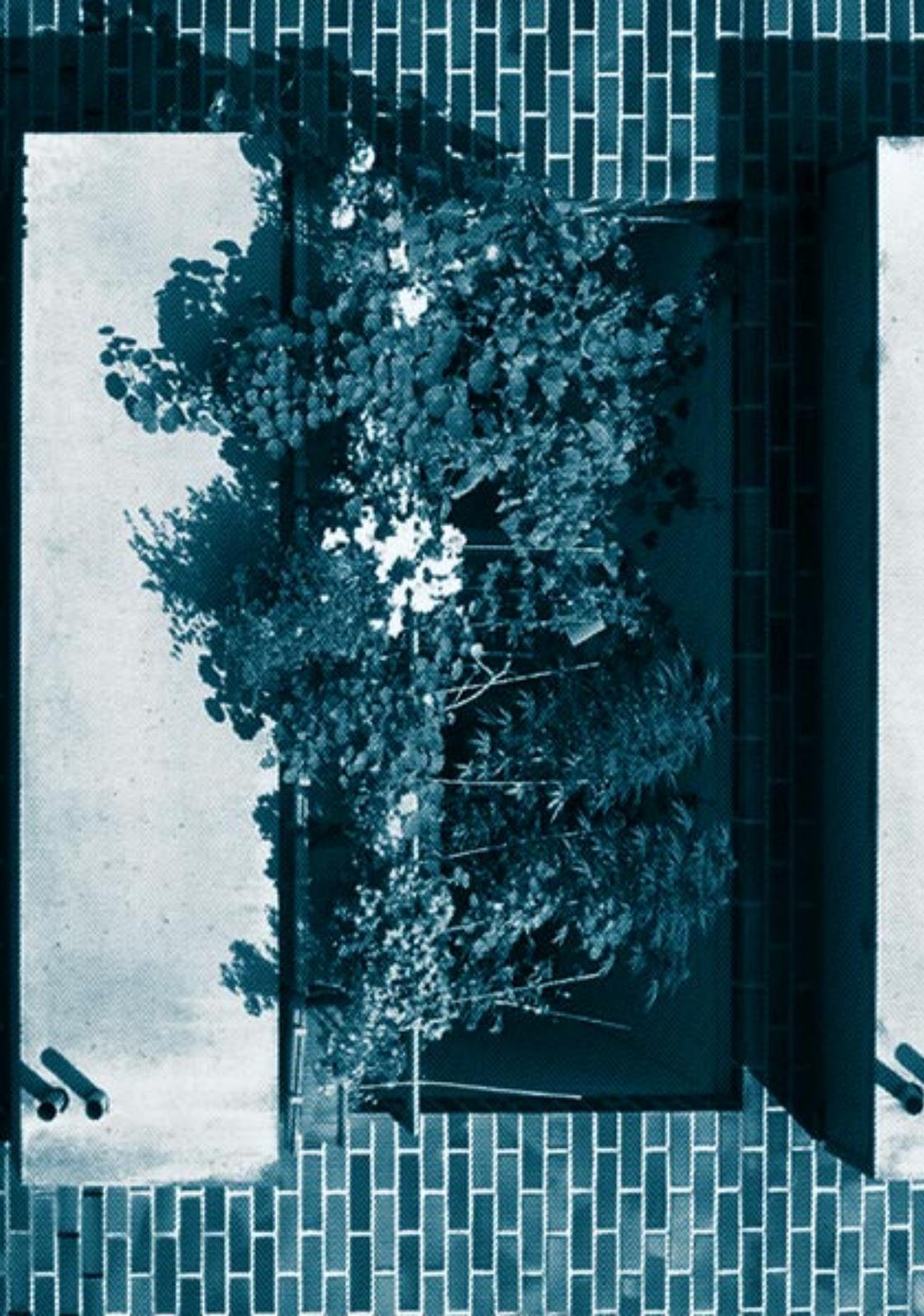


# Kraftwerk

The background of the entire page is a vibrant blue sky filled with hundreds of small, dark silhouettes of birds in flight. In the lower-left quadrant, a bright sunburst or lens flare effect is visible, creating a white and yellow glow that radiates across the sky.

**Jahresbericht  
Jahresrechnung  
2006**



---

## *Inhalt*

---

<i>Mehr als wohnen</i>	<b>4</b>
<i>Leben in KraftWerk1</i>	<b>6</b>
<i>Arbeitsgruppen der BewohnerInnen: Berichte</i>	<b>11</b>
<i>Bericht SoliKomm</i>	<b>15</b>
<i>Berichte der Geschäftsleitung und des Vorstandes</i>	<b>16</b>
<i>Einleitung</i>	<b>16</b>
<i>Geschäftsleitung</i>	<b>19</b>
<i>Vorstand/Ressorts</i>	<b>20</b>
<i>Jahresrechnung 2006</i>	<b>28</b>
<i>Bericht der Kontrollstelle</i>	<b>35</b>
<i>Die Personen in KraftWerk1</i>	<b>36</b>
<i>Impressum</i>	<b>38</b>

---

# Mehr als wohnen

Das Berichtsjahr 2006 war für unsere Genossenschaft eine arbeitsintensive Zeit. KraftWerk1 hat sich wichtigen Fragen gewidmet. Unser Folgeprojekt KraftWerk2 liegt auf Kurs. Die Totalrevision unserer Statuten geht ihrem Abschluss entgegen. Wir konnten auch das Zusammenspiel zwischen dem Vorstand und der Organisation der BewohnerInnen, unserer BO, voranbringen. Und nicht zuletzt präsentieren wir ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2006.

**Genossenschaft als Botschaft** Im laufenden Jahr wird nicht nur KraftWerk1, sondern sind Zürichs Bau- und Wohngenossenschaften gemeinsam gefordert. Unser gemeinnütziger Wohnungsbau feiert sein geschichtsträchtiges Jubiläum «100 Jahre mehr als wohnen». Fast ein Drittel der Zürcher Bevölkerung lebt in Wohnungen, die nach dem Grundsatz der Kostenmiete bewirtschaftet werden: also profitfrei und trotzdem erfolgreich mitten im Kapitalismus! Genossenschaften, Stiftungen und die Stadt vermieten gemeinsam ein Viertel aller Zürcher Wohnungen. Diese Geschichte beginnt im Jahr 1907 mit dem Bau der städtischen Wohnsiedlung Limmat 1 ganz in unserer Nähe. Jede KraftWerk1-GenossenschaftlerIn kann auf ihre Weise öffentliche BotschafterIn dieser Erfolgsgeschichte sein.

**Einblicke und Aussichten** Als wir Ende der 90er Jahre im Hardturmquartier Boden unter die Füße bekamen, war Zürich-West eine Grauzone. Aber gerade dieses wenig urbane Randgebiet lud noch zu einem Regenbogen von Träumen ein. Die greifbare Utopie! Zehn Jahre nach dem Millennium könnte Zürich-West grün und bunt sein. Diese Zukunft ist zwar näher gerückt, doch unser nachindustrielles Stadtviertel ist eine unwirtliche Zone geblieben; nur fällt hier leider das Träumen nicht mehr so leicht. Es gibt Lichtblicke wie das Toni-Areal, wo 2009 die Zürcher Hochschule der Künste einziehen soll. Aber andere grosse Areale haben leider zu Spekulation und Fehlplanung verführt, die nun Zürich-West blockieren. Über unserem Viertel liegt jedenfalls dicke Luft und die ist voller Feinstaub. Die privaten und die öffentlichen Hände malen unverdrossen Luftschlösser in ihre Werbeprospekte: Stadion Zürich AG, Prime Tower, Coop-Projekt citywest, Kleeblatt Depot Hard; dazu die Sanierung der Hardbrücke, Tram Zürich-West, Nationalstrasse SN 1.4.1, Waidhaldetunnel; für «Grün Zürich» sollen der Gleisbogen-Park und die Umwandlung der Pfingstweid-Familiengärten in einen Park sorgen. Entwicklung so weit das Auge schauen mag. Aber wer blickt da noch durch? An vielen dieser Grossvorhaben nagt der Zweifel. Bis jetzt bauen sie nur auf computererrechneten Zahlenbergen. Und diese Berge sind in unserer nächsten Nachbarschaft besonders

wachstumssteil. So soll sich gemäss dem Amt für Städtebau bis 2015 die Zahl der Arbeitsplätze auf rund 31'000 erhöhen, was gegenüber 2005 einem Wachstum von 40 Prozent entspräche. Auch die Einwohnerzahl soll auf rund 7'000 steigen – ein Plus gar von 110 Prozent. Muss jetzt für diese Zahlenkolonnen unsere Zukunft gebaut werden? Für wen werden denn hier Strassen gepflastert, Schienen verlegt und Alleebäume gepflanzt? Für die virtuellen BewohnerInnen der spekulativen Züri-Westcity oder für wirkliche BewohnerInnen? Wo bleibt der Realitätssinn in Zürich-West, wenn wir ihn hier nicht einbringen? Unser Quartier braucht dafür alle aktiven KraftWerk1-GenossenschaftlerInnen, die nicht nur in ihr Wohnungsinnes blicken.

**KraftWerk1 will KraftWerk2** Unsere Genossenschaft igelt sich im Hardturm nicht ein, sondern will expandieren, damit unsere ehrgeizigen Zielsetzungen auf breiterer Basis zum Tragen kommen. Aufgrund der vom Vorstand beschlossenen Eckwerte hat im Berichtsjahr die Arealsuche begonnen. Der partizipative Prozess ist so weit fortgeschritten, dass wir uns Ende 2006 bei der Stadt Zürich darum beworben haben, das Aussersihler Kalkbreite-Areal im Baurecht zu überbauen. Dieses Projekt über der VBZ-Abstellanlage stellt in jeder Beziehung eine anspruchsvolle Herausforderung dar. Einen Entscheid erwarten wir noch in der ersten Jahreshälfte 2007.

**Deutsch lernen** Für unsere fremdsprachigen BewohnerInnen hat KraftWerk1 seit September 2006 ein wichtiges Angebot geschaffen, einen Deutschkurs der besonderen Art. Dieses auf unsere Siedlung zugeschnittene Bildungsangebot ist ein Pilotprojekt des Erwachsenenbildungsinstitutes ECAP der italienischen Gewerkschaft CGIL. Die Kursleiterin Carolin Dauner berichtet über ihre Erfahrungen aus der ersten Kursetappe in «Leben in KraftWerk1» (S. 6).

Der Vorstand dankt wiederum allen GenossenschaftlerInnen für ihr Vertrauen in seine Tätigkeit. Sein besonderer Dank geht an die Engagierten unter uns, die im vergangenen Jahr für die verschiedenen Ämter, in den Versammlungen und in den Arbeitsgruppen der BewohnerInnen-Organisation aktiv gewesen sind. Ohne sie würde nicht nur KraftWerk1, sondern auch die Genossenschaftsbewegung zum Stillstand kommen. Unsere Genossenschaft schätzt sich glücklich, dass auch unser Personal auf der Geschäftsstelle und im Hausdienst sehr motiviert und engagiert gearbeitet hat. Und danken will KraftWerk1 den vielen Personen, Institutionen und Firmen, die ihm durch ihre Investition – in welcher Form auch immer – zur Seite stehen.

Genossenschaftliche herzliche Grüsse  
Euer Vorstand

[www.mehr-als-wohnen.ch](http://www.mehr-als-wohnen.ch)



# Leben in KraftWerk1

von Carolin Dauner, Deutschlehrerin an der ECAP<sup>1</sup> Zürich

«Integration ist immer ein lokales Geschehen, sie geschieht sehr konkret und vor Ort.»

**Walter Schmid, Vize-Präsident der Eidgenössischen Ausländerkommission**

Der Anteil ausländischer Haushalte ist in Wohnbaugenossenschaften in den letzten drei Jahrzehnten markant gestiegen. 63 Prozent aller Wohnbaugenossenschaften haben «Probleme mit Mietern aus anderen Kulturen», wie Peter Schmid's Studie «Die Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz» aus dem Jahre 2005 ergab. Mittlerweile liegt der Anteil der AusländerInnen in Wohnbaugenossenschaften bei 15 Prozent. Die Wohnbaugenossenschaften stehen daher zunehmend vor integrativen Aufgaben. Gemäss einer Auswertung der Fachstelle für Stadtentwicklung (FSTE) der Stadt Zürich im Jahr 2002 leben in Genossenschaftswohnungen Menschen mit durchschnittlich geringerem Einkommen und «der Bildungsgrad der Referenzpersonen in den genossenschaftlichen Haushalten ist tiefer». Im Kanton Zürich stellen die 57'220 GenossenschaftlerInnen ein Sechstel der insgesamt 354'490 MieterInnen. Von den GenossenschaftlerInnen sind knapp 8'600 ausländischer Herkunft. Die Studie von Peter Schmid stellt fest, dass GenossenschaftsbewohnerInnen sich immer weniger am Genossenschaftsleben beteiligen. Besteht hier ein Zusammenhang mit dem Zuwachs an fremdsprachigen GenossenschaftlerInnen?

KraftWerk1 formulierte im Auftrag an die ECAP den Willen, dass sich die ausländischen BewohnerInnen stärker für die Belange der Genossenschaft interessieren und am genossenschaftlichen Leben vermehrt teilhaben. Der Impulskurs sollte vor allem die Kommunikation unter den GenossenschaftlerInnen erleichtern, das Zusammenleben verschiedener Kulturen auf einem begrenzten Raum erleichtern und – im weiteren Sinne – Konflikten vorbeugen helfen. «Die Kommunikation erleichtern» birgt in sich ein Problem, denn Kommunikation setzt die Möglichkeit zur Verständigung voraus. Die GenossenschaftlerInnen, die diesen Kurs besuchten, sprechen aber kaum bis gar kein Deutsch. Die Frage drängte sich also auf: Wie interessiere ich diese Frauen – und tatsächlich haben sich ausschliesslich Frauen zum Kurs angemeldet – für den «Genossenschaftsgedanken»? Wie locke ich sie aus ihrem Häuschen?

Gemeinsam mit der Geschäftsleitung, dem Vorstand und der BewohnerInnen-Organisation legten wir zu Beginn die Themen und Ziele des Kurses fest. Wichtig war vor

<sup>1</sup> Die Stiftung ECAP ist ein gemeinnütziges und nicht gewinnorientiertes Institut für Erwachsenenbildung und Forschung, das von der italienischen Gewerkschaft CGIL gegründet wurde. Die ECAP ist seit 1970 in der Schweiz tätig.



allem, dass die Teilnehmenden Freude am Lernen bekommen, also die «Schule» freiwillig und völlig ungestresst besuchen. Weiter sollten sie KraftWerk1 und dessen Angebote besser kennen lernen. Idealerweise sollten sie sich selbst mit ihrem Können und ihren Interessen im Leben von KraftWerk1 einbringen. Ich legte drei Module für diese 26 Stunden fest:

**Modul I:** Wohnformen kennen lernen

**Modul II:** Ressourcen der Kursteilnehmerinnen entdecken, Angebote in KraftWerk1 kennen lernen

**Modul III:** Rechte und Pflichten

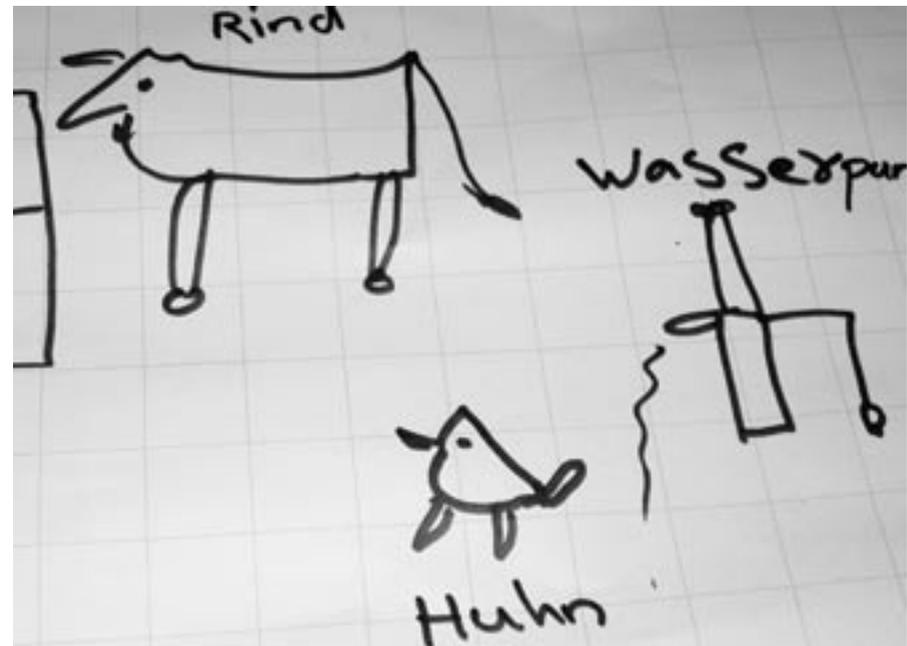
Den Zielsetzungen zufolge strebte der Impulskurs keine «Progression» an. Das heisst, wir bewegten uns immer punktuell um einen Schwerpunkt und erarbeiteten um diesen herum die Themen und den entsprechenden Wortschatz. Die einzelnen Schwerpunkte bauten nicht aufeinander auf. Wir benutzten auch kein Lehrbuch.

Der Kurs war zudem «situativ», handlungs- und teilnehmerinnenorientiert. Als Kursleiterin musste ich daher die Bedürfnisse der Teilnehmenden erkennen und flexibel darauf eingehen. So ergab sich öfter die Situation, dass ich das Baby einer Kursteilnehmerin in den Schlaf wiegte, damit diese ihre Arbeit machen konnte. Oder ich wurde zur Kindergärtnerin, die den Zweijährigen beschäftigen musste, damit er seine Mutter nicht am Lernen hinderte. Das war auch für mich eine schöne Lehrerfahrung.

Auch die Hausaufgaben waren situativ gestellt: So sollten sich die Teilnehmenden zum Beispiel bei Modul I gegenseitig besuchen und die Wohnung der andern beschreiben. Bei Modul II schickte ich sie ins Konsumdepot. Dort sollten sie sich nach den Preisen bestimmter Produkte erkundigen. Höhepunkt am Ende des ersten Moduls war der Besuch in einer Kraftwerk1-Wohnung. Wir besichtigten verschiedene Wohnformen. Die Teilnehmenden hatten die Aufgabe, Fragen, die sie selbst erarbeitet hatten, an die GastgeberInnen zu stellen und die Antworten zu notieren. Die schulpflichtigen Kinder, die im übrigen zu meiner und der Mütter grossen Freude rege am Unterricht teilnahmen, wurden mit der Aufgabe betraut, die Aktionen zu fotografieren. Schliesslich bekamen wir Besuch von einem Mitglied der Kompostgruppe und besuchten gemeinsam das Konsumdepot.

An unserem Abschlussfest wurden die Fotos der Kinder in einer Ausstellung präsentiert. Die einzelnen Kursetappen wurden auf diese Weise dokumentiert. Wir alle konnten den Kurs noch einmal Revue passieren lassen und die GenossenschafterInnen, die zu Gast waren, bekamen nebst gutem, selbstgekochem Essen einen Einblick in unsere gemeinsame Zeit.

Ich hatte mir viel vorgenommen, wahrscheinlich zuviel. Mit dem Modul III – Rechte und Pflichten in KraftWerk1 – konnten wir erst anfangen. Oft musste ich auch von meinem Zeitplan abweichen. Wenn ich merkte, dass eine Teilnehmerin etwas nicht verstan-



den hatte, wurde ich zum Wiederholen oder zum Improvisieren veranlasst. Die schulpflichtigen Kinder, die während des ganzen Kurses anwesend waren, halfen zu Beginn ihren etwas zurückhaltenden Müttern oder achteten auf die Kleineren, die auch im Kursraum herumsprangen. Im Kursverlauf änderte sich hier etwas: Die Kinder verloren die Lust, ihren Müttern zu helfen, statt dessen wollten sie selber mitmachen! Nach der dritten Kurseinheit kam eines der Kinder mit der Frage auf mich zu, ob ich ihnen in Deutsch etwas helfen könne. So kam es, dass ich jedes Mal eine Dreiviertelstunde vor Kursbeginn eine eigentliche Hausaufgabenhilfe für die Kinder einbaute. Es waren drei Mädchen im Alter von 12 bis 13 Jahren, zu denen sich bald auch noch die achtjährige Schwester eines der Mädchen hinzugesellte. Die Hausaufgabenhilfe entwickelte sich mehr und mehr zur Spielstunde. Es wurden Berufe geraten sowie "Teekesselchen", "Tabu" oder "Activity" gespielt. Sie fanden Gefallen daran. So haben sich die Mädchen emanzipiert, indem sie sich gegen ihre angestammte Rolle wehrten, immer als Mediatorinnen ihrer Mütter aufzutreten. Diese Erfahrung hat mich nachhaltig beeindruckt. Dadurch entstand auch eine besondere Bindung.

Das Ziel, die Teilnehmenden besser ins Genossenschaftsleben einzubinden, ist teilweise gelungen. So hat sich eine Teilnehmerin für die Arbeit im Konsumdepot gemeldet. Eine andere Teilnehmerin näht Kleider und kann sie im Konsumdepot ausstellen. Alle haben nun auch zur Kenntnis genommen, dass sie in der Küche im Dachraum etwas kochen und im Konsumdepot zum Verkauf anbieten können. Auch wissen sie, was auf den Kompost gehört. Vor allem aber haben sie engagierte BewohnerInnen in KraftWerk1 kennen gelernt und fühlen sich nun weniger anonym.

Der Impulskurs wollte einen Anstoss geben und Interesse wecken, weiter zu lernen. Die Auswertung hat am Schluss denn auch gezeigt, dass es den Teilnehmerinnen grossen Spass gemacht hat. Das Projekt wird daher fortgesetzt: mit mehr Progression und mehr Spracherwerb. Die Teilnehmenden wollen es so. Sie haben Lust auf «mehr» bekommen. So soll es sein. Nun halten sie ein Lehrbuch in den Händen. Es ist etwas ruhiger um uns geworden, aber wir lassen von uns hören.

Impulskurs in deutscher Sprache

- KraftWerk1, 28. September bis 21. Dezember 2006
- Zwei Abende in der Woche zu zwei Stunden
- Sieben erwachsene Teilnehmerinnen aus Sri Lanka, Pakistan und Kosovo
- Drei schulpflichtige Kinder, ein Baby und ein Kleinkind von zwei Jahren.

10

## Arbeitsgruppen der BewohnerInnen: Berichte

**AG Info** An der BewohnerInnen-Versammlung 2006 haben die BewohnerInnen der AG Info folgende Aufgaben mitgegeben: informieren, zweimal im Jahr die Ratsversammlung und einmal im Jahr das KraftWerk1-Wochenende mit zugehöriger BewohnerInnen-Versammlung organisieren. Dazu gehört auch die Organisation der Buchhaltung des Teiles der Spiritgelder, der den BewohnerInnen zusteht. Die AG Info stellt die Jahresrechnungen zusammen und plant mit den AGs das jeweilige Jahres-Budget, welches an der jährlich stattfindenden BewohnerInnen-Versammlung diskutiert, verändert, genehmigt oder verworfen wird. Letzteres ist bisher noch nie geschehen. Die AG Info bzw. ihre Mitglieder werden dort jährlich neu gewählt. Die AG Info hat die Kompetenz, Kleinprojekte, die während des Jahres anfallen, zu bewilligen – sofern sich die Projekte an die von der BewohnerInnen-Versammlung formulierten Kriterien halten - und hatte 2006 dazu ein Budget von CHF 10'000.–. Die AG Info besitzt auch ein Administrationsbudget, um z.B. Koordinations- und Buchhaltungsaufgaben zu finanzieren. Bloss arbeiten die Leute hier lieber gratis für die AG Info, denn dieses Budget von CHF 4'000.– wurde 2006 nicht angetastet. Die jetzige AG Info stellt sich auch 2007 wieder zur Wahl, um einen Beitrag zu leisten, damit die Selbstorganisation selbst organisiert bleibt.

**KWeb** Diese Arbeitsgruppe betreibt die interne Informationsplattform unter [www.kw1.ch](http://www.kw1.ch) weiter. Im letzten Jahr lief sie etwas auf Sparflamme. Wir beschränken uns darauf, die Inhalte und die E-Mail Verteiladressen periodisch zu aktualisieren. Die verschiedenen Ideen für den Ausbau mit neuen Funktionen wurden zurückgestellt. So auch z.B. das Reservationssystem und der Belegungsplan für Gästezimmer und Dachraum. Sobald aber Energie, Bedarf, Lust und Zeit wieder zusammentreffen, graben wir das alles aus und machen uns an die Arbeit.

**Kompostgruppe** 2006 war ein Jahr der Neuorganisation. Mit Hilfe des Gärtners (Dankeschön Genossenschaft!) wurde der Platz um die Kompostsilos grosszügig mit Gartenplatten belegt. Unsere Arbeit war es dann, die Öffnungsseiten der Silos um 180 Grad zu drehen. Die Einwurfseite ist neu zur Wiese hin gerichtet, was die Verarbeitung – das halbjährliche Leeren der einzelnen Silos auf die Miete – sehr erleichtert. An beiden Aktionstagen fanden sich HelferInnen, die beim Leeren der Silos und beim Sieben des Reifkompostes Hand anlegten. So ist die harte Arbeit leichter erträglich! Und zum Schluss noch dies: Wer eigentlich beschert unserem Kompost ungefähr wöchentlich einen Plastiksack (!) voller gekochter Speisen, rohem Fleisch und Pouletknochen à discrétion?

**Netz AG** Sie ist aus dem ehemaligen Schwerpunktthema «Innen/Soziale Vernetzung» entstanden. Sie hat eine Reihe von deren Projekten fortgesetzt. So hat sie zum Beispiel

11

einen Abend mit brasilianischer Musik durchgeführt, erneut die «VernetzerInnen» des Jahres eruiert und am KraftWerk1-Fest geehrt sowie eine Lesung mit Sabina Altermatt veranstaltet. Die Netz AG hat zudem die Winterabend-Aperos mitsamt Adventskalender durchgeführt und die Aktion «Circolo lädt KW1-BewohnerInnen ein» initiiert. Schliesslich hat diese AG ein grosses Fondueessen im sechsten Stock des Hauses A organisiert. 2007 wird die Tätigkeit dieser Arbeitsgruppe eingestellt.

**Filmclub** Die Leinwand im Dachraum erstrahlte durchschnittlich einmal pro Monat im Lichte des Beamers. So unterschiedlich die Filme, so unterschiedlich die Zuschauerzahl. Zwischen zwei und zwanzig Personen besuchten die Veranstaltungen des Filmclubs im vergangenen Jahr. Budgetmässig hält sich der Filmclub sehr bescheiden, die Filmmieten wurden häufig sogar von den Veranstaltern getragen. Oft handelte sich auch um Filme aus der eigenen Sammlung.

**Circolo** Der sechste Circolo fand wie in den Vorjahren statt. Einladungen aller Wohnungen zu einem Essen am Mittwochabend wurden nur vereinzelt gemacht, aber wir nehmen uns vor, diese im laufenden siebten Circolo vermehrt zu organisieren. Die Küchenteams haben inzwischen eine grosse Routine entwickelt und die gastronomische Palette hat sich erweitert. Die andalusischen Hühnchen, der leckere Hirschbraten, die griechischen Kefte-des, die Kürbissuppe aus KraftWerk-eigenem Kürbis bleiben in angenehmer Erinnerung.

**Kiko** «Die Kinder im KraftWerk wachsen schneller als anderswo», behauptete neulich eine Bewohnerin von KraftWerk1. Dass es in unserer Siedlung bereits viele zupackende und starke Kinderhände gibt, wurde am Aktionstag bewiesen. Mit grossem Einsatz waren etliche Kinder dabei, als es darum ging, den unerwünschten Schotterbelag auf dem Spielplatz eigenhändig wegzuschaukeln. Mit Professionalität wurde die Spielplatzfläche durch Holzbalken begrenzt – auch durch KraftWerk1-BewohnerInnen, die beim Einzug noch Teenies waren. Jetzt sind sie junge Erwachsene. Dass die «Kleinsten» in KraftWerk1 doch noch die Mehrzahl bilden, bewiesen diese im November, als sicher dreissig Räbeliechtl durch die Dunkelheit wackelten. Am Samichlausstag jedoch musste zum ersten Mal für die Grösseren ein alternatives Samichlausprogramm ausgetüfelt werden. Zur Erinnerung an 2006 liegt in manchen Wohnungen ein Memoryspiel aller KraftWerkkinder. Bald schon werden wir uns fragen, wer wohl das haar- und zahnlose Baby auf dem Memory gewesen ist.

**Konsumdepot** Es zählt ungefähr fünfzig feste KundInnen, welche im kleineren oder grösseren Umfang regelmässig Einkäufe tätigen. Hinzu kommen noch einmal so viele gelegentliche InteressentInnen plus hie und da auch der Rilkesche Elefant. Auch hier gilt, dass nichts beständiger ist als der Wandel. So hat Mitte Jahr Veronika Rall Hedi Merki abgelöst,



die nach zwei Jahren Backshop-Aktivitäten ihr hauptberufliches Arbeitspensum erhöht hat. Hedi Merki gebührt ein gosses Dank. Gewandelt hat sich auch die Umsatzlage: An der BewohnerInnenversammlung im Frühling mussten wir noch einen Sonderkredit beantragen, um unseren Verpflichtungen definitiv nachzukommen. Dagegen hat sich der Verkauf im Lauf des Jahres dann erfreulich entwickelt. Dazu trugen manchmal auch die neuen Nachbarn von der Firma Corris bei, die sich mit Ultrafastfood eindeckten. Gewinne werden dennoch in absehbarer Zeit nicht erzielt. Um unsere Präsenz gegenüber der Nachbarschaft zu stärken, haben wir an der Aussenwand in Richtung der A-Porta-Siedlung ein echtes Ladenschild montiert. Zentral war aber nach wie vor, dass wir den Wechsel bei den VerkäuferInnen immer wieder nachvollziehen konnten, indem die entstandenen Lücken jeweils rasch wieder geschlossen wurden. Etwa zwanzig Personen stehen regelmässig an einem Abend alle vierzehn Tage im Einsatz. Das Konsumdepot nimmt die Arbeitskraft und raubt Freizeit, es hat aber auch etwas zu geben, eine vergnügliche Abwechslung nämlich mit vielen KundInnenkontakten, die gerne auch mal über das Verkaufsgespräch hinaus gehen.

**Pantoffelbar** Zum einen bildete ihre neue Einrichtung einen der Schwerpunkte 2006 der BewohnerInnenorganisation. Weiterhin tätig war aber zum ändern auch unsere Arbeitsgruppe, die sich um den Alltagsbetrieb unseres Treffpunkts zu kümmern hat: Getränke bestellen, auffüllen und abrechnen sowie dann und wann auch aufräumen. Dass wir dank der neuen Regelung nicht mehr selber putzen mussten, war eine grosse Erleichterung. Der Erfolg der neuen Schliessvorrichtung am Kühlschrank war durchschlagend. Bereits nach einem halben Jahr lässt sich sagen, dass das Bezahlen der Getränke zur Regel geworden ist. Die feste Installation zum Gebrauch des Beamers hat es ermöglicht, dass die Spiele der Fussball-WM in der Pantoffelbar verfolgt werden konnten. Unvergesslich die Hurras, Buuhs und Schreie, die im letzten Frühsommer durch die Gänge schallten. Die Stimmung war so gut, dass sogar manche Fussball-IgnorantInnen dazu verführt wurden, ab und zu einen Match mitzufeiern. Speziell organisierte Anlässe haben auch stattgefunden, so die Kompostbar oder die Kinderfilmbar. Und vor allem im Sommer bot die Pantoffelbar manchmal auch bis in die tiefe Nacht hinein das an, was eben ihre Bestimmung ist: ein niederschwelliger Treffpunkt des genossenschaftlichen BewohnerInnenlebens zu sein.

**Gästezimmer und Dachraum** Unsere Gemeinschaftsräume bieten gute Infrastrukturen, welche niemand in KraftWerk1 missen möchte. Für die Koordination der Anfragen und Reservierungen der Gemeinschaftsräume, Gästezimmer und des Dachraums konnten BewohnerInnen gewonnen werden. Die Räume, welche von der Genossenschaft der BewohnerInnenschaft mietfrei zur Verfügung gestellt werden, müssen auch von den BewohnerInnen selbst verwaltet werden. Unter den neu eingerichteten Adressen [gaestezimmer@kw1.ch](mailto:gaestezimmer@kw1.ch) bzw. [dachraum@kw1.ch](mailto:dachraum@kw1.ch) werden die entsprechenden Anfragen

beantwortet. Der Auftrag zur Reinigung dieser Räume konnte an eine Bewohnerin vergeben werden.

Das Gästezimmer kam im Jahr 2006 auf eine Auslastung von gut 30 Prozent. Nach den ersten Jahren mit Auslastungen von 50 bis 60 Prozent bedeutet dies eine deutliche Reduktion. Fünfundzwanzig GastgeberInnen haben ihre Gäste für eine oder mehrere Nächte im Gästezimmer einquartiert.

Der Dachraum wurde an etwa zwanzig Tagen für private Anlässe von BewohnerInnen reserviert. Beliebt ist der Raum auch für Kindergeburtstage, Sitzungen der verschiedenen Arbeitsgruppen, der BewohnerInnenversammlung und dem BewohnerInnenrat, ausserordentliche Generalversammlungen sowie für den wöchentlichen Circolo, an welchem rund vierzig BewohnerInnen jeweils Mittwochs zusammen essen.

---

## Bericht SoliKomm

*Antonia Kerland, Martin Lassner und Philip Mani*

Die SoliKomm hat im Jahre 2006 ihre Arbeit mit dem an der Generalversammlung im Mai 2006 neu gewählten Mitglied Philip Mani durchgeführt. Insgesamt hatten wir über sechs Gesuche zu entscheiden.

**Reduktion von Genossenschaftsanteilen** In vier Gesuchen wurde um eine Reduktion des Genossenschaftsanteilkapitals ersucht. In allen vier Fällen fehlte es für die Zahlung an genügend freiem Vermögen und an Guthaben aus der Pensionskasse. Deshalb konnte all diesen Gesuchen entsprochen werden.

Per Ende 2006 profitierten insgesamt zwanzig Personen bzw. Wohnhaushalte von einer Anteilreduktion in der Höhe von insgesamt CHF 510'000.-. Von den im Kapitalfonds vorhandenen CHF 650'000.- stehen im nächsten Jahr somit noch CHF 140'000.- für weitere Reduktionen zur Verfügung.

**Mietzinsreduktionen** Gesuche um eine Mietzinsreduktion<sup>1</sup> gingen deren zwei ein, wovon eines gutgeheissen wurde, das andere abgelehnt werden musste. Insgesamt wurden im letzten Jahr sieben Personen bzw. Wohnhaushalte mit einer Mietzinsreduktion in der Höhe von CHF 22'234.- unterstützt. Die für das Jahr 2006 geleistete Einlage von CHF

<sup>1</sup> Ein Teil der Mietzinsreduktionen lief nicht über das ganze Jahr 2006. Effektiv wurden somit im Berichtsjahr die Mieten um CHF 22'234.- reduziert. Die SoliKomm erhielt wiederum die Pauschalentschädigung von CHF 1'500.-. Somit verbleibt aus dem Jahr 2006 ein Überschuss von CHF 6'266.-.

30'000.– wurde somit nicht ausgeschöpft, und es stehen für Mietzinsreduktionen mit den Überschüssen der Vorjahre im nächsten Kalenderjahr – ohne weitere Einlagen – CHF 39'162.25 zur Verfügung.

**Überprüfung der Reduktionen** Die SoliKomm überprüft jährlich in allen Fällen, ob die reglementarischen Voraussetzungen für die Genossenschaftsanteil- und Mietzinsreduktion noch vorliegen und ob somit die entsprechende Unterstützung um ein weiteres Jahr verlängert werden kann oder nicht. Aufgrund dieser Überprüfung musste in zwei Fällen die Mietzinsreduktion eingestellt werden.

Gerne werden wir uns auch in unserem nächsten Amtsjahr mit den zukünftigen Gesuchen der GenossenschafterInnen befassen.

### **Mietzinsfonds**

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2005	CHF	32'895.25
Einlage 2006 (finanziert aus Spiritbeiträgen)	CHF	30'000.–
<b>Entnahmen 2006</b>	<b>CHF</b>	<b>23'734.00</b>

<b>Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2006</b>	<b>CHF</b>	<b>39'162.25</b>
---	------------	------------------

### **Genossenschaftsanteilfonds**

Maximale Reduktionssumme	CHF	650'000.–
Bewilligte Reduktionen	CHF	510'000.–

**Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2006 CHF 140'000.–**



# **Berichte der Geschäftsleitung und des Vorstandes**

## **Einleitung**

Der Vorstand hat sich im Berichtsjahr 2006 zu insgesamt neunzehn Sitzungen, zu einer zweitägigen sowie zu einer eintägigen Retraite getroffen. Neben der Jahresversammlung im Mai galt es, gleich an zwei ausserordentlichen Generalversammlungen wichtige Geschäfte zu verabschieden.

**Rechtswege** Die für die «Boomtown» in Zürich-West von Regierung und Grossinvestoren geplanten Bau- und Verkehrsprojekte verlangen von uns weiterhin auch das Beschreiten von Rechtswegen. Nach dem Beschluss unserer Generalversammlung vom 19. Juli hat KraftWerk1 Anfang September gegen den erstinstanzlichen Rekursentscheid des Regierungsrats Beschwerde gegen die Baubewilligung für das Shopping-Stadion Hardturm beim Verwaltungsgericht erhoben. Ende November hat das Gericht die Bauherrschaft zur Einreichung einer korrigierten Darstellung des Regelschattens verpflichtet, der für die Beurteilung des Schattenwurfs auf die benachbarten Wohnliegenschaften massgebend ist. Im Dezember war Medienberichten zu entnehmen, dass die FCZ-Führung eine neue Stadion-Vision lancieren will. Die Stadion Zürich AG hat die ergänzenden Abklärungen zum Schattenwurf zwar durchgeführt, das vom Verwaltungsgericht auf das Ende der Hardturmstasse (Höhe Parkhaus) begrenzte Vergleichsprojekt hat die Bauherrschaft indes gleich wieder eigenmächtig in die Bernerstrasse hinein verlängert. Sie hat sich dafür auf die generelle Bau- und Zonenordnung (BZO) berufen, obwohl Art. 2 der Gestaltungsplanvorschriften die Regelungen der BZO gerade ausschliesst und an ihre Stelle den Gestaltungsplan setzt. Wir wurden eingeladen, zu den Eingaben der Beschwerdegegnerschaft bis Mitte März 2007 Stellung zu nehmen. Mit dem Entscheid ist kaum vor den Sommerferien zu rechnen.

Im hängigen Genehmigungsverfahren für das umfassende Verkehrsprojekt SN 1.4.1./Tram Zürich-West hat sich KraftWerk1 an einer Einsprache beteiligt. Im Verein mit anderen AnwohnerInnen sagen wir zum «trojanischen Tram» leider Nein. Unsere Einwendungen gegen die öV-Vorlage, die mit dem Um- und Ausbau der Pfingstweidstrasse zur Nationalstrasse gründlich vergällt wurde, sollen vom Bundesamt für Verkehr bis Ende des ersten Quartals 2007 beantwortet werden. Mitte Juni 2007 wird darüber eine städtische Abstimmung stattfinden.

18 **Statutenrevision und Verzinsung** Nach gründlicher Vorberatung an Inforevanstaltungen hat am 18. November die ausserordentliche Generalversammlung über die vom Vorstand vorgelegte Statutenrevision stattgefunden. Aufgrund des umfangreichen Vorhabens war es nicht möglich, das Geschäft im ersten Anlauf zu bewältigen. Wohl die meisten der umstrittenen Fragen konnten bereits demokratisch geklärt werden, so zum Beispiel die Artikel über die Vermietung und über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals. Der Vorschlag des Vorstands, künftig auf die Auszahlung dieser Kapitalzinsen ganz zu verzichten, hat keine Mehrheit gefunden. Beratung und Beschlussfassung über die gesamte Statutenrevision werden im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung 2007 fortgesetzt. Der Vorstand dankt allen GenossenschaftlerInnen, die sich im Revisionsverfahren engagiert haben. Ein grosser Dank gebührt Ruedi Schoch vom Rechtsdienst des SVW Zürich für seine engagierte Rechts- und Verfahrensberatung.

**Begrüssung und Abschied** Im Berichtsjahr haben zwei neue Vorstandsmitglieder ihre Tätigkeit aufgenommen. Martin Geilinger und Martin Schmitz wurden im Mai 2006 an der GV gewählt. Leider wird Rita Zürcher an der GV 2007 den Vorstand verlassen. Sie hat das Bauressort fünf Jahre lang fachkundig geführt. Wir danken Rita besonders auch für ihr verständiges und beherztes Mitmachen. Inzwischen hat sich für dieses Ressort ein ausgezeichnete Bewerber gemeldet. Martin Wenger ist als engagierter Bewohner namentlich im KraftWerk1-Stadionchor aufgetreten und hat das KraftWerk1-Fest 2006 tatkräftig mitorganisiert. Zur Zeit arbeitet der Architekt als Projektleiter. Daneben absolviert er einen Nachdiplomkurs in Städtebau. Der gelernte Hochbauzeichner hat das Technikum in Biel besucht und war danach in verschiedenen Architekturbüros tätig, unter anderem während drei Jahren als Bauleiter. Martin Wenger wird sich an der GV 2007 zur Wahl stellen.

---

## Geschäftsleitung

Ruth Buchholz und Dominique Marchand

**Pensum und Aufgabenvielfalt** 2006 war für die Geschäftsstelle das erste Jahr seit Ende 2000, das dank der angepassten Stellenpensen, der Anstellung eines technischen Hauswartes mit einem Pensum von 20 Prozent und einem wieder vollzähligen Vorstand mit weniger Hektik und Stress ablief. Der Alltag der Geschäftsleitung war wiederum geprägt von der grossen Vielfalt von Aufgaben, welche die besonders anspruchsvolle Liegenschaftenverwaltung von KraftWerk1 mit sich bringt.

**MieterInnenwechsel** Viel gaben zum Beispiel die Wechsel in den WGs zu tun. Sie führen meistens auch zu einer ganzen Reihe administrativer Vorgänge: Änderung des Mietvertrags, Rückzahlung von Anteilkapital, Überwachung der Einzahlung des Anteilkapitals von den neuen WG-MitbewohnerInnen, Beantworten vieler Fragen, Einführung der neuen MitbewohnerInnen, Anträge auf Mietzins- oder Anteilkapitalreduktion, neue Spiritbeiträge und so weiter und so fort. Der Arbeitsaufwand für einen solchen Wechsel ist oft kaum geringer als bei der Kündigung einer ganzen Wohnung. In solchen Fällen kommen die Ausschreibung, das Zeigen der Wohnung, die Vermietungsgespräche und der -entscheid, die Wohnungsabnahme und -übergabe dazu. Oft müssen vorgängig auch Reparaturen organisiert werden.

**Unterhalt und Reparaturen** Bereits seit mehr als fünf Jahren wird in unserem KraftWerk1 gewohnt und gearbeitet. Immer öfter werden daher Unterhalts- und Repara-

19

turarbeiten in den gemeinsamen Räumen und auch in einigen Wohnungen notwendig. Bauliche Veränderungen gehören ebenso zu diesem Aufgabenbereich innerhalb der Geschäftsleitung wie die Kostenkontrolle, worunter zum Beispiel auch die Nebenkostenabrechnung gehört.

**Arbeit für den Vorstand** Zur Tätigkeit auf der Geschäftsstelle gehört auch die Unterstützung des Vorstands bei der Erarbeitung von Grundlagen für dessen Projekte und Aufgaben. Besonders umfangreich haben sich im vergangenen Jahr die Abklärungen zur Vorbereitung der Statutenrevision gestaltet. Die Organisation der Generalversammlungen und der übrigen Informationsveranstaltungen seien hier als weitere Beispiele genannt.

Der Arbeiten sind aber noch viele mehr. Wir erfüllen sie meistens mit Elan und Freude, auch wenn der Arbeitsalltag für uns Geschäftsleiterinnen in KraftWerk1 nicht immer einfach ist. Wir danken den GenossenschafterInnen und dem Vorstand herzlich für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

---

## Ressort Bau

Rita Zürcher

Der sorgfältige Umgang mit der Bausubstanz und eine gute Unterhaltsplanung sind die bestimmenden Elemente des Ressorts Bau. Folgendes ist zu berichten:

**Baumängelbehebung** Seit der Fertigstellung unserer Siedlung sind bereits etwas mehr als fünf Jahre vergangen. Die Fristen für verdeckte bauliche Mängel, welche fünf Jahre betragen und beim Totalunternehmer «allreal» geltend gemacht werden konnten, sind inzwischen abgelaufen. Etliche Arbeiten wie zum Beispiel das Auswechseln von Fensterscheiben wegen Kondenswasserbildung zwischen den Gläsern wurden durch die Firma «allreal» abgeschlossen.

**Unterhaltsarbeiten und -planung** Unsere Gebäude werden nun durch sorgfältige Planung der notwendigen Arbeiten durch die Genossenschaft selbst unterhalten. Die Sickerpackungen in den Kiesflächen wurden saniert, damit das Wasser bei starkem Regen wieder abläuft und die VelofahrerInnen gut zu den Abstellplätzen kommen. Die NT-Geräte für die analogen Telefonanschlüsse wurden aus der Technikzentrale direkt in jede Wohnung umplatziert, wie es bei den digitalen Anschlüssen bereits während des Aus-

baus gemacht wurde. Dadurch wurden die Leitungen massiv verkürzt und somit wurde die Störungsanfälligkeit stark vermindert.

**Bauliche Veränderungen** Das Ressort Bau wurde bei Umbauprojekten von Arbeitsgruppen oder auch von einzelnen BewohnerInnen verschiedentlich beigezogen, so unter anderem bei der Suche nach der besten Lösung für ein Luftreinigungssystem in der Pantoffelbar oder bei der Anfrage nach Verbesserungen des Kinderspielplatzes.

---

## Ressort Ökologie

Martin Schmitz

Im Mai 2006 hat Martin Schmitz das Ressort Ökologie von Tania Schellenberg übernommen. Nach einer Einarbeitungsphase konnte er die begonnenen Projekte fortführen sowie einige neu entwickeln.

**Abfallentsorgung** Als erste Massnahme des geplanten Abfallentsorgungskonzepts richtete KraftWerk1 eine Batteriesammelstelle im Haus A ein und beteiligte sich an den «Nationalen Batteriesammelwochen» der Interessenorganisation Batterieentsorgung Schweiz INOBAT ([www.inobat.ch](http://www.inobat.ch)). Mit Erfolg! Seither wurden bereits über 37 kg alte Batterien und Akkus in KraftWerk1 gesammelt.

**Öko-Controlling** Auch in diesem Jahr wurde das Öko-Controlling fortgeführt. Dabei mussten wir feststellen, dass sich der in den letzten Jahren einsetzende Trend einer Stabilisierung des Energieverbrauchs leider nicht fortsetzte. 2006 ist der witterungsbereinigte Verbrauch an Heizenergie und Warmwasser erneut gestiegen. Der Stromverbrauch in den gemeinschaftlich genutzten Räumen stieg ebenfalls markant an. Hier kann der Vorstand nur an die GenossenschafterInnen appellieren. Denn die baulichen Voraussetzungen für einen sparsamen Energieverbrauch allein reichen nicht aus, wenn nicht auch deren BewohnerInnen im Alltag dem Energiespardedanken Rechnung tragen.

**Nachhaltigkeit** Seit Oktober 2006 bietet das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich neue Stromprodukte mit Herkunftsgarantie an. Damit können die KonsumentInnen zwischen ökologisch und konventionell erzeugtem Strom wählen. Der Vorstand hat den GenossenschafterInnen empfohlen, auf Strom aus erneuerbaren Energiequellen umzusteigen. Dabei hat er sich besonders für das Produkt «ewz.naturpower» ausgespro-

chen, da es sich dabei um einen «naturemade» zertifizierten Strommix aus erneuerbaren Energiequellen handelt. Diesem Aufruf sind einer Umfrage gemäss bereits viele KraftWerk1-GenossenschafterInnen gefolgt. Konsequenterweise hat auch die Genossenschaft selbst ihren Strombezug auf «ewz.naturpower» umgestellt. Diesem ersten Schritt hin zur Deckung des Energiebedarfs aus erneuerbaren Quellen sollen in Zukunft weitere Massnahmen zur klimaneutralen Energieversorgung folgen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Kälteversorgung der Gewerbebetriebe im Haus B1 auf ihre Energieeffizienz hin überprüft. Momentan wird diese durch individuell installierte Klimageräte gedeckt. Der Einbau einer zentralen Kälteanlage mit Wärmerückgewinnung musste aufgrund der zu geringen Gesamtleistung des Kältebedarfs als unwirtschaftlich verworfen werden.

## Ressort Soziales

Tania Schellenberg

**Deutschkurs** Zur Unterstützung der Integration unserer fremdsprachigen MitbewohnerInnen hat KraftWerk1 das Pilotprojekt «Deutsch für Alltagsbegegnungen in Wohnbaugenossenschaften» durchgeführt. Wie die Deutschlehrerin, Carolin Dauner, in diesem Jahresbericht (vgl. S. 6) selbst berichtet, wurde der Kurs von der ECAP, einem Institut für Berufs- und Weiterbildung, angeboten. Auf unserer Website befindet sich eine Fotogalerie, die einen Einblick in den Lernalltag bietet: [www.kraftwerk1.ch/doku/galerie\\_2/galerie\\_2.html](http://www.kraftwerk1.ch/doku/galerie_2/galerie_2.html)

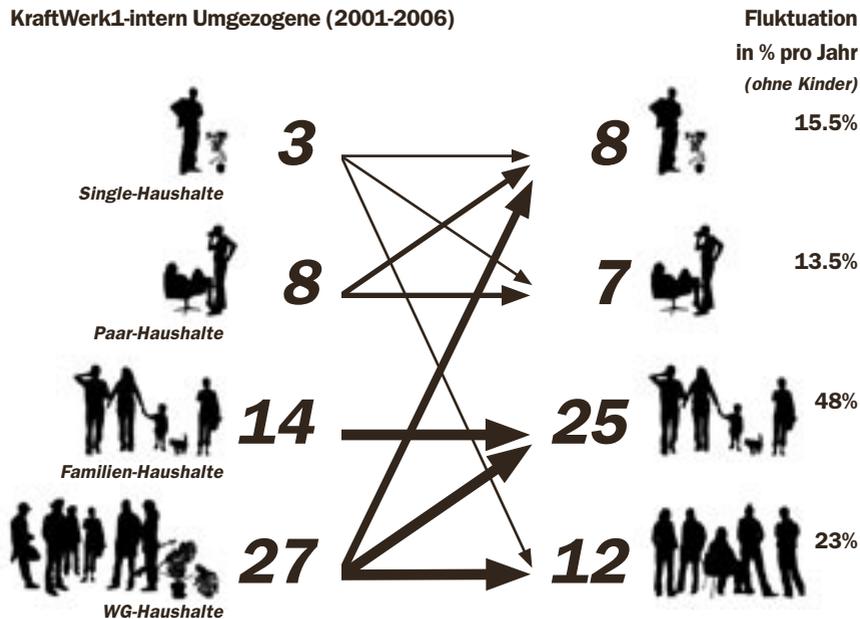
**Was heisst Engagement?** In der Charta werden der KraftWerk1-Spirit und der Anspruch auf Solidarität im Alltag gross geschrieben. Wie kann das Engagement der BewohnerInnen durch die Genossenschaft unterstützt werden? Was ist in KraftWerk1 unter Engagement zu verstehen? Diese Fragen haben den Vorstand und die Geschäftsleitung an der Sommerretraite beschäftigt. Zu berücksichtigen ist auch, dass wir dieses Kriterium bei der Neuvermietung stark gewichten, denn wir erwarten von NeuzuzügerInnen, dass sie sich nach Kräften engagieren werden. Engagement fusst auf dem solidarischen Zusammenleben der BewohnerInnen und ihrer gegenseitigen Nachbarschaftshilfe. Es umfasst die Mitbestimmung in und die Beteiligung an genossenschaftlichen Aktivitäten, Beratungen und Entscheidungen. Im weiteren Sinn gehören gewiss auch das Quartierengagement oder die Freiwilligenarbeit für andere Ziele der KraftWerk1-Charta dazu. All dies kann durch eine sorgfältige Einführung von NeuzuzügerInnen, eine offene Informationspolitik sowie durch die Unterstützung der Aktivitäten in der BewohnerInnen-Organisation sowie den übrigen Strukturen der Genossenschaft gefördert werden.



**Hort** Der Hort, der vom städtischen Schuldepartement geführt wurde und bei uns eingemietet war, ist im Sommer 2006 in den Pavillion der Schule am Wasser umgezogen. Der Raum wird von der Schule seither für Werken und Handarbeiten genutzt. Das Ressort und die Geschäftsleitung haben mit der Schulbehörde über die längerfristige Nutzung der Schulräume in KraftWerk1 gesprochen. Der Kindergarten wird in KraftWerk1 bleiben. Er zählt heute – wie der ehemalige Hort – eher wenige Kinder. Das Angebot wird aber mit dem Wachstum unseres Quartiers und mit dem Heranwachsen unserer KraftWerk1-Kinder stetig Zuwachs erhalten.

**Soziale Durchmischung** Sie hat sich im Vergleich zum Siedlungsbezug 2001 nur geringfügig geändert. Wie die Grafik zeigt, gibt es viele interne Wechsel, vor allem in den Grosshaushalten und in Familien. Viele Änderungswünsche können demnach innerhalb unserer Siedlung erfüllt werden. Das trifft natürlich nicht für alle zu. Fast 120 Personen sind in den letzten fünf Jahren aus KraftWerk1 weggezogen. Die Gründe dafür sind unterschiedlich, wie uns die Zweitevaluation durch das ETH Wohnforum gezeigt hat. Sie reichen vom Wunsch nach einer anderen Wohnung über Änderungen in der Beziehung bis zum

#### KraftWerk1-intern Umgezogene (2001-2006)



Zum Vergleich: Ende 2005 lebten 256 Erwachsene in unserer Siedlung, 19 in Single-, 24 in Paar-, 135 in Familien- und 78 in WG-Haushalten (vgl. unsere ausführliche Statistik im Jahresbericht 2005, S. 23)

Bedürfnis nach mehr Grünraum. Die jährliche Fluktuationsrate liegt mit durchschnittlich 10 Prozent relativ hoch, am höchsten ist sie aus leicht verständlichen Gründen bei den WGs, nämlich rund 25 Prozent pro Jahr.

## Ressort KraftWerk2

Claudia Thiesen

Auch 2006 war Rita Guggenheim-Läubli im Ressort KraftWerk2 tätig und kümmerte sich hauptsächlich um den partizipativen Prozess.

«**KraftWerk1 will KraftWerk2**» Unter diesem Titel haben wir eine Broschüre veröffentlicht und damit die Immobilien- und Fachwelt, aber auch die einschlägigen städtischen Stellen auf die Eckdaten unseres Projekts aufmerksam gemacht. Ein Pflichtenheft für die Arealsuche wurde in Kraft gesetzt und das entsprechende Mandat an Andreas Hofer vergeben. Im Berichtsjahr wurden verschiedene Areale eruiert und auf ihre Eignung hin geprüft. Dabei wurden sowohl Gebiete in unmittelbarer Nachbarschaft von KraftWerk1 – Hardturm-, Coop-Areal, Kulturpark Pfingstweidstrasse, Escher Wyss-Platz und Toni-Gebäude – als auch solche an den Aussengrenzen Zürich-Nords ins Auge gefasst. Leider zeigt sich der städtische Immobilienmarkt zur Zeit in ungünstiger Verfassung. Den sehr vielen und potenten Investoren steht ein ausserordentlich knappes und folglich horrend teures Angebot gegenüber. Wir haben uns daher auf städtische Areale konzentriert, die zum Verkauf stehen, zum Teil aber auch im Baurecht abgegeben werden.

**Hunziker-Areal im Leutschenbachquartier** Die Stadt Zürich hat im Herbst dieses Areal in Zürich-Nord zum Verkauf ausgeschrieben. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich, SVW Zürich, hat sich mit Unterstützung von KraftWerk1 und fünf weiteren Wohngenossenschaften darum beworben. Hier könnten etwa 330 Wohnungen gebaut werden.

**Kalkbreite-Areal im Kreis 4** Ende Jahr schrieb die Stadt Zürich dieses rund 6'700 Quadratmeter grosse Dreieck zwischen Seebahngraben, Badener- und Kalkbreitestrasse im Baurecht aus. Die Stadt sucht hier auf Anstoss des Gemeinderates explizit gemeinnützige Wohnbauträger. Eine intensive Phase der Beratung mit dem Verein Kalkbreite sowie mit den Genossenschaften Karthago und Dreieck hat stattgefunden. Noch vor Weihnachten hat unser Ressort alle Interessierten und GenossenschaftlerInnen zu

einer weiteren Informations- und Diskussionsveranstaltung eingeladen, um über die Bedingungen des Kalkbreite-Areals sowie über dessen Chancen und Risiken für KraftWerk1 zu debattieren. VertreterInnen des Vereins Kalkbreite haben ihre Konzepte vorgestellt. Die Überbauung der von den VBZ weiterhin betriebenen Tramabstellanlage liegt mit etwa 55 Wohnungen an der unteren Grenze für KraftWerk2. Ausserdem gibt die Stadt einen einigermaßen hohen Gewerbeanteil von 40 Prozent vor. Die innerstädtische Lage bietet jedoch einen grossen Anreiz, auf dieser Brache einen hohen Grad an Urbanität zu erzielen. Erste Studien haben gezeigt, dass trotz der hohen Belastung durch den Umgebungsverkehr auf Schiene und Strasse ein spannendes Projekt möglich wäre. In KraftWerk1 sind Interesse und Ideen durchaus vorhanden. Im Falle einer Zusage durch die Stadt wird der partizipative Prozess aufgegleist und die Form der Zusammenarbeit mit dem Verein Kalkbreite wird definiert. KraftWerk1 hat sich jedenfalls Ende 2006 um die Übernahme des Areals im Baurecht beworben, mit der Absicht, dort eine zukunftsweisende Siedlung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erstellen.

---

## Ressort Kommunikation

**Sebastian Hefti**

Im Berichtsjahr 2006 beanspruchte die vielfältige KraftWerk1-Kommunikation mehr Arbeitsstunden als die anderen Ressorts im Vorstand. Vermehrt konnten jedoch neue Projekte im Auftrag vergeben werden, so dass unter anderem auch daraus eine deutliche Verringerung der Zeitintensität erreicht wurde. Zu den üblichen Tätigkeiten gehören die laufende redaktionelle Tätigkeit, die verschiedenen Versammlungsleitungen sowie die Herstellung des Jahresberichts und der vier GenossenschaftlerInnenbriefe. Das Ressort befasste sich des weiteren schwergewichtig mit folgenden Geschäften:

- Auftragserteilung und -begleitung für den neuen Faltprospekt zur Präsentation von KraftWerk1 für NeuzuzügerInnen
- Betreuung und Ausbau der Website [www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)
- Begleitung des Einspracheverfahrens gegen den Um- und Ausbau der Pfingstweidstrasse zur Nationalstrasse sowie gegen die Linienführung des geplanten Trams für Zürich West
- Berichterstattung und Pressebeobachtung bei der andauernden rechtlichen Auseinandersetzung um das geplante Hardturm-Stadion

---

## Ressort Finanzen

**Martin Geillinger**

Neben den Alltagsgeschäften Budgetierung, Liquiditätsplanung, Controlling und Neufinanzierung von auslaufenden Hypotheken hat sich das neue Vorstandsmitglied intensiv ins Ressort eingearbeitet.

**Verzinsung des Anteilkapitals** Einen Schwerpunkt bildete die Frage, ob das Anteilkapital der GenossenschaftlerInnen weiterhin verzinst werden soll oder nicht. Da der Verzicht auf die Verzinsung die Kosten merklich gesenkt hätte, hat der Vorstand im Rahmen der Statutenrevision den Antrag lanciert, künftig darauf zu verzichten. Im GenossenschaftlerInnenbrief und an einer Informationsveranstaltung legte der Vorstand die Situation dar. An dieser Veranstaltung sowie im Rahmen der ausserordentlichen Generalversammlung vom 18. November wurden Für und Wider engagiert diskutiert. Schliesslich haben die GenossenschaftlerInnen dann aber entschieden, dass die Genossenschaftsanteile weiterhin verzinst werden soll.

**Ausblick** Wir rechnen weiterhin mit leicht steigenden Kosten für Unterhalt und Kapitalverzinsung. Die Hypothekarzinsen scheinen zurzeit recht stabil, Veränderungen sind aber eher mit steigender Tendenz zu erwarten. Nach dem genannten Entscheid der Generalversammlung wird der Vorstand weiterhin so budgetieren bzw. die Mietzinsen berechnen, dass das Anteilkapital verzinst werden kann. Bereits das Budget 2006 zeigte deutlich, dass eine Erhöhung der Mieten unumgänglich würde. Inzwischen wurde die Mietzinserhöhung um 4 Prozent per 1. Mai 2007 angekündigt.

**Gewinnverwendung** Der Vorstand beantragt der Generalversammlung das Genossenschaftskapital wie bisher, nämlich zu 1 Prozent unter dem Richtsatz der variablen ZKB-Ersthypothek, zu verzinsen. Damit wird dem klaren Verzinsungsentscheid der ausserordentlichen Generalversammlung Rechnung getragen. Die Abschreibung der Liegenschaften kann somit zwar das angestrebte Ziel von 1 Prozent des Buchwertes nicht vollständig erreichen. Mit 0.7 Prozent kommt KraftWerk1 diesem Ziel 2006 doch recht nahe.

# Jahresrechnung 2006

## Bilanz – Aktiven

	31.12.2006	Vorjahr
	CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>141'557.88</b>	<b>471'654.93</b>
<b>Festgeldanlagen</b>	<b>9'400'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Forderungen</b>		
Mieter-Debitoren	16'660.69	23'368.25
Diverse Forderungen	14'301.55	10'210.08
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	103'670.01	97'841.50
	<b>134'632.25</b>	<b>131'419.83</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>98'445.90</b>	<b>89'229.50</b>
	<b>9'774'636.03</b>	<b>692'304.26</b>

## 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
<b>Total Anlagekosten (inkl. Land)</b>	<b>45'017'987.90</b>	<b>45'017'987.90</b>
./. Amortisationsfonds	-2'294'000.00	-1'991'000.00
	<b>42'723'987.90</b>	<b>43'026'987.90</b>

<b>Büromobiliar, EDV, Einrichtungen</b>	<b>84'876.25</b>	<b>73'056.95</b>
---	------------------	------------------

### Finanzanlagen

Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgen.	251'000.00	218'000.00
Darlehen	45'531.10	57'809.10
Beteiligungen	6'000.00	1'000.00
	<b>302'531.10</b>	<b>276'809.10</b>
	<b>43'111'395.25</b>	<b>43'376'853.95</b>

<b>Total Aktiven</b>	<b>52'886'031.28</b>	<b>44'069'158.21</b>
----------------------	----------------------	----------------------



### Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

Im November 2006 haben wir eine langfristige, sehr **günstige Anleihe** von CHF 9'000'000.- bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, EGW, aufgenommen. Damit wurde ein Ersatz für die im Februar 2007 auslaufende Eurotrend-Hypothek gefunden. Dieses Geld wurde für diesen Zeitraum als Festgeld angelegt, was das Umlaufvermögen um CHF 9'000'000.- erhöht hat. Für den Vorjahresvergleich relevant wäre ein Umlaufvermögen von CHF 774'636.-, was vergleichbar mit dem Vorjahreswert ist. Wir steuern die Liquidität so, dass wir den finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen können und dass die Zinsbelastung möglichst gering ausfällt. **Die flüssigen Mittel** ohne Festgelder haben wir daher mit der ausserordentlichen Amortisation einer Hypothek reduziert.

## Bilanz – Passiven

	31.12.2006	Vorjahr
	CHF	CHF
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Kreditoren</b>	<b>63'935.50</b>	<b>38'128.05</b>
<b>Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten</b>	<b>134'533.95</b>	<b>134'108.05</b>
<b>Vorauszahlungen Mieten</b>	<b>71'481.45</b>	<b>118'272.80</b>
<b>Depositenkasse</b>	<b>2'200'609.26</b>	<b>1'872'576.36</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Darlehen	1'950'000.00	2'050'000.00
Hypotheken	42'074'500.00	34'080'500.00
	<b>44'024'500.00</b>	<b>36'130'500.00</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>82'868.55</b>	<b>60'587.55</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>1'259'000.00</b>	<b>944'000.00</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>277'793.05</b>	<b>240'116.45</b>
	48'114'721.76	39'538'289.26
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>4'631'953.99</b>	<b>4'391'221.30</b>
<b>Gesetzliche Reserven</b>	<b>28'618.80</b>	<b>23'485.00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Vortrag per 01.01.	13'581.25	13'486.07
Jahresgewinn	97'155.48	102'676.58
	<b>110'736.73</b>	<b>116'162.65</b>
	<b>4'771'309.52</b>	<b>4'530'868.95</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>52'886'031.28</b>	<b>44'069'158.21</b>

30



31

### Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

Die Einlagen in die **Depositenkasse** haben sich um rund CHF 300'000.– erhöht. Das **Anteilkapital** ist gegenüber dem Vorjahr höher, da die Ausstände per Ende Jahr nicht mehr so hoch waren wie im Vorjahr. Neben den ordentlichen Rückzahlungen der **Hypotheken** konnten CHF 600'000.– ausserordentlich amortisiert werden.

Das **Fremdkapital** war über den Jahreswechsel wegen der in den Bemerkungen zu den Aktiven erwähnten EGW-Anleihe kurzfristig höher. Das mit dem Vorjahr vergleichbare Fremdkapital betrug CHF 39'114'721.– .

## Erfolgsrechnung

	2006	Vorjahr
	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Mietzinseinnahmen	2'286'312.45	2'287'629.00
Diverse Erträge	50'441.95	105'885.45
ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	87.06	84.44
Finanzertrag	17'444.12	7'401.51
	<b>2'354'285.58</b>	<b>2'401'000.40</b>

### Finanzaufwand

Hypothekarzinsen	987'265.95	967'811.10
Darlehenszinsen	58'941.20	70'899.50
Verzinsung Depositenkasse	40'393.10	38'465.25
Bankzinsen / -spesen	4'313.86	2'090.57
	<b>1'090'914.11</b>	<b>1'079'266.42</b>

### Unterhalt, Reparaturen und bauliche Veränderungen

	<b>102'685.40</b>	<b>214'203.10</b>
--	-------------------	-------------------

### Verwaltungsaufwand

Personalaufwand	142'385.85	135'953.75
Entschädigung Vorstand & Kommissionen	60'451.20	54'948.00
Sozialversicherungsaufwand	42'458.15	33'779.65
Diverser Aufwand	140'408.54	167'498.35
Ausserordentlicher Aufwand	26'957.60	135.80
	<b>412'661.34</b>	<b>392'315.55</b>

<b>Abschreibungen</b>	<b>5'046.10</b>	<b>6'283.75</b>
-----------------------	-----------------	-----------------

<b>Einlage in Amortisationsfonds</b>	<b>303'000.00</b>	<b>335'000.00</b>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Einlage in Erneuerungsfonds</b>	<b>315'000.00</b>	<b>236'000.00</b>
------------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Steueraufwand</b>	<b>27'823.15</b>	<b>35'255.00</b>
----------------------	------------------	------------------

<b>Jahresergebnis</b>	<b>97'155.48</b>	<b>102'676.58</b>
-----------------------	------------------	-------------------



### Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

**Ertrag** Der Mietzins ertrag war praktisch mit dem Vorjahr identisch, da die Mieten nicht verändert wurden. Die diversen Erträge haben gegenüber dem Vorjahr abgenommen. 2005 waren diese wegen der Entschädigung durch den Totalunternehmer für Baumängel ausserordentlich hoch.

**Aufwand** Der **Kapitalaufwand** hat trotz gestiegener Zinsen der Eurotrend-Hypothek abgenommen, was auf das tiefere Fremdkapital zurückzuführen ist. Der **Unterhaltsaufwand** blieb erfreulicherweise konstant. 2006 wurde weniger in bauliche Veränderungen investiert und es entfiel der Aufwand für die Behebung der Baumängel, sodass sich dieser Posten wieder auf dem Niveau des Jahres 2004 bewegt hat. Der **Aufwand für die Vorstandstätigkeit** lag im Rahmen der zulässigen Vorstandshonorare. Der **Personalaufwand** hat aufgrund der neuen Stelle im technischen Hausdienst leicht zugenommen. Der **ausserordentliche Aufwand** resultiert aus einer Rückstellung für das Überstunden Guthaben des Personals aus den Vorjahren. Die Einlage in den **Erneuerungsfonds** ist wegen der neuen Vorschriften um CHF 79'000.- höher ausgefallen. Das Ziel, 1 Prozent des Buchwertes in den Amortisationsfonds einzulegen, konnte auch 2006 nicht eingehalten werden, wir liegen jedoch mit 0.7 Prozent im vertretbaren Bereich. Die Summe dieser Rücklagen – Einlagen in Erneuerungs- und Amortisationsfonds – konnte immerhin um CHF 51'000.- erhöht werden. KraftWerk1 hat also ein besseres Resultat als im Vorjahr erzielt.

## Anhang

	31.12.2006	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	42'723'988	43'026'988
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschafts-genossenschaft	251'000	218'000
<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:

	2006	Vorjahr
	CHF	CHF
<b>Vortrag 01.01.</b>	13'581.25	13'486.07
Jahresgewinn	97'155.48	102'676.58
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>110'736.73</b>	<b>116'162.65</b>
Einlage in die allgemeine Reserve	4'857.77	5'133.80
Verzinsung Anteilkapital	91'424.00	97'447.60
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>14'454.96</b>	<b>13'581.25</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: 044 444 35 55, Fax 044 444 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 2006 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 beurteilen 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, 20. März 2007

BDO Visura

  
Andreas Blattmann  
Leitender Revisor  
dipl. Wirtschaftsprüfer

  
Philipp Egger  
dipl. Wirtschaftsprüfer

### Beilagen

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

Mitglied der  Treuhand-Kammer

# Die Personen in KraftWerk1

## Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Am 31.12.2006 zählte die Wohn- und Baugenossenschaft KraftWerk1 378 Mitglieder (2005: 346).

## 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.

## SoliKomm

**Antonia Kerland**

**Martin Lassner**

**Philip Mani (ab Mai 2006)**

**Thomas Mussmann (bis Mai 2006)**

## Patronatskomitee

**Konrad E. Frei**, Kulturveranstalter

**Dieter Oswald**, Geschäftsleiter RecRec Medien AG

**Peter Schmid**, KDK Treuhand und Präsident der ABZ

**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**, Bau und Unterhalt

**Rosmarie Boschetti**, Stellvertretung

## Vorstand

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

**Martin Geilinger**, Ressort Finanzen (Ingenieur und Geschäftsführer)

**Sebastian Hefti**, Ressort Kommunikation (Publizist und Projektentwickler)

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

**Martin Schmitz**, Ressort Ökologie (Umweltwissenschaftler und Biologe)

**Claudia Thiesen**, Ressort KraftWerk2 (Architektin)

**Rita Zürcher**, Ressort Bau/bis Mai 2007 (Hochbautechnikerin)

## BeisitzerInnen im Vorstand

**Martin Wenger**, Ressort Bau/ab März 2007 (Architekt)

## Impressum

Herausgeber: Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

Konzept und Redaktion: Sebastian Hefti

AutorInnen: Mitglieder der Arbeitsgruppen der BewohnerInnen, der SoliKomm sowie aus Vorstand und Geschäftsleitung; Carolin Dauner, ECAP («Leben in KraftWerk1»)

Korrektorat: Bü Büsser

Fotografien: Carmen Berchtold S. 2/39, Marc Droz S.3/38, Beteiligte des Deutschkurses: Arifa Mahmood, Arta Nuhiji und Kirteeka Balachandran S. 7/9, André Derron S.13, Katrin Simonet S. 17/29/31, Andreas Hofer S. 23, Claudia Thiesen S. 33, Simcha Ahlaad Piwnik S. 37

Gestaltung: Marc Droz

Druck: Ropress Zürich

Papier: Umschlag, RePrint FSC 200 gm<sup>2</sup>, Inhalt, Normaset Puro FSC 90 gm<sup>2</sup>



Zürich, Mai 2007





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

**Öffnungszeiten der Geschäftsstelle**

Dienstag 9 bis 13 Uhr  
und Freitag 14.30 bis 18 Uhr