

## **Protokoll der Generalversammlung vom 15. Juni 2000**

**Entschuldigt:** Beatrice Vetterli, Franz Fleischmann, Sabin Schläpfer, Uschi Merz, Cosima Tschopp, Claudia Manz, Daniela Wettstein, Emil Seliner, Hermann Obrist, Barbara Kauer, Stephan Caspar, Stefan Hofstetter, Barbara Schwärzler, Stefan Rothmund, Claudia Hürlimann, (15 Personen)

**Anwesend:** gemäss Anwesenheitsliste (50 Personen)

### **Traktanden:**

#### **0. Begrüssung**

Der Präsident Peter Gründler begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen und stellt fest, dass die Präsenz fast gleich ist wie letztes Jahr.

#### **1. Protokoll der GV vom 24. Juni 1999**

Der Präsident nimmt zum Trakt. Varia Stellung und informiert über den Stand der Dinge in Sachen Hellmutstrasse Altbau. Im Juli 1999 hat eine Besprechung mit der Stadt stattgefunden. Es wurde eine Konkretisierung der Zustandsanalyse und der Kostenschätzung verlangt. Nachdem diese im Dezember der Liegenschaftenverwaltung eingereicht wurde, hat Ende Januar eine Begehung mit Fachleuten des Hochbaudepartementes stattgefunden. Diese kamen zum Schluss, dass die Bausubstanz, verbunden mit entsprechenden Investitionen eine Verlängerung des Baurechtes grundsätzlich rechtfertige. Danach passierte lange gar nichts. Ende April 2000 hat die WOGENO sich nach dem Stand der Dinge erkundigt und es wurde uns eine Stellungnahme bis Ende Mai in Aussicht gestellt. Ende Mai haben wir nachgehakt und Mitte Juni wurde uns gemeldet, dass sie entsprechende Berechnungen gemacht haben und verschiedene Varianten auf Realisierbarkeit am Prüfen seien. Festzuhalten ist hier, dass das Geschäft von einer gemeinderätlichen Kommission (wie damals) bearbeitet werden muss. Der WOGENO-Vorstand hält nach wie vor an der Prüfung der Verlängerung des Baurechtes mit entsprechenden Investitionen fest und wird mit entsprechender Hartnäckigkeit am Ball bleiben. Das Problem ist u.a. auch die Langwierigkeit und die aktuelle Problematik der Liegenschaftenverwaltung, die in einer Reorganisations- und Umstrukturierungsphase steckt und deshalb vieles liegenbleibt. Dies betrifft auch andere Baurechte, die ebenfalls überprüft werden sollen.

Von der Versammlung wird kritisiert, dass die WOGENO nicht versucht, direkt auf einer höheren Stufe (sprich Stadtrat) Einfluss zu nehmen, wenn sich so lange nichts tut. Der Vorstand nimmt diese Anregung auf und wird – falls die Angelegenheit nun nicht speditiv behandelt wird – dort vorstellig werden.

Hellmi neu: Die Geschäftsleitung informiert, dass auf Antrag des Vereins H-2000 ein zusätzliches, abgestuftes Subventionsmodell beschlossen wurde. In den Genuss kommen MieterInnen, die WEG-Zusatzverbilligungen erhalten. In der Praxis betrifft diese zusätzliche Verbilligung v.a. MieterInnen in Kleinwohnungen, die im Verhältnis teuer sind und v.a. nur von Einzelpersonen bewohnt werden können. Das Modell ist befristet auf 4 Jahre und die einzelnen Verbilligungen werden jährlich überprüft. Die Kosten werden dem Solidaritätsfonds belastet.

## **2. Feststellung der Anzahl der Stimmberechtigten/Genehmigung der Traktandenliste.**

Gemäss Anwesenheitsliste sind 50 stimmberechtigte Mitglieder anwesend.

Traktandenliste: Ein Mitglied vermisst die Wahl der GPK auf der Traktandenliste, die gemäss Statuten gewählt werden müsse. Der Präsident und die Geschäftsleitung informieren über die Beschlüsse zur GPK an den letzten Generalversammlungen. Vor 2 Jahren wurde beschlossen, die Besetzung der GPK zu sistieren, da Sinn und Zweck in Frage gestellt wurde. Zur Schlichtungsaufgabe (diese Aufgabe wurde von allen als weiterhin sinnvoll erachtet) wurde beschlossen, es sei jeweils eine ad-hoc Kommission einzusetzen, wobei beide Parteien je 2 Personen ihrer Wahl bestimmen können. Das Thema GPK sei mangels vorgängiger Ankündigung bei Trakt. Varia zu behandeln.

Die Traktandenliste wird anschliessend in dieser Form mehrheitlich genehmigt.

## **3. Jahresbericht**

Der Präsident verweist auf den verschickten Jahresbericht und macht Ergänzungen zu wichtigen Fakten des laufenden Jahres (Kauf eines Hauses, Abklärungen über ein Neubauprojekt im Baurecht mit der Stadt Zürich). Ausserdem erwähnt er das 20-jährige Jubiläum der WOGENO Zürich. Dieses Jubiläum wird sicher gefeiert werden, wie und was ist noch offen. Der Vorstand nimmt auch gerne Anregungen von den Mitgliedern auf.

## **4. Entgegennahme der Jahresrechnung**

### **Entgegennahme des Berichtes der externen Kontrollstelle**

Thomas Bieri erläutert in wenigen Worten die Rechnung. Die Jahresrechnung sehr positiv ausgefallen. Dies aus verschiedenen Gründen: Die WOGENO konnte von der günstigen Zinslandschaft profitieren, ausserdem wurde 1/2 Prozent Hypozins nicht den Wohnenden weitergegeben sondern anlässlich der ersten Senkung zu mehr Abschreibungen und Rückstellungen verwendet, das zweite Viertel wird in der Betriebsrechnung den Hausvereinen im Erneuerungsfonds gutgeschrieben. Der sehr gute Abschluss wird aber nächstes Jahr nicht mehr zu erreichen sein (Veränderung in der Zinslandschaft, Auslaufen von günstigen Finanzierungen). Die angekündigte Hypozinserhöhungen auf 4,5 % wird den Hausvereinen auf den 1.9. weitergegeben. Da bis jetzt immer noch Ungleichheiten und Ungerechtigkeiten zwischen den mit der ABS oder Pensionskasse der Stadt und den ZKB-finanzierten Liegenschaften bestehen, sollen diese nun ausgeglichen werden, indem für alle Liegenschaften unabhängig von der konkreten Finanzierung der ZKB-Leitzins angewendet wird.

Eine Diskussion ergibt sich um den Posten "Verwaltungskosten/Sozialarbeit Hellmi alt". Die Frage nach der konkreten Sozialarbeit wird gestellt, resp. es wird bemerkt, es handle sich hier nicht um Sozialarbeit im konkreten Sinne. Dies wird von der Geschäftsstelle bestätigt. Die Bezeichnung sei eine Historie, indem bei Uebernahme der Hellmi alt Häusern von der Stadt eigentlich zusätzliche Entschädigung verlangt worden sei und deshalb weise man dies in der Rechnung jeweils so aus. Dieser Begriff kann aber selbstverständlich geändert werden und dies wird bei der nächsten Jahresrechnung berücksichtigt. Trotzdem bleibt festzuhalten, dass die Verwaltungskosten – obwohl tiefer als früher – immer noch sehr hoch sind und dass die jetzige Verwaltung mehr Aufwand pro Mietverhältnis leistet, als es normalerweise üblich ist.

Der Bericht der externen Kontrollstelle ist im Jahresbericht abgedruckt.

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

Die Rechnung wird mehrheitlich mit 7 Enthaltungen angenommen und dem Vorstand wird Décharge erteilt.

## **6. Budget 1999**

Das Budget wird allen Anwesenden mittels Hellraumprojektor zu Kenntnis gebracht. Lisbeth Sippel erwähnt unter dem Posten Öffentlichkeitsarbeit speziell die Erarbeitung einer Home-Page. Anschliessend wird die Frage gestellt, ob dies dann nicht die Kosten für das Info überflüssig oder zumindest reduzieren würde. Dies ist nicht der Fall. Die WOGENO hat über 800 Mitglieder und es kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle vernetzt sind. Die Home-Page wird eine Hohl-Information sein, das Info eine Bring-Information.

Das Budget wird mit 1 Enthaltung genehmigt.

## **7. Wahlen des Präsidenten/des Vorstandes/der Kontrollstelle**

Sonja Anders meldet den Rücktritt nach 7 Jahren von Stefan Rothmund und dankt ihm für seine Arbeit.

Peter Gründler teilt mit, dass die anderen Vorstandsmitglieder sich wieder zur Wahl stellen. Er weist nochmals auf den Aufruf im Jahresbericht hin, dass 1 bis 2 Vorstandsmitglieder dringend gesucht werden. Gemeldet hat sich bei ihm als Interessent Hansbeat Reusser von der Falkenstrasse in Winterthur, der sich aber zuerst etwas mehr Einblick in die Vorstandsarbeit verschaffen möchte. Weitere Vorschläge werden nicht gemacht.

**Präsidium:** Susann Müller verdankt die Arbeit von Peter Gründler und schlägt ihn zur Wiederwahl vor. Gegenkandidaten sind nicht vorhanden. Peter Gründler wird bei 2 Enthaltungen mit Applaus gewählt.

### **Vorstand:**

Die Bisherigen: Claudia Hürlimann, Susann Müller, Thomas Bieri, Sonja Anders und Silvio Calonder stellen sich zur Wiederwahl und werden in globo mit 2 Enthaltungen gewählt.

### **Externe Kontrollstelle:**

Die bisherige externe Kontrollstelle wird mit 3 Enthaltungen in ihrem Amt bestätigt.

## **8 Strukturänderung**

Silvio Calonder erläutert die geplanten Strukturänderungen des Vorstandes anhand einer Folie (siehe Beilage).

## **9. Varia**

Hellmutstrasse Altbau. (WOGENO-Liegenschaften ausserhalb WOGENO-Selbstverwaltungsmodell und Nicht-GenossenschaftlerInnen) Peter Gründler geht auf den Brief des Mieters und Genossenschafters L.B ein. Ausserdem ist an der heutigen GV ein nicht namentlich gezeichnetes Flugblatt verteilt worden, welches Vorwürfe an den WOGENO-Vorstand enthält. Der Präsident erläutert kurz die Vorgeschichte. Dazu kann auch auf das Protokoll der letzten GV verwiesen werden. Der Vorstand hatte damals beabsichtigt, auch ohne Klarheit in der Sache der Mietzinserhöhungen zu haben, mit der Stadt punkto Baurechtsprobleme und Unterhalt in Kontakt zu treten. Dies wurde auch im letzten Jahr gemacht. Auf mehrmaliges Drängen der WOGENO ist nun endlich auf Mitte Juli ein erster Termin zustande gekommen. In der Zwischenzeit hat es sich herausgestellt, dass auch andere Baurechtsverträge zu überprüfen sind.

Barbara Hug ist nicht einverstanden, dass die Arbeit der Arbeitsgruppe Hellmi alt immer noch sistiert ist und sie fordert, dass diese wieder einberufen wird. Der Vorstand nimmt diesen Antrag entgegen.

GPK/Schlichtungskommission: Die jetzige Regelung der Schlichtungsfunktion (siehe oben Trakt. 2 missfällt einem Mitglied.. Der Vorstand kommt nochmals auf die Vorgeschichte zurück. Der hat deshalb im Hinblick auf die heutige GV keine Veranlassung gesehen, eine Wahl der GPK vorzubereiten. Es werden 2 Anträge gestellt, wobei es sich bei den anschliessenden Abstimmungen um Konsultativabstimmungen handelt:

- |  |  |
|--|--|
| 1. Bildung einer GPK an der jetzigen GV  | 4 Ja, 2 Enthaltungen, Rest dagegen               |
| 2. Vorstand überlegt sich die Funktion der GPK im Rahmen der Strukturänderung: | Grosse Mehrheit dafür, 5 dagegen, 4 Enthaltungen |

Schluss der Generalversammlung: 22.15 Uhr

Für das Protokoll: Lisbeth Sippel