

Jahresbericht 2019 der Genossenschaft Gleis 70

Gleis 70 hat einen neuen Auftritt! Hierzu haben das Webseitenteam und der Vorstand viel Archivmaterial ausgegraben, alte Geschichten gesammelt und neue Fotos in Auftrag gegeben. Auf gleis70.ch sind die Hermetschloostrasse 70 und die Genossenschaft nun umfassend dokumentiert und es finden sich aktuelle Angaben zu allen Mieter*innen. Auch die Leistungsschau brachte mit dem «Kaufhaus» erneut ein Projekt mit Vernetzungspotenzial und Ausstrahlung hervor. Dann weitete sich das COVID-19 Virus zur Pandemie aus und das Kaufhausevent «Chumm i d'Gäng» musste wie viele andere auf unbestimmt verschoben werden.

Genossenschaft - Organe und Gremien

Generalversammlung (GV)

GV 2019: Die Anwesenden genehmigten die Jahresrechnung 2018, den Übertrag des Bilanzgewinns und den Jahresbericht 2018 und entlasteten den Vorstand. Sie verabschiedeten Lukas Zeller aus dem Vorstand und bestätigten Claudia Thiesen, Nicole Henning und Claudio Fries als Vorstandsmitglieder. Claudia wurde auch als Präsidentin wiedergewählt. Die Revisionsstelle wurde ebenfalls bestätigt. Die GV entschied ausserdem, dass wir in Zukunft zu 100% mit Biogas heizen. Zu diskutieren gaben viele Anträge aus der Mieter*innenschaft, die allesamt nicht in der Kompetenz der GV lagen. Der Vorstand hat die meisten Anliegen aber aufgenommen. Die an der GV initiierte Mieter*innenkommission (Miko) stiess am ersten Treffen im Oktober leider auf wenig Interesse.

Vorstand

Lukas Zeller hatte seinen Rücktritt lange im Voraus angekündigt und wir konnten Alexandra Carambellas und Alain Beyeler zu unserer Unterstützung gewinnen. Die Verteilung der Aufgabenbereiche wurde mit dem neuen Beisitz leicht angepasst: Alexandra übernahm einen grossen Teil der administrativen Aufgaben und unterstützt Nicole bei den Kulturthemen. Alain bringt vor allem Finanzkompetenz ein und unterstützt den Vorstand in den Verhandlungen mit der Pensionskasse Abendrot. Claudio kümmert sich nach wie vor um alle Baufragen, Claudia um Vermietung und die präsidialen Pflichten. Beide sind die Vertretung der Genossenschaft in der Miteigentümergeinschaft (MEG). Der Vorstand traf sich 2019 zu 12 Sitzungen. Das Jahr war wie das Vorjahr geprägt von vielen Pendenzen in den Bereichen Bau, Vermietung und Kultur.

Jahresrechnung und Finanzen

Die Genossenschaft schreibt 2019 einen Gewinn von rund 25'000 Franken. In der Erfolgsrechnung gibt es keine wesentlichen Veränderungen zum Vorjahr. Der Unterhaltsaufwand ist gesunken, der Verwaltungsaufwand liegt im Bereich des Vorjahres. Der höhere Beratungsaufwand ist Abklärungen zur Anpassung der vertraglichen Dokumente der MEG geschuldet. 20'000 Franken wurden in den Projektfonds eingezahlt, der mit 87'800 Franken nun sehr gut gefüllt ist.

Miteigentümergeinschaft Dreamland am Gleismeer (MEG)

Auch die Jahresrechnung der MEG enthält keine Überraschungen. Der Globalmietvertrag und die Reglemente betreffend Miteigentum wurden endgültig bereinigt. Gleis 70 beschäftigte im Berichtsjahr vor allem die Klärung der Umsetzung der neuen Regelungen und die Abwägung der Risiken. Eine mögliche Finanzierung unserer Anteile ist immer noch nicht definitiv geklärt, daher konnte die Umsetzung der neuen Regelungen und die enthaltene Mietzinsreduktion der Globalmiete noch nicht vollzogen werden.

Bau

Im Haus waren während des ganzen Jahres kleinere Reparaturen notwendig. Einmal sind es der Ersatz von Gummidichtungen an den Türen, ein anderes Mal benötigen die Jalousien ein neues Getriebe oder gar einen neuen Motor. Bei der Elektro-Grundinstallation wurde vom EWZ in einigen Mietobjekten der noch fehlende Glasfaseranschluss installiert. Durch das kabeltechnische Verbinden zweier Elektrozähler und einem Vertrag mit dem EWZ können wir nun den von unserem Blockheizkraftwerk produzierten, überflüssigen Strom zu besseren Konditionen verkaufen. Wir haben ihn der Kantine angeboten, weil der Stromverkauf an kleinere Abnehmer*innen im Haus zu aufwendig gewesen wäre.

Nach einem Boilerdefekt in der Dusche hat der Vorstand beschlossen einen Umbau vorzunehmen. Die alte Dusche war schwierig zu putzen und etwas improvisiert. Gleichzeitig wurde die WC-Schüssel wieder

montiert und die ganze Wasser- und Elektroinstallation verbessert. Die Kosten des Umbaus hat das Konsortium Dreamland übernommen.

In den WCs mit gestrichenen Betonböden liessen wir Plättli verlegen. Die Geruchsbelästigungen sind seither besser geworden. Der Austausch der wasserlosen Pisssoirs wurde im 2019 organisiert, aber erst im Folgejahr realisiert.

Die Limmattalbahn hat Ihren Betrieb aufgenommen. Vor unserem Haus entstand in diesem Zusammenhang eine Busschleife. Damit keine Fahrleitungsstützen den Zugang zu den Parkplätzen behindern, wurden Kabel an unserem Haus befestigt. Im Rahmen der neuen Busschleife gab es auch umfassende Asphaltierarbeiten. Die langdauernden Arbeiten konnten erst letzthin mit dem Aufzeichnen der schon lange fälligen Parkplatzmarkierungen abgeschlossen werden.

Vermietung

Das ehemalige Brocki wurde nach dem Rückzug der vorgesehenen Mieterin erneut ausgeschrieben und intern an die Leuchtturm AG vergeben.

Aufgrund eines hohen Mietzinsausstandes musste der Vorstand ein Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und die Räume kündigen. Schlussendlich konnten wir aber eine Lösung finden und den Mietvertrag befristet erneuern.

Grundsätzlich war die Zahlungsmoral der Mieter*innen sehr gut.

Neuer Auftritt

Nach mehreren Treffen der Arbeitsgruppe «Neue Webseite» und der Konzeptpräsentation an der GV begannen Fabienne Erni (Grafikdesign), Karine Wagner (Projektmanagement und Inhalt) sowie Lukas Zeller (Programmierung) mit der Umsetzung. Diesen Frühling – mitten im Corona-Lockdown – ging die neue Gleis 70 Webseite online. Ein schlechter Zeitpunkt, um angemessenes Feedback zu bekommen. Wir wollen das hiermit nachholen und bedanken uns herzlich für die gelungene Arbeit!

Kultur

Folgende Projekte wurden durch den Projektfond unterstützt:

Leistungsschau: 2019 fand die zweite Leistungsschau statt, organisiert von Mona Fischer und grafisch beworben von Stauss/Jörger. Für Ausschreibung, Werbung, Organisation und Sachkosten wurden rund 4'000 Franken gesprochen. Bei der Jurierung der eingereichten Projekte durch die anwesenden Mieter*innen ging «das Kaufhaus» von Mona Fischer und Fabienne Erni als Siegerprojekt hervor.

Ausstellungsraum luke: Der Vorstand hat eine Beteiligung von 3'460 Franken an den operativen Kosten des Ausstellungsraums gutgeheissen. 2019/20 fanden diverse Ausstellungen mit Beteiligung von Mieter*innen statt. Für den Betrieb wurden ebenfalls Leute aus dem Haus beigezogen.

Gastatelier

Auch 2019 fand die internationale Ausschreibung statt. In der Zeitspanne von 3 Wochen haben sich knapp 200 Künstler*innen, Designer*innen und interdisziplinäre Teams beworben. Neu arbeiten wir mit dem Theater Neumarkt zusammen und bieten pro Jahr einen Gastaufenthalt für transdisziplinäre Projekte an. Die ausgewählten Teams werden von April bis Juni 2020 nicht nur im Gleis 70, sondern auch in der Chorgasse im Niederdorf arbeiten, zudem haben sie die Möglichkeit die Infrastruktur des Theaters zu nutzen. Wir sind gespannt, wie sich die neue Zusammenarbeit entwickeln wird. Leider musste sie wegen Corona nun erstmal verschoben werden.

Open Studio

Wir haben am Konzept gefeilt: Der Fokus des ersten Open Studios liegt nun auf inhaltlichen Fragestellungen und thematischen Schwerpunkten der Stipendiat*innen. In Form eines Vortrags gehen sie näher auf Arbeiten aus ihrem Portfolio ein und sprechen über ihr Vorhaben während ihres Aufenthaltes im Gleis 70. Am zweiten Open Studio findet eine Vernissage mit den entstandenen Arbeiten und ein abschliessendes gemeinsames Mahl am langen Tisch statt – den Start machten wir mit «il famoso risotto ai funghi della mamma» von Antonio Scarponi.



Gastkünstler*innen 2019

Grit (Harry) Hachmeister / Berlin, Deutschland / www.gritwirkriegendich.blogspot.com

Harry fertigte unter anderem «Sportgeräte» aus Keramik an. Zuerst erhielt er Unterstützung in einem GZ. Danach modellierte er Hanteln und andere Geräte im Gastatelier und brannte sie bei Jacqueline Lalive d'Epinay.

Chen Wei / Peking, China / chen-wei.org

Wei besuchte mit Bruno Alder die Manufaktur einer Appenzeller Käsefabrik, um sie zu fotografieren und sie später in China nachbauen zu können.

Pauline Beaudemont / Paris, Frankreich / www.paulinebeaudemont.com

Pauline nutzte ihre Zeit im Gastatelier, um für eine Weile schnell und assoziativ, statt konzeptionell zu arbeiten. Rund um das Thema Körper fertigte sie tägliche Collagen aus Abbildungen in alten Magazinen.

Dmitry Bulnygin / Moskau, Russland / <http://bulnygin.com/>

Dmitry brachte seine Herkunft in Form alter russischer Tapeten mit, mit denen er umhangähnliche, manchmal religiös anmutende Skulpturen herstellte.



Verwaltung und Hauswartung

Die Sicherheitsnachweise für die Elektroinstallation (SiNa) konnten bis auf wenige Ausnahmen abgeschlossen werden. Pro Elektroverteiler wurden pauschal 150 Franken auf die Nebenkosten gutgeschrieben. Mit der Verwaltung wurden – auch aufgrund der kritischen Stimmen an der GV – die Erledigung von Pendenzen und die Kommunikation zu den Mieter*innen verbessert.

Nach 9 Jahren verliess Chris Ungur auf Ende Juni die Oeko Service GmbH, wir danken herzlich für seinen Einsatz! Reto bleibt uns erhalten und übernimmt die Aufgabe als Hauptansprechperson.

Zusammensetzung Gremien/Arbeitsgruppen

Vorstand: Nicole Henning, Claudio Fries, Lukas Zeller (bis GV 2019), Claudia Thiesen; Beisitz ab Juni 2019: Alexandra Carambellas, Alain Beyeler

Vertretung MEG: Claudia Thiesen, Claudio Fries

AG Vermietung: Martin Fischer, Niki Martin, Claudia Thiesen

AG Webseite: Susanne Stauss, Pablo Lunin, Rownak Bose, Martin Fischer, Nico Ruf, Carol May, Barbara Bietenholz, Claudine Hartung, Fabienne Erni, Karine Wagner, Lukas Zeller, Nicole Henning

Geschäftsführung und Verwaltung: Fischer AG Immobilienmanagement, Pia Wolfsberg, Niki Martin

Hauswartung: Oeko Service GmbH, Reto Hausheer, Christian Ungur (bis 30.6.20)

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