

Jahresbericht 2012 der Genossenschaft Gleis 70

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das 12. Jahr liegt hinter uns. Langsam können wir feststellen, dass sich die Strukturen unserer Genossenschaft festigen und damit auch der bürokratische Aufwand sinkt. Der Umbau ist fast abgeschlossen. Die Vorstandsarbeit ist rationeller organisiert. Die Datenbank erleichtert die Administration enorm.

Eine wichtige Baustelle im letzten Jahr waren die Abklärungen und Verhandlungen der AG Finanzen über die Neuvergabe unserer Hypotheken. Die Genossenschaft hat gut mit unserem Miteigentümer und den Geldgebern verhandelt. Wir haben längerfristige Hypotheken zu günstigeren Zinsen als bisher abschliessen können. Dies betrifft natürlich die Genossenschaft als Mitbesitzerin des Hauses. Es hat aber auch Konsequenzen für den Globalmietvertrag und dadurch auch für die Mieter.

Nach einem ersten vollen Jahr Erfahrung mit dem Globalmietvertrag, ist es noch zu früh um konkrete Schlüsse zu ziehen. Die Richtung scheint aber zu stimmen. Nach 5 Jahren werden wir mit unserem Partner über diesen Vertrag und die daraus folgenden Mietzinsen diskutieren können. Mietzinserhöhungen sind nicht in Sicht, Senkungen könnten dann ein Thema werden, sofern die Entwicklung der Hypothekenzinsen uns nicht einen Strich durch die Rechnung macht. Die noch anstehenden Vorhaben werden voraussichtlich ohne weitere Kapitaleinschüsse aus den Rückstellungen finanziert und dürften nicht zu Zinserhöhungen für die Mieter führen.

Die AG Heizung hat ihre Vorabklärungen zum Ersatz der Heizung zu Handen der Eigentümer abgeschlossen. Im Vordergrund steht eine ökologische, langfristige Lösung die bezahlbar ist. Einige Optionen konnten bereits als nicht praktikabel ausgeschlossen werden. Inzwischen sind im Auftrag der Miteigentümergeinschaft professionelle Heizungsplaner am Werk. Bis Oktober sollten die Grundlagen für eine Entscheidung vorliegen. Dann folgt die Offertenphase und anschliessend wird bestellt und im Sommer 2014 das neue System eingebaut.

In der AG Bau wurden einige Pendenzen abgebaut.

Die Sanierung der Lifte ist im Gang dauert aber noch. Diese sollte bis im Jahr 2014 abgeschlossen werden.

Die Auflagen des Bauamtes zur Festlegung der Parkplätze wurden erfüllt. Ebenso die Vorschriften zur Raumbelüftung im 1. Stock.

Es wurden diverse Feuerlöscher revidiert und einige neu montiert. Die Feuerpolizei ist nach der Endabnahme auch zufrieden. Sie monierte einmal mehr: Es dürfen keine brennbaren und die Fluchtwege behindernden Sachen in den Gängen gelagert werden.

In der AG Info wurde die Datenbank ausgebaut und dadurch auch die Vorstandsarbeit rationalisiert. Die Information der Genossenschafter wurde verbessert und die von der GV gewünschte Transparenz ausgebaut.

Die Kosten des hauseigenen Datennetzes werden den Teilnehmer neu über die Nebenkosten abgerechnet. Es lohnt sich auf Gleis 70 umzusteigen. Je mehr Genossenschafter dabei sind, je billiger wird es für den Einzelnen. Mit Glasfaser wird es auch schneller.

Auf der Website fehlen viele Angaben über die einzelnen Mieter. Diese müssen durch die Mieter eingebracht werden. Alle sollten ihre Einträge kontrollieren und vervollständigen.

Mit der AG Kunst am Bau wurde auch die Signaletik im Haus mit den neuen Tafeln im Treppenhaus und in den Gängen realisiert. Alle Mieter können zusätzliche Tafeln mit weiteren Angaben bei Impuls bestellen.

Die AG Vermietung ist vor allem mit Absagen beschäftigt. Unser Haus ist voll vermietet und es gibt sehr wenig Wechsel. Ich begrüße die neuen Genossenschafter herzlich.

Über unser Gastatelier gibt es einen eigenen Bericht im Anhang.

Dies ist mein letzter Jahresbericht

Nach 10 Jahren trete ich an der GV 2013 von meinem Amt als Präsident der Genossenschaft Gleis 70 zurück. Für mich ist das Gleis 70 eines der erfolgreichsten und befriedigendsten Projekte an dem ich je beteiligt war.

Es waren 10 ereignisreiche Jahre, mit viel Arbeit für alle Vorstands- und Arbeitsgruppenmitglieder. Wir haben zusammen einen weiten Weg von einem Projekt bis zu einer etablierten Institution zurückgelegt. Viele haben dazu beigetragen dieses Schiff durch eine manchmal rauhe See zu manövrieren. Ihnen möchte ich hier meinen Dank aussprechen.

Jetzt sind wir endlich im ruhigeren Wasser angekommen. Nun gilt es das Erreichte noch zu verbessern und vorallem zu bewahren.

Dieses Haus ist eine Erfolgsgeschichte und zwar in zweierlei Hinsicht.

Erstens: Der Genossenschaftsgedanke ist etwas, das täglich erkämpft werden muss. In diesem Haus sollte es nicht nur um günstige Arbeitsräume gehen. Wichtig ist ein Blick jedes Genossenschafters aufs Ganze. Manchmal sollten Eigeninteressen zu Gunsten aller hintenangestellt werden. Längerfristige Überlegungen müssen kurzfristigen Vorteilen vorgezogen werden. Hier ist sehr viel passiert, aber es könnte noch mehr stattfinden. Zum Beispiel der Austausch und die zeitweise Zusammenarbeit der Genossenschafter hilft dem Klima im Haus und fördert das gegenseitige Verständnis. Es sind die einzelnen Genossenschafter die dies organisierten und weiterentwickelten.

Auch unsere Kantine sollte sich verstärkt als Ort der Begegnung und der Identifikation der Genossenschafter mit dem Haus profilieren.

Der Vorstand kann hier höchstens beratend unterstützen. Unsere Reglemente und Verträge sind zwar im Konfliktfall nützlich, aber der Alltag sollte ohne diese funktionieren.

Zweitens: Zu Beginn vor 12 Jahren hatte die Genossenschaft ausser ein paar Anteilscheinen von je 1000 Franken keine eigenen Mittel. Heute sind wir zu einem Drittel Mitbesitzerin einer Liegenschaft die gut 24 Mio. wert ist. Das finanzielle Polster ist nach Abzug von Hypotheken und Darlehen (den Gebern sei gedankt) immer noch eher gering. Die finanzielle Stabilität besteht hauptsächlich im Goodwill der Genossenschafter und einem vollvermieteten Haus mit pünktlich zahlenden Mietern. Dazu kommt ein schwer zu beziffernder Mehrwert des Hauses. Unsere umsichtige Verwaltung und unsere vorsichtige Finanzpolitik haben zu einer gesunden finanziellen Situation beigetragen.

Diese Ausgangslage und ein guter ideeller Hintergrund lassen uns entspannt in die Zukunft blicken. Ich freue mich sehr, meinem Nachfolger ein aufgeräumtes Haus übergeben zu können.

Zum Schluss einmal mehr einen grossen Dank an unseren Verwalter Pierre Crettaz und alle Arbeitsgruppen- und Vorstandsmitglieder für ihre grosse Arbeit. Alle haben beigetragen, unser Haus und das Klima im Haus zu verbessern. Es braucht aber wie immer auch Euer Mitdenken und Eure Mitarbeit.

Zürich, Ende Mai 2013

Euer Präsident

André Pinkus