



PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG VOM  
DIENSTAG, 14. JUNI 2016, 19:40 – 21:50 UHR

IM QZ AUSSERSIHL, HOHLSTRASSE 62 (BÄCKERANLAGE), 8004 ZÜRICH

ANWESEND: 98 Mitglieder gemäss Anwesenheitsliste.

22 Hausgemeinschaften oder Liegenschaften vertreten: Avellana (5), Acker167-171 (1), Bockler (5), Damm43/45 (3), Denz36 (2), Dorf20 (3), Elisa14a (2), Falken19 (2), Fels82 (2), Grüngasse10 (1), Helmi alt (1), Helmi neu (3), Hubenstrasse (2), Ida48 (1), Klingen23 (3), Köchli3 (1), Magnus28 (3), Pflanzschul79 (4), Ue84 (2), Winzer9 (4), Wuhr11 (4), Zwingli40 (1)

GÄSTE: Benno Vonplon (Bauherrenvertretung Manegg), Christian Portmann (CONPORT AG), Heinz Baumann (Projektleiter Bau)

ENTSCHULDIGT: 21 Personen

1. BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

Der Präsident Adrian Rehmann heisst die anwesenden GenossenschaftlerInnen herzlich willkommen und begrüsst speziell die Gäste und Tom Hegi, neuer Mitarbeiter der Geschäftsstelle.

Erwähnt wird der momentane Stand Mitglieder (14.06.2016):

Genossenschaftler:	3051
Bewohner:	638
Nichtbewohner:	2413

Antrag zur Ergänzung der Traktandenliste. Am 17.05.2016 ist ein Antrag von 'Martina Meier' mit einem Anliegen der BewohnerInnen Dammstrasse 43/45 eingegangen. Aus formalen Gründen muss der Antrag zurückgewiesen werden. Der Antrag ist nicht rechtzeitig eingegangen und die Antragstellerin ist weder ein Hausverein noch ein Mitglied der Genossenschaft. Der Vorstand möchte nicht auf den Antrag eingehen. Die Kompetenzhoheit liegt für ein solches Anliegen beim Vorstand. So wurde das der Antragstellerin mit dem Schreiben vom 20.05.2016 auch mitgeteilt. Trotzdem wird das Anliegen dem Plenum vorgestellt, welches den Antrag unter Traktandum Varia behandeln möchte.

Anwesend sind 98 Stimmberechtigte, das absolute Mehr beträgt 50 Stimmen.

Folgende StimmzählerInnen werden ebenfalls einstimmig gewählt:

Georges Nievergelt	1./5. Reihe
Martin Albers	6./10. Reihe

Beschluss: die vorliegende Traktandenliste wird mit der Ergänzung Antrag von 'Martina Meier' – Dammstrasse 43/45 genehmigt.

Der Tod von unserem Gründungsmitglied Peter Macher (04.10.1948 – 24.05.2016) erhält eine spezielle Erwähnung. Sein grosser Einsatz und die kompetente Mitarbeit in den verschiedenen Gremien werden gewürdigt. Die Abschiedsfeier findet am Sonntag, 19.06.2016 in der Kanzlei-Turnhalle statt.

## 2. ABNAHME DES PROTOKOLLS

Das Protokoll der GV vom 16. Juni 2015 wird ohne Enthaltung einstimmig angenommen und die Arbeit von Esther Buck verdankt.

## 3. JAHRESBERICHT 2015 / JAHRESRECHNUNG 2015

Adrian Rehmann hebt die folgenden Punkte hervor:

### GUTE HÄUSER ZU ERTRÄGLICHEM PREIS

- Akquisition zweier neuer Liegenschaften Ackersteinstrasse 167-171 und Köchlistrasse 5/7

### PESPEKTIVEN FÜR NEUE MITGLIEDER = 40-50 WOHNUNGEN

- Neues Entwicklungsprojekt an der Stadtgrenze von Zürich im Hochbord Dübendorf
- Weitere Informationen Traktandum 7 Varia

### 14 W FELSENRAIN IM HERBST BEZOGEN

- Fertigstellung und Bezug der 14 Wohnungen an der Felsenrainstrasse 82

### MANEGG NIMMT FORM AN: 58 WOHNUNGEN

- Baufortschritt wie geplant
- Musterwohnungen sind im November 2016 bereit. Anlass 'Tag der offenen Türe' und die Fertigstellung einer Musterwohnung wird organisiert und frühzeitig kommuniziert

### RETRAITE VORSTAND, GPK UND GESCHÄFTSSTELLE ZU LAGE UND SUBSTANZ

- Retraite hat am 23./24.10.2015 in der Probstei Wislikofen stattgefunden
- Thema FINANZIELLE HERAUSFORDERUNGEN WOGENO ZÜRICH hat AG RETRAITE weiterbearbeitet
- Christian Portmann wurde als externer Berater dazu gezogen und zusammen wurde ein Strategiepapier erarbeitet
- Neue Strategie und Mitwirkungsverfahren mit dem Namen WOGENO FÜR VIELE

### MITWIRKUNG UND ZUKUNFT: GESUNDE WOGENO FÜR VIELE

- Informationen unter Traktandum 7 Varia

Einige Zahlen und Tabellen des Geschäftsberichts werden hervorgehoben. Erwähnt wird die grosse Anzahl neuer Mitglieder. Im Jahr 2015 hat die Mitgliederzahl um 396 Personen zugenommen. Zugleich sind 81 Mitglieder ausgetreten. Seit 2008 hat sich die Zahl der Mitglieder verdoppelt. Durch die grosse Anzahl Mitglieder (> 2'000) und die erhebliche Bilanzsumme (> 100 Mio.) ist die Genossenschaft Wogeno Zürich neu als BEDEUTENDES UNTERNEHMEN gesetzlich eingestuft worden. Daher musste auch eine zusätzliche Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER1 erstellt werden, welche separat bezogen werden kann. Mit einem Augenzwinkern ist eine neue Grafik mit Haustieren in den Wogeno-Häusern im Jahresbericht 2015 abgebildet worden.

Thomas Bieri erläutert die Jahresrechnung 2015.

- Bilanz – Aktiven: Die Summe der Aktiven hat sich mit den Hauskäufen um 20 Mio. CHF erhöht und ist neu bei 136,5 Mio. CHF
- Bilanz – Passiven: langfristige Zinsbindung der Hypotheken und nicht kurzfristig günstige gehört zur Strategie des Vorstands.
- Erfolgsrechnung Betriebserfolg: Erträge und Aufwände entwickeln sich positiv. Umsatz der Wogeno beträgt im Jahr 2015 6,0 Mio. CHF
- Erfolgsrechnung Wogeno-Erfolg: längere Zinsbindung = höhere Kosten = KF weniger Gewinn. Wenig teure, alte Hypotheken. Jahresgewinn ist im langjährigen Mittel eher klein.

Fragen zur Jahresrechnung:

- Was versteht man unter Öffentlichkeitsarbeit und woher der grosse Aufwand?  
Im Vorjahr hat der neue Auftritt und das Redesign Homepage einmalige Kosten verursacht, welche über zwei Jahre verteilt wurden. Auch im nächsten Jahr werden die Kosten eher etwas höher als im Mehrjahres-Durchschnitt sein (aber nicht mehr so hoch wie 2015). Zusätzlich stehen weitere Projekte wie eine Kampagne Hauskauf an.

Die Revisionsstelle ARGO Consilium, Beat Wiederkehr und Jasmine Bucher, haben die Jahresrechnung geprüft sowie eine Interne Kontrolle (IKS) durchgeführt. Gemäss Bericht sind keine grösseren Mängel festgestellt worden.

Marianna Glauser von der Geschäftsprüfungskommission berichtet von den Tätigkeiten im 2015 und erwähnt ebenfalls, dass keinerlei Hinweise auf nicht korrekte Geschäftsführung durch den Vorstand festzustellen waren.

Adrian Rehmann schlägt der GV vor, den Gewinn auf den Verlustvortrag vorzutragen. Er empfiehlt die Jahresrechnung der GV zur Annahme.

Der Jahresbericht 2015 wird ohne Gegenstimmen bei keiner Enthaltung angenommen.

Die Jahresrechnung 2015 wird ebenso ohne Gegenstimmen bei 3 Enthaltungen angenommen.

Die Verwendung Jahresgewinn und der Antrag um Verrechnung mit Bilanzverlust werden ohne Gegenstimme und 2 Enthaltungen angenommen.

#### 4. ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Beschluss: dem Vorstand wird ohne Gegenstimme und keiner Enthaltung die Decharge erteilt.

#### 5. WAHLEN

Alle 9 Mitglieder des Vorstands stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung. Adrian Rehmann schlägt vor die Wahl der Vorstandsmitglieder in globo zu machen, dagegen gibt es keine Einwände. Frage zu den Vorstandsmitgliedern:

- Ein Mitglied der Genossenschaft möchte wissen, wie lange die einzelnen Vorstandsmitglieder schon im Vorstand sind?  
Mit Thomas Bieri, dienstältestes Vorstandsmitglied seit 1996 und Evelyne Mäder, gewählt an der letzten GV sind alle Vorstandsmitglieder mit Eintritt in den Vorstand auf der Homepage aufgelistet.
- Wahlen Vorstand:  
Mit 96 Ja-Stimmen sind wiedergewählt: Adrian Rehmann, Priska Ammann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Evelyne Mäder, Roger Schärer, Stephan Theurillat und Tom Weiss.
- GPK: In globo wiedergewählt werden mit keiner Enthaltung: Marianna Glauser, Franz Horváth & Christoph Rüegg.
- Wahl Revisionsstelle: ARGO Consilium AG, Zürich, Herr Beat Wiederkehr wird ohne Gegenstimme oder Enthaltung gewählt.
- Der Städtische Vertreter wird nicht an der GV gewählt. Nach Austritt von Hedy Betschart ist die Stelle momentan noch vakant. Heinrich Hummel, Leiter Stabsdienste städtische Liegen-schaftsverwaltung ist neuer Kandidat.
- Hedy Betschart wird in Abwesenheit für ihr Engagement gewürdigt und verdankt.

Alle Gewählten nehmen ihre Wahl an.

## 6. BAUKREDIT FÜR SANIERUNGSPROJEKT

### SANIERUNG HELLMI ALT, ZÜRICH AUSSERSIHL

Adrian Rehmann erklärt die Vorgeschichte. Nach Übernahme der Liegenschaften im Baurecht und anfänglich kontroversen Auseinandersetzungen mit Kündigungen, resp. Rückzug der Kündigungen, hat sich der neugegründete Hausverein mit der Wogeno im Jahr 2011 das Vorgehen der Gesamterneuerung definiert. Hausverein und Wogeno entwickelten danach das heutige Bauvorhaben und der Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich konnte erneuert werden.

Roger Schärer (Baukommissionspräsident und Vorstandsmitglied Wogeno) hält fest, dass die Maxime für günstigen Wohnraum auch hier im Vordergrund steht. Die Sanierung beschränkt sich auf möglichst wenige Eingriffe. Für den gesamten Wohnraum von 1'732 m<sup>2</sup> entstehen Baukosten von 2,6 Mio. CHF oder 1'500 CHF/m<sup>2</sup>. Die moderaten Mieten werden um knapp 300 CHF steigen (so 2013 vereinbart). Heutiger Erneuerungsfonds von 650'000 CHF wird eingesetzt. Der neue Anlagewert wird danach ca. 4,2-4,3 Mio. sein.

Ein Mitglied aus dem Plenum fragt nach, wieso die Hülle (Fassade und Dach) nicht gleichzeitig saniert wird?

Die Fassade kann nur mit grossem Aufwand und wenig Ertrag saniert werden. Das Dach wurde teils schon erneuert. Auch im Untergeschoss hat man mit neuen Dämmplatten den Wärmeverlust verringern können.

Der Antrag vom Sanierungsprojekt mit einem Baukredit über 2.6 Mio. CHF wird ohne Gegenstimme und einer Enthaltung angenommen.

## 7. VARIA

### 7.1 NEUES ENTWICKLUNGSPROJEKT HOCHBORD DÜBENDORF

Adrian Rehmann erklärt das Projektvorhaben mit einleitenden Worten zur Organisation und zu der Eigentümerin Familie Kohler, vertreten durch Odinga Picenoni Hagen AG Uster. Familie Kohler hegt die Absicht, das Bauland mit einem Partner zu überbauen. Im Ausscheidungsverfahren hat sich die Wogeno gegen eine Pensionskasse durchgesetzt. Die wichtigsten Ziele der Wogeno, Wohnen und Arbeiten, Selbstverwaltung, Mitbestimmung, Solidarität und Wachstum und die hohe Kompetenz in Planung, Baubegleitung und Verwaltung haben die Eigentümerfamilie überzeugt. Ihre eigenen Planungsziele für einen sozialen, gemeinschaftlichen Siedlungsraum sehen sie mit der Zusammenarbeit mit Wogeno am besten gewährleistet. Der Planungsprozess ist so weit fortgeschritten, dass die Machbarkeitsstudie abgeschlossen und die Planungsvereinbarung unterschiftsbereit vorliegt.

Priska Ammann beschreibt anhand der Projektvorbereitung und der abgeschlossenen Machbarkeitsstudie den Projektfortschritt. Die geografische Lage in der Agglomeration am Stadtrand von Zürich, resp. Dübendorf in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Stettbach birgt ein gewisses Risiko. Dem gegenüber ist aber an zentraler Lage kein gleichwertiges Land zu erschwinglichen Preis mehr so einfach zu erhalten. Das Entwicklungsgebiet Hochbord ist momentan partiell mit Gewerbe- und Dienstleistungsbauten übersät. Zurzeit hat die intensive Bautätigkeit neu auch Wohnbauten hervorgebracht und weitere sind geplant. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, das nahe grossflächige Naherholungsgebiet steht im Kontrast zu einer heterogenen Nutzungsstruktur und vor allem zu der lärmbelasteten Verkehrssituation mit Autobahn und Bahntrasse. Doch kann ein gut geplantes Bauvorhaben mit speziellen Nutzungen, vorteilhaftem Wohnungsmix und vielen gemeinschaftlichen Siedlungsräumen dem Projekt eine tolle Identität geben.

Geplant ist ein Haus (teilbar) mit je 50 Wohnungen von 1 bis 6 Zimmern für Wogeno und Familie Kohler. Möglichkeiten von 'Clustering' und Wohn-Ateliers werden geprüft. Weiter sollen Ateliers & Musikräume, Räume für gemeinschaftliche und gewerbliche Nutzungen und spannende Aussenräume geschaffen werden. Alles in Allem soll es ein Bauprojekt mit hoher Qualität zu fairen Mieten geben.

## HOCHBORD DER RICHTIGE ORT?

Adrian Rehmann fragt in die Runde - viele Voten des Plenums unterstützen das Projektvorhaben. Einzelne stehen der unwirtschaftlichen Nachbarschaft in der momentanen Gewerbe- und Dienstleistungszone kritisch gegenüber. Andere sind von der Lage wenig überzeugt, betrachten die grossen Verkehrsachsen und die Nahe Bahnstrecke als ungeeigneten Bauort. Auch die politische Ausrichtung der Stadt Dübendorf wird vermerkt. Andererseits sehen viele Anwesende im Entwicklungsgebiet Hochbord eine einmalige Gelegenheit guten und günstigen Wohnraum mit gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen zu schaffen. Die örtliche Lage und das neuheranwachsende Quartier werden allgemein eher als Chance und nicht als Risiko betrachtet.

Die positive Wahrnehmung überwiegt und die Planung soll weitergeführt werden. Nächster Schritt ist die beidseitige Unterschrift der Planungsvereinbarung. Vorbereitung und Ausführung eines Studienauftrags im Konkurrenzverfahren, Bereinigung des Siegerprojekts und Antrag des Baukredits sind die nächsten Stationen bis zur GV 2017.

## 7.2 MITWIRKUNG UND ZUKUNFT: GESUNDE WOGENO FÜR VIELE

Thema der Retraite im Herbst 2015 waren die FINANZIELLEN HERAUSFORDERUNGEN DER WOGENO ZÜRICH. Daraus ist eine Arbeitsgruppe entstanden, die das Mietzinsmodell nochmals unter die Lupe nimmt und eine Strategieentwicklung mit Mitwirkungsprozess vorschlagen. Der Handlungsbedarf liegt in verschiedenen Bereichen vor. Fragen zur Gemeinnützigkeit wie z.B. Gleichgewicht Wohnraumangebot, Finanzen und Werte? stellen sich. Im Laufe der Jahre ist die Investitionsdifferenz der Wogeno immer grösser geworden, die Schere Wohnende und Nichtwohnende wird immer grösser. Da könnte ein kleiner Beitrag aller, wohnen für Viele ermöglichen.

Ein Mitwirkungsprozess wird vorgeschlagen und soll durch die externe Fachperson Christian Portmann begleitet werden. Dabei setzen wir auf folgende Prinzipien, Themen und Werte:

- viele Mitglieder sind vertreten
- Substanz aufbauen & Sicherheit bieten
- für Viele faire Mieten erhalten
- einfach und transparent sein
- Themen der Mitglieder aufnehmen
- gute Wohnungen anbieten
- neue Wohnformen fördern
- Mitsprache und Partizipation stärken

Die Umsetzung dieses Vorhabens kann so aussehen:

1. INFO 32 im August 2016 – Vorbereitung Workshop: Themen, Absichten, Fahrplan und weiteres Vorgehen
2. 17. September 2016 – 13:30 bis 17:00 Uhr  
Start Worldcafé: Wohin soll sich die Wogeno in 10/20/30 Jahren entwickeln?
3. ECHORAUM 1 im November 2016 – Reflexion Vorgehen, Details Ergebnisse Startworkshop
4. Weitere Bearbeitung durch Arbeitsgruppe und Echoraum
5. ECHORAUM 2 im Januar 2017 – Reflexion Vorschläge / Elemente Gesamtstrategie zur Diskussion
6. Infoabend Vernehmlassung im März 2017 – Nächste Schritte zur Realisierung Gesamtstrategie
7. INFO 33 oder Newsletter April 2017 – Dokumentation Vorgehen
8. Generalversammlung Juni 2017 – Antrag und Beschluss Strategie mit Vorgehen

Anschliessend wird das Detailvorgehen in Absprache mit Echoraum weiterbearbeitet. An der ordentlichen Generalversammlung 2018 oder an einer ausserordentlichen GV soll der Antrag zum Vorgehen verabschiedet werden, so dass die Umsetzung eingeleitet werden kann.

### 7.3 ANTRAG 'MARTINA MEIER' – DAMMSTRASSE 43/45

Remo Peter, Hanna Rutishauser und Sabine Wöber legen ihre Anliegen dem Plenum vor. 5 Punkte sind im Antrag vom 13. Mai 2016 dargelegt. Die Unzufriedenheit mit der 'Fremdverwaltung' sticht dabei heraus. Auch wird die Frage gestellt, ob die Wogeno beim Objekt Dammstrasse 43/45 am Modell der Selbstverwaltung interessiert ist. Zum Zeitpunkt sei der Bestand der bewohnenden Mitglieder stetig gestiegen und der Hausvereinsgründung stehe nichts mehr im Weg.

Die drei Bewohnerinnen stellvertretend für 'Martina Meier' möchten den Vorstand und die Geschäftsstelle für eine Besichtigung mit anschliessenden Austausch an die Dammstrasse 43/45 einladen.

Adrian Rehmann nimmt Stellung und legt den geschichtlichen Hintergrund ab Hauskauf dar. Im Informationsschreiben an die Bewohnerschaft vom 20. Mai 2016 wird über die langfristigen Absichten der WOGENO in fünf Schritten informiert. Die Sachlage, welche im Antrag aufgezeigt vorliegt, ist bekannt und wird zeitig aufgearbeitet. Für die aus Sicht der Antragsteller verzögerte Behandlung möge er sich im Namen des Vorstands und Geschäftsstelle entschuldigen. Im Infoschreiben liegt ein Fahrplan in 5 Schritten zur Bewältigung der Probleme vor.

Stimmen aus dem Plenum möchten die Diskussion beenden. Myrtha Meuli vom HV Pflanzschulstrasse bietet ein Gespräch an, da sie ähnliche Startschwierigkeiten beim Aufbau einer Hausgemeinschaft erfolgreich abschliessen konnten.

Dem Antrag der Beendigung der Diskussion wird stattgegeben. Gleichzeitig aber auch festgestellt, dass die im Schreiben der Wogeno die wesentlichen Punkte enthalten sind.

### 7.4 ANFRAGE MITGLIED – VERMIETUNG AN FLÜCHTLINGE

Die Anregung Flüchtlinge in den Wogeno-Häusern Platz zu geben, ist im Vorstand diskutiert worden.

Einerseits hat im Haus Felsenrainstrass 82 eine Familie mit Unterstützung der Stiftung Domicil Einzug gehalten. Weiter hat ein Hausverein sich für eine Flüchtlingsfamilie aus Eritrea eingesetzt und ihnen eine Wohnsituation ermöglicht. Ein weiteres Engagement der Wogeno besteht darin, dass wir Wohnungen dem Amt für Notwohnungen zur Verfügung stellen. Grundsätzlich können sich Hausvereine für Flüchtlinge und andere Wohnungssuchende in Form eines Antrages an den Vorstand einsetzen. Wobei aber die Regelung der Statuten, dass Neuvermietungen an die Mitglieder der Genossenschaft gemacht und sie bevorzugt behandelt werden müssen, eingehalten werden müssen.

Der Präsident schliesst die Generalversammlung um 21:50 Uhr und lädt zum Apéro Riche.

Zürich, 14.07.2016 – Der Protokollführer: Tom Hegi