

Jahresbericht 2022 der Genossenschaft Gleis 70

20 Jahre Gleis 70! Dieses Jubiläum konnten wir mit einem Jahr Verspätung an einem kleinen aber feinen Fest gemeinsam feiern. Der Vorstand hat sich zur Organisation seiner Arbeit Gedanken gemacht und ein neues Organisationsreglement verabschiedet. Nach jahrelangen Verhandlungen konnten wir mit der Stiftung Abendrot den Globalmietvertrag und die Vereinbarungen zum Miteigentum erneuern und eine Mietzinsreduktion beschliessen. Kurzum: Nach den pandemiebedingten Einschränkungen haben wir 2022 wichtige Meilensteine erreicht und aufgelaufene Pendenzen erledigt! Die Arbeit geht aber auch im folgenden Jahr nicht aus: Der Vorstand sucht neue Mitglieder, die Vereinheitlichung der Mietverträge steht an und die komplette Kanalisation muss erneuert werden.

Genossenschaft – Organe und Gremien

Generalversammlung (GV)

Die ordentliche Generalversammlung fand am 20. Juni 2022 in der Kantine statt. 43 gültige Stimmen genehmigten ohne Gegenstimme das Protokoll der GV 2021, den Jahresbericht und die Jahresrechnung 2021 und stimmten dem Antrag über Gewinnverwendung zu. Der Vorstand wurde ohne Gegenstimmen entlastet. Für 2 Jahre wieder in den Vorstand gewählt werden Alexandra Carambellas und Max Frei. Nicole Henning stellt sich nicht mehr zur Wahl. Sie wird für ihren Einsatz herzlich verdankt. Der Vorstand informierte über das neue Organisationsreglement, den Stand der Verhandlungen Erneuerung Globalmietvertrag, die geplante Mietzinssenkung sowie zu aktuellen Geschäften und Anliegen von Mieter*innen.

Vorstand

Der Vorstand traf sich 2022 zu zwölf Sitzungen und im Februar zu einer Retraite. Thema der Retraite war die vorstands- und genossenschaftsinterne Zusammenarbeit sowie die Kommunikation. Die Ergebnisse wurden im neuen Organisationsreglement festgehalten, welches wir im 2. Quartal verabschieden konnten. Nach der Schlussverhandlungen zum Globalmietvertrag konnte der Vorstand auch die schon länger angekündigte Mietzinsreduktion per 1.1.2022 berechnen und beschliessen. Ende Jahr begann der Vorstand mit der Suche neuer Mitglieder, da Claudio und Claudia angekündigt hatten, sich aus dem Vorstand zurückziehen zu wollen.

Das Jahr war wie die Vorjahre auch geprägt von vielen kleinen Pendenzen in den Bereichen Bau, Vermietung und Kultur. Der Vorstand verteilte die Aufgabenbereiche wie folgt: Alexandra übernimmt einen grossen Teil der administrativen Aufgaben sowie die Protokollführung. Sie und Max sind verantwortlich für 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).

Jahresrechnung und Finanzen

Die Genossenschaft schreibt 2022 einen Gewinn von rund 33'210 Franken. Wesentliche Änderung in der Erfolgsrechnung sind die gesunkenen Mietzinseinnahmen aufgrund der Reduktion der Mieten um 5% per 1.1.2022. Der Mietzinsaufwand reduziert sich entsprechend aufgrund der Reduktion des Globalmietzinses. In der Position Unterhalt + Reparaturen sind 50'000 Franken Kompensation der Mehrkosten für 100% Biogas enthalten, der reine Unterhalt ist leicht gesunken und liegt bei rund 14'000 Franken. 30'000 Franken werden in den Projektfonds eingezahlt, aus welchem im Berichtsjahr 48'050 Franken bezogen werden. Für weitere Projekte stehen Ende Jahr 55'114 Franken zur Verfügung.

Miteigentümergeinschaft Dreamland am Gleismeer (MEG)

Die MEG traf sich im Berichtsjahr zu zwei Sitzungen. In der Februarsitzung wurden bauliche Themen besprochen, die provisorische Jahresrechnung 2021 genehmigt und die coronabedingten Mietzins-erstattungen von Gleis 70 an Mieter*innen in Höhe von rund 33'000 Franken übernommen.

Die wesentliche Änderung der Jahresrechnung der MEG ist die Reduktion des Globalmietzinses per 1.1.2022 um 60'000 Franken. Der Gewinn beträgt 57'060 Franken, welcher zu 2/3 Abendrot und zu 1/3 Gleis 70 zugewiesen wird. Die Unterhaltskosten liegen im üblichen Rahmen. Für die Erneuerung der Kanalisation, die ab 2023 durchgeführt werden soll, bleiben 300'000 Franken rückgestellt.

In der Sitzung vom Mai konnte nach jahrelangen Verhandlungen eine Einigung über eine Anpassung des Globalmietzins und des Globalmietvertrags sowie zur Revision der Vereinbarung und des Reglements getroffen werden. Der Globalmietvertrag läuft neu bis 31.12.2041, der Mietzins wird um 60'000 Franken pro Jahr reduziert. Reglement und Miteigentumsvereinbarung wurden für 30 Jahre erneuert.

Ende Jahr liefen zwei Hypotheken in Höhe von 4 Mio. Franken aus und wurden erneuert. Um ein Klumpenrisiko mit den übrigen Hypotheken zu vermeiden, die 2027 auslaufen, wurden beide Hypotheken für 2 Jahre fest abgeschlossen.

Bau

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. Auch kleinere Ausbauwünsche von Mieter*innen wurden begleitet. Die defekte Hebebühne konnte durch eine Occasionsrampe ersetzt werden, auch der Trog im 2. OG wurde durch ein gebrauchtes Chromstahlbecken ersetzt. Mehr Aufwand verursachte die Statikuntersuchung der Dachterrasse 3. OG, eine wichtige Grundlage für das Projekt Terrassengestaltung, welches 2023 weitergeführt werden soll. Die Gründung einer an der GV angekündigten AG Mobilität musste aus Kapazitätsgründen verschoben werden. Im Auftrag der MEG wurde die Planung der Kanalisationssanierung ausgelöst.

Vermietung

Grundsätzlich war die Zahlungsmoral der Mieter*innen im Berichtsjahr sehr gut. Es gab keine Wechsel bei den Hauptmietverträgen. Einigen Aufwand verursachte die Anpassung der Mietzinse und die Rückzahlungen per 1.1.2022, die zeitgleich mit der Umstellung der Bewirtschaftungssoftware bei Fischer AG erfolgten. Die angekündigte Vereinheitlichung der Mietverträge ist 2023 geplant.

Kultur

Projektfonds

Nach den Coronajahren sind Anträge an den Projektfond allmählich wieder angelaufen. Die Ausstellung «Bling-Bling inverted» in der Galerie LUKE wurde mit einem gekürzten Teilbetrag des beantragten Geldes unterstützt. Die beteiligten Personen waren: Sandro Steudler (Künstler), Peter Pfister (Druck Helio-gravuren), Roland Bernath (Fotos für Grossformatdias) und Lukas Zeller (LED-Technik). Die Ausstellung im Mai und Juni war gut besucht und ein Erfolg für alle Beteiligten.

Der Vorstand gab im Mai grünes Licht für einen Antrag für eine Projektion im Treppenhaus im 6. Stockwerk. Per Beamer werden zwei Flächen direkt übereinander an die Wand projiziert. Die Plattform soll Austausch, Konfrontation oder Verknüpfung ermöglichen und von Mieter*innen und Gästen genutzt werden. Die dafür angeschaffte Gerätschaft ist Eigentum von Gleis 70. Beteiligt sind: Peter Radelfinger, Lukas Zeller, Mark Wischnitzky, Sandro Steudler und Ursula Palla.

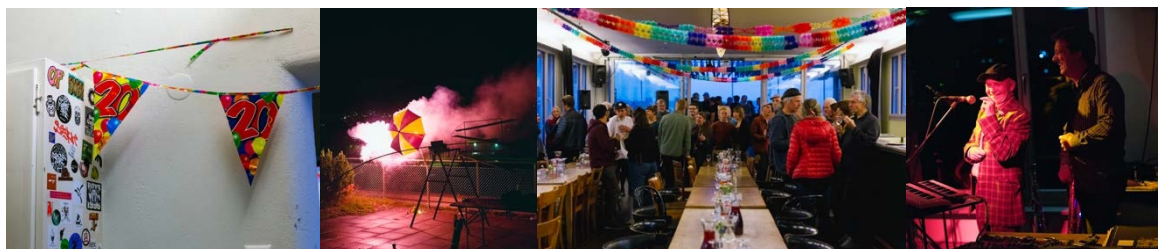
Das an der GV 2020 bewilligte Projekt Kaufhaus wurde auf Mai 2023 geschoben, die Organisation lief bereits Mitte 2022 an.

Verkauf Leuchtbuchstaben

Ab dem 27. September fand im Keller der hausinterne Verkauf der seit Jahren gelagerten Leuchtbuchstaben statt, die vor der Sanierung an der Fassade hingen. Der Erlös von total 2'650 Franken wurde der Stiftung «Ärzte ohne Grenzen» gespendet.

Jubiläumsfest 20 Jahre Genossenschaft Gleis70

Am 29. September konnten wir endlich unser 20-jähriges Bestehen im kleinen Rahmen feiern. Nach feinen Apéro-Häppchen und dem darauffolgenden leckeren Nachtessen, präsentierte Präsidentin Claudia mit ihrer Ansprache ein inhaltliches «Dessert». Dicht drängten sich die Zuschauer*innen danach auf der Terrasse im 6. Stock, um einen Blick auf das «Fischerwerk» von Martin, Nino und Greg zu werfen. Abbrechen wollten der Applaus auch nicht nach Martin Schumachers wunderbarem Konzert «In 80 Welten um den Tag». Der gelungene Abend mit rund 75 Gästen fand seinen beschwingten Abschluss zur Musik von DJ Stef Bachmann.



Fotos Jubiläumsfest: Susanne Stauss

Gastatelier

2022 hatten wir mit der Illustratorin und Kinderbuchautorin Eliane Schädler zum ersten Mal einen Gast aus der angewandten Kunst. Es war auch das erste Jahr, in dem wir das neue Format *Projektraum* erprobten und mit dem Theater Neumarkt zusammenarbeiteten.

Auch 2022 gab es Komplikationen durch Covid-19: Das chinesische Künstlerinnenduo *Mountain River Jump!* konnte Ende Juni wegen der Streichung aller Flüge nicht mehr nach Hause fliegen und wohnte einen Monat länger im Gastatelier. Im Februar begann der Krieg gegen die Ukraine. Natalia Peredvigina and Kirill Agafonov, die unter dem Namen *Gorod Ustinov* schon 2018 unsere Gäste waren, waren aus Russland nach Usbekistan geflohen und suchten nach einer Möglichkeit eine Aufenthaltserlaubnis für Europa zu bekommen. Wir konnten ihnen, neben anderen Unterstützer*innen, im August ein einmonatiges Stipendium ermöglichen und damit ein erstes Visum für den Schengenraum.

Danach startete erfolgreich die für den *Projektraum* entwickelte *BarBleu* von Barbara Bietenholz, Bruno Alder und Antonio Scarponi. Eine geplante Residenz für Kurator*innen aus der französischen oder italienischen Schweiz verschoben wir auf 2023, denn von Oktober bis Dezember war das Gastatelier an Wang Haiyang aus Peking vergeben – der zur grossen Freude der Kantine jeden Mittag mit Vergnügen dort speiste.

Im Herbst 22 erhielten wir positive Nachricht auf die Eingabe bei der Kulturförderung des Kantons Zürich: Die finanzielle Unterstützung ist damit bis 2027 gesichert. Ebenso geht die Zusammenarbeit mit Pro Helvetia auf unbestimmte Zeit weiter.



Fotos Verein Gastatelier

Verwaltung und Hauswartung

Die Geschäftsführung wurde im Berichtsjahr weiterhin von Pia Wolfisberg, Fischer AG Immobilienmanagement wahrgenommen. In der Verwaltung wurde Stephanie Egger aufgrund einer Auszeit von 3 Monaten ab dem 1.11.22 von Luka Tröndle vertreten.

Die Oeko Service GmbH wird seit 2022 von Martin Schütz und Jürg Beyer vertreten.

Zusammensetzung Gremien/Arbeitsgruppen

Vorstand: Alexandra Carambellas, Max Frei, Claudio Fries, Nicole Henning (bis GV), Claudia Thiesen

Vertretung MEG: Claudio Fries, Claudia Thiesen

AG Vermietung: Martin Fischer, Stephanie Egger, Claudia Thiesen

Vorstandsdelegierte Verein Gastatelier: Nicole Henning

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

Hauswartung: Oeko Service GmbH

Der Vorstand dankt allen Arbeitsgruppen, der Hauswartung und der Verwaltung für ihr grosses Engagement!