

**Protokoll der Generalversammlung vom
Mittwoch, 28. Mai 2008, 19.00 – 22.00 Uhr
Quartierzentrum Bäckeranlage, 8004 Zürich**

Anwesend:

50 Mitglieder: Priska Ammann, Ingrid Berney, Thomas Bieri, Roland Custer, Robert Dobler, Denis Eggenberger, Michael Eidenbenz, Bertram Ernst, Georg Fankhauser, Jean Fedier, Anita Fédier, Marie-Anne Hafner Morf, Florence Hodel, Hans Hoerni, Franz Horváth, Hermann Huber, Marianne Huber, Nils Huber, Samuel Iseli, Daniel Keller, Elsbeth Kindhauser, Robert Kradolfer, Peter Macher, Uschi Merz, Francesca Micelli, Peter Morf, Sylvie Müller, Raymond Naef, Patrick Nosari, Bruno Oertle, Catarina Osterwalder Benkhelifa, Markus Pawlick, Hausi Rentsch, Hansbeat Reusser, Christoph Rüegg, Peter Ruggle, Frank Sahli, Roger Schärer, Christine Schellhammer Reusser, Valentin Scherrer, Theodor Schmid, Gaby Schmuklerski, Roman Singer, Jody Weissmann, Dorothee Wilhelm, Fredi Wirz, Regula Würzler, Martina Zehnder, Rebekka Züfle, Dana Zumr.

Gäste: Heinz Baumann, Remo Buser.

Hausvereine: Urdorf, Felsenrain, Wuhr, Flurlingen, Winzer 10, Uetliberg, Hellmi, Büchner, Kieshalde, Pflanzschule, Falken, Denzler, Bockler, Magnus (14 von 31 Hausvereinen vertreten).

Entschuldigt: Patrick Bühler, Stephan Caspar-Landolt, Alex Fischer, Marianne Glauser, Esther Grichting, Stefan Hofstetter, Res Keller, Miriam Künzli, Hedy Landolt Caspar, Corinne Leuenberger, Denise Löhner, Andreas Lutz, Franka Marquardt, Ursula Maurer, Eva Pieth Lutz, Oliver Schwartz, Lisbeth Sippel, Thomas Spörri, Stephan Theurillat, Meinrad Vogel Grichting, Peter Wlodarczak.

1. Begrüssung

Die Präsidentin Dana Zumr **begrüss**t die anwesenden GenossenschaftlerInnen, speziell diejenigen neun, die erstmals an einer GV teilnehmen. Die anwesenden Personen von Vorstand, Geschäftsprüfungskommission (GPK) und Geschäftsstelle stellen sich kurz vor; neu dabei ist Heinz Baumann, Projektleiter Bau. - Rechtzeitig **anwesend** sind 41 Stimmberechtigte, (als Maximum wird später die Anzahl von 50 erreicht). Als **Stimmzähler** stellen sich Hans Hoerni und Samuel Iseli zur Verfügung. Die **Traktandenliste** wird einstimmig genehmigt.

2. Abnahme der Protokolle der GV vom 30.5.2007 und der a. o. GV vom 4.3.2008

Die Protokolle wurden an alle verschickt. Beide Protokolle wurden durch Mitglieder geprüft, welche sie zur Annahme empfehlen. Beide Protokolle werden einstimmig angenommen. Als ProtokollprüferInnen für das heutige Protokoll werden Peter Macher und Christine Schellhammer Reusser bestimmt.

3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2007

Es werden keine Fragen zur Jahresrechnung und zum Jahresbericht (inkl. Berichte von Kontrollstelle und GPK) gestellt. Beide werden einstimmig genehmigt.

4. Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird einstimmig Décharge erteilt.

5. Wahlen

Dana Zumr schlägt vor, die Gremien in globo zu wählen, da sich alle Bisherigen erneut zur Wahl stellen. Dagegen erhebt sich keine Opposition.

Vorstand: Bei 2 Enthaltungen wiedergewählt werden Priska Ammann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Uschi Merz, Hansbeat Reusser, Stephan Theurillat und Dana Zumr (Präsidium).

Externe Kontrollstelle: Bei 2 Enthaltungen wiedergewählt wird René Steimer.

GPK: Bei 1 Enthaltung wiedergewählt werden Marianna Glauser, Franz Horváth und Christoph Rüegg.

6. Wertvermehrende Investitionen, Statuten-Änderung

Dana Zumr erläutert die Vorlage.

Peter Macher beantragt, zusätzlich den Art. 4.5 zu ergänzen um folgenden Passus: "(Eine ausserordentliche GV findet statt: ...) wenn zwischen dem Vorstand und einer Hausgemeinschaft keine Einigung über Art und Umfang von Sanierungsvorhaben gefunden werden kann auf Verlangen der Hausgemeinschaft. Die Einberufung hat innert 6 Monaten nach Eingang des Begehrens der Hausgemeinschaft zu erfolgen." Begründung: den Hausgemeinschaften müsse bei Uneinigkeit etwas in die Hände gelegt werden. Dana dankt Peter für die vorgängige Zustellung des Antrags.

Elsbeth Kindhauser nennt Gründe, die gegen eine Annahme des Antrags sprechen: Formell: der Antrag sollte sich auf die Artikel beziehen, die gemäss Traktandenliste zur Diskussion stehen. Juristisch: Hausvereine sind als solche kein Organ der Genossenschaft, antragsberechtigt sind die Mitglieder der Hausgemeinschaft. Inhaltlich: Die Statuten sehen schon heute einen Instanzenweg vor, der das Anliegen ermöglicht (Art. 4.10: Zuständigkeit der GPK bei Konflikten zwischen Hausgemeinschaften und Vorstand, und dies generell, nicht nur in Sanierungsfragen; Art. 4.5: Kompetenz der GPK zur Einberufung einer a. o. GV).

Es erhebt sich die **Frage**, ob ein entsprechender GPK-Entscheid abschliessend wäre, worauf die **GPK** erläutert, dass ihre Aufgabe in erster Linie Mediation sei. Gegen Entscheide könnte rekuriert werden gemäss Statuten Art. 4.2 lit. a). Abs. 10.

Peter Macher ist mit den formal-juristischen Einwänden nicht einverstanden, die Einheit der Materie sei gewahrt. Nach einiger Diskussion zieht er seinen Antrag zurück zugunsten einer Formulierung von **Uschi Merz**: Der Art. 4.2 lit. b) Abs. 3 gemäss Vorschlag des Vorstands sei zu ergänzen durch: "...oder bei Umbauprojekten bei denen Vorstand und Hausverein keine Einigung erzielen."

Abstimmung: Der Vorschlag des Vorstand erhält 34 Stimmen. Der Vorschlag von Uschi Merz 39 Stimmen. Damit hat die Änderung der Statuten gemäss ordentlich verschicktem Vorschlag unter Zusatz der Formulierung von Uschi Merz das erforderliche 3/4-Mehr erreicht und ist **angenommen**.

Dana Zumr dankt Peter Macher für die Anregung.

Beschlossene Statutenänderung durch GV:

Art. 4.2 lit. b) Abs. 3: - Beschluss von Umbauprojekten, die 1 Million Schweizer Franken übersteigen, oder bei Umbauprojekten bei denen Vorstand und Hausverein keine Einigung erzielen.

Art. 5.13 Abs. 2: Investitionen bis 1 Million Schweizer Franken werden vom Vorstand bewilligt. Investitionen über 1 Million Franken werden von der Generalversammlung bewilligt. Jedes Projekt weist die Anteile werterhaltender und wertvermehrender Investition aus.

7. Beschriftung der Wogeno-Liegenschaften

Priska Ammann führt ein; **Markus Pawlik** und **Nicolas Häberli** erläutern ihren Vorschlag: Jedes Haus erhält eine individuelle, gelb gefärbte Tafel, aus der eine charakteristische Fassade im Massstab 1:81 ausgeschnitten wird. Material: Alu, recht dick, mit ca. 2 cm Abstand montiert. Der Name Wogeno erscheint darauf nur ganz klein. Die lebhaften **Voten** dazu sind mehrheitlich positiv, es wird aber auch moniert, dass da "wahnsinnig viel Geld" eingesetzt werde und das Konzept zu unklar sei.

Abstimmung: 32 ja, 10 nein, 8 Enthaltungen. Damit ist das vorgeschlagene Hausbeschriftungskonzept mit einem Kostendach von CHF 60'000.—(inkl. Mwst) **angenommen**.

8. Nachhaltigkeit in der Wogeno

a) Gastreferat

Das angekündigte Gastreferat fällt krankheitshalber aus. **Dana Zumr** präsentiert ersatzweise einen kurzen Auszug aus ihrem Einleitungs-Referat für die Vorstands-Retraite zu dem Thema vom Februar 2008. Ein Fazit dieser Retraite war die Konkretisierung des vorliegenden Vorschlags zur Änderung des Reglements zur befristeten Objekthilfe.

b) Änderung des Reglements zur befristeten Objekthilfe.

Thomas Bieri erläutert den Vorschlag. Dieses soll dahingehend erweitert werden, dass ein Anreiz für ökologische Sanierungen geschaffen wird. Des weiteren schlägt der Vorstand vor, die Äufnung des Solidaritätsfonds zu vereinfachen durch Aufhebung des Kinderabzugs bei gleichzeitiger Senkung des Rappenpreises pro Quadratmeter.

Die Diskussion bringt unterschiedliche Meinungen bezüglich Kinderabzug. Klar ist, dass der Solifonds zuwenig genutzt wurde. Auch Familien sollen sich bei Engpässen nicht scheuen, Antrag auf Unterstützung zu stellen. **Peter Macher** möchte einen Betrag festlegen, wieviel für Soziales reserviert bleiben soll, z. B. 200'000.- CHF. - Zur Öko-Erweiterung wird erwähnt, dass die Kompetenz ja an sich schon gegeben ist. **Fredi Bosshard, Hansbeat Reusser** und **Thomas Bieri** erläutern die Überlegungen des Vorstands. Es geht darum, den Mietzinsschock nach Sanierungen abzufedern, da das Prinzip Kostenmiete keinen Spielraum lässt und sich die Energie-Ersparnis erst langfristig ausbezahlt.

Abstimmung:

1. Abstimmung: Annahme des vorgeschlagenen Reglementes zur befristeten Objekthilfe (ohne Gegenstimmen, bei 5 Enthaltungen).

2. Abstimmung: Annahme des Antrages von Peter Macher, CHF 200'000.—für Soziales zu reservieren. (ohne Gegenstimme, bei 8 Enthaltungen).

c) Information über Hausstandards:

Fredi Bosshard erläutert Vorgeschichte und Resultat. Nicht weniger als 24 Hausvereine haben mitgewirkt. Die Richtlinien beschreiben vier Standards von A (Neubau) bis D (Totalsanierung oder Ersatzneubau geplant). Diskussionen gab es vor allem über den Entscheid zwischen B (guter Komfort) und C (tiefe Mietzinsen). Das Papier dient gut als hausinterne Kommunikationshilfe und ist ein Bekenntnis des Vorstands dazu, dass man unterschiedliche Standards zulassen will. Klar ist hingegen, dass nicht mehr bloss eine Wohnung in einem Haus renoviert werden soll, sondern einheitliche Standards zumindest treppenhausweise gelten. Auf die **Frage** nach der Entscheidkompetenz über dieses Reglement ergibt sich, dass es unsinnig wäre, diese der GV zu unterstellen.

9. Varia - Situation Hellmi alt

Auf Antrag von **Dorothee Wilhelm** und **Francesca Micelli** wird über die Situation Hellmi alt informiert und diskutiert. Dorothee Wilhelm und Francesca Micelli appellieren an die GV, den Vorstand aufzurufen, trotz "verkachelter Situation" das Gespräch mit den BewohnerInnen der Hellmi alt zu suchen.

Dana Zumr erläutert worum es in der Sache ‚Hellmi alt‘ geht, da die Anwesenden die Situation nicht kennen. ‚Hellmi alt‘ bezeichnet 5 Häuser mit 28 günstigen und einfachen Wohnungen, die seit 1986 im Baurecht der Wogeno gehören, aber bis heute nicht ins Wogeno-Modell integriert werden konnten. Es gibt keinen Hausmietvertrag, und die BewohnerInnen sind weder Mitglied noch haben sie Wohnungs-Anteilscheine bezahlt. 2005 hat der Wogeno Vorstand eine Vereinbarung mit dem neugegründeten Verein ‚Hellmi alt‘ unterschrieben. Demnach sollte in den Häusern eine Innensanierung erfolgen. Das Projekt hätte spätestens der GV in diesem Jahr vorgelegt werden sollen. Anschliessend an die Innensanierung hätten die Häuser in das Wogeno-Modell integriert werden sollen (BewohnerInnen werden Wogeno-Mitglieder, bezahlen Wohnungs-Anteilscheine und übernehmen die übrigen Regelungen der Wogeno, namentlich die Vermietungsrichtlinien). Zudem war damit das Ziel verbunden, das Baurecht, das 2019 ausläuft, mit der Stadt Zürich zu verlängern. Sie verweist für weitere Details auf die Ausführungen in den Jahresberichten der letzten Jahre. Die Situation ist Anfang 2008 eskaliert (hängiges Verfahren vor der Mietschlichtungsstelle wegen der angefochtenen Wohnungskündigungen in Zusammenhang mit der Innensanierung; Wohnungsbesetzung wegen Uneinigkeit über geltende Vermietungsricht-

linien) und der Vorstand glaubt nicht mehr daran, dass diese Vereinbarung zum Tragen kommt. Letztlich muss festgestellt werden, dass eine Zusammenarbeit mit dem Verein Hellmi alt nicht zustande kam. Das Projekt Innensanierung Hellmi alt ist gescheitert.

Francesca Micelli bedauert den Vertrauensverlust. Zur bestehenden Situation gibt es unterschiedliche Meinungen.

In der Diskussion werden verschiedene Fragen gestellt, so

- weshalb die BewohnerInnen nicht Mitglieder geworden seien
- warum sie gegenüber den Wogeno-Mitgliedern Sonderrechte geniessen
- warum eine Integration in den letzten 22 Jahren nicht möglich war
- welche Rolle die Hellmi neu und der Hausverein H 2000 in der Auseinandersetzung spielt.

Dorothee Wilhelm erinnert daran, dass die BewohnerInnen damals Hausbesetzer waren, auch wenn heute nur noch wenige der damaligen Leute im Hellmi alt wohnen. **Fredi Bosshard** weist darauf hin, dass die Hellmi-alt-BewohnerInnen während gut 20 Jahren nicht viel von der Wogeno gehalten haben. Die drei Beitrittsgesuche, die Anfang des Jahres eingegangen sind, hat der Wogeno Vorstand abgelehnt, da dieselben Personen zugleich Klagende in einem hängigen Gerichtsverfahren gegen die Wogeno sind. Er selber sei fast schon „Hobby-Jurist“ geworden, weshalb er nicht viel sagen wolle, da alles „verdreht“ zu werden drohe. **Uschi Merz** und **Raymond Naef** erklären, dass es damals quasi ein „Deal“ gewesen sei: Wir bauen die Hellmi neu, lassen euch aber dafür in Ruhe. Beim Status Quo genießt die Hellmi alt mehr Rechte als normale Wogeno-Häuser. Es ist daher logisch, dass sie diese Sonderrechte verteidigen wollen. Die Handhabung der Belegungsvorschriften zeigt, dass diese Sonderrechte üblicherweise entstanden sind, dass man sich über Vorschriften hinweggesetzt hat und die Gegenseite diese nicht eingefordert hat und so neue Rechte entstanden sind. Der Hausverein H 2000 hat einmal mehr versucht, zu vermitteln. Dies sei aber aussichtslos, wenn Anwälte im Spiel seien. Die Hellmi alt habe sich wohl mittlerweile juristisch „zu Tode gesiegt“. **Dana Zumr** weist auf einen Text von Hannes Lindenmeyer hin, der diese langjährige Dynamik und ihre Ursprünge anschaulich beschreibt.

Es wird ein **Antrag** auf Abbruch der Diskussion gestellt. Dana Zumr beendet diese halbstündige Diskussion und nimmt zum weiteren Vorgehen Stellung: Der Vorstand der Wogeno betrachtet die Vereinbarung als gescheitert.

Dana Zumr dankt den Anwesenden für das Mitmachen und ihre Geduld während dieser 3 Stunden, schliesst damit die GV und eröffnet den Apéro.

Zürich, 11. Juni 2008

Der Protokollführer: Theodor Schmid

Die Protokoll-PrüferInnen: Peter Macher und Christine Schellhammer Reusser