die alle Wohnungen erreichbar sind.

Ausserdem hat die Entwicklung von Gemeinschaftsräumen und Infrastrukturen hohe Priorität. Sie wurden, soweit sinnvoll, mit der Gesamtarbeitsgruppe entwickelt.

### **Mehr Sicherheit**

Genossenschaftlich Wohnende haben einen besseren Kündigungsschutz als MieterInnen anderer Mietwohnungen. Denn sie müssen auch Mitglieder der Genossenschaft sein. Das Mietverhältnis ist damit nicht nur über mietrechtliche Aspekte definiert, sondern auch über genossenschaftsrechtliche. So kann den MieterInnen einer Genossenschaft die Wohnung oder der Arbeitsraum nur mit vorgängigem oder gleichzeitigem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Diese zusätzliche Hürde schützt MieterInnen von Genossenschaftswohnungen grundsätzlich vor allfällig willkürlichen und fadenscheinig begründeten Kündigungen.

Auf der anderen Seite gibt es der Genossenschaft aber auch andere Kündigungsgründe in die Hand. So kann ein Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn es mehrfach gegen die Statuten verstösst. Mit einem solchen Ausschluss verliert das Mitglied auch das «Anrecht» auf die bewohnte

Wohnung oder den gemieteten Arbeitsraum, sodass mit dem Ausschluss auch die Kündigung des Mietverhältnisses erfolgt.

Im Jahr 2010 wurden weder Kündigungen ausgesprochen, noch wurden Mitglieder aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

### Soziale Durchmischung

Ein weiteres Ziel der Genossenschaft KraftWerk1 ist die soziale Durchmischung in ihren Siedlungen. Das Leben miteinander in verschiedenen Lebensphasen ermöglicht den Menschen die Auseinandersetzung mit anderen Lebens- und Wohnformen. Eine Siedlung soll deshalb sowohl in der Altersstruktur als auch in der Einkommensstruktur sowie der nationalen Herkunft durchmischt sein und bleiben. Lebenslanges Wohnen soll grundsätzlich möglich sein.

Die Stammsiedlung KraftWerk1 bietet eine breite Vielfalt an Wohnungsgrößen, die das Leben vom 1- bis zum 15-Personen-Haushalt

### Soziale Durchmischung auf Ebene Wohnform

Familienhaushalte	36
Wohngemeinschaften	15
Einpersonenhaushalte	17
Paare	12
Haushalte mit Kindern	39
Haushalte ohne Kinder	40
Anteil Kinder	30 %
Anteil Erwachsene	70 %

möglich macht. Veränderungen der Wohnsituation innerhalb von KraftWerk1 werden von der Genossenschaft so weit wie möglich aktiv unterstützt. Dies kann dazu führen, dass die Kündigung einer einzigen Wohnung zu Rochaden zwischen mehreren Wohnungen führt.

In der Vermietungsphase für den Erstbezug der Siedlung KraftWerk1 ging die Genossenschaft aktiv auf die Suche nach Institutionen, die begleitetes Wohnen für Menschen mit Behinderung anbieten, und hat mit der Stiftung Altried, einem Zentrum für Menschen mit Behinderung, eine solche Institution gefunden. Altried betreibt zwei Aussenwohngruppen und hat dafür zwei Wohnungen von der Genossenschaft gemietet.

Neben der Stiftung Altried werden in der Siedlung Räume an eine weitere Stiftung vermietet: Die Stiftung Domicil vermittelt günstige und angemessene Wohnungen an Familien, Paare und Einzelpersonen mit kleinem Budget. Sie übernimmt die Solidarhaftung in allen Mietverträgen und bleibt Ansprechpartnerin während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses.

### Kriterien für die Vermietung

Verschiedene Kriterien bestimmen, an wen die Wohnungen in der Siedlung KraftWerk1 vermietet werden. Zu diesen Kriterien gehören

- > lebenslanges Wohnen,
- > soziale Durchmischung,



- > das Ermöglichen von Suiten (grösseren Wohngemeinschaften),
- > Dringlichkeit des Wohnungswechsels oder
- > Engagement für KraftWerk1.

Zudem will KraftWerk1 beim allgemeinen Trend «zunehmende Wohnfläche pro Person», der besonders auf die Stadt Zürich zutrifft, nicht mitmachen. Das im Jahr 2005 verabschiedete «Reglement für die Vermietung von Wohnräumen» hält denn auch eine Mindestbelegung der einzelnen Wohnungen fest. In der Stadt Zürich beansprucht eine Person rund 54 Quadratmeter (2005, Statistik Stadt Zürich) Wohnfläche. Demgegenüber reichen im KraftWerk1 38 Quadratmeter pro Person aus (Stand Ende 2009).

Im Reglement sind zudem die übrigen Kriterien für die Vermietung, die Untermiete, die Mitsprache sowie die Entscheidungsinstanzen festgehalten. Damit ist eine sachlich abgestützte Vergabeder Wohnungen gewährleistet, was gerade in einer kleinen Genossenschaft mit geringer Anonymität sehr wichtig ist. Der Wunsch der Basis nach mehr Transparenz bezüglich der Wohnungsvergabe führte zu einer Initiative der Generalversammlung mit dem Ziel, bei der Vermietung der Wohnungen mitreden zu können. Der Vorstand ist diesem Wunsch nachgekommen. Seit 2008 nimmt einE VertreterIn der Wohnenden an den Entscheidungen über die Wohnungsvergabe teil. Bei den bisherigen Vergaben gab es keine Differenzen zwischen BewohnerInnenvertretung und Geschäftsleitung.

Ergänzend zu den Vermietungskriterien definiert der Vorstand strategische Ziele. So hat er zum Beispiel festgelegt, dass der Stiftung Domicil grundsätzlich alle geeigneten Wohnungen angeboten werden, wie allen anderen GenossenschafterInnen auch.

### **Finanzielle Entlastung von wenig Verdienenden**

Mit dem Solidaritätsfonds knüpft KraftWerk1 an eine alte Tradition der Genossenschaften an. Viele Genossenschaften subventionieren eine bestimmte Anzahl Wohnungen mittels kantonaler und städtischer Wohnbauförderung sowie Zusatzverbilligungen des Bundes. KraftWerk1 wählte einen anderen Weg, um auch wenig Verdienenden beziehungsweise wenig Vermögenden das Wohnen in der Genossenschaft zu ermöglichen. Auf Basis einer

### **Richtwerttabelle «Spirit»-Beitrag nach Nettoeinkommen**

<b>Nettoeinkommen</b>	<b>monatlicher Beitrag</b>
bis 3500.–	15.–
3500.– bis 4000.–	20.–
4000.– bis 4500.–	25.–
4500.– bis 5000.–	30.–
5000.– bis 5500.–	35.–
5500.– bis 6500.–	40.–
6500.– bis 7500.–	45.–
7500.– bis 8500.–	50.–
über 8500.–	55.–

Selbstdeklaration des Einkommens zahlen die MieterInnen einen vorgegebenen Anteil als Aufpreis zur Miete an die Genossenschaft. Diese sogenannten Spirit-Gelder werden auf zwei Fonds aufgeteilt. Den Gemeinschaftsfonds, aus dem Projekte der verschiedenen Arbeitsgruppen finanziert werden, und den Solidaritätsfonds.

Im Berichtsjahr konnten etwa 25 000 Franken dem Solidaritätsfonds zugewiesen werden. Der Fonds dient zur Reduktion von Mieten von wenig Verdienenden um maximal 20 Prozent. Voraussetzungen für die Reduktion der Miete sind:

- > Der Mietzins übersteigt ein Drittel aller Einkünfte, oder die Einkünfte übersteigen das Existenzminimum gemäss Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe SKOS nicht.
- > Der Flächenbedarf steht in einem adäquaten Verhältnis zur Anzahl der BewohnerInnen.
- > Es ist kein steuerbares Vermögen über den steuerlichen Freibetrag hinaus vorhanden.

Weiter hat die Genossenschaft entschieden, auf die Einzahlung von maximal 650 000 Franken Anteilkapital zu verzichten, um Personen mit wenig Erspartem das Wohnen in KraftWerk1 zu ermöglichen. Pro Person beträgt die Reduktion maximal zwei Drittel des Anteilkapitals. Voraussetzungen für die Reduktion des Anteilkapitals sind:

- > Pro erwachsene Person wird ein «Freibetrag» von 20 000 Franken,

- > pro Kind ein Freibetrag von 10 000 Franken berücksichtigt.

Darüber hinausgehendes Vermögen muss als Anteilkapital eingesetzt werden.

Die Reduktionen werden aufgrund eines schriftlichen Antrags an eine externe Solidaritätskommission (bestehend aus drei Personen, die nicht in Siedlungen der Genossenschaft KraftWerk1 wohnen) gewährt und verstehen sich als Ergänzung oder Überbrückung des Unterstützungsangebotes öffentlicher oder privater Institutionen. Mit einer jährlichen Überprüfung wird gewährleistet, dass die Reduktionen effektiv wenig Verdienenden oder wenig Vermögenden zugute kommen.

### **Integration und Verhinderung von Diskriminierung**

Gleichberechtigung ist als Grundsatz in der KraftWerk1-Charta verankert: Alle beteiligten

#### **Unterstützung im Jahr 2010**

##### *Mietzinsfonds:*

5 Personen wurden gesamthaft mit 26 559 Franken unterstützt.

##### *Anteilkapitalfonds:*

Aus den 650 000 Franken im Anteilkapitalfonds wurden 21 Personen mit total 535 500 Franken unterstützt.

Personen und Gruppen haben gleiche Rechte, unabhängig von Geschlecht, Herkunft oder Einkommen.

Da diskriminierende Äusserungen aufgrund von Religionszugehörigkeit, Hautfarbe und sexueller Orientierung auch im Alltag von KraftWerk1 nicht auszuschliessen sind, hat das Ressort Soziales einen Handlungsstrang definiert.

Wird das Ressort Soziales auf einen Fall von Diskriminierung aufmerksam, wird die Situation mit der diskriminierenden Person besprochen. In Absprache mit den Betroffenen können externe Fachleute beigezogen werden. Dieses Vorgehen wird etwa alle zwei Jahre im GenossenschaftlerInnenbrief kommuniziert. So wird für das Thema sensibilisiert.

Menschen mit Behinderungen werden in unserer Gesellschaft oft ausgegrenzt. Ein selbstverständlicher Umgang mit dem «Anderssein» ist deshalb für viele Menschen schwierig. Mit den beiden Aussenwohngruppen der Stiftung Altried setzt die Siedlung KraftWerk1 ein Zeichen: Auch Menschen mit Behinderungen, egal welcher Art, sind Teil unserer Gesellschaft und sollen somit Teil des Alltags sein.

Im Berichtsjahr gab es einen Fall offensichtlicher Diskriminierung. Dieser Fall wurde auf Vorstandsebene behandelt, und es wurden entsprechende Massnahmen ergriffen.

### **Kinderbetreuung**

KraftWerk1 stellt eine Infrastruktur an Kinderbetreuung zur Verfügung, und zwar nicht

nur für die Wohnenden und Arbeitenden der Siedlung KraftWerk1, sondern auch für das Quartier. Der Spielplatz ist für alle zugänglich, und im Parterre des Hauses A vermietet KraftWerk1 Räume für einen Hort.

## **Infrastruktur für das Quartier**

Erklärtes Ziel der Planungsphase der Siedlung KraftWerk1 war, diesem an Infrastruktur sehr unterversorgten Quartier eine minimale Infrastruktur anzubieten. Dies nicht nur für die BewohnerInnen der Siedlung, sondern für das ganze Quartier.

Dies ist mit Einmietung der Brasserie Bernoulli, des Coiffeursalons 5 sowie des Blumenladens Deux Luxe West gelungen.

Das «Konsumdepot», ein hauseigener Laden des täglichen Bedarfs, wird von BewohnerInnen betrieben und ist auf Subventionierung durch den Gemeinschaftsfonds angewiesen.

Die gewerblichen MieterInnen im Bürohaus von KraftWerk1 sind unter anderem visuelle GestalterInnen, ArchitektInnen und eine Fundraising-Agentur. Bei der Erstvermietung wurde darauf geachtet, verschiedene Betriebe einzumieten, um das finanzielle Risiko bei einer Kündigung zu minimieren, falls eine Wiedervermietung nicht gelingen sollte.

Die Arbeitenden, die sich eingemietet haben, sind grundsätzlich Teil der Siedlung: Sie können den Dachraum nutzen, sich an den Aktivitäten beteiligen und selber Projekte lancie-

ren. Da die Betriebe jedoch keinen direkten Zusammenhang mit dem Leben der BewohnerInnen haben, ist es kaum gelungen, hier eine Verbindung herzustellen. Wohnen und Arbeiten gehen, mit wenigen Ausnahmen, auch in KraftWerk1 getrennte Wege.

Das Angebot an Arbeitsräumen soll es aber auch ermöglichen, Wohnen und Arbeiten zu verbinden und somit energieintensive Mobilität zu vermeiden. Bis auf wenige Ausnahmen sind Arbeitsplatz und Wohnort allerdings auch bei KraftWerk1-MieterInnen getrennt geblieben.

## **Neue Wohnformen fördern**

Die Erfahrung aus der Siedlung KraftWerk1 zeigt: Es besteht eine Nachfrage nach neuen Wohnformen für Einzelpersonen, Paare und Kleinfamilien. Mit der Konzipierung von zwei Wohngemeinschafts-Clusters, die zu Beginn des Jahres 2012 in der Siedlung KraftWerk2 bezugsbereit sein werden, schaffen wir ein attraktives neues Angebot. Wohngemeinschafts-Clusters ermöglichen eine Wohnform zwischen klassischer WG und Hausgemeinschaft: Es sind Wohnungen mit vier bis fünf individuellen Wohnbereichen und einem gemeinschaftlich bewohnten Bereich. Die Wohngemeinschafts-Clusters sollen das Bedürfnis nach mehr Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre mit dem Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen verbinden.

Die Genossenschaft will mit der Siedlung KraftWerk2 Wohnraum für verschiedene Generationen bieten und dabei in besonderem Mass auf die Bedürfnisse von älteren Menschen nach gemeinschaftlichen Wohnformen eingehen. Der Wohnungsmix soll verschiedene Wohnformen ermöglichen, vom Grosshaushalt über Familienwohnungen bis zum Kleinhaushalt für eine bis zwei Personen. Um die Flexibilität zu verbessern, wurden Ateliers eingeplant, die zu den Wohnungen dazugemietet werden können.

## Wir planen und bauen

Die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 will wachsen und ihre Erfahrungen in neue Siedlungen einfließen lassen. Als Grundlage für die Entwicklung neuer Siedlungsprojekte gelten die nach der Zukunftskonferenz im Jahr 2005 in der Broschüre «KraftWerk1 will Kraftwerk2» festgehaltenen Ziele. Die Entwicklung von neuen Projekten folgt den Grundsätzen nachhaltigen Planens und Bauens. Auch der Betrieb und die Lebenserwartung der Gebäude werden dabei berücksichtigt.

Vorrangiges Ziel ist eine hohe Energieeffizienz. Als Zielwert für den Energieverbrauch gilt der Minergie-P- beziehungsweise Minergie-A-Standard (siehe [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)). Dabei steht nicht das Label im Vordergrund, sondern eine sinnvolle Abwägung zwischen technischem Aufwand und Relevanz in der Gesamtbilanz. Für Baumaterialien gelten hohe Anforderungen an ökologische Verträglichkeit, graue Energie sowie Langlebigkeit. Hier gilt als Richtschnur das Minergie-Eco-Label. Weitere umweltfreundliche Massnahmen etwa in den Bereichen Wasserverbrauch oder Biodiversität werden jeweils in Kosten-Nutzen-Analysen standortgerecht untersucht und entsprechend umgesetzt. Im Bereich Mobilität werden eine möglichst geringe Anzahl Park-

plätze sowie ein umfassendes Angebot an umweltverträglichen Verkehrsmitteln angestrebt. Nicht zuletzt spielt das Verhalten der BenutzerInnen eine grosse Rolle, welchem bereits in der Planung Gewicht beigemessen wird.

Nachhaltig Planen und Bauen heisst für KraftWerk1, hohe Qualitätsanforderungen und kostengünstiges Bauen unter einen Hut zu bringen. Zu Beginn der Planung werden Mietzinsziele definiert, aus denen sich die Kostenziele für die Erstellung ergeben. Einzelne relevante Entscheide werden unter Berücksichtigung von Lebenszyklus-Kostenrechnungen getroffen. Dabei ergibt sich die Problematik, dass zwar die Gesamtbilanz positiv sein kann, dafür aber die Anfangsmietzinse verteuert werden. Relevant für tiefe Mietzinse ist auch der Flächenverbrauch pro Person. Die Vorgaben für Wohnungsgrössen richten sich nach der kantonalen Wohnbauförderung und sind in der Regel 5 bis 10 Quadratmeter tiefer als bei Neubauwohnungen im privaten Sektor. Es wird ein durchschnittlicher Flächenverbrauch von 35 Quadratmetern pro Person angestrebt. Gemeinschaftliche Flächen und Nutzungen können Funktionen aufnehmen, die in den Wohnungen keinen Platz finden (beispielsweise Gästezimmer).

KraftWerk1 stellt hohe Anforderungen an die architektonische Qualität. Architektur soll Kommunikation und Begegnung fördern. Diversität im Angebot und flexible Nutzbarkeit von Räumen berücksichtigen sich ändernde

Bedürfnisse der BewohnerInnen. Hindernis-freies und altersgerechtes Bauen sind Grundbedingung für die angestrebte soziale und altersmässige Durchmischung. Neue gemeinschaftliche Wohnformen werden gemeinsam mit PlanerInnen und Interessierten weiterentwickelt. Bereits in der Planungsphase werden Szenarien zur Nutzung der Gebäude und Aussenflächen diskutiert und Infrastrukturen entsprechend geplant. Die Auswahl von Planenden erfolgt in der Regel über Konkurrenzverfahren.

## Hohe Standards in der Stammsiedlung KraftWerk1

In der im Jahr 2001 fertiggestellten Siedlung KraftWerk1 ist das Hauptgebäude (Bau A) im Minergie-Standard ausgeführt worden. Die kleineren Gebäude (B1 und B3) sind nach Minergie-Standard wärmedämmend. Da sie über keine kontrollierte Wohnungslüftung verfügen, konnten sie jedoch nicht Minergie-zertifiziert werden. So sind insgesamt 7762 Quadratmeter von total 12017 Quadratmetern beziehungsweise 64 Prozent der gesamten vermietbaren Fläche Minergie-zertifiziert. Die Energie für Heizung und Warmwasser wird bei Fernwärme Zürich (Kehrichtverbrennung) bezogen. Auf den Hausdächern ist eine Fotovoltaikanlage installiert. Diese wurde geleast und geht im Jahr 2011 in den Besitz von KraftWerk1 über.

Die bestehenden Liegenschaften werden sorgfältig unterhalten. Zum einen wirkt sich eine gepflegte Liegenschaft positiv auf das Verhalten der BewohnerInnen aus. Zum anderen werden damit grössere Schäden vermieden, und es fällt nicht nach einigen Jahren ein grösserer Unterhaltsbedarf an, der die Mieten stark belasten würde.

Mit der Erarbeitung einer langfristigen Sanierungsplanung soll sichergestellt werden, dass ein grösserer Unterhalts- beziehungsweise Erneuerungsbedarf gezielt, koordiniert und finanziell abgesichert abgedeckt werden kann. In regelmässigen Rundgängen werden Lüftung, Fugen, Feuchtigkeit/Schimmel, Steckdosen etc. genau geprüft und wo nötig erneuert, repariert oder ersetzt. Durch die Schaffung der Stelle eines technischen Hauswarts werden gemeldete Schäden innerhalb einer Woche bearbeitet, wobei grundsätzlich immer zuerst repariert wird, bevor etwas ersetzt wird.

Wo nötig werden zudem mit baulichen Massnahmen unbefriedigende Situationen verbessert. So wurden die sechs Atelierwohnungen im Erdgeschoss (Bau B3) mit neuen Gartenausgängen aufgewertet.

Die Nutzungsansprüche an den begrenzten Aussenraum der Siedlung sind sehr vielfältig, weshalb der Aussenraum eine hohe Nutzungsdichte hat. An verschiedenen Workshops und BewohnerInnenveranstaltungen wurden deshalb die Meinungen der NutzerInnen eingeholt, und es wurde ein Aussenraumkonzept

ausgearbeitet, das nun schrittweise umgesetzt wird:

- > Neugestaltung des Bereichs vor dem Bürohaus,
- > «mehr Grün» (Intensivierung der vorhandenen Ruderalflächen, Baumpflege),
- > Neugestaltung Spielplatz unter Berücksichtigung der aktuellen Sicherheitsvorschriften.

## Das Mehrgenerationenprojekt KraftWerk2 im Heizenholz

An der Regensdorferstrasse 190 und 194 in Zürich Höngg hat im Berichtsjahr die Genossenschaft von der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime ZKJ ein Grundstück mit zwei Gebäuden der Siedlung Heizenholz im Baurecht übernommen. Entstehen soll ein Mehrgenerationenprojekt, das attraktiven Wohn- und Lebensraum für rund 70 Personen bietet und im Jahr 2011 fertiggestellt wird.

Der Vorstand wurde im April 2008 an einer ausserordentlichen Generalversammlung mit der Realisierung des Projekts beauftragt. Die Genossenschaft schrieb daraufhin einen Studienauftrag aus. Aufgrund des Siegerprojekts wurde entschieden, nicht nur die beiden bestehenden Gebäude zu sanieren, sondern diese mit einem Neubauteil als Zwischenbau zu einem komplexen Ganzen zu verbinden.

Da die Grundrisse der ehemaligen Jugendheime aufgrund der kleinteiligen Struktur

zwar für Grosswohnformen geeignet, jedoch nicht förderlich für Kommunikation und Begegnung unter den Bewohnenden sind, wird dem Neubau eine gemeinsame Terrasse, die «terrasse commune», vorgelagert. Diese verbindet als gemeinsamer Aussenraum alle Geschosse miteinander. Der Zwischenbau ermöglicht es, den Bestand um grosszügige Räume zu erweitern und die Wohnqualität zu steigern.

So entsteht eine Überbauung mit 27 unterschiedlich grossen Wohnungen, Büros, Ateliers sowie zumietbaren Zimmern. Ergänzt wird das Angebot durch zwei grosse Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss und im Dachgeschoss für Feste und BewohnerInnenreffen.

Das Gebäude wird im Minergie-Eco-Standard ausgeführt. So wird eine sehr gute Wohnqualität erreicht, beispielsweise aufgrund von schadstofffreien Innenräumen. Eine geringe Umweltbelastung und die Schonung von Ressourcen, von der Herstellung bis zum Rückbau, werden ebenfalls berücksichtigt. Neben ökonomischen Aspekten und einer Energiebilanz sind Langlebigkeit und potenzielle Unterhaltskosten zusätzliche Kriterien für die Wahl von Bauteilen. So wird beispielsweise die Fassade aus zweischaligem Mauerwerk ausgeführt. Für den Eco-Teil des Minergie-Labels gibt es zurzeit allerdings noch keine Zertifizierung für Umbauten. Das ursprüngliche Ziel, Minergie-P-Standard, kann aufgrund der Ausrichtung der bestehenden Gebäude und fehlender solarer Gewinne nicht erreicht

werden. Die Energiebilanz ist auf die Vermeidung von Wärmeverlusten ausgerichtet, so wird die Abwärme der zentralen Abluftanlage für die Wassererwärmung genutzt und ins Heizsystem eingespeist. Für Zuluft in jedem Zimmer sorgen Spaltlüftungen in den Fensterrahmen. Die Zuluft wird im Winter mit Hilfe von Radiatoren in Fensternähe aufgewärmt, um auch in der kalten Jahreszeit die Behaglichkeit zu gewährleisten. Auf dem Dach wird eine Fotovoltaikanlage installiert, die Strom unter anderem für die Wärmepumpe liefert. Die Wärme stammt von der bestehenden Ölheizung des Tageszentrums. Sie soll durch eine Heizzentrale ohne fossile Brennstoffe ersetzt werden. Dazu ist die Zustimmung der Stiftung ZKJ notwendig, die den Ersatz als mittelfristig einstuft und einen ersten Vorschlag von KraftWerk1 abgelehnt hat. Weitere Mosaiksteine des ökologischen Bauens sind eine Zisterne für Regenwasser, das zum Giesen der Pflanzen auf der «terrasse commune» und im Aussenraum verwendet werden kann, sowie der Einsatz von energiesparenden Geräten. Im Aussenraum werden einheimische Bäume und seltene Obstsorten gepflanzt. Auf den Bau einer Tiefgarage wurde verzichtet, da in der Nachbarschaft unterirdische Parkplätze gemietet werden können. Stattdessen ist ein grosszügiger, von der Strasse zugänglicher Veloraum vorgesehen. Geplant ist eine weitere Reduktion der Pflichtparkplätze nach Inkrafttreten der revidierten Zürcher Parkplatzverordnung.

Sämtliche Planer und Unternehmer sind mit ihren Verträgen an die ökologischen und sozialen Vorgaben von KraftWerk1 gebunden. Die Vorgaben für Wohnungsgrössen konnten aufgrund der bestehenden Strukturen nur teilweise eingehalten werden. Erfüllt sind die Vorgaben an ein breites Wohnungsangebot mit einzelnen zusätzlichen Zimmern und Ateliers. Die Gebäude werden mit einigen Einschränkungen, die dem Bestand geschuldet sind, behinderten- und altersgerecht gebaut. Die Kostenvorgaben werden voraussichtlich um etwa 10 Prozent überschritten. Ursache dafür sind verschiedene Faktoren wie zusätzliche Auflagen der Feuerwehr (Hydrant), aufwendigere Kanalisationsarbeiten, Mehrwertsteuererhöhung und Bauverzögerung durch Schlechtwetter. Das Ziel, durch die Sanierung günstiger zu bauen als im Neubau, wurde damit verfehlt.

Die Überbauung KraftWerk2 wird den Ansprüchen an gemeinschafts- und kommunikationsfördernde Architektur gerecht. Beinahe sämtliche Wohnungen orientieren sich an der «terrasse commune». Da diese nicht als Fluchtweg gilt, kann sie möbliert und vielfältig genutzt werden. Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass die Individualzimmer in den hinteren Bereichen der Wohnungen angeordnet sind, um privaten Rückzug zu ermöglichen. Der Alltag nach Bezug wird zeigen, inwiefern sich die vielen Ideen bewähren.



## Wir tragen Sorge zur Umwelt

Ökologische Aspekte spielen eine wesentliche Rolle für die Genossenschaft KraftWerk1. Die Grundidee, Ressourcen zu schonen und Umweltauswirkungen zu minimieren, ist nicht nur Ziel der Genossenschaft, sondern auch im Alltag der BewohnerInnen fest verankert.

Die Stadt Zürich hat sich langfristig dem Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft verschrieben. Die Zürcher Bevölkerung steht klar hinter dieser Zielsetzung: In einer Volksabstimmung im Jahr 2008 entschieden die Stimmenden mit einem deutlichen Mehr von über 76 Prozent, dieses Ziel in der Gemeindeordnung zu veran-

kern. Die Genossenschaft KraftWerk1 verfolgt dieses Ziel aktiv mit der Bereitstellung einer energieeffizienten Gebäudeinfrastruktur und der Sensibilisierung der BewohnerInnen. So werden beim Bau neuer Liegenschaften, wie im vorangehenden Kapitel ausgeführt, ökologische Kriterien umfassend berücksichtigt.

Über ein umfassendes Umweltmanagementsystem verfügt die Genossenschaft bisher noch nicht; sie hat in diesem Bereich aber Handlungsbedarf identifiziert und strebt die Einführung eines Umweltmanagementsystems an.

Im Jahr 2009 liess die Genossenschaft eine Ökobilanz der Siedlung KraftWerk1 erstellen. Die wichtigsten Resultate sind in der folgenden Box aufgeführt.

### 2000-Watt-Gesellschaft

Derzeit verbrauchen wir in der Schweiz etwa dreimal so viel Energie (6000 Watt), wie die weltweiten Energiereserven zulassen und wie es von der Umweltbelastung her vertretbar wäre. Wir leben somit auf Kosten kommender Generationen. Deshalb ist es das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft, den Energiebedarf pro Kopf kontinuierlich bis ins Jahr 2050 auf 2000 Watt pro Jahr zu reduzieren. Darüber hinaus sieht das von der ETH Zürich im Rahmen des Programms Novatlantis entwickelte energiepolitische Modell die Erhöhung des Anteils regenerativer Energiequellen auf drei Viertel der konsumierten Energie vor. Damit würde pro Person nicht mehr als eine Tonne CO<sub>2</sub> jährlich verursacht.

Die Leistung von 2000 Watt entspricht dem kontinuierlichen Energieverbrauch des Menschen im globalen Mittel. Oder anschaulicher: der Energie von zwanzig 100-Watt-Glühbirnen (im Vergleich zu sechzig 100-Watt-Glühbirnen heute).

Das Modell sieht vor, dieses Ziel ohne Verzicht auf Lebensqualität zu erreichen.

### Ökobilanz 2009 – Ausgewählte Resultate

Unter einer Ökobilanz versteht man die Zusammenstellung und Beurteilung der Stoff- und Energieflüsse in Bezug auf die Umwelt während des gesamten Lebenswegs eines Produkts, einer Dienstleistung oder eines Unternehmens. Nach der ISO-Norm 14040 beinhaltet sie eine Zielsetzung und eine Systemabgrenzung, eine Sach- und Wirkungsbilanz sowie eine Interpretation und Bewertung der Resultate. Ein paar Highlights zur Siedlung KraftWerk1:

- > KraftWerk1 schnitt im Vergleich mit einer durchschnittlichen Schweizer Siedlung gleicher Grösse deutlich besser ab: Die Siedlung belastete die Umwelt um die Hälfte weniger.
- > Der Energieverbrauch lag nur bei der Hälfte einer durchschnittlichen Schweizer Siedlung. In den Bereichen Wärmebedarf und Mobilität schnitt KraftWerk1 besonders gut ab dank
  - der Bauweise (Minergie-Standard)
  - der Wahl der Hauptenergiequelle (umweltfreundliche Fernwärme aus der Kehrlichtverbrennung)
  - der Wahl der Transportmittel (öffentlicher Verkehr)
  - der höheren Wohndichte
- > Der Energieverbrauch der Siedlung KraftWerk1 liegt somit nur um den Faktor 1,7 über dem 2000-Watt-Zielwert, während der Schweizer Durchschnitt das 2,8-fache an Energie verbraucht.
- > Der Anteil erneuerbarer Energiequellen lag im KraftWerk1 bei über 30 Prozent, während er im Schweizer Durchschnitt bei unter 10 Prozent liegt.
- > Die BewohnerInnen der Siedlung kamen mit 54 Prozent der Mobilitätsenergie einer Schweizer Durchschnittssiedlung aus. Nur 20 Prozent der befragten BewohnerInnen verfügen über einen Privatwagen, 67 Prozent verfügen über ein SBB-Generalabonnement oder ein Abonnement des Zürcher Verkehrsverbundes ZVV, 53 Prozent waren Mitglied bei Mobility. Allerdings lag die Flugaktivität leicht über dem Durchschnitt der Schweizer Bevölkerung.

Die KraftWerk1-Ökobilanz erfasste als Kurz-Ökobilanz (AdvancedLCAcompare) nur die erfahrungsgemäss relevantesten vor- und nachgelagerten Prozesse über den gesamten Lebensweg oder einen bestimmten Teil davon, soweit Daten und Erfahrungswerte vorhanden waren.

## **Ressourcenverbrauch und Emissionen im vergangenen Jahr**

### **Energieverbrauch**

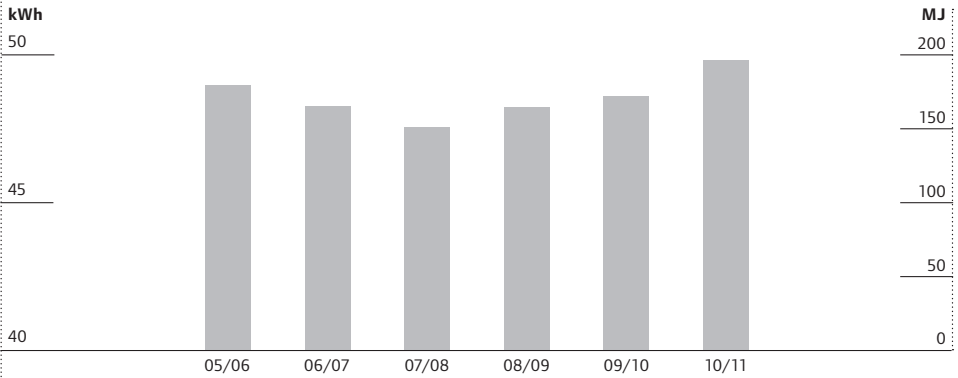
In einem Grundsatzentscheid hat sich der Vorstand von KraftWerk1 dazu verpflichtet, sämtliche Energie so weit als möglich aus erneuerbaren Energiequellen und damit klimaneutral zu beziehen.

Bei der Stromversorgung erreichen wir dies durch den Bezug des zertifizierten Stromprodukts ewz.naturpower aus 100 Prozent erneuerbaren Energien. Auch unsere Fernwärmeversorgung gilt grundsätzlich als umweltfreundliche Energiequelle, da sie die Abwärme der Kehrichtverbrennung nutzt, die sonst verloren ginge. Trotzdem produzieren wir damit Treibhausgase. Der Kehricht besteht nur zu etwa 50 Prozent aus organischen Abfällen. Der Rest ist unbrennbar oder fossiler Herkunft (Kunststoffabfälle). Ausserdem muss die Kehrichtverbrennung in strengen Wintermonaten zusätzlich mit Erdgas zuheizen, um den Fernwärmebedarf zu decken. Dennoch bleibt die Nutzung dieser Energiequelle aus ökologischer und finanzieller Sicht sinnvoll.

Die Entwicklung des Wärme- sowie Stromverbrauchs ist in den folgenden Diagrammen dargelegt. Die Zeitperioden beim Wärmeverbrauch beziehen sich auf die Nebenkostenabrechnungen, jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni des Folgejahrs; beim Stromverbrauch werden die Zahlen des Kalenderjahres angegeben. Der Wärmeverbrauch wird separat ausgewiesen für die Bereiche Wohnen, Verwaltung/Büro sowie Restaurant. Die Energiebezugsfläche (EBF) ist die Summe aller Geschossflächen, die beheizt beziehungsweise klimatisiert werden.

### Wärmeverbrauch Wohnen

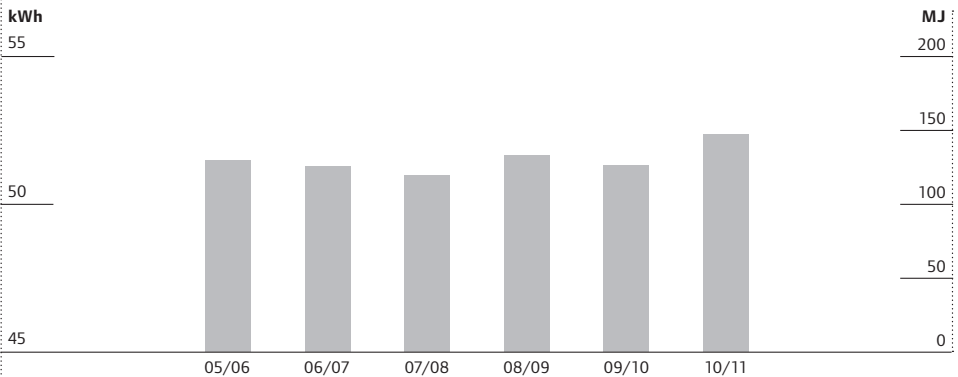
(kWh pro Jahr und EBF, Heizgradtage bereinigt)



Im Wärmeverbrauch Wohnen sind Heizung, Warmwasseraufbereitung und Bedarfslüftung einberechnet.

### Wärmeverbrauch Verwaltung/Büro

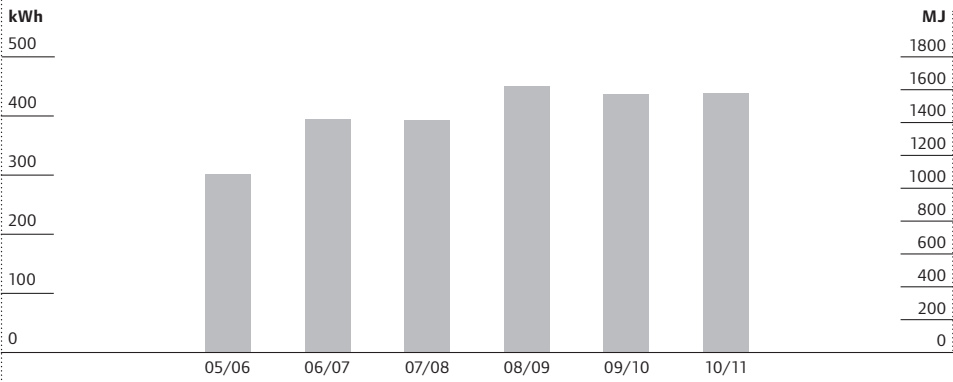
(kWh pro Jahr und EBF, Heizgradtage bereinigt)



Im Wärmeverbrauch Verwaltung/Büro sind Heizung und Warmwasseraufbereitung einberechnet.

### Wärmeverbrauch Restaurant

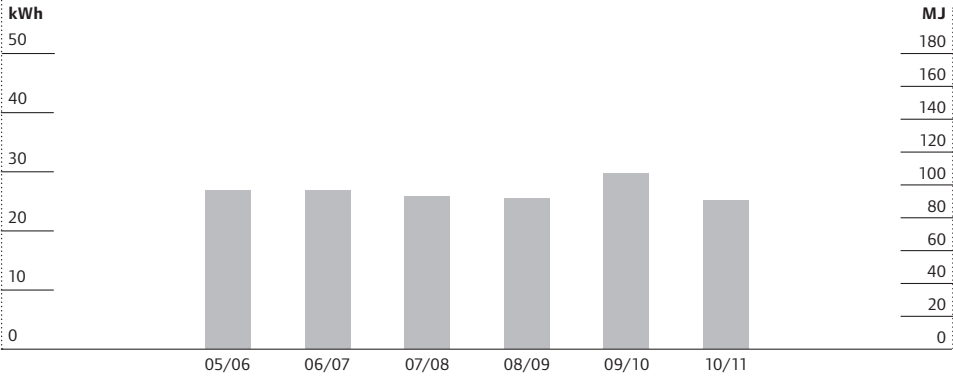
(kWh pro Jahr und EBF, Heizgradtage bereinigt)



Im Wärmeverbrauch Restaurant sind Heizung, Warmwasseraufbereitung und Lüftung einberechnet. Knapp 10 Prozent werden für die Heizung gebraucht, gut die Hälfte für die Lüftung und etwa ein Drittel für den Warmwasserverbrauch.

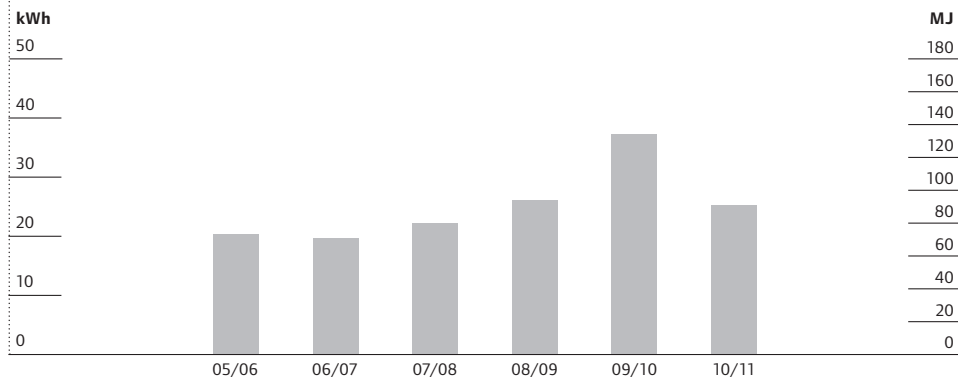
### Stromverbrauch Wohnen

(kWh pro Jahr und EBF)



### Stromverbrauch Verwaltung/Büro

(kWh pro Jahr und EBF)



Für das Restaurant liegen nur die Zahlen für das Jahr 2010 vor. Dies ergibt 645 kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche. Das Restaurant bezieht ausschliesslich naturpower-Strom.

Der gesamte direkte und indirekte Energieverbrauch der Siedlung KraftWerk1 wird in der folgenden Tabelle ausgewiesen.

Energieverbrauch	kWh	GJ
Direkter Energieverbrauch:		
– Energie aus Fotovoltaik	43 648	157,1
Indirekter Energieverbrauch:		
– Elektrizität (ohne Fotovoltaik)	671 405	2 417,1
– Fernwärme	918 645	3307,1
Gesamtenergieverbrauch	1 633 698	5881,3
CO <sub>2</sub> -Emissionen aus Fernwärme	102g/kWh	

Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum vom 1. Juli 2010 bis 30. Juni 2011.  
Umrechnungsfaktor kWh/GJ: 0,0036

## Wasserverbrauch

Die Wasserversorgung der Siedlung Kraft-Werk1 erfolgt über die städtischen Wasserwerke (WVZ), die unweit davon das Grundwasserwerk Hardhof betreiben. Das dort gewonnene Uferfiltrat der Limmat stellt nach umfangreichen Filtrations- und Reinigungsprozessen die Wasserversorgung unserer Siedlung sicher.

Der Wasserverbrauch betrug im Jahr 2009/2010 12 615 Kubikmeter. Pro BewohnerIn resultiert daraus ein Tagesverbrauch von rund 117 Litern. Dem gegenüber steht ein durchschnittlicher Verbrauch von 160 Litern pro EinwohnerIn und Tag in Zürich. Somit liegt der Wasserverbrauch der Siedlung deutlich niedriger als der Durchschnitt der Stadt Zürich. Dies dürfte nicht nur durch den Ein-

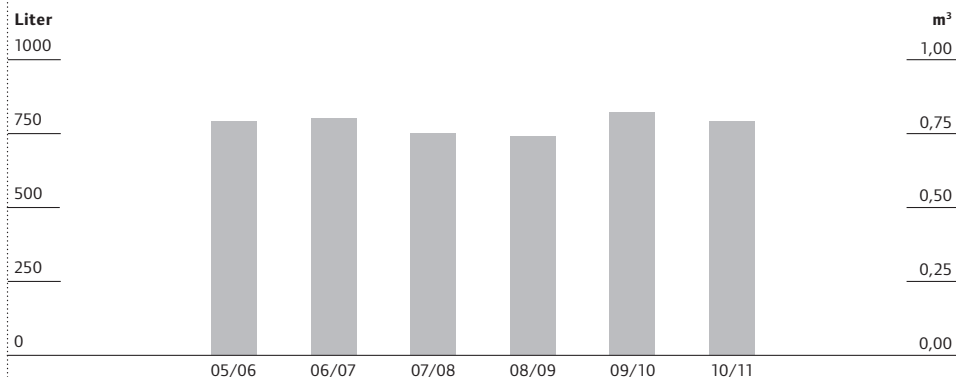
bau von Wassersparventilen, sondern auch durch sparsames Verhalten unserer BewohnerInnen zu erklären sein. Die Werte beim Wasserverbrauch differierten in den vergangenen Jahren um maximal etwa 6 Prozent.

Um den Kaltwasserverbrauch zu senken, wurde der Einbau von Kaltwasserzählern in den einzelnen Wohnungen geprüft. Ein nachträglicher Einbau hat sich als unverhältnismässig teuer erwiesen. Es wurde entschieden, dass das Geld anderweitig effizienter für ökologische Verbesserungen eingesetzt werden könnte.

Bei den nun folgenden Grafiken zum Wasserverbrauch der Siedlung entspricht die Bruttogeschossfläche (BGF) der gesamten Geschossfläche inklusive Mauer- und Wandquerschnitte, abzüglich der Flächen, die weder dem Wohnen noch dem Arbeiten dienen.

### Wasserverbrauch Wohnen

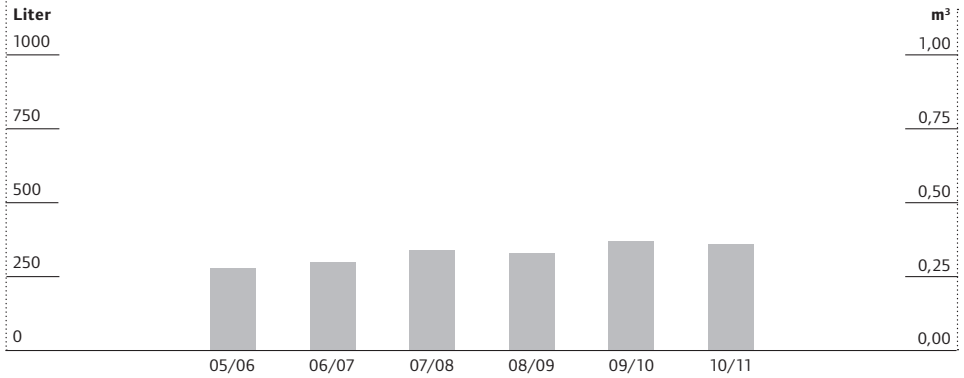
(Liter pro Jahr und m<sup>2</sup> BGF)



BGF = Bruttogeschossfläche

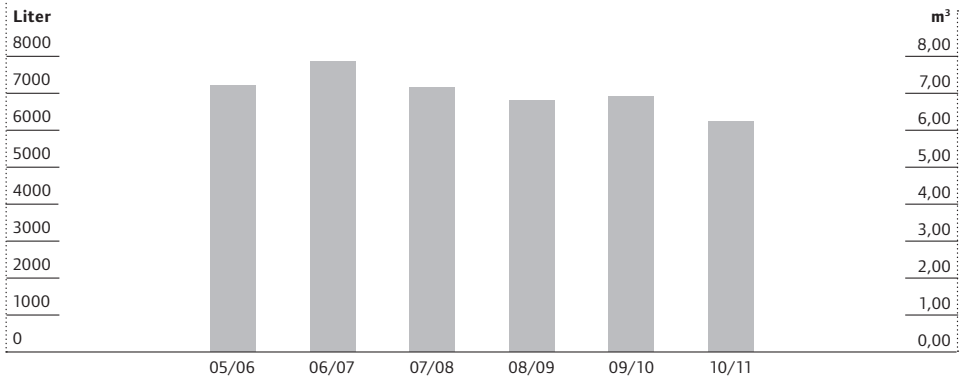
### Wasserverbrauch Büro/Gewerbe

(Liter pro Jahr und m<sup>2</sup> BGF)



### Wasserverbrauch Wohnen

(Liter pro Jahr und m<sup>2</sup> BGF)





## Mobilität

Wie die Ökobilanz aus dem Jahr 2009 zeigte, ist der Durchschnittsverbrauch der KraftWerk1-BewohnerInnen bei der Mobilität geringer als derjenige der Schweizer Durchschnittsbevölkerung,

Die Genossenschaft unterstützt die BewohnerInnen dabei, ihre Mobilität möglichst umweltfreundlich zu gestalten. So wird die Nutzung des Carsharing-Angebots von Mobility von der Genossenschaft aktiv unterstützt. Durch die Mitgliedschaft der Genossenschaft bei Mobility spart jedeR NutzerIn die persönlichen Mitgliedschaftsgebühren und kann somit das Angebot günstiger nutzen.

Im Zusammenhang mit der neuen Siedlung KraftWerk2 wurde die Frage nach Parkplätzen aufgeworfen. Aufgrund der geltenden Parkplatzverordnung der Stadt Zürich kann nicht auf Parkplätze verzichtet werden. Für das Projekt wurden aber keine neuen Parkplätze erstellt, sondern die nötigen Plätze für den Neubauteil werden in einer benachbarten Tiefgarage zugemietet. Ein Teil der Parkplätze wird der Stiftung ZKJ für den Betrieb des Tageszentrums Heizenholz vermietet, den BewohnerInnen von KraftWerk2 steht also nur eine minimale Zahl Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Für Velos sowie für einen Elektrowelo-Pool ist ein grosser Velokeller mit direktem Zugang zur Regensdorferstrasse geplant, der auch dem benachbarten Tageszentrum zur Ver-

fügung stehen wird. Zusammen mit weiteren Anreizen wie einem gemeinsamen Generalabonnement der SBB oder Lieferdiensten soll damit der motorisierte Individualverkehr reduziert werden.

## Gebäudeunterhalt

Investitionen in unseren Gebäudebestand und die betriebliche Infrastruktur haben zudem das Ziel, den Energieverbrauch zu minimieren und den Anteil erneuerbarer Energien zu maximieren. Damit erzielen wir einen Werterhalt, verbessern die Rahmenbedingungen für den Betrieb, reduzieren die Energiekosten und entlasten die Umwelt von den Auswirkungen des Energieverzehrs. Auch für zukünftige Siedlungen wird ein niedriger Ressourcenverbrauch anvisiert, angestrebte Standards sind Minergie-P beziehungsweise Minergie-P-Eco und Minergie-A (siehe [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)). Dabei stehen konzeptionelle Überlegungen im Vordergrund und nicht das Label.

## Ökofonds

Auf Initiative des Vorstands wurde von der Generalversammlung 2007 im Rahmen der Statutenrevision der Ökofonds in den Statuten verankert und ein Betrag von 15000 Franken dafür reserviert. Dies entsprach knapp einem Viertel der «Spirit»-Gelder. Die in einem Jahr nicht verwendeten Gelder wurden im Ökofonds zurückgestellt und flossen

### **Ökotipp im GenossenschaftlerInnenbrief**

Die Rubrik «Ökotipp» hat im GenossenschaftlerInnenbrief ihren festen Platz und erscheint somit regelmässig. Die Anregungen zu einem schonenderen Umgang mit der Natur und ihren Ressourcen richten sich vor allem an die MieterInnen, aber grundsätzlich auch an alle GenossenschaftlerInnen. Bei der Themenwahl werden aktuelle Entwicklungen oder jahreszeitliche Aspekte berücksichtigt. Bisher erschienen unter anderem Artikel zu den Themen Papier, Standby-Stromverbrauch, klimafreundlicher Strom, Waschen, Lüften und Fischkonsum. Allen Tipps gemein ist, dass sie darauf hinweisen, wie jedeR Einzelne von uns durch bewusstes Verhalten oder einfache Massnahmen – ohne Konsumverzicht – einen Beitrag zum Wohl unserer Umwelt leisten kann.

nicht in das allgemeine Budget der BewohnerInnen-Organisation oder der Genossenschaft. Die Kompetenz zur Vergabe der Ökogelder lag bei der BewohnerInnenversammlung, der Vorstand gewährleistete die Zweckbestimmung der Fondsgelder. Mit den Ökofonds-Geldern wurden etwa der Kauf von ökologischen Produkten im Konsumdepot subventioniert, dort ein alter Kühlschrank durch ein sparsameres Gerät ersetzt und die Eigenkompostierung finanziert.

Dennoch haben die GenossenschaftlerInnen an einer ausserordentlichen Generalversammlung 2010 beschlossen, dass die Ökofondsgelder in den Gemeinschaftsfonds umgelagert werden sollen.

## Wir wirtschaften für heute und morgen

Aus dem Nichts gelang es den PionierInnen bei der Gründung von KraftWerk1, ihre Vision trotz grosser finanzieller Hürden zu realisieren. Sehr viel Überzeugungsarbeit musste aufgewendet werden, und zuletzt war ein grosses Darlehen von Privatpersonen notwendig, bis sich Banken, die Stadt Zürich und das Bauunternehmen Allreal auf das Abenteuer mit den «Nobodies» einliessen. Diese Erfahrung hat die Genossenschaft nachhaltig geprägt. Sie ist bis heute sehr darauf aus, sich finanziell stark und gesund zu erhalten. Ein Eigenkapitalanteil von 10 Prozent, Abschreibung der Liegenschaften ab dem ersten Jahr und eine sorgfältige Finanzierungs- und Liquiditätspolitik sind die Mittel dazu.

### Marktanteil

KraftWerk1 gehört zu den kleineren Genossenschaften in der Stadt Zürich. Die 123 Genossenschaften in der Stadt haben insgesamt rund 38 000 Wohnungen in ihrem Besitz und erreichen damit einen Anteil von rund 19 Prozent aller Wohnungen in der Stadt Zürich. Der Anteil von KraftWerk1 am Gesamtwohnungsmarkt ist mit 81 Wohnungen verschwindend klein. Auch bei den genossenschaftlichen Wohnungen erreicht KraftWerk1 nicht einmal

die Ein-Prozent-Marke. Doch KraftWerk1 will und wird wachsen und der Stammsiedlung KraftWerk1 weitere KraftWerke beifügen.

Mit diesem Wachstum leistet die Genossenschaft KraftWerk1 einen bescheidenen, aber trotzdem nachhaltigen Beitrag an die Stadtentwicklung. Jedes Grundstück, jedes Areal, das von einem privaten Grundeigentümer in den Besitz der Genossenschaft übergeht, ist der Spekulation und dem Renditedenken entzogen. Damit sind auch langfristig gute und bezahlbare Wohnungen und Arbeitsräume gesichert.

### Verwaltungsaufwand

Der Anteil des Verwaltungsaufwandes an den Mietzinseinnahmen ist mit 13,8 Prozent recht hoch. Mit den 81 Wohnungen und 15 Arbeitsräumen verteilen sich die Honorare des Vorstands, der Personalaufwand und weitere Fixkosten auf eine geringe Anzahl Mietobjekte.

Darüber hinaus verstehen sich Vorstand und Geschäftsleitung nicht als blosser VerwalterInnen von Wohnraum, sondern als EntwicklerInnen eines nachhaltigen Wohn- und Arbeitsprojekts. Dies bedingt ein ständiges Streben nach Fortschritt im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, die soziale, ökologische und ökonomische Ansprüche gleich gewichtet. Mit dem Bau einer Siedlung ist die Arbeit nicht abgeschlossen; innovative Projekte sorgen dafür, dass sich das Umfeld weiterentwickelt. So wurde die Siedlung KraftWerk1 in einem Aufsatz des Sozialdepartements der Stadt

Zürich als «soziokulturelles Projekt» bezeichnet. Man könnte sie genauso gut auch als «Ökopjekt» oder als «sichere Geldanlage» bezeichnen. Somit wird der Aufwand der AkteurInnen im KraftWerk1 auch in Zukunft tendenziell etwas höher liegen.

## **Mietzinsen, Finanzierung und Finanzierungsstrategie**

Genossenschaften streben keinen Gewinn an. Die Mieten von Genossenschaftswohnungen werden deshalb auf der Basis der Kostenmiete berechnet. Das Modell der Stadt Zürich berechnet die Mieten auf der Basis des Referenzzinssatzes. KraftWerk1 nimmt als Basis den Durchschnittswert zwischen dem Referenzzinssatz und der effektiven Finanzierungslast. Genossenschaften haben neben den Hypotheken von Banken andere, wesentlich günstigere Finanzierungsmöglichkeiten: Darlehen aus dem Fonds für gemeinnützige Wohnbauträger und Anleihen bei der Emmisionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger seien als Beispiele genannt. Solche Darlehen müssen zu einem tieferen Zinssatz verzinst werden.

Die durchschnittliche Verzinsung von Fremd- und Eigenkapital lag bei der Genossenschaft KraftWerk1 2010 bei knapp unter 2 Prozent, während der Hypothekarzinssatz beziehungsweise Referenzzinssatz bei 2,75 Prozent lag. KraftWerk1 konnte seit Erstbezug der Siedlung 2001 die Mieten mehrmals senken. Die

Mieten liegen heute rund 6,5 Prozent tiefer als beim Einzug im Jahr 2001.

Die Mietzinsentwicklung zeigt deutlich, dass Genossenschaften, insbesondere mit der effektiven Kostenmiete, langfristig preiswerte Wohnungen anbieten und damit eine Alternative zu den oft sehr teuren Wohnungen anderer privater Eigentümer anbieten können. Dies gilt insbesondere für den Wirtschaftsstandort Zürich, wo die Mieten unter dem Nachfragedruck teilweise absurde Höhen erreicht haben.

### **Finanzierungsstrategie**

2007 hat der Vorstand die Grundsätze zur Finanzierung überprüft und in einem Strategiepapier zusammengefasst. Damit soll eine nachhaltige Finanzierung gewährleistet werden:

- > Anzustreben ist ein Anteil festverzinslicher Hypotheken und Darlehen am Fremdkapital von rund 60 Prozent mit Laufzeiten von fünf bis zehn Jahren.
- > Bei den Hypotheken und hypothekeähnlichen Darlehen werden Beträge von mehr als zwei Millionen Franken pro Abschluss angestrebt.
- > Angestrebt werden unterschiedliche Laufzeiten, um die Zinsschwankungen bei Auslaufen der Hypotheken auf verschiedene Jahre zu verteilen.
- > Es ist weiterhin mit einer Hauptbank, einer Nebenbank und weiteren namhaften Finanzierungspartnern zusammenzuarbeiten.

Die Zürcher Kantonalbank ist in der Finanzierung Hauptpartnerin der Genossenschaft. Die Alternative Bank Schweiz ABS, die Stadt Zürich sowie die Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger sind weitere wichtige PartnerInnen.

Nicht zu vergessen sind das Anteilkapital der GenossenschafterInnen und MieterInnen sowie die Einlagen in die Depositenkasse.

### **Eigenkapital**

Das Eigenkapital einer Genossenschaft besteht aus Anteilen der GenossenschafterInnen. Nicht wohnende/arbeitende GenossenschafterInnen beteiligen sich mit einem Anteil von 500 Franken beziehungsweise von 1000 Franken für juristische Personen.

Um einen Eigenkapitalanteil am Anlagevermögen von etwa 10 Prozent zu erreichen, entrichten Mietende von Wohn- oder Arbeitsräumen 15 000 Franken pro 35 Quadratmeter Fläche. Dies ist im Vergleich zu den älteren Genossenschaften recht viel, verhilft KraftWerk1 als kleiner Genossenschaft jedoch zu einer gesunden Finanzlage.

### **Abschreibungen und Rückstellungen für Erneuerungen**

Die Stadt Zürich finanziert die Siedlung KraftWerk1 mit. Damit untersteht die Genossenschaft dem städtischen Rechnungsreglement, das Vorgaben für die Abschreibung der Liegenschaften und die Rückstellungen für grosse Erneuerungen vorschreibt.

Die Genossenschaft KraftWerk1 geht bei der Abschreibung einen Schritt weiter und schreibt bereits ab dem ersten Jahr ab und nicht erst nach dem elften Jahr, wie das Reglement verlangt. Damit wird die Abschreibungslast auf einen längeren Zeitraum verteilt und erspart eine deutliche Mietzinsanhebung im elften Jahr.

### **«Spirit»-Beiträge und Gemeinschaftsfonds**

Zur Finanzierung des bereits erwähnten Mietzinsfonds und des Gemeinschaftsfonds zahlen alle BewohnerInnen von KraftWerk1 zusätzlich zur Miete monatlich einen einkommensabhängigen Beitrag (gemäss Selbstdeklaration) zwischen 15 und 55 Franken – die sogenannten Spirit-Beiträge (siehe weiter vorne).

Auch die eingemieteten Betriebe leisten einen Beitrag, denn die Genossenschaft stellt einen Mietanteil für die Fonds zur Verfügung. Die Stiftung PWG hat mit dem Kaufpreis einer der ursprünglich vier Liegenschaften auf dem Areal der Siedlung KraftWerk1 einen Anteil an die KraftWerk1 bezahlt. Aus diesem Anteil wird jährlich eine Summe zugunsten des Gemeinschaftsfonds entnommen.

# GRI-Content-Index und Angaben zum Bericht

Dies ist der erste Nachhaltigkeitsbericht, den die Genossenschaft KraftWerk1 veröffentlicht. Er beleuchtet die Nachhaltigkeitsleistung für das Jahr 2010, und er erreicht die Anwendungsebene C der Global Reporting Initiative. Geplant ist, dass alle zwei bis drei Jahre ein solcher Bericht veröffentlicht werden soll, der über die Leistung von KraftWerk1 im ökologischen, ökonomischen und sozialen Bereich Auskunft gibt.

## Legende

- Wir berichten zu dieser Standardangabe
- Wir berichten teilweise zu dieser Standardangabe
- NA Nicht anwendbar, da erster Nachhaltigkeitsbericht
- CRESS GRI Sector Supplement zur Bau- und Immobilienbranche (Construction and Real Estate Sector Supplement), Pilotversion
- JB Jahresbericht 2010

Die vier Schwerpunktbereiche wurden in einer Arbeitsgruppe des Vorstands festgelegt, wobei die Interessen der verschiedenen Anspruchsgruppen berücksichtigt wurden. Die Berichtserstellung wurde von BSD Consulting begleitet.

Für Fragen oder Anregungen zum Bericht wenden Sie sich an Hans Rupp, Geschäftsführer, unter [info@kraftwerk.ch](mailto:info@kraftwerk.ch).

Die Angaben im Bericht beziehen sich, falls nicht anders gekennzeichnet, auf die Genossenschaft KraftWerk1 sowie die Stammsiedlung KraftWerk1 an der Hardturmstrasse 269 in Zürich.

Nr.	Berichtspunkt	Status	Verweis Seite	Bemerkungen
<b>Profil</b>				
<b>1. Strategie und Analyse</b>				
1.1	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	●	2	
<b>2. Organisationsprofil</b>				
2.1	Name der Organisation	●	3	
2.2	Marken, Produkte und Dienstleistungen	●	3f	
2.3	Organisationsstruktur	●	6ff	
2.4	Hauptsitz	●	3	
2.5	Standorte	●	3	
2.6	Eigentümerstruktur und Rechtsform	●	3f, 9 JB 2010 39	
2.7	Absatzmärkte	●	4	
2.8	Gösse der berichtenden Organisation			
	Anzahl der Arbeitnehmenden	●	10	
	Nettoumsatz	●	4	
	Gesamtkapitalisierung	●	JB 2010 34	
	Anzahl der angebotenen Produkte oder Dienstleistungen	●	4	
CRESS	Leerstandsrate, Mieterdiversität, Mietdauer	●	4, JB 2010 28	
2.9	Wesentliche Veränderungen der Gösse, Struktur oder Eigentumsverhältnisse	NA	–	
2.10	Im Berichtszeitraum erhaltene Preise	●	–	Keine Preise erhalten im Berichtszeitraum.
<b>3. Berichtsparameter</b>				
3.1	Berichtszeitraum	●	2f	
3.2	Veröffentlichung des letzten Berichts	NA	–	
3.3	Berichtszyklus	●	36	Alle 2–3 Jahre
3.4	Ansprechpartner	●	36	
3.5	Bestimmung des Berichtsinhalts	●	2, 36	
3.6	Berichtsgrenzen	●	36	
3.7	Beschränkungen des Umfangs oder der Grenzen des Berichts	●		Keine

3.8	Berichterstattung über Unternehmensbeteiligungen	●		Die Genossenschaft KraftWerk1 hat keine Beteiligungen, über die sie einen beherrschenden Einfluss hätte. Beteiligungen sind vom Bericht ausgeschlossen.
3.10	Neue Darstellung von Informationen	NA	–	
3.11	Veränderung von Umfang, Berichtsgrenzen, Messmethoden	NA	–	
3.12	GRI-Inhaltsverzeichnis	●	36ff	
<b>4. Governance, Verpflichtungen und Engagement</b>				
<i>Corporate Governance</i>				
4.1	Führungsstruktur	●	6	
4.2	Unabhängigkeit des Vorsitzenden	●		Das Vorstands-Co-Präsidium ist nicht operativ tätig.
4.3	Anzahl unabhängige Mitglieder im höchsten Leitungsgremium	●	7	
4.4	Mitspracherecht für Anspruchsgruppen	●	9	
<i>Einbeziehung von Stakeholdern / Stakeholdermanagement</i>				
4.14	Stakeholder des Unternehmens	●	11	
4.15	Auswahl der Stakeholder	●	11	
<b>Ökonomische Leistungsindikatoren</b>				
<i>Wirtschaftliche Leistung</i>				
EC1	Erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	●	JB 2010 34	
EC3	Umfang der betrieblichen sozialen Zuwendungen	●	JB 2010 34	
<i>Mittelbare wirtschaftliche Auswirkungen</i>				
EC8	Entwicklung und Auswirkungen von Investitionen in die Infrastruktur und Dienstleistungen	○	5, 6, 23	
<b>Ökologische Leistungsindikatoren</b>				
EN3	Direkter Energieverbrauch	●	27f	
EN4	Indirekter Energieverbrauch	●	27f	



EN8	Gesamtwasserentnahme aufgeteilt nach Quellen	●	29f	
EN16	Gesamte direkte und indirekte Treibhausgasemissionen nach Gewicht	○	28	
<b>Gesellschaftliche Leistungsindikatoren</b>				
<b>Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschäftigung</b>				
LA1	Mitarbeiter nach Region und Beschäftigungsart	●	10	
LA2	Mitarbeiterfluktuation	●	10	
LA4	Kollektivvereinbarungen	●	10	
LA10	Mitarbeiter-Weiterbildungen	●	10	
LA13	Diversität von Führungsgremien und Belegschaft	●	10	
<b>Menschenrechte</b>				
HR4	Diskriminierung	●	16	
<b>Gesellschaft</b>				
SO1	Gemeinwesen	○	12ff	
SO5	Politik	●	4, 11	
SO8	Einhaltung der Gesetze	●	11	
<b>Produktverantwortung</b>				
PR1	Produktsicherheit	○	13, 20	
PR3	Informationspflicht	○	19f, 23f	
CRESS7	Typ und Anzahl von Zertifikaten für «grünes» Bauen; Ratings und Labels	●	20	
PR9	Einhaltung der Gesetze	●	11	

Herausgeber

Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

Redaktion

Martin Schmitz, Vorstand Ressort Ökologie (Leitung)

Hans Rupp, Geschäftsführer

Irène Perrin, BSD Consulting

Bü Büsser

AutorInnen

Mitglieder von Vorstand und Geschäftsstelle

Korrektorat

Alexandra Bernoulli,

Foto Umschlag

Katrin Simonett

Gestaltung

Michael Nitsch

null-oder-eins.ch

Papier

Rebello, Recycling, FSC

Druck

Ropress Zürich

Zürich, Dezember 2011



**Adresse**

KraftWerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

Hardturmstrasse 269

8005 Zürich

Tel. 044 440 29 81

Fax 044 440 29 82

info@kraftwerk1.ch

www.kraftwerk1.ch

**Öffnungszeiten der Geschäftsstelle**

Dienstag 9–13 Uhr

Freitag 14.30–18 Uhr