



PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG VOM DIENSTAG, 26. JUNI 2022, 19:00 – 22:25 UHR

Paulus-Saal, Kirchgemeinde sechs, Milchbuckstrasse 57, 8057 Zürich

141 stimmberechtigte Mitglieder sind gemäss Liste anwesend, 28 Mitglieder lassen sich vertreten. 28 Mitglieder haben sich von der GV abgemeldet. 24 Hausvereine sind durch Bewohner*innen vertreten.

GÄSTE: Beat Wiederkehr (Revisor/Ancora Treuhand AG), Helene Fuchs (Alternative Bank Schweiz).

BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

Anita Wymann, die Präsidentin der Genossenschaft Wogeno, begrüsst die Teilnehmenden zur diesjährigen Generalversammlung (GV). Neben dem Hinweis einer Tonbandaufnahme erwähnt sie den Fotografen Paco Carrascosa und die Timemanagerin des heutigen Abends, Nora Howald.

WAHL STIMMENZÄHLER*INNEN

Die vorgeschlagenen Stimmenzähler*innen: Christine Schellhammer, Sandra König, Georges Nievergelt, Luciano Raveane werden von der GV gewählt.

WAHL WAHLBÜRO

Die vorgeschlagenen Personen für das Wahlbüro: Thorsten Ritter, Fredi Wirz, Esther Buck, Natascha Crestani und Reto Gsell werden von der GV bestätigt. Sie ergänzen die Stimmenzähler*innen bei schriftlichen Wahlen für die Auszählung.

WAHL PROTOKOLLFÜHRERIN

Die vorgeschlagenen Protokollführerin Simone Pallecchi wird von der GV bestätigt.

TRAKTANDUM 1 - GENEHMIGUNG DES PROTOKOLLS DER GV VOM 29.06.2021

Das Protokoll der GV vom 29.06.2021 wird mit grossem Mehr ohne Gegenstimme angenommen.

TRAKTANDUM 2 – GENEHMIGUNG DES JAHRESBERICHTS 2021

Kurze Erwähnung der Highlights des Jahres 2021: Das 40-jährige Wogeno-Jubiläum wurde Corona-konform mit einer Girlandendruckaktion und 10 Bummelfestzügen gefeiert. Das anstehende 44-jährige Jubiläum 2025 soll ausgelassener gefeiert werden. Im vergangenen Jahr konnte die geschichtsträchtige Liegenschaft an der Gartenhofstrasse 7 erworben werden. Auf die Bautätigkeit im Westhof und an anderen Liegenschaften geht die Präsidentin wegen der Fülle an Tagespunkten nicht näher ein, sondern verweist auf den Jahresbericht 2021. Die Ausschreibung der 40 Wohnungen im Westhof stiess auf riesiges Interesse. Die Mitgliederzahl wächst stetig und es bleibt die Frage im Raum, wie damit umzugehen ist. Seit September 2021 läuft eine Klage des Mitglieds Theodor Schmid gegen die GV 2021 der Wogeno. Im September 2022 steht ein Verhandlungstermin beim Bezirksgericht an. Es geht dabei um die letztjährigen Wahlen, bei denen Theodor Schmid in kein Gremium gewählt worden ist. Die Präsidentin spricht im Namen des Vorstands einen grossen Dank an die Geschäftsstelle und die Projektleiter*innen Bau und Energie aus. Die GV applaudiert.

Der Jahresbericht wird einstimmig abgenommen.

TRAKTANDUM 3 – GENEHMIGUNG DER JAHRESRECHNUNG 2021

Manuel Frei präsentiert die Jahresrechnung. Die Bilanzsumme hat sich von 180,6 Mio. auf 185,6 Mio. um 5 Mio. erhöht, dabei haben die flüssigen Mittel von 10,9 Mio. auf 7,7 Mio. abgenommen. Die Depositenkasse hat nochmals zugenommen. Die Erträge in der Erfolgsrechnung sind konstant. Der Unterhalt ist um 700'000.- höher ausgefallen, dieser konnte jedoch durch den Erneuerungsfonds aufgefangen werden. Der Jahresgewinn liegt bei CHF 319'107.- und damit befindet sich die Wogeno im Plus.

Der Revisionsbericht bewertet die Jahresrechnung positiv, sie entspricht den Statuten und zusätzlich wird ein Swiss GAP FER erstellt.

Vor der Abnahme der Jahresrechnung werden noch 2 schriftlich eingegangene Fragen von Jürg Gasche an die GV von Manuel Frei beantwortet:

Frage 1: «Welcher Geldbetrag ist der Wogeno bisher aus der Nicht-Weitergabe von Referenzzinssatz-Senkungen zugeflossen?» Die exakte Berechnung ist mit unverhältnismässig hohem Aufwand verbunden. Richtgrösse sind circa CHF 500'000.- mehr Mietzinseinnahmen für 2021. Bei einer Weitergabe wäre an Stelle eines Gewinns ein Verlust von CHF 181'000.- entstanden.

Frage 2: «Wie hat die Wogeno diesen Geldbetrag verwendet?» Zur Deckung von liegenschaftsbezogenem Aufwand, Verwaltungsaufwand, Zinsen und Steuern. Der Gewinn wird zum Abbau des Bilanzverlustes verwendet.

Der Vorstand beantragt Genehmigung der Jahresrechnung 2021 - Genehmigung und Verwendung des Bilanzgewinnes.

Die Jahresrechnung wird mit überwältigendem Mehr mit 6 Gegenstimmen abgenommen und der Verwendung des vorgeschlagenen Bilanzgewinnes wird ebenso zugestimmt.

TRAKTANDUM 4 – ENTLASTUNG DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG (DÉCHARGE)

Es gibt eine Wortmeldung von Matthias Schlegel mit der Frage, wie weit die Abklärungen der GPK, wie sie im Jahresbericht angetönt werden, vorangeschritten sind? Anita Wymann erläutert den Stand der Dinge dazu so: In der Zwischenzeit wurden Ad-Hoc-Kommissionen gebildet und auch die Verträge für den Westhof werden überprüft.

Dem Vorstand und der Geschäftsleitung wird die Décharge mit grossem Mehr gegenüber 9 Gegenstimmen erteilt.

TRAKTANDUM 5 – WAHLEN VORSTAND

Der Vorstand stellt der GV den Antrag, die Vorstandssitze für die kommende Amtsperiode auf 10 Sitze zu beschränken. Bevor Heini Hummel (städtischer Delegierter) durch die Wahlen führen kann, wird er durch Theodor Schmid unterbrochen, der dem Vorstand fehlerhaftes Vorgehen bei der letztjährigen schriftlichen Wahl vorwirft. Theodor Schmid zieht seine Kandidatur für den Vorstand zurück, kandidiert jedoch für die GPK.

Der Antrag des Vorstandes kommt zur Abstimmung und wird mit überwältigendem Mehr bei 9 Gegenstimmen angenommen.

Kurze Vorstellung aller Vorstandsmitglieder: Anita Wymann (Präsidentin), Roger Schärer (Vizepräsident), Bernadette Bühler, Manuel Frei, Nora Howald, Beat Jordi, Michèle Morf, Sabina Sturzenegger, Saskia Weiss und Tom Weiss. Es kandidieren keine weiteren Personen als die vorgenannten. Heini Hummel, städtischer Delegierter im Vorstand, kann nicht gewählt werden.

Alle Vorstandsmitglieder werden einzeln gewählt.

- Anita Wymann wird mit überwältigendem Mehr bei 7 Gegenstimmen wiedergewählt.
- Roger Schärer wird mit überwältigendem Mehr bei 14 Gegenstimmen wiedergewählt.
- Bernadette Bühler wird mit überwältigendem Mehr bei 5 Gegenstimmen wiedergewählt.
- Manuel Frei wird mit überwältigendem Mehr bei 2 Gegenstimmen wiedergewählt.
- Nora Howald wird mit überwältigendem Mehr bei 1 Gegenstimme wiedergewählt.
- Beat Jordi wird mit überwältigendem Mehr bei 4 Gegenstimmen wiedergewählt.
- Michèle Morf wird mit überwältigendem Mehr bei 1 Gegenstimmen wiedergewählt.
- Sabina Sturzenegger wird mit überwältigendem Mehr bei 4 Gegenstimmen wiedergewählt.
- Saskia Weiss wird mit überwältigendem Mehr bei 11 Gegenstimmen wiedergewählt.
- Tom Weiss wird mit überwältigendem Mehr bei 7 Gegenstimmen wiedergewählt.

Alle Vorstandsmitglieder sind mit einem hervorragenden Resultat gewählt worden.

TRAKTANDUM 6 – WAHLEN GPK

Heini Hummel erläutert den Antrag des Vorstandes. Letztes Jahr sind mehrere Kandidaturen eingegangen und es wurden 4 Mitglieder in die GPK gewählt. Nun ist kurzfristig 1 Mitglied zurückgetreten und daher empfiehlt der Vorstand, es bei den 3 bestehenden Mitgliedern zu belassen um gut weiterzuarbeiten.

Dem Antrag wird mit überwältigendem Mehr gegen 21 Gegenstimmen zugestimmt.

Alle Mitglieder der GPK stellen sich vor sowie der zusätzliche Kandidat Theodor Schmid.

Der Vorstand verzichtet auf eine Stellungnahme zur Kandidatur von Theodor Schmid.

Es kommt zu einer schriftlichen Abstimmung, da mehr Kandidaturen als Plätze in der GPK vorhanden sind. Heini Hummel erklärt den Ablauf der schriftlichen Abstimmung.

Sarah Gatto als Vertreterin dreier von vier GPK Mitgliedern erläutert, dass in ihren Augen ein Interessenskonflikt darin besteht, Theodor Schmid in die GPK zu wählen, da er zurzeit in einem Prozess gegen die Wogeno steht. In ihren Augen entsteht eine Unvereinbarkeit, ihn in ein solches Gremium aufzunehmen. Die Zusammenarbeit mit Theodor Schmid im Vorstand war nicht lösungsorientiert und demoralisierend, was aus Vorstandsprotokollen und Erfahrungen der GPK klar hervorgeht. Deshalb ist es für drei Mitglieder der GPK wichtig, die GV darauf hinzuweisen und Theodor Schmid nicht zur Wahl zu empfehlen.

Simon Paravicini vertritt die Minderheitsmeinung der GPK. Und er plädiert für eine Vielfalt der Meinungen ohne Empfehlung «von oben».

Während die Stimmzettel ausgezählt werden, geht es im Ablauf der GV weiter.

TRAKTANDUM 7 – WAHL REVISIONSSTELLE

Der Vorstand empfiehlt die bisherige Revisionsstelle Ancora Treuhand AG erneut wiederzuwählen.

Die Ancora Treuhand AG wird mit grossem Mehr bei 4 Gegenstimmen wiedergewählt.

TRAKTANDUM 8 – BAUKREDIT ERSATZNEUBAU KÖCHLISTRASSE 5+7

Daniel Stern, ein Bewohner der Köchlistrasse 3 empfiehlt die Ablehnung des Antrages:

Die Bausumme sei von 4,8 Mio. auf 5,7 Mio. gestiegen und dadurch verteuern sich die einzelnen Mieten gravierend. Dadurch werde die Gentrifizierung gefördert. Zudem soll anstelle der Gewerberäume im EG mehr Wohnraum geschaffen werden. Ein weiteres Gegenargument ist die Ökologie: Ein Neubau ist ökologisch nicht sinnvoll, sondern das Ziel müsse sein, mit bestehenden Häusern weiterzuarbeiten, so wie es die Klimastrategie der Stadt Zürich vorgibt und zitiert einige Argumentationen, dass eine Sanierung/Erneuerung/Ausbau gegenüber einem Neubau zu bevorzugen sei. Er habe persönlich nichts gegen den Vorstand oder die Geschäftsstelle, aber möchte dazu aufrufen, den Antrag des Vorstandes abzulehnen.

Weitere Fragen aus dem Publikum zu den bestehenden Häusern, die abgerissen werden sollen, werden von Tom Weiss beantwortet. Insbesondere Energiemassnahmen wie fehlende PV-Anlage und die Verschattung werfen Fragen auf. Tom Weiss erklärt, dass das Architektenteam mit den neuesten Standards der Energietechnik arbeitet.

Mehrere Mitglieder stellen Fragen bezüglich der tieferen Mieten, wenn die Häuser nicht abgerissen werden würden. Tom Weiss erläutert, dass das Land bereits sehr teuer gekauft wurde und es bereits beim Kauf klar war, dass tiefe Mietzinse nur durch einen Neubau erzielt werden können.

Antrag Baukredit Köchlistrasse 5+7 von 5,7 Mio. Franken (+/-15%)

Der Antrag wird mit grossem Mehr angenommen bei 28 Gegenstimmen.

In der Zwischenzeit wurden die Wahlzettel für die GPK ausgezählt und folgendes Wahlergebnis steht fest:

- Sarah Gatto wurde mit 137 Stimmen in die GPK wiedergewählt.
- Christoph Rüegg wurde mit 139 Stimmen in die GPK wiedergewählt.
- Simon Paravicini wurde mit 123 Stimmen in die GPK wiedergewählt.

29 Stimmen reichten Theodor Schmid nicht für eine Wahl in die GPK.

Alle bisherigen 3 Mitglieder der GPK, die kandidiert haben, sind wiedergewählt worden.

TRAKTANDUM 9 – ANTRAG AG DENKPAUSE - WEITERDENKEN

Dem Antrag auf Diskussion der Anträge der AG Denkpause – Weiterdenken (kurz AGDP) wurde an der GV 2019 zugestimmt. Fredi Schmid stellt den Antrag und die AG-Denkpause kurz vor. Es geht ihnen dabei

hauptsächlich um die Bildung neuer Visionen und deren Weiterentwicklung und deshalb ist der AG der Dialog und Austausch mit den Genossenschafts- und Vorstandsmitgliedern sowie der Geschäftsleitung wichtig.

Daraus ist ein Antrag zur Bildung und Einsetzung von 3 Arbeitsgruppen mit der Leitung durch eine externe Fachperson entstanden:

- a) Arbeitsgruppe Finanzen
- b) Arbeitsgruppe Fokus
- c) Arbeitsgruppe Statuten

Die Präsidentin Anita Wymann erläutert vor der Abstimmung, dass in der Zwischenzeit im Vorstand bereits verschiedene Ad-hoc-Gruppen gebildet wurden: Ad-hoc-Kommission Selbstverwaltung, Ad-hoc-Kommission Solidaritätsfonds und die Ad-hoc-Kommission Mietzinse.

Der Vorstand empfiehlt den Antrag aus gegebenem Anlass abzulehnen.

Es werden viele unterschiedliche Voten und Kritik an der Vorgehensweise des Wogeno Vorstandes in Bezug auf diese Arbeitsgruppen von Mitgliedern der AG Denkpause und weiteren Genossenschaftsmitgliedern gemacht. Verschiedene Vorstandsmitglieder äussern die klare Absicht wie sie - auch in der Stellungnahme formuliert ist - zu gegebener Zeit mit den Lösungen und Modellen auf die Mitglieder zuzukommen, das Gespräch zu suchen und sie einzubeziehen. Auch der Vorstand erachtet es als wichtig, die Wogeno-DNA weiterzuentwickeln.

Erneut unterbricht ein Votum von Theodor Schmid die Abstimmung. Er möchte sich auf seinen Änderungsantrag beziehen, dass die GV die einzelnen Mitglieder der Arbeitsgruppen wählen kann. Vorstandsmitglieder formulieren erneut, dass ein Prozess bereits im Gange ist der nicht durch Änderungen der Personenzusammensetzung unterbrochen werden soll und deshalb dieser Antrag nicht unterstützt wird. Die Frage der Besetzung mache erst Sinn, wenn der Antrag als solcher angenommen worden sei.

Nach weiteren Unterbrechungen des Ablaufs und Unterstellungen gegenüber dem Vorstand, kommen immer mehr Zwischenrufe, dass zu den Abstimmungen geschritten werden soll. Die Präsidentin plädiert dafür, die Diskussionen abubrechen und zur Abstimmung zu schreiten.

Dem Antrag 1 a-c) pflichten 25 Personen bei, eine grosse Mehrheit lehnt den Antrag ab.

Der Antrag 2a) der AGDP fordert eine Anpassung des Verwaltungskostenbeitrages sowie die Weitergabe der Zinssenkung. Gabor Doka schildert die drei Etappen (2015, 2017 und 2021), bei denen die Zinssatzsenkung nur teilweise weitergegeben wurde und mit welcher Begründung von Seiten der Wogeno.

Roger Schärer erläutert das Vorgehen des Vorstandes und weist auf die AG Mietzinse, die dabei ist, die Mietzinsberechnung zu prüfen.

Es kommt zur Abstimmung: Der Antrag 2a) erhält 29 Ja-Stimmen, die grosse Mehrheit lehnt den Antrag damit ab und folgt somit der Empfehlung des Vorstands.

Antrag 2b) Theodor Schmid präsentiert zum Antrag eine Übersicht der Verwaltungskosten.

Theodor Schmid ergreift erneut das Wort und wünscht, dass der Antrag 2b) wie folgt abgeändert wird: Statutenänderung, Ergänzung der Kompetenzen der Generalversammlung in folgenden Wortlaut: «Kenntnisnahme und Diskussion des Jahresbudgets».

Der neu formulierte Antrag erzeugt einige Turbulenzen, durcheinandergerufene Wortmeldungen aus dem Saal wie auch vor dem Mikrofon. Damit die GV weitergeführt werden kann, schlägt Ruedi Schoch zwei separate Abstimmungen vor:

Abstimmung 1: Antrag 2b) Budget Geschäftsstelle und Vorstand. Ergänzung der Statuten Ziff. 4.2. lit. a) um folgende zwei Absätze

«Bewilligung von finanziellen Mitteln für die Geschäftsstelle
- Bewilligung von finanziellen Mitteln für den Vorstand»

Der Antrag wird mit grosser Mehrheit abgelehnt, 10 Personen stimmen dem Antrag zu.

Abstimmung 2: Änderungsantrag: Ergänzung der Statuten in Ziffer 4.2.lit. a)

«Kenntnisnahme und Diskussion des Jahresbudgets».

Dem Antrag stimmen 21 Personen zu. Die grosse Mehrheit lehnt den Antrag ab.

Antrag 3): Kommunikation

Theresia Marty von der AGDP stellt den Antrag vor. Der Dialog zwischen der AGDP und dem Vorstand soll verbindlicher vereinbart werden. Der Antrag lautet, dass der Vorstand sich zu Anfragen jeglicher Art zu einer Antwort innerhalb von 3 Monaten verpflichtet.

Der Vorstand empfiehlt den Antrag abzulehnen, da Theodor Schmid den Vorstand mit Anfragen bombardiert hat und der Vorstand generell innerhalb nützlicher Frist antwortet.

Die überwiegende Mehrheit der GV lehnt den Antrag 3 ab. Den Antrag nehmen 15 Personen an.

Antrag 3b) Zugang zu Mailadressen, Vereinsmails für die Hausgemeinschaften. Der Antrag fordert ein, dass alle Wogeno Häuser über einen Mailverteiler erreichbar sind.

Da in der Zwischenzeit für alle Hausvereine Email-Adressen eingerichtet wurden, gibt es in den Augen des Vorstands keinen Handlungsbedarf. Nach dem die Frage aus dem Publikum, ob die Hausvereine Kenntnisse über den Zugang zu ihrer hauseigenen Email-Adresse haben, von einer Vielzahl von Hausvereinsvertretern bejaht wird, kommt es zur Abstimmung.

Der Antrag wird deutlich angenommen. 1 Gegenstimme.

TRAKTANDUM 10 – ANTRAG HEINZ BAUMANN – ÄNDERUNG ARTIKEL 6.3 IN DEN STATUTEN

Heinz Baumann erläutert seinen Antrag: Der aktuelle Stand der Statuten ermöglicht es jedem Einzelmitglied, allfällige Entscheidungen der Generalversammlung anzufechten. Die Übertragung der Kompetenz zur Anpassung des Art. 6.3 an die GV soll der Genossenschaft den notwendigen Handlungsspielraum ermöglichen, in einem offenen und demokratischen Prozess, im Sinne des Zweckartikels, die Ideen der Genossenschaft Wogeno weiterzuentwickeln. Er ist überzeugt, dass das Gericht ein Einsehen hat und einer weiteren Klage nicht zustimmen würde. Und: Er wird diesen Antrag so lange stellen, bis die GV zustimmt.

Der Vorstand empfiehlt den Antrag zur Ablehnung, da er nicht davon ausgeht, dass das Gericht anders entscheidet als letztes Mal.

Der Antrag wird mit einer klaren Mehrheit abgelehnt. 35 Personen stimmen dem Antrag zu.

TRAKTANDUM 11 – ANTRAG HEINZ BAUMANN – ÄNDERUNG ARTIKEL 4.6 IN DEN STATUTEN

Der Antragssteller zieht den Antrag zurück.

TRAKTANDUM 12 – VARIA

Rebekka Masson drückt ihren grossen Dank und ihr Vertrauen dem Wogeno-Vorstand und der Geschäftsstelle gegenüber aus. Diese haben in den letzten 40 Jahren viel dazu beigetragen, «den Karren aus dem Dreck zu ziehen» und die Wogeno wäre nie so gewachsen, wenn die Leitung nicht so mutig und entschlossen gehandelt hätte. Grosser Applaus der Anwesenden.

Danksagung und Verabschiedung des Geschäftsprüfungskommissionsmitglieds Franz Horváth. Ganz herzlichen Dank für die gute Zusammenarbeit. Franz Horváth bedankt sich und gibt der Genossenschaft noch Wünsche und Anregungen mit: Ihm scheint, dass die Häuser/Hausvereine oft zu stark auf ihre Interessen (Stockwerkeigentümer*innen) schauen, die Gemeinnützigkeit wie auch den sozialen Gedanken im Sinne eines Bekenntnisses zum Wachstum aus den Augen verloren haben. Ebenso sieht er die gleichen Rechten für alle Mitglieder so nicht gewährleistet.

Seine Abschiedsworte werden mit einem frenetischen Applaus verdankt.

Anita Wymann schliesst um 22:25h die GV, bedankt sich und lädt alle zum Apéro ein.