

Protokoll der Generalversammlung vom Mittwoch, 25. Juni 2003 im Foyer des Kirchgemeindehauses Herz-Jesu, Aemtlerstrasse 45, 8003 Zürich

Entschuldigt: Thomas Spaeth, Peter Speck, Stephan A. Caspar, Hedi Caspar Landolt, Danyel Züllig, Georg Fankhauser, Robert Kradolfer, Susann Müller

Anwesend: gemäss Anwesenheitsliste (63 Personen und 29 Vertretungen = 92 Stimmen)

Traktanden:

1. Begrüssung

Der Präsident Peter Gründler begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen und eröffnet die ordentliche Generalversammlung.

Er kritisiert das Vorgehen einer kleinen Gruppe GenossenschafterInnen, die in ausgewählten Liegenschaften mittels Anschlag bekannt gemacht haben, dass eine Gruppe von 3 Mitgliedern sich ebenfalls zur Wahl stellt. Rechtlich ist dagegen nichts zu sagen. Es zeugt aber von schlechtem Stil, nachdem an der letzten GV und auch im WOGENO-Info darauf hingewiesen wurde, dass der Vorstand froh ist um weitere InteressentInnen, die bestimmte Voraussetzungen in Bezug auf Fähigkeiten und Kenntnisse mitbringen. Auf alle diese Aufrufe hat sich nie jemand gemeldet. Warum diese Heimlichtuerei? Er kann das nur als Misstrauensvotum gegen den jetzigen Vorstand sehen.

Der Präsident erwähnt, dass die Stadt Zürich erstmals von ihrem Recht Gebrauch gemacht hat, einen städtischen Vertreter in der Person von Stephan Theurillat in den Vorstand zu delegieren. Stephan Theurillat muss nicht gewählt werden. Er ist Immobilientreuhänder bei der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, zuständig für Verkäufe und Baurechte.

Gemäss Anwesenheitsliste sind 70 stimmberechtigte Mitglieder anwesend oder lassen sich vertreten. Die Traktandenliste wird in der vorliegenden Form genehmigt. Als Stimmzähler werden bestimmt: Claudia Valentin und Christoph Rüegg.

2. Abnahme des Protokolls der GV vom 26.5.2002

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung wird einstimmig genehmigt.

Als Protokollprüfer für das heutige Protokoll werden Peter Macher und Christoph Rüegg bestimmt.

3. Jahresbericht/Jahresrechnung

Thomas Bieri erläutert kurz die Jahresrechnung. Er erwähnt den Neuerwerb von 2 Liegenschaften im letzten Jahr, dadurch ergibt sich eine Erhöhung der Anlagewerte und des Mietertrages. Der Fremdkapitalaufwand hat sich trotzdem verringert, dies aufgrund der gesunkenen Hypothekarzinsen. Auch die Einlagen in die Depositenkasse sind etwas gestiegen. Der Verwaltungsaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Alles in allem ist es ein guter Abschluss; der Cash Flow ist um 15 % gestiegen. Er präsentiert eine Folie über die Verwendung des "Mieterfrankens" mit Vergleich zum SVW und einem Durchschnitt von kleinen Wohngenossenschaften (200-400 Wohnungen). Das Merkmal junger Wohngenossenschaften ist, dass der Anteil an Zinsaufwand höher ist, da sie auf weniger Stille Reserven zurückgreifen können, somit haben sie auch weniger zur Verfügung für Abschreibungen und Rücklagen und für Unterhalt und Reparaturen. Die Verwaltungskosten sind etwas höher, einerseits weil Selbstverwaltung nicht unbedingt billiger ist und unsere Wohnungen sich auf ganz viele Liegenschaften verteilen.

Bericht der internen Kontrollstelle (GPK)

Franz Horváth berichtet über die Tätigkeit der GPK, die ja an der ordentlichen GV 2002 erstmals nach längerer Zeit wieder besetzt wurde.

Sie sehen ihre Aufgabe folgendermassen:

Als Vermittlungs- und Rekursinstanz (Vermittlung im Vordergrund). Dazu haben sie ein Reglement erarbeitet.

Kontrolle: kritische Begleitung und Anregungen an den Vorstand.

Im Berichtsjahr war ein Rekurs zu behandeln, welcher den Erneuerungsfonds betraf. Die GPK hat dabei folgende Entscheide gefällt:

Der Erneuerungsfond steht dem Haus zu, aber die Substanzerhaltung hat Priorität

Im Zweifel- oder Streitfall entscheidet der Vorstand, aber er muss die Entscheidung schriftlich begründen.

Folgende Empfehlungen gibt die GPK:

- Abmachungen sollen schriftlich festgehalten werden und es soll eine Ansprechperson im HV bestimmt werden
- Bei Werterhaltung / Wertvermehrung sollen die Kriterien des Mieterverbandes verwendet werden
- Das bestehende Reglement "Reparaturen, Erneuerungen, Renovation" soll überarbeitet und den WOGENO-Mitgliedern zur Diskussion vorgelegt werden. Es sage zu wenig aus über Entscheidungen und die Schnittstelle Geschäftsstelle/Vorstand sei zu wenig ersichtlich.

Anregungen und Anfragen

- Weiteres Vorgehen bei der Statutenrevision und Einbezug der Mitglieder
- Konkurrenz im Bauressort
- Bau- und Erwerbspolitik

Bau- und Erwerbspolitik

- Ausrichtung der WOGENO? Erklärungsbedarf gegenüber der Basis
- Erhalt von günstigem Wohnraum
- Investieren in innovative, teure Projekte
- Investieren in günstige Wohnbauten, aber weniger innovative Projekte (Bsp. Neugasse)
Vorschlag: Workshop, Zukunftswerkstatt

Der Bericht der externen Kontrollstelle ist im Jahresbericht abgedruckt.

Abstimmung:

Die Jahresrechnung wird grossmehrheitlich angenommen.

4. Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird einstimmig Decharge erteilt.

5. Wahlen

Rücktritte: Peter Gründler tritt auf diese Generalversammlung aus dem Vorstand zurück. Silvio Calonder würdigt die 7-jährige Präsidiumsarbeit von Peter und dankt ihm für sein Engagement. Er erwähnt speziell die Professionalisierung der Vorstandsarbeit und der Geschäftsstelle, die während seines Präsidiums vorangetrieben wurden. Ausserdem sein Augenmerk auf eine gesunde finanzielle Struktur der WOGENO. Nicht zuletzt war die Zusammenarbeit im Vorstand mit ihm sehr angenehm. Leider war es ihm nicht vergönnt das Projekt Strukturreform/Statutenänderung zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen.

Peter Gründler verdankt die Arbeit von Peter Speck, der als Beisitzer ein Jahr im Vorstand mitgearbeitet hat und sich aus gesundheitlichen Gründen nicht weiter engagieren kann. Er hat

seine Kenntnisse v.a. im Bauressort eingebracht und seine Erfahrungen als langjähriger Bewohner einer WOGENO-Liegenschaft.

Wahlen des Vorstandes

Silvio Calonder informiert über das Vorgehen bei der Präsidiumssuche. Ueber ein Inserat hat der Vorstand diese Aufgabe ausgeschrieben und kann aus 5 Bewerbungen nun eine ausgewiesene Kandidatin präsentieren. Sie wird aber als Vorstandsmitglied gewählt, der Vorstand konstituiert sich selber. Dana Zurr stellt sich anschliessend selber vor.

Dana Zurr wird mit einer Stimme Enthaltung gewählt.

Bezugnehmend auf das Vorgehen der 3-er Gruppe, die sich kurzfristig in den Vorstand wählen lassen möchte, gibt Silvio Calonder zu Protokoll, dass die aktuellen Vorstandsmitglieder, die sich wieder zur Wahl stellen, je nach Zusammensetzung des neuen Vorstandes entscheiden, ob sie ihre Wahl annehmen. Silvio Calonder stellt den Antrag die Bisherigen in globo zu wählen. Diesem Antrag erwächst keine Opposition.

Es stellen sich zur Wahl

Sonja Anders

Thomas Bieri

Silvio Calonder

Hansbeat Reusser

Die bisherigen Vorstandsmitglieder werden ohne Gegenstimmen mit 9 Enthaltungen gewählt

Weitere Kandidaturen werden eingebracht von

Nonius Custer

Uschi Merz

Jörg Bandi

Die Gruppe begründet, warum sie in den Vorstand will und weshalb sie den Vorstand vorgängig nicht über ihre Kandidatur informierten. Die Kritiker der vorgesehenen Statutenrevision sollen auch im Vorstand angemessen vertreten sein, da dieses Thema wieder aufgegriffen werden soll. Sie möchten als Gruppe gewählt werden.

Verschiedene Anwesende unterstützen diese Voten, andere geben zu bedenken, dass ein Vorstand handlungsfähig sein muss und effizient arbeiten muss. Dies sei mit den 3 KandidatInnen nicht zu erwarten. Dass die Zusammenarbeit mit Nonius nicht möglich war, sei schon an der letzten GV zur Sprache gekommen und er sei ja auch nicht mehr gewählt worden. Es sei auch nicht sinnvoll, jetzt die Strukturreform wieder aufzugreifen im Vorstand, da beidseits kein Abrücken von den Positionen zu erwarten sei. Der Vorstand erwähnt, dass das übliche Vorgehen jeweils so gewesen sei, dass jemand als BeisitzerIn mitgearbeitet habe und man so gegenseitig gemerkt habe, ob es für beide Seiten stimmt. Uschi Merz betont, dass sie die Kooperation und nicht die Konfrontation suche. Sie unterstütze die neue Präsidentin und wolle auch keine Opposition gegen das Bockler machen. Uschi Merz und Nonius Custer möchten nicht als einzelne im Vorstand mitarbeiten, sondern ihre Haltung durch mehrere vertreten haben. Jörg Bandi würde auch im Vorstand mitarbeiten, wenn er als einziger der 3 gewählt würde.

Abstimmung:

Ueber die neuen KandidatInnen wird einzeln abgestimmt: Es bekommen Stimmen:

Nonius Custer 36 Ja 47 Nein 9 Enthaltungen

Uschi Merz 41 Ja 34 Nein 13 Enthaltungen

Jörg Bandi 43 Ja 39 Nein 9 Enthaltungen

Gewählt sind Uschi Merz und Jörg Bandi, welche beide die Wahl annehmen.
Hansbeat Reusser will eine Bedenkfrist bis morgen, die anderen nehmen die Wahl an.

Externe Kontrollstelle: Die bisherige externe Kontrollstelle, René Steimer, wird mehrheitlich in ihrem Amt bestätigt.

GPK:

Die bisherigen GPK-Mitglieder
Susann Müller, Franz Horváth und Christoph Rüegg werden einstimmig gewählt.

6. Antrag des Vorstandes auf Genehmigung des Baurechtsvertrages Bockler mit der Stadt Zürich

Lisbeth Sippel informiert über den Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich. Vor einem Jahr hat die GV der WOGENO den Baukredit in der Höhe von 11,95 Millionen genehmigt. Der Baurechtsvertrag basiert auf den neuen Richtlinien (Heimfallentschädigung 75 % der Nettoanlagekosten, Landwert indexiert und Anpassung alle 5 Jahre). Der provisorische Landwert (aufgrund der Kostenschätzung) beträgt Fr. 2'623'170.--. Diesem Vertrag muss noch der Gemeinderat der Stadt Zürich zustimmen. Ausserdem braucht es eine rechtskräftige Baubewilligung.

Es werden Fragen zur Entwicklung des Fluglärms gestellt. Hansbeat Reusser antwortet: Die Flugintensität werde zunehmen, von der Linienführung seien aber keine neue Erkenntnisse zu denjenigen, die an der a.o. GV vorlagen, bekannt. (Flugschneise 1,5 km entfernt, Distanz zum Flughafen 5 km.) Die oben erwähnte Landwertberechnung hat keinen Zusammenhang mit einer allfälligen Lärmbelastung. Er informiert weiter, dass 3 Einsprachen eingegangen und hängig sind. Sie richten sich gegen die oberirdische Parkierung. Diese ist gemäss Gestaltungsplan erlaubt, aber übergeordnetes Recht (Lärmschutzverordnung) könnten diesen Rekursen Chancen geben. Deshalb werden Alternativen gesucht (gedeckte Parkplätze, allenfalls doch Tiefgarage), wobei letzteres natürlich erhebliche Kostenfolgen hätte.

Die Anwesenden stimmen dem Antrag des Vorstandes auf Genehmigung des Baurechtsvertrages ohne Gegenstimme mit
67 Stimmen bei 8 Enthaltungen zu.

7. Antrag des Vorstandes auf Verkauf der Liegenschaft Eierbrechtstr. 31-35

Silvio Calonder verweist auf die schriftliche Information zum geplanten Verkauf und schildert nochmals kurz die Situation. Er informiert auch, dass ein Käufer gefunden werden konnte, der 2,5 Millionen für die Liegenschaft zahlt, somit wird sich der Verlust auf etwa Fr. 250'000.-- beziffern lassen, ohne die Verluste, die im Laufe der Jahre über den Solidaritätsfonds gedeckt wurden.

Als einziger anwesender Mieter und Genossenschafter schildert Herr Berger seine Aengste bezüglich Verkauf. Elsbeth Kindhauser erwähnt die sichernden Auflagen im Vertrag, welche für ein Jahr Kündigungsverbot vorsehen. Der zukünftige Besitzer plant die Renovationen der Wohnungen bei Kündigungen durch die Mieter. Herr Berger werde nach einem Verkauf nicht mehr den genossenschaftlichen Kündigungsschutz haben, aber sicher den mietrechtlichen, somit könne er also sicher die nächsten 3 Jahre dort wohnen bleiben.

Dem Antrag des Vorstandes wird mit
69 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen und 6 Enthaltungen
zugestimmt.

8. Rekurs von Adele Meillaud gegen den Ausschluss aus der Genossenschaft

Stephan Theurillat informiert über den Antrag des Hausvereins Stägwies, Adele Meillaud wegen genossenschaftsschädigendem Verhalten und wiederholten mietrechtlichen Verstössen auszuschliessen. Es haben Gespräche mit dem Hausverein und der Mieterin stattgefunden, welche den Vorstand davon überzeugten, dass die Interessen des Hausvereins höher zu werten sind. Er hat deshalb an seiner Sitzung vom 31. März 2003 Adele Meillaud ausgeschlossen. Gegen diesen Ausschluss hat Adele fristgerecht Rekurs erhoben, der hiermit behandelt wird. Er verliert den Brief von Adele Meillaud, die selber nicht an der GV anwesend ist. Der Hausverein begründet nochmals seinen Ausschlussantrag. Aus der Versammlung wird gefragt, ob es nicht möglich sei, ihr nochmals eine Probezeit zu geben. Diese hat sie nach Ansicht des Hausvereins jahrelang gehabt.

Abstimmung:

Der Rekurs von Adele Meillaud gegen den Ausschluss aus der Genossenschaft wird mit 66 Nein 1 Ja-Stimme und 11 Enthaltungen abgelehnt.

9. Erhöhung der Einlagen in die Erneuerungsfonds von 0,5 auf 0,75 % des Versicherungswertes

Thomas Bieri begründet den obigen Antrag. Dafür sprechen folgende Gründe:

- Renovationsbedarf des Liegenschaftenbestandes der WOGENO gemäss Zustandsanalysen
- kantonale und städtische Vorschriften für den gemeinnützigen Wohnungsbau (Mindesteinlage 0.75 %)
- Das Überwälzen von werterhaltenden Massnahmen auf die Mietzinse infolge zu wenig Rückstellungen soll in Zukunft möglichst vermieden werden.

Diese Massnahme bringt ca. Fr. 200'000.-- Mehreinlagen. Umgesetzt wurde dieser Beschluss schon auf den 1.1.2003 mit der Verrechnung der Hypothekarzinssenkung von 4 % auf 3.75 %. Es geht um nachträgliche Zustimmung. Es wird die Frage gestellt, ob allenfalls auch eine Senkung in Erwägung gezogen wird, wenn zuviel Geld vorhanden ist. Gemäss Vorstand ist das in nächster Zeit nicht der Fall. Ein Vertreter der Zwinglistrasse bezweifelt den Grundsatzbedarf dieser Massnahme.

Abstimmung: Dem Antrag des Vorstandes wird grossmehrheitlich zugestimmt.

10. Bericht des Vorstandes über Weiterführung/Wiederaufgreifen der Struktur- und Statutenrevision (Beschluss der ord. GV 2002 auf Antrag Philipp Steinmann)

Der scheidende Präsident Peter Gründler nimmt dazu folgendermassen Stellung:

Der Vorstand ist der Meinung, dass es nach dem Rückzug des Projektes eine Denkpause braucht. Ausserdem waren in Vorstand und Geschäftsstelle weder Ressourcen noch Motivation vorhanden. Mittelfristig sollte aber wieder ein neuer Anlauf genommen werden, wobei aber die neue Führung Zeit und Gelegenheit haben sollte, sich einzuarbeiten, die Situation zu analysieren und dann einen Prozess einzuleiten, der sowohl inhaltlich wie auch ablaufmässig ausgewogen ist.

11. Varia

Es liegen keine Anträge vor.

Der Präsident schliesst um 22.15 Uhr

Anschliessend an die ordentliche GV möchte Dana Zurr ein Stimmungsbarometer zum Thema "Statutenrevision: Wie weiter?"

Folgende Anmerkungen werden gemacht:

Zum Prozess:

- Der Weg war ein Prozess von oben nach unten. Der Weg von unten sollte auch stattfinden.
- Für den weiteren Prozess sollte ein Ausschuss gebildet werden, welcher für das "Wie weiter?" einen Vorschlag macht. Im Ausschuss sind beide Seiten vertreten.
- Alle Sichten aufs Thema nehmen und den Prozess weiterführen. Es waren gute Ansätze da. Prozedere zuerst klären vor inhaltlicher Diskussion.

Zum Inhalt:

- Es sollte die Frage geklärt werden: Was sind die Rahmenbedingungen? Was wollen wir als WOGENO?
- Es stellt sich die Frage, ob wir alles unter einen Hut bringen. Gibt es dann 2 WOGENOs? Die Tabus sollten angesprochen werden.
- Es sollten flexiblere Statuten formuliert werden für jede Strömung.
- WOGENO hat sehr tolerante Statuten. Eine Einigung auf gewisse Grundwerte (z.B. Werterhalt der Häuser) sollte stattfinden mittels Aushandlung.

Für das Protokoll: Lisbeth Sippel