
Jahresbericht 2016

Bau- und Wohngenossenschaft
Kraftwerk1



Zusammenleben. Mitgestalten. Weiterdenken.

Jahresbericht 2016

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Inhalt

Vielfalt leben. Für Menschen bauen. 05

Gastartikel von Susanne Kytzia 06

Berichte der Siedlungsorganisationen 09

Bericht der SoliKomm 12

Bericht aus dem Vorstand 18

Bericht aus der Geschäftsstelle 20

Jahresrechnung 28

Zahlen und Namen 36

Impressum 37

Vielfalt leben. Für Menschen bauen.

Benedikt Loderer: «... die Agglomeration zu überwinden, aus ihr Stadt zu machen, das ist die Aufgabe unseres Jahrhunderts.»*

Wie gelingt es, Räume zu schaffen, denen wir uns verbunden fühlen?

In der Schweiz leben 5,9 Millionen Menschen in 49 Agglomerationen und 162 Städten. Das sind mehr als vier Fünftel der Bevölkerung. Und diese Agglomeration. Die hat wohl niemand so gewollt. Sie zerfliesst mit den Kernstädten. Und sie webt sich in die Landschaft. Klebt in den Tälern fest und krallt sich an Fluss- und Seeufer. Landschaft und Siedlungsgebiet. Das ist längst nicht mehr zu trennen.

Kraftwerk1 hat mit Zwicky Süd in die Agglomeration hineingebaut. Und wurde 2016 dafür ausgezeichnet. Sogar mehrfach. Die Stiftung für die Auszeichnung guter Bauten im Kanton Zürich prämierte die Überbauung, weil sie auf mustergültige Weise zeige, dass Architektur und Städtebau eine Antwort auf ganz aktuelle Fragen der Urbanisierung liefern könnten. Der «Goldene Hase» der Architekturzeitschrift «Hochparterre» belohnte die Logik von Zwicky Süd, denn die sei das Machen, nicht das zaghafte Versuchen, und im Frühjahr 2017 würdigte der SIA mit seiner Auszeichnung «Umsicht – Regards – Sguardi» Kraftwerk1 für ihren hervorragenden baukulturellen Beitrag zur zukunftsfähigen Gestaltung des Lebensraums Schweiz.

Ein Umdenken hat stattgefunden. Nicht nur Städtebau und Architektur werden honoriert. Ökologie, das Zusammenleben in all seiner Vielfalt und die Wirtschaftlichkeit der Kostenmiete sind heute eindeutig wichtige Kriterien.

Es geht darum, die richtigen Fragen zu stellen und gute Antworten zu liefern. Die neuen Genossenschaften sind Bauherr_innen mit starken Ideen, mit Elan, Know-how und Mut. Da bleibt auch die Kritik nicht aus. Wichtige Debatten werden ausgelöst. Architekt_innen und Architekturkritiker_innen fragen: «Wird da noch die architektonische Leistung beurteilt oder nur die der Bauherrschaft? Zählt noch der Entwurf oder nur die Nutzung? Welche Aufgabe hat die Architektur heute? Ist es die «hehre Baukunst» oder «heilende Baukultur»?»**

Uns geht es um den Dialog. Entwerfen. Hinterfragen. Verwerfen. Interagieren. Neu denken. Mit Stücheli Architekten (Hardturm), Adrian Streich Architekten (Heizenholz) und Schneider Studer Primas (Zwicky Süd) haben wir Partner gefunden, die offen sind für ungewöhnliche Ansätze. Und die mit der gleichen Leidenschaft bauen wie wir.

Herzlich danken möchten wir auch allen Bewohner_innen, die sich in ihrem Alltag für die Nachbarschaft und Kraftwerk1 engagieren. Diese Beiträge reichen von der Mitwirkung in den verschiedensten Gremien, der Initiierung neuer Projekte, der Hausaufgabenhilfe, dem Organisieren eines Anlasses bis zum Verkauf im Konsumdepot, zum Pflanzen giessen oder Kuchenbacken. Und manchmal ist auch einfach diejenige Person sehr wichtig, die draussen auf einer Sitzbank verweilt, interessiert und aufmerksam. Wir schätzen das Zusammenwirken mit euch sehr.

Herzlich, Vorstand und Geschäftsstelle Kraftwerk1

* Artikel «Das Banale ist der Feind des Besseren» von Benedikt Loderer in «Wohnen», Dezember 2016, Nr. 12, Wohnbaugenossenschaften Schweiz

** Veranstaltung «Nachhaltig oder schön?» 10.01.2017, Hochparterre, Moderation: Axel Simon

Warum ausgerechnet dieses Projekt?

Prof. Dr. Susanne Kytzia, Leiterin Institut für Bau und Umwelt, Hochschule für Technik Rapperswil

«Welches Wohnungsbauprojekt soll als zukunftsfähig herausgestellt werden?» Diese Frage sorgte an drei Sommertagen 2016 für intensive Diskussionen. Der Schweizer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) hatte die Bauschaffenden des Landes eingeladen, umsichtige und zukunftsweisende Projekte vorzuschlagen. Dabei waren eine ganze Reihe hervorragender Wohnungsbauprojekte – viele bereits andernorts ausgezeichnet, alle eine Auszeichnung wert. Eine Jury aus Vertretern verschiedener Fachrichtungen entschied sich für Kraftwerk1 Zwicky Süd.

«Warum? Weil dieses Projekt provoziert und überzeugt.»

Es provozierte bereits während des Wettbewerbs, weil die Verfasser_innen bei ihrer Eingabe nicht das Bauwerk, sondern die Menschen in den Vordergrund stellten. Warum machen sie das? Verbirgt sich hinter den Bildern von angeregt diskutierenden Menschen «schlechte Architektur»? Zwei Juroren prüften diese Frage bei einem Besuch bei Kraftwerk1, wurden überzeugt von den gestalterischen Qualitäten und überzeugten die restliche Jury.

Es provoziert, weil es am falschen Ort steht. Warum wählt die Wohnbaugenossenschaft einen Standort im «Niemandland» zwischen drei Gemeinden umgeben von Verkehr? Ist das eine Notlösung mangels geeigneter Alternativen und auf Kosten der Lebensqualität der Bewohner?

Tatsächlich zeichnet sich das Projekt dadurch aus, dass es bestehende Grenzen in der Agglomeration Zürich sprengt. Hier entsteht etwas Neues, etwas anderes – und will auch als anders wahrgenommen werden. Im Bericht der Jury heisst es dazu: «Hier entsteht ein Stück Stadt an einer «kniffligen» Lage, zwischen stark befahrenen Strassen, einer Autobahn und einem S-Bahn-Viadukt, irgendwo in der von Anonymität geprägten Agglomeration von Zürich, wo eine Stadt erst im Entstehen begriffen ist.»

Es provoziert, weil man eine offene und auf Solidarität basierende Gemeinschaft leben will. Das macht vielen Menschen Angst, hat die Jury aber überzeugt. Im Jurybericht heisst es: «Diese soziale Offenheit findet ihre Entsprechung in einer ebenso offenen Architektur, genauer gesagt in einer «unfertigen» Siedlung, an der dank ihrer robusten Baustruktur in Selbstverwaltung stets weitergebaut wird.»

Überzeugt haben die Jury letztlich der Mut und der Gestaltungswille, die die Kraftwerk 1-Siedlung Zwicky Süd auszeichnen. «Wir wollen den Lebensraum Schweiz weiterbauen – wir wollen uns den Herausforderungen der Zukunft heute stellen.» Diese Botschaft sendet das Projekt an seine direkte Umgebung. Durch die Auszeichnung im Wettbewerb «Umsicht» wird diese Botschaft noch deutlich weitere Kreise ziehen. Als eines der acht neuen Projekte der «Umsicht» 2017 wird Kraftwerk1 in den Kreis der bisher 24 «zukunftsfähigen und umsichtigen Projekte» aufgenommen, die seit 2006 in drei «Umsicht»-Wettbewerben des SIA ausgezeichnet wurden.

In einer Wanderausstellung wird das Projekt in den kommenden Jahren in der Schweiz und im Ausland präsentiert, und Kraftwerk1 Zwicky Süd wird sich auf viele interessierte Besucher einstellen müssen.

Als Mitglied der Jury freue ich mich auf die vielen wie Fragen «Warum ausgerechnet dieses Projekt?» Denn es gibt überzeugende Antworten und viel Stoff für spannende Diskussionen.





Berichte der Siedlungsorganisationen

Kraftwerk1 Hardturm

Christoph Hefel im Namen der Kerngruppe

Die Siedlung Hardturm hat 2016 ein gutes Jahr mit vielen Ansätzen zur Neugestaltung erlebt. Zum ersten Mal gab es nur vier Vollversammlungen statt deren sechs. Dies war möglich, weil sich in all den Jahren eine ausgezeichnete Diskussionskultur entwickelt hat und stets eine Lösung oder ein gangbarer Weg gesucht wird.

Wir leben nicht im Grünen, doch die AG Aussenraum macht viele Plätzchen mit Naturschönheiten ansehnlicher, zieht liebevoll Blumen am Parkplatzzaun hoch und setzt sich für eine konsequente Umsetzung der Leitlinien zur Pflege des Aussenraums ein. Zu unserer Freude stellte Kraftwerk1 Lolo de Vallier, als Brachenwart bestens bekannt, ab Herbst als Gärtner für den Hardturm an. Das Konsumdepot ist Begegnungsort, Plauderecke, Informationsdrehscheibe, Inspirationsquelle – ein richtiger Dorfladen eben. Er wird rege besucht und ausser während der Ferienzeiten rund ums Jahr bedient. Wir bedanken uns für diesen tollen Einsatz bei Martin Bachmann und dem ganzen Team.

Vielfalt leben bedeutet auch Lebensraum für unsere Kinder gestalten. Die Kinderkommission organisiert unter anderem Feste im Jahreszyklus, so das Sommerfest mit Grill und Karaoke, den Räbeliechtliumzug mit den benachbarten Kindergärten und den wunderschönen Samichlausabend auf der Brache mit Lamas und Versli, Liedern und Feuerschein. Kinder sind unser Kostbarstes. Schön, dass ihnen so gut geschaut wird!

Die Pantoffelbar ist der verwandlungsfähigste Raum unserer Siedlung. Er dient nicht nur als Zuhause für die vielen Arbeitsgruppen, als Ideenlabor für alle zu bewältigenden Herausforderungen, sondern auch als Treffpunkt. Erwähnt seien nur die Jungen, die Fussballfans während der EM, die Freitagabendveranstaltungen mit Speis, Trank und Tanz und die schon legendären Feierabend-Treffs an den Beizentischen vor der Pantoffelbar.

Dieses Jahr wurde wieder ein «Tag der offenen Tür» organisiert, ein Anlass, der nicht nur Einblick ins Innenleben gewährt, sondern auch die Zusammengehörigkeit festigt. Für alle handwerklich Interessierten und Versierten ist dieses Frühjahr die neue Werkstatt mit viel Enthusiasmus aufgebaut und in Betrieb genommen worden.

Das diesjährige Grümpelturnier wurde in einem für internationale Wettbewerbe nachahmenswerten Modus durchgeführt: Mixed-Mannschaften mit austarierter Spieler_innenstärke. Es wurde leidenschaftlich gerannt und gefightet – Sport als Spiel von seiner schönsten Seite!

Sehr viel Ausdauer und Beharrlichkeit hat die AG Veränderungskonferenz an den Tag legen müssen. Immer wieder traten an den VVs neue Fragen auf, die eingehender Klärung bedurften. Dieses Jahr hat es nochmals zwei Durchgänge gebraucht, bis im Sommer das definitive Reglement mit grosser Mehrheit angenommen werden konnte! Der AG gebührt grosser Dank!

Der Hartnäckigkeit der Gruppe «Ha! Hardturm auf-frischen» ist es zu verdanken, dass die Neugestaltung des Aussenraumes und der gemeinschaftlich genutzten Flächen als Siedlungsprozess in Angriff genommen werden konnte. Das erste Treffen mit den Berliner Baupiloten fand im November statt – wir sind gespannt auf die Präsentation der Ergebnisse.

Die Stadionbrache ist ein eindrückliches Beispiel dafür, welch wunderbares Öko- und Soziotop entstehen kann, wenn Menschen etwas Raum und Freiheit erhalten! Dieses vielfältige Leben auf der grünen Oase gelingt nur dank viel Engagement und Gespür für ein friedliches und komplexes Miteinander.

Ein grosses Dankeschön an alle Beteiligten!

Kraftwerk₁ Heizenholz

Esther Spinner im Namen des Hausrates

Das fünfte Siedlungsjahr unterschied sich kaum von den vorhergehenden: vier Hausversammlungen, zwei Aktionstage, der Räbeliechtliumzug, die Filmabende. Alles wie gehabt? Ja und nein. Beziehungen haben sich vertieft, andere sind lockerer geworden, Gruppen haben sich verändert, so der Hausrat, die Gruppe «depot comün» oder die Kochgruppen. Das Zusammenleben hat den Zauber des Anfangs verloren, dafür an Tiefe und Beständigkeit gewonnen, und die gegenseitige Nachbarschaftshilfe funktioniert. Kinder oder Hunde werden gehütet, es wird gekocht für diese und jene oder ein gemeinsamer Spielabend organisiert. Vielfältiger Alltag eben.

Nach dem Entscheid von 2015, unser gemeinsames Gästezimmer, das Oberstübli, an eine Flüchtlingsfrau zu vermieten, wurde die «groupe solidarité» aktiv. Wir knüpften Kontakt mit der AOZ, der Asylorganisation Zürich, und schilderten unser Angebot. Wir diskutierten mit der Geschäftsstelle über mögliche Umnutzung und Vertrag. Es ist gar nicht so einfach, Räume, die als Gemeinschaftsfläche ausgewiesen sind, zu vermieten. Deshalb setzten wir eine 2-jährige Versuchsphase fest. Zudem mussten wir einen Kücheneinbau organisieren. Wir entschieden uns für eine gebrauchte Küche der Bauteilbörse, die von Einerfüralles eingebaut wurde. Diese Einmannfirma besteht aus Martin Laub, der sich für unser Projekt sehr einsetzte und die Nerven auch dann nicht verlor, als dieses Teil nicht passte und jenes fehlte.

Im Frühjahr zog eine junge Frau aus Eritrea ins Oberstübli ein, im Juli kam ihr Sohn zur Welt, im August folgten zwei weitere Buben. Wir haben also nebst der jungen Frau drei Kinder dazugewonnen, und vermutlich leben mittlerweile gegen 100 Menschen in unserer Siedlung, die für etwa 80 gebaut wurde. Das ist verdichtetes Wohnen im Sinn der 2000-Watt-Gesellschaft.

In Zusammenarbeit mit «Gemeinsam Znacht» konnten wir afghanische Flüchtlinge kontaktieren und sie zum Circolo

einladen. Es gefiel ihnen so gut bei uns, dass sie schon dreimal mit dabei waren. Sie selbst nehmen Kontakt mit uns auf und laden sich ein. Und wir, die wir am Tisch mit ihnen sitzen, hören etwas davon, wie es sich anfühlen kann, als Flüchtling in der Schweiz zu leben.

Neu ist das in eine Fensternische eingebaute Büchergestell in der «salle commune», das uns alle begeistert. Es ist etwas hoch und das Treppchen etwas niedrig, doch es ist schön anzusehen und gross genug für alle Bücher. Was tut es da, dass ich erst bei C oder D zu lesen beginnen kann, weil A und B für mich zu hoch sind. Die Bücher werden rege genutzt und sparen uns allen viel Geld. Schon lange habe ich keinen Krimi mehr gekauft. Ob auch das Büchergestell ein Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft ist? Sicher. Da wird Papier gespart, respektive Holz, die Druckerpresse darf Pause machen, und die Vertriebswege sind kurz.

Auch Ärgerliches gibt's: Die «vergessenen» Zeitungsbündel in den Kellergängen, die abgestellten Möbel, die alle «bald wegkommen». Manchmal stimmt es ja auch, sie kommen weg. Nur kommen allzu schnell neue nach. «Selbstverwaltung heisst, auch den eigenen Grümpel selbst zu entsorgen.» Ungefähr so schrieb es ein Mitbewohner vor zwei oder drei Jahren auf einen Zettel. Mir scheint, diesen könnte man wieder aufhängen.

Ob wir uns mit überstellten oder leeren Korridoren präsentieren wollen im Jubiläumsjahr? Wir feiern nämlich im 2017 unser 5-jähriges Bestehen. Und ich bin nach wie vor froh, hier zu wohnen, auch wenn ich ab und zu einen Bogen um ein Sofa machen muss oder über ein Zeitungsbündel stolpere.

Kraftwerk1 Zwicky Süd

Nadine Brändli im Namen der Siedlungskommission

2016 füllten sich in Zwicky Süd die Wohnungen und Gewerberäume. Es kehrte Leben ein. Während die Kinder nicht lange fackelten, sondern sofort mit einer grossen Selbstverständlichkeit in ihren kunterbunten Cliques um, durch und über die Häuser zogen, liessen sich die Erwachsenen etwas mehr Zeit, um sich zu organisieren.

Eine Plattform fürs gegenseitige Kennenlernen und Entdecken der Umgebung bot uns der Kultur- und Quartierverein 296 mit seinen monatlichen Ideenküchen: Da stellten sich etwa die Stiftung Altried und ihre Bewohner_innen vor oder mit «Refugees Welcome» eine unserer ersten IGs. Mit einer Bootsfahrt entdeckten wir die Glatt, und der Gärtner Maurice Maggi öffnete uns die Augen für die essbaren Urbangewächse der Umgebung. Im Laufe des Jahres stellten wir zudem fest, dass zu unseren Nachbarn Frau Bisamratte und Herr Biber zählen.

Dass die Escher-Wyss-Brücken nicht nur nostalgisch sind oder unseren Zusammenhalt symbolisieren, sondern auch einen praktischen Nutzen haben, zeigten einige Kletterkünstler_innen, die sie für ihre künftigen Abseilaktionen nutzten. Zudem dienen sie den Kindern als Bühne für Showeinlagen, mit denen sie die Scharen von Architekturinteressierten, Journalist_innen und Fotograf_innen beglückten.

Im Juni kam unter Federführung von 296 ein erstes Quartierfest zustande, an dem neben Speis und Trank die Kurzpräsentationen lokaler Akteur_innen im Zentrum standen. Bis spät in die Nacht hallte das feuchtfrohliche Gelächter der Heimischen von unseren Betonwänden – lautstarkes Zeichen dafür, dass das Stadium des Kennenlernens längst überschritten und die Grundpfeiler für viele neue langjährige Freundschaften gelegt waren.

Die Frage, wie und wann die Selbstorganisation denn nun anfängt, begleitete uns von Beginn an. Zwar hatten sich bereits einige der Gestaltung des Aussenraums und der

Bewirtschaftung des Gemeinschaftsraums angenommen, die Gewerbetreibenden und die IG Kids sich in Gruppen organisiert. Bis in den Herbst hinein fehlte uns jedoch das organisatorische Kernstück: die Siedlungsorganisation mit ihren gewählten Gremien. Ende Juni fanden wir uns an einem Workshop wieder, um zwei Tage lang über die Struktur unserer Siedlungsorganisation zu brüten. Im Anschluss daran arbeitete eine kleinere Gruppe einen konkreten Vorschlag aus und berief im Oktober zu dessen Absegnung ein erstes Plenum ein.

Wir waren uns erstaunlich einig – ist Selbstorganisation so einfach? Spätestens bei unserem zweiten Plenum, das von Anträgen zu Stimmberechtigung, Wählbarkeit und Amtszeitbeschränkung bis zu Vorratskammern, Fussballtoren und Kissenboxen nur so strotzte, zeigte sich, dass dem nicht so ist. Basisdemokratie ist auch in Zwicky Süd nicht einfach. Es braucht von allem viel – viel Durchblick, viel Inspiration, viel Geduld, viel Kompromissbereitschaft, viel Schnauf und viel Zeit. Was dabei entsteht, werden wir sehen – wir können aber mit Sicherheit sagen, dass wir 2016 die Arbeit an unserem gemeinsamen Lebensraum in Angriff genommen haben.

Bericht der SoliKomm

Mirjam Schuler, Karin Bosshard, Roman Kern

Die Arbeit der Solikomm im Berichtsjahr 2016 war geprägt durch die Anpassungen der Mietzinsermässigungen im Rahmen der allgemeinen Mietzinsreduktionen per Dezember 2016. Der Mietzinsfonds wird dadurch teilweise entlastet.

Zusätzlich zu den Überprüfungsentscheiden wurden im Jahr 2016 23 neue Gesuche von der SoliKomm beurteilt. 21 Gesuche wurden genehmigt, ein Gesuch wurde teilweise gutgeheissen, eines abgewiesen.

Am Ende des Berichtjahres 2016 profitieren gegenüber dem Vorjahr neu 3 Parteien (im Vorjahr 2) aus der Siedlung Hardturm, weiterhin 4 Parteien aus der Siedlung Heizenholz und 24 Parteien (im Vorjahr 23) aus der Siedlung Zwicky Süd von Mietzinsermässigungen.

Anfang 2016 belief sich der Betrag im Mietzinsfonds der drei Siedlungen auf 98 067 Franken. Dazu kamen die Einlagen aus Spiritbeiträgen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Höhe von 57 367 Franken und Spenden in der Höhe von 55 482 Franken. Ausserdem konnten aufgrund der Mietzinssenkungen in der Siedlung Zwicky Süd Rückbuchungen an den Mietzinsfonds in der Höhe von 31 919 Franken vorgenommen werden. Im Jahr 2016 wurden Mietzinsermässigungen in der Höhe von insgesamt 127 026 Franken gewährt. Im gemeinsamen Mietzinsfonds für die drei Siedlungen befinden sich somit per 31.12.2016 neu 115 809 Franken. Damit hat sich der Mietzinsfonds dank der Spenden und einer zurückhaltenden Aufnahme neuer Mieterinnen und Mieter, die auf Reduktionen angewiesen wären, im Berichtsjahr leicht erholt.

Anteilkapitalermässigungen geniessen Ende 2016 in der Siedlung Hardturm neu 9 (im Vorjahr 10), in der Siedlung Heizenholz neu 6 (im Vorjahr 5) Haushalte und in der Siedlung Zwicky Süd neu 28 (im Vorjahr 24) Haushalte. Der Betrag der insgesamt gewährten Ermässigungen beträgt in der Siedlung Hardturm 249 400 Franken (im Vorjahr 279 500), in der Siedlung Heizenholz 61 000 Franken (im Vorjahr 32 500) und in der Siedlung Zwicky Süd 690 500 Franken (im Vorjahr 530 000).

Von den für den Anteilkapitalfonds für die Siedlung Hardturm vorgesehenen 650 000 Franken stehen somit Ende 2016 neu 400 600 Franken für weitere Anteilkapitalermässigungen zur Verfügung. Von den 180 000 Franken des Anteilkapitalfonds der Siedlung Heizenholz verbleiben 119 000 Franken für weitere Anteilkapitalermässigungen. Von den 1 000 000 Franken des Anteilkapitalfonds der Siedlung Zwicky Süd verbleiben 309 500 Franken für weitere Anteilkapitalermässigungen.

Nach der Verabschiedung des SoliKomm-Mitglieds Antti Näf wurde Karin Bosshard an der Generalversammlung vom 28. Mai 2016 als neues Mitglied gewählt.

Übersicht Fonds

Anteilkapitalfonds Siedlung Hardturm

CHF

Maximale Reduktionssumme	650 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2016	249 400
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2016	400 600

Anteilkapitalfonds Siedlung Heizenholz

Maximale Reduktionssumme	180 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2016	61 000
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2016	119 000

Anteilkapitalfonds Siedlung Zwicky Süd

Maximale Reduktionssumme	1 000 000
Bewilligte Reduktionen per 31.12.2016	690 500
Für weitere Reduktionen stehen zur Verfügung per 31.12.2016	309 500

Mietzinsfonds der Siedlungen Hardturm, Heizenholz und Zwicky Süd

Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2016	98 067
Einlagen aus Spiritbeiträgen 2016	57 367
Spenden	55 482
Rückbuchungen an den Mietzinsfonds 2016	31 919
	242 835
Entnahmen 2016	-127 026
Bestand Mietzinsfonds per 31.12.2016	115 809

Stichtag 31.12.2016

Mietzinsreduktionen: 3 Parteien in der Siedlung Hardturm, 4 Parteien in der Siedlung Heizenholz und 24 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.

Anteilkapitalermässigungen: 9 Parteien in der Siedlung Hardturm, 6 Parteien in der Siedlung Heizenholz und 28 Parteien in der Siedlung Zwicky Süd.









Bericht aus dem Vorstand

Die tausendste Genossenschafterin – Generalversammlung, 28. Mai 2016

101 Genossenschafter_innen mit 28 Personenvertretungen nahmen an der GV 2016 teil. Somit zählten 129 Stimmen.

Mit Applaus wurde die tausendste Genossenschafterin begrüsst. Hiam wohnt in der Siedlung Zwicky Süd, kommt ursprünglich aus Syrien und ist seit zwei Jahren in der Schweiz.

Der Bericht der SoliKomm, der Jahresbericht und die Jahresrechnung 2015 wurden abgenommen, und die Entlastung des Vorstands wurde gutgeheissen. Dem Antrag zur Verwendung des Gewinns wurde erst nach engagierter Diskussion zugestimmt.

Im Speziellen wurde der ausserordentliche Aufwand der Solidaritätskommission gewürdigt, die in diesem Jahr eine grosse Anzahl Gesuche prüfen musste.

Als neues Vorstandsmitglied für das Ressort Siedlungsprojekte wurde Dimphie Slooters gewählt. Dimphie Slooters, Architektin, in den Niederlanden geboren, ist Kalkbreitebewohnerin der ersten Stunde. Sie war Teil des Entwicklungsteams von Kalkbreite und Zollhaus und im Verein «Grosshaushalt Kalkbreite». Als Architektin ist sie es gewohnt, Bauträgerschaften zu begleiten und zu vertreten.

Mit Dimphie Slooters fand der Vorstand früh eine sehr kompetente Persönlichkeit sowohl auf fachlicher wie auch auf genossenschaftlicher Ebene, sodass er es unterliess, die Vakanz in der Genossenschaft auszuschreiben. Dieses Vorgehen des Vorstands wurde in der Versammlung kritisiert.

In der Solidaritätskommission wurde Antti Näf nach zwei Jahren verabschiedet. An seiner Stelle konnte die Sozialarbeiterin Karin Bosshard gewählt werden. Roman Kern wurde mit Applaus für weitere zwei Jahre wiedergewählt. Ebenfalls für zwei weitere Jahren im Amt bestätigt wurden die Vorständinnen Rahel Erny und Rahel Nüssli.

Rücktritt

An der Generalversammlung vom 12. Mai 2007 wurde Martin Wenger in den Vorstand gewählt und übernahm

das Ressort Unterhalt und Erneuerung. Zu Beginn seiner Amtszeit kümmerte er sich in der Siedlung Hardturm um bauliche Veränderungen und Ergänzungen. Bald kamen neue Aufgaben dazu: Heizenholz, Kulturpark Zürich West und Zwicky Süd. Am KraftWerk1-Tag 2010 wurde über das Spannungsfeld zwischen Selbstverwaltung und der Auslagerung von Aufgaben an die Geschäftsstelle diskutiert. Die Überführung der Einsiedlungsgenossenschaft in eine Mehrsiedlungsgenossenschaft wurde zum Schwerpunkt. Martin Wenger übernahm als Siedlungsbotschafter für den Hardturm eine nicht einfache, aber wichtige Rolle. Im Vorstand vertrat er die Anliegen der Wohnenden, in die Siedlung brachte er die Wünsche und Vorstellungen des Vorstands ein.

Mit viel Herzblut hat Martin Wenger bei der Erarbeitung der Strategie 2014 bis 2024 mitgewirkt. Ende 2012 übernahm er zusätzlich das Ressort Siedlungsprojekte und in den letzten zwei Jahren im Zweierteam die Vorstandskoordination und das Co-Präsidium. Martin Wenger war Vermittler, Schlichter und Macher. Er sprang in jede Lücke und konnte in jedem Ressort kompetent mitwirken und aushelfen.

Mit seinem Engagement, seiner Weitsicht und seiner Sozialkompetenz hat Martin Wenger vieles geschaffen, was uns noch manche Jahre begleiten wird. Martin Wenger wurde mit herzlichem Applaus verabschiedet, und er bedankte sich seinerseits für die guten Jahre im Vorstand.

Solidaritätsfonds

Im Anschluss an den offiziellen Teil der Generalversammlung wurden die Szenarien zur Überarbeitung des Solidaritätsfonds diskutiert. Nachdem in den vergangenen Jahren die Mittel des Solidaritätsfonds oft nicht ausgeschöpft wurden, hat sich die Bedarfslage seit diesem Jahr deutlich geändert. Der Vorstand stellte in Aussicht, dass zeitnah ein Palaver stattfinden wird, um die an der GV diskutierten Inhalte weiter zu schärfen, sodass an der nächsten Generalversammlung über die Massnahmen abgestimmt werden kann.

Vorstandstätigkeit

Und wieder haben wir ein spannendes Vorstandsjahr hinter uns. Kaum war das letzte Haus in Zwicky Süd bezogen, durften wir die ersten Architekturpreise entgegennehmen. Bei dieser Gelegenheit bedanken wir uns bei allen Beteiligten, insbesondere den Architekten Schneider Studer Primas.

Im August ist Daniela Wettstein wegen fehlendem Rückhalt im Vorstand und der Unmöglichkeit, Konflikte zu lösen, die in der Zusammenarbeit entstanden sind, aus dem Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 zurückgetreten.

Daniela Wettstein wurde im November 2013 in den Vorstand gewählt und hatte das Ressort Kommunikation inne. Als engagierte Macherin initiierte sie während ihrer Amtszeit die Entwicklung des Kraftwerk1-Portals, einer genossenschaftsinternen Kommunikations- und Koordinationsplattform. Zudem war sie Mitglied der Planungskommission Zwicky Süd sowie Vertreterin von Kraftwerk1 im Kuratorium von Plattform Genossenschaften und unterstützte bei operativem Bedarf auch mehrfach die Geschäftsstelle.

Der Vorstand bedankt sich bei Daniela Wettstein für ihre engagierte Tätigkeit im Vorstand.

Solidaritätsfonds – Wie weiter?

Der Vorstand stellte an der GV zur Überarbeitung des SoliFonds vier Modelle zur Diskussion.

Zwei Modelle wurden im September 2016 im Palaver weiter vertieft, damit an der Generalversammlung 2017 darüber abgestimmt werden kann. Der eine Vorschlag sieht vor, das bestehende Spiritbeitragsmodell zu behalten und die monatlichen Beiträge sowie die Progression zu erhöhen. Beim anderen Vorschlag sollen vor allem die Bemessungsgrundlagen des steuerbaren Einkommens und Vermögens geändert werden, wobei auch hier höhere Beiträge vorgesehen sind.

Von den Teilnehmer_innen des Palavers wurden zusätzliche Massnahmen vorgeschlagen. Zum Beispiel, dass Überschüsse aus den Siedlungsgemeinschaftsfonds in den SoliFonds überwiesen werden.

Der Spendenaufruf von Kraftwerk1 zeigte Wirkung: Per Ende 2016 haben Genossenschaftler_innen und befreundete Genossenschaften dem SoliFonds rund 55 000 Franken

überwiesen. Kraftwerk1 dankt den vielen Privatpersonen, die sich ausserordentlich grosszügig gezeigt haben, der Genossenschaft Dreieck, der Stiftung Solidaritätsfonds der WBG und der Genossenschaft Kalkbreite für ihr grosses finanzielles Engagement. Dank den laufend sinkenden Zinsen und der Tatsache, dass verschiedene auslaufende Hypotheken zu viel besseren Bedingungen neu verhandelt werden konnten, wurden im Dezember die Mietzinsen in allen Liegenschaften gesenkt. Auch dies hat positive Auswirkungen auf den SoliFonds: Gemäss aktuellen Prognosen ist der SoliFonds nun erst Mitte 2020 (statt Ende 2017) leer. Trotzdem besteht für eine langfristige Sicherung des SoliFonds Handlungsbedarf. Die Genossenschaftler_innen werden an der GV 2017 entscheiden, welche der entwickelten Massnahmen die passenden sind.

Investorenwettbewerb Hardturm und Ausschreibung Neu-Tödi

Der Investorenwettbewerb der Stadt Zürich zum Hardturm-Areal ist abgeschlossen. Kraftwerk1 engagierte sich in der Projektentwicklung des Teams «Portal Hardturm» mit PSP Swiss Property, Burkard Meyer Architekten, Adrian Streich Architekten, Bob Gysin + Partner, MWV Bauingenieure, Synaxis und Haag Landschaftsarchitektur. Der Stadtrat entschied sich für das Projekt «Ensemble» der beiden Investoren HRS Investment AG und Credit Suisse. «Ensemble» umfasst den Bau, die Finanzierung und den Betrieb eines Fussballstadions für 18 500 Zuschauer_innen, zwei Wohn- und Geschäftstürme sowie 173 Genossenschaftswohnungen der Allgemeinen Bau-genossenschaft Zürich (ABZ). Kraftwerk1 gratuliert der ABZ zu diesem ersten Meilenstein.

Ende August hat sich Kraftwerk1 für das Areal Neu-Tödi in Horgen beworben.

Die Gemeinde Horgen wünscht sich preisgünstigen Wohnraum und will das Altersheim Tödi auflösen. Die Pflegeplätze sollen in die neue Überbauung integriert werden. Diese höchst aktuelle Thematik des Entwickelns von neuen Wohnmodellen in Bezug auf das Wohnen im Alter hat Kraftwerk1 an dieser Ausschreibung fasziniert. Horgen schätzte die Flexibilität, die Innovationskraft sowie die Kompetenz und das Engagement von Kraftwerk1. Schlussendlich befand Horgen Kraftwerk1 jedoch als «zu progressiv und zu alternativ». Die Baugenossenschaft Zurlinden, die bereits den anderen Teil des Grundstücks bebaut hat, wird den Bau realisieren.

Bericht aus der Geschäftsstelle

Ilka Tegeler, erfahrene Architektin und langjährige Kraftwerk1-Projektleiterin, hat auf Ende 2016 als Bereichsleiterin Bau und Unterhalt eine neue Stelle in der Geschäftsleitung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) angetreten. Kraftwerk1 wünscht Ilka Tegeler alles Gute bei ihrer spannenden neuen Aufgabe und dankt ihr herzlich für die kompetente und inspirierende Arbeit, die sie für Kraftwerk1 geleistet hat. Ilka Tegeler konnte sich mit den Ideen von Kraftwerk1 sehr gut identifizieren und hat als resultatorientierte, durchsetzungsstarke und dialogbereite Projektleiterin die Interessen von Kraftwerk1 als Bauherrin vertreten, bei Zwicky Süd und beim Investorenwettbewerb zum Hardturm-Areal.

Julia Hofstetter hat per 1. Februar 2016 die neu geschaffene Stelle als Kommunikationsverantwortliche übernommen. Sie ist Biologin, Autorin und Zeichnerin. Als Ziegenhirtin hat sie mit ihrem Projekt «Stadtgeiss» in Zürich Nord mit kleinstem Budget einen Park entstehen lassen und so einen Raum für Begegnungen geschaffen. Bei Kraftwerk1 ist Julia Hofstetter für die Entwicklung und Umsetzung von Kommunikationskonzepten verantwortlich und ausserdem Ansprechperson für Führungen, Presse und das Kraftwerk1-Portal. Durch ihren Hintergrund als Umweltspezialistin nimmt sie sich auch Fragen rund um die Themenfelder Energie und Ökologie an.

Die Geschäftsstelle setzte sich per Ende 2016 wie folgt zusammen:

Andreas Engweiler, Geschäftsführer (90%), Marianne Gadiant, Immobilienbewirtschafterin (80%), Julia Hofstetter, Kommunikation (60%), Sandra Razic, Sozio-kultur/Gemeinwesenarbeit (60%), Andreas Kaufmann, Buchhaltung (55%).

In den Siedlungen verstärken die Technischen Hauswarte Sherif Nuhiji (55%) und Bujamin Zuberi (80%) sowie die Reinigungskräfte Halime Zuberi (100%), Ardiana Nuhiji (30%), Lahcen Asfour (70%) und Kata Jurkic (30%) das Team. Sanije Nuhiji ist ausserdem für die Reinigung des Dachraumes im Hardturm zuständig.

Soziodemografische Daten aller Siedlungen

Die 2014 verabschiedete Kraftwerk1-Strategie beauftragt den Vorstand, regelmässige Ist-Analysen über die soziale Mischung der Bewohner_innen zu erstellen. Die Kraftwerk1-Siedlungen wollen in etwa den Durchschnitt des Metropolitanraums Zürich abbilden, was Altersdurchmischung, Geschlecht, Bildung, Herkunft, Einkommen, spezielle Bedürfnisse und Lebensformen betrifft. Aus diesem Grund wurde gleichzeitig mit der Erhebung der Kraftwerk1-Ökobilanz eine demografische Umfrage realisiert, um Realität und Vision vergleichen und daraus Schlüsse für das Vermietungsreglement schliessen zu können.

Für die Ökobilanz reicht der Rücklauf an Antworten aus, um eine Tendenz abbilden zu können. Für die Auswertung der soziodemografischen Daten wäre es aber nötig gewesen, dass alle Kraftwerk1-Bewohner_innen an der Umfrage teilnehmen. Auch ein zweiter Aufruf, bei dem ausschliesslich diese Daten abgefragt wurden, führte nicht zu einer vollständigen Erfassung der Daten. Ziel im neuen Jahr ist es, diese Datenerfassung ergänzend abzuschliessen.

Ökobilanz

Knapp 200 Personen haben die Umfrage zur Ökobilanz ausgefüllt. Und haben dabei sehr persönliche Fragen beantwortet. Nach dem Fleischkonsum zum Beispiel, wie viele Kleider sie pro Jahr neu kaufen oder wie sie unterwegs sind. Ob neben der kontrollierten Lüftung auch Ventilatoren im Einsatz sind und ob sie Ferienwohnungen haben. Die 2000-Watt-Gesellschaft ist erklärtes Ziel von Kraftwerk1. Das beginnt beim Bau der Gebäude und geht weiter mit der ständigen Optimierung der Gebäudetechnik. Die Hauswarte von Kraftwerk1 speisen seit fünf Jahren die Energiedaten zum Wasserverbrauch, zur allgemeinen Stromnutzung und zum Aufwand zum Heizen der Häuser in die Software von Energo ein.

Durch die Analyse dieser Daten kann einerseits Einfluss auf den Energieverbrauch der Gebäudetechnik genommen und andererseits schnell auf Störungen reagiert werden. Konkrete Massnahmen waren zum Beispiel eine

Reduktion der Betriebszeit der Zirkulationspumpen im Hardturm oder die Reduktion der umgesetzten Luftmenge um ca. 10% in der Siedlung Heizenholz, wo ausserdem die Zirkulationsrücklauftemperatur des Brauchwarmwassers um 5°C herabgesetzt wurde. In der Siedlung Zwicky Süd konnte die Komfortlüftung in den Kellerabteilung von einem Dauerbetrieb auf eine beschränkte Laufzeit geändert werden.

2000 Watt bedeutet aber mehr als ein optimaler Gebäudepark. Ein Drittel der allgemein aufgewendeten Energie geht im Konsum inklusive Essen auf, ein Drittel für die Mobilität und ein Drittel für das Wohnen. Deshalb rechnet nun die Firma Carbotech aus den Antworten der Umfrage zur Ökobilanz den ökologischen Fussabdruck von Kraftwerk1 aus und vergleicht diese Resultate mit denjenigen der Ökobilanz von 2009. Ziel ist, dass 2017 siedlungsübergreifende Gruppen gebildet werden, die sich des Themas Umwelt annehmen und basierend auf den Resultaten der Ökobilanz neue Projekte anstossen und umsetzen werden.

Ha! Hardturm auffrischen

Durch die Initiative der Bewohner_innengruppe «Ha! Hardturm auffrischen» werden in der Siedlung Hardturm die gemeinschaftlich genutzten Flächen nach 15 Jahren neu gedacht. Gemeinsam entwickelten mehr als 70 Bewohner_innen an einem ersten Workshoptag im November 2016 Ideen für Aussen- und Gemeinschaftsräume. Was hat sich bewährt, und wo sind Anpassungen nötig? In Workshops wurden Ideen und Bedürfnisse an Hardturm kreativ erarbeitet. Erwachsene, Jugendliche und Kinder konnten in der Atmosphärenforschung im Planspiel «Raumtraum verhandeln» ihr Alltagswissen und ihre Visionen einbringen. Der Beteiligungsprozess hat drei Teile und dauert ein halbes Jahr. Die Berliner Baupiloten, Expert_innen für Partizipative Architektur, moderieren diesen Prozess und werten die Ergebnisse aus. Die Bewohner_innengruppe «Ha! Hardturm auffrischen» begleitet und stellt die Verbindung in die Siedlung Hardturm her.

Zwicky Süd – Die Mieter_innen organisieren sich

Während sich die Bewohner_innen der Siedlung Hardturm damit auseinandersetzen, was sich über die Jahre bewährt hat und was optimiert werden kann, ging es in der neusten Siedlung Zwicky Süd darum, die Siedlungsstrukturen zu definieren und zu organisieren. Alle

Siedlungen der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 sind teilselbstverwaltet und benötigen eine dazu passende Organisationsform. Für diese partizipative Entwicklung organisierte Sandra Razic, Fachfrau für Soziokultur/Gemeinwesenentwicklung, in Zusammenarbeit mit Michael Emmenegger und Tobias Langenegger, Experten in der Analyse und dem Management von sozialen Prozessen, zwei halbtägige Workshops. Die gut 70 Teilnehmenden diskutierten die Struktur der zukünftigen Siedlungsorganisation und entwickelten den Zeitplan für die Umsetzung. Am 1. Oktober fanden das Gründungsplenium und die Implementierung der Organisationsstruktur statt.

Die Gebäude von Zwicky Süd wirken roh und unfertig – so das architektonische Konzept. Am Workshop vom 6. Februar erarbeitete die AG Aussenraum mit weiteren Interessierten unter der Leitung von Doris Tausendpfund (Forschungsgruppe Pflanzenverwendung der ZHAW Wädenswil) einen Vorschlag zur Begrünung der Südfassade Haus 4 und zur Gestaltung des Dachs der Velogarage. Im September setzten Bewohnende die Fassadenbepflanzung um und verschoben die Massnahmen für die Velogarage auf Frühjahr 2017.

Im Juni übergab Kraftwerk1 den nach Wünschen der AG ausgebauten Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss von Haus 5 den Mieter_innen.

Kostenziele erreicht – günstige Mieten

2016 konnte Kraftwerk1 die Erstellung und den Bezug von Zwicky Süd mit der Entgegennahme verschiedener Architekturpreise feiern. Über 200 Personen folgten am 4. und 5. März 2016 der Einladung zu offenen Türen in Zwicky Süd.

Ein grosser Dank geht an alle Beteiligten, insbesondere an Claudia Thiesen, die als Gesamtleiterin Zwicky Süd im Auftrag von Kraftwerk1 ausserordentlich wichtige Arbeit geleistet hat. Sie hat als Architektin die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 mit grossem Engagement und profundem Fachwissen vertreten.

Im Februar übergab die Totalunternehmung Senn fristgerecht das letzte Haus 5. Ende 2016 waren 109 der 126 Wohneinheiten vermietet. An der gemeinsam mit Wohnbaugenossenschaften Zürich durchgeführten Veranstaltung sind es vor allem Vertreter_innen anderer Genossenschaften, die sich ein Bild machen. Auch zahlreiche

Genossenschaftsmitglieder und Dübendorfer_innen erkundeten an beiden Tagen unter Führung des ganzen Teams die Siedlung. Im Rahmen von Open House Zurich besuchten im Oktober weitere 500 Personen die Siedlung. Das Interesse an Zwicky Süd ist gross.

2016 fanden drei Planungskommissionssitzungen statt. Entschieden wurden unter anderem der Grundausbau der Gewerbeflächen mit kontrollierter Lüftung und die Rückstellung des Budgets für die «Festhütte» (Gemeinschaftsraum zwischen Haus 5 und 6). Mit der 51. Sitzung im Juni endete die Arbeit der Planungskommission.

Die Kosten- und Mietzinsziele für Zwicky Süd waren ambitioniert: ein Gesamtkreditrahmen von 78 Mio. Franken sowie Mietzinse für eine durchschnittliche 4,5-Zimmer-Wohnung von 235 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Das Budget beinhaltete nicht nur den Landkauf (12,5 Mio. Franken), den Werkpreis sowie Bauträger- und Finanzierungsleistungen, sondern auch 2 Mio. Franken für Gewerbeausbau und zusätzliche ökologische Massnahmen. Die Abrechnung des Werkpreises der Firma Senn enthielt keine Überraschungen.

Auch intern lagen die Ausgaben mehrheitlich im Rahmen, nur die Finanzierungskosten lagen aufgrund niedriger Zinsen deutlich unter der Schätzung. Der Vorstand genehmigte im November die definitive Bauabrechnung in Höhe von ca. 64 Mio. Franken inklusive 370 000 Franken Rückstellungen für weitere bauliche Massnahmen und Begrünung. Diese Einsparung von knapp 1,2 Mio. Franken, der tiefe Referenzzinssatz sowie die niedrige Gebäudeversicherungssumme ergaben sehr günstige durchschnittliche Wohnungsmieten von 199 Franken pro Quadratmeter und Jahr.

Da Kraftwerk1 das Prinzip der Kostenmiete auch für Gewerbeflächen anwendet, sind auch hier die Mietzinse mit durchschnittlichen 162 Franken pro Quadratmeter und Jahr günstig. Ende Jahr waren 72% der 3575 Quadratmeter Gewerbeflächen vermietet. Bei der Vermietung wurde deutlich, dass besonders kleinere Flächen nachgefragt sind. Das erhöht zwar den Investitionsaufwand von

Kraftwerk1, verringert aber das Klumpenrisiko und führt zu einem differenzierteren Angebot.

Im April 2016 gingen die Photovoltaikanlagen auf den Dächern in Betrieb und produzierten bis Ende Jahr 166 000 kWh Strom. 74% des Stroms werden direkt vor Ort verbraucht. Kraftwerk1 verkauft den Strom seinen Mieter_innen für 22 Rp./kWh und bietet damit sehr günstigen Ökostrom an. Die Abrechnung läuft über die Glattwerk AG.

Heizenholz

In der Siedlung Heizenholz wurde die 5-Jahres-Garantie abgenommen, und in diesem Rahmen wurden Ideen für die Umgestaltung von Vorplatz und Aussenraum gesammelt. In diesem Zusammenhang wurden ein Kiesweg gelegt, die Parkplätze neu beschriftet und die Wildhecke gestutzt und gepflegt.

Ausblick

Themen für 2017:

«Ha! Hardturm auffrischen» geht in die nächste Runde.

Das Kraftwerk1-Portal hat sich gut bewährt und wird rege genutzt. Neu werden nun die zwei Module «Dokumentena-blage» und «Veranstaltungskalender» eingeführt. Der Siedlungsübergreifende Kraftwerk1-Rat wird gegründet.

Broschüre in einfacher Sprache: Was ist eine Genossenschaft?

Die Resultate aus der Ökobilanz werden in den Siedlungen diskutiert, und weitere Schritte hin zur 2000-Watt-Gesellschaft werden umgesetzt.



Gartenraum

draußen arbeiten

draußen arbeiten

Boule spielen
Kartenspielen
Apéro trinken

draußen arbeiten
Kaffee
Tee trinken

4.1 Kreatives Entdecker-Labor
Jede eigene Verantwortung
Kreative, inspirierende
Kritik und offene
Kommunikation
Kreative, inspirierende
Kritik und offene
Kommunikation

am Computer
arbeiten
nähen - stricken

in der Gruppe
arbeiten

WASCHSALON

HAUS A

handwerken
reparieren

mitgestalten

singen

klettern

Kaffee
Tee trinken

Freizeitsport

KINDER

NEBEN
EINGANG

KINDER

EICH

GELÄNDELINE









Jahresrechnung 2016

Das neue Rechnungslegungsrecht verlangt eine einheitliche, rechtsformunabhängige Rechnungslegung, was wir im Jahresbericht 2015 umgesetzt haben. Die vorliegende Jahresrechnung 2016 ist in der Darstellung etwas straffer strukturiert, dafür wurde der Anhang ausgebaut und informativer gestaltet.

Bilanz

Die Bilanzsumme der Bau- und Wohngnossenschaft Kraftwerk1 nimmt auch 2016 zu auf neu 133,7 Mio. Franken. Die zusätzlichen 8,9 Mio. Franken stammen vorwiegend aus dem Siedlungsprojekt Zwicky Süd, das im Sommer 2016 abgerechnet werden konnte.

Aktiven

Die Entwicklung der flüssigen Mittel ist auf den durch den Betrieb der Liegenschaften und die Finanzierung des Projekts Zwicky Süd generierten Cashflow zurückzuführen. Die Siedlung Zwicky Süd wurde 2016 fertiggestellt und mit dem Totalunternehmer abgerechnet. Der Anlagewert der Siedlung wurde dabei (inklusive Land) auf 76,6 Mio. Franken definiert. Die Siedlung Hardturm ist mittlerweile zu 18,7% des Anlagewerts abgeschrieben. Der resultierende Buchwert liegt nun 0,7 Mio. Franken über dem Gebäudeversicherungswert.

Passiven

In 2016 war nur noch eine leichte Erhöhung des Fremdkapitals zu verzeichnen, welches zur Baufinanzierung von Zwicky Süd verwendet wurde. Die Einlagen in die Sparkasse stiegen markant um 3,5 Mio. Franken auf neu total knapp 11 Mio. Franken an. Ein Grossteil dieser Gelder wurde mit festen Laufzeiten angelegt. Das Genossenschaftskapital (Teil des Eigenkapitals) nahm wiederum um 2 Mio. Franken zu, was auf den Bezug von Zwicky Süd beziehungsweise die Einzahlungen der neuen Mietenden zurückzuführen ist.

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Überschuss von 138 613 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 mit den tiefen Hypothekarzinsen konnte wiederum eine Abschreibung auf die Siedlung Hardturm und erstmals auch eine auf Zwicky Süd verbucht werden.

Ertrag

Die Mieteinnahmen stiegen infolge der Erstvermietungen in der Siedlung Zwicky Süd auf knapp 5 Mio. Franken markant an. Die Mieterträge werden aufgrund der Bauabrechnung und der einheitlichen Anpassung an den Referenzzinssatz für das kommende Jahr geringer ausfallen. Die Mietzinssenkung konnte 2016 noch umgesetzt werden. Wir budgetieren infolge der zu erwartenden Vollvermietung im Jahr 2017 in der Siedlung Zwicky Süd aber einen weiteren leichten Anstieg der Mieterträge.

Aufwand

Der Personalaufwand stieg infolge der neu geschaffenen Stelle Kommunikation und der vollen Auslastung der Hauswartung und der Reinigung Zwicky Süd entsprechend an. 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.)	17 634
Ressort Vorstandskoordination	5 384
Ressort Bau	2 069
Ressort Finanzen	889
Ressort Soziales	1 922
Ressort Ökologie	1 795
Ressort Kommunikation	9 603
Ressort Personal	857
Ressort Siedlungsprojekte	10 896

Der Finanzaufwand stieg deutlich an, da die Finanzierungskosten für Zwicky Süd nicht mehr auf den Bau aktiviert werden konnten. Erstmals zeigt sich also der gesamte Finanzaufwand für alle drei Siedlungen in der Höhe von knapp 1,4 Mio. Franken pro Jahr.

Mietfranken



- Unterhalt, Reparaturen (9%)
- Abgaben (3%)
- Verwaltung (19%)
- Kapitalzinsen (29%)
- Abschreibungen, Rückstellungen (40%)

Wohin der Mietfranken fliesst

In der Grafik wird dargestellt, was die Mietzinseinnahmen abdecken. Im Gegensatz zu gewinnorientierten Immobilieninvestoren darf Kraftwerk1 als Genossenschaft mit ihren Liegenschaften keinen Profit erwirtschaften und verrechnet den Mieter_innen nur die sogenannte Kostermiete. Der Mietpreis deckt also jene Kosten, die für die Finanzierung, die Rückstellungen und Abschreibungen, den Unterhalt sowie für die Erneuerungszyklen und die Verwaltung aufgewendet werden müssen. Rückstellungen im Hinblick auf künftige Erneuerungen machen dabei den grössten Teil aus, Reparaturen und baulicher Unterhalt fallen in unserer jungen Genossenschaft noch weniger ins Gewicht, werden aber in den kommenden Jahren zunehmen.

Mietertrag



- Siedlung Hardturm (43%)
- Siedlung Heizenholz (15%)
- Siedlung Zwicky Süd (teilvermietet) (42%)

Der Mietertrag

Die zweite Grafik weist in Prozenten aus, in welchem Umfang die Mietzinseinnahmen der einzelnen Siedlungen die Aufwände der Genossenschaft decken. Zu beachten ist, dass die letzten fertiggestellten Wohnungen der Siedlung Zwicky Süd erst ab Februar 2016 bezugsbereit waren. Ausserdem war die Siedlung nicht von Beginn weg vollvermietet. Bei Vollvermietung wird Zwicky Süd über 50% der Mieteinnahmen generieren.

Bilanz

Aktiven

	Erläuterungen im Anhang	31.12.2016	Vorjahr
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		4 795 531	2 709 883
Forderungen aus L & L gegenüber Genossenschafter_innen		10 421	5 973
Übrige kurzfristige Forderungen		55 720	26 379
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	343 879	230 952
Umlaufvermögen		5 205 551	2 973 187
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	321 000	296 265
Mobile Sachanlagen		129 178	140 360
Immobilie Sachanlagen	2.3	127 681 354	121 400 760
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		407 900	51 000
Anlagevermögen		128 539 432	121 888 386
Total Aktiven		133 744 983	124 861 573

Passiven

		31.12.2016	Vorjahr
		CHF	CHF
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		496 435	310 582
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	495 740	304 620
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		20 166	59 710
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.5	889 425	643 295
Total kurzfristiges Fremdkapital		1 901 767	1 318 207
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	115 407 776	109 903 787
Diverse Rückstellungen	2.7	119 352	105 640
Erneuerungsfonds	2.8	5 159 657	4 384 670
Total langfristiges Fremdkapital		120 686 784	114 394 096
Total Fremdkapital		122 588 550	115 712 303
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.9	10 918 500	8 945 600
Gesetzliche Gewinnreserven		75 192	70 182
Gewinn-/Verlustvortrag		24 127	33 286
Jahresgewinn		138 613	100 202
Eigenkapital		11 156 433	9 149 270
Total Passiven		133 744 983	124 861 573

Erfolgsrechnung

	2016	Vorjahr
	CHF	CHF
Mieterträge	4 941 548	3 294 909
Diverse Erträge	102 639	43 161
Aktiviere Eigenleistungen	116 138	251 092
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	5 160 325	3 589 162
Unterhalt und Reparaturen	-420 064	-425 421
Gebäudeversicherung	-57 177	-23 757
Erneuerungsfonds	-1 012 300	-493 300
Baurechtszins	-51 916	-70 910
Total Liegenschaftenaufwand	-1 541 456	-1 013 389
Bruttogewinn	3 618 869	2 575 773
Personalaufwand	-668 237	-548 958
Vorstandsentschädigungen	-51 049	-60 763
Diverser Verwaltungsaufwand	-352 131	-327 383
Total übriger betrieblicher Aufwand	-403 179	-388 146
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	2 547 452	1 638 669
Einlage Amortisationsfonds	-895 637	-637 000
Abschreibung Photovoltaikanlagen	-23 904	-
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-24 255	-16 231
Total Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-943 796	-653 231
Total Finanzaufwand	-1 384 852	-848 097
Total Finanzertrag	5 633	5 430
Erfolg vor Steuern	224 438	142 772
Direkte Steuern	-85 824	-42 570
Gewinn	138 613	100 202

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.

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

	2016 CHF	Vorjahr CHF
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen	343 879	230 952
Aufgelaufene Nebenkosten	338 811	220 665
Diverses	5 068	10 287
2.2 Finanzanlagen	321 000	296 265
ZKB Mieterkautionkonto	–	5 265
Anteilscheine Hypothekbürgschaft HPG	269 000	269 000
Weitere Anteilscheine	52 000	22 000
2.3 Immobille Sachanlagen	127 681 354	121 400 760
Gebäude und Grundstücke	121 614 110	45 134 227
./ Amortisationsfonds	–8 700 637	–7 805 000
Gebäude auf Land im Baurecht	14 314 281	14 314 281
./ Heimfallfonds	–	–
Photovoltaikanlagen	477 504	–
./ Amortisation Photovoltaikanlagen	–23 904	–
Gebäude im Bau	–	69 757 253
2.4 Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	495 740	304 620
Amortisationen mit Fälligkeiten im Folgejahr	495 740	304 620
2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen	889 425	643 295
Vorausbezahlte Mieten	308 135	290 220
Akontonebenkostenzahlungen Mieter_innen und Nebenkostenpauschalen	348 635	242 192
Zu viel einbezahltes Genossenschaftskapital	156 000	50 000
Ausstehende Löhne	11 242	23 612
Steuern	57 913	24 998
Diverses	7 500	12 274

2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	115 407 776	109 903 787
Depositenkasse variabel	4 356 435	3 661 012
Depositenkasse fix	6 605 201	3 782 895
Darlehen	1 320 000	1 320 000
Hypotheken	103 126 140	101 139 880
2.7 Diverse Rückstellungen	119 352	105 640
Mietzinsfonds der Solikomm	115 809	98 067
Kurzfristige Rückstellungen	3 543	7 573

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	307 000	285 000
Total freiwilliges Anteilkapital	457 500	464 500
Total Hardturm	4 365 000	4 265 000
Total Heizenholz	1 391 000	1 406 500
Total Zwicky Süd	4 146 100	2 523 600
Differenz Sollanteilkapital	251 900	1 000
	10 918 500	8 945 600

3. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Buchwert Liegenschaften (inkl. Gebäude im Baurecht)	127 227 754	51 643 507
Hypotheken und Darlehen	104 446 140	102 459 880

4. Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

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

Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt	51 916	70 910
--	---------------	---------------

5. Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Gebäudeversicherungswert	101 253 300	49 353 300
--------------------------	--------------------	-------------------

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	82
Gewerbe (m ²)	3850	2966

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2016	Vorjahr
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	24 127	33 286
Jahresgewinn	138 613	100 202
Bilanzgewinn	162 740	133 487
Gesetzliche Gewinnreserve	-6 931	-5 010
Verzinsung Anteilscheinkapital 1,5%	-140 810	-104 350
Vortrag auf neue Rechnung	15 000	24 127



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 bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 30 bis 34) der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 für das am 31. Dezember 2016 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, 18. April 2017

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Isabel Gebhard

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Genosschafter_innen

Ende 2016 zählte die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 1064 Mitglieder.

Bewohner_innen

Siedlung Hardturm: 255 Kinder und Erwachsene

Siedlung Heizenholz: 93 Kinder und Erwachsene

Siedlung Zwicky Süd: 260 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 Zuberi

Geschäftsstelle

Andreas Engweiler, Geschäftsführung

Marianne Gadiant, Immobilienbewirtschaftung

Julia Hofstetter, Kommunikation

Andreas Kaufmann, Buchhaltung

Sandra Razic, Soziokultur/Gemeinwesenentwicklung

Ilka Tegeler, Projektleitung Bau Zwicky Süd (bis 30.9.)

Planungskommission Zwicky Süd

Claudia Thiesen, Leitung

Andreas Engweiler, Rahel Nüssli, Ilka Tegeler, Daniela Wettstein, Sandra Razic

SoliKomm

Mirjam Schuler, Karin Bosshard (ab 28.5.), Antti Näf (bis 28.5.), Roman Kern

Vorstand

Rahel Erny, Ressort Siedlungsprojekte

Antoine Finck, Ressort Finanzen

Daniel Gugolz, Vertreter der Stadt Zürich, Ressort Personal

Rahel Nüssli, Ressort Siedlungsleben, Co-Vorstandskoordination

Hanna Schiff, Ressort Ökologie

Dimphie Sloopers, Ressort Siedlungsprojekte, Co-Präsidium

Martin Wenger, Ressort Siedlungsprojekte, Co-Vorstandskoordination, Co-Präsidium (bis 28. 5.)

Daniela Wettstein, Ressort Kommunikation (bis 23.8.)

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

Impressum

Herausgeber: Vorstand Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Redaktion: Julia Hofstetter

Autor_innen: Susanne Kytzia, Claudia Thiesen, 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 GmbH

Fotos: Giorgio von Arb, Rahel Erny, Andrea Helbling

Korrektur: Alexandra Bernoulli

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

Druck: FO Fotorotar

Auflage: 1600 Exemplare

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

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