

## **BERICHT**

### **der Geschäftsprüfungskommission (GPK) über die Tätigkeit der Gesevo-Organe von Juni 2011 bis Mai 2012**

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) unterbreitet der Generalversammlung vom 31. Mai 2012 hiermit ihren Bericht über die Prüfung der Geschäftstätigkeit der Organe der Gesevo.

#### **Zusammensetzung und Arbeitsweise der GPK**

An der Generalversammlung vom 25. Mai 2011 wurden die bisherigen Mitglieder der GPK Fritz Blocher, Andi Ribbe und Stefano Terzi wieder gewählt. Die Aufgabenteilung der GPK blieb unverändert:

Präsident: Fritz Blocher

Schlichtungsstelle: Andi Ribbe (Stellvertreter: Stefano Terzi)

Zuständigkeiten neue Hausgemeinschaften/Projekte:

Giesserei: Stefano Terzi; Kanzlei Seen: Andi Ribbe; Hirschen Diessenhofen: Fritz Blocher.

Die GPK prüfte im Berichtsjahr die Tätigkeiten der Gesevo-Organe. Dabei musste sie sich aus personellen Gründen auf die Beobachtung der Tätigkeiten des Vorstandes und der Organe der neuesten Projekte und Hausgemeinschaften Hirschen Diessenhofen, Kanzlei Seen und Giesserei beschränken.

Im Berichtsjahr traf sich die GPK zu vier Sitzungen. Weiter nahmen Mitglieder der GPK an zwei Sitzungen des Gesevo-Vorstandes teil. Die Zuständigen der GPK trafen sich weiter nach Bedarf zu Besprechungen mit in den Projekten engagierten Organen und Personen. Mit Vorstandsmitgliedern fanden Besprechungen zur finanziellen Situation der Gesevo und zur Situation im Hirschen Diessenhofen statt.

Der Informationsaustausch mit allen Organen und Personen der Gesevo war offen und konstruktiv. Die GPK wurde bei Anfragen von allen Beteiligten ausführlich informiert und dokumentiert, teilweise auch in Prozesse und Diskussionen miteinbezogen.

Die GPK wurde im Berichtsjahr bei zwei Konflikten in einer Hausgemeinschaft als Schlichtungsstelle angerufen.

#### **Die Tätigkeit der Gesevo-Organe**

##### **Gesevo-Vorstand**

Aus den Protokollen, über die Teilnahme der GPK an Vorstandssitzungen und Besprechungen mit einzelnen Mitgliedern des Vorstands anerkennt die GPK, dass der Vorstand intensiv und mit grosser Sachkenntnis an den aktuellen Projekten, an den laufenden Geschäften und den strukturellen Veränderungen der Gesevo arbeitet. Die Mitglieder des Vorstandes arbeiten in ihren Aufgabengebieten mit grossem Engagement und Arbeitsaufwand.

Besondere Herausforderungen für den Vorstand und für die Geschäftsstelle sind die Integration der neuen Siedlung Giesserei in die Strukturen der Gesevo und die Verpachtung des Restaurant im Hirschen Diessenhofen.

Mit dem Entscheid der GV vom 25. Mai 2011 müssen die Verwaltungskosten in den nächsten Jahren deutlich gesenkt werden. Der Gesevo-Vorstand hat dazu eine Arbeitsgruppe eingesetzt. In der AG Kostenoptimierung sind Jürg Aepli, Ruedi Boxler und Martin Geilinger. Sie untersuchen die Finanzsituation der Gesevo und prüfen Sparmöglichkeiten.

## **Hausgemeinschaften, Projekte**

Aus Kapazitätsgründen konnte die GPK nur die neuesten Hausvereine und Projekte Hirschen Diessenhofen, Kanzlei Seen, Giesserei, Eichliackerstrasse aktiv überprüfen. Der GPK wurden von den anderen Hausvereinen keine besonderen Vorkommnisse oder Probleme gemeldet.

### Hirschen Diessenhofen

Ab August 2011 übernahmen neue Pächter die Führung des Restaurants, ein in der Gastronomie erfahrenes Bruderpaar. Die Umsatz-Zahlen über die Wintermonate waren für die Wirte zu tief. Sie kündigten im März den Pachtvertrag auf Ende September 2012, verhandelten aber mit der Gesewo über einen reduzierten Pachtzins zur Weiterführung des Betriebs. Der Gesewo-Vorstand und der Hausverein erklärten sich bereit befristet auf ein Jahr den Pachtzins zu reduzieren, verlangten aber von den Pächtern vor Unterzeichnung des Vertragszusatzes die Bezahlung der ausstehenden Pachtzinse. Da die Wirte im April dazu nicht in der Lage waren, wird die Kündigung per September 2012 rechtskräftig.

Im Juni 2011 kündigten die BewohnerInnen von fünf Wohnungen ihre Mietverträge auf Ende September 2011. Da bereits zwei Wohnungen leer standen, mussten im Hirschen ab September sieben (von 16 Wohnungen) neu vermietet werden. Der Gesewo-Vorstand entschied an seiner Sitzung vom 31. August zur Unterstützung des Hausvereins in dieser schwierigen Situation einen externen Sachwalter einzusetzen.

Die GPK begrüßte diesen Entscheid, bemängelt aber, dass die Einsetzung des Sachwalters ohne vorherige Rücksprache mit dem Hausverein vollzogen wurde.

Der Abschluss eines Selbstverwaltungsvertrags mit dem Hausverein ist immer noch offen. Für die Verantwortung über den Restaurant-Betrieb muss zuerst eine Lösung gefunden werden.

Der Konflikt mit der Genossenschaft „Wohnen im Hirschen“ konnte durch die Vermittlung des SVW mit einer Einigung erledigt werden. Aus dem Beitrag der age-Stiftung erhält die Gesewo noch Fr. 10'000.-

### Kanzlei Seen

Eine Wohnung ist zur Zeit nicht vermietet. Der Hausverein sucht intensiv nach neuen MieterInnen.

Die Selbstverwaltung, das gemeinschaftliches Wohnen und die Nutzung der gemeinsamen Räume sind für viele MieterInnen in der Kanzlei Seen noch nicht selbstverständlich. Mit externer Unterstützung arbeitet die Hausgemeinschaft an diesem Prozess.

### Mehrgenerationenhaus Giesserei

Die Projektleitung, die Baukommission, der Hausverein und verschiedene Arbeitsgruppen arbeiten engagiert, sachkundig und zielgerichtet am Projekt. Zusammenarbeit und Informationsaustausch zwischen Projektleitern, Hausverein, Gesewo und Baukommission laufen sehr gut. Die Planungs- und Vorbereitungsarbeiten liegen im Zeitplan.

Am 2. Juli 2011 feierte der Hausverein mit einer Grundsteinlegung den Baubeginn. Der Rohbau wurde Ende April 2012 termingerecht fertig gestellt.

Mitte Mai 2012 sind bereits über 120 Wohnungen und viele Gewerberäume reserviert. Die einbezahlten oder zugesprochenen Darlehen liegen deutlich über dem Zwischenziel. Ein Kollektiv wird den Betrieb des Restaurants in der Giesserei übernehmen, sie haben dazu eine eigene Genossenschaft gegründet.

Im November 2011 wurde das Baurestaurant Mabuhay eröffnet. Der Betrieb des Baurestaurants lief über das Winterhalbjahr ungenügend und erzielte ein Defizit.

Für die Mitgliederversammlung im Juni 2012 plant der Vorstand des Vereins mgh die Umwandlung des Vereins in den Hausverein Giesserei mit einer Revision der Statuten und der Wahl eines neuen Vorstands an der GV von Ende August 2012. Gleichzeitig werden Strukturen für die Selbstverwaltung erarbeitet und umgesetzt.

#### Eichliackerstrasse 12

An einer ausserordentlichen GV im Oktober 2011 beantragte der Vorstand den GenossenschaftlerInnen, die Liegenschaft Eichliackerstrasse 12 zu kaufen. Die BewohnerInnen stellten sich und ihre Ideen des gemeinsamen Wohnens an der GV vor. Der Kauf der Liegenschaft wurde mit grosser Mehrheit beschlossen. Im Dezember 2011 konnte der Kaufvertrag unterzeichnet werden.

#### **Ausblick und Dank**

Mit den Wohnungsreservationen in der Giesserei verdreifacht sich die Zahl der GenossenschaftlerInnen in kurzer Zeit. Ein neuer Hausverein mit über 200 Mitgliedern entsteht. Der Vorstand muss hier die Integration der neuen GenossenschaftlerInnen aktiv fördern.

Bei den bestehenden Hausvereinen löst das schnelle Wachstum und die Übermacht der Giesserei Ängste aus. Für das Problem der Übermacht muss die Gesewo Lösungen finden.

Die Vermietung von Gewerberäumen, insbesondere der Restaurants im Hirschen und in der Giesserei ist finanziell äusserst riskant. Hier will der Vorstand und die Geschäftsstelle mit externer fachlicher Unterstützung Fehlentwicklungen frühzeitig erkennen oder nach neuen Möglichkeiten suchen.

Die finanzielle Situation der Genossenschaft ist stabil, nicht zuletzt dank der sicheren Finanzierung der Giesserei. Für die GenossenschaftlerInnen ist es aber wichtig, dass der Vorstand immer wieder klare, transparente Aussagen zur Finanzsituation macht und aufzeigt, welche Optimierungen mit den entsprechenden Folgen möglich sind.

Die grossen Projekte in kurzer Folge fordern die Organe der Gesewo. Besonders der Vorstand und die Geschäftsstelle waren und sind stark belastet. Trotz dieser hohen Belastung arbeiten alle Organe (Vorstand, Projektleitungen, Baukommissionen, Hausvereine usw.) sehr engagiert und intensiv an ihren Zielsetzungen.

Aus Sicht der GPK wurden bei den Tätigkeiten der Gesewo-Organe alle Richtlinien eingehalten. Der Informationsaustausch, die Beantwortung von Fragen zwischen der GPK und allen Organen der Gesewo war immer offen und konstruktiv. Die GPK dankt Allen für den geleisteten Einsatz.

Ein besonderer Dank geht an die Geschäftsstelle, an Martin Geilinger als Geschäftsführer und seine MitarbeiterInnen. Die Geschäftsstelle unterstützt die Organe, vor allem den Vorstand der Gesewo mit ihrer Arbeit kompetent und engagiert. Sie führt die Verwaltung der Gesewo sachkundig und zuverlässig.

Winterthur, 24. Mai 2012

Die Geschäftsprüfungskommission:

Fritz Blocher, Präsident

Stefano Terzi

Andi Ribbe