

EDITORIAL JAHRESBERICHT 2013

Wenn ich an einer Führung die Geschichte des Gundeldinger Feld erzählen darf, kommt es mir immer noch wie ein Traum vor, dass diese Umnutzung so gut gelungen ist. Und die Besucher staunen, wieviel Kreativität sich in diesen alten Mauern entwickelt hat. Unterdessen ist das Gundeldinger Feld zum Vorbild für die Umnutzung von Industriebrachen geworden. Immer wieder werden wir für Interviews angefragt, oder um Hilfe gebeten für die Entwicklung anderer Projekte. Das prominenteste Beispiel dafür ist wohl der Lagerplatz in Winterthur. Dieser grosse Bruder des Gundeldinger Feld wurde von der Stiftung Abendrot vor 5 Jahren gekauft und wird grösstenteils aus dem Bestand entwickelt. Und zum Bestand gehören nicht nur die Gebäude sondern auch die vielfältigen Nutzer, die sich schon vor dem Kauf als Zwischennutzer dort eingenistet hatten. Die vorhandene Bruttogeschossfläche von 48'000 m² wird auf gesamthaft ca 68'000 aufgestockt/erweitert, das vom Quartierplan zulässige Maximum wäre 98'000 m². Abendrot verzichtet bewusst auf die volle Ausnutzung um die einzigartige Atmosphäre zu erhalten. Und trotz, oder dank? diesem Verzicht stimmen die Finanzen für die Pensionskasse.



PROJEKTE: SILO

2012 wurde das Baugesuch eingegeben, 2013 kam die Baubewilligung. Die Baukommission mit Thierry Bosshard und Barbara Buser trifft sich regelmässig mit der Architektin Rosmarie Schwarz vom baubüro in situ. Bei der Detailplanung werden alle Details geklärt und einige romantische Vorstellungen verabschiedet. So z.B. der Wassertank in den Silotrichtern (wegen Kondensationsproblemen), die Holzdecken (aus Brand- und Schallschutzgründen) oder die direkte Verwendung des 12 Volt Solarstroms für die Beleuchtung.... Als Mieter werden Helge Holz im 3. OG und ecosolidar im 4. OG einziehen. Im obersten Geschoss wird der «rote Raum», unser Sitzungszimmer eingerichtet, damit alle Mieter des Gundeldinger Feld ab und zu die Aussicht über das Feld und das Quartier geniessen können. Daneben ist noch ein Raum von ca 25 m² zu vermieten. Dach und Fassaden werden mit farbigen Solarpanelen gestaltet. Dies passiert im Rahmen des Research and Development Projektes der FHNW. Die Mehrkosten für die farbigen Paneele und das Monitoring werden vom AUE getragen.

Der Baubeginn ist auf August 2014 terminiert, der Bezug der Räume sollte im Frühling 2015 möglich sein. Die Baustelle wird unvermeidlich mit Lärm- und Staubmissionen verbunden sein. Dafür bitten wir die betroffenen Nachbarn schon im Voraus um Entschuldigung und Toleranz!

Letztes Jahr haben wir beschlossen, weitere Schritte zur 2000 Watt Gesellschaft zu machen. Folgende Wärmedämm-Massnahmen sind innert der nächsten 4 Jahre geplant:

- Isolation von Oberlichtern und Wänden in der Halle 8
- Aufdoppelung von Fenstern in der Halle 8, Turm sowie Bau 6 und 7
- Sanierung Oberlichter in der Halle 7
- Fassadenisolation Halle 2 Ost

Für diese Aufgaben wurde ein Budget von 1.1 Mio bereitgestellt. Finanziert werden die Arbeiten aus Eigenmitteln der Kantensprung AG und mit einem Darlehen der GFI.

BARBARA BUSER
PRÄSIDENTIN DES VERWALTUNGSRATES



PROJEKTE: BACK PACKER

Auch der Umbau des Backpacker Hostels konnte 2013 abgeschlossen werden. Der Durchgang vom Hof zur Gundeldingerstrasse wurde geschlossen und bildet nun einen geschlossenen Verbindung von der Reception zum Treppenhause. Durch den Einbau einer Zwischendecke konnten zwei zusätzliche Zimmer mit eigenen Bädern geschaffen werden, die sich gut vermieten lassen.

PROJEKTE: BIO BISTRO

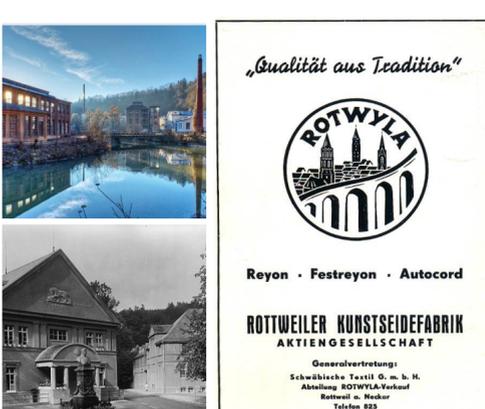
Der Ausbau des grossen Essraums konnte plangemäss im Herbst abgeschlossen werden. Und das Bio Bistro ist seither noch beliebter geworden: meistens sind sowohl die 60 Sitzplätze innen als auch die 60 Plätze aussen und die neuen Gartensitzplätze zur Gundeldinger Strasse hin jeden Tag besetzt. Die schlichte, funktionale Einrichtung ist sowohl für die Gäste als auch für die Gastgeber stimmig. Der unbehandelte, ca. 130 jährige Holzboden konnte aus einem Abbruchhaus an der Sempacherstrasse gerettet werden und wurde von den Schreibern der Firma St(h)olz liebevoll neu verlegt. Zwischen Küche und Essraum muss man die südliche Zufahrt zum Gundeldinger Feld überqueren. Bisher hat das glücklicherweise keine Probleme gegeben. Es werden nicht nur Gewürze und Gemüse auf dem Gundeldinger Feld angebaut und im Bio Bistro verkauft. Andreas Seiler ist auch Imker: seine Bienen wohnen auf dem Bau 6 & 7 und produzieren dort auf den Dächern ihren Honig. Wenn man zur rechten Zeit kommt, kann man im Bio Bistrot sogar ein kleines Glas Gundeldinger Feld Honig kaufen!

VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat traf sich zu 10 Sitzungen um die Geschicke des Gundeldinger Feld zu lenken. Hermine Huser ist weiterhin als Verwalterin, Irene Wigger als Verantwortliche für den Unterhalt und Pascal Biedermann als Geschäftsführer tätig. Die technische Verwaltung wurde nach eingehender Evaluation von drei Angeboten an die Veriba AG vergeben. Herr Merdanovic ist nun für sämtliche finanziellen Belange zuständig.

BESUCH DER PULVERFABRIK IN ROTTWEIL

Im Herbst organisierten wir als Verwaltungsrat eine Fahrt nach Rottweil zwecks Weiterbildung in Sachen Umnutzung von Industriearealen. Die ehemalige Pulverfabrik im Nekartal blieb vom Krieg weitgehend unbeschadet. Ab 1948 folgte die Umstellung auf Textil- und Zellstoffproduktion durch die «Rottweiler Kunstseidefabrik AG», 1963 übernahm die deutsche «Rhodiace-ta AG» das Rottweiler Werk und produzierte bis 1994 mit teilweise bis zu 1600 Mitarbeitern Produkte für den Chemiefasermarkt. Mit der Schliessung der Fabrik begann - zunächst als Pionierleistung einiger weniger - in den frühen 1990er Jahren die neue Nutzung der alten Hallen. Gebäude wurden gekauft, gepachtet, an- und zwischen genutzt. Auf der Grundlage eines Erschließungs- und Nutzungsplanes entstand durch schonende Wiederbelebung der alten Substanz ein Gewerbegebiet mit lebendiger Infrastruktur. Es entwickelten sich die verschiedensten Nutzungskonzepte: Arbeiten und Wohnen, Freizeit und Gastronomie, Dienstleistung und Produktion, Kultur und Tradition. Die erfolgreiche Umwandlung der 154 Hektar grossen Industriebrache stützt sich auf mehrere Säulen. Die erste und wichtigste Säule, das sind die neuen Nutzer, unterdessen mehr als 70 Betriebe!



KLAUSUR

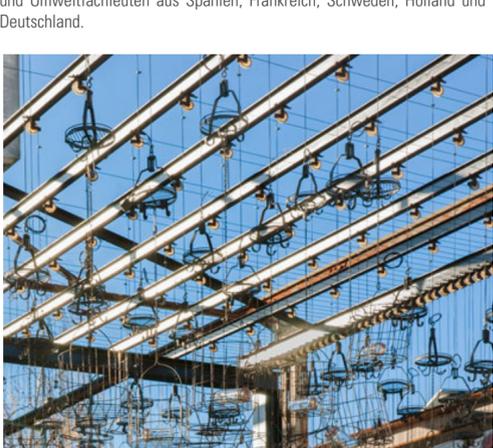
Unser Hauptthema war die Wiederbelebung der 2000 Watt Gesellschaft. Mit dem Mietvertrag haben alle Mieter die «Verinbarung Nachhaltigkeit» unterschrieben. Diese zeigt den Weg auf, den Mieter und Vermieter gemeinsam zur 2000 Watt Gesellschaft führt. Die Kantensprung AG hat sich vorgenommen, mit den innert 10 Jahren gesammelten Daten eine neue Standortbestimmung vorzunehmen, und weitere Aktionen und Massnahmen zu definieren.

GFI

Unser jährliches Treffen mit der Gundeldinger Feld Immobilien AG (Bau-rechtgeberin) fand auf der Dachterasse der Irix AG statt. Dabei konnten wir den neuen Geschäftsführer Herr Felix Hauser kennenlernen, uns über allgemeine Themen austauschen und die Grundbesitzer über die neusten Entwicklungen und Pläne auf dem Areal informieren.

FÜHRUNGEN

Nach wie vor interessieren sich viele Leute für das Gundeldinger Feld. Wir machten Führungen für die verschiedensten Gruppen von Architekten und Umweltfachleuten aus Spanien, Frankreich, Schweden, Holland und Deutschland.



NEUGESTALTUNG HOF 3 UND HOF 6

Die ehemaligen Hallen 3 und 6 sind seit bald 10 Jahren freie Flächen. Nebst den Möglichkeiten zum Verweilen, Spielen, Velos abstellen etc. sind sie auch Zugänge zu den Mietflächen. Auf Anregung von Mietern haben wir die beiden Höfe neu gestaltet. Der Spielplatz des Französischen Kindergartens wurde zusammen mit den Kindern und den Kindergärtnerinnen entworfen und ist neu im Hof 6. Gestalterisch passt der Spielplatz nun sehr gut zum Gundeldinger Feld und setzt mit den beiden Containern (Lager und Büro vom Verlag «hier&jetzt») einen speziellen Akzent. Der Hof 3 wurde nicht nur gestalterisch entschlackt und beruhigt. Wenn es auf dem Areal «wuselt», kann man jetzt hier etwas Ruhe finden.

KAUENKÖRBE

Auch die ehemalige Halle 9 wurde vor zirka 10 Jahren zur freien Fläche. Das Skelett der Halle ist bisher wenig aufgefallen. Seit Oktober 2013 ziehen dort 150 Stahlkörbe die Aufmerksamkeit auf sich. Die sogenannten Kauenkörbe kommen aus einer ehemaligen Kohlezeche im Ruhrgebiet bei Dinslaken. Das Kohlebergwerk Lohberg schloss fast zur gleichen Zeit wie der Industriebetrieb der Maschinenfabrik Sulzer-Burckhardt in Basel. Bei der Umnutzung des riesigen Areals bezieht man sich unter anderem auch auf das Gundeldinger Feld. Kurz vor der Verschrottung einer Halle konnte das hängende Garderobensystem vor dem Einschmelzen gerettet werden und wird nun bei uns zu neuem Leben erweckt. Der Transport und die Installation hat die Kantensprung AG über den Arealfonds und mit Hilfe der CMS finanziert. Als erstes Projekt fand vom Oktober bis Dezember die Aktion GlückAuf! statt. Wir sind gespannt welche weitere spannende Projekte in Zukunft mit den Kauenkörben verwirklicht werden können.



FINANZEN JAHRESBERICHT 2013

Bilanz per 31.12.13

| Aktiven | | Passiven | |
|---------------------------------------|-------------------|---|-------------------|
| Flüssige Mittel | 238'929 | Verbindlichkeiten | 183'662 |
| Forderungen | 31'385 | Transitorische Passiven | 7'725 |
| Total Umlaufvermögen | 270'314 | Total kurzfristiges Fremdkapital | 191'387 |
| Rückstellungen BCL Konto | 20'657 | Rückstellungen / Unterhaltsfonds | 204'540 |
| Mobile Sachanlagen | 3 | Mietzinsausfallreserve | 60'000 |
| Verrechnungskonto Mieter | -10'256 | Projektfonds | 121'255 |
| Total mittelfristiges Vermögen | 10'404 | Total Rückstellungen | 385'795 |
| Immobilien Sachanlagen | 16'002'286 | Hypotheken & Darlehen | 14'974'963 |
| Total Immobilien | 16'002'286 | Total langfristiges Fremdkapital | 14'974'963 |
| TOTAL AKTIVEN | 16'283'004 | Total Fremdkapital | 15'552'145 |
| | | Aktienkapital | 100'000 |
| | | Aufwertungsreserve | 750'000 |
| | | Verlustvortrag | -202'895 |
| | | Gewinn | 83'754 |
| | | Total Eigenkapital | 730'859 |
| | | TOTAL PASSIVEN | 16'283'004 |

ERFOLGSRECHNUNG

| ERTRAG | | AUFWAND | |
|----------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
| Mieteinnahmen / Übrige Einnahmen | 2'282'976 | Kapital- & Baurechtszinsen | 1'031'542 |
| Schenkungen | 13'782 | Unterhalt & Energie | 249'734 |
| Total Einnahmen | 2'296'758 | Total Liegenschaftsaufwand | 1'281'276 |
| | | Personalaufwand | 203'228 |
| | | Verwaltungsfonds- / Betriebsaufwand | 256'922 |
| | | Arealfonds- / Unterhaltsfonds | 49'000 |
| | | Projektfonds | 50'000 |
| | | Steuern | 48'577 |
| | | Total Betriebsaufwand | 607'727 |
| | | Abschreibungen | 324'000 |
| TOTAL ERTRAG | 2'296'758 | TOTAL AUFWAND | 2'213'003 |
| | | Gewinn | 83'754 |
| | | Total | 2'296'758 |

KOMMENTARE ZUR JAHRESRECHNUNG JAHRESBERICHT 2013

Mittelfristiges Vermögen
Dieses sind vor allem Rücklagen, zinslos angelegt bei der Freien Gemeinschaftsbank.

Anlagevermögen
Das Anlagevermögen bezieht den Buchwert der Gebäude auf dem Gundeldinger Feld, die Liegenschaften schreiben wir jährlich mit 2% ab.

Rückstellungen
Das mittelfristige Fremdkapital sind unsere Rückstellungen für die Liegenschaften auf dem Areal.

Mit dem Projektfonds unterstützen wir Umnutzungsideen im Sinne des Gundeldinger Felds.

Eigenkapital
Das Eigenkapital beläuft sich auf 730'859. Die Aufwertungsreserve legitimiert sich durch den höheren Ertragswert der Liegenschaften im Vergleich zum Bilanzwert.

Gewinn
Der Gewinn von 83'754 liegt im Rahmen des Budgets und des Vorjahres. Mit dem Gewinn bauen wir den Verlust der Vorjahre ab.

PASCAL BIEDERMANN,
FINANZEN, GESCHÄFTSLEITUNG

