

# Kraftwerke



Jahresbericht  
Jahresrechnung  
2004

---

# Inhalt

<b>Vorhang auf!</b>	<b>4</b>
<b>Leben im KraftWerk1</b>	<b>6</b>
<b>Schwerpunkt und Arbeitsgruppen: Berichte</b>	<b>11</b>
<b>Solidaritätskommission</b>	<b>18</b>
<b>Berichte der Geschäftsleitung und des Vorstandes</b>	<b>19</b>
<i>Einleitung</i>	<i>19</i>
<i>Geschäftsleitung</i>	<i>21</i>
<i>Vorstand / Ressorts</i>	<i>21</i>
<i>Jahresrechnung</i>	<i>28</i>
<b>Bericht der Kontrollstelle</b>	<b>35</b>
<b>Die Menschen hinter KraftWerk1</b>	<b>36</b>
<b>Impressum</b>	<b>38</b>



## Vorhang auf!

4

**Trittrallalla. Der Kasperli tritt auf und erklärt, dass er am wunderschönen Teich total gerne spazieren geht. Am liebsten schmeisst er Steine hinein. «Das gitt so schöni Ringli». Es platscht. Da schieisst schon der KraftWels aus dem Teich hervor: «He! Wer schmeisst mir do Schtei a? Goots no?», ruft der KraftWels mit tief-blubbernder Stimme. Der Kasperli erschrickt: «He! Was bisch denn du für en komische Fisch? So eine hani no gar nie xee!» Der KraftWels sagt, er sei ein Wels und zwar der Vater aller Welse. Hier in seinem Teich ist er zuhause, wo so schön friedlich ist. «Chaaaaaaschperliiiiiiiii!», ruft es von hinten. Die Grossmutter. «Tschüss», sagt Kasperli.**

**Der KraftWels taucht ab. Aber von der anderen Seite kommt jetzt das Elmodil. Es singt mit hoher Jammerstimme sein einziges Lied: «Ich bin s'Elmodil, modil, mobil. Ich mach was ich will, ich will, ich will, und ich cha so vill, so vill, so vill, wil ich bin s'Elmodil, modil, mobil.» Im Teich spiegelt es sich und ärgert sich über sein Aussehen. Es fühlt sich eigentlich als Prinz. Nur sehe es leider nicht so aus, jammert das Elmo-**

**dil. «Ich muss eine finden, die mich küsst, damit ich mich wie der Frosch im Märli in einen Prinz verwandle.» Da schwimmt gerade das AberAberÄntli vorbei, «schnatter, schnatter». Das Elmodil versucht es herumzukriegen. Doch das AberAberÄntli will nicht. Aus lauter Angst vor einem Elmodilbiss gibt es dem Elmodil doch noch einen Kuss. Nichts passiert. Das Elmodil ist frustriert und schimpft. Beide ab.**

**Da taucht das PrinCSssli auf. Es schimpft, weil es seine Schühchen im Sumpf dreckig gemacht hat. Überhaupt müsste man hier einmal richtig aufräumen, so ein Dräck und keine Ordnung sei das. Das PrinCSssli will hier, genau an dieser Stelle, seinen neuen Palast. Und sooo hoch und mit soooo viel mehr Ecken als jeder andere Palast auf der Welt. Der KraftWels ist aufgetaucht und hat alles angehört. Auf der anderen Seite taucht auch das Elmodil wieder auf: «Oh, es PrinCSssli, die wird mich sicher zum Prinzen küssen!» Das PrinCSssli sagt «Wääääääääähhhh!» und rennt weg. Elmodil schreibt jetzt dem PrinCSssli einen Brief: «Liebes PrinCSssli, wenn Du mich küsst, dann wird ich auch ein Prinz. Dein Elmodil». Das AberAberÄntli muss den Brief transportieren.**

**Im alten Palast liest das PrinCSssli den Brief und ruft: «Soooooouuuu sig!» Aber dann kommt ihm eine listige Idee. Das Elmodil soll im Teich ganz tief unten den Stöpsel herausziehen, damit das Wasser abläuft. Dafür würde es dem Elmodil einen Kuss versprechen und «Dänn chann ich deet min neue Palascht baue, min schöne Palascht mit de vilevile Egge.» Am Teich trifft PrinCSssli das Elmodil, das vor Kussgier blind ist. «Alleallesalles, was du nu wotsch, versprich ich dir!» jammert es laut. Schnippisch nennt PrinCSssli seine Bedingungen: «Erschtens, es Krokodilei, damit i's zum Zmorge ässe cha. Zweitens de Teichstöpsel usezie!»\***

Ja eben – und was der KraftWels, der zum Glück alles mitbekommen hat, alles getan und gelassen hat, damit der Lebens-Teich in Zürich West nicht kaputt gemacht wird, all das kannst du in diesem Jahresbericht nachlesen.

Genossenschaftliche herzliche Grüsse  
Euer Vorstand

\* Auszüge aus dem Chaschperli-Theater vom 14. August 2004. Ähnlichkeiten mit existierenden Amts- oder Hosenträgern sind vom KraftWels an den Haaren herbeigezogen worden.  
AutorInnen: KraftWerk1-Chaschperli-Kollektiv

5



---

## **Leben im KraftWerk1**

6

Hallo! Willkommen in der Normalität des Hardturmquartiers! Geht da manchen ein wenig der Schnauf aus? Füllt unsere Verwaltung ihren bürokratischen Schlauch? Wie lebt es sich im KraftWerk1 im zehnten Jahr nach der Gründung unserer Genossenschaft? Und bereits ist auch das vierte Jahr nach dem Einzug in die reale Siedlungswelt vorbei. Wie ist unsere Utopie im Alltag gelandet? Was siehst du nach dem Aufprall in der Realität von Züri-West? Sitzt da etwa ein Miesepeter und fuchtelte mit seinem Zeigefinger? Zuckt dort eine müde Achsel? Und droht über allem der Baggerzahn, lastet der Schattenwurf der Zukunft, lauern die Fahrtenlawinen des geplanten Einkaufstadiums oder des angedrohten Waidhaldetunnels? Nach der Aussenorientierung durch den Abstimmungskampf zum Stadion Zürich ist der Wunsch entstanden, sich vermehrt auch wieder nach innen zu orientieren. Unter dem Titel «Innen / Soziale Vernetzung» ist im Berichtsjahr eine Fülle von Gelegenheiten zur Begegnung entstanden. Und damit auch neue Diskussionen über die Fragen unseres Zusammenlebens.

**Verfügen oder verführen?** «Verfügen oder verführen?» fragt Kraklatratsch, die Hauszeitung der BewohnerInnen. Werden die Ziele unseres sozialen und ökologischen Pionierprojekts mehr und mehr mit Vorschriften durchgesetzt? Zum Beispiel durch Vorschriften für die Minimalbelegung von Wohnungen, für den maximal zulässigen Wasserverbrauch, Lärmpegel und für die notwendige Sicherheit? «Was ist aus dem Anspruch geworden, innovative Lösungen für Konflikte zu suchen, wenn sie auftreten?»

Der besondere Charakter unseres Projektes äussert sich im Mitdenken und in der aktiven Teilnahme der Wohnenden und Arbeitenden. Auf der anderen Seite ist KraftWerk1 aber auch eine normale Genossenschaft mit ihren üblichen Pflichten und Auflagen, die der Vorstand und die Geschäftsleitung umzusetzen haben. Nicht allen NutzerInnen mag das jederzeit einleuchten. Wie gehen wir in diesem Spannungsfeld miteinander um? Vorstand und Geschäftsleitung bemühen sich um Transparenz und um den Einbezug der Wohnenden und Arbeitenden, wo immer und so oft dies möglich ist. Die in unserer Siedlung Wohnenden und Arbeitenden sind zu einem differenzierten Umgang mit den genossenschaftlichen Strukturen aufgerufen. Bei aller Kritik muss der Führungsrolle des gewählten Vorstands in Fragen der Verwaltung Sorge getragen werden. Nicht immer ist Verführen möglich, manchmal müssen wir auch verfügen. Das muss Bestandteil der KraftWerk1-Realität werden. Stoff zur Auseinandersetzung entsteht auch bei Themen, die ursprünglich in der

7



Zuständigkeit der BewohnerInnenorganisation liegen. Die scharfe Trennung zwischen den Leitungsorganen der Genossenschaft und der BewohnerInnenorganisation ist nicht mehr für alle einsichtig. BewohnerInnen verlangen vermehrt, dass Vorstand und Geschäftsleitung sich einmischen. Andere sehen die Verantwortung für Regeln des Zusammenlebens weiterhin bei der BewohnerInnenorganisation.

- 8 **Was tun bei «akuten Anfällen von Privatismus»?** So hat PAK, die Praxis für angewandte Kunst, gefragt. «Das KraftWerk1 ist ein aktives Haus. Es ist nicht immer einfach, genügend Energie für das Haus und seine Strukturen mobilisieren zu können. Das grosse Angebot an Sitzungen und Veranstaltungen führt zu Stresszuständen, Ermüdungserscheinungen, grundlos auftauchendem Unlustgefühl, akuten Anfällen von Privatismus.» Damit hat PAK einen Teil der KraftWerk1-Befindlichkeit auf den Punkt gebracht. Zum Glück fand die Künstlerinnengruppe auch die Antwort: «Die Lösung liegt näher als man denkt». PAK hat in alle Briefkästen «eine Anleitung für KraftWerk1-BewohnerInnen» geliefert. Es sind sechs Leibesübungen, die es erlauben, «den eigenen Körper und die KraftWerk1 Architektur völlig neu zu erfahren».

**Kennst du deine NachbarIn – noch?** Was ist das Hobby deiner Nachbarin links oben? Ist die Familie in der unteren Etage glücklich darüber, ein drittes Kind zu haben? Was ist der Traumberuf unseres Hausmeisters? Antworten zu solchen Fragen liefern die zahlreichen Portraits, die in einem Projekt des BewohnerInnen-Schwerpunkts 2004 «Innen / Soziale Vernetzung» entstanden sind. Nach drei Jahren recht regen Wechsels gehört noch rund die Hälfte der BewohnerInnen zu den ErstmietlerInnen. Gerade in den Wohngemeinschaften und Suiten wurde oft gezügelt. Dadurch wohnen heute viele Menschen im KraftWerk1, die die Pionierphase nicht miterlebt haben und daher auch nicht mitgestalten konnten. Da öffnet sich ein Spannungsfeld zwischen PionierInnen und «Greenhorns». Braucht es die vielen Arbeitsgruppen noch? Soll die Charta auch in Tamil-Nadu und Arabisch übersetzt werden? Um neue BewohnerInnen besser einzuführen wurde im Jahr 2004 ein PatInnen-System eingeführt. Alle NeuzuzügerInnen erhalten auf Wunsch eine Gotte oder einen Götti sowie eine eingehende Hausführung.

**Gibt es hier denn auch Kinder? fragte der Chaschperli am KraftWerk1-Fest** «Jaaa!!!» kreischten an die dreissig Kinder. Mit neun Geburten stand das Jahr 2004 – wie es typisch ist für neue Siedlungen – auch im Zeichen der



10

Kinder. «KraftWerk1 ist auch ein Geburtshaus», hiess es auf einer Karte im KraftWerk1-Spiegel. «Um ein Kind zu erziehen braucht es ein Dorf», war auf einer anderen Karte zu lesen. Das «Dorf» KraftWerk1 bot den Kindern eine Fülle von Anlässen – neben Kasperli-theater auch Ostereiermalen, Räbelichtli-Umzug oder den Samichlaus. Auf dem Kinderspielplatz spielt die Integration zwischen SchweizerInnen und MigrantInnen wohl am besten. Da ist unser urbanes Dorf bunt, international und mehrsprachig. Die Kindeschar löst nicht nur Freude aus. Sie hinterlässt auch Spuren wie Kaugummiflecken, zerbrochene Scheiben und einen steigenden Lärmpegel. MancheR BewohnerIn hatte sich eine Urbanität mit weniger Kindern vorgestellt. Nicht immer gelingt es so gut wie im Kasperli-Theater, gleichzeitig Gross und Klein so treffend gut anzusprechen / zu unterhalten.

## Schwerpunkt und Arbeitsgruppen: Berichte

### **Schwerpunktgruppe «Innen/soziale Vernetzung im KraftWerk1»**

Am KraftWerk1-Wochenende, Ende März 2004, wurde entschieden, dass jährlich ein Schwerpunkt gesetzt werden soll. Das gilt für Bereiche, die die BewohnerInnen über die Grenzen der AGs hinaus thematisieren wollen. 2004 hiess der Schwerpunkt «Innen/soziale Vernetzung im KraftWerk1». Die locker organisierte Gruppe hat sich zu sechs Sitzungen getroffen, die allen KraftWerkerInnen offenstanden. Die Zusammensetzung der Gruppe hat sich im Verlauf des Jahres verändert, und sie ist gewachsen. Entstanden sind verschiedene Schwerpunkt-Projekte wie ein Kulturausflug und Länderabende. Ausserdem:

**Offene Türen / «Tutti-Frutti»** Idee der Initiative «offene Türen» ist es, die innere Offenheit der Siedlung stärker zum Tragen zu bringen. «Tutti-Frutti» funktioniert so, dass sich BewohnerInnen für einen bestimmten Abend als KöchInnen oder Gäste melden können. Die Zusammensetzung der Gäste wird per Los ermittelt.

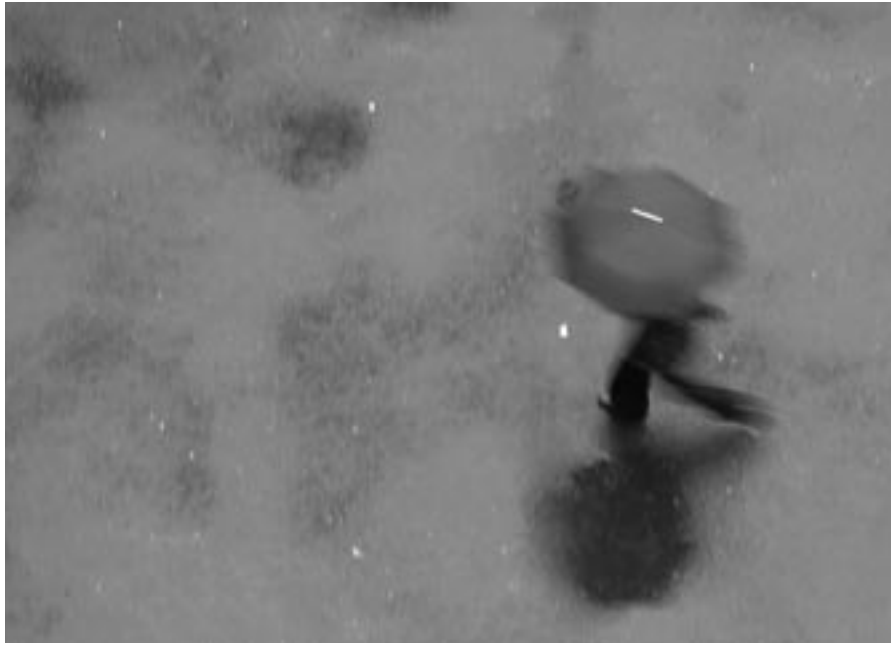
Im Dezember 2004 wurde im KraftWerk1 die Idee der offenen Türen mit dem Adventskalender verbunden. Die BewohnerInnen konnten sich für einen Tag im Advent melden, an dem sie abends in ihre Wohnung einluden und ein Adventsfenster gestalteten.

**BewohnerInnengalerie** Im Erdgeschoss hängt eine wachsende Serie von Porträts, die von BewohnerInnen über BewohnerInnen erstellt wurden. Im A3-Format erzählen die Porträts mit Text und/oder Fotos eine kurze Geschichte über das Leben eineR BewohnerIn und deren Leben im KraftWerk1.

**PatInnen KraftWerk1** Drei Jahre nach Bezug der Siedlung hat sich gezeigt, dass das Gemeinschaftsleben im KraftWerk1 so vielfältig ist, dass neuen BewohnerInnen die Orientierung nicht immer leicht fällt. Eine Begrüssung durch eineN erfahreneN MieterIn und ein Rundgang durch unsere Siedlung soll neuen BewohnerInnen, sofern sie es wünschen, das Einleben und die Orientierung künftig erleichtern.

**PAK@KW1** Seit August 2004 realisiert PAK, die Praxis für angewandte Kunst, künstlerische Interventionen für die Wohnbaugenossenschaft KraftWerk1. Mit dem «KraftWerk1-Spiegel» wurde den BewohnerInnen von August 2004 bis März 2005 eine Art Gedankenspiegel bereitgestellt. Wörter, Sätze, Satzfragmente wurden von BewohnerInnen in einen Computer eingegeben, auf A6-Karten ausgedruckt und in einem Postkartengestell im Eingangsbereich Haus A platziert. Dabei wurden Assoziationsfelder geschaffen, die das Weiterschreiben in Gang hielten.

11



12

**AGInfo** Mit der Einführung des KraftWerk1-Wochenendes 2004 haben sich die Aufgaben der AGInfo verändert. So findet beispielsweise nur noch einmal im Jahr, im Rahmen des KraftWerk1-Wochenendes, eine BewohnerInnen-Versammlung statt. Hingegen gibt es weiterhin zwei Rat-Versammlungen, eine vor dem KraftWerk1-Wochenende und eine zweite im Herbst. Die AGInfo hat 2004 sowohl Versammlung wie auch Rat-Sitzungen organisiert und durchgeführt. Zudem hat sie traditionsgemäss anstehende Themen in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand diskutiert. Mit den «Kleinprojekt»-Geldern konnte sie auch wieder besondere Aktionen unterstützen, z.B. die sehr gelungene Ent-rümpelungsaktion. Gemeinsam mit der Schwerpunktgruppe «Innen/Soziale Vernetzung» hat die AGInfo das PatInnen-System organisiert. Ebenfalls mit der Schwerpunktgruppe wurden die Herstellung einer Broschüre für Neu-BewohnerInnen sowie die Übersetzung wichtiger Texte, etwa unserer Charta, für nicht deutschsprachige BewohnerInnen besprochen. Die gesamte AGInfo hat beschlossen, nach der KraftWerk1-Versammlung im März 2005 zurückzutreten. Die Regelung der «Nachfolgefrage» liegt uns am Herzen. Sie wird deshalb am KraftWerk1-Wochenende zur Diskussion gestellt.

Der Kraklatratsch, das Mitteilungsblatt der BewohnerInnen und Arbeitsgruppen im KraftWerk1, ist im Berichtsjahr zwölf mal erschienen



13

**Kompostgruppe** Das Fazit vorneweg: Wir haben den Kompost recht gut im Griff und liefern einen guten Kompost ab. Das besondere Merkmal des KraftWerk1-Komposts ist nämlich, dass wir ihn weitergeben, weil in der Umgebung und/oder in den Balkongärtli zu wenig der vielen Nährstoffe Verwendung finden würden. Wir haben mit dem Brüederehof, dem Gemüselieferanten einiger KraftwerkerInnen, eine klare Abmachung. Im Berichtsjahr haben wir damit begonnen, unseren Kompost auf einem Haufen – einer sogenannten Miete – nachreifen zu lassen. In dieser Miete entsteht das Produkt, das uns nach dem Aussieben der Brüederehof abnehmen kann. Wir möchten die Platzverhältnisse verbessern. Es sind verschiedene Anpassungen nötig, die wir im laufenden Jahr 2005 mit dem Vorstand besprechen werden.

**Obenusse** Die Obenusse hat an einem Aktionstag im April die Dachterasse in Schuss gebracht, die Kräutertröge gejäätet und bepflanzt, die Grills geputzt, Tische und Bänke gepflegt. Im Mai haben wir die Setzlinge gepflanzt, im Sommer mit einem etwas lückenhaften Giessplan für die Bewässerung gesorgt. Im Juli konnte die langersehnte Wöschhänki eingeweiht werden – leider ohne Festakt. Zahlreiche Abklärungen konnten getroffen werden: Grillersatz, mobile Bänke, Pergola und die externe gärtnerische Umgebungspfle-



ge. Ein von der Obenusse ausgearbeitetes Brunnen-Projekt wurde von der BewohnerInnen-Versammlung – zu Gunsten des Schwerpunktprogrammes – verworfen. Dafür freuen wir uns über die neuen, stabileren Festbänke aus lasiertem Lärchenholz, die im Frühling 2005 auf das Dach zu stehen kommen.

14

**AG Velo** Im Herbst hat die Velogruppe eine Veloentrümpelungsaktion durchgeführt. Nach mehrfachen Aufrufen und Zettelaktionen wurden etwa dreissig vernachlässigte Velos aussortiert. Einige der besser erhaltenen Velos wurden an einer Velobörse verkauft, der Rest zur Weiterverwertung weggegeben. Was das Projekt der Reparaturwerkstatt anbelangt, so steht die Velogruppe in den Startlöchern. Ein Kompressor ist bereits angeschafft worden.

**Filmclub** Nahezu zwanzig Filme wurden im Lauf des Jahres gezeigt. Das Spektrum reicht von nah bis fern, von «Heimat oder Hölle» – dem Dokumentarfilm über den Kreis 5 – bis in den hohen Norden von Kanada mit «Picture of Light». Und von laut – «Queen, Dream Theater» – bis witzig – «Mutti – der Film». Für die Übertragung der Fussball-EM wurde der Beamer sogar in die Pantoffelbar gezügelt.

**Gästezimmer** Unser Gästezimmer erfreut sich bei den BewohnerInnen nach wie vor grosser Beliebtheit. Fast 200 Nächte wurden von den BewohnerInnen für Gäste gebucht. Umgerechnet auf's Berichtsjahr bedeutet dies, dass das Gästezimmer im Durchschnitt jede Woche von Donnerstag bis Sonntag ausgelastet war.

**Bel Etage** Sie existiert zwar nicht mehr, lässt aus dem Jenseits zum Jahr 2004 aber Folgendes verlauten: Löffel- und Gläserzählung vom Putztag 26. September 2004. Der Sollbestand beträgt jeweils 60 Stück. Vorhanden waren: 24 Teelöffel, 26 Wassergläser, 26 Weissweingläser und 27 Rotweingläser.

15

**Kulturforum** Im Berichtsjahr haben eine Lesung mit Barbara Kopp und ein Konzert mit Philipp Mall stattgefunden. Zusammen mit der Schwerpunkt-Gruppe «Innen / Soziale Vernetzung» wurde ein Kulturabend zum Irak durchgeföhrt.

**AG Quartier** Die AG Quartier hat am KraftWerk1-Wochenende 2004 mitgeteilt, dass sie ihre Aktivitäten einstweilen einstellt. Der Einsatz gegen das Shoppy-Stadion wurde von unserer Genossenschaft, von der IG Hardturmquartier und von den Privatre-



kurrentInnen fortgesetzt. Unser Projekt der Città aperta für die Hardturm-Trainingswiesen ist als Idee in Umlauf gebracht worden. Ausserdem hat eine Diskussionsrunde zur Quartierentwicklung in der Pantoffelbar stattgefunden. Die spannendste Idee, die dabei auftauchte, war, leerstehende Erdgeschosse für die Quartiernutzung zu belegen, etwa für Kinderkrippen. Im laufenden Jahr sind weitere Diskussionsrunden vorgesehen.

**Kiko** Der anhaltende Kindersegen zeigt, dass des KraftWerk1 ein Ort ist, wo Eltern mit ihren Kindern gerne wohnen. Wir haben uns dafür eingesetzt, dass dies auch in Zukunft so bleibt. Wir freuen uns auf die neue Krippe, die wir im KraftWerk1 realisieren können. An Ostern und am Samichlaustag haben schöne Feste mit vielen Kindern stattgefunden. Der Räbeliechtli-Umzug und der Punsch am Feuer ergaben 2004 wiederum einen stimmigen Event. Trotz schlechtem Wetter sind wieder zahlreiche Kinder und Eltern am KraftWerk1-Sommerfest erschienen. Herausragend waren die hauseigenen Crêpes, der Zauberer, die bewährte Gumpimatte, die Sirupbar und die vielen Spiele. Die Krabbel- und Spielgruppe hat jeweils am Montagmorgen stattgefunden. Schliesslich gab es auch sporadische Ausflüge. Als grosses Kiko-Projekt haben wir uns vorgenommen, den Spielplatz neu zu gestalten. Es musste verschoben werden, aber wir bleiben dran.

**Pantoffelbar** Die Gruppe hat vor allem den Betrieb aufrechterhalten. Mit der «Bar am 2ten» ist es gelungen, die Pantoffelbar zu beleben. Aus Zeitmangel musste sie aufgegeben werden. Gegen Ende Jahr war unsere Pantoffelbar jedoch immer weniger frequentiert. Angesichts des von vielen geschätzten Selbstbedienungsservices drängte sich die Frage auf, wie es mit der Idee eines Treffpunktes bestellt ist. Anfangs 2005 stellten wir daher das Auffüllen des Kühlschranks eine Zeitlang ein. Wir wollten die Leute im KraftWerk1 wachrütteln. Die Reaktionen darauf waren zahlreich, viele waren positiv, einige auch negativ.

**Konsumdepot** Aus der Idee eines Lagers für Lebensmittel und Getränke entstand eine Gruppe, die Konsumgüter organisierte, bestellte, deponierte, verkaufte und entsorgte. Die Gruppe hat sich verändert, verzeichnet Ab- und Zugänge. Aber auch die Bedürfnisse haben sich gewandelt. Die Linie blieb erhalten: Unterstützung von Stadt-Land-Kontakten; «Bio»-Qualität bei Milch- und Frischprodukten; ökologische Putz- und Waschmittel; ansonsten nichts gegen Büchsenravioli, Maggi-Streuwürze oder Plastikbagger, wenn AbnehmerInnen da sind. Hedi Merki Nadarajah ist für den Einkauf und für die Hintergrundarbeit zuständig. Eine hausinterne Umfrage hat uns über die KundInnenwünsche aufgeklärt. Ende Jahr haben wir Bratenrezepte verteilt und gezeigt, dass das Konsumdepot für die leckersten Speisen sämtliche Zutaten anbietet.



**CIRCOLO** Die prinzipielle Circolo-Formel lautet nach wie vor: Einmal zu viert für 44 Personen kochen und dann zehnmals ausspannen und geniessen. Mittwochs kocht eine der Kochgruppen im Dachraum ein Abendessen. Weiterhin: En Guete!

# Bericht SoliKomm

Thomas Mussmann, SoliKomm KraftWerk1

Die zwei neuen Mitglieder der SoliKomm, Antonia Kerland und Martin Lassner, haben sich schnell in ihre Aufgabe eingearbeitet. Um eine Reduktion des Anteilscheinkapitals ging es in neun Gesuchen. Nicht allen konnte entsprochen werden, manchen nur teilweise. Die Praxisänderung, wonach ein BVG-Vorbezug mitberücksichtigt werden kann, hat anfänglich etwas Unklarheit verursacht. Der Vorstand bekräftigte, dass die SoliKomm diese Möglichkeit in Betracht ziehen soll. Selbstverständlich wird jeder einzelne Fall von uns genau geprüft. Wir wollen vermeiden, AntragstellerInnen aufgrund eines solchen Vorbezugs später in finanzielle Schwierigkeiten zu bringen. Es sind nun vierundzwanzig Reduktionen zum Gesamtbetrag von insgesamt CHF 544'500.– bewilligt worden. Es stehen noch CHF 650'000.– zur Verfügung. Für die nächste Zeit dürfte dies gewiss ausreichen. Um Mietzinsreduktionen wurde in drei Gesuchen gebeten. Diesen Reduktionsgesuchen konnte entsprochen werden. Insgesamt werden neun Parteien im KraftWerk1 unterstützt. Sie beanspruchen jährlich insgesamt CHF 21'973.20.<sup>1</sup> Auch im Fonds für Mietreduktionen stehen zur Zeit noch genügend Mittel zur Verfügung. Die jährliche Prüfung aller bestehenden Gesuche führte lediglich zu einer Rückfrage. Sämtliche NutzniesserInnen können weiterhin die ursprünglich bewilligte Reduktion beanspruchen. Wir finden es grossartig, dass sich die «vermögenden» BewohnerInnen von KraftWerk1 mit «ärmeren» BewohnerInnen solidarisch zeigen. Dafür gebührt ihnen ein Dankeschön. Auch wir leisten gerne diesen Beitrag für eine möglichst gerechte Umverteilung im KraftWerk1.

## Mietzinsfonds

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2003	CHF	18'792.35
Einlage 2004 (finanziert aus Spiritbeiträgen)	CHF	30'000.–
<b>Entnahmen 2004</b>	<b>CHF</b>	<b>24'647.55</b>

**Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2004 CHF 24'144.80**

## Anteilscheinkapitalfonds

Maximale Reduktionssumme	CHF	650'000.–
Bewilligte Reduktionen	CHF	544'500.–

**Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2004 CHF 105'500.–**

<sup>1</sup> Ein Teil der Mietzinsreduktionen lief nicht über das ganze Jahr 2004. Effektiv wurden im Berichtsjahr die Mieten um CHF 23'147.55 reduziert. Die SoliKomm erhielt wiederum die Pauschalentschädigung von CHF 1'500.–. So resultierte aus dem Jahr 2004 ein Überschuss von CHF 5'352.45

18

# Berichte der Geschäftsleitung und des Vorstandes

## Einleitung

Der Vorstand hat sich im Berichtsjahr 2004 zu 23 Sitzungen – und im Juni und im Dezember zu zweitägigen Retraiten getroffen. Neben den zwei ausserordentlichen Generalversammlungen zum Thema Hardturm-Stadion hat der Vorstand eine Reihe von Informationsveranstaltungen zur neuen Krippe, zu den Vermietungskriterien und zum Hardturm-Stadion durchgeführt. Für die ersten Planungsschritte von «KraftWerk2» haben wir ein neues Ressort gegründet, das dazu da ist, den Diskussionsprozess über Wohn- und Bauideen in Schwung zu bringen. Im Auftrag des Vorstands ist das «KraftWerk1 Lexikon» nun auf Internet [www.kraftwerk1-lexikon.ch](http://www.kraftwerk1-lexikon.ch) fertig gestellt worden. Das ETH Wohnforum hat mit der Zweitevaluation von KraftWerk1 begonnen. Sie wird das mittelfristige Erreichen unserer Siedlungsziele beurteilen. Viele der Fragen, die uns im Berichtsjahr zu reden und zu entscheiden gegeben haben, werden uns auch in die nahe Zukunft begleiten: Wie gestalten wir das Miteinander von Vorstand, Geschäftsleitung und BewohnerInnen? Wieviel Aktivität dürfen wir von den BewohnerInnen erwarten? In welchen Bereichen und Situationen müssen Vorstand und Geschäftsleitung tätig werden? Welche Wohnqualität bietet KraftWerk1 für Jung und Alt? Welche Kompromisse kann KraftWerk1 der Stadion-Trägerschaft anbieten und wie weit will es seinen Widerstand tragen?

Die Auseinandersetzung mit der Trägerschaft des Hardturm-Stadions – ehrlicher gesagt: des geplanten Einkaufszentrums – kostete Zeit, Energie und erhebliche Finanzen. Der Umgang mit dem öffentlichen Druck hat unserer Genossenschaft ein Höchstmass von Rückgrat und Geschick abverlangt. Die geduldige Zusammenarbeit in unserer Siedlung, aber auch in unserem Quartier war dafür unerlässlich. Immer wieder mussten wir erklären, dass es uns nicht um die «Verhinderung des Fussballs» ging. KraftWerk1 kümmert sich um seinen rechtmässigen Schutz. Unsere Genossenschaft ist dazu verpflichtet, die schlimmsten Auswirkungen eines renditeorientierten Shopping-Mantels auf das Wohlergehen unserer Siedlung zu verhindern. Die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt gleichsam im Zeitraffer die wichtigsten Etappen des Streits um das geplante Hardturm-Stadion.

19

## Wegmarken des Stadionstreits

<b>30 Aug. 03</b>	<b>Ausserordentliche Generalversammlung</b> Beschluss über die Finanzen zur Abklärung allfälliger Rechtsschritte.
<b>7. Sept. 03</b>	<b>Volksabstimmung über den Gestaltungsplan des Stadions Zürich</b>
<b>Jan./Juni 04</b>	<b>Verhandlungen mit der CS</b> ohne ausreichende Zugeständnisse.
<b>21. April</b>	<b>Rekursentscheid des Regierungsrates</b> Teilerfolg in der Parkplatzfrage und Herabsetzung der Fahrtenlimiten.
<b>April</b>	<b>Verhandlungen mit CS und Stadt</b> Stadt offeriert Verkehrsberuhigungen und Aufwertungsmassnahmen im Quartier.
<b>25. Mai</b>	<b>Rekurs an das kantonale Verwaltungsgericht</b> Die Rekursgruppen der AnwohnerInnen ziehen den Rekurs weiter.
<b>27. Mai</b>	<b>Bedauern über «Öko-Terror»</b> Stadtpräsident Elmar Ledergerber bedauert, dass er das Verhalten des VCS Zürich gegenüber dem geplanten Stadionbau als «Öko-Terror» bezeichnet hat.
<b>8. Juni</b>	<b>Gemeinsame Versammlung Rekursgruppen</b> Alle drei Parteien (IGH, KraftWerk1 und PrivatrekurrentInnen) lehnen das Vergleichspaket ab Massiver öffentlicher Druck: Presse («STADION-KRIEG» im Tages-Anzeiger), Erklärung des Nationalrates.
<b>17. Juni</b>	<b>FDP-Kundgebung</b> Freisinnige Politikerinnen und Politiker, Fussballclub-Funktionäre und Fans demonstrieren bei Bratwurst, Bier und Rockmusik.
<b>23. Juni</b>	<b>Verwaltungsgericht</b> CS lässt Schlichtungsrunde platzen.
<b>6. Juli</b>	<b>Entscheid Verwaltungsgericht</b> Eine weitere Reduktion der Fahrtenzahl wird verlangt. Der Regierungsrats-Entscheid zur Poolnutzung der Parkplätze wird hingegen aufgehoben.
<b>4. Sept.</b>	<b>Ausserordentliche Generalversammlung</b> Kein Weiterzug des Rekuses an das Bundesgericht. Vorschlag für mögliche Einigungslösung auf Basis des Verwaltungsgerichtsentscheids bei 1.75 Mio Fahrten.
<b>9. Sept.</b>	<b>CS und Stadt Zürich ziehen weiter vor Bundesgericht</b>
<b>3. Dez.</b>	<b>Bundgerichtsurteil mit öffentlicher Anhörung</b> Bestätigung des Verwaltungsgerichts bei den Parkplatzbestimmungen. Fahrtenzahlen wurden auf das Niveau Regierungsrat reduziert.
<b>4. Feb. 05</b>	<b>Baugesuch der «Stadion Zürich AG» c/o Credit Suisse eingereicht</b> Rund zwanzig AnwohnerInnen bzw. deren Gruppen begehren Zustellung des Bauentscheids zur Interessenwahrung.
<b>15. März 05</b>	<b>Ablauf der Rekursfrist für den privaten Gestaltungsplan</b> keine Rekurse.

20

## Geschäftsleitung

Ruth Buchholz und Dominique Marchand

Nach dem Austritt von Mario Florin aus der Geschäftsleitung (GL) besteht diese nunmehr aus zwei Personen: Dominique Marchand und Ruth Buchholz. Die Aufgabenteilung zwischen den beiden hat sich nicht verändert: Dominique Marchand ist zuständig für den Bereich Unterhalt/Hausdienst. Ruth Buchholz betreut das Finanz- und Rechnungswesen, erledigt sämtliche operativen Tätigkeiten im Bereich der Vermietung und kümmert sich um die tausend anderen Dinge der Verwaltung. Ausserdem war sie nach dem Weggang von Mario Florin wieder zuständig für das Protokollwesen des Vorstands.

Die im letztjährigen Bericht erwähnte Entlastung des Vorstandes hat erwartungsgemäss dazu geführt, dass das Arbeitspensum der GL eher zunimmt. Die Zuteilung der operativen Geschäfte in die GL ist sinnvoll: Die knapp bemessene Zeit der Vorstandsmitglieder, die die Arbeit für KraftWerk1 neben ihrer Berufsarbeit erledigen, kann vom Vorstand besser für strategische Fragen genutzt werden.

Im Bereich Unterhalt / Hausdienst fiel neben dem Management der laufenden Unterhaltsarbeiten und der Betreuung der Hauswartung vor allem die Bereinigung der Mängelbehebungen an. Ab Mitte Oktober übernahm Rosmarie Boschetti die Aufgaben dieses Bereiches, da für Dominique Marchand der viermonatige Mutterschaftsurlaub begann.

Im Bereich Mietwesen / Verwaltung führte die Betreuung einzelner Mietverhältnisse, die Übernahme von zusätzlichen Aufgaben in der Geschäftsleitung und die teilweise Stellvertretung für Dominique Marchand zu vermehrtem Aufwand.

21

## Ressort Bau

Rita Zürcher

Ein gedeckter Veloabstellplatz für das Bürohaus, Sonnensegel für die Wohnungen mit Terrassen im 5. Stockwerk des Hauses A, das Anbringen eines Geländers bei der Rampe zum Haus A, eine Wäscheleine im westlichen Hof – eine Reihe von baulichen Massnahmen wurde 2004 realisiert.

Erwartungsgemäss nimmt der Unterhaltsaufwand auch im noch sehr jungen KraftWerk1 von Jahr zu Jahr zu. Da galt es, am Bürohaus ein Graffiti zu entfernen, in einer Toilette eine Dichtung und im Aussenbereich beschädigte Absperpfosten zu ersetzen. Für die Behebung der letzten Baumängel innerhalb der zweijährigen Garantiefrist wurden Vereinbarun-

gen ausgehandelt. Erste Garantiarbeiten wurden ebenfalls im Berichtsjahr ausgeführt. Die Funktionstüchtigkeit der Bedarfslüftung wurde überprüft. Dabei konnten Schwachstellen und nicht funktionierende Zuluftschächte festgestellt werden. Die damit verbundenen Fragen werden uns im laufenden Jahr 2005 weiterhin beschäftigen

---

## Ressort Ökologie

Tania Schellenberg

**Öko-Controlling** Bei der Auseinandersetzung mit der Nebenkostenabrechnung wurde die Entwicklung der ersten drei Jahre der Wohnphase analysiert und erläutert. Bei den meisten Verbrauchsgrössen verlief die Entwicklung stabil. KraftWerk1 zeigt Werte, die im Vergleich mit Neubauten unterdurchschnittlich sind. Dabei sind aber die Unterschiede zwischen den Wohnungen zum Teil recht erheblich. Darin liegt noch ein Sparpotential, das durch die Genossenschaft mit gezielter Information ausgeschöpft werden kann. Der Stromverbrauch im Waschsalon und der Wasserverbrauch in der Siedlung sind langsam und stetig angestiegen. Wir möchten eine Stabilisierung erreichen. Beim Stromverbrauch fanden wir im Vergleich der Haushaltsformen interessante Daten: In Grosshaushalten (> 5 Personen) liegt der Stromverbrauch pro Person tatsächlich rund 36 % tiefer als in den restlichen Haushalten. Mit 16% fällt ein beträchtlicher Anteil des Stromverbrauchs in der Nacht (0 - 6 Uhr) an. Zumindest teilweise liesse er sich durch Standby-Schaltungen wohl vermeiden.

**Mitarbeit an Vereinbarung Nachhaltigkeit** Mit der «Vereinbarung Nachhaltigkeit» sollen für Liegenschaftsverwaltungen Instrumente entwickelt werden, die ihnen und den MieterInnen den Schritt zu einem nachhaltigeren Wohnen erleichtern und einen Beitrag zur Senkung der Nebenkosten leisten. Mit Aktionsvorschlägen, Hintergrundinformation und der Bildung eines Nachhaltigkeitsfonds soll ein Paket für Liegenschaftsverwaltungen geschnürt werden, von dem beide Seiten profitieren können – Verwaltung wie MieterInnen. Die Genossenschaft KraftWerk1 beteiligt sich am Projekt zusammen mit VertreterInnen des Ökozentrums Langenbruck, des WWF und zwei weiteren Liegenschaftsverwaltungen.

**KraftWerk1-Lexikon** In unserem neuen virtuellen Lexikon findet sich der «Weg» Nachhaltigkeit. Aus einer Buchidee, die am Wettbewerb «Zukunftsfähiges Zürich» ausgezeichnet wurde, entstand eine Webseite, die nun zum Stöbern einlädt: In lexikaler Leichtigkeit folgen sich «bolo'bolo», «Mindestbelegung», «Weltverträglichkeitsartikel» und weitere KraftWerk1-Stichworte. [www.kraftwerk1-lexikon.ch](http://www.kraftwerk1-lexikon.ch)

**Weites Wirkungsfeld** Nicht selten ist die Aussenwirkung eines Projekts ökologisch wesentlicher als der Betrieb. In der Ökobilanzkunst spricht man deshalb von «Komplementärbilanzen». Was damit gemeint ist, lässt sich hier am Beispiel der Stadiondebatte zeigen: Auf dem bisherigen Rechtsweg gegen den privaten Gestaltungsplan des Hardturm-Stadions konnten wir eine Reduktion von 3.5 auf 2.7 Mio – d.h. von insgesamt 0.8 Mio – bewilligten Fahrten pro Jahr erzielen. Allein diese Einsparung entspricht einer Umweltbelastung, die rund 3,3 mal höher liegt als die gesamte jährliche Ökobilanz unserer Genossenschaft.

---

## Ressort Soziales

Sibylle Schuppli

Im Berichtsjahr hat sich das Ressort mit der Reorganisation des Vorstandes und der Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Geschäftsleitung befasst. Die Regelung der Vermietungskriterien gaben viel zu tun, zu denken und zu verhandeln. Nachdem an der letztjährigen Generalversammlung der Grundsatz der Mindestbelegung verabschiedet worden ist, haben wir das in unseren Statuten vorgesehene Vermietungsreglement ausgearbeitet und können es der Generalversammlung 2005 vorlegen. Das Ressort hat sich ferner mit all jenen Themen befasst, die das Zusammenleben von so vielen und unterschiedlichen Menschen in einer Siedlung mit sich bringt. Oft war zum Beispiel die Reinigung der verschiedenen KraftWerk1-Häuser und -Bereiche Gegenstand von Regelungsgesprächen. Für die wöchentliche Reinigung haben wir an einem Rhythmus gefeilt, welcher den unterschiedlichen Nutzungen besser entspricht. KraftWerk1 mit all seinen sozialen und individuellen Ansprüchen spiegelt sich auch in unseren Ansprüchen in Sachen Ordnung, Sicherheit und Reinlichkeit. Wohnen und Arbeiten, Kinder und Erwachsene, Grossfamilien, WGs sowie die Vorlieben und Gewohnheiten einzelner NutzerInnen sind nicht immer leicht unter einen Hut zu bringen. Und schliesslich obliegt diesem Ressort auch die Betreuung des Personals der Geschäftsleitung sowie des Hausdienstes. Im Berichtsjahr gab uns die Planung der neuen Kinderkrippe zu tun.

**Kinderkrippe im KraftWerk1** Bereits in der Planung war im KraftWerk1 eine Kinderkrippe vorgesehen. Das Projekt wurde jedoch zurückgestellt, als es fraglich war, ob die Krippe der Siedlung Limmatwest ausgelastet würde. Im Quartier und auch im KraftWerk1 zeichnete sich jedoch bald der Bedarf nach weiteren Krippenplätzen ab. Im Dezember 2002 hat die Kinderkommission (KiKo) im Quartier eine Umfrage durchge-



führt. Mit der Bedarfsabklärung begannen auch die Diskussionen über mögliche und gewünschte Standorte. Die Suche im Quartier nach einem den Anforderungen der Krippeaufsicht und der Feuerpolizei entsprechenden Standort erwies sich als schwierig. In Anbetracht der Wohnungsknappheit hofften wir, in den leerstehenden Geschäfts-, Büro- und Gewerbehäusern etwas zu finden. Doch die Suche blieb erfolglos.

Im Frühling 2004 haben an der GV und unter den BewohnerInnen Konsultativabstimmungen stattgefunden. Allen Bedenken zum Trotz wurde die Krippe im KraftWerk1 grossmehrtlich unterstützt. Als eine geeignete Wohnung in Aussicht stand, wurde an verschiedenen Veranstaltungen über Standorte und Wohnungstauschoptionen diskutiert. Die Wahl fiel schliesslich auf eine 6-Zimmer-Süd-Wohnung im Haus A oberhalb des Kindergartens und des Horts. Aufgrund der guten Erfahrungen vieler Eltern haben wir Gespräche mit dem Verein Zwergenburg geführt. Die Zwergenburg führt an der Mattengasse bereits seit 2003 eine städtisch anerkannte Krippe. Sie war bereit, KraftWerk1-Kindern bei der Besetzung der Plätze einen Vorrang einzuräumen. Dank der Bemühungen der KiKo werden Mitte April 2005 zwölf KraftWerk1- Kinder die Krippe besuchen. Einen Teil des Defizitrisikos übernehmen die Eltern im ersten Aufbaujahr selbst. Sie verpflichten sich, ihre Kinder mindestens ein halbes Jahr in der Krippe zu lassen.

[www.zwergenburg-zh.ch](http://www.zwergenburg-zh.ch)

---

## Ressort KraftWerk2

*Claudia Thiesen, Rita Guggenheim-Läubli*

An der Retraite vom 12./13. Juni 2004 hat sich der Vorstand ausführlich mit dem Projekt KraftWerk2 beschäftigt. Dabei wurden verschiedene Szenarien für das weitere Vorgehen diskutiert. Das Projekt trat schliesslich im Oktober 2004 in eine neue Phase, als Claudia Thiesen und Rita Guggenheim-Läubli das neu gebildete Ressort übernahmen. Es wurde mit der Aufgabe betraut, den KraftWerk2-Prozess ins Rollen zu bringen. Nach Gesprächen mit den bisher beteiligten Personen, die sich bereits mit dem Thema KraftWerk2 beschäftigt hatten, und nach dem Sichten der vorhandenen Ideen konnte der Vorstand im November das weitere Vorgehen besprechen. Um die vielen vorhandenen Ansätze zu kanalisieren und um alle Leute, die sich bereits mit Traum und Planung von KraftWerk1 und 2 auseinandergesetzt hatten, zusammenzubringen, planen wir die eintägige Zukunftskonferenz vom 4. Juni 2005. Ziel dieser professionell gestalteten Konferenz wird es sein, Szenarien für ein neues, weiterführendes Siedlungsprojekt zu entwickeln und das weitere Vorgehen zu erarbeiten. Eingeladen werden alle GenossenschafterInnen sowie interessierte Gruppierungen und Personen.

---

## Ressort Kommunikation

*Sebastian Hefti*

Kathrin Lüssi ist im Herbst des Berichtsjahres aus dem Vorstand zurückgetreten, wird sich dafür aber wieder vermehrt in der BewohnerInnen-Organisation engagieren. Der Wechsel zu Sebastian Hefti ist im September erfolgt. Für die Tätigkeit dieses Ressorts hat Kathrin Lüssi einen hohen Massstab gesetzt. Sicher ist, dass im KraftWerk1 Kommunikation nicht im Einbahnverkehr verlaufen kann. Im Berichtsjahr war das Ressort hauptsächlich in folgenden Bereichen tätig:

- Gestaltungsplan der Stadion Zürich AG: Information, Meinungsbildung und Entscheidungsfindung
- Kommunikationskonzept und «PatInnen»-Projekt
- Planung der aktualisierten Website

Die Auseinandersetzungen in unserer Siedlung, aber auch im Umfeld des Hardtumquartiers, der Dschungel des Rechtsverfahrens sowie die mitunter hochemotionale Medienaufmerksamkeit haben der KraftWerk1-Kommunikation viel abverlangt. Die dabei

in Vorstand, Geschäftsstelle und einigen BewohnerInnen-Gruppen erbrachte Leistung lag weit über dem durchschnittlich notwendigen Engagement für eine Bau- und Wohngeniessenschaft.

Das Projekt «PatInnen» ist vor allem dank der Schwerpunktgruppe der BewohnerInnen «Innen / soziale Vernetzung» gut lanciert worden. Zur Zeit sind bereits über ein halbes Dutzend KraftWerk1-«PatInnen» tätig, deren Ziel es ist, unseren NeubewohnerInnen das Einleben zu erleichtern.

Die Ressort-Schwerpunkte 2005:

- Die aktualisierte Website wird im Frühjahr 2005 aufgeschaltet.
- Der Kommunikationsplan wird umgesetzt und vertieft.
- Die Meinungsbildung und Entscheidungsfindung im Hinblick auf den Bauentscheid für die «Stadion Zürich AG».

Innerhalb der KraftWerk1-Kommunikation – an den Informationsveranstaltungen und Versammlungen – möchten wir Wege erproben, die vermehrt allen, die mitmachen wollen, eine aktive Teilnahme ermöglichen.

---

## Ressort Finanzen

Peter Nobs

**Die Finanzierung und ihre Auswirkung auf die Mieten** Das Finanzjahr 2004 verlief für uns in ruhigen Bahnen. Der Aufwand für das Kapital - die Zinsen der Hypotheken und Darlehen - blieb im vergangenen Jahr relativ niedrig. Der Richtsatz der ZKB für variable Hypotheken ist, wie wir zu Beginn des Jahres 2004 zu prognostizieren wagten, auf dem Stand vom 1. Juni 2003 bei 3.25 % geblieben. Knapp 15 % unserer Hypotheken und Darlehen basieren auf diesem Zinssatz. Der Rest weist einen tieferen Zinssatz von 3 % oder deutlich darunter auf. Neben diesen günstigen Finanzierungsbedingungen wirkte sich die ausserordentliche Teilamortisation einer anfangs 2004 abgelaufenen Hypothek günstig aus. Somit konnten wir die Mieten auf dem Stand der letzten Mietzinssenkung per 1. April 2004 halten.

**Die Finanzplanung und der effektive Aufwand** Wir haben die Kosten im Griff behalten, obwohl der Preis für das Gelingen unseres geniesschaftlichen Lebens im vorgesehenen Rahmen zu bezahlen ist. Der Gesamtaufwand blieb 2004 um rund CHF 60'000.- unter den budgetierten Kosten. Dies erlaubte uns eine grössere Einlage in den Amortisationsfonds als in der Planerfolgsrechnung vorgesehen. Unsere



ausgezeichnete Liquidität ermöglicht es, eine zu Beginn des Jahres 2005 neu zu ordnende Hypothek mit einem tieferen Kapitalbetrag abzuschliessen.

**Die Depositenkasse** Die Einlagen sind 2004 um rund CHF 220'000.- angestiegen. Insgesamt betragen sie per Ende 2004 CHF 1'663'304.-. Diese erfreuliche Entwicklung trägt wiederum dazu bei, dass wir die vergleichsweise teuren Hypotheken ablösen können. Die Verzinsung der Depositeneinlagen lag 2004 konstant bei 2.25 % und ist damit etwa 0.5 % unter den meisten unserer günstigsten Hypotheken. Eine «win-win»-Situation bot sich für unsere EinlegerInnen, profitieren sie doch bei der sinnvollen Investition in KraftWerk1 von einem Zinssatz, der wesentlich über demjenigen von Sparkonten liegt.

**Der Ausblick auf 2005** Der Tiefstand der Hypothekarzinsätze dürfte erreicht sein. Wir rechnen aber auch nicht mit einem wesentlichen Anstieg, sodass wir die Mieten auch 2005 auf dem jetzigen Niveau halten können sollten.

Ein grosses Dankeschön richten wir an dieser Stelle an unsere GeldgeberInnen!

# Jahresrechnung 2004

## Bilanz – Aktiven

	31.12.2004	Vorjahr
	CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>922'014</b>	<b>790'313</b>
<b>Forderungen</b>		
Mieter-Debitoren	17'162	10'908
Diverse Forderungen	21'302	26'193
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	101'260	110'853
	<b>139'724</b>	<b>147'954</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>157'497</b>	<b>266'328</b>
	<b>1'219'235</b>	<b>1'204'595</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immobilien</b>		
Haus A / Hardturmstrasse 269	26'830'000	26'830'000
Haus B3 / Hardturmstrasse 263-267	7'820'000	7'820'000
Haus B1 / Hardturmstrasse 261	7'230'000	7'230'000
Restaurant / Hardturmstrasse 261	628'120	640'000
Tiefgarage	2'480'000	2'480'000
Übernahme Ausbaukosten B1	29'868	0
<b>Total Anlagekosten (inkl. Land)</b>	<b>45'017'988</b>	<b>45'000'000</b>
./. Amortisationsfonds	-1'656'000	-1'119'000
	<b>43'361'988</b>	<b>43'881'000</b>
<b>Büromobiliar, EDV, Einrichtungen</b>	<b>61'473</b>	<b>50'606</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	185'000	152'000
Darlehen	69'575	91'412
Beteiligungen	1'000	1'000
	<b>255'575</b>	<b>244'412</b>
	<b>43'679'036</b>	<b>44'176'018</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>44'898'271</b>	<b>45'380'613</b>

28



29

### Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

Die **flüssigen Mittel** erlauben uns wiederum im Jahr 2005 eine ausserordentliche Teilamortisation einer Hypothek.

Die Position **aktive Rechnungsabgrenzung** hat in erster Linie mit der Zuweisung der Prämien für die Liborhypothen für das laufende Rechnungsjahr weiter abgenommen.

Das **Anlagevermögen** Restaurant hat mit der Schlussabrechnung der Baukosten leicht abgenommen.

## Bilanz – Passiven

	31.12.2004	Vorjahr
	CHF	CHF
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Kreditoren</b>	<b>27'616</b>	<b>55'456</b>
<b>Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten</b>	<b>134'135</b>	<b>133'910</b>
<b>Vorauszahlungen Mieten</b>	<b>136'684</b>	<b>168'740</b>
<b>Depositenkasse</b>	<b>1'663'304</b>	<b>1'440'119</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Darlehen	2'250'000	2'450'000
Hypotheken	34'986'500	36'042'500
	<b>37'236'500</b>	<b>38'492'500</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>60'603</b>	<b>130'933</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>708'000</b>	<b>472'000</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>293'036</b>	<b>206'484</b>
	40'259'878	41'100'142
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>4'504'111</b>	<b>4'148'967</b>
<b>Gesetzliche Reserven</b>	<b>18'300</b>	<b>13'000</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Vortrag per 01.01.	12'254	11'059
Jahresgewinn	103'727	107'445
	<b>115'981</b>	<b>118'504</b>
	<b>4'638'392</b>	<b>4'280'471</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>44'898'271</b>	<b>45'380'613</b>

30



31

### Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

Mit der Amortisation von Hypotheken und Darlehen haben die **langfristigen Verbindlichkeiten** um CHF 1'256'000.– abgenommen.

Bei den **Rückstellungen** wurde ein beträchtlicher Teil aufgelöst (Aufwand für Steuern und Rekurs Gestaltungsplan Stadion).

Einlage **Erneuerungsfonds** mit 0.75 % der Gebäudeversicherungssumme.

Das **Genossenschaftskapital** hat mit der im Jahr 2004 erfolgten Zeichnung weiteren Anteilkapitals durch die Stadt Zürich und Verschiebungen beim Pflichtanteilkapital um rund CHF 350'000.– zugenommen



## Erfolgsrechnung

	2004	Vorjahr
	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Mietzinseinnahmen	2'326'570	2'456'484
Diverse Erträge	43'087	47'504
ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	408	48'513
Finanzertrag	6'967	6'566
	<b>2'377'032</b>	<b>2'559'067</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	948'451	1'080'479
Darlehenszinsen	81'466	83'857
Verzinsung Depositenkasse	35'223	31'613
Bankzinsen / -spesen	2'133	2'160
	<b>1'067'273</b>	<b>1'198'109</b>
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>107'871</b>	<b>114'812</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Personalaufwand	108'707	90'702
Entschädigung Vorstand & Kommissionen	34'952	59'960
Sozialversicherungsaufwand	33'999	27'904
Diverser Aufwand	101'457	136'735
Ausserordentlicher Aufwand	4'732	5'994
	<b>283'847</b>	<b>321'295</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>7'841</b>	<b>6'839</b>
<b>Einlage in Amortisationsfonds</b>	<b>537'000</b>	<b>519'000</b>
<b>Einlage in Erneuerungsfonds</b>	<b>236'000</b>	<b>236'000</b>
<b>Steueraufwand</b>	<b>33'473</b>	<b>55'567</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>103'727</b>	<b>107'445</b>

32



### Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

33

Die **Mietzinseinnahmen** verringerten sich mit der Mietzinssenkung von 5 % per 1.4.2004.

Die Mietzinsausfälle durch Leerstände beliefen sich auf CHF 1'972.-.

Der tiefere **Finanzaufwand** ist auf den geringeren Zinsaufwand und indirekt auf die Teilamortisation einer Hypothek zurückzuführen.

Beim **Personalaufwand** hat es eine Verschiebung zu Gunsten der **Vorstandschädigungen** gegeben.

Im Posten **diverser Aufwand** sind Sachversicherungen, Kosten für externe Beratungen, der Verwaltungsaufwand wie Miete, Büromaterial etc., Kosten für die Kommunikation sowie Infrastrukturaufwendungen und die Kosten für die Rekurse in Zusammenhang mit dem Neubau des Hardturm-Stadions enthalten.

## Anhang

	31.12.2004	Vorjahr
	CHF	CHF
<b>Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter</b>		
in diversen gewerblichen Mietverträgen		
Übernahmeverpflichtungen für Kosten		
Innenausbau geregelt	p.m.	p.m.
<b>Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen</b>		
Liegenschaften	43'361'988	43'881'000
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschafts- genossenschaft	185'000	152'000
<b>Brandversicherungswert Liegenschaften</b>	31'500'000	31'500'000
<b>Wohnungsbestand</b>		
Liegenschaft A/B3	93 Objekte	93 Objekte
Liegenschaft B1	13 Gewerberäume	12 Gewerberäume

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

## Antrag Verwendung Bilanzgewinn

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

	2004	Vorjahr
	CHF	CHF
<b>Vortrag 01.01.</b>	12'254	11'059
Jahresgewinn	103'727	107'445
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>115'981</b>	<b>118'504</b>
Einlage in die allgemeine Reserve	5'185	5'300
Verzinsung Anteilscheinkapital (2.25 %)	97'311	100'949
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>13'485</b>	<b>12'254</b>

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



BDO Visura  
Wirtschaftsprüfung

8031 Zürich, Fabrikstrasse 50  
Tel: 01 444 37 20, Fax 01 444 37 66  
www.bdo.ch

### Bericht der Kontrollstelle

An die Generalversammlung der

**Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1, 8005 Zürich**

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 für das am 31. Dezember 2004 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 22. März 2005

BDO Visura

André Burkart  
Leitender Revisor  
dipl. Wirtschaftsprüfer

i.V. Sandra Thür  
dipl. Wirtschaftsprüferin

### Beilagen

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

Mitglied der Treuhänder-Kammer

---

# Die Menschen hinter KraftWerk1

## Mitglieder der Wohn- und Baugenossenschaft KraftWerk1

Am 31.12.2004 zählte die Genossenschaft 340 Mitglieder.

### MieterInnen

Rund 250 Erwachsene, Jugendliche und Kinder leben an der Hardturmstrasse 263–269. Im Geschäftshaus an der Hardturmstrasse 261 und in den Ateliers in den Wohnhäusern arbeiten rund 90 Personen.

### Arbeitsgruppen

Viele Menschen im KraftWerk1 engagieren sich in Arbeitsgruppen oder sind themenspezifisch tätig.

### SolidaritätsKommission

**Antonia Kerland**

**Martin Lassner**

**Thomas Mussmann**

### Patronatskomitee

**Konrad E. Frei**, Kulturveranstalter

**Dieter Oswald**, Geschäftsleiter RecRec Medien AG

**Peter Schmid**, Präsident ABZ und SVW Zürich

**Irène Schweizer**, Jazzpianistin

**Hansjörg Siegenthaler**, Professor für Wirtschafts- und Sozialgeschichte (emerit.)

**Monika Spring**, Architektin, Kantonsrätin SP, Stiftungsrätin PWG

**Monika Stocker**, Stadträtin (Sozialdepartement)

### Reinigung

**Lahcen Asfour**

## Geschäftsleitung

**Ruth Buchholz**, Mietwesen sowie Finanz- und Rechnungswesen

**Dominique Marchand**, Bau und Unterhalt

**Rosmarie Boschetti**, Stellvertretung

## Vorstand

**Daniel Gugolz**, Vertreter der Stadt Zürich (Jurist)

**Kathrin Lüssi**, Ressort Kommunikation / bis September 2004 (Unternehmensberaterin)

**Peter Nobs**, Ressort Finanzen (Lehrer und Kaufmann)

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

**Sibylle Schuppli**, Ressort Soziales (Musikerin und Musiklehrerin)

**Rita Zürcher**, Ressort Bau (Hochbautechnikerin)

## BeisitzerInnen im Vorstand

**Sebastian Hefti**, Ressort Kommunikation / Beisitz ab September 2004 (Publizist und Öffentlichkeitsarbeiter)

**Claudia Thiesen**, Ressort KraftWerk2 / Beisitz ab September 2004 (Architektin)

## **Impressum**

Herausgeberin: Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

Redaktion: Sebastian Hefti

Korrektorat: Bü Büsser

Fotografien:

Claudia Thiesen, Seite 10

Katrin Simonett: Umschlag Rückseite, Seiten 6-9, 12-15, 17, 27-33

Marc Droz: Seite 24

Regula Weiss: Titel, Seite 4

Sabine Hünenwadel: Seite 38

Gestaltung: Marc Droz

Druck: Ropress Zürich

Zürich, Mai 2005





**KraftWerk1** Bau- und Wohngenossenschaft  
Geschäftsstelle, Hardturmstrasse 269, 8005 Zürich  
044 440 29 81 Telefon  
044 440 29 82 Fax  
info@kraftwerk1.ch, www.kraftwerk1.ch

**Öffnungszeiten**

Dienstag 9 bis 13 Uhr und Freitag 14.30 bis 18 Uhr