

Jahresbericht 2010 der Genossenschaft Gleis 70

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Unser 10-jähriges Jubiläum ist bereits Geschichte und ein weiteres Jahr liegt hinter uns. Mit dem Umbau des Erdgeschosses – und in diesem Jahr den Umgebungsarbeiten – wurde die letzte Etappe der Renovation zu Ende geführt. Noch fehlt die Sanierung der Lift. Sie findet dieses, nächstes und übernächstes Jahr statt. Als Schlussbouquet folgt in zwei bis drei Jahren der Ersatz der Heizanlage. Damit sollten wir die Bauerei für Jahre hinter uns haben.

2010 war für den Vorstand wieder ein anstrengendes Jahr. Wie ihr wisst, konnten alle freigewordenen Flächen an neue Mieter_innen vergeben werden. Ich hoffe, dass sich alle neuen Genossenschafter_innen gut eingelebt haben. Seit gut einem Jahr haben wir auch unsere neue Kantinenbetreiberin Marktlücke. Ein Blick in den Raum und auf die Menükarte zeigt ein neues, luftiges Konzept. Der Erfolg der neuen Crew ist unübersehbar. Ein Dankeschön an die Arbeitsgruppe Vermietung und die Verwaltung. Ihre Arbeit führte zu einem einzigartigen Mietermix mit viel Synergien und wenig Spannungen.

Unser Jubiläumsfest am 4_5. September, mit vielen offenen Ateliers und Werkstätten, wurde rege besucht, auch wenn einzelne Veranstaltungen abends nicht immer ihr Publikum finden konnten. Der Anlass fand auch einen wohlwollenden Niederschlag in den Medien. Unser Haus und unsere Genossenschaft sind bereits zu einem Vorzeigeprojekt in der Stadt Zürich geworden. Besichtigungen und Gespräche haben stattgefunden und führten zu Erwähnung in Publikationen über Stadtentwicklung und alternative Lösungen für die Kreativwirtschaft.

Die vom Vorstand erwartete Zeit der Konsolidierung und der Routine, mit der wir ab diesem Jahr gerechnet hatten, trat bis heute nicht ein. Gegen Ende Jahr kam nochmals Hektik auf: Um die dritte und letzte Zinserhöhung auf Grund der Bauabrechnung durchzuführen, überarbeitete eine Gruppe – bestehend aus 8 Vertreter_innen der Mieterschaft, einem Vorstandsmitglied und dem Geschäftsführer – das Mietzinsmodell V.3 zum einfacheren und gerechteren Mietzinsmodell V.4. Dieses wurde nicht rechtzeitig zur ordentlichen GV fertig und musste deshalb im November an einer ausserordentlichen GV vorgelegt werden. Das Modell wurde mit grossem Mehr angenommen. Um grosse finanzielle Einbussen der Genossenschaft zu verhindern, wurden alle Mieter_innen angegangen, eine Vereinbarung zum Mietvertrag für eine ausserterminliche Erhöhung zu unterschreiben. Dies taten auch alle mit einer Ausnahme. Der Vorstand dankt allen für das Verständnis für dieses unübliche Vorgehen. Die Genossenschafter_innen haben damit einen Mietzinsverlust von ca. 55'000 Franken verhindert.

Eine andere papierene Baustelle war weiterhin der Globalmietvertrag, den die Genossenschaft mit den Eigentümerinnen (zu denen wir auch gehören) abzuschliessen hatte. Faktisch ist die Genossenschaft seit Kauf der Liegenschaft Globalmieterin des Gleis 70. Juristisch arbeitet aber die Verwaltung und teilweise auch der Vorstand im Auftrag der Miteigentümergeinschaft. Auf den 1. April 2011 sollte sich dies ursprünglich ändern. Dies war nicht möglich.

Ein- und Ausblick 2011

Im November meldete eine unserer Miteigentümerinnen, die Sammelstiftung Nest, die Absicht, ihren Anteil von 40 % an der Liegenschaft zu verkaufen. Wir und die Stiftung Abendrot machten von unserem Vorkaufsrecht Gebrauch. Die Stiftung Abendrot übernimmt 2/3, die Genossenschaft Gleis 70 1/3 der 40 % von Nest. Für den Kauf dieses zusätzlichen Anteils muss unsere Genossenschaft rund 1.67 Mio. Franken an die Sammelstiftung Nest bezahlen. Dies entspricht dem Buchwert + 1 Franken. Die Genossenschaft finanziert praktisch die ganze Summe mit neuen Darlehen. Diese Summe ist heute bereits zusammengekommen. – Ich möchte an dieser Stelle einen grossen Dank aussprechen an alle alten und neuen Darlehensgeber_innen für ihr finanzielles Engagement. Die neuen Darlehensgeber_innen, welche gleichzeitig auch Genossenschafter_innen geworden sind, heisse ich zudem herzlich willkommen bei uns. Am 24. Juni wird auf dem Grundbuchamt der Kaufvertrag unterzeichnet und rückwirkend auf den 1. Januar 2011 der Anteil von der Stiftung Nest übernommen. Die Zahlungen erfolgen per 30. Juni. Die Genossenschaft erhöht so ihren Anteil von einem 1/5 auf einen 1/3 der Liegenschaft (20% auf 33.33%).

Durch die neuen Besitzverhältnisse müssen auch die Miteigentümergebarung und das Miteigentümerreglement aus dem Jahr 2002 angepasst werden.

Nun steht dem Globalmietvertrag nichts mehr im Weg – jetzt nur noch mit einer Partnerin . Die 15. Version des Vertrags wurde zur definitiven und liegt nun zur Unterschrift vor. Dieser Mietvertrag zwischen der Genossenschaft und den Eigentümerinnen tritt rückwirkend auf den 1. April 2011 in Kraft. Die Genossenschaft übernimmt damit auch juristisch und offiziell die Verantwortung für Mieterauswahl, Mietverträge und allgemeine Bewirtschaftung der Liegenschaft.

Zum Schluss einen Dank an alle, die in Arbeitsgruppen, im Vorstand und in der Verwaltung geholfen haben, unser Haus in Schuss zu bringen und zu behalten. Ein besonderer Dank geht an unsere zurücktretenden Vorstandsmitglieder Katrin Simonett und Michi Hauser. Katrin war als langjährige Vizepräsidentin die grosse Schafferin im Hintergrund. Michi, der allen Mieter_innen bekannte Baubegleiter, war der wichtige Ansprechpartner für buchstäblich alles, was im Hause geklärt werden musste. So bleibt nur noch der Dank an euch alle, für euer Engagement, euer Verständnis und eure Kooperation. Wir hoffen, das dies so bleibt.

Zürich, Ende Mai 2011

Euer Präsident André Pinkus