Zürich, Mai 2018

Jahresbericht 2017 der Genossenschaft Gleis70

Kein bewegendes aber ein bewegtes Jahr

Seit Jahren bewegt Zürich die Diskussion über Verknappung von bezahlbarem Wohnraum und Verdrängung einzelner Milieus aus der Stadt. Seit einiger Zeit rückt aber auch der zunehmende Verlust bezahlbarer Räume besonders für das produzierende Gewerbe in den Fokus des Diskurses. Gleichzeitig ist eine Rückbesinnung auf die Stadt als Standort für die Herstellung und Verarbeitung von Gütern zu beobachten. Das Potenzial dieser Nutzungen für eine vielfältige und lebendige Stadt der kurzen Wege ist offensichtlich. Im Gegensatz zur über 100-jährigen Tradition der Wohnbaugenossenschaften gibt es aber im Gewerbebereich wenig Modelle, Liegenschaften unter Einbezug der Nutzenden langfristig kostengünstig zu vermieten und zu betreiben. Mit ihrer 2017 publizierten Strategie *Werkplatz Zürich* positioniert sich die Stadt für eine Förderung urbaner Produktionen. Auf dem städtischen Koch-Areal soll erstmals neben gemeinnützigen Wohnungen ein Gewerbehaus mit bezahlbaren Mieten für urbane Produktionen entstehen. Doch langfristig günstig sind Mieten nur, wenn sie keinem Renditedruck unterliegen. Der Vorstand hat eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die sich mit dieser Thematik auseinandersetzt und Optionen für ein neues Projekt – zum Beispiel auf dem Koch-Areal – prüft. Vielleicht eine Chance, Zürich lebendiger und vielfältiger zu gestalten.

Genossenschaft - Organe und Gremien

Generalversammlung (GV)

Der Vorstand hat sich im Berichtsjahr neu zusammengesetzt. Gitta Gsell und Rownak Bose treten nach langjährigem Engagement an der Generalversammlung aus dem Vorstand zurück. Die Anwesenden wählen Nicole Henning und Claudio Fries einstimmig neu in den Vorstand. Lukas Zeller und Claudia Thiesen werden wiedergewählt. Neue Präsidentin wird Claudia Thiesen. Die GV genehmigt die Jahresrechnung 2016, den Übertrag des Bilanzgewinns, den Jahresbericht 2016 und entlastet den Vorstand.

Ausserdem genehmigt sie einen Antrag, den Verein Albizke, der auf dem Siemensareal seit Jahren einen innovativen Co-Working Space betreibt und den Mietvertrag verlängern möchte, bei seinen Verhandlungen zu unterstützen und Garantien zu übernehmen. Auch wenn die Verhandlungen mit der Vermieterin schlussendlich scheitern, hat die Genossenschaft neue Kontakte geknüpft und erstmals ihren Aktionsradius ausgeweitet.

Vorstand

Der Vorstand traf sich 2017 zu 16 Sitzungen. Gitta und Rownak hatten bereits 2016 ihren Rücktritt angekündigt. So beschäftigte den Vorstand im ersten Halbjahr die Suche nach neuen Mitgliedern. Weitere Schwerpunkte waren der Wechsel der Verwaltung auf den 1. Juli 2017, Verlegung und Umbau des Gastateliers, die Vermietung von Atelierflächen sowie Verhandlungen über den Globalmietvertrag. Aufgrund dieser Veränderungen fielen die Vorstandstätigkeiten umfangreicher aus als in den Vorjahren. Eine Anpassung des Entschädigungsreglements mit einer einhergehenden Erhöhung des Stundenansatzes von 60 auf 90 Franken wird diesem Umstand gerecht.

In der ersten Sitzung nach der GV konstituierte sich der neu gewählte Vorstand. Nicole Henning übernimmt das Ressort Kultur, Claudio Fries das Ressort Bau. Lukas Zeller bleibt Archivar und übernimmt von Rownak das Ressort Info. Claudia Thiesen bleibt verantwortlich für die AG Vermietung, übernimmt die präsidialen Pflichten und besetzt die Vertretung im Konsortium.

Mit der Auflösung der Hauswartwohnung nutzte der Vorstand die Chance, das Gastatelier ins ruhigere und besser ausgestattete 3. Geschoss zu zügeln. Im Hinblick auf die Ausschreibung der frei werdenden Atelierräume im 3. und 6. OG passte der Vorstand das Vermietungsreglement an.

Pierre Crettaz beendete sein langjähriges Verwaltungsmandat für die Genossenschaft per 30. Juni 2017. Der Vorstand überarbeitete Aufgabenbeschrieb und Schnittstellenpapiere und besetzte in einem Konkurrenzverfahren die Verwaltung neu.

GLEIS→70

Bau
Das Ressort Bau begleitete zu Beginn des Jahres den Einbau neuer Lagerabteile im UG sowie die Unterteilung der ehemaligen Hauswartwohnung und den Ausbau des Gästeateliers. Hierfür investierte Gleis 70 rund 46'000 Fr. hauptsächlich aus Rückstellungen. Ausführender Architekt war Marc Hänni. Claudio Fries erledigte im 2. Halbjahr vor allem langjährige Pendenzen wie die Optimierung des Velosténders und etablierte regelmässige Austauschsitzungen zwischen ihm, der Hauswartung und neuer Verwaltung.

Vermietung
Die AG Vermietung führte die Ausschreibung der frei werden Ateliers 6.13 und 3.11 durch. Mit der Vergabe des Atelier 6.13 an Mona Fischer wird dem Haus dort die Kunstbuchsammlung von Peter Pfister zugänglich gemacht – ein weiteres tolles Angebot im Haus. Im 3. OG ziehen die jungen Game-Designer Mario von Rickenbach und Michael Frei mit ihrer Firma Playables GmbH ein. Die neuen Lagerflächen im UG wurden komplett vermietet. Mit der Verkleinerung des Brockis und der Erstellung der zusätzlichen Abteile, hat nun theoretisch jede Atelierfläche einen Lagerraum.

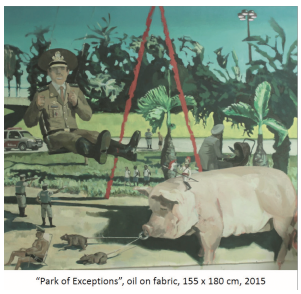
Information und Archiv
Die personellen Wechsel veranlassten den Vorstand, aufzuräumen und das elektronische Archiv zu konsolidieren. Ausserdem führten wir neue Emailadressen ein. Vielen Dank an Lukas Zeller.

Finanzkommission
Die Kommission beriet an einer Sitzung über Finanzierungsfragen im Konsortium und prüfte die provisorische Jahresrechnung 2016. Rownak Bose bleibt der Genossenschaft auch nach seinem Rücktritt als Mitglied der Finanzkommission erhalten. So können wir gewährleisten, dass wichtiges Finanz-Knowhow in der Genossenschaft bleibt.

Kultur
Die reformierte Kirche Altstetten hatte Gleis 70 angefragt, ob Kulturschaffende aus dem Haus ihre Räume für eine Woche im September 2018 mit Projekten und Aktionen bespielen möchten. Auf Initiative des Kulturressorts gab es mehrere Treffen mit Interessierten, schlussendlich haben wir aber aufgrund von mangelndem Interesse (innerhalb der Arbeitsgruppe, aber auch im Haus) abgesagt. Eine Idee solcher Kulturprojekte ist es, Austausch und Zusammenarbeit im Haus zu fördern, resp. zu unterstützen. Aus den Sitzungen mit der Arbeitsgruppe hat sich ein anderes Projekt für 2018 entwickelt: «Die Leistungsschau», ein hausinterner Wettbewerb, bei dem es darum geht, sich zusammen zu tun, etwas auszuhecken und einen Vorschlag für eine temporäre Intervention vorzustellen. Die zündenste Idee wird mit 4‘000 Fr. aus dem Kulturbudget unterstützt, federführend sind Mona Fischer und Lea Gerber.

Gastatelier Gleis 70
Seit Mitte 2017 waltet es ein neues Gastatelierteam: Bruno Alder, Lea Gerber, Nicole Henning, Antonio Scarponi. Rownak Bose, Gitta Gsell und Katrin Simonett standen mit Rat und auch Tat bis Ende Jahr zur Seite. Vielen Dank!

Folgende Künstler*innen werkten 2017 im Atelier:
– Penny Rafferty lebt in Berlin (aus England), Januar 2017 bis Ende April 2017
– Arthur Carvalho, Brasilien, Mai 2017 bis Ende August 2017
– Yuki Higashino, lebt in Wien (aus Japan), September 2017 bis Ende Dezember 17
Die Gastkünstler*innen zeigten ihre Werke an *Open Studios*. Für einige Monate war eine Zusammenarbeit mit Peter Pfister und Eva Schumacher vom Off Space *Kiosk Tabak* möglich. So konnte Yuki Higashino seine Arbeit während einer Woche in der Galerie zeigen.


“Park of Exceptions”, oil on fabric, 155 x 180 cm, 2015

Neue Zusammenarbeit und neue Bedingungen
Auf Ende 2017 trat die Kulturabteilung der Stadt Zürich aus dem Vertrag zurück, um andere Projekte unterstützen zu können. An Stelle der Stadt hat Gitta Gsell Pro Helvetia ins Boot geholt. Pro Helvetia wird, zusammen mit dem Kanton Zürich, für die nächsten vier Jahre mit dabei sein. Die neuen Verträge beinhalten nicht nur neue interessante Kooperationen, sondern auch, dass wir nun neben Künstler*innen auch Designer*innen einladen können! Pro Helvetia ist auf die Länder Südafrika, China, Russland, Ägypten (und arabischer Raum), ausgerichtet. Sie schlagen jeweils einige Designer*innen/ Künstler*innen aus diesen Ländern vor, von denen wir zwei pro Jahr auswählen. Zusätzlich werden alle zwei Jahre jeweils im Mai vier Gastaufenthalte international ausgeschrieben. Diese Aufenthalte werden vom Kanton mitfinanziert. Für die vier Positionen 2018/19 bekamen wir 280 Bewerbungen, die mit wenigen Ausnahmen, interessant und auf hohem Niveau waren – was doch viel über die Attraktivität unseres Gastateliers aussagt!

Informationen zum Gastatelier, zu den Open Studios sowie sonstigen Anlässen der Designer*innen/ Künstler*innen findet ihr unter *gastateliergleis70.ch* und neu auch auf Facebook *facebook.com/artistresidencegleis70/*

Verwaltung und Hauswartung
Per 1.7.2017 übernahm die fischer ag, Zürich die Verwaltungsaufgaben der Genossenschaft. Pia Wolfisberg übernimmt die geschäftsführenden Aufgaben, Niki Martin Vermietung, Betrieb und Unterhalt. Nebst der umfangreichen Datenübernahme von Pierre Crettaz ging es im ersten halben Jahr auch darum, die Abläufe und Schnittstellen zu Vorstand und Hauswartung zu klären.

Die Arbeitsabläufe des Teams der Oeko Service GmbH haben sich nach 1.5 Jahren eingespielt und auch die Zusammenarbeit mit der neuen Verwaltung klappt von Beginn an. Wir danken dem Team um Reto Hausheer, Chris Ungur und Stefan Rosenfelder für seinen Einsatz.

Jahresrechnung und Finanzen 2017
Die Jahresrechnung 2017 schliesst mit einem Gewinn von knapp 22'000 Fr. und enthält keine grossen Überraschungen. Der Aufwand für Vorstands- und Verwaltungstätigkeiten war im Berichtsjahr aufgrund der personellen Wechsel höher als sonst. Aus dem Projektfonds wurde lediglich ein kleiner Beitrag an Sandro Steudler für den Kunstraum *luke* gezahlt. Der Fonds ist Ende Jahr mit fast 70'000 Fr. gefüllt. Daher beschloss der Vorstand, keine weiteren Einlagen zu tätigen.

Miteigentümergemeinschaft „Dreamland am Gleismeer“ (DaG)
Das Konsortium genehmigte im Berichtsjahr die Umbaukosten in Höhe von 37'600 Fr. für die sieben zusätzlichen Lager im UG sowie eine Beteiligung von 10‘000 Fr. an den Umbaukosten des Gastateliers. Sie liess ausserdem sämtliche Abwasserrohre spülen und ausbohren. Eine auslaufende Festhypothek der Stiftung Abendrot wurde aufgrund der laufenden Verhandlungen zum Globalmietvertrag und Finanzierungsfragen nur um ein Jahr verlängert. Ebenso ein auslaufender fester Vorschuss bei der Zürcher Kantonalbank, der amortisiert wird. Die Verhandlungen über eine Anpassung des Globalmietvertrags und die Aufgleisung der Finanzierung für die nächsten Jahre sollen im 2018 abgeschlossen werden.

Auf Ende Jahr kündigte Pierre Crettaz sein Verwaltungsmandat für die DaG. Nach einer umfangreichen Überarbeitung der bestehenden Schnittstellenbeschriebe konnte auf 2018 die Verwaltung an Stefan Wolf, Abendrot Immobilien übergeben werden. Eric Allmendinger, vivo immobilien ag unterstützt bei der technischen Bewirtschaftung. Wir danken Pierre herzlich für seinen Einsatz.

Gremien der Genossenschaft Gleis 70
Vorstand: Gitta Gsell (bis GV 2017), Rownak Bose (bis GV 2017), Nicole Henning (ab GV 2017), Claudio Fries (ab GV 2017), Lukas Zeller, Claudia Thiesen
Finanzkommission: André Pinkus, Oliver Eberle, Rownak Bose sowie die Vorstandsmitglieder
AG Vermietung: Martin Fischer, Pierre Crettaz (bis 30.6.17), Niki Martin (ab 1.7.17), Claudia Thiesen

Grant Thornton
An instinct for growth™

Grant Thornton AG
Im Tiergarten 7
P.O. Box 9317
CH-8036 Zürich

T +41 43 960 71 71
F +41 43 960 71 00

www.grantthornton.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

An die Generalversammlung der
Genossenschaft Gleis 70, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Gleis 70 für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Zürich, 20. April 2018
Grant Thornton AG

Erich Bucher
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Stefan Widmer
Revisionsexperte

Beilagen:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Genossenschaft Gleis 70, Zürich

Bilanz per 31. Dezember	2017 in CHF	2016 in CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
ZKB Mietzinskonto	154'656.47	204'860.82
ZKB Darlehenskonto	210'139.40	76'253.60
Forderungen gegenüber Dritten	1'664.20	218.45
Forderungen gegenüber Mieter	5'511.30	0.00
Forderungen gegenüber Beteiligten	0.00	2'101.00
Kontokorrent Beteiligung Dreamland	5'166.33	2'415.93
Aktive Rechnungsabgrenzung	10'000.00	0.00
Total Umlaufvermögen	**387'137.70**	**285'849.80**
Finanzanlagen		
Darlehen gegenüber Beteiligten	5'000.00	0.00
Beteiligungen		
Beteiligung Dreamland	4'166'666.65	4'166'666.65
Total Anlagevermögen	**4'171'666.65**	**4'166'666.65**
TOTAL AKTIVEN	**4'558'804.35**	**4'452'516.45**
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	53'129.35	30'174.85
Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen	29'466.50	0.00
Verbindlichkeiten gegenüber Mieter	85'151.75	101'563.25
Kontokorrent Verwaltung	3'840.25	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	5'000.00	5'000.00
Rückstellungen	69'860.00	126'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	246'447.85	262'738.10
Langfristiges Fremdkapital		
Darlehen	2'833'000.00	2'833'000.00
Rückstellung an Beteiligung	403'333.25	322'666.60
Total langfristiges Fremdkapital	3'236'333.25	3'155'666.60
Total Fremdkapital	**3'482'781.10**	**3'418'404.70**
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	793'239.75	773'289.75
Freiwillige Gewinnreserven		
Bilanzgewinn		
Vortrag	260'822.00	227'274.70
Jahresgewinn	21'961.50	33'547.30
Total Eigenkapital	**1'076'023.25**	**1'034'111.75**
TOTAL PASSIVEN	**4'558'804.35**	**4'452'516.45**

Genossenschaft Gleis 70, Zürich

Erfolgsrechnung per 31. Dezember	**2017**	**2016**
	in CHF	**in CHF**
Mietzinseinnahmen (netto)	1'393'788.00	1'406'988.00
Übrige betriebliche Erträge	3.80	1'231.80
Total Betriebsertrag	**1'393'791.80**	**1'408'219.80**
Mietzinssaufwand	-1'188'000.00	-1'188'000.00
Unterhalt + Reparaturen	-54'785.60	-52'808.55
Genossenschaftsaufwand	-103'369.45	-84'454.70
Verwaltung	-51'545.00	-66'346.00
Verwaltung ausserordentlich	-7'763.00	-4'830.00
Revision + externe Beratungen	-8'409.65	-8'129.05
Bildung Rückstellungen Beteiligung	-80'666.65	-80'666.65
Betriebliches Ergebnis	**-100'747.55**	**-77'015.15**
Finanzertrag	187'500.00	187'500.00
Finanzaufwand	-84'190.00	-85'567.00
Beteiligungserfolg	2'750.40	610.20
Bankspesen	-245.15	-341.60
Jahresgewinn vor Steuern	**5'067.70**	**25'186.45**
Direkte Steuern	16'893.80	8'360.85
Jahresgewinn	**21'961.50**	**33'547.30**

A N H A N G

Allgemeine Angaben

Zweck

Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohn- und Arbeitsraum zu vermitteln, welcher durch gemischte Gemeinschaften innovativen und kulturell interessanten Nutzern/innen belebt wird. Die Genossenschaft vermietet und verkauft preisgünstige Arbeits- und Wohnräume in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck Liegenschaften kaufen, im Baurecht erwerben und mieten. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung der Genossenschaft Gleis 70 mit Sitz in Zürich wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (OR Art. 957 bis 962) erstellt.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

Aufgrund des Verwaltungswechsels wurde der Kontoplan im 2017 angepasst. Für die Vergleichbarkeit wurden im Jahresabschluss 2017 teilweise Zahlen des Jahres 2016 umgegliedert und an den neuen Kontoplan angepasst. Aus diesem Grund gibt es beim Vergleich mit der Jahresrechnung 2016 Unterschiede auf einigen Positionen der Bilanz- und Erfolgsrechnung.

Beteiligung Dreamland

Die Beteiligung wird zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bilanziert.

Rückstellungen

Rückstellungen werden bei erkennbaren Risiken gebildet und zum voraussichtlichen Wert des Mittelabflusses angesetzt. Bei den langfristigen Rückstellungen wird der Mittelabfluss frühestens 12 Monate nach Bilanzstichtag erwartet.

Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen		31.12.2017	31.12.2016
Beteiligung:	Konsortium "Dreamland am Gleismeer", Zürich	4'166'666.65	4'166'666.65
	Kapitalanteil in %	33.33%	33.33%
	Die in der Bilanz ausgewiesene Beteiligung repräsentiert 1/3 der Miteigentümer-gemeinschaft "Dreamland am Gleismeer". Die restlichen Anteile besitzt die Stiftung Abendrot mit Sitz in Basel.		
Darlehen:	Anfangssaldo 1.1.	2'833'000.00	2'971'700.00
	Diverse Teil- und Kündigungen Darlehen	0.00	-138'700.00
	Schlusssaldo 31.12.	2'833'000.00	2'833'000.00
Passive Rechnungsab-grenzungen:	Betrag der Revision für die Prüfung der Jahresrechnung 2017 resp. 2016	5'000.00	5'000.00
Verbindlichkeiten gegenüber Mieter:	Total der vorausbezahlten Mietzinsen für den Monat Januar 2018 resp. 2017 und Verrechnung der Nebenkosten für 2017 resp. 2016	85'151.75	101'563.25

			31.12.2017	31.12.2016
Rückstellungen:	Projekt-Fonds		69'860.00	71'000.00
	Hauswarts-Whg.		0.00	10'000.00
	Steuern		0.00	15'000.00
	Atelierumbau 3.13 und U.40		0.00	30'000.00
			69'860.00	126'000.00
Rückstellung Beteiligung:	Fr. 80'666.- = 1% von 1/3 der Liegenschaft	2015:	80'666.65	
	bei einem Wert von CHF 24'200'000.-	2014:	80'666.65	
		2015:	80'666.65	
		2016:	80'666.65	
		2017:	80'666.65	
			403'333.25	
Finanzertrag:	Verzinsung Beteiligung Dreamland zu 4.5% gemäss MEG-Vereinbarung (MEG = Miteigentümergemeinschaft)		187'500.00	187'500.00
Beteiligungserfolg:	1/3 des Gewinns resp. des Verlustes (-) der MEG-Dreamland		2'750.40	610.20
Genossenschaftsaufwand:	Vorstand inkl. AG's v. VS + GF		73'988.75	30'770.40
	Zuweisung Projekt-Fonds		0.00	20'000.00
	Essensvergünstigung an Kantine		22'473.00	23'382.00
	6.13 Mietkosten Austauschatelier		6'252.00	6'252.00
	Sonstige Aufwendungen		655.70	4'050.30
			103'369.45	84'454.70

Weitere Angaben

Vollzeitstellen

Die Genossenschaft hat keine Mitarbeiter.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Jahresrechnung haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.