

**Jahresbericht
Jahresrechnung
2007**

Erwerbstätige in KraftWerk1



Sabina Altermatt	Schriftstellerin	www.sabina-altermatt.ch	briefe@sabina-altermatt.ch
	Planung und Innovation GmbH	www.archipel.ch	info@archipel.ch
Brasserie Bernoulli	Essen und Trinken	www.brasseriebernoulli.ch	info@brasseriebernoulli.ch
	Marketing und Werbung	www.buchhaus.ch	w.horn@buchhaus.ch
Buchhaus Lüthy Balmer Stocker	Liegenschaftsverwaltung, Buchhaltungen, Kongressorganisation		ruthbuchholz@bluewin.ch
Büro B			
Büro für Sozialforschung	Soziologie		kurt.wyss@pingnet.ch
	coiffeur-salon 5	www.coiffeur-salon5.ch	info@coiffeur-salon5.ch
Corris AG	Foundraising für Nonprofitorganisationen	www.corris.ch	ch.info@corris.com
	Blumen & Früchte	www.deuxluxewest.ch	info@deuxluxewest.ch
Deux Luxe West			
Christoph Däster	Grafiker		
		www.zord.ch	droz@zord.ch
Marc Droz	Grafiker		
		www.michael-emmenegger.ch	kontakt@michael-emmenegger.ch
Michael Emmenegger	Analyse und Management von sozialen Prozessen		
Mario Florin	Texter / Layouter		mario.florin@bluewin.ch
	Architektur	www.sebastiangeiger.ch	sg@sebastiangeiger.ch
Sebastian Geiger			
		www.kraftwerk1.ch	info@kraftwerk1.ch
Genossenschaft KraftWerk1	Geschäftsstelle		
Uz Hochstrasser	Visuelle Gestaltung		uzhochstrasser@bluewin.ch



Inhalt

KraftWerk1 kann mehr	4
Leben in KraftWerk1	6
<i>Moose bestimmen</i>	<i>6</i>
Arbeitsgruppen der BewohnerInnen: Berichte	13
Bericht SoliKomm	16
Berichte der Geschäftsleitung und des Vorstandes	18
<i>Einleitung</i>	<i>18</i>
<i>Geschäftsleitung</i>	<i>20</i>
<i>Ressorts</i>	<i>20</i>
<i>Jahresrechnung 2007</i>	<i>28</i>
Bericht der Kontrollstelle	35
Die Personen in KraftWerk1	36
Impressum	38

KraftWerk1 kann mehr

Wir sind ein Teil der 100'000 BewohnerInnen unserer Stadt, die in einer gemeinnützig bewirtschafteten Wohnung wohnen. Eine kleine Stadt in der Stadt. Vor hundert Jahren hat sie ihren baulichen Anfang genommen.

Mehr als Wohnen Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen, SVW, unser Dachverband aller Wohnbaugenossenschaften, hat im Jahr 2007 zusammen mit der Stadt den gesellschaftlichen Nutzen des gemeinnützigen Wohnbaus, seine Erneuerungskraft und Dynamik präsentiert. KraftWerk1 hat nicht nur darüber berichtet, sondern auch vielstimmig mitgemacht. Als Jubiläumssouvertüre gab es die bunte und üppig bebilderte Programmzeitschrift, die in alle städtischen Haushalte verteilt wurde. Es folgte das vom Migros-Partyservice kulinarisch mehr als reichlich versorgte Eröffnungsfest in der Gründersiedlung Limmat 1, mit der die städtische Wohnbauförderung 1907 begann. Rundgänge und Besichtigungen von Neubauprojekten sowie Vorlesungen an der Volkshochschule fanden das ganze Jahr durch statt, es hingen Plakate in Trams, und ein grosser Publikumswettbewerb lief. Der Höhepunkt war der Genossenschaftstag vom 16. Juni mit Festivitäten in allen zwölf Stadtkreisen. Die Genossenschaftsvorstände fieberten dem 31. August im Kongresshaus entgegen, wohin die Stadt sie zur Jubiläumsfeier einlud. Den intellektuellen Abschluss bildete im November ein Wohnbaukongress. Jetzt, da alles vorbei ist, wird nicht nur das Jubiläumsbuch, sondern vor allem die gemeinsame Jubiläumsgenossenschaft «Mehr als Wohnen» im Leutschenbach-Quartier in Zürich Nord – auch sie mit unserer Beteiligung – dafür sorgen, dass die Hundertjahrfeier dereinst in nachhaltigen Siedlungsbau «gegossen» und auf diese Art unvergesslich bleibt.

4

Der Vorstand dankt allen GenossenschafterInnen, die das Jubiläumsjahr mit ihrem besonderen «KraftWerk1atz» und das Genossenschaftsfest mit einem Auswärtsgastspiel unseres inzwischen legendären Kasperlitheaters bereichert haben. Unser Dank richtet sich auch an die Verantwortlichen vom SVW Zürich und von den zuständigen Stellen der Stadt. Sie haben unserem genossenschaftlichen Netzwerk im Verlauf der Jubiläumskampagne nachhaltige Impulse verliehen.



KraftWerk2 im Höngger Heizenholz Auch im Berichtsjahr 2007 haben wir unsere Fühler nach einem neuen Grundstück ausgestreckt. Doch die Situation auf dem städtischen Immobilienmarkt erwies sich nach wie vor als ernüchternd. Daher hat der Vorstand das Suchspektrum auch in Richtung kleinerer Objekte erweitert, um das Raumangebot von KraftWerk1 auf interessante Weise ergänzen zu können (siehe S. 24). Ende 2007 kam definitiv Land in Sicht, als sich KraftWerk1 bei der gemeinnützigen Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime, ZKJ, um die Übernahme von zwei Gebäuden im Höngger Heizenholz bewarb – und Erfolg hatte. Seit Anfang 2008 laufen nun die Verhandlungen. Der erste Meilenstein liegt in Form einer Absichtserklärung vor, in der die Eckwerte für den angestrebten Baurechtsvertrag festgehalten sind. An den Informationsveranstaltungen haben sich bereits Interessierte für das Heizenholzprojekt versammelt, und erste Nutzungsideen wie «Mehr-Generationen-Wohnen» und «Wohngemeinschafts-Cluster» wurden diskutiert. An unserer ausserordentlichen Generalversammlung vom 10. April 2008 wurde der Projektantrag des Vorstandes nahezu einstimmig genehmigt. Für das laufende Jahr heisst es nun, die Segel zu setzen und volle Fahrt voraus in Richtung KraftWerk2 im Heizenholz!

5

Wir freuen uns darauf, zusammen mit den engagierten GenossenschafterInnen und mit allen anderen, die daran mitbauen werden, KraftWerk2 zu realisieren.

Genossenschaftliche herzliche Grüsse
Euer Vorstand

Leben in KraftWerk1

Moose bestimmen

von Andrea Hobi¹

Sie kommen morgens, mittags oder auch später. Sie kommen mit dem Velo, dem Tram, zu Fuss oder im Auto. Die einen haben längere Arbeitswege hinter sich, andere bewegen sich in ihrer Wohnung lediglich vom Ess- zum Arbeitstisch. In KraftWerk1 wird mehr als gewohnt. Über hundert Personen arbeiten in den Räumen der Genossenschaftssiedlung. Wie sieht der KraftWerk1-Alltag für die Erwerbstätigen aus?

Morgen, Hardturmstrasse 261, Geschäftshaus B1 Bereits um 5.30 Uhr hat die Floristin des Blumengeschäfts Deux Luxe West an der Blumenbörse in der Agglomeration Nachschub für den bevorstehenden Tag eingekauft. Die Blumen werden ab 7.00 Uhr im Geschäft für den Verkauf bereitgestellt. Etwa zur gleichen Zeit öffnet eine Kauffrau die Türe zum Bürotrakt des Hauses. Das Gebäude gleich nebenan, in dem sie



¹ Andrea Hobi wohnt in KraftWerk1.

zuvor tätig war, ist umgebaut worden. Deshalb hat sie sich im neu erstellten Geschäftshaus der Genossenschaft eingemietet. Die gute Lage ist für sie ebenso von Vorteil wie die Tatsache, dass ihre Stammkunden die Adresse schon kannten. Abgesehen vom Lärm des Verkehrs in Richtung Stadt ist es noch relativ ruhig in der Umgebung von KraftWerk1. Das Team der Brasserie Bernoulli rüstet für den Tag. Um 6.45 Uhr wird Kaffee gebraut, vorerst für das Personal. Um halb acht treffen die ersten Gäste ein, meist Anwohner – etwas später dann verschiedene Handwerker. Kurz vor 8.00 Uhr entleeren sich draussen nach und nach die Trams, die zahlreichen Arbeitenden trudeln ein. Der Coiffeursalon 5 öffnet für seine Kunden. Der Tag im Geschäftshaus der Genossenschaft hat begonnen.

Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen und diesbezügliche Synergien zu nutzen, sind Bestandteil der Charta der Genossenschaft KraftWerk1. Das Erfassen der heterogenen Gruppe der über 100 Arbeitenden innerhalb der Genossenschaft ist nicht ganz einfach. Es sind Leute, die KraftWerk1 teils zufällig, teils bewusst als Arbeitsort gewählt haben. Dazu gehören Grafiker, Fotografen, der Moosforscher/Biologe, die Künstler, die Texter, die Architekten, der Übersetzer, der Coiffeursalon 5,

das Team von pro mente sana, der Organisator von sozialen Prozessen, die Floristinnen von Deux Luxe West. Das sind weiter die Kauffrau, das Reinigungspersonal, die Betreuerinnen für Menschen mit Behinderungen, der Soziologe, der Software-Entwickler/Projektleiter, die Corris AG, die Autorin/Kursleiterin, das Team der Brasserie Bernoulli, die Leiterinnen der Geschäftsstelle KraftWerk1, die Landschaftsarchitektin u. a.



Morgen, Hardturmstrasse 269, Haus A Der Übersetzer sitzt schon seit 5.30 Uhr vor dem Computer. Seine Arbeitszeit am Morgen dauert noch bis 9.30 Uhr. Danach ist eine Pause angesagt. Die anderen Arbeitenden der Wohnhäuser gehen allmählich an ihre verschiedenen Arbeiten: Der Angestellte für die Reinigung der Genossenschaft beginnt mit dem Staubsaugen der zahlreichen Gänge. Oder er nimmt sich den Waschsalon mit den acht Waschmaschinen und den sechs Tumblern vor, die allwöchentlich einer gründlichen Reinigung bedürfen. Zwischendurch kommt es immer mal wieder zu einem Spontaneinsatz: Eine defekte Leuchte oder ein blockierter Aufzug wird repariert.

Zurück zum Übersetzer. Er gehört zusammen mit dem Moosforscher und der Autorin zur Gruppe der Arbeitenden mit dem kürzesten Arbeitsweg innerhalb der Genossenschaft. Sie alle nehmen im Verlauf des Morgens in ihren Wohnungen ihre Tätigkeit auf. Und sie alle leben mit den Vor- und Nachteilen, die das Arbeiten in der eigenen Wohnung mit sich bringt. Mit der Freiheit, den Arbeiten-Lebens-Rhythmus selbst zu bestimmen, ebenso wie mit der Gefahr, abgelenkt zu werden oder sich ablenken zu lassen. Ist der fehlende Wechsel vom Wohn- zum Arbeitsort Chance oder Falle?

Die Landschaftsarchitektin und der Software-Entwickler/Projektleiter arbeiten ebenfalls im Wohnhaus A, wohnen jedoch auswärts. Sie treffen mal früher, mal später



in KraftWerk1 ein. Die Landschaftsarchitektin schätzt den Wechsel vom Wohn- zum Arbeitsort. Ihr Büro liegt im Erdgeschoss. Die grossflächigen Verglasungen erlauben den freien Blick auf den Eingangsbereich. Es entstehen dadurch zwar nicht häufigere Kontakte als in einem anderen Büro. Die so genannt kleinen Kontakte – ein kurzes Winken oder ein «Hallo, wie geht es?» – sind für sie jedoch wertvoll.

Mittag, Geschäftshaus B1 Der Arbeitstag nimmt seinen Lauf. Für viele, die von 8.00 bis 12.00 Uhr arbeiten, steht die Mittagspause an. Sie verbringen diese Zeit zu Hause, in der Brasserie Bernoulli oder sie machen an der nahen Limmat Pause. Einige bereiten ihr Mittagessen in der Küche des Geschäftshauses zu. Diese kleine Gemeinschaftsküche wird vor allem mittags rege benutzt. Sie bietet jedoch auch den Arbeitenden mit flexiblen Arbeitszeiten die Möglichkeit, sich, wann immer nötig, zu verpflegen. Zudem ist sie der Ort für einen kurzen Schwatz. Der Austausch findet ansonsten vor allem innerhalb der Bürogemeinschaft und in den Gängen statt. Man hilft sich mit Auskünften, Material oder mit Support. Ergeben sich nebst diesen interdisziplinären Gesprächen bei der Arbeit in KraftWerk1 auch wirkliche Synergien? Ist das einer der Gründe, warum sich jemand in KraftWerk1 einmietet und nicht anderswo?



Mittag – Nachmittag, Haus A Der Tagesablauf der Autorin und Kursleiterin, die in ihrer Wohnung arbeitet, ist klar strukturiert. Nach der ersten Arbeitsphase in der Wohnung und dem Spaziergang mit ihren zwei Hunden macht sie um ca. 12.00 Uhr Mittagspause. Danach folgt, bevor sie um 14.00 Uhr das Büro wieder «öffnet», die Mittagsschlaf-Lesen-Phase. Sie schätzt die Erwerbstätigkeit zu Hause, weil sich durch die Zusammenlegung von Wohnen und Arbeiten jegliche Bücher und Unterlagen am selben Ort befinden. Das ermöglicht ihr, jederzeit auf ihre Arbeitsgrundlagen zurückzugreifen – sogar nachts.

Auch für den Moosforscher und Biologen ist es nebst der flexiblen Einteilung der Arbeitszeiten von Vorteil, jegliche Arbeitsunterlagen an einem Ort vorzufinden. Er hat seinen Vormittag in der Regel mit dem Bestimmen von Moosen oder dem Auswerten der Datenbank verbracht. Um 12.00 Uhr gibt es eine Arbeitspause. Keine wirkliche Pause, denn er widmet sich von nun an seiner Tochter und erledigt den Haushalt. In der Nacht wird er seine Forschungsarbeit wieder aufnehmen.

Der Software-Entwickler und Projektleiter im Erdgeschoss hat sich im Jahr 2007 entschieden, seinen Arbeitsplatz von zu Hause in das Büro in KraftWerk1 zu verlegen. Die örtliche Verknüpfung von Arbeit und Haushalt war einer der ausschlaggebenden Gründe für diesen Wechsel. Zudem bietet ihm das Büro im Erdgeschoss die Möglichkeit, Kunden zu empfangen.



Arbeiten innerhalb der eigenen vier Wände – bedeutet das trotz aller Vorteile weniger Sozialkontakte? Wird es notwendig, diese gezielter zu suchen? Vielleicht mit einem Mittagessen ausserhalb der Genossenschaftssiedlung?

Nachmittag, Geschäftshaus B1 In der Brasserie Bernoulli lichtet sich die Gästeschar. Nach der gut besuchten Mittagszeit kehrt Ruhe ein. Tische werden abgeräumt. Das gesamte Team setzt sich zum gemeinsamen Mittagessen. Die Arbeitenden im Geschäftshaus starten in die zweite Tageshälfte. Andere treffen jetzt erst an der Hardturmstrasse 261 ein. Sie haben ihre Arbeitszeiten bewusst so gewählt oder sie haben extern Aufträge präsentiert und kehren nun an ihren Arbeitsort zurück. Noch bis 18.30 Uhr werden im Coiffeursalon 5 im Erdgeschoss Haare geschnitten, gefärbt, geföhnt. Eine Mitarbeiterin nimmt die gebrauchten Handtücher mit ins Wohnhaus A und begibt sich in den Waschsalon. «Arbeitende aus verschiedenen Branchen sollen die gemeinsame Infrastruktur nutzen können» – so ist es in der Charta festgehalten.

Abend – Nacht, Geschäftshaus B1 In der Brasserie treffen die Abendgäste ein. Nebenan bei Deux Luxe West bereiten die Floristinnen Bestellungen, Sträusse und Fruchtkörbe für den nächsten Tag vor. Während der Blumenzeit wird durchaus einmal



bis 23.00 Uhr gearbeitet, die Reinigung des Geschäfts folglich auf später verschoben. Noch später wird es im Bernoulli. Wenn die letzten Gäste um 24.00 Uhr heimkehren, räumt das Abendteam auf. Die Küche, sämtliche Tische und der Tresen werden geputzt. Vielleicht sieht zu dieser Zeit eine Bewohnerin des Hauses A im Bürotrakt von B1 Licht. Ein Grafiker brütet bis spät in die Nacht hinein über seinem Projekt.

Abend – Nacht, Haus A, Haus B3 Die Landschaftsarchitektin, der Moosforscher, der Übersetzer, die Autorin: Sie alle arbeiten abends mal mehr, mal weniger. Der Angestellte für die Reinigung der Genossenschaft hat seine Arbeit beendet. Ausser ein Einsatz nach seiner regulären Arbeitszeit steht an. Von Vorteil ist es, dass er nebst einem hohen Mass an Sozialkompetenz auch die nötige Flexibilität mitbringt. Dies ist bei ihm im Konzept «Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort» ebenso gefragt wie bei den beiden Leiterinnen der Geschäftsstelle von KraftWerk1.

Im Wohnhaus B3 leben acht Menschen mit Behinderungen in zwei Aussenwohngruppen. Die Betreuerinnen der Stiftung Altried – auch sie sind Arbeitende in KraftWerk1 – haben ihre Tätigkeit um 16.00 Uhr aufgenommen. Ihre Arbeitszeit in den Wohnungen dauert bis 22.00 Uhr. Während dieser Zeit begleiten sie die Menschen mit Behinde-



rungen durch den Abend. Die Betreuerinnen unterstützen sie bei der Organisation der Hausarbeiten und bei der sinnvollen Gestaltung des Abends.

Gegen Morgen um 4 oder 5 Uhr, wenn in der Brasserie nebenan das Reinigungspersonal bereits die Arbeit aufnimmt, bestimmt der Moosforscher in seiner Wohnung weitere Moose. Draussen fahren die ersten Lieferwagen stadtein- und auswärts. Und höchstwahrscheinlich macht sich irgendwo in einer der Wohnungen in KraftWerk1 eine übermüdete Mutter oder ein schlaftrunkener Vater auf den Weg zum Zimmer des weinenden Kindes. Gehören auch sie zu den Arbeitenden?

Arbeitsgruppen der BewohnerInnenorganisation: Berichte von BewohnerInnen

AG Info Die AGInfo hat:

- Präsenz beim SVW-Fest in der Bäckeranlage organisiert
- Diverse Sitzungen mit VertreterInnen des Vorstandes überlebt,
- Arbeitsgruppe für die Ausarbeitung der Öko-Leitlinien auf die Beine gestellt
- Herbststrat durchgeführt
- Barneu für KW1-Neulinge organisiert und moderiert
- Lärmpalaver mit externer Moderation organisiert
- Die bisherigen AGInfo-Mitglieder sind per BV 08 geschlossen zurückgetreten

Filmclub Im vergangenen Jahr fristete der Filmclub ein bescheidenes Dasein. Nur ein paar Filme wurden im Dachraum spontan gezeigt. Wer gerne einmal einen Film zeigen möchte, ist herzlich dazu eingeladen. Wir tätigten 2007 keinerlei Ausgaben, die Filme, die gezeigt wurden, entstammten ausschliesslich privaten Sammlungen. Der Filmclub erwirtschaftete nur wenige Franken aus Getränkeverkäufen. Dieses Geld bleibt als Stock in der Filmclubkasse.

Circolo Der erste Circolo begann am 3. Oktober 2001 und umfasste 10 Kochteams mit je 4 Mitgliedern. Von diesen ursprünglichen 40 Mitgliedern sind heute noch 25 dabei. Insgesamt haben schon 80 Erwachsene und unzählige Kinder an Circolos teilgenommen, nämlich: Ruth Buchholz, Ruth Dinner, Bü Büsser, Elisabeth Rosenmund, Hedi Merki, Susan Hengartner, Barbara Hahn, Fatima Meili Martins, Martin Meili, Dago Bisig, Markus K. Meier, Anita Pednekar, Rita Zürcher, Reini Elsener, Mario Florin, Thomas Sonderegger, Matthias Hofer, Peter Nobs, Ruedi Müller, Regula Weiss, Thomas Weiss, Tomi Geiger, Silvia Biedermann, Stefan Minder, Susanna Hermann, Bernard Aebischer, Gertrud Ott, Ursula Baur, Pascale Mantovani, Monika Tuor, Carmen Berchtold, Daniela Heinz, Fernanda

Pedrina, Hans Widmer, Tania Schellenberg, Sabine Ott, Judith Seelaus, Knut Wegmüller, Albert Jörimann, Brigitte Renz, Lie Sonko, Martin Stucki, Ina Müller, Fiora Pedrina, Susan Gruber, Heri Bender, Lahcen Asfour, Peter Bolzli, Erika Haltiner, Peter Renz, Markus Sorg, Dorothee Kirschner, Lisa Suter, Doris Reuter, Christoph Suter, Andreas Wirz, Walter Hahn, Dominik Balmer, Jürg Peter Hunziker, Olivia Wais, Franziska Bischofberger, Graciene Paiva, Isabella Chukeir, Mustafa Agrut, Khalil Rehman, Danielle Schefer, Andreas Rudin, Dominique Marchand, Verena Schaub, Adrian Hofacker, Claudia Geiss, Kathrin Lüssi, Susanne Taaks, Patricia Llamas, Lukas Meyer, Andreas Wirz, Jeffrey Odigie, Christina Hartmann, Simcha Piwnik, Andreas Kappi, Christine Gujer, Aysel Duman, Walter Aeschmann, Sabina Altermatt, Monika Spring (die Reihenfolge ist völlig zufällig). Einige nahmen oder nehmen teil, obwohl sie nicht mehr in Kraftwerk1 wohnen. Zahlreiche interne und externe Gäste haben schon mitgegessen.

348 Abendessen (meist mit Salat/Suppe, Hauptgang und Dessert) wurden gekocht. Keines fiel je aus. Die Menupalette war sehr breit: Äplermakronen, Omelettes, Penne all'arrabbiata, diverse Linsensuppen, diverse Currys und Masalas, Wähen, Metzgete, Forellen, Luganighe, Tagine, Kuskus, Rindsbraten mit Kartoffelstock, Lachsnudeln, Hirschragoût, Asifa-Salat, Fondue, Sauerkraut mit Speck, Würste vom Grill mit Salaten, Orecchiette pugliesi, Sauerkrautsuppe, Engadiner Hauswürste mit Pizzokeln, Hörnli mit Ghacktem, Spaghetti alla bolognese, Papet vaudois mit Saucissons, Schokoladekuchen, Kürbissuppe, Pasta e fagioli, Raclettegratin, Käseschnitten, Süssmostcrème, Bärlauchpestospaghetti, Torta di pane, Orangensalat, Plain in pigna, Huhn in Erdnuss-sauce, Nudelaufguss mit Pilzen, Pilav mit Lamm, Feijoad, Minestrone, toskanischer Brotsalat, Cassoulet, Pizza, Busecca, gefüllte Tomaten und Peperoni, Lammvoressen, Kushari, Pasticcio di Sostanza, Spaghetti alla puttanesca, Keftedes, Lasagne, Panna Cotta, Kirschpfannkuchen, Mah-Meh, Gschwellti mit Käse, Pilzrisotto, Erdbeerrisotto, andalusisches Huhn, Mangocrème, Polenta, Rösti mit Spiegelei, libanesisches Nierchen, chinesischer «Hund», Gurkensuppe, Spargeln, Fleischkäse mit Kartoffelsalat, Fruchtspiesschen, Méringues, Gigot, Migros-Budget, Zitronentarte usw.

Der 7. Circolo endete am 27. Februar 2008, der 8. begann am 5. März 2008.

AG Dachgarten Die AG Dachgarten kümmerte sich 2007 um die Pflege der bestehenden Dachbepflanzung. Wir gossen, ersetzten einige Grünlinge, stellten Gewürzpflanzen zur allseitigen Verfügung und versuchten die Käferplage zu limitieren, welche unseren noch jungen Pergolapflanzen an die Substanz ging. Leider mit geringem Erfolg: Dickmaulrüssler taten sich an den Wurzeln gütlich und Junikäfer verkleinerten die Blätter der Kletterpflanzen auf ein kümmerliches Gerüst. Also zurück zum Start ...

AG Kompost Unser Ziel ist eine gute Kompostierung, die nicht stinkt und die es uns erlaubt, das Produkt zum einwandfreien Gebrauch an den Gemüsebetrieb Brüederenhof weiterzugeben. Um dies zu erreichen, wird der Kompost im wöchentlichen Turnus von der AG Kompost gewendet. Anfang Jahr fanden wir Plastiksäcke voll mit Fleisch und gekochten Speisen im Kompost. Wir erarbeiteten ein Merkblatt, das wir von Tür zu Tür mit erklärenden Worten verteilten. Und siehe da: Die Kompostqualität stieg anschliessend erheblich. Das Merkblatt ist zusätzlich in den Sprachen Tamilisch und Urdu (vielen Dank den Teilnehmenden des Deutschkurses für die Übersetzung!) in der Geschäftsstelle oder bei der AG Kompost erhältlich.

Gästezimmer / Dachraum Das beliebte Gästezimmer mit den vier Schlafmöglichkeiten und der Dachraum mit einem Inventar für 60 Personen werden immer wieder gerne von den BewohnerInnen für private Gäste und Anlässe gemietet. Die Koordination und Reservation der beiden Räume wird weiterhin von drei BewohnerInnen souverän gemanagt. Die Reinigung wurde einer Bewohnerin als bezahlte Arbeit übergeben. Die Auslastung des Gästezimmers war im 2007 erfreulicherweise wieder über der 50-Prozent-Grenze, wenn auch nur knapp, mit insgesamt 185 verschlafenen Nächten. Der Dachraum wurde vierundzwanzig Mal an BewohnerInnen für ein privates Fest vermietet.



Ansonsten nutzen ihn verschiedene Gruppen wie der Circolo, die Tai-Chi-Begeisterten oder der Filmclub regelmässig.

KIKO Die diesjährigen Aktivitäten der KIKO beschränkten sich auf die zwei traditionellen Feste im Spätherbst: das Räbeliechtlifest und den Samichlausbesuch. Beide Anlässe gelangen und waren sehr stimmungsvoll.

Bericht SoliKomm

Antonia Kerland, Martin Lassner, Philip Mani

Die SoliKomm hat ein arbeitsreiches Jahr 2007 hinter sich. Wir hatten insgesamt über acht Gesuche um Mietzinsreduktion und sieben Gesuche um Anteilkapitalreduktion zu entscheiden.

Die Gesuche um Anteilkapitalermässigung konnten bis auf eines alle gutgeheissen werden. Im Falle des abgewiesenen Gesuchs war genügend freies Vermögen und Pensionskassenguthaben vorhanden, um für das Anteilkapital aufzukommen.

Ende 2007 war das Anteilkapital von 21 Personen bzw. Wohnungen im Umfang von insgesamt Fr. 469'000.– reduziert. Von den im Kapitalfonds vorhandenen Fr. 650'000.– stehen im Jahr 2008 somit noch Fr. 181'000.– für weitere Reduktionen zur Verfügung.

Gesuche um Mietzinsreduktion haben wir fünf bewilligen können. Davon waren zwei Ermässigungen nur befristet gewährt worden. Ein Verlängerungsgesuch lehnten wir ab. Im anderen Fall läuft die Befristung erst im Jahre 2008 aus. Drei weitere Gesuche mussten wir ablehnen, weil die durchschnittlichen Einkünfte der gesuchsstellenden Personen für eine Mietzinsreduktion zu hoch waren.

Insgesamt wurden im letzten Jahr Mietzinsreduktionen in der Höhe von Fr. 25'662.60 gewährt.

Viel Arbeit bereitete uns zudem die Überprüfung der laufenden Anteilkapital- und Mietzinsermässigungen. Die SoliKomm untersucht jährlich, ob die reglementarischen Voraussetzungen für die Anteilkapital- bzw. Mietzinsreduktion noch vorliegen. In drei Fällen hat die Überprüfung ergeben, dass sich die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Betroffenen so verändert hatten, dass die Leistungen aus dem Solidaritätsfonds eingestellt werden mussten. Da eine Veränderung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse der SoliKomm unverzüglich zu melden ist, kann es bei entsprechender Unterlassung zu einer Rückforderung zu viel ausgerichteter Mietzinsermässigungen kommen. Leider mussten wir in vier Fällen zu viel ausgerichtete Mietzinsreduktionen im Umfang von insgesamt

Fr. 12'394.55 zurückfordern, wobei zwei der Rückforderungen ins Geschäftsjahr 2006 zurückreichten.

Im Mietzinsfonds befinden sich Ende 2007 Fr. 47'894.20, wobei in diesem Betrag die zurückgeforderten Fr. 12'394.55 enthalten sind. Im nächsten Kalenderjahr stehen für Mietzinsreduktionen (ohne weitere Einlagen) somit Fr. 47'894.20 zur Verfügung, deutlich mehr als Ende 2006.

Übersicht Fonds

Mietzinsfonds

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2006	Fr. 39'162.25
Einlage 2007 (finanziert aus Spiritbeiträgen)	Fr. 25'000.–
Entnahmen 2007	Fr. 28'662.60
Rückerstattung Mietzinsreduktionen	Fr. 12'394.55
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2007	Fr. 47'894.20

Genossenschaftsanteilfonds

Maximale Reduktionssumme	Fr. 650'000.–
Bewilligte Reduktionen	Fr. 469'000.–
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2007	Fr. 181'000.–

Ein Teil der Mietzinsreduktionen lief nicht über das ganze Jahr 2007. Effektiv wurden somit im Berichtsjahr die Mieten um Fr. 25'662.60 reduziert. Die SoliKomm erhielt eine Pauschalentschädigung von Fr. 3000.–. So resultiert aus dem Jahr 2007 ein Überschuss von Fr. 8731.95.

Berichte der Geschäftsleitung und des Vorstandes

Einleitung

Der Vorstand und die Geschäftsleitung haben sich 2007 zu insgesamt siebzehn Sitzungen, zu einer eintägigen Retraite im Sommer und zur zweitägigen Retraite im Winter getroffen. Erfreulicherweise sind zum ersten Mal seit einigen Jahren keine Rücktrittswünsche geäussert worden.

Generalversammlung 2007 An der Jahresversammlung der Genossenschaft vom 12. Mai wurde die erfolgreiche Rechnung 2006 genehmigt. Martin Wenger wurde für das Ressort Bau als Nachfolger von Rita Zürcher gewählt. Die GV hat unsere neuen, an die heutigen Organisationsbedürfnisse angepassten Statuten ohne Gegenstimme in Kraft gesetzt. Neben der Statutenrevision gab es zwei wichtige Entscheide für die Arbeit der Solidaritätskommission, nämlich die Verlängerung der möglichen Amtszeit von sechs auf zehn Jahre und die einstweilige Reduktion der Einlage in den Mietzinsfonds auf 25'000 Franken. Erstmals hat der Vorstand den GV-TeilnehmerInnen ein Formular zur Beurteilung der Generalversammlung verteilt. Über ein Drittel hat davon Gebrauch gemacht und dabei die Leistungen des Vorstands und der Geschäftsstelle überwiegend positiv beurteilt.

Vermietungspraxis Bereits anlässlich der Informationsveranstaltung vom 8. März hat der Vorstand über die Vermietungspraxis und über die aktuelle Vermietungsstatistik informiert. Rund dreissig BewohnerInnen haben die Gelegenheit zu einem Meinungsaustausch zu diesem wichtigen Thema wahrgenommen. Einige BewohnerInnen regten an, die BewohnerInnen sollten mitbestimmen können, wer den Zuschlag bekommen soll und wer nicht. An der Generalversammlung hat der Vorstand schliesslich den Auftrag erhalten, den möglichen Einbezug der BewohnerInnenorganisation bei der Vermietung von Wohnraum zu prüfen.

Ausserordentliche Generalversammlung vom 28. August 2007

Am 13. Juli hat uns das Zürcher Verwaltungsgericht seinen Entscheid über die im September 2006 unter anderem von KraftWerk1 erhobenen Beschwerden gegen die Baubewilligung für das Stadion Zürich mitgeteilt. Es wies sie zwar mehrheitlich ab, korrigierte aber den Entscheid des Regierungsrats vom 27. Juni 2006 in zwei wesentlichen Punkten sowie bei der Kostenregelung. Für die Mehrbeschattung des Grundstücks, auf

dem das provisorische Schulhaus an der Hardturmstrasse steht, fehle die Zustimmung der zuständigen städtischen Behörde, und zudem sei für den Einbau der Gebäudesohle unter dem mittleren Grundwasserspiegel eine Ausnahmegewilligung der kantonalen Baudirektion einzuholen. Schliesslich sei die vom Regierungsrat verlangte Entschädigung durch uns RekurrentInnen an die Bauherrschaft nicht gerechtfertigt. Lediglich einen Zehntel der bisherigen Verfahrenskosten müssten die RekurrentInnen gemeinsam bezahlen. Die ausserordentliche Generalversammlung folgte dem Antrag des Vorstandes und verzichtete auf den Gang vor das Bundesgericht. Die Generalversammlung hiess schliesslich auch die vom Vorstand vorgelegten Anpassungen im «Reglement des Solidaritätsfonds» gut.

Tram Zürich-West und Nationalstrasse SN 1.4.1 Nach unserer Pro- und Kontra-Veranstaltung vom 27. Februar hat der Vorstand die am 17. Juni zur städtischen Abstimmung gelangende Vorlage zur Ablehnung empfohlen. Er hält die Risiken aus dem Um- und Ausbau der Pfingstweidstrasse für gravierender als die Vorteile des geplanten ÖV-Ausbaus. Nachdem die StimmbürgerInnen die Vorlage angenommen hatten, reichte KraftWerk1 Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht ein. In dieser noch hängigen Beschwerde verlangen wir während und nach der Bauzeit eine Reihe von entlastenden Massnahmen für die Verkehrsführung zum Schutz der KraftWerk1-BewohnerInnen und -Gewerbetreibenden.

Mietzinserhöhungen Leider musste KraftWerk1 die Mieten 2007 zweimal an die Kostenentwicklung anpassen. Im Mai um vier – und im Dezember um weitere sechs Prozent. Unsere Mieten liegen jedoch im Verhältnis zum Bezugstermin immer noch um über sechs Prozent tiefer. Im Juni hat der Vorstand in einer Sonderausgabe des GenossenschaftlerInnenbriefs ausführlich über die Gründe und Hintergründe der notwendigen Mietanpassungen berichtet.

Schwerpunkte für 2008 Der Vorstand hat die Fortführung des KraftWerk2-Prozesses sowie die Verbesserung des KraftWerk1-Aussenraums als Schwerpunkte gewählt.

Geschäftsleitung

Ruth Buchholz und Dominique Marchand

Die Aufgaben auf der Geschäftsstelle waren wie eh und je abwechslungsreich und vielschichtig. Neben den Arbeiten im Mietwesen sowie im Finanz- und Rechnungswesen mussten wir wieder Entscheide für den Unterhalt oder im Hinblick auf bauliche Verbesserungen erarbeiten. Zu den Dienstleistungen zur Unterstützung des Vorstandes gehörten 2007 ganz besonders die umfangreichen Abschlussarbeiten für die Totalrevision der Statuten.

Führungen KraftWerk1 interessiert nach wie vor in der Öffentlichkeit. Wir durften wieder eine grosse Anzahl von Gruppen anlässlich eines Rundgangs durch unsere Siedlung über die Entstehungsgeschichte, die gelebten und nicht verwirklichten Utopien, die ökologische Bauweise, die gemeinschaftlichen Strukturen der BewohnerInnen, die verschiedenen Sozialpläne und die Umsetzung des sogenannten KraftWerk1-«Spirits» informieren. Wir pflegen auch den Austausch mit anderen vergleichbaren Projekten und innovativen Siedlungen.

Fluktuation 2007

- 22 Erwachsene und 9 Kinder sind neu ins KraftWerk1 eingezogen
- 26 Erwachsene und 8 Kinder sind aus dem KraftWerk ausgezogen
- 3 Wohnungen und ein Atelier im Erdgeschoss des Hauses A wurden zur Wiedervermietung ausgeschrieben
- Mehrheitlich finden die Wechsel in unseren Wohngemeinschaften statt

20

Ressort Bau

Martin Wenger

Im Frühling wurde das Ressort Bau von Rita Zürcher an Martin Wenger übergeben. Folgendes ist zu berichten:

Feuchtigkeitsschäden Die Feuchtigkeitsschäden in allen Gebäuden gaben uns während des ganzen Jahres immer wieder zu tun. Sie werden uns auch weiterhin noch beschäftigen. So mussten an der Nordfassade des Hauses B3 der Fassadensockel und auf der Dachterrasse des Bürohauses B1 der Flachdachanschluss an die Fensterrahmen erneuert werden.

Kanalisation In Zusammenarbeit mit dem Ressort Ökologie überprüfte das Ressort Bau das Versickerungssystem und kam zum Schluss, dass die Vorkehrungen für die Regenwasserversickerung richtig ausgeführt worden sind. Im Anschluss daran reinigte eine Spezialfirma verschmutzte und verstopfte Entwässerungsleitungen.

Küchenausgänge B3 Wie im Juni 2007 berichtet wurde, sind auf vielfachen Wunsch hin für die Atelierwohnungen des Hauses B3 Küchenausgänge geplant worden. Die Ausführungsaufträge sind an verschiedene Handwerker vergeben worden.

Wohnungsunterteilung In Zusammenarbeit mit dem Ressort Soziales studierte das Ressort Bau verschiedene Varianten zur Einrichtung von zusätzlichen Kleinwohnungen, Schaltzimmern oder auch Einlegerwohnungen. Wir kamen zum Schluss, dass die bauliche Machbarkeit ohne grossen Aufwand durchaus gegeben wäre. Diese Thematik soll 2008 im Vorstand weiterbearbeitet werden.

Spielplatz Leider weist der Kinderspielplatz einige Sicherheitsmängel auf, welche im Jahr 2008 behoben werden müssen.



Einbau Kaltwasserzähler In Zusammenarbeit mit dem Ressort Ökologie hat das Ressort Bau geprüft, ob Kaltwasserzähler eingebaut werden könnten, um dazu beizutragen, den Wasserverbrauch zu senken. Ein Entscheid steht noch aus.

Velounterstände Es wurden verschiedene Varianten für zusätzliche Veloständer geprüft. Die Realisierung ist für 2008 vorgesehen.

Ressort Kommunikation

Sebastian Hefti

Zu den üblichen Leistungen gehörte es im Berichtsjahr 2007 wieder, wichtige genossenschaftliche Korrespondenz zu redigieren, Texte zu bearbeiten, General- und andere Versammlungen zu leiten, sechs GenossenschafterInnenbriefe und den Jahresbericht zu produzieren sowie die Website laufend zu aktualisieren. Um den GenossenschafterInnen die Bewertung der Vorstandstätigkeit anlässlich der Generalversammlung zu ermöglichen, hat das Ressort Kommunikation einen Fragebogen zur Evaluation erarbeitet und zur letztjährigen Jahresversammlung erstmals vorgelegt. Die weitgehend positive Bewertung hat den Vorstand gefreut und angespornt. Im Weiteren hat sich das Ressort mit den folgenden Aufgaben befasst:

- Begleitung der hängigen Beschwerdeverfahren sowie der Zusammenarbeit mit der Stadt in Sachen Gleisbogen- und Pfingstweidpark
- Berichterstattung und Pressebeobachtung zum Rechtsstreit um das geplante Shopping-Stadion Hardturm
- Koordination von Medienanfragen und Presseinterventionen
- Ausschreibung des Auftrags zur Gestaltung des KraftWerk1-Erscheinungsbildes

22

Zu den Herausforderungen des laufenden Jahres 2008 gehören:

- Unterstützung der KraftWerk2-Kommunikation im Hinblick auf unser Projekt Heizenholz
- Einführung des erneuerten KraftWerk1-Erscheinungsbildes für die vielfältigen Elemente der genossenschaftlichen Kommunikation

Ressort Ökologie

Martin Schmitz

Nachhaltigkeitsberichterstattung Als zentrales Projekt hat das Ressort Ökologie den Prozess der Nachhaltigkeitsberichterstattung initiiert. Wir wollen die Entwicklung der Genossenschaft KraftWerk1 in allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – transparent machen und stärken. In Zukunft soll der Jahresbericht durch einen Nachhaltigkeitsbericht ersetzt oder zumindest ergänzt werden. Damit soll die Zusammenarbeit der Vorstandsressorts und der Geschäftsleitung im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung unserer Genossenschaft gefördert und der Dialog mit unseren sogenannten «Stakeholdern» – den im Umfeld von KraftWerk1 beteiligten oder betroffenen Gruppen – gestärkt werden. Als erste Wohnbaugenossenschaft in der Schweiz wollen wir 2009 einen solchen Bericht veröffentlichen.

KraftWerk1 klimaneutral! Das Projekt wurde mit einer schriftlichen Umfrage unter den BewohnerInnen angefangen, in welcher diese zu ihrer Bereitschaft und zu bestehenden Initiativen zum Klimaschutz befragt wurden. Über 90 Prozent der Befragten sind bereit, den Klimaschutz aktiv zu unterstützen. Mehr als 80 Prozent der TeilnehmerInnen sind bereits aktiv geworden und beziehen Strom aus erneuerbaren Energiequellen. Auch bei der Mobilität denken unsere BewohnerInnen an das Klima und fliegen entweder gar nicht (32 Prozent) oder kompensieren ihren Kohlendioxidausstoss über «myclimate». Darüber hinaus wären fast alle (98 Prozent) bereit, mehr Geld für eine klimaneutrale Energieversorgung auszugeben. Eine von «myclimate» durchgeführte Analyse unseres Energieverbrauchs hat ergeben, dass wir zurzeit mittels Fernwärme, Unterhalt und Verwaltung noch knapp 100 Tonnen CO₂-Äquivalente pro Jahr ausstossen. Darin ist der Stromverbrauch der Privathaushalte und des Gewerbes noch nicht enthalten. Unseren Spielraum in Richtung KraftWerk1-Klimaschutz möchten wir verstärkt ausnutzen.

Abfallentsorgung Das im Jahr 2006 eingeführte Abfallentsorgungskonzept wurde fortgeführt und um ein weiteres Recyclingangebot ergänzt. Neben der Batteriensammelstelle wurde im Konsumdepot neu eine Korksammlung eingerichtet. Das Ressort prüft weitere Möglichkeiten für den nachhaltigen Ausbau der Entsorgung. Geplant ist die Errichtung einer weiteren Recyclingstation für PET-Flaschen (vor allem für unsere Gewerbetreibenden). 2008 wird ein Überblick über die Entsorgungsmöglichkeiten im überarbeiteten «Handbuch für BewohnerInnen von KraftWerk1» erscheinen.

Energie-Controlling Das bisherige «Öko-Controlling» wurde unter dem Namen Energie-Controlling fortgeführt. Es wird auch Bestandteil der Nachhaltigkeitsberichterstattung sein. Im Jahr 2007 konnte KraftWerk1 im Gegensatz zum Anstieg in der Vorjahresperiode den Wärmeverbrauch stabilisieren. Der Energieverbrauch für die Warmwasseraufbereitung ist in der ganzen Siedlung sogar gesunken. Auch der allgemeine Stromverbrauch in den gemeinschaftlich genutzten Räumen aller unserer Häuser hat sich verringert.

Aussenraum Das Projekt zur ökologischen Aussenraumgestaltung konnte im Berichtsjahr begonnen werden. Zunächst hat das Ressort die jetzige Situation erfasst, um Raum «für mehr Natur» zu suchen. Auch Massnahmen zur ökologischen Aufwertung des Freiraums unserer Siedlung wurden analysiert. 2008 werden sie den BewohnerInnen vorgelegt und sollen in ein Gesamtkonzept zur Neugestaltung des Aussenraums aufgenommen werden.

Ressort KraftWerk2

Claudia Thiesen

Im Berichtsjahr ist unsere erste konkrete Bewerbung, nämlich jene um das Kalkbreite-Areal, entschieden worden. Unsere Teilnahme am Jubiläumsjahr «100 Jahre mehr als Wohnen» gipfelte in der KraftWerk1-Beteiligung an der neu gegründeten Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen». Unser Beauftragter, Andreas Hofer, hat die Arealsuche fortgesetzt und schliesslich haben wir uns Ende 2007 um die Übernahme von zwei Gebäuden im Högger Heizenholz beworben.

Kalkbreite-Areal in Aussersihl Das Ressort KraftWerk2 hat im August erste Ideen zu Nutzungen, Finanzierung und Projektorganisation bei Stadtrat Martin Vollenwyder präsentiert und dabei dem Vernehmen nach sehr gut abgeschnitten. Der Stadtrat hat sich nach Anhörung aller BewerberInnen Ende September jedoch für die in Aussersihl stark verankerte und neu gegründete Genossenschaft Kalkbreite entschieden.

IG neues wohnen zürich, IG nwz An der Mitgliederversammlung im April wurde die Ausweitung der Arealsuche auf Umnutzungen bestehender Liegenschaften und auf Mischnutzungen – sogenannte «hybride Gebäude» – ausgedehnt. Die Interes-

sengruppe des SVW versteht sich als Promotionsgemeinschaft bauwilliger Zürcher Genossenschaften und hat zum Ziel, für die Entwicklung von gemeinsamen Grossprojekten mit neuen Modellen notwendige Entscheidungsgrundlagen bereitzustellen. Im Hinblick auf KraftWerk2 haben wir unser Interesse an verschiedenen Arealen bekräftigt.

Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen» Im Dezember 2007 wurde mit der Gründung der Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen» das Projekt Hunzikerareal im Leutschenbach gestartet. Gemeinsam wollen über dreissig Wohngenossenschaften in diesem Entwicklungsgebiet in Zürich Nord eine Modellüberbauung mit rund 275 Wohnungen erstellen. Der Bau soll nach der Vision einer 2000-Watt-Gesellschaft errichtet werden und vielfältige Wohnformen enthalten. Das Projekt will die Impulse des Jubiläumsjahres umsetzen. KraftWerk1 gehört zur breit abgestützten Trägerschaft und ist im Vorstand vertreten. Verschiedene Arbeitsgruppen und ein «Echoraum» werden dem Ideen- und Wissenstransfer dienen. Diese Erfahrungen nutzen wir für den KraftWerk2-Prozess. Zur Informationsveranstaltung vor Ort im November kamen rund fünfundzwanzig GenossenschafterInnen und weitere Interessierte.

Wiener «Sargfabrik» zu Besuch Ganz ausserordentlich haben wir uns Ende November über den Besuch von vier Personen des Wohnprojekts «Sargfabrik» aus Wien gefreut. Der Vortrag vom 25. November in der Pantoffelbar war gut besucht und mündete in ein lebhaftes Gespräch über unsere beiden Wohnprojekte, die einiges gemeinsam haben.

KraftWerk2 im Heizenholz Ende Oktober wurden wir auf zwei Mehrfamilienhäuser im Högger Rütihof-Quartier aufmerksam. Zwei 1970/71 erbaute Gebäude werden von der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime, ZKJ, im Baurecht abgetreten, da sie als Teil des Wohn- und Tageszentrums Heizenholz nicht mehr benötigt werden. KraftWerk1 hat seine Bewerbung eingereicht und hatte Erfolg damit. Die vorhandenen Grundrisse sind für gemeinschaftliche Wohnformen sehr geeignet. Eine erste Überprüfung der Kosten hat gezeigt, dass dabei preisgünstiges Wohnen möglich wäre. Zudem verfügt das Areal über Ausnutzungsreserven für einen möglichen Ausbau. Die Gebäude aus den 70er-Jahren energetisch auf einen zukunftsfähigen Stand zu bringen, wird eine spannende Herausforderung sein.

Ressort Soziales

Tania Schellenberg

Kids & Co. Nach Kinderkrippe und Hort ist auch der Kindergarten aus der Siedlung ausgezogen, weil die Gruppen gemäss Schuldepartement zu klein waren. Wir bedauern diesen Auszug. Er fusst auf der insgesamt langsamen Entwicklung im heranwachsenden Quartier. 2008 werden wir prüfen, wie wir mit dieser Situation und den auf absehbare Zeit unbenutzten Räumen umgehen können. Das Thema «Kinder und Jugendliche in KraftWerk1» das wir uns für 2007 vorgenommen hatten, hat die BO erfolgreich übernommen, einen Kinderrat gegründet, der für das Jahr 2008 einen Jugendraum plant. Es war auch die BewohnerInnenorganisation, die eine Aussprache zum Thema Kinderlärm in unserer dicht bewohnten Siedlung organisierte. An dieser Stelle möchten wir allen danken, die sich dieser wichtigen Themen angenommen haben.

Neue Wohnformen in KraftWerk1 Nachdem wir 2006 das Thema Engagement als Schwerpunkt gesetzt hatten, haben wir uns 2007 dem Thema «Neue Wohnformen» gewidmet. Neue Wohnformen gehören zu den Zielen unserer Genossenschaft und sind auch als Kriterium im Vermietungsreglement verankert. In den sieben Jahren Vermietungspraxis hat das Kriterium aber bei den Bewerbungen und der Vergabe nur selten eine Rolle gespielt. «Neues Wohnen» findet vor allem zwischen den Wohnungen in intensivem, nachbarschaftlichem Zusammenleben statt. Dabei wird zusammen gekocht, gegessen, gespielt und gelebt – auch ohne gemeinsamen Vertrag. Die WGs sind mit circa einem Drittel relativ stark vertreten, und es gibt Beispiele von Mehrgenerationen-Wohnen und Suiten, die über mehrere Wohnungen hinweg funktionieren. An den Informationsveranstaltungen wurde ein konkretes Interesse an sogenannten «Cluster-Wohnungen» angemeldet, die mehr Privatsphäre bieten als klassische WGs. Diese Wohnform bietet sich an für «Wohnen im Alter» und als Alternative zu den begehrten Kleinwohnungen. Der Spielraum dafür ist innerhalb der Siedlung KraftWerk1 eher eingeschränkt; die Ideen werden daher bei der Planung von KraftWerk2 eine grössere Rolle spielen.

Die Mitbestimmung bei der Vermietung wurde an zwei Veranstaltungen diskutiert. Der Vergleich mit der Vermietungspraxis von befreundeten Genossenschaften zeigt etliche Varianten. Das Spektrum reicht von ausgeprägter Basisdemokratie über strikte Befolgung von Wartelisten bis zur Delegation der ganzen Wohnungsvergabe ohne Kriterien an eine Geschäftsstelle. KraftWerk1 kennt bislang die Mitsprache der GenossenschafterInnen bei der Gestaltung der Vermietungskriterien und den Diskussionsveranstaltungen zum Thema. Zurzeit wird diskutiert, ob und wie eine Mitsprache der BewohnerInnenorganisation bei der Vermietung eingeführt werden soll.

Ressort Finanzen

von Martin Geillinger

Mietzinsanpassungen Leider mussten wir, wie bereits in der Einleitung berichtet wurde, gleich zwei Erhöhungsrunden durchführen. Im Mai hoben wir die Mieten um vier Prozent an. Hauptgrund war die ab 2007 geltende neue Vorschrift der Stadt Zürich, dass wir in den Erneuerungsfonds neu ein Prozent statt wie bis anhin dreiviertel Prozent der gebäudeversicherten Anlagesumme einzulegen haben. Dies bedeutete satte 79'000 Franken an jährlichen Mehrkosten, ein hoher Betrag angesichts unseres bescheidenen Mietzinsvolumens. Im Dezember 2007 erfolgte die zweite Erhöhung um weitere sechs Prozent. Diesmal lag der Grund hauptsächlich bei der Erhöhung des Hypothekarzinsatzes von drei auf dreieinviertel Prozent. Diese Verteuerung wirkt sich bei der Verzinsung des Anteilkapitals, bei den Einlagen in der Depositenkasse und bei einem Teil der Hypotheken und Darlehen aus. Zudem sollten die Abschreibungen auf unseren Liegenschaften gemäss den Zielen von KraftWerk1 vorgenommen werden können.

Erfreuliche Gesamtsituation Das Ergebnis 2007 ist besser ausgefallen als budgetiert. Die Fixkosten bleiben in etwa gleich, wechselnd und von der Realisierung abhängig ist der Aufwand für Projekte wie KraftWerk2. Dank dem guten Geschäftsjahr konnten wir im Berichtsjahr wieder erfreulich hohe Abschreibungen tätigen.

Gewinnverwendung Aufgrund der Regelung in den revidierten Statuten, die seit der ordentlichen Generalversammlung vom Mai 2007 in Kraft sind, werden die Mitgliederanteile von Fr. 500.– für natürliche Personen bzw. Fr. 1000.– für juristische Personen nicht mehr verzinst. Diese Neuregelung ist erst für die Verzinsung des Jahres 2008 zwingend. Da der administrative Aufwand für die Verzinsung der vielen Grundbeiträge aber sehr gross ist, beantragt der Vorstand der Generalversammlung, auf die Verzinsung der Mitgliederanteile bereits für das vergangene Jahr 2007 zu verzichten.

Jahresrechnung 2007

Bilanz – Aktiven

	31.12.2007	Vorjahr
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	353'394.73	141'557.88
Festgeldanlagen	500'000.00	9'400'000.00
Forderungen		
Mieter-Debitoren	15'094.75	16'660.69
Diverse Forderungen	26'148.47	14'301.55
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	106'630.20	103'670.01
	147'873.42	134'632.25
Aktive Rechnungsabgrenzung	83'044.50	98'445.90
	1'084'312.65	9'774'636.03
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 Ausbaukosten B1	29'867.90	29'867.90
Total Anlagekosten (inkl. Land)	45'017'987.90	45'017'987.90
./. Amortisationsfonds	- 2'761'000.00	- 2'294'000.00
	42'256'987.90	42'723'987.90
Büromobiliar, EDV, Einrichtungen	97'721.05	84'876.25
Finanzanlagen		
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgen.	269'000.00	251'000.00
Darlehen	32'878.90	45'531.10
Beteiligungen	6'000.00	1'000.00
	307'878.90	302'531.10
	42'662'587.85	43'111'395.25
Total Aktiven	43'746'900.50	52'886'031.28



Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

Die kurzfristige hohe Festgeldanlage von 2006 in Zusammenhang mit der Neuregelung einer Hypothek entfällt. Das Umlaufvermögen befindet sich somit wieder auf dem üblichen Niveau.

Bilanz – Passiven

	31.12.2007	Vorjahr
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kreditoren	38'549.90	63'935.50
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	139'442.00	134'533.95
Vorauszahlungen Mieten	147'428.00	71'481.45
Depositenkasse	2'256'870.81	2'200'609.26
Langfristige Verbindlichkeiten		
Darlehen	1'950'000.00	1'950'000.00
Hypotheken	32'668'500.00	42'074'500.00
	34'618'500.00	44'024'500.00
Rückstellungen	70'678.55	82'868.55
Erneuerungsfonds	1'574'000.00	1'259'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung	186'359.90	277'793.05
	39'031'829.16	48'114'721.76
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	4'566'600.00	4'631'953.99
Gesetzliche Reserven	33'476.57	28'618.80
Bilanzgewinn		
Vortrag per 01.01.	14'454.96	13'581.25
Jahresgewinn	100'539.81	97'155.48
	114'994.77	110'736.73
	4'715'071.34	4'771'309.52
Total Passiven	43'746'900.50	52'886'031.28



Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

Die kurzfristig doppelte Belehnung wegen der EGW-Anleihe am Jahreswechsel 06/07 entfällt. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind wieder auf dem regulären Stand.

Erfolgsrechnung

	2007	Vorjahr
Ertrag	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	2'356'098.20	2'286'312.45
Diverse Erträge	45'461.80	50'441.955
ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	101.75	87.06
Finanzertrag	36'562.81	17'444.12
	2'438'224.56	2'354'285.58

Finanzaufwand

Hypothekarzinsen	967'031.90	987'265.95
Darlehenszinsen	58'391.20	58'941.20
Verzinsung Depositenkasse	45'499.00	40'393.10
Bankzinsen / -spesen	3'445.20	4'313.86
	1'074'367.30	1'090'914.11

Unterhalt, Reparaturen und bauliche Veränderungen

98'741.05 102'685.40

Verwaltungsaufwand

Personalaufwand	137'521.55	142'385.85
Entschädigung Vorstand	25'683.00	29'295.50
Entschädigung Ressort Bau	3'705.00	1'230.00
Entschädigung Ressort Finanzen	2'325.00	6'195.00
Entschädigung Ressort Soziales	2'700.00	2'505.00
Entschädigung Ressort Oekologie	7'353.75	6'075.70
Entschädigung Ressort Kommunikation	9'352.50	9'840.00
Entschädigung Ressort KraftWerk2	4'282.50	5'310.00
Sozialversicherungsaufwand	40'197.20	42'458.15
Diverser Aufwand	110'998.61	140'408.54
Ausserordentlicher Aufwand	180.59	26'957.60
	344'299.70	412'661.34

Abschreibungen	4'425.20	5'046.10
Einlage in Amortisationsfonds	467'000.00	303'000.00
Einlage in Erneuerungsfonds	315'000.00	315'000.00
Steueraufwand	33'851.50	27'823.15

Jahresergebnis	100'539.81	97'155.48
-----------------------	-------------------	------------------



Bemerkungen zu einzelnen Positionen:

Die Mietzinseinnahmen sind mit den Mietzinserhöhungen gestiegen. In ihrem vollen Ausmass wird sich die Steigerung jedoch erst ab 2008 auswirken, da die Mietanpassungen per 1. Mai bzw. erst per 1. Dezember 2007 erfolgt sind.

Der Finanzertrag ist nochmals etwas höher als 2006, da wir die liquiden Mittel als Festgeld angelegt haben, soweit diese nicht kurzfristig zur Verfügung stehen mussten.

Der Kapitalaufwand für die Hypotheken ist wiederum leicht gesunken, was in erster Linie wieder auf die vertraglich vereinbarten Rückzahlungen bei den Hypothekarkrediten zurückzuführen ist.

Der Aufwand für Unterhalt und bauliche Veränderungen bewegt sich auf dem Vorjahresniveau.

Die Vorstandshonorare sind gegenüber 2006 gesunken und befinden sich wieder auf dem Niveau von 2005. Sie liegen unter dem maximal zulässigen Rahmen, den das städtische Rechnungsreglement vorgibt. Der Personalaufwand ist ebenfalls leicht gesunken. Der gesamte Verwaltungsaufwand war rückläufig.

Die Einlage in den Erneuerungsfonds entspricht den Vorschriften der Stadt Zürich. Die Abschreibungen liegen mit rund 1,1 Prozent leicht über dem Ziel. Damit konnten die zu tiefen Abschreibungen des Vorjahres teilweise kompensiert werden.

Anhang

	31.12.2007	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	42'256'988	42'723'988
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschafts-genossenschaft	269'000	251'000
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	8'463	13'264
Brandversicherungswert Liegenschaften	31'500'000	31'500'000
Wohnungsbestand		
Liegenschaft A/B3	93 Objekte	93 Objekte
Liegenschaft B1	13 Gewerberäume	13 Gewerberäume

Weitere Angaben sind gemäss Statuten Art. 663b OR nicht erforderlich.

Antrag Verwendung Bilanzgewinn

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

	2007	Vorjahr
	CHF	CHF
Vortrag 01.01.	14'454.96	13'581.25
Jahresgewinn	100'539.81	97'155.48
Bilanzgewinn 31.12.	114'994.77	110'736.73
Einlage in die allgemeine Reserve	5'029.99	4'857.77
Verzinsung Anteilkapital	90'100.55	91'424.00
Vortrag auf neue Rechnung	19'864.23	14'454.96

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

Bericht der Kontrollstelle

An die Generalversammlung der

Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1, 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 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 10. April 2008

BDO Visura



Andreas Blattmann
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor



i.V. Monica Pfeffer
dipl. Betriebsökonomin FH

Beilagen

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

Die Personen in KraftWerk1

Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Am 31.12.2007 zählt die Wohn- und Baugenossenschaft KraftWerk1 382 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.

SoliKomm

Antonia Kerland

Martin Lassner

Philip Mani

Patronatskomitee

Konrad E. Frei, Kulturveranstalter

Peter Schmid, Präsident der ABZ und des SVW Zürich

Irène Schweizer, Jazzpianistin

Hansjörg Siegenthaler, Professor für Wirtschafts- und Sozialgeschichte (emeritiert)

Monika Spring, Architektin, Kantonsrätin SP, Stiftungsrätin PWG

Monika Stocker, Stadträtin (Sozialdepartement)

36

Technische Hauswartung

Jürg Hangartner

Reinigung

Lahcen Asfour, Wohnhäuser

Sanije Nuhiji, Gemeinschaftsräume

Geschäftsleitung

Ruth Buchholz, Mietwesen sowie Finanz- und Rechnungswesen

Dominique Marchand, Bau und Unterhalt

Vorstand

Daniel Gugolz, Jurist (Vertreter der Stadt Zürich)

Martin Geilinger, Ressort Finanzen und Personelles (Ingenieur und Geschäftsführer Gesewo)

Sebastian Hefti, Ressort Kommunikation (Publizist und Projektentwickler)

Tania Schellenberg, Ressort Soziales (Umweltnaturwissenschaftlerin)

Martin Schmitz, Ressort Ökologie (Umweltwissenschaftler und Biologe)

Claudia Thiesen, Ressort KraftWerk2 (Architektin)

Martin Wenger, Ressort Bau / ab Mai 2007 (Architekt)

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





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; Andrea Hobi, Bewohnerin («Leben in KraftWerk1»)

Korrektorat: Alexandra Bernoulli, Bü Büsser

Fotos: Andreas Hofer/ Heizenholz, Marc Droz/ Arbeitende in KraftWerk1

Gestaltung: Marc Droz

Druck: Ropress Zürich

Papier: Cyclus Offset (100 % Recycling)

Franziska Huber	Landschaftsarchitektin	franziskahuber@swix.ch
Inura Zürich Institut	Urbane Recherchen und Konzepte	www.inura.ch
Albert Jörjmann	Übersetzer	joerjmann_a@hotmail.com
Barbara Kopp	Autorin	
modul-grafikdesign	Kommunikationsdesign	www.modul-grafikdesign.ch
Matthias Studer	Fotostudio	ms@matthiasstuder.ch
Pro Mente Sana	im Interesse psychisch kranker Menschen	kontakt@promentesana.ch
Projekte / Systeme	EDV Projekte, Informatik und Organisation	www.ps-ps.ch
Raum für Bewusst sein	Yogalehrerin	www.raum-fuer-bewusst-sein.ch
Anna Raussmüller	Grafik Design	www.raussmueller.ch
Schenk TypoGrafik	Typografik	info@schenk-typografik.ch
Simultec	Umweltinformatik	www.simultec.ch
Esther Spinner	freischaffende kursorientiert für berufliches und kreatives schreiben, textberatungen z.b. für abschlussarbeiten u.ä.	espinner@gmx.ch
Stemmle Buch-Studio	Buchbinderei, Verlag	stemmlebuch@flashcable.ch
Stiftung Altried	Betreuung von Menschen mit Behinderung, Aussenwohngruppe	www.altried.ch
texte aller art		www.texteallerart.ch
Textmann	Texter/Konzepter BRTT	info@texteallerart.ch
Pia Thür	Visuelle Gestaltung	kontakt@textmann.ch
Franziska Weber	Kulturelle Projekte	piathuer@qplanet.ch
Andreas Witz	Architekturbüro	info@franziskaweber.ch
wortfabrik	Agentur für Kommunikation	witz@archipel.ch
		altermatt@wortfabrik.ch



KraftWerk1 Bau- und Wohngemossenschaft
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