

## **Protokoll der Generalversammlung vom 20. August 1996**

Entschuldigt: Barbara Schwerzler, Sabin Schläpfer

### **Traktanden:**

#### **0. Begrüssung**

Vincenzo Baviera begrüsst die Anwesenden und begründet nochmals die Verschiebung der GV

#### **1. Protokoll der GV vom 29. Mai 1995 wird genehmigt**

#### **2. Feststellung der Anzahl der Stimmberechtigten**

Gemäss Anwesenheitsliste

#### **3. Genehmigung der Traktandenliste**

Trakt. 10 wird nach Trakt. 5 behandelt..

#### **4. Entgegennahme der Jahresrechnung**

##### **Entgegennahme der Berichte der internen und externen Kontrollstelle**

Alois Degonda erläutert die Jahresrechnung und geht auf einige Unterschiede zur Rechnung 94 ein: Die Mietzinseinnahmen sind gestiegen, der Hypothekaraufwand ebenfalls. Dies hat damit zu tun, dass im Rechnungsjahr zwei Liegenschaften gekauft werden konnten. Die Gewerbeliegenschaft Elisabethenstrasse 14a und die Stationsstrasse 32. Die Depositenkasse hat einen etwas höheren Stand als 1994, desgleichen das Genossenschaftskapital. Die Mehrkosten bei den Personalkosten sind auf Ueberzeitauszahlungen zurückzuführen.

Der Bericht der externen Kontrollstelle ist im Jahresbericht abgedruckt.

##### **Bericht des Vorstandes über Strukturänderungen im Vorstand/Geschäftsstelle**

Susann Müller erläutert die Arbeit der Arbeitsgruppe und begründet die Verschiebung der GV, da der Vorstand nach längerer Zeit wieder mit einem Präsidium funktionieren möchte und kurzfristig auch fündig wurde. Sie erläutert nochmals die vorgesehene Trennung von Vorstandsarbeit und Geschäftsstelle und den Beizug eines aussenstehenden Baufachmannes Emil Seliner im Umfang von ca. 30 %.

**Geschäftsprüfungskommission:** Die jetzige GPK (Bernd Kiefer, Sabin Schläpfer, Agnes Laube) treten zurück. Bernd und Agnes begründen ihren Rücktritt auf eine gewisse Frustration bezüglich der Zusammenarbeit mit dem Vorstand. Auf Interventionen seitens der GPK habe der Vorstand oft schlecht reagiert.

Heidi Meyer ist der Meinung, der Vorstand hätte Anregungen, Interventionen der GPK in der Regel aufgenommen und erwähnt einige Beispiele (Betriebsanalyse, Konflikt Baukommission Limmatalstrasse). Bei ihren letzten Interventionen zu den Strukturänderungen sei der Vorstand einerseits der Meinung gewesen, sie würden offene Türen einrennen und andererseits sei die Diskussion um die Neuorganisation im Vorstand schon zu weit fortgeschritten gewesen.

Es stellt sich auch die Frage nach der Rolle der GPK. Lisbeth Sippel berichtet über ähnliche Probleme in 2 anderen WOGENO's. Auch hier stelle sich je länger je mehr die Frage nach Aufgaben der GPK, v.a. wenn die WOGENO's in Richtung mehr Professionalität, resp. Aufgabenteilung Vorstand und Verwaltung gehen. Bernd Kiefer meint bei wenig Trennung sei eine GPK sehr wichtig, ansonsten sollte aber eine

Beschränkung der Aufgabe auf die Kontrolle des Vorstandes auf Statuteneinhaltung genügen.

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

Die Rechnung und die Bilanz werden einstimmig genehmigt. Dem Vorstand wird einstimmig Décharge erteilt. (1 Enthaltung).

#### **6. Solidaritätsbeiträge**

Alois Degonda begründet nochmals den vorliegenden schriftlichen Antrag des Vorstandes. Die WOGENO hat gegen die Besteuerung Einsprache gemacht. Auf die Frage, ob nicht ein sog. Mietzinsausfallfonds gemacht werden könnte, erklärt Alois, dass sich auch hier das Problem der Besteuerung stelle. Ein Mitglied stellt den Antrag, der Solifonds sei vollumfänglich verdeckt zu führen. Peter Macher stellt folgenden Antrag:“ Auf die buchhalterische Einlage von 1 % des Anteilscheinkapitals der NichtbewohnerInnen wird verzichtet. Dafür werden im Ausmasse dieses Betrages zusätzliche Abschreibungen resp. Einlagen in den Erneuerungsfonds getätigt. Die WOGENO unterrichtet die Generalversammlung jeweils über den kumulierten Bestand dieser Beträge und stellt ihn bei Bedarf für Solidaritätsleistungen zur Verfügung.“ Dieser Antrag wird mit grossem Mehr, 2 Enthaltungen und einer Gegenstimme zugestimmt. Der andere Antrag wird zurückgezogen.

#### **7. Jahresbericht**

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

#### **8. Wahlen des Vorstandes und der Kontrollstelle**

Sonja Anders verdankt die Arbeit der zurücktretenden langjährigen Vorstandsmitglieder Heidi Meyer und Daniel Steinemann. Lisbeth verdankt die Arbeit von Anu Meier auf dem Sekretariat und stellt ihre Nachfolgerin Elsbeth Kindhauser vor.

##### **Vorstand:**

Neu zur Wahl stellen sich: Peter Gründler (als Präsident), Claudia Hürlimann, Cristina Gloor, Susann Müller und Thomas Bieri sowie die Bisherigen Sonja Anders, Vincenzo Baviera, Claudia Valentin und Stefan Rothmund.

Die GV wählt die bisherigen und neuen Vorstandsmitglieder in globo einstimmig mit einer Enthaltung.

Die bisherige externe Kontrollstelle wird in ihrem Amt bestätigt.

**GPK:** Auf den Aufruf des Vorstandes hat sich niemand gemeldet. Der Vorstand beantragt, in einer kleinen Arbeitsgruppe die Rolle der GPK auf die nächste GV neu definieren. Diesem Antrag wird einstimmig zugestimmt. Für die Schlichtungsfunktion stellen sich in diesem Jahr weiterhin Sabin Schläpfer und Bernd Kiefer zur Verfügung.

Vincenzo Baviera übergibt die Leitung der GV an den neuen Präsidenten Peter Gründler

#### **9. Stellenaufstockung Geschäftsstelle und Sekretariat**

Auf Antrag des Vorstandes soll die Geschäftsstelle um 5 %, das Sekretariat auf 15% rückwirkend auf den 1.6.96 erhöht werden. Die Aufstockung ist notwendig durch die Strukturänderungen. Finanziell ergeben sich für 1996 ca. 10'000.-- Mehrkosten, für 1997 ca. Fr. 16'000.--. Diesem Antrag wird einstimmig zugestimmt. Von Seiten der GV kommt der Wunsch, der GV jeweils das Budget des Verwaltungsaufwandes vorzulegen, was vom Vorstand aufgenommen wird.

#### **10. Bestimmung der Zeichnungsberechtigung und Art der Zeichnung**

Die Vorstandsmitglieder zeichnen kollektiv zu zweien, die Geschäftsführung mit je einem Vorstandsmitglied. Diesem Antrag wird zugestimmt.

#### **11. Verwaltungskostenansatz**

Der Vorstand beantragt, den jetzigen Verwaltungskostenansatz von 0,265% der Versicherungswerte auf 0,35% zu erhöhen auf der Basis der Werte 1.1.93.

Die Begründung des Antrages liegt schriftlich vor. Es ergibt sich eine Diskussion über den Vergleich der Verwaltungskosten mit trad. Genossenschaften. Von Seiten der Geschäftsstelle wird erwähnt, dass Selbstverwaltung nicht einfach billiger ist. Bernd Kiefer möchte, dass der Vorstand das Rationalisierungspotential auf der Geschäftsstelle voll ausschöpft und der GV nächstes Jahr darüber Bericht erstattet. Peter Gründler nimmt diesen Antrag entgegen. Dem Antrag des Vorstandes auf die vorliegende Erhöhung wird mit grossem Mehr zugestimmt.

#### **11. Freizügigkeit bei Wohnungsbewerbungen innerhalb der schweizerischen WOGENO's (Statutenänderung Art. 5.9)**

Claudia Valentin verweist auf den schriftlich vorliegenden Antrag. Diesem wird in der vorliegenden Form einstimmig zugestimmt:

##### **Weitervermietung:**

**5.9:** Die Hausgemeinschaft verpflichtet sich, freiwerdende Räumlichkeiten umgehend der Geschäftsstelle zu melden. Diese besorgt die Ausschreibung zur Neuvermietung. Die Hausgemeinschaft ist verpflichtet, die Räumlichkeiten an Mitglieder der Genossenschaft zu vermieten, sofern solche Bewerbungen vorliegen. **Mitglieder anderer WOGENO's sind den Mitgliedern der WOGENO Zürich gleichgestellt.**

Bei der Vermietung sind die Mustermietverträge der WOGENO zu verwenden.

#### **12. Antrag des Vorstandes auf Ausschluss eines Mitglieds aus der Genossenschaft**

Heidi Meyer begründet den einstimmigen Antrag des Vorstandes auf Ausschuss von I.S. aus der Genossenschaft wegen grober Verletzung von statutarischen und mietvertraglichen Verpflichtungen, sowie wegen schwerwiegender Schädigung der Genossenschaft gemäss Statuten 2.9 und OR Art. 846 Abs. 2 und Art. 866. Die einzelnen Vorfälle und Verstösse liegen schriftlich vor und werden erläutert.

Piero Tami begründet den einstimmigen Entscheid des Hausvereins Hubenstrasse auf Ausschluss von I.S. aus dem Hausverein und stellte den Antrag auf Ausschluss aus der WOGENO,

I.S. nimmt in einer längeren Rede zu den Vorwürfen Stellung und beantragt die Ablehnung des Ausschlusses. Die einzelnen Vorwürfe bezeichnet sie als Lügen. Die Generalversammlung beschliesst mit 51 Stimmen bei 4 Enthaltungen und einer Gegenstimme den Ausschluss von I.S. aus der Genossenschaft. Enthaltungen).

#### **13. Varia**

keine Wortmeldungen

Für das Protokoll: Lisbeth Sippel