
Jahresbericht 2014

Bau- und Wohngenossenschaft
Kraftwerk1



Mitten am Rand

Die Bilder zum Thema «Mitten am Rand» wurden von Giorgio von Arb im Radius von 1 km um Zwicky Süd aufgenommen.
Der zweite Bildteil dokumentiert den Baufortschritt sowie den Kraftwerk1-Tag vom 8. November 2014.

Jahresbericht 2014

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Inhalt

V wie Veränderungen	05
Strategie in leichter Sprache	06
Berichte der Bewohner_innenorganisationen	12
Bericht der SoliKomm	14
Bericht des Vorstands	15
– Generalversammlungen	15
– Vorstandstätigkeit	16
– Siedlungsprojekte	18
– Geschäftsstelle	21
– Jahresrechnung	24
Bericht der Revisionsstelle	31
Zahlen und Namen	36
Impressum	37

V wie Veränderungen

Dem Artikel von Esther Spinner aus der Siedlung Heizenholz entnehmen wir das Bild mit dem V der Hasenohren, die in ihrem Text für Veränderung stehen. Von Ohren, die offen sein sollten und es nicht immer sind, ist im Beitrag aus der Siedlung Hardturm die Rede. Die Ohren gespitzt haben wir auch am Kraftwerk1-Tag in Zwicky Süd, wo wir unter Anleitung des Musikers und Klangarchitekten Andres Bosshard den Klängen der im Entstehen begriffenen Siedlung und der Glatttalstadt gelauscht haben.

Zürich wächst und verändert sich. Und gerade wächst und verändert sich auch Kraftwerk1. Mit der Siedlung Zwicky Süd wird die Genossenschaft auf einen Schlag über doppelt so viele Wohnungen und über mehr als doppelt so viel Gewerberaum verfügen wie bisher. Was ändert sich da, innerlich und äusserlich? Äusserlich ändern sich Zahlen, Kapazitäten, das Raumangebot. Endlich werden wir z.B. die in der Siedlung Hardturm bitter vermissten Kleinwohnungen anbieten können. Es ändert sich aber noch viel mehr: Physikalisch verschiebt sich bei einem Gebilde, das an den Rändern wächst, der Schwerpunkt: an den Rand nämlich. Wie geht die Geschichte dann weiter? Wird der Rand, wo jetzt der neue Schwerpunkt liegt, weiter der Rand sein und der bisherige Schwerpunkt immer noch das Zentrum? Wer bestimmt darüber? Zentren haben Definitionsmacht. Sie grenzen ein und aus. Wer Definitionsmacht hat, neigt dazu, sich selbst für das Eigentliche und Massgebende zu halten. Innenstädte bezeichnen sich selbst als «Zentrum» und das, was von ihnen aus gesehen am andern Ende der Stadt liegt, wahlweise als «Rand», «Agglo» oder «Peripherie». Der Duden schlägt als Synonym für «peripher» «nebensächlich», «unwichtig» oder «zweitrangig» vor.

Mit diesem abwertenden Verständnis eines Randes war auch Lukas Meyer konfrontiert, als er die Kraftwerk1-Strategie in Leichter Sprache verfasste. Einige verstanden den Text als Veralberung des «eigentlichen» Strategietextes. In seinem Gastartikel beschreibt Lukas Meyer eindrücklich, was ihm und dem «eigentlichen» Kraftwerk1-Strategiepapier der Perspektivenwechsel brachte: einen neuen Blick fürs Wesentliche. Der Rand – der Stadtrand im Umbruch – steht auch im Mittelpunkt von Giorgio von Arbs Foto-Essay «1 km Radius um Zwicky Süd». Die Beispiele zeigen, wie viel es an Rändern zu entdecken gibt und wie sehr es sich lohnt, ab und zu den Fokus und die Blickrichtung zu ändern.

Herzlich, dein Kraftwerk1

«So wollen wir handeln!»

Lukas Meyer

«Wenn Bürgerblut fliessen soll, fliesse das meinige zuerst.»

Gemäss Überlieferung soll der Solothurner Bürgermeister Wengi diesen Satz gesprochen haben, als er sich 1533 im Reformationskrieg vor Kanonen der Katholiken stellte, um einen Bürgerkrieg im Städtchen zu verhindern. Vermutlich aber, so schreibt Peter Bichsel 2003, hat Wengi einfach gesagt: «Höret uf!» Und das verstanden dann auch die Mannen mit den zündbereiten Fackeln in der Hand hinter den Kanonen.

Leichte Sprache hilft, das Wesentliche zu verstehen.

Ein entscheidender Wendepunkt auf dem Weg zur heute gültigen Strategie 2014–2024 war der Versuch, die zwölf Seiten Kleingedrucktes einer ersten Fassung in ein paar wenigen Sätzen in Leichter Sprache wiederzugeben.

Kraftwerk1 gründet auf der demokratischen Beteiligung der Genossenschafter_innen. Diese findet in der Siedlungsorganisation sowie im Miteigentum und in der Mitbestimmung statt.

Wir sind wichtig.

Wir dürfen mitreden.

Einige vermuteten damals, die Version in Leichter Sprache versuche, den vorgelegten Strategietext lächerlich zu machen. Lächerlich? Weil man plötzlich Übersicht gewann und verstehen konnte, was geschrieben stand? Oder weil so Simples zurückblieb wie: «Höret uf!»?

Die aktuelle Strategie hat ungemein profitiert vom Versuch, den Ausgangstext in Leichte Sprache zu übersetzen. Erst wenn alle verstehen und niemand entmutigt aufgibt, wird Mitbestimmung möglich – und herausfordernd ernst.

Leichte Sprache nützt also in erster Linie allen – wie Barrierefreiheit ganz allgemein.

Leichte Sprache nützt in zweiter Linie auch Migrant_innen, die erst kurz hier und nicht bildungsgewohnt sind. Oder Schweizer_innen, die schon seit Generationen hier und nicht bildungsgewohnt sind. Menschen, die einen Schlaganfall mit Schädigung des Sprachzentrums erlitten haben. Oder alten Menschen, die Mühe haben, Kleingedrucktes zu lesen, usw.

Barrierefreiheit ist eine offene Einladung an die Welt und die vielen Menschen, die man noch nicht kennt. Texte in Leichter Sprache oder Barrierefreiheit allgemein, das ist kein leidiger Zusatz-Aufwand für einzelne, bereits bekannte Personen, die darauf angewiesen sind – auf den man gerne verzichten kann, wenn man keine kennt.

Kraftwerk1 berücksichtigt die besonderen Bedürfnisse unterschiedlicher Menschen, verwirklicht das Prinzip der allgemeinen Zugänglichkeit und lebt gesellschaftliche Solidarität.

**Die Menschen im Kraftwerk1 sind ganz verschieden.
Wie in der Stadt auch.
Wir wollen das so.
Alle sollen im Kraftwerk1 Platz haben.**

Allerdings: Ob in schwerer Sprache oder in Leichter Sprache – eine Strategie bleibt wirkungslos, wenn sie nicht ernst genommen wird. («Gut, hat man darüber reden können. Aber jetzt müssen wieder wir Profis ran und machen, was man machen muss.») Oder wenn Ziele wie Vielfalt, offene Kommunikation und Förderung der Selbstorganisation kurz mal zurückgestellt werden, weil man zum Beispiel glaubt, die Welt vor dem ökologischen Kollaps retten zu müssen, und Individualität und Mitbestimmung dabei nur hinderlich scheinen.

Genossenschaftler_innen haben begrenzt Zeit, sich für Kraftwerk1 einzusetzen. Die Zeit hat gereicht, Leitlinien und zu jedem Thema zwei Ziele zu definieren: «So wollen wir handeln.»

Kraftwerk1

- gestaltet städtische Lebensräume
- lebt Demokratie und Selbstorganisation
- sagt Ja zur Vielfalt der Menschen
- respektiert die natürliche Umwelt und ihre Ressourcen
- hält hohe soziale und ökologische Ansprüche und Wirtschaftlichkeit im Gleichgewicht.

**Wir wollen es immer besser machen als bisher.
Dafür probieren wir neue Sachen aus.**

2011 bis 2014 erarbeitete die Genossenschaft Kraftwerk1 mit viel Einsatz und breiter Beteiligung eine neue Strategie für die zehn Jahre von 2014 bis 2024. Kraftwerk1 soll durch Wandel, durch Auf- und Umbruch stets werden, was es ist: eine ökologische und soziale Pionierin und Innovatorin. Die Strategie formuliert dazu so präzise wie möglich zehn Ziele. Mit Ziel 3 bekennt sich Kraftwerk1 zu Selbstorganisation, mit den Zielen 4 und 5 zu Barrierefreiheit, Access for all und Universal Design.

Das Schlussdokument wurde am 24. Mai 2014 von der Generalversammlung verabschiedet und in Kraft gesetzt. Die Strategie gibt es auch in Leichter Sprache.









Berichte der Siedlungsorganisationen

Siedlung Kraftwerk1 Hardturm

Brigitte Renz im Namen der Kerngruppe der Siedlung Hardturm

An der GV gab es eine bewegliche und bewegende Intervention von vier Bewohner_innen aus der Siedlung Hardturm rund um den Themenkreis Vorstand, Geschäftsstelle und Bewohnende: Wie begegnen wir einander, wie nehmen wir einander wahr – wie sieht es mit unserem gegenseitigen Vertrauen aus, und wie bringen wir einander Wertschätzung entgegen?

Nachhaltigkeit war im Sommer das Herzstück zweier Vollversammlungen; es bildete sich daraus eine Arbeitsgruppe. Diese schlof daraufhin ziemlich schnell ein. Um Energie zu sparen? Da kommt mir Puschkin, unser alter schwarzer Hauskater, in den Sinn. Ich mag diese gut genährte Eminenz, die mal auf dem einen Türvorleger und mal auf einem anderen einschläft. Und geduldig wartet, bis sie jemanden findet, mit dem oder mit der sie aus dem Haus spazieren kann. Dazu passend: Katzendreck wurde im Sommer heiss diskutiert, denn niemand will die kalten Braunen einsammeln. Auch die Diskussionen um Velo-unterstände fehlten nicht – mittlerweile habe ich einen entspannten Humor dafür entwickelt. Hier einen Teil Velounterstand wegnehmen, dort dransetzen, und an jeder VV sehen es die momentanen Sitzungsteilnehmenden wieder anders als jene der letzten ... Abstimmen ist gesund, es regt die Durchblutung an.

Aber genug gefrotzelt. Im Moment sind wir daran, gemeinsam herauszufinden, wie wir unsere Siedlung aufwerten wollen. Die Erfahrungen aus früheren Veränderungsvorhaben in der Siedlung wollen wir nutzen, um unsere Wünsche und Bedürfnisse diesmal möglichst effektiv umzusetzen. Möglichst viele sollen am Prozess teilhaben können. Mich begleiten dabei warnende Gedanken. Wie viel persönliche Energie und Geld sollen in eine Hausverschönerung gesteckt werden, und wie viel Energie und Geld wären an anderen Orten besser eingesetzt? Wollen wir uns selbstzentriert ausrichten? Wie wichtig ist uns Engagement jenseits des eigenen Häuschens?

Beim Projekt Energieoptimierung der Treppenhausbeleuchtung wurde deutlich, wie wichtig es für Vorstand und Geschäftsstelle ist, die Betroffenen miteinzubeziehen. Es ist so viel Wissen in unseren Siedlungen vorhanden. Erst beim gemeinsamen Denken wird die beste Lösung gefunden. So werden wir letztendlich in den Treppenhäusern LED in den alten Lampenfassungen haben, und die Bewegungsmelder können wir weglassen.

Ein gemeinsames Ringen und Gelingen von Bewohnenden, Geschäftsstelle und Vorstand fühlt sich gut an. Aktuelles und Zukünftiges werden wir so besser stemmen.

Siedlung Kraftwerk1 Heizenholz

Esther Spinner im Namen des Hausrates

Dank dem Blick von aussen wird die bekannte Umgebung neu. So geschah es mir, als ich vor Kurzem Besuch aus der Siedlung Hardturm bekam. So viel Begeisterung für die Lage, so viel Lob für die Architekten! Und plötzlich sah auch ich wieder die vielen gemeinsamen Innen- und Aussenräume nicht als Verschwendung, sondern als Möglichkeit, ich sah, dass unsere Küchen, bei allen Vorbehalten, schön sind, ich sah die grünen Fensterrahmen neu, und selbst die schon sehr geliebte Bank um den Kirschbaum gewann noch etwas hinzu.

Der Jahresablauf in der Siedlung Heizenholz ist fast schon Routine. Die beiden Aktionstage und die vier Hausversammlungen strukturieren das Jahr. Der zweiwöchentliche Circolo bietet immer wieder die Möglichkeit, zu tratschen und zu lachen. Das Konsumdepot funktioniert, die Bibliothek wird genutzt, ebenso das Oberstübli, unser Gästezimmer, das unsere eher mageren Spiriterträge kräftig aufstockt. Vieles haben wir übernommen von der Siedlung Hardturm und an unsere Bedürfnisse angepasst. Für alle guten Ideen bedanken wir uns bei den Vordenker_innen und hoffen, es gelinge, einiges auch ins Zwicky Süd zu übernehmen.

Nebst der Routine gibt es auch Neues. Kata Jurkic, eine Mitbewohnerin, sorgt dafür, dass unser Haus immer ansprechend sauber daherkommt. Und zum ersten Mal konnten wir Quitten und Mispeln ernten.

Die Mittagstische werden seit kurzer Zeit von einer Gruppe organisiert. Jeweils montags und mittwochs wird gekocht und aufgetischt, vor allem für die zahlreichen Kinder. Wir haben dank der Kinder an Personen zugenommen, an Quadratmetern pro Person hingegen abgenommen. Nur noch 34 m² belegen wir pro Mensch im Durchschnitt. Und es geht weiter. Drei neue Kinder werden schon bald in die Frühlingssonne blinzeln.

Auch an Kultur fehlte es nicht im Jahr 2014. Zwei Lesungen und ein Tanznachmittag mit Livemusik wurden gut besucht. Und endlich ist auch unsere Salle Commune fertig eingerichtet mit einer dimmbaren Lichtwolke, mit Leinwand, Beamer und Musikanlage. Der rote Punkt in der Agenda für die langen und lauten Partys bewährt sich. Die Klagen sind zurückgegangen, da man sich auf die Party einstellen und wenn nötig anderswo schlafen kann.

Ein Konflikt unter Mieter_innen beschäftigte uns über längere Zeit. Dank grosser Sorgfalt von allen Seiten und der Unterstützung der Geschäftsstelle gelang es, wieder miteinander ins Gespräch zu kommen und – vorläufige – Lösungen zu finden.

Das Zusammenleben von Alt und Jung ist anregend. Der Austausch passiert zum Teil übers Kinderhüten oder das Kochen. Aber nicht nur. Im Alltag und in der Zusammenarbeit in den verschiedenen Gruppen mit Altersunterschieden von gegen 40 Jahren sind die Diskussionen von den unterschiedlichen Weltansichten geprägt, was ich als sehr bereichernd empfinde.

Diese positiven Einschätzungen bestätigt die Begleitstudie, deren Fertigstellung wir mit einem Apéro Riche feierten – so reichhaltig, dass es noch für zwei Nachtessen reichte.

Mich begeistert nach wie vor der Ausblick aus meinen Fenstern. Besonders die Abendstimmung ist schön. Da leuchten Wiese und Wald in rötlichem Licht, da setzt sich der kleine weisse Hase im letzten Sonnenstrahl auf dem Hasenhaus zurecht und streckt seine Ohren als V in den Himmel. V wie Veränderungen. An denen wird es auch im neuen Jahr nicht mangeln.

Bericht der SoliKomm

Mirjam Schuler, Antti Näf, Roman Kern

Am Ende des Berichtsjahres 2014 profitieren gegenüber dem Vorjahr unverändert 2 Parteien aus der Siedlung Hardturm und neu 4 Parteien aus der Siedlung Heizenholz von Mietzinsermässigungen.

Anfang 2014 belief sich der Betrag im Mietzinsfonds für die beiden Siedlungen auf 79 128.90 Franken. Dazu kamen die Einlagen aus Spiritbeiträgen der Genossenschafter_innen in der Höhe von 33 710 Franken. Im Jahr 2014 wurden Mietzinsermässigungen in der Höhe von insgesamt 20 585 Franken gewährt. Im gemeinsamen Mietzinsfonds für die Siedlungen Hardturm und Heizenholz befinden sich somit per 31. Dezember 2014 neu 92 254 Franken.

Anteilkapitalermässigungen geniessen Ende 2014 in der Siedlung Hardturm noch 9 und in der Siedlung Heizenholz weiterhin 3 Haushalte. Die insgesamt gewährten

Ermässigungen betragen in der Siedlung Hardturm 279 500 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 2014 neu 370 500 Franken für weitere Anteilkapitalermässigungen zur Verfügung. Von den 180 000 Franken des Anteilkapitalfonds der Siedlung Heizenholz sind für das Jahr 2015 unverändert 147 500 Franken für weitere Anteilkapitalermässigungen vorhanden.

Nach der Verabschiedung der langjährigen SoliKomm-Mitglieder Martin Lassner und Antonia Kerland verblieb Mirjam Schuler als bisheriges Mitglied in der SoliKomm. An der Generalversammlung vom 24. Mai 2014 wurden zusätzlich Antti Näf und Roman Kern als neue Mitglieder gewählt.

Übersicht Fonds

Anteilkapitalfonds Siedlung Hardturm

	CHF
Maximale Reduktionssumme Siedlung Hardturm	650 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2014	279 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2014	370 500

Anteilkapitalfonds Siedlung Heizenholz

Maximale Reduktionssumme Siedlung Heizenholz	180 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2014	32 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2014	147 500

Mietzinsfonds der Siedlungen Hardturm und Heizenholz

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2013	79 129
Einlage 2014 (finanziert aus Spiritbeiträgen)	33 710
	112 838
Entnahmen 2014	- 20 585
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2014	92 253

Stichtag 31.12.2014

Mietzinsreduktionen: 2 Parteien in der Siedlung Hardturm und 4 Parteien in der Siedlung Heizenholz.

Anteilkapitalermässigungen: 9 Parteien in der Siedlung Hardturm und 3 Parteien in der Siedlung Heizenholz.

Bericht des Vorstands

Generalversammlung

Generalversammlung vom 24. Mai 2014

An der Jahresversammlung konnten 89 Genossenschafter_innen begrüsst werden. Davon hatten 13 Personen eine Vollmacht, somit waren 102 Stimmen vertreten. Nach der Begrüssung der Anwesenden und der Gäste wurde der neue Geschäftsführer Andreas Engweiler vorgestellt und als Protokollführer bestätigt.

Der Vorstand legte seinen Rechenschaftsbericht ab. Die Rechnung wurde im Detail erläutert, und die Versammlung konnte der Jahresrechnung 2013, dem Antrag zur Verwendung des Gewinns und der Genehmigung des Jahresberichtes und der Entlastung des Vorstandes zustimmen.

Sebastian Hefti und Anita Pednekar aus dem Vorstand und Antonia Kerland und Martin Lassner aus der SoliKomm wurden verabschiedet. Die Sozialgeografin Rahel Nüssli und die Architektin Rahel Erni wurden beide mit grossem Applaus neu in den Vorstand aufgenommen. Neu in die SoliKomm gewählt wurden Antti Näf und Roman Kern. Im Rahmen der Verabschiedung der Kraftwerk1-Strategie wurde rege über die Einführung eines Mindestlohnes diskutiert. Mit nur 4 Gegenstimmen wurde festgehalten, dass Kraftwerk1 einen Mindestlohn einführen will. Der Mindestlohn wurde bei 10% unter dem schweizerischen Medianlohn festgelegt. Gleichzeitig hielt die Generalversammlung fest, dass die Lohnschere im Kraftwerk1 das Verhältnis 1 zu 3 nicht übersteigen darf. Die erfolgreiche Schlussabstimmung und die Inkraftsetzung der Strategie 2014–2024 wurden mit grossem Applaus verdankt.

Zum Schluss informierte Claudia Thiesen (Gesamtprojektleitung Zwicky Süd) anhand von Bildern über den Stand des Projekts.

Rücktritte

Anfang Jahr trat Anita Pednekar nur wenige Monate nach Amtsantritt wieder aus dem Vorstand aus. Nach einer sehr langen – fast 10-jährigen – Amtszeit wurde an der Generalversammlung Sebastian Hefti aus dem Vorstand

verabschiedet. Sebastian Hefti hat in seiner Tätigkeit für die Genossenschaft bewegte und intensive Jahre erlebt und mitgestaltet. Gleich zu Beginn seiner Vorstandstätigkeit übernahm er die Kommunikation im Rechtsstreit mit der Credit Suisse und der Stadt Zürich bezüglich des Stadionneubaus auf dem Hardturmareal. Aktiv beteiligt war er auch an Einsprachen gegen die drohende Realisierung einer Stadtautobahn auf der Pfingstweidstrasse.

Parallel zu diesen Kämpfen bewarb sich Kraftwerk1 2006 für das Kalkbreite-Areal. Ende 2007 begannen erste Abklärungen zum Heizenholz, Anfang 2008 wurden erste Gespräche mit den Initianten des «Kulturparks» geführt, 2009 wurde Kraftwerk1 das Grundstück Zwicky Süd angeboten. Im Jahr 2011 feierte die Genossenschaft das 10-jährige Bestehen ihrer ersten Siedlung Kraftwerk1 Hardturm; im selben Jahr musste das Projekt «Kulturpark» zu Grabe getragen werden. Bei all diesen Projekten war Sebastian Hefti als Kommunikator nach innen und aussen gefragt. Als sich Vorstand und Geschäftsstelle 2011 neue Strukturen gaben, übernahm Sebastian Hefti das neu geschaffene Vorstandsmanagement. Massgeblich beteiligt war er in den letzten drei Jahren auch am Strategieprozess der Genossenschaft.

Anlässlich der Generalversammlung traten auch Antonia Kerland und Martin Lassner aus der SoliKomm zurück. In den 10 Jahren ihrer Tätigkeit waren sie zuständig für die externe Prüfung von 23 Gesuchen um Mietzinsreduktion und von 35 Gesuchen um Reduktion des Anteilkapitals. Vorstand und Geschäftsstelle wussten über all die Jahre, dass die SoliKomm in guten Händen ist und dass die Gelder aus dem Mietzinsfonds im Sinne von Charta und Statuten der Genossenschaft eingesetzt werden.

Vorstandstätigkeit

Der Vorstand traf sich 2014 zu elf Sitzungen und zwei Retraiten. Die Retraite kurz nach der Generalversammlung nutzte der Vorstand für die Neuorganisation des Vorstandes und die Ressortverteilung.

An der Novemberretraite stand mit den Reportings wie immer der Rückblick auf das vergangene Jahr an, anschliessend ging es um die Festlegung der inhaltlichen Schwerpunkte für das Jahr 2015.

Reorganisation Vorstand

Im Zuge der 2010 begonnenen Reorganisation wurden 2011 Geschäftsstelle und Vorstand neu strukturiert und mit gremiumsinternen Führungspositionen bestückt. «Zur Professionalisierung der Arbeitsweise werden sowohl der Vorstand selbst als auch der Geschäftsführer neu vom Vorstandsmanagement geführt», hiess es im Jahresbericht 2011. An der Retraite vom 21. Juni 2014 beschloss der neu konstituierte Vorstand, vorstandsintern wieder vermehrt auf flache Hierarchien zu setzen. Das 2011 eingeführte Vorstandsmanagement wurde ersetzt durch die sogenannte Vorstandskoordination. Die Vorstandskoordination ist an ein Zweierteam delegiert. Ihre Aufgabe ist es, Vorstandssitzungen vorzubereiten und zu leiten. Darüber hinaus ist die Vorstandskoordination Anlauf- und Schnittstelle zwischen Vorstand und Geschäftsstelle und führt, zusammen mit dem Ressort Personal, den Geschäftsführer. Die während der letzten drei Jahre praktizierte Führung von Vorstandsmitgliedern durch ein einzelnes Vorstandsmitglied wurde abgeschafft. Vorstandsmitglieder sind – neben ihrer allgemeinen Vorstandsverantwortung – verantwortlich für ihr jeweiliges Ressort und begleiten die Geschäftsstelle diesbezüglich in fachlicher Hinsicht. Ein gegenseitiges vorstandsinternes Feedback findet jeweils im Rahmen der Herbstretraite statt.

Abschluss Strategieprozess

Der 2011 anlässlich eines Kraftwerk1-Tages initiierte Strategieprozess der Genossenschaft konnte an der Generalversammlung vom 25. Mai 2014 mit der Verabschiedung der Kraftwerk1-Strategie 2014–24 erfolgreich abgeschlossen werden. Zwischenstationen des langen Prozesses waren eine erste, vom Vorstand verfasste Version basierend auf den Ergebnissen des Kraftwerk1-Tages 2011, im Anschluss drei Echoräume, aufgrund derer der Vorstand an der Strategie weiterarbeitete und periodisch über die Zwischenstände informierte.

Auf die ausserordentliche GV vom 2. November 2013 hin war vorgesehen, das Strategiepapier den Genossenschafter_innen zur Verabschiedung vorzulegen. Aufgrund kritischer Voten seitens der Genossenschafter_innen beschloss die Generalversammlung, das vom Vorstand erarbeitete Strategiepapier erst noch zur Vernehmlassung in die Siedlungsorganisationen zu schicken und die Verabschiedung auf die GV 2014 zu vertagen. Während der Vernehmlassung entstand in der Siedlung Hardturm eine im Umfang verknappte, inhaltlich akzentuierte Neufassung, die, ergänzt und überarbeitet von der VV der Siedlung Heizenholz, schliesslich auch in der Gesamtgenossenschaft Unterstützung fand. Am 15. April 2014 wurde das in den Siedlungsorganisationen überarbeitete Papier nochmals gesamtgenossenschaftlich zur Diskussion gestellt und zuhanden der GV vom Mai bereinigt. Dort zeigte sich, dass inzwischen offenbar alle notwendigen Diskussionen geführt waren und die Strategie ohne weitere Änderungsanträge verabschiedet werden konnte.

Bei mindestens zwei Gelegenheiten seither – dem Kraftwerk1-Tag und der Herbstretraite des Vorstandes – hat sich gezeigt, wie nützlich die Strategie als Orientierungshilfe für die Arbeit in der Genossenschaft ist. Ob und wie die darin formulierten ehrgeizigen Ziele innerhalb der nächsten 10 Jahre erreicht werden können, wird die Zukunft zeigen.

Kommunikation

Schwerpunkt des Anfang Jahr neu besetzten Ressorts Kommunikation war 2014 die Kommunikation nach innen. Dazu gehörten – in Absprache mit dem Ressort Siedlungsleben – der Stellenbeschrieb und anschliessend die Ausschreibung und Besetzung der neuen 60%-Stelle für Kommunikation/Partizipation auf der Geschäftsstelle. Zweiter Schwerpunkt im Ressort war 2014 das Projekt Kraftwerk1-Portal. Die Einrichtung einer siedlungsübergreifenden elektronischen internen Kommunikationsplattform war schon vor Jahren angekündigt worden, konnte aber bisher aus Kapazitätsgründen nicht realisiert werden. Nach einer allen Interessierten offenstehenden Kick-off-Veranstaltung im Frühling erarbeitete eine aus Vertreter_innen beider Siedlungen, Vorstand, Geschäftsstelle und externer Fachberatung bestehende Kommission das Lastenheft für das künftige Kraftwerk1-Portal. Im Sommer konnte die Ausschreibung gemacht werden, nach der Evaluation der Angebote und der Zustimmung des Vorstandes zu Konzept und Budget erfolgte im Herbst

die Auftragsvergabe an ala pixel LLC und vanamco AG. Geplant ist, ein Tool zu erstellen, das – auf Lizenzbasis – auch anderen Genossenschaften und vergleichbaren Körperschaften als interne Kommunikationsplattform dienen könnte, und bis zur nächsten GV die Grundfunktionen des Portals zu realisieren.

Finanzen

2014 erarbeitete der Finanzausschuss zuhanden des Vorstandes einen Leitfadens Finanzierung. Der Leitfaden, der vom Vorstand am 8. April 2014 genehmigt wurde, ersetzt die bisherige Version von 2007, die aufgrund der Entwicklung von Kraftwerk1 zur Mehrsiedlungsgenossenschaft und der Änderungen auf dem Hypothekenmarkt nicht mehr aktuell war.

Der neue Leitfaden sieht – in Entsprechung zur im Mai verabschiedeten Strategie 2014–2024 – vor, dass maximal ein Drittel der Hypotheken kurzfristig, d.h. mit einer Fälligkeit von unter zwei Jahren, angelegt werden darf. Dadurch wird die längerfristige Stabilität der Finanzierungskosten gewährleistet. Um die Abhängigkeit gegenüber einem einzigen Kreditgeber zu reduzieren, soll zudem kein einzelner Finanzierungspartner mehr als 50% des gesamten Hypothekenvolumens von Kraftwerk1 übernehmen dürfen. Neben wirtschaftlichen Aspekten werden im Leitfaden weitere Aspekte wie Ethik und Nachhaltigkeit als Kriterien für die Wahl der Finanzierungspartner festgelegt. Die Umsetzung des Leitfadens erfolgt mit der Unterstützung eines externen Beraters.

«Plattform Genossenschaften»

Die Genossenschaftsbewegung ist im Aufbruch. Seit einigen Jahren entstehen in Zürich in mehrererlei Hinsicht exemplarische Projekte. Einzigartig ist die enge Verzahnung von Stadtentwicklung, Projekt und partizipativem Prozess, der zur eigentlich gestalterischen Kraft geworden ist. Die Strategie ist wirkungsvoll und innovativ. Wenn sie die Nische verlassen soll, braucht es neben den Leuchtturmprojekten aber auch eine allgemeine Praxis und einen breiten Austausch. Zu diesem Zweck haben die Zürcher Genossenschaften Wogeno, Kraftwerk1, «mehr als wohnen», Kalkbreite und der Dachverband wbg zürich Anfang 2014 gemeinsam die «Plattform Genossenschaften: Neue Wohnformen, urbane Kultur, innovative Konzepte» ins Leben gerufen. Plattform Genossenschaften ist Austauschgefäss und Veranstaltungsreihe.

An zwei der drei 2014 von der Plattform durchgeführten Veranstaltungen war Kraftwerk1 als Mitorganisatorin und/oder mit Podiumsteilnehmenden beteiligt: Am 10. Juli schilderten an der Veranstaltung «Lust und Frust der Partizipation» fünf Gäste aus den Genossenschaften BEP, Glattal, Kraftwerk1, nena1 und Wogeno, welche Modelle der Beteiligung oder Selbstorganisation in ihren Genossenschaften gepflegt werden (bzw. im Falle von nena1 vorgesehen sind), welche Ziele diesen Modellen zugrunde liegen und wie die Beteiligten in ihren unterschiedlichen Rollen den ihnen zugeordneten, selbst erfahrenen oder gestalteten Siedlungsalltag erleben. Auf dem Podium und anschliessend mit dem Publikum wurden die Potenziale der verschiedenen Modelle reflektiert: Was sind mögliche Vor- und Nachteile, was hat sich bewährt, was weniger? Wo gibt es Handlungsbedarf? Was gibt es seitens der beteiligten Akteur_innen (Mietende, Siedlungsorganisationen, Verwaltungen von Genossenschaften) für Bedürfnisse bezüglich Beteiligung und Selbstorganisation? Was ist wünschbar? Wo liegen die Knackpunkte?

Am 28. Oktober fand die Veranstaltung «Die Nutzungsmixer – eine Besichtigung peripherer Mixlabors» mit je einem Baustellenrundgang in Kraftwerk1 Zwicky Süd und auf dem Hunzikerareal statt. Beiden Projekten gemeinsam ist ihre städtische Randlage, in beiden Projekten ist der Aspekt der Quartierentwicklung mittels einer gezielten gemischten Nutzung zentral. Über 60 Personen fanden an einem nasskalten Oktoberabend den Weg an den Zürcher Stadtrand.

Genossenschaftsübergreifende aktuelle Themen auch genossenschaftsübergreifend zu diskutieren, bewährt sich. Die Diskussion wird fortgesetzt.

Schwerpunkte für 2015

- Siedlungsprojekt Zwicky Süd: Vermietung Gewerbe- und Wohnraum, Bezug Haus 4 und 5
- Jubiläum 20 Jahre Genossenschaft Kraftwerk1
- Einführung des Kraftwerk1-Portals
- Erhebung und Auswertung von soziodemographischen Daten in den bestehenden Siedlungen
- Klärung der Schnittstellen zwischen Siedlungsorganisationen, Vorstand und Geschäftsstelle
- Arealsuche

Siedlungsprojekte

Kraftwerk1 Zwicky Süd

Dank des milden Winters waren früh im Jahr alle Gruben auf der Baustelle ausgehoben und die Werkleitungen verlegt. Am 28. Februar versenkte der Baumeister im Beisein von Vertreter_innen aller Beteiligten anlässlich der offiziellen Grundsteinlegung zentral unter dem Treppenhaus von Haus 5 eine Kiste mit wertvollem Inhalt: nebst den obligatorischen Statuten, Plänen und Tageszeitungen eine Originalausgabe von «Weasels Ripped My Flesh» – eine spätere Platte der Mothers of Invention. Als Namensgeber des Wettbewerbsbeitrags von Schneider Studer Primas Architekten sind diese nun im Untergrund verewigt. Der Bau schritt ohne Terminverzögerungen voran, bereits im September feierte Kraftwerk1 mit vielen Handwerker_innen bei einem reichhaltigen Buffet die Aufrichte. Ende Jahr waren im Haus 4 die Fenster montiert, das Dach fertiggestellt und die Stahlfassade montiert, nur der Rost lässt noch auf sich warten. Auch das Haus 6 war für den Winter dicht, das Haus 5 im Rohbau mit der Haustechnikinstallation fertig.

Mit dem fortschreitenden Bau rückte für Kraftwerk1 die Qualitätssicherung in den Vordergrund. Zur Unterstützung der Projektleiterin Bau Ilka Tegeler beauftragte die Planungskommission die Firma Corak AG. An diversen Baustellenrundgängen wurde die Qualität der Ausführung sorgfältig geprüft, es wurden Berichte erstellt und mit dem Projektleiter Bau der Firma Senn nötige Massnahmen besprochen. Die Zielsetzung, eine altersgerechte und hindernisfreie Überbauung zu erstellen, wurde im Rahmen der Ausführungsplanung erneut geprüft und ein Massnahmenkatalog zuhanden der Firma Senn verfasst. Auch die Einhaltung der Minergie-Eco-Vorgaben wurde periodisch abgefragt und kontrolliert. Im Juni erweiterte die Firma durable die Gesamtenergiebilanz um die Themen Betrieb und Mobilität. Schnell zeigte sich aber, dass relevante Beurteilungsgrundlagen wie Strombezug und Parkplatznutzung noch zu unsicher waren, um eine präzise Aussage treffen zu können. Da ausserdem der zugrunde liegende Energieeffizienzpfad des SIA zurzeit überarbeitet wird, entschied die Planungskommission, die Bilanz im nächsten Jahr zu präzisieren und bei der Erstellung des Mobilitätskonzepts zu berücksichtigen. Die Gestaltung der Eingangshallen und damit einhergehend eine Qualitätsverbesserung der Bodenbeläge standen schon lange im Themenspeicher. Kraftwerk1 beauftragte gemeinsam mit

den anderen Investorinnen Pensimo und Senn die Künstlerin Gabi Deutsch mit der Entwicklung eines Konzepts für die Aufwertung der Eingangsbereiche. Der Vorschlag, ein Muster aus farbigen Bodenplatten, erhöht nicht nur den Gebrauchswert der viel begangenen Flächen, sondern schafft auch eine Verbindung aller sechs Gebäude auf dem Baufeld E.

Unter der Leitung von Claudia Thiesen traf sich die Planungskommission (PK) zu 15 Sitzungen. Bereits in der ersten Sitzung im Januar nahm der neue Geschäftsführer Andreas Engweiler Einsitz und bearbeitet seither Aufgaben in den Bereichen Finanzierung, Budgetkontrolle und Vermietung. Daniela Wettstein nahm ebenfalls per Januar 2014 als Vorstandsvertreterin Einsitz, Rahel Nüssli löste im Sommer Martin Schmitz aus dem Vorstand ab. Die PK traf Detailentscheide zum bereits genehmigten Material- und Farbkonzept der Architekten, prüfte und genehmigte Nachträge im Rahmen des Budgets und tauschte vor allem Informationen unter allen Beteiligten aus. Dank den eingeplanten Ökobudgets konnten diverse ökologische Verbesserungen erreicht werden, wie der Einbau eines Regenwassertanks für Giesswasser, der Einsatz von Wassersparbrausen oder 20 Joulia-Duschen mit lokaler Wärmerückgewinnung. Die PK erstellte vierteljährlich ausführliche Reportings zuhanden des Vorstands, halbjährlich ergänzt mit einer detaillierten Budgetkontrolle. Im Jahr 2014 wurden die Zusatzbudgets für Gewerbeausbauten und ökologische Massnahmen praktisch aufgebraucht beziehungsweise verplant. Dank der günstigen Finanzierung können aber weiterhin Reserven gebildet werden. Ende Jahr wurde Andreas Hofer aus der Planungskommission verabschiedet. Für ihn nimmt ab 2015 Sandra Razic als Vertreterin Geschäftsstelle Einsitz. Dies auch, weil sich zunehmend wichtige Fragen zum Betrieb stellen und mit den ersten Mietenden die Organisation des Zusammenlebens zum Thema wird. Aufgrund der vielen personellen Wechsel überarbeitete Claudia Thiesen in Absprache mit Geschäftsführer und Vorstand die Projektorganisation und präziserte die Aufgabenbereiche aller Beteiligten.

Am 4. Februar trafen sich Interessierte an der Konferenz «Vermietung». Hier präsentierte Kraftwerk1 erste Ideen zum Ablauf der Wohnungsvermietung und fand Interessierte für die Mitarbeit in einer Vermietungskommission. Diese Kommission wurde anschliessend vom Vorstand eingesetzt mit dem Auftrag, Richtlinien für die Wohnungsvergabe zu erarbeiten. Im Mai genehmigte der Vorstand

den Schlussbericht, der soziale Zielsetzungen, Vorgaben zu Durchmischung, Haustieren und Mobilität sowie den Ablauf der Vergabe vorgibt. Da nur 41 Parkplätze geplant sind, wird Zwicky Süd die erste Kraftwerk1-Siedlung, in der Wohnende abgesehen von wenigen Ausnahmewilligungen kein Auto besitzen dürfen. Ende Mai schaltete die Genossenschaft den Wohnungsspiegel online, und ab Juni konnten sich Interessierte über ein Online-Bewerbungstool der Firma Raumdaten, das bereits in den Projekten Kalkbreite und «mehr als wohnen» eingesetzt wurde, für die Wohnungen bewerben. Bis Ende Jahr waren 52 Wohnungen vergeben. An obligatorischen Infoveranstaltungen hatten zukünftige Mietende Gelegenheit, Kraftwerk1 kennenzulernen, sich mit dem Projekt auseinanderzusetzen und einander kennenzulernen. Ein Jahr vor Fertigstellung des ersten Gebäudes gestaltete sich der Rücklauf der Mietverträge allerdings noch harzig. Seit Beginn des Jahres waren auch sämtliche Gewerberäume auf der gemeinsamen Website www.zwicky-sued.ch online geschaltet. Es gab viele Anfragen, jedoch zeigte sich schnell, dass der Betreuungsaufwand die Kapazitäten der Geschäftsstelle überschreitet. Seit Herbst unterstützt Cornelia Bogattke die Verwaltung bei der Suche nach Gewerbemietenden. Da viele Interessierte mit der Planung und dem Ausbau der eigenen Lüftung und Haustechnik überfordert sind, entschied die Planungskommission, den Standard in den Gewerbeflächen zu erhöhen und eine Grundinstallation anzubieten. Eine erfreuliche Nachricht schloss das Jahr ab: Die Stiftung Altried erhielt vom Kanton grünes Licht für fünf betreute Wohnungen, den Betrieb eines Take-aways mit angeschlossener Werkstatt sowie den Betrieb des Gästehauses.

Im ersten Halbjahr konnte Kraftwerk1 mit der Glattwerk AG die letzten offenen Punkte zum Contracting-Vertrag klären. Die Unterschrift besiegelt die Wärmelieferung mit sogenannter kalter Fernwärme aus der Glatt. Die Konferenz zum Thema «Energie» im Mai war der Startschuss zu einem weiteren wichtigen Baustein von Zwicky Süd: der eigenen Stromproduktion. Die Firma BE-Netz erstellte ein Vorprojekt für eine Photovoltaikanlage mit einem Ertrag von ca. 190 000 kWh pro Jahr. Viel Arbeit musste in ein Konzept für die Eigenverbrauchsregelung gelegt werden, die erst seit Anfang 2014 per Gesetz erlaubt ist. Der Vorstand genehmigte im Sommer den Antrag der PK auf Umsetzung im Sinne einer Absichtserklärung. Ende Jahr verabschiedete die PK das Bauprojekt. Mit dem Elektrizitätswerk Glattwerk AG wurden Modalitäten für die Verrechnung des Stroms vorbesprochen. Kraftwerk1

positioniert sich damit als Energiegenossenschaft und ist die erste Kundin der Glattwerk AG, die den Eigenverbrauch umsetzen und die Mietenden mit relativ günstigem und lokal produziertem Ökostrom beliefern wird. Alle zukünftigen Mietenden wurden in einem Merkblatt entsprechend informiert.

Auch auf den umliegenden Arealen wurden Weichen für die Zukunft gestellt. Die Wettbewerbe für ein Hotelhochhaus auf dem Areal B Nord sowie die Wohn- und Gewerbehäuser auf dem Stammareal wurden entschieden. Dort begannen auch die Umbauarbeiten an den bisher unsanierten denkmalgeschützten Gebäuden. Dank der neuen Brücke über die Glatt kann der Bahnhof Stettbach zu Fuss nun in 10 Minuten erreicht werden.

Partizipation und «296 Zwicky Süd»

2014 lud die Planungskommission zu zwei Zwicky-Süd-Konferenzen. Während sich die Konferenz zum Thema «Vermietung» vor allem an künftige Zwicky-Süd-Mietende richtete, hatte die am 7. Mai stattfindende Konferenz «Vom Konsumenten zum Produzenten – Energie sparen und Energie erzeugen» ein breiteres Zielpublikum. Die Planung der grossen Photovoltaikanlage für die Siedlung Zwicky Süd war der Anlass, über den aktuellen Stand der Technik und die neuen Tendenzen in der Produktion von selbst erzeugter Energie zu informieren. Eine dritte geplante Zwicky-Süd-Konferenz im Oktober fand dann im breiter gefassten Rahmen von «Plattform Genossenschaften» statt.

Während des Sommerhalbjahrs veranstaltete «296 Zwicky Süd» mehrere Erkundungen in unmittelbarer Nachbarschaft der künftigen Siedlung und im Glatttal: Am 9. April fand eine entdeckungsreiche Wanderung durchs Glatttal statt. Die vierstündige «Tour de 296» mit dem Wanderkolumnisten Thomas Widmer entlang der Zürcher Stadtgrenze führte vom Bahnhof Stettbach via Zwicky-Areal, Glattuferweg, Schwamendingen, Glattpark, Oerlikon, Seebach, Neuauffoltern und Hönggerberg zurück nach Zürich Altstetten. Am 3. Juli stellte die Nachbarin Eawag ihr Projekt des renaturierten Chriesbachs vor, anschliessend führte Ivo Hasler vom Architekturbüro Schneider Studer Primas über die Baustelle. Am 13. September lud «296 Zwicky Süd» zu einer abenteuerlichen Bootsfahrt vom Greifensee nach Zwicky Süd. Im November konnte mit dem Bezug des Filterhauses endlich der lange geplante «Stützpunkt» vor Ort realisiert werden. Bis zum Bezug von Zwicky Süd steht der Genossenschaft, künftigen Zwicky-Süd-Bewohnenden,

sich bildenden Arbeitsgruppen, im Aufbau begriffenen Wohngemeinschaften und nicht kommerziellen Gruppen aus dem Glatttal das mit einer rudimentären Kücheninfrastruktur ausgerüstete Filterhaus unentgeltlich zur Verfügung. Als erster regelmässig stattfindender Event findet seit November jeweils am 17. des Monats die «Ideenküche 296 Zwicky Süd» statt, an der anlässlich eines gemeinsamen Essens Ideen für das zukünftige Siedlungs- und Quartierleben gebraut, gegart, präsentiert, ausgetauscht, diskutiert und probegekostet werden. Im Dezember fand – von Sandra Razic organisiert – ein erstes Treffen für WG-Interessierte statt. Für 2015 sind zur Vernetzung der künftigen Bewohnenden weitere Treffen sowie eine Reihe von Veranstaltungen unter dem Titel «Wir gestalten Zwicky Süd» vorgesehen.

Arealsuche

Der Ausschuss Arealsuche, bestehend aus den beiden Vorstandsmitgliedern Rahel Erny und Martin Wenger (Co-Siedlungsprojekte), dem Geschäftsführer Andreas Engweiler und den beiden vom Vorstand für die Arealsuche Mandatierten Andreas Hofer und Claudia Thiesen, hat sich 2014 mit der Abklärung mehrerer Areale beschäftigt. Es sind derzeit mehrere vielversprechende Areale in Abklärung bzw. Bearbeitung. Die Verhandlungen mit Arealbesitzer_innen bzw. Projektpartner_innen sind jedoch noch zu wenig fortgeschritten, als dass der Vorstand die Genossenschafter_innen bereits im Jahr 2014 darüber hätte informieren können.

Beteiligung von Kraftwerk1 an der Baugenossenschaft «mehr als wohnen»

Im November 2014 wurde das erste von 13 Gebäuden auf dem Hunziker-Areal bezogen. Da im Sommer 2015 das letzte Haus des neuen Quartiers fertiggestellt sein wird, befassten sich Vorstand und Geschäftsleitung von «mehr als wohnen», wo Kraftwerk1 als Mitgründerin der Genossenschaft mit zwei ehemaligen Kraftwerk1-Vorstandsmitgliedern, Andreas Hofer und Claudia Thiesen, vertreten ist, vor allem mit der Rolle der Genossenschaft als Lern- und Innovationsplattform und dem Wandel zur Mieter_innengenossenschaft. Die Erfahrungen aus der Planungs-, der Bau und der Vermietungsphase sollen in den nächsten Jahren ausgewertet und allen Mitgliedergenossenschaften zugänglich gemacht werden. Mit Kraftwerk1 fand vor allem ein Austausch in den Bereichen Fotovoltaik, Vermietung von Grosswohnungen sowie in bautechnischen und betrieblichen Fragen statt.

Kraftwerk1-Tag 2014

«In Kürze werden wir drei Siedlungen sein – gleichzeitig sind wir EINE Genossenschaft. Wer ist dieses WIR? Was war Kraftwerk1 in seinen Anfängen? Was ist Kraftwerk1 heute? Was kann / was wird Kraftwerk1 morgen sein? Was verbindet uns? Was brauchen wir, um in Verbindung und in Bewegung zu bleiben?»

Vor dem Hintergrund dieser Fragestellungen fand am 8. November der Kraftwerk1-Tag mit rund 70 Teilnehmenden statt. Der Nachmittag startete mit einem Klangspaziergang mit dem Musiker und Klangarchitekten Andres Bosshard durch die Baustelle Zwicky Süd und das angrenzende, an der Glatt gelegene ehemalige Fabrikareal. Ganz aufs Hören fokussiert lauschten die Anwesenden den vielfältigen Geräuschen der im Entstehen begriffenen Glatttallstadt. Heinz Nigg, Ethnologe und Kulturschaffender, eröffnete die anschliessenden Denkrunden mit einem kurzen philosophischen Input und dem Video «Die Utopie vom selbstbestimmten Wohnen», der eigens für den Kraftwerk1-Tag produzierten Kurzfassung einer multimedialen Lesung aus dem legendären Kraftwerk1-Sommer 1994. Unter der Gesamtleitung von Bernhard Wandeler, Professor für Soziokultur an der Hochschule Luzern, diskutierten die Anwesenden anschliessend in vier Round Tables nach der Methode World-Café zu den Themen «Kraftwerk1 Spirit», «Lebensräume», «Zukunft und Ausrichtung» und «Carte Blanche».

An den Gesprächsgruppen waren ältere und jüngere Genossenschafter_innen, langjährige Mitglieder und Neumitglieder, in Kraftwerk1-Siedlungen Wohnende und nicht Wohnende sowie zukünftig in der Siedlung Zwicky Süd Wohnende beziehungsweise Arbeitende beteiligt. Diese Durchmischung führte in jeder Gruppe zu lebhaften, engagierten und spannenden Diskussionen und interessanten Ergebnissen. Die Auswertungen der Denk- und Diskussionsrunden stehen auf der Website von Kraftwerk1 als Download zur Verfügung. Seinen Ausklang fand der Kraftwerk1-Tag mit einem gemütlichen gemeinsamen Nachtessen mit Grilladen von Mustafa Choukeir im Filterhaus 296 Zwicky Süd.

Es ist geplant, die in der Auswertung formulierten Fragen am nächsten Kraftwerk1-Tag aufzugreifen und den siedlungsübergreifenden Gedankenaustausch fortzusetzen.

Geschäftsstelle

Personelle Veränderungen

Anfang Januar nahm Andreas Engweiler seine Tätigkeit als Geschäftsführer von Kraftwerk1 auf. Der Immobilienökonom, der seinen Erstkontakt mit einer Wohnbaugenossenschaft in den Neunzigerjahren als Mieter in einem Wogeno-Haus hatte, kommt ursprünglich vom Handwerk und verfügt nebst Lehrabschlüssen als Hochbauzeichner sowie Zimmermann und einer Qualifikation als Bauleiter auch über einen Master in Real Estate Management. Nach fünf Jahren als Bauherrenvertreter in der Privatwirtschaft wechselt er aus Überzeugung ins basisdemokratisch geprägte genossenschaftliche Umfeld von Kraftwerk1 und freut sich, die Zukunft von Kraftwerk1 mitgestalten zu können.

Gleich zu Beginn seiner Tätigkeit nahm der neue Geschäftsführer zusammen mit den entsprechenden Vorstandsresorts die schon länger geplante, durch den Geschäftsführerwechsel aber aufgeschobene Stellenbesetzung im Bereich Partizipation/Kommunikation in Angriff. Aus einer grossen Anzahl qualifizierter Bewerbungen fiel die Wahl auf Sandra Razic, die unter anderem viele Jahre Erfahrung aus der Gemeinwesenarbeit in der Stadt Baden mitbringt.

Für die neue Siedlung Zwicky Süd hat Sandra Razic in Bezug auf Partizipation bereits erste Impulse setzen können, darüber hinaus ist sie verantwortlich für die Organisation und Durchführung von Infoveranstaltungen für künftige Mietende und ist Ansprechperson für die in den Kraftwerk1-Siedlungen vertretenen sozialen Institutionen. Auch für die bestehenden Siedlungsgemeinschaften Hardturm und Heizenholz steht die Sozialarbeiterin bei Bedarf mit Rat und Tat zur Verfügung.

Kaum war die neue Stelle besetzt, musste für die Immobilienbewirtschafterin Ursula Servodio eine Nachfolge gesucht werden. Ursula Servodio hatte sich nach gut zwei Jahren intensiver Bearbeitung des Bereichs Bewirtschaftung, Bau und Unterhalt entschieden, bei einer anderen Genossenschaft eine neue Herausforderung anzunehmen. Für die Geschäftsstelle war dies ein Weggang zur «Unzeit», da die Erstvermietung der Wohnungen und der Gewerbeflächen der Siedlung Zwicky Süd eben erst begonnen hatte. Glücklicherweise konnte mit Marianne Gadiant die Stelle schnell wieder besetzt werden. Dank ihrer Flexibilität

war eine Einarbeitung noch im Dezember möglich, was ihr den Stellenantritt per 1. Januar 2015 erleichterte. Vorstand und Geschäftsleitung bedanken sich herzlich bei Ursula Servodio für ihren Einsatz und heissen Sandra Razic und Marianne Gadiant im Geschäftsstellenteam herzlich willkommen.

Perspektiven

Wechsel beim Personal bergen die Gefahr eines Verlusts von Know-how. Gleichzeitig bringen neue Mitarbeitende aus ihrem bisherigen Arbeitsfeld auch Erfahrungen und Know-how mit und bereichern dadurch das Team mit neuen und inspirierenden Ideen. Dank der Haltung und den Zielen der Genossenschaft, wie sie in der Strategie verschriftlicht sind, kann gewährleistet werden, dass die strategische und operative Aufbauarbeit, die die ehemaligen Verwaltungsangehörigen – Vorstandsmitglieder und Geschäftsstellenmitarbeitende – für Kraftwerk1 geleistet haben, von ihren Nachfolger_innen entsprechend der Ausrichtung der Genossenschaft weitergeführt und weiterentwickelt werden kann.

Wachstum als eines der Ziele der Genossenschaft, die sich mit dem Dazukommen der Siedlung Zwicky Süd in ihrer Grösse verdoppeln wird, benötigt Know-how und einen Ausbau der Kapazitäten auf der Geschäftsstelle. Mit der aktuellen Aufstellung – Andreas Engweiler (Geschäftsleitung), Ilka Tegeler (Projektleitung Bau), Andreas Kaufmann (Buchhaltung), Sandra Razic (Partizipation/Kommunikation) und Marianne Gadiant (Administration/Immobilienbewirtschaftung) – ist die Geschäftsstelle für die Herausforderungen der Zukunft gut gerüstet.

Betriebsoptimierung in den Siedlungen Hardturm und Heizenholz

In den Gebäuden der Siedlungen Hardturm und Heizenholz wurde im Zeitraum 2012 bis 2014 der Betrieb der Gebäudetechnik optimiert. Die Umsetzung dieser Aufgabe übernahm die Amstein+Walthert AG, Zürich unter dem Dach des Vereins energo. Als Teil des Programms Energieschweiz verfolgt energo das Ziel, den Energiebedarf grösserer öffentlicher und privater Gebäude nachhaltig zu senken. Für die technische Fachunterstützung vor Ort zeichnen über 70 von energo zertifizierte Ingenieurbüros verantwortlich. In enger Zusammenarbeit mit dem Personal vor Ort wurden Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs identifiziert. Dabei wurden in den Bereichen Heizung und Lüftung die meisten Optimierungspotenziale

festgestellt und genutzt. Die insgesamt 27 Massnahmen wurden entsprechend mehrheitlich in diesen Bereichen umgesetzt.

Vorgehen

Um die Wirksamkeit der Massnahmen dokumentieren zu können, wurden die Verbrauchsdaten wöchentlich erfasst. Basierend auf historischen Daten wurden für den Wärme- und den Stromverbrauch Referenzwerte mit Hilfe sogenannter Energiesignaturen (energetischer Fingerprint eines Gebäudes) gebildet. Dieses Verfahren dient bei der Wärme der Klimakorrektur und stellt sicher, dass «kalte» und «warme» Winter vergleichbar werden. Da in der Siedlung Heizenholz unmittelbar nach dem Bezug der Gebäude mit der Energieoptimierung begonnen wurde (Begleitung der Inbetriebnahmephase), konnten dort keine historischen Daten als Referenzwerte herangezogen werden. Somit wurden die Daten der beiden Jahre 2013 und 2014 auf das bereits optimierte erste Massnahmenjahr bezogen. Die effektiven Einsparungen sind deshalb höher, als es durch die ermittelten Zahlen dargestellt wird.

Der Wasserverbrauch wurde nach der gleichen Methodik erfasst und beobachtet. Da keine Massnahmen zur Reduktion ergriffen wurden, wird hier jedoch nicht näher darauf eingegangen.

Massnahmen

Im Folgenden werden einzelne Massnahmen in den beiden Objekten aufgeführt, die zu den erzielten Einsparungen führten.

Siedlung Hardturm

- Die Lüftung des Restaurants wurde mit einer Schaltuhr versehen und wird nun automatisch während der Öffnungszeiten des Restaurants betrieben. Ein defekter Antrieb der Wärmerückgewinnungsklappe wurde ersetzt.
- Die Fernleitung zur Wärmeversorgung innerhalb des Areals wurde der effektiven Nutzung angepasst und konnte so mit tieferer Temperatur betrieben werden.
- Die Volumenströme und die Schaltzeiten der kontrollierten Wohnungslüftung wurden angepasst.

Siedlung Heizenholz

- Die Beleuchtungsleistung wurde reduziert, es wurden einzelne Leuchten ausgebaut.

- Die Temperatur des Brauchwarmwassers wurde von 60 auf 55°C, die Zirkulationsrücklaufemperatur von 62 auf 57°C reduziert. An der Lüftungsanlage Nebenräume konnten nichtbenützte Zonen abgestellt und die Betriebszeiten reduziert werden.
- Die Laufzeiten der Zirkulationspumpe wurden ausgehend von einem 24-Stunden-Betrieb bedarfsgerecht eingestellt.
- Im Liftschacht wurde eine Lüftungsklappen-Funktionsprüfung durchgeführt. Bei kalten Temperaturen unter 5°C ist die Klappe nun geschlossen.
- Die Luftmenge für die Lüftung der Wohnungen wurde reduziert.

Fazit

Die über drei Jahre dauernde Betriebsoptimierung der Gebäude hat gezeigt, dass auch bei modernen, sorgfältig gewarteten Gebäuden im Minergie-Standard noch Einsparpotenziale zwischen 7% und 15% bestehen. Diese können allein durch Massnahmen zur Optimierung der Gebäudetechnik genutzt werden. Es wurde darauf geachtet, dass mit den Massnahmen kein Komfortverlust verbunden war. Der Einfluss der Nutzer_innen auf den Energieverbrauch wurde dabei weder ermittelt noch beeinflusst.

Grundlage für die ermittelten Einsparresultate und teilweise auch Basis für die ergriffenen Massnahmen waren die in den Siedlungen wöchentlich erhobenen Energieverbrauchsdaten. Nur wenn Daten über den Energieverbrauch einer Liegenschaft in kurzen, regelmässigen Abständen erhoben und analysiert werden, kann die Verbrauchsentwicklung aktiv beeinflusst werden.

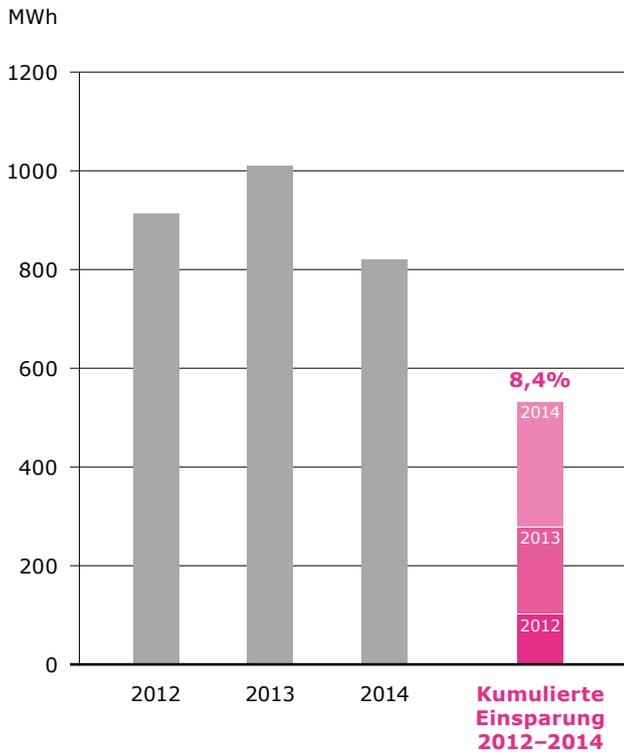
Siedlung Hardturm	Einsparung [kWh]	Einsparung %
Wärme	250 154	8,4
Strom	14 032	2,4
Energie (Wärme und Strom)	264 186	7,4

Siedlung Heizenholz

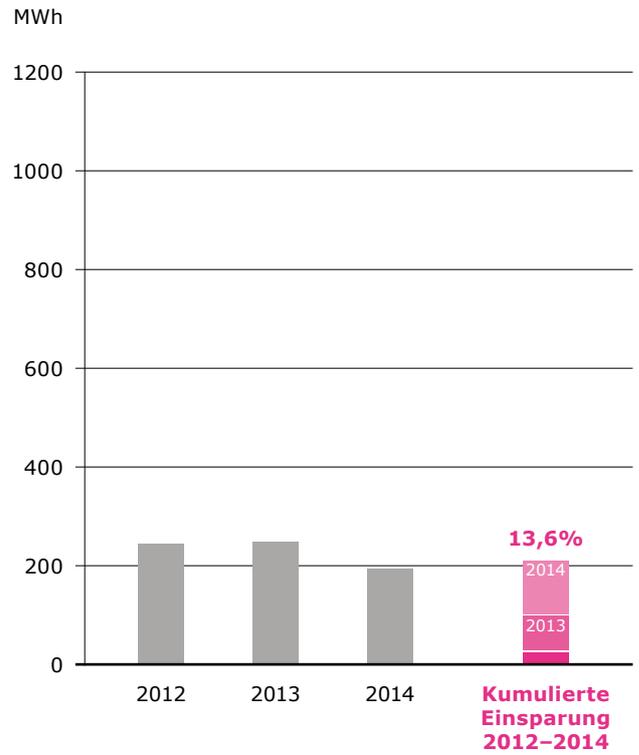
Wärme	108 138	13,6
Strom	2 906	2,3
Energie (Wärme und Strom)	42 343	15,3

Anmerkung Heizenholz: Effizienzsteigernde Massnahmen wurden bereits im Referenzjahr umgesetzt und sind in den Einsparungen nicht ersichtlich. Die effektiven Einsparungen sind entsprechend höher.

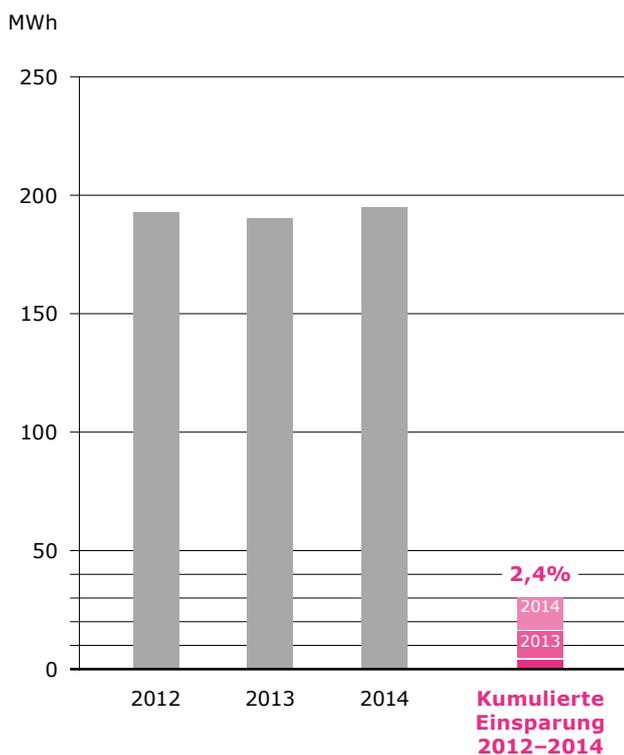
Entwicklung Wärmeverbrauch Hardturm



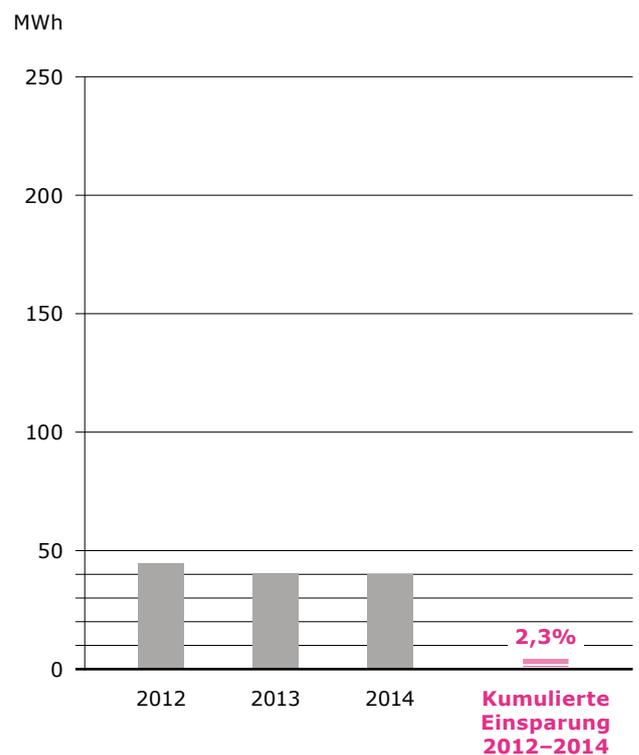
Entwicklung Wärmeverbrauch Heizenholz



Entwicklung Stromverbrauch Hardturm



Entwicklung Stromverbrauch Heizenholz



Jahresrechnung 2014

Bilanz

Aktiven

	31.12.2014	Vorjahr
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1 736 125	730 139
Forderungen		
Mieterdebitoren	7 976	23 935
Diverse Forderungen	12 086	46 370
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	174 215	183 629
	194 277	253 934
Aktive Rechnungsabgrenzung	19 744	47 670
	1 950 146	1 031 743
Anlagevermögen		
Immobilien		
Siedlung Hardturm	45 136 524	45 161 797
./.. Amortisationsfonds	-7 168 000	-6 530 000
Siedlung Heizenholz (im Baurecht)	14 314 281	14 314 281
Siedlung Zwicky Süd im Bau	51 834 750	23 891 327
	104 117 555	76 837 405
Büromobiliar, EDV, Einrichtungen	136 132	156 686
Finanzanlagen		
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	269 000	269 000
Weitere Anteilscheine	22 000	22 000
	291 000	291 000
	104 544 687	77 285 090
Total Aktiven	106 494 833	78 316 833

Passiven**31.12.2014**

Vorjahr

Fremdkapital

CHF

CHF

Kreditoren	2 328 568	1 484 430
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	191 064	191 632
Vorauszahlungen Mieten	211 248	229 865
Depositenkasse variabel	3 204 434	2 974 154
Langfristige Verbindlichkeiten		
Depositenkasse fest	2 926 845	2 468 526
Darlehen	1 320 000	1 320 000
Hypotheken	84 728 000	60 073 500
	88 974 845	63 862 026
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	4 424 230	3 980 100
Passive Rechnungsabgrenzung	231 929	238 763
	99 577 921	71 683 318
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	6 721 000	6 445 200
Gesetzliche Reserven	65 309	59 773
Bilanzgewinn		
Vortrag per 01.01.	33 133	17 830
Jahresgewinn	97 470	110 713
	130 603	128 543
	6 916 912	6 633 516
Total Passiven	106 494 833	78 316 833

Bilanz

Die Bilanzsumme der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 nimmt auch im Jahr 2014 zu, auf 106,5 Mio. Franken. Die zusätzlichen 28,2 Mio. Franken sind vorwiegend dem Siedlungsprojekt Zwicky Süd zuzuordnen.

Aktiven

Der Wert der Siedlung Zwicky Süd stieg auf 51,8 Mio. Franken. Die Siedlung Hardturm ist mittlerweile zu 14,5% des Anlagewerts abgeschrieben. Die Entwicklung der flüssigen Mittel ist auf den durch den Betrieb der Liegenschaften und Finanzierung des Projekts Zwicky Süd generierten Cashflow zurückzuführen.

Passiven

Im Jahr 2014 war wiederum eine markante Erhöhung des Fremdkapitals zu verzeichnen; die zusätzlichen Mittel wurden zur Baufinanzierung von Zwicky Süd verwendet. Die Einlagen in die Depositenkasse nahmen wiederum insgesamt um 0,7 Mio. Franken zu. Ein Grossteil dieser Gelder wurde mit festen Laufzeiten angelegt. Das Genossenschaftskapital (Teil des Eigenkapitals) nahm um weitere 275 000 Franken zu.

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Überschuss von 97 470 Franken ab. Dies erlaubt dem Vorstand, die Verzinsung des Anteilkapitals zu beantragen. Dank der tiefen Hypothekarzinsen konnte wiederum eine hohe Abschreibung auf die Siedlung Hardturm verbucht werden.

Aufwand

Der Gesamtaufwand konnte in den drei Hauptposten leicht gesenkt werden. Der Finanzaufwand (wiederum tiefere Zinskosten trotz markant höherem Hypothekarvolumen von plus 24,7 Mio. Franken) sowie der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen gingen zurück. Der Verwaltungsaufwand stieg leicht an, was unter anderem durch die neue Stellenbesetzung Partizipation/Kommunikation und die Vollbesetzung des Vorstandes begründet ist.

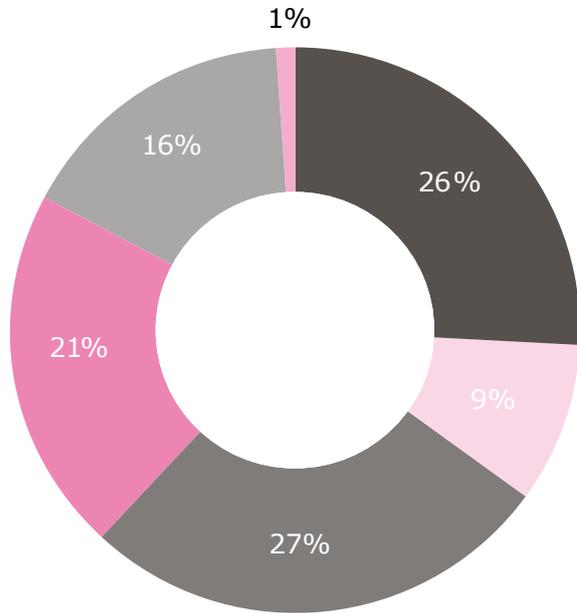
Ertrag

Die Einnahmen aus Mietzinsen gingen infolge der Mietzinsreduktion per Mitte Jahr zurück. Die aktivierten Eigenleistungen sind wieder gestiegen (infolge der Geschäftsführervakanz konnte im Jahr 2013 weniger aktiviert werden).

Erfolgsrechnung

	2014	Vorjahr
	CHF	CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	2 947 560	3 106 470
Diverse Erträge	51 699	48 914
ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	27 280	0
Finanzertrag	5 487	5 477
Aktivierete Eigenleistungen	139 848	84 406
	3 171 875	3 245 267
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	606 948	636 897
Baurechtszinsen	70 910	70 910
Darlehenszinsen	27 696	27 696
Verzinsung Depositenkasse	91 388	84 003
Bankzinsen/-spesen	1 876	1 977
	798 819	821 483
Unterhalt und Reparaturen	252 450	317 369
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand	353 693	307 945
Entschädigung Vorstand	18 277	0
Entschädigung Ressort Vorstandsmanagement	12 552	23 986
Entschädigung Ressort Bau	4 034	18 510
Entschädigung Ressort Finanzen	2 721	4 139
Entschädigung Ressort Soziales	6 580	1 610
Entschädigung Ressort Oekologie	3 406	6 361
Entschädigung Ressort Kommunikation	19 259	21 683
Entschädigung Ressort Personal	1 208	2 512
Entschädigung Ressort Siedlungsprojekte	14 058	0
Sozialversicherungsaufwand	59 938	52 907
Entschädigung SoliKomm	3 000	3 000
Diverser Aufwand	316 453	323 164
Ausserordentlicher Aufwand	29 495	8 402
	844 674	774 217
Abschreibungen	9 362	12 235
Einlage in Amortisationsfonds	638 000	675 000
Einlage in Erneuerungsfonds	493 300	493 300
Steueraufwand	37 800	40 950
Jahresergebnis	97 470	110 713

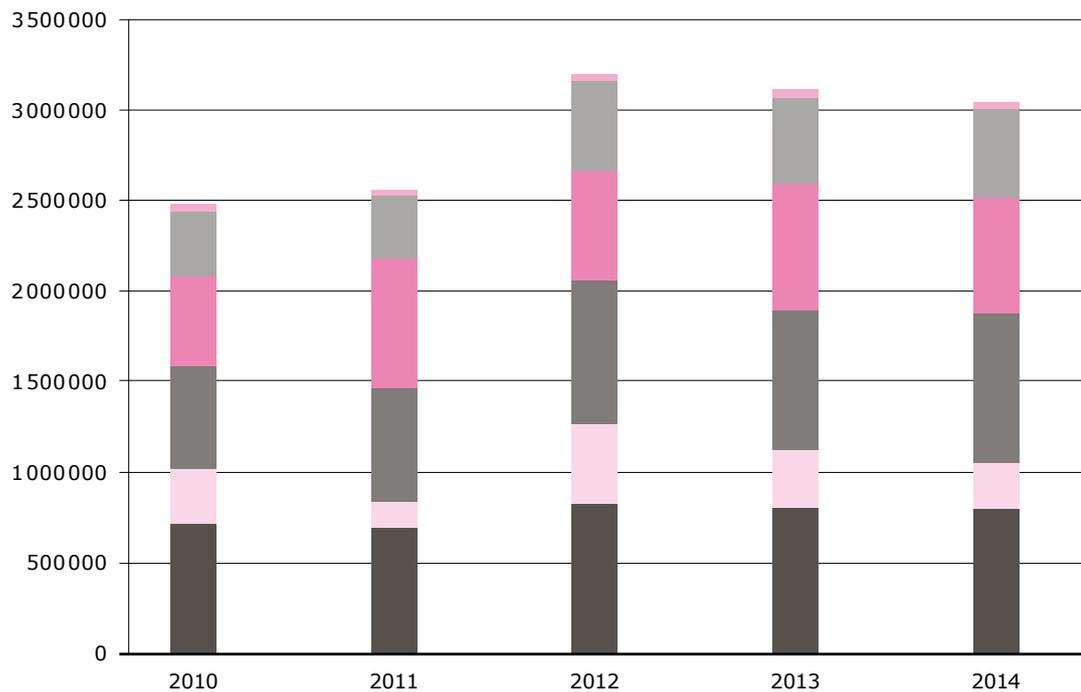
Verteilung Aufwand 2014



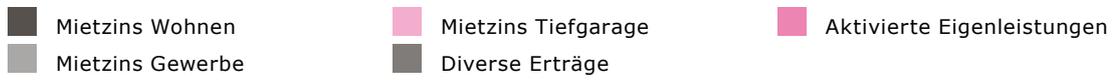
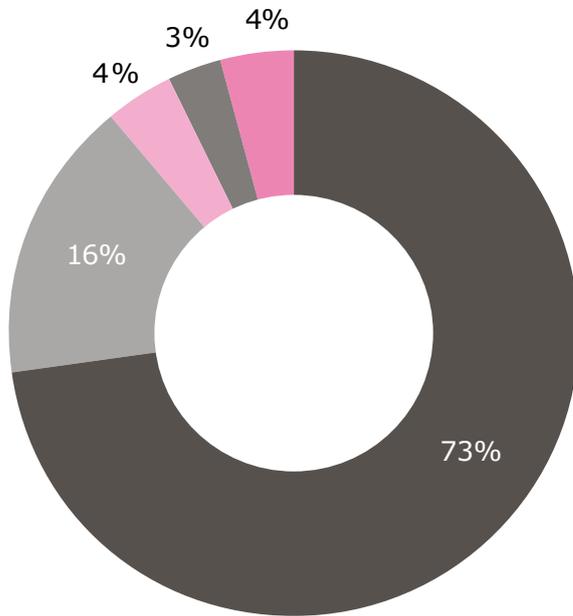
- Finanzaufwand
- Betrieblicher Aufwand
- Erneuerungsfonds
- Unterhalt und Reparaturen
- Amortisationsfonds
- Steueraufwand

Entwicklung Aufwand

CHF

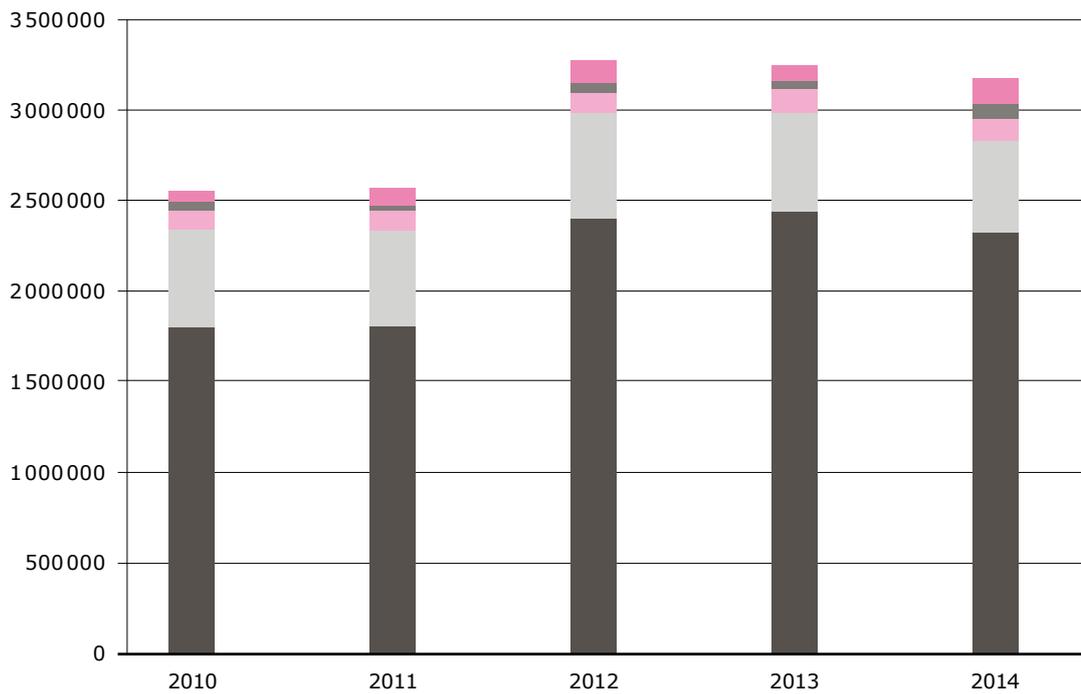


Verteilung Ertrag 2014



Entwicklung Ertrag

CHF



Anhang

	31.12.2014	Vorjahr
	CHF	CHF
Eventualverbindlichkeiten		
in diversen gewerblichen Mietverträgen Übernahmeverpflichtungen für Kosten Innenausbau geregelt	p.m.	p.m.
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Liegenschaften	52 282 805	52 946 078
Brandversicherungswert Liegenschaften	49 353 300	49 353 300
Mietobjekte		
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:	2014	Vorjahr
	CHF	CHF
Vortrag 01.01.	33 133	17 830
Jahresgewinn	97 470	110 713
Bilanzgewinn 31.12.	130 603	128 543
Einlage in die allgemeine Reserve	4 874	5 536
Verzinsung Anteilscheinkapital	92 444	89 874
Vortrag auf neue Rechnung	33 286	33 133



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

BDO AG
 Fabrikstrasse 50
 8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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, 13. März 2015

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Gebhard

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin









Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Genosschafter_innen

Ende 2014 zählte die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 821 Mitglieder.

Bewohnende

Siedlung Hardturm: 255 Kinder und Erwachsene

Siedlung Heizenholz: 93 Kinder und Erwachsene

Technische Hauswartung Siedlungen Hardturm und Heizenholz

Sherif Nuhiji

Reinigung

Siedlung Hardturm: Lahcen Asfour, Wohnhäuser

Sanije Nuhiji, Gemeinschaftsräume

Ako-Clean, Bürohaus

Siedlung Heizenholz: Kata Jurkic (ab Mai)

Geschäftsstelle

Andreas Engweiler, Geschäftsführung

Ursula Servodio, Immobilienbewirtschaftung (bis November)

Marianne Gadiant, Immobilienbewirtschaftung (ab Dezember)

Andreas Kaufmann, Buchhaltung

Ilka Tegeler, Projektleitung Bau Zwicky Süd

Sandra Razic, Partizipation/Kommunikation (ab September)

Planungskommission Zwicky Süd

Claudia Thiesen, Leitung

Andreas Engweiler, Sebastian Hefti (bis Februar), Andreas Hofer, Rahel Nüssli (ab Juli), Martin Schmitz (bis Februar), Ilka Tegeler, Daniela Wettstein

SoliKomm

Mirjam Schuler, Antti Näf, Roman Kern

Vorstand

Rahel Erny, Co-Siedlungsprojekte (ab 24. Mai)

Antoine Finck, Finanzen

Daniel Gugolz, Personal, Vertreter der Stadt Zürich

Rahel Nüssli, Siedlungsleben (ab 24. Mai)

Anita Pednekar, Siedlungsleben (Rücktritt 24. Mai)

Martin Schmitz, Ökologie

Martin Wenger, Co-Siedlungsprojekte, Co-Vorstandskoordination, Co-Präsidium

Daniela Wettstein, Kommunikation

Rita Zürcher, Unterhalt und Erneuerung, Co-Vorstandskoordination, Co-Präsidium

Impressum

Herausgeber: Vorstand Kraftwerk1

Redaktion: Daniela Wettstein, Vorstand Kraftwerk1

Autor_innen: Lukas Meyer; Mitglieder der Siedlungsorganisationen aus den Siedlungen Hardturm und Heizenholz; SoliKomm sowie Mitglieder des Vorstands; Claudia Thiesen, Gesamtleiterin Siedlungsprojekt Zwicky Süd; Andreas Engweiler, Geschäftsführung

Konzept und Design: Bossard Wettstein

Gestaltung: null-oder-eins GmbH, Michael Nitsch

Fotos: Giorgio von Arb

Korrektorat: Alexandra Bernoulli

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

Druck: FO Fotorotar

Auflage: 1000 Exemplare

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

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