

# Jahresbericht 2011



<b>Für immer jung</b>	<b>2</b>
<b>Bericht vom Stadtrand</b>	<b>3</b>
<b>BewohnerInnen-Aktivitäten</b>	<b>7</b>
<b>Bericht der SoliKomm</b>	<b>10</b>
<b>Berichte des Vorstands und der Geschäftsstelle</b>	<b>13</b>
Generalversammlungen	13
Vorstandstätigkeit	13
Siedlungsprojekte	19
Geschäftsstelle	24
Jahresrechnung 2011	26
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>33</b>
<b>Die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1</b>	<b>35</b>
<b>Impressum</b>	<b>36</b>

## Für immer jung

Die sechzehnjährige Bau- und Wohngenosenschaft KraftWerk1 gratuliert der zehnjährigen Siedlung KraftWerk1 zum Geburtstag. Beide sind noch sehr jung. Eine vielstimmige KraftWerk1-Geschichte gäbe es trotzdem bereits zu erzählen. Deine ist gewiss auch spannend. Der Vorstand will dir und allen, die am Werdegang unserer takt- und tonangebenden Gründungssiedlung teilgenommen haben, herzlich dafür danken. Schön ist es, dass es unsere Häuser im Hardturmquartier gibt, und noch schöner ist es, dass wir hier zusammen wohnen und arbeiten. Oder wie es der Sänger sagte:

*May your hands always be busy  
May your feet always be swift  
May you have a strong foundation  
When the winds of changes shift  
May your heart always be joyful  
May your song always be sung  
May you stay forever young  
Forever young, forever young  
May you stay forever young*

Bob Dylan, 1974 («Planet Waves»)

Auch der Einzug in die Siedlung KraftWerk2 hat stattgefunden. Gross ist die Freude über den erfolgreichen Abschluss der Planungs- und Bauzeit. Der Vorstand dankt den ErbauerInnen, gratuliert ihnen zum gelungenen Werk und wünscht euch KraftWerk2-BewohnerInnen viel Glück im Höngger Heizenholz. Ihr werdet den KraftWerk1-Spirit neu interpretieren, werdet miteinander dafür streiten und ganz bestimmt eine zweite lebendige KraftWerk-Gemeinschaft bilden.

Genossenschaftliche Grüsse  
Euer Vorstand der Bau- und Wohngenosenschaft KraftWerk1



## Bericht vom Stadtrand

Die Vögel vor dem Fenster: Meisen, Grünlinge, Eichelhäher. Und hausnah, blicknah die Birken, Tannen, Föhren. Nachts leuchtet mir der grosse Bär ins Bett, morgens die Sonne. Spaziergänge im Wald auf Kiefernadeln, Trampelpfade durch moosigen Grund, so grün das Moos, dass ich am liebsten hineinbeissen möchte. Nur wenige Menschen, ich bin mit meiner kleinen Hündin, mit den Vögeln, Bäumen und Moosen fast allein. Manchmal die

Motorsäge, wenn ich in die Nähe der Arbeiter komme, die den Wald lichten, hin und wieder ein Flugzeug, dazwischen Ruhe, der Geruch nach feuchter Erde, frisch geschlagenem Holz und Pferdedung. Spaziergänge ausserhalb dieser Welt, weltfern wie die autonome Wiese: eine Hütte, einige Bänke, Tische, Feuerstellen. Ein Verein besorgt das Grundstück, flickt die Fenster, die regelmässig eingeschlagen werden, stellt die Bänke bereit, auf denen ich sitze und in den Abend staune, der die Stadt in Rosa taucht und die Bergkulisse erglühen lässt. Seit 30 Jahren werden Hütte und Grundstück gepflegt von Menschen, die der 80er-Bewegung nahestanden, ein unerwartetes Stück Freiheit voller Primeln.

Beim Warten auf den Bus schaue ich zu, wie sich ein Pony und ein Pferd spielerisch mit den Schnauzen stupsen, während zwei andere wie tot auf dem Boden liegen, schaue hinunter zum Bauernhof, der von einem Verein betrieben wird. Kinder halten hier ihre Kaninchen und Geissen, die Leasing-Hühner werden von Vereinsmitgliedern betreut. Ein Huhn leasen kostet 120 Franken pro Jahr, dafür können pro Woche vier Eier bezogen werden. Ausser das Huhn ist so alt wie das meines Nachbarn, der nur drei Eier pro Woche bekommt. Werden die Eier noch weniger, wird das Leasing-Huhn zum Suppenhuhn.

Auch die Limmat ist nicht weit: hinunter auf Quartierwegen zum Frankental, die Kreuzung überqueren, den Weg hinab, und schon glitzert sie vor mir, schon schlängle ich mich an

Joggen vorbei, die über meine Hündin stolpern, werde fast überfahren von schnellen Fahrrädern. Ich steige wieder auf, gehe zurück auf den Berg, in die relative Ruhe des Hängergewaldes, zurück zu Moos und Hütte, zum Bienenhaus, das schon summend umschwärmt wird, zu Insektenhotels und Vogelbruthäuschen, alle säuberlich nummeriert. Die Meise wohnt im 83, der Grünling im 56, eine genaue Ordnung ist nicht zu erkennen, auch nicht bei der Nummerierung der flachen Holzkästen, die den Fledermäusen als Unterschlupf dienen. Zurück zum Specht, der seinen Rhythmus schon morgens klopft und der, wie ich im «Hängger» lese, nicht etwa Würmer sucht im Baum, sondern aus Liebesgründen trommelt und sich dazu ein besonders wohlklingendes Klangholz sucht. Zurück auf den Berg, ins Quartier, das immerhin einen kleinen Coop und eine Bäckerei bietet, nur zwei Busstationen oder zehn Fussminuten entfernt. Für anderes fahre ich zum Meierhofplatz, wo ich Coop und Migros zur Auswahl habe, dazu drei Apotheken, eine Drogerie mit Reformhaus und einen Dritt-Welt-Laden mit Bioprodukten. Auch Einkaufen im KraftWerk2 wird möglich. Ortoloco wird beworben, und eine Arbeitsgruppe eröffnet in wenigen Tagen ein Konsumdepot, natürlich keines wie an der Hardturmstrasse, ein kleines Depot nur, das Alltägliches abdecken soll wie Toilettenpapier, Tomatensauce und Teigwaren.

Schon zweimal hielten wir Hausversammlung im Gemeinschaftsraum, schon zweimal be-

richteten die Arbeitsgruppen. An der letzten Hausversammlung wählten wir den Hausrat, der für die Koordination im Haus zuständig ist und ähnliche Aufgaben haben wird wie die AGInfo in der Siedlung KraftWerk1. Mussten wir bei der ersten Sitzung noch die Stühle selbst mitbringen, war bis zur zweiten Versammlung der Aufruf der «Möbeltant» so erfolgreich, dass wir alle sitzen konnten. Stühle, Tische, Geschirr: Leihgaben und Geschenke, so viele, dass der erste Circolo mit gut 20 Menschen problemlos stattfinden konnte. Gerne nehmen wir weiterhin grosse Töpfe, Besteck und Gläser entgegen. Schon wird der Kompost betreut, steht das erste Krimigestell, der Hol- und Bringtisch ist eingerichtet, ebenso die Gästewohnung, die ab und zu vermietet wird, sonst aber von allen genutzt werden kann. Auch ein Fest hat der grosse Gemeinschaftsraum schon gesehen, ein Konzert erlebt mit der Gruppe Schwarzes Schaf, der kahle Raum wundersam verwandelt durch ein paar farbige Lichter, verwandelt durch die Musik. Und die ersten Reklamationen haben wir hinter uns wegen des Festes und wegen Bohrens am Sonntag.

Wir werden lernen, miteinander zu leben, die verschiedenen Bedürfnisse zu respektieren und uns doch nicht gegenseitig einzuschränken. 62 Erwachsene sind wir, 8 davon über sechzig, dazu 19 1/2 Kinder, einige Hunde, Katzen und 2 Raupen in einem Terrarium. Die «terrasse commune», die dem Projekt den Namen gibt, beginnt sich frühlingsgerecht zu



beleben. Sie zieht sich vor dem neuen Mittelbau von Altbau zu Altbau und verbindet die beiden Treppenhäuser und die Menschen. Ein erster Apéro findet statt, Kinder üben sich im Treppenkriechen, es gibt alltägliche Begegnungen auf den Terrassen, den Treppen, ab und zu muss ich ein «like a bike» übersteigen oder ein Diabolo, mich vorbeidrücken an Gartentischen, da und dort grüssen und stehen bleiben, ein kurzer Schwatz über die schon erblühten Osterglocken und den nächsten Circolo. Noch kennen sich nicht alle im Haus, an den meisten Türen hängen Fotos, damit man sich eine Vorstellung von der Nachbarin oben und vom Nachbarn nebenan machen kann.

Vier Jahre lang dauerte der sogenannte partizipative Prozess, vier Jahre lang trafen wir uns in der Begleitgruppe, diskutierten Wohnvorstellungen, listeten Wünsche auf von Gästezimmer über Gartenbeete bis zu Sauna und Massageraum, besprachen den vorgeschla-

genen Wohnungsmix, diskutierten Mobilitätskonzepte und informierten uns über das Quartier. In diesen vier Jahren wechselten die Menschen in der Begleitgruppe ständig, nicht einfach war es, Beziehungen einzugehen. Nur zu dritt sind wir seit dem Anfang dabei und jetzt tatsächlich eingezogen. Erst im letzten Jahr hat sich eine konstantere Gruppe gebildet. Und nun sind wir da, dürfen und müssen miteinander, ich freue mich, die eine oder den anderen anzutreffen beim Gang in die Waschküche oder zum Briefkasten. Manchmal vermisse ich die vertrauten Gesichter von der Hardturmstrasse, ganz besonders vermisse ich meine Nachbarin, den frischen Zopf am Sonntagmorgen, den Magnolienbaum an der Ecke der A-Porta-Stiftung, die Gespräche im Tram. Jetzt plaudern wir im Bus, entweder bei der Fahrt zum Central oder bei der Fahrt zum Stadtrand. Jetzt sind wir da. Die Kinder haben sich gefunden, spielen miteinander, und bewerben im Treppenhaus ihr eben eröffnetes

Geschäft: «Wir haben einen Terrassen Putz-dienst zusammengestellt und wenn sie anrufen können sie anrufen auf Nr. xxx nur für KW2 Bewoner 1 Fr pro Grossterrasse 1/2 Fr pro Kleinterrasse.» Unterzeichnet ist das Inserat professionell mit «plf-Puzdienst», wobei die Buchstaben für die Namen stehen.

Jetzt sind wir da. Wir zeigen einander die Wohnungen und klönen über das, was uns nicht gelungen scheint. Ich schimpfe über die zu kleine Dusche und den noch kleineren Kühlschrank, der ein Unterschrank ist und mir einiges an Verrenkungen abverlangt. Wie wohnen eigentlich Architekten? Ich würde sie zu gerne in meiner Dusche sehen, eingewickelt vom nassen Vorhang, würde gerne ihre blauen Flecken zählen, geschlagen von der Armatur, oder sie beim Bestücken des Kühlschranks beobachten, gebückt, den Kopf an der Kühle, und dann, genau dann öffnet jemand die Wohnungstür, und diese schlägt dem Architekten an den Po. So wie es mir passiert ist.

Und sonst? In der Küche ist vieles schief und krumm, kaum ein Türchen schliesst richtig. Das neue Treppenhaus sieht aus wie ein Rohbau, betongrau, die Fugen zwar ausgefugt, aber uneben der Boden, Stolperabsätze von über einem Zentimeter. Mein täglicher Lichtblick sind der rote Teppich, den meine Nachbarinnen und Nachbarn vor ihrer Wohnung ausgelegt haben, und die zwei passenden roten Schuhschränke. Und irgendwann, so stelle ich mir vor, irgendwann greift jemand zu Pinsel und Rolle.

Dafür ist alles gut beleuchtet. Kein Mensch findet heraus, wie die Lampen verkabelt sind, die Tag und Nacht das Treppenhaus und die Terrassen erhellen, in unregelmässigen Abständen sich einschalten oder ausschalten, ohne dass sich etwas bewegt. Die Sensoren sind leicht irritierbar, offenbar genügt der Hauch einer Mücke, um sie zum Reagieren zu veranlassen. Da es der Lampen viel zu viele sind, bleibt uns nur, sie einzeln aus den Fassungen herauszuschrauben, in der Hoffnung, dass die, die drinbleiben, trotzdem leuchten. Doch die Wohnungen sind grosszügig, hell, die Böden pflegeleicht. Das ist schön. Vieles ist schön. Das Allerschönste aber ist der Zauber des Anfangs, der einen Glanz über den Alltag legt. Zum ersten Mal wird auf der kleinen Terrasse unter meinem Fenster ein Tisch geschreinert, zum ersten Mal sitzt einer unter dem Kirschbaum auf der Wiese und liest, werden Blumenkistchen angepflanzt und befestigt, zum ersten Mal trinke ich ein Glas Wein auf der Terrasse bei Sonnenuntergang. Alles zum ersten Mal in diesem neuen Leben, an diesem neuen Ort, bald auch der Gang in den Keller ins Konsumdepot für ein Glas Salzgurken oder Oliven. Alles ist neu, alles glänzt, ist aufregend anregend. Davon abgesehen ist das Leben am Stadtrand genau wie anderswo, nur ein bisschen angenehmer.

Esther Spinner  
März 2012

## BewohnerInnen-Aktivitäten

### Siedlung KraftWerk1

Von der AGInfo, Cornelia Jacomet und Tobi Langenegger



#### Winter

Das Grossereignis im Winter war der von BewohnerInnen des 6. Stocks organisierte Sonntagmorgen-Brunch. Der lange Gang und die offenen Wohnungstüren schufen eine einladende Stimmung.

#### Frühling

Mit dem Frühling kamen die regelmässigen organisatorischen Veranstaltungen. Zuerst der Frühlingsrat, in dem jeweils die Weichen für die BewohnerInnen-Versammlung gelegt werden. Es standen diverse Investitionen an, insbesondere neue Pflanzentröge auf der Dachterrasse sowie ein neues Beleuchtungskonzept in der Pantoffelbar. Weiter gab es rege Diskussionen zur Neuorganisation der Spiritgelder, denn die BO-Gelder werden ab 2012 von den BewohnerInnen selber verwaltet. Kurz nach dem Frühlingsaktionstag findet jeweils auch der Entrümpelungstag statt; es geht ihm ein Flohmarkt mit regen Tauschaktivitäten voran, der Tag, der wirklich alle BewohnerInnen zusammenbringt.

#### Sommer

Am 9. Juli feierte die Siedlung KraftWerk1 ihr 10-jähriges Bestehen mit einem grossen Fest. Engagierte Kraftwerk1-BewohnerInnen erreichten, dass die benachbarte Stadionbrache von der Stadt zur Zwischennutzung freigegeben wurde. In kurzer Zeit entstand das Skater- und Kunstprojekt, und Mitglieder des Vereins brotologo bauten aus Lehm einen Holzofen

und backen seither darin zweimal wöchentlich Brot. Für viele BewohnerInnen ist die Brache ein willkommenes Stück Aussenraum mit Grünflächen und Hartplatz für die unterschiedlichsten Aktivitäten.

### Herbst

Im Herbst zogen die BewohnerInnen Bilanz über ihre Tätigkeiten und die Finanzen der Arbeitsgruppen. Am Herbstaktionstag wurden das Haus und die Umgebung für die Winterpause vorbereitet. Es war ein intensiver Sommer auf dem Dach. Traditionsanlässe der KiKo sind immer gut besucht. Besonders erwähnt sei der Samichlaus der dieses Jahr gleich mit vier Lamas in die Stadionbrache kam.

Neben diesen Stationen im Jahr 2011 wurde während des ganzen Jahres in der Siedlung KraftWerk1 viel weitere Arbeit geleistet, insbesondere in den verschiedenen Arbeitsgruppen – Dachgarten, Dachraum, Gästezimmer, KiKo, Kompost, Konsumdepot, Pantoffelbar usw. –, aber auch ausserhalb dieser Gruppen wurde engagiert angepackt und mitgedacht, so zum Beispiel bei der Gestaltung des Aussenraums der Siedlung KraftWerk1.

## Siedlung KraftWerk2

Für den Hausrat, Flurina Grundlehner

Bei mancher Sitzung der BewohnerInnen-Organisation und an einem Planungs-Week-

end im Sommer 2011 im Engadin konnten sich die zukünftigen MieterInnen der Siedlung KraftWerk2 kennenlernen und produktiv das Zusammenleben gestalten und angehen. Es gab während des gesamten Prozesses natürlich viele Veränderungen, neue Menschen kamen hinzu, andere verabschiedeten sich wieder. Immer kompetent begleitet vom Team Yvette-Esther-Urs – an dieser Stelle nochmals ein herzliches Dankeschön für das grosse Engagement! – konnte im Dezember die Regensdorferstrasse Nummer 190 und im Januar 2012 auch die Nummer 194 bezogen werden. Es wohnen nun in den beiden Gebäuden, die durch einen Mittelteil mit der «terrasse commune» baulich verbunden sind, 62 Hausleute in verschiedenen Wohnformen, dazu kommen 20 Kinder. Die regelmässige Hausversammlung kann im grossen Gemeinschaftsraum stattfinden. Bald wird auch das «Hausbuch» verabschiedet, das, natürlich neben der Charta, den Statuten und den Reglementen, das Wohnen und Arbeiten in KraftWerk2 regeln wird. Die Koordination der sich bildenden Arbeits- und Betriebsgruppen, die Verwaltung der Spiritgelder und die Vernetzung mit der Genossenschaft wurden an den frisch gewählten dreiköpfigen Hausrat übergeben, und so, wie die jungen Obstbäume jetzt im Garten rund ums Haus spriessen, so beginnt hier auch die Hausgemeinschaft zu wachsen und kommt sicher zu prächtigen Blüten.



## Bericht der SoliKomm

Antonia Kerland, Martin Lassner, Mirjam Schuler

Die Solidaritätskommission (SoliKomm) konnte erstmals Gesuche um Mietzinsermässigung und Anteilkapitalermässigung für die Siedlung KraftWerk2 behandeln. Da die Gesuchstellenden jedoch erst im Jahr 2012 in die Wohnungen einziehen, sind die gewährten Ermässigungen erst im Berichtsjahr 2012 relevant. Sie werden daher erst im Jahresbericht 2012 erfasst.

In der Siedlung KraftWerk1 wurde eine ausserordentliche Reduktion des Mietzinses für ein weiteres Jahr bewilligt; diese konnte dann aber im Verlaufe des Berichtsjahres in eine ordentliche Reduktion überführt werden. Per 31.12.2011 wurden in KraftWerk1 nur noch zwei Haushalte mit einer Mietzinsreduktion unterstützt. Zwei weiteren Haushalten musste die Reduktion während des Berichtsjahres aufgehoben und die zu Unrecht bezogene Unterstützung zurückgefordert werden.

Anfang 2011 belief sich der Betrag im Mietzinsfonds beider Siedlungen auf 33867.80 Franken. Hinzu kam die Einlage aus Spiritbeiträgen für das Jahr 2011 in der Höhe von 24750 Franken. Im Verlaufe des Berichtsjahres wurden Mietzinsreduktionen in der Höhe von insgesamt 10065.40 Franken gewährt. Im Mietzinsfonds befinden sich demnach per 31.12.2011 48552.40 Franken.



Per 31.12.2011 profitieren in der Siedlung KraftWerk1 noch 16 Personen von einer Reduktion des Anteilkapitals. Bei vier Haushalten musste die Reduktion des Anteilkapitals während des Berichtsjahres aufgehoben werden, da die reglementarischen Voraussetzungen dafür nicht mehr gegeben waren. Dagegen konnten zwei neue Gesuche um Reduktion des Anteilkapitals gutgeheissen werden. Für das Jahr 2012 stehen in der Siedlung KraftWerk1 noch 247000 Franken für Anteilkapitalreduktionen zur Verfügung.

Da für die Siedlung KraftWerk2 im Berichtsjahr noch keine Anteilkapitalermässigungen erfasst wurden, stehen für das Jahr 2012 noch die gesamten für den Anteilkapitalfonds der Siedlung KraftWerk2 zur Verfügung gestellten Mittel von 180000 Franken zur Verfügung.

### Übersicht Fonds

Anteilkapitalfonds	in Franken
Maximale Reduktionssumme Siedlung KraftWerk1	650000.00
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2011	403000.00
<b>Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2011</b>	<b>247000.00</b>
Maximale Reduktionssumme Siedlung KraftWerk2	180000.00
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2011	0.00
<b>Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2011</b>	<b>180000.00</b>
<b>Mietzinsfonds</b>	
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2010	33867.80
Einlage 2011 (finanziert aus Spiritbeiträgen KW1 und KW2)	24750.00
Entnahmen 2011	-10065.40
<b>Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2011</b>	<b>48552.40</b>

Stichtag 31.12.2011

Mietzinsreduktion: 2 Personen in der Siedlung KraftWerk1

Anteilkapitalermässigung: 21 Personen, 5 davon müssen die Reduktion zurückerstatten



## Berichte des Vorstands und der Geschäftsstelle

### Generalversammlungen

#### Ausserordentliche Generalversammlung vom 5. März 2011

Die GenossenschaftlerInnen haben sich an Ort und Stelle auf dem Zwicky Areal mit grosser Mehrheit für die Realisierung der Siedlung KraftWerk4 in Dübendorf ausgesprochen. Mit dem genehmigten Kreditrahmen von 80 Millionen Franken kann die Genossenschaft rund 11 000 Quadratmeter Land erwerben und mit dem Totalunternehmer Senn BPM AG einen Vertrag über die Erstellung der Siedlung abschliessen.

#### Generalversammlung vom 28. Mai 2011

Im Anschluss an den Bericht unserer SoliKomm, die für die Gewährung von Mietzins- und Anteilkapitalermässigungen zuständig ist, wählte die Versammlung Mirjam Schuler, die sich für das unabhängige Dreiergremium zur Wiederwahl stellte. Für die zuverlässige Tätigkeit der SoliKomm bedankten sich die Anwesenden mit grossem Applaus. Die statutarischen Geschäfte – Jahresbericht, Rechnung 2010 sowie Gewinnverwendung – hiessen die GenossenschaftlerInnen im Sinne der Vor-

standsanträge gut. Die sechs Vorstandsmitglieder, die zur Wiederwahl für die statutarische Amtszeit von zwei Jahren zur Verfügung standen, wurden in globo gewählt. Antoine Finck, Sebastian Hefti, Verena Mühlberger, Martin Schmitz, Claudia Thiesen und Martin Wenger dankten für das in sie gesetzte Vertrauen. Die vom Vorstand beantragte Statutenänderung setzte sich nach eingehender Beratung mit dem erforderlichen Zweidrittelmehr gegen den eingereichten Gegenantrag eines Genossenschafters durch. Somit formuliert der neue Artikel 52 für zukünftige Statutenänderungen einen Genehmigungsvorbehalt durch das Bundesamt für Wohnungswesen. Diesem werden gemeinnützige Bauträger unterstellt, die von Fördermitteln des Bundes Gebrauch machen wollen. Zum Abschluss der Jahresversammlung berichtete der Architekt Raphael Frei von pool Architekten über die Glattalstudie der Gruppe Krokodil. KraftWerk1 wird diese Entwicklungsimpulse für eine nachhaltige Stadtregion, in der unser geplantes KraftWerk4 dereinst stehen wird, weiterverfolgen.

### Vorstandstätigkeit

Der Vorstand hat sich 2011 in unveränderter Zusammensetzung zu zwölf Sitzungen getroffen. Ausserdem versammelte er sich an einem Wochenende im September und an einem Samstag im November zu seinen Retraiten. Neben den Siedlungsprojekten beanspruchten



ihn die Reorganisation der Führungsstrukturen und der Geschäftsstelle sowie der Beginn eines partizipativen Strategieprozesses. Die KraftWerk1-Strategie bildet eines der wesentlichen Führungsinstrumente der Bau- und Wohngenossenschaft, geht es doch darum, Entwicklungsperspektiven für die nächsten zehn Jahre aufzuzeigen.

### Reorganisation

Der Vorstand ist das Führungsorgan der Genossenschaft. Er definiert die KraftWerk1-Organisationsweise, führt die Finanzen, bestellt und beaufsichtigt die Geschäftsführung, erstattet Bericht, bereitet die Generalversammlungen vor und hat dabei Gesetze, Statuten, Reglemente sowie die KraftWerk1-Charta einzuhalten. Der Vorstand wirkt als kollegiales Leitungsgremium. Die operative Geschäftsleitung hat er bereits vor etlichen Jahren im Rahmen des dafür statutarisch vorgesehenen Organisationsreglements an die Geschäftsstelle delegiert. Im Zuge der 2010 begonnenen Reorganisation obliegt ihre Führung neu dem Geschäftsführer. Zur Professionalisierung der Arbeitsweise werden sowohl der Vorstand selbst als auch der Geschäftsführer neu vom Vorstandsmanagement geführt. Sebastian Hefti betreut dieses Ressort. Die Vorstandsmitglieder sind nebst ihrer allgemeinen Vorstandsverantwortung je für ein Ressort zuständig, in dessen Verantwortungsbereich sie für die Qualitätssicherung zuständig sind. Sie überprüfen die Einhaltung der vereinbar-



ten Regeln und Beschlüsse und begleiten die Geschäftsstelle in fachlicher Hinsicht.

Die Schnittstellen zwischen Vorstand und Geschäftsstelle sind über die Zuständigkeitsbereiche der Vorstandsressorts definiert – zum Beispiel zwischen dem Ressort Finanzen und dem Finanzverantwortlichen auf der Geschäftsstelle. Ausserdem arbeiten die Vorstandsressorts unter der Leitung des Vorstandsmanagements in Fachausschüssen wie Personalausschuss oder Finanzausschuss zusammen.

Schnittstellen zwischen dem Vorstand und den BewohnerInnen-Organisationen (BO) gibt es zweierlei:

> Als Kontaktperson für die einzelnen Siedlungen ist je ein zuständiges Vorstandsmitglied tätig. Zurzeit widmen sich Martin Wenger für KraftWerk1 und Verena Mühlberger für KraftWerk2 dieser Aufgabe, die

in der Unterstützung der Kommunikation zwischen der jeweiligen BO der betreffenden Siedlung einerseits und der Geschäftsstelle andererseits besteht.

- > Die Vorstandsressorts kooperieren an fachlichen Schnittstellen mit den BOs, so zum Beispiel die Ressorts Unterhalt & Erneuerung sowie Ökologie bei der Aussenraumgestaltung oder das Ressort Soziales bei der Koordination zwischen den BOs sowie das Ressort Siedlungsprojekte im Partizipationsprozess der neuen Siedlungen. Dabei bildet jedoch stets die Geschäftsstelle die Anlaufstelle für alle Belange von BewohnerInnen.
- > Eine detaillierte Zusammenstellung der reorganisierten Profile der Vorstandsressorts sowie weiterer wichtiger Schnittstellen und Aufgabenbereiche ist auf unserer Homepage zu finden.

### Vorstandsentschädigung

Auf der Basis von Artikel 34 der Statuten und Artikel V des auch für KraftWerk1 massgeblichen Städtischen Rechnungsreglements für Wohngenossenschaften erliess der Vorstand im September ein neues Entschädigungsreglement. Die allgemeine Vorstandstätigkeit ist dabei weiterhin im Sitzungsgeld von 150 Franken inbegriffen. Der Umfang der Entschädigungen für die Vorstandsressorts wird im Rahmen der regulären Budgetierung festgelegt. Von der obigen Budgetierung ausgenommen sind Entschädigungen der Mitglieder von Baukommissionen. Diese werden im Rahmen eines jeweiligen Siedlungsprojekts budgetiert und dann auch dem betreffenden Baukonto belastet. KraftWerk1 zahlt auf den ausbezahlten Entschädigungen die Beiträge an die obligatorischen Sozialversicherungen. Sämtliche Vorstandstätigkeiten im Rahmen des

jeweiligen Pflichtenhefts werden ab 1. Januar 2012 neu zum Nettosatz von 90 Franken pro Stunde entschädigt. Bis anhin waren es 60 Franken. Da in zentralen Führungsbereichen die Vorstandstätigkeit nebst gewachsener Professionalität auch den Einsatz eigener Infrastruktur erfordert, war der bisherige Tarif nicht mehr angemessen. Dem trägt der Vorstand mit dieser Erhöhung des Stundensatzes Rechnung. Insgesamt werden aber die Entschädigungen an den Vorstand nicht steigen. Sie dürfen es auch nicht, da das Gesamtvolumen aufgrund des erwähnten Rechnungsreglements der Stadt Zürich im Verhältnis zu den Mieteinnahmen kontingentiert ist.

### Konflikt um Ausschlussverfahren

Die Kündigung eines Gewerberaums und der damit vom Vorstand beschlossene Ausschluss zweier GenossenschafterInnen haben seit dem Sommer 2011 für engagierte und teilweise heftig geführte Diskussionen gesorgt. Am 7. Oktober 2011 reichten 72 GenossenschafterInnen ein Einberufungsbegehren zur Durchführung einer ausserordentlichen Generalversammlung ein. Zur Behandlung lagen der Antrag eines Genossenschafters nach Statutenänderungen sowie der Rekurs eines der beiden ausgeschlossenen Genossenschaftsmitglieder gegen den Vorstandsentscheid vor. Der Vorstand hat auf den 9. Februar 2012 zur ausserordentlichen Generalversammlung eingeladen. In der Zwischenzeit bemühte sich KraftWerk1 weiterhin um eine einvernehmliche

Lösung des Rechtsstreits und bereitete der Vorstand in Absprache mit dem Antragsteller die ausserordentliche Generalversammlung sorgfältig vor.

### KraftWerk1-Tag und Strategie

Wohin steuert die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 in den nächsten zehn Jahren? Um auf diese Zukunftsfrage Antworten zu finden, hat der Vorstand einen Strategieprozess begonnen. Am zweiten KraftWerk1-Tag vom 5. November beriet ein Kreis von rund

vierzig interessierten GenossenschafterInnen darüber. Es gelang dabei, in einem frühen Stadium möglichst transparent und partizipativ vorzugehen. Nils Rickert, der viel Erfahrung mit Grossgruppenveranstaltungen mitbringt, hat den Anlass professionell moderiert. Aufgrund eines ersten inhaltlichen «Vorputs» des Vorstands – so bezeichnete es eine Teilnehmerin treffend – trugen die Anwesenden Anregungen, Ideen und Zukunftsbilder zu folgenden Fragen zusammen: Wie bestimmen wir die KraftWerk1-Vision?

Welche strategischen Ziele verfolgen wir langfristig? Wo stehen wir heute? In welchem geografischen Raum wollen wir aktiv sein? Was macht unseren sogenannten Spirit aus? Wie viele Siedlungen – und wo – wollen wir bauen? In welchen Bereichen wollen wir innovativ sein? Die TeilnehmerInnen setzten sich mit Themen wie Integration und 2000-Watt-Gesellschaft, Selbstverwaltung und Kooperationen auseinander und brachten Vorschläge wie Nahrungsmittel-Selbstversorgung oder die autofreie Genossenschaft ein. Es war ein



anregender Nachmittag in einer offenen und konstruktiven Stimmung. Aus den vielen Rückmeldungen trat hervor, dass der Vorstand mit seinen Vorschlägen zur KraftWerk1-Strategie in die richtige Richtung weist. Vieles wurde kritisch hinterfragt, ergänzt, präzisiert, konkretisiert oder in einen grösseren Zusammenhang gestellt. 2012 wird es für Fortsetzung und Abschluss dieses Strategieprozesses Zeit und Ressourcen brauchen, und zwar nicht nur vom Vorstand, sondern auch von der Geschäftsstelle und den GenossenschaftlerInnen. Foto-Protokolle, eine Zusammenfassung der Ergebnisse des KraftWerk1-Tags sowie Ziele, Meilensteine und Termine sind auf unserer Homepage dokumentiert.

### **Mietzinsen der Siedlung KraftWerk1**

Nach einer Mietzinssenkung per 1. April 2010 von 4 Prozent hielt der Vorstand den Spielraum für eine weitere Mietzinssenkung 2011 für zu gering. Die unklaren Prognosen über die Entwicklung des Hypothekenmarkts bis Ende 2011 haben ihn dazu bewogen, vorerst zu beobachten, ob die eingetroffene Senkung des Referenzzinssatzes als nachhaltig eingeschätzt werden konnte. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat den Referenzzinssatz per 2. Juni 2011 weiterhin auf 2,75 Prozent belassen. Daraufhin hat der Vorstand entschieden, die Mietzinsen aufgrund der zu geringen Reduktionsmöglichkeit weiterhin auf dem aktuellen Niveau zu belassen. Am 1. Dezember 2011 hat dann das Bundesamt für

Wohnungswesen (BWO) den Referenzzinssatz von 2.75 Prozent auf 2.5 Prozent gesenkt. KraftWerk1 hat daraufhin die Mietzinssenkung berechnet und der Stadt Zürich zur Genehmigung vorgelegt. Am 23. Dezember kam die Bewilligung, sodass wir eine Mietzinssenkung bei den Wohn- und Gewerberäumen um 5 Prozent per 1. April 2012 mitteilen konnten.

### **Nachhaltigkeitsbericht**

Ende 2011 erschien der Nachhaltigkeitsbericht 2010, womit KraftWerk1 erstmals und wohl auch als erste Bau- und Wohngenossenschaft hierzulande ein nach international gültigen Kriterien erarbeitetes Reporting vorlegte. Gegründet mit dem Ziel, Baugrund im Raum Zürich langfristig der Spekulation zu entziehen, um einer breiten Bevölkerungsschicht Wohnraum und Gewerbeflächen zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung zu stellen, hat KraftWerk1 von Anfang an mehr soziale und kulturelle als lediglich wirtschaftliche Interessen verfolgt. Hinzu kamen ökologische Aspekte. Unserem Engagement wird bereits in unserer Charta Nachdruck verliehen: KraftWerk1 strebt eine Lebensweise an, die im Umgang mit Ressourcen nachhaltig und gerecht ist. Es lebt nicht auf Kosten der Natur, anderer Menschen oder zukünftiger Generationen. Da wir mit dem blossen Bekenntnis nicht automatisch zu einem nachhaltig wirtschaftenden Unternehmen wurden, haben wir unter der Leitung des Vorstandsressorts

Ökologie diesen Bericht zusammengestellt, der aufzeigt, wo KraftWerk1 in Sachen Nachhaltigkeit tatsächlich steht und wo es noch Verbesserungspotenzial gibt. 2012 möchten wir aufgrund der Reaktionen der LeserInnen den kritischen Prozess zur weiteren Nachhaltigkeitsberichterstattung eröffnen.

### **Schwerpunkte für 2012**

Für die Vorstandstätigkeit zeichnen sich 2012 folgende Schwerpunkte ab:

- > Siedlungsprojekt KraftWerk4: Vertragsabschluss mit dem Totalunternehmer und Baueingabe
- > Reorganisation: Erarbeitung und Anpassung der Führungsinstrumente
- > Strategieprozess: Durchführung und Abschluss
- > Nachhaltigkeitsberichterstattung: Analyse und Fortführung

### **Siedlungsprojekte**

#### **Einzug in KraftWerk2 Heizenholz in Zürich Höngg**

Anfang 2011 benachrichtigte uns der Baumeister, dass er das geplante Bauprogramm nicht einhalten könne. Diese Terminverzögerung verschob den Bezug der Gebäude um zwei respektive vier Monate. Im Februar fand das Treffen der zukünftigen BewohnerInnen statt. Die Themen Mobilität, Aussenraum, Nutzung der Gemeinschaftsräume, vor allem aber die Frage «Wie organisieren wir uns?»

wurden an den weiteren Treffen im Lauf des Jahres beraten. Der Zwischenbericht der von der Age Stiftung – Für gutes Wohnen im Alter» finanzierten Evaluation wurde vorgelegt. Sie handelt von den Erwartungen der zukünftigen BewohnerInnen an das Zusammenleben in der künftigen Siedlung. Am 14. Mai konnten die GenossenschaftlerInnen die Baustelle KraftWerk2 besichtigen. Am 16. Juni stiessen wir mit dem Baumeister unter dem geschmückten Baum auf die Fertigstellung des Rohbaus an. Am Abend bedankten wir uns bei allen Handwerkern am Aufrichtefest für ihre Leistungen.

Im Frühjahr 2011 entschied der Vorstand, eine Fotovoltaikanlage zu realisieren. Allein die Wärmepumpen benötigen rund 19000 Kilowattstunden im Jahr. Davon können auf den eigenen Dächern immerhin etwa 15000 kWh produziert werden. Beim sogenannten Contracting betreibt unsere Vertragsfirma in KraftWerk2 ihre Solaranlage und liefert den gewonnenen Solarstrom zwanzig Jahre lang zum vereinbarten Preis, der den MieterInnen über die Nebenkosten verrechnet wird. Die Firma stromwerk hat uns mit ihrem Angebot überzeugt, und im Oktober war ihre Anlage bereits fertiggestellt.

Die Baustellenführung im Rahmen des KraftWerk1-Festes vom 9. Juli stiess auf reges Interesse. Adrian Streich Architekten zeigten rund sechzig Personen den Stand der Arbeiten. Nicht wenige der zukünftigen BewohnerInnen unterzogen ihre Wohnung einem gründlichen



Augenschein. Die Planungskommission und der Bauausschuss beschäftigten sich mehr und mehr mit betrieblichen Fragen.

Das «socialize and organize»-Wochenende der künftigen BewohnerInnen hat am letzten Augustwochenende im «Chasa Pradella» bei Scuol stattgefunden. Es bot Gelegenheit, einander kennenzulernen – mit dem Ziel, die BewohnerInnen-Organisation KraftWerk2 zu gründen und dazu erste Beschlüsse zu fassen. Im Herbst entstanden neben der wissenschaftlichen Evaluation der Firma ImmoQ über die Wohngemeinschafts-Cluster auch Chroniken und Foto-Portraits der künftigen BewohnerInnen auf dem Weg zu ihrer künftigen Wohnsituation. Die ersten neuen BewohnerInnen bezogen am 1. Dezember das Gebäude an der Regensdorferstrasse 190. Auf den Gebäudeteil an der Regensdorferstrasse

194 mussten die restlichen Zügelwilligen bis Mitte Januar 2012 warten.

### **Aus für KraftWerk3 Kulturpark in Zürich West**

Bereits im Januar 2011 beschloss der Vorstand den Ausstieg aus diesem Projekt, nachdem er aus Risikoabwägungen dem vollen Umfang der vom Grundstückverkäufer geforderten grundbuchamtlich festzulegenden Eigentumsbeschränkungen nicht zustimmen konnte. Am 1. März präsentierten Claudia Thiesen, Ressort Siedlungsprojekte, Andreas Hofer, unser Beauftragter für Arealuche und Projektentwicklung, sowie Sebastian Hefti, der Vorstandsmanager, im «Helsinkiklub» in Zürich West den interessierten GenossenschaftlerInnen die traurige Geschichte in ihrer ganzen Länge. Zu guter Letzt beriet auch die

tung über drei Jahre wiegt der reale Verlust an Zukunftsperspektiven aus diesem vielversprechenden Siedlungsprojekt.

### **Weiter mit KraftWerk4 Zwicky Areal in Dübendorf**

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 5. März 2011 haben sich die GenossenschaftlerInnen für die Realisierung der Siedlung KraftWerk4 auf dem Zwicky Areal ausgesprochen. Mit dem genehmigten Kreditrahmen von 80 Millionen Franken kann die Genossenschaft ca. 11 000 Quadratmeter Land erwerben und mit dem Totalunternehmer Senn BPM AG aus St. Gallen einen Vertrag über die Erstellung der Siedlung abschliessen. Der zukunftsweisende Beitrag der Gruppe Krokodil anlässlich der Generalversammlung vom 28. Mai hat gezeigt, dass die Glattalregion alle Voraussetzungen für eine nachhaltige Stadt der Zukunft erfüllt, wenn heute die Weichen richtig gestellt werden. Die Planung für den neuen «Stadtteil» Zwicky Areal schritt voran. Anfang Juni wurde der zweite Teil des Vorprojekts ausgelöst. Ein erstes Gespräch mit der Glattwerk AG fand statt. Diese wird unser Areal mit Fernwärme beliefern. Wir wollen den Bezug von sogenannter kalter Fernwärme aushandeln. Bei dieser im Gestaltungsplan vorgeschriebenen energieeffizienten Lösung wird der Bezüger statt mit heissem Wasser mit etwas kälterem Wasser versorgt, woraus mittels Wärmepumpen die vor Ort gebrauchte Temperatur erzeugt wird. Die

ausserordentliche Generalversammlung vom 5. März nochmals ausführlich die Gründe für den enttäuschenden Verlauf dieses spannenden Projekts.

Im Juni konnten wir der Presse entnehmen, dass der Grundeigentümer beziehungsweise die Firma W. Schmid & Co. AG den Wohnteil des Projekts selber bauen will. Basierend auf unserem Konzept sind sowohl Miet-, als auch Eigentumswohnungen geplant. Die für den Gewerbeteil beteiligte Paulus-Akademie konnte inzwischen einen Kaufvertrag unterschreiben, um die geplante Stadtakademie realisieren zu können. Da die Planung der Wohnungen auf unseren Grundlagen beruht, hat uns der Grundeigentümer angeboten, einen Teil unserer Ausgaben zurückzuerstatten. KraftWerk1 hat dankend angenommen. Schwerer als die finanziell verkräftbare Belas-



Koordination der Planung für die umliegenden Baufelder begann. Mit unserem Totalunternehmer Senn BPM AG bereinigten wir das Terminprogramm sowie die Projektorganisation. Ende Juli präsentierten die Architekten vom Büro Schneider Studer Primas den Vorprojektstand. Diese Zwischenergebnisse diskutierten wir am 25. August mit den KraftWerk4-Interessierten. Vor allem mögliche Gewerbenutzungen und die Weiterentwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen stiessen hier auf grosses Interesse. Auf dieser Grundlage stellten die Fachplaner ihre Konzepte fertig. Bis Ende November erfolgte eine Kostenkontrolle, die eine wichtige Grundlage für den Vertrag mit unserem Totalunternehmer bildet. In den Koordinationssitzungen über alle Baufelder des Zwicky Areals konnten wir erfahren, dass auf dem alten Zwicky Areal eine Brauerei samt Biergarten, ein Restaurant und ein Lebensmittelmarkt geplant sind. Auf Grundlage der Vorprojektplanung hat der Totalunternehmer Senn BPM AG ein revidiertes Angebot erstellt, das der Vorstand nach einer Verhandlungsrunde gutheissen konnte. Auf dieser Grundlage soll im Frühsommer 2012 der Totalunternehmervertrag abgeschlossen werden. Ebenfalls auf Basis der Vorprojektpläne haben wir vom Büro planungsboom die sogenannte graue Energie und die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Projekts überprüfen lassen. Eine erste Bilanz hat ergeben, dass es möglich ist, die Anforderungen an ein 2000-Watt-Areal gemäss SIA-Merkblatt 2040 zu erfüllen. Die Ergeb-

nisse decken sich mit den Erkenntnissen des Leitfadens «Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft» – einer von der Stadt Zürich und dem Bundesamt für Energie in Auftrag gegebenen Forschungsarbeit –, in dem unter anderen auch das Siedlungsprojekt KraftWerk4 als Fallbeispiel untersucht wird. In der weiteren Planung werden wir schwerpunktmässig bei der Mobilität eine Verbesserung anstreben. Ein Budget für ökologische Massnahmen sichert ausserdem den Spielraum für Fotovoltaikanlagen oder andere alternative Energieerzeuger.

Am 17. Oktober haben wir die zwei provisorischen Fussgängerbrücken vom Escher-Wyss-Platz abmontieren und auf das künftige KraftWerk4-Grundstück transportieren lassen. Die für die Atmosphäre wichtigen Passerellen waren aus Kostengründen vom Totalunternehmer aus dem Angebot gestrichen worden. Seitdem waren wir auf der Suche nach geeignetem «Abbruchmaterial» und sind eben am Escher-Wyss-Platz fündig geworden. Wir integrieren diese Brücken als Verbindungsstege in das Bauprojekt. In symbolischer Weise konnten wir so auch eine Verbindung von unserem Gründungsquartier in Zürich West zur zukünftigen Stadt im Glattal schaffen.

#### **Beteiligung an der Baugenossenschaft «mehr als wohnen»**

Das Projekt 1 der Baugenossenschaft «mehr als wohnen», an der KraftWerk1 beteiligt ist, hat Ende Juli einen Meilenstein erreicht. Die

Baueingabe wurde mit einem «Stangenapero» gefeiert. Die auf dem Areal aufgestellten Visiere zeigen die Dimensionen der geplanten Überbauung. Gemeinsam mit der Stadt Zürich hat die Genossenschaft das Potenzial für die Reduktion des Energieverbrauchs der künftigen Wohnnutzung untersucht. Am 29. November hat die Bewilligungsbehörde grünes Licht zum Siedlungsbau «mehr als wohnen» gegeben. Der Baubeginn für die rund 450 Wohneinheiten und Gewerbeflächen ist auf Sommer 2012, der Bezug der ersten Wohnungen ab Sommer 2014 geplant. Ebenfalls im November hat die Startveranstaltung der «Stadtteilwerkstatt ohne Grenzen» stattgefunden. Rund 120 Personen aus den Gebieten Leutschenbach, Glattpark und Auzelg haben teilgenommen.

## Geschäftsstelle

Das Jahr 2011 war einerseits geprägt von der Umsetzung der Reorganisation und der Einarbeitung des Geschäftsführers Hans Rupp auf der einen Seite. Andererseits hielten auch die Siedlungsprojekte die Geschäftsstelle auf Trab. Das Ende von KraftWerk3 musste verarbeitet und gleichzeitig die ausserordentliche Generalversammlung für den Entscheid zum Siedlungsprojekt KraftWerk4 vorbereitet werden. Fast das ganze Jahr über begleitete uns die Inbetriebnahme von KraftWerk2. Wegen der Verzögerung beim Bezug von KraftWerk2 war Ende Jahr noch eine Forderung der Genos-

senschaft gegenüber dem Baumeister hängig. Im Anschluss an ihren Mutterschaftsurlaub verliess uns Katharina Gander, um sich beruflich eine neue Herausforderung zu suchen. Nach ihrem Weggang übernahm der Geschäftsführer die Verantwortung für die Kommunikation, und Ansprechperson für Anliegen der MieterInnen war Dominique Marchand (Liegenschaftenbewirtschaftung und Mietwesen). Mit Ilka Tegeler konnten wir eine kompetente und motivierte Projektleiterin für unser Siedlungsprojekt KraftWerk4 gewinnen. Sie trat im Februar 2012 ihre Stelle an. Ende Jahr hatte die Genossenschaft die stolze Anzahl von 649 Mitgliedern. Dies entspricht einem Zuwachs von 105 Mitgliedern in einem Jahr. Darin spiegelt sich das gewachsene Interesse an unseren Siedlungsprojekten.

### Siedlung KraftWerk1

Zu Beginn des Jahres häuften sich Einbrüche im Haus A. Mit der Installation von Türalarmen in der Tiefgarage konnten wir das Problem lösen. Den Verkauf von Ersatzartikeln und Verbrauchsmaterial (Abluftfilter, Backbleche u.a.) sowie Gästezimmerabos übernahm das Konsumdepot. Da das Konsumdepot täglich geöffnet ist, an Zeiten, die für die BewohnerInnen günstig sind, ist es nun einfacher, zu den gewünschten Artikeln zu kommen.

### Siedlung KraftWerk2

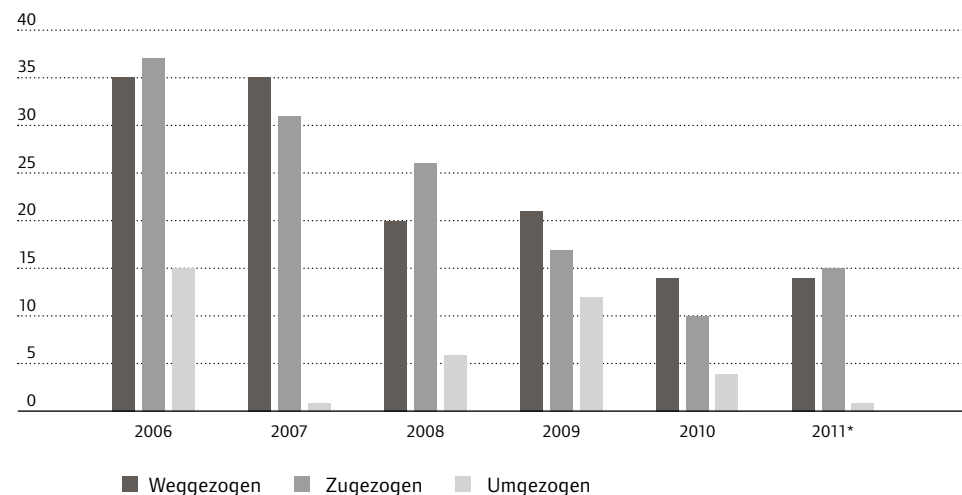
Mitte Jahr mussten die Reservations- in Mietverträge überführt werden. Mehrere Woh-

nungen konnten nochmals ausgeschrieben werden, da etliche Interessierte aus dem Partizipationsprozess schliesslich doch darauf verzichteten, in der Siedlung KraftWerk2 Mie-

terIn zu werden. Für die freien Wohnungen fanden sich sehr schnell neue MieterInnen, sodass wir KraftWerk2 ohne Leerstand in Betrieb nehmen konnten.

### Wechsel der BewohnerInnen in der Siedlung KraftWerk1

Anzahl Personen



\* Der mittlere Bezugstermin der Siedlung KraftWerk2 ist der 1.1.2012. Daher sind die BewohnerInnen von KraftWerk2 hier nicht mitgezählt.

# Jahresrechnung 2011

<b>Aktiven</b>	31.12.2011 Fr.	Vorjahr Fr.
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>1 235 510</b>	<b>1 311 915</b>
<b>Forderungen</b>		
Mieter-Debitoren	55 669	12 649
Diverse Forderungen	44 324	63 632
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	120 304	129 413
	<b>220 296</b>	<b>205 694</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>99 432</b>	<b>75 118</b>
	<b>1 555 238</b>	<b>1 592 726</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 Ausbaurkosten B1	29 868	29 868
Baukonto Siedlung KraftWerk2	12 809 678	4 709 470
<b>Total Anlagekosten (inkl. Land)</b>	<b>57 971 475</b>	<b>49 871 267</b>
./. Amortisationsfonds	–5 239 000	–4 530 000
	<b>52 732 475</b>	<b>45 341 267</b>
<b>Büromöbiliar, EDV, Einrichtungen</b>	<b>181 260</b>	<b>162 464</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	269 000	269 000
Beteiligungen	22 000	18 000
	<b>291 000</b>	<b>287 000</b>
	<b>53 204 735</b>	<b>45 790 731</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>54 759 973</b>	<b>47 383 457</b>

## Bilanz

Die Bilanzsumme der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 liegt bei knapp Fr. 55 Mio. Die Zunahme um rund Fr. 7,3 Mio. entspricht der Bautätigkeit in der Siedlung KraftWerk2.

## Aktiven

Die hohen Cash-Positionen widerspiegeln den Kapitalbedarf zur Begleichung der Rechnungen für KraftWerk2.

Die Bautätigkeit findet ihren Niederschlag ebenfalls in der Kontogruppe Anlagevermögen, insbesondere im Konto Baukosten. Die Abschreibungen erhöhen die Wertberichtigungen der Immobilien.

## Passiven

Das Fremdkapital stieg entsprechend dem Anlagevermögen, da die Bautätigkeit vorwiegend durch Bankkredite finanziert wird. Die variablen Einlagen in der Depositenkasse konnten im 2011 um Fr. 193 000 gesteigert werden. Eine erstaunliche Zunahme verzeichnen die langen Laufzeiten: 5 Jahre plus Fr. 450 000, 8 Jahre plus Fr. 220 000. Insgesamt nahm die Depositenkasse um Fr. 891 000 zu. Erstmals konnten im Jahr 2011 zwei grosse Darlehen vollständig zurückgezahlt werden. Es handelt sich einerseits um das Darlehen des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW) über Fr. 1,86 Mio. und zum zweiten um die Förderhypothek der Alternativen Bank

Schweiz (ABS) in der Höhe von Fr. 262 500. Das Eigenkapital verzeichnete durch die Einlagen in das Anteilkapital aus der Vermietung der Siedlung KraftWerk2 einen Zuwachs von Fr. 711 000.

## Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Überschuss von Fr. 77 289 ab. Dies erlaubt es, der Generalversammlung die Verzinsung des Anteilkapitals zu beantragen. Dank der tiefen Hypothekarzinsen konnten hohe Abschreibungen auf den Gebäuden der Siedlung KraftWerk1 realisiert werden.

## Aufwand

Die Zinsbelastung bewegt sich in der Höhe des Vorjahres. Eine leichte Senkung bei den Hypothekarzinsen wurde durch die höhere Zinsbelastung bei der Depositenkasse wettgemacht.

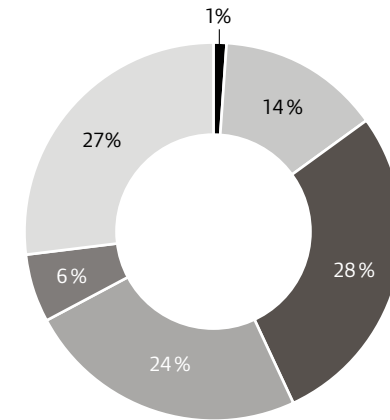
Die Entschädigungen des Vorstandes schliessen mit Fr. 54 000 ganze Fr. 34 000 tiefer als im Vorjahr.

## Ertrag

Der hohe ausserordentliche Ertrag hat seinen Grund in den Entschädigungen aus dem Stopp des Siedlungsprojekts KraftWerk3.

<b>Passiven</b>	31.12.2011 Fr.	Vorjahr Fr.
<b>Fremdkapital</b>		
Kreditoren	886 388	96 182
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	144 754	141 680
Vorauszahlungen Mieten	143 124	164 752
Depositenkasse variabel	2 439 298	2 246 511
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Depositenkasse fest	1 775 539	1 077 103
Darlehen	1 430 000	1 950 000
Hypotheken	39 072 500	33 930 500
	<b>42 278 039</b>	<b>36 957 603</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>36 408</b>	<b>40 438</b>
Erneuerungsfonds	2 993 500	2 633 500
Passive Rechnungsabgrenzung	200 718	186 890
	<b>49 122 229</b>	<b>42 467 554</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	5 484 667	4 773 293
Gesetzliche Reserven	51 779	48 224
<b>Bilanzgewinn</b>		
Vortrag per 01.01.	24 009	23 291
Jahresgewinn	77 289	71 095
	<b>101 298</b>	<b>94 386</b>
	<b>5 637 743</b>	<b>4 915 903</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>54 759 973</b>	<b>47 383 457</b>

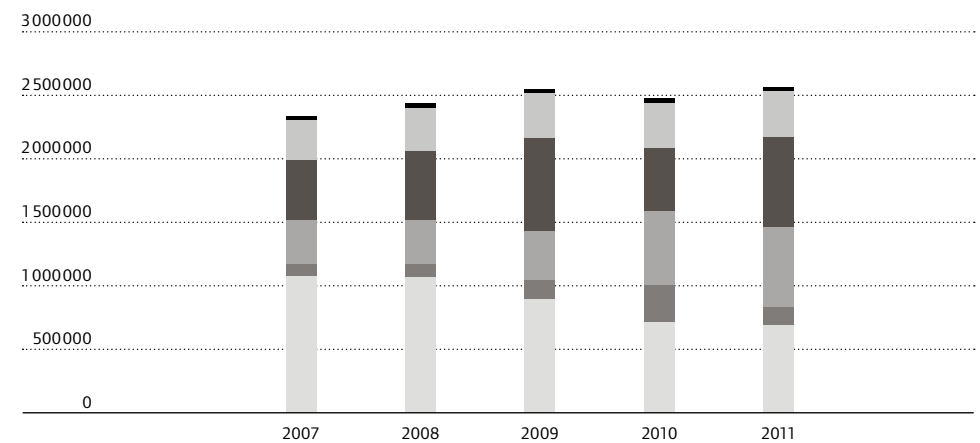
Verteilung Aufwand 2011



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

Entwicklung Aufwand

in Franken

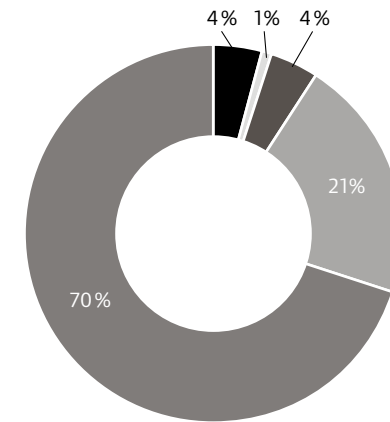




**Erfolgsrechnung**

	2011 Fr.	Vorjahr Fr.
<b>Ertrag</b>		
Mietzinseinnahmen	2 432 360	2 433 166
Diverse Erträge	30 905	38 964
ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	64 014	3 466
Finanzertrag	6 480	7 826
Aktiviere Eigenleistungen	107 366	105 917
	<b>2 641 125</b>	<b>2 589 339</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	577 747	607 959
Darlehenszinsen	45 716	50 591
Verzinsung Depositenkasse	60 957	48 216
Bankzinsen/-spesen	1 908	2 237
	<b>686 328</b>	<b>709 003</b>
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>160 700</b>	<b>306 423</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Personalaufwand	257 900	185 950
Entschädigung Vorstand	15 328	25 875
Entschädigung Ressort Vorstandsmanagement	10 576	9 540
Entschädigung Ressort Unterhalt und Erneuerung	1 728	2 670
Entschädigung Ressort Finanzen	1 232	2 790
Entschädigung Ressort Soziales	288	2 430
Entschädigung Ressort Ökologie	6 464	2 910
Entschädigung Ressort Kommunikation	8 592	6 345
Entschädigung Ressort Personal	992	0
Entschädigung Ressort Siedlungsprojekte	8 640	35 745
Entschädigung Baukommission	27 166	29 975
Sozialversicherungsaufwand	57 645	46 949
Diverser Aufwand	211 286	256 432
Ausserordentlicher Aufwand	1 438	1 544
	<b>609 276</b>	<b>609 155</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>8 207</b>	<b>8 090</b>
<b>Einlage in Amortisationsfonds</b>	<b>709 000</b>	<b>494 000</b>
<b>Einlage in Erneuerungsfonds</b>	<b>360 000</b>	<b>360 000</b>
<b>Steueraufwand</b>	<b>30 325</b>	<b>31 573</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>77 289</b>	<b>71 095</b>

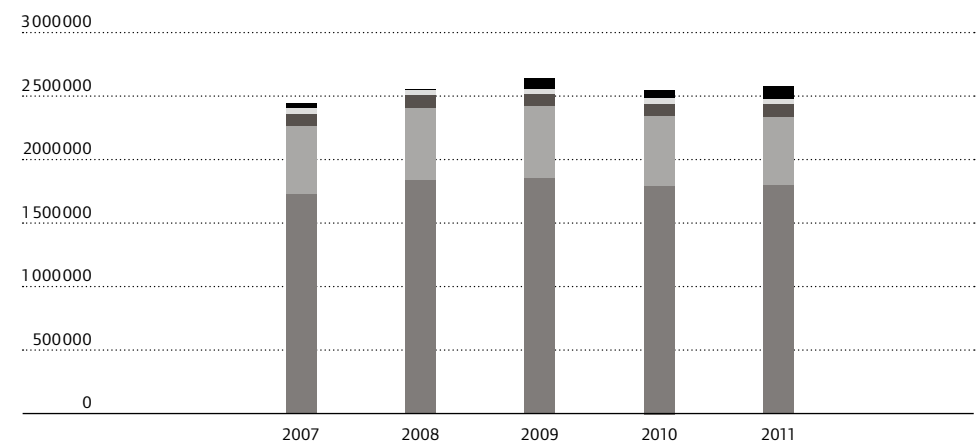
**Verteilung Ertrag 2011**



- Aktivierte Eigenleistungen
- Diverse Erträge
- Mietzins Tiefgarag
- Mietzins Gewerbe
- Mietzins Wohnen

**Entwicklung Ertrag**

in Franken



Anhang	31.12.2011 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	39 922 797	40 631 797
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	0	164 000
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	11 680	1 663
<b>Brandversicherungswert Liegenschaften</b>	36 023 300	36 023 300
<b>Mietobjekte</b>	Anzahl	Anzahl
Siedlung KraftWerk1		
Wohnungen	81	81
Gewerberäume	21	21
Siedlung KraftWerk2		
Wohnungen	8	0
Gewerberäume	2	0

#### Anmerkung zur Erfolgsrechnung

Aufgrund der Neugliederung des Kontenplans entsprechen die Vorjahreszahlen teilweise nicht mehr der im vergangenen Jahr publizierten Jahresrechnung. Im vorliegenden Bericht wurden die Vorjahreszahlen aus Gründen der Vergleichbarkeit dem neuen Kontenplan angepasst.

#### 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.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

	2011 Fr.	Vorjahr Fr.
<b>Vortrag 01.01.</b>	24 009	23 291
Jahresgewinn	77 289	71 095
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>101 298</b>	<b>94 386</b>
Einlage in die allgemeine Reserve	3 864	3 555
Verzinsung Anteilscheinkapital	72 096	66 822
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>25 337</b>	<b>24 009</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 2011 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, 30. März 2012

BDO AG

  
Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

  
i.V. Isabel Burgherr

Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisorin



## Die Bau- und Wohngenessenschaft KraftWerk1

### GenosschafterInnen

Ende 2011 zählte die Bau- und Wohngenessenschaft KraftWerk1 649 Mitglieder.

### BewohnerInnen

262 Kinder und Erwachsene. Der mittlere Bezugstermin der Siedlung KraftWerk2 ist der 1.1.2012. Daher sind die BewohnerInnen von KraftWerk2 hier nicht mitgezählt.

### 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 (Manager)  
Dominique Marchand, Mietwesen, Bau und Unterhalt sowie Ökologie (Architektin)  
Katharina Gander (bis Oktober 2011), Projektassistenz Siedlungsprojekte (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 Unterhalt und Erneuerung (Architekt)

Herausgeber

Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

Redaktion

Sebastian Hefti, Ressort Kommunikation

AutorInnen

Esther Spinner («Bericht vom Stadtrand»)

Mitglieder der AGInfo Siedlung

KraftWerk1 und Hausrat Siedlung KraftWerk2,

der SoliKomm sowie des

Vorstands und der Geschäftsstelle

Korrektorat

Alexandra Bernoulli, Bü Büsser

Fotografien

Katrin Simonett

Gestaltung

Michael Nitsch

null-oder-eins.ch

Papier

Rebello, Recycling, FSC

Druck

Ropress Zürich

Auflage

800 Exemplare

Zürich, April 2012

**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