
Jahresbericht 2017

Bau- und Wohngenossenschaft
Kraftwerk1



Ankommen. Auffrischen. Aufbrechen.

Jahresbericht 2017

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Inhalt

Von der Sofa-Universität zum Koch-Quartier 03

Gastartikel von Susanne Hofmann 04

Berichte der Siedlungsorganisationen 06

Bericht der SoliKomm 10

Bericht aus dem Vorstand 16

Bericht aus der Geschäftsstelle 18

Jahresrechnung 24

Zahlen und Namen 32

Impressum 33

Von der Sofa-Universität zum Koch-Quartier

Es waren mehr als zehn Tonnen Gerüststangen, die 1995 in der Shedhalle zur Suite aufgebaut wurden. Einen Monat lang bewohnten junge Städter_innen die Installation und luden in diesen aussergewöhnlichen Grosshaushalt zur Sofa-Universität ein.

2017, 22 Jahre später, gibt es drei Kraftwerk1-Siedlungen, eine vierte ist in Planung. Kraftwerk1 hat zusammen mit der ABZ und SENN den Ideenwettbewerb zum Koch-Areal gewonnen. Im gemeinsamen partizipativen Prozess werden wie damals in der Sofa-Universität Pläne geschmiedet.

Allen Siedlungen liegt die Kraftwerk1-Charta zugrunde, die in dieser improvisierten Suite in der Shedhalle 1995 diskutiert worden ist. Souveränität, Solidarität, Gleichberechtigung, Vielfalt, Freiwilligkeit, Offenheit und Weltverträglichkeit sind wichtige Pfeiler des Zusammenlebens.

Und jede der drei Siedlungen hat aus dieser Grundhaltung heraus ihre eigene Kultur entwickelt. In der einen Siedlung heisst die Zusammenkunft der Bewohner_innen Plenum, in der anderen Vollversammlung. Es gibt in der einen Siedlung die Siedlungskommission, in der anderen die Kerngruppe. In der kleinsten Siedlung Heizenholz kennen alle einander, und in der Siedlung Zwicky Süd mit ihren 125 Wohnungen gibt es vielleicht auch Nachbar_innen, die sich noch nie begegnet sind. Die Bewohner_innen der 2001 bezogenen Siedlung Hardturm überlegen sich, wie sich die gemeinschaftlich genutzten Räume bewährt haben, und sie handeln miteinander aus, wie sie diese Räume auffrischen können. Die neueste Siedlung Zwicky Süd ist noch daran, die Nutzung der Gemeinschaftsräume zu definieren: Es wurde eine Bibliothek eingerichtet, und es gibt einen Kids-Raum. Im grossen Gemeinschaftsraum treffen sich die Bewohner_innen zum Billardspielen oder Kochen, und die Gruppe Welcome the Refugees lädt zum Austausch und zum Zusammensein mit Flüchtlingen ein. Ankommen. Auffrischen. Aufbrechen. Jede Siedlung steht 2017 an einem anderen Ort, macht manchmal ähnliche, manchmal ganz andere Erfahrungen. Allen Siedlungen gemeinsam ist das Bekenntnis zur gelebten Nachbarschaft. Füreinander da sein. Konflikte austragen und nicht wegschauen. Um Lösungen ringen. Miteinander Feste feiern und Ideen spinnen.

2017 ist der Kraftwerk1-Rat gegründet worden. Er steht für die Vernetzung und den Austausch zwischen den Siedlungen. Jeweils zwei Bewohner_innen aus den drei Siedlungen, jemand aus dem Vorstand und jemand aus der Geschäftsstelle treffen sich und tragen die besprochenen Themen danach wieder in ihre Siedlungen hinaus.

In der Pantoffelbar der Siedlung Hardturm gibt es seit Oktober 2017 eine Ausstellung mit Bildern aus der Sofa-Universität. Wir danken Gerda Tobler dafür, dass wir die Fotos, die sie während dieser Zeit gemacht hat, in den Jahresbericht aufnehmen dürfen, und wünschen euch allen viel Vergnügen beim Zurückblicken und Zukunftsgestalten.

Herzlich,
Vorstand und Geschäftsstelle Kraftwerk1

Partizipation macht Architektur

Prof. Dr. Ing. AA Dipl.-Architektin BDA Susanne Hofmann, die Baupiloten

Die Baupiloten kämpfen für eine schöne und gut nutzbare Architektur. Sie soll den Menschen, die sie benutzen, einen geeigneten Rahmen für ihr Leben bieten. Dieses Ziel können wir aber nur erreichen, wenn die Nutzer der Bauten, die wir entwerfen, umbauen oder optimieren wollen, uns dabei helfen. Partizipation ist deshalb ein wesentlicher Teil unserer Arbeit.

Wir waren froh, mit der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 arbeiten zu können. Sie hat mit dem Einbezug ihrer Mitglieder in die Planungsprozesse viele Erfahrungen gesammelt. Wir haben dabei viel gelernt! – Vor allem über die Demokratie in den Details jeder der Verhandlungen, die notwendig waren, um an das Ziel einer Vorstellung von fantastischen und gleichzeitig konkret umsetzbaren Massnahmen zu kommen.

Nach 16 Jahren gelebter und gewohnter Gemeinschaft ist die Siedlung Hardturm in die Jahre gekommen. Das Leben der Bewohner hat sich verändert, manches zum Guten, manches vielleicht nicht. An einigen Stellen ist der Rahmen, den die Architektur setzt, zu eng geworden, an anderen Stellen wird er vielleicht nicht ausgefüllt. In jedem Fall sollten neue Perspektiven für gemeinsam genutzte Räume entstehen.

Das von Kraftwerk1 angedachte Verfahren war gründlich angelegt. Sie wussten, was sie erreichen wollten. Und wir waren froh, dass wir ein breites Spektrum unserer über Jahre entwickelten Instrumente der Partizipation anwenden konnten. Es kamen eine Postkartenumfrage, Workshops zur Wunschforschung und unser Visionenspiel zum Einsatz. Kinder, Jugendliche und Erwachsene machten sich (jeder auf seine Art) grundlegend Gedanken und Vorstellungen über Nutzung, Gestalt und Atmosphäre der gemeinsamen Räume. Sie ermittelten deren Stärken und Schwächen, sodass am Ende nicht nur Planungsgrundlagen und Handlungsfelder entwickelt werden konnten, sondern auch Vorstellungen über die zukünftige Gestaltung der Räume. Es wurde nicht nur klar, was verändert werden sollte, sondern auch wie und in welcher architektonischen Form.

Selbstverständlich blieben auch Fragen, oder sie entstanden neu: Wie weit geht Partizipation? Wie weit soll die Architektur entworfen werden? Was bringt das Leben der Bewohner_innen in die Architektur ein?

Ein gutes Drittel der Bewohner hat sich an den Verfahren beteiligt. Wie hätten wir mehr erreichen können? Wo waren die Jugendlichen im Alter zwischen 15 und 20 Jahren? Auch Personen, die nicht so gut Deutsch sprechen, haben wir nicht alle erreicht. Wie hätten wir sie miteinbeziehen können?

Auch wenn Fragen wie diese offen blieben und uns wieder einmal bewusst wurde, dass Architektur nicht alle Probleme und Konflikte lösen kann, auch dann nicht, wenn die Nutzer mitwirken können, haben wir den Schatz unserer Erfahrungen beträchtlich erweitern können. Vielen Dank für die wunderbare Zusammenarbeit!



Berichte der Siedlungsorganisationen

Kraftwerk1 Hardturm

Ahlaad Piwnik, Kerngruppe

In der Siedlung Hardturm wird auch nach 17 Jahren gemeinsam gearbeitet, gefeiert, gespielt, diskutiert und entschieden. Ich freue mich, in einem Umfeld zu wohnen, in dem sich die meisten mit Namen begrüßen und viele Freundschaften entstanden sind. Erfrischend und kreativ ist die Arbeit der verschiedenen AGs:

Ha! Hardturm auffrischen: Visionenwerkstatt, Weiterdenken und Finalisieren hiessen die drei Werkstatttage, an denen jedes Mal gut 80 Hardturm-Bewohner_innen teilgenommen haben. Die gemeinschaftlich genutzten Flächen der Siedlung Hardturm sollen nach 17 Jahren Bestehen aufgefrischt werden. Unter der Leitung der «Baupiloten (BDA)» aus Berlin wurden Ideen und Erfordernisse kreativ erarbeitet, die Ergebnisse überprüft und weiterentwickelt. Die Vollversammlung beschloss, dass die Baupiloten und Stücheli Architekten ein Vorprojekt mit der Aufstellung der Kosten zur Umsetzung ihrer Vorschläge machen sollen.

KiKo: Ein grosses Vergnügen für die Kinder und Jugendlichen waren die Spielposten am Sommerfest, danach ein gemeinsamer Znacht, im Winter das Räbeliechtlifest und der Samichlausbesuch auf der Brache sowie eine eigene Veranstaltung für unsere weiblichen Teenager.

Reuse and Recycle (R&R): Am Entrümpelungstag kamen alle noch funktionstüchtigen Gegenstände in die Tauschcke. Was liegen blieb, wurde später dem Brocki der Heilsarmee übergeben.

Aktionstag: Im Frühling und im Herbst gab es je einen Aktionstag, bekannte wie neue Gesichter kamen zusammen, um die gemeinschaftlichen Räume am und ums Haus zu hegen und zu pflegen. Das Abendessen, das traditionell den Aktionstag beschliesst, fand an beiden Tagen regen Zuspruch, was Überlegungen über eine Vergrösserung des Dachraumes belebte.

Pantoffelbar: Zeitung lesen, Kaffee trinken, Fussballspiele anschauen, sich spontan mit Nachbar_innen am Feierabend unterhalten oder Tanzabende. All das ist möglich in unserem verwandlungsfähigsten Raum.

Tauschcke: Die Arbeitsgruppe schaut zur Tauschcke, die über die Genossenschaft hinaus funktioniert. Auch Familien aus der A-Porta-Stiftung und den Bernoulli-Häusern schauen ab und zu vorbei.

Delegierte Vermietungskommission: Für die im Frühjahr 2017 neu gewählten Delegierten wurde es bald ernst: Ende August wurde per 1. November eine Atelierwohnung frei. Kraftwerk1 macht den Wohnungsabtausch möglich. Die Veränderungskonferenz arbeitete deshalb neun Vorschläge für Rochaden aus. Acht Mietparteien konnten ab November in «neue» Wohnräume einziehen. Auf Wunsch der Teilnehmer_innen der Veränderungskonferenz fand nachträglich ein Feedbacktreffen statt, das das Bedürfnis nach Wohnungsrochaden sowie die bisher generelle Zufriedenheit mit diesem komplexen Prozess unterstrich.

Aussenraum: Im Austausch mit dem Grünpfleger Lorenz «Lolo» De Vallier der Geschäftsstelle und den Bewohner_innen des PWG-Hauses kümmert sich diese AG um den Aussenraum. Im Garten hinter dem Haus B3 wurde mit einer Bowle aus selbstgepflückten Beeren, einem Grillfeuer und einem Gartenrundgang der Sommer gefeiert.

Velo: Viele Velos, die in den Veloständern rund um die Siedlung standen, waren ohne Besitzer_in und wurden deshalb versteigert. Unverkaufte Fahrräder wurden an Velafrica übergeben: eine Organisation, die Ausbildungen zum Velomechaniker und die Instandstellung der Velos in Afrika mitorganisiert.

Dachgarten: Der Dachgarten blüht, dafür sorgt diese AG: Sie gossen, schnitten, jäteten, düngten und erfreuten sich des (Aus-)Treibens in den Beeten.

Circolo: Weiterhin fand jeden Mittwochabend das Abendessen im Dachraum statt. Jeweils eine Kochgruppe kocht fünfmal pro Jahr, an allen anderen Mittwochabenden kann sie das Essen der anderen Kochgruppen geniessen.

Kerngruppe: Während der drei VVs (Vollversammlungen) wurde zum Beispiel das Budget besprochen, die Richtlinien für Malerarbeiten verabschiedet, «Ha!»-Entwicklungsvorschläge diskutiert, die Gruppe «Wohnen im Alter» hat sich vorgestellt, und für die Kerngruppe, die Vermietungs- und die Siedlungsdelegation wurden neue Mitglieder gewählt. Es hat sich eine Gruppe gebildet, die sich der Regeln für Nutzung und Betrieb der Gemeinschaftsräume annahm. Zwei zusätzliche VVs galten «Ha! Hardturm auffrischen».

Vielen Dank an alle, die im Vorder- oder auch Hintergrund mitgewirkt haben. Es ist nicht selbstverständlich, dass hier Menschen mit unterschiedlichsten Lebenserfahrungen so aktiv am Siedlungsleben teilhaben. Damit erschaffen wir uns jeden Tag neu ein Stück gelungenen Lebensraum!

Kraftwerk1 Heizenholz

Esther Spinner

Es ist kaum zu glauben: Vor fünf Jahren trugen wir Betten, Schränke und Tische ins Haus, seit fünf Jahren sind wir im Heizenholz zu Hause. Einige Menschen zogen aus in diesen fünf Jahren, verschiedentlich wurden WG- oder Cluster-Zimmer neu besetzt. Doch erstmals im Jubiläumsjahr wurde eine der begehrten Wohnungen frei. Eine der Gründerfamilien zog aus, zum Glück nur einen Steinwurf weit weg, somit bleibt die Teilnahme an Mittagstisch und Circolo gewährleistet.

Unsere Siedlung wurde für etwa 80 Menschen konzipiert. Ein kleiner und nicht allzu genauer statistischer Überblick zeigt jedoch, dass heute im Heizenholz 98 Menschen leben,

davon 23 Kinder, von denen wiederum 8 in den letzten fünf Jahren geboren wurden, also richtige Eingeborene sind. Andere sind dafür schon bald keine Kinder mehr, zwei Jugendliche sind ausgezogen, andere besuchen das Gymi oder machen eine Lehre. Sicher aber ist, dass wir Älteren und Alten in der Minderzahl sind.

Das Jubiläum wurde mit einem Fest gefeiert, mit Essen und Musik. Das Schönste aber war das wunderbare Feuerwerk, das ohne grosse Knallerei auskam, dafür märchenhafte Gestalten aus Licht und Schatten über unsere Wiese spazieren liess.

Zwei Treppenhausausstellungen, eine von Ralph Sonderegger mit von ihm gestalteten CD-Covern und eine von Christoph Koepfli mit seinen dicht bevölkerten Bildern, liessen den grauen Beton als Hintergrund aufleuchten. Jedes Mal, wenn eine Ausstellung vorbei ist, freue ich mich an ihm, an der Ruhe, die er ausstrahlt, und jedes Mal bin ich froh, wenn eine Ausstellung denselben Beton aufleben lässt. Ein weiterer Höhepunkt im vergangenen Jahr war die festliche Einweihung des neu gestalteten Musikraums.

Daneben gab es viel Alltag: den Mittagstisch, den Circolo, die Aktionstage. Alles ging seinen gewohnten Gang. Doch dass das alles läuft, ist ein Wunder, das sich täglich wiederholt. Dafür, so finde ich, dürfen wir uns ruhig einmal selbst loben. Dass es immer wieder in verschiedenen Wohnungen grosszügige «soupes communes» gibt; dass es jeden Winter SoFi gibt, den Sonntagsfilm oder Sofafilm im Clu3; dass die Biotonne regelmässig geleert und geputzt wird; dass die Kräuterspirale den ganzen Sommer über frische Kräuter liefert und nicht einfach überwachsen wird; dass im Konsumdepot jederzeit Mehl und Wein und mehr zur Verfügung steht; dass jährlich 4mal eine Hausversammlung stattfindet und das Protokoll prompt geliefert wird; dass Zapfen und Plastik entsorgt werden; dass unsere Bibliothek immer wieder mit neuen Büchern und DVDs bestückt wird; dass unser ganzes Haus regelmässig geputzt wird; dass der Räbeliechtliumzug mit anschliessendem Apéro stattfindet und sogar die Nachbarschaft anzieht; dass jeden Dienstag in der «salle commune» englisch parliert werden kann und am Mittwoch ebenda

eine Yogastunde stattfindet: Das alles ist nicht selbstverständlich und nur möglich dank dem grossen Engagement vieler Menschen.

Den allergrössten Dank aber verdienen Sile Mattenberger und Erika Gessler, die seit Jahren unseren ältesten Mitbewohner betreuen. Sie organisieren seine Therapiestunden, begleiten ihn zum Arzt, besprechen mit der Spitex, was jetzt ansteht, und stehen ihm immer zur Seite, wenn es nötig ist. Viele im Hause helfen mit und laden Ernst Schwarzwald zum Znacht ein oder bringen ihm etwas, das er aufwärmen kann. Doch die gesamte Unterstützung hat eher nachgelassen. Nicht so die von Sile und Erika. Das ist eines der grossen Wunder im Heizenholz, das mithilft, grosszügig über das hinwegzusehen, was weniger bewundernswert ist.

Kraftwerk1 Zwicky Süd

Myrtha und Bernard Garon im Namen der Siedlungskommission

Mit folgenden Gedanken endete der Jahresbericht von 2016:

«Basisdemokratie ist auch in Zwicky Süd nicht einfach ... Es braucht vor allem viel Durchblick, viel Inspiration, viel Geduld, viel Kompromissbereitschaft, viel Schnauf und viel Zeit. Was dabei entsteht, werden wir sehen ...»

Den gemeinsamen Lebensraum neu entdecken wollten wir, deshalb starteten wir mit guten Vorsätzen und Elan ins Jahr 2017. Anfang Januar lud das Gewerbe ins ZwiBack zum Neujahrsapéro mit Livemusik, Marroni, Glühwein und kleinen Snacks ein. So lernten wir das aktive Gewerbe in privatem Rahmen kennen und konnten die verschiedenen Gewerberäume besuchen, wo selbstgenähte Gegenstände, Bier, Früchte und feine Gerichte in den unterschiedlichsten Räumlichkeiten angeboten wurden. Es war schön zu spüren, wie die Beziehungen unter den Bewohner_innen und Gewerbetreibenden gewachsen sind.

Viele haben sich gut im Zwicky Süd eingelebt; für Einzelne war die Siedlung eine Zwischenstation, die sie mit positiven Erfahrungen wieder verliessen. Für die Wiedervermietung formierte sich deshalb auch im Zwicky Süd eine Vermietungskommission.

Die sporadisch durchgeführte Freitagsbar wurde aus Initiative von zwei Bewohner_innen ins Leben gerufen und ist ein willkommener Anlass für viele Personen.

Die Gemeinschaftsräume wurden laufend den Bedürfnissen angepasst: Billardtisch, Töggelikasten, Turnmatten, Bücher füllen nun die diversen Räume.

Seit dem letzten Frühling gibt es nicht nur auf dem Sechsläutenplatz bequeme Sitzgelegenheiten, nein, auch wir sind nun stolze Besitzer_innen dieser Stühle des Modells «Luxembourg», die zum Verweilen im Freien einladen.

An den regelmässig organisierten Plenen wurden Bedürfnisse, Anregungen, Anträge, Budgetvorschläge besprochen. Durch die Vielfalt an Themen war es manchmal schwierig, den gesteckten Zeitrahmen einzuhalten. Das Personal vom Kinderloft (www.kinderloft.ch) bot uns die Kinderbetreuung an. Das wurde allseits sehr geschätzt. Der Kultur- und Quartierverein 296 Zwicky Süd wartete mit einem bunten Programm auf: gemeinsames Kochen und Essen, das unvergessliche Zwicky-Sommerfest im Juni und vieles mehr.

Das Leben in der Siedlung weckte auch das Interesse von Fachleuten. In ihrem Projekt «Interface Fassadenraum» untersucht die Hochschule Luzern zusammen mit Praxispartnern, inwiefern unterschiedliche Fassadenräume eine Regulierung von Austausch und Rückzug ermöglichen. Bei der Befragung erlebten wir, wie wichtig die Brücken, die offen gestalteten Laubengänge sowie das kunstvolle Treppenhaus im Haus 5 auch für die nonverbale Kommunikation sind.

Das interne Kommunikations-Portal erwies sich als hilfreich: Einladung zum Kürbisessen oder zum Apéro für Neumieter_innen, Einweihung des Grills, Umfragen,

Kleidertauschparty, Suche nach vermissten Postpaketen oder die Bitte zum sorgfältigen Umgang mit fremdem Eigentum waren Themen. Auch Informationen zur Erhöhung der Taktfrequenz des Trams wurden über das Portal verschickt. Ja, bis 2019 werden auf dem Zwicky-Areal nochmals etwa gleich viele Wohnungen und Gewerbebetriebe dazukommen. Wir haben dabei auch immer wieder erfahren, dass es sich lohnt, sich stetig um eine gute Kommunikation zu bemühen.

Der wichtige Treffpunkt «Welcome the Refugees» ist Begegnungsort für Geflüchtete, solidarische Unterstützer_innen und politisch aktive Menschen im Migrationsbereich. Im Musik- und Kulturraum Zwicky Süd organisierte Sela Bieri diverse Konzerte: Es spielten Saxophon, Marimbaphon, Klavier, Querflöte, Gesang, und es wurde zu Karaoke eingeladen. Zum Sommeranfang begeisterte uns die Tanzvorstellung der Tanz+Zwicky-Schüler_innen mit Ballett, Hip-Hop, Breakdance und mehr ...

Freud und Leid liegen oft nah beieinander. In der Siedlung ist unerwartet eine Nachbarin gestorben. Sie war uns eine Freundin sowie eine engagierte Genossenschafterin. Unversehens ist sie gegangen, und wir blieben traurig und nachdenklich zurück. Ihre herzliche und offene Art hinterliess eine spürbare Lücke.

Wir merkten, dass es wichtig ist, neu Eingezogenen beim Start in der Siedlung ein Stück Heimatgefühl zu schenken: Die BG Vernetzung ist hierbei ein wichtiges Bindeglied zwischen den Bewohner_innen, der SiKo und der Geschäftsstelle.

Seit Anfang September ist mittwochs jemand von der Geschäftsstelle im Stützpunkt von Zwicky Süd. Sie kümmert sich auf unbürokratische Art um Anliegen der Bewohner_innen und vermittelt. Dieses Angebot wird inzwischen rege genutzt.

Basisdemokratische Diskussionen werden auch 2018 ein Thema sein. Wir bleiben dran. Die Ideen werden uns nicht ausgehen: Es heisst also gemeinsam und tatkräftig durch alle Generationen hindurch im und am Zwicky Süd weiterbauen.

Bericht der SoliKomm

Mirjam Schuler, Karin Dieziger, Karin Bosshard

Da an der Generalversammlung vom 17. Juni 2017 beschlossen worden war, dass die jährlichen Überprüfungen von Ende September auf Ende März verschoben werden, wurden im Jahr 2017 keine vorgenommen. Es wurden noch einige Überprüfungen aus dem Jahr 2016 abgeschlossen.

Im Jahr 2017 sind 18 Gesuche bei der SoliKomm eingegangen. 14 davon konnten genehmigt werden, 4 wurden abgewiesen.

Von Mietzinsermässigungen konnten Ende 2017 in der Siedlung Hardturm 3 Parteien (gleich wie im Vorjahr), in der Siedlung Heizenholz ebenfalls 3 Parteien (im Vorjahr 4) und in der Siedlung Zwicky Süd noch 20 Parteien (im Vorjahr 24) profitieren.

In 3 Fällen mussten rückwirkend Ermässigungen zurückgefordert werden, da die Einkommensänderung zu spät angegeben worden war.

Am 1.1.2017 waren im Mietzinsfonds aller Siedlungen 115 809 Franken. Im Laufe des Berichtsjahres wurden Mietzinssenkungen in der Höhe von insgesamt 80 023 Franken (im Vorjahr 127 026) gewährt. Mit den Einlagen aus den Spiritbeiträgen in der Höhe von 68 458 Franken, Spenden in der Höhe von 15 670 Franken sowie aufgrund von Rückbuchungen wegen Mehreinkommen oder Mietzinssenkungen in der Höhe von insgesamt 2920 Franken belief sich der Betrag im Mietzinsfonds per Ende 2017 auf 122 833 Franken.

In der Siedlung Hardturm blieb die Anzahl der Parteien, die bis Ende 2017 von einer Anteilscheinreduktion profitierten, mit 9 gleich wie im Vorjahr. In der Siedlung Heizenholz waren es neu 5 Parteien (im Vorjahr 6) und in der Siedlung Zwicky Süd neu 36 Haushalte (gegenüber 28 im Vorjahr).

Der gesamte Betrag der Ermässigungen betrug in der Siedlung Hardturm 265 000 Franken (im Vorjahr 249 400), in der Siedlung Heizenholz 52 000 Franken (61 000 im Vorjahr) und in der Siedlung Zwicky Süd 909 500 Franken (gegenüber 690 500 im Vorjahr).

Von den 650 000 Franken, die für den Anteilkapitalfonds für die Siedlung Hardturm vorgesehen sind, standen somit Ende 2017 385 000 Franken für weitere Anteilkapitalermässigungen zur Verfügung. In der Siedlung Heizenholz verblieben von 180 000 Franken noch 128 000 Franken für weitere Ermässigungen und für die Siedlung Zwicky Süd von 1000 000 Franken noch 90 500 Franken.

Als Ersatz für den im Frühjahr 2017 zurückgetretenen Roman Kern wurde an der Generalversammlung vom 17. Juni 2017 Karin Dieziger als neues Mitglied der SoliKomm gewählt.

Übersicht Fonds

Anteilkapitalfonds Siedlung Hardturm

CHF

Maximale Reduktionssumme	650 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2017	265 000
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2017	385 000

Anteilkapitalfonds Siedlung Heizenholz

Maximale Reduktionssumme	180 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2017	52 000
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2017	128 000

Anteilkapitalfonds Siedlung Zwicky Süd

Maximale Reduktionssumme	1 000 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2017	909 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2017	90 500

Mietzinsfonds der Siedlungen Hardturm, Heizenholz und Zwicky Süd

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2017	115 809
Einlagen aus Spiritbeiträgen 2017	68 458
Spenden	15 670
Rückbuchungen an den Mietzinsfonds 2017	2 920
	202 857
Entnahmen 2017	-80 023
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2017	122 833

Stichtag 31.12.2017

Mietzinsreduktionen: 3 Parteien in der Siedlung Hardturm, 3 Parteien in der Siedlung Heizenholz, 20 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.

Anteilkapitalermässigungen: 9 Parteien in der Siedlung Hardturm, 5 Parteien in der Siedlung Heizenholz und 36 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.









Bericht aus dem Vorstand

Generalversammlung, 17. Juni 2017

72 Genossenschafter_innen mit 18 Personenvertretungen nahmen an der Generalversammlung (GV) 2017 in der Eawag in Dübendorf teil. Der Bericht der SoliKomm, der Jahresbericht und die Jahresrechnung 2016 wurden angenommen und der Antrag zur Verwendung des Gewinns gutgeheissen. Der Vorstand wurde entlastet.

Zwei neue Vorstandsmitglieder wurden an der GV gewählt. Herbert Elsener, Hardturm-Bewohner, übernimmt das Ressort Siedlungsleben. Nicht nur als Bewohner, etwa bei «Ha! Hardturm auffrischen», sondern auch als Verkehrsplaner in einem basisdemokratischen Unternehmen ist er Mitsprache gewohnt.

Gleich ein zweiter Bewohner aus der Siedlung Hardturm wurde mit Philipp Klaus gewählt. Bereits seit Beginn ist der Sozialgeograf und Stadtforscher Philipp Klaus in der Siedlung Hardturm mit seinem Büro INURA präsent. Seit er auch in der Siedlung wohnt, engagiert er sich im Konsumdepot oder bis Ende 2016 in der Vermietungskommission Hardturm.

In der Solidaritätskommission wurde Roman Kern nach einem Jahr verabschiedet. An seiner Stelle konnte die Sozialarbeiterin Karin Dieziger gewählt werden. Mirjam Schuler wurde mit Applaus für weitere zwei Jahre wiedergewählt. Ebenfalls für zwei weitere Jahre im Amt bestätigt wurden die Vorstandsfrauen Hanna Schiff und Rita Zürcher.

Rücktritte

Nach sieben Jahren Vorstandsarbeit mit Fokus auf den Finanzhaushalt von Kraftwerk1 ist Antoine Finck an der GV zurückgetreten. Als Buchhalter war Antoine Finck von Beginn an kompetenter Finanzvorstand. Mit der Absolvierung des Finanzierungslehrgangs zum gemeinnützigen Wohnungsbau, der vom Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz angeboten wird, konnte Antoine sein bereits grosses Wissen noch erweitern. In den letzten Jahren konnte er die Zusammenarbeit mit der Hypothekenbörse ausbauen, die Kraftwerk1 mit ihrer Expertise bei neuen

Kreditabschlüssen berät. So konnte Antoine Finck zusammen mit unserem Geschäftsführer auch die Finanzierung der Siedlung Zwicky Süd sicherstellen.

Rahel Erny ist nach drei Jahren im Vorstand ebenfalls zurückgetreten. Grund dafür ist ihr neues Engagement im Vorstand der befreundeten Baugenossenschaft «mehr als wohnen», wo Rahel Erny auch wohnt. Rahel Erny hat sich zuerst im Ressort Siedlungsprojekte um die Bewerbung für ausgeschriebene Areale gekümmert, wo sie sich vor allem mit der Bewerbung für das Areal Neu-Tödi in Horgen mit Herzblut engagierte. Soziale Fragen wie Wohnen im Alter, aber auch das Siedlungsleben in der Genossenschaft Kraftwerk1 interessierten Rahel Erny besonders. In guter Erinnerung bleibt uns der Kraftwerk1-Tag 2014 auf der damaligen Baustelle Zwicky Süd mit dem Thema «Drei Siedlungen – eine Genossenschaft. Was verbindet uns? Was brauchen wir, um in Verbindung und Bewegung zu bleiben?» Im letzten Jahr übernahm sie denn auch die Verantwortung für das Ressort Siedlungsleben.

Rahel Erny und Antoine Finck wurden mit grossem Applaus verabschiedet.

Solidaritätsfonds

Nach der letztjährigen intensiven Diskussion zum Solidaritätsfonds im Anschluss an die GV und einem Palaver dazu im Herbst konnte an der diesjährigen GV eine Änderung des Reglements beschlossen werden. Neu wird der Spiritbeitrag auf Grundlage des steuerbaren Einkommens und Vermögens berechnet. Der tiefste Beitrag liegt weiterhin bei 15 Franken, für höhere Einkommen kommt nun eine stärkere Progression zum Tragen, die die Speisung des Solidaritätsfonds entsprechend dem erhöhten Bedarf decken soll. Damit nur der Solidaritätsfonds, nicht aber der Gemeinschaftsfonds wächst, erfolgt eine neue Verteilung im Verhältnis 60% zugunsten Solidaritätsfonds und 40% zugunsten Gemeinschaftsfonds.

Im Anschluss an die GV fand auf dem Zwicky-Areal das Sommerfest statt. Die Bewohner_innen Soufia Naimi und Daniel Keller verköstigten die Anwesenden mit einem

feinen Mittagessen. Danach fand die Feier des Umsicht-Preises des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverbandes (SIA) statt, der unsere Siedlung Kraftwerk1 auszeichnet. Im Anschluss konnte man an einem bunten Programm auf dem ganzen Areal teilnehmen. So luden zum Beispiel die Bewohner_innen Nadine Brändli und Ivo Hasler in eine Wohnung zum Klavierkonzert, ihre Nachbarin Hanna Kraye tanzte auf den Balkonen der Siedlung Flamenco, und die Sopranistin und Gewerbenmieterin Sela Bieri lud zur gesungenen Führung ein.

Ausserordentliche Generalversammlung, 4. November 2017

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. November 2017 in der F+F Schule für Kunst und Design haben die anwesenden 60 Genossenschafter_innen (und zusätzlich 12 vertretene Stimmen) nach einer Präsentation unseres neusten Projekts Koch-Areal und einer anregenden Diskussion beschlossen, das Projekt weiterzufolgen. Alle Infos zu diesem Vorhaben findest du weiter unten. Nach Suppe und Brot diskutierten am Nachmittag kleinere und grössere Gruppen ihre Ideen, Fragen und Wünsche zu diesem neu entstehenden Quartier.

Koch-Areal – ein Aufbruch

Der Finanzvorstand der Stadt Zürich hat auf einstimmige Empfehlung der Jury den Zuschlag an die gemeinsame Bewerbung der Baugenossenschaften ABZ und Kraftwerk1 sowie SENN erteilt. Insgesamt werden hier voraussichtlich 2023 rund 370 Wohnungen, ein 13 200 m² grosser Quartierpark und 15 500 m² Fläche für Gewerbe entstehen. Rund 50 Wohnungen sind zudem für die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien vorgesehen. Bestandteil des Parks soll auch die denkmalgeschützte ehemalige Kohlelagerhalle sein.

Das Team ABZ, Kraftwerk1 und SENN setzt auf Kooperation, um gemeinsam das zu entwickeln, was für die Einzelnen nur schwierig möglich wäre. In der Nachbarschaft ansässige Organisationen und Unternehmen (F+F Schule für Kunst und Design, Zirkus Chnopf und weitere), die Besetzer_innen, die interessierte Quartierbevölkerung und die Genossenschafter_innen von Kraftwerk1 und ABZ

werden – wenn sie wollen – in den Entwicklungsprozess einbezogen. Als nächster Schritt wird Mitte 2018 der Architekturwettbewerb durchgeführt. Bevor es so weit ist, sind jedoch noch zwei politische Entscheide am 10. Juni 2018 nötig. Das Koch-Areal befindet sich aktuell im Finanzvermögen der Stadt Zürich, mit einem Buchwert von 70,3 Millionen Franken. Damit die Baufelder B und C für den gemeinnützigen Wohnungsbau genutzt werden können, ist die Übertragung ins Verwaltungsvermögen notwendig. Darüber wird abgestimmt. Ausserdem kommt es zur Abstimmung über die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» der FDP. Die Initiative fordert, dass das Koch-Areal an den Meistbietenden verkauft werden soll. Der Stadtrat lehnt die Volksinitiative ab.

Kraftwerk1 macht sich stark für ein Ja zur Übertragung des Finanzvermögens und ein Nein zur FDP-Initiative, da mit einem Verkauf des städtischen Bodens an die Meistbietenden nicht mit günstigen Kostenmieten gerechnet werden kann. Wenn diese politischen Hürden genommen sind, soll der Architekturwettbewerb Ende 2018 abgeschlossen sein. Anschliessend sind die allfällige Erarbeitung der Sondernutzungsplanung sowie die weitere Projektierung vorgesehen, damit 2021 mit der Realisierung begonnen werden kann. 2023 sollen die Wohnungen und die Gewerbeflächen bezugsbereit und auch der Quartierpark realisiert sein.

Bericht aus der Geschäftsstelle

Das Team der Geschäftsstelle setzte sich in diesem Jahr intensiv damit auseinander, wie es sich optimal organisieren kann, und hat sich dazu von der Organisationsberatung «einfach komplex genossenschaft» unterstützen lassen. Marianne Gadiant und Julia Hofstetter haben daraufhin beide ihr Pensum erhöht, und Andrea Lang verstärkt seit November 2017 zudem das Team auf der Geschäftsstelle. Andrea Lang hat lange im Zoo Basel gearbeitet, ist dann von Basel nach Zürich gezogen, wo sie in der Baugenossenschaft Freiblick tätig war. Die ersten Monate bei Kraftwerk1 arbeitete Andrea Lang parallel in Teilzeit bei der Genossenschaft Kalkbreite, wo sie eine Mutterchaftsvertretung machte. Andrea ist verantwortlich für die Administration und unterstützt uns in der Immobilienverwaltung. Sie übernimmt die Gewerbevermietung aller Siedlungen.

Zu unserem grossen Bedauern hat Sandra Razic bei Kraftwerk1 gekündigt. Sie war als Fachfrau für Soziokulturelle Animation bei Kraftwerk1 verantwortlich für Partizipationsprozesse und hat dabei zum Beispiel in Zwicky Süd den Aufbau der Siedlungsstrukturen begleitet. Mit ihrer herzlichen und kompetenten Art hat sie auf diese Weise unzähligen Bewohner_innen das Ankommen in diesem jüngsten Kraftwerk1-Projekt einfach gemacht. Wir danken Sandra Razic herzlich für die wichtige Arbeit, die sie in dieser Pionierphase geleistet hat. Sandra Razic hat im September 2017 eine neue Stelle als Integrationsbeauftragte der Stadt Dietikon angetreten. Dazu wünschen wir ihr alles Gute und freuen uns, dass Sandra Razic als Genossenschafterin Kraftwerk1 weiterhin verbunden bleibt.

Ha! Hardturm auffrischen

«Ha!» steht für «Hardturm auffrischen!». Unter der engagierten, professionellen und fantasievollen Leitung der Baupiloten aus Berlin wurden Ideen und Bedürfnisse an die gemeinsamen Räume und Flächen der Siedlung kreativ erarbeitet, die Ergebnisse überprüft und weitergedacht. Kinder bauten eine Raumtraum-Box, in der es feuerspuckende Strohhalme gab, ein Trapez, viele Verstecke, beschützende Höhlen, Apfelbäume, Schneestürme und einen Zauberteich, wo man für sich alleine ist, wenn man hineingeht. Erwachsene und Jugendliche brachten in einem

ersten Planspiel ihr Alltagswissen und ihre Visionen ein und verhandelten sie anschliessend. Das Ergebnis waren konkrete Handlungsfelder und ihr räumlicher Bezug zueinander, vorerst noch losgelöst vom Grundriss. Collagen entstanden, Diskussionen befeuerten bunte Ideen.

In einem zweiten Planspiel wurden die aus dem ersten Spiel erarbeiteten Programmierungen, räumliche Zusammenhänge, Schwerpunkte sowie Vorstellungswelten überprüft und weiter vertieft. Im Stärken-Schwächen-Workshop griffen die Bewohner_innen räumlich-atmosphärische Qualitäten am Beispiel von gezeigten Referenzprojekten auf, diskutierten sie und bestimmten kollektive Vorlieben. Die Baupiloten werteten die Ergebnisse aus und entwickelten Entwurfsansätze, die am 21. Mai 2017 im Workshop «Finalisieren» von den Teilnehmer_innen bewertet und präzisiert wurden.

Die Vollversammlung beschloss später im Jahr, dass die Baupiloten und Stücheli Architekten ein Vorprojekt mit der Aufstellung der Kosten für die Umsetzung ihrer Vorschläge machen sollen. Die Pläne dazu werden im März 2018 präsentiert, und dann wird über die Umsetzung abgestimmt. Begleitend zum Partizipationsprozess entstand die Gruppe Nutzung und Betrieb, die sich mit Lärmfragen aus den gemeinschaftlich genutzten Räumen auseinandersetzt.

Veränderungskonferenz, Zusatzzimmer und Wohnen im Alter

Wohnbedürfnisse ändern sich im Laufe der Zeit. Kraftwerk1 ermöglicht den internen Wohnungswechsel. Als Instrument dazu gibt es die Veränderungskonferenz. An der zweiten Veränderungskonferenz, die 2017 in der Siedlung Hardturm stattgefunden hat, sind acht Rochaden möglich geworden. Auslöser war ein Wegzug aus einer 1-Zimmer-Atelierwohnung. Als Resultat der verschiedenen Wohnungswechsel wurde eine 5,5-Zimmer-Wohnung frei. Fazit: Eine Person zog weg, achtzehn Personen sind innerhalb der Siedlung Hardturm umgezogen, und drei Personen mehr können in der Siedlung Hardturm leben.

In der Siedlung Zwicky Süd sind die sieben Zusatzzimmer mit Dusche/WC aufgerüstet worden. Zusatzzimmer sind

für Personen gedacht, die zwar eigenständig leben möchten, aber doch den Anschluss an eine Wohnung wünschen. Zwei der Zusatzzimmer hat die Siedlungsorganisation von Zwicky Süd gemietet und bietet sie als möblierte Gästezimmer an, die von den Bewohner_innen und externen Personen gebucht werden können. Die restlichen Zusatzzimmer wurden alle schnell vermietet.

Damit wir uns bis ins hohe Alter in der gewohnten Umgebung wohlfühlen, müssen verschiedene Faktoren stimmen. Der Vorstand hat deshalb entschieden, dass in der Siedlung Hardturm der Ersatz einer Badewanne durch eine Dusche aus Altersgründen oder bei gesundheitlichen Einschränkungen auf Antrag möglich ist. In der Siedlung Heizenholz sind bereits zehn Kleinwohnungen mit Dusche ausgestattet, in der Siedlung Zwicky Süd verfügen alle kleinen Wohnungen über eine Dusche.

Siedlung Heizenholz

Im September durften wir den 5. Geburtstag der Siedlung mitfeiern. Mit Musik und Tanz und schönen Begegnungen. Leider hatten wir in diesem Jahr aber auch mit einem Wasserschaden zu kämpfen. Immer wieder neue Feuchtflecken an Wänden, Decken oder Fussböden stellten die Geduld der Bewohner_innen der Siedlung auf die Probe. Trotz monatelanger Messungen, Ortung und Diagnostik konnten die Spezialisten den Wasserschaden in der Siedlung Heizenholz lange nicht lokalisieren. Schliesslich entdeckten sie eine undichte Leitung und eine Duschtasse, die leckte. Das Wasser sickerte im Inneren der Mauern vom Dach Richtung Erdgeschoss. Der Wasserschaden ist inzwischen behoben, und die Versicherung hat die Mietzinsreduktionen für die Betroffenen übernommen.

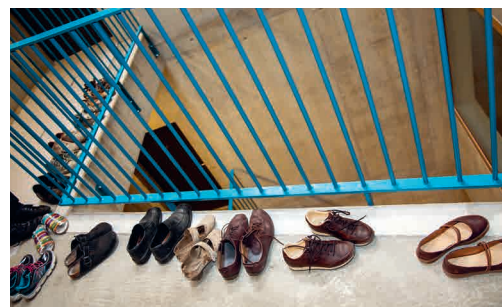
Kraftwerk1-Rat

Um die Kommunikation, den Austausch und die Koordination von gemeinsamen Bedürfnissen und Ideen der Kraftwerk1-Siedlungen sicherzustellen, entstand die Idee eines siedlungsübergreifenden Kraftwerk1-Rats. Dieser Rat hat zum Ziel, die Kommunikation und den Austausch zwischen den Siedlungen zu fördern, Ideen, Bedürfnisse und Anliegen aus den Siedlungen, dem Vorstand und der Geschäftsstelle aufzunehmen und eigene Ideen für

siedlungsübergreifende und gesamtgenossenschaftliche Themen und Bedürfnisse zu entwickeln. Der Kraftwerk1-Rat erarbeitet Vorschläge und Empfehlungen für die Siedlungen, den Vorstand und die Geschäftsstelle. Er trifft sich zweimal jährlich, bei Bedarf häufiger. Die Sitzungen werden durch die Geschäftsstelle, Bereich Partizipation einberufen, moderiert und dokumentiert. Der Kraftwerk1-Rat besteht aus zwei Delegierten jeder KW1-Siedlung, die durch die Vollversammlungen/Plenen aufgestellt und gewählt werden. Ausserdem sind im Kraftwerk1-Rat das Geschäftsstellenmitglied Bereich Partizipation und das Vorstandsmitglied Ressort Siedlungsleben Mitglieder.

Die Amtszeitbeschränkung der Delegierten beträgt sechs Jahre. Gewählt oder bestätigt wird alle zwei Jahre. Die Delegierten gewährleisten als Vernetzungsmitglied die Kommunikation zwischen SiKo/Kerngruppe/Siedlungsrat, den Vollversammlungen/Plenen und dem Kraftwerk1-Rat. Der Kraftwerk1-Rat startete 2017 mit den ersten zwei Sitzungen.











Jahresrechnung 2017

Erfreulicherweise ist der Verwaltungsaufwand in den vergangenen Jahren stets zurückgegangen, sodass aktuell noch 17% (2014 noch 27%) der Mietzinseinnahmen dafür verwendet werden. Dank der Tiefzinssituation ist auch der Finanzaufwand auf 21% gesunken (2014 noch 26%). Dafür konnten annähernd die gesetzlich möglichen Anteile in den Amortisationsfonds eingelegt werden.

Bilanz

Die Bilanzsumme der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 bleibt 2017 beinahe konstant bei neu 132,3 Mio. Franken. Eine leichte Abnahme erfährt die Bilanzsumme infolge der jährlichen, gesetzlich geregelten Abschreibung auf den Immobilien von durchschnittlich 2,0%.

Aktiven

Im Anlagevermögen wurde 2017 der Abschreibungsmodus für die Siedlung Zwicky Süd neu definiert. Die Abschreibung erfolgt, wie bei den anderen Siedlungen, nun degressiv. Neu aufgenommen als «Gebäude im Bau» wurden die aufgelaufenen Kosten für die Arbeiten aus dem Projekt «Ha! Hardturm auffrischen».

Passiven

2017 konnte das Fremdkapital um rund 2 Mio. Franken reduziert werden, da nach Abschluss der Baufinanzierung Zwicky Süd die auslaufenden Hypotheken zurückbezahlt werden konnten. Die Einlagen in die Depositenkasse stiegen erneut markant um 3,3 Mio. Franken auf neu total gut 14 Mio. Franken an. Ein Grossteil dieser Gelder wurde mit festen Laufzeiten angelegt. Das Genossenschaftskapital (Teil des Eigenkapitals) nahm um 0,75 Mio. Franken zu, was auf die Neuvermietung bzw. die Einzahlung der neuen Anteilscheine zurückzuführen ist.

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Überschuss von 164 718 Franken ab. Dies erlaubt dem Vorstand, die Verzinsung des Anteilkapitals zu den bisherigen Konditionen von 1,5% zu beantragen. Dank der attraktiven Finanzierung des Fremdkapitals im tiefen Zinsumfeld konnte wiederum eine Abschreibung auf die Siedlung Hardturm und auf Zwicky Süd verbucht werden.

Ertrag

Die Einnahmen aus den Mieterträgen stiegen auf knapp 5,5 Mio. weiter an. Dies, obschon per 01.12.2016 in allen Siedlungen eine Mietzinssenkung gewährt werden konnte, die aufgrund der Bauabrechnung und der einheitlichen Anpassung an den Referenzzinssatz umgesetzt wurde. Die höheren Mieterträge sind somit auf die weitgehend abgeschlossene Erstvermietung in der Siedlung Zwicky Süd zurückzuführen.

Aufwand

Die Entschädigungen für den Vorstand werden in der Jahresrechnung nicht mehr abgebildet. Auf Wunsch der Generalversammlung sind diese nachstehend detailliert ausgewiesen (Angaben in Franken):

Vorstand allgemein (VS-Sitzungen etc.)	18 171
Ressort Vorstandskoordination	5 979
Ressort Bau	2 300
Ressort Finanzen	1 071
Ressort Siedlungsleben	3 354
Ressort Ökologie	1 833
Ressort Kommunikation	587
Ressort Personal	289
Ressort Siedlungsprojekte	15 592

Die gute Ertragslage erlaubte es, die Einlage in den Erneuerungsfonds beinahe auf dem Maximalbetrag festzusetzen. Die Durchschnittsverzinsung aller Fremdkapitalien liegt derzeit erfreulicherweise unter 1 Prozent.

Bilanz

Aktiven

Erläuterungen
im Anhang

31.12.2017

Vorjahr

Umlaufvermögen

CHF

CHF

Flüssige Mittel		4 338 150	4 795 531
Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter_innen		33 559	10 421
Übrige kurzfristige Forderungen		34 302	55 720
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	433 217	343 879
Umlaufvermögen		4839 227	5 205 551
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	321 000	321 000
Mobile Sachanlagen		98 881	129 178
Immobilien Sachanlagen	2.3	126 622 784	127 681 354
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		465 500	407 900
Anlagevermögen		127 508 165	128 539 432
Total Aktiven		132 347 392	133 744 983

Passiven

31.12.2017

Vorjahr

Fremdkapital

CHF

CHF

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		439 864	496 435
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	495 740	495 740
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		16 482	20 166
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.5	935 803	889 425
Total kurzfristiges Fremdkapital		1 887 890	1 901 767
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	112 304 511	115 407 776
Diverse Rückstellungen	2.7	122 833	119 352
Erneuerungsfonds	2.8	6 083 818	5 159 657
Total langfristiges Fremdkapital		118 511 162	120 686 784
Total Fremdkapital		120 399 052	122 588 550
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.9	11 686 500	10 918 500
Gesetzliche Gewinnreserven		82 123	75 192
Gewinn-/Verlustvortrag		15 000	24 127
Jahresgewinn		164 718	138 613
Eigenkapital		11 948 341	11 156 433
Total Passiven		132 347 392	133 744 983

Erfolgsrechnung

	2017	Vorjahr
	CHF	CHF
Mieterträge	5 438 841	4 941 548
Diverse Erträge	172 554	102 639
Aktiviert Eigenleistungen	41 208	116 138
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	5 652 602	5 160 325
Unterhalt und Reparaturen	-550 102	-420 064
Gebäudeversicherung	-51 321	-57 177
Erneuerungsfonds	-1 012 530	-1 012 300
Baurechtszins	-45 585	-51 916
Total Liegenschaftenaufwand	-1 659 538	-1 541 456
Bruttogewinn	3 993 064	3 618 869
Personalaufwand	-602 908	-668 237
Vorstandsentschädigungen	-49 176	-51 049
Diverser Verwaltungsaufwand	-368 728	-352 131
Total übriger betrieblicher Aufwand	-417 904	-403 179
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	2 972 252	2 547 452
Einlage Amortisationsfonds	-1 573 978	-895 637
Abschreibung Photovoltaik-Anlagen	-23 880	-23 904
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-14 597	-24 255
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-1 612 455	-943 796
Total Finanzaufwand	-1 136 134	-1 384 852
Total Finanzertrag	6 045	5 633
Erfolg vor Steuern	229 709	224 438
Direkte Steuern	-64 991	-85 824
Gewinn	164 718	138 613

Anhang

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden. Die Abschreibungsmethode der Siedlung Zwicky Süd wurde von linear auf degressiv geändert.

2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

	2017 CHF	Vorjahr CHF
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen	433 217	343 879
Aufgelaufene Nebenkosten	364 202	338 811
Diverses	69 014	5 068
2.2 Finanzanlagen	321 000	321 000
Anteilscheine Hypothekarbürgschaft HPG	269 000	269 000
Weitere Anteilscheine	52 000	52 000
2.3 Immobille Sachanlagen	126 622 784	127 681 354
Gebäude und Grundstücke	121 984 123	121 614 110
./.. Amortisationsfonds	-10 274 615	-8 700 637
Gebäude auf Land im Baurecht	14 314 281	14 314 281
./.. Heimfallfonds	-	-
Photovoltaikanlagen	477 504	477 504
./.. Amortisation Photovoltaikanlagen	-47 784	-23 904
Gebäude im Bau	169 275	-
2.4 Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	495 740	495 740
Amortisationen mit Fälligkeiten im Folgejahr	495 740	495 740
2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen	935 803	889 425
Vorausbezahlte Mieten	335 184	308 135
Akontonebenkostenzahlungen Mieter_innen und Nebenkostenpauschalen	394 440	348 635
Zu viel einbezahltes Genossenschaftskapital	142 500	156 000
Ausstehende Löhne	15 672	11 242
Steuern	33 452	57 913
Diverses	14 555	7 500

2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	112 304 511	115 407 776
Depositenkasse variabel	4 957 499	4 356 435
Depositenkasse fix	9 328 613	6 605 201
Darlehen	1 320 000	1 320 000
Hypotheken	96 698 400	103 126 140
2.7 Diverse Rückstellungen	122 833	119 352
Mietzinsfonds der Solikomm	122 833	115 809
Kurzfristige Rückstellungen	-	3 543

2.8 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.9 Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 27 der Statuten erfolgt die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Bilanzwert per Ende des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben.

Total Mitgliedschaften	355 000	307 000
Total freiwilliges Anteilkapital	441 500	457 500
Total Hardturm	4 308 500	4 365 000
Total Heizenholz	1 406 500	1 391 000
Total Zwicky Süd	4 852 000	4 146 100
Differenz Sollanteilkapital	323 000	251 900
	11 686 500	10 918 500

3. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Buchwert Liegenschaften (inkl. Gebäude im Baurecht)	126 023 789	127 227 754
Hypotheken und Darlehen	98 018 400	104 446 140

4. Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 6. Januar 2071.

Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt	45 585	51 916
--	---------------	---------------

5. Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Gebäudeversicherungswert	101 303 300	101 253 300
--------------------------	--------------------	--------------------

6. Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr und im Vorjahr unter 10.

7. Mietobjekte

Siedlung Hardturm		
Wohnungen	81	81
Gewerbe	21	21
Siedlung Heizenholz		
Wohnungen	26	26
Gewerbe	4	4
Siedlung Zwicky Süd		
Wohnungen	125	125
Gewerbe (m ²)	3850	3850

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2017	Vorjahr
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	15 000	24 127
Jahresgewinn	164 718	138 613
Bilanzgewinn	179 718	162 740
Gesetzliche Gewinnreserve	-8 236	-6 931
Verzinsung Anteilscheinkapital 1,5%	-157 837	-140 810
Vortrag auf neue Rechnung	13 645	15 000



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 26 bis 30) der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 für das am 31. Dezember 2017 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, 12. April 2018

BDO AG

Monica González del Campo

Zugelassene Revisionsexpertin

i.V. Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisor

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Genossenschaftler_innen

Ende 2017 zählte die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 1214 Mitglieder

Bewohner_innen

Siedlung Hardturm: 254 Kinder und Erwachsene

Siedlung Heizenholz: 93 Kinder und Erwachsene

Siedlung Zwicky Süd: 273 Kinder und Erwachsene

Technische Hauswartung

Siedlungen Hardturm und Heizenholz: Sherif Nuhiji

Siedlung Zwicky Süd: Bujamin Zuberi

Reinigung

Siedlung Hardturm: Lahcen Asfour, Wohnhäuser

Sanije Nuhiji, Gemeinschaftsräume

Ardiana Nuhiji, Bürohaus

Siedlung Heizenholz: Kata Jurkic

Siedlung Zwicky Süd: Halime Zuberir

Gartenarbeiten

Gärtner Hardturm, Lorenz de Vallier

Geschäftsstelle

Andreas Engweiler, Geschäftsführung

Marianne Gadiant, Immobilienbewirtschaftung

Julia Hofstetter, Kommunikation

Andreas Kaufmann, Buchhaltung

Andrea Lang, Administration (ab. 1.11.)

Sandra Razic, Soziokultur/Gemeinwesenarbeit (bis 31.8.)

SoliKomm

Karin Bosshard, Karin Diezinger (ab GV 17),

Roman Kern (bis GV 17), Mirjam Schuler

Vorstand

Herbert Elsener, Ressort Siedlungsleben (ab GV 17)

Rahel Erny, Ressort Siedlungsleben (bis GV 17)

Antoine Finck, Ressort Finanzen (bis GV 17)

Daniel Gugolz, Vertreter der Stadt Zürich, Ressort Personal

Philipp Klaus, Ressort Finanzen (ab GV 17)

Rahel Nüssli, Ressort Siedlungsleben, Co-Vorstandskoordination

Hanna Schiff, Ressort Ökologie, Co-Vorstandskoordination

Dimphie Slooters, Ressort Siedlungsprojekte, Co-Präsidium

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

Impressum

Herausgeber: Vorstand Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Redaktion: Julia Hofstetter

Autor_innen: Susanne Hofmann, Mitglieder der Siedlungsorganisationen aus den Siedlungen Hardturm, Heizenholz und Zwicky Süd, SoliKomm sowie Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsstelle

Konzept und Design: Bossard Wettstein

Gestaltung: Michael Nitsch, null-oder-eins visuelle gestaltungen

Fotos: Maya Dickerhof, Gerda Tobler

Korrektorat: Alexandra Bernoulli

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

Druck: FO Fotorotar

Auflage: 1400 Exemplare

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

Heinrichstrasse 241
8005 Zürich
Tel: 044 446 40 60
E-Mail: info@kraftwerk1.ch
www.kraftwerk1.ch