

# WOGENO

Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften

## Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. November 2001

19.30 Uhr	Erneute Aufnahme der GV vom 21.11.01	
Anwesend	Anzahl Wogeno Mitglieder Stand 21.11.01	834
	Anwesende Mitglieder	118
	Stellvertretungen	90
	<hr/>	
	Summe der anwesenden Stimmen	208

Versammlungsleiter  
Martin Lenzlinger Begrüssst die Anwesenden und erklärt erneut das Vorgehen der GV

Als Stimmzähler werden gewählt:

Tisch 1	Matthias Egloff
Tisch 2	Sabin Schläpfer
Tisch 3	Olivier Foex
Tisch 4	Andi Lutz
Tisch 5	Beat Funk

Als Protokollführerin wird gewählt: Sonja Andres

Als ProtokollprüferInnen werden gewählt: Mark Richli  
Annemarie Hösli

### Artikel 5.3

#### **Weiterbehandlung**

Antrag Christoph Rüegg  
Vorstand

a) Geschäfte  
Verabschieden von Reglementen soll in die Statuten aufgenommen werden.  
Erklärt, dass dieser Artikel bereits in den Statuten (alt und neu) enthalten ist.  
Allerdings unter 5.3 c)

Christoph Rüegg

Ist mit der Behandlung seines Antrages unter c) einverstanden.

Antrag Christoph Rüegg

b) Liegenschaften  
 („Beschluss von Umbauprojekten, bei denen der Anteil wertvermehrender Investitionen mehr als 50 % der Umbaukosten ausmacht und bei denen die gesamten Umbaukosten mehr als 50 % der Versicherungssumme ausmachen.“)  
wird unter Art. 6.8 behandelt

Antrag Jürg Gasche

Zu „Beschlussfassung über Projektierungskredit für neue Wohnbauten (ausgenommen Kredite für Vorprojekte)“  
In diesem Artikel will Jürg Gasche „ausgenommen Kredite für Vorprojekte“ gestrichen haben, das obschon dies bereits in den bestehenden Statuten enthalten war.  
Er befürchtet, dass da zuviel Geld im voraus investiert würde, weil für Vorprojekte nach SIA 9% der Teilleistungen zur Verfügung stehen.

Peter Gründler

Erklärt den Unterschied von Neubauprojekten zu Neuanschaffungen im Sinne neuer Häuser. Beim Kauf neuer Häuser muss der Vorstand schnell reagieren können, weil der Markt das bestimmt. Bei Neubauprojekten muss der Vorstand seriöse Vorabklärungen machen können, da es sonst nicht möglich ist, in einer GV über das Projekt abzustimmen.



Antrag Beat Funk	Zieht seinen Antrag („Änderung von Reglementen des Vorstandes. Davon ausgenommen ist das Reglement der Depositenkasse. Der Vorstand ist verpflichtet, neugeschaffene Reglemente und Änderungen bestehender Reglemente zu publizieren“) zurück und schliesst sich demjenigen des Vorstandes an.
Antrag Christoph Rüegg	Den überarbeiteten Antrag des Vorstandes kann Rüegg akzeptieren und zieht seinen Antrag („Verabschieden von Reglementen“) zurück.  <b>Abstimmung:</b> <b>Für den Antrag Vorstand            eindeutiges Mehr, nicht ausgezählt.</b>
Artikel 5.4 – 5.10	Keine Anträge, keine Diskussion, angenommen
Artikel 5.11 Antrag Nonius Custer	Die GPK soll bleiben, wie sie ist, also „Artikel 4.10 alt“ muss übernommen werden (Text: „Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus mindestens 3 Genossenschaftsmitgliedern. Sie überwacht die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten, des Leitbildes und der Reglemente sowie der Beschlüsse der GV und legt darüber Bericht ab. Sie entscheidet bei Konflikten zwischen Hausgemeinschaften und Vorstand“)
Susann Müller	Erklärt, dass es die GPK seit fünf Jahren nicht mehr gibt, dass sie keine Aufgaben mehr hat und von der GV nicht mehr gewählt wurde.
Antrag Peter Macher	Stellt den Vermittlungsantrag, dass der Satz der alten Statuten „Die GPK überwacht die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten, des Leitbildes und der Reglemente sowie der Beschlüsse der GV und legt darüber Bericht ab“ als weitere Kompetenz der GPK als Abs. 2 in 5.11. angenommen werden soll
Olivier Foex	Hat schon lange nicht mehr an einer GV teilgenommen, und wusste nicht, dass die GPK nicht mehr existiert. Stellt fest, dass die neue Aufgabe der GPK diejenige eines Schiedsgerichtes ist. Foex möchte die Aufgaben für die GPK aus den alten Statuten in die neuen übernehmen, obschon diese GPK nicht mehr existiert.
Christian Schmid	Weiss nicht, warum die GPK nicht mehr existiert.
Hansbeat Reusser	Betont, dass die GPK fünfmal keine Aufgaben von der GV erhalten hat. Der Vorschlag des Vorstandes ist es, diese Kommission wieder zu besetzen und ihr eine Aufgabe zuzuteilen, die notwendig und sinnvoll ist. Es ist befremdend, dass es Genossenschafter gibt, die sich in diesem Zusammenhang auf alte Aufgaben besinnen, und diese wieder beleben wollen.
Lisbeth Sippel	Erinnert, dass sich die letzten GPK-Mitglieder von dieser Aufgabe zurückgezogen hatten, da sie keinen Sinn in dieser Definition sahen. Auf einen Aufruf des Vorstandes an der GV vor ein paar Jahren, die Aufgabe der GPK zu überdenken und neu zu definieren, hat sich niemand gemeldet. In der Folge wurde die Besetzung der GPK sistiert und an den Generalversammlungen jeweils begründet warum.
Peter Gründler	Erklärt, dass die GV das richtige Instrument für Sanktionen ist, nicht aber für Aufgaben, die sich wiederholen, und wo Kontinuität notwendig ist.
Salome Zimmermann	Stellt die Kontrollstelle einer AG und einer Genossenschaft gegenüber, wodurch klar wird, dass die Aufgaben der GPK in der Genossenschaft von der Kontrollstelle ausgeübt werden müssen.
Matthias Egloff	Erläutert, dass die GPK früher Aufgaben hatte, danach wurde sie abgeschafft, und jetzt weist der Vorstand ihr neue Aufgaben zu, und man könnte sie in Mediationskommission umbenennen.
Nonius Custer	Versteht nicht, warum der Vorstand an seinem Vorschlag festhalten möchte.

**Eventualabstimmung:**  
**Für den Antrag Macher**  
**Für den Vorschlag Vorstand**

**Mehrheit**  
**keine Gegenstimmen**

**Hauptabstimmung:**  
**Für den Antrag Custer**

**einzelne Stimmen**

**Für den Antrag Vorstand, mit Einbezug obigen Satzes**

**klare Mehrheit**

## Artikel 5.12

Antrag Florian Eidenbenz

Dem Artikel soll folgender Satz zugefügt werden: „Das dritte Vollmitglied darf weder Mitglied der Wogeno sein, noch sonst in irgendwelchem Abhängigkeitsverhältnis zum Vorstand stehen.....“

Der Antragsteller ist nicht hier.

Peter Gründler

schlägt vor, "sonst" zu streichen.

Martin Lenzlinger

schlägt vor "irgendwelchem" zu ersetzen durch "ein".

Der Vorstand kann mit diesem Zusatz leben, findet aber trotzdem, dass der Antrag von grossem Misstrauen zeugt. Was ist denn ein Abhängigkeitsverhältnis?

**Abstimmung:**

**Für den Antrag Vorstand**

**klare Mehrheit, nicht ausgezählt**

**Für den modifizierten Antrag Eidenbenz**

**klare Minderheit**

## Artikel 5.13 – 5.16

keine Anträge, keine Diskussion, angenommen

## Artikel 6.1

Antrag Jürg Gasche

Streichung des ersten Satzes: Die Mitglieder in den einzelnen Häusern der WOGENO organisieren sich in Hausvereinen (HV).  
Wird vom Antragsteller zurückgezogen

## Artikel 6.2

Antrag Peter Macher

Punkt 5.

- Der Hausverein erstellt ein Budget. Zur Erstellung des Budgets teilt der WOGENO-Vorstand dem Hausverein anstehende Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten mit. Die Aufwendungen für Unterhalt und Erneuerungen, welche im Budget vorgesehen werden, sind mit dem WOGENO-Vorstand abzusprechen. Treten im Laufe der Budgetperiode grössere unvorhergesehene Erneuerungsarbeiten auf, so sind diese einem Nachtragsbudget mit dem WOGENO-Vorstand abzusprechen.
- Der Hausverein führt eine offene Buchhaltung gemäss dem Kontenplan der WOGENO. Er reicht die nachgeführte Buchhaltung jährlich im ersten Vierteljahr der Geschäftsstelle der WOGENO zur Genehmigung ein.

**Abstimmung:**

**Für den Antrag Macher**

**klare Mehrheit, nicht ausgezählt**

Antrag Christoph Rüegg

Christoph Rüegg will „im ersten Vierteljahr“ ersetzen durch „in der ersten Jahreshälfte“.

Peter Gründler Erklärt, dass „im ersten Vierteljahr“ daher kommt, das die GV in der ersten Jahreshälfte stattfinden muss. Die Abrechnungen entsprechen oft nicht den Standards und darum wird Zeit beansprucht, diese bis zur GV zu bereinigen.

Christoph Rüegg Zieht den Antrag zurück.

### Artikel 6. 3

Antrag Nonius Custer „Die Mitglieder des Vereins haften für den Verein gegenüber der WOGENO bis zum Betrag von Fr. 3'000. Ausgenommen sind Haftungsfälle, in denen das Genossenschaftsmitglied dem Vorstand eine ausdrückliche schriftliche Abmahnung zugesandt hat. Im übrigen haftet der Verein gegenüber seinen Gläubigern nur mit dem Vereinsvermögen.“

Salome Zimmermann Erklärt, dass mit der vorgeschlagenen Formulierung die Haftung nur bei Auszug geltend gemacht werden könnte, nicht aber wenn das betroffene Mitglied weiterhin wohnhaft bleibt. Weiter kann eine Haftung nur allgemein formuliert werden, so dass gegenüber allen Gläubigern eine Haftung besteht und nicht nur gegenüber der Wogeno.  
Die Hausvereine wollen mehr Kompetenzen, das muss bedeuten, dass sie auch mehr Verantwortung wahrnehmen müssen.

Antrag Peter Macher Der erste Abschnitt mit Definierung über die Höhe der Haftung soll bestehen bleiben. Der zweite Abschnitt soll entsprechend dem schriftlich eingereichten Antrag Macher umformuliert werden Sein Antrag lautet: " Die WOGENO hat das Recht, Forderungen gegenüber dem Hausverein aus mangelhafter Erfüllung des Verwaltungsvertrages bis zur oben erwähnten Haftungsgrenze mit dem Anteilscheinkapital zu verrechnen, sofern das Mitglied den WOGENO- und den HV-Vorstand nicht schriftlich auf den Missstand aufmerksam gemacht hat. Voraussetzung ist, dass dem Mitglied der Missstand bzw. Vereinsbeschlüsse, die den Verwaltungsvertrag verletzen, bekannt waren."

Antrag Jürg Gasche Beantragt, dass im Antrag Macher nach „Haftungsgrenze“ das juristische Zauberwort „verhältnismässig“ eingefügt wird. Das bezieht sich darauf, wie ein Mitglied zur Rechenschaft gezogen werden kann.

Antrag Peter Gründler Beantragt, nicht „verhältnismässig“ sondern „anteilmässig“ einzusetzen, weil das betr. Mitglied ein Anteil der Schuld trifft.

Jürg Gasche Findet anteilmässig den Zahlen zugeordnet, will verhältnismässig.

Ina Müller Denkt, dass ein Mitglied, das immer gemahnt hat, auch zahlen muss.

Salome Zimmermann Wiederholt, dass briefliche Abmahnung entlastet. (Steht so in den Statuten)

#### **Abstimmung Antrag Gasche/Antrag Vorstand:**

**Für den Antrag Gasche** 83

**„Verhältnismässig“**

**Für den Antrag Vorstand** 104

**„Anteilmässig“**

#### **Abstimmung Antrag Macher/Antrag Vorstand:**

**Für den Antrag Macher** klare Mehrheit, nicht ausgezählt

**Absatz 2**

Nonius Custer Zieht seinen Antrag vor der Gegenüberstellung mit dem Antrag Macher zurück

Artikel 6.4 keine Anträge, keine Diskussion, angenommen.

### Artikel 6.5

Antrag Jürg Gasche Streichung des Satzes "doch sind die Wohnungsmietverträge der WOGENO zu verwenden."

Der Antragsteller zieht seinen Antrag zurück.

Antrag Christoph Rüegg und Christian Schmid zur Ergänzung des Hausmietvertrags in der Formulierung der drei Absätze erübrigt sich, nachdem in der Abstimmung vom vergangenen Mittwoch (GV 1. Teil vom 21. November 2001) die Gleichstellung von Hausmiet- (HMV) und Hausverwaltungsvertrag (HVV) in Artikel 2.1 abgelehnt worden ist.

## Rückkommen auf Artikel 2.1

Christian Schmid stellt Rückkommensantrag zu Artikel 2.1, der mit **101 ja zu 99 nein** angenommen wird.

Die Diskussion um Vertrauen in die MieterInnen und Wogeno-Mitglieder, die Idee der Selbstverwaltung, die Verantwortung des Vorstandes, die finanziellen Risiken und die mietrechtlichen „Konstruktionsfehler“ des jetzigen Wogeno Artikels 2.1 schliesst Martin Lenzlinger mit einer materiellen Stellungnahme. Seine Empfehlung: angesichts der knappen Mehrheitsverhältnisse, den Artikel 2.1 im letzten Absatz wie folgt zu ändern:

„.....Zu diesem Zweck schliesst sie mit dem Hausverein einen Hausmiet- oder Hausverwaltungsvertrag ab.“ Der letzte Satz wird gestrichen.

Die anschliessende Diskussion wird durch den **Ordnungsantrag von Mark Richli zum Abbruch der Debatte** mit 104 ja zu 70 nein beendet.

In der Gegenüberstellung der Anträge von Christian Schmid zur allgemeinen Gleichstellung von HMV und HVV und dem Antrag von Martin Lenzlinger (siehe oben), wird dem Antrag Lenzlinger grossmehrheitlich zugestimmt. Da es für den Artikel 2.1 ein Quorum von 4/5 aller Stimmberechtigten benötigt, werden alle anwesenden Stimmen ausgezählt. Dies ergab ein Total von 202 Stimmen, 4/5 davon sind 162.

**Für die Version Lenzlinger stimmten anschliessend 191 mit ja, 9 mit nein und 2 enthielten sich der Stimme.**

**Damit ist eine Anpassung von 5.11 erforderlich, die aber auf später verschoben wird.**

## Anpassung von Artikel 2.2-2.5

Da die Artikel 2.2 – 2.5 nur entsprechende redaktionelle Anpassungen brauchen, schlug der Versammlungsleiter eine Abstimmung in globo vor, in der diese Artikel angenommen wurden.

## Artikel 6.5

Durch dieses Abstimmungsresultat sind die Anträge von Christian Schmid und Christoph Rüegg, in den drei Absätzen von 6.5 jeweils „Hausmiet- und Verwaltungsvertrag“ zu nennen, angenommen.

Peter Macher zieht seinen Antrag zu 6.5, Abs. 2 zurück.

Artikel 5.7(alte Statuten): keine Anträge, keine Diskussion, wird gestrichen.

## Artikel 6.6

Nach der Klärung durch Ina Müller, dass ein Ablehnungsentscheid nur begründet werden muss, wenn ein Nicht-Mitglied bevorzugt wird (es wird in Abs. 2 nach „Mitglied“ eingefügt: „zu Gunsten eines Nichtmitglieds“), zieht Nonius Custer seinen Ablehnungsantrag zurück und der Artikel 6.6 wird in der ergänzten Fassung gutgeheissen.

Artikel 6.7

Durch die Neufassung des Artikel 2.1 sind die Anliegen im Antrag von Peter Macher berücksichtigt. Er zieht seinen Antrag zurück.

Um 22.30 Uhr stellt der Versammlungsleiter Martin Lenzlinger den Ordnungsantrag auf **Vertagung der GV**. Vor der Abstimmung eröffnet er die Diskussion:

Peter Macher regt an, eine Arbeitsgruppe mit den AntragsstellerInnen und Vorstandsmitgliedern zu bilden, um wenn möglich für die nächste a.o. GV einen bereinigten und geeinigten Vorschlag vorlegen zu können. Dem schliesst Martin Lenzlinger den Aufruf an, wer sich beteiligen wolle, solle sich beim Vorstand melden.

Hannes Lindenmeyer wünscht, dass alle Unterlagen vorher rechtzeitig verschickt werden.

Der Wogeno-Präsident Peter Gründler begrüsst in Absprache mit dem Vorstand alle diese Vorschläge und kündigt an, dass die nächste a.o. GV voraussichtlich im März/April nächsten Jahres stattfinden wird.

Martin Lenzlinger weist darauf hin, dass dann auch die Funktion der GPK bei Streitigkeiten, ob ein Hausmiet- oder ein Verwaltungsvertrag abgeschlossen wird, diskutiert werden muss.

Der Vertagung der GV ins neue Jahr stimmen alle ausser vier Personen zu. Enthaltungen gibt es keine. Es wird die gleiche Geschäftsordnung gelten und die abgegebenen Vollmachten sind auch dann gültig.

Die Versammlung wird um 22.45 unter Applaus aufgelöst.

Zürich, 21. Januar 02

Für das Protokoll

Peter Gründler, Präsident

Dr. Martin Lenzlinger, Tagespräsident

Sonja Anders, Protokollführerin

\*\*\*\*\*

*[Handwritten signatures in black and blue ink]*  
A. Macher  
M. Lenzlinger