
Jahresbericht 2013

Bau- und Wohngenossenschaft
Kraftwerk1



Neues bauen und sich selbst erneuern

Jahresbericht 2013

Bau- und Wohngenossenschaft
Kraftwerk1

Inhalt

Die Kraftwerk1-Formel 05

Vom Umgang mit emotionalen Ressourcen 06

Berichte der BewohnerInnenorganisationen 12

Bericht der SoliKomm 14

Bericht des Vorstands 15

– Generalversammlungen 15

– Vorstandstätigkeit 15

– Siedlungsprojekte 16

– Geschäftsstelle 19

– Jahresrechnung 22

Bericht der Revisionsstelle 29

Zahlen und Namen 34

Impressum 35

Die Bilder dieses Jahresberichts wurden von Giorgio von Arb auf dem Gelände unseres Siedlungsprojekts Zwicky Süd und an den Versammlungen unserer Genossenschaft aufgenommen. Sein fotografischer Essay fasst Neues bauen und sich selbst erneuern gleichermaßen ins Auge.

Die Kraftwerk1-Formel

Was macht eigentlich Kraftwerk1 aus? Charakteristisch ist, wie wir unseren Weg im Spannungsfeld zwischen engagierter Basis und professioneller Verwaltung gehen. Kraftwerk1 sind wir, die GenossenschaftlerInnen, und von uns handelt dieser Bericht. Er legt Rechenschaft darüber ab, was wir im vergangenen Jahr geleistet haben. Unser Jahresbericht will immer eine kleine Festschrift sein, mit der Gründung beginnend, in Fortsetzungen folgend. Unser Projekt nahm seinen Anfang Mitte der 90er-Jahre, als viele Menschen aus der Protestkultur aufbrachen, um sich in alternativen Unternehmungen zu versammeln, auch in neuen Genossenschaften. So organisiert, übernahmen auch wir mitten in der Gesellschaft und zugleich für uns selbst Eigenverantwortung. Das gelingt uns bis heute – trotz, ja vielleicht gerade dank steigender Ansprüche an uns selbst. 2013 festigten wir unsere Eigenverantwortung in den jeweiligen Siedlungen, entwarfen die Kraftwerk1-Strategie für das kommende Jahrzehnt und feierten im Herbst die Eigentumsübertragung für unsere dritte Siedlung Zwicky Süd im Glattal. Von unserer Versammlungskultur und von unserem Fortschritt beim Siedlungsprojekt erzählt dieser Jahresbericht in Worten, Zahlen und Bildern.

Die Formel für unsere Genossenschaft gibt es nicht. Denn Kraftwerk1 sind wir, die GenossenschaftlerInnen.

Herzliche Grüsse

Dein Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Vom Umgang mit emotionalen Ressourcen

Christian Portmann

Ich wurde eingeladen, in dieser Gastkolumne meine Gedanken zu Kraftwerk1 zu äussern und einen Vergleich zu meiner Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) anzustellen.¹ Gegen fünf Monate durfte ich als interimistischer Geschäftsführer von Kraftwerk1 die Übergangszeit nach Hans Rupp bis zum Arbeitsbeginn des neuen Geschäftsführers Andreas Engweiler gestalten. Ich habe diese vom Vorstand überraschend an mich herantragene Aufgabe ohne Zögern und mit Freude übernommen, denn Kraftwerk1 ist ja nicht irgendeine Genossenschaft. Ich verschaffte mir zunächst aufgrund der modern gestalteten, lebendigen und mit witzigen Gedankensplittern versetzten Homepage ein näheres Bild von dieser Pionierin des heutigen genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Ich stiess auf schön gestaltete Geschäftsberichte und natürlich auch auf die Broschüre zum Siedlungsprojekt Zwicky Süd. Dabei versuchte ich mir vorzustellen, wer eigentlich all die viele Arbeit leistet, die es braucht, damit die innovativen Ideen sich nicht nur schön präsentieren, sondern dann auch tatsächlich ihre Umsetzung in die Tat finden. Es sind denn auch das grosse Engagement und die bei Kraftwerk1 notwendigerweise vorhandene immense Bereitschaft, sich mit diesen Ideen auch der genossenschaftsinternen Diskussion zu stellen, die mich beeindruckten.

Allerdings entstand bei mir auch der Eindruck, man gehe mit den in Vorstand und Geschäftsstelle tätigen GenossenschaftlerInnen oder Personen ziemlich schonungslos um. Von turbulenten Generalversammlungen weiss ich zwar nur vom Hörensagen, aber ich selbst staunte ein wenig über den teilweise recht unzimperlichen Umgang mit VorstandskandidatInnen und Vorstandsmitgliedern. Gewöhnungsbedürftig wäre für mich auch der Umgang von GenossenschaftlerInnen mit Vorschlägen des Vorstands, die zur Vernehmlassung vorliegen. Ich wüsste nicht, wie ich zum Beispiel die komplette Neufassung eines von mir mit viel Herzblut mitverfassten Strategiepapiers aufnehmen würde. Ist es nicht paradox, wenn eine so sehr auf einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen bedachte Gemeinschaft mit den emotionalen Ressourcen der in ihrem Vorstand und auf ihrer Geschäftsstelle Tätigen einen derart verschwenderischen Umgang pflegt, wie dies mit dem Umschreiben von bereits Geschriebenem geschieht? Oder anders gefragt, ist anders und kürzer auch wirklich besser? Wurde bedacht, welche Botschaft man den in Vorstand und Geschäftsstelle tätigen Personen damit vermittelt?

Wenn ich dabei an die Strategieerarbeitung in unserer Genossenschaft, der BGO, denke, stellen sich mir ganz viele Fragen zu unserem Entwicklungsprozess. Genügt es, wenn wir mit unseren Mitgliedern in mehreren öffentlichen Workshops über Fragen wie unser künftiges Wohnen, Raum- und Komfortbedürfnisse oder Bezahlbarkeit von Mieten diskutieren? Ist es richtig, wenn Vorstand und Geschäftsführerin ihre Erkenntnisse aus dem Dialog auch ausserhalb unserer Reihen sowie aus unserer langjährigen, stetig weiterentwickelten Praxis sammeln und reflektieren, woraus dann im ganz kleinen Kreis im Sinne einer Synthese eine Strategie mit Leitlinien

formuliert und dann allen Mitgliedern vorgestellt wird? Wir erhalten dann ja bloss vereinzelt Rückmeldungen, kaum je umfassend, eher punktuell. Nicht immer sorgfältig ausformuliert, meistens eher zurückhaltend, manchmal von einem ganz individuellen Anliegen geleitet, aber eigentlich immer ehrlich gemeint. Sind unsere BGO-GenossenschaftlerInnen unkritisch, wenn sie nicht alles grundlegend hinterfragen? Müssen wir formale Widerspruchslosigkeit als eine Art geistige Erstarrung deuten, oder dürfen wir fehlende Wortmeldungen und eine einstimmige Annahme als Ausdruck des Vertrauens interpretieren? Die Antwort lässt sich ja nicht einem Schwarz-Weiss-Schema zuordnen, weder bei der BGO noch bei Kraftwerk1. Ich erinnere mich daran, was eine Kraftwerk1-Genossenschaftlerin an der GV vom 2. November 2013 zum Ausdruck brachte: Sie sei ganz einfach froh darüber, dass sich mit dem gewählten Vorstand jemand auf umsichtige Weise um all die anstehenden Fragen kümmere. Das sei eine Entlastung.

Eine Genossenschaft lebt von all ihren Mitgliedern. Ihrer Gemeinschaft kommt eine sehr grosse Verantwortung auch für den Umgang mit Gewählten und für die Genossenschaft Tätigen zu. Es braucht unbedingt Mitglieder, die kritisch hinterfragen, mitdenken, sich einbringen und mitarbeiten. Gleichzeitig braucht es aber auch GenossenschaftlerInnen, die den Gewählten und den Angestellten Vertrauen schenken, ihnen Gestaltungsraum zubilligen und nicht immer alles noch besser wissen wollen. Es ist letztlich nicht möglich, nur Aufgaben, jedoch keine Kompetenzen zu übertragen, denn gerade hierin widerspiegeln sich motivierende Wertschätzung und Vertrauen, auf das die Vorstandsmitglieder und das Personal auf der Geschäftsstelle angewiesen sind. Das darf man ebenso laut zum Ausdruck bringen wie zuweilen so leicht geäusserte Kritik. Klar in der Verantwortung des Vorstandes liegt es natürlich, gute Rahmenbedingungen und Gelegenheiten für den Dialog zu schaffen, bei denen die Mitgliederanliegen aufgenommen, in ihrer Gesamtheit gewichtet und zu einem guten Ganzen geformt werden können. Es geht um eine sinnvolle Rollenteilung.

In diesem Sinne wünsche ich allen Wohnbaugenossenschaften diejenige gute Mischung aus Aufbruchstimmung und kritischer Begleitung, wie sie bei Kraftwerk1 Triebfeder ist für tolle Initiativen wie Zwicky Süd und die dauernde Erneuerung des Siedlungslebens. Gleichzeitig aber wünsche ich auch Gelassenheit und wohlwollende Vertrauen. Darauf ist eine genossenschaftliche Verwaltung angewiesen, und sie hat meines Erachtens auch einen gewissen Anspruch darauf.

¹ Die BGO im Kreis 6 hat mit ihren 400 Wohnungen 2013 ihr 90-Jahr-Jubiläum gefeiert. Ich amte seit 1993 als deren Präsident. Nach einer spannenden Arbeit an der Weiterentwicklung der BGO freue ich mich, mein Amt voraussichtlich am 13. Mai 2014 an meine Nachfolgerin übergeben zu können. www.bgoberstrass.ch





Berichte der BewohnerInnenorganisationen

Kraftwerk1 Siedlung Hardturm

Martin Loetscher im Namen der Kerngruppe BewohnerInnenorganisation (BO)

2013 war für die Siedlung Hardturm ein Jahr der Weiterentwicklung und Ausformulierung ihrer dringlichsten Bedürfnisse und Handlungsfelder. Im Sinne der 2012 begonnen Umstrukturierung der BO fanden nun erstmals sechs Vollversammlungen statt, die sich nach Möglichkeit einzelnen Schwerpunktthemen widmen sollten. Die zentralen Themen des Jahres waren: die Vermietungspraxis und, darauf fussend, die Veränderungskonferenz, die Abbildung und Schärfung des Begriffes Partizipation mit dem Ziel eines Kulturwandels hin zu einem aktiveren und möglichst selbstverwalteten Kollektiv. Nicht unbedeutend waren in diesem Kontext sicherlich auch die Veränderungen innerhalb der Organisationen der Genossenschaft, wo sich mit dem Abgang des Geschäftsführers Hans Rupp und zwei Rücktritten aus dem Vorstand die Möglichkeit einer Annäherung und Stärkung der Position der BO in Bezug auf Vorstand und Geschäftsstelle bot. So konnte ein gewisser Druckabbau stattfinden. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 2. November gelang, wie erhofft, die Wahl von drei neuen Vorstandsmitgliedern. Einem Anliegen vieler entsprechend waren es Frauen und Bewohnerinnen aus den beiden Kraftwerk1-Siedlungen.

Als die beiden wohl relevantesten Ereignisse des Jahres aus BO-Sicht würde ich jedoch die Etablierung der Veränderungskonferenz, angestossen durch den Antrag von Lukas Meyer, und die Überarbeitung der Kraftwerk1-Strategie für die nächsten zehn Jahre – ebenfalls von unserem wohl aktivsten Genossenschafter des Jahres 2013, Lukas Meyer, initiiert – bezeichnen. Das vereinfachte und in vielen Punkten konkretisierte Strategiepapier für die kommenden zehn Jahre der Genossenschaft stellt im besten Sinne das Resultat eines funktionierenden Kollektivs und der auch nach rund dreizehn Jahren Alltagsrealität immer noch grossen Teilhabe und des grossen Engagements zugunsten des grossen Ganzen dar. Nebst diesen Leuchttürmen widmete man sich aber auch altbekannten Themen wie Katzendreck und Veloabstellplätze

und regelte die Pflege des Aussenraumes sowie die Vermietungspraxis des Dachraumes neu oder besser. Nicht unwichtig und somit erwähnenswert ist sicherlich auch der Systemwechsel von jährlichen Sockelbudgets zu jeweils in der VV zu präsentierenden Anträgen, was die Teilhabe und Verbindlichkeit der aktiven GenossenschafterInnen m.E. förderte. So konnten wir im vergangenen Jahr auch grosszügiger agieren und die angehäuften Geldreserven durch sinnvolle Investitionen wieder ein wenig abbauen. So wurden zum Beispiel ein Antrag um Unterstützung des Vereins Stadionbrache mit 20 000 Franken angenommen und eine mobile und äusserst umfangreiche Velowerkstatt durch Enrico Celio und Michi Preindl realisiert. Selbst ein grosses Festzelt gehört nun neu zum Inventar der Siedlung. Mit durchschnittlich 35 Personen an den Vollversammlungen, einer Kerngruppe von 6 bis 7 Mitgliedern und einem Lukas Meyer in Hochform kam die BO der Siedlung Hardturm ihrem grossen Wunsch und Ziel nach bestmöglicher Selbstverwaltung sicherlich auch im Jahr 2013 wieder ein grosses Stück näher.

Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz

Der Hausrat der BewohnerInnenorganisation

Wohnen am Stadtrand hat seine Vorteile: Wir haben viel Platz auf der Wiese hinter dem Haus. Das Weidenhäuschen, das neuerdings dort steht, ist gross, wie auch das Hasengehege, in dem etwa zehn Hasen leben, betreut von grossen und kleinen Leuten. Neu gibt es auch eine Bank rund um den Kirschbaum, und hinter dem Haus hat auch der grosse Tisch Platz, an dem in der Abendkühle gegessen werden kann; wer es heisser liebt, setzt sich auf der Terrasse Commune zu anderen, die da schon sitzen. Aber noch ist nicht Sommer. Doch rund ums Haus blüht schon einiges, die Kompostanlage – Geschenk der Siedlung Hardturm – wird genutzt, die Rankgerüste sind montiert und werden unsere Fassade begrünen helfen. Neu heisst unser Gemeinschaftsraum Salle Commune. Dies wurde an der letzten Hausversammlung beschlossen, an der Sven Schendekehl als Hausrat zurücktrat. Seine Arbeit wurde mit herzlichem Applaus verdankt. Michael Bitterli ist der neue Hausrat, der zusammen mit Flurina Grundlehner und Samuel Iseli unser Zusammenleben organisiert. Die Salle Commune ist im Winter unser wichtigster Treffpunkt. Wunderbar, dass wir nun genügend Tische und Stühle haben, damit wir beim Circolo alle sitzen können. Etwa vierzig Leute essen alle zwei Wochen miteinander, viele Kinder sind dabei, auch Floris, der in diesem Jahr auf die Welt kam. Die Veränderungen in Clustern und WGs bringen neue Leute und auch neue Kinder. Und selbst die Nachbarschaft ist beim Circolo dabei: Die NachbarInnen aus der Villa oberhalb unseres Hauses kochen und essen mit.

Auch das Licht in der Salle Commune ist endlich da, eine Lichtwolke schwebt über den Tischen, hell oder heller, je nach Wunsch. Das Partylicht wird genutzt, und auch Veranstaltungen können ausgeleuchtet werden. Das Sarda-Konzert war ein grosser Erfolg. Die einmalige Mischung von Musik, Text und Bild erfreute uns alle. Das Sommerfest, das persische Essen eines Mitbewohners, die Feuer geschichten, aus Wettergründen drinnen statt draussen an der Feuerstelle: lauter Höhepunkte in unserem Genossenschaftsjahr.

Wir leben gut zusammen im Heizenholz, freundschaftlich und – meistens – respektvoll. Und wir lernen, miteinander zu diskutieren. Wie gehen wir mit den vielen Kindern beim Circolo um? Darf eine Nicht-Mutter, ein Nicht-Vater zu Ruhe mahnen, gar etwas verbieten? Dürfen Motorräder auf dem Behindertenparkplatz abgestellt werden? Darf der BesucherInnenparkplatz ständig privat belegt werden? Wie lange dürfen Parties dauern, und wie viele Dezibel darf die Musik haben? Wieso wird im Containerraum immer nur der erste Container gefüllt, bis er überquillt, und alle anderen sind leer? Und wieso haben immer noch nicht alle begriffen, dass in den Biocontainer keine Plastiksäcke gehören?

Die neu gegründete Streitbar ist der Ort, an dem einmal im Monat Anstehendes diskutiert werden kann, damit wir an den Hausversammlungen schneller entscheiden können. Wir lernen gemeinsam – Alt und Jung.

Bericht der SoliKomm

Antonia Kerland, Martin Lassner, Mirjam Schuler

Im Jahr 2013 hatte die SoliKomm insgesamt lediglich vier Gesuche zu behandeln. Alle vier Gesuche mussten abgewiesen werden. Es handelte sich dabei um drei Gesuche um Reduktion des Anteilkapitals – zwei Gesuche aus der Kraftwerk1 Siedlung Hardturm und eines aus der Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz. Dazu kam ein Gesuch nach Mietzinsermässigung aus der Siedlung Hardturm. Am Ende des Berichtsjahres sind unverändert zwei Parteien aus der Siedlung Hardturm und zwei Parteien aus der Siedlung Heizenholz NutzniesserInnen einer Ermässigung ihres Mietzinses.

Anfang 2013 belief sich der Betrag im Mietzinsfonds für die beiden Siedlungen auf 63 956.40 Franken. Dazu kamen die Einlagen aus Spiritbeiträgen der GenossenschaftlerInnen in der Höhe von 34 192.50 Franken. 2013 wurden Mietzinsermässigungen in der Höhe von insgesamt 19 020 Franken gewährt. Im gemeinsamen Mietzinsfonds für die

Siedlungen Hardturm und Heizenholz befinden sich somit per 31.12.2013 noch 79 128.90 Franken.

Ermässigungen auf dem Anteilkapital erhielten Ende 2013 in der Siedlung Hardturm noch elf Haushalte – drei weniger als im Vorjahr – und in der Siedlung Heizenholz unverändert drei Haushalte. Der Betrag der insgesamt gewährten Ermässigungen beträgt in der Siedlung Hardturm 318 500 Franken und in der Siedlung Heizenholz 32 500 Franken. Von den für den Anteilkapitalfonds für die Siedlung Hardturm vorgesehenen 650 000 Franken stehen somit Ende 2013 noch 331 500 Franken für weitere Ermässigungen zur Verfügung. Von den 180 000 Franken des Anteilkapitalfonds der Siedlung Heizenholz sind für das Jahr 2014 noch 147 500 Franken für weitere Ermässigungen auf dem Anteilkapital vorhanden.

Nach zehnjähriger Tätigkeit für die SoliKomm verabschieden sich an der Generalversammlung vom 24. Mai 2014 Martin Lassner und Antonia Kerland. Sie bedanken sich bei Mirjam Schuler und bei der Kraftwerk1-Geschäftsstelle für die angenehme Zusammenarbeit und wünschen allen BewohnerInnen von Kraftwerk1 weiterhin gutes Wohnen.

Übersicht Fonds

Anteilkapitalfonds Siedlung Hardturm	CHF
Maximale Reduktionssumme Siedlung Hardturm	650 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2013	318 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2013	331 500

Anteilkapitalfonds Siedlung Heizenholz	
Maximale Reduktionssumme Siedlung Heizenholz	180 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2013	32 500
Für Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2013	147 500

Mietzinsfonds der Siedlungen Hardturm und Heizenholz	
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2012	63 956
Einlage 2013 (finanziert aus Spiritbeiträgen)	34 193
	98 149
Entnahmen 2013	– 19 020
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2013	79 129

Stichtag 31.12.2013

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

Anteilkapitalermässigungen: 11 Parteien in der Siedlung Hardturm und 3 Parteien in der Siedlung Heizenholz

Bericht des Vorstands

Generalversammlungen

Generalversammlung vom 25. Mai 2013

An der Jahresversammlung hiessen die anwesenden 71 GenossenschaftlerInnen, versehen mit 29 zusätzlichen Stimmen aus der Stellvertretung, nach engagierter Beratung den Jahresbericht, die Rechnung 2012 sowie den Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung gut. Für eine lebhafte Diskussion sorgten die Vorstandswahlen. Verena Mühlberger, Ressort Siedlungsleben, trat zurück. Die Generalversammlung bestätigte die bisherigen Vorstandsmitglieder Antoine Finck, Sebastian Hefti, Martin Schmitz und Martin Wenger in geheimer Wahl für die statutarische Amtszeit von zwei Jahren im Amt. Da sich keine KandidatInnen zur Wahl stellten, beschloss die Versammlung, dass die BewohnerInnenorganisationen der Kraftwerk1-Siedlungen sich im Hinblick auf die Ergänzungswahlen vom 2. November 2013 aktiv an der Verstärkung und Erneuerung des Vorstands beteiligen sollten. Aus Zeitmangel musste die traktandierete Beratung der Kraftwerk1-Strategie vertagt werden.

Ausserordentliche Generalversammlung vom 2. November 2013

Wir dürfen auch auf eine rekordverdächtig gut besuchte ausserordentliche Generalversammlung zurückblicken. 86 GenossenschaftlerInnen, mit den Stellvertretungen rund 120 Stimmen, waren dabei, als Andreas Engweiler, der neue Kraftwerk1-Geschäftsführer ab 1. Januar 2014, sich vorstellte. Die Versammlung hat auf Empfehlung der Findungskommission Anita Pednekar, Daniela Wettstein und Rita Zürcher in den Vorstand gewählt. Somit konnte die kurze Phase eines reinen Männerteams beendet werden. Die Generalversammlung hat sodann den Entwurf der Kraftwerk1-Strategie bis zur Generalversammlung vom 24. Mai 2014 in die Vernehmlassung durch die BO der Siedlungen und unsere GenossenschaftlerInnen geschickt. Der Vorstand durfte die erfreuliche Weitergabe der Senkung des BWO-Referenzzinssatzes ankündigen. Das Büro für Wohnbauförderung hat die Senkung der Mietzinsen für Wohn- und Gewerberäume um 5 Prozent per 1. April 2014 genehmigt.

Vorstandstätigkeit

Der Vorstand hat sich 2013 zu dreizehn Sitzungen getroffen. Im Dezember traf er sich zur Retraite, um zusammen mit den drei neuen Vorstandsmitgliedern die Neukonstitution zu beschliessen und mit dem neuen Geschäftsführer das Folgejahr zu planen. Das Führungsteam befasste sich 2013 schwergewichtig mit folgenden Themen:

Strategiebildung

Wohin steuert die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 in den nächsten zehn Jahren? Um auf diese Frage Antworten zu finden, hat der Vorstand 2011 einen Strategieprozess begonnen. Kraftwerk1 will den Kompass für die nächsten zehn Jahre einstellen. Ab November 2013 gelangte der Strategieentwurf in die Vernehmlassung. Am 28. November begann die Vollversammlung der Kraftwerk1 Siedlung Hardturm mit der Beratung, die Hausversammlung Heizenholz wird folgen. Bis Mitte März 2014 waren Inputs möglich, und am 24. Mai 2014 konnte die Generalversammlung die Strategie annehmen.

Finanzierung der Siedlungen

Unter Federführung des Ressorts Finanzen hat der Vorstand die Arbeit an einem Leitfaden für die Finanzierung der Kraftwerk1-Siedlungen in Angriff genommen. Kraftwerk1 versucht für seine Siedlungen die Finanzierungskosten im langjährigen Schnitt tief zu halten, will dabei dennoch mit Partnern wirtschaften, die wie Kraftwerk1 der Nachhaltigkeit verpflichtet sind. Das neue Führungsinstrument, in dem der Vorstand die Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele definiert, soll 2014 verabschiedet werden.

Öffentlichkeitsarbeit

Das Interesse an Kraftwerk1 und seinen Projekten ist nach wie vor hoch. Etwa fünfundzwanzig Führungen durch die Siedlungen führten unsere SiedlungsbotschafterInnen, allen voran Claudia Thiesen, durch. Sogar eine Gruppe aus Südkorea liess sich die Eigenheiten und Vorzüge unserer Genossenschaftssiedlungen zeigen. Besonders die Cluster-Wohngemeinschaften haben einen regelrechten Trend

ausgelöst. Viele Bauträger und Projektierende nehmen diese als wertvolle Ergänzung zum Wohnangebot besonders für ältere Menschen wahr. Unsere Erfahrungen waren auch bei Hochschulen und diversen Veranstaltungen zu Partizipation, neuen Wohnformen oder zu Themen der zukünftigen Stadt im In- und Ausland gefragt. ETH-Studierende haben einen Film über die Siedlung Heizenholz gedreht, Luzerner Studierende haben sich für ihre Arbeit zum «Solar Decathlon» inspirieren lassen, und die «Journées des alternatives urbaines» in Lausanne haben Anregungen für die Westschweiz gesucht.

Findungskommission Vorstand

Für die Ergänzungswahlen vom 2. November 2013 suchte Kraftwerk1 drei geeignete KandidatInnen für die Vorstandstätigkeit. Die Führung der Verwaltung ist für den nachhaltigen Erfolg einer Bau- und Wohngenossenschaft zentral. Was leistet der Vorstand von Kraftwerk1? Welche Rechte und Pflichten haben seine Mitglieder? Wie arbeiten sie zusammen? Solchen Fragen widmete sich die Diskussionsveranstaltung vom 11. Juli 2013. In der Folge meldeten sich einige InteressentInnen für den Vorstand, aber auch für die Findungskommission mit Beteiligten aus der BewohnerInnenschaft der beiden Siedlungen sowie dem Vorstand. Bis Ende September bereitete diese Kommission die KandidatInnen-Auswahl für die Ergänzungswahlen vor. Es wird auch in Zukunft Vakanz im Vorstand geben. Deshalb sind alle GenossenschaftlerInnen eingeladen, sich mit dem Vorstand in Verbindung zu setzen, falls sie sich für diese Tätigkeit interessieren. Kraftwerk1 dankt den Mitgliedern der Findungskommission: Gabriela Süss (Bewohnerin Kraftwerk1 Heizenholz), Peter Nobs, Andreas Hofer und Bettina Büsser (BewohnerInnen Kraftwerk1 Hardturm) sowie Martin Wenger und Sebastian Hefti (Vorstand).

Rücktritte

Verena Mühlberger stellte sich nicht mehr für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Verena war im Vorstand ein ruhiger Pol. Auch bei schwierigen Auseinandersetzungen fand sie stets den richtigen Ton und brachte ihre Wertschätzung für die Leistungen von KollegInnen und Angestellten, aber auch für engagierte GenossenschaftlerInnen zum Ausdruck. Neben ihrem beruflichen Engagement konnte sie der Vorstandstätigkeit leider nicht mehr genügend Kapazität einräumen. Bis Ende 2013 blieb das Ressort Siedlungsleben vakant. Das Co-Präsidium übernahm von ihr Martin Wenger. Sebastian Hefti hat nach neun Jahren

im Vorstand per 31. Dezember 2013 das Co-Präsidium sowie die Ressorts Vorstandsmanagement und Kommunikation niedergelegt und an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 2. November 2013 seinen Rücktritt per 25. Mai 2014 angekündigt. Mit Sebastian verliert Kraftwerk1 ein Mitglied der Verwaltungsführung, das das Gesicht unserer Genossenschaft während eines Jahrzehnts geprägt hat. Sein zielführendes Handeln, seine kommunikative Gestaltungsfreude und sein Humor waren eine wichtige Stütze. Als Vorstandsmanager hat er die interne Reorganisation behutsam gesteuert. Er hat wesentlich dazu beigetragen, dass das organisatorische Fundament für die Weiterentwicklung von Kraftwerk1 von der Einsiedlungs- zu einer professionell geführten und zugleich wesentlich partizipativ funktionierenden Mehrsiedlungsgenossenschaft tragfähig bleibt.

Schwerpunkte für 2014

- Siedlungsprojekt Zwicky Süd: Vermietung Gewerbe- und Wohnraum
- Strategie: Vernehmlassungsprozess und Verabschiedung durch die Generalversammlung
- Kommunikation: Einführung Kraftwerk1 Portal (Intranet)

Siedlungsprojekte

Kraftwerk1 Zwicky Süd Dübendorf

Anfang Jahr galt es, die Finanzierung für den Landerwerb und das Bauprojekt sicherzustellen. Im März schloss Kraftwerk1 mit der Zürcher Kantonalbank den Hypothekenvertrag ab. Im Mai und Juni folgten die Zusagen der Pensionskasse der Stadt Zürich sowie für die Gelder aus dem Fonds de Roulement. Die Planungskommission Zwicky Süd erreichte auch beim Bauprojekt wesentliche Meilensteine. Dübendorf erteilte im Juli die Baugenehmigung, die ohne Einwendungen Ende August rechtskräftig wurde. Bereits im September wurde die Eigentumsübertragung notariell beurkundet, und Kraftwerk1 wurde im Glattal Eigentümerin von Grund und Boden. Sodann erfolgte der Baubeginn Ende Oktober fristgerecht. Das milde Winterwetter hat dazu beigetragen, den Baufortschritt auf Kurs zu halten. An vierzehn Bauherrensitzungen mit unserem Totalunternehmer Senn AG konnten Claudia Thiesen als Gesamtleiterin und Ilka Tegeler als Projektleiterin Bau viele Ausführungsdetails diskutieren und

klären. Themen wie Fassadengestaltung, Energiebilanz oder Materialauswahl konnten gemeinsam mit der ebenfalls auf Zwicky Süd planenden Bauherrschaft Pensimo erörtert werden. Ende Jahr informierte uns die Standortgemeinde über die künftige Strassenbenennung. Alle Adressen unserer Siedlung Zwicky Süd werden «Am Wasser Nr. xy» lauten.

Unter der Leitung von Claudia Thiesen traf sich die Planungskommission Zwicky Süd zu dreizehn Sitzungen. Hier wurden die Entscheide zur Bauausführung getroffen. So wird ein Teil der Fassade in rostendem Stahlblech ausgeführt – eine Hommage an das benachbarte Industrieareal Zwicky, aber auch eine robuste Alternative zum ursprünglich vorgesehenen Blech. Ein erstes Farb- und Materialkonzept der ArchitektInnen wurde intensiv diskutiert. Die Anfangsidee, zusätzlich zum Dach auch die Brüstungen von Balkonen und Laubengang mit Fotovoltaikelementen auszurüsten, musste aus Kosten-Nutzen-Erwägungen fallengelassen werden. Auch der im Rahmen der Partizipation ausgeheckte Plan, das Baustellenrestaurant der Giesserei Winterthur auf unser Areal zu zügeln, musste wegen zu enger Platzverhältnisse auf der Baustelle begraben werden. In der Planungskommission wurden im Übrigen sämtliche Informationen zum Siedlungsprojekt betreffend Planung, Bau, Finanzierung, Partizipation und Vermietung ausgetauscht und die Abläufe terminiert und koordiniert.

Im Sommer konnte der Vorstand die erste Budgetkontrolle durchführen sowie eine detaillierte Ertragsrechnung beraten und genehmigen. Diese zeigte, dass wir mit den Kosten auf Kurs sind und die Mietzinsziele voraussichtlich erreichen. Für uns und beiden Zwicky-Süd-Partnerinnen, die Pensionskasse Pensimo und die Senn AG, gestaltete die Agentur /department eine gemeinsame Plattform zwicky-sued.ch für die Vermietung. Ab Herbst startete Kraftwerk1 darauf die Ausschreibung der Gewerbeflächen.

Das Team der Geschäftsstelle war ab Herbst vor allem mit der Bereitstellung aller Grundlagen für die Vermietung gefordert. Die erforderlichen Dokumente sowie die Vertragsgrundlagen sind mittlerweile auf dem aktuellen Stand. Ilka Tegeler, unsere Projektleiterin Bau, war für die Koordination des Übergangs in die neue Phase der Vermietung zuständig. Sie beschäftigte sich neben der Teilnahme an den Sitzungen vor allem mit der Kontrolle von Plänen, Nachträgen und Protokollen. Sehr arbeitsintensiv

waren auch die unterschiedlichen Ausbauprojekte, die Koordination der Planungen für zukünftige MieterInnen sowie die Erhöhung des Ausbaustandard der Gewerbeflächen im Haus 5.

Partizipation und «296 Zwicky Süd»

Die Planungskommission hat 2013 alle Zwicky-Süd-Interessierten 2013 zu vier Kraftwerk1-Konferenzen eingeladen. Ein Rückblick auf die wichtigsten Themen und Ergebnisse findet sich auf der Homepage in der Rubrik Downloads/ Von Kraftwerk1:

- 22. Januar: Aufbruch an die Glatt
- 23. April: Ein Stück «Glattstadt» entsteht
- 30. Mai: Exkursion zum Mehrgenerationenhaus Giesserei, Winterthur
- 10. Juli: Alles Fassade: Beton, Rost und Maschendraht

Ausgehend von den Beratungen im Rahmen der Arbeitsgruppe «Aufbruch an die Glatt» erarbeiteten Federico Billeter und Daniela Wettstein im Auftrag von Kraftwerk1 ein Gesamtkonzept für das Nachbarschafts-, Beteiligungs- und Kunstprojekt «296 Zwicky Süd». 296 versteht sich als Kristallisationspunkt im entstehenden städtischen Lebensraum. Geplant ist, das neue Quartier mit einer Reihe von künstlerischen und nachbarschaftlichen Aktionen zu begleiten. Am Samstag, 31. August begannen die Erkundungsgänge rund um unser neues Siedlungsgelände. Einige Neugierige fanden sich zusammen, um vor Baubeginn Spuren der Vergangenheit, lebendige Organismen und allerlei Eindrücke zu sammeln und festzuhalten. Daraus ist ein merkwürdiges Inventar entstanden.

Nach der Eigentumsübertragung unseres Grundstücks in Dübendorf an Kraftwerk1 war der Weg frei für den Baubeginn. Kraftwerk1 und 296 luden am 24. September zur feierlichen «Landnahme» ein. Am 3. Oktober organisierte 296 einen Western-Kinoabend, und am 16. Oktober fand, eine gastronomische Kraftwerk1-Tradition aufnehmend, auf unserem Grundstück bereits ein erster «Circolo» statt. Ein Bilderkatalog findet sich auf der Homepage 296.ch. Kraftwerk1 dankt Federico Billeter und Daniela Wettstein für ihre Reiseleitung in die Glattregion.

Die Öffentlichkeit der Glattregion hat unser Siedlungsprojekt Zwicky Süd neugierig aufgenommen. Erfreulich war, dass im «Heimatsbuch Dübendorf 2013» ein Beitrag dazu erschienen ist. Der Autorin, der Dübendorfer



Unternehmerin und Politikerin Andrea Kennel, dankt Kraftwerk1 für diese würdigende Chronik, die mit folgenden Sätzen schliesst: «Wenn Sie im Jahre 2033 dieses Heimatbuch in den Händen haben, werden Sie nachlesen können, was man anno 2013 geplant und gehofft hatte. Vielleicht werden Sie schmunzeln, weil es ganz anders gekommen ist, vielleicht werden Sie aber auch staunen, wie klar die Vorstellungen und Ideen vor 20 Jahren waren.»

Zweitplatzierte Bewerbung um Zollstrasse West

Kraftwerk1 hat eine aussichtsreiche Bewerbung um die Überbauung der Zollstrasse West im Zürcher Kreis 5 erarbeitet und diese Ende 2012 eingereicht. Unter der Leitung von Claudia Thiesen bereitete das Projektteam, bestehend aus dem Vorstandsmitglied Sebastian Hefti, unserem Berater für Projektentwicklung, Andreas Hofer, und dem Geschäftsführer, Hans Rupp, die Bewerbung vor. Ein grosser Kreis von interessierten GenossenschaftlerInnen hiess an zwei Veranstaltungen 2012 die vorgeschlagene Stossrichtung gut. Am 21. Februar 2013 erhielt Kraftwerk1 vom Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich die Nachricht über den Juryentscheid. Das Bauareal wurde der Genossenschaft Kalkbreite zum Kauf angeboten. An zweiter Stelle stand unsere Projektidee «Kraftwerk1 baut das Stellwerk», und auf den dritten Platz kam die Projektidee der Wogeno zusammen mit der Stiftung Jugendwohnnetz. Insgesamt hatten sich elf gemeinnützige Bauträger um den Kauf des Areals beworben. Drei wurden eingeladen, ihre Projektidee zu präsentieren. Im Auswahlgremium vertreten waren je zwei Vertreter der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich, des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften Zürich und der SBB. Die Genossenschaft Kalkbreite habe, so das Auswahlgremium, unter anderem mit ihrer Herangehensweise bei der Entwicklung eines geeigneten Nutzungsmixes für gewerbe- und publikumsorientierte Flächen und ihrem Vorgehenskonzept beim Einbezug aller Anspruchsgruppen überzeugt. Ferner habe die Erfahrung mit dem Projekt Kalkbreite an einer «ähnlichen urbanen Lage» den Ausschlag gegeben. Der mit Kraftwerk1 befreundeten Genossenschaft Kalkbreite haben wir zu diesem Erfolg herzlich gratuliert und ihr alles Gute bei der Umsetzung des komplexen Bauprojekts gewünscht. Nach der Analyse der knapp verpassten Chance empfiehlt das Ressort Siedlungsprojekt, dass Kraftwerk1 seine Kapazität für Projektentwicklungen verstärkt.

Beteiligung an der Baugenossenschaft «mehr als wohnen»

Das Projekt auf dem Hunzikerareal war auch 2013 planmässig auf Kurs: Die Gebäude wachsen, und die Vermietung der Wohnungen ist im Herbst gestartet. Wir unterstützten die Genossenschaft vor allem mit unserem Know-how bezüglich der Vermietung von Grosswohnungen. Interessierte für die Satellitenwohnungen besichtigten im Herbst die Cluster-Wohngemeinschaft Clu3 im Heizenholz und machten sich ein Bild von Organisation und Zusammenleben. Ein Ausschuss aus Geschäftsstelle und Gesamtleitung aktualisierte gemeinsam mit «mehr als wohnen» sämtliche Vereinsgrundlagen zur Vermietung der Grosswohnungen, die nun sowohl auf dem Hunzikerareal als auch bei der Vermietung von Zwicky Süd Anwendung finden. Auch in Detailfragen zu Ausführung und Vermietung konnte ein fruchtbarer Know-how-Austausch aufrechterhalten werden.

Geschäftsstelle

Personelle Veränderungen

Hans Rupp, unser Geschäftsführer, hat seine Stelle per Ende August 2013 gekündigt. Er hat sich erfolgreich um den Posten des Geschäftsführers bei der ABZ beworben. Seine neue Stelle bei der grössten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft der Schweiz hat er Anfang Oktober angetreten. Im September stand er für Abschlussarbeiten und die Übergabe der Dossiers zur Verfügung. In den knapp drei Jahren bei Kraftwerk1 ist es Hans gelungen, die Reorganisation der Verwaltung abzuschliessen und dafür zu sorgen, dass unsere Geschäftsstelle am neuen Ort bestens eingerichtet ist – und von ihren motivierten MitarbeiterInnen getragen wird. Auch hat Hans – insbesondere bei der Finanzierung – entscheidend dazu beigetragen, das Siedlungsprojekt Zwicky Süd erfolgreich auf den Weg zu bringen. Um die betriebliche und projektbezogene Entwicklung von der Einsiedlungsgenossenschaft zur komplexen Mehrsiedlungsgenossenschaft stemmen zu können, hat der Vorstand 2010 die neue Stelle des Geschäftsführers geschaffen und mit Hans Rupp auch auf Anhieb kompetent besetzen können. Zusammen mit dem Team hat er die Geschäftsstelle gut aufgestellt und auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen sowie die Erfordernisse der Geschäftspartner ausgerichtet. Als Geschäftsführer vermittelte er

zwischen der operativ tätigen Geschäftsstelle und dem strategisch handelnden Vorstand, aber auch zwischen der Genossenschaft und der gewachsenen Schar von Partnern aus der Bau- und Finanzwirtschaft sowie aus übrigen Branchen. Hans Rupp hinterlässt Kraftwerk1 und seinem Nachfolger eine gut eingespieltes Team, ein ansprechendes Erscheinungsbild, vor allem aber seine optimistische Zielstrebigkeit. Kraftwerk1 dankt Hans Rupp herzlich für seinen Einsatz. Bis zur Neubesetzung der Stelle arbeitete Christian Portmann als interimistischer Geschäftsführer. Damit hatte Kraftwerk1 grosses Glück im Unglück. Zwar übte Christian Portmann diese Funktion in einem zeitlich limitierten Rahmen aus, aber mit ihm, dem Präsidenten der Baugenossenschaft Oberstrass, fand der Vorstand für das Team auf der Geschäftsstelle den richtigen Übergangsleiter, der die Entwicklung unserer Genossenschaft seit der Gründung mit grossem Interesse verfolgt hat. Kraftwerk1 dankt Christian Portmann für seine wichtige Stabsübergabe von Hans Rupp zu unserem neuen Geschäftsführer ab dem 1. Januar 2014, Andreas Engweiler.

Zu grossem Dank ist Kraftwerk1 auch den drei MitarbeiterInnen auf der Geschäftsstelle verpflichtet. Ursula Servodio, Andreas Kaufmann und Ilka Tegeler haben in der schwierigen Übergangszeit einen riesigen Einsatz geleistet.

Energieoptimierung

Seit 2012 werden in allen Kraftwerk1-Siedlungen Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs umgesetzt. Dies geschieht im Rahmen des Programms energo, eines Projektpartners von EnergieSchweiz unter der Trägerschaft des Bundesamts für Energie BFE. Im vergangenen Jahr erzielte unser Betrieb dabei gegenüber dem Ausgangsjahr – klimabereinigt – folgende Energieeinsparungen:

	Siedlung Heizenholz	Siedlung Hardturm
Wärme	-10 % (26 000 kWh)	-10 % (99 000 kWh)
Strom	-5 % (2100 kWh)	-4 % (7800 kWh)

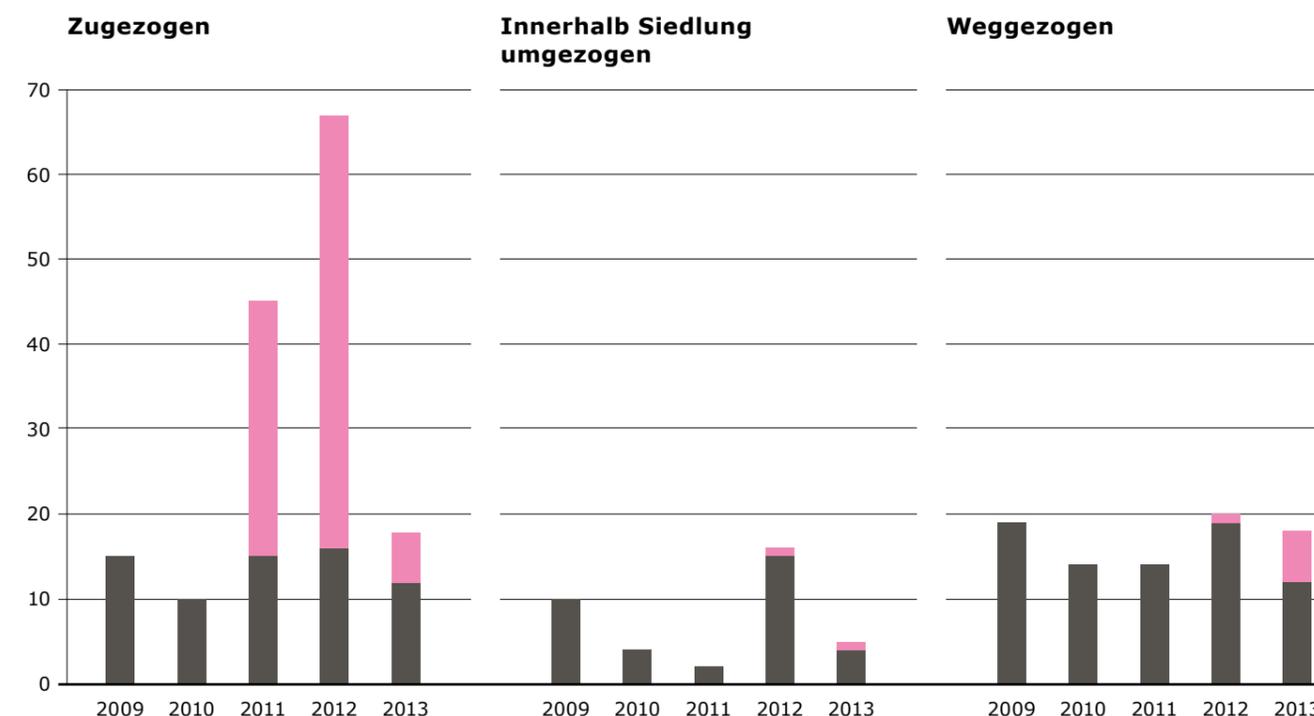
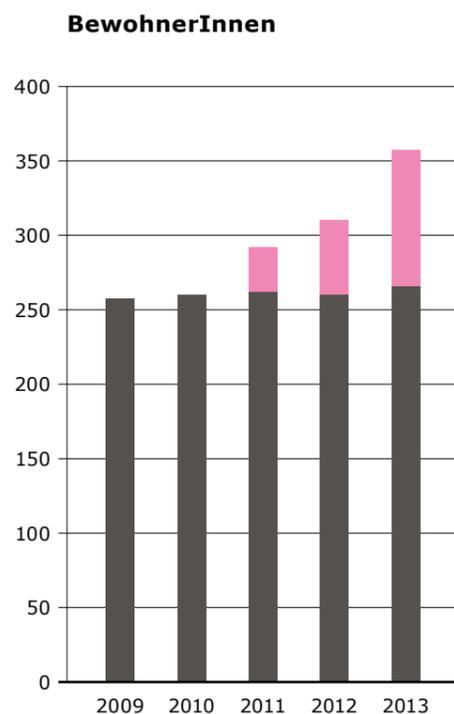
In der Summe ergibt dies eine Verbrauchsreduktion von rund 135 000 kWh Endenergie. Dies entspricht dem Haushaltsstromverbrauch von etwa 39 Vier-Personen-Haushalten in einem Mehrfamilienhaus (S.A.F.E. 2013). Mit dieser Energieeinsparung konnte der Ausstoss von rund 12 Tonnen Treibhausgasen vermieden werden (CO₂-Äquivalente nach Ökobilanzdaten KBOB 2012).

Erscheinungsbild Kraftwerk1

«Klar, ruhig, schön und klug. Gute Bilder, qualifizierte Beiträge, Schlichtheit. Das passt gut zu einer Genossenschaft, die professionell arbeitet. Gratuliere!» So lautete die Rückmeldung einer Fachfrau auf unsere Homepage, die Ende 2012 publiziert wurde. 2013 erfolgte Stück für Stück die Übertragung unseres neuen Erscheinungsbilds auf die übrigen Instrumente der Kraftwerk1-Kommunikation. Es sind zum einen die je nach Bedarf geschriebenen elektronischen Schreiben des Geschäftsführers, die jeweils auf die Seite «Aktuell» der Homepage verlinken, sodann – anstelle der GenossenschaftlerInnenbriefe – die zweimal jährlich gedruckten Kraftwerk1-Plakate, auf denen neben den ebenfalls mit der Homepage verlinkten Schlagzeilen auch die Halbjahresagenda aufgeführt ist. Alle Produkte im neuen Erscheinungsbild hat das Atelier Bossard Wettstein für Kraftwerk1 konzipiert. Den beiden GestalterInnen, Miriam Bossard und Gen Wettstein, sowie der Webgestalterin Hanna Züllig, internauta, unserem Textredaktor Ruedi Weidmann, Häusler+Weidmann, sowie unserem Fotografen Giorgio von Arb dankt Kraftwerk1 für ihre Beiträge zum öffentlichen Gesicht von Kraftwerk1.

Wechsel der BewohnerInnen in den Siedlungen

■ Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz
 ■ Kraftwerk1 Siedlung Hardturm



Jahresrechnung 2013

Bilanz

Aktiven	31. 12. 2013	Vorjahr
Umlaufvermögen	CHF	CHF
Flüssige Mittel	730 139	2 094 295
Forderungen		
Mieterdebitoren	23 935	26 105
Diverse Forderungen	46 370	24 192
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	183 629	172 007
	253 934	222 3046
Aktive Rechnungsabgrenzungen	47 670	57 757
	1 031 743	2 374 356
Anlagevermögen		
Immobilien		
Siedlung Hardturm	45 161 797	45 161 797
./ Amortisationsfonds	-6 530 000	-5 855 000
Siedlung Heizenholz (im Baurecht)	14 314 281	14 314 281
Siedlung Zwicky Süd (im Bau)	23 891 327	29 586 2
	76 837 405	53 916 939
Büromaterial, EDV, Einrichtungen	156 686	182 2630
Finanzanlagen		
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	269 000	269 000
Weitere Anteilscheine	22 000	22 000
	291 000	291 000
	77 285 090	54 390 202
Total Aktiven	78 316 833	56 764 559

Passiven	31. 12. 2013	Vorjahr
Fremdkapital	CHF	CHF
Kreditoren	148 430	283 100
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	191 632	192 023
Vorauszahlungen Mieten	229 865	206 454
Depositenkasse variabel	2 974 154	2 542 530
Langfristige Verbindlichkeiten		
Depositenkasse fest	2 468 526	2 287 612
Darlehen	1 320 000	1 320 000
Hypotheken	60 073 500	39 672 500
	63 862 026	43 280 112
Rückstellungen	58 348	32 378
Erneuerungsfonds	3 980 100	3 486 800
Passive Rechnungsabgrenzungen	238 763	207 590
	71 683 318	50 230 985
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	6 445 200	6 370 000
Gesetzliche Reserven	59 773	55 643
Bilanzgewinn		
Vortrag per 01.01.	17 830	25 338
Jahresgewinn	110 713	82 593
	128 543	107 930
	6 633 516	6 533 573
Total Passiven	78 316 833	56 764 559

Bilanz

Die Bilanzsumme der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 nimmt auch im Jahr 2013 zu, diesmal auf 78,3 Mio. Franken. Der Zuwachs um 22 Mio. Franken stammt aus dem Ausführungsbeginn des Siedlungsprojekts Zwicky Süd.

Aktiven

Der Wert der im Bau begriffenen Siedlung Zwicky Süd steigt auf 23,9 Mio. Franken. Die Siedlung Hardturm ist mittlerweile zu 14.5 Prozent des Anlagewerts abgeschrieben. Die flüssigen Mittel sind weitgehend als Eigenkapital in die Finanzierung von Zwicky Süd eingeflossen.

Passiven

2013 ist eine markante Erhöhung des Fremdkapitals zu verzeichnen. Sie wurde für die Finanzierung von Zwicky Süd notwendig. Zur Stärkung des Eigenkapitals wuchs aber auch die Depositenkasse wiederum um 0,6 Mio. Franken. Ein Grossteil dieser Gelder ist mit variablen Laufzeiten angelegt. Das Genossenschaftskapital als Teil des Eigenkapitals nimmt um 75 000 Franken zu.

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Überschuss von 110 713 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

Der Gesamtaufwand blieb in den drei Hauptposten weitgehend stabil: Beim Finanzaufwand resultierten, trotz markant höherem Hypothekarvolumen von plus 20 Mio. Franken tiefere Zinskosten; der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen und der Verwaltungsaufwand zeigen sich wie im Vorjahr ausgeglichen.

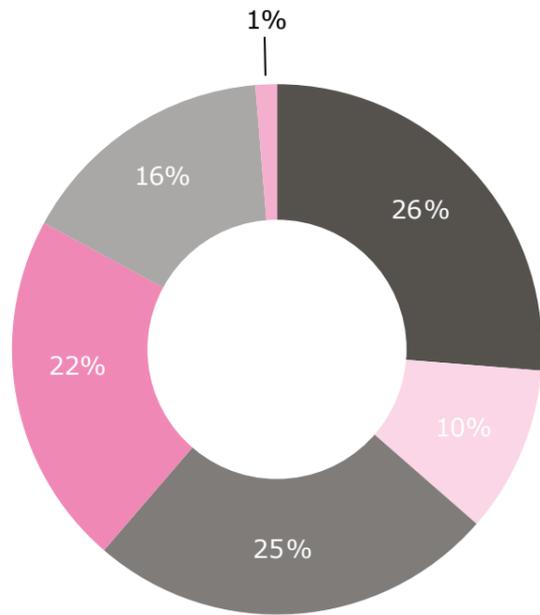
Ertrag

Die Einnahmen aus Mietzinsen nahmen dank der Vollvermietung beider Siedlungen leicht zu. Infolge der Vakanz des Geschäftsführers ab September 2013 konnten im Vergleich zum Vorjahr weniger Eigenleistungen aktiviert werden.

Erfolgsrechnung

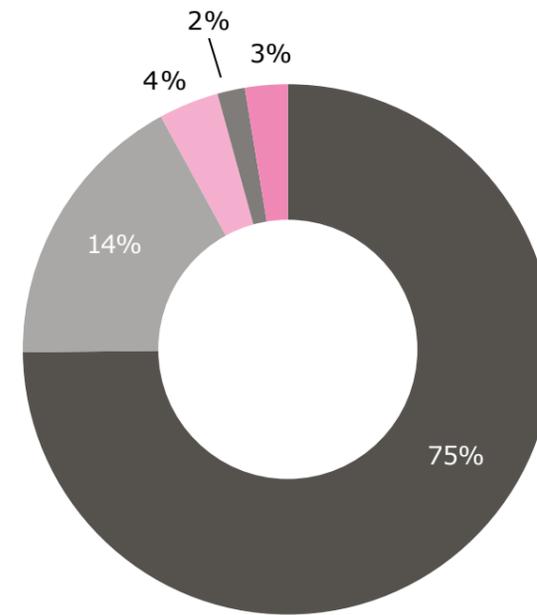
	2013	Vorjahr
	CHF	CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	3 106 470	3 094 072
Diverse Erträge	48 914	47 309
ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	0	1 031
Finanzertrag	5 477	6 877
Aktivierete Eigenleistungen	84 406	130 012
	3 245 267	3 279 300
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	636 897	645 460
Baurechtszinsen	70 910	70 910
Darlehenszinsen	27 696	28 246
Verzinsung Depositenkasse	84 003	74 153
Bankzinsen/-spesen	1 977	1 927
	821 483	820 697
Unterhalt und Reparaturen	317 369	445 748
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand	307 945	320 861
Entschädigung Ressort Vorstandsmanagement	23 986	18 341
Entschädigung Ressort Bau	18 510	12 174
Entschädigung Ressort Finanzen	4 139	3 672
Entschädigung Ressort Soziales	1 610	6 184
Entschädigung Ressort Ökologie	6 361	13 760
Entschädigung Ressort Kommunikation	21 683	25 387
Entschädigung Ressort Personal	2 512	1 739
Entschädigung Ressort Siedlungsprojekte	0	47 013
Sozialversicherungsaufwand	52 907	58 456
Entschädigung SoliKomm	3 000	3 000
Diverser Aufwand	323 164	268 362
Ausserordentlicher Aufwand	8 402	310
	774 217	779 258
Abschreibungen	12 235	9 405
Einlage in Amortisationsfonds	675 000	616 000
Einlage in Erneuerungsfonds	493 300	493 300
Steueraufwand	40 950	32 300
Jahresergebnis	110 713	82 593

Verteilung Aufwand 2013



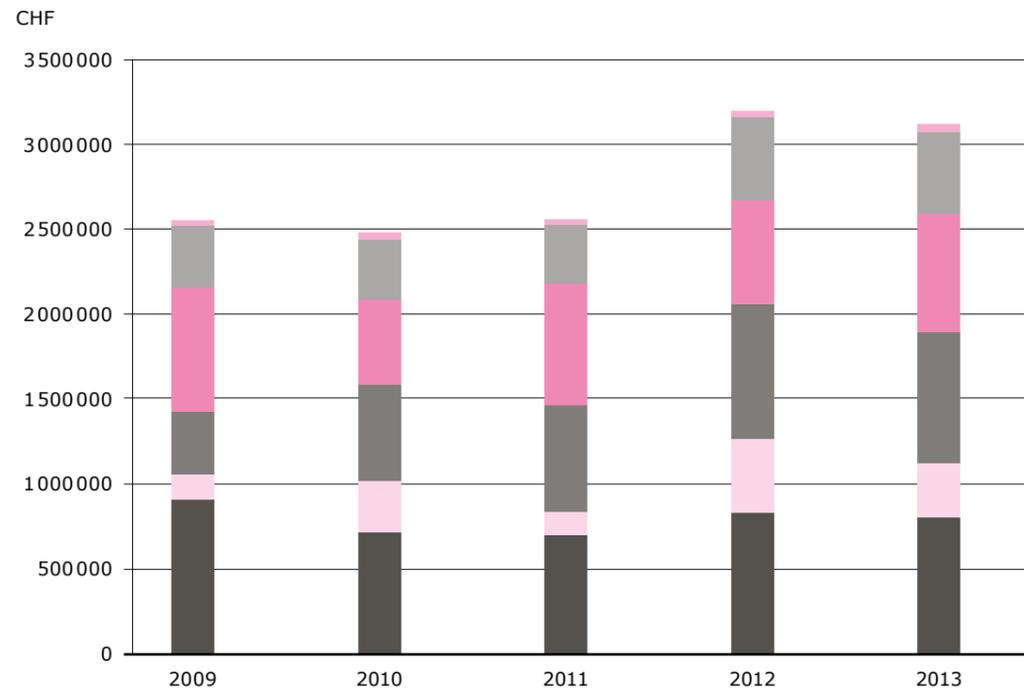
- Finanzaufwand
- Betrieblicher Aufwand
- Erneuerungsfonds
- Unterhalt und Reparaturen
- Amortisationsfonds
- Steueraufwand

Verteilung Ertrag 2013

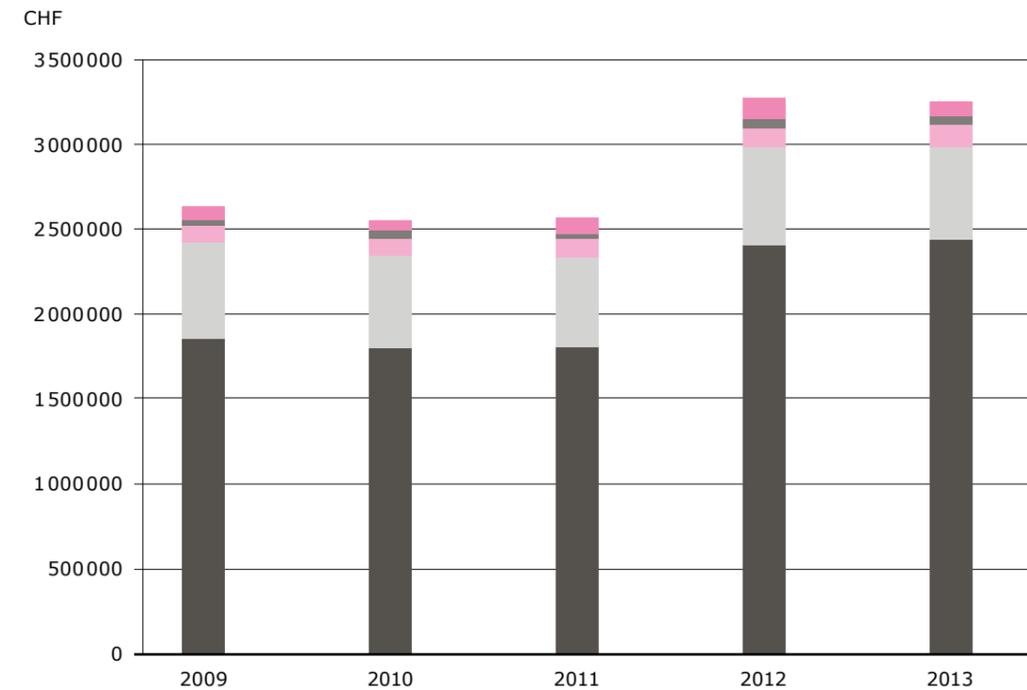


- Mietzins Wohnen
- Mietzins Gewerbe
- Aktivierete Eigenleistungen
- Mietzins Tiefgarage
- Diverse Erträge

Entwicklung Aufwand



Entwicklung Ertrag



Anhang

	31.12.13	Vorjahr
	CHF	CHF
Eventualverbindlichkeiten		
in diversen gewerblichen Mietverträgen Übernahmeverpflichtungen für Kosten Innenausbau geregelt	p.m.	p.m.
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Liegenschaften	52 946 078	53 621 078
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	400
Brandversicherungswert Liegenschaften	49 353 300	49 353 300
Mietobjekte	Anzahl	Anzahl
Siedlung Hardturm		
Wohnungen	81	81
Gewerberäume	21	21
Siedlung Heizenholz		
Wohnungen	26	26
Gewerberäume	4	4

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:**

	2013	Vorjahr
	CHF	CHF
Vortrag 01.01.	17 831	25 338
Jahresgewinn	110 713	82 593
Bilanzgewinn 31.12.	128 543	107 930
Einlage in die allgemeine Reserve	5 536	4 130
Verzinsung Anteilscheinkapital	89 874	85 970
Vortrag auf neue Rechnung	33 133	17 831



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 2013 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, 14. März 2014

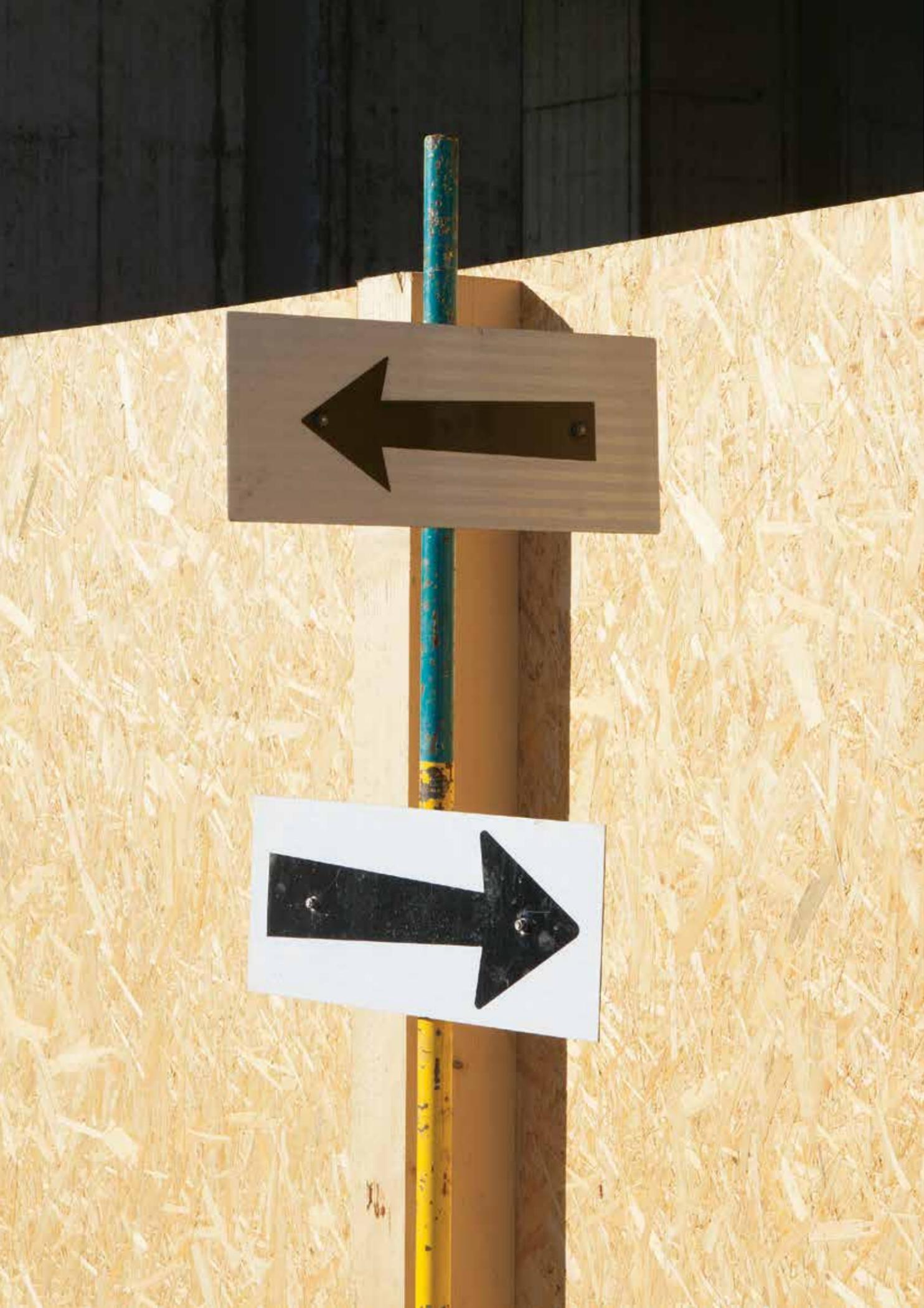
BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Burgherr

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin





Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

GenossenschaftlerInnen

Ende 2013 zählte die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 757 Mitglieder.

BewohnerInnen

Siedlung Hardturm: 266 Kinder und Erwachsene

Siedlung Heizenholz: 93 Kinder und Erwachsene

Technische Hauswartung Siedlungen Hardturm und Heizenholz

Sherif Nuhiji

Reinigung

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

Siedlung Heizenholz: Ako-Clean

Geschäftsstelle

Hans Rupp (bis 31. August), Christian Portmann (ab 1. September), Geschäftsführung

Andreas Engweiler (ab 1. Januar 2014), Geschäftsführung

Ursula Servodio, Immobilienbewirtschaftung

Andreas Kaufmann, Buchhaltung

Ilka Tegeler, Projektleitung Bau Zwicky Süd

Planungskommission Zwicky Süd

Claudia Thiesen, Leitung

Sebastian Hefti, Andreas Hofer, Christian Portmann (ab 1. September), Hans Rupp (bis Mitte September 2013),

Martin Schmitz, Ilka Tegeler

SoliKomm

Antonia Kerland, Martin Lassner, Mirjam Schuler

Vorstand

Antoine Finck, Ressort Finanzen

Daniel Gugolz, Vertreter der Stadt Zürich, Ressort Personal

Sebastian Hefti, Ressort Kommunikation und Vorstandsmanagement, Co-Präsidium

Verena Mühlberger, Ressort Siedlungsleben, Co-Präsidium (Rücktritt 25. Mai 2013)

Anita Pednekar, Beisitz (ab 2. November 2013)

Martin Schmitz, Ressort Ökologie

Martin Wenger, Ressort Bau und Siedlungsprojekte, Co-Präsidium

Daniela Wettstein, Beisitz (ab 2. November 2013)

Rita Zürcher, Beisitz (ab 2. November 2013)

Impressum

Herausgeber: Vorstand Kraftwerk1

Redaktion: Sebastian Hefti, Vorstand Kraftwerk1

AutorInnen: Christian Portmann, Mitglieder der Kerngruppe Siedlung Hardturm, des Hausrats Heizenholz, der SoliKomm sowie des Vorstands; Claudia Thiesen, Gesamtleiterin Siedlungsprojekte; Andreas Engweiler, Geschäftsführer

Gestaltungskonzept: Bossard Wettstein

Layout: null-oder-eins.ch

Fotos: Giorgio von Arb

Korrektorat: Alexandra Bernoulli, Bü Büsser

Papier: Refutura, 100% Altpapier, FSC-zertifiziert, CO₂-neutral

Druck: FO Fotorotar

Auflage: 900 Exemplare

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

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