
Jahresbericht 2012

Bau- und Wohngenossenschaft
Kraftwerk1



Zwicky Süd:
Aufbruch an die Glatt

Jahresbericht 2012

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Inhalt

Die Welt ist eine gute 04

Willkommensgruss aus dem Glattal 05

Bildstrecke: «Zwicky Süd, Aufbruch an die Glatt», Teil 1 08

Berichte der BewohnerInnenorganisationen 12

Bericht der SoliKomm 13

Bericht des Vorstands 15

- Generalversammlungen 15

- Vorstandstätigkeit 16

- Siedlungsprojekte 17

- Geschäftsstelle 18

- Jahresrechnung 20

Bericht der Revisionsstelle 27

Bildstrecke: «Zwicky Süd, Aufbruch an die Glatt», Teil 2 28

Zahlen und Namen 32

Impressum 32

Die Bilder dieses Jahresberichts (mit Ausnahme des Willkommensgrusses aus dem Glattal) wurden im März 2013 von **Giorgio von Arb** in der Umgebung unseres Siedlungsprojekts Zwicky Süd aufgenommen. Das Thema dieses fotografischen Essays ist die Erkundung des Ortes, an dem unser jüngstes Siedlungsprojekt entsteht. Die Bilder dokumentieren unseren Aufbruch an die Glatt.

Die Welt ist eine gute

Genossenschaftlich organisierte Unternehmen aus der ganzen Welt haben auf die solidarische Wirtschafts- und Lebensform aufmerksam gemacht. Die UNO hat das Jahr 2012 zum Jahr der Genossenschaften erklärt. Als Höhepunkt fand am 7. Juli der internationale Genossenschaftstag statt. Zur Feier des Tages fand unser Kraftwerk1-Fest erstmals in der neuen Siedlung Heizenholz statt.

Unsere Mehrgenerationensiedlung am Stadtrand in Höngg wurde Anfang 2012 bezogen. Seither interessierten sich ArchitektInnen, Initiativgruppen, Gemeinden, Genossenschaften, Energiefachleute, Studierende und sogar die Tiroler Landesregierung für unsere jüngste Siedlung und buchten zahlreiche Führungen. Die BewohnerInnen selbst haben sich gut eingelebt. Der Bau mit der auffälligen «terrasse commune» funktioniert. Die Gemeinschaft formiert sich vielfältig und verbindet Jung und Alt. Aber auch für unsere Kraftwerk1 Siedlung Hardturm war 2012 ein Jahr des Aufbruchs. Die BewohnerInnenorganisation hat sich neu organisiert, um bei siedlungsrelevanten Themen selbständiger zu werden. An regelmässigen Vollversammlungen findet ein reger Austausch statt.

Dieser Jahresbericht erzählt in Bildern, Worten und Zahlen, wie lebendig und vielfältig Kraftwerk1 ist. Wie wir wachsen, uns entwickeln, streiten und uns wieder einigen. Weil wir den Traum von einer Welt leben, die eine Gute ist. Solange Menschen Menschen sind, träumen sie davon. Wir sind die, die den Traum wahr machen.

Genossenschaftliche Grüsse

Dein Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

«nach der eiszeit» – Ein Willkommensgruss aus dem Glattal

Von Elfi Anderegg



«nach der eiszeit»
Bild aus Installation
Elfi Anderegg 2012

«nach der eiszeit» ist der Titel einer Wandinstallation, der mich zum Inhalt dieser Kolumne inspiriert hat. Das Werk war für eine Gruppenausstellung in der Zwicky-Fabrik Fällanden bestimmt und wurde letzten Frühling dort gezeigt.

Die ständige künstlerische und (kultur)politische Beschäftigung mit den Themen Siedlungsplanung, Städtebau und sozialer Wandel in der Agglomeration von Zürich manifestieren sich wiederholt in meinen Werken. Recherchen zur zeitgenössischen Architektur und zur Urbanisierung im Glattal finden ihren Ursprung in der Tatsache, dass Dübendorf seit den frühen Siebzigerjahren mein Wohnort ist. Oft bin ich mit der Fotokamera unterwegs und nehme Situationen, beispielsweise einzelne Abschnitte des Glattlaufs, auf. Im Lauf der Jahre entstand eine Bilddatenbank mit persönlicher Sicht auf die Entwicklung im oberen Glattal.

Das Zusammenwachsen der Siedlungsgebiete ist markant und exemplarisch. Die Stadt Dübendorf ist Teil von Gross-Zürich geworden und eng an die Stadt angebunden. Gewerbe und Industrie haben sich angesiedelt, städtische Verwaltungseinheiten sind aus dem Zürcher Stadtzentrum hierher ausgesiedelt worden. Der Militärflugplatz, einst ein Markenzeichen von Dübendorf, ist stillgelegt, die Evaluation für eine neue Funktion dieses Geländes ist im Gang. Das Glattal befindet sich in einem umfassenden städtebaulichen Wandel, der sich auch soziologisch abzeichnet. Täglich bewegen sich Pendlerströme der S-Bahn entlang. Während man früher in der Agglomeration wohnte und in der Stadt arbeitete, ist es heute oft umgekehrt. Anlässlich eines Podiums zum Thema «Vision für das Wachstum» Anfang Jahr in Zürich skizzierten Fachleute die Vision einer Auflösung der Stadtgrenze. Die Herausforderung liege bei den Vorstädten, die urbaner werden müssten, so der Tenor.

Die Installation «nach der eiszeit» bezieht sich auf die Entstehungsphase der Glatt. Sie ist ein Nebenfluss des Rheins und bildete sich nach dem Eiszeitalter. Im Oberlauf hat sie ein leichtes Gefälle. Der Flusslauf wurde verschiedentlich korrigiert, weist jedoch vom Greifensee bis zum Siedlungsgebiet von Dübendorf formal einen wenig beeinträchtigten Zustand auf. Teilweise wird das Gebiet als überkommunales Naturschutzgebiet bezeichnet. Ein mattes Aluband zeigt in der Installation den heutigen Glattlauf vom Greifensee bis zu jener Stelle, wo Dübendorf an Wallisellen grenzt. Es ist exakt die Stelle, wo die Kraftwerk₁-Siedlung entstehen wird. Die Fotografien geben Einblick in den Flussgrund. Es sind Steine, Schlamm und Äste unter Wasser zu sehen. Teilweise ist das Wasser trüb, oder die Spiegelung der Oberfläche verschleiert den Grund des Flussbetts. So könnte die Glatt damals nach der Eiszeit ausgesehen haben.

Die Bezeichnung «nach der eiszeit» ist sehr wohl auch als Metapher zu verstehen, für einen Zustand, der langsam auftaut und sich neu formt. Aktuell ist sie Inspiration und Anknüpfungspunkt für das Kraftwerk₁-Vorhaben. Das Zwicky Areal, wo die neue Siedlung geplant ist, lag lange wie unter einer dicken Eisdecke, sie schmilzt jetzt, und Neues entsteht. Mit der allgemein regen Bautätigkeit zwischen Zürich, Dübendorf und Wallisellen erhält der neue Kraftwerk₁-Standort eine ganz besondere Bedeutung. Zwicky Süd wird zum Verbindungsglied einer urbanen Kette. Es entsteht ein grosses Potenzial an Möglichkeiten, die genutzt werden müssen, wenn aus der Bautätigkeit nicht nur weiterer Siedlungsbrei entstehen soll. Zwicky Süd kommt auf Dübendorfer Boden zu stehen. Wie wird dieser neue Stadtteil die Gemeinde verändern? Die angrenzenden Gebiete Hochbord und Giessen sind bereits weitgehend überbaut, haben sich jedoch kaum auf das Zentrum Dübendorfs ausgewirkt. An der dritten Zwicky Süd-Konferenz, die im Januar stattgefunden hat, spürte ich kreative Aufbruchstimmung. Ideen, Vorschläge, wie der Ort bereits vor Baubeginn bekannt gemacht werden soll, haben beeindruckt. Erst von wenigen Personen aus der Stadt Dübendorf beachtet, entsteht an der Peripherie ein neues (Kultur-)Zentrum. Das lässt aufhorchen, regt an, stellt Fragen. Wie werden beispielsweise die Neuzuziehenden und die DübendorferInnen miteinander Kontakt aufnehmen? Wird sich die politische Zusammensetzung der Stadt verändern? «Eisbrecher», um auf die Metapher zurückzukommen, gab es vor einigen Jahrzehnten in der Stadt Zürich. Setzen sie womöglich ihre Arbeit in der Agglomeration fort, oder lassen sie sich vom hier vorherrschenden «Dörfliedenken» anstecken?

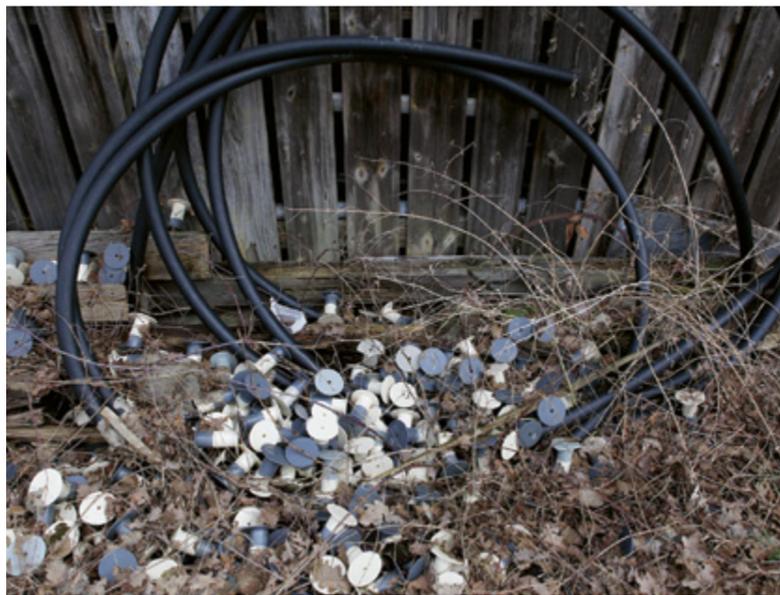
An der Konferenz wurden vor allem kulturelle Vorschläge gesammelt und besprochen, die der Erzeugung von Aufmerksamkeit für die Kraftwerk₁-Siedlung sowie ihrer Etablierung dienen sollen. Über Kultur nachzudenken bedeutet, über die Gesamtheit der geistigen und künstlerischen Lebensäusserungen einer Gesellschaft nachzudenken. Und darin besteht meines Erachtens die wirksamste Form, verschiedene Gruppen zusammenzubringen. Beispiele gibt es im

oberen Glattal gleich zwei. Die eingangs erwähnte Zwicky-Fabrik in Fällanden und die Obere Mühle in Dübendorf sind Kulturzentren mit regionaler bis überregionaler Ausstrahlung. Beide liegen an der Glatt. Und beiden Zentren gingen Bürgerinitiativen voraus, die die Mehrheit der StimmbürgerInnen von der Errichtung eines Kulturortes überzeugen konnten. Zwicky Süd kann sich ohne Weiteres in diese Tradition einreihen und ein weiterer Ort für Kultur an der Glatt werden. Ein Zusammenwirken der drei Kulturinstitutionen stelle ich mir interessant und produktiv vor.

Blicken wir jedoch zurück in die Entstehungszeit des Wortes «Kultur», wurde im Kontext der Sesshaftigkeit die Bodenkultur, der Feldbau, also die Bewirtschaftung des Bodens gemeint. Damit komme ich direkt auf die Siedlungsplanung und deren Bedeutung für Zwicky Süd zu sprechen. Am Konferenz-Abend wurde festgehalten, dass die Absicht, den Standort auch als Auftrag zur Agglomerationsentwicklung zu begreifen, in der Planung stark verankert ist. Das Gebiet ist nicht nur mit Zürich, Dübendorf und Wallisellen verbunden. Es ist zugleich Angelpunkt einer grösseren Region. Einer Region, die bisher durch Bezirke eingeteilt ist, die vielleicht in Zukunft zu einer neuen, grösseren politischen Verwaltungseinheit werden könnte. Wirtschaftlich und kulturell ist das Gebiet bereits eingebunden in die Flughafenregion Zürich oder, wie sie sich nennt, «glow. das Glattal». Die demokratische Legitimierung dieser Gruppierung fehlt jedoch. Andererseits ist vorstellbar, dass die Stadt Zürich an ihren Rändern wächst. Durch eine Eingemeindung Dübendorfs würde auch Zwicky Süd an die Stadt angebunden und von der Agglomeration an den «Stadtrand» verschoben.

Für das Kraftwerk₁ sind diese zukünftigen Möglichkeiten alle denkbar und offen. Deshalb ist es wichtig, die Situation nicht nur intern oder aus zürcherischer Sicht zu prüfen und Kontakte zu den angrenzenden Gemeinden und zum Stadtkreis 12 zu knüpfen. Letztlich geht es ja nicht nur darum, «der Agglo zu helfen, Stadt zu werden», sondern als «Öko- und Sozialpioniere» die Siedlung für Wohnen, Kultur und Dienstleistungen intern und extern zu verbinden. Entstehen wird ein neues Quartier mit Räumen für experimentelle Wohnformen, ausgerichtet auf eine sich ändernde Gesellschaft. Die Siedlung wird zum Beispiel einer innovativen Urbanisierung. Mit Spannung erwarte ich deshalb kommende Konferenzen, Kulturinterventionen sowie den Baubeginn der Siedlung Zwicky Süd.

Ich wünsche allen KraftwerkerInnen einen guten «Aufbruch an die Glatt».





Berichte der BewohnerInnenorganisationen

Kraftwerk1 Siedlung Hardturm

Daniela Wettstein
im Namen der Kerngruppe
BewohnerInnenorganisation

2012 war für die Siedlung Hardturm ein Jahr des Umbruchs. Zum Jahresanfang verlor die Stammsiedlung ihren exklusiven Status als einzige Siedlung. Das ist ein Schritt, der für die meisten «Einzelkinder» – so sehr sie sich auf ihre jüngeren Geschwister freuen – nicht ganz ohne ist. Als dann Mitte des Jahres die letzte Vertreterin der GründerInnengeneration ihre Stelle auf der Geschäftsstelle kündigte und sich diese kurz darauf auch räumlich von der Kraftwerk1 Siedlung Hardturm verabschiedete, wurde klar, dass sich da etwas verändert hatte. Die Distanz zur Verwaltung – auch strukturell bedingt und möglicherweise unabwendbar – war schon länger spürbar und wurde vielfach beklagt. An der BewohnerInnenversammlung im März diskutierten rund dreissig BewohnerInnen intensiv über die veränderte Situation. Der Tenor war, dass es in dieser Situation wichtig sei, die BewohnerInnenorganisation zu stärken, sie autonomer und handlungsfähiger zu machen und bei allen siedlungsrelevanten Themen Mitbestimmung zu etablieren. Zuhanden der Generalversammlung wurden Anträge verabschiedet, die den BewohnerInnenorganisationen mehr Mitsprache in der Vermietungspraxis verschaffen sollten. Die beiden Anträge wurden an der GV vom 9. Juni von den GenossenschaftlerInnen – gegen die Empfehlung des Vorstandes – gutgeheissen. Was die Arbeit innerhalb der Siedlung betraf, so wurde in zwei BewohnerInnenversammlungen im Juni und im Juli an der neuen Struktur der BewohnerInnenorganisation gearbeitet. Neu finden pro Jahr sechs Vollversammlungen statt, die alle ändern siedlungsrelevanten Veranstaltungen ersetzen. Das Grundanliegen besteht darin, nach innen und nach aussen eine gute Kommunikation zu gewährleisten, alle Interessierten in die Entscheidungsfindung einzubeziehen und die Wege zur Umsetzung zu verkürzen. Zur neuen Form gehört auch, dass an den Vollversammlungen jeweils jemand von der Geschäftsstelle und vom Vorstand anwesend sein soll, damit auch hier

die Wege kürzer werden. Gemäss diesem neuen Modell fanden 2012 im September und im Oktober zwei weitere Vollversammlungen statt, die beide mit je rund vierzig Personen gut besucht waren. Schwerpunktthemen waren einerseits die ganze Vermietungsthematik, andererseits das Thema Partizipation. Daraus folgte ein weiterer Antrag an die ausserordentliche Generalversammlung der Genossenschaft vom 11. November. Es wurde beantragt, per Statutenänderung bei den persönlichen Beteiligungspflichten den Ausdruck «nach Möglichkeit» zu streichen. Dieser Antrag fand eine deutliche Mehrheit, scheiterte jedoch am erforderlichen Zweidrittelmehr.

Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz

Samuel Iseli
im Namen des Hausrats der
BewohnerInnenorganisation

Rund siebzig Menschen zwischen 0 und 80 Jahren haben sich in den 26 zwischen einem und zehn Zimmern grossen Wohnungen und in zwei Gemeinschaftsräumen, vier Hobbyräumen, einem Dutzend Terrassen und Gartensitzplätzen eingerichtet, mit ihren Hunden, Katzen, Tausendfüsslern, ihren Pflanzen, Musikinstrumenten und Kunstwerken. Kaum eingezogen, ist das erste Jahr bereits vorbei. Wie es war? Lebendig. Vielfältig. Neu. Die BewohnerInnen der neuen Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz, gemäss Hausbuch der Siedlung «Hausleute» genannt, haben sich gut eingelebt. Die auffällige «terrasse commune» des Baus funktioniert als Treffpunkt. Je nach Lust und Laune entscheidet man sich für die Innen- oder die Aussentreppe und kann dabei auf dem Heimweg ganz schön hängenbleiben, im Sommer eher als im Winter und auch häufiger in den unteren Etagen. Die gemeinschaftlichen Aktivitäten sind bereits vielfältig und verbinden Jung und Alt. Neben dem Circolo-Kochzirkel haben in der kühleren Jahreszeit regelmässig aperoähnliche «soupe commune»-Anlässe in verschiedenen Wohnungen und WGs stattgefunden. Unter der Kinderschar kursierte bereits der Kampfruf «yeah,

soupe commune!», wenn wieder mal eine fremde Wohnung so richtig auf den Kopf gestellt werden konnte. Spontan entstandene regelmässige Mittagstische bringen die tagsüber Heimischen zusammen und sorgen neben dem leiblichen Wohl für Vernetzung und Buschtelefon. Auch das kulturelle Angebot kann sich sehen lassen. Während der Gemeinschaftsraum mit ausgelassenen Parties – in zwischen auf zwölf im Jahr kontingentiert – und zuweilen auch ernsthafteren Veranstaltungen lockt, hat sich in einer Cluster-WG ein Filmclub mit ambitioniertem Programm etabliert. Am Bau selbst wird noch allenthalben etwas ausgebessert. Während die einen noch mit Mängeln in den Wohnungen kämpfen, haben sich andere die Aussendekoration mit Pflanzen vorgenommen. Auch auf den Terrassen wird angepflanzt, und an Teilen der Fassade sollen demnächst Rankgerüste entstehen. Neben alldem wurde 2012 bereits Nachwuchs produziert: Ein Knabe und ein Mädchen haben letztes Jahr das Licht von Höngg erblickt. Nun warten alle gespannt auf wärmere Temperaturen und freuen sich schon darauf, die Terrassen wieder zu beleben.

Bericht der SoliKomm

Antonia Kerland
Martin Lassner
Mirjam Schuler

Für die Siedlung Hardturm behandelte die Solidaritätskommission 2012 zwei Gesuche um Mietzinsermässigung, die beide abgewiesen wurden. In der Siedlung Hardturm erhalten am 31.12.2012 nur noch zwei Parteien eine Mietzinsreduktion. Für die Siedlung Heizenholz konnte die Solidaritätskommission für das Berichtsjahr drei Gesuche um Mietzinsreduktion behandeln, wovon zwei gutgeheissen werden konnten. Insgesamt werden Ende 2012 insgesamt vier Haushalte in den Siedlungen Hardturm und Heizenholz mit Mietzinsermässigungen unterstützt. Anfang 2012 belief sich der Betrag im Mietzinsfonds für die beiden Siedlungen auf Fr. 48'552.40. Dazu kamen die Einlagen aus Spiritbeiträgen der GenossenschaftlerInnen in der Höhe von Fr. 33'610. 2012 wurden Mietzinsermässigungen in der Höhe von insgesamt Fr. 18'206 gewährt. Im gemeinsamen Mietzinsfonds für die Siedlungen Hardturm und Heizenholz befinden sich somit per 31.12.2012 noch Fr. 63'956.40.

Ende 2012 geniessen in der Siedlung Hardturm noch 14 Haushalte Anteilkapitalermässigungen in der Höhe von insgesamt Fr. 389'000. Von den für den Anteilkapitalfonds für die Siedlung Hardturm vorgesehenen Fr. 650'000 stehen somit Ende 2012 noch Fr. 261'000 für weitere Anteilkapitalermässigungen zur Verfügung. Schliesslich konnten von fünf Gesuchen um Anteilkapitalermässigung für die Siedlung Heizenholz vier positiv beantwortet werden, wobei eine gesuchstellende Person auf den Einzug in die Siedlung Heizenholz und somit auch auf die Anteilkapitalreduktion verzichtete. Das heisst, dass in der Siedlung Heizenholz Ende 2012 drei Mietparteien von einer Anteilkapitalreduktion profitieren. Insgesamt wurden in der Siedlung Heizenholz am 31.12.2012 Fr. 32'500 für Anteilkapitalermässigungen beansprucht. Von den im Anteilkapitalfonds der Siedlung Heizenholz zur Verfügung stehenden Fr. 180'000.- sind somit für das Jahr 2013 noch Fr. 147'500 für weitere Anteilkapitalermässigungen vorhanden.

Tabelle «Übersicht Fonds» auf der nächsten Seite.

Übersicht Fonds

Anteilkapitalfonds Siedlung Hardturm	CHF
Maximale Reduktionssumme Siedlung Hardturm	650'000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2012	389'000
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2012	261'000

Anteilkapitalfonds Siedlung Heizenholz	
Maximale Reduktionssumme Siedlung Heizenholz	180'000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2012	32'500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2012	147'500

Mietzinsfonds der Siedlungen Hardturm und Heizenholz	
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2011	48'552
Einlage 2012 (finanziert aus Spiritbeiträgen)	33'610
	82'162
Entnahmen 2012	- 18'206
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2012	63'956

Stichtag 31.12.2012.

Mietzinsreduktionen: 2 Parteien in der Siedlung Hardturm und 2 Parteien in der Siedlung Heizenholz

Anteilkapitalermässigungen: 14 Parteien in der Siedlung Hardturm und 3 Parteien in der Siedlung Heizenholz

Bericht des Vorstands

Generalversammlungen

Ausserordentliche Generalversammlung vom 9. Februar 2012

Aufgrund des Begehrens von 72 GenossenschaftlerInnen hat der Vorstand eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen, um über den Rekurs eines ausgeschlossenen Mitglieds sowie über den Antrag eines Genossenschafters zu Statutenänderungen zu entscheiden. Nach einem halben Jahr gerichtlichen und aussergerichtlichen Streitens mobilisierten die «Parteien» zur Teilnahme an dieser GV. Schliesslich fand sich an diesem Donnerstagabend die Rekordzahl von 101 GenossenschaftlerInnen, mit zusätzlichen 47 Stellvertretungsstimmen versehen, im Versammlungsraum der Siedlung Hardturm ein. Trotz der hohen Wogen, die der Konflikt vorgängig geworfen hatte, verlief die Versammlung bei allem Engagement ruhig und fair, was gewiss auch dem umsichtigen Vorsitz von Rechtsanwältin Salome Zimmermann zu verdanken war. Zu Beginn teilten das vom Vorstand ausgeschlossene Mitglied und der Vorstand mit, dass sie am Vormittag einen Vergleich unterzeichnet hatten. Die Einigung in allen Punkten ermöglichte, dass der Ausschluss rückgängig gemacht wurde. Im Folgetraktandum verwarf die Generalversammlung mit grossen Mehrheiten das Eintreten auf die beantragten Statutenänderungen zum Ausschlussverfahren und zur Einführung eines neuen Organs «Paritätische Arbeitsgruppen».

Generalversammlung vom 9. Juni 2012

Unter grosser und engagierter Beteiligung von 84 Mitgliedern mit zusätzlich 24 Stellvertretungsstimmen fand die diesjährige Jahresversammlung in der Brasserie Bernoulli statt. Die statutarischen Geschäfte – Jahresbericht und Entlastung des Vorstands sowie die Rechnung und die Gewinnverwendung 2011 – hiess die Generalversammlung im Sinne der Vorstandsanträge gut. Die SoliKomm-Mitglieder Martin Lassner und Antonia Kerland wurden für eine weitere zweijährige Amtsperiode gewählt. Auch die Wirtschaftsprüfungs-, Treuhand- und Beratungsgesellschaft BDO wurde als Revisionsstelle für eine weitere zweijährige Amtsperiode gewählt.

Die im Namen der BewohnerInnenorganisation der Siedlung Hardturm beantragten Änderungen der Vermietungsreglemente wurden mit grossen Mehrheiten gutgeheissen. Somit werden neu jeweils zwei VertreterInnen aus den jeweiligen Kraftwerk1 Siedlungen in das Entscheidungsgremium delegiert, das über die Vermietung von Wohn- und Arbeitsräumen entscheidet. Der Vorstand wird hingegen neu nur noch durch eine Stimme der Geschäftsstelle vertreten. Da diese Reglementsänderungen zur Inkraftsetzung einer übergeordneten Statutenänderung bedürfen, hat der Vorstand die Aufgabe übernommen, diese im Hinblick auf die nächste Generalversammlung auszuarbeiten.

Ausserordentliche Generalversammlung vom 10. November 2012

Wer entscheidet in Kraftwerk1 über die Vermietung von Mietobjekten? Diese Frage beriet die Kraftwerk1-Versammlung. Aufgrund der im Sommer beschlossenen Änderung der Vermietungsreglemente sollten in den Entscheidungsgremien die BewohnerInnenvetreterInnen mehr Gewicht erhalten. Um diese Reglementsänderungen rechtsgültig zu machen, hat die ausserordentliche Generalversammlung vom 10. November unsere Statuten entsprechend angepasst. Im Ergebnis hat Kraftwerk1 auch auf dem Gebiet der Vermietung das Prinzip der Beteiligung ausgebaut. Ein weiterer Antrag vonseiten der BewohnerInnen der Kraftwerk1 Siedlung Hardturm zielte auf die höhere Verbindlichkeit des unentgeltlichen Engagements für die Siedlungsgemeinschaften ab. Das Anliegen fand zwar eine Mehrheit, scheiterte aber am für Statutenänderungen erforderlichen Zweidrittelsquorum.

Vorstandstätigkeit

Der Vorstand hat sich 2012 in unveränderter Zusammensetzung zu zwölf Sitzungen getroffen. Wie gewohnt versammelte er sich im Juni und im November zu seinen Retraiten und befasste sich schwergewichtig mit den unten geschilderten Aufgaben.

Kraftwerk1-Strategie

Wohin steuert die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 in den nächsten zehn Jahren? Um auf diese Zukunftsfrage Antworten zu finden, hat der Vorstand 2011 den sogenannten Strategieprozess begonnen. 2012 hat er eine Kommission aus BewohnerInnen beider Siedlungen als Echogruppe für den Strategieprozess eingesetzt. Sie hat in zwei Workshops die Erarbeitung der Kraftwerk1-Strategie kritisch begleitet. Inzwischen steht der Entwurf des Leitbilds mit seinen acht Schlüsselthemen, zu denen jeweils langfristige Ziele und eine übergreifende Vision zu formulieren sind. Als zusätzliches Element begann eine Vertiefung des für Kraftwerk1 zentralen Themas «Beteiligung». Im Rahmen einer Pilotstudie forscht die Hochschule Luzern in zwei Genossenschaften – Kraftwerk1 und Familienheim-Genossenschaft – über Möglichkeiten und Grenzen von Partizipation und lancierte dazu am Kraftwerk1-Tag vom 10. November einen Gedankenaustausch. Je drei BewohnerInnen aus den Siedlungen Hardturm und Heizenholz haben zudem am 20. November zusammen mit VertreterInnen aus dem Vorstand und aus der Geschäftsstelle ihre Erfahrungen beigeleitet. Im Frühjahr 2013 wollen die beiden Forscherinnen die Resultate in Form eines Stimmungsbildes präsentieren. Ihr Bericht bildet im Rahmen des Strategieprozesses eine gute Grundlage, um künftig die Beteiligungsformen in Kraftwerk1 zu verbessern oder neu zu gestalten.

Namensänderung der Siedlungen

Der Vorstand hat eine Lösung für das Problem der seit längerem beklagten Namensverwirrung gefunden. Die bisherige Nummerierung der Siedlungen als «Kraftwerk1», «Kraftwerk2» usw. hat zu etlichen Schwierigkeiten geführt und wurde deshalb abgeschafft. Zur Identifikation der Siedlungen verwenden wir neu die Flurnamen, wobei alle Siedlungen neu eben auch den Namen der Genossenschaft tragen werden. Die neuen Siedlungsnamen lauten folglich: «Kraftwerk1 Siedlung Hardturm», «Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz», «Kraftwerk1 Siedlung Zwicky Süd» und so

weiter. «Kraftwerk1» ist und bleibt indessen der Name unserer Genossenschaft. Er hat sich als Marke etabliert. Daran war nicht zu rütteln. Die naheliegende Änderung in «Kraftwerk» steht uns weder als geschützte Marke noch als Internetdomain zur Verfügung. Ausserdem haben das in den Laufertexten verwendete grosse Binnen-W von «Kraftwerk1» und demgegenüber die Kleinschreibung im Logo «kraftwerk1» ständig zu weiteren Verwirrungen Anlass gegeben. Der Vorstand hat darum die Schreibweise unseres Namens sowohl im Logo als auch im Laufertext vereinheitlicht. Dieser lautet jetzt einfach «Kraftwerk1».

Kommission Vermietungspraxis

An der Generalversammlung vom 9. Juni sind wichtige Änderungen der Vermietungsreglemente beschlossen worden, die die Zusammensetzung und den Beschlussmodus der Entscheidungsgremien betreffen. Zur Beratung der veränderten Vermietungspraxis hat der Vorstand nach Rücksprache mit den beiden BewohnerInnenorganisationen Hardturm und Heizenholz eine Kommission einberufen. Ihre Aufgabe war es, die gemeinsame Verantwortung der delegierten BewohnerInnen bzw. Gewerbetreibenden und der Geschäftsstelle bei der Vermietung von Wohn- und Arbeitsräumen zu bestimmen und die Zusammenarbeit zu regeln. Die Kommission hat im August ihre Beratungstätigkeit begonnen und ihren Schlussbericht an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 10. November vorgestellt.

Rücktritt

Claudia Thiesen trat per 31. Dezember 2012 aus dem Vorstand zurück, um sich der Gesamtleitung des Siedlungsprojekts Zwicky Süd zu widmen. Kraftwerk1 hat Claudia viel zu verdanken. Sie hat seit ihrer Wahl 2005 nicht nur das Ressort Siedlungsprojekte geführt, sondern war auch Co-Präsidentin und Stellvertreterin im Ressort Vorstandsmanagement. Mit ihrer langjährigen Erfahrung, ihrem ausserordentlichen Engagement und ihrer fachkundigen Übersicht hinterlässt sie im Vorstand eine deutliche Lücke.

Schwerpunkte für 2013

- Kraftwerk1 Siedlungsprojekt Zwicky Süd: Partizipationsprozess, Finanzierung und Baubeginn
- Kraftwerk1-Strategie: Beratung und Verabschiedung durch die Generalversammlung
- Zusammensetzung des Vorstands: Nachfolgesuche und Ausrichtung auf die langfristigen strategischen Ziele.

Siedlungsprojekte

Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz

Im September verlieh uns der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz den Genossenschaftspreis 2012. Der Preis wird für herausragende und innovative Genossenschaftsprojekte verliehen. Die Jury fand an der Siedlung Heizenholz bemerkenswert, dass sie nicht nur in architektonischer, sondern auch in sozialer und ökologischer Hinsicht neue Standards setzt und damit für künftige Genossenschaftsprojekte wegweisend sein wird. Ausserdem beweise sie, dass eine innovative Genossenschaftssiedlung nicht nur mit einem Neubau, sondern in Zeiten knappen Baulands auch mit einer sinnvollen Umnutzung und Erweiterung möglich sei.

Im November hat die Stadt Zürich zum ersten Mal die Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» vergeben. Sieben Bauten – darunter auch die Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz – hat sie prämiert, vier erhielten eine Anerkennung. Stadtpräsidentin Corine Mauch übereichte den GewinnerInnen die Gebäudeplaketten und Urkunden für besonders sozialverträgliche Erneuerungen von Wohnbauten. Eine Sonderausgabe der Zeitschrift «Hochparterre» widmete sich den prämierten Siedlungsprojekten. Über unsere Siedlung Heizenholz schrieb die Jury: «Die Siedlung zeichnet sich vor allem durch ihren innovativen architektonisch-städtebaulichen Ansatz, die Partizipation der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner und die daraus entstandenen vielfältigen neuen Wohnformen im gesellschaftlichen Bereich aus.»

Kraftwerk1 Siedlung Zwicky Süd

Im Januar 2012 genehmigte die kantonale Baudirektion den Gestaltungsplan für unser Bauareal. Um die rechtsgültige Grundlage für unser Siedlungsprojekt zu vervollständigen, musste in einem nächsten Schritt ein ergänzender Gestaltungsplan eingereicht und auf den Instanzenweg geschickt werden. Dieser Plan beinhaltet unter anderem Erschliessung und Verkehrsführung sowie Gebäudegrössen. Die Festsetzung war für März 2013 vorgesehen. Ein Meilenstein wurde am 7. Juni erreicht: Kraftwerk1 unterschrieb den Totalunternehmer-Vertrag. Der Kaufvertrag für das Grundstück folgte im August. Mit fachkundiger Beratung durch die Hypothekenbörse AG entstand unser Finanzierungskonzept, und ebenfalls schon im Sommer fanden erste Gespräche mit GeldgeberInnen statt. Im Juli erfolgte die Baueingabe über das gemeinsame Baufeld Zwicky Süd bei

der Stadt Dübendorf. Intern haben wir das Projektteam verstärkt und die Planungskommission ins Leben gerufen. Die Zeit des Wartens auf die Rechtsgrundlagen verstrich nicht ungenutzt. Wir haben Grosswohnungen eingeplant, die Gewerbenutzungen präzisiert und die Haustechnikplanung vorangetrieben. Die Planungskommission erarbeitete das Gewerbekonzept, mit dem kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe, ExistenzgründerInnen und vor allem Kreativ-Wirtschaftende angesprochen werden. Vielversprechende Synergien ergeben sich aus den Dienstleistungen, die Menschen mit Behinderung in Zwicky Süd zukünftig anbieten werden.

Nach dem planungsbedingten Unterbruch lancierte die Planungskommission den Partizipationsprozess neu. Noch vor den Sommerferien kam die erste Konferenz Zwicky Süd zum Thema «Wie realisieren wir Zwicky Süd als ein lebendiges Stadtquartier?» zustande. Die zweite Konferenz zum Thema «Welche Diversität an NutzerInnen, welche Wohnformen und Gemeinschaftsbezüge erreichen wir?» fand im September auf dem Zwicky Areal statt. Zwei Schwerpunkte des Interesses haben sich herauskristallisiert: «Grundrisse und Nutzungsideen» und «Aufbruch an die Glatt». Unter dem Titel «Aufbruch an die Glatt» verfolgt Kraftwerk1 das Ziel, das neue Siedlungsgebiet einem interessierten Publikum vor und während der Bauzeit sowie in der ersten Zeit nach dem Bezug näherzubringen. Erwünscht ist, dass ab 2013 vor Ort und in der Umgebung eine Reihe von Veranstaltungen durchgeführt werden, die es ermöglichen, die eher unbekannte Gegend zu entdecken, NachbarInnen, Unternehmen und Gruppierungen kennenzulernen und uns in der Glattalregion zu vernetzen. Bis zum Bezug der Siedlung ist auch eine Reihe weiterer Konferenzen Zwicky Süd geplant. Anlässlich dieser Versammlungen führen wir jeweils auch Neuinteressierte in die Beteiligungsmöglichkeiten ein, präsentieren Planungsfortschritte und erkunden gemeinsam die künftigen Nutzungen unserer Wohn- und Gewerbesiedlung. Als Ergebnis der bisherigen Konferenzen stand fest, dass wir unser Siedlungsprojekt aus der Perspektive der Glattalregion entwickeln sollen und können.

Beteiligung an der Baugenossenschaft «mehr als wohnen»

Das Projekt auf dem Hunziker Areal in Zürich Nord, an dem auch Kraftwerk1 beteiligt ist, hat im Juli mit dem Spatenstich einen weiteren Meilenstein erreicht. Hier werden ab 2014 rund 1100 Menschen mit vielfältiger Infrastruktur

leben und arbeiten. Der Planungsprozess beschreitet dabei neue Wege und ist ein Innovations-Labor für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die zwei Echoräume brachten zahlreiche Anregungen und Erkenntnisse zu den Bereichen Quartierleben und Freiwilligenarbeit.

Bewerbung Zollstrasse West

Ende Oktober hat uns der Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften Zürich die Ausschreibungsunterlagen für die Neuüberbauung an der Zollstrasse West im Kreis 5 zugestellt. SBB und Stadt verkaufen ein Grundstück direkt an den Gleisen und suchen dafür den geeigneten gemeinnützigen Wohnbauträger. Die Siedlung soll Platz für etwa 60 Wohnungen und rund 3000 Quadratmeter Gewerbeflächen bieten. Bereits im April hat der Vorstand das Interesse der GenossenschaftlerInnen an diesem Projekt ausgelotet. Rund fünfzig Interessierte haben am Informations- und Beratungsabend vom 27. November teilgenommen und über das Nutzungskonzept diskutiert. Das Kraftwerk1-Projektteam hat anschliessend eine ausgezeichnete und stimmige Bewerbung erarbeitet und diese kurz vor Weihnachten eingereicht.

Geschäftsstelle

Personelle Veränderungen

Dominique Marchand hat ihre Arbeitsstelle auf der Geschäftsstelle per 31. August gekündigt, um sich einen längeren Aufenthalt in Südamerika zu ermöglichen. Mit ihr verlieren wir eine aktive und engagierte Mitarbeiterin, die wie kaum eine andere Kraftwerk1 aus eigener Erfahrung in- und auswendig kennt. So war sie bereits einige Jahre vor dem Bau der Kraftwerk1 Siedlung Hardturm als langjähriges Mitglied im Vorstand unserer Genossenschaft tätig, war als ausgebildete Architektin an den vielfältigen Vorbereitungsarbeiten beteiligt und hat tatkräftig dazu beigetragen, dass unsere erste Siedlung Anfang dieses Jahrtausends gebaut und schliesslich im Jahre 2001 bezogen werden konnte. Nachdem sie vom Vorstand zurückgetreten war, bot sie ihr umfangreiches Know-how wiederum an und begann im Jahr 2003 ihre Tätigkeit auf unserer Geschäftsstelle. Dort hat sie den Aufbau der Strukturen und Prozesse, aber auch die Entwicklung der Geschäftsstelle zur heutigen Form aus nächster Nähe selbst mitgestaltet. Sie war die Ansprech-

person für die GenossenschaftlerInnen und hat dadurch das «Gesicht» von Kraftwerk1 massgeblich geprägt. Kraftwerk1 wird Dominique Marchand vermissen und dankt ihr ganz herzlich für ihren grossartigen Einsatz, freut sich aber auch darauf, dass sie sich nach ihrer Heimkehr als Bewohnerin der Siedlung Hardturm nach Kräften engagieren wird.

Anfang Juli hat Ursula Servodio auf der Geschäftsstelle die Nachfolge von Dominique Marchand als Immobilienbewirtschafterin angetreten. Ursula hat reichhaltige Genossenschaftserfahrung, und als diplomierte Immobilienbewirtschafterin verfügt sie über das richtige Rüstzeug, um sich schnell in ihren vielfältigen Verantwortungsbereich einzuarbeiten.

Mehr Platz in neuen Geschäftsräumen

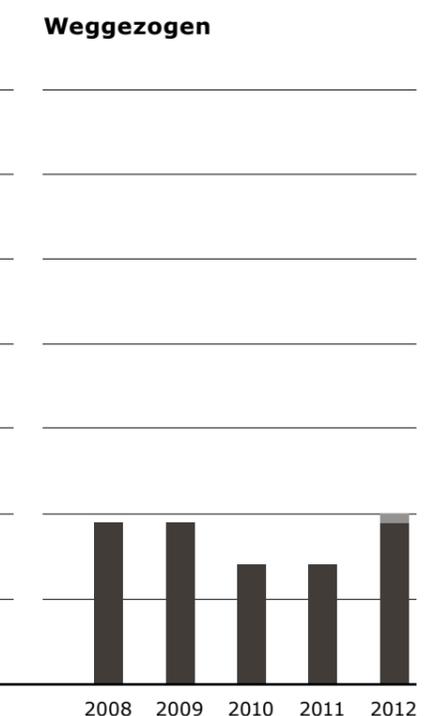
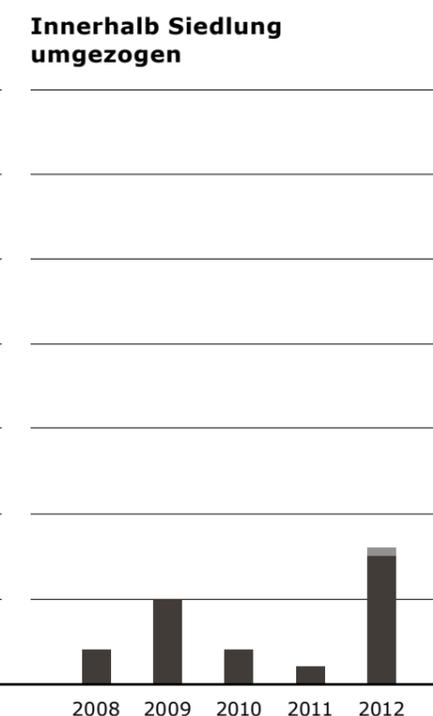
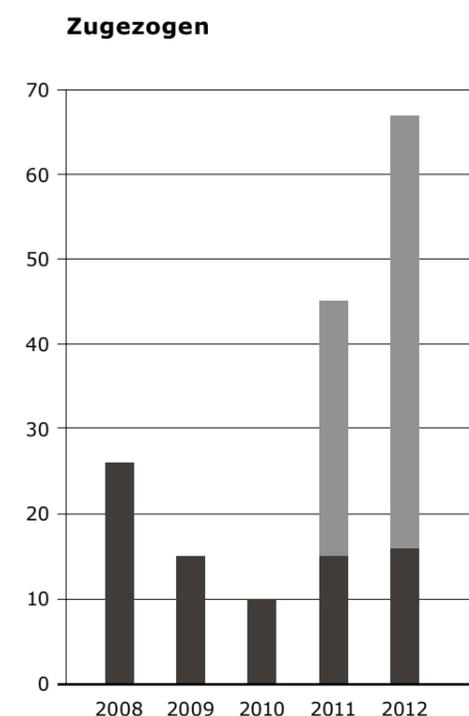
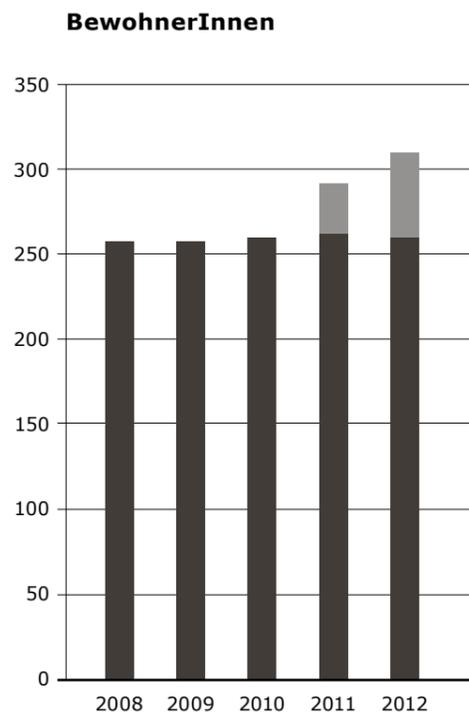
Die räumliche Situation auf der Geschäftsstelle war trotz grosser gegenseitiger Rücksichtnahme seit Längerem so eng, dass an den meisten Tagen konzentriertes Arbeiten nicht mehr möglich war. Leider hat sich in unseren Siedlungen keine Lösung ergeben, sodass wir gezwungen waren, ausserhalb unserer Genossenschaft zu suchen. Ende November ist die Geschäftsstelle umgezogen. Sie befindet sich neu im Erdgeschoss an der Hallwylstrasse 60 in der Nähe des Stauffachers. Damit hat auch die Hauptnummer geändert: 044 446 40 60. Was für die Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz und die zukünftige Siedlung Zwicky Süd normal ist, bedeutete für die Siedlung Hardturm eine markante Neuerung: Die Geschäftsstelle ist nicht mehr im Haus. Ein herzliches Dankeschön gebührt allen, die mit ihrem Engagement den Umzug so reibungslos möglich gemacht haben. An erster Stelle geht der Dank an unseren technischen Hauswart, Sherif Nuhiji, für seinen grossartigen Einsatz.

Neue Website

Ein regelmässiger Besuch auf unserer neuen Website lohnt sich. www.kraftwerk1.ch liefert Neuigkeiten über unsere Genossenschaft, Nachrichten aus den Siedlungen und Quartieren, Informationen über die Bauprojekte, aber auch über unser politisches, soziales und kulturelles Umfeld. Dazu finden sich in übersichtlicher Ordnung viele Informationen und Dokumente zum Herunterladen. kraftwerk1.ch ist Plattform und Infocenter für alle, die an uns interessiert sind oder über uns berichten wollen.

Wechsel der BewohnerInnen in den Siedlungen

■ Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz
 ■ Kraftwerk1 Siedlung Hardturm



Jahresrechnung 2012

Bilanz

Aktiven	31. 12. 2012	Vorjahr
Umlaufvermögen	CHF	CHF
Flüssige Mittel	2'094'295	1'235'510
Forderungen		
Mieter-Debitoren	26'105	55'669
Diverse Forderungen	24'192	44'324
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	172'007	120'304
	222'304	220'296
Aktive Rechnungsabgrenzungen	57'757	99'432
	2'374'356	1'555'238
Anlagevermögen		
Immobilien		
Siedlung Hardturm	45'161'797	45'161'797
./ Amortisationsfonds	- 5'855'000	- 5'239'000
Siedlung Heizenholz (im Baurecht)	14'314'281	0
Projekte im Bau	295'862	12'809'678
	53'916'939	52'732'475
Büromaterial, EDV, Einrichtungen	182'263	181'260
Finanzanlagen		
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	269'000	269'000
Weitere Anteilscheine	22'000	22'000
	291'000	291'000
	54'390'202	53'204'735
Total Aktiven	56'764'559	54'759'973

Passiven	31. 12. 2012	Vorjahr
Fremdkapital	CHF	CHF
Kreditoren	283'100	886'388
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	192'023	144'754
Vorauszahlungen Mieten	206'454	143'124
Depositenkasse variabel	2'542'530	2'439'298
Langfristige Verbindlichkeiten		
Depositenkasse fest	2'287'612	1'775'539
Darlehen	1'320'000	1'430'000
Hypotheken	39'672'500	39'072'500
	43'280'112	42'278'039
Rückstellungen	32'378	36'408
Erneuerungsfonds	3'486'800	2'993'500
Passive Rechnungsabgrenzung	207'590	200'718
	50'230'985	49'122'229
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	6'370'000	5'484'667
Gesetzliche Reserven	55'643	51'779
Bilanzgewinn		
Vortrag per 01.01.	25'338	24'009
Jahresgewinn	82'593	77'289
	107'930	101'298
	6'533'573	5'637'743
Total Passiven	56'764'559	54'759'973

Bilanz

Die Bilanzsumme der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 nimmt auch im Jahr 2012 zu, auf 56,8 Mio. Franken. Diese zusätzlichen 2 Mio. stammen aus dem Abschluss des Siedlungsprojekts Heizenholz.

Aktiven

Der Gesamtwert der Siedlung Heizenholz steigt auf 14,3 Mio. Franken, entsprechend nimmt die Position «Projekte im Bau» ab. Die Siedlung Hardturm ist mittlerweile zu 13% des Anlagewerts abgeschrieben. Die Entwicklung der flüssigen Mittel ist auf den durch den Betrieb der Liegenschaften generierten Cashflow zurückzuführen.

Passiven

Im Jahr 2012 ist eine Erhöhung sowohl des Fremdkapitals als auch des Eigenkapitals zu verzeichnen. Die Einlage in die Depositenkasse wächst insgesamt um 0,6 Mio. Franken. Erfreulicherweise wurde der Grossteil dieser Gelder mit festen Laufzeiten angelegt. Das Genossenschaftskapital (Teil des Eigenkapitals) nimmt dank den Einlagen aus der Vermietung der Siedlung Heizenholz um weitere 0,9 Mio. Franken zu.

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Überschuss von 82'593 Franken ab. Dies erlaubt es dem Vorstand, die Verzinsung des Anteilkapitals zu beantragen. Dank der tiefen Hypothekarzinsen konnten wiederum hohe Abschreibungen auf die Siedlung Hardturm verbucht werden.

Aufwand

Die Zunahme des Aufwands entfällt auf drei Hauptposten: Finanzaufwand (Baurechtszinsen Heizenholz, zusätzliche Einlagen in die Depositenkasse), Unterhalt und Reparaturen (Aussenraum, Ersatz Waschmaschinen, div. Renovationen) sowie Verwaltungsaufwand.

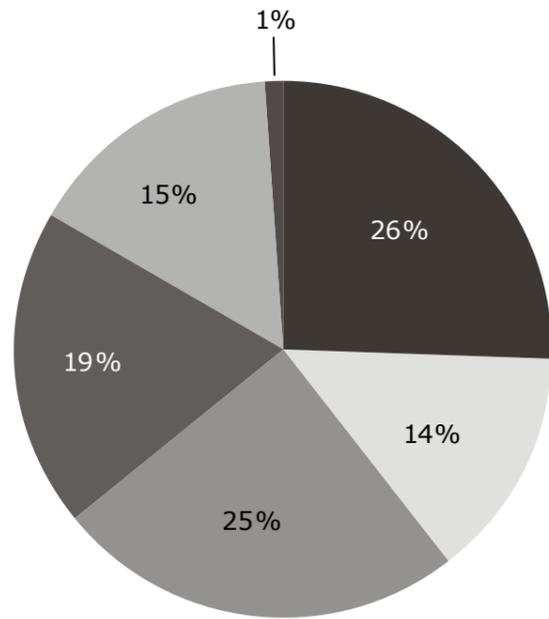
Ertrag

Die Einnahmen aus Mietzinsen nehmen dank der vollständigen Inbetriebnahme der Siedlung Heizenholz per Anfang 2012 um rund 630'000 Franken zu. Der letztjährige ausserordentliche Ertrag der Entschädigung für das Projekt Kraftwerk3 entfällt in diesem Jahr.

Erfolgsrechnung

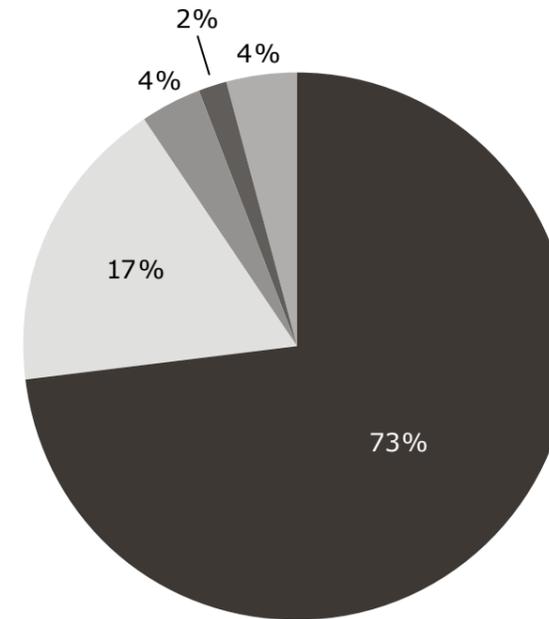
	2012	Vorjahr
	CHF	CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	3'094'072	2'432'360
Diverse Erträge	47'309	30'905
ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	1'031	64'014
Finanzertrag	6'877	6'480
Aktivierete Eigenleistungen	130'012	107'366
	3'279'300	2'641'125
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	645'460	577'747
Baurechtszinsen	70'910	0
Darlehenszinsen	28'246	45'716
Verzinsung Depositenkasse	74'153	60'957
Bankzinsen/-spesen	1'927	1'908
	820'697	686'328
Unterhalt und Reparaturen	445'748	160'700
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand	320'861	257'900
Entschädigung Vorstand	0	15'328
Entschädigung Ressort Vorstandsmanagement	18'341	10'576
Entschädigung Ressort Bau	12'174	1'728
Entschädigung Ressort Finanzen	3'672	1'232
Entschädigung Ressort Soziales	6'184	288
Entschädigung Ressort Ökologie	13'760	6'464
Entschädigung Ressort Kommunikation	25'387	8'592
Entschädigung Ressort Personal	1'739	992
Entschädigung Ressort Siedlungsprojekte	47'013	8'640
Entschädigung Baukommission	0	27'166
Sozialversicherungsaufwand	58'456	57'645
Entschädigung SoliKomm	3'000	0
Diverser Aufwand	268'362	211'286
Ausserordentlicher Aufwand	310	1'438
	779'258	609'276
Abschreibungen	9'405	8'207
Einlage in Amortisationsfonds	616'000	709'000
Einlage in Erneuerungsfonds	493'300	360'000
Steueraufwand	32'300	30'325
Jahresergebnis	82'593	77'289

Verteilung Aufwand 2012



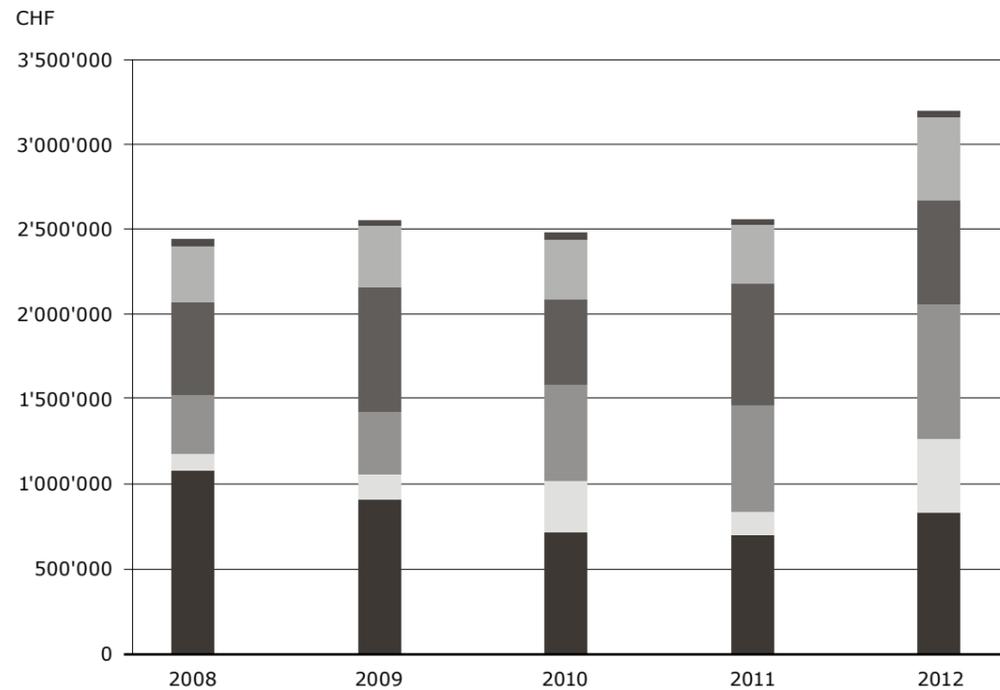
- Finanzaufwand
- Betrieblicher Aufwand
- Erneuerungsfonds
- Unterhalt und Reparaturen
- Amortisationsfonds
- Steueraufwand

Verteilung Ertrag 2012

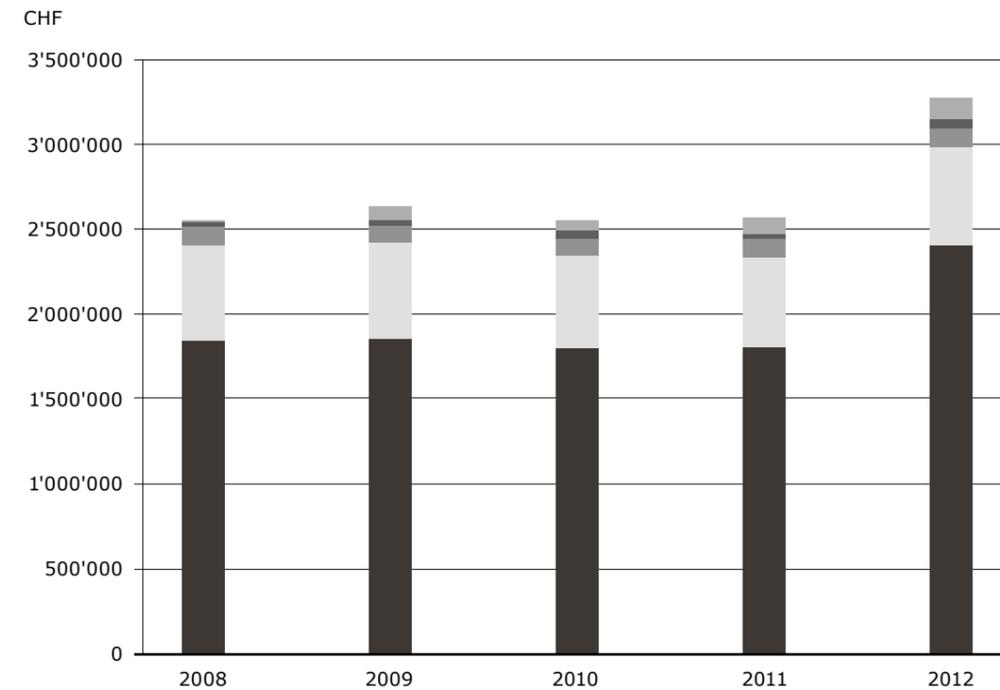


- Mietzins Wohnen
- Mietzins Tiefgarage
- Aktivierte Eigenleistungen
- Mietzins Gewerbe
- Diverse Erträge

Entwicklung Aufwand



Entwicklung Ertrag



Anhang

	31.12.12	Vorjahr
	CHF	CHF
Eventualverbindlichkeiten		
in diversen gewerblichen Mietverträgen Übernahmeverpflichtungen für Kosten Innenausbau geregelt	p.m.	p.m.
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Liegenschaften	53'621'078	39'922'797
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	400	11'680
Brandversicherungswert Liegenschaften	49'353'300	36'023'300
Mietobjekte	Anzahl	Anzahl
Siedlung Hardturm		
Wohnungen	81	81
Gewerberäume	21	21
Siedlung Heizenholz		
Wohnungen	26	8
Gewerberäume	4	2

Risikobeurteilung

Der Vorstand hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

	2012	Vorjahr
	CHF	CHF
Vortrag 01.01.	25'338	24'009
Jahresgewinn	82'593	77'289
Bilanzgewinn 31.12.	107'930	101'298
Einlage in die allgemeine Reserve	4'130	3'864
Verzinsung Anteilscheinkapital	85'970	72'096
Vortrag auf neue Rechnung	17'831	25'338



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 Wohngenosenschaft KraftWerk1, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Bau- und Wohngenosenschaft KraftWerk1 für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Berichterstattung aufgrund weiterer statutarischer Vorschriften

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

Zürich, 28. März 2013

BDO AG

A. Blattmann

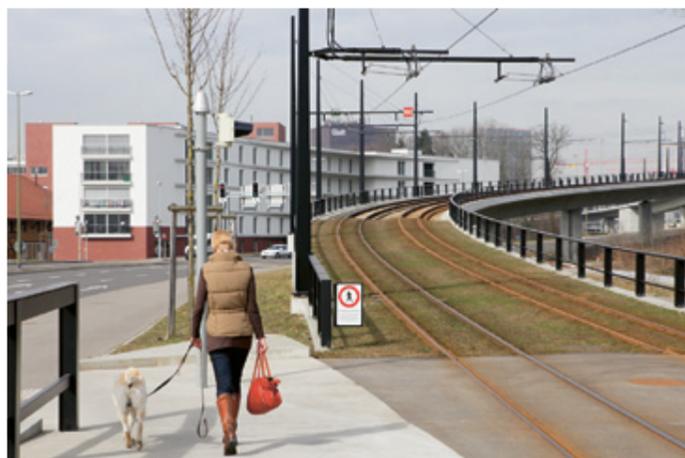
Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

I. Burgherr

ppa. Isabel Burgherr

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin





Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

GenosschafterInnen

Ende 2012 zählte die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 713 Mitglieder.

BewohnerInnen

Siedlung Hardturm: 266 Kinder und Erwachsene

Siedlung Heizenholz: 91 Kinder und Erwachsene

SoliKomm

Antonia Kerland, Martin Lassner, Mirjam Schuler

Technische Hauswartung Siedlungen Hardturm und Heizenholz

Sherif Nuhiji

Reinigung

Siedlung Hardturm: Lahcen Asfour, Wohnhäuser; Sanije Nuhiji, Gemeinschaftsräume; Ako-Clean, Bürohaus

Siedlung Heizenholz: Ako-Clean

Geschäftsstelle

Hans Rupp, Geschäftsführung

Ursula Servodio, Immobilienbewirtschaftung

Andreas Kaufmann, Buchhaltung

Ilka Tegeler, Projektleitung Bau Zwicky Süd

Vorstand

Antoine Finck, Ressort Finanzen

Daniel Gugolz, Vertreter der Stadt Zürich, Ressort Personal

Sebastian Hefti, Ressort Kommunikation und Vorstandsmanagement

Verena Mühlberger, Ressort Siedlungsleben

Martin Schmitz, Ressort Ökologie

Claudia Thiesen, Ressort Siedlungsprojekte (Rücktritt per Ende Jahr)

Martin Wenger, Ressort Bau

Impressum

Herausgeber: Vorstand Kraftwerk1

Redaktion: Sebastian Hefti, Vorstand Kraftwerk1, Ressort Kommunikation

AuthorInnen: Elfi Anderegg: «nach der eiszeit». Mitglieder der AG Info Siedlung Hardturm und des Hausrats Siedlung Heizenholz, der SoliKomm sowie des Vorstands und der Geschäftsstelle

Konzept und Design: Bossard & Partner

Fotos: Giorgio von Arb, Foto Seite 5: Elfi Anderegg

Korrektorat: Alexandra Bernoulli, Bü Büsser

Papier: Refutura, 100% Altpapier, FSC zertifiziert, Co₂ neutral

Druck: Druckerei Kyburz AG

Auflage: 800 Exemplare

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

Hallwylstrasse 60
8004 Zürich
Tel: 044 446 40 60
E-Mail: info@kraftwerk1.ch
www.kraftwerk1.ch