

Protokoll der Generalversammlung vom Donnerstag, 26. Mai 2005 Quartierzentrum Bäckeranlage, 8004 Zürich

Entschuldigt: Peter Gründler, Roland Custer, Monika Lötscher, Georg Fankhauser, Pierino Cerliani, Ralf Stiefel

Anwesend: gemäss Anwesenheitsliste (42 Personen)

Traktanden:

1. Begrüssung

Die Präsidentin Dana Zumr begrüsst die anwesenden GenossenschaftlerInnen und eröffnet die ordentliche Generalversammlung.

Gemäss Anwesenheitsliste sind 42 stimmberechtigte Mitglieder anwesend.

2. Abnahme des Protokolls der GV vom 17.5.04

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung wurde von Philipp Steinmann und Andi Lutz geprüft und zur Abnahme empfohlen.

Das Protokoll wird mit einer Enthaltung genehmigt.

Als Protokollprüfer für das heutige Protokoll werden Hermann Huber und Robert Kradolfer bestimmt.

3. Jahresbericht/Jahresrechnung

Thomas Bieri weist auf einige Besonderheiten der Jahresrechnung hin. Das Anlagevermögen hat sich erhöht, da zwei Liegenschaften neu dazugekauft werden konnten, auf der anderen Seite haben die Passiven zugenommen, da dadurch zusätzliche Hypotheken aufgenommen werden mussten. Wir konnten Rückstellungen bilden und Abschreibungen in ausreichendem Mass tätigen. Im Vergleich zu den traditionellen, alten Genossenschaften sieht die Bilanzstruktur aber natürlich anders aus. Die Aufwandstruktur ist höher, v.a. die Fremdfinanzierung ist natürlich höher. Aber insgesamt steht die WOGENO Zürich gut da. Die durchschnittliche Verzinsung ist dank diversifizierter Anlagestrategie unter dem Satz der Zürcher Kantonalbank und auch dieses Jahr rechnen wir mit einem guten Abschluss. Es werden keine Fragen zur Jahresrechnung und zum Jahresbericht gestellt.

a) Bericht der internen Kontrollstelle (GPK)

Christoph Rüegg erläutert die Aufgabe der GPK (Anlaufstelle bei Konflikten zwischen Vorstand/Geschäftsstelle und Hausvereinen/Mitglieder und Ueberprüfung der Tätigkeit des

WOGENO-Vorstandes anhand der Protokolle. Im Berichtsjahr gab es keine Konflikte und die Vorstandsprotokolle gaben zu keinen Fragen oder Bemerkungen Anlass. Die Präsidentin dankt der GPK für ihre Arbeit.

b) Bericht der externen Kontrollstelle

Der Bericht der externen Kontrollstelle ist im Jahresbericht abgedruckt.

Abstimmung:

Der Jahresbericht und die Jahresrechnung werden einstimmig genehmigt.

4. Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird einstimmig Décharge erteilt. 4 Vorstandsmitglieder enthalten sich der Stimme.

5. Wahlen

Es sind keine Rücktritte aus dem Vorstand zu verzeichnen. Dana Zumr weist darauf hin, dass Silvio Calonder auf die nächste GV zurücktreten wird. Idealerweise wäre als NachfolgerIn ein/e Architektin gefragt.

a) Vorstand

Dana Zumr schlägt vor, den Vorstand in globo zu wählen. Es gibt keinen Gegenantrag. Der Vorstand bestehend aus:

- Sonja Anders
- Jörg Bandi
- Thomas Bieri
- Silvio Calonder
- Uschi Merz
- Hansbeat Reusser
- Stephan Theurillat
- Dana Zumr (Präsidium)

wird einstimmig wiedergewählt.

b) Externe Kontrollstelle

Die bisherige externe Kontrollstelle, René Steimer, wird einstimmig in ihrem Amt bestätigt.

c) GPK

Susann Müller tritt als GPK-Mitglied zurück. Dana Zumr dankt ihr für ihre Tätigkeit in der GPK. Trotz intensiver Suche besteht für die Nachfolge kein Riesenandrang. Marianna Glauser (Wuhrstrasse) stellt sich zur Verfügung. Sie weist auf die 2-er Vertretung aus der Wuhrstrasse in der GPK hin, die dann problematisch werden könnte, wenn es zu einem Konflikt zwischen Vorstand und Hausverein Wuhrstrasse kommt.

Franz Horváth, Christoph Rüegg und neu Marianna Glauser werden mit einer Enthaltung gewählt.

d) Dienstjubiläum

Alois Degonda ist seit 20 Jahren für die WOGENO tätig, anfangs als Buchhalter und Treuhänder. In den letzten Jahren konnten grosse Teile seiner Arbeit an Elsbeth Kindhauser abge-

geben werden, deren kompetente Arbeit an dieser Stelle verdankt wird. Alois Degonda macht nun vor allem den Jahresabschluss und ist Berater des Vorstandes und der Geschäftsstelle in komplexen treuhänderischen und steuerlichen Belangen. Dana Zumr dankt ihm im Namen des Vorstandes für seine langjährige, kompetente Arbeit und hofft, dass er uns weiterhin zur Verfügung steht.

Lisbeth Sippel arbeitet ebenfalls seit 20 Jahren bei der WOGENO. Als erste bezahlte Mitarbeiterin hat sie die 1985 geschaffene Administrationsstelle mit einem 40%-Pensum übernommen und massgeblich den Wandel zu einer professionell geführten Geschäftsstelle mit heute zwei Geschäftsleiterinnen mitgeprägt. Die Präsidentin dankt Lisbeth Sippel für ihre langjährigen Dienste für die WOGENO.

6. Genehmigung von Sanierungskrediten

a) Magnusstrasse 28

Hansbeat Reusser erwähnt die Umstände, welche zum Kauf dieser Liegenschaft geführt haben. Ein Architekt, der dieses Haus ursprünglich zusammen mit anderen Personen kaufen wollte, hat uns auf diese Liegenschaft aufmerksam gemacht und den Kontakt zum Verkäufer hergestellt. Grundlage des Kaufes war eine von ihm erstellte Kostenschätzung, die der Vorstand von einem anderen Architekten überprüfen liess. Das Haus ist stark renovationsbedürftig. Notwendige Reparaturarbeiten wurden im Hinblick auf die per Ende Juni 2006 auslaufenden Mietverträge durchgeführt. Die umfassende Renovation ist nicht billig, es entstehen Mieten vergleichbar zu denen der Liegenschaft Martastrasse 120 und Falkenstrasse in Winterthur.

Fragen und Diskussion: Die Frage nach der Höhe des Eigenkapitalanteils wird mit 5 – 10 % der Anlagekosten beantwortet. Ein Zusammenlegen von zwei Wohnungen (4-Zimmer à 90 bis 100 m²) ist nicht vorgesehen. Ein Ersatzneubau ist aufgrund der tieferen Ausnutzung, resp. des grösseren Gebäudeabstandes nicht angezeigt. Anregung: Auf aufwendige Massnahmen, z.B. neue Bodenaufbauten, um Schallprobleme zu reduzieren, soll aus Kostengründen verzichtet werden.

Sonja Anders erläutert das Vorgehen: Je nach Kostensituation soll ein "päckliweises" Vorgehen gewählt werden, sodass in der Folge abgespeckt werden kann oder zusätzliche Massnahmen realisiert werden können.

Abstimmung: Mit 2 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen wird der beantragte Sanierungskredit für die Magnusstrasse 28 in der Höhe von 2,9 Mio Franken genehmigt.

b) Winterthurerstrasse 458

Die Liegenschaft Winterthurerstrasse 458 steht im Zusammenhang mit dem Neubau Bockler, sie steht auch auf dem gleichen Grundstück und ist deshalb im gleichen Baurechtsvertrag enthalten. Der Vorstand hat für die Sanierung von drei Architekturbüros eine Totalofferte eingeholt. Vergeben wurde der Auftrag an Paul Meier. Neben den beiden bestehenden 3 ½-Zimmerwohnungen wird im Dachgeschoss eine 2-Zimmer-Wohnung realisiert. Die drei kleineren Wohnungen sind eine gute Ergänzung zum Neubau, wo primär Grosswohnungen realisiert werden. Der Ausbau der Wohnungen soll einfach, aber von guter Qualität sein. Es wird Balkone geben. Beheizt wird die Liegenschaft über einen Fernwärmeanschluss an den Bockler-Neubau.

Abstimmung: Dem Sanierungskredit für die Winterthurerstrasse 458 in der Höhe von Fr. 710'000.-- wird einstimmig zugestimmt.

7. Information über Projekte

Neubauprojekt Bockler Zürich Schwamendingen

Der nachträglich eingegebene Carport ist bewilligt, mit Rekursen wird nicht gerechnet. Die GU-Submission wurde von fünf Generalunternehmern gerechnet. Die ersten Eingaben sind immer noch 4-5 % zu hoch. Mietzins für eine 5,5-Zimmer Wohnung: Fr. 2'350.—inkl. Hypozinsstand 3,5 %.

Baubeginn ist vorgesehen im September 2005, Bezug im Sommer/Herbst 2006. Dana Zumr dankt der BK Bockler für die aufwendige Arbeit. In der anschliessenden Diskussion wird die Frage nach den Motiven der RekurrentInnen gestellt, die folgendermassen beantwortet werden: Bei einem Rekurrenten ging es darum, sich Vorteile für das eigene Bauprojekt zu verschaffen, bei der anderen Rekurrentin standen Lärmfragen im Zusammenhang mit den Parkplätzen im Zentrum. Diese sind jetzt mit dem projektierten Carport gelöst.

Grüngasse 8/10, 8004 Zürich

Im letzten Oktober wurde die Grüngasse 8 gekauft, im September dieses Jahres wird die Nr. 10 dazuerworben. Das Haus ist wie die Nr. 8 voll vermietet, die MieterInnen haben befristete Verträge bis 30.9.05, sie werden wiederum befristet verlängert. Dem Kaufentscheid vorausgegangen ist eine Studie, welche ergeben hat, dass sich eine Renovation dieser Häuser nicht lohnt (schlechte Bausubstanz, schlechte Ausnützung des Grundstückes). Durch einen Ersatzneubau können mehr Wohnungen realisiert werden, durch eine grössere Bautiefe gegen den Hof, dem Ausbau des Dachgeschosses und durch die Reduktion der Erschliessungsflächen. Neu ergibt sich eine Nettogeschossfläche von ca. 1190 m² zu jetzt 540 m².

Das weitere Vorgehen sieht zurzeit folgendermassen aus:

- Studienwettbewerb 2005/2006
- Projektgenehmigung an der GV 2005
- Baubeginn geplant auf Mitte 2007, Bezug 2008

8. Information aus Arbeitsgruppen

AG Baukommission:

Nachdem der Vorstand der Einsetzung einer ständigen Baukommission zustimmte, hat die AG Baukommission anhand eines Funktionendiagramms die Aufgaben und Kompetenzen der verschiedenen Organe beschrieben. Das Funktionendiagramm wurde an einer Retraite vom Vorstand diskutiert. Resultate daraus werden entweder von der AG Baukommission oder der AG URU zuhanden der ständigen Baukommission, welche an dieser Retraite vom Vorstand eingesetzt wurde, weiter bearbeitet. Die ständige Baukommission besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Hansbeat Reusser (Vorsitz)
- Sonja Anders
- Elsbeth Kindhauser
- Lisbeth Sippel
- Ein aussenstehendes, noch zu suchendes Mitglied

Aufgaben und Ziele der ständigen Baukommission:

- Professionelle Arbeit leisten
- Transparenz schaffen, Klarheit für Hausvereine = weniger Konflikte
- Strategieplanung
- Entlastung des Vorstandes oder Wahrnehmen der Vorstandsverantwortung

- Konstanz bei Entscheidungen und breitere Abstützung der Entscheide
- Grundsätze und Richtlinien erarbeiten

AG URU:

Anknüpfend an die Information der letzten GV hat die AG URU vorgesehen, die WOGENO-Liegenschaften in vier bis fünf Standards einzuteilen. Das bedeutet, dass bei baulichen Fragen keine Gleichbehandlung der Liegenschaften resultiert. Die AG erarbeitet im Moment Kriterien für diese Standards. Sobald Ergebnisse vorliegen, werden die WOGENO-Mitglieder informiert und miteinbezogen. Es wird die Frage gestellt, ob und wie auf die Einschätzung der BewohnerInnen eingegangen wird. Die Hausvereine sollen später auf jeden Fall miteinbezogen werden.

9. Erste Informationen zum WOGENO-Jubiläum 2006

An der letzten GV wurden einige Ideen für das Jubiläumsjahr formuliert. Der Aufruf im WOGENO-Info für mitdenkende und mitarbeitende Mitglieder stiess auf kein grosses Echo. Es besteht jetzt eine kleine Arbeitsgruppe unter der Federführung der Geschäftsstelle. Das Konzept besteht aus folgenden Projekten:

- Grosses Fest für alle GenossenschafterInnen im Juni
- Aktivitäten der Hausvereine (wenn möglich ein Anlass pro Monat) für Interessierte: (Beispiele: Bar, Kinoabend, Jassabend etc.).
- Beflagung der WOGENO-Liegenschaften: Während des ganzen Jahres werden die WOGENO-Liegenschaften beflaggt (25 Jahre WOGENO-Zürich)
- Festschrift

10. Varia

Es wird die Frage gestellt, wie in der WOGENO Architekturaufträge vergeben werden. Die Frage ist schwierig zu beantworten. Da unterschiedliche Voraussetzungen vorhanden sind, wird dies von Fall zu Fall verschieden gehandhabt. Es wird gewünscht, dass der Vorstand transparentere Verfahren anstrebt. Wie kommt man überhaupt in ein Bewerbungsverfahren? Die ArchitektInnen in der WOGENO sollen in einem ersten Schritt ihre Dossiers einreichen.

Es wird festgestellt, dass die Einlagen im Solidaritätsfonds der WOGENO recht hoch sind und die Bezüge eher klein. Die Frage nach anderen Verwendungszwecken wird gestellt, z.B. in Erneuerungsfonds geben, dort wo Bedarf ist.

Angesichts der WEG-Problematik ist die Präsidentin der Meinung, dass die heutigen Einlagen in den Solidaritätsfonds nicht gekürzt werden sollten. Auch wenn der jetzige Bestand nach viel aussieht, bei längerfristigen Leerständen ist dieses Geld schnell aufgebraucht.

Die Präsidentin schliesst die Generalversammlung um 21.30 Uhr

Für das Protokoll: Lisbeth Sippel