

Protokoll der Generalversammlung vom 18. Juni 1991

Ort: Hotel Limmathaus, Egendersaal, Limmatstrasse 118, 8005 Zürich

Traktanden:

1. **Das Protokoll der GV vom 28. Juni 1991** wird genehmigt.
2. **Die Anzahl der Stimmberechtigten wird festgestellt** (siehe Anwesenheitsliste).
3. **Die Traktandenliste** wird in der vorliegenden Form genehmigt.
4. **Jahresrechnung:** Alois Degonda erläutert die Jahresrechnung und die Bilanz und macht eine Ergänzung. Die Fr. 50'000.-- "Genossenschaftskapital" sind Anteilscheine bei der Habitat 8000. P. Macher erläutert Sinn und Zweck dieser Auffangorganisation von div. Genossenschaften, u. a. auch der WOGENO. Sie soll grössere Liegenschaftspakete, welche einzelne Genossenschaften überfordern, der Spekulation entziehen und an Einzelgenossenschaften weitergeben. Falls sich die Geschäftspolitik dieser Organisation problematisch entwickeln würde, könne wieder ausgetreten werden. Die WOGENO ist durch eine Vertretung in deren Vorstand informiert über die Tätigkeit.

Bericht interne Kontrollstelle: Haben sich mit dem Vorstand zur Problematik Römisches Bad und WOGENO-Strukturen getroffen. Keine Schlichtungsaufgaben.

Bericht externe Kontrollstelle liegt vor.

5. **Die Jahresrechnung und die Bilanz werden genehmigt.**
Die Berichte der internen und der externen Kontrollstelle werden genehmigt.
6. **Der Jahresbericht** wird mit einigen Enthaltungen genehmigt.
7. **Neubau Hohl-/Brauerstrasse (Hellmi):** Helmut Britz gibt einige mündliche Ergänzungen zum Bericht, wie er im Jahresbericht enthalten ist: Die Finanzierung der verschiedenen Bereiche (WEG-Teil, Garagen, Gewerbe) ist sehr kompliziert. Es ist eine Kostensteigerung gesamthaft von 43 % zu verzeichnen. Vergleichszahlen KV 87 gegenüber neuester Kostenschätzung von Jan. 91, hochgerechnet bis Bezug Juli 91. Die Mietzinse lassen sich schwer vergleichen, da auch Grundrissveränderungen vorgenommen wurden. Die Anlagekosten betragen heute 12,4 Mio Franken und 14,8 Mio Franken mit dem kapitalisierten Baurecht. Die Mehrkosten sind zurückzuführen auf:
 - Teuerung Baukosten
 - Finanzierungskosten
 - TerminverzögerungenDas Bundesamt für Wohnungswesen erwies sich als sehr grosszügig und hat die Finanzierung der neuesten Kostenschätzung zugesichert. Trotzdem haben sich die Mietzinse massiv erhöht. (Bsp. 87:1070, 90:1300, 91: 1430). Die Gewerbemieten wurden von 340.--/p.a. (90) auf Fr. 460.--/p.a. (91) erhöht. Die Folge sind Rückzüge einiger GewerbeinteressentInnen. Die Garagenplätze kommen auf Fr. 250.-- zu stehen.

Baustrukturen: Vor einigen Monaten wurden die Strukturen verändert: Die Baukommission wurde verkleinert, es gibt mehr Sitzungen. Ein externer Bauleiter wurde angestellt.

Die Wohnungen sind alle per 1.7.91 vermietet. Neben den ursprünglichen H-2000ern kamen für die noch freien Wohnungen WOGENO-Mitglieder zum Zuge.

Römisches Bad: KV 1989: 720'000.--, Juni 89: 1'020'000.--. Zu dieser Zeit war der Rohbau schon erstellt. Ein Vorvertrag auf Ende 89/anfangs 90 mit der Hellmutbad AG war geplant. Im März 90 wurde festgestellt, dass die vorliegenden Vertragsgrundlagen dem WOGENO-Vorstand nicht genügen. Es wurde ein begrenzter Baustopp (Nur Röm.Bad) verfügt. Die Vertragsverhandlungen

wurden weitergeführt und dauerten bis Dezember 90. Der Vertrag wurde Ende 90 unterzeichnet und beinhaltete die Haftung der WOGENO für den Rohbau (Fr. 530'000.--). Der Rest von Fr. 550'000.-- für Installationen war durch die Hellmutbad AG zu finanzieren. Bestandteil des Vertrages war die Erbringung von Sicherheitsleistungen von Fr. 370'000.- durch die Hellmutbad AG. Diese konnten nicht erbracht werden und als Folge davon, zog sich die Hellmutbad AG aus dem Vertrag zurück. Eine Alternativnutzung zu finden gestaltet sich äusserst schwierig: Die Kosten für das UG betragen im jetzigen Zustand Fr. 250.--/m² p.a.

Strukturprobleme: Obiges Projekt hat die Schwachstellen der WOGENO-Struktur offen gelegt. Die Aufgaben/Kontrollfunktionen/Kompetenzen der verschiedenen Akteure WOGENO/H2000 /Baufachleute waren nicht klar. Die Belastung der Vorstandsmitglieder und der Geschäftsstelle war zeitweise enorm. Die Lösung dieser Probleme wird in nächster Zeit die Hauptaufgabe des Vorstandes sein.

Hellmi-Altbau (Ergänzungen): Daniel Steinemann informiert, dass die Wohnungen an der Hellmutstrasse (Altbau) zurzeit nicht kostendeckend vermietet werden können, dass aber die Rechnung auf längere Zeit aufgehen wird.

8. **Wahlen:** Roland Custer, Gaby Schmuklerski und Hermann Huber treten zurück. Neu für den Vorstand konnte einzig gefunden werden: Yvonne Rajakumar. Es wird gefordert, dass unbedingt zusätzliche Vorstandsmitglieder im Laufe dieses Jahres gesucht werden müssen. Alle bisherigen Vorstandsmitglieder und neu Yvonne Rajakumar werden einstimmig gewählt.

Die interne und externe Kontrollstelle wird in ihrem Amte bestätigt.

9. **Personelles:** Infolge Ueberlastung der jetzigen Geschäftsführung wird zusätzlich eine 50%-Stelle beantragt (Ruth Buchholz). Mit 2 Enthaltungen wird diese Erhöhung bewilligt.
10. **Bestimmung der Zeichnungsberechtigung und Art der Zeichnung:** Alle Vorstandsmitglieder zeichnen kollektiv zu zweien oder mit einem Mitglied der Geschäftsführung. Die beiden Mitglieder der Geschäftsführung zeichnen kollektiv je mit einem Vorstandsmitglied.
11. **Ratifizierung der Hausmietverträge Hubenstrasse/Heinrichstrasse/Inselstrasse:** Obige Hausmietverträge werden genehmigt. Der Vorstand wird aufgefordert, sich in Zukunft ein befriedigenderes, informativeres Präsentationsverfahren zu überlegen.
12. **Renovationsprojekte Uetlibergstrasse/Klingenstrasse:** Die beiden Renovationsprojekte werden vorgestellt. Auch hier wird Unbehagen geäussert über die Präsentation. Dem gegenüber wird festgehalten, ob Renovationsprojekte überhaupt sinnvoll an einer GV beurteilt werden können. Die vorliegenden Projekte werden mit einer Enthaltung genehmigt.
13. **Solidaritätsbeiträge:** Der bis jetzt gültige Ansatz (Fr. 4.--/10m²/Mt) wird beibehalten.
14. **Verschiedenes:**
- Antrag von H2000 bezüglich Solidaritätsbeiträgen wurde zurückgezogen .
 - Limmattalstrasse :Ein Mitglied erkundigt sich nach der Situation des Schreiners, welcher vom WOGENO-Projekt betroffen würde. Heidi Meyer wird mit den zuständigen Personen bei der Stadt Kontakt aufnehmen.
 - GV-Protokoll: Es ergibt sich eine längere Diskussion, ob das Protokoll der GV sofort allen zugeschickt werden soll, oder ob ein Abdruck im Jahresbericht eine Möglichkeit wäre.. Eine Abstimmung ergibt mit 5 Enthaltungen einen Abdruck im Jahresbericht.

Schluss der Sitzung: 22.30

Für das Protokoll: Lisbeth Sippel