

# Jahresbericht 2010





<b>Weiter vorwärts und einen Schritt zurück</b>	<b>2</b>
<b>«Chasch nöd immer schimpfe»</b>	<b>4</b>
<b>BewohnerInnen-Aktivitäten KraftWerk1</b>	<b>10</b>
<b>Das Ende der GAG ist der Anfang von KraftWerk2</b>	<b>11</b>
<b>Bericht der SoliKomm</b>	<b>12</b>
<b>Berichte des Vorstands und der Geschäftsstelle</b>	<b>15</b>
Generalversammlungen	15
Vorstandstätigkeit	16
Siedlungsprojekte	19
Geschäftsstelle	26
Jahresrechnung 2010	30
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>37</b>
<b>Die Personen in KraftWerk1</b>	<b>39</b>
<b>Impressum</b>	<b>40</b>

## Weiter vorwärts und einen Schritt zurück

Im Berichtsjahr stehen die Zeichen auf Wachstum und Entwicklung. Der Vorstand baut die Geschäftsstelle aus und unterstellt sie neu einem Geschäftsführer. Die Zahl der Mitglieder unserer Genossenschaft wächst kontinuierlich. Inzwischen sind wir weit über 500 an der Zahl. Mehr als die Hälfte davon sind – vorerst – keine MieterInnen, sondern zumeist Projektinteressierte, die auf das KraftWerk1-Wachstum setzen. Dieses ist auch im vollen Gang. Die Siedlung KraftWerk2 im Heizenholz Zürich Höngg – Wohnraum für rund 70 Menschen – befindet sich im Bau und wird nach heutigem Planungsstand spätestens im Januar 2012 bezogen sein. Die Generalversammlung von Ende Mai 2010 spricht sich mutig gleich für zwei weitere Siedlungsprojekte aus, KraftWerk3 Kulturpark in Zürich West und KraftWerk4 Zwicky Areal in Dübendorf – zusammen über 20000 Quadratmeter, um zu wohnen und zu arbeiten. Ein Rückschritt: Gegen Jahresende zeichnet sich ab, dass die Verhandlungen über den Grundstückskauf an der Pfingstweidstrasse in Schwierigkeiten stecken. Schliesslich muss der Vorstand Anfang 2011 die Abwicklung des Siedlungsprojekts KraftWerk3 einleiten. Die Enttäuschung ist gross, vor allem bei den vielen engagierten GenossenschaftlerInnen, die sich an der Pro-

jektentwicklung beteiligt haben. Die entstandenen Kosten lassen sich abschreiben, und wir lernen daraus, dass der Wachstumskurs von KraftWerk1 nicht geradlinig verläuft. Der Vorstand muss Schritt für Schritt Chancen und Risiken gegeneinander abwägen und den Kurs entsprechend anpassen oder gar einschneidende Entscheide fällen und ein Projekt stoppen.

### Siedlungspolitische Mission

Auf dem Wohnungsmarkt schrumpft der Anteil der Gemeinnützigen, die ja überhaupt für das Gros an noch erschwinglichen Wohnungen aufkommen. Die rasant wachsenden Mietzinse spiegeln sich im Stadtzürcher Mietpreisindex. Von 1993 bis 2000 verteuerten sich die Mieten gerade mal um 1,3 Prozent, in den letzten zehn Jahren schnellten sie um 17,6 Prozent in die Höhe. Bei Neubauten liegt die Steigerung sogar markant höher. Da sind Normalverdienende auf städtische oder gemeinnützige Wohnungen angewiesen. Vor dem Hintergrund rekordtiefer Hypothekarzinsen boomt jedoch das private Haus- und Wohneigentum. Hier wird indessen zusätzlicher sozialpolitischer Sprengstoff aufgebaut. Wenn einmal die Gratisgeldpolitik der Nationalbank für unsere Banken endet, werden die Zinsen ansteigen, was einige der neuen Wohnungs- und HausbesitzerInnen in Zahlungsschwierigkeiten bringen wird. Nationalbank und FINMA warnen seit dem letzten Frühsommer vor einer drohenden Immobilienblase.



Längst machen auch die Fachleute in Raum- und Siedlungsplanung auf die verheerenden Folgen der fortlaufenden Verhäuselung aufmerksam. Als gemeinnütziger Wohnbauträger sind wir geeignet, aber auch dazu verpflichtet, diesen siedlungspolitischen Sozialrisiken entgegenzutreten. Darin liegt – neben einer Reihe von internen Gründen – eben auch ein wesentlicher Antriebsgrund, nicht bei der einen Siedlung an der Hardturmstrasse stehen zu bleiben.

### **Wachsen beim Wachsen**

Dass aber die Entwicklungsdynamik nicht nur aussen vorgeht, sondern auch unseren bestehenden Kern erfasst, zeigen zwei KraftWerk1-Phänomene. Zum einen ist es der «Mitspracheprozess», in dem an der besseren

Zusammenarbeit zwischen der BewohnerInnen-Organisation und dem «service public» von KraftWerk1 gearbeitet wird. Zum andern ist es die engagierte Teilnahme von GenossenschaftlerInnen aus der Siedlung KraftWerk1 an den Beratungen unserer neuen Siedlungsprojekte. Und nicht vergessen: Die gemeinsame Verantwortung für unsere Stadtbewegung beschert neben schwerer Last allenthalben Spass. Der Vorstand dankt allen Mietenden, allen Mitarbeitenden, Mitdenkenden sowie all unseren Zuarbeitenden für ihren Beitrag an unsere gemeinsame Sache.

Genossenschaftliche Grüsse

Euer Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

## «Chasch nöd immer schimpfe»

von Bü Büsser

**Lahcen Asfourı ist Hauswart in der Siedlung KraftWerk1 und in den Häusern A und B3 für die Reinigung zuständig.**

Er kommt eben aus dem Haus B3, aus der Waschküche. Dort, erzählt Lahcen Asfourı, Hauswart in der Siedlung KraftWerk1, habe er mit einem Monteur eine Waschmaschine angeschaut – wie schon mehrmals: «Wenn sie wäscht, verliert die Maschine Wasser. Wir haben sie beim Waschen beobachtet, da ist nichts passiert. Aber wenn sie läuft, ohne dass jemand da ist, hat es wieder Wasser auf dem Boden. Es ist ein Rätsel, auch für den Monteur», sagt Lahcen und lacht.

Lahcen lacht viel – und sein Lachen fällt auf: weisse Zähne in einem braunen Gesicht. Er stammt aus Tineghir, einer kleinen Stadt in Südmarokko, «zwischen Bergen und Wüste», wie er sagt. Dort ist er aufgewachsen, hat die Schule besucht. In der Freizeit half er seinem Vater im Garten, den dieser in der «Palmerie» am Fluss betreibt. Wasser ist, im Gegensatz zur Schweiz, in Tineghir zeitweise ein sehr rares Gut. Der Garten von Lahcens Vater wird sorgfältig bewässert, denn er trägt zum Unterhalt der Familie bei. Ohne Bewässerung würde er im Sommer verdorren.





### **Fröhlich und sozial**

Neben der Mitarbeit im Garten seines Vaters hat Lahcen schon als Jugendlicher viel Sport betrieben, hat gejoggt und Fussball gespielt. Die Schul-Oberstufe hat er nicht abgeschlossen: «Ich wusste damals nicht, was ich tun sollte, war daran, für meine Zukunft einen Weg zu suchen», erzählt er heute. Zeitweise arbeitete er bei seinem Schwager auf dem Bau, dann bei einem Kollegen in einem Laden in Tineghir, in dem er Oliven, Tomaten und Peperoni verkaufte. Dort kam er in Kontakt mit Touristen, verkaufte ihnen Oliven, trank Tee mit ihnen und unterhielt sich mit ihnen in Französisch und Englisch. «Du solltest auf dem Camping im Ort arbeiten», hat ihm damals ein Kollege gesagt, «denn du kannst gut mit den Touristen umgehen, du bist fröhlich und sozial.»

Soziale Fähigkeiten sind auch als Hauswart gefragt – und eine gewisse Fröhlichkeit braucht es ebenfalls. Denn Lahcens Hauptaufgabe ist das Putzen, eine repetitive Arbeit, deren Resultate immer gleich wieder verschwinden: Die frisch geputzte Scheibe bei den Briefkästen kann schon zwei Stunden später mit den Abdrücken von Kinderhänden übersät sein, auf dem Boden im Lift finden sich, kaum ist er sauber, schon wieder Erdsuren, und auf der eben gereinigten Treppe liegt schon bald ein zerknülltes Taschentuch oder ein Kaugummpapier. Lahcen, mittlerweile in der Schweiz eingebürgert, hat auch punkto Sauberkeit schweizerische Massstäbe – und kann sich



ganz schön darüber ärgern, dass KraftWerk1-BewohnerInnen darauf wenig achten: «Es sagt niemand: He, Lahcen hat hier gerade frisch geputzt, passt ein bisschen auf», erzählt er, und dass das in den ersten KraftWerk1-Jahren anders war: «Ich glaube, die Leute haben damals mehr mitgemacht und sich interessiert.» Heute komme es zum Beispiel vor, dass BewohnerInnen essend durch den Korridor gehen: «Es tropft auf den Boden, und das stört sie nicht. Und wenn ich es nicht sehe und erst nach einer Woche dorthin zum Putzen komme, sind die Flecken schon tief ins Linoleum eingedrungen, und man bringt sie nicht mehr weg. Mir wäre es lieber, die Leute kämen zu mir und sagten: Lahcen, wir haben Flecken gemacht, bitte geh putzen. Ich mache, was ich kann, ich versuche, alles sauber zu halten, aber wenn die Leute nicht mitmachen, ist es schwierig.» Aber immer ausrufen, die Leute darauf hinweisen, mag er nicht: «Chasch nöd immer schimpfe!»

### **Staubsaugern mit Musik**

90 Prozent seiner Arbeitszeit – er hat ein 70-Prozent-Pensum und arbeitet fünfeinhalb Stunden täglich – verbringt Lahcen mit Putzen. Am wenigsten gerne arbeitet er dabei mit dem Staubsauger in den Treppenhäusern: «Ich habe immer Angst, dass jemand über die Kabel stolpert. Und es ist laut, der Lärm stört doch die Leute. Ich höre mit dem Kopfhörer Musik dazu, aber das nützt nicht viel.» Seine Lieblingsarbeiten sind die Boden-Grundreinigung mit der Maschine – «Da arbeitest du ganz konzentriert und nimmst dir Zeit» – und die Reinigung der Waschsalons. Dort schaut er auch darauf, ob die Geräte richtig funktionieren: «Wenn etwas mit einer Maschine ist und auch wenn ein Lift kaputt ist, melde ich es und rufe die Handwerker an. Ihnen schaue ich dann oft zu, wenn sie es flicken und lasse mir erklären, was los war.» Im Winter gehört es ausserdem zu Lahcens Aufgaben, frühmorgens Wege rund um KraftWerk1 freizuschaukeln, wenn Schnee

liegt: «Das mache ich gerne, doch. Schaufeln kannte ich schon von Marokko her, Schneeschaufeln aber nicht. Sie haben mir dann gezeigt, wie man es machen muss.»

In Südmorokko kann es aber durchaus Schnee haben: in den Bergen in der Nähe von Tineghir. Die Berge spielten eine Zeit lang eine wichtige Rolle ins Lahcens Zukunftsplanung. Als er noch in Tineghir lebte, joggte er viel. Und überholte dabei locker zwei Kollegen, die am Trainieren für die Prüfung als «Guide Montagne», als Bergführer waren. Denn, so Lahcen, Teil der Aufnahmeprüfung zum Bergführer ist ein Lauf über 46 Kilometer. Die beiden sprachen ihn an und überzeugten ihn davon, im nächsten Jahr ebenfalls die Aufnahmeprüfung zu machen. «Es hatte etwa 250 Bewerber, und man hat uns gesagt, diejenigen, welche die ersten drei Plätze im 46-Kilometer-Lauf belegten, würden sowieso aufgenommen», erzählt Lahcen. Er lief als Zweiter ein, erhielt danach zuerst einen Brief, in dem ihm zur bestandenen Aufnahmeprüfung gratuliert wurde. Dann kam ein zweiter Brief: Prüfung nicht bestanden.

### **Vom Campingplatz nach Zürich**

«Das kannst du vergessen», hat ihm ein Kollege nachher gesagt: «Das ist Marokko, es geht immer um Beziehungen, um Geld, um Bakschisch.» Dieser Kollege, Omar, bot ihm stattdessen an, auf seinem Campingplatz in Tineghir mitzuhelfen. Dort traf Lahcen die

Vertreterin eines englischen Reisebüros, die ihn damit beauftragte, ihre Reisegruppen in der Region zu begleiten. Und in einer dieser Gruppen reiste eine Schweizerin mit: Rita Zürcher.

«Das war es dann», sagt Lahcen und lacht. Er kam in die Schweiz, die beiden heirateten. «Ich sprach kein Wort Deutsch und habe sechs Monate lang einen Kurs besucht», erinnert er sich. Dann folgte ein kurzer Einsatz als Migros-Verkäufer – «Es war schwierig, vor allem wenn alte Leute reklamieren wollten und ich sie nicht verstanden habe» –, danach fand er eine Stelle als Portier im Hotel Stoller. Nach drei Monaten wechselte er ins damalige Hotel Nova Park, wo er anderthalb Jahre arbeitete. Rita und er zogen ins KraftWerk1. «Dann kam der 11. September 2001, im Hotel haben sie gesagt: Nun haben wir ein Problem, wir brauchen weniger Leute», erzählt Lahcen. Sechs Monate lang war er arbeitslos, dann wurde in KraftWerk1 eine 40-Prozent-Stelle als Hauswart frei. Ein damaliges Vorstandsmitglied, Andreas Wirz, wies ihn auf den Job hin. Und machte ihm gleich noch den Vorschlag, eine Ausbildung als Hauswart zu absolvieren. Zwei Jahre lang besuchte Lahcen neben seiner Arbeit – zuerst eine 40-, dann eine 70-Prozent-Stelle – Kurse in Reinigungstechnik, Gebäudeunterhalt, Gartenbau, wurde in den Bereichen Elektroinstallationen, Sanitär, Lüftung unterrichtet und lernte auch, was das Schweizer Gesetz in diesem Umfeld vorschreibt. «Ich habe einmal zu einem Kursleiter

gesagt: Wenn ich alles im Kopf habe, was ihr mir beibringt, bin ich nicht mehr Hauswart, sondern Architekt», sagt Lahcen lachend. Schwierig sei dabei gewesen, dass sein Deutsch noch nicht so gut war: «Das war ein Nachteil. Du kommst vom Kurs nach Hause und musst alles, was du nicht verstanden hast, zuerst einmal im Wörterbuch nachschlagen.»

Heute ist Lahcen diplomierter Hauswart. Manches, findet er, kam in den Kursen etwas zu kurz, etwa die Praxis in Gartenbau und Gebäudeunterhalt. Dafür weiss er viel über Reinigungstechnik: «Wir haben gelernt, wie man Flecken auf dem Teppich, an den Wänden, auf verschiedenen Böden entfernt, welche Reinigungsmaschinen man wo wie einsetzt, welche Mittel dazu verwendet werden.» Putzmittel und Maschinen, die er braucht, sind in einem Technikraum im Haus B1 untergebracht: Putzmittel für Linoleum, für Steinplatten, Spiegel, Chromstahl und WC, zählt er auf.

### **Arabischlehrer für KraftWerkerInnen**

Seine Putzarbeit verläuft nach einem fixen Programm: Dienstags beispielsweise sind die Treppenhäuser im Haus B3 dran, donnerstags die ersten drei Treppenhäuser in Haus A, freitags Treppenhaus Nummer vier und die Gänge im dritten und im sechsten Stock. Genauso regelmässig sind seine sportlichen Termine. Zweimal wöchentlich geht er ins Box-Konditionstraining, «ein Training für Boxer, es ist sehr hart, mit Liegestützen und Seilspringen».

Den einen Trainingstermin muss er nun verlegen, denn seit Kurzem gibt Lahcen am Montagabend für interessierte KraftWerkerInnen einen Arabischkurs: «Wir beginnen mit dem Alphabet. Bis sie alle Buchstaben können, dauert das schon zwei Monate», schätzt er. Neben diesen Abendterminen kommt noch zweimal in der Woche ein Fussballtraining mit dem Drittligisten FC Hagglingen dazu, bei dem Lahcen seit Neuestem spielt. Und natürlich jeweils am Wochenende ein Match. Fussball, sei es selbst gespielt oder als Konsument von TV-Übertragungen, spielt in seinem Leben eine wichtige Rolle. Oft spielt er auch beim KraftWerk1, tschuttet mit Kindern aus der Siedlung und der Umgebung.

Das ist mit ein Grund dafür, dass die Kinder in KraftWerk1 Lahcen kennen. Und seine Präsenz als Hauswart, aber auch als Fussball-Mitspieler und Fussballlehrer für Kinder, als Boule-Spieler an schönen Sommerabenden oder als Mit-Grillierer auf dem Dach führt dazu, dass ihn auch sehr viele Erwachsene kennen. Lahcen ist präsent. Er wünscht sich, dass die KraftWerk1-BewohnerInnen auch präsent bleiben: «Ich mag es, wenn sich hier alle zumindest begrüßen, wenn sie sich sehen. Manchmal habe ich das Gefühl, die Kommunikation unter den Leuten nimmt ab. Das finde ich schade. Du verlierst nichts, wenn du «Hoi» sagst.»



## BewohnerInnen- Aktivitäten KraftWerk1

Von der AGInfo der Siedlung KraftWerk1

Die BewohnerInnen der Siedlung KraftWerk1 an der Hardturmstrasse sind aktiv. Es sind so viele Aktivitäten, dass wir hier nur drei herausheben können. Die Anregung, Treppenhaus-apéros zu organisieren, stiess auf grosse Resonanz: Im Januar und Februar trafen sich zum Essen und Trinken und vor allem zum miteinander Austauschen, Plaudern, Sprechen im Treppenhaus 1 und 2 sowie im Gang vom 3. und vom 6. Stock an vier Daten Dutzende

BewohnerInnen. An der BewohnerInnenversammlung vom 17. April entschied sich die Mehrheit der Anwesenden, das Konsumdepot zum Schwerpunktthema zu machen und die nötigen Finanzen zur Sanierung bereitzustellen. Verschiedene Arbeitsgruppen stellten zugunsten dieser Entscheidung ihre Projekte zurück. Zudem verzichteten die Mitarbeitenden an den Aktionstagen auf die Entschädigung für geleistete Arbeit. Die Kinderspielplatzeinweihung am 28. August wurde zu einem grossen Fest für die Kinder und für die Erwachsenen. Die Initiative kam von der AG KiKo, und viele BewohnerInnen trugen mit ihren Aktionen zu einem gelungenen Fest bei, das am Nachmittag begann und bis in die frühen Morgenstunden dauerte.



# Das Ende der GAG ist der Anfang von KraftWerk2

von Esther Spinner, Yvette Brunner und Urs Abt

Die GAG, die Gesamt-Arbeitsgruppe Heizenholz, traf sich auch 2010 wiederum sechsmal. Die Sitzungen wurden meistens von ungefähr zwanzig Interessierten besucht. Die Gruppe diskutierte verschiedene bauliche Fragen und beschäftigte sich mit der Nachbarschaft und der Organisation der zukünftigen Siedlung. Unsere Nachbarin, die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime (ZKJ) stellte sich uns vor und zeigte sich grosszügig: Zukünftige

BewohnerInnen der Siedlung Heizenholz können Spielplatz und Skate-Anlage mitbenutzen und auch Gartenbeete mieten. Dass sich das Team der ZKJ auf die neue Nachbarschaft freut, lässt auf ein gutes Zusammenleben hoffen. Ein Interessent, der schon im Rütihof wohnt, führte uns virtuell durch das Quartier, von der Badi auf Engstringer Boden durch den Wald zum Katzenssee folgten wir ihm mit den Augen, wir erfuhren vom nahen Bio-Bauernhof und weiteren Einkaufsmöglichkeiten und davon, dass der 46er ein zuverlässiger Bus ist, der uns alle in gut 20 Minuten zum Hauptbahnhof Zürich bringen wird. Am 14. April fand bei strömendem Regen die Grundsteinlegung statt. Wer wollte, warf eine Schaufel Lehm auf die Schatulle, die die Charta von KraftWerk1 und weitere Papiere enthält, doch das Hantieren mit Schirm und Schaufel war eher schwierig. An einer weiteren GAG-Sitzung liessen sich BewohnerInnen der Siedlung Kraftwerk1 befragen. Sie erzählten vom Leben in der Suite, von der Arbeit in Arbeitsgruppen und der Kinderkommission. Wir beschäftigten uns mit der BewohnerInnen-Organisation BO von KraftWerk1 und besuchten im Oktober gemeinsam die Wohnbaugenossenschaft Rothus-Wies in Männedorf. Wir sollten also bestens vorbereitet sein für die Gründung einer eigenen BO. Es sollte uns nicht schwer fallen, lebbare und griffige Konzepte für den Betrieb der neuen Siedlung auszuarbeiten. Nur... im Laufe des Jahres zeigte sich, dass die GAG für viele Menschen



Ort der Auseinandersetzung mit der persönlichen Wohnsituation wurde. Viele entschieden sich gegen die Siedlung KraftWerk2. Im Laufe der Auseinandersetzung zeigte sich vielen ihre bisherige Wohnsituation in einem anderen Licht. Einige entdeckten, dass sie vorläufig noch nicht auf Einfamilienhaus und eigenen Garten verzichten möchten, andere fanden fast zufällig ihre Traumwohnung, und einigen gefiel der Stadtrand trotz guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr immer weniger. Sie interessierten sich zunehmend für KraftWerk3. Als wir dann im Herbst die Reservationsmietverträge unterschrieben, hatte sich die Gruppe gründlich verändert. Aufgabe im Jahr 2011 wird nun sein, das erarbeitete Wissen zu erhalten und den Wandel von einer Interessengruppe zur Gruppe zukünftiger Mieterinnen und Mieter zu begleiten. Die GAG ist tot – die Siedlung KraftWerk2 beginnt zu leben.

## Bericht der SoliKomm

von Antonia Kerland, Martin Lassner, Mirjam Schuler

Die Solidaritätskommission hat im Jahr 2010 zwei Gesuche um Anteilkapitalermässigung beurteilt, welche beide gutgeheissen werden konnten. Weiter haben wir einem Gesuch um Mietzinsreduktion zustimmen können. Die betroffene Person hat sich jedoch gegen den Einzug in die Siedlung KraftWerk1 entschieden, sodass die Mietzinsreduktion gar nie in Kraft trat. Schliesslich wurde eine ausserordentliche Mietzinsreduktion für ein weiteres Jahr genehmigt.

Ende 2010 konnten insgesamt 22 Personen von einer Anteilkapitalreduktion in der Höhe von gesamthaft 535'500 Franken profitieren. Bei der bestehenden maximalen Reduktionssumme von 650'000 Franken stehen somit per 31.12.2010 noch 114'500 Franken für weitere Reduktionen zur Verfügung.

Anfang 2010 belief sich der für Mietzinsreduktionen zur Verfügung stehende Betrag im Mietzinsfonds auf 35'537.10 Franken. Hinzu kam die Einlage aus Spiritbeiträgen für das Jahr 2010 in der Höhe von 24'890 Franken. Im Verlaufe des Berichtsjahres wurden Mietzinsreduktionen in der Höhe von insgesamt 26'559.30 Franken gewährt. Gleich wie im Jahr zuvor wurde dem Mietzinsfonds im Jahr 2010 somit mehr entnommen als eingezahlt. Da sich per 31.12.2010 im Mietzinsfonds immer noch 33'867.80 Franken befinden, ist dies



für das folgende Jahr nach wie vor unproblematisch. Ende des Berichtsjahres erhalten noch fünf Haushalte Mietzinsreduktionen. Die Entschädigung der Mitglieder der SoliKomm wird gemäss Vorstandsbeschluss ab dem Jahr 2010 nicht mehr dem Solifonds belastet, sondern wie alle anderen Entschädi-

gungen über den allgemeinen Genossenschaftsaufwand abgebucht. Die alljährliche Überprüfung der bestehenden Mietzinsreduktionen und Anteilkapitalreduktionen machte keine Rückforderungen oder Einstellungen notwendig.

## Übersicht Fonds

### Anteilkapitalfonds

in Franken

Maximale Reduktionssumme	650000.00
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2010	535500.00
<b>Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2010</b>	<b>114500.00</b>

### Mietzinsfonds

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2009	35537.10
Einlage 2010 aus «Spiritbeiträgen»	24890.00
Entnahmen 2010	-26559.30
<b>Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2010</b>	<b>33867.80</b>



# Berichte des Vorstands und der Geschäftsstelle

## Generalversammlungen

Es waren gewiss historische Entscheidungen, welche die Generalversammlung vom 29. Mai für unser Gemeinwesen zu fällen hatte. Die Vorstandsanträge zu den zwei Siedlungsprojekten KraftWerk3 und KraftWerk4 wurden mit grossem Mehr genehmigt. Rund neunzig GenossenschafterInnen folgten den Ausführungen unserer ProjektleiterInnen und Architekten. Nach energisch geführter Beratung wurde nach bestem Wissen und Gewissen entschieden, dass KraftWerk1 weiter – durchaus ehrgeizig – wachsen soll. KraftWerk3 sollte gebaut werden, und für KraftWerk4 erhielt der Vorstand den Auftrag, die Kauf- und Auftragsverhandlungen aufzunehmen, damit noch im laufenden Jahr eine ausserordentliche Generalversammlung darüber befinden könne. Mit diesen weitreichenden Entscheidungen hat das oberste Organ durchaus auch sein Vertrauen in die Arbeit des Vorstands bekräftigt. Dieser war sich indes im Klaren, dass die Last seiner Führungsverantwortung künftig schwerer wiegen würde. Die Verstärkung des Führungsteams durch die erfolgreiche Wahl zweier neuer VorstandskollegInnen, Verena Mühlberger und Antoine Finck, war somit zu begrüssen.

Die üblichen Jahresgeschäfte hat die ordentliche Generalversammlung 2010 im Sinne der Vorstandsanträge behandelt. Die Mitglieder der SoliKomm und die BDO AG als Revisionsstelle sind für weitere zwei Jahre gewählt worden. Die Generalversammlung hat ferner das statutengemäss zur Wiederwahl antretende Vorstandsmitglied Martin Schmitz für zwei weitere Jahre im Amt bestätigt. Für eine engagierte Diskussion sorgte schliesslich der Vorstandsantrag zum KraftWerk1-Klimaschutz mit «Kompensation» bzw. der Gegenantrag von drei Genossenschaftern. Letzterer hat sich klar durchgesetzt, und somit wird ein jährlicher KraftWerk1-Förderpreis eingeführt. Die praktische Umsetzung obliegt dem Vorstand zusammen mit den Antragstellern.

Zur ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. November haben sich fünfunddreissig GenossenschafterInnen, mandatiert mit elf Stellvertretungen, getroffen. Zunächst haben die TeilnehmerInnen beschlossen, den Entscheid über den Kaufvertrag sowie die Realisierung von KraftWerk4 auf Frühjahr 2011 zu vertagen. Im zweiten Geschäft setzte die Generalversammlung das revidierte Reglement zur Vermietung von Wohnräumen in Kraft. Es ist nun für den Übergang von einer zu mehreren Siedlungen bereit. Das strittigste Traktandum bildete die Frage nach der Aufteilung der Spiritgelder, welche jährlich die statutarischen Fonds der BewohnerInnen speisen. Hier lag namens der KraftWerk1-BewohnerInnenver-

sammlung vom Frühjahr 2010 der Antrag zur Umlage der Ökofondsgelder in den Gemeinschaftsfonds vor. Dieser Umlage stimmte die Generalversammlung trotz gegenteiliger Argumentation des Vorstands klar zu. Sie folgte somit der Begründung des Antragsstellers, der geltend machte, ein spezieller Fonds für Ökoprojekte sei in einem insgesamt ökologisch ausgerichteten Projekt wenig sinnvoll. Fazit: Die Spiritgelder der BewohnerInnen werden fortan je zur Hälfte dem Solidaritätsfonds und dem Gemeinschaftsfonds zugewiesen. Der Letztere steht den BewohnerInnen-Organisationen unserer Siedlungen im Verhältnis der jeweiligen Herkunft der Gelder zur Verfügung. Im Weiteren beriet die ausserordentliche Generalversammlung den Bericht des Vorstands zum Verhältnis zwischen BewohnerInnen-Organisation, Geschäftsstelle und Vorstand, den so genannten «Mitspracheprozess».

## Vorstandstätigkeit

Der Vorstand hat sich 2010 zu siebzehn Sitzungen getroffen. Zusätzlich versammelte er sich an zwei Wochenenden im Juni und im November zu Retraiten. Neben den zunehmenden Herausforderungen durch die Siedlungsprojekte bildeten die Reorganisation der Führung und Bewirtschaftung sowie die begonnene Neubestimmung der Schnittstellen zwischen der Genossenschaft und der BewohnerInnen-Organisation Schwerpunkte der Vorstandstätigkeit während des ganzen Jahres.



## Reorganisation und Geschäftsführung

Das im Winter 2009 eingeleitete Vorhaben für Reorganisation der Führungs- und Bewirtschaftungsstruktur startete im Januar 2010 mit einem Kickoff-Meeting von Vorstand und Geschäftsstelle. Unter der Leitung von Christine Kunz, KunzBeratung für Nonprofit-Organisationen, erarbeiteten die beiden Gremien einen Konsens für die gemeinsam zu ergreifenden Massnahmen, die insgesamt eine Stärkung des genossenschaftlichen Managements bewirken sollten.

Per Ende April hat Ruth Buchholz ihre Stelle als Co-Geschäftsleiterin gekündigt. Damit verlor KraftWerk1 eine langjährige und erfahrene Mitarbeiterin, welche sich stets mit grösster Tatkraft für alle Anliegen unserer Genossenschaft eingesetzt hat. Ruth Buchholz wurde am 1. Januar 2001 zunächst als Liegenschaftsbewirtschaftlerin angestellt und arbeitete ab dem 1. Juni 2001 als Co-Geschäftsleiterin.



Der Vorstand dankt Ruth herzlich für ihren unermüdlichen Einsatz und wünscht ihr das Beste auf ihrem weiteren beruflichen Werdegang. Der Weggang von Ruth und der damit verbundene Verlust von Knowhow und Erfahrung führte in unserer Geschäftsstelle zu einer schmerzlichen Lücke und im Verlauf des Jahres zur einer grossen Belastung für die beiden verbleibenden Mitarbeiterinnen Dominique Marchand und Katharina Gander. Der Vorstand dankt ihnen für das Verständnis und für den besonderen Einsatz. Balz Christen unterstützte das Finanzwesen der Geschäftsstelle im SVW-Mandat, und Christian Bär arbeitete bis Ende September als Finanzassistent.

Kernstück der Reorganisation bildet die Einführung eines neuen Bewirtschaftungsmodells für KraftWerk1. Neu wird der Geschäftsführung die Verantwortung für den Betrieb der Geschäftsstelle obliegen. Die Geschäfts-

führung wird unter der Leitung des Vorstandsmanagers die zentrale Schnittstelle zum Vorstand bilden.

Auf der Grundlage des dafür geschaffenen Kompetenzprofils hat sich der Vorstand Ende Juni für Hans Rupp als Geschäftsführer entschieden. Vor den Sommerferien fand die Unterzeichnung des Arbeitsvertrags statt. Daraufhin begann unter Leitung des Vorstandsmanagers sowie in Begleitung von Dominique Marchand und Katharina Gander seine Einarbeitung in die neue Stelle.

Hans Rupp ist 44-jährig, lebt in Zürich Altstetten und ist Vater von zwei Kleinkindern. Er arbeitete als Leiter Finanzen und Verwaltung der Stiftung kizh, Kinderbetreuung im Hochschulraum Zürich. Von 1997 bis 2008 hat er bei Greenpeace umfangreiche Reorganisationsprojekte geleitet und war für den Aufbau betriebswirtschaftlicher Grundlagen verantwortlich. Er hat das Studium zum Executive

MBA an der Uni Zürich abgeschlossen und zusätzlich eine Führungsausbildung absolviert. Vor Kurzem ist er in den Vorstand von Greenpeace Österreich und Osteuropa gewählt worden. Seit über zehn Jahren führt Hans Rupp Teams und trägt dabei Finanzverantwortung. Bereits im Rahmen des KraftWerk1-Workshops vom 26. August bestand Gelegenheit, ihn persönlich kennen zu lernen. Am 1. November 2010 hat er sein Amt in einem Beschäftigungsumfang von 80 Prozent angetreten.

### **KraftWerk1-Tag**

Am ersten KraftWerk1-Tag, der am 20. April stattgefunden hat, konnten sich die rund fünfzig TeilnehmerInnen ein Bild von den beiden vorgesehenen Zukunftsräumen in Zürich West und Zürich Nord machen. Das Ergebnis des KraftWerk1-Tages bestätigte in unwidersprechender Weise, dass der Name KraftWerk1 Programm ist. Um an der nachhaltigen Stadtentwicklung wirkungsvoll teilzunehmen, soll und will unsere Genossenschaft mehr als ein «Eine-Siedlung-KraftWerk» sein. Mit Nachdruck forderten insbesondere die KraftWerk1-BewohnerInnen, dass dieses Wachstum auch eine organische Entwicklung der vorhandenen Strukturen nach sich ziehe. Viel war indessen von der Arbeit an unserer Genossenschaftskultur die Rede. Das bedeutet, dass die Art und Weise, wie wir über unsere Sache mitdenken, mitreden und mitentscheiden, sich ebenfalls wandeln müsse.

### **KraftWerk1-Workshop**

Am 26. August fand der Workshop zum Thema «Spannungsfeld zwischen Selbstverwaltung und Professionalisierung» statt. Der Anlass wurde in Zusammenarbeit mit einer Gruppe von KraftWerk1-BewohnerInnen vorbereitet. Über dreissig Personen nahmen teil, etwa zur Hälfte KraftWerk1-BewohnerInnen, der Rest InteressentInnen für die neuen KraftWerk-Siedlungen. Dank der umsichtigen Moderation von Attilio Stoppa konnten im Laufe des Abends kontroverse Themen, mitunter auch negative Erfahrungen angesprochen und analysiert werden:

- > Wer ist eigentlich zuständig für meine Anliegen als BewohnerIn?
- > An wen soll ich mich wenden, wenn mich etwas stört oder wenn ich etwas verändern will und bereit bin, mich dafür einzusetzen?

In der laufenden Wachstums- und Reorganisationsphase lösen sich frühere Selbstverständlichkeiten auf, und TeilnehmerInnen suchen nach neuen Wegen. In der Diskussion mit den BewohnerInnen konnten der Vorstand und die Geschäftsstelle Missverständnisse klären, und strukturelle Unklarheiten konnten identifiziert werden. Der Vorstand und die Geschäftsstelle nahmen den Auftrag entgegen, die bestehenden Strukturen und Prozesse zu überprüfen und die dringendsten Probleme rasch anzugehen. Unterdessen sind bereits viele dieser Anliegen umgesetzt oder befinden sich in Bearbeitung:

- > Um die Siedlungsautonomie zu stärken, ist unter Einbezug der AG Info ein neuer Strukturvorschlag in Arbeit. Auch die zukünftigen BewohnerInnen von KraftWerk2 werden sich darauf stützen können.
- > Die Geschäftsstelle hat Katharina Gander – mit Stellvertretung durch Dominique Marchand – als Ansprechperson für die BO bestimmt und eine Liste von Dienstleistungen erstellt, die sie anbieten kann.
- > Die Geschäftsstelle wird in Zusammenarbeit mit der AG Info ein Merkblatt mit allen Zuständigkeiten und Abläufen bei Anliegen der BewohnerInnen erstellen.
- > Ein neues Kommunikationskonzept für die ganze Genossenschaft befindet sich in Arbeit. Ein Kernstück wird der Relaunch unserer Website im Jahr 2011 sein.
- > Als Verbindungsleute zu den BO stehen im Vorstand Martin Wenger für KraftWerk1 und Verena Mühlberger für KraftWerk2 zur Verfügung.
- > Die Verantwortlichkeiten der Vorstandsresorts und ihre Schnittstellen werden im Rahmen der laufenden Reorganisation neu definiert und in der zweiten Jahreshälfte kommuniziert.
- > Wie 2010 soll auch im Folgejahr ein KraftWerk1-Tag mit Workshops zu verschiedenen Brennpunkten stattfinden. Dieser Tag soll Raum bieten, um siedlungsübergreifend Fragen wie Mitsprache und Mitgestaltung weiter zu beraten sowie um Lösungsansätze für Themen wie etwa die

Verpflichtung für Gemeinschaftsarbeiten zu entwickeln.

### **Schwerpunkte für 2011**

Für die Vorstandstätigkeit zeichnen sich 2011 folgende Schwerpunkte ab:

- > Abwicklung des gescheiterten Siedlungsprojekts KraftWerk3
- > Verhandlung des Kauf- und Erstellungsvertrags mit dem Totalunternehmer sowie Aufbau der Projektorganisation und des Partizipationsprozesses für das Siedlungsprojekt KraftWerk4
- > Umsetzung der Reorganisation der Genossenschaftsführung in Vorstand und Geschäftsstelle im Hinblick auf die Bedürfnisse der wachsenden Organisation
- > Klärung der Zusammenarbeit zwischen BO, Geschäftsstelle und Vorstand

### **Siedlungsprojekte**

Fast zehn Jahre nach Bezug der Siedlung KraftWerk1 ist das Interesse der Öffentlichkeit an unserer Genossenschaft nach wie vor gross. Wir erhalten viele Anfragen zu den Siedlungsprojekten. Diese wurden an der Ausstellung «Utopie & Innovation: Grenzüberschreitende Architektur der IBA Basel» im Musée Fernet-Branca in Saint-Louis präsentiert. In der Presse sind wiederum einige Artikel über unsere Projektstätigkeit erschienen. Auch eine Reihe von Vorträgen über das Mehrgenerationenhaus KraftWerk2 trugen zur Information über die aktuellen Unternehmungen

bei. Unsere Vorstellungen einbringen, Know-how und Erfahrungen austauschen, all dies konnten wir auch im grossen Siedlungsprojekt «mehr als wohnen». KraftWerk1 ist Mitglied dieser gemeinsamen Jubiläumsgenossenschaft der Zürcher Genossenschaften, welche auf dem Hunzikerareal in Zürich Nord bis Ende 2013 ein neues Stadtquartier erstellen wird. 2010 kam das Vorprojekt zum Abschluss, und die Auswahl des zukünftigen Totalunternehmers wurde vorbereitet. Im Rahmen mehrerer Echoräume wurden Interessierte über den Fortgang des Projekts informiert und hatten Gelegenheit, darüber zu diskutieren.

> mehralswohnen.ch

### **Verzögerung beim Siedlungsprojekt KraftWerk2 Heizenholz in Zürich Höngg**

Im ersten Quartal wurde die Baustelle installiert, und die Abbrucharbeiten wurden in Angriff genommen. Parallel dazu fasste die Planungskommission die Vergabeentscheide für weitere Gewerke wie Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen. Interessierte GenossenschaftlerInnen konnten bereits im Sommer für die Grosswohngemeinschaften und Wohngemeinschafts-Cluster, im Herbst dann auch für die konventionellen Wohnungen, Reservationsverträge abschliessen. Die Gesamtarbeitsgruppe GAG traf sich am 2. Februar zu einer Veranstaltung, an der sich die Siedlung KraftWerk1 vorstellte. BewohnerInnen klärten die Interessierten über Charta, BewohnerInnen-Organisation sowie die verschiedenen





Arbeitsgruppen wie Konsumdepot oder Kinderkommission und andere Aktivitäten wie den Circolo auf. Zwei Suiten-Bewohnerinnen berichteten über ihren Wohnalltag. Es fand ein angeregter Austausch zwischen KraftWerk1-BewohnerInnen und KraftWerk2-Interessierten statt.

Ein besonderer Anlass fand am 14. April im Heizenholz statt. Nach der Vorstellung des benachbarten Wohn- und Tageszentrums Heizenholz stiessen die TeilnehmerInnen zur Grundsteinlegung an. Im strömenden Regen wurde die Blechschatulle mit der KraftWerk1-Charta und anderen wichtigen Dokumenten im Matsch vergraben. An guten Wünschen, welche die Projektbeteiligten aussprachen, mangelte es nicht.

Nach Beginn der Bauarbeiten wurden die Vergabeentscheide für Küchen und Badezimmer gefasst. Weitere Entscheidungen wie die Anzahl Waschmaschinen, die Platzierung der Briefkästen, die Beleuchtung der «terrasse commune» oder ein Wasserspiel im Aussenraum beschäftigten die Planungskommission. Nach einer Veranstaltung für Interessierte haben sich im Frühsommer sowohl WG- wie auch Clustergruppen gebildet.

Die GAG organisierte Anfang Oktober eine Führung durch die Männedorfer Siedlung Rothus-Wies, die von der Grösse her mit KraftWerk2 vergleichbar ist. Im Dezember 2010 wandelte sich die GAG feierlich in eine neue BewohnerInnen-Organisation um. Anfang 2011 teilte der Baumeister überraschend

mit, dass er sein Bauprogramm nicht einhalten könne. Nach momentanem Planungsstand wird die Fertigstellung von KraftWerk2 auf Ende 2011 erwartet.

### **Ende des Siedlungsprojekts KraftWerk3 Kulturpark in Zürich West**

Bereits Ende 2008 begannen die Sondierungsgespräche, um das Grundstück an der Pfingstweidstrasse erwerben zu können. Vor-erst musste die Erarbeitung des ergänzenden Gestaltungsplans abgewartet werden. Danach konnte KraftWerk1 im März 2010 mit dem Grundstücksbesitzer eine Absichtserklärung über den Verkauf bzw. über die geplante Überbauung der Parzelle aushandeln. Dieses Dokument enthielt zahlreiche Vorgaben der Verkäuferschaft. Es wurde vereinbart, bis zum Abschluss des Kaufvertrags diese Vorgaben einvernehmlich zu regeln. Schon Ende 2009 hatten wir mit der Paulus-Akademie eine gemeinsame Projektentwicklung vereinbart. In der Überbauung KraftWerk3 war auch der zukünftige Sitz der Paulus-Akademie vorgesehen. Ihre Erwachsenenbildung würde hier endlich einen zentralen Ort für die Veranstaltungs- und Seminarinfrastruktur finden und den gemeinsamen Kulturpark optimal ergänzen. Am 12. Februar hat die Fachjury den Sieger der anonymen Skizzenqualifikation erkoren. Das Siegerprojekt «Emilie» des Büros Stücheli Architekten Zürich lieferte eine starke Vorlage. Die Liegenschaft sollte rund 50 Wohnungen und viel Raum für interes-

sante Zusatznutzungen anbieten. Auf dem Nachbargrundstück plant die Hamasil Stiftung ihr «Forum Z», ein Zentrum für Nachhaltigkeit. Zusammen mit KraftWerk3 sollte das Forum Z hier den «Kulturpark Zürich West» bilden. Der Stücheli-Entwurf ermöglichte eine grosse Bandbreite von Wohnungstypen, von der Singlewohnung bis zum dreistöckigen Grosshaushalt. Das Herz des Projekts bildete ein Gemeinschaftsgeschoss im vierten Stock, wo dem Waschsalon und anderen Gemeinschaftsräumen eine Terrasse vorgelagert werden sollte.

Nach dem positiven Entscheid der Generalversammlung vom 29. Juni wurde die Zusammensetzung des Projektteams vorbereitet und die Projektorganisation aufgegleist. Der Vorstand genehmigte im Sommer den Pla-



nungskredit und erteilte der Geschäftsstelle den Auftrag zur Erarbeitung des Finanzierungskonzepts. Am 13. Juli startete der partizipative Prozess mit einer ersten Veranstaltung für alle Interessierten. Über fünfzig TeilnehmerInnen berieten in Themengruppen über Ökologie, Wohntypologien und Standortfragen. Sie stellten sich bepflanzte Aussenwände und Dächer vor oder Manufakturen, die an vergangene Zeiten erinnern, eine Lounge und einen Bed&Breakfast-Betrieb. Im Anschluss an die Veranstaltung bildete sich aus dem Kreis der Interessierten eine Arbeitsgruppe, welche die nächste Veranstaltung vom 28. September vorbereitete. Ende Jahr hat der Stadtrat den ergänzenden Gestaltungsplan bewilligt, womit eine rechtskräftige Grundlage vorlag.

Das Projektteam startete mit der Überarbeitung des Architekturprojekts, klärte zahlreiche Randbedingungen und Schnittstellen zur Nachbarparzelle ab und stellte das Generalplanerteam zusammen. Als projektleitender Berater seitens KraftWerk1 war Heiri Weidmann vorgesehen, der uns mit seiner langjährigen Erfahrung in der Baubranche unterstützen konnte. Das Projektteam wurde durch den Beauftragten Andreas Hofer und die Ressortleiterin Claudia Thiesen aus dem Vorstand ergänzt und von Katharina Gander aus der Geschäftsstelle unterstützt. Ab November stiess schliesslich auch der Geschäftsführer Hans Rupp dazu. An den Bauausschusssitzungen nahmen ausserdem Fredi Doetsch als leitender Architekt sowie die Vertreter der Paulus-Akademie teil.





Anlässlich des erwähnten zweiten Interessententreffens stellte die Firma Urban Farmers ihr «Aqua Farming» vor, eine Fischzuchtanlage, kombiniert mit Gemüsezucht – eine Idee für die Dachnutzung von KraftWerk3. Zur Weiterentwicklung der Nutzungs- und Raumkonzepte entwickelte die Vorbereitungsgruppe fünf Szenarien. Zu Stichworten wie «Ein Haus – eine WG» oder «Mehr Lebensqualität durch Freiwilligen-Zwangsarbeit» kam es unter den zahlreichen BesucherInnen zur spannenden Diskussion. An der letzten Veranstaltung vom 8. Dezember wurde mithilfe der genannten Szenarien sowie neuer Visualisierungen und Referenzbeispiele an der Konkretisierung der Nutzungs- und Raumkonzepte gearbeitet.

Der Vorstand hatte im Sommer das Verhandlungsteam berufen, welches vom Anwaltsbüro Sigrist & Wipfli beraten wurde. Planung und Kaufverhandlungen erwiesen sich indes als äusserst komplex. Anfang 2011 sollte die Arbeit am Vorprojekt beginnen. Bereits wurde über erste Schritte zur Erarbeitung eines nachhaltigen Energiekonzepts über das gesamte Kulturparkareal nachgedacht. Mit dem Verkäufer fanden eine Reihe von Verhandlungsrunden über den Kaufvertrag statt. Das Ziel, die Vorgaben aus der Absichtserklärung mit dem Verkäufer über die geplante Überbauung einvernehmlich umzusetzen, konnte nur teilweise erreicht werden. Anfang Januar 2011 brach der Grundstückbesitzer die Verkaufsverhandlungen ab, weil KraftWerk1 auf

die von ihm geforderten grundbuchamtlichen Eigentumsbeschränkungen nicht eintreten konnte. Die Paulus-Akademie wollte indes weiter verhandeln. Ihren Vertretern wünscht KraftWerk1 viel Glück bei der weiteren Projektierung und Umsetzung ihrer Stadtakademie in Zürich West.

Seit Planungsbeginn liefen für KraftWerk1 insgesamt Kosten von etwa 160000 Franken auf. Davon wurden 37000 Franken bereits in den Jahren 2008 und 2009 abgeschrieben. Rund 103000 Franken werden dem Jahresabschluss 2010 belastet, der Rest folgt 2011. Um diesen Betrag wird die Abschreibung auf den bestehenden Bauten reduziert. KraftWerk1 hofft, dass die Resultate des Skizzenwettbewerbs an die Trägerschaft eines Nachfolgeprojekts veräussert werden können, wodurch der entstandene Verlust verringert werden könnte. Schwerer als diese finanziellen Folgen wiegt jedoch die grosse Enttäuschung über das Ende eines viel versprechenden Siedlungsprojekts in Zürich West.

### **Vorwärts beim Siedlungsprojekt KraftWerk4 Zwicky Areal Dübendorf**

Nach der Entscheidung des Studienauftrags Ende 2009 wurden im ersten Quartal 2010 vor allem die Revision des Gestaltungsplans sowie die Einteilung der Parzellen auf dem Baufeld E mit den Projektbeteiligten besprochen. Die Architekten von Schneider Studer Primas überarbeiteten das Ergebnis des Studienauftrags gemäss unserem Pflichtenheft für die Präsen-

tation an der Generalversammlung 2010. An der Generalversammlung vom 29. Mai sprachen sich die GenossenschafterInnen für das Siedlungsprojekt KraftWerk4 auf dem Zwicky Areal in Dübendorf aus. Das grosse Potenzial des Ortes, die Möglichkeit, in der aufstrebenden Region Glattal ein neues Stück Stadt mit Pioniercharakter zu erstellen, löste Begeisterung, aber auch kritische Fragen aus. Besonders die Lärmsituation und ein allfälliges Leerstandsrisiko bei den Gewerberäumen wurden hinterfragt. Nach dem positiven Vorentscheid hat KraftWerk1 Vorgaben für die Projektüberarbeitung ausgearbeitet. Der Mietzins für eine 4,5-Zimmerwohnung soll durchschnittlich 235 Franken pro Quadratmeter und Jahr betragen. Dies ist in Zürich für genossenschaftliche Neubauten ein günstiger Mietzins. Ebenso sollten ausgesprochen attraktive und günstige Gewerbeflächen angeboten werden, welche in der Stadt Zürich zunehmend verschwinden. Ausserdem wurden Wohnungsgrössen vorgegeben, die sich an den Werten der Wohnbauförderung orientieren. Auch diese Massnahme trägt dazu bei, die Mieten möglichst tief zu halten. KraftWerk1 strebt hohe ökologische Standards an. Ziel ist das Erreichen der Minergie-P-Werte. Die Siedlung soll ausserdem im Minergie-Eco-Standard gebaut werden. Das Projektteam erarbeitete erste Ansätze für die Gewerbenutzungen, zum Beispiel einen so genannten Design-Cluster mit Ateliers für GestalterInnen, Prototyp-EntwicklerInnen oder urbane Hand-

werksbetriebe, die an der Neugutstrasse einen gemeinsamen Laden betreiben könnten.

Ende September stellten die Architekten den überarbeiteten Planungsstand vor. Die Volumina wurden so angepasst, dass die Lärmprobleme bewältigt werden konnten. Somit lag ein bewilligungsfähiges Projekt vor. Die drei vorgeschlagenen Gebäudetypen «Scheibe», «Block» und «Halle» wurden überarbeitet und auf ihr Potenzial für preisgünstige und qualitätsvolle Wohnungen sowie für unterschiedliche Gewerbenutzungen und Quartierinfrastruktur hin untersucht und weiterentwickelt. Besonders das Zusammenspiel der verschiedenen Gebäudetypen bietet Platz für experimentelle neue Grosswohnformen. So können etwa Individualzimmer in einer «Scheibe» über eine Passerelle mit einem Wohn-Ess-Raum im benachbarten «Block» verbunden sein. Der erreichte Planungsstand wurde Ende November eingefroren, und der Totalunternehmer und Zwischeninvestor, die Firma Senn BPM AG, legte nach zwei Kürzungsrunden eine erste Offerte für die Realisierung der Siedlung und den Landkauf auf den Tisch. Auf diesen Grundlagen konnten wir eine Ertragsrechnung erstellen, die zeigt, dass die anvisierten Ziele tatsächlich erreichbar sind.

Das Interesse von GenossenschaftlerInnen für den Standort auf dem Zwicky Areal ist gross. An einer Velotour durch Zürich Nord wurde Ende August die Umgebung erkundet und der aktuelle Planungsstand vorgestellt. Bereits haben verschiedene Institutionen Anfragen

an uns gerichtet, unter anderem für betreutes Wohnen und Werkstätten für behinderte Menschen. Auch besteht die Idee, bestimmte Dienstleistungen für alle MieterInnen anzubieten oder ein kleines Hotel zu betreiben. Einer weiteren Öffentlichkeit konnte das Siedlungsprojekt ab November an der Ausstellung «Nachhaltiger Städtebau» – voraussichtlich bis im Herbst 2011 – präsentiert werden, welche das Zwicky Areal mit einem historischen Rückblick, aktuellen Bauprojekten und Plänen für die Zukunft vorstellt. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 5. März 2011 haben sich die GenossenschaftlerInnen mittlerweile für die Realisierung der Siedlung KraftWerk4 auf dem Zwicky Areal ausgesprochen. > [zwicky-areal.ch](http://zwicky-areal.ch)

## Geschäftsstelle

Das Jahr 2010 sah viele Veränderungen auf der Geschäftsstelle. Im Februar übernahm Sherif Nuhji die Stelle des technischen Hauswarts von Jürg Hangartner, und Ende April verliess Ruth Buchholz die Geschäftsstelle. In ersten Schritten wurde die Reorganisation auch auf der Geschäftsstelle umgesetzt, und die verschiedenen Fachbereiche wurden in neuen Stellenprofilen gebündelt. Basierend darauf konnte per 1. November das bestehende Team von Dominique Marchand – Mietwesen sowie Bau- und Unterhalt mit 70 Stellenprozenten – und Katharina Gander – Kommunikation und Assistenz Siedlungsprojekte mit 55 Stellenprozenten – mit Hans Rupp, dem



Geschäftsführer mit 80 Stellenprozenten, sowie mit Andreas Kaufmann, Kreditorenbuchhaltung mit 30 Stellenprozenten, verstärkt werden.

### Siedlung KraftWerk1

Bau und Unterhalt: Neben den üblichen Unterhaltsarbeiten hat sich die Siedlung KraftWerk1 dieses Jahr die Reinigung der Bedarfslüftung in der Liegenschaft Hardturmstrasse 269 als Schwerpunkt vorgenommen. Von jeder Wohnung und jedem Zimmer aus wurde der Schmutz mit Hochdruck in den vertikalen Hauptschacht befördert und dann über die Dachzentrale abgesaugt. Die Reinigung aller Zu- und Abluftkanäle dauerte eine ganze Woche.

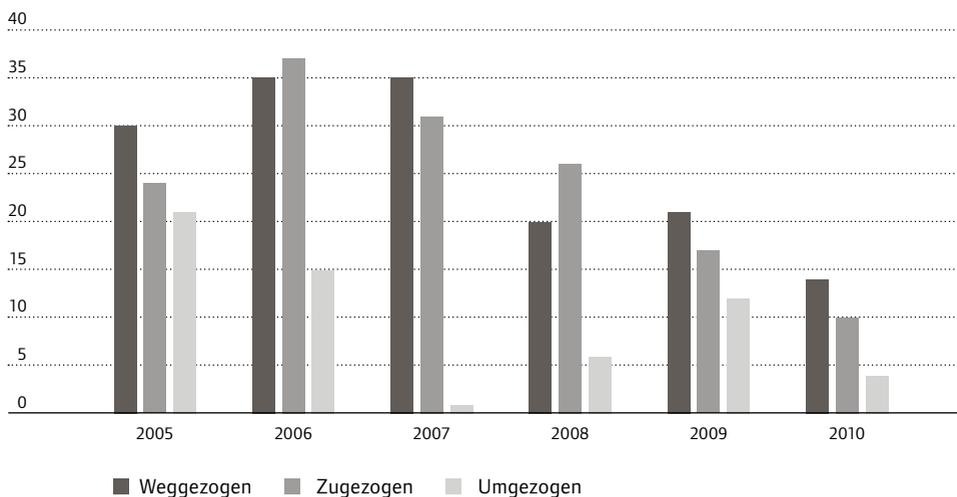
Der Kinderspielplatz wurde erneuert, und der Platz vor dem Bürohaus präsentiert sich mit dem KraftWerk1-Logo an der Hausfassade und den neuen Werbeträgern als einladende Eingangszone. Über beide Projekte wurde bereits im Jahresbericht 2009 berichtet.

### Wechsel der BewohnerInnen in der Siedlung KraftWerk1

Im Jahr 2010 wurde lediglich eine Wohnung neu besetzt. Die meisten Zu- und Weggänge sind wie üblich bei den Wohngemeinschaften zu verzeichnen. Allgemein ist eine Reduktion der Bewegungen festzustellen. In den letzten beiden Jahren sind acht Personen mehr weg- als zugezogen.

### Wechsel der BewohnerInnen in der Siedlung KraftWerk1

Anzahl Personen



### **Vermietung Siedlung KraftWerk2**

Das im partizipativen Prozess sichtbar gewordene grosse Interesse an der Siedlung KraftWerk2 im Heizenholz bewog die Genossenschaft, die Vermietung der Wohnobjekte vorzuziehen und so die Grundlage für die Bildung der BewohnerInnen-Organisation zu legen. In einer ersten Runde wurden die zwei Wohngemeinschafts-Cluster und die beiden Grosswohnungen ausgeschrieben. In einer zweiten Runde folgten alle anderen Wohnungen, die Ateliers und die Hobbyräume. Neben den Kriterien im Vermietungsreglement der Genossenschaft bildeten auch die Vorgaben des

Vorstands bezüglich der sozialen Durchmischung die Richtschnur zur Auswahl der zukünftigen MieterInnen. Das Vermietungsgremium setzte sich aus zwei Mitgliedern der Geschäftsstelle und einer gewählten Vertretung der sich in Gründung befindenden BewohnerInnenorganisation zusammen. Bis Ende Jahr konnten für fast alle Wohnungen Reservationsverträge abgeschlossen werden. Die zukünftigen BewohnerInnen widmeten sich anschliessend dem Aufbau der BewohnerInnenorganisation und der Gestaltung des Gemeinschaftslebens.



# Jahresrechnung 2010

<b>Aktiven</b>	31.12.2010 Fr.	Vorjahr Fr.
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>1 311 915</b>	<b>805 218</b>
<b>Forderungen</b>		
Mieter-Debitoren	12 649	246
Diverse Forderungen	63 632	12 308
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	129 413	115 874
	<b>205 694</b>	<b>128 428</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>75 118</b>	<b>62 627</b>
	<b>1 592 726</b>	<b>996 273</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immobilien</b>		
Haus A/Hardturmstrasse 269	26 830 000	26 830 000
Haus B3/Hardturmstrasse 263–267	7 963 809	7 963 809
Haus B1/Hardturmstrasse 261	7 230 000	7 230 000
Restaurant/Hardturmstrasse 261	628 120	628 120
Tiefgarage	2 480 000	2 480 000
Übernahme Ausbaukosten B1	29 868	29 868
Baukonto Heizenholz <sup>1</sup>	4 709 470	1 299 768
<b>Total Anlagekosten (inkl. Land)</b>	<b>49 871 267</b>	<b>46 461 565</b>
./. Amortisationsfonds	-4 530 000	-4 036 000
	<b>45 341 267</b>	<b>42 425 565</b>
<b>Büromöbiliar, EDV, Einrichtungen</b>	<b>162 464</b>	<b>136 175</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	269 000	269 000
Beteiligungen	18 000	17 000
	<b>287 000</b>	<b>286 000</b>
	<b>45 790 731</b>	<b>42 847 740</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>47 383 457</b>	<b>43 844 013</b>

<sup>1</sup> enthaltene Entschädigungen an Baukommissionsmitglieder für das Jahr 2010: CHF 29975.

## Bilanz

Die Bautätigkeit in der Siedlung KraftWerk2 führte zu einer Erhöhung der Bilanzsumme und des Anlagevermögens um rund Fr. 3,5 Mio.

## Aktiven

Das Umlaufvermögen ist wie im Vorjahr im Hinblick auf die zum Jahresbeginn 2011 fällige Baurechnungen relativ hoch.

## Passiven

Die Einlagen in der Depositenkasse konnten im 2010 gegenüber dem Vorjahr um Fr. 400 000 gesteigert werden. Rund zwei Drittel der Gelder der Depositenkasse wurden variabel angelegt.

Das Fremdkapital stieg entsprechend dem Anlagevermögen, da die Bautätigkeit in der Siedlung KraftWerk2 vorwiegend durch Bankkredite finanziert wird.

## Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Überschuss von Fr. 71 095 ab. Dies erlaubt es, der GV die Verzinsung des Anteilkapitals zu beantragen.

## Aufwand

Die Hypothekarzinsen lagen 2010 rund Fr. 183 000 tiefer als im Vorjahr, dies, nachdem sie bereits im Vorjahr um Fr. 160 000 gesunken waren.

Die im Jahr 2010 durchgeführte Reorganisation führte zu deutlichen Mehrkosten beim Personalaufwand, beim Vorstand und beim diversen Aufwand.

Der Abbruch des Siedlungsprojekts KraftWerk3 belastet die Jahresrechnung mit rund Fr. 103 000. Um diesen Betrag müssen die Amortisationen der bestehenden Gebäude verringert werden. Mit Fr. 494 000 sind diese aber immer noch im oberen Bereich des langjährigen Durchschnitts.

Mit dem Spielplatz und der Vorzone vor dem Bürohaus wurde der Aussenraum 2010 deutlich aufgewertet. Dementsprechend stieg der Aufwand für Bau und Unterhalt von rund Fr. 152 000 auf Fr. 299 000 an.

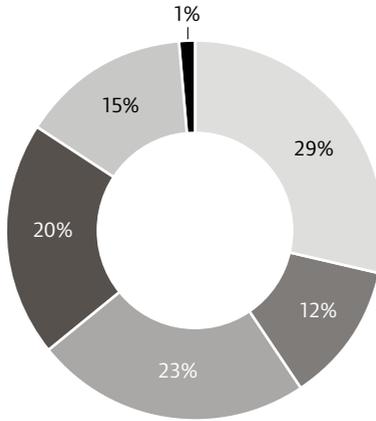
Alle Kosten für den Bau des Siedlungsprojekts KraftWerk2 wurden in der Bilanz aktiviert und belasten daher nicht die Jahresrechnung.

## Ertrag

Die Mieteinnahmen sind aufgrund der per 1.4.2010 vorgenommenen Mietzinssenkung von 4% gegenüber dem Vorjahr im Rahmen der Erwartungen gesunken.

<b>Passiven</b>	31.12.2010 Fr.	Vorjahr Fr.
<b>Fremdkapital</b>		
Kreditoren	96 182	79 357
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	141 680	142 314
Vorauszahlungen Mieten	164 752	167 820
Depositenkasse variabel	2 246 511	2 015 159
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Depositenkasse fest	1 077 103	904 013
Darlehen	1 950 000	1 950 000
Hypotheken	33 930 500	31 216 500
	<b>36 957 603</b>	<b>34 070 513</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>40 438</b>	<b>44 468</b>
Erneuerungsfonds	2 633 500	2 273 500
Passive Rechnungsabgrenzung	186 890	150 608
	<b>42 467 554</b>	<b>38 943 738</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	4 773 293	4 754 600
Gesetzliche Reserven	48 224	44 256
<b>Bilanzgewinn</b>		
Vortrag per 01.01.	23 291	22 053
Jahresgewinn	71 095	79 366
	<b>94 386</b>	<b>101 420</b>
	<b>4915 903</b>	<b>4 900 275</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>47 383 457</b>	<b>43 844 013</b>

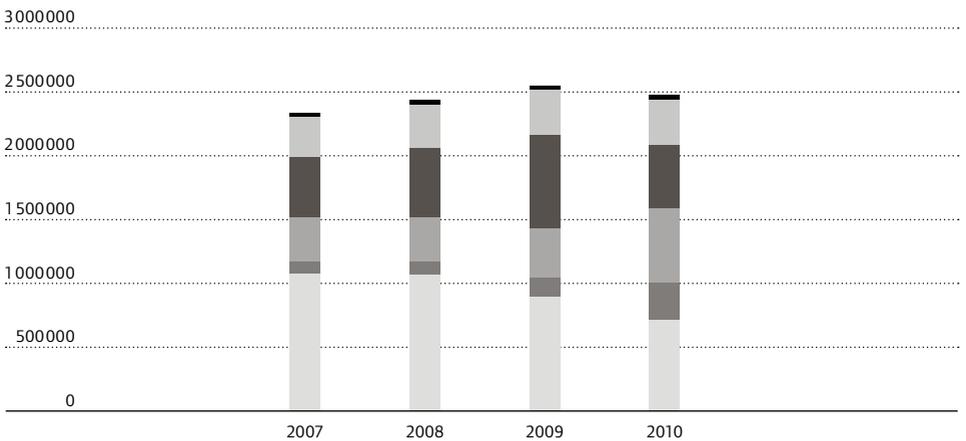
**Verteilung Aufwand 2010**



- Finanzaufwand
- Unterhalt und Reparaturen
- Betrieblicher Aufwand
- Amortisationsfonds
- Erneuerungsfonds
- Steueraufwand

**Entwicklung Aufwand**

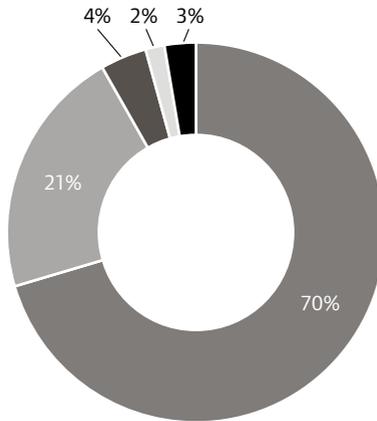
in Franken



**Erfolgsrechnung**

	2010 Fr.	Vorjahr Fr.
<b>Ertrag</b>		
Mietzinseinnahmen	2 433 166	2 514 636
Diverse Erträge	41 148	34 546
ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	3 466	45
Finanzertrag	7 826	8 125
Aktivierte Eigenleistungen	60 334	74 203
	<b>2 545 940</b>	<b>2 631 555</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	607 959	790 729
Darlehenszinsen	50 591	56 125
Verzinsung Depositenkasse	48 216	46 257
Bankzinsen/-spesen	2 034	2 254
	<b>708 800</b>	<b>895 364</b>
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>298 474</b>	<b>152 088</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Personalaufwand	170 341	133 922
Entschädigung Vorstand	25 875	20 525
Entschädigung Ressort Vorstandsmanagement	9 540	4 095
Entschädigung Ressort Bau	2 670	3 165
Entschädigung Ressort Finanzen	2 790	3 390
Entschädigung Ressort Soziales	2 430	1 890
Entschädigung Ressort Ökologie	2 910	7 290
Entschädigung Ressort Kommunikation	6 345	8 730
Entschädigung Ressort Siedlungsprojekte	10 410	20 610
Entschädigung Ressort KraftWerk3	25 335	0
Sozialversicherungsaufwand	46 949	51 351
Diverser Aufwand	266 768	118 912
Ausserordentlicher Aufwand	1 544	2 355
	<b>573 907</b>	<b>376 235</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>8 090</b>	<b>5 956</b>
<b>Einlage in Amortisationsfonds</b>	<b>494 000</b>	<b>733 000</b>
<b>Einlage in Erneuerungsfonds</b>	<b>360 000</b>	<b>360 000</b>
<b>Steueraufwand</b>	<b>31 573</b>	<b>29 546</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>71 095</b>	<b>79 366</b>

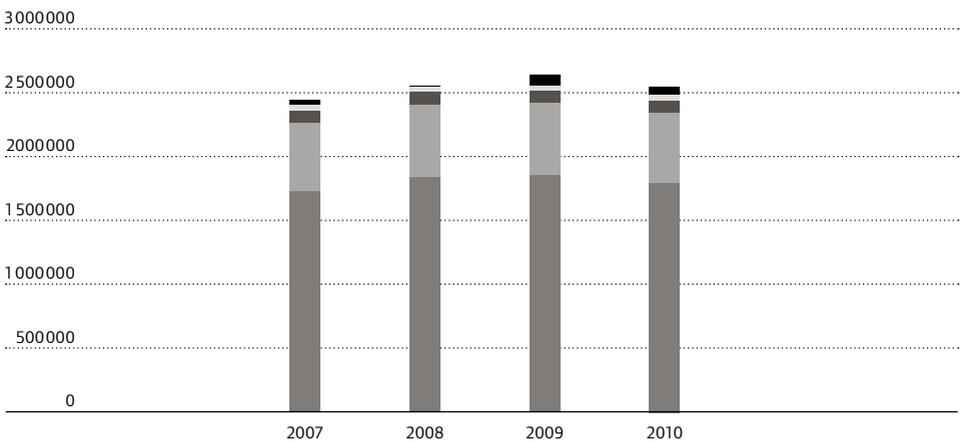
**Verteilung Ertrag 2010**



- Mietzins Wohnen
- Mietzins Gewerbe
- Mietzins Tiefgarage
- Diverse Erträge
- Finanzertrag

**Entwicklung Ertrag**

in Franken



**Anhang**

	31.12.2010 Fr.	Vorjahr Fr.
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>		
in diversen gewerblichen Mietverträgen Übernahme- verpflichtungen für Kosten Innenausbau geregelt	p.m.	p.m.
<b>Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen</b>		
Liegenschaften	40 631 797	41 125 797
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	269 000	269 000
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	1 663	0
<b>Brandversicherungswert Liegenschaften</b>	36 023 300	36 023 300
<b>Wohnungsbestand</b>	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:

	2010 Fr.	Vorjahr Fr.
<b>Vortrag 01.01.</b>	23 291	22 053
Jahresgewinn	71 095	79 366
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>94 386</b>	<b>101 420</b>
Einlage in die allgemeine Reserve	3 555	3 968
Verzinsung Anteilscheinkapital	66 822	74 161
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>24 009</b>	<b>23 291</b>



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 2010 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 Fehlansagen 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, 7. April 2011

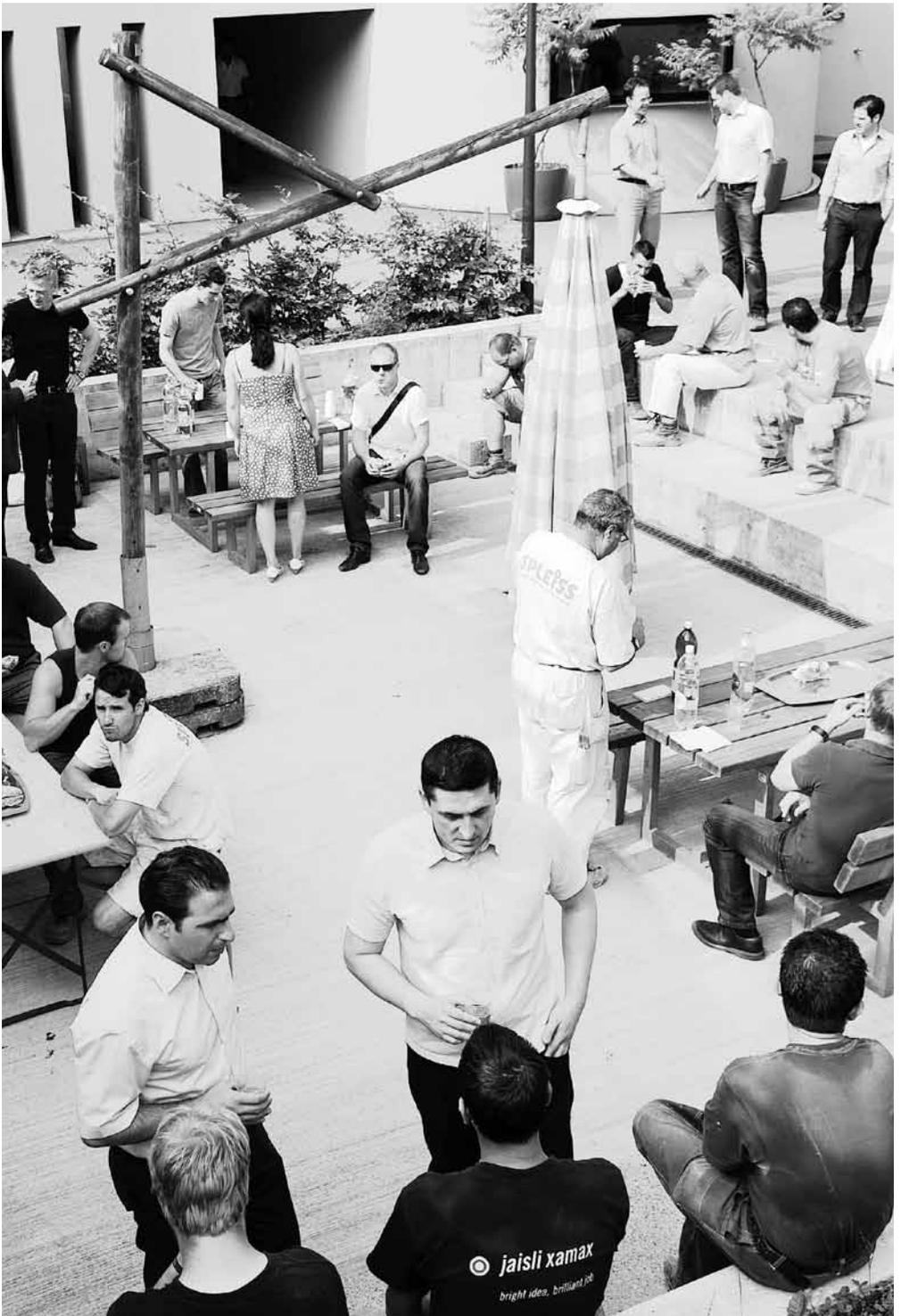
BDO AG

  
 Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

  
 ppa. Andreas Suter

Leitender Revisor  
 Zugelassener Revisionsexperte



# Die Personen in KraftWerk1

## GenossenschaftlerInnen

Ende 2010 zählte die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 544 Mitglieder.

## BewohnerInnen Siedlung KraftWerk1

260 Erwachsene und Kinder leben in der Siedlung KraftWerk1 an der Hardturmstrasse 263–269. Im Geschäftshaus an der Hardturmstrasse 261 und in den Ateliers der Wohnhäuser arbeiten rund 90 Personen, davon viele mit Teilzeitpensen.

## SoliKomm

Antonia Kerland  
Martin Lassner  
Mirjam Schuler

## Technische Hauswartung Siedlung KraftWerk1

Sherif Nuhiji

## Reinigung Siedlung KraftWerk1

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

## Geschäftsstelle

Hans Rupp, Geschäftsführung, Finanz- und Rechnungswesen sowie Personal (Manager)  
Dominique Marchand, Mietwesen, Bau und Unterhalt sowie Ökologie (Architektin)  
Katharina Gander, Kommunikation und Projektassistenz (Historikerin)  
Andreas Kaufmann, Buchhaltung (Sachbearbeiter Rechnungswesen)

## Vorstand

Antoine Finck, Ressort Finanzen (Politische Wissenschaften, Betriebswirtschaft BWL)  
Daniel Gugolz, Vertreter der Stadt Zürich, Ressort Personal (Jurist)  
Sebastian Hefti, Ressort Kommunikation und Vorstandsmanagement (Politische Theorie, Projektentwickler)  
Verena Mühlberger, Ressort Soziales (Ethnologin, Journalistin, Managerin)  
Martin Schmitz, Ressort Ökologie (Umweltwissenschaftler, Biologe)  
Claudia Thiesen, Ressort Siedlungsprojekte (Architektin)  
Martin Wenger, Ressort Bau (Architekt)

Herausgeber

Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

Redaktion

Sebastian Hefti, Ressort Kommunikation

AutorInnen

Bü Büsser («Chasch nöd immer schimpfe»)

Mitglieder der Arbeitsgruppe AGInfo,

der SoliKomm sowie von

Vorstand und Geschäftsleitung

Korrektorat

Alexandra Bernoulli, Bü Büsser

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