

g e n o s s e n s c h a f t

gesewo

für selbstverwaltetes wohnen

Geschäftsbericht

2011



Dank den Bewohnerinnen und Bewohnern

Liebe Leserin, lieber Leser

Im Geschäftsbericht wird meistens über neue und interessante Projekte berichtet. Oft wird dabei vergessen, dass die vielen Genossenschafterinnen und Genossenschaffer die Basis bilden für neue Projekte und die bestehenden Liegenschaften; sie sind es auch, die deren Finanzierung ermöglichen. In den Hausvereinen engagieren sich viele Menschen für den Traum vom gemeinsamen selbstbestimmten Wohnen und Leben. Diese stabile Basis bildet das Fundament für das Wachstum. Dafür sei an dieser Stelle allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein grosser Dank ausgesprochen.

Im letzten Jahresbericht war die Rede vom Traum, im Sommer 2013 mit einem Bier in der Hand im Garten des Mehrgenerationenhauses Giesserei zu sitzen. Nun wächst der Bau bereits rasant in die Höhe, man fühlt sich fast ein wenig in die Kindheit zurückversetzt, als die Holzklötzchen-Türme ebenso schnell wuchsen. Das Bier können wir bereits diesen Sommer am Rand der Baustelle auf der Terrasse unseres Baurestaurants Mabuhay geniessen. Bis im Sommer wird das Gebäude äusserlich fertig sein. Im Bau und auch bei den Finanzen läuft alles sehr gut, und wir freuen uns

auf den Bezug Anfang nächsten Jahres. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind nun aktiv daran, nicht nur den Bau, sondern auch das zukünftige Zusammenleben zu gestalten.

In der Sagi Hegi steht das erste grössere Erneuerungsprojekt an. Eine Zukunftswerkstatt gab die Möglichkeit, Ideen einzubringen, wohin sich die Sagi entwickeln soll. Jetzt ist eine Baukommission gegründet, und die Planung der notwendigen Erneuerungen schreitet voran. Es ist vorgesehen, im kommenden Jahr mit dem Bau zu beginnen. Im nächsten Jahr wird der Kanton zudem den geplanten Hochwasser-Entlastungskanal bauen, der durch unser Grundstück führt. Dieses Jahr feiert die Sagi ihren 20. Geburtstag mit einer ganzen Reihe von Aktivitäten. Wir gratulieren herzlich! Der Stadtrat von Winterthur hat entschieden, dass bei den Landvergaben in Zukunft vor allem die Genossenschaften zum Zug kommen werden. Es gibt zwar nicht mehr viele Landreserven, doch wir hoffen, dass wir mittelfristig die Möglichkeit erhalten werden, ein neues Projekt realisieren zu können. Dies selbstverständlich erst, nachdem die Giesserei mehrheitlich vermietet ist und sich eine neue Interessengruppe gebildet hat.

Ich wünsche uns allen ein erfolgreiches weiteres Geschäftsjahr für unsere Genossenschaft und gute Begegnungen in unseren Wohnungen und Siedlungen.

Ruedi Boxler, Präsident



Jahresbericht 2011

2011 war in der GESEWO ein Jahr der Veränderungen. Unsere zwei Urgesteine im Vorstand, Gregor Matter und Alfred Rüegg, traten aus dem Vorstand zurück. Alfred bleibt uns als Leiter Bau der Geschäftsstelle erhalten. Werner Angst vom Vorstand trat in seinen wohlverdienten Ruhestand.

Neu in den Vorstand gewählt wurden Katharina Gander, Jürg Aebli und Daniel Oes. Sie haben sich mit viel Engagement und Initiative in ihre neuen Aufgaben gestürzt. Leider wird uns Katharina schon dieses Jahr wieder verlassen, da sie Geschäftsführerin des Mieterverbandes Winterthur wurde. Tina Fehlmann wird aus persönlichen Gründen aus dem Vorstand zurücktreten, da sie nicht auch zum Vorstands-Urgestein werden möchte.

Als Ersatz für Prisca Peter und Peter Tüscher zogen Marianne Hager als Kommunikationsfrau und im Januar 2012 Theres Breitenmoser als Liegenschaftsverwalterin ins Team der Geschäftsstelle ein.

Anfang Jahr war die Finanzierung der Giesserei gesichert, der Landkauf von Sulzer ging vonstatten. Mit Freude anerkennt der Vorstand, dass der Verein Giesserei nach wie vor sehr aktiv und gut organisiert ist.

Kurz nach der Handänderung war der Spatenstich. Inzwischen wächst die Giesserei in die Höhe, und regelmässige finden gut besuchte Führungen statt. Die Holzbauer sind fleissig am Werk, und viele Passanten und Besucherinnen loben den guten Holzgeruch. Seit Herbst steht auf der Baustelle unser Restaurant Mabuhay. Bis jetzt wurde es nur wenig besucht. Wir hoffen, dass die wärmere Jahreszeit mehr Besucher anlockt.

Seit Anfang Jahr wird in der Kanzlei Seen gewohnt. Alle Wohnungen sind vermietet. Der Hausverein gedeiht, das Projekt ist ein Erfolg.

Die ausserordentliche GV im Herbst beschloss den Kauf des Hauses Eichliackerstrasse 12. Neben den eher teuren Neubauwohnungen kann die GESEWO weiterhin auch günstiges und einfaches Wohnen anbieten.

Im Hirschen Diessenhofen hatten wir im 2011 erhebliche Leerstände. Bis in den Sommer hat das Restaurantteam aus Ingrid, Ursi und Werner die Hirschen-Beiz mit Erfolg und Engagement geführt. Auf den Sommer wurden neue Pächter gefunden. Die Brüder Oggier begannen ihre Arbeit im Restaurant mit viel Engagement.

Das Zusammenleben in einem Hausverein ist bereichernd, kann aber auch zu Konflikten führen. In drei GESEWO-Häusern kam es zu Konflikten, die in Kündigungen einzelner Bewohner mündeten. Der Vorstand wünscht den betroffenen Hausvereinen ein friedliches und interessantes neues Jahr. Die Sagi ist volljährig geworden: Sie feiert 2012 ihr 20jähriges Jubiläum. Verschiedenste Erneuerungen sind notwendig. Deshalb wurde das Bauprojekt «Erneuerung der Sagi» gestartet.

Grosse Unruhe im Vorstand und Geschäftsstelle löste der GV-Beschluss im letzten Jahr aus, die Verwaltungskosten der GESEWO zu reduzieren. Ich würde sogar behaupten,

dass es für die Angestellten der Geschäftsstelle ein grosser Motivationsdämpfer war. Jürg Aebli, der neue Mann im Vorstand, nahm sich dieses Projekts an und beschäftigte sich mit dem Auftrag, die Betriebs- und Administrationskosten zu optimieren. Die angestrebten Verwaltungskosten von 8% wurde dieses Jahr nicht erreicht. Die Qualität der Arbeit wird hingegen mit Sicherheit verbessert.

Unsere Genossenschaft wächst stetig. Nicht nur kommen neue Häuser dazu, sondern vor allem auch viele neue Genossenschafterinnen. Im Herbst konnten wir die 500sten Genossenschafter, Anita und Gianni Leone, begrüßen, beide vom Mehrgenerationenhaus Giesserei.

Da unsere Genossenschaft immer grösser wird, sucht eine Arbeitsgruppe des Vorstands auch nach einer Lösung, mögliche Pflichtdarlehen einzelner Bewohner über einen Fonds zu finanzieren.

Ich schaue auf ein interessantes, unruhiges und lehrreiches Jahr im Vorstand zurück. Ich wünsche allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter der GESEWO ein bereicherndes, interessantes, lebendiges Zusammenleben: Miteinander arbeiten. Miteinander streiten. Sich miteinander versöhnen.

Tina Fehlmann



20 Jahre zusammen leben in der Sagi Hegi

Der Kern des gemeinschaftlichen Wohnens und Lebens in den GESEWO-Häusern sind die Hausgemeinschaften. Sie organisieren aktiv das selbstbestimmte und demokratische Leben in den Häusern. Die Sagi Hegi kann auf 20 Jahre Selbstverwaltung zurückblicken: von den Visionen der Gründer über die gelebten Erfahrungen, Entwicklungen und Veränderungen bis zum heute gelebten

Hans-Peter Stutz, du wohnst seit dem ersten Jahr in der Sagi Hegi. Gibt es irgendetwas in diesem Haus, das noch gleich ist wie vor 20 Jahren?

Hans-Peter: Der Geist im Haus ist im Grunde genommen noch immer der Selbe. Die Selbstverwaltung ist noch da, auch wenn sie sich verändert hat. Aber sonst, ausser dem Gebäude, ist nichts mehr genau gleich.

Dieser Geist, der von Anfang an da war, was war das für einer?

Hans-Peter: Es war ein 68-er Geist der Gründer, die selbst wohnen und bestimmen wollten. Man wollte keinen Haus-



wart, sondern alles selbst machen. Man wollte sicher auch günstig wohnen, das ist ganz klar nicht gelungen. Es gab verschiedene Verzögerungen im Bau, Einsparungen aus Hegi gegen diese riesige Überbauung. Und während der Verzögerungen stiegen die Baukosten und die Hypozinsen massiv. Es wurde richtig teuer. Aber der Geist, etwas zusammen anzupacken, basisdemokratisch zu bestimmen, der war da.

Jutta Stein, du bist vor 8 Jahren dazugestossen. Wie hast du den Sagi-Geist erlebt?

Jutta: Wir hatten uns erhofft, dass wir möglichst schnell Kontakte knüpfen und uns in der neuen Stadt einleben können. Und das hat sich alles bestätigt. Wir wurden herzlich aufgenommen von offenen, toleranten und aneinander interessierten Leuten. Damals waren noch viele der „Ureinwohner“ da, und es kamen immer neue nach. Die Kinder, die in der Gründerzeit klein waren, pubertierten mittlerweile.



Was hat sich seit deinem Einzug verändert?

Jutta: Es verändert sich ja ständig etwas durch die Menschen, die kommen, älter werden und wieder gehen. Mit kleinen Kindern hat man ganz andere Bedürfnisse als mit grossen. So kämpft man auch immer für seine Interessen, und findet dabei immer Mitbewohner, die auf der gleichen Wellenlänge sind. Es ist ja auch keine Regel unumstösslich.

Auf 80 Erwachsene in der Sagi kommen fast 60 Kinder und Jugendliche. Wie beeinflussen sie das Leben in der Sagi?

Jutta: Für die Kinder ist das ganz toll, so viele andere Kinder rundherum zu haben. Für uns Eltern ist das nicht immer einfach. Wenn unsere Kinder Hausaufgaben machen sollen und die anderen nicht, dann ist das schwierig durchzusetzen. Aber man wird stärker so.

Hans-Peter: Die Kinder haben auch ganz wesentlich dazu beigetragen, das verkrampfte Verhältnis zu Hegi zu lösen. Durch die Kinder hat man die Anwohner kennengelernt. Und das bürgerliche Hegi merkte, dass wir nicht einfach ein „roter Haufen“ sind, sondern ziemlich wie sie. Mittlerweile ist das Verhältnis sehr herzlich.

Kinder wurden hineingeboren. Es sind aber auch Bewohner gestorben. Wie geht ihr damit um?

Jutta: Das berührt einen sehr. Wir schufen jeweils im Gemeinschaftsraum eine Möglichkeit zum Abschied nehmen, mit einem Kondolenzbuch. Das Schöne an unserer Wohnform ist ja, dass immer jemand da ist für einen. Um Trost zu spenden, um zu unterstützen. Man ist nie alleine.

Hans-Peter: Überhaupt tun die Bewohner extrem viel gemeinsam. Die ganze Anfangsphase war sehr viel Arbeit. Da haben wir uns gesagt: Hin und wieder müssen wir einfach ein Fest feiern. So sind das Lindenfest, das Petanque-Turnier oder die Café-Tasse entstanden, unser freitägliches gemeinsames Essen für alle, die wollen.

Daumenkino: Der Bau der Giesserei im Zeitraffer

Gregor Matter fotografierte mit seiner Drohne in regelmässigen Abständen die Giesserei-Baustelle. Wer den Baufortschritt verfolgen möchte, hält diesen Geschäftsbericht mit der linken Hand fest und blättert schnell von vorne nach hinten...



Wie geht ihr dieses Jubiläums-Jahr an?

Hans-Peter: Es gibt ein Hauptfest. Und diese traditionellen Anlässe, die unter dem Jahr sowieso geplant sind, stellen wir dieses Jahr einfach unter das Jubiläums-Thema.

Und wie geht es dann weiter?

Jutta: (Lacht.) Zuerst werden wir uns mal von den ganzen Feierlichkeiten erholen.

Hans-Peter: Und dann gibt es wieder neue Menschen, die einziehen und Bestehendes in Frage stellen. Ich habe keinerlei Bedenken, dass es toll weitergeht.

Nico Leuenberger ist Journalist und wohnt im GESEWO-Haus an der Blumenaustrasse. Er unterhielt sich an einem Frühlingsabend mit Jutta Stein, seit 8 Jahren in der Sagi, und mit Hans-Peter Stutz, Sagi-Bewohner seit 20 Jahren.



Gemeinsam wohnen und bauen

Wir schaffen in der Sagi an den nächsten zwanzig Jahren!

- Die Filmtasse narrt mit angekündigtem 1. April-Menu (Salzsüsskartoffeln mit Olivenpaste und gefülltem Röslichöhl).
- Vorbereitungstag für eine Zukunftswerkstatt. 38 Sagi-bewohnerInnen haben an diesem Samstag von 9 – 16 Uhr intensiv mitgearbeitet und sich informieren lassen. Es wurden konkrete Vorschläge gemacht, Prioritäten gesetzt, Arbeitsgruppen ins Leben gerufen.
- Die Filmtasse überrascht diesmal mit verkehrter Menufolge: Dessert zuerst, Süpli zuletzt – passend zum Film «Der seltsame Fall des Benjamin Button»
- Lindenbrunch: Mitbewohner und Schamanentrommelbauer Rolf Bachmann spielt auf der grossen Windtrommel. Gross und Klein sitzt rund herum und spielt zeitweise mit. Friedliche, ja feierliche Stimmung.
- Viele Leute an der Zukunftswerkstatt. Eine erste Gruppe befasst sich schon ab September mit dem Thema für 2012: 20 Jahre Sagi Hegi. Festaktivitäten werden geplant. Schwierig erweist sich die Suche nach gemeinsamen Visionen.
- Die Vorbereitungen für das 20-Jahre-Jubiläum der Sagi laufen; in vielen Köpfen wird an Ideen herumgestrickt. Events werden neuerdings glismet angekündigt.
- Der Vorstand hat den Planungskredit über 180 000 Franken gutgeheissen. Zur Diskussion stehen Erneuerungen des Gebäudes wie ein Teilersatz der Fenster, eine neue Heizung, allenfalls eine Komfortlüftung, Sonnenschutz und mehr.

Erwin Städeli



Eichliackerstrasse 12: Das jüngste Baby in der GESEWO

Mitte Dezember 2011 unterzeichnete die GESEWO den Kaufvertrag für unser Haus an der Eichliackerstrasse 12.

Da eine Wohnung leer stand und renovationsbedürftig war, musste sie so bald wie möglich renoviert werden. Noch vor Weihnachten begannen Rainer und Barbara die Renovation ihrer künftigen Wohnung vorzubereiten. Nach Neujahr kamen weitere HausbewohnerInnen dazu. Sie kratzten Fugen aus, schliffen und ölten die Holzböden. Ein Schreiner ersetzte die alten Fensterbänke und rekonstruierte einen Türrahmen, während der Elektriker die Elektroinstallationen prüfte. Eine Malerin flickte die Risse in den Wänden, ersetzte Tapetenstücke und leitete ein Team von Hausbewohnern und Verwandten an, das die ganze Wohnung in frischen Farben malte. Noch knapp im Zeitplan war die Wohnung Ende Januar bezugsbereit. Rainer und Barbara zogen vom Parterre in die schicke Wohnung, und unsere neuen Hausbewohner Anna und Jon konnten im Parterre einziehen.

Anna und Jon sind aber nicht die einzigen neuen Hausbewohner. Anfangs November kam Lotta, Ediths und Markus' Tochter, zur Welt, und kurz nach ihrem Einzug konnten Anna und Jon ihre Tochter Malu zum ersten Mal in die Arme schliessen. Beide lassen sich noch nicht vom gelegentlichen Lärm von Schleif- und Bohrmaschinen stören.

Markus Läng



Hörnlistrasse 16: Eine ruhige und doch lebendige Zeit

2011 war ein recht ruhiges Jahr, ohne böse Tiefs und mit ein paar erfreulichen Höhepunkten. Der wichtigste: kurz vor Weihnachten kam Lisas und Marcos Sohn Janosch hier im Haus zur Welt. Ein Grund zu bescheidener Trauer gab das Ableben unseres uralten «Pension-Katers» Butzli. Er bekam ein würdiges Urnenbegräbnis in unserem Garten. Apropos Garten: Derselbe wurde auch diese Saison rege genutzt, es gab doch einige Geburtstage und ein gutes Haus-Fest zu feiern, und der Erholungsraum der arbeitenden Bevölkerung der Hörnli (inklusive Nachbarn und Freunden) kann gar nicht überschätzt werden. Nachtrag: Der Pizzaofen rauchte mit schöner Regelmässigkeit.



Ich denke, das Haus wurde auch dieses Jahr bestens selbstverwaltet; zwei gute Haus-Tage und viele Hausstunden sind das eine, Schönheit und Funktion unseres Hauses das andere – oder das Resultat von ersterem.

Letzter Nachtrag: Den einzigen Mieterwechsel in diesem Jahr bescherte uns Severin. Seinen Einstand leistete er mit der Einführung regelmässiger Filmabende im Gemeinschaftsraum. Ja, wir haben uns einen Beamer geleistet ... (einer gut verwalteten Hauskasse sei Dank).

Wie gesagt, ein ruhiges, aber lebendiges Jahr. Wir freuen uns auf ein gutes 2012!

Paul Müller



Wülflingerstrasse 37: Der Hausverein nimmt Gestalt an

Von der Wohngemeinschaft über die Grossfamilie bis zum Paarhaushalt findet sich in unserem Haus jede Art von Wohnform. Dadurch sind die Ansichten vom gemeinsamen Zusammenleben nicht immer die gleichen. Trotz alledem arbeiten wir daran, das Gemeinschaftsleben zu fördern. So werden wieder regelmässig Haussitzungen durchgeführt, wir diskutieren über das Gemeinschaftsleben und arbeiten auch an der Gründung des Hausvereins.

Nina Gschwend



Gemeinsam wohnen und bauen

Giesserstrasse 2: Ein Jahr Pause

Das Jahr 2010 war ein Rekordjahr, zumindest was die (beinahe endlose) Anzahl an Aktivitäten, Sitzungen und umgesetzten Projekten an der Giesserstrasse 2 anbelangt. Die Liste begann bei K wie Küchen (vier neue eingebaut) ging über K wie Keller (Trockenlegung und Renovierung) zu K wie Kinder (Zuwachs von zwei kleinen GenossenschafterInnen). Von dem vielen andern K's wie Kleinzeugs, was sonst noch alles verwirklicht wurde, soll hier nicht mehr die Rede sein. Es ist folglich nicht verwunderlich, wenn das Jahr 2011 von uns etwas geruhsamer angegangen wurde. Einige kleinere Projekte wurden umgesetzt: So entstand ein neues Velohäuschen «Marke Eigenbau». Endlich wurden unserer Personenzahl angepasste Waschmaschinen und Tumbler angeschafft. Die Solarkollektor-Anlage bedurfte einer Revision, und die Wohnung von Karin und Ralph erfuhr eine sanfte Renovation.



Einige Ideen fielen unserer momentanen Projektmüdigkeit zum Opfer und wurden vorerst verschoben: ein Baumhaus für die Kinder, Umnutzung unserer arg strapazierten Blumenbeete oder Massnahmen zur Wärmedämmung bei Eingangstüren und Treppenhaus.

Dafür hat sich bei aus personeller Sicht einiges getan. Bedauerlicherweise verliess Renate Karremann unseren Hausverein. Selbstverständlich fanden wir umgehend adäquaten Ersatz: Urs Schaffner im dritten Stock und Natalie Beirne mit Serafin (6), Luan (4) und Runa (3Mt) verstärkten im Erdgeschoss unsere Hausgemeinschaft.

Florian Heer

Langgasse 76: Kochherd, WC und Malerarbeiten

Die Zeit vergeht so schnell, dass wir eigentlich nie zu dem kommen, was wir gemeinsam andeuten. Im Parterre gab's einen neuen Kochherd und im ersten Obergeschoss eine neue Toilette. Wir haben alle Abwasserleitungen checken lassen und Malerofferten eingeholt, weil wir die kniffligen Malerarbeiten in unserem alten Haus einfach tiptopp ausgeführt haben wollen. Gemeinschaftsarbeiten erledigen wir hauptsächlich in unserem grossen Garten um die Hütte – da können wir kaum etwas falsch machen.

Mehr als zehn Jahre schon wohnen alle drei Parteien, insgesamt fünf Personen, gemeinsam im Haus. Der Austausch ist gut und die Wohnzufriedenheit hoch.

Andreas Schoch

Blumenaustrasse 6: Zukunftsträchtiges aus der Bluemi

Zwei neue Mitbewohner, ein Baby, ein Welp, der Samichlaus und diverse Feste machen 2011 zu einem Jahr, das uns Bewohnern der Blumenaustrasse in Erinnerung bleibt.

Kaum hatten die neuen Mieter Per und Patrizia ihre Kisten in der Blumenaustrasse 6 ausgepackt, machte sich die Nachricht breit, dass mit den beiden ein kleiner neuer Mensch unterwegs in unser Haus ist. Bevor Tom Johansson aber am 3. August mit 3680 Gramm und Wuschelfrisur zur Welt kam, war noch einiges los. Patrizia und Lena feierten ihre winterlichen Geburtstage, und im Bluemikino liefen Klassiker wie Dschungelbuch und Truman Show. Beim Arbeitstag im April pflegten wir Haus und Garten. Wir entfernten das Taubennest unter dem Dach und halfen auch den Nachbarn, die von ähnlichen Problemen berichteten. Tina und Beat mit Tochter Dana bekamen mit der Hündin Staila vierbeinigen Familienzuwachs.



Und dann kam der 3. August, an dem Per müde, aber mit einem riesigen Strahlen aus dem Spital in die Bluemi zurückkam. Tom war da, und wir alle freuten uns riesig. Bis zum Bluemifäscht am 3. September war Tom gross genug, dass Patrizia ihn zu uns in den Garten mitnehmen und mitfeiern konnte. Den Abschluss des Jahres machte der Samichlaus, den wir auf Initiative von Esther und Patric im Wald besuchten.

Lena Sorg



Grenzstrasse 13: Experten für Heizung und Fotografie

Wie schon in den Jahren davor haben einige von uns sich viele Gedanken gemacht, ob es nicht Möglichkeiten gäbe, das Finanzierungsmodell der GESEWO flexibler zu handhaben. Nach vielen Abenden mit Gesprächen, Vorschlägen und Modellvarianten (oft mit Speis und Trank im Eiffelturm) und mehreren Sitzungen mit Martin und Alfred wollte der Vorstand aber leider nicht darauf eintreten. Deshalb liessen wir das Thema vorläufig ruhen.

Dafür wendeten wir uns wieder erfreulicheren Sachen zu, verbrannten mehrere Ster Holz in unserer Feuerstelle, gossen unzählige Giesskannen Wasser durch Sandkastentunnelsysteme und tranken und assen das eine oder andere.

Die Gartennachmittage gehörten auch dazu, allerdings nicht von allen gleich geliebt. Die Erneuerung der Heizung konnte noch nicht abgeschlossen werden, aber wenigstens wurden wir nach den Diskussionen mit mehreren Experten beinahe selbst welche.

Im Sommer ist die Spielgruppe Müslinäscht ausgezogen, im Raum im Soussol haben nun drei Personen ein Fotostudio eingerichtet. In der Zweizimmerwohnung gab es kurz darauf ebenfalls einen Wechsel.

Urs Meyer



Gemeinsam wohnen und bauen

Giesserei – das Mehr-Generationen-Haus Rohbau bald fertig

Mit einem bombastischen «Pflatsch» haben wir im April 2011 unseren Bauplatz getauft. Ein Bagger hat ein grosses Abbruchstück aus Beton in ein Wasserbecken fallen lassen. Anstelle des klassischen Spatenstichs haben wir uns für diese Form des Baustarts entschieden. Selbstredend ist auch unser Grundstein etwas Besonderes: Er wird auch in Zukunft zugänglich sein und dank der Glasscheibe ist auch der Inhalt erkennbar. Die Feier wird allen in bester Erinnerung bleiben.

Den Sommer über haben die Aushübler und Baumeister das Fundament gelegt, auf welches unser Holzhaus zu stehen kommt. Das schöne Wetter hat viel dazu beigetragen, dass diese Arbeiten schnell vorangekommen sind.

Seit Ende 2011 sind die Holzbauer auf Platz und es ist eine Freude, den rasanten Fortschritt des Rohbaus zu verfolgen. Der grösste Wohnholzbau der Schweiz stösst weit herum auf enormes Interesse, wie die vielen Besucher an den Baustellenführungen zeigen.

Während das Haus in die Höhe wächst, kümmern sich diverse Arbeitsgruppen um die «Software» unseres Vereins: Die Betriebskommission und deren Arbeitsgruppen erstellen ein Handbuch für das Zusammenleben. Die Vorlagen aus anderen Hausvereinen sind uns dabei eine gute Richtschnur.

Am 20. April 2012 haben wir mit den Bauarbeitern das Richtfest gefeiert – den Abschluss des Rohbaus. Wir sind zuversichtlich, dass wir alle Wohnungen pünktlich beziehen können. Drei Viertel sind schon reserviert – wir haben also nur noch wenige zu vergeben ...

Martin Sonderegger

Feldstrasse 39: Wortgefechte und Wasserschlachten

Im Jahr 2011 haben wir uns intensiv mit der Frage beschäftigt, was wir unter selbstverwaltetem Wohnen verstehen und wie wir diese Kultur in unserer Hausgemeinschaft leben wollen. Dies nicht nur auf freiwilliger Basis: Aufgrund eines Konfliktes waren wir gezwungen, uns mit diesen Themen auseinanderzusetzen. Es ist uns nicht gelungen, den Konflikt zu lösen, was dazu führte, dass wir uns auf die Suche nach neuen BewohnerInnen für das schicke Hinterhäuschen machen mussten. Unter vielen BewerberInnen, einigen Besichtigungen, etwas Überzeugungsarbeit und ein paar Nachtessen später haben wir sie gefunden, unsere neuen Nachbarn.

Nebengeräusch im letzten Jahr waren Kätzchen, soweit das Auge reicht. Mathilda und Rakete, die beiden haarigen Vierbeiner, haben es so gerichtet, dass sie gleichzeitig ihr erstes (und wohl auch letztes) Mutterglück geniessen durften.

Die gemeinsamen sommerlichen Nachtessen mündeten ab und zu in wilde Wasserschlachten, bei denen sich die einen mehr und die anderen weniger verausgabten. Sicher aber ist, dass alle ihren Spass dabei hatten.

Simone Brander



Kanzleistrasse 50: Von Null auf Full House

Unser interessantes neues Haus war im Dezember 2010 bezugsbereit, doch um den Jahreswechsel war erst eine Handvoll Menschen eingezogen. Da sassen wir nun in diesem grossen Gebäude und waren zuerst einmal vollauf damit beschäftigt, unsere eigenen Wohnungen einzurichten. Gleichzeitig ging es aber auch darum, die grosszügigen und noch leeren Gemeinschaftsräume mit dem Nötigsten einzurichten und die Haustechnik (Lüftung, Heizung, Warmwasser) in den Griff zu bekommen. Und im Sommer versuchte unser «Garten-Team», die vorgefundene Bepflanzung unseren Vorstellungen anzupassen.



Eine grosse Sorge war die Suche nach weiteren Mitbewohnerinnen oder Mitbewohnern, denn bei den Vermietungen klaffte noch eine beträchtliche Lücke. Erst seit September 2011 haben wir «full house», sind also vollzählig. Seither befassen wir uns damit, die Strukturen im Hausverein zu entwickeln und Schritt für Schritt die Aufgabenverteilung zu klären.

Mit dem Bestreben, für die zweite Lebenshälfte Autonomie und die Einbettung in ein soziales Umfeld unter einen Hut zu bringen, ist unsere Hausgemeinschaft ein spannendes und innovatives Projekt – auch eine kontinuierliche Herausforderung.

Wir bleiben dran.

Martin Koradi

Neue Herausforderungen für die Sozialpädagogische Jugendwohngemeinschaft JWG Eulach

Das Jahr 2011 war ein weiteres sehr aufregendes Jahr an der Eulachstrasse 6. Jugendliche, die ihre Lehre abgeschlossen hatten, gingen weg, und neue sind gekommen.

Zurzeit beleben 9 Jugendliche und ein Team von 8 Personen das grosse Haus an der Eulachstrasse. Nach der kantonalen Bewilligung vom letzten Jahr ist nun auch die Anerkennung vom Bund erreicht. Über das ganze Jahr hinweg haben wir zusammen mit unserem Architekten Alfred, den Vorstandsmitgliedern der GESEWO und dem Verein JWG weiter an den Renovations- und Umbauwünschen gearbeitet. Statt ursprünglich kleineren Anpassungen steht uns nun ein grosser Umbau bevor, den wir im Jahr 2012 realisieren möchten. Abklärungen für Baubeiträge von Kanton und Bund sind am laufen, und Vertreter aus Bundesbern und Zürich haben auch schon an unseren Sitzungen teilgenommen. Das ganze Team und alle Jugendlichen der JWG Eulach bereiten sich auf grosse Herausforderungen vor, wie z.B. dafür, ein halbes Jahr mit dem ganzen Betrieb auszuziehen.

So sind wir gespannt, was das Jahr 2012 alles mit sich bringen wird, und wie wir die Herausforderungen meistern werden.

Michaela Sommer



Gemeinsam wohnen und bauen

Raclette und Kriminaltango im Hirschen Diessenhofen

Neue Tische, bunte Stühle – unser Gemeinschaftsraum ist attraktiv geworden. Kindergärteler und Schüler kommen hierher zum Mittagstisch, und unsere Wirte vom Restaurant versorgen die hungrige Schar bestens.

Auch wir haben den Raum mit Leben gefüllt, Geburtstage gefeiert, Neuzugezogene besser kennengelernt und versteckte Talente entdeckt. Instrumente kommen ans Tageslicht, die unseren eher mickrigen Gesang unterstützen. Absolutes Highlight des Jahres: Nach einer lehrreichen Rebbergbegehung in Schlattingen und danach feinem Apéro-Buffer beglückten uns Regine am Schwyzerörgeli und Giuliano, unser Tenor, mit dem Kriminaltango. Es war umwerfend. Für eine Wiederholung lässt sich das Ehepaar aber sehr bitten.

Ein weiterer Treff ist die Gaststube, wo die Wirte einmal wöchentlich ein rassiges Raclette anbieten mit Sauerkraut, Ananaswürfeln und weiteren feinen Beilagen. Ein interessanter Mix für den Gaumen.

Unser gemieteter Garten nah beim Haus hat reichlich geblüht, die Kräuterspirale feine Würze geliefert. In der Mitte thronte eine Vogelscheuche namens Anna Friedrich, eingekleidet im Modehaus Brocki, realisiert von Ursi mit Grosskindern. Eine Sturmböe hat leider eines Nachts Hut und Handtäschli weggefegt, am Schluss lag die ganze Kreation durchnässt und schlapp auf der Erde. Der Gartenzaun wird langsam baufällig und eine Renovation dringend notwendig. Die Suche nach einem Maurer für die Sockel und einem Schreiner für die Ersatzlatten wird aktuell.

Wirklich, der Hirschen lebt!

Rahel Held



Menschen, Häuser und Umweltdaten

	Bewohner- Innen Anzahl	Mieter- wechsel Anzahl	Woh- nungen Anzahl	Netto- Wohnfläche m ²	Gebäudever- sicherungswert Fr.	Grundstücks- fläche m ²	Heizenergie kWh	Allgemein- strom kWh	Wasser m ³
Sagi Hegi	130	3	45	5058	15'401'800	8'508	422'150	66'734	6'162
Wülflingerstrasse 37	11		4	315	1'049'300	294	56'272	4'025	691
Hörnlistrasse 16	17	1	10	559	2'101'300	1'000	13'433	4'858	645
Langgasse 76	5		3	204	826'200	611	22'291	1'573	169
Giesserstrasse 2	10		5	362	1'452'100	346	38'522	3'018	701
Feldstrasse 39	9	1	4	290	1'308'600	424	49'334	4'414	408
Eulachstrasse 6	11		3	352	1'258'472	584	44'694	9'493	846
Blumenausstrasse 6	15	1	5	360	1'657'083	537	54'368	5'646	455
Kanzleistrasse 50	17		16	1'202	4'820'000	1'299	110'000	29'745	630
Grenzstrasse 13	17	2	4	600	2'800'000	1'191	83'946	6'483	750
Hirschen Diessenhofen	18	10	16	1'447	6'866'000	1'032	207'046	14'405	190
Eichliackerstrasse 12	9		6	360	1'225'200	695			
Total	269	18	121	11'109	40'766'056	16'521	1'102'056	150'394	11'647

GenossenschafterInnen

Bestand am 1.1.11	445
Eintritte	98
Austritte	34
Bestand am 31.12.11	509

Entschädigungssummen (Erfolgsrechnung, Projekte)

Vorstandsmitglieder	54'363
GPK, Baukommissionen und Arbeitsgruppenmitglieder	51'523

Vorstandsmitglieder

Daniel Oes, Projektausführung, Bau und Ökologie (1.v.l.)
 Katharina Gander, Kommunikation (2.v.l.)
 Ruedi Boxler, Präsident, Finanzen, int. Führung (3.v.l.)
 Leila Hofmann, Projektentwicklung (4.v.l.)
 Jürg Aebli, Kostenoptimierung (5.v.l.)
 Tina Fehlmann, Soziales (6.v.l.)



Baukommissionen

Kanzlei: Daniel Oes (Präsident), Lisbeth Master, Myrtha Frei, Antje Goldt, Werner Angst, Alfred Rüegg, Martin Geilinger.
 Giesserei: Andreas Bertet (Präsident), Hans Suter, Tina Arndt, Jürg Altwegg, Nicolas Perrez, Kurt Lampart, Stine Engeli, Daniel Oes, Alfred Rüegg, Martin Geilinger.
 Eulachstrasse 6: Daniel Oes (Präsident), Michaela Sommer, Johanna Salomon, Vangelis Grenacher, Martin Geilinger.
 Erneuerung Sagi Hegi: Daniel Oes (Präsident), Felix Bleisch, Isabelle Stöckli, Michael Ott (bis Jan 2012), Eliana Schönenberger (ab Feb 2012), Alfred Rüegg, Martin Geilinger.

Geschäftsprüfungskommission 2011

Stefano Terzi, Fritz Blocher, Andi Ribbe

Revisionsstelle

OTG, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Geschäftsstelle

Martin Geilinger, Bettina Zbinden, Prisca Peter, Peter Tüscher, Claudio Pfister, Marianne Hager, Theres Breitenmoser, Renate Dürr, Ursula Geilinger



Jahresrechnung 2011

	Rechnung 2010	Budget 2011	Rechnung 2011	Veränderung	Budget 2012
Bilanz					
Umlaufvermögen	2'390'593		2'245'808	-144'785	
Anlagevermögen	43'706'428		73'034'096	29'327'668	
aktive Rechnungsabgrenzungen	1'188'061		922'758	-265'303	
Total Aktiven	47'285'082		76'202'661	28'917'579	
Kurzfristiges Fremdkapital	853'367		1'012'550	159'183	
Hypotheken	27'997'980		51'739'390	23'741'410	
Darlehen pflicht	3'152'963		3'620'268	467'305	
Darlehen frei	11'213'706		15'719'488	4'505'782	
Subvention Stadt und Kanton	611'520		564'480	-47'040	
Erneuerungsfond	1'271'172		1'506'056	234'885	
Solidaritätsfond	60'738		73'246	12'507	
passive Rechnungsabgrenzungen	1'173'615		879'308	-294'307	
Eigenkapital	949'545		1'087'404	137'859	
Total Passiven	47'284'606		76'202'190	28'917'585	
Erfolgsrechnung					
Kapitalzinsen	655'680	788'000	747'831	92'151	780'000
Baurechtszinsen	20'250	20'000	20'250	0	20'000
Rückzahlung Grundverbilligung	249'535	323'881	323'881	74'346	337'000
Abschreibungen	291'192	305'000	221'953	-69'239	199'000
Vermietung	7'815	10'000	17'459	9'644	17'000
Versicherungen	15'805	18'000	17'879	2'073	19'000
Unterhalt	305'209	335'000	348'780	43'571	350'000
Einlagen Erneuerungsfonds	215'000	300'000	250'000	35'000	259'000
Projekte	26'938	5'000	14'448	-12'490	35'000
Verwaltung	183'886	212'000	210'154	26'268	220'000
Steuern	5'623	7'000	13'569	7'946	12'000
Nebenkosten Leerstände	4'128	3'000	6'735	2'607	7'000
Total Aufwand	1'981'061	2'326'881	2'192'939	211'878	2'255'000
Mietertrag	1'976'524	2'321'881	2'188'681	212'157	2'250'000
Aktivzinsen	5'013	5'000	4'730	-284	5'000
Total Ertrag	1'981'537	2'326'881	2'193'410	211'873	2'255'000
Gewinn	476	0	471	-5	0
Kennzahlen					
Cashflow (=Gewinn+Abschreibungen+Steuern+Einlagen Erneuerungsfonds-Entnahmen Erneuerungsfonds)	173'826		470'878	297'051	
Cashflow in Prozent des Ertrags (=Cashflow/Ertrag)	8.77%		21.47%	12.7%	
Liquiditätsgrad 3 (=Umlaufvermögen/Kurzfristiges Fremdkapital)	280.14%		221.80%	-58.3%	
Liquiditätsgrad 4 (=Umlaufvermögen/(Kurzfristiges Fremdkapital+Erneuerungsfonds))	112.52%		89.17%	-23.4%	
Anlagendeckungsgrad 1 (=Eigenkapital/Anlagevermögen)	2.17%		1.49%	-0.7%	
Anlagendeckungsgrad 3 (=(Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen)	9.39%		6.45%	-2.9%	
Anlagendeckungsgrad 4 (=(Eigenkapital+Pflicht- und freie Darlehen)/Anlagevermögen)	35.04%		27.97%	-7.1%	

Bericht zur Jahresrechnung 2011

Die Jahresrechnung 2011 enthält die Bilanz per Ende Jahr, die Jahresrechnung sowie entsprechende Kennzahlen. Die Bilanz zeigt den Vermögensstand Ende Geschäftsjahr.

Die Bilanz zeigt, dass das Anlagevermögen wie erwartet massiv angestiegen ist, da wir jetzt Eigentümerin des Grundstückes und des sich im Bau befindenden Gebäudes der Giesserei sind. Die Eichliackerstrasse 12 hat ebenfalls zum Anstieg beigetragen. Auf der Passivseite der Bilanz ist ersichtlich, dass wir 5 Millionen Franken mehr Darlehen haben. Über 100 neue Darlehensgeber glauben mit uns an die GESEWO und insbesondere die Giesserei. Ende 2011 waren allein für die Giesserei 11.5 Millionen Franken an Darlehen vorhanden.

Die Erfolgsrechnung vergleicht die Kosten (Aufwand) und die Einnahmen (Ertrag) während der Rechnungsperiode. Im Hinblick auf den Erlass der Grundverbilligung der Sagi wurde die Rückzahlung der Grundverbilligung nicht mehr vom Mietertrag abgezogen, sondern beim Aufwand separat ausgewiesen.

Die Kapitalzinsen sind trotz der Zunahme der langfristigen Hypotheken nur moderat gestiegen. Wie schon im Vorjahr konnten wir vom niedrigen Zinsniveau und von der Unterstützung durch unseren externen Hypothekenmanager profitieren.

Das kantonale Steueramt hat die GESEWO überprüft und ist zu einer neuen Beurteilung gekommen. Die Einschätzung ist noch nicht abgeschlossen, dürfte aber zu einer höheren Besteuerung führen. Dafür haben wir Rückstellungen vorgenommen.

Die projektbezogenen Aufwendungen wurden wiederum konsequent den neuen Projekten zugeteilt. Das an der letztjährigen GV formulierte Ziel für die Verwaltungskosten wurde nicht erreicht, doch wir sind auf dem Weg dorthin.

Der Mietertrag ist etwas kleiner als vorgesehen, da wir die Mieten gesenkt haben und mehr Leerwohnungsbestände als erwartet aufgetreten sind. Aus dem gleichen Grund waren die Vermietungsaufwendungen höher und die Abschreibungen konnten nicht wie vorgesehen vorgenommen werden. Zudem mussten wir in einem Haus Forderungen abschreiben, was dessen Abschreibung weiter reduzierte.

Die Geschäftsstelle stellt mit der detaillierten Liquiditätsplanung sicher, dass wir alle Rechnungen der Häuser und Projekte pünktlich bezahlen können.



Wir befinden uns immer noch in einer Phase des starken finanziellen Wachstums: Bis zum Abschluss des Projektes Giesserei wird unser Anlagevermögen nochmals massiv ansteigen. Die Berichte aus der Projektsteuerung Giesserei sowie die laufende Überwachung des Darlehenseingangs ergeben für den Vorstand ein positives Bild, sodass wir dem Geschäftsjahr 2012 getrost entgegenblicken können.

Ruedi Boxler

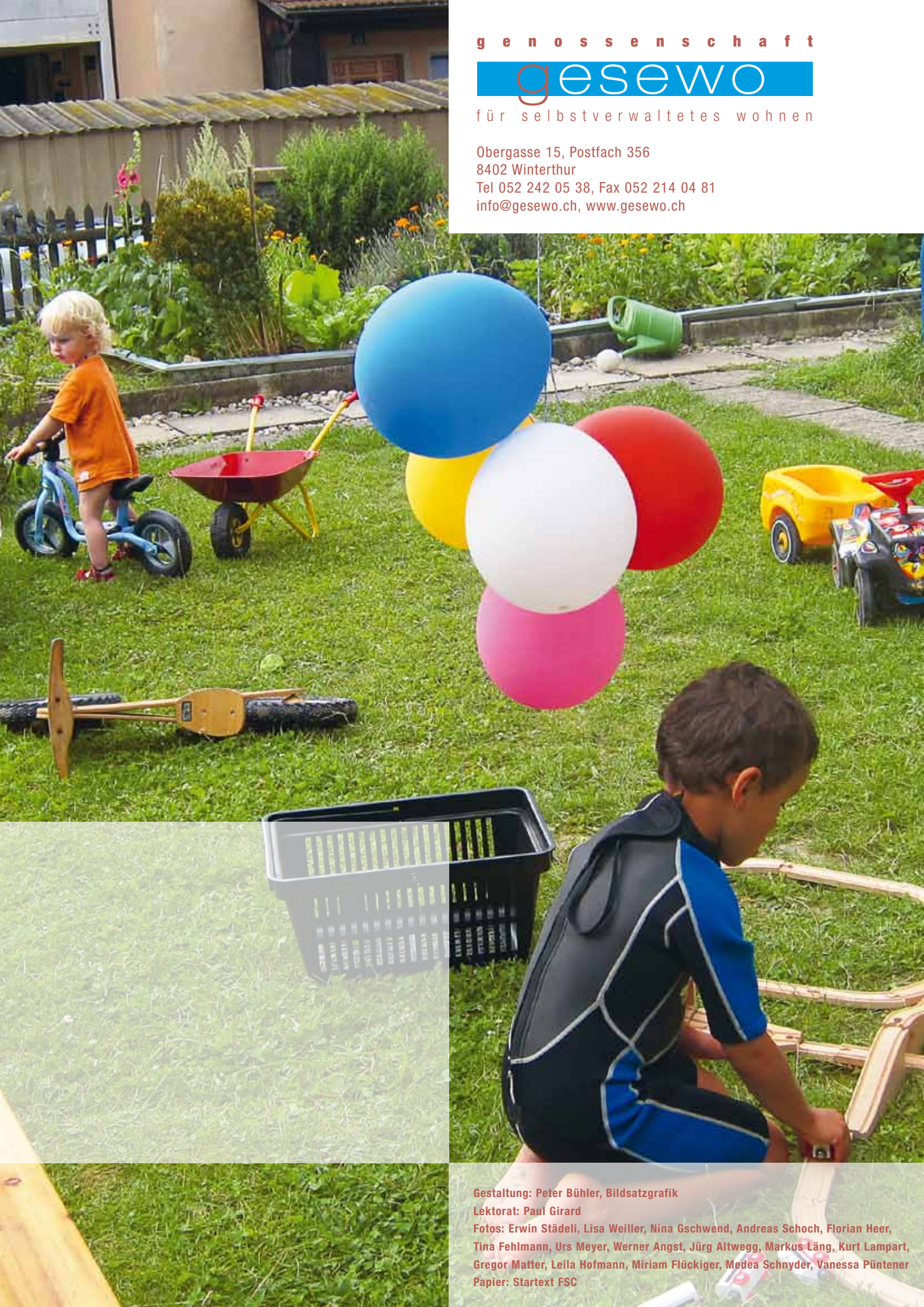


g e n o s s e n s c h a f t

gesewo

für selbstverwaltetes wohnen

Obergasse 15, Postfach 356
8402 Winterthur
Tel 052 242 05 38, Fax 052 214 04 81
info@gesewo.ch, www.gesewo.ch



Gestaltung: Peter Bühler, Bildsatzgrafik

Lektorat: Paul Girard

Fotos: Erwin Städeli, Lisa Weiller, Nina Gschwend, Andreas Schoch, Florian Heer,
Tina Fehlmann, Urs Meyer, Werner Angst, Jürg Altwegg, Markus Läng, Kurt Lampart,
Gregor Matter, Leila Hofmann, Miriam Flückiger, Medea Schnyder, Vanessa Püntener
Papier: Startext FSC