

Jahresbericht 2021 der Genossenschaft Gleis 70

Die Pandemie hat auch das Jahr 2021 geprägt. So mussten wir die Party zum 20-jährigen Jubiläum auf unbestimmt verschieben, auch die lange geplante Vorstandsretraite fiel aus. Umso mehr freuten wir uns, dass es – im Vergleich zu anderen Genossenschaften – kaum Mietzinsausstände gab, der Austausch unter den Mieter*innen nach wie vor rege spürbar war und einige Veranstaltungen im Haus stattfinden konnten. Ein Highlight war sicher die Ausstellung Air_Waste_Health_Water_Energy_Soil, an der sich viele Künstler*innen im Haus beteiligten und die viele Besucher*innen anlockte. Der 2021 durchgeführte Kaufhaus Grafik Pitch macht Hoffnung, dass auch dieses Projekt im nächsten Jahr umgesetzt werden kann.

Genossenschaft - Organe und Gremien

Generalversammlung (GV)

Die ordentliche Generalversammlung 2021 fand aufgrund der geltenden Pandemiemassnahmen schriftlich als Restversammlung statt. 48 eingegangene gültige Stimmen genehmigten das Protokoll der GV 2020, den Jahresbericht und die Jahresrechnung 2020 und stimmten dem Antrag über Gewinnverwendung zu. Nicole Henning, Claudio Fries und Claudia Thiesen wurden als Vorstandsmitglieder für weitere 2 Jahre gewählt, Claudia auch als Präsidentin. Grant Thornton AG wurde als Revisionsstelle gewählt. Zu allen Anträgen gab es keine Gegenstimme, eine schöne Bestätigung unserer Arbeit.

Vorstand

Der Vorstand traf sich 2021 zu elf Sitzungen. Das Jahr war wie die Vorjahre geprägt von vielen kleinen Pendenzen in den Bereichen Bau, Vermietung und Kultur. Der Vorstand behielt die Verteilung der Aufgabenbereiche bei: Alexandra übernimmt einen grossen Teil der administrativen Aufgaben sowie die Protokollführung. Sie und Max unterstützen Nicole bei Kulturthemen. Claudio kümmert sich nach wie vor um alle Baufragen, Claudia um die Vermietung und die präsidialen Pflichten. Beide sind Vertretung der Genossenschaft in der Miteigentümergeinschaft (MEG). Um mehr Zeit für familiäre Angelegenheiten zu haben, lässt Nicole auf Anfang 2022 ihr Vorstandsmandat ruhen.

Zur Mieter*innen-Umfrage, welche im Dezember 2020 verschickt wurde, sind 56 gültige Antworten eingegangen. Über die Auswertung informierten wir per Infomail im Februar 2021. Eine Mehrheit im Haus möchte das Gratis-Bänkli im Eingangsbereich belassen. Es soll jedoch besser auf die Regeln der Benutzung aufmerksam gemacht werden, weil die Unordnung stört. Es gibt zu wenig Veloparkplätze und trotzdem wird eine Vergrösserung mit grossem Aufwand mehrheitlich nicht angestrebt. Länger parkierte Fahrräder sollen strikt entfernt werden. Die Hauswartung hat die Veloentsorgung Ende 2021 durchgeführt. Für die Gästeparkplätze möchte eine knappe Mehrheit Gebühren einführen. Wenn möglich mit einer App, Bussen sollen jedoch nicht erhoben werden. Politische Werbung, welche den Werten der Genossenschaft entspricht, will eine Mehrheit weiterhin zulassen. Viele haben sich jedoch gefragt, welches die Werte der Genossenschaft sind.

Jahresrechnung und Finanzen

Die Genossenschaft schreibt 2021 einen Gewinn von rund 43'334 Franken. In der Erfolgsrechnung gibt es keine wesentlichen Veränderungen zum Vorjahr. In der Position Unterhalt + Reparaturen sind 30'000 Franken Kompensation der Mehrkosten für 100% Biogas enthalten, der reine Unterhalt ist leicht gestiegen und liegt bei ca. 38'000 Franken. Der Verwaltungsaufwand ist leicht gesunken. 20'000 Franken werden in den Projektfonds eingezahlt, aus welchem im Berichtsjahr 37'860 Franken bezogen werden. Für weitere Projekte stehen Ende Jahr 73'164 Franken zur Verfügung. Für unser nachzuholendes Jubiläumfest werden 20'000 Franken rückgestellt, ebenfalls 20'000 Franken für eine Aufwertung der Dachterrasse 3. OG.

Aufgrund der Pandemiemassnahmen 2021 kamen einige wenige Mieter*innen an finanzielle Grenzen. Die Stadt Zürich lancierte Ende Februar das sogenannten Drei-Drittels-Modell, welches für die Monate Dezember 2020 bis April 2021 einen Mietzinserslass ermöglichte. Fünf Anträge wurden vom Vorstand und der Stadt genehmigt. Der Drittelsanteil der Genossenschaft in Höhe von CHF 19'850 wurde später auf Antrag der Genossenschaft von der MEG übernommen.

Miteigentümergeinschaft Dreamland am Gleismeer (MEG)

Die Jahresrechnung der MEG enthält keine Überraschungen. Der Gewinn beträgt 52'983 Franken, welcher zu 2/3 Abendrot und zu 1/3 Gleis 70 zugewiesen wird. Die Unterhaltskosten liegen im üblichen Rahmen. Aufgrund der vorhandenen Liquidität werden ausserordentlich CHF 250'000 amortisiert (Hypothek Stiftung Abendrot). Die Zustandsanalyse Kanalisation vom März 2021 hat gezeigt, dass in den nächsten Jahren umfangreiche Erneuerungsmassnahmen anstehen. Dafür werden weitere CHF 100'000 zurückgestellt.

Bau

Der Vorstand hat Mona Fischer mit der Neugestaltung des Gratisbänkli beauftragt. Diese wurde in Zusammenarbeit mit Chris Hart GmbH, Martin Fischer und der Malerin Diana Cadrasci im April umgesetzt.

2021 wurde unter der Leitung Antonio Scarponi ein zweiteiliger Workshop durchgeführt, bei dem erste Ideen zur besseren Nutzung der Dachterrasse im 3. OG entwickelt wurden. Alle im Haus waren eingeladen sich zu beteiligen. Themen waren Begrünung, Bewässerung und weitere Nutzungsmöglichkeiten des Aussenraums. Der Vorstand hat die Machbarkeit der einzelnen Vorschläge geprüft. Basierend auf diesen Informationen werden 2022 Umsetzungsmöglichkeiten ausgearbeitet.

Wie in den Vorjahren konnte der Vorstand in Absprache mit der Verwaltung, der Hauswartung oder der Vertretung MEG viele kleinere bauliche Anliegen und Mängel angehen und erledigen.

Vermietung

Grundsätzlich war die Zahlungsmoral der Mieter*innen im Berichtsjahr sehr gut. Die Ende 2020 gekündigte Werkstatt U.02 wurde Anfang 2021 ausgeschrieben und intern vergeben.

Im Herbst wurden alle Mieter*innen von der Verwaltung aufgefordert, die Angaben zu ihren Untermietverhältnissen zu prüfen und Änderungen der Verwaltung zu melden. Leider kamen nur sehr wenige Rückmeldungen. Der Vorstand nimmt dieses Thema 2022 erneut auf.

Kultur

Folgende Projekte wurden 2021 durch den Projektfond unterstützt:

Der Kunstausstellung *Air_Waste_Health_Water_Energy_Soil* wurden 20'000 Franken zugesprochen. Damit unterstützte die Genossenschaft 50% der benötigten Mittel. Für die Organisation verantwortlich waren Marille Hahne, Barbara Bietenholz, Dorothea Rust, Julie Schroell und Jill Scott. Nach ihrem hausinternen Aufruf konnten 36 künstlerische Positionen von Künstler*innen gezeigt werden. Ein reichhaltiges Rahmenprogramm rundete die Ausstellung ab. Es kamen rund 800 Besucher*innen, deren Feedback durchwegs positiv war. Hintergrundinformationen und diverses Bildmaterial finden sich auf gleis70.ch unter den Hausprojekten.

Der Vorstand sprach auch ein Beteiligung von 6'350 Franken für die Publikation *Kunstraum luke 2016-2020*. Der Ausstellungsraum luke vernetzte in 12 Ausstellungen rund 20 Mieter*innen im Haus untereinander und mit anderen nationalen und internationalen Positionen. Die Publikation dokumentiert und vertieft die Ausstellungen. Verantwortlich sind Sandro Steudler, Susanne Stauss und Fabienne Erni.

Die beiden 2020 jurierten Projekte «LOGO-FOSSILIEN» von Sandro Steudler und «Wetterbuchstaben» von Lukas Zeller wurden im Juni 2021 erfolgreich umgesetzt und bereichern seither das Haus. Den aus Beton gegossenen Fossilien begegnen wir an verschiedenen Stellen im Gebäude und auf den Dachterrassen. Der «Wetterbuchstabe» im EG zeigt mittels LED-Beleuchtung eine abstrahierte Darstellung der aktuellen Temperatur, Sonne, Niederschlag und Wind, gespeist aus vorhandenen Wettersensoren im Haus.



Wetterbuchstabe von Lukas Zeller LOGO-FOSSILIEN von Sandro Steudler

Gastatelier

...und die Pandemie

Auch 2021 war es immer wieder unsicher, ob die Künstler*innen wirklich einreisen und ihre Projektideen verfolgen können. Schlussendlich konnten Gabriel Hensche aus Berlin, Xinhao Cheng aus Kunming, Florencia Levy aus Buenos Aires mit Mann und Kind sowie Dayananda Nagaraju aus Mysore ihre Aufenthalte wahrnehmen und sich mit Interessierten in Open Studios austauschen.

Die Pandemie bedeutete für das Gastatelierteam einen höheren Aufwand bezüglich Administration und Betreuung. Schlussendlich hat aber alles irgendwie geklappt und wir haben einiges dazu gelernt.

Anfang Sommer 2021 fragen Visarte Liechtenstein und das Amt für Kultur Liechtenstein an, ob wir Interesse an einem Atelieraustausch haben. Im Juni veröffentlichen wir deshalb eine hausinterne Ausschreibung für Bewerbungen aus den Bereichen Bildende Kunst, Musik, Design, Literatur, spartenübergreifende Projekte, Film. Die Jury wählte Hanga Séra aus. Sie konnte von August bis Oktober 2021 im Turmhaus in Balzers arbeiten.

Neue Verträge

Das Gastatelier wird jährlich mit knapp 7'000 Franken von der Genossenschaft unterstützt. Damit werden Miete, Nebenkosten und Reinigung durch Oeko Service gedeckt. Die Mittel für die Stipendien, Betreuung, Administration und Open Studios von rund 60'000 Franken finanziert der Verein Gastatelier Gleis 70 über öffentliche Geldgeber. 2021 konnten wir den Vertrag mit Pro Helvetia auf unbestimmte Zeit verlängern. Von der kantonalen Kulturförderung ist uns bis Ende 2024 finanzielle Unterstützung zugesichert. Für die Zeit nach 2024 sind wir aktuell mit der Stadt und dem Kanton im Gespräch.

Ausführliche Infos zum Gastatelier unter gastatelier.gleis70.ch



*Gastkünstler*innen 2021*

Verwaltung und Hauswartung

Bei der Fischer AG – verantwortlich für Geschäftsführung und Bewirtschaftung – gab es im Berichtsjahr keine wesentlichen Veränderungen.

Reto Hausheer, der schon vor dem Vertrag mit der Oeko Service GmbH viele Jahre als gute Seele des Hauses gewirkt hat, teilte uns im Oktober seinen Abschied auf Ende 2021 mit. Er hat massgeblich zum Aufbau der Hauswartung beigetragen und stand mit vielen Mieter*innen in freundschaftlichem Kontakt. Neue Ansprechpersonen ab 2022 sind Martin Schütz und Jürg Beyer.

Zusammensetzung Gremien/Arbeitsgruppen

Vorstand: Alexandra Carambellas, Max Frei, Claudio Fries, Nicole Henning, Claudia Thiesen

Vertretung MEG: Claudio Fries, Claudia Thiesen

AG Vermietung: Martin Fischer, Stephanie Egger, Claudia Thiesen

Geschäftsführung und Verwaltung: Fischer AG Immobilienmanagement, Pia Wolfisberg, Stephanie Egger

Hauswartung: Oeko Service GmbH, Reto Hausheer

Der Vorstand dankt allen Arbeitsgruppen, der Hauswartung und der Verwaltung für ihr grosses Engagement! Ein besonderer Dank gilt Reto, dem wir für die neuen Herausforderungen alles Gute wünschen!