

gesewo

selbstverwaltet wohnen

Geschäftsbericht 2013



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Ein Traum ist im vergangenen Jahr wahr geworden: Wir konnten im Hof der Giesserei sitzen und das Erreichte bei einem Bier geniessen. Die Fertigstellung der Giesserei, die Vermietung von Wohnungen und Gewerberäumen sowie ihr Bezug im Laufe des Frühjahrs 2013 bedeutet jedoch nicht, sich auf den Lorbeeren auszuruhen zu können. Die Hausgemeinschaft mit über 300 Erwachsenen und Kindern hat bereits viel erreicht, um das Zusammenleben und die Selbstverwaltung zu realisieren. Es wird auch in Zukunft immer wieder neue Herausforderungen geben, die in demokratischen Prozessen gelöst werden müssen. Es scheint mir wie die Entwicklung einer neuen Lebensform, denn in dieser Grösse ist diese Art von Wohnen und Arbeiten ein Abenteuer für uns alle. Wir sind zuversichtlich, dass in der Giesserei etwas Neues entsteht, das zukunftsweisend sein wird.



Durch das Medienecho auf die Giesserei und die Kanzlei Seen erhalten wir mehr als früher Anfragen von Gruppen, die sich für unsere Ziele interessieren. Dabei gilt es jedes Mal sorgfältig abzuwägen, ob die Voraussetzungen zur Projektgenehmigung gemäss unseren Richtlinien erfüllt werden können und ob der geografische Raum sowie die Zielgruppe zu uns passt. Wir bleiben dran.

Ruedi Boxler, Präsident



Viele Genossenschafterinnen und Genossenschaftler stellen sich sicherlich die Frage, wie die weitere Entwicklung der Gesewo aussehen soll. An der Retraite im Januar 2014 hat der Vorstand dieses Thema diskutiert. Wir glauben, dass ein Projekt in der Grösse der Giesserei eine Konsolidierungsphase erfordert. Wir glauben aber auch, dass eine Nachfrage nach selbstverwaltetem gemeinschaftlichem Wohnen besteht und wir in diesem Segment Erfahrungen gemacht haben, welche in neue Projekte einfliessen können. Unser Ziel ist weiterhin, gemeinschaftliches, selbstbestimmtes und nachhaltiges Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Und wir nehmen das als Auftrag, weiterhin aktiv zu bleiben.

Jahresbericht 2013

2013 wurden wir nicht nur mit einem langen, sonnigen Sommer (der siebtwärmste seit Messbeginn 1864) verwöhnt, auch die Gesewo befand sich in einer Art Dauer-Hoch. Die Medien feierten die Giesserei als zukunftsweisendes Projekt und am 3. Dezember durften Giesserei- und Gesewo-Vorstand, Baukommission sowie Architekt den SIA-Preis «Umsicht» entgegennehmen – sozusagen als Tüpfchen auf dem i.

Der Einzug von rund 300 neuen BewohnerInnen und Gewerbetreibenden in die Giesserei fand wie geplant ab 1. Februar 2013 gestaffelt statt. Dass der Himmel dann ausgerechnet am Tag des Giesserei-Fests, am 1. Juni, sämtliche Schleusen öffnete, konnte die Festlaune der BewohnerInnen nicht trüben. Es wurde nun eben im Innern der Siedlung gespielt, gefeiert, musiziert, gedichtet, getanzt, getafelt und das Leben gefeiert. Positives ist auch vom Hirschen Diessenhofen zu berichten. Seit Oktober 2013 führen neue Pächter das Thai-Restaurant Ban Kinnaree. Eine grössere Wohnung wurde in zwei kleinere umgebaut. Beide sind bereits vermietet.

In der Sagi Hegi wurde 2013 gehämmert und gebohrt. Nach 20 Jahren intensivem «Betrieb» hatte das älteste Haus der Gesewo eine Erneuerung nötig. Es erhielt u.a. eine Komfortlüftung und Sonnenstoren. Die Bauarbeiten sind erfolgreich über die Bühne gegangen. Dies nicht zuletzt auch dank der Gruppe Lichtblick, welche die BewohnerInnen in vorbildlicher Weise koordinierte, informierte und wo nötig Nachbarschaftshilfe leistete.

Dringender Handlungsbedarf bestand beim Haus Kanzlei-Seen. Der Hausverein war nur noch beschränkt funktionsfähig, viele Wohnungen standen leer. Der Vorstand überarbeitete deshalb das Wohn-Konzept mit Unterstützung von externen Fachpersonen. Als zum Haus und seinen BewohnerInnen passende, innovative Wohnform wurde das «Clusterwohnen mit Wohnwirtin» entwickelt.

Gute Neuigkeiten gab es 2013 bei den Mieten: Die tieferen Kapitalzinsen und die von der GV beschlossene Abschaffung der Verzinsung der Pflichtdarlehen ermöglichten es, die Mietzinsen zu senken. Enttäuschend war hingegen die Absage des Stadtrats bei der Vergabe des Busdepots Deutweg: Gemeinsam mit der Genossenschaft Zusammen_h_alt hatte sich die Gesewo im November 2012 für das Areal beworben. Auftrieb gewonnen haben 2013 die Website der Gesewo sowie der Newsletter. Beide wurden neu gestaltet und sind nun dank zeitgemässer Technik (CMS) besser zu handhaben. Das vereinfachte, aufgefrischte Logo verhilft Briefen und weiteren Arbeitsmitteln ebenfalls zu einem stärkeren Auftritt.

Im Vorstand gab es im vergangenen Jahr wiederum Wechsel: Eveline Heuss und Jürg Aebli traten aus familiären Gründen aus dem Vorstand zurück. Neu übernahm Markus Schatzmann das Ressort Finanzen.



Der Vorstand hat sich auf die Fahne geschrieben, den Dialog mit den GenossenschafterInnen zu fördern. 2013 fanden insgesamt sechs Informations- und Diskussionsveranstaltungen statt und zwar zu den Themen Abschaffung des Pflichtdarlehens, Anstellung einer Sozialassistentin sowie zur Neuausrichtung der Kanzlei. In der Coalmine-Bar wurden gemeinsam mit der Gruppe Wohn-Vision Busdepot verschiedene Modelle des genossenschaftlichen Wohnens präsentiert und diskutiert.

Auch 2013 haben Geschäftsstelle und Vorstand unter Hochdruck gearbeitet. Die Arbeitsbelastung war hoch und sie wird es aufgrund des schnellen Wachstums der Genossenschaft auch noch eine Weile bleiben.

Andrea Holenstein, Ressort Kommunikation

«Allein essen ist doch öde.»

Das Clusterwohnen in der Kanzlei-Seen ist eine neue Wohnform zwischen WG und individuellem Wohnen: 16 private Wohneinheiten zwischen 38 und 66 m² gruppieren sich hier um gemeinschaftlich genutzte Flächen von nicht weniger als 369 m². Alex Huber (AH) lebt seit zwei Jahren in der Kanzlei-Seen, Claudia Thiesen (CT) hat sich in der Kraftwerk1-Siedlung Heizenholz in Zürich für diese Wohnform entschieden. Welche Erfahrungen haben die beiden damit gemacht?

Frau Thiesen, welche Wohnformen haben Sie bisher erlebt und wie wohnen Sie heute?

CT: Ich lebte allein, zu zweit, in kleineren und grösseren Wohngemeinschaften, davon etwa zehn Jahre in einem Grosshaushalt. Im Heizenholz, wo ich jetzt wohne, versteht man Clusterwohnen als eine Wohnung, die man als WG bewohnt, aber mit vielleicht etwas anders definierten Individualräumen.

Da sieht Ihre Wohnbiografie sicher ganz anders aus, Herr Huber?

AH: Ich lebte mit meiner Familie in konventionellen Wohnungen. Nach dem Auszug der Kinder, dem Tod meiner Frau und der Pensionierung zog ich in ein grosses, altes Bauernhaus. Schon da war mir klar, dass meine Kräfte irgendwann nicht mehr für dessen Unterhalt ausreichen würden. Es ging also darum, für meine späteren Jahre eine Lösung zu finden. Auch, um dann nicht alleine leben zu müssen.

Wie gingen Sie da vor?

AH: Ich suchte aktiv, schaute mir Alterswohnungen, -siedlungen, -heime sowie Modelle an, die eine medizinische Betreuung nach Bedarf beinhalteten. Aber diese Sachen überzeugten mich alle nicht. Dann hörte ich vom Clusterwohnen, informierte mich und als die Kanzlei eröffnet wurde, entschied ich mich innert kurzer Zeit, dahin zu ziehen.

Was hat Sie denn daran so überzeugt?

AH: Man ist in meinem Alter gut beraten, wenn man möglichst lange versucht, selbständig zu sein. Und ich wollte eine Lebensform finden, bei der ich von meinen Kindern nicht mehr Betreuung beanspruchen muss, als zumutbar ist. Beim Umzug in meine Kleinwohnung in der Kanzlei musste ich viele Sachen aufgeben. Das habe ich aber als echte Befreiung erlebt.

Sie suchten also beide aktiv nach diesen Wohnformen. Wie war es denn bei Ihnen, Frau Thiesen?

CT: Als ich 2001 nach Zürich kam, habe ich eine grosse WG gesucht. Schon vorher lebte ich in einem Hausprojekt, das wir selbst betrieben haben. So zog ich in einen Gross-



haushalt in der Kraftwerk1-Siedlung an der Hardturmstrasse. Nachdem ich 2004 in den Vorstand gewählt wurde, war ich verantwortlich für die Entwicklung von neuen Siedlungsprojekten. So habe ich für die Genossenschaft und im Team mit den Leuten der Interessiertengruppe das Projekt Heizenholz mit- und die Wohnform auch weiter entwickelt.

Für Sie, Herr Huber, war das gemeinschaftliche Wohnen etwas Neues – haben Sie damit gerechnet, dass es dabei auch Reibungen geben könnte?

AH: Mich erstaunte das nicht, gerade in einem neuen Haus mit einer neuen Wohnform, mit Bewohnenden, die einander alle nicht kannten. Reibungen gab es in der Kanzlei-Seen am Anfang also tatsächlich und sie führten auch dazu, dass Leute wieder auszogen: Weil sie nicht antrafen, was sie eigentlich erwartet hatten. Unterdessen sind wir in einer Phase, wo wir sehr gut miteinander diskutieren können, weil wir die nötige Toleranz entwickelt haben, um gewissen Fragen begegnen zu können.

Dann ist das also der zentrale Punkt, wenn man sich auf ein solches Projekt einlässt?

AH: Also für mich ist gegenseitige Toleranz ganz eindeutig das wichtigste! Etwas durchdrücken zu wollen funktioniert nicht, weil die Träume und Vorstellungen, die jede und jeder mitbringt, nicht deckungsgleich sind. Wir mussten zuerst einen gemeinsamen Nenner finden – und das erforderte auch viel Geduld: Demokratische Prozesse sind nun mal schwierig und langwierig!



Und wie wird das gute Zusammenleben denn bei Ihnen erreicht, Frau Thiessen?

CT: Bei uns ist es zweistufig: In der Clusterwohnung wohnen acht Erwachsene und ein Kind, im ganzen Haus wohnen neunzig Personen. In der WG braucht es natürlich ebenfalls die Diskussion, wie man zusammen wohnen will und welches die persönlichen Erwartungen sind. Die Toleranzbereitschaft muss nur schon deshalb höher sein, weil man den Raum mit anderen Leuten teilt und weil jeder Spuren hinterlässt – es ist ganz banal: Man muss definieren, was OK ist und wo es eine Grenze gibt. Und man sollte in der Lage sein, Sachen anzusprechen, die einen stören – also die Konflikte zu lösen, bevor sie überhaupt entstehen. Das, denke ich, ist eine Fähigkeit, die extrem verlangt ist. In der Hausgemeinschaft geht man als Individuum in die Diskussion, nicht als Wohnung oder WG. Deshalb wird auch da von allen Bewohnenden erwartet, dass sie das – wenn es Probleme gibt oder wenn etwas stört – direkt ansprechen und eine Lösung suchen. Und nicht, dass man der Verwaltung anruft und sich beschwert ...

Und wie ist das in der Kanzlei geregelt?

AH: Bei uns gibt es jetzt eigentlich zwei Formen von Mehrheits-Entscheiden: Bei der Anschaffung eines Stuhls etwa, bei der Wahl seiner Form oder Farbe, gilt ein einfacher Mehrheitsentscheid. Wenn es aber darum geht, über eine Lebensform abzustimmen – also beispielsweise, ob wir im gemeinsamen Aufenthaltsraum einen Fernseher haben wollen, der dann stören könnte – da muss schon ein Kon-

sens her. Das muss nicht unbedingt Einstimmigkeit bedeuten, aber es sollte keine Gegenstimme geben. Der Entscheid muss für alle akzeptabel sein.

Ist denn das bei Ihnen ähnlich, mit einem zweistufigen Verfahren, geregelt?

CT: Nein – wir stimmen in der Wohngemeinschaft nicht ab! Bis jetzt haben wir bei allen Diskussionen relativ schnell einen Konsens gefunden. Aber ich finde es eine interessante Idee, dass man dabei abwägt worum es geht, wie wichtig es ist.

AH: Wie macht Ihr denn das mit der Hausordnung? Die Hausordnung ist bei uns ein Dauerthema ...

CT: Wir haben keine schriftliche Hausordnung. Die Bewohner müssen selber diskutieren, wie sie ihr Zusammenleben organisieren wollen, am besten, wenn sie einziehen. Oder schon vorher.

Sie wohnen nun beide seit zwei Jahren in diesen neuartigen Wohnmodellen. Wie lautet Ihre Bilanz?

CT: Ich finde die Erfahrung durchwegs positiv, unser Projekt funktioniert gut. Die Mitbewohnenden haben alle ihren eigenen Freundeskreis, teils eine Beziehung, und das ist sehr gut. Jeden Abend wird bei uns gekocht, da muss man sich anmelden. Manchmal sind auch Gäste dabei. Der Vorteil: Man erfährt, wie es den anderen geht, was läuft – und zudem ist allein essen doch öde.

AH: Am Anfang kochten wir am Abend häufig miteinander, doch dafür ist unsere Hausgemeinschaft derzeit zu klein. Aber sonst ist meine Bilanz sehr positiv, sonst wäre ich nicht mehr da. Diese Wohnform ist eine grosse Bereicherung: Ich bin den ganzen Tag frei, kann mein eigenes Leben leben und abends trifft man sich – wenn man will und kann – jeweils ab sechs Uhr zum Apéro. Da diskutieren wir über Gott und die Welt. Beim Apéro können wir aber auch «heisse» Haus-Themen informell und quasi spielerisch anschneiden – das hilft. Ich jedenfalls fühle mich hier wirklich daheim!

Die Gesprächspartner:

Claudia Thiesen (40) ist selbständige Architektin und lebt seit zwei Jahren in einer WG der genossenschaftlichen Wohnsiedlung Heizenholz in Zürich.

Alex Huber (77) ist seit 17 Jahren pensioniert. Seit zwei Jahren lebt er in der Kanzlei-Seen.

Interview: Alex Hoster

Gemeinsam wohnen und bauen

Blumenaustrasse 6: Aus Schaden wird man klug

Unser Jahr war geprägt von einer unerfreulichen Erfahrung mit einem neuen Mieter, der für eine befristete Zeit ins Studio eingezogen war: Im Juli erfuhren wir, dass dieser weder den Genossenschaftsanteil noch den neu verlegten Parkettboden bezahlt hatte und dass er der Gesewo zwei Mieten schuldete. Als sich herausstellte, dass er Schulden hatte und dass eine Betreibung gegen ihn lief, kündigten wir ihm. Wenn wir daraus etwas gelernt haben, dann dies: Dass es Sinn macht, von neuen Mietern einen Betreibungsregisterauszug anzufordern.



Seit November mieten Lena und Nico, die bereits in der Blue-mi wohnen, das Studio. Sie haben darin ihr Büro eingerichtet. Ins frei gewordene Zimmer in ihrer Wohnung zieht im Mai ihr erstes Baby ein. Bereits seit Juli auf der Welt ist Mats, der zweite Sohn von Patrizia und Per. Er wurde von allen Nachbarn herzlich willkommen geheissen.

Patrizia Legnini

Eichliackerstrasse 12: Ungebrochener Tatendrang



Im Jahr 2013 war an der Eichliackerstrasse einiges in Bewegung, im Auf- und im Umbau. Markus und Edith Böhni mit ihrer Tochter Lotta sowie Barbara Weilenmann haben Lebewohl gesagt. Gleichzeitig durften wir mit Corinna Rüegg und ihrem Sohn Nuri, mit Samuel Wernli, Melanie Bohn und ihrer Tochter Hannah, mit Roger Nohl und Simone Rechsteiner neue Mitbewohnerinnen und Mitbewohner willkommen heissen. Mit diesen Wegzügen verlässt auch ein grosser Teil der Gründungsmitglieder das Haus; wir möchten ihnen an dieser Stelle für ihr Engagement und ihre Unterstützung beim Aufbau des Vereins und der Selbstverwaltung danken. In zweiten Jahr unserer Selbstverwaltung stellt sich langsam eine gewisse Routine ein, doch der Tatendrang scheint noch lange nicht erloschen: An mehreren Aktionstagen wurden unter anderem Keller, Estrich und Waschküchen entrümpelt. Bei verschiedenen Umbauarbeiten wurde in den Wohnungen mitangepackt sowie der Garten völlig umgebaut, sodass wir nun eine schöne Wiese mit Feuerstelle haben. Das Projekt Velohaus ist weiterhin auf Kurs; in diesem Frühjahr soll das Häuslein dann gebaut und eingeweiht werden.

Rainer Gabriel

Feldstrasse 39: Apéros im Treppenhaus ...



Nun sind wir acht Erwachsene und sieben Jungs! Der Platz in den Wohnungen ist knapp, ums Haus suchen wir nach Möglichkeiten für das Unterstellen der Kinderwagen, der Hof ist für uns alle zu klein und deshalb nimmt der schmucke Velounterstand plötzlich zu viel Raum ein. Trotzdem ist unser Zusammenleben lustig und gemütlich und wir träumen geduldig von baulichen Veränderungen, die uns eine Menge Raum verschaffen sollen. Bei sonnigem Wetter werden Hof und Garten rege genutzt, bei Regen und Kälte aber fehlt uns das Gemeinschaftsleben. Deshalb nahmen wir Erwachsenen diesen Winter hin und wieder, inspiriert von den Kindern, das Treppenhaus in Beschlag. Natürlich nicht für wilde Jagden oder halsbrecherische Vorführungen, sondern um, nachdem die Kinder schlafen, bis Spätnachts einen Apéro zu «feiern».

Simone Brander

Giesserei: Wir sind angekommen!

Nach der Schlüsselübergabe durch die Gesewo an unseren Hausverein zogen die Mitbewohnerinnen und Mitbewohner ab Anfang Februar 2013 in ihre Wohnungen ein. Entgegen den Befürchtungen Anfang 2013 konnten alle Wohnungen vermietet werden; auch das Erdgeschoss füllte sich mit verschiedenen Betrieben. Anfang Juni feierte die Giesserei dann ein rauschendes Einweihungsfest. Vom anhaltenden Dauerregen liess sich aber niemand die gute Laune verderben. Es gab jedoch Stimmen, die vorschlugen, die Giesserei in «Schüttereii» umzubenennen ...



Ende Juni 2013 endete das Mandat unserer beiden Projektleiter Hans Suter und Jürg Altwegg. Spätestens zu diesem Zeitpunkt wurde spürbar, was sie für die Giesserei alles geleistet hatten: Herzlichen Dank Hans und Jürg! Anlässlich der Generalversammlung im September 2013 gab es auch im Vorstand personelle Veränderungen: Mit Dorothea Frey und Martin Sonderegger trat unser Präsidentenpaar zurück. Mit viel Geduld, Wissen und einer gehörigen Portion Humor haben Dorothea und Martin unserem Verein vorgestanden. Auch ihnen ein ganz herzliches Dankeschön!

Der neue Vorstand wurde erweitert und ist mit grossem Elan dabei, die anstehenden Aufgaben und Herausforderungen unserer Siedlung zu meistern. Wir haben ein spannendes, lehrreiches Jahr in unserer Giesserei erlebt und freuen uns auf viele weitere, schöne Stunden, Tage und Jahre.

Benjamin Zemann

Gemeinsam wohnen und bauen

Giesserstrasse 2: Qual der Wahl für den neuen Hausanstrich

Mit dem lauten Knattern der Gartenbaumaschinen, die unsern kleinen «Rasen» umgruben, endete die Winterpause. Danach wurde angesät und abgesperrt, wodurch der Aussenraum zunächst eingeschränkt blieb. Dafür waren wir im Innern fleissig: Kachelöfen und Kamine wurden umgebaut, ein Bad sanft renoviert und die Wohnungstüren besser abgedichtet.



Dennoch gab es im «neuen» Garten noch einiges zu tun: Hier wurde ein Veloanhängerunterstand errichtet, dort ein Kickboard-Aufhänger montiert. Auch die bereits lange gehegte Idee, unserem Haus einen neuen Anstrich zu verpassen, konkretisierte sich langsam. Die moderne Technik erlaubte es uns, unzählige Vorschläge zu entwickeln. Da das Auswahlverfahren bis heute nicht abgeschlossen ist, präsentieren wir hier nicht das Endresultat, sondern einen Einblick in den Prozess.

Florian Heer

Grenzstrasse 13: Umweltbewusste Warmduscher



An der Grenzstrasse 13 gibt es einige Warmduscher. Deshalb machte es sehr viel Sinn, auf dem Dach Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung zu installieren. Da dies eine wertvermehrende Investition ist, konnten die Kosten jedoch nicht dem Unterhalt oder der Erneuerung belastet werden und führten zu höheren Mieten. Aber natürlich sind echte Gesewoianer (nach längeren Diskussionen) bereit, für die Umwelt mehr zu bezahlen ...

Mit Vorliebe wird an der Grenzstrasse aber selbst gebaut und repariert. Nicht mehr zu retten war ein Geschirrspüler, dafür gibt's neu einen luxuriösen Hasenstall in unserer Gartenlandschaft. Während die Nutzung von Sandkasten und Schaukeln im letzten Jahr abgenommen hat, wird auf dem (Park-) Platz umso eifriger Unihockey gespielt: Die Stöcke werden wohl in Kürze abgeraspelt sein. Da aber schon bald das nächste G13-Baby zur Welt kommen wird, werden die Spielgeräte wohl über kurz oder lang wieder von Neuem genutzt werden...

Urs Meyer

Hirschen Diessenhofen: Am neuen Wohnort gut aufgenommen

Wenn man meiner Frau Verena und mir vor einem Jahr prophezeit hätte, dass wir in den nächsten 12 Monaten unseren Wohnsitz nach Diessenhofen verlegen würden, hätten wir das beide wahrscheinlich als Hirngespinnst abgetan. Doch bereits im Frühling wurden wir bei einer Wanderung auf das hübsche, mittelalterliche Städtchen am Rhein aufmerksam und nachdem wir später einen Bericht über die Hausgemeinschaft im «Hirschen» gelesen hatten, vereinbarten wir mit Ursi Angst einen Besuchstermin. Das neu/alte Haus mit seiner Blumen- und Pflanzenpracht im Innenhof begeisterte uns sogleich und auch sein Wohnkonzept für die «dritte Lebenshälfte» überzeugte uns.



So waren wir uns schnell einig und wagten den Schritt vom Einfamilienhaus mit grossem Garten in eine Wohnung. Am 30. November konnten wir mit den Mitbewohnenden bereits die «Aazündete» feiern. Wir fühlten uns an unserem neuen Wohnort sofort sehr wohl und gut aufgenommen; nun freuen wir uns auf die Zukunft im «Hirschen» – mit vielen neuen Begegnungen.

Harald Küpfer

Hörnlistrasse 16: Stachelige Schneckenvertilger und rauchende Köpfe



Nicht immer selbstverständlich: An der «Hörnli» ging das Jahr ruhig und friedlich vorbei. Immer vom Besten: Der Garten, der uns oft und nachhaltig erfreute. (Herr Petrus hätte sich allerdings etwas mehr Mühe geben können!) Unsere neueste Errungenschaft darin ist ein prachtvoller Sandhaufen vor dem Haus, eingefasst mit mühevoll herangeschleppten Feldsteinen. Er wurde mit hausinternem Fleiss erstellt und die Kinder lieben ihn!

Zwei weitere Mitbewohner sind zu vermelden: Im Juni kam Joshua, der Sohn von Mark und Susanne, zur Welt und ein junger Kater, Lio, hielt bei Marco, Lisa und den Kindern Einzug. Ein weiterer «Mitbewohner» soll zudem angelockt werden: Im Garten steht ein komfortables «Igel-Hüsli» für einen stacheligen Schneckenvertilger bereit – unsere Gärtner würde es sicher freuen!

Da uns 2014 ein Umbau ins Haus steht, bedeutete dies bereits jetzt: Hintern plattsitzen und Köpfe erhitzen in Baukommissions- und Haussitzungen. Über das Ergebnis wird sicher im nächsten Hausbericht zu lesen sein.

Paul Müller

Gemeinsam wohnen und bauen

Kanzlei-Seen: Ein blühender Garten in bewegten Zeiten

Ein unentwegtes Ringen um die Identität des Hauses prägte 2013. Der Auszug von BewohnerInnen, begründet in Krankheit oder unterschiedlichen Vorstellungen des Zusammenlebens, machte uns zu schaffen; das Sterben unserer Mitbewohnerin Rosmarie war eine einschneidende Erfahrung für uns alle. Die Neuorientierung war eine Belastung: die Intervention von aussen brachte die Gemeinschaft in Bedrängnis. Die Unterstützung durch die Geschäftsstelle konnte unserer Hausgemeinschaft nur bedingt helfen. Nun werden die Aufgaben der Selbstverwaltung den Gegebenheiten angepasst.



Durch die Krise ist die Gemeinschaft aber auch zusammengewachsen. Ein humorvoller, offener Austausch untereinander gehört heute zum Alltag. Allen ist klar geworden, dass Clusterwohnen unserer Grösse auf die Zuverlässigkeit der Einzelnen angewiesen ist und Konflikte rasch der Lösungsstrategien bedürfen. Wie in unserm Garten gedeiht das Zusammenleben in unserer Vielfalt nur mit Einsatz, Freude am Entwickeln und Umsetzen neuer Ideen sowie durch hohe Flexibilität.

Theresia Buser-Rüther

Langgasse 76: Alles wie gehabt?



Nicht ganz! Bald erstrahlt unser Haus in neuem Glanz: Bereits wurden die Kachelöfen restauriert, das Elektrische erneuert und eine Wohnung frisch gestrichen. Noch dieses Jahr wird unser Haus (Jahrgang 1926) eingerüstet; es erhält neue Dachrinnen, Dachumrandungen, Fensterläden und auch die Fassade wird renoviert.

Ausserdem hatte unser geschätzter Erdgeschossbewohner die Bier-Idee, dieses selbst zu brauen und im Keller eine Werkstattbar einzurichten. Nebst unserem Garten haben wir nun also auch in der kalten Jahreszeit einen Ort, wo wir gesellige Abende verbringen und im Haus Gebräutes konsumieren können. Was will man noch mehr?

Andreas Schoch

Sagi: Aussen und innen verjüngt

Geschafft! Wir haben den Umbau, der das Leben in der Sagi in der zweiten Jahreshälfte dominierte (und bereits davor für manch hitzige Diskussion sorgte), hinter uns. Im Juni ging es los. Wohnung für Wohnung wurden Rohre für die Komfortlüftung eingebaut, Dach oder Balkon saniert, Fenster ersetzt und Sonnenstoren montiert. Auch rund ums Haus und in den Kellern waren die Arbeiten sicht- und hörbar.

Während sich die Kinder über die neuen «Spielmöglichkeiten» freuten und die HandwerkerInnen interessiert bei ihren Tätigkeiten beobachteten, hielt sich die Begeisterung der Erwachsenen in Grenzen. Glücklicherweise fand sich aber immer ein offenes Ohr, um den Frust los zu werden oder über Pleiten, Pech und Pannen zu lachen. Ausserdem sorgten



traditionelle Anlässe wie Lindenbrunch, Pétanque-Turnier und Musiktafel für willkommene Abwechslung. Bevor im Dezember der ganze Spuk vorbei war, bedankten wir uns bei den HandwerkerInnen mit einem währschaftigen Mittagessen im Gemeinschaftsraum für ihren grossen Einsatz.

Im letzten Jahr fand jedoch nicht nur eine Erneuerung der Bausubstanz statt, sondern auch eine deutliche Verjüngung der Bewohnerschaft. Viele Familien mit kleinen Kindern zogen ein, denn mit dem Umbau war für einige langjährige BewohnerInnen der Zeitpunkt gekommen, der Sagi Lebewohl zu sagen. Jetzt hoffen wir auf ein ruhigeres Jahr und freuen uns, die vielen neuen MitbewohnerInnen kennen zu lernen.

Natalie Brechbühl Bolliger

Wülflingerstrasse 37: Land abhanden gekommen



Als unser Nachbar sein Haus renovierte, stellte man fest, dass unser Velounterstand auf seinem Grundstück steht. Und das seit Jahrzehnten: Da hatten unsere Vorfahren offenbar schlecht gemessen. Er verlangte eine Bereinigung – wodurch die Gesewo 1.7 m² Land verlor – und so wurde der ohnehin baufällige Velounterstand ersetzt und ein grosser Ahorn gefällt.

Dafür präsentiert sich nun der neu gestaltete Eingangsbereich mit einem «properen» Velohäuschen. Ebenfalls proper sind – da vom «Lebensraum» gereinigt – Treppenhaus und Waschküche. Und noch etwas Erfreuliches: Es gab keine Mieterwechsel!

Martin Geilinger, Geschäftsführer Gesewo

Bericht zur Jahresrechnung 2013

Das Jahr 2013 war geprägt durch den Bezug der Giesserei; auch finanziell war es erfreulich. Der Anlagewert unserer Liegenschaften hat sich durch ihre Fertigstellung und die Erneuerung der Sagi Hegi um 15 Mio. Franken erhöht. Der Abschreibungsfonds hat um 1.4 Mio. Franken zugenommen, auch weil die Giesserei um 1 Mio. Franken abgeschrieben werden konnte. Der gute Abschluss zeigt sich ausserdem darin, dass die Abschreibungen um 600'000 Franken höher ausgefallen sind als budgetiert.

Das Zinsniveau blieb im letzten Geschäftsjahr tief. Die Kapitalkosten der Giesserei liegen deutlich unter dem Budget. Dies, weil sie bis zum Bezug der Wohnungen dem Projekt belastet wurden, während das Budget noch davon ausging, dass sie ganzjährig den laufenden Kosten zugeschlagen werden.

Die Pflichtdarlehenssumme stieg markant, da mit dem Bezug der Giesserei viele freie Darlehen der BewohnerInnen in Pflichtdarlehen umgewandelt wurden. Insgesamt verfügt die Gesewo (über alle Liegenschaften und Darlehensarten gerechnet) über 3.5 Mio. Franken höhere Darlehen.

In den Erneuerungsfonds haben wir 180'000 Franken weniger eingelegt als budgetiert, da wir für die Giesserei nicht wie geplant ab Anfang 2013 Einlagen gemacht haben, sondern erst ab Bezug. Auch konnten für die Kanzlei-Seen keine Einlagen getätigt werden. Trotzdem ist der Gesewo-Erneuerungsfonds wegen der neuen Verbuchungsart der Unterhaltsrückstellungen und einer buchhalterischen Änderung stark gestiegen. Auch die Mieteinnahmen sind höher als budgetiert ausgefallen: In der Giesserei konnten die Wohnungen sehr schnell vermietet werden und in verschiedenen Häusern hatten wir weniger Leerstände als budgetiert.

Neben dem Abschluss der Bauarbeiten und dem Bezug der Giesserei belasteten der Umbau der Sagi und die Neuausrichtung der Kanzlei-Seen (die aufwändiger war als vorgesehen) die Geschäftsstelle und den Vorstand ausserordentlich stark. Die Verwaltungskosten liegen daher etwas über dem Budget. Der Anteil am Mietfranken ist trotzdem leicht tiefer als im Vorjahr.

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Gewinn dem Eigenkapital zuzuschlagen.

Markus Schatzmann



Jahresrechnung 2013

	Rechnung 2012	Budget 2013	Rechnung 2013	Veränderung	Budget 2014
Bilanz					
Umlaufvermögen	2'395'766		3'115'977	720'211	
Anlagevermögen	110'322'172		123'669'400	13'347'228	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	775'795		1'136'752	360'957	
Total Aktiven	113'493'733		127'922'130	14'428'396	
Kurzfristiges Fremdkapital	1'613'206		1'175'319	- 437'888	
Hypotheken	80'444'970		87'489'550	7'044'580	
Darlehen pflicht	3'651'383		11'181'979	7'530'596	
Darlehen frei	20'806'363		16'785'435	- 4'020'928	
Subvention Stadt und Kanton	2'937'440		5'822'940	2'885'500	
Erneuerungsfond	1'671'359		3'025'563	1'354'204	
Solidaritätsfond	84'844		105'536	20'692	
Passive Rechnungsabgrenzungen	736'495		751'684	15'189	
Eigenkapital	1'265'275		1'383'966	118'692	
Total Passiven	113'493'042		127'921'901	14'428'859	
Erfolgsrechnung					
Kapitalzinsen	737'207	1'930'000	1'608'370	871'163	2'053'000
Baurechtszinsen	20'250	20'000	20'250	0	20'000
Rückzahlung Grundverbilligung	160'565	0	0	- 160'565	0
Abschreibungen	370'601	812'000	1'425'021	1'054'420	1'140'000
Vermietung	32'790	40'000	24'571	- 8'219	33'000
Versicherungen	18'621	47'000	39'078	20'457	49'000
Unterhalt	354'627	425'000	490'797	136'170	483'000
Einlagen Erneuerungsfonds	250'979	850'000	688'751	437'772	868'000
Projekte	5'266	15'000	67'662	62'396	42'000
Verwaltung	223'102	420'000	480'556	257'454	752'000
Steuern	16'618	35'000	26'865	10'247	7'000
Nebenkosten Leerstände	596	10'000	27'588	26'993	3'000
Total Aufwand	2'191'222	4'604'000	4'899'510	2'708'288	5'450'000
Mietertrag	2'188'193	4'600'000	4'895'822	2'707'629	5'446'000
Aktivzinsen	3'721	4'000	3'917	196	4'000
Total Ertrag	2'191'914	4'604'000	4'899'739	2'707'825	5'450'000
Gewinn	692		229	- 463	
Kennzahlen					
Cashflow (= Gewinn + Abschreibungen + Einlagen Erneuerungsfonds - Entnahmen Erneuerungsfondskonto)	622'271		1'593'990	971'719	
Cashflow in Prozent des Ertrags (= Cashflow ÷ Ertrag)	28.39%		32.53%	4.1%	
Liquiditätsgrad 3 (= Umlaufvermögen ÷ Kurzfristiges Fremdkapital)	148.51%		265.12%	116.6%	
Liquiditätsgrad 4 (= Umlaufvermögen ÷ [Kurzfristiges Fremdkapital + Erneuerungsfonds])	72.94%		74.17%	1.2%	
Anlagendeckungsgrad 1 (= Eigenkapital ÷ Anlagevermögen)	1.15%		1.12%	0.0%	
Anlagendeckungsgrad 3 (= [Eigenkapital + Pflichtdarlehen] ÷ Anlagevermögen)	4.46%		10.16%	5.7%	
Anlagendeckungsgrad 4 (= [Eigenkapital + Pflicht- und freie Darlehen] ÷ Anlagevermögen)	23.32%		23.73%	0.4%	



Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Kontrollstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Winterthur**

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns (Vortrag auf neue Rechnung) nicht Gesetz und Statuten entspricht oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

A. Kasper
dipl. Treuhandexperte

Zürich, 14. April 2014

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes



Mitglied der Treuhand-Kammer

Menschen, Häuser und Umwelt

	Bewohner- Innen	Mieter- wechsel	Total Wohnungen	Netto- Wohnfläche	Gewerbe- Fläche	Gebäudever- sicherungswert	Grundstücks- fläche	Heizenergie	Allgemein- strom	Wasser
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m ²	m ²	Fr.	m ²	kWh	kWh	m ³
Sagi Hegi	125	13	45	5'058	226	15'401'800	8'508	410'743	63'155	5'428
Wülflingerstrasse 37	12	0	4	315		1'200'000	294	73'268	3'987	603
Hörnlistrasse 16	17	2	10	559		2'101'300	1'000	16'658	6'103	819
Langgasse 76	3	0	3	204		830'100	611	25'104	1'242	121
Giesserstrasse 2	22	0	5	362		1'452'100	346	41'371	2'962	702
Feldstrasse 39	15	1	4	290		1'308'600	424	55'100	4'401	384
Blumenausstrasse 6	16	2	5	360	69	1'657'100	537	76'435	4'128	498
Kanzleistrasse 50	15	10	16	1'202		4'820'000	1'299	84'800	21'516	746
Grenzstrasse 13	18	0	4	600	45	2'868'000	1'191	88'680	5'252	689
Hirschen Diessenhofen	20	7	16	1'447	156	7'014'000	1'032	234'264	17'287	
Eichliackerstrasse 12	14	2	6	360		1'358'000	695	43'418	12'765	549
Giesserei	333	4	151	13'910	2'240	64'999'996	11'037	476'865		
Total	610	41	269	24'667	2'736	105'010'996	26'974	1'626'706	142'798	10'539

GenossenschafterInnen

Bestand am 1.1.2013	590
Eintritte	116
Austritte	49
Bestand am 31.12.2013	657

Entschädigungssummen (Erfolgsrechnung und Projekte)

Vorstandsmitglieder	117'276
GPK, Baukommissionen und Arbeitsgruppen	19'200

Baukommissionen

Giesserei: Andreas Bertet (Präsident), Hans Suter, Tina Arndt, Jürg Altwegg, Nicolas Perrez, Kurt Lampart, Stine Engeli, Daniel Oes, Alfred Rüegg, Martin Geilinger

Erneuerung Sagi Hegi: Daniel Oes (Präsident), Felix Bleisch, Isabelle Stöckli, Eliana Schönenberger, María-José Blass, Martin Geilinger

Hörnlistrasse 16: Daniel Oes (Präsident), Paul Müller, Therese Wanzenried, Marco Müller, Maja Weiler, María-José Blass, Martin Geilinger

Geschäftsprüfungskommission

Stefano Terzi, Fritz Blocher, Andi Ribbe

Revisionsstelle

OTG, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Geschäftsstelle

Martin Geilinger, Bettina Zbinden, Theres Breitenmoser, Marianne Hager, Renate Dürr, María-José Blass, Carole Häberli, Daniela Heiniger, Heidi Wicki

Vorstandsmitglieder

Von links nach rechts: Leila Hofmann, Soziales / Ruedi Boxler, Präsident / Andrea Holenstein, Kommunikation / Markus Schatzmann, Finanzen / Medea Schnyder, neue Projekte / Daniel Oes, Projektausführung, Bau und Ökologie



Impressum

Redaktion: Alex Hoster, Winterthur; Gestaltung: Ricco Meierhofer, Winterthur; Fotos: Simone Brander, Natalie Brechbühl, Anna Furrer, Martin Geilinger, Die Giessersträssler, Julia Grütter, Alex Hoster, Kurt Lampart, Lena Leuenberger, Urs Meyer, Andreas Schoch, Parikshit Sharma, Lisa Weiller, Werner Angst, Maja Weiller, Barbara Wiesmann, Andreas Wolfensberger; Bildbearbeitung: Walker dtp, Winterthur; Druck: Baldegger, Winterthur; Papier: Refutura 100% Recycling FSC



gesewo

selbstverwaltet wohnen

Gesewo Genossenschaft
Obergasse 15, Postfach 356
8402 Winterthur
Telefon 052 242 05 38
info@gesewo.ch, www.gesewo.ch

