

Jahresbericht 2023 der Genossenschaft Gleis 70

Ein grosses Event und drei neue Vorstandsmitglieder prägten das Jahr 2023. Mitte Mai hiess es «luege, kaufe, gnüsse und chröml» und das Kaufhaus der besonderen Art konnte nach jahrelangem pandemiebedingtem Schieben endlich stattfinden. Greg, Jacqueline und Nino nahmen nach der GV im Vorstand Einsitz und brachten frischen Wind in das ansonsten eher unaufgeregte Jahr.

Genossenschaft – Organe und Gremien

Generalversammlung (GV)

Die ordentliche Generalversammlung fand am 19. Juni 2023 in der Kantine statt. 48 gültige Stimmen genehmigten ohne Gegenstimme das Protokoll der GV 2022, den Jahresbericht und die Jahresrechnung 2022 und stimmten dem Antrag über Gewinnverwendung zu. Der Vorstand wurde ohne Gegenstimmen entlastet. Neu in den Vorstand gewählt werden Jacqueline Lalive d'Epinay, Greg Amgwerd und Nino Stauffer. Wieder gewählt in den Vorstand und als Präsidentin wird Claudia Thiesen. Claudio Fries stellt sich nach 6 Jahren im Vorstand nicht mehr zur Wahl. Er war vor allem für Bau Themen verantwortlich und wird für seinen Einsatz herzlich verdankt. Die Änderung der Statuten – neben einem Präsidium soll es zukünftig die Möglichkeit geben auch ein Co-Präsidium zu wählen – wird wie beantragt einstimmig angenommen. Leider erweist sich der Beschluss im Nachgang als nicht umsetzbar. Mit Inkrafttreten des revidierten Aktienrechts am 01.01.2023 müssen Genossenschaften Statutenänderungen neu durch eine:n Notar:in öffentlich beurkunden lassen. An der GV hätte ein:e Notar:in anwesend sein müssen, im Vorfeld hatten leider anderslautende Abklärungen mit dem Notariat Altstetten stattgefunden. Die Statutenänderung wird demnach an der GV 2024 nochmals zur Abstimmung gebracht.

Vorstand

Der Vorstand traf sich 2023 zu vierzehn Sitzungen. Wegen eines Auslandsaufenthalts war Alexandra von April bis November abwesend, daher unterstützte Jacqueline den Vorstand bis zu ihrer Wahl an der GV im Mandatsverhältnis. Im ersten Halbjahr ging es vor allem darum, neue Kandidat:innen für den Vorstand zu gewinnen. Nach der GV konstituierte sich der Vorstand mit den neu gewählten Mitgliedern und verteilte die Verantwortlichkeiten: Jacqueline übernimmt die Erstkommunikation bei Anfragen sowie die Protokollführung. Alex und Max sind verantwortlich für Kultur Themen. Nino kümmert sich neu um alle Baufragen, Greg um die technischen Dienste, Claudia mit Jacqueline um den Bereich Mietwesen und Claudia ausserdem um die präsidialen Pflichten.

Jahresrechnung und Finanzen

Die Genossenschaft schreibt 2023 einen Gewinn von 23'066 Franken. Es gibt keine wesentliche Änderungen zu 2022. Es wurden Darlehen in Höhe von 193'000 Franken zurückgezahlt. Der Vorstand wird dies 2024 in seine strategischen Überlegungen einbeziehen. In der Position Unterhalt + Reparaturen sind 40'000 Franken Kompensation der Mehrkosten für 100% Biogas enthalten, der reine Unterhalt ist leicht gestiegen und liegt bei rund 18'800 Franken. 30'000 Franken werden in den Projektfonds eingezahlt, aus welchem im Berichtsjahr ca. 8'600 Franken bezogen werden. Ende Jahr stehen damit im Fonds rund 76'500 Franken zur Verfügung. Für das Kaufhaus waren per Ende 2022 gemäss GV Beschluss 46'700 Franken vom Projektfonds auf eine separate Kostenstelle transferiert worden. 2023 wurden alle Transaktionen des Kaufhaus-Projekts über diese abgerechnet, Ende 2023 resultiert ein Gewinn von rund 16'200 Franken.

Miteigentümergeinschaft Dreamland am Gleis Meer (MEG)

Die MEG traf sich im April zu einer Sitzung. Sie genehmigte den Bericht und die Kostenschätzung für die Erneuerung der Kanalisation und sprach ein Kostenbudget von rund 320'000 Franken. Ausserdem klärte sie die Zuständigkeiten für die Realisation. Die Jahresrechnung 2022 wurden ebenfalls genehmigt. Drei per Ende 2022 abgelaufene Hypotheken wurden für ein, resp. zwei Jahre verlängert.

Bau

Der Themenbereich Bau wurde von Claudio Fries an Nino Stauffer übergeben. Das Haus soll weiterhin pragmatisch, ökologisch und nachhaltig unterhalten werden, Claudio und Nino stehen weiterhin in Austausch, wenn es um das Finden von technischen Lösungen oder alten Unterlagen geht.

Die in die Jahre gekommen Leuchtstoffröhren in den Korridoren sollen durch zeitgemässe LED-Leuchten ersetzt werden. Die Planung und Vergabe dieser Arbeiten dauerten bis Ende Jahr und müssen von der MEG genehmigt werden.

Dass wir das Haus mit so geringen Kosten betreiben und unterhalten können, ist zu grossen Teilen unseren Mieter:innen zu verdanken, die sich mit dem industriellen Charme der gemeinsam genutzten Räume zufrieden geben und sich ihre Mietflächen mit viel Eigeninitiative und bescheidenen Ansprüchen einrichten. Grössere Bauvorhaben wurden 2023 keine durchgeführt, was einerseits der Pandemie und andererseits dem personellen Wechsel geschuldet ist. Unzählige kleine Reparatur- und Wartungsarbeiten wurden entweder direkt durch die Hauswartung oder kleine Aufträge an Handwerker:innen erledigt.

Im Mai 2023 installierte die Firma Reavita AG im 2. OG im Treppenhaus einen Defibrillator und einen Notfallkoffer. Die zwei Instruktionenveranstaltungen waren rege besucht.

Mietwesen

Grundsätzlich war die Zahlungsmoral der Mieter:innen im Berichtsjahr gut. Es gab keine wesentlichen Wechsel bei den Hauptmietverträgen. Der Vorstand hat die Aufgaben und Kompetenzen einer zukünftigen Vermietungskommission festgelegt und die Schnittstellen zur Verwaltung präzisiert. Die Hausordnung und das Merkblatt für Mieter:innen wurden aktualisiert und stehen auf der Webseite zur Verfügung. Auch die Nutzungsvereinbarung Kantine wurde überarbeitet und erneuert. Das Thema Untermiete beschäftigten den Vorstand wiederholt. In einigen Vereinen gab es Wechsel oder Konflikte, dort suchte der Vorstand jeweils das Gespräch. Die Erarbeitung neuer Mietvertragsdokumente erwies sich als aufwändig und wird erst 2024 abgeschlossen.

Kultur

Projektfonds

Am 12. und 13. Mai wurde das Gleis 70 zum Kaufhaus der besonderen Art. Über 50 Produzent:innen und Kunstschaffende boten in kuratiertem Rahmen ein breites Sortiment feil. Das Restaurant bot leckere Verpflegung und gediegene Kaufhausmusik. Nach jahrelanger Vorbereitung und wiederholter pandemiebedingter Verschiebung ein vollumfänglich gelungener Anlass, der im Netz dokumentiert ist unter kaufhaus.gleis70.ch



Fotos Susanne Stauss

Das Projekt eines Wildbienenhauses von Carol May auf der Terrasse im 3. OG wurde vom Vorstand mit einem kleinen Beitrag unterstützt.

Die Gruppe EM³ (Pia Affolter, Lukas Zeller, Niculin Ehrbar, Sharan Betschard, Nino Stauffer, Martin Fischer) hat im April 2023 ihr Projekt «ein Lastenrad, ein kinetisches Kunstwerk» eingereicht. Ziel des Projekts ist, allen im Haus ein emissionsfreies Transportmittel zur Verfügung zu stellen. Die Genossenschaft unterstützt das Projekt mit einem Beitrag von CHF 17'500.

Dem Projekt der Videogalerie DUO im Treppenhaus 6. OG wurde vom Vorstand Geld für eine Testphase zugesprochen. DUO wird getragen von einer Projektgruppe bestehend aus Peter Radelfinger (Projektleitung), Sandro Steudler, Marc Wischnitzky und Lukas Zeller. Mit DUO entsteht eine weitere Plattform, die die Vielfalt an Kreativität und Wissen im Haus sichtbar macht. Die Testphase ist mit grossem Zuspruch von Mieter:innen und Gästen im Haus aufgenommen worden.

Gastatelier

Der Verein Gastatelier Gleis 70 konnte auch 2023 gemeinsam mit den Projektpartner:innen das Atelier erfolgreich belegen. Da Pro Helvetia einen von zwei Slots nicht belegen konnte, kam es zur Zusammenarbeit mit Artlink. Zwei Ukrainische Künstler:innen waren von Juli bis September im Gleis 70 zu Gast. Als Pilotprojekt waren neu auch zwei Kurator:innen für je einen Monat anwesend. Das Jahresbudget betrug 62'000 Franken. Die Jahresrechnung schliesst aufgrund des höheren Aufwands für mehr Formate mit einem kleinen Defizit von 2'170 Franken.



Fotos Verein Gastatelier

Verwaltung und Hauswartung

Die Geschäftsführung wurde im Berichtsjahr weiterhin von Pia Wolfisberg, Fischer AG Immobilienmanagement wahrgenommen. Die verantwortliche Bewirtschafterin Stephanie Egger verlässt Fischer AG Ende November. Daniel Stutz und Thomas Gablinger springen als Vertretung ein. Die Oeko Service GmbH wird von Martin Schütz und Jürg Beyer vertreten.

Zusammensetzung Gremien, Verwaltung

Vorstand: Claudio Fries (bis GV), Alexandra Carambellas, Max Frei, Claudia Thiesen sowie Jacqueline Lalive d'Epina, Greg Amgwerd, Nino Stauffer (ab GV 23)

Vertretung MEG: Claudio Fries, Claudia Thiesen

Vorstandsdelegierte Verein Gastatelier: Nicole Henning

Geschäftsführung und Verwaltung: Fischer AG Immobilienmanagement, Pia Wolfisberg, Stephanie Egger (Februar bis November), Daniel Stutz, Thomas Gablinger (ab November)

Hauswartung: Oeko Service GmbH

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