

Kraftwerk 1



Inhalt

KraftWerk1 dankt	4
Leben im KraftWerk1	6
Arbeitsgruppen der Bewohnerinnen und Bewohner: Berichte	11
Bericht SoliKomm	18
Berichte der Geschäftsleitung und des Vorstandes	19
Einleitung	19
Geschäftsleitung	21
Vorstand / Ressorts	21
Jahresrechnung 2005	28
Bericht der Kontrollstelle	35
Die Personen in KraftWerk1	36
Impressum	38



KraftWerk1 dankt.

Im Berichtsjahr 2005 ist unsere Bau- und Wohngenossenschaft zehn Jahre alt geworden. So jung sind wir noch.

Innehalten und nachdenken Nach wie vor sind wir stadtökologische Pioniere. Wir stellen zwar möglichst kostengünstig Mietraum zur Verfügung, erproben aber auch Antworten auf die Globalisierungskrise. Unser Leitbild ist vor einem Jahrzehnt in der Charta errichtet worden und ist unverändert aktuell. Mit dem Einzug in die Siedlungsgemeinschaft im äusseren Zürich-West hat vor fünf Jahren die Phase unserer «Verwirklichung» begonnen. In diesen zweimal fünf Jahren haben manche Genossenschafterinnen und Genossenschafter tausende von Stunden an der praktischen Umsetzung unserer Absichten gearbeitet. Diese Zeit hat auch an uns gearbeitet und Spuren hinterlassen. Wir können den Abstand zwischen unseren Idealen und der Wirklichkeit Tag für Tag nachmessen und empfinden.

Danken und auftanken Viele unserer rund 350 Genossenschafterinnen und Genossenschaftern haben den ersten Geburtstag in der Zehnerpotenz zum Anlass genommen, KraftWerk1 ein symbolisches Geschenk zu machen. Mehr als alle Worte drücken die Bilder dieser fantastischen Gaben aus. Ihr findet eine fotogene Auswahl auf den Seiten dieses Jahresberichtes. Der Vorstand dankt allen, die an der Gründung und am lebendigen Bestand für KraftWerk1 gearbeitet haben. Er dankt auch all den Personen, deren Gesicht hinter den nüchternen, glücklicherweise schwarzen

Finanzziffern steckt. Wir danken den Frauen und Männern, die KraftWerk1 Jahr für Jahr ihr Vertrauen geschenkt haben, der Stadt Zürich, den Finanzinstituten und unseren privaten Geldeinlegern.

Insel der Zukunft Für das laufende Jahr 2006 haben wir uns einen tüchtigen Schritt in Richtung «KraftWerk2» vorgenommen. Die Rahmenbedingungen sind im Vergleich zu unserem ersten Bauprojekt nicht einfacher geworden. Die Ressource «Stadt» ist knapp. Von einem Markt kann kaum die Rede sein. Aber das Unmögliche kann ein zweites Mal wirklich werden, wenn wir auf den KraftWerk1-«Spirit» setzen, auf den raffinierten Mix aus Utopik und Pragmatik, und diesen für neue Einmischungen offen halten. An den ausgesprochenen Dank schliesst die Bitte an, dass Ihr Genossenschafterinnen und Genossenschafter – von den Wohnenden über die Gewerbetreibenden bis zu den Geldgebern – für unser junges Unternehmen engagiert bleibt. Angesichts der Nöte und Chancen der globalisierten Welt ist die Genossenschaft als Experimentierfeld für die nachhaltige Stadt sinnvoller denn je. KraftWerk1 ist eine Insel der Zukunft. Auf ihr richten wir uns bequem in der Wirklichkeit ein. Wir bleiben unbequem genug.

Genossenschaftliche herzliche Grüsse
Euer Vorstand



Leben im KraftWerk1

von Veronika Rall

6

Es war das fünfte Jahr nach Einzug in die Siedlungsgemeinschaft KraftWerk1 und es war nicht unbedingt ein aufregendes. Keine politischen Kampagnen oder Mobilisierungsschübe, kaum interne Kampfabstimmungen. Das heisst viel Zeit für das gelebte Leben: Weil eine Wohngemeinschaft kündigt, realisiert sich eine Kinderkrippe – und findet doch bald einen Platz ausserhalb von KraftWerk1. Eine Arbeitsgruppe gründet sich und besorgt erstmals Sitzplätze zwischen den Häusern, eine andere will Pergolas auf dem Dach ziehen und pflegen. Das klingt so fürchterlich «normal», dass man es nicht unbedingt in einer «gewohnten Utopie» suchen würde.

Auch statistisch sind wir heute nicht unbedingt eine Ausnahme: Hier wohnen nicht mehr oder weniger Menschen verschiedener Nationalität als im übrigen Zürich (66,9% SchweizerInnen, 33,1% AusländerInnen), fast genauso viele Paare wie üblich (13,75 % der Haushalte) und etwa gleich viel Männer wie Frauen. Dass in KraftWerk1 mehr junge Familien leben als für die Stadt Zürich durchschnittlich üblich, gilt als typisch für junge und preiswerte Wohnsiedlungen, ebenso umgekehrt, dass Senioren und Seniorinnen mit 1,95 % unterrepräsentiert sind. (Mehr KraftWerk1 Statistik, S. 00)

Trotzdem fühlt es sich anders an, in KraftWerk1 zu wohnen als in einer anderen Genossenschaft und das nicht nur, weil man hier seinen Kompost selbst versorgen soll und in einer Arbeitsgruppe noch für seine Weiterverwertung sorgen kann. Weil man zweimal im Monat unentgeltlich im Konsumdepot arbeitet, freiwillig den Dachraum putzt oder in der AG «Info» eine Intranetseite gestaltet. Weil man Mobility-Autos direkt in der Tiefgarage vorfindet oder einen Gemeinschaftsausflug mit öffentlichen Verkehrsmitteln organisiert. Oder doch? Oder vielleicht, weil man Mittwochs ins «Circolo» essen geht oder sich beim Kindermittag austauscht? Weil man in der AG «Oben usse» gemeinsam Pflanzen gesetzt hat? Oder ein Porträt für die AG «Innen/ Soziale Vernetzung» geschrieben hat?

Vor über zehn Jahren hat die KraftWerk1-Utopie das Licht der Welt erblickt, vor sechs Jahren ist sie für ungefähr 250 Menschen Wirklichkeit geworden. Noch heute belegt die Tatsache, dass in KraftWerk1 überdurchschnittlich viele Leute zwischen 30 und 50 leben (10% mehr als in Zürich üblich), dass eine Art «GründerInnen-Generation» aufgebrochen war, Neues zu planen, zu schaffen und zu leben. Unterschiedliches sollte nebeneinander stattfinden dürfen und sich gegenseitig bereichern, Gemeinsames möglich sein. Nachhaltig wollten sie sein, solidarisch und gleichberechtigt.

Heute hat vielleicht nicht jede und jeder die Charta verinnerlicht, manche wohnen alleine auf 100 Quadratmeter, andere fahren umweltunfreundliche Offroader, dritte trennen den Müll nicht, stellen die Heizung höher als nötig und verstopfen die Waschmaschinen. Gleichwohl gibt es so etwas wie das «KraftWerk1-Gefühl» und das beginnt manchmal schon am Limmatplatz oder im Tram Nr.4: Wenn man nicht nur unmittelbare Nachbarinnen oder Freunde sondern alle KraftWerk1erInnen grüsst und mindestens an jedeN zweiteN eine persönliche Frage richten kann: Hat es geklappt mit dem neuen Job? Ist die Operation gut überstanden? Wie war der Ausflug am Wochenende?

Und es setzt sich dort fort, wo man weiss, wen man wegen Kinder-, Fische- oder Katzenhütens ansprechen kann, wen in velomobilen und wen in bautechnischen Fragen, und wen, wenn der eigene Drucker gerade mal wieder streikt. Man ahnt zumindest, wen man sehen wird, wenn man sich am Samstag vormittag vor die Pantoffelbar setzt, wer vermutlich kurz vor zwanzig Uhr noch im Konsumdepot einkaufen wird, wer Samstag morgens um sieben Uhr im Waschsalon anzutreffen ist oder fast jeden Tag in der Brasserie Bernoulli zu Mittag isst. Es ist das Gefühl einer Gemeinschaft, die über den unmittelbaren Wohnzusammenhang – Familie, WG, Nachbarn, Freunde – hinaus geht. Es ist ein Dorfgefühl am Rande einer Grosstadt, sicherlich mit dem notwendigen Klatsch und Tratsch, aber ohne Mief und sozialen Druck.

Das zeigt sich auch daran, dass sich für einige von uns die Lebensumstände geändert haben, ohne dass diese Veränderung sie bewogen hätte, das KraftWerk1 zu verlassen: Wer als Paar eingezogen ist, lebt heute vielleicht getrennt, ist von einer grossen Wohnung

7



8

in eine kleinere gezügelt, hat eine WG gegründet oder Spass an einer Suite gefunden. Von der klassischen Kleinfamilie ist vielleicht nur die Alleinerziehende mit Kind in der gleichen Wohnung geblieben, vielleicht lebt sie heute mit einem anderen Mann und noch mehr Kindern als Patchworkfamilie in einer 150 Quadratmeter-Wohnung. Der junge Mann, der in eine Suite eingezogen ist, wohnt heute zusammen mit seiner Lebensgefährtin in einer Kleinwohnung und eine Pensionärin, die ihr Arbeitszimmer nicht mehr braucht, würde sich über eine Mitbewohnerin freuen. Ein demonstrativer Single hat seine grosse Liebe gefunden und eine Atelier-Bewohnerin träumt sich in eine stink-normale 2 Zimmer-Wohnung, weil im 6. Stock der Anschluss garantiert ist. Manche sind aus dem KraftWerk1 ausgezogen und trotzdem wieder gekommen. Und für einen Teil ist zumindest wohnungstechnisch alles beim Alten geblieben.

Egal was sich verändert und was gleich geblieben ist, welche Erwartungen erfüllt und welche enttäuscht wurden: Offensichtlich bekommt die in der Planung angedachte Vielfalt auch uns und unseren heterogenen Biografien gut. Tatsächlich erlauben das in der Charta verbrieft Bleiberecht, die Bemühungen der Verwaltung, die Flexibilität der Wohnungsstrukturen und last but not least unser eigener Ideenreichtum, dass wir uns selbst immer wieder neu entwerfen: Als Paar, als Single, als Familie, als Wohngemeinschaft. In einem Fall hat sich sogar eine Drei-Generationen-Familie gefunden, Grossmutter, Mutter und Kind leben in KraftWerk1, wenn auch nicht unter einem Dach.



Arbeitsgruppen der BewohnerInnen: Berichte

Schwerpunktgruppe «Innen/Soziale Vernetzung in KraftWerk1» (ISOVER)

Wir haben einige Ausflüge, Apéros, Koch-, Lese- und Spielabende durchgeführt. Damit wurde allen BewohnerInnen Gelegenheit geboten, einander zu treffen und kennen zu lernen. PAK@KW1, die Praxis für angewandte Kunst, hat mit dem «KraftWerk1-Spiegel» eine Plattform eingerichtet, auf der wir Freud und Leid im KraftWerk1-Alltag und Kommentare zum Weltgeschehen kundtun konnten. Die Reihe «KraftWerkerInnen porträtieren KraftWerkerInnen» hat uns einzelne BewohnerInnen näher gebracht und dabei die Vielfalt der bei uns wohnenden und arbeitenden Personen dokumentiert.

9

VernetzerIn des Jahres

IAIs «Vernetzer des Jahres 2005» wurde am KraftWerk1-Fest Knut Wegmüller geehrt: Knut redet mit allen und kennt alle. Er spricht auch schon mal jemanden an, den er noch nicht kennt. Und Knut ist oft in oder vor der Pantoffelbar anzutreffen. So knüpft er Beziehungen zwischen den Wohngruppen der «Stiftung Altried» und den restlichen KraftWerk1-BewohnerInnen. So verbindet er auch unsere beiden KraftWerk1-Häuser.

Brasil Gegen Ende des Berichtsjahres startete dieses Projekt. Fatima Meili-Martins, unsere aus Brasilien stammende KraftWerk1-Mitbewohnerin, versucht, TeilnehmerInnen in einem langfristigen Projekt zu engagieren. Aspekte des lateinamerikanischen Landes werden thematisiert. Dazu wird jeweils ein dazu passendes Produkt hergestellt und in KraftWerk1 präsentiert.

Andere Aktivitäten

- Soziometrie: Workshop-Angebot, Netzwerk in Gruppen besser wahrnehmen, verstehen und verbessern;
- Tutti-Frutti Essen: BewohnerInnen zu Gast in einer KraftWerk1-Wohnung;
- Soli- und Benefiz-Essen für Erdbebenopfer in Pakistan;
- PAK-Installation: Wohnwand aus Puppenstuben in der Pantoffelbar;
- Winterapéros in fünfzehn Wohnungen

AGInfo Die AG Info hatte sich an der BewohnerInnen-Versammlung (BV) 2005 aufgelöst. Die BV budgetierte einen Honorarbetrag für eine Nachfolgeperson, die in etwa die Aufgaben der bisherigen AG Info übernehmen sollte. Eine Findungskommission sollte Pflichtenheft und Stellenausschreibung machen. Dieses Pflichtenheft erwies sich als eine Knacknuss. Die Vorstellungen gingen weit auseinander: Management by walking around oder eine Art ambulanter Sozialarbeiter prallte auf Management by doing almost nothing oder Minimaleinsatz und Betonung auf Selbstorganisation. Die Findungskommission ging auseinander und der Sommer ins Land. «NKWD» – Neuer KraftWerk1 Dienst – nahm seine Arbeit auf: Fünf Jahre nach Einzug schien es Tomi Geiger wert zu sein, genauer nachzufragen, wie es um die Strukturen und Entscheidungsprozesse, Zufriedenheit in den AGs und Informationsflüsse im KraftWerk1 bestellt ist. Interviews mit sieben Experten und Fragebogen von vierunddreissig AktivistInnen sind bislang ausgewertet. Ein wichtiges Ergebnis war das Pflichtenheft für eine neue AG Info: die BV organisieren und Kontakt zum Vorstand halten. Diese neu auferstandene AG Info hat sich nach dem KraftWerk1 Rat im Herbst 2005 daran gemacht. Der Schwerpunkt liegt 2006 in Strukturfragen:

- Wie verhalten sich BewohnerInnen-Organisation und Genossenschaft, BewohnerInnen-Versammlung und Generalversammlung zueinander?
- Welche Rolle haben die AGs und der Vorstand der Genossenschaft im Ganzen?

Wir spielen eine Art Hütchenspiel: Je nachdem ob wir als GenossenschaftlerIn oder Teilnehmende an der BewohnerInnen-Versammlung auftreten, verfolgen wir gleiche oder verschiedene Interessen.

Kompostgruppe Unser Ziel ist eine gute Kompostierung, die nicht stinkt und die es uns erlaubt, das Produkt zum einwandfreien Gebrauch an den Gemüsebetrieb Brüederhof

weitergeben zu können. Wir haben Kisten eingerichtet, in denen die Vorkompostierung abläuft. Wir haben Wartungs- und Umschauel-Aktionen mit Kindern durchgeführt. Etliche Fundgegenstände und falsches Kompostiergut mussten herausgesiebt werden. Wir informieren laufend, was in den Kompost gehört und was nicht

Filmclub Der Filmclub hat etwa fünfzehn Filme gezeigt, sehr gute Jahrgänge mit wunderbaren Besetzungen und exzellenter Regie. Das Publikum hat die Filme unterschiedlich geschätzt. Zahlreicheres Zuschauen gab's vor allem im Sommer für die leichte Kost auf dem Dach. Weniger gouttiert wurde Schweres – zum Beispiel Avantgarde aus Schweden oder aus England – oder Episches wie Sissi mit Schoggi-Kuchen. Auf einiges Interesse stiessen die gezeigten Künstlerportraits. Weiterhin sorgen wir für Zelluloid von feinsten Qualität in KraftWerk1.

Grüne Oase Süd Im Frühsommer bildete sich spontan diese neue Arbeitsgruppe mit dem Ziel, den Zwischenraum der Häuser A und B3 als Begegnungsort aufzuwerten und zu beleben. Zum ersten Grillevent bei strömendem Regen erschienen etwa dreissig Menschen vom Haus B3, welche grosses Interesse an einem gemeinsamen Ort zeigten, wo frau/man sich treffen, zusammen sitzen und essen kann. Die beiden Tischsets, welche kurz darauf eintrafen, wurden denn auch rege benutzt von BewohnerInnen beider Häuser. Der Film «Rear Window» von Hitchcock regte die Fantasien an, was wohl hinter den beleuchteten Fenstern im gegenüberliegenden Hause alles so vor sich gehen mag.

KWeb Unter www.kw1.ch betreiben wir eine passwortgeschützte Info- und Austauschplattform für die KraftWerkerInnen. Die Arbeitsgruppe hat sich Ende 2005 neu formiert. Das Ziel bleibt: Die Informationen über das KraftWerk1-Leben soll zentral und einfach erreichbar sein. NeuzuzügerInnen möchten wir damit den Einstieg erleichtern und den bereits «Integrierten» bieten wir eine Plattform zur Vernetzung. Die Struktur der Genossenschaft und der BewohnerInnen-Organisation wird hier abgebildet; die Kontaktpersonen und ihre Tätigkeiten sind vermerkt. Aktuelle Protokolle, Flyer und MieterInnenbriefe und die meisten Adressen stehen zur Verfügung. Wir sind daran, die Plattform zu aktualisieren und einige Verbesserungen zu programmieren.

Circolo Im Kochclub Circolo haben auch im letzten Jahre 44 BewohnerInnen 44 mal am Mittwoch für 44 BewohnerInnen gekocht. Die gastronomische Palette der 4-er Kochteams hat sich dabei deutlich erweitert. Entsprechend der Zusammensetzung der Bewohnerschaft genossen wir exzellente marokkanische, koreanische, türkische, afrikanische, indische, brasilianische, italienische und urschweizerische (Metzgete, Fondue) Spezialitäten. Auf Initiative der Schwerpunktgruppe «Innen/ Soziale Vernetzung in Kraft-

Werk1» werden wir vom neuen, sechsten Circolo-Jahrgang 2006/07 an alle Haushaltungen von KraftWerk1 (inklusive PWG-Haus) in lockerer Folge zu einem Gratisabendessen einladen. Wir wollen den Kontakt unter den BewohnerInnen fördern.

Kiko Eine stattliche Anzahl kleiner Feste hat die KraftWerk1-Kinder, deren Nachbarn und Freunde durch das Jahr begleitet:

Fussballsaison Zur Zeit der Mandelbaumblüte fand auf dem Wiesendreieck die Eröffnung mit neuen Fussballtoren statt. Eltern und Kinder renovierten das arg zerrüttete Weidenhüttchen. Belohnt wurden sie mit einer saftigen Paella aus der Feuerschale und den Klängen des Gitarrenspiels.

Ostereiermalen Farben auf dem Tisch im Dachraum luden wie auch schon in den früheren Jahren zum gemeinsamen Ostereiermalen ein.

Spielplatz Pünktlich zum KraftWerk-Fest leuchtete die neue rot-gelbe Rutschbahn. Eltern hatten zuvor einen weiteren Kletterbug zusammengebettert. Und auch wenn die Erwachsenen das Fest lieber selber genossen haben, als den Kindern etwas zu bieten, genug lustig war es allemal auf der Gumpimatte, beim Kasperltheater und im neuen Planschbecken.

Räbeliechtliumzug Er ist den Kindern mittlerweile gut bekannt. Im Kindergarten und im Dachraum geschnitzt, leuchteten die vielen baumelnden Lichter auf dem Weg zur «Zwergenburg». Unter den Bäumen im raschelnden Laub sangen die Kinder ihre Lieder und schnell ging's zurück zum warmen Punsch.

12 **Samichlaus** Jedes Jahr werden es mehr Kinder, die den Samichlaus suchen und ihn im Dachraum zum Schwitzen bringen. Zwar überzeugte sein falscher Bart die Kinder nicht ganz, trotzdem zeigten ihm die frechsten Kinder bald Respekt. Es wurden ihm Verslein vorgebracht und erfürchtig Zeichnungen überreicht. Was unter den Erwachsenen nicht immer selbstverständlich ist – die soziale Vernetzung – von den Kindern wird es gelebt. Ob sie in der KraftWerk1-Siedlung, im PWG Haus oder in den A-Porta Häusern leben, ob sie Schweizer oder Ausländer sind, sie kennen sich gut und spielen miteinander. Und das unterstützen wir Eltern, auf dass die Freundschaft untereinander bestehen bleibt und allen Sorge getragen wird.

Konsumdepot Am 31. Dezember 2004 wurde die Versuchsphase abgeschlossen. Das ausdrückliche Ziel wurde dabei nicht erreicht, nämlich die finanzielle Selbständig-



keit. Die positiven Elemente wogen aber stark genug, dass man sich für eine Fortsetzung des Projektes entschloss. Die Publikumsfrequenz und damit der Umsatz blieb bei allen Schwankungen einigermaßen konstant, und vor allem gelang es bis jetzt immer wieder, die Lücken beim Personalbestand wieder aufzufüllen. So wird das Konsumdepot auch zu einem Gradmesser für die Regenerierungsfähigkeit des gesamten Projektes. Neben dem normalen Betrieb verkauften Wanja Gwerder und Norbert Alig an zehn Samstagmorgens mittigen Produkte der Bündner Bergheimat-Höfe. Daneben liessen wir verschiedene Werbeaktionen starten und verteilten einmal an alle Haushalte einen Zwangsbiokopfsalat. In den letzten drei Monaten des Jahres führte das Konsumdepot gemeinsam mit der AG Oeko eine Rabattaktion durch, bei der einzelne biologische Gemüse- und Obstsorten zum Teil massiv subventioniert wurden. Diese Aktion fand je nach Produkt gewaltigen Zuspruch, was sich zeitweise auch bei den Umsätzen bemerkbar machte. Unerlässlich sind in der Zwischenzeit die Back-Shop-Arbeiten, welche im Jahr 2005 von Hedi Merki erledigt wurden. Daneben begnügen wir uns mit einer absolut minimalen Funktionsstruktur: mit Franziska Rosenmund als Verantwortlicher für die Einsatzplanung und Peter Bolzi als Finanzpegelwächter. Die Aktiven und Interessierten treffen sich in der Regel an einem Abend pro Monat zu einem Glas Wein. GenossenschafterIn, kommst Du ins Kraftwerk, schau im Parterre nach, Haus A, Öffnungszeiten wochentags 18-20 Uhr, samstags 10-13, sonntags 9-11 Uhr!

AG Oeko Sie wurde wieder zum Leben erweckt und will die BewohnerInnen mit Aktionen und Informationen zu einem ökologischen Lebensstil verführen. Unter dem Titel «Katzensprünge» haben wir während des Sommers attraktive Reiseziele gesammelt, die ohne Auto und Flugzeug erreichbar sind. An der Katzensprung-Bar im Herbst erzählten sich etwa dreissig Reiselustige ihre Erlebnisse, tauschten ihre Fotos und viel Insiderwissen aus. Anfangs Dezember klopfte die AG Oeko als Samichläusinnen verkleidet an die Wohnungstüren und verteilte Energiesparbirnen, Wasch-Nüsse, AquaClips, Öko-Tabs für Geschirrspüler sowie Stromsparleisten, die das Abschalten erleichtern. Die AG Oeko wird auch in Zukunft gerne andere Arbeitsgruppen ökologisch beraten.

Obenusse Highlight war die Errichtung der Pergola-Gestänge auf dem Dach. Für die Kletterpflanzen hat die AG grosse Pflanzkisten gebaut. Sie hat die Kräuterbeete und Pflanzen gepflegt und sicher durch Sommer und Winter gebracht. Die Dachterrasse wurde mehrmals gründlich gereinigt und die Grills entsorgt. Der Sperrmüll wurde entfernt. Daraus entstand eine spontane Entsorgungsaktion, welche verdankenswerterweise von der Genossenschaft bezahlt wurde. Obenusse könnte durchaus personelle Verstärkung gebrauchen.

Pantoffelbar Erfreulich ist, dass wir mussten seit dem Winter nicht mehr selber putzen mussten. Das ist eine grosse Entlastung. Erfreulich ist auch: Als Arbeitsgruppe, die noch aus zwei bis drei Personen sind, schaffen wir es zusammen mit unseren HelferInnen, den Betrieb minimal aufrecht zu erhalten. Wir danken unseren HelferInnen herzlich. Enttäuschend ist, dass etliche Leute ihre Getränke nicht zahlen. Und leider wurde unsere Pantoffelbar im Erdgeschoss Haus A nicht mehr so stark genutzt wird.

Gästezimmer Ein neuer Belegungsrekord ist zu verzeichnen. Die Auslastung betrug im Berichtsjahr 60%. Somit übernachteten an 220 Nächten Gäste von BewohnerInnen in unserem hausinternen Gästezimmer. Die Toilette wurde neu gestrichen. Die Vermietung des Gästezimmers konnte von der Geschäftsstelle wieder an die BewohnerInnen zurückgegeben werden. Mit Susanne Gruber, wurde eine engagierte Bewohnerin gefunden, welche die administrativen Arbeiten von der Reservation bis zur Reinigungskontrolle übernommen hat. Während des KraftWerk1 Festes fand eine Vernissage der Bilder von Ralf Jäger, dem Mitbewohner der Aussenwohngruppe der Stiftung Altried, statt. Sie haben das Gästezimmer ästhetisch aufgewertet.

14

Bericht SoliKomm

Thomas Mussmann

Während Antonia Kerland und Martin Lassner bereits routiniert ihre Aufgabe erfüllen, verabschiede ich mich nach sechs Jahren auf Grund der Amtszeitbeschränkung auf die Generalversammlung 2006.

Anteilscheinreduktionen Im Berichtsjahr gingen acht Gesuche ein. Drei Gesuche konnten nicht bewilligt werden, weil für die Bezahlung des Anteilscheinkapitals auf die Pensionskasse zurückgegriffen werden konnte. Die SoliKomm beurteilt es als sinnvoll und richtig, bestehende Guthaben bei Pensionskassen für die Anteilscheine zu verwenden, sofern dies keine gravierende Leistungseinbusse mit sich bringt. Je nach Höhe der zu erwartenden Rente halten wir eine Reduktion der BVG-Bezüge bis zu 10% der Gesamtrente (IV- + BVG-Rente) für vertretbar. Eine möglichst vollständige Einzahlung des Anteilscheinkapitals erhöht das Eigenkapital der Genossenschaft, was wiederum ermöglicht, die Mieten niedriger zu halten. Davon können alle Mieterinnen und Mieter profitieren.

Insgesamt sind zweiundzwanzig Anteilscheinkapitalreduktionen im Wert von insgesamt CHF 510'000.– bewilligt worden. Zur Verfügung stehen CHF 650'000.– Infolge von Austritten hat sich die Reserve gegenüber dem Vorjahr sogar vergrössert. Wir gehen davon aus, dass das Geld für zukünftige Gesuche gebraucht wird.

Mietzinsreduktionen Es wurde ein solches Gesuch gestellt. In einem weiteren Gesuch ging es sowohl um eine Mietzins- als auch um eine Anteilscheinkapitalreduktion. Beiden Gesuchstellern konnte entsprochen werden. Insgesamt werden acht Vertragsparteien unterstützt, die jährlich einen Betrag von insgesamt CHF 22'260.– beanspruchen. Im Mietzinsfonds haben die Reserven das Niveau eines Jahresbeitrages – d.h. von CHF 30'000.– erreicht.

15

Termine Auf Grund der jährlichen Prüfung aller bestehenden Gesuche konnten alle ursprünglich bewilligten Reduktionen weiterhin gewährt werden. Wir möchten nachdrücklich auf das fristgemässe Einreichen der Unterlagen hinweisen. Gemäss Reglement müssen die Nachweise über Einkommen und Vermögen unaufgefordert bis am 30. September bei der Geschäftsstelle der Genossenschaft eingereicht werden. Anfang Oktober werden die Gesuche von der SoliKomm geprüft. Werden die Unterlagen nicht termingerecht eingereicht, gehen wir in Zukunft davon aus, dass der Unterstützungsbeitrag nicht mehr benötigt wird. Wir werden gemäss Artikel 5 des Reglementes die Unterstützung per 1. Oktober des jeweiligen Jahres einstellen.

Rekurse Dieses Jahr wurde auch ein Rekurs eingereicht, den wir zurückweisen mussten. Die SoliKomm entscheidet über die Gesuche endgültig. Bei unveränderten Verhältnissen kommt auch eine Wiedererwägung unserer Entscheidung nicht in Frage.

Wir finden es grossartig, dass die «vermögenderen» GenossenschaftlerInnen sich mit «Ärmeren» solidarisch zeigen. Auf dieser Grundlage leisten wir gerne unseren Beitrag zur gerechten Umverteilung der Lasten. Ich verabschiede mich von meiner Aufgabe, die ich sehr gerne gemacht habe. Für mich als Mitglied der ersten Stunde war es spannend, die Entwicklung der SoliKomm miterleben, aber auch mitgestalten zu dürfen. Der Genossenschaft KraftWerk1 wünsche ich weiterhin viel Erfolg, spannende Auseinandersetzungen und ein gutes Zusammenleben.

Mietzinsfonds

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2004	CHF	24'144.80
Einlage 2005 (finanziert aus Spiritbeiträgen)	CHF	30'000.–
Entnahmen 2005	CHF	21'249.55

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2005	CHF	32'895.25
---	------------	------------------

Anteilscheinkapitalfonds

Maximale Reduktionssumme	CHF	650'000.–
Bewilligte Reduktionen	CHF	566'500.–

Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2005	CHF	83'500.–
--	------------	-----------------



Berichte der Geschäftsleitung und des Vorstandes

Einleitung

Der Vorstand hat sich im Berichtsjahr insgesamt zu dreiundzwanzig Sitzungen – und zu zwei zweitägigen Retraiten getroffen. Neben der ordentlichen Generalversammlung vom Mai 2005 hat der Vorstand zwei Informationsveranstaltungen organisiert. Die Themen lauteten: Ökobilanz/«Vereinbarung zur Nachhaltigkeit» und Baurekurs gegen das Hardturm-Stadion.

Stadion-Rekurs Im Juni 2005 hat die Genossenschaft in einer ausserordentlichen Generalversammlung entschieden, zusammen mit der IG Hardturmquartier und privaten Rekurrentinnen und Rekurrenten gegen die städtische Baubewilligung für das benachbarte Stadion zu rekurrieren. Unserer Genossenschaft blieb nur dieser Rechtsweg, weil alles andere für den Schutz unserer Lebensqualität, Gesundheit und Sicherheit zu riskant wäre. In unserem Rekurs haben wir unter anderem angefochten,

- dass die Behörde den Grundwasserspiegel willkürlich definiert hat,
- dass vom für uns entscheidenden «Fahrtencontrolling» in der Baubewilligung nicht mehr als ein Versprechen vorhanden war und
- dass man uns beim Bau alle Mehrbelastungen durch LKW-Transporte zumuten will.

Wir warten auf den Rekursentscheid des Regierungsrates. Im Juli 2005 erschien in den Medien eine brisante Botschaft, die uns für geraume Zeit gute Luft verschafft. Die Stadt und die Credit Suisse haben eine Vereinbarung getroffen: Die Stadt hat den bestehenden Fussballplatz für zwei Jahre übernommen und die Bank Abriss und Neubau so lange verschoben, bis das neue EM-Stadion Letzigrund stehen wird.

KraftWerk2 Schwerpunkte der Tätigkeit bildeten der Aufbau der partizipativen Planung für «KraftWerk2». Der Vorstand hat Ende 2005 die Eckpunkte des geplanten Projektes beschlossen. Somit werden wir im laufenden Jahr mit der Arealsuche beginnen.

Statutenrevision Nachdem die Generalversammlung die Regeln für die Vermietung von Räumen beschlossen hatte, befasste sich der Vorstand mit einer Überprüfung der Statuten. Es handelt sich darum, die Rechtsbasis der Genossenschaft im Lichte der gewachsenen Organisation nachzuführen. Die GenossenschaftlerInnen werden in einem mehrstufigen Verfahren über die hängige Statutenrevision beraten und schliesslich entscheiden.

Organisation Ein weiterer Schwerpunkt des insgesamt recht arbeitsintensiven Berichtsjahres bildete die Aufgabenteilung innerhalb des Vorstandes, seiner Ressorts und seiner Leitung, sowie zwischen Vorstand und Geschäftsleitung. Wir sind so aufgestellt, dass die Ressortübergabe im Falle von personellen Wechseln gewährleistet ist. Ende 2005 hat die Verständigung über eine andere Schnittstelle angefangen. Wie gestalten wir unsere Siedlungsgemeinschaft in der Arbeitsteilung mit der Bewohnerinnen-Organisation?

Evaluation Das ETH Wohnforum hat die Zweitevaluation von KraftWerk1 begonnen. Der Abschluss erfolgt im Frühjahr 2006. Die Ergebnisse werden an der Generalversammlung präsentiert.

Personal In den vergangenen Jahren hat die Geschäftsleitung viel, häufig gar bis zur Grenze der Belastbarkeit gearbeitet. Vorstand und Geschäftsleitung haben das Stellenpensum der Geschäftsstelle so eingerichtet, dass es dem effektiven Aufwand entspricht.

Abschied und Begrüssung Peter Nobs hat den Vorstand aus gesundheitlichen Gründen verlassen. Der Vorstand dankt ihm herzlich für sein langjähriges KraftWerk1-Engagement und wünscht ihm alles Gute. Balz Christen hat sich in unser Rechenwesen eingearbeitet. Leider hat er uns nach kurzer Zeit wieder verlassen. Anfangs 2006 hat schliesslich Martin Geilinger das vakante Ressort übernommen. Er ist Beisitzer im Vorstand und wird sich seiner Wahl durch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der kommenden Generalversammlung stellen. Sibylle Schuppli hat 2005 ihren Rücktritt aus dem Vorstand per Generalversammlung 2006 angekündigt, weil ihre berufliche Tätigkeit sie verstärkt fordert. Auch ihr dankt der Vorstand für ihren beherzten Dienst in den Ressorts Soziales und Personelles sowie für den Turnus in unserem neuen Vorstandsmanagement. Als designiertes Vorstandsmitglied wird sich auch Martin Schmitz der Generalversammlung vorstellen. Als Umweltwissenschaftler wird er zukünftig das Ressort Ökologie übernehmen, während Tania Schellenberg ins Soziale wechselt. Jürg Hangartner ist für die technische Hauswartung in Teilzeit angestellt worden. Auf der Geschäftsstelle war Rosmarie Boschetti bis im Frühjahr 2006 als Stellvertreterin tätig. Der Vorstand heisst Jürg Hangartner herzlich willkommen und wünscht Rosmarie Boschetti zum Abschied eine gute Zukunft.

18



Geschäftsleitung

Ruth Buchholz und Dominique Marchand

Im Anschluss an den Mutterschaftsurlaub von Dominique Marchand reduzierte Ruth Buchholz ihr Pensum. Während Ruth Buchholz hauptsächlich das Finanz- und Rechnungswesen sowie Arbeiten für den Vorstand betreute, wurde das Mietwesen zum grössten Teil in Stellvertretung von Dominique Marchand übernommen. Rosmarie Boschetti arbeitete ab April 2005 stellvertretend im Bereich Unterhalt/Hausdienst. Angesichts des Arbeitsvolumens auf der Geschäftsstelle wurde das reduzierte Pensum von Ruth Buchholz per 31. Dezember des Berichtsjahres beendet.

Wegen der zunehmenden Beanspruchung der Geschäftsstelle und zur Kompensation von Überstunden aus den Vorjahren beschloss der Vorstand, das Stellenpensum anzuhoben. Gemessen an den gewachsenen Aufgaben ist das Pensum von insgesamt 130% nun realistisch. Im Vergleich zu den Vorjahren gab es mehr Wohnungskündigungen. Aus den resultierenden Wechseln kam es im Mietwesen zu einem besonders hohen Arbeitsaufwand. Viele Wohnungen mussten ausgeschrieben werden. In jedem einzelnen Fall suchte die Geschäftsleitung intensiv nach der optimalen Lösung, um den Veränderungsbedürfnissen von Wohnenden entgegen zu kommen. Sechs Wohnungskündigungen waren effektiv mit dem Auszug der betreffenden BewohnerInnen aus unserer Siedlung verbunden, führten aber zu sechs siedlungsinternen Rochaden. Für sieben BewohnerInnen von Wohngemeinschaften boten sich überdies in diesen Rochaden eine Umzugsmöglichkeit in eine andere Wohnung an. Schliesslich galt es, die bei Wohnungswechseln entstehenden Folgearbeiten zu erledigen: neue Mietverträge, Inkasso des Anteilscheinkapitals, Gesuche an die SoliKomm, Wohnungsabnahmen, Reparaturen, Reinigungen und vieles andere mehr. Die häufigen Wechsel in den Wohngemeinschaften haben ebenfalls einen beträchtlichen Arbeitsaufwand bewirkt, ganz besonders in der Administration des Anteilscheinkapitals.

Die Geschäftsleitung war ausserdem mit dem wachsenden Unterhaltsbedarf der Liegenschaften, mit der Führung des Rechnungswesens, mit der Lösung von MieterInnenkonflikten sowie mit Arbeiten für den Vorstand beschäftigt.

19

Ressort Bau

Rita Zürcher

Das Schwergewicht der Ressorttätigkeit lag beim Unterhalt der öffentlichen und stark frequentierten Bereiche unserer Siedlung. Wir wollen mit diesen gemeinsam genutzten Gebäudezonen sorgfältig umgehen.

Eingangsbereiche Die Eingangsbereiche und Gänge im Erdgeschoss A wurden neu gestrichen. An den Eingangstüren wurden Metallverkleidungen angebracht, um deren Lebensdauer zu verlängern. Auch die Gemeinschaftsräume, Pantoffelbar und Dachraum, wurden frisch gestrichen. In der Dachraum-Küche erhielten die Wände Plättli, womit die Reinigung erleichtert wird.

Mängelbehebung Im Rahmen der Behebung von Baumängeln wurden die Fenstersimse aussen «hydrophobiert», d.h. wasserabstossend behandelt. Somit wurde die Verätzung der Scheiben durch Kalkspritzer gestoppt. Erstmals ist ein Rundgang durch sämtliche Wohnungen durchgeführt worden. Unsere MieterInnen haben diese Dienstleistung sehr geschätzt. Der Rundgang wird von jetzt an jedes Jahr durchgeführt. So überprüfen wir den Zustand der Bausubstanz und können die zu Tage getretenen Mängel rasch beheben.

Haus B3 und Bürohaus Bei den Terrassenwohnungen im Haus B3 wurden Sonnentoren montiert, um einen beschatteten Aufenthalt im Sommer zu ermöglichen. Im Bürohaus erfolgte zum Diebstahlschutz der Einbau eines Sicherheitssystems, welches auch eine neue Eingangstüre erforderte. In den Stockwerken wurden Abschlussstüren beim Durchgang zum Treppenhaus eingefügt. In den Hauseingängen wurden Schmutzschleusen gelegt. In der Brasserie Bernoulli konnten die Personalduschen neu verkleidet werden.

Velounterstand Im Herbst haben wir einen neuen Unterstand für weitere rund dreissig Velos eingeweiht. Der Eingangsbereich ist kein Velostellplatz mehr und somit aufgewertet.

20

Ressort Ökologie

Tania Schellenberg

Ökologie ist Ökonomie mit Zukunft Die Entscheidung der Genossenschaft, nicht mit Öl sondern mit Fernwärme zu heizen, erwies sich 2005 zum ersten mal, auch kurzfristig und rein wirtschaftlich betrachtet, als richtig und glücklich. Während



andere Liegenschaften eine Verdoppelung bis Verdreifachung der Heizkosten in Kauf nehmen mussten, sind sie bei uns nur um rund 15% gestiegen. Unsere Energiequelle für Warmwasser und Heizung ist vor allem die Kehrlichtverbrennungsanlage Josefstrasse. Ihre Preise sind allerdings ebenfalls an den Ölmarkt gekoppelt, weil im Winter damit nachgefeuert wird. Vom Ölmarkt ganz entkoppelt, produzierten wiederum unsere Solaranlagen «zukunftsorientierte» Energie, nämlich 41'093 Kilowattstunden. Das sind weiterhin rund 15% über den ursprünglichen Prognosen.

Öko-Controlling Wir haben in diesem Jahr ein am Umweltmanagementsystem ISO 14001 orientiertes Öko-Controlling aufgebaut. Beim Heizen und dem Wasserverbrauch zeigt sich eine stabile Entwicklung, die unter dem Durchschnitt für Neubauten liegt. Das grösste Sparpotenzial liegt wie üblich bei Neubauten in der Hand der BenutzerInnen. Deshalb informiert das Ressort regelmässig in den MieterInnenbriefen, im Direktgespräch oder auch an den Rundgängen über das Lüften, energiesparende Geräte, z.B. www.topten.ch, und unterstützt die AG Öko. Die Ökobilanz wurde mit den ursprünglich prognostizierten Zahlen verglichen. Die Prognosen von Gabor Doka decken sich gut mit dem «messbaren Teil der Wirklichkeit». Beim Heizen und beim Wasserverbrauch trafen die Aussagen recht genau zu. Beim Stromverbrauch hingegen liegen die heutigen

21

Verbrauchswerte rund 100% höher. Ein möglicher Grund dafür: Unser Lebensstil beansprucht ständig mehr Geräte und dabei wählen wir nicht konsequent genug energiesparende Typen.

Vereinbarung Nachhaltigkeit KraftWerk1 hat bei der Pilotphase des Öko-zentrums-Projekts «Vereinbarung Nachhaltigkeit» mitgemacht. Das Projekt entwickelt Finanzinstrumente, Aktionsideen und eine Absichtserklärung, um Liegenschaftsverwaltungen und ihren MieterInnen gemeinsam den Schritt zu einem nachhaltigen Wohnen zu erleichtern, auch um einen Beitrag zur Senkung der Nebenkosten zu leisten. Wir haben die BewohnerInnen schriftlich und in einer Infoveranstaltung dazu befragt. Zwei Aktionsideen wurden bereits erprobt: Wassersparen und bei der Eindämmung des Standby-Verbrauchs bei Elektrogeräten. Der weitere Verlauf des Projekts ist zur Zeit noch offen.

Ressort Soziales

Sibylle Schuppli

Regeln der Vermietungspraxis Nachdem die Genossenschaft den Grundsatz der Mindestbelegung in der Generalversammlung 2004 gutgeheissen hat, hat der Vorstand zwei Vermietungsreglemente ausgearbeitet und in einer Informationsveranstaltung mit den interessierten BewohnerInnen diskutiert:

- Reglement für die Vermietung von Wohnräumen
- Reglement für die Vermietung von Arbeitsflächen

Diese beiden Regelungen wurden von der Generalversammlung 2005 verabschiedet und sind somit rechtskräftig. Sie stellen präzise und transparent dar, wie die in Charta und Statuten bestimmten Vermietungsgrundsätze konkret umgesetzt werden.

Schnittstellen zur BewohnerInnenorganisation Die Arbeitsteilung zwischen der BewohnerInnenorganisation (BO) einerseits und dem Vorstand und der Geschäftsleitung andererseits bildet eine wichtige Schnittstelle, an der wir gearbeitet haben. Die Genossenschaft stellt der BO die Gemeinschaftsräume, die Pantoffelbar, den Dachraum und das Gästezimmer mietzinsfrei zur Verfügung. Die zuständigen Arbeitsgruppen der BO richten die Räume auf Kosten, aber auch zu Gunsten der sogenannten «Spirit»-Gelder ein und sind für ihren Unterhalt zuständig. Da dieser Bereich zu Schwierigkeiten geführt hat, haben wir angefangen, nach neuen Vereinbarungen zur Unterstützung der BO durch die Genossenschaft zu suchen.

22

KraftWerk1 Statistik Im Dezember 2005 lebten 257 Personen im KraftWerk1 (vgl. Statistik per 31. Dezember 2005). Besonders zeitintensiv haben sich die häufigen siedlungsinternen Mietwechsel für die Geschäftsleitung ausgewirkt. Ein Blick auf unsere aktuelle Statistik erhellt diesen Sachverhalt im Vergleich zur gesamten Fluktuation:

Fluktuation	Anzahl Personen
Weggezogene seit Einzug – Dezember 2005, inkl. Kinder	113
Zugezogene seit Einzug – Dezember 2005, inkl. Kinder	129
Innerhalb KraftWerk1 Umgezogene seit Einzug – Dezember 2005, inkl. Kinder	41
Seit Beginn – Dezember 2005 noch im KraftWerk1 wohnend, ohne Kinder	102

Statistik Wohnende Stand Dezember 2005 Aufgeteilt nach Wohnformen

KraftWerk1 Personen/Wohnungen Total 257 Personen in 80 Wohnungen

Paare: 25/11	Familien: 135/26	WG's: 78/26	Single-Haushalte: 19/20
13.75 %	32.50 %	28.75 %	25 %

Stadt Zürich

Paare	Familien	Andere
14.9 %	16.4 %	68.7 %

KraftWerk1

Haushalte mit Kindern 145/31	Haushalte ohne Kindern 112/49
38.75 %	61.25 %

Verhältnis Kinder/Erwachsene

KraftWerk1

72 Kinder / 28 %	182 Erwachsene / 72 %
------------------	-----------------------

Stadt Zürich 2004

14.9 %	85.1 %
--------	--------

Aufteilung nach Alter

■ bis 16 ■ 16-20 ■ 21-30 ■ 31-40 ■ 41-50 ■ 51-60 ■ 61-70 ■ über 70

KraftWerk1

57 Personen	13	28	79	52	23	5
22.2 %	5.1	10.9 %	30.7 %	20.2 %	9 %	2

Stadt Zürich

12.6 %	4.3	18.1 %	19 %	13.9 %	11.2 %	8.4 %	12.5 %
--------	-----	--------	------	--------	--------	-------	--------

23

Aufteilung nach ursprünglicher Herkunft

KW1			Zürich	Kreis 5	Escher Wyss
Schweiz	172	66.9 %	2004	2001	2001
Ausland	85	33.1 %	30.2 %	40.4 %	31.4%

Aufteilung nach Geschlecht	nur Erwachsene		Stadt Zürich 2004		
Männer	91	48.4%		177970	48.76 %
Frauen	97	51.6 %		187007	51.24 %
Total	188	100 %		364977	100 %

«**PantoffelKraft**» Was die Statistik nicht sagt: In der Brasserie Bernoulli trifft man weniger KraftWerkerInnen als auch schon. Wo sind sie geblieben? Das Beziehungsnetz hat sich nach innen verlegt. Nicht nur ins Privatleben, sondern in den gewachsenen Innenraum, den die BewohnerInnen informell geschaffen haben. Zu dieser «Pantoffel-Kraft gehören auch die Begegnungen auf den Gehwegen zwischen unseren Häusern und auf der Traminsel «Bernoulli Häuser». Es sind vor allem die zahlreichen Kinder und ihre Eltern, die sich wie in jeder Siedlungskultur am eifrigsten austauschen. Aber auch unter den übrigen BewohnerInnen aus den Suiten, Wohngenossenschaften und Singlewohnungen hat die PantoffelKraft zugelegt. Getragen wird sie von der Architektur und von vielen ritualisierten Begegnungen, die in nahen zeitlichen und räumlichen Abständen gegeben sind. Gewöhnliche Dinge wie das regelmässig fahrende Tram, die festen Öffnungszeiten des Konsumdepots, aber auch die Circolo-Essen jeden Mittwochabend oder das Kino im Dachraum zählen dazu. Auf diesem Boden wächst das Verständnis für einander und die Fähigkeit, auch über kulturelle Unterschiede hinweg, zusammen zu leben. Dabei werden die in unserer Charta verankerten Ideen gelebt.

Ressort KraftWerk2

Claudia Thiesen, Rita Guggenheim-Läubli

Zukunftskonferenz Zusammen mit dem Stadtgeografen Richi Wolff und der Moderatorin Hannah Hinnen hat KraftWerk2 die Zukunftskonferenz organisiert. Auch haben wir mithilfe der Erfahrungen aus KraftWerk1 Ideen für eine partizipative Planung ausgearbeitet. Zur Zukunftskonferenz haben wir deshalb alle unsere GenossenschaftlerInnen, aber auch jene befreundeter Genossenschaften, sowie Personen aus dem Umfeld eingeladen. KraftWerk2 versammelte alle Interessierten in einem Raum, um so einen gemeinsamen Anfang sichtbar und erlebbar zu machen. In der angenehmen

Atmosphäre des grossen Saals im Altersheim Limmat fanden sich etwa vierzig Teilnehmende ein, unter ihnen waren etwa die Hälfte KraftWerk1-BewohnerInnen. Nach der Rückschau darauf, was in der ersten Siedlung von KraftWerk1 gut oder nicht so gut gelungen war, ging es mit der Einschätzung der aktuellen Situation weiter; und schliesslich wurden die Wünsche an das neue Projekt KraftWerk2 aufgelistet. Eine erste Arbeitsgruppe hat sich an Ort und Stelle zum Thema «Wohnen im Alter» gefunden.

AG Utopia Die erwähnte AG «Wohnen im Alter» wandelte sich in ihren nächsten Treffen zur Arbeitsgruppe Utopia. Die Interessierten verfolgten verschiedene Ideen weiter welche sie im Herbst an einem Informationstreffen dem Ressort KraftWerk2 vorstellen konnten. Die Arbeitsgruppe trifft sich weiterhin regelmässig. Eines der Mitglieder nimmt am Projektwettbewerb der Walder-Stiftung, «Wohnen im Alter», teil.

Die Ergebniskonferenz Am 24. November wurden die weiter ausgearbeiteten Ideen der Zukunftskonferenz präsentiert und präzisiert. Im Dachraum trafen sich fünf- undzwanzig Teilnehmende – davon dreizehn KraftWerk1-BewohnerInnen. Die Ideen der AG Utopia, Visionen von Hans Widmer sowie der Konzeptentwurf von Andreas Hofer wurden vorgestellt und erörtert. Unter der Leitung der Moderatorin Hanna Hinnen wurden schliesslich die wichtigsten Elemente zusammengetragen und dem Vorstand überreicht. Rund zwölf Personen haben sich eingetragen, um sich in einer Ressort-Begleitgruppe bei den inhaltlichen Arbeiten zu engagieren.

Eckwerte für KraftWerk2 Der Vorstand hat in seiner November-Retraite die wesentlichen Eckwerte beschlossen. Es soll eine zweite Siedlung unserer Genossenschaft werden. KraftWerk2 soll im Grossraum Zürich realisiert und eine dichte, urbane Siedlung mit einer Mindestgrösse von 80 bis 150 Wohneinheiten werden. Eine 4 1/2 Zimmer-Wohnung mit etwa 100 qm soll nicht teurer als zu einem monatlichen Nettos von Fr. 2'000.– zu mieten sein. Ein breiter Wohnungsmix mit klaren Schwerpunkten und der Bau von Arbeitsflächen wird angestrebt. Das Ressort wird nun das Konzept ausarbeiten und in einer Publikation vorzustellen.



Ressort Kommunikation

Sebastian Hefti

Dieses Ressort stellt den Sprecher für alle Belange des Gesprächs innerhalb unserer Genossenschaft, aber auch nach aussen hin. Zur Ressorttätigkeit gehören auch die Redaktion der vier MieterInnenbriefe und des Jahresberichts sowie die Bearbeitung wichtiger Texte des Vorstandes und der Geschäftsleitung. Kommunizieren heisst auch Gespräche organisieren, leiten und moderieren, in Konflikten mit MieterInnen den Standpunkt des Vorstands mitteilen, aktiv zuhören und gegebenenfalls Lösungen vermitteln. Dies gilt auch für die Verständigung mit den BewohnerInnen-Gruppen. Entsprechend zeitintensiv ist die Arbeit in diesem Ressort. So war es auch im Berichtsjahr, über dessen Schwerpunkte hier zu berichten ist:

Vom Geburtstagsfest Am 15. Juli haben alle GenossenschaftlerInnen Post von KraftWerk1 erhalten. Darin konnten sie lesen: «Heute bin ich 10 Jahre alt geworden! Was schenkst du mir?» Bis zur Geburtstagsparty vom 22. September kamen dreissig Geschenke-Botschaften herein: Weltkugel, Frischland, Moos, Baugerät für das Projekt KraftWerk2, Kraftstoffe und Vitamine bis hin zu veritabler Kleinkunst. Die Prämierung durch die Feiernden ergab die folgenden GewinnerInnen:

- Die Brasserie Bernoulli hat mit dem goldenen Spaten für den Bau von «KraftWerk2» alle ausgestochen.
- Katrin Simonett hat mit ihrer Panoramafotografie von der damals noch leeren Baustelle den zweiten Rang belegt.
- Knapp dahinter hat Susan Hengartner den Preis für das drittbeste Geschenk eingeholt: ein buntes, kunstvoll ins Päckli eingestricktes Garnknäuel – für unsere Vernetzung.

Von weiteren Dingen Nach der Sommerpause hat das Ressort eine Eingabeschrift zum Gestaltungsplan für das benachbarte Hardturm-Areal Zürich West (Trainingswiesen) ausgearbeitet. Zur gleichen Zeit hat der Vorstand dem Eigentümer gegenüber das Interesse an diesem Standort für den Bau von KraftWerk2 bekräftigt. Ein erstes Treffen hat Ende des Berichtsjahres stattgefunden. Konkrete Schritte können nun erfolgen. Folgende Geschäfte gaben zu tun:

- Inbetriebnahme der überarbeiteten Website www.kraftwerk1.ch;
- Einsprache gegen den Autobahn-«Westast» SN1.4.1 und die Linienführung des geplanten Trams für Zürich West;
- Zusammenarbeit mit der BewohnerInnenOrganisation bzw. mit der AG Info im Hinblick auf die Unterstützung der Gemeinschaftsaufgaben durch die Genossenschaft.

26



Ressort Finanzen

Martin Geilinger

Das Ressort Finanzen war im Berichtsjahr lange Zeit vakant und wurde interimistisch von der Geschäftsleitung betreut. Dafür gebührt Ruth Buchholz Anerkennung und ein grosses Dankeschön des Vorstandes.

Kostenanstieg Im 2005 war KraftWerk1 mit steigenden Kosten konfrontiert. Die Unterhaltskosten wachsen mit der Alterung der Gebäude in den ersten fünfzehn Jahren naturgemäss stark an. Der Verwaltungsaufwand lag ebenfalls höher.

Die Steuern waren wegen des relativ hohen Gewinnes – vor Verzinsung des Genossenschaftskapitals – wiederum recht hoch. Dank der tieferen Hypotheken blieb der Zinsaufwand trotz der leicht steigenden Zinssätze relativ tief. Dies ermöglichte es uns, wiederum gute Abschreibungen vorzunehmen, wenn auch nicht im gleichen Ausmass wie im Vorjahr.

Ausblick auf 2006 Die Talsohle dürfte nun bei den Hypothekarzinsen definitiv erreicht sein. Wir müssen mit eher steigenden Zinsen rechnen. Dem steht gegenüber, dass wir in den vorangehenden vier Jahren von tiefen Zinsen bei den Eurotrend-Hypotheken profitiert haben, indem wir die Liegenschaften gut abschreiben, uns für unser Quartier engagieren und die Mietzinsen senken konnten. Wegen den vorgeschriebenen höheren Einlagen in den Erneuerungsfonds, dem wachsenden Unterhaltsaufwand und den steigenden Zinsen wird der Vorstand deutliche Korrekturen vornehmen, um langfristig ein ausgeglichenes Budget zu gestalten.

27

Jahresrechnung 2005

Bilanz – Aktiven

	31.12.2005	Vorjahr
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	471'654.93	922'013.68
Forderungen		
Mieter-Debitoren	23'368.25	17'161.70
Diverse Forderungen	10'210.08	21'302.29
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	97'841.50	101'260.40
	131'419.83	139'724.39
Aktive Rechnungsabgrenzung	89'229.50	157'496.85
	692'304.26	1'219'234.92
Anlagevermögen		
Immobilien		
Haus A / Hardturmstrasse 269	26'830'000.00	26'830'000.00
Haus B3 / Hardturmstrasse 263-267	7'820'000.00	7'820'000.00
Haus B1 / Hardturmstrasse 261	7'230'000.00	7'230'000.00
Restaurant / Hardturmstrasse 261	628'120.00	628'120.00
Tiefgarage	2'480'000.00	2'480'000.00
Übernahme Ausbaurkosten B1	29'867.90	29'867.90
Total Anlagekosten (inkl. Land)	45'017'987.90	45'017'987.90
./. Amortisationsfonds	-1'991'000.00	-1'656'000.00
	43'026'987.90	43'361'987.90
Büromobiliar, EDV, Einrichtungen	73'056.95	61'473.30
Finanzanlagen		
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgen.	218'000.00	185'000.00
Darlehen	57'809.10	69'574.90
Beteiligungen	1'000	1'000
	276'809.10	255'574.90
	43'376'853.95	43'679'036.10
Total Aktiven	44'069'158.21	44'898'271.02

28



29

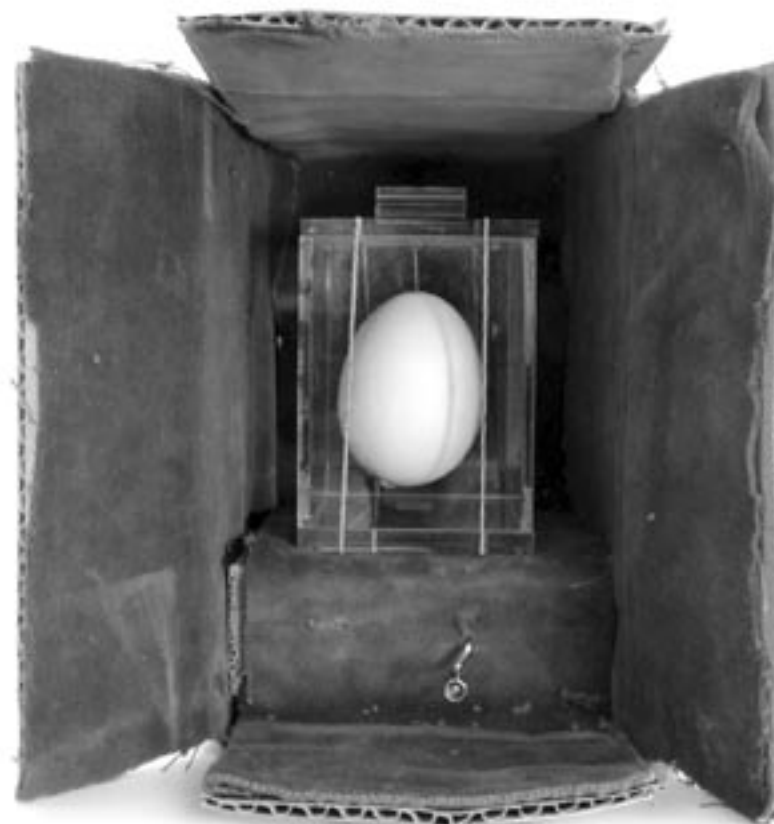
Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

Die **flüssigen Mittel** haben sich unseren Absichten entsprechend reduziert, um die Zinsbelastung zu senken. Die Liquidität ist aber weiterhin ausgezeichnet. Mit einer weiteren Abschreibung der Prämien für die Liborhypothenken hat der Posten **aktive Rechnungsabgrenzung** weiter abgenommen. Die Amortisationsfonds haben dank der guten Einlagen weiter zugenommen.

Bilanz – Passiven

	31.12.2005	Vorjahr
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kreditoren	38'128.05	27'615.94
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	134'108.05	134'135.40
Vorauszahlungen Mieten	118'272.80	136'683.90
Depositenkasse	1'872'576.36	1'663'304.16
Langfristige Verbindlichkeiten		
Darlehen	2'050'000.00	2'250'000.00
Hypotheken	34'080'500.00	34'986'500.00
	36'130'500.00	37'236'500.00
Rückstellungen	60'587.55	60'603.00
Erneuerungsfonds	944'000.00	708'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung	240'116.45	293'035.70
	39'538'289.26	40'259'878.10
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	4'391'221.30	4'504'111.40
Gesetzliche Reserven	23'485.00	18'300.00
Bilanzgewinn		
Vortrag per 01.01.	13'486.07	12'254.44
Jahresgewinn	102'676.58	103'727.08
	116'162.65	115'981.52
	4'530'868.95	4'638'392.92
Total Passiven	44'069'158.21	44'898'271.02

30



Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

31

Bemerkungen zu den einzelnen Positionen:

Erfreulicherweise sind die Einlagen in die **Depositenkasse** wiederum angestiegen um rund Fr. 200'000.-. Damit konnten die Rückzahlung der Darlehen kompensiert werden. Die **Hypotheken** konnten wie geplant reduziert werden.

Die Einlage in den **Erneuerungsfonds** betrug wiederum CHF 236'000.-. Ab 2006 schreibt die Stadt Zürich höhere Einlagen in den Erneuerungsfonds vor: neu 1% statt 0.75%. Das Genossenschaftskapital hat etwas abgenommen. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass die SoliKomm vermehrt Reduktionen des Anteilscheinkapitals bewilligt hat, andererseits auf ausstehendes Pflichtanteilscheinkapital. Für die zukünftige Finanzierung ist es wichtig, dass die Einlagen in die Depositenkasse weiterhin zunehmen und dass das Genossenschaftskapital gehalten werden kann.

Erfolgsrechnung

	2004	Vorjahr
	CHF	CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	2'287'629.00	2'326'570.15
Diverse Erträge	105'885.45	43'086.95
ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	84.44	408.35
Finanzertrag	7'401.51	6'966.92
	2'401'000.40	2'377'032.37
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	967'811.10	948'450.70
Darlehenszinsen	70'899.50	81'466.20
Verzinsung Depositenkasse	2'090.57	2'132.70
Bankzinsen / -spesen	2'133	2'160
	1'079'266.42	1'067'273.20
Unterhalt und Reparaturen	214'203.10	107'870.70
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand	135'953.75	108'707.00
Entschädigung Vorstand & Kommissionen	54'948.00	34'952.00
Sozialversicherungsaufwand	33'779.65	33'999.35
Diverser Aufwand	167'498.35	101'457.04
Ausserordentlicher Aufwand	135.80	4'731.70
	392'315.55	283'847.09
Abschreibungen	6'283.75	7'841.00
Einlage in Amortisationsfonds	335'000.00	537'000.00
Einlage in Erneuerungsfonds	236'000.00	236'000.00
Steueraufwand	35'255.00	33'473.30
Jahresergebnis	102'676.58	103'727.08

32

Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

Ertrag Die Mietzinssenkung per 1. 4. 2004 hat 2005 voll zu Buche geschlagen, die Leerstände haben leicht zugenommen, sodass die Mieteinnahmen gegenüber 2004 gesunken sind. Im Jahr 2005 konnte trotz des gestiegenen Aufwandes von einer Mietzinserrhöhung abgesehen werden.

Die Erhöhung des diversen Ertrages resultiert aus der Entschädigung durch den Totalunternehmer für Baumängel; dem steht aber ein Aufwand gegenüber.

Aufwand Für die Finanzierung unserer Siedlung herrschten dank den historisch tiefen Zinsen sehr angenehme Verhältnisse. Ende 2005 haben die Zinssätze allerdings etwas angezogen. Der Finanzaufwand ist praktisch stabil geblieben: der Zinsaufwand für Hypotheken nahm um rund CHF 20'000.- zu. Während der Zins für die Darlehen als Folge der Amortisation eines Darlehens um rund CHF 11'000.- abnahm, hat der Zinsaufwand mit den höheren Einlagen in die Depositenkasse leicht zugenommen.

Der Unterhalt der Liegenschaften nimmt mit der Alterung der Gebäude zu. Erheblich waren die Investitionen für neue Türen im Bürohaus. Sie entsprechen dem Bedürfnis der MieterInnen nach einem verbesserten Einbruchschutz. Einen grossen Posten machte die Behebung von Baumängeln aus, die aber vom Totalunternehmer entschädigt wurden (siehe Ertragseite). Der Verwaltungsaufwand ist stark gestiegen. In diesem Bereich nahm der Personalaufwand mit der Anpassung der Stellenpensen an das Arbeitsvolumen und wegen der Stellvertretungen zu. Ebenso ist der Aufwand für die Entschädigung des Vorstandes gegenüber dem Vorjahr gestiegen, liegt damit aber immer noch unterhalb der Höhe des Jahres 2003. Die Gründe dafür liegen auch darin, dass mit den Vorarbeiten für KraftWerk2 ein neues Ressort betraut wurde und dass insbesondere der Aufwand für die Kommunikation und für das neue Vorstandsmanagement zugenommen hat. Im Diversen Aufwand sind die Sachversicherungen, Kosten für externe Beratungen, Raummiete der Geschäftsstelle, Büromaterial, Kosten für Kommunikationsprojekte sowie und Veranstaltungen enthalten. Aufwändiger als 2004 waren unsere Rechtsmittel gegen die Auswirkungen des geplanten Hardturm-Stadions, das Engagement für die Evaluationsstudie des ETH-Wohnforums über das KraftWerk1 und die Vorarbeiten für KraftWerk2. Die Einlage in die Amortisationsfonds ist deutlich tiefer als im Vorjahr, aber immer noch befriedigend hoch.

33

Anhang

	31.12.2005	Vorjahr
	CHF	CHF
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter		
in diversen gewerblichen Mietverträgen		
Übernahmeverpflichtungen für Kosten		
Innenausbau geregelt	p.m.	p.m.
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Liegenschaften	43'026'988	43'361'988
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschafts-genossenschaft	218'000	185'000
Brandversicherungswert Liegenschaften	31'500'000	31'500'000
Wohnungsbestand		
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:

	2005	Vorjahr
	CHF	CHF
Vortrag 01.01.	13'486.07	12'254.44
Jahresgewinn	102'676.58	103'727.08
Bilanzgewinn 31.12.	16'162.65	115'981.52
Einlage in die allgemeine Reserve	5'133.80	5'185.00
Verzinsung Anteilscheinkapital (2.25 %)	97'444.20	97'310.45
Vortrag auf neue Rechnung	13'584.65	13'485

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 Fehlansagen 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 gesetz- 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 Treuhänderkammer

Die Menschen hinter KraftWerk1

Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Am 31.12.2005 zählte die Wohn- und Baugenossenschaft KraftWerk 346 Mitglieder.

Bewohnerinnen und Bewohner

Rund 260 Erwachsene, Jugendliche und Kinder leben an der Hardturmstrasse 263–269. Im Geschäftshaus an der Hardturmstrasse 261 und in den Ateliers der Wohnhäuser arbeiten rund 90 Personen. Viele von ihnen engagieren sich in Arbeitsgruppen und Kommissionen oder organisieren einzelne Ereignisse im Rahmen des Siedlungslebens.

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 (emeritiert) für Wirtschafts- und Sozialgeschichte

Monika Spring, Architektin, Kantonsrätin SP, Stiftungsrätin PWG

Monika Stocker, Stadträtin (Sozialdepartement)

Reinigung

Lahcen Asfour und die **Firma Simoli**

Technische Hauswartung

Jürg Hangartner

Geschäftsleitung

Ruth Buchholz, Mietwesen sowie Finanz- und Rechnungswesen

Dominique Marchand, Mietwesen sowie Bau und Unterhalt

Rosmarie Boschetti, Stellvertretung

Vorstand

Daniel Gugolz, Vertreter der Stadt Zürich (Jurist)

Sebastian Hefti, Ressort Kommunikation (Publizist und Öffentlichkeitsarbeiter)

Peter Nobs, Ressort Finanzen/bis Juni 2005 (Lehrer/Kaufmann)

Tania Schellenberg, Ressort Ökologie (Umweltnaturwissenschaftlerin)

Sibylle Schuppli, Ressort Soziales (Musikerin und Musiklehrerin)

Claudia Thiesen, Ressort KraftWerk2 (Architektin)

Rita Zürcher, Ressort Bau (Hochbautechnikerin)

BeisitzerInnen im Vorstand

Martin Geilinger, , Ressort Finanzen/ab Januar 2006 (Ingenieur und Geschäftsführer GESEWO)

Martin Schmitz, Ressort Ökologie/ab März 2006 (Umweltwissenschaftler und Biologe)

Impressum

Herausgeberin: Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

Konzept und Redaktion: Sebastian Hefti

AutorInnen: Mitglieder der Arbeitsgruppen der BewohnerInnen, der SoliKomm sowie aus

Vorstand und Geschäftsleitung; Veronika Rall («Leben in KraftWerk1»)

Korrektorat: Bü Büsser

Fotografien:

Gestaltung: Marc Droz

Druck:

Zürich, Mai 2006





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