

Jahresbericht 2008





Jahresbericht 2008

Ohne Goldeselei	2
Leben in KraftWerk1: Wie die Siedlung KraftWerk2 entsteht	4
BewohnerInnen-Aktivitäten	9
Bericht SoliKomm	14
Berichte der Geschäftsleitung und des Vorstandes	16
Einleitung	16
Vorstand/Ressorts	19
Jahresrechnung 2008	30
Bericht der Kontrollstelle	37
Die Personen in KraftWerk1	38
Impressum	39
Adresse und Öffnungszeiten	39

Ohne Goldeselei

Wir Genossenschaften sind in all den Boomjahren grundsätzlich geblieben – geradezu langweilig. Jedenfalls verglichen mit dem galoppierenden Goldesel, der zwischen 2004 und 2007 auf den Märkten weltweit für reissenden Absatz gesorgt hatte.

Glückliche Langeweile

Für Aufregung sorgt der Finanzmarkt erst recht, seitdem der Goldesel Amok läuft und

dabei zum Pleitegeier mutiert ist. Im Vergleich dazu weisen unser Jahresbericht und erst recht die Rechnung 2008 wenig Packendes auf. Keine illiquiden oder gar wertlosen Papiere, die abzuschreiben oder einer öffentlich helfenden Hand zu verkaufen wären. Tatsächlich ist uns keine einzige Genossenschaft bekannt, die für spannenden Nachschub zur aktuellen Krisenkommunikation sorgt. Dennoch wäre es vermessen, wir Gemeinnützigen würden uns vor Schadenfreude brüsten und behaupten, dieser Sturm werde folgenlos an uns vorbeiziehen. Eines



aber ist sicher: Ein stabiles KraftWerk1 ist in der Krise erst recht wichtig. Denn wenn du vielleicht, liebe Genossenschafterin und lieber Genossenschafter, zu jenen zählen, die sie schmerzhaft zu spüren bekommen, kannst du darauf zählen, dass dich KraftWerk1 – samt seinem dynamischen KraftWerk2-Prozess – mit seinen günstigen Mieten, seiner Solidarität und seiner verlässlichen Qualität nicht im Stich lassen wird.

Dieses Projekt hat mich gepackt

Für Spannung bei uns sorgt indes das eigene Wachstumsprojekt: KraftWerk2 im Höngger Heizenholz. Dazu geben wir Esther Spinner gleich auf der Folgeseite das Wort. «Dieses Projekt hat mich gepackt, lässt mich vorläufig nicht los – und es macht mir grossen Spass.» Ein tolles Bekenntnis des Mitglieds der Planungskommission und der GesamtArbeitsGruppe Heizenholz. Sie wird übrigens in jeder zweiten Ausgabe in der Zeitschrift «wohnen» für die breitere genossenschaftliche Öffentlichkeit über das Geschehen im Heizenholz berichten («wohnen» 1-2/2009).

Das Gute liegt so nah

Sogar die Realisierung einer dritten Siedlung, KraftWerk3, befindet sich in greifbarer Nähe. Auch darüber liest Du in diesem Jahresbericht. Dabei vergessen wir jedoch unser Flaggschiff in Zürich West nicht. Der Vorstand dankt allen engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern, die dafür sorgen, dass auch unsere Gründersiedlung immer wieder neu erfunden wird. So erhalten wir unsere Genossenschaft als veritables Kraftwerk in Schwung. Für ihren Beitrag dazu danken wir auch unserem motivierten Personal sowie jenen Menschen, die in vielen Betrieben sowie in den städtischen Behörden unserer Wohn- und Arbeitsgemeinschaft ihren Beistand leisten.

Genossenschaftliche Grüsse
Euer Vorstand Leben in KraftWerk1

Wie die Siedlung KraftWerk2 entsteht

von Esther Spinner *)

Seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts betrachte ich mich als gruppengeschädigt. Nach einem Zuviel an Vollversammlungen und Basisdemokratie hielt ich mich seither von so genannten offenen Projekten zurück. Natürlich haben wir damals etwas erreicht in der Bewegung nach 68 und nach 80 und ganz besonders in der Frauenbewegung, doch mir blieben vor allem die nicht endenden Diskussionen über den einzig richtigen Weg in Erinnerung. Meine Ermüdung hielt an bis letztes Jahr, genau bis zum Projekt KraftWerk2. Dieses Projekt hat mich gepackt, lässt mich vorläufig nicht los – und es macht mir grossen Spass.

Ich arbeite im Projekt mit als Co-Leiterin in der GesamtArbeitsGruppe Heizenholz – genannt GAG – und in der Planungskommission PK als Co-Delegierte der GAG. Das bedeutet Sitzungen und Gruppengespräche. Und es bedeutet, neue Menschen kennen zu lernen, die in die GAG kommen, einmal, zweimal, dann hängen bleiben, oder eine Weile aussetzen, bis sie wieder auftauchen. Zu Beginn nahm eine ganze Gruppe teil, die ihre gemeinsame Zukunft plante. Eine geschlossene Gruppe, schien es mir, alle kannten sich gut

und ihr Sprecher war ein Mann, der offenbar immer die Meinung aller vertrat. Die Gruppe in der Gruppe war mir nicht ganz geheuer. Doch seither hat sich viel verändert. Die Gruppe hat sich aufgelöst, das heisst, sie ist Teil der GAG geworden – oder ist es umgekehrt? Bin etwa ich Teil der Gruppe in der Gruppe geworden? Jedenfalls sind die Berührungsängste weg, wir fühlen uns wohl miteinander und können uns eine gemeinsame Wohnzukunft vorstellen.

Von GAG und FAG

Das Projekt KraftWerk2 begann mit einer Broschüre: «KraftWerk1 will KraftWerk2». Doch das Wollen allein reichte nicht, es brauchte die Arbeit von Vorstandsmitgliedern. Sie wurden fündig im Rütihof am Höngger Stadtrand. Die Zürcher Kinder- und Jugendstiftung Heizenholz ZKJ wollte zwei ihrer Häuser verkaufen und das dazugehörige Land im Baurecht abgeben. Unter mehreren Bewerbenden wählte die ZKJ das KraftWerk1 aus wegen seiner Offenheit der Nachbarschaft gegenüber. Die Stiftung, die im Heizenholz weiterhin besteht, ist interessiert am Austausch. Wir in der GAG sind das auch. Zusammen mit Jugendlichen einen Filmclub führen, eine gemeinsame Bibliothek aufbauen oder bestimmte Rollen wie die des Götti oder der Grossmutter übernehmen – dies alles sollte im Heizenholz möglich sein.

Wie bei KraftWerk1 ist zur Entwicklung von KraftWerk2 ein partizipativer Prozess ge-



fragt. Der Zungenbrecher bedeutet nichts anderes, als dass möglichst viele Menschen in den Prozess involviert werden sollen, möglichst viele Ideen, Bedürfnisse, Wünsche zusammengetragen werden sollen und einfließen können ins KraftWerk2, ein Haus, das für 60 bis 70 Menschen Wohnraum bieten wird. Das erste Jahr beschäftigten wir uns in der GAG vor allem mit uns als Gruppe und mit dem Studienauftrag. Wir entschieden uns für eine Leitung der offenen Gruppe und gründeten Facharbeitsgruppen, kurz FAG. Drei FAG's nahmen ihre Arbeit auf: die FAG «Kommunikation» richtete im Internet die Ablage für Protokolle und andere Informationen ein unter www.forum-ruetihof.net. Zudem berichtete sie im GenossenschaftlerIn-

nenbrief über den Stand von KraftWerk2. Danach legte sich die Gruppe zur (vorläufigen?) Winterruhe. Die FAG «Baubiologie/Ökologie» brachte Informationen über Themen, die uns im nächsten Jahr beschäftigen werden. Zum ersten Mal hörte ich von Menschen, die an einer MSC leiden, einer multiple chemically sensitivity, und ein ganz bestimmtes Wohnumfeld brauchen. Unter dem Titel «Gemeinsam wohnen – gemeinsam leben – aber wie?» lud die FAG «Infotag Wohnformen» im Januar alle Interessierten ein. Der Nachmittag zeigte auf, wie viel Mut und Engagement Menschen in ihre Wohnprojekte stecken. Informationen über die vorgestellten Projekte finden sich ebenfalls im Internet. Nach diesem Nachmittag löste sich die



FAG «Infotag Wohnformen» auf, die angesprochenen Themen aber werden uns im Herbst 09 weiter beschäftigen.

Das zweite grosse Thema im 08 war der Studienauftrag. 5 Architekturbüros sollten angefragt werden, um aus den bestehenden Häusern das zukünftige KraftWerk2 zu entwickeln. Dafür brauchte es Vorgaben: Wie sollte die Mischung aussehen? Brauchen wir mehr Wohnungen für Familien oder für Einzelne? Gibt es Wohnungen für Wohngemeinschaften und wie viele? Welche Gemeinschaftsräume fördern das Zusammenleben? Diese Fragen diskutierte die GAG mehrmals, und immer konkreter wurde der Auftrag an die Architekturbüros. So schlug die GAG vor, eine grosse Raumvielfalt zu realisieren, was

denn auch in den Studienauftrag einfluss. Nebst den üblichen Wohngemeinschaften sollen auch Cluster-Gemeinschaften entstehen, eine Art luxuriöse WG's, in denen zu einem oder zwei Zimmern auch eine eigene Kleinküche und ein eigenes Bad gehören. Die Raumdiskussionen begleiteten mich in meinen Alltag. Wie sehen eigentlich meine Wohnträume aus? Wie viel Raum beanspruche ich? Wann wird es mir zu eng oder zu teuer? Wie vertragen sich meine Wohnwünsche mit meinen politischen und ökologischen Überzeugungen?

Gespannt warteten wir auf die Ergebnisse des Studienauftrags. Die Jurierung war öffentlich, und die geladenen Jurorinnen und Juroren nahmen ihre Arbeit sehr ernst. Zwei

Tage wurde diskutiert und verglichen, bis mit terrasse commune das Projekt von Adrian Streich Architekten ausgewählt wurde. Es ist das einzige der eingereichten Projekte, welches die beiden Häuser verbindet und damit am besten den KraftWerk1-Gedanken weiter trägt, der den Zusammenschluss der Trennung vorzieht.

Das ausgewählte Projekt wurde an zwei weiteren öffentlichen Workshops diskutiert. Die Vorschläge werden in das Vorprojekt einfließen, das an der nächsten GAG im Februar vorgestellt wird. Die Baueingabe soll Anfang Sommer 09 stattfinden. Im Frühling wird uns die Mobilität beschäftigen. Wir streben keine autofreie Siedlung an, aber eine, in der es gut möglich sein soll, ohne Auto zu leben. Dafür braucht es nicht nur einen Mobility-Standplatz. Vielleicht könnte das Regenbogenabo über die Miete mitbezahlt werden? Diese und andere Vorschläge werden Thema sein an der GAG im April.

Auf ins Neuland

Wieso will ich eigentlich umziehen? Seit dem Anfang, seit dem Sommer 2001 wohne ich in KraftWerk1, und eigentlich gibt es keinen Grund, einen Umzug zu planen. Wenn ich jeweils nach längerem Aufenthalt in Norditalien in die Siedlung KraftWerk1 zurückkomme, geht es mir hier wie in meinem italienischen Dorf bei der Ankunft: der 5minütige Weg von meinem Häuschen zum Laden dauert eine halbe Stunde. Und genau so lange

kann mein Weg dauern vom Hauseingang bis in den 6. Stock. Die Fragen gleichen sich: Wie geht es dir, was hast du in der Zwischenzeit erlebt? Gegenseitig bringen wir uns auf den neusten Stand. Ich bin an beiden Orten zu Hause, KW1 ist ebenso ein Dorf wie Mor-nico Losana, nur dass leider KraftWerk1 an der Zürcher Partymeile liegt und die Pfingst-weidstrasse alles andere als verkehrsberuhigt ist. Da gefällt mir die Aussicht, im Grünen zu wohnen mit Garten hinter dem Haus und dem Waldrand am Ende des ausgestreckten Armes. Ja, ich weiss, der Stadtrand ist Niemandland – aber war die Hardturmstrasse nicht einst auch Stadtrand? Wer weiss, ob der Rütihof nicht eines Tages zum Zentrum oder gar zu down town switzerland wird. Stadtrand bedeutet nicht unbedingt eine kulturlose Gegend mit hässlichen Wohnbauten und grünen Witwen, die niedergeschlagen ihren Kinderwagen durchs Quartier schieben. Ich glaube daran, dass es anders sein kann: Genossenschaftliches Wohnen macht's möglich. Auch das lerne ich in diesem Jahr: Dass es eine richtige Genossenschaftsbewegung gibt. Diese Bewegung ist vielleicht schwerfälliger als die damaligen autonomen Bewegungen, vielleicht konservativer und weniger innovativ – doch ist dieser Bewegung KraftWerk1 ebenso gelungen wie Karthago und andere unkonventionelle Wohnprojekte.

Für jedes Alter

Ich will also an den Stadtrand ziehen, 2011 soll es soweit sein, nach 10 Jahren KraftWerk1. Ich hoffe sehr, dass nach diesen zehn Jahren die heiklen Böden amortisiert sind und auch der Verputz. Und falls es mit KraftWerk2 nicht klappt, ziehe ich irgendwann in die Siedlung KraftWerk3 oder 4. Doch vorläufig interessiert mich das Heizenholz. Ich will in ein Projekt ziehen, das generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht: Alt und jung sollen Platz haben im Heizenholz, die Familie mit Kindern ebenso wie die siebzigjährige Lehrerin. «Wohnen im Alter» bezieht sich im Allgemeinen auf Wohnen in der zweiten Lebenshälfte oder gar in der dritten – wenn es eine dritte Hälfte gibt. Demgemäss wohnen nur die Grossmutter und der Rentner im Alter, das Kleinkind, der Manager und die Studentin, die wohnen einfach. Aber auch sie wohnen im Alter, in ihrem jeweiligen Alter nämlich, und auch sie brauchen eine angemessene Umgebung. Die richtige Umgebung für alle Alter, das soll das Heizenholz bieten. Dass in der GAG bisher eher Ältere mitarbeiten, Menschen die der Pensionierung entgegengehen, verunsichert die einen. Was, wenn wir dann wirklich nur «Menschen im Alter» sind, und nicht Menschen jeden Alters? Ich glaube daran, dass die jungen Menschen zu uns ziehen werden, wenn das Projekt konkreter wird, wenn man Wohnungen reservieren und den Umzug planen kann. Bis dann werden eben die Älteren für alle arbeiten,

auch für die Jungen, die vielleicht mit Kindern und Beruf ausgelastet sind.

Wir werden ein Projekt für alle sein. Wir werden, da bin ich überzeugt, eine friendly-Qualifikation bekommen, wie es sie in Spitälern gibt: Da gibt es baby-friendly-hospitals und migration-friendly-hospitals. Genau so wollen wir auch sein: freundlich für Migrantinnen und Migranten, für Kinder und Alte, für Geh- und Sehbehinderte, Hausmänner und berufstätige Mütter, freundlich für Hetero- und Homosexuelle. Wie genau diese Freundlichkeit aussieht, wie sie baulich umgesetzt und im Alltag gelebt wird, ist noch nicht ganz klar.

Wir arbeiten daran.

*) Esther Spinner lebt und arbeitet in der Siedlung KraftWerk1. Sie ist Co-Leiterin in der GesamtArbeits-Gruppe Heizenholz – genannt GAG – und in der Planungskommission PK als Co-Delegierte der GAG.

BewohnerInnen- Aktivitäten

Circolo

Von Spaghetti Bolognese über Metzgete bis zur brasilianischen Spezialität Feijoada: Jeden Mittwochabend trifft sich der Kochclub «Circolo» im Dachraum. Je vier Personen bilden eine Gruppe und kochen viermal im Jahr für die anderen «Circolo»-TeilnehmerInnen; insgesamt machen beim «Ciroclo» rund 40 Personen mit. Für Leute, die gerne gut und gemeinsam essen und auch gerne gut kochen, hats immer wieder freie Plätze in den Kochgruppen.

Kontakt: Bü Büsser

Es grünt rund um KraftWerk1

Rund um die Häuser herum wächst und spriesst Grünes, blühen Blumen, reifen Beeren, wächst ein Weidenhaus, ranken sich Reben – und sie alle werden gehätschelt, begossen, geschnitten, beerntet von KraftWerk1-BewohnerInnen.

Kontakt: Ruth Buchholz

Kraft am Werk

«Kraft am Werk» ist die Arbeitsgruppe der Kinder (8-13 Jahre) für die Kinder. Hier werden die Anliegen der Kinder gesammelt und



die besten Ideen umgesetzt, sofern sie an der Versammlung angenommen wurden. Kinder lernen, ihre eigenen Anliegen einzubringen, zu vertreten und umzusetzen.

Kontakt: Christian Froesch

Secondhand-Kleiderverkauf

Alle Kleiderstücke, welche nach ein- oder zweimaligem Tragen ein jahrelanges Dasein im Kleiderschrank fristen, finden bei Franziska Huber vielleicht einen neuen Träger, eine neue Trägerin. Franziska verkauft in ihrem Landschaftsarchitektur-Atelier im Parterre

des Hauses A bis auf weiteres Damen- Herren und Kindermode, dazu auch Schuhe, Taschen, Foulards, Schmuck und andere Accessoires.

Kontakt: Franziska Huber

Tauschbörse

Bringen, holen, tauschen, das ist die Idee der Tauschbörse im Veloraum neben der Pantoffelbar. Dinge, die noch brauchbar sind (bitte: weder Giftiges noch Siffiges!) können ins Gestell gestellt werden, was dort steht, kann mitgenommen werden. Wer etwas bringt,



versieht es mit einem Herkunftszettel – sie liegen auf. In der Tauschbörse finden auch Kinder Interessantes: Kleider, Bücher, Spiele. Der Veloraum ist übrigens mit dem Wohnungsschlüssel aufschliessbar.

Kontakt: Tania Schellenberg

Velobility

Alles, was dem Velo gut tut: Die Velobility-Gruppe schaut fürs Rad, räumt einmal jährlich die alten, nicht mehr genutzten Göppel weg, betreibt Gästebelos und unterhält die Velo-Pumpe (Kompressor) beim Veloraum neben der Pantoffelbar.

Kontakt: Küse Meier

Aktionstag

Frühling und Herbst Zwei Tage um unsere Häuser und ihre Umgebung in einer gemeinsamen Aktion zu verschönern, zu reparieren, zu putzen, zu bepflanzen, zu inventarisieren, neues Leben zu installieren... Ein Tag also an dem es sich lohnt daheim zu sein und mitzutun! Nach getaner Arbeit lockt das gemeinsame Abendessen.

Kontakt: Peter Nobs

Dachgarten

Die gemeinsamen Kräuterbeete auf dem Dach werden mit Kräutern bepflanzt, gejätet, gepflegt und die Infrastruktur auf dem Dach muss «im Schuss» gehalten werden.

Kontakt: Regula Weiss

KiKo

Die Eltern vertreten die Anliegen der Klein- und Schulkinder und vernetzen Familien: Gegenseitiges Kinderhüten gibt den Erwachsenen Freiraum.

Kontakt: Lisa Kromer und Beat Kübler

Konsumdepot

Einkauf und Verkauf von biologischen / ökologischen Lebensmitteln erfolgt neu durch Mallika Geier. Im Konsumdepot ist die bestfunktionierende Versorgung mit gesunden Lebensnotwendigkeiten, informellen Gesprächen und Austausch von Klatsch und Tratsch: Lebensfreude pur! Um an sieben Tagen der Woche zwei Stunden öffnen zu können, braucht es einen grossen Stamm von VerkäuferInnen.

Kontakt: Alexandra Bernoulli

Pantoffelbar

Der Treffpunkt in KraftWerk1 im Parterre für das genossenschaftliche BewohnerInnenleben. An der EM 2008 wurde hier gelitten und gefeiert. Unermüdlich wirkt die Arbeitsgrup-

pe eher im Hintergrund: Getränke besorgen, Kühlschrank auffüllen, Inventar des Geschirrs und Abrechnung der Kasse (2mal jährlich).

Kontakt: Heri Bender und Ruth Buchholz

Filmclub

Immer wieder wird das Angebot von verschiedenen Interessierten genutzt, Filme im Dachraum zeigen zu können. Der Beamer kann für Kraftwerk-Anlässe (z.B. EM 2008 in der Pantoffelbar) ausgeliehen werden.

Kontakt: Matthias Hofer

Gästezimmer

Im Gästezimmer im Parterre des Hauses Hardturmstrasse 269 kann jede Bewohnerin/jeder Bewohner seine Gäste unterbringen. Vier Schlafgelegenheiten (ein Doppelbett und zwei Einzelbetten) bieten vier Gästen im gleichen Raum Platz. Dusche/WC ist gleich nebenan. Keine Kochmöglichkeit. Die Gastgeber sind für die Einführung der Gäste (inkl. Betten anziehen) verantwortlich. Für die Bezahlung des Gästezimmers gibt es für BewohnerInnen Abonnemente à 10 oder 5 Nächte zu beziehen bei der Geschäftsstelle. Die Schlussreinigung kostet pauschal Fr. 25.–.

Eine Gruppe von zwei Personen nimmt die Reservation via E-Mail entgegen: gaestezimmer@kw1.ch. Der Belegungsplan ist online auf www.kw1.ch einsehbar.

Dachraum

Eine Gruppe von zwei Personen nimmt Reservationen des Dachraums für Feste, Filmvorführungen oder für öffentliche Anlässe etc. entgegen. Sie reserviert Termine und stellt Verträge aus. Bei kommerziellen Anlässen oder bei geschlossenen Gesellschaften werden den Veranstaltern die Kosten verrechnet und das Geld entgegengenommen.

Kontakt: dachraum@kw1.ch

KWeb und Adressverzeichnis

Eine kleine Gruppe ist daran, den Adressstamm (möglichst) aller Personen und Arbeitsgruppen in KraftWerk1 über www.kw1.ch aktuell zu halten. Es ist geplant ein Adressverzeichnis in Papierform zu erstellen. Neue Einträge oder Änderungen können online durch die BewohnerInnen selber ausgeführt werden.

Kontakt: Heri Bender und Küse Meier

Fest in KraftWerk1

Ein paar Leute bilden den harten Kern, um die Tradition des jährlichen KraftWerk-Festes aufrecht zu erhalten. Am 6. September fand das diesjährige Fest leider bei strömendem Regen statt. Dieser konnte die Festfreude allerdings nicht wegschwemmen.

Kontakt: Tinu Wenger und Karin Vogel



Kompost

Die organischen Abfälle (Rüstabfälle bitte ohne Zitrusfrüchteschalen, keine gekochten Speisen, kein Fleisch und kein Brot) aus den Küchen der BewohnerInnen werden von der Arbeitsgruppe gehegt und gepflegt, damit das Produkt nach dem Kompostierungsprozess mit gutem Gewissen unserem Partnerbetrieb «Brüederehof» abgegeben werden kann.

Kontakt: Monika Tuor und Gertrud Ott

Info und Koordination

2008 wurde vorübergehend aus der AGInfo ein bezahlter Einmannjob. Er muss möglichst alle Termine der BO (BewohnerInnenorgani-

sation) wahrnehmen, zu den Versammlungen einladen, diese moderieren und Protokolle erstellen (lassen). Jährlich viermal kann die BO ihre Informationen dem Brief des Vorstands der Genossenschaft beilegen. Die Infos müssen gesammelt, gebündelt und geschrieben werden. Mindestens zweimal jährlich kommt die «AGInfo» mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle der Genossenschaft zusammen, um die Arbeiten der BO und der Genossenschaft zu koordinieren. Koordination zwischen den verschiedenen Arbeitsgruppen ist ein weiteres wichtiges Einsatzgebiet. Für 2009 muss unbedingt wieder eine Gruppe gefunden werden, die sich diesen (spannenden!) Themen annimmt.

Kontakt: Christian Klausner

Bericht der SoliKomm

Antonia Kerland, Martin Lassner, Philip Mani

Für die SoliKomm war 2008 ein ruhiges Jahr. Wir hatten lediglich drei Gesuche um Anteilkapitalreduktion und zwei Gesuche um Mietzinsreduktion und zu beurteilen. Alle Gesuche konnten gutgeheissen werden. Ferner gab es eine Verringerung einer bestehenden Anteilkapitalreduktion wegen Umzugs.

Mietzinsfonds

Bei der Beurteilung der Gesuche um Mietzinsreduktion haben wir eine Änderung der Berechnungsgrundlagen beschlossen. Gemäss Reglement des Solidaritätsfonds können Mietzinsreduktionen gewährt werden, wenn der Mietzins einen Drittel sämtlicher Einkünfte übersteigt oder sofern diese Einkünfte das Existenzminimum gemäss Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe SKOS nicht übersteigen. Neu haben wir bei der Berechnung des Existenzminimums für Familien u.A. auch die Kosten für die Fremdbetreuung der Kinder sowie Kosten für deren Freizeitsaktivitäten berücksichtigt. Diese Praxisänderung führt dazu, dass Familien eher in den Genuss einer Mietzinsreduktion gelangen können.

Mietzinsreduktionen wurden im Jahre 2008 insgesamt im Betrag von Fr. 26 892.30 gewährt. Im Mietzinsfonds befinden sich per

31.12.2008 noch Fr. 45 290.50. Darin enthalten ist die Einlage aus Spiritbeiträgen in der Höhe von Fr. 25 000.– sowie aus dem Jahre 2007 stammende Rückforderungen in der Höhe von Fr. 2 288.60. Davon abgezogen wurde die Entschädigung an die SoliKomm in der Höhe von insgesamt Fr. 3 000.–. Es wurden somit Fr. 2 603.70 mehr ausgegeben als eingenommen, was angesichts der Höhe der noch im Fonds liegenden Gelder geradezu willkommen ist.

Die alljährliche Überprüfung der bestehenden Mietzinsreduktionen und Anteilscheinkapitalreduktionen ergab, dass die Mietzinsreduktion für eine Partei ab 1.1.2009 eingestellt und eine Anteilkapitalreduktion nicht weiter gewährt würde, weil die Voraussetzungen dafür weggefallen waren.

Genossenschaftsanteilfonds

Die alljährliche Überprüfung der bestehenden Anteilkapitalreduktionen ergab, dass diese in einem Fall ab 1.1.2009 nicht weiter gewährt wird, weil die Voraussetzungen dafür weggefallen sind.

Zusammengefasst konnten Ende 2008 insgesamt 21 Personen bzw. Haushalte von einer Anteilkapitalreduktion in der Höhe von gesamthaft Fr. 513 500.– profitieren. Bei der bestehenden maximalen Reduktionssumme von Fr. 650 000.– steht somit per 31.12.2008 ein Betrag von Fr. 136 500.– für weitere Reduktionen zur Verfügung.



Zum Schluss möchten wir unser SoliKomm-Mitglied Philip Mani verabschieden und ihm für seine wertvollen Dienste herzlich danken. Alles Gute!

Übersicht Fonds

Mietzinsfonds

Bestand Mietzinsfonds per 31. 12. 2007
 CHF 47 894.20
 Einlage 2008 (finanziert aus Spiritbeiträgen)
 CHF 25 000.–
 Entnahmen 2008
 CHF 29 892.30
 Rückerstattung Mietzinsreduktionen
 CHF 2 288.60
 Bestand Mietzinsfonds per 31. 12. 2008
 CHF 45 290.50

Genossenschaftsanteilsfonds

Maximale Reduktionssumme
 CHF 650 000.–
 Bewilligte Reduktionen
 CHF 513 500.–
 Für weitere Reduktionen stehen zur
 Verfügung per 31. 12. 2008
 CHF 136 500.–

Ein Teil der Mietzinsreduktionen lief nicht über das ganze Jahr 2008. Effektiv wurden somit im Berichtsjahr die Mieten um CHF 26 892.30 reduziert. Die SoliKomm erhielt eine Pauschalentschädigung von CHF 3 000.–. So resultiert aus dem Jahr 2008 ein Minus CHF 2 603.70.

Berichte der Geschäftsleitung und des Vorstands

Der Vorstand und die Geschäftsleitung haben 2008 in insgesamt siebzehn Sitzungen getagt. Traditionsgemäss hat sich das Team im Sommer wiederum zur eintägigen Retraite sowie zu einer zweitägigen Retraite im Winter getroffen. Wie schon im Vorjahr wurden auch bei der Jahresplanung 2009 keine Rücktrittsabsichten mitgeteilt.

Generalversammlung 2008

Die ordentliche Generalversammlung vom 24. Mai 2008 hat die vorgelegten Geschäfte im Sinne der Vorstandsanträge behandelt. Beim Antrag zur Gewinnverwendung beschloss die Genossenschaft, die Mitgliederanteile bereits für das Jahr 2007 nicht mehr zu verzinsen, wie dies 2008 aufgrund der Statutenrevision ohnehin der Fall sein wird. Unsere SoliKomm, bestehend aus Antonia Kerland, Martin Lasser und Philip Mani, wurde für zwei weitere Jahre bestätigt, so dass sie weiterhin auf unabhängige Weise unsere beiden Fonds zur Ermässigung der Mieten und Genossenschaftsanteile für GenossenschafterInnen mit geringem Einkommen betreuen können. Schliesslich wurden auch die drei statutengemäss zur Wiederwahl stehenden Vorstands-

mitglieder Martin Geilinger, Tania Schellenberg und Martin Schmitz für zwei weitere Jahre bestätigt. Wohl wegen der geringen Brisanz der Traktandenliste haben lediglich etwas über vierzig GenossenschafterInnen an der GV teilgenommen. Im Rahmen des abschliessenden Aperos lud der Vorstand zu einer Art Einweihung der neu erstellten Treppenausgänge hinter dem Haus B3 ein.

Stabile Mietzinsen

Nachdem wir während einigen Jahren die Mieten unverändert lassen konnten, mussten wir 2007 zwei Mietzinsanpassungen um insgesamt 10 Prozent vornehmen. Zwar sind die Kosten 2008 erneut gestiegen, aber der Vorstand sah von einer weiteren Mieterhöhungsrunde ab.

BewohnerInnen und Vermietung

Durch Geburten bekam unsere Siedlung einen märchenhaften Zuwachs von sieben Mädchen. Mit ihnen ist die fröhliche Kinder­schar auf über 60 Kinder gewachsen. Insgesamt sind 2008 23 Personen und drei Kinder neu in KraftWerk1 eingezogen. Darunter sind zwei Familien. Die übrigen Personen sind in Wohngemeinschaften eingezogen. Demgegenüber haben uns 19 Personen und ein Kind verlassen. Statistisch gesehen, haben sie im Schnitt 2,7 Jahre lang bei uns gewohnt. Auf Anregung einiger BewohnerInnen hin wurde – wie wir bereits im Jahresbericht 2007 in Aussicht stellen konnten – die ersten

Wohnungsvergaben neu in Zusammenarbeit mit den gewählten Delegierten der BewohnerInnenorganisation durchgeführt.

Ausserordentliche Generalversammlung vom 10. April 2008

KraftWerk2 hat im letzten Jahr sein erstes Etappenziel erreicht. Die Generalversammlung hat mit überwältigender Mehrheit für das Projekt Heizenholz gestimmt. Wenig später hat sich auch der Stiftungsrat der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime dafür ausgesprochen, KraftWerk1 das Grund-

stück mit zwei Gebäuden auf dem Högger Areal Heizenholz im Baurecht zu überlassen. Der Vorstand hat für die Realisierung eine Planungskommission ins Leben gerufen, in welcher Claudia Thiesen als Projektleiterin, Tania Schellenberg als Vorstandsvertreterin, Andreas Hofer als externer Fachmann sowie Esther Spinner und Helen Schärer als Vertreterinnen der Arbeitsgruppe Heizenholz Einsitz nahmen. Über die weiteren Meilensteine berichtet das Ressort KraftWerk2 auf Seite 19 des vorliegenden Jahresberichtes.





Ausserordentliche Generalversammlung vom 15. November 2008

Ein weiteres Mal hatte sich KraftWerk1 mit dem geplanten Shopping-Stadion zu befassen. Zur Debatte stand ob gegen die Bewilligung des Stadtrates für den Abbruch des alten Hardturm-Stadions Rekurs ergriffen werden sollte oder nicht. Da das Rechtsmittel für chancenlos gehalten wurde, folgte die Versammlung ohne Gegenstimme dem Vorstandsantrag und verzichtete darauf. Da ferner die Ausnahmegewilligung des Regierungsrates für die Erstellung von Bauteilen im Grundwasser an die Stadion Zürich AG in unmittelbarer Zukunft zu erwarten war, brachte der Vorstand auch diese Beschwerdefrage aufs Tapet. Das Bundesgericht hatte

im Februar 2008 entschieden, dass nachträglich ein Ausnahmegewilligungsverfahren gemäss Gewässerschutzgesetz durchzuführen sei. Der Vorstand lehnte auch in diesem Falle seiner Aussichtslosigkeit wegen eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht ab. Die Versammlung folgte ihm mit 26 Nein- gegen 22 Ja-Stimmen.

Tram Zürich-West und Nationalstrasse SN 1.4..1

Anlässlich der ausserordentlichen GV vom 15. November berichtete der Vorstand auch über den Ablehnungsentscheid des Bundesverwaltungsgerichtes im Falle der Beschwerden gegen die Verkehrsprojekte SN 1.4.1 und Tram Zürich-West. Da der Vorstand die Im-

missionsrisiken durch den Um- und Ausbau der Pflingstweidstrasse für gravierender hielt als die Vorteile des geplanten ÖV-Ausbaus, reichte er für KraftWerk1 Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht ein. Darin verlangte unsere Genossenschaft während und nach der Bauzeit eine Reihe von entlastenden Massnahmen für die Verkehrsführung zum Schutz der KraftWerk1-BewohnerInnen und -Gewerbetreibenden. Am 23. November beschloss der Vorstand, diese Beschwerde vor das Bundesgericht zu bringen. Gegenstand der Beschwerde sollen sowohl die Lärmfrage im Allgemeinen als auch die drohende Verkehrsbelastung während der Bau-phase sein.

Vorstandsbeziehungen und Personalführung

Anlässlich der Sommerretraite führte der Vorstand eine Teamaussprache durch, bei der es einerseits um die Beziehungen und die Kommunikation zwischen den Vorstandsmitgliedern ging, und andererseits um die gemeinsame Personalführung. Wir konnten dabei festhalten, dass wir als Vorstand gut miteinander funktionieren. Um die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft im Hinblick auf den anstehenden Wachstumsprozess sicherzustellen, beschloss der Vorstand Ende 2008 die Aufstockung der Geschäftsstelle um eine Teilzeitstelle für die Projektassistenz beim Aufbau weiterer KraftWerk-Siedlungen.

Schwerpunkte für 2009 Naturgemäss hat der Vorstand die Fortführung des KraftWerk2-Prozesses wiederum zum Schwerpunkt seiner Tätigkeit auserkoren.

Ressort KraftWerk2

Claudia Tiesen

2008 war ein bewegtes Jahr für das Ressort KraftWerk2. KraftWerk1 plant am neuen KraftWerk2. Auch die Arealsuche ging weiter, wir haben verschiedene Landangebote und Grundstücke geprüft und Offerten eingereicht.

KraftWerk2 im Heizenholz

Nach erfolgreichen Verhandlungen einigten wir uns im Frühjahr 2008 mit der Stiftung ZKJ auf eine Absichtserklärung über den Kauf der beiden Gebäude Regensdorferstrasse 190 und 194 sowie der Übernahme des Grundstücks im Baurecht. Dies war der Grundstein für die Zustimmung durch die Genossenschaft zum Projekt KraftWerk2 im Heizenholz und zum Auftrag an den Vorstand, mit der Realisierung anzufangen. Im Anschluss daran gründeten die Interessierten die GesamtArbeitsGruppe GAG Heizenholz, welche sich im Laufe des Jahres mehrmals traf und mit unermüdlichem Engagement die verschiedensten Aspekte des Bauvorhabens

diskutierte und die Ergebnisse in die Planung einbrachte. Auffallend war von Beginn an, dass sich viele ältere Menschen für den Standort Heizenholz interessieren. Was lag also näher, als für das Heizenholz ein Konzept des Mehrgenerationenwohnens zu entwickeln und dafür nach neuen gemeinschaftlichen Wohnformen zu suchen? Neben dem KraftWerk-typischen breiten Wohnungsmix werden nun im Heizenholz zwei «Wohngemeinschafts-Cluster» geplant. Gemeint sind damit Grosswohnungen für 6 bis 8 BewohnerInnen, in denen Individualzimmer, ausgestattet mit Sanitärzelle und Kochnische, um gemeinschaftliche Bereiche herum gruppiert werden. Dieser partizipative Prozess, wird von der Walder-Stiftung mit dem namhaften Beitrag von 20000 Franken unterstützt, wofür wir dem Beitraggeber herzlich danken. (www.walder-stiftung.ch)

Für die Genossenschaft zeichnet seit dem Sommer eine fünfköpfige Planungskommission für KraftWerk2 im Heizenholz verantwortlich, in der auch zwei Vertreterinnen der Interessiertengruppe Einsitz haben. KraftWerk1 schrieb Ende Juni einen anonymen Studienauftrag unter fünf eingeladenen Planungsteams aus und setzte eine Jury zur Beurteilung der Arbeiten ein. Diese erkor einstimmig das Projekt «terrasse commune» des Büros Adrian Streich Architekten zum Sieger und wählte damit dasjenige der fünf eingereichten Projekte aus, welches die beiden Gebäude mit einem Zwischenbau verbindet und mit



der vorgesetzten öffentlichen Terrasse einen starken Gemeinschaftsgedanken formuliert. Den Jurybericht haben wir im Oktober veröffentlicht. Auf reges Interesse stiess auch die Ausstellung der Studien. Danach startete der Planungsprozess mit einem offenen Workshop, in dem vor allem die Wohngemeinschafts-Cluster sowie die Gemeinschaftsräume in der Siedlung lebhaft erörtert wurden. Mittels Offertverfahren wählten wir bis Ende 2008 die Fachplaner aus, welche bis im März 2009 zusammen mit den Architekten und dem Baumanagementbüro das Vorprojekt erarbeiten. In dieser Phase sollen wichtige Konzeptentscheide gefällt werden. Ausserdem möchten wir herausfinden, ob wir die hohen Ziele bezüglich nachhaltigen Bauens sowie die angepeilten Mieten erreichen können. Die Baueingabe ist für Anfang Juni 2009 vorgesehen. Baubeginn soll im Dezember 2009 stattfinden, Im Sommer 2011 der Bezug.

Die Arealsuche geht weiter

2008 haben wir uns um zwei Areale beworben. Zum einen an der Tiëchestrasse, wo die Stadt Zürich ein grosses Areal im Baurecht ausgeschrieben hat. Hier erhielt eine andere, stärker familienorientierte Genossenschaft den Zuschlag. In Zürich Leutschenbach wurde das Grundstück der Heineken verkauft. Das Land ging an die Stadt Zürich, welche ein höheres Angebot eingereicht hatte. Das Dossier eines dritten Grundstücks gelangte

über die «ig neues wohnen» auf unseren Tisch. Es handelte sich um ein Industriegrundstück in Winterthur, welches im Rahmen eines Investorenwettbewerbs verkauft werden soll. Gemeinsam mit der Zürcher Genossenschaft BEP und der Generalunternehmung Allreal haben wir an einer ersten Phase teilgenommen, uns dann aber aufgrund unserer eigenen Prioritätensetzung wieder ausgeklinkt.

Trotzdem könnte KraftWerk3 in greifbare Nähe gerückt sein. Gemeinsam mit der PWG haben wir unser Interesse am Grundstück Kulturpark in Zürich West angemeldet. Das Baufeld gegenüber dem Schiffbau teilen sich mehrere Grundeigentümer, welche seit Jahren in einem gemeinsamen Verfahren die komplexen rechtlichen, planerischen und baulichen Rahmenbedingungen zu klären versuchen. Wir hoffen, dass diese Klärung noch in diesem Frühjahr mit der Eingabe eines ergänzenden Gestaltungsplanes ihren Abschluss finden wird. Martin Seiz, einer der Grundstücksbesitzer hat uns Anfang 2009 einen Teil seines Grundstücks zum Kauf angeboten, damit wir dort eine Wohn- und Gewerbeüberbauung realisieren könnten. Im Kulturpark wäre Platz für ca. 35 bis 40 Wohnungen, sowie 2400 Quadratmeter Arbeitsfläche. Der jetzige Eigentümer will daneben sein «Forum Z» umsetzen: zwei Gewerbegebäude zum Thema Nachhaltigkeit. Wir möchten bis im Frühjahr die Rahmenbedingungen soweit klären, dass die GenossenschaftlerInnen

an einer ausserordentlichen GV darüber beraten und entscheiden können.

baugenossenschaft mehr als wohnen, bg maw

VertreterInnen von KraftWerk1 haben sich 2008 in der BG maw engagiert und unter anderem am Nutzungskonzept mitgestaltet. Ende Jahr hat die Baugenossenschaft den Wettbewerb lanciert, dessen Ergebnissen im Frühjahr 2009 wir mit Spannung entgegen fiebern.

Ressort Soziales

Tania Schellenberg

Vermietung

In der Siedlung KraftWerk1 wirken seit April 2008 drei Delegierte der BewohnerInnen bei der Wohnungsvergabe mit. Sie prüfen die Bewerbungen und bewerten sie zusammen mit der Geschäftsleitung gemäss den Kriterien des Vermietungsreglements. Nach Möglichkeit sind diese Delegierten bei den Gesprächen mit MietinteressentInnen anwesend. Allerdings dauerte es wegen der geringen Fluktuation eine ganze Weile, bis überhaupt eine freie Wohnung vergeben werden konnte. Nur zwei Wohnungen wurden effektiv frei und konnten somit für die GenossenschaftlerInnen ausgeschrieben werden.

Neue Wohnformen

Dieses Thema kam, wie im vorangehenden Ressortbericht geschildert wird, bei der partizipativen Planung von KraftWerk2 zur Sprache. Die Ergebnisse vieler Beratungen mit den Interessierten flossen in die Vorgaben für den Studienauftrag an eine Reihe von Architekturbüros ein. Diese setzten sich unserem neuen Wohnungstyp auseinander, den wir Clusterwohnungen nennen. Die gelungene Umsetzung dieser neuen «Wohnlandschaft», die auch zu einem ungezwungen, alltäglichen Zusammenwohnen in der ganzen Siedlung einlädt, war einer der Gründe für die Wahl von «terrasse commune» als Siegerprojekt.

Kids & Co.

2008 erhielt unsere Siedlung, wie in der Einleitung erwähnt, einen Geburtenzuwachs von sieben Mädchen. Somit liegen wir deutlich über dem Schweizer Durchschnitt. Kinder und Jugendliche prägen zunehmend unseren Siedlungsalltag. Folgerichtig haben die BewohnerInnen im Mai den neuen Jugendraum eingeweiht. Er gehört mittlerweile zu einem der regelmässig genutzten Gemeinschaftsräume unserer Siedlung. Er wird von den Jugendlichen selbständig bewirtschaftet und an den Aktionstagen auch mitgeputzt. Für und mit den Kindern wurden wieder viele Anlässe organisiert – vom Kinderflohmi, über das Eiermalen, das Räbeliechtli-Fest bis zum Samichlaus-Abend. Am KraftWerk1-Fest gab es erstmals eindruckliche Tanz- und Musik-Darbietungen



von Jugendlichen. Die Bewohnerin Sandra Reolon vertritt unsere Genossenschaft im Verein OJA bei den Besprechungen zur Offenen Jugendarbeit in unserem Quartier (www.oja.ch)

Nachbarschaft Zürich West

KraftWerk1 ist und wird in diesen Belangen in erster Linie durch die IG Hardturmquartier vertreten. Zürich West ist in einem rasanten und viel beschriebenen Wandel begriffen. Etliche Weichen werden in den laufenden Planungsverfahren gestellt. Fast an jeder Ecke wäre es wichtig, die Veränderungen zu beobachten, mitzuwirken und unsere Ideen einzubringen. Die IG Hardturmquartier hat 2008 vermehrt Anlässe durchgeführt, um Begegnungen zwischen den bisherigen und neu

zugezogenen BewohnerInnen zu ermöglichen. Sie lud zu einer Veranstaltung über die Trinkwasseraufbereitung im Hardhof, einem Parcours für Kinder am Multimobil-Tag und zu einem Konzert in der Limmat Hall ein. Die IG Hardturmquartier sucht übrigens Mitglieder, die solche Aktionen mitorganisieren wollen und für frischen Wind sorgen. (www.ighardturm.ch)

Für KraftWerk1-Eltern stellt schliesslich die Standortwahl für das geplante Primarschulhaus ein wichtiges Anliegen dar. Die Stadt will es direkt an der Pfingstweidstrasse errichten. Viele im Quartier empfinden den Ort als zu gefährlich und zu stark belastet. Wir setzen uns dafür ein, dass eine bessere Lösung gefunden wird.

Ressort Bau

Martin Wenger

Aussenraum An der Aufwertung der Umgebung der Siedlung KraftWerk1 arbeiten die Ressorts Bau und Ökologie zusammen. Im Januar diskutierten wir mit interessierten BewohnerInnen, wie unser Aussenraum umgestaltet werden könnte. An drei Workshops im Februar und März berieten drei Gruppen über die Themen «mehr Grün und ökologisch gestaltetes Aussenraum», «Spielplatz/Kinder»

und «bauliche Massnahmen» und sammelten dabei die Bedürfnisse. Ende März stellten wir die Ergebnisse an der BewohnerInnenversammlung vor und besprachen sie dort. Im Verlauf des Jahres konkretisierten wir die Ideen. Für die Planung des Vorbereichs des Bürogebäudes B1 in Abstimmung mit den Geschäften im Erdgeschoss beauftragte der Vorstand das Landschaftsarchitekturbüro Planikum. Erste Gestaltungsvorschläge sind liegen nun vor. An einer Begehung mit einem Baumpfleger mussten wir für einige Bäume leider ein Todesurteil gesprochen werden. In Ab-



stimmung mit den Landschaftsarchitekten und dem Gärtner haben wir angefangen, die Grünflächen und Bäume im Rahmen des Unterhaltes nach und nach aufzuwerten und die Ruderalflächen zu intensivieren.

Für die Neugestaltung des Spielplatzes haben wir noch keine überzeugende Lösung gefunden. Vorerst geht es darum, im laufenden Jahr mit möglichst einfachen und kostengünstigen Massnahmen die Sicherheit zu verbessern. Im Innenhof haben wir einen Basketballkorb angebracht. Der Kiesstreifen zwischen dem Rasenfeld und dem asphaltierten Platz wurde beseitigt. In der Einstellhalle stehen erstmals auch einige Velostellplätze zur Verfügung, um den Platz im Außenraum zu entlasten. Weitere gedeckte Veloabstellplätze und eine Fahrschwelle zwischen dem Westcube und KraftWerk1 werden im Verlaufe des Jahres 2009 erstellt.

Gartenausgänge B3

Die Treppenausgänge aus den Küchen der Atelierwohnungen in den Garten wurden fertig gestellt. Die BewohnerInnen sind mit der neuen Einrichtung glücklich und das Gebäude erhielt damit eine substantielle Aufwertung.

Unterhaltsplanung

Erste Abklärungen für die Unterhaltsplanung von KraftWerk1 haben stattgefunden. Sie wird 2009 weiter bearbeitet und präzisiert.

Schäden und Mängel

Unsere Siedlung kommt in die Jahre und somit traten da und dort Schäden auf. Zum Teil sind sie auf mangelhafte Ausführung zurückzuführen. Fugen und Verkleidungen an der Fassade mussten wir neu erstellen lassen. Einige Isolierverglasungen wiesen Produktionsmängel auf und wir mussten sie auswechseln lassen. Schäden gab es auch an exponierten Fensterrahmen, die am faulen waren, sowie wegen eines Dachwassereinlaufs zu beheben.

Ressort Ökologie

Martin Schmitz

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Die bereits 2007 initiierte Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde im Berichtsjahr fortgesetzt, so dass 2009 unser erster Bericht erscheinen wird. Er wird über den Entwicklungsstand unserer Genossenschaft in allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Wirtschaft, Umwelt und Soziales – aufzeigen. Der Bericht ist Teil unserer Strategie, die eine nachhaltige Entwicklung unserer Genossenschaft zum Ziel hat. Defizite und negative Entwicklungen können rechtzeitig erkannt und korrigiert werden. Auch fördert der Prozess die Zusammenarbeit der Vorstandsressorts und der Ge-



schäftsleitung und intensiviert den Dialog mit allen Beteiligten. Weitere Massnahmen, wie der Aufbau eines Umweltmanagementsystems werden folgen. Als Pionier unter den Wohnbaugenossenschaften planen wir in Zukunft, den Jahresbericht durch einen Nachhaltigkeitsbericht zu ergänzen.

KraftWerk1 klimaneutral!

Auch dieses Projekt wurde bereits 2007 lanciert und befindet sich in der Umsetzung. In der kommenden Nebenkostenabrechnung werden die unvermeidbaren CO₂-Emissionen unserer Heizung und Warmwasserversorgung ausgewiesen und über «myclimate» kompensiert. Zusammen mit der Kompensation weiterer Klimagase aus dem Unterhalts- und Verwaltungsbetrieb streben wir die Zertifizierung als «Klimaneutrales Unternehmen» an.

Abfallentsorgung

Unser funktionierendes Konzept für Abfallentsorgung bietet im Konsumdepot eine Sammelstelle für das Recycling von Batterien und Kork an

Energie-Controlling

Das Energie-Controlling wurde als Bestandteil der Nachhaltigkeitsberichterstattung fortgeführt und professionalisiert. Die Ergebnisse werden im Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht.

Ressort Kommunikation

Sebastian Hefti

Neben dem routinemässigen Redigieren von Texten sowie wichtiger Korrespondenz, den Versammlungsleitungen, der Herstellung der GenossenschaftlerInnenbriefe und des Jahresberichtes galt das Augenmerk der Einführung des erneuerten KraftWerk1-Erscheinungsbildes für die vielfältigen Elemente der genossenschaftlichen Kommunikation. Auf die offene Ausschreibung hin hatte sich ein gutes halbes Dutzend Designerateliers um den Auftrag beworben. Nach Durchsicht der eingereichten Arbeitsproben entschieden wir uns zur Zusammenarbeit mit Michael Nitsch vom Atelier null-oder-eins. Nach der gelungenen Kreation des neuen zweifarbigem KraftWerk1-Logos und der entsprechenden Anpassung unserer Briefschatz lancierten wir das Layout des GenossenschaftlerInnenbriefs. Einige GenossenschaftlerInnen haben uns bereits mitgeteilt, dass ihnen unser neues Outfit gefällt. Natürlich hoffen wir, dass der frische Touch unserer Identität, gekoppelt mit der grösseren Lesefreundlichkeit, auch von der schweigenden Mehrheit gut aufgenommen wird.

Bei Marc Droz, dem bisherigen Gestalter unserer Jahresberichte, bedanke ich mich herzlich für seine inspirierte und freundliche Zusammenarbeit. Den vorliegenden Jahresbericht 2008 hat nun erstmals Michael Nitsch gelayoutet.

KraftWerk1 schreibt neu mit dem Schrifttyp «Foundry» und druckt übrigens auf das FSC-zertifizierte Papier «Rebello», hergestellt aus mindestens 70 Prozent Altpapier (ohne Zusatz optischer Aufheller und Chlorbleiche). Rebello verfügt über eine Vielzahl an Zertifikaten und Gutachten, die seine hohe Umweltqualität bestätigen. Nach Möglichkeit drucken wir – wie ja bereits seit einigen Jahren – bei Ropress, denn diese Druckerei bewährt sich ganz besonders mit ihren konkreten Massnahmen zum Klimaschutz.

Im Weiteren hat sich die Kommunikation mit folgenden Aufgaben befasst:

- Begleitung der hängigen Beschwerdeverfahren gegen den Bau des geplanten Shopping-Stadions sowie der Stadtautobahn SN 1.4.1;
- Aufgleisen der Zusammenarbeit mit der Stadt in Sachen Gleisbogen- und Pfingstweidpark;
- Unterstützung des Ressorts Soziales in MieterInnenkonflikten
- Begleitung desselben Ressorts bei den Gesprächen mit der AGInfo;
- Überarbeitung der Website im Hinblick auf die geplante Siedlung KraftWerk2;

Im laufenden Jahr 2009 will sich das Ressort vor allem mit folgenden Aufgaben befassen:

- Anpassung aller übrigen Dokumente an das neue Erscheinungsbild;
- Unterstützung der KraftWerk2-Kommunikation im Hinblick auf unser Projekt Heizenholz;

- Unterstützung des Ressorts Ökologie bei der Herstellung des ersten Nachhaltigkeitsberichts.

Sebastian Hefti

Ressort Finanzen

Martin Geilinger

Kostenentwicklung

Die Kosten waren 2008 schwierig zu planen. Zu Jahresbeginn zeichneten sich durch die Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes, des Unterhaltsaufwandes, der Rekurskosten, des Aufwandes für die KraftWerk2-Landsuche sowie der Zinsen beträchtliche Mehrkosten ab. Der Vorstand beschloss dennoch, auf eine Mietzinserhöhung zu verzichten. Der Entscheid war richtig, wie sich heute zeigt. Inzwischen weist die Zinsentwicklung in der Folge der Finanzkrise wieder nach unten. Da auch der übrige Aufwand unter dem Budget gehalten werden konnte, haben wir ein sehr erfreuliches Ergebnis erzielt.

Mietzinsprognose

Gerne wüssten wir, wie sich unsere Mieten entwickeln werden. Die Finanzkrise und die in ihrem Ausmass und ihrer Dauer noch unbekanntere Rezession machen Prognosen zum Kaffeesatzlesen. Aufgrund der guten Ertragslage und der wohl kaum steigenden Kapital-

kosten scheint es mir aber wenig wahrscheinlich, dass in absehbarer Zeit eine Mietzinserhöhung ansteht. Wir werden die Situation beobachten. Vorerst heisst es: Abwarten und Kaffee trinken – auf dass wir Glück im Kaffeesatz haben!

Gute Ertragslage und solide Bilanz

Die Eigenmittelbasis haben wir erneut verbessert. Die Indikatoren bewegen sich auf gutem Niveau in die richtige Richtung. KraftWerk1 ist eine kerngesunde Genossenschaft. Auch die Ertragslage ist gut und die Nettorendite stabil. Die Abschreibungen – ein Indikator für den wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft – sind erfreulich hoch und klar über dem strategischen Ziel des Vorstandes.

Depositenkasse

Eine Einlage in die Depositenkasse ist eine sozial und ökologisch sinnvolle und erst noch sichere Anlage. Seit Anfang 2009 bietet KraftWerk1 zudem neue attraktivere Einlageformen: Wer sich entscheidet, eine Einlage für einige Jahre anzulegen, erhält einen höheren Zins. Die Genossenschaft ihrerseits profitiert von einer breiteren Eigenmittelbasis und im Vergleich zu analogen Hypotheken tieferen Zinsen. Ist es da nicht sinnvoller, wenn wir mithilfe eurer Depositen die Bankenmarge unter uns aufteilen?

Gewinnverwendung Der Vorstand beantragt, die Genossenschaftsanteile wie üblich zu einem Prozent unter dem variablen Hypothekarzins der ZKB zu verzinsen – somit bis 31. März 2.25% und ab 1. April 2008 2.5%. Die Mitgliederanteile zu 500 bzw. 1000 Franken werden statutengemäss nicht verzinst.



Jahresrechnung 2008

Aktiven	31.12.2008 CHF	Vorjahr CHF
Umlaufsmögen		
Flüssige Mittel	233 998.33	353 394.73
Festgeldanlagen	0.00	500 000.00
Forderungen		
Mieter-Debitoren	6 595.00	15 094.75
Diverse Forderungen	27 096.52	26 148.47
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	106 392.60	106 630.20
	140 084.12	147 873.42
Aktive Rechnungsabgrenzung	78 355.30	83 044.50
	452 437.75	1 084 312.65
Anlagevermögen		
Immobilien		
Haus A / Hardturmstrasse 269	26 830 000.00	26 830 000.00
Haus B3 / Hardturmstrasse 263-267	7 963 809.20	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
Baukonto Heizenholz*	218 820.35	0.00
Total Anlagekosten (inkl. Land)	45 380 617.45	45 017 987.90
./. Amortisationsfonds	-3 303 000.00	-2 761 000.00
	42 077 617.45	42 256 987.90
Büromöbiliar, EDV, Einrichtungen	116 933.05	97 721.05
Finanzanlagen		
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgen.	269 000.00	269 000.00
Darlehen	19 895.90	32 878.90
Beteiligungen	17 000.00	6 000.00
	305 895.90	307 878.90
	42 500 446.40	42 662 587.85
Total Aktiven	42 952 884.15	43 746 900.50



Bemerkungen zu einzelnen Positionen

Die Festgeldanlage von 2007 wurde für eine ausserordentliche Amortisation von Hypotheken verwendet.

Mit dem Bau von Ausgängen in den Gartenbereich hinter den Erdgeschoss-Wohnungen der Liegenschaft Hardturmstrasse 263 – 267 hat sich deren Anlagevermögen um rund 150 000 Franken erhöht.

Die bisher getätigten Arbeiten für unser neues Projekt Heizenholz wurden aktiviert und erhöhen das Anlagevermögen um rund 200 000 Franken. Diese Kosten sind Teil des Anlagewertes der Siedlung Heizenholz und werden dereinst durch die Mieten im Heizen-

holz finanziert. Sie belasten somit die Mieten der Siedlung KraftWerk1 an der Hardturmstrasse nicht.

Passiven	31.12.2008 CHF	Vorjahr CHF
Fremdkapital		
Kreditoren	63 650.30	38 549.90
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	142 893.85	139 442.00
Vorauszahlungen Mieten	160 572.20	147 428.00
Depositenkasse	2 168 653.41	2 256 870.81
Langfristige Verbindlichkeiten		
Darlehen	1 950 000.00	1 950 000.00
Hypotheken	31 502 500.00	32 668 500.00
	33 452 500.00	34 618 500.00
Rückstellungen	66 648.55	70 678.55
Erneuerungsfonds	1 913 500.00	1 574 000.00
Passive Rechnungsabgrenzung	201 059.25	186 359.90
	38 169 477.56	39 031 829.16
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	4 610 100.00	4 566 600.00
Gesetzliche Reserven	38 506.56	33 476.57
Bilanzgewinn		
Vortrag per 01.01.	19 820.08	14 454.96
Jahresgewinn	114 979.95	100 539.81
	134 800.03	114 994.77
	4 783 406.59	4 715 071.34
Total Passiven	42 952 884.15	43 746 900.50

**Bemerkungen zu einzelnen Positionen**

Neben den ordentlichen Amortisationen auf den Hypotheken haben wir im Rahmen von Neuordnungen von Hypotheken insgesamt 880 000 Franken zusätzlich amortisiert.

Die Einlagen in die Depositenkasse haben um rund 90 000 Franken abgenommen. Das ist im Hinblick auf KraftWerk2 und 3 unerfreulich. Der Vorstand hat die Enlagekonditionen inzwischen attraktiver gestaltet. Ausserdem will er die Depositenkasse besser bekannt machen.

Erfolgsrechnung

	2008 CHF	Vorjahr CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	2 502 434.00	2 356 098.20
Diverse Erträge	35 666.45	45 461.80
ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	0.66	101.75
Finanzertrag	11 783.70	36 562.81
	2 549 884.81	2 438 224.56
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	950 218.80	967 031.90
Darlehenszinsen	62 841.20	58 391.20
Verzinsung Depositenkasse	54 335.10	45 499.00
Bankzinsen / -spesen	2 433.05	3 445.20
	1 069 828.15	1 074 367.30
Unterhalt und Reparaturen	99 048.15	98 741.05
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand	139 019.15	137 521.55
Entschädigung Vorstand	25 114.15	25 683.00
Entschädigung Ressort Bau	3 678.00	3 705.00
Entschädigung Ressort Finanzen	6 255.00	2 325.00
Entschädigung Ressort Soziales	3 270.00	2 700.00
Entschädigung Ressort Oekologie	10 290.00	7 353.75
Entschädigung Ressort Kommunikation	9 072.25	9 352.50
Entschädigung Ressort KraftWerk2	8 310.00	4 282.50
Sozialversicherungsaufwand	43 493.05	40 197.20
Diverser Aufwand	97 441.56	110 998.61
Ausserordentlicher Aufwand	68.25	180.59
	346 011.41	344 299.70
Abschreibungen	3 621.35	4 425.20
Einlage in Amortisationsfonds	542 000.00	467 000.00
Einlage in Erneuerungsfonds	339 500.00	315 000.00
Steueraufwand	34 895.80	33 851.50
Jahresergebnis	114 979.95	100 539.81

Bemerkungen zu einzelnen Positionen

Die Mietzinseinnahmen sind als Folge der Mietzinserhöhungen von 2007 um rund 6% angestiegen.

Finanz-, Unterhalts- und Verwaltungsaufwand bewegen sich in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Im Vergleich zum Budget hatten wir für die Planung der Siedlung Kraftwerk2 und unsere laufenden Rechtsverfahren einen deutlich tieferen Aufwand. Auch beim Unterhalt, baulichen Veränderungen, Ökologie, Versicherungen und beim Verwaltungsaufwand konnten wir tiefer abschließen als budgetiert.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds berechnen sich auf der Basis der Gebäudeversicherungssumme. Diese wurden per 1.1.2008 erhöht, womit sich die Einlagen in den Erneuerungsfonds um 8% erhöht haben.

Wir konnten unser Abschreibungsziel wiederum erreichen, ja sogar übertreffen.



Anhang

	31.12. 2008 CHF	Vorjahr CHF
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter in diversen gewerblichen Mietverträgen Uebernahme- verpflichtungen für Kosten Innenausbau geregelt	p.m.	p.m.
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Liegenschaften	41 858 797	42 256 988
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	269 000	269 000
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	5 309	8 463
Brandversicherungswert Liegenschaften	34 098 200	31 500 000
Wohnungsbestand	Anzahl	Anzahl
Liegenschaft A/B3	93 Objekte	93 Objekte
Liegenschaft B1	13 Gewerberäume	13 Gewerberäume

Risikobeurteilung

Anlässlich der Vorstandssitzungen hat sich der Vorstand laufend mit den unternehmensspezifischen Risiken auseinandergesetzt. Eine Risikobeurteilung im Sinne von Art. 663b Ziffer 12 OR wurde nicht durchgeführt.

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

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

	2008 CHF	Vorjahr CHF
Vortrag 01.01.	19 820.08	14 454.96
Jahresgewinn	114 979.95	100 539.81
Bilanzgewinn 31.12.	134 800.03	114 994.77
Einlage in die allgemeine Reserve	5 749.00	5 029.99
Verzinsung Anteilscheinkapital	106 997.00	90 100.55
Vortrag auf neue Rechnung	22 053.33	19 864.23



BDO Visura
Wirtschaftsprüfung

8031 Zürich, Fabrikstrasse 50
Tel. 044 444 35 55, Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 für das am 31.12.2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Berichterstattung aufgrund weiterer statutarischer Vorschriften

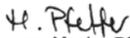
Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Art. 47 der Statuten darin besteht diese zu prüfen. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Geschäftsführung Gesetz und Statuten.

Zürich, 4. März 2009

BDO Visura


Andreas Blattmann

dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte


ppa. Monica Pfeffer
Leitende Revisorin
dipl. Wirtschaftsprüferin
Zugelassene Revisorin

Beilagen

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Die Personen in KraftWerk1

Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ende 2008 zählte die Wohn- und Baugenossenschaft KraftWerk1 428 Mitglieder.

BewohnerInnen und Bewohner

Rund 258 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

Technische Hauswartung

Jürg Hangartner

Reinigung

Lahcen Asfour,
Wohnhäuser
Sanje Nuhiji,
Gemeinschaftsräume
Fischer Liegenschaften Management
(Reinigung Haus B1)

Geschäftsleitung

Ruth Buchholz,
Finanz- und Rechnungswesen
Dominique Marchand,
Mietwesen sowie Bau und Unterhalt

Vorstand

Martin Geilinger,
Ressort Finanzen und Personelles (Ingenieur und Geschäftsführer Gesewo)
Daniel Gugolz,
Jurist (Vertreter der Stadt Zürich)
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 (Architekt)



Impressum

Herausgeber

Vorstand der Bau- und
Wohngenossenschaft KraftWerk1

Redaktion

Sebastian Hefti,
Ressort Kommunikation

AutorInnen

Mitglieder der Arbeitsgruppen
der BewohnerInnen,
der SoliKomm sowie aus Vorstand
und Geschäftsleitung:
Esther Spinner («Leben in KraftWerk1»)

Korrektorat

Alexandra Bernoulli, Bü Büsser

Bildkonzept und Fotografien

Katrin Simonett

Gestaltung

Michael Nitsch, Azko Toda
null-oder-eins.ch

Papier

Rebello, Recycling, FSC

Druck

Ropress Zürich

Zürich, April 2009



Adresse

KraftWerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

Geschäftsstelle

Hardturmstrasse 269

8005 Zürich

Tel. 044 440 29 81

Fax 044 440 29 82

info@kraftwerk1.ch

www.kraftwerk1.ch

Öffnungszeiten

Dienstag 9–13 Uhr

Freitag 14.30–18 Uhr