

Protokoll der a.o. Generalversammlung vom 11. April 2002

Anwesend	Anwesende und vertretene GenossenschafterInnen gemäss angehängter Liste
Entschuldigt	Thomas Bieri, Cristina Gloor, Flavia Jäggi, Ueli Keller, Barbara Schwärzler, Emil Seliner, Markus Zaugg, Danyel Züllig
Gäste	Projektverfasser: Sabina Hubacher, Christoph Haerle, Andreas Streich Stadtvertreter: Michael Hauser, Martin Bürke
Stimmen- zählerInnen	Andi Lutz, Susann Müller, Sabin Schläpfer

Traktandum: Orientierung und Beschlussfassung über das Wogeno- Neubauprojekt Bockler in Zürich-Schwamendingen

Protokoll

Begrüssung

Der Präsident Peter Gründler begrüsst die anwesenden Gäste und GenossenschafterInnen und eröffnet die ausserordentliche Generalversammlung. Gemäss Anwesenheitsliste sind 63 stimmberechtigte Mitglieder anwesend oder vertreten. Die Traktandenliste wird in der vorliegenden Form genehmigt.

Vorstellung des Projekts

- Vorstandsmitglied Sonja Anders berichtet über die Vorgeschichte und begründet die Wahl "Balance". Sie erwähnt auch den auf dem Areal stehenden Altbau, der in einem separaten Projekt behandelt werden soll.
- Totalunternehmer Andreas Streich berichtet über das Konzept Balance und die Bauhütte.
- Architektin Sabine Hubacher stellt das Projekt Bockler vor und die Philosophie, die dahinter steckt.
- Michael Hauser vom Hochbauamt beschreibt das Grundstück, die Einbettung im Quartier, den massgebenden Gestaltungsplan und andere Rahmenbedingungen.
- Martin Bürke von der Liegenschaftenverwaltung erklärt das Prinzip des Baurechts und darin enthaltene Eckpunkte. Der berechnete Landwert, der zu verzinsen ist, beträgt Fr. 386.--/m² und liegt somit sehr tief.
- Lisbeth Sippel, Geschäftsführerin der Wogeno, berichtet über Mietzinsberechnungen, Finanzierungsmöglichkeiten und die ersten Interessenabklärungen bei verschiedenen Banken.
- Hansbeat Reusser, Vorstandsmitglied, zeigt im Falle einer Annahme an der GV die weiteren Schritte und den Terminplan auf.

Diskussion

Zu folgenden Themenkreisen werden Fragen gestellt oder wird das Wort ergriffen:

- Standort Schwamendingen: Fluglärm, Bevölkerungsstruktur, Ausländeranteil.
- Höhe der Mietzinse: Günstig sind diese nicht gerade, was auch ein Vergleich mit anderen kürzlich publizierten Neubauprojekten zeigt.
- GU-Vertrag: Ist Vertragspartner schon definitiv oder werden noch andere Offerten eingeholt?
- Belegungsvorschriften: Sind solche vorgesehen für Bockler?
- Finanzielles Risiko: Wie war der Leerwohnungsbestand bei anderen Neubauprojekten?
- Gestaltungsplan und Architektur: Parkplatz-Ordnung, Höhe der Häuser, Umsetzbarkeit des bisherigen Balance-Konzeptes auf ein Mehrfamilienhaus
- Mass des Mitspracherechts der zukünftigen MieterInnen

Neben Standortbedenken wird das Neubauprojekt Bockler mehrheitlich als eine Chance für die Wogeno und für Schwamendingen angeschaut. Gleiche Standortbedenken gab es früher auch bei der Hellmi und an der Limmattalstrasse, beide Standorte sind heute gefragt. Wenn Preis-/Leistungsverhältnis stimmt, sind die Wohnungen auch vermietbar bei den berechneten Mietpreisen, das Risiko des Fluglärms kann bei der Vermietung mit entsprechenden Mietvertragsklauseln mehrheitlich abgewendet werden.

Gegenantrag

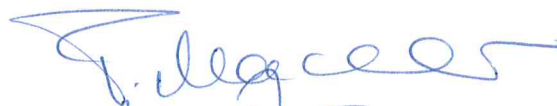

Gegen den Schluss der Diskussion stellt Nonius Custer, Vorstandsmitglied, den Antrag um Verschiebung des Entscheides um ein halbes Jahr in der Hoffnung, dass dann die Fluglärm-situation besser abschätzbar ist.

Stellvertretend für den Vorstand nimmt dazu Silvio Calonder, Vorstandsmitglied, Stellung. "Aufgrund des Staatsvertrages werden pro Woche 2 Stunden mehr Flugverkehr über Schwamendingen sein, alle anderen Regelungen werden auch dann noch nicht klar sein. Eine Verschiebung bringt somit kaum mehr Sicherheit." Der Vorstand empfiehlt deshalb, den Gegenantrag abzulehnen.

Beschluss

- Der Antrag von Nonius Custer, den Entscheid um ein halbes Jahr zu verschieben, wird mit grosser Mehrheit abgelehnt.
- Dem Antrag des Vorstandes, den Kredit von Fr. 11'950'000 für die Erstellung der Neuüberbauung auf dem Bocklerareal zu bewilligen und die Vollmacht zu erteilen für den Abschluss des Baurechtsvertrages, wird mit grossem Mehr zugestimmt (50 Ja/7 Nein).

Für das Protokoll: Elsbeth Kindhauser

Die Präses:


Protokoll a.o. GV 11.4.02/Seite 2