

Jahresbericht 2009





Unser Name ist Programm	2
Leben in KraftWerk1: Es heisst ja KraftWerk1	5
BewohnerInnen-Aktivitäten	10
Bericht der SoliKomm	11
Berichte des Vorstands und der Geschäftsleitung	12
Vorstandstätigkeit	12
Siedlungsprojekte	16
Geschäftsleitung	21
Jahresrechnung 2009	28
Bericht der Revisionsstelle	35
Die Personen in KraftWerk1	37
Impressum	38

Unser Name ist Programm

Vor fünfzehn Jahren hat ein mutiger Kreis von stadtbewegten PionierInnen KraftWerk1 gegründet. Das war damals ein utopischer Akt. Dass ein neuer gemeinnütziger Mitspieler auf dem ultraknappen Liegenschaftenmarkt unserer Bankenstadt auftrat, war ehrgeizig genug. Dass dieser sich zugleich als Bau- und Wohngenossenschaft formierte, war kaum zu überbieten. Der Name KraftWerk1 enthielt ein unmissverständliches Programm: Die neue Genossenschaft KraftWerk1 plante den Bau ihrer ersten Siedlung KraftWerk1. Tatsächlich zogen die ersten BewohnerInnen und Gewerbetreibenden bereits 2001 im Hardturmquartier ein.

KraftWerkX + 1

Der Name KraftWerk1 implizierte jedoch bereits die Zählformel KraftWerkX plus 1. Wer lebt, verändert sich stets, wer wächst erst recht. Da stellt sich die Frage: Wer sind wir KraftWerk-Leute eigentlich? Eine erste Antwort auf die Identitätsfrage gibt unser Leitbild, die KraftWerk1-Charta. Trotz ihres zeitgeistigen Jargons gibt es keinen Grund, die darin verankerten Maximen wie Synergie, Solidarität, Freiwilligkeit und Weltverträglichkeit als illusionär zu verabschieden. Im Gegenteil: Vielleicht ist es erst recht Zeit, den definierten

Zielen und Mitteln auch ein Handlungsprogramm, das ihre Umsetzung beschreibt, hinzuzufügen.

Ein real existierendes Projekt

2009 hat das KraftWerk1-Projekt eine Reihe von Meilensteinen erreicht. Im vorliegenden Jahresbericht berichten wir darüber. Für die Siedlung KraftWerk2 wurden die Verträge abgeschlossen und alle Bewilligungen erteilt. Jetzt wird im Högger Heizenholz gebaut. Für die Siedlungen KraftWerk3 beim Schiffbau Zürich West und KraftWerk4 in Dübendorf Zürich-Nord ist der Planungsprozess in Gang gesetzt worden. Jetzt entscheiden die GenossenschafterInnen, ob sie das Programm, das der Name KraftWerk1 enthält, tatsächlich in die Tat umsetzen wollen. Alle GenossenschafterInnen – inzwischen sind wir über vierhundert ! – sind herzlich eingeladen, Chancen und Risiken abzuwägen und am 29. Mai 2010 an der Generalversammlung über die Zukunft unserer Genossenschaft zu entscheiden.

Mehr als unser Bestes

Auf den nächsten Seiten dieses Jahresberichtes geben wir Andreas Hofer das Wort. Er vermag wie kein anderer die Gründungs- und Entwicklungsgeschichte unserer Genossenschaft nachzuzeichnen. Wir danken ihm für seine unermüdliche Treue zu KraftWerk1 und für seinen immer noch ansteckenden Enthusiasmus. KraftWerk1 ist ein vielfältiges Lebe-



wesen aus unterschiedlichen Menschen jeden Alters. Wir kommen aus verschiedenen Ländern und arbeiten in verschiedenen Tätigkeitsbereichen. Für das Gelingen zählt, ob wir einander gut zuhören und auch bei Meinungsverschiedenheiten immer wieder aufeinander zugehen, gleichgültig, in welchen Organen oder Projekten wir uns für unsere gemeinsame Sache, KraftWerk1, einsetzen. Wir GenossenschafterInnen auf der Stufe der Generalversammlung, wir BewohnerInnen und

Gewerbetreibenden in der BewohnerInnenorganisation, wir Interessierten in den partizipativen Arbeitsgruppen, wir von Vorstand sowie wir auf der Geschäftsstelle: WIR geben unser Bestes und manchmal sogar noch mehr! Und dafür sind wir uns mehr als dankbar.

Genossenschaftliche Grüße
Euer Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

Weltverträglichkeit

KraftWerk1 strebt eine Lebensweise an, die im Umgang mit den Ressourcen nachhaltig und gerecht ist. Es lebt nicht auf Kosten der Natur, anderer Menschen oder zukünftiger Generationen. Dieses Ziel kann selbstverständlich nicht isoliert in einem auch noch so radikalen Einzelprojekt erreicht werden – KraftWerk1 wird versuchen, so «modellhaft» wie nur möglich zu sein, ohne seine Mitglieder in ÖkomärtyrerInnen zu verwandeln.

Aus der KraftWerk1-Charta www.kraftwerk1.ch > Über uns > Charta



Es heisst ja KraftWerk1

von Andreas Hofer *)

Die Entwicklung, Finanzierung und der Bau von KraftWerk1 von der Gründung der Genossenschaft im Jahre 1995 bis zum Bezug 2001 war eine Parforce-Leistung. Die Gründergeneration führte vielfältige Diskussionen über die Ziele des Projekts, musste höchste soziale, ökologische und ökonomische Ansprüche zusammenbringen und gleichzeitig professionelle Bau-, Finanzierungs- und Verwaltungsstrukturen aufbauen. Der Sprung von 0 auf 50 Millionen Franken gelang nur mit viel Engagement und einer Spur Glück. Kein Wunder, dass nach dem Bezug nicht gleich weitere Projekte folgten. KraftWerk1 musste einen Alltag entwickeln. Zunehmend band das Engagement gegen das geplante Shoppingstadion Hardturm einen grossen Teil der «sozialen Ressourcen». Doch KraftWerk1 heisst KraftWerk1 und hat sich immer als gesellschaftliche Bewegung verstanden, welche nicht in der einen Immobilie stecken bleibt. Der ökonomische Anspruch, den alle Genossenschaften haben, nämlich Land dauerhaft der Spekulation zu entziehen und somit günstigen Wohnraum zu sichern, paart sich mit der Lust, diesen Wohnraum weiter zu denken und schlussendlich auch die Grenzen

zwischen Wohnen und Arbeiten durchlässiger zu gestalten. Expansion, neue Experimente, das Teilhaben an gesellschaftlichen Veränderungen gehört zum Genpool unserer Genossenschaft.

Vier Jahre nach dem Einzug an der Hardturmstrasse waren die Strukturen soweit konsolidiert, dass der Vorstand der Genossenschaft in mehreren Veranstaltungen die Diskussion über weitere Projekte, mögliche Inhalte und Standorte lancierte. Im Jahre 2006 startete die Projektgruppe um das neue Vorstandsressort «KraftWerk2» von Rita Guggenheim (bis 2008) und Claudia Thiesen mit Andreas Hofer die Landsuche und die Entwicklung von weiteren Projekten.

KraftWerk2 im Heizenholz

Anfang 2008 erhielten wir den Zuschlag für die Übernahme von zwei Häusern der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime im Heizenholz. Parallel zu den Baurechtsverhandlungen organisierten wir einen Studienauftrag, den das Team von Adrian Streich gewann. Dieses Projekt mit Wohnraum für 60 bis 70 Menschen ist im Bau. Sein Bezug ist auf Mitte 2011 vorgesehen. Für das Projekt im Heizenholz bildete sich früh eine Gruppe von Interessierten, welche den Prozess intensiv begleitete und mitgestaltete. In den Gesprächen mit dieser Gruppe und in der Auseinandersetzung mit den bestehenden Häusern im Heizenholz entwickelten sich die zwei Leitmotive des Projektes: Wohnformen für ältere Menschen und

der Umgang mit dem Gebäudebestand aus den siebziger Jahren. Wie wir die bestehenden Häuser umnutzen und ergänzen können, ist eine technische und ökonomische Frage von grosser Relevanz. Es gibt in der Schweiz Hunderttausende solcher Bauten. Bald merkten wir, weshalb der Anteil von Minergieumbauten im Prozentbereich liegt. Es ist unglaublich schwierig, aktuelle energetische Standards in diesen Häusern zu erreichen. Zu schaffen war dies nur, weil wir die Situation in Frage stellten und die beiden Häuser mit einem Neubauteil zu einem grossen Haus zusammenbauen. Und dies ist nur möglich, weil die Bau- und Wohn-genossenschaft KraftWerk1 aus einer Bandbreite von Wohnkonzepten schöpfen kann, welche sich pragmatisch in das Vorgefundene einfügen lassen. Im Heizenholz sind es die sogenannten Clusterwohnungen, die sich sowohl strukturell aus dem Vorgefundenen entwickeln liessen als auch eine mögliche Antwort auf die Frage nach neuen Wohnformen für ältere Menschen sind.

KraftWerk3 auf dem Escher-Wyss-Areal

Ganz am Anfang von KraftWerk1, im Jahre 1993, wurde das Projekt auf dem Escher-Wyss-Areal entlang der Pfingstweidstrasse vorgeschlagen. In der Folge gab es immer wieder Kontakte mit wechselnden Grundeigentümern. Im Jahre 2007 zeichnete sich ab, dass KraftWerk1 einen Teil des sogenannten «Kulturpark-Projektes» übernehmen könnte. Es folgten ein städtebaulicher Studienauftrag,

ein ergänzender Gestaltungsplan und Vertragsverhandlungen mit dem Grundeigentümer, Martin Seiz, und der Paulus Akademie als potenzieller Gewerbemieterin. Diesen Frühling gewann das Projekt «Emilie» des Architekturbüros Stücheli einen Wettbewerb für KraftWerk3 zwischen Schiffbau- und Pfingstweidstrasse am Turbinenplatz. Wenn die weiteren Schritte nach Plan verlaufen, könnte die Siedlung KraftWerk3 im Jahr 2014 bezugsbereit sein. Auch hier bieten sich Wohnformen für ältere Menschen an. Ausserdem inspiriert die Nähe zum Schiffbau und zur kulturellen Szene entlang der Hardbrücke zu einer grossen Vielfalt von Projekten. Bei Arealbesuchen war das Echo von Interessierten gross und positiv. Wenn sich KraftWerk1 an der Generalversammlung für das Projekt ausspricht, kann sich eine Gruppe, die das Gebäude mit Ideen füllt und weiterentwickelt, bilden.

KraftWerk4 auf dem Zwicky-Areal

Zu Beginn des letzten Jahres fragte uns die Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner an, ob wir an einer Projektentwicklung auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf interessiert wären. Auch hier folgten umfangreiche Verhandlungen über die Bedingungen, ein Wettbewerb, den das Büro Schneider, Studer, Primas mit dem Projekt «The Mothers of Invention» gewann, die Änderung eines bestehenden Gestaltungsplanes und Projektoptimierungen. Das Zwicky-Areal ist ein extremer Standort. Hier prallen Qualitäten und Probleme des



zusammenwachsenden Raums Zürich Nord aufeinander: Verkehrslärm, aber auch ein Fluss vor dem Haus, zerschneidende Strassen und eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr, ein altes Industrieareal mit historischer Bausubstanz sowie Grossprojekte, Dienstleistungsgebäude und Einkaufszentren. Das Projekt entwickelt aus diesen Bedingungen eine Architektur, die Bühne für eine neue KraftWerk1-Welt sein kann. Hier könnte einer der rar werdenden Orte entstehen, wo gearbeitet, im kleinen Rahmen sogar produziert, in teilweise selber ausgebauten Räumen günstig gewohnt wird, und an dem sich ein lebendiges, gemeinschaftliches Zusammenleben entwickelt.

Zukunftsfähige Immobilien

Die Häuser, die wir von der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime kaufen konnten und in denen KraftWerk2 entsteht, stammen aus den frühen siebziger Jahren. Die Stadt verlieh ihnen die Auszeichnung «Gute Bauten der Stadt Zürich». Heute, nicht einmal 40 Jahre später, kostet ihr Umbau fast so viel wie ein Neubau. Wenn wir damals die Bauträgerschaft dieser Häuser gewesen wären, hätten wir heute ein grobes Problem. Da reicht kein Erneuerungs- und Abschreibungsfonds. Wie sich die Gesellschaft in den nächsten 40 Jahren verändert, weiss niemand. Es gibt aber keinen Grund anzunehmen, dass der Wandel sich verlangsamt. Das heisst, unser Wohnen und Zusammenleben wird sich ähnlich stark

von den heutigen Formen unterscheiden wie sich unser heutiges Leben von den starren Kleinfamilienstrukturen, den ersten Rimini-Ferien mit dem VW-Käfer und einer Zeit ohne Faxgerät, Handy und Internet entfernt hat. KraftWerk1 wird in der Mitte des Jahrhunderts in einer Stadt stehen, die vielleicht ihr 2000-Watt-Ziel erreicht hat. Voraussichtlich sind dann die Folgen des Klimawandels spürbar und fossile Ressourcen knapp. All die Innovation und Nachhaltigkeit, die in unsere Gebäude geflossen sind, reichen nicht, um zukunftsfähig zu sein. Die einzige Strategie, um den Widerspruch zwischen langlebiger Immobilie und sich schnell verändernder Welt in den Griff zu bekommen, besteht darin, viele unterschiedlich alte Häuser zu besitzen. Häuser und Quartiere haben ähnliche Lebensphasen wie Menschen. Auch hier wechseln in einem Zeitraum von 20 bis 30 Jahren die Generationen. Schwamendingen zum Beispiel war zu Beginn der sechziger Jahre eines der beliebtesten Wohnquartiere, erreichte in den Neunzigern den Tiefpunkt seiner Attraktivität; zurzeit spricht einiges dafür, dass es sich in den nächsten zehn Jahren wieder zu einem Trendquartier erneuert. Stark in Quartieren verankerte Genossenschaften erleben diese Wellen mit ihrem ganzen Bestand. Es reicht also nicht, viele unterschiedlich alte Häuser zu besitzen, sie sollten auch noch an verschiedenen Orten sein.

Immobilienlogik, Zusammenwohnen und Siedlungsleben

Die Erneuerungsprobleme, welche viele Genossenschaften der ersten Generation mit ihren Beständen aus den zwanziger bis fünfziger Jahren haben, zeigen, dass die Argumente für ein diversifiziertes Portfolio stark und richtig sind. Und es gäbe noch viele weitere für ein stetiges Wachstum: Die Verwaltung wird effizienter, Finanzierungen von Neubausprojekten aus dem Bestand sind einfacher, Ersatzangebote bei Umbauten sind eher verfügbar, Projektentwicklungsstrukturen und Bau-Knowhow sind kontinuierlich vorhanden und müssen nicht für jeden kleinen Umbau neu organisiert werden, und die abgeschriebenen Häuser können die Mieten in Neubauten dämpfen. Doch all diese Gründe haben etwas Technisches. Schlussendlich entscheidet sich aus dem Alltag der Genossenschaft heraus, ob sie eine Wohn- oder eine Baugenossenschaft oder am Besten beides ist, wie die offizielle Bezeichnung von KraftWerk1 lautet. Denn Wohnen hat eine andere Logik als Bauen. Beim Wohnen suchen wir Sicherheit und Geborgenheit; beides hat einen konservativen Kern. Beruf und Alltag sind für die meisten Projekt genug. Diese Haltung kann sich in Vorstand und Verwaltung spiegeln. Es ist anspruchsvoll genug, den Bestand zu unterhalten und die Alltagsprobleme im Griff zu haben. Wieso mit neuen Projekten, die immer teuer und risikoreich sind, das Erarbeitete in Frage stellen? Diese beharrende Tendenz

erklärt, weshalb so viele Genossenschaften nach dem Bezug erster Siedlungen ihre Bautätigkeit eingestellt haben. Kontinuierlich erweitert haben sich in der Regel nur ganz grosse Genossenschaften, welche sich eher als professionelle Immobilienanbieter verstehen, und Unternehmergenossenschaften, bei denen die Bautätigkeit Zweck der Genossenschaft ist.

KraftWerk1 als Genossenschaft, die nicht nur Wohnraum anbietet, sondern auch ein inhaltliches Projekt darstellt, hat Chancen, den Schutz des Erreichten mit neuen Perspektiven zu verbinden. Die Stadt um uns herum verändert sich, und wir haben die Kraft, diese Prozesse mitzugestalten. Vieles in KraftWerk1 hat sich bewährt. Bei KraftWerk2 im Heizenholz haben wir erlebt, wie stark in der städtischen Gesellschaft neue Themen am Entstehen sind, die wir mit unseren Fähigkeiten und Erfahrungen mitprägen können. Einfach Bauen wäre auch schon gut – der Bedarf an günstigen Wohnungen wird eher noch zunehmen.

Wenn es KraftWerk1 als Genossenschaft aber gelingt, dieses Bauen mit Themen zu füllen, von denen auch das Zusammenleben in unserer ersten Siedlung profitiert, könnte eine fruchtbare Balance zwischen der sorgfältigen Pflege des Erreichten und den neuen Projekten entstehen. Dann ist Wachstum mehr als grösser werden, und dann lassen sich auch die Wohnenden für neue Projekte begeistern.

*) Andreas Hofer lebt und arbeitet in der Siedlung KraftWerk1. Er ist Partner im Architekturbüro archipel – Planung und Innovation sowie Vorstandsmitglied des Dachverbandes der Wohnbaugenossenschaften, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW Zürich). 1995 bis 2003 war er im Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1; seit 2006 ist er für die Arealuche für weitere Siedlungsprojekte der Genossenschaft mandatiert.

BewohnerInnen-Aktivitäten

Man trifft sich spontan: im Waschsalon, auf dem Kinderspielplatz, beim Tischtennisplatz, auf dem improvisierten Fussballfeld, beim Weidenhäuschen, vor und in der Pantoffelbar, auf der Dachterrasse, bei den Veloständern, am Kompostplatz, beim Beerenpflücken, in der Brasserie Bernoulli. Beliebt ist im Sommer das Schwimmen in der Limmat. Organisiert ist der Circolo. Zwischen 20 und 40 BewohnerInnen treffen sich jeweils am Mittwohabend zum Essen. Mit dabei sind auch NachbarInnen aus der Stephan à Porta-Siedlung und ehemalige BewohnerInnen. Gefestet wurde am

20. Juni 2009, rund 70 BewohnerInnen feierten das fünfjährige Bestehen des hauseigenen Bioladens. Wenige Tage danach gab es ein Spontanfest. Anlass war die Nachricht der CS, dass sie auf den Bau des Stadions mit Mantelnutzung verzichtet. Für kleinere Renovations- und Putzarbeiten wurde zweimal ein Aktionstag organisiert, an dem zwischen 30 und 50 BewohnerInnen teilnahmen. Der Frühlings- und der Herbsttag waren Treffpunkte der Arbeitsgruppen, die ihre Budgets vorlegten und Nachtragskredite einreichten. Über die Verwendung der Spiritgelder hat die Vollversammlung der BewohnerInnen entschieden. Das ist ein ganz normales, unspektakuläres Aktivitätsjahr in der Siedlung.

AGInfo der Siedlung KraftWerk1



Bericht der SoliKomm

Antonia Kerland, Martin Lassner, Mirjam Schuler

Gleich wie im vorangegangenen Jahr wurden im 2009 nur wenige Gesuche bei der Solidaritätskommission eingereicht. Wir hatten lediglich zwei Gesuche um Mietzinsreduktion und ein Gesuch um Genossenschaftsanteilreduktion zu beurteilen. Alle Gesuche konnten gutgeheissen werden.

Ende 2009 konnten insgesamt 21 Personen bzw. Haushalte von einer Anteilscheinkapitalreduktion in der Höhe von gesamthaft Fr. 508 000.– profitieren. Bei der bestehenden maximalen Reduktionssumme von Fr. 650 000.–

steht somit per 31.12.2009 ein Betrag von Fr. 142 000.– für weitere Reduktionen zur Verfügung.

Zu Beginn des Berichtsjahres standen Fr. 45 290.50 für Mietzinsreduktionen aus dem Mietzinsfonds zur Verfügung. Dazu kam die Einlage aus Spiritbeiträgen für das Jahr 2009 in der Höhe von Fr. 25 000.–. Im Verlaufe des Jahres konnten Mietzinsreduktionen im Betrag von insgesamt Fr. 30 520.80 gewährt werden. Gleichzeitig wurden aufgrund von Rückforderungen Fr. 4767.40 an den Mietzinsfonds zurückbezahlt. Fr. 3000.– erhielten die Mitglieder der SoliKomm als Entschädigung ausbezahlt. Im Mietzinsfonds befinden sich somit per 31.12.2009 noch Fr. 35 537.10. Das heisst, dass im Berichtsjahr mehr ausgegeben wurde als eingenommen. Das ist

Übersicht Fonds

Mietzinsfonds	in Franken
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2008	45 290.50
Einlage 2009 (finanziert aus Spiritbeiträgen)	25 000.00
Entnahmen 2009	-36 520.80
Rückerstattung Mietzinsreduktionen	4 767.40
Entschädigung SoliKomm pauschal (je Fr. 1000.–)	-3 000.00
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2009	35 537.10
Genossenschaftsanteilfonds	
Maximale Reduktionssumme	650 000.00
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2009	508 000.00
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2009	142 000.00

angesichts des im Verlaufe der letzten Jahre im Mietzinsfonds angesammelten Kapitals jedoch kein Problem.

Die alljährliche Überprüfung der bestehenden Mietzinsreduktionen und Genossenschaftsan-teilreduktionen ergab keine Veränderungen. Das heisst, dass keine Mietzinsreduktionen eingestellt werden mussten. Eine Person

konnte das gesamte Anteilkapital einzahlen, weshalb diese Reduktion hinfällig wurde. Rückforderungen mussten wir aber auch bei den Anteilkapitalreduktionen nicht vornehmen. Einzig eine Rückforderung von Mietzinsreduktionen war nötig, die auf eine Einstellung der Mietzinsreduktionen aus dem Jahr 2008 zurückzuführen war.

Berichte des Vorstands und der Geschäftsleitung

Vorstandstätigkeit

Vorstand und Geschäftsleitung haben sich 2009 zu achtzehn Sitzungen getroffen. Dabei wurden rund vierzig Beschlüsse gefasst. Ausserdem versammelten sie sich zu zwei Retraiten, einer eintägigen im Herbst und einer zweitägigen im Winter. Es liegt in der Natur des von KraftWerk1 anvisierten Wachstumspfad, dass sich der Vorstand schwerpunkt-mässig mit den Siedlungsprojekten KraftWerk2, KraftWerk3 und KraftWerk4 zu befassen hatte. Die Ergebnisse dieser Beratungen

sind im Abschnitt «Siedlungsprojekte» auf Seite 16 ausführlich beschrieben. Die bestehende Siedlung KraftWerk1 ist dabei keineswegs vernachlässigt worden, wie dieser Bericht zeigt.

Generalversammlung 2009

Die ordentliche Generalversammlung hat am 16. Mai 2009 die statutarischen Geschäfte im Sinne der Vorstandsanträge behandelt. Unsere SoliKomm besteht nach dem Rücktritt von Philip Mani aus Antonia Kerland, Martin Lasser sowie – neu gewählt – Mirjam Schuler. Die Generalversammlung hat ferner die drei statutengemäss zur Wiederwahl antretenden Vorstandsmitglieder Sebastian Hefti, Claudia Thiesen und Martin Wenger für zwei weitere Jahre im Amt bestätigt. Ausgiebig informierte das zuständige Ressort über den Planungs-



stand der Siedlung KraftWerk2 im Heizholz. Für eine hochkontroverse Debatte sorgte einzig die Frage, ob unsere Genossenschaft im Grundsatz «autofreie Siedlungen» anstreben solle oder nicht. Der Vorschlag stammte von zwei KraftWerk1-BewohnerInnen. Die Konsultativabstimmung ergab zwar ein deutliches Nein, jedoch sind mit diesem ablehnenden Ergebnis die Themen Parkplätze und nachhaltige Mobilität längst nicht vom Tisch. Am Ende sorgte die Besorgnis einiger GenossenschaftlerInnen über einen Mangel an Basisdemokratie in KraftWerk1 dafür, dass der Vorstand im Lauf des Jahres zu diesem Thema eine Informations- und Beratungsveranstaltung durchführte.

Ende gut im Hardturm

Am 4. Juni 2009 haben die VertreterInnen der Stadion Zürich AG die vollständige Kapitulation erklärt: «Das Projekt entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen», sagte der zuständige Projektleiter der CS. Wichtiger als alles Sündenbockige, das aus diesem Anlass refrainartig an uns «kleinkarierten und hartnäckigen Anwohnern» abereagiert wird, ist der bleibende Nutzen, der mit dem endlich ermöglichten Neubeginn für unser Stadtquartier angerichtet ist. Die Stadt kann vielleicht ein ganz normales und städtisches Fussballstadion bauen.

Vorstandsbeziehungen und Personalführung

Um die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft im Hinblick auf das laufende und angestrebte Wachstum sicherzustellen, beschloss der Vorstand bereits Ende 2008 die Aufstockung unserer Geschäftsstelle um eine Teilzeitstelle für die Projektassistenz beim Aufbau weiterer KraftWerke. Im Sommer 2009 trat Katharina Gander mit viel Elan diese Tätigkeit an. An der Winterretraite 2009 beschloss der Vorstand für das laufende Jahr 2010 eine umfassende Reorganisation der Führungs- und Bewirtschaftungsstruktur der Genossenschaft. Sowohl vorstandsintern als auch für die operative Bewirtschaftung will er die Führungsverantwortung gezielt stärken. Über die Grundzüge der neuen Organisationsstruktur will der Vorstand anlässlich der Generalversammlung 2010 orientieren. Anlässlich der Jahresplanung kündigten zwei Vorstandsmitglieder, Tania Schellenberg und Martin Geilinger, ihren Rücktritt an. Der Vorstand setzt alles daran, der Generalversammlung zwei geeignete NachfolgerInnen zur Wahl vorschlagen zu können.



KraftWerk1-Klimaschutz

Aufgrund der energiesparenden Bauweise ist die Siedlung KraftWerk1 bereits für einen tiefen CO₂-Ausstoss ausgerüstet. Auch die Wärmeversorgung durch die Kehrrechtverbrennungsanlage trägt dazu bei, weil ihre Gesamtbilanz mit 40 Prozent CO₂-freier Energiegewinnung beachtlich ist. Und in KraftWerk2 wird ebenfalls nach optimalen Lösungen gesucht. Den für uns zurzeit noch unvermeidbaren CO₂-Ausstoss will unsere Genossenschaft hingegen kompensieren. Nachdem sich die BewohnerInnen der Siedlung KraftWerk1 bereits 2008 in einer Umfrage bereit erklärt haben, einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, selbst wenn dies Mehrkosten bedeutet, hat der Vorstand beschlossen, die Möglichkeit anzubieten, den individuellen Anteil am Ausstoss des Treibhausgases auf freiwilliger Basis zu «kompensieren». Dabei ermöglicht die Zusammenarbeit mit der Stiftung myclimate, www.myclimate.org, unseren MieterInnen diesen finanziellen Ausgleich. Die Nebenkostenabrechnung 2008/09 hat daher die Kosten für die Klimakompensation enthalten. Ende 2009 reichten rund 20 GenossenschafterInnen eine Petition ein. Sie baten den Vorstand, über einen Beitrag von KraftWerk1 an myclimate und über die Auszeichnung als «klimaneutrale» Siedlung die Genossenschaft oder die BewohnerInnen an einer Generalversammlung oder an einer BewohnerInnenversammlung entscheiden zu lassen. Der KraftWerk1-

Klimaschutz wird vom Vorstand an der ordentlichen Generalversammlung 2010 zur Abstimmung gebracht.

Mitspracherechte der GenossenschafterInnen

Der Vorstand hat anlässlich der Generalversammlung im Mai 2009 versprochen, das Thema «KraftWerk1-Demokratie» zu vertiefen. Am 8. Dezember 2009 diskutierten etwa fünfundzwanzig GenossenschafterInnen im Beisein von Ruedi Schoch, unserem Rechtsberater vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, SVW, unter anderem über folgende Fragen: Welche Anträge kannst du der Generalversammlung vorlegen? Wie gehst du vor? Welche Rechte haben generell genossenschaftliche Organe? Haben wir einen Mangel an Basisdemokratie?

Kernpunkte der wichtigen Diskussion waren:

- Der Enthusiasmus für und die Identifikation mit KraftWerk1 als Lebenskultur werde im Vergleich zu den Gründerjahren teilweise nicht mehr gelebt. Vielleicht wäre eine «Wertediskussion» gefragt.
- Die BewohnerInnen würden mit ihren Anliegen von den Organen der Genossenschaft und von der Geschäftsstelle nicht richtig gehört, und es fehle generell an Unterstützung für wichtige Anliegen.

Der Vorstand wird die angeschnittenen Themen aufgreifen, ohne damit eine Endlosdiskussion anzustossen. Er hat für 2010 die Ausarbeitung von konkreten Handlungsvoor-

schlagen beschlossen. Vorgesehenes Vorgehen:

- Einladung zum Workshop vom 26. August zur Erarbeitung von neuen Mitsprachemöglichkeiten
- Arbeitsgruppe mit Mitgliedern von BO, Geschäftsleitung und Vorstand bilden, die Vorschläge weiterentwickelt (Abstimmungsreife)
- im Falle grösserer Kontroversen Zwischenergebnisse an einer weiteren Diskussionsveranstaltung vorstellen, breit diskutieren und Ergebnis verabschieden
- Ergebnisse im Vorstand zur Vorlage an die GV verabschieden
- Präsentation an einer ausserordentlichen GV 2010, gegebenenfalls Abstimmungen über Anpassungen von Statuten oder Reglementen

Mietzinsen

Der Vorstand hielt 2009 trotz der Zinsbaisse bei der Hypothekarfinanzierung eine Mietzinssenkung für zu riskant. Die Mietzinskalkulation wird gemäss der Formel des städtischen Mietzinsreglements vorgenommen, wobei statt des Referenzzinses der Mittelwert aus Referenzzins und durchschnittlicher Verzinsung von KraftWerk1 verwendet wird. Da die Genossenschaft KraftWerk1 in Zukunft aus mehreren Siedlungen bestehen wird, können nicht mehr einfach die budgetierten Ausgaben zusammengezählt werden und daraus dann die Mieten errechnet werden. Mit der

neuen Berechnungsart werden die Abschreibungen nicht mehr durch den Grundsatz «1 Prozent des Buchwertes» definiert, sondern ergeben sich neu aus dem «Gewinn» – vor Abschreibungen, nach Steuern und Verzinsung des Genossenschaftskapitals.

Schwerpunkte für 2010

Für die Vorstandstätigkeit zeichnen sich 2010 Jahr folgende Schwerpunkte ab:

- Vorbereitung des Beratungs- und Entscheidungsprozesses für KraftWerk3 und KraftWerk4 (Generalversammlung 2010)
- Reorganisation der Genossenschaftsführung im Hinblick auf die Bewältigung der wachsenden Organisation
- Einrichtung der Planungs- und Finanzierungsinstrumente für die neuen Siedlungsprojekte
- partizipativer Prozess zum Themenbereich Mitspracherechte der GenossenschaftlerInnen

Siedlungsprojekte

Siedlung KraftWerk2 Heizenholz

Die Arbeiten rund um KraftWerk2 sind ebenso zahlreich wie vielfältig. So wurden nicht nur Wohnungsgrundrisse diskutiert, festgelegt und überprüft, der Aussenraum geplant, Haustechnikkonzepte immer und immer wieder überarbeitet, sondern auch Überlegungen und Entscheide zur Materialisierung und eine



mögliche Auswahl der Küchen- und Sanitäreinrichtungen getroffen. Als der Entwurf des Kostenvoranschlags auf dem Tisch lag, hiess es sparen, sparen und nochmals sparen. Aufwändig eingerichtete Küchen wurden einfacher konzipiert, Finessen wie Sauna und Whirlpool gestrichen. Trotz einer tief greifenden Sparrunde bleibt KraftWerk2 ein attraktives, nun aber auch bezahlbares Projekt.

Nebst dem turbulenten Alltagsgeschäft wurde mit der Stiftung ZKJ ein Baurechtsvertrag abgeschlossen, wir erhielten die Baubewilligung und Anfang 2010 starteten die ersten Bauarbeiten. Kleine Verzögerungen entstanden, als bei einem Gebäudecheck festgestellt wurde, dass in den zahlreichen Nasszellen des ehemaligen Kinder- und Jugendheims leicht asbesthaltiger «Plättlikleber» verwendet worden war. Die fachgerechte Entsorgung war problemlos, jedoch arbeits- und kostenintensiv. Die Kosten wurden nach dem Verursacherprinzip zu einem grossen Teil der Stiftung ZKJ übertragen.

Grosses Interesse an KraftWerk2

Fast täglich melden sich neue Interessierte auf der Geschäftsstelle. Die regelmässigen Veranstaltungen der Gesamtarbeitsgruppe (GAG) stossen auf reges Interesse. Bis zu fünfzig Interessierte arbeiten engagiert an der Konzeption und Umsetzung von KraftWerk2 mit. Nicht nur bei der Planung und Leitung von Veranstaltungen, sondern auch beim Verfassen eines Wettbewerbsbeitrages zuhanden



der Walder-Stiftung – Wohnen im Alter – beteiligten sich viele. Auch die neu eingeführten Veranstaltungen für neue Interessierte stossen auf gute Resonanz.

Mit der Interessiertengruppe führten wir eine Reihe von Veranstaltungen durch. Die erste – der Informationstag Ende Januar – fand ein zahlreiches Publikum und bot einen interessanten Einblick in aktuelle Wohnprojekte und deren Organisation. Ende Februar präsentierten die Architekten der Gesamtarbeitsgruppe den Stand der Planung. Im April hat sich die ständig wachsende Interessierten-gruppe mit dem Thema Mobilität beschäftigt. In Workshops wurde über alternative Mobilitätskonzepte nachgedacht, zusätzlich hat auch ein Flyer-Testfahren stattgefunden. An einer weiteren Veranstaltung im Juni lag der Fokus auf dem Aussenraum von KraftWerk2. Die Landschaftsarchitektin Uta Gehrhardt stellte vor Ort Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten eines grosszügig gestalteten Umschwungs vor, die wir anschliessend beim Grillieren gleich austesteten. Im Herbst informierte der Vorstand die Interessierten über die Finanzierung von KraftWerk2. Das Genossenschaftsanteilkapital wird analog zur Siedlung KraftWerk1 15 000 Franken auf 35 Quadratmeter Wohnraum betragen, womit ungefähr 10 Prozent der Anlagekosten gedeckt werden sollen. Weitere 10 Prozent Eigenmittel, 1,4 Millionen Franken, sollen von der Gesamtarbeitsgruppe akquiriert werden. Auch der eidgenössische Fonds de Roulement ge-

währt unserem Projekt ein zinsgünstiges Darlehen von nahezu 1,5 Millionen Franken.

Je näher der Baubeginn rückt, desto konkreter werden die Aufgaben der Arbeitsgruppe. So fand Ende Oktober eine Veranstaltung zum Thema Betriebskonzept/Vermietung statt. Nach einem Input über die Vermietungspraxis der Genossenschaft KraftWerk1 sammelten die Interessierten Ideen für ein mögliches Betriebskonzept für KraftWerk2. Circolo, aber auch andere Aktivitäten der Siedlung KraftWerk1 stiessen auf Begeisterung und sollen in KraftWerk2 «kopiert» werden. An der Dezemberveranstaltung wurde bei Glühwein und Knabbereien auf das Geschehene zurückgeblickt, und neue Themen für 2010 wurden festgelegt.

Zum Schluss noch eine erfreuliche Nachricht: Die Age Stiftung, welche beispielhafte Ideen im Zusammenhang mit Wohnen unterstützt, hat dem Projekt KraftWerk2 einen namhaften Beitrag zugesprochen. Zudem ermöglicht sie auch eine Begleitstudie, welche den Fokus auf die neu konzipierten Cluster-Wohnungen legt.

Siedlung KraftWerk3 Kulturpark

Ein nahe der Siedlung KraftWerk1 gelegenes Baugelände, an dem die Genossenschaft KraftWerk1 seit den 90er Jahren interessiert ist, wurde ihr Ende 2008 zum Kauf angeboten. Mit KraftWerk3 könnte an diesem Standort ein zukunftsweisendes Wohn- und Gewerbeprojekt mit rund 50 Wohnungen und

Zusatznutzungen entstehen. In direkter Nachbarschaft zu KraftWerk3 plant der private Grundstückseigentümer zwischen Schiffbau, Novotel und Pfingstweidstrasse das Zentrum für Nachhaltigkeit ForumZ, welches mit KraftWerk3 den «Kulturpark Zürich West» bilden soll.

Da KraftWerk3 an dieser Lage einen hohen Gewerbeanteil erfüllen muss, der für die Genossenschaft allein schwer finanzierbar wäre, haben wir mit der Paulus-Akademie eine geeignete Partnerin gefunden: Sie sucht seit längerem einen neuen Standort für ihren Seminar- und Veranstaltungsbetrieb. Der Vorstand hat im September 2009 das gemeinsame Vorgehen zur Projektentwicklung beschlossen. Anschliessend wurde eine Vereinbarung zur gemeinsamen Projektentwicklung ausgehandelt. Zudem konnten wir uns auch mit dem verkaufswilligen Arealeigentümer einigen. Heiri Weidmann unterstützt uns als mandatierte Projektleiter und bringt dabei seinen reichen Erfahrungsschatz ein. Ab November 2009 lief eine Skizzenqualifikation unter vier ausgewählten Architekturbüros.

www.paulus-akademie.ch

www.kulturpark.ch

Siedlung KraftWerk4 Zwicky-Areal

KraftWerk1 wurde Anfang 2009 vom Büro Wüest & Partner auf ein Baugebiet auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf, am Stadtrand von Zürich Nord, angesprochen. Das Grundstück befindet sich an einer exponierten Lage: Auf

der einen Seite ein Eisenbahnviadukt, allgegenwärtiges Verkehrsrauschen, auf der anderen Seite ein idyllisches Bächlein, ein altes Industrieareal im Umbruch und die im Bau befindliche Glattalbahn, welche eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht. Das Zwicky-Areal bietet grosses Potential, ein wegweisendes Projekt in der Grössenordnung von KraftWerk1 oder gar ein Pionierquartier zu realisieren. Dies fanden auch die BesucherInnen der Veranstaltung «Neue Perspektiven», welche im Oktober 2009 stattfand. Rund 25 Personen nahmen an der Besichtigung des Zwicky-Areals und des Kulturpark-Areals in Zürich West teil.

Eine Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass die Bedingungen des geltenden Gestaltungsplans eine qualitätvolle Wohn- und Gewerbeüberbauung auf dem Zwicky-Areal nicht zulassen. Deshalb haben die Grundstückseigentümer und ein beteiligter Immobilienentwickler beschlossen, einen Studienauftrag unter vier Teams in Auftrag zu geben, auf dessen Grundlage ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet werden soll. Bei der Auswertung der eingegangenen Studienaufträge vermochte derjenige des Büro Schneider Studer Primas zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Lorenz Eugster am meisten zu überzeugen. Ihr Projekt «The Mothers of Invention» entwickelt das Areal hinsichtlich vielfältiger Wohn-, Gewerbe- und Zwischennutzungen optimal. Drei Typologien – die Scheibe, der Block und die Halle – reagieren auf die Rahmenbedingungen

und lassen Flexibilität zu. Ebenfalls am 29. Mai 2010 können die GenossenschafterInnen über die Realisierung von KraftWerk4 entscheiden.

Grundsätze zur Finanzierung der Liegenschaften

Im Rahmen der Projektierung von KraftWerk2 hat der Vorstand Grundsätze zur Finanzierung unserer Liegenschaften beschlossen. Die Gemeinschaft der zukünftigen BewohnerInnen neuer Siedlungen soll in die Mittelbeschaffung eingebunden werden. Ziel ist, zusätzlich

zum pflichtgemässen Genossenschaftsanteilkapital von rund 10 Prozent, weitere 10 Prozent mittels Einlagen in die Depositionskasse aufzubringen. Eine Verpflichtung für den Einzelnen im Sinne einer Bedingung für den Abschluss eines Mietvertrages besteht jedoch nicht.

Geschäftsleitung

Die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 führt für ihre rund 92 Mietobjekte eine





Geschäftsstelle mit den zwei Mitarbeiterinnen Ruth Buchholz und Dominique Marchand, welche sich das Stellenpensum von 130 Prozent teilen. Die Geschäftsstelle ist Verwaltungs- und Kontaktstelle für die MieterInnen der Siedlung KraftWerk1 sowie Informationsstelle für die externen GenossenschaftlerInnen. Für die Koordination und die operativen Leitungsaufgaben der Siedlungsprojekte wurde im Sommer 2009 Katharina Gander als Projektassistentin mit einem Stellenpensum von 50 Prozent eingestellt.

BewohnerInnen und Vermietung

In der Siedlung KraftWerk1 wohnen 188 Erwachsene und 70 Kinder. Drei KraftWerk1-Kinder kamen 2009 zur Welt. Mit einem Knaben und zwei Mädchen wurde die Reihe der 7 Prinzessinnen im Vorjahr endlich wieder durch einen Prinzen ergänzt. 21 Personen sind aus KraftWerk1 ausgezogen. 7 Erwachsene und 5 Kinder konnten innerhalb der Siedlung umziehen. Bei zwei internen Wechseln war die Genossenschaft bemüht, den MieterInnen eine möglichst zu ihrer Lebenssituation passendere Wohnform anzubieten. Bei solchen Rochaden werden die Wohnungen nicht ausgeschrieben. 4 Erwachsene haben in einer bestehenden

Wohngemeinschaft ihren neuen Platz gefunden. 14 Erwachsene und 3 Kinder können die Genossenschaft ihr neues Zuhause nennen. Sie heissen wir herzlich willkommen.

Im Jahr 2009 wurde nur eine Wohnung neu besetzt. Die tiefe Fluktuationsrate im städtischen Wohnungsmarkt ist auch bei uns deutlich. Die meisten Wechsel finden in den Wohngemeinschaften und Suiten statt.

Bei der Vergabe von freien Wohnungen ist seit zwei Jahren eine durch die BewohnerInnenorganisation gewählte Delegierte dabei. Das Pilotprojekt wurde auf zwei Jahre verlängert, weil es sehr wenige Wohnungen zu vergeben gab. Die neue Praxis hat sich sehr bewährt.

Wir begrüssen neue MitbewohnerInnen jeweils zu einer persönlichen Einführung durch die Geschäftsstelle und neu auch durch eine Person aus der AGInfo, die als Koordinationsstelle der BewohnerInnenorganisation tätig ist. Bei einem Rundgang durchs Haus, mit Tipps und Tricks für den Alltag, erläutern wir Rechte und Pflichten der hier wohnenden GenossenschaftlerInnen. Mögliche Aktivitäten und Formen des Engagements für die Siedlungsgemeinschaft werden ebenfalls vorgestellt.

	2009	2008	2007	2006	2005
Weggezogen	21	20	35	35	30
Zugezogen	17	26	31	37	24
Umgezogen	12	6	1	15	21

Im Bürohaus konnten wir die Geschäftsstelle der Stiftung Schweizer Jugend-Sinfonie-Orchester als neuen Mieter begrüßen. Der Blumen- und Früchteladen Deux Luxe West wurde auf Ende Jahr von den beiden Geschäftsführerinnen als selbstständige GmbH übernommen. Sie bieten somit weiterhin ihre originellen Blumen- und Früchtearrangements an.

Zwischennutzung Hort

Die Genossenschaft hat die durch die Stadt Zürich gemieteten Räume im Erdgeschoss des Haupthauses A, wo einst Kindergarten und Hort einquartiert waren, in Untermiete übernommen. Ziel war, die Erdgeschossnutzung aufzuwerten und brach liegende, gute Räumlichkeiten anbieten zu können. Verschiedene Gruppen nutzten das neue Raumangebot als Sitzungszimmer, Juryveranstaltungsort von Architekturprojekten sowie als Bewegungsraum. Die Schule führt seit Herbst 2009 einmal in der Woche einen Projektnachmittag mit Kindern durch. Die Konditionen zur Raummiete können auf unserer Webseite eingesehen werden.

Aussenraum Siedlung KraftWerk1

Im Berichtsjahr vertieften und konkretisierten wir die Aussenraumplanung. Die Vorzone der Gewerbebetriebe an der Hardturmstrasse wird eine einheitliche Gestaltung erhalten. Geplant ist ein Schotterrasen entlang der Grundstücksgrenze. Neu werden hier drei Werbe-

blöcke entstehen, auf denen sich die Logos der hier ansässigen Geschäftsbetriebe präsentieren lassen. Das Landschaftsarchitekturbüro planikum hat die Planung bis zur Baueingabe entwickelt. Ende 2009 lag die Baubewilligung vor. Die Ausführungsarbeiten werden im März 2010 stattfinden.

Der Vorstand hat die Planung für die Erneuerung des Spielplatzes an die Landschaftsarchitektin Franziska Huber vergeben. In intensiver Arbeit und unter Mitwirkung der Kinderkommission ist das neue Projekt kreiert worden, das im Frühling 2010 gebaut wird. Das Klettergerät, welches einen Fallschutz im Bodenbereich braucht, wird vom grosszügigen Spielbereich mit Wasser und Sand getrennt. Das Terrain wird modelliert, durch einen Hügel ergänzt und mit Schotterrasen bepflanzt. Eine Pumpvorrichtung lässt Wasser durch eine Holzrinne in den Sandbereich fliessen. Insgesamt haben wir die Spielmöglichkeiten bereichert und gleichzeitig auch den Sicherheitsstandard erhöht.

An der Erneuerung des Spielplatzes beteiligte sich die Stiftung pwg mit 12 Prozent der Kosten; die Stadt Zürich übernimmt den Abbruch und die Entsorgung der alten Geräte. Wir danken allen Beteiligten für die gute und zielführende Zusammenarbeit.

Im Rahmen der Baubewilligung für die ergänzenden Velounterstände gelang es uns, einen Gästeparkplatz aufzuheben. Wir können alle



drei Standorte – Südfassade Bürohaus, die Verlängerung der bestehenden Velounterstände beim Containerhäuschen und den doppelstöckigen Velounterstand an der Nordfassade des Haupthauses – realisieren. Wir führen den Bau in zwei Etappen durch.

Bau und Unterhalt

Die MieterInnen im Bürohaus haben sich aktiv mit der Aufwertung ihrer Eingangssituation befasst. Pia Thür und Sonja Schenk haben als Beauftragte der MieterInnen ein neues Konzept für die Beschriftung und die Beleuchtung der Eingangshalle ausgearbeitet. Die Genossenschaft unterstützt die Eigeninitiative mit 10000 Franken. Der Eingangsbereich soll freundlicher, frischer und übersichtlicher wirken.

Im Zuge der Bewilligung für die Aufwertung der Vorzone an der Hardturmstrasse haben wir auch eine Beschriftung mit unserem Logo an der Nordfassade des Bürohauses eingebracht. 2010 können wir diese ausführen lassen. Neben den üblichen Unterhaltsarbeiten wurden im Haus A die Holzfensterrahmen renoviert. Die Malerin hat in jeder Wohnung die äusseren Fensterrahmen kontrolliert, abgeschliffen und neu gestrichen.

Nachhaltigkeit

In Anlehnung an unsere Ökobilanz aus dem Jahr 1999, welche auf Schätzungen der zukünftigen BewohnerInnen beruhte, wurde mittels eines Fragebogens an alle BewohnerInnen



das persönliche Mobilitäts- und Umweltverhalten ermittelt. Die Ergebnisse wurden von der Firma carbotech ausgewertet und mit einer durchschnittlichen Schweizer Siedlung verglichen:

- Die Umweltwirkungen der Wohnsiedlung KraftWerk1 liegen bei etwa 50–55 Prozent einer durchschnittlichen Schweizer Siedlung.
- Der Einsatz erneuerbarer Energieträger liegt um 30 Prozent höher als im Schweizer Durchschnitt.
- Der Energieverbrauch pro Person liegt mit einem Faktor 1.7 über dem Ziel der 2000-Watt Gesellschaft.
- Die zurückgelegten Flugkilometer liegen über dem Schweizer Durchschnitt.

KraftWerk1 hat mit dem Aufbau einer inte-

gralen Berichterstattung über die Nachhaltigkeit begonnen. Dabei werden die strategischen Ziele der Genossenschaft in wiederkehrenden Erhebungen überprüft. Alle drei Bereiche der Nachhaltigkeit – Ökologie, Soziales und Wirtschaften – werden erfasst. Für 2010 sind Abschluss und Herausgabe des ersten Nachhaltigkeitsberichts geplant.

Planung Park Pfingstweid

Am kooperativen Planungsprozess für das Areal zwischen Bahngeleise und Pfingstweidstrasse ist unsere Genossenschaft mit der KraftWerk1-Bewohnerin Andrea Hobi vertreten. Bisher haben Fachleute und Interessierte aus der Quartierbevölkerung an einem runden Tisch die verschiedenen Entwicklungspotentiale, Vorstellungen und Bedürfnisse in Bezug

auf diesen geplanten Grünraum erarbeitet. Anfang 2010 folgt die Ausschreibung des Programms für den öffentlichen Projekt- und Ideenwettbewerb. Die öffentliche Jurierung findet schliesslich im Spätsommer 2010 statt. www.stadt-zuerich.ch/gsz > Planung & Bau > Wettbewerbe

Kommunikation

Im Kontext des Wachstums unserer Genossenschaft ändern sich auch die Ansprüche an die KraftWerk1-Kommunikation. 2009 haben die Vorarbeiten für den Relaunch unserer Website begonnen. Bereits haben wir zwei neue Rubriken, Siedlung «Kraftwerk2» und «Siedlungsprojekte» aufgeschaltet. Im GenossenschaftlerInnenbrief, der viermal jährlich erscheint, werden alle GenossenschaftlerInnen weiterhin über die aktuellen Geschehnisse informiert.

Finanzen

Depositenkasse: Mit der Ankündigung der neuen Anlagemöglichkeiten in der Depositenkasse – feste Laufzeiten mit festem und damit auch höherem Zins als bei den Einlagen ohne feste Laufzeit – wurde um den Spargroschen der GenossenschaftlerInnen geworben. Mit Erfolg. Der Nettozuwachs in die Depositenkasse beträgt rund 750 000 Franken.

Aktivierungsregeln: Grundsätzlich gehen alle Projektierungskosten bis zum Entscheid der Generalversammlung über den Kauf des Grundstücks und/oder die Erstellung der

neuen Überbauung zu Lasten der Erfolgsrechnung der Genossenschaft. Diese betreffen insbesondere

- Sach- und Personalaufwand für Areal-suche sowie Informationsveranstaltungen
- Machbarkeitsstudien, soweit notwendig für den Entscheid durch die Generalversammlung. Diese Studien beinhalten eine Skizze und eine Grobkostenschätzung
- Sach- und Personalaufwand inklusive Projektassistentz, Verwaltungs- und Vorstandskosten, partizipativer Prozess

Ab dem Entscheid der GV gehen Sach- und Personalaufwand inklusive Projektassistentz, Verwaltungs- und Vorstandskosten, partizipativer Prozess und alle übrigen Kosten zu Lasten des jeweiligen Bauprojekts, werden aktiviert und werden somit über die Mieten der zukünftigen Siedlung finanziert.

Jahresrechnung 2009

Aktiven	31.12.2009 Fr.	Vorjahr Fr.
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	805 218.13	233 998.33
Forderungen		
Mieter-Debitoren	246.00	6 595.00
Diverse Forderungen	12 307.62	27 096.52
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	115 874.35	106 392.60
	128 427.97	140 084.12
Aktive Rechnungsabgrenzung	62 627.10	78 355.30
	996 273.20	452 437.75
Anlagevermögen		
Immobilien		
Haus A / Hardturmstrasse 269	26 830 000.00	26 830 000.00
Haus B3 / Hardturmstrasse 263 – 267	7 963 809.20	7 963 809.20
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 ¹	1 299 767.70	218 820.35
Total Anlagekosten (inkl. Land)	46 461 564.80	45 380 617.45
./. Amortisationsfonds	-4 036 000.00	-3 303 000.00
	42 425 564.80	42 077 617.45
Büromobiliar, EDV, Einrichtungen	136 175.05	116 933.05
Finanzanlagen		
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	269 000.00	269 000.00
Darlehen	0.00	19 895.90
Beteiligungen	17 000.00	17 000.00
	286 000.00	305 895.90
	42 847 739.85	42 500 446.40
Total Aktiven	43 844 013.05	42 952 884.15

¹ enthaltene Entschädigungen an Baukommissionsmitglieder CHF 65 016.–

Bemerkungen zu einzelnen Positionen

Die Entwicklung des Projekts KraftWerk2 Heizenholz prägt die Veränderungen der Bilanz: Die Anlagekosten des Heizenholz stiegen um gut 1 Mio. Franken. 2009 wurde eine weitere Rate von Fr. 400 000.– des Kaufpreises der Gebäude bezahlt. Bis 31.12.09 fielen insgesamt folgende Kosten an:

- Land Fr. 450 000.–
- Planungskosten Fr 571 000.–
- Baukosten Fr. 57 000.–
- Bauherrenkosten Fr. 206 000.–
- Finanzierungskosten Fr. 15 000.–

Im Hinblick auf die anfangs 2010 anfallenden Ausgaben für das Heizenholz hatten wir am Stichtag 31.12.09 relativ hohe flüssige Mittel.



Passiven	31.12.2009 Fr.	Vorjahr Fr.
Fremdkapital		
Kreditoren	79 357.25	63 650.30
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	142 314.00	142 893.85
Vorauszahlungen Mieten	167 819.50	160 572.20
Depositenkasse variabel	2 015 159.21	2 168 653.41
Depositenkasse feste Laufzeiten	904 012.55	0.00
Darlehen	1 950 000.00	1 950 000.00
Hypotheken	31 216 500.00	31 502 500.00
Rückstellungen	44 467.55	66 648.55
Erneuerungsfonds	2 273 500.00	1 913 500.00
Passive Rechnungsabgrenzung	150 607.90	201 059.25
	38 943 737.96	38 169 477.56
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	4 754 600.00	4 610 100.00
Gesetzliche Reserven	44 255.56	38 506.56
Vortrag per 01.01.	22 053.33	19 820.08
Jahresgewinn	79 366.20	114 979.95
Bilanzgewinn	101 419.53	134 800.03
Total Eigenkapital	4 900 275.09	4 783 406.59
Total Passiven	43 844 013.05	42 952 884.15

Bemerkungen zu einzelnen Positionen

Nicht zuletzt dank den neuen Projekten konnte die Abnahme der Depositenkasseneinlagen von 2008 und 2009 mehr als wettgemacht werden.

Die Investition ins Heizenholz konnten wir auch dank den zusätzlichen Einlagen in die Depositenkasse bis Ende 2009 ohne Erhöhung der Hypotheken finanzieren. Vielen Dank an die EinlegerInnen!



Erfolgsrechnung

	2009 Fr.	Vorjahr Fr.
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	2 514 636.00	2 502 434.00
Diverse Erträge	34 545.55	35 666.45
ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	45.36	0.66
Finanzertrag	8 125.00	11 783.70
Aktivierte Eigenleistungen	74 203.15	0.00
	2 631 555.06	2 549 884.81
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	790 728.85	950 218.80
Darlehenszinsen	56 124.55	62 841.20
Verzinsung Depositenkasse	46 256.50	54 335.10
Bankzinsen / -spesen	2 253.95	2 433.05
	895 363.85	1 069 828.15
Unterhalt und Reparaturen	152 087.70	99 048.15
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand	133 922.15	139 019.15
Entschädigung Vorstand	24 620.00	25 114.15
Entschädigung Ressort Bau	3 165.00	3 678.00
Entschädigung Ressort Finanzen	3 390.00	6 255.00
Entschädigung Ressort Soziales	1 890.00	3 270.00
Entschädigung Ressort Ökologie	7 290.00	10 290.00
Entschädigung Ressort Kommunikation	8 730.00	9 072.25
Entschädigung Ressort Siedlungsprojekte	20 610.00	8 310.00
Sozialversicherungsaufwand	51 351.10	43 493.05
Diverser Aufwand	118 911.91	97 441.56
Ausserordentlicher Aufwand	2 355.30	68.25
	376 235.46	346 011.41
Abschreibungen	5 956.30	3 621.35
Einlage in Amortisationsfonds	733 000.00	542 000.00
Einlage in Erneuerungsfonds	360 000.00	339 500.00
Steueraufwand	29 545.55	34 895.80
Jahresergebnis	79 366.20	114 979.95



Bemerkungen zu einzelnen Positionen

Die deutlich gesunkenen Hypothekarzinsen zeigen auch bei der Genossenschaft KraftWerk1 Wirkung: Der Kapitalaufwand hat um Fr. 175 000.– gegenüber dem Vorjahr abgenommen. Die Siedlung KraftWerk1 wird älter: Der Unterhaltsaufwand stieg um Fr. 53 000.–. Fr. 74 000.– Aufwand an Kapitalkosten, Personal- und Sachkosten für KraftWerk2 Heizenholz wurden im Ertrag aktiviert. Damit belastet die neu entstehende Siedlung Heizenholz die Genossenschaft bzw. die Mieten in der Siedlung KraftWerk1 nicht.

Für die Projekte KraftWerk3 Kulturpark und KraftWerk4 Zwicky-Areal wurden für externe Auftragnehmer rund Fr. 42 000.–, für die Arealsuche allgemein Fr. 7 000.– aufgewendet.

Dank dem erfreulichen Jahresresultat können wiederum gute Einlagen in die Amortisationsfonds vorgenommen werden. Die Genossenschaft KraftWerk1 ist finanziell kerngesund.

Wie jedes Jahr «spenden» wir rund Fr. 30 000.– an Steuern der Stadt, dem Kanton und dem Bund. Und wie die GV es grundsätzlich entschieden hat, beantragen wir, die Genossenschaftsanteile zu verzinsen zu 1% unter dem Hypozins, also zu durchschnittlich 1,67%.

Anhang

	31.12. 2009 Fr.	Vorjahr Fr.
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter in diversen gewerblichen Mietverträgen Übernahme- verpflichtungen für Kosten Innenausbau geregelt	p.m.	p.m.
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Liegenschaften	41 125 797	41 858 797
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	269 000	269 000
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	5 309
Brandversicherungswert Liegenschaften	36 023 300	34 098 200
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:

	2009 Fr.	Vorjahr Fr.
Vortrag 01.01.	22 053.33	19 820.08
Jahresgewinn	79 366.20	114 979.95
Bilanzgewinn 31.12.	101 419.53	134 800.03
Einlage in die allgemeine Reserve	3 968.31	5 749.00
Verzinsung Anteilkapital	74 160.70	106 997.70
Vortrag auf neue Rechnung	23 290.52	22 053.33



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

**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. Dezember 2009 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 Bilanzgewinnes 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, 9. April 2010

BDO AG


Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



i.V. Andreas Suter

Leitender Revisor
Zugelassener Revisor



Die Personen in KraftWerk1

Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ende 2009 zählte die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 428 Mitglieder.

Bewohnerinnen und Bewohner

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
Mirjam Schuler

Technische Hauswartung

Jürg Hangartner

Reinigung

Lahcen Asfour,
Wohnhäuser
Sanije Nuhiji,
Gemeinschaftsräume
Fischer Liegenschaften Management,
Bürohaus

Geschäftsstelle

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

Vorstand

Martin Geilinger,
Ressort Finanzen (Ingenieur und Geschäftsführer Gesewo)
Daniel Gugolz, Ressort Personelles,
Vertreter der Stadt Zürich (Jurist)
Sebastian Hefti,
Ressort Kommunikation (Publizist und Projektentwickler)
Tania Schellenberg,
Ressort Soziales (Umweltnaturwissenschaftlerin)
Martin Schmitz,
Ressort Ökologie (Umweltwissenschaftler und Biologe)
Claudia Thiesen,
Ressort Siedlungsprojekte (Architektin)
Martin Wenger,
Ressort Bau (Architekt)

Herausgeber

Vorstand der Bau- und

Wohngenossenschaft KraftWerk1

Redaktion

Sebastian Hefti,

Ressort Kommunikation

AutorInnen

Andreas Hofer («Leben in KraftWerk1»)

Mitglieder der Arbeitsgruppe AGInfo,

der SoliKomm sowie von

Vorstand und Geschäftsleitung

Korrektorat

Bü Büsser

Bildkonzept und Fotografien

Katrin Simonett

Gestaltung

Michael Nitsch

null-oder-eins.ch

Papier

Rebello, Recycling, FSC

Druck

Ropress Zürich

Zürich, Mai 2010



Adresse

KraftWerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

Hardturmstrasse 269

8005 Zürich

Tel. 044 440 29 81

Fax 044 440 29 82

info@kraftwerk1.ch

www.kraftwerk1.ch

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle

Dienstag 9–13 Uhr

Freitag 14.30–18 Uhr