

Protokoll der Generalversammlung vom 14. Juni 1992

Entschuldigt: René Lambert, Walter Reist, Gaby Schmuklerski, div. andere

Traktanden:

1. Begrüssung

Daniel Steinemann begrüsst als Vorsitzender die Anwesenden und entschuldigt sich, dass bei der Festsetzung des Datums nicht berücksichtigt wurde, dass heute Frauenstreiktag ist und diverse Frauen, an diesen Festivitäten teilnehmen.

2. Feststellung der Anzahl der Stimmberechtigten

Eine Auszählung der Stimmberechtigten ergibt 47 Personen. Später kommen noch mehr dazu.

3. Genehmigung der Traktandenliste

Der Vorstand beantragt die Traktandenliste folgendermassen abzuändern:

Trakt. 9 unter Trakt. 11, Trakt. 12 und 15 fallen weg. Die Traktandenliste wird in dieser vorliegenden Form genehmigt.

4. Entgegennahme der Jahresrechnung / der Berichte der internen und Externen Kontrollstelle

Alois Degonda erläutert die Jahresrechnung und die Bilanz: Das Anlagevermögen hat sich fast verdoppelt. Grund: Hellmi neu. Der Hohlraum wurde eine Abschreibung von Fr. 440'000.-- gemacht. Dazu wurden Stille Reserven bei der Hellmi neu aufgelöst (gesparte Baukreditzinsen, Arbeits des Vorstandes etc.)

Bernd Kiefer nimmt Stellung zur Arbeit der Internen Kontrollstelle:

Hauptarbeit war die Mitgestaltung der Betriebsanalyse. Er berichtet über die ersten Ergebnisse der Interviews und des Work-Shops:

- Lösungsschwerpunkte sind im Bereich Geschäftsstelle und Vorstand zu suchen
- Vorstandsarbeit: Ressortlösung soll ins Auge gefasst werden
- Häuser sollen besser einbezogen werden, Eigenverantwortung stärken
- Kontrollstelle soll vermehrt einbezogen werden, ev. neue Aufgaben
- Rationalisierungspotential in der Verwaltung
- Projektmanagement für grössere Projekte (Neubau)

Ausserdem hatte sich die Kontrollstelle mit Schlichtungsaufgaben zwischen BewohnerInnen an der Hönggerstrasse und der Inselstrasse zu befassen.

Der Bericht der externen Kontrollstelle ist im Jahresbericht abgedruckt.

5. Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz / Décharge des Vorstandes

Die Rechnung und Bilanz werden einstimmig genehmigt.
Dem Vorstand wird einstimmig Décharge erteilt.

6. Jahresbericht

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

7. Wahlen des Vorstandes und der Kontrollstellen

Daniel Steinemann würdigt die Arbeit des zurücktretenden Gründungsmitglieds und langjährigen Vorstandsmitglieds Peter Macher. Er hat sich sehr stark für das Zustandekommen der Projekte Hellmi alt und neu engagiert. Viele WOGENO-Konflikte konnten durch seine vermittelnde Art gelöst werden.

Heidi Meyer verabschiedet Yvonne Rajakumar, welche 2 Jahre im Vorstand mitgearbeitet hat. Ihr Hauptschwerpunkt war das Projekt Limmattalstrasse. Ausserdem profitierte die WOGENO von ihren EDV-Kenntnissen.

Beide erhalten einen langanhaltenden Applaus.

Neu für den Vorstand stellt sich Dieter Hanhart, Architekt, zur Verfügung. Er arbeitet schon einige Monate im Vorstand mit.

Alle Vorstandsmitglieder werden in globo einstimmig gewählt.

Alle Kontrollstellenmitglieder werden in globo einstimmig gewählt.

Daniel informiert, dass Ruth Buchholz das Sekretariat verlassen hat und neu - in vorerst vorübergehender Anstellung - Anu Meier bei der WOGENO arbeitet. Die vorübergehende Anstellung wurde beschlossen, um auf die Ergebnisse der Betriebsanalyse entsprechend reagieren zu können.

8. Bestimmung der Zeichnungsberechtigung und Art der Zeichnung

Die Vorstandsmitglieder zeichnen kollektiv zu zweien, die Geschäftsführung mit je einem Vorstandsmitglied.

9. Solidaritätsbeiträge

Der Vorstand beantragt, den jetzt gültigen Ansatz weiterhin anzuwenden. Es gibt keine Gegenanträge.

10. Hausmietverträge

Der Antrag des Vorstandes liegt vor und wurde verschickt.

Irene Spirig vom Schweizerischen MieterInnenverband erläutert die verschickten Unterlagen. Sie weist auf die Problematik der jetzigen Verträge hin, welche in keiner Weise mietrechtskonform sind. Vor allem könnte es bezüglich der mittel- und längerfristigen Erneuerung Probleme geben, da das von der WOGENO praktizierte Modell vom Mietrecht nicht vorgesehen ist. Der längerfristig auf die WOGENO zukommende Renovationsbedarf wird nur ein kleinerer Teil sog. Mehrwert verkörpern, dh. mietrechtlich korrekt überwälzbar sein. Auf entsprechende Fragen diesbezüglich informiert Irene Spirig, dass gemäss geltendem Mietrecht die Erneuerung nicht überwälzbar ist, sondern im Mietzins enthalten ist.

In Zukunft soll das gleiche Modell wie bisher bei der Mietzinsgestaltung angewendet werden, es soll aber ein Vorbehalt angebracht werden, welcher im Konfliktfall die WOGENO, resp. bei den Wohnungsverträgen den Hausverein schützt.

Diskussion:

A. Hoppler opponiert gegen das vorliegende Modell: Es sei zu kompliziert, zu aufwendig, habe grosse Fehlerquellen und widerspreche der Idee der WOGENO. Die MieterInnen wüssten, dass das WOGENO-Modell nicht mietrechtskonform sei. Wenn jemand sich "querulantisch" verhalte, so wäre es sinnvoller, das Mitglied auszuschliessen wegen genos-

senschaftswidrigem Verhalten und die Wohnung zu kündigen. Diesem Lösungsansatz wird von Seiten des Vorstandes widersprochen. Es lasse auch dem Hausverein die Entscheidung, ob er selber diese Vorbehalte gegenüber den MieterInnen anbringen wolle, oder es wie bisher handhaben wolle. Aber der Hausverein trage so mehr Verantwortung und dementsprechend auch das Risiko. Die Angst, der WOGENO-Vorstand würde nun wahllos irgendwelche Vorbehalte anbringen, sei nicht angebracht, da als Vorbehalte nur die Teuerung, Hypozinserhöhungen in Frage käme, also auf keinen Fall z.B. Orts- und Quartierüblichkeit. Es wird vorgeschlagen, hier zu beschliessen, dass die Vorbehalte nur für die Erneuerung verwendet werden dürfen. Dem wird opponiert, dass dies zu starr sein. Zur Vorbehaltsverwendung stellt Peter Macher den Zusatzantrag, dass im Konfliktfall zwischen Hausverein und WOGENO-Vorstand die Generalversammlung entscheide. Dem so ergänzten Antrag stimmt die Generalversammlung mit 34 Stimmen zu bei 10 Enthaltungen und einer Gegenstimme zu.

Anpassung der Erneuerungsfonds, der Darlehenszinsen und der Verwaltungskosten:
Dem Antrag des Vorstandes stimmt die GV mehrheitlich zu.

11. Bericht über die Betriebsanalyse

Wurde im Rahmen von Trakt. 4 behandelt.

12. Bericht über den Hohlraum 86

Lisbeth Sippel berichtet über die ersten Erfahrungen mit der Vermietung des Hohlraumes. Im Jahresbericht wurde schon darauf hingewiesen. Es zeigt sich, dass die Vermietung tagsüber fast unmöglich ist. Die Abende für Kurse sind gefragt und es gibt auch DauermieterInnen. Die Sommermonate sind eher schwach belegt. Aufgrund der Lage, ist eine Vermietung für Feste relativ heikel und es müssen entsprechende Auflagen gemacht werden. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass mit den Erträgen knapp die Betriebskosten gedeckt werden können.

Bernd Kiefer von der Internen Kontrollstelle ist der Ansicht, dass der Rest der Investitionen in den nächsten Jahren ebenfalls abgeschrieben werden müsste.

Vincenzo Baviera: Er ist der Ansicht, dass er den seinerzeitigen Entscheid, keine Bauruine stehen zu lassen, sondern etwas zu machen, immer noch sehr gut finde.

Schluss der GV: 22 Uhr

Für das Protokoll: Lisbeth Sippel

