

Protokoll der Generalversammlung vom Donnerstag, 24. Juni 2010, 19.30 – 22.00 Uhr Quartierzentrum Bäckeranlage, 8004 Zürich

Anwesend:

52 Mitglieder anwesend:

Priska Ammann, Susette Baenziger Hug, André Banz, Olin Bartlomé, Ingrid Berney, Thomas Bieri, Gisela Bitterli Jochimsen, Susanne Brauer, Bernadette Bühler, Roland Custer, Rainer Egloff, Bertram Ernst, Georg Fankhauser, Ursina Fausch, Heidi Frank, Hans Grob, Marc Haller, Stefan Hauswirth, Caspar Hoesch, Franz Horváth, Hermann Huber, Daniel Keller, Mathis Keller, Elsbeth Kindhauser, Sandra König, Robert Kradolfer, Silvia Kradolfer, Andreas Lutz, Ursula Maurer, Sylvie Müller, Raymond Naef, Felix Pfeifer, Christian Rauch, Hansbeat Reusser, Oliver Rey, Christoph Rüegg, Christine Schellhammer Reusser, Hans Rudolf Schelling, Theodor Schmid, Andreas Simmen, Lisbeth Sippel, Thomas Spörri, Peter Steinauer, Martin Summerauer, Stephan Theurillat, Simona Werder, Dorothee Wilhelm, Eva Winizki, Salome Zimmermann, Ralph Zöbeli, Dana Zumr

18 von 33 Hausvereinen vertreten: Elisabethen, Grüngasse, Bockler, Magnus, H-2000, Pflanzschule, Klingen, Urdorf, Flurlingen, Felsenrain, Denzler, Wuhstrasse, Falkenstrasse, Winzerhalde 9, Zwinglistrasse, Büchnerstrasse, Ackerstein, Pflanzschulstrasse

Gäste: Ron Edelaar, Christian Inderbitzin (Edelaar, Mosayebi, Inderbitzin Architekten), Heinz Baumann, Projektleiter Bau Wogeno

Entschuldigt: Fredi Bosshard, Urs Brüngger, Theresia Burger, Stephan A. Caspar-Landolt, Michael Eidenbenz, Andreas Edelmann, Andrea Fahrlander, Marianna Glauser, Esther Grichting, Eva Hammer-Edelmann, Stefan Hofstetter, Iris Ichsanov, Philipp Klaus, Katrin König, Hedy Landolt Caspar, Claudia Nielsen, Georges Nievergelt, Fränzi Plüss, Michelle Schuhmacher, Iris Stutz, Meinrad Vogel.

1. Begrüssung

Die Präsidentin Dana Zumr begrüsst die anwesenden GenossenschaftlerInnen. Die anwesenden Personen von Vorstand, Geschäftsprüfungskommission (GPK) und Geschäftsstelle stellen sich kurz vor.

Anwesend sind 52 Stimmberechtigte.

Als StimmzählerInnen werden Christine Schellhammer Reusser und Peter Steinauer gewählt. Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

2. Abnahme des Protokolls der GV vom 27.5.2009

Das Protokoll wird mit 5 Enthaltungen angenommen.

3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2009

Thomas Bieri verweist auf den schriftlichen Bericht im Jahresbericht und ergänzt diesen. Eine Genossenschaft ist eine relativ statische Angelegenheit. Die Ertragssituation hat sich leicht verbessert. Dies ist v.a. darauf zurückzuführen, dass der Referenzzinssatz im Gegensatz zu den effektiven Zinssätzen der Finanzinstitute relativ hoch ist. Wenn sich die Situation umkehrt, werden die Erträge etwas zurückgehen. Darauf ist die Genossenschaft mit ihren Reserven aber gut vorbereitet. Positiv ist zu vermerken, dass die Einlagen in die Depositenkasse um 30 % zugenommen haben.

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 mit 2 Enthaltungen Décharge erteilt.

5. Wahlen

Uschi Merz wurde vor 7 Jahren als Vertreterin der Opposition gegen die damals vorgeschlagenen Statutenänderungen gewählt und tritt jetzt zurück. Dana Zurr würdigt und verdankt ihre Arbeit. Der Anfang war für beide Seiten nicht leicht, aber Uschi Merz hat sich als konstruktive Kritikerin auch immer für pragmatische Lösungen eingesetzt. Die Selbstverwaltung war ihr immer ein sehr hohes Anliegen, neben den damit verbundenen Rechten, hat sie aber immer auch die damit verbundenen Pflichten eingefordert. Sie hat in der AG URU mitgewirkt, welche die Hausstandards erarbeitet hat und war in der Wohnungsvergabekommission. Uschi Merz erwähnt, dass mit der Statutenrevision ihre Anliegen zur weiteren Entwicklung der Wogeno auf gutem Weg sind.

Der Sitz von Uschi Merz soll mit einer städtischen Vertretung besetzt werden. Noch ist die Besetzung nicht spruchreif, doch der Vorstand ist guter Dinge, dass diese Vakanz in nächster Zeit besetzt werden kann.

Dana Zurr schlägt vor, die Gremien in globo zu wählen. Dagegen erhebt sich keine Opposition.

Vorstand: Einstimmig wiedergewählt werden Priska Ammann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Hansbeat Reusser, Stephan Theurillat und Dana Zurr (Präsidium).

Externe Kontrollstelle: Einstimmig wiedergewählt wird René Steimer, Betriebsökonom FH und Treuhänder.

GPK: Einstimmig wiedergewählt werden Marianna Glauser, Franz Horváth und Christoph Rüeegg.

6. Neubauprojekt Avellana hinter Winterthurerstrasse 478

Präsentation des Siegerprojektes

Hansbeat Reusser präsentiert das Siegerprojekt "Avellana" und erläutert kurz die Vorgeschichte. Im letzten Sommer konnte die Wogeno die denkmalgeschützte Liegenschaft mit 2 Wohnungen an der Winterthurerstr. 478 mit angrenzender Baulandreserve kaufen. Sie befindet sich vis-à-vis der Bockler-Siedlung, abgegrenzt durch den Bocklerbach und den Flurweg. Der Zukauf einer kleinen städtischen Parzelle (der heutige "Wilde Garten") und der Ausnützungstransfer einer anderen städtischen Parzelle sind aber nötig, um zahlbare Wohnungen erstellen zu können. Nach einem Präqualifikationsverfahren wurden 8 Architekturbüros zu einem Wettbewerb eingeladen, welcher im April entschieden worden ist. Es handelte sich um ein sehr anspruchsvolles Projekt, viele baurechtliche Bestimmungen waren einzuhalten (Bach- und Wegabstand, Kernzone, langes schmales Grundstück, Giebeldach). Das Siegerprojekt Avellana von EMI Architekten (Edelaar/Mosayebi/Inderbitzin) zeichnet sich aus durch eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität, durch ökologische Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Es werden 17 Neubauwohnungen entstehen (mehrheitlich 2 ½ und 3 ½-Zimmer -Wohnungen), davon 4 im Ersatzneubau des Ökonomieteils zur Winterthurerstr. 478 und 13 auf der Baulandreserve. Das weitere Vorgehen wird nun die Inangriffnahme der Planungsarbeiten sein, im Februar 2011 sollte der Baukredit einer Generalversammlung vorgelegt werden und wenn alles nach Plan läuft, sollten die Wohnungen im Oktober 2012 bezugsbereit sein.

Oliver Rey, Bewohner der Bockler-Siedlung, kritisiert das Vorgehen der Wogeno im Zusammenhang mit dem Umgang mit dem "Wilden Garten" im Wettbewerbsprojekt. Er wirft dem Wogeno-Vorstand und der Geschäftsstelle eine schlechte und falsche Kommunikation vor und fühlt sich auch als Genossenschafter nicht ernst genommen. Ausserdem seien Anträge vom Seiten Bockler auf Einsitz in der Wettbewerbsjury und Vertretung in der Baukommission abschlägig beantwortet worden. Michael Eidenbenz (Bockler-Bewohner) sei explizit als Fach- und Privatperson und nicht als Bockler-Vertreter bezeichnet worden.

Hansbeat Reusser stellt klar, dass im Wettbewerbsverfahren mit dieser städtischen Parzelle gerechnet wurde, dass es aber offen war, wie die Wettbewerbsteilnehmer damit umgehen. Kein einziges Projekt hat dieses Grundstück frei gelassen. Aus der Versammlung wird die Frage nach der Wirtschaftlichkeit mit und ohne Wilder Garten gestellt. Dana Zurr erwähnt das Nutzungskonzept des Vorstandes als Grundlage für den Wettbewerb (Zielvorstellungen mehrheitlich Kleinwohnungen

2 ½ Zimmer, 60 m² höchstens Fr. 1'600.--, 3 ½-Zimmer-Wohnungen 80 m², höchstens Fr. 1'900.--). Dies führt zu einem Mietzins pro m² von Fr. 320.--/Jahr. Der Einbezug der städtischen Parzelle ist nötig, um diese Ziele zu erreichen, da der m²-Preis Land dort demjenigen des Baurechtslandes der Bockler-Siedlung entspricht und somit mehr als die Hälfte billiger ist als auf dem Hauptgrundstück. Der Vorstand argumentiert, dass das Projekt Avellana zwar fast die maximale Ausnützung konsumiert (konsumieren muss mit obigen Zielvorgaben), dass es aber für die Nachbarschaft ein sehr verträgliches Projekt sei (2 Geschosse). Zu erwähnen ist auch, dass diese städtische Parzelle nicht zum Bockler-Areal gehört, sondern auf Zeit von einigen Bockler-Leuten genutzt werden kann. Aus der Versammlung wird von Seiten von Bockler-BewohnerInnen mitgeteilt, dass man sich bezüglich Haltung zum wilden Garten nicht einig sei und dass man das vorliegende Projekt als gelungen taxiert. Der jetzige, grosszügige Umschwung der Bockler-Siedlung würde durchaus einen neuen "Wilden Garten" zulassen, sofern sich darüber die BewohnerInnen einig sind.

Susanne Brauer, Bockler-Bewohnerin und Mitglied der Koordinationsversammlung (KooV) des Hausvereins Bockler (= Vorstand des Hausvereins), informiert die Anwesenden, dass die KooV am 16.6.2010 einen Brief an den Vorstand geschrieben haben, worin sie bitten, die Möglichkeit zu erhalten punktuell in Planung und Umsetzung des Projektes Avellana einbezogen zu werden, ihre Bedürfnisse zu Avellana mitzuteilen und die Kommunikationswege in beide Richtungen zu öffnen. Dana Zurr informiert, dass der Vorstand diese Anfrage aufnimmt und sichert der KooV eine gemeinsame Sitzung zu, welche zum nächstmöglichen Zeitpunkt stattfinden soll (wenn möglich noch vor den Sommerferien).

Genehmigung des Projektierungskredites

Die Generalversammlung bewilligt mit 1 Gegenstimme und 3 Enthaltungen mit grosser Mehrheit den Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 417'000.— (inkl. MwSt) für die planerische Weiterbearbeitung des Neubauprojektes Avellana bis und mit Baueingabe.

7. Selbstverwaltung in der Wogeno Zürich

Dana Zurr erläutert die Umfrage zur Selbstverwaltung in der Wogeno Zürich. Im Zusammenhang mit der Einführung des Hausverwaltungsvertrages in den neuen Statuten machte sich der Vorstand auch Gedanken zur Selbstverwaltung in der Wogeno und wollte mehr wissen zur Praxis, und zu allfälligen Wünschen nach Veränderungen oder Entlastung. Die Umfrage bezog sich auf die 4 Aspekte, die im Rahmen der Selbstverwaltung, bei den Hausvereinen angesiedelt sind:

- Vermietung
- Finanzen / Buchhaltung
- Ordentlicher Unterhalt
- Pflege / Verwaltung des Hausvereins

28 von 33 Hausvereinen haben an dieser Umfrage teilgenommen, denen hiermit für ihre Arbeit gedankt wird. Die Ergebnisse liegen in der Broschüre vor, die an der heutigen GV verteilt wurde. Sie wird in den nächsten Tagen auch auf der Website der Wogeno aufgeschaltet.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Die Hausvereine scheinen bei der Organisation der Selbstverwaltung eine pragmatische Form zu pflegen und sind mit dieser auch zufrieden. Zu erwähnen ist der Zeitaufwand, der von den meisten ehrenamtlich erbracht wird. Entschädigungen werden von einigen Hausvereinen für die Führung der Finanzen und der Buchhaltung und der Organisation des Unterhaltes entrichtet. Entlastung wünscht man sich teilweise vor allem bei den Wohnungsabnahmen, der Erstellung der Verträge und der Nachführung der MieterInnenspiegel. Vereinzelt Hausvereine sehen ein Veränderungspotential in der Verbesserung der Kommunikation. Die Zufriedenheit mit der heute gelebten Selbstverwaltung ist hoch bis sehr hoch.

8. Situation Hellm alt: Stellungnahme des Vorstandes zu den eingegangenen Fragen.

Dana Zumr verweist auf die am 26. Mai 2010 schriftlich eingegangenen Fragen. Diese konnten dem GV-Versand beigelegt werden, die Antwort des Vorstandes hingegen liegt angesichts der kurzen Zeit heute in schriftlicher Form an der heutigen GV vor (siehe Anhang zu diesem Protokoll).

Dorothee Wilhelm als eine der Fragerinnen erläutert nochmals die Fragen und ergänzt sie durch zusätzliche Begründungen. Die Verwaltung house and work behandle die MieterInnen schlecht, die Wohnungen seien teilweise in miserablen Zustand, was sie durch Fotos belegen könne. Der Vorstand verweigere den Hellmi-BewohnerInnen die Aufnahme in die Genossenschaft. Sie findet das gestörte Verhältnis zwischen der Wogeno und den Hellmi-Alt-Leuten sei durch eine Mediation anzugehen.

Uschi Merz antwortet, dass die verweigerten Aufnahmen vor 2 Jahren im Zusammenhang mit den hängigen Rechtsstreitigkeiten gestanden haben. Es sei absolut üblich, in solchen Situationen keine Aufnahmen zu machen. Sie stellt sich klar gegen eine Mediation um der Mediation willen. Es gäbe keinen Gegenstand für eine Mediation.

Die Präsidentin gibt bekannt, dass bis jetzt sind keine zusätzlichen Anträge auf Mitgliedschaft eingegangen sind. Des Weiteren verweist sie auf die umfassenden Antworten im vorliegenden Papier. Ein weiteres Mitglied erwähnt, dass es Hellmi neu ohne Helmi alt nicht gäbe. Die Stadt hat mit der Abgabe der damals besetzten Häuser in den 80er Jahren ein Problem an die Wogeno delegiert. Die Wogeno hat die Integration der BewohnerInnen in die Wogeno nicht geschafft. Es gehe jetzt darum, neue Ideen zu entwickeln. Auf die Frage von Dorothee Wilhelm, was die Wogeno in nächster Zeit zu tun gedenke, wird von Dana Zumr noch einmal auf die ausführlichen schriftlich vorliegenden Antworten verwiesen.

9. Varia

Dana Zumr berichtet über die Infoveranstaltung vom 26. Mai 2010 zu den Statutenänderungen. Es haben ca. 30 Personen teilgenommen. Die Vorschläge des Vorstandes wurden gut aufgenommen. Ein paar kleinere Anregungen sind gemacht worden, die anschliessend in die Statuten eingeflossen sind. Die neuen Statuten müssen nun noch dem Bundesamt für Wohnungswesen, dem Handelsregister und der Stadt Zürich zur Prüfung vorgelegt werden, bevor dann am 31.8.2010 eine ausserordentliche Generalversammlung darüber entscheidet.

Dana Zumr dankt den Anwesenden für die Teilnahme, schliesst damit die GV und eröffnet den Apéro.

Zürich, 28. Juni 2010

Die Protokollführerin: Lisbeth Sippel

Die Präsidentin: Dana Zumr

Traktandum 8: Situation Hellmi alt: Stellungnahme des Vorstandes zu den eingegangenen Fragen

Frage 1: Welche Schritte hat der Vorstand unternommen, um die langfristige Erhaltung der Siedlung Hellmi alt als Billig-Wohnraum sicher zu stellen?

Antwort des Wogeno Vorstandes auf Frage 1:

Die Siedlung Hellmi alt umfasst fünf Häuser mit insgesamt 28 einfachen und günstigen Wohnungen (24x 3-Zimmerwohnungen und 4x 4-Zimmerwohnungen). Die Häuser wurden 1877 gebaut. Die Mietzinse sehen derzeit folgendermassen aus:

Haus Hellmutstr. 5, 4x 3-Zimmerwohnung: 603.—bis 722.—(plus Nebenkosten 91.—bis 95.--)
Haus Hellmutstr. 7, 4x 3-Zimmerwohnung: 581.—bis 676.—(plus Nebenkosten 70.—bis 100.--)
Haus Hellmutstr. 9, 8x 3-Zimmerwohnung: 698.—bis 798.—(plus Nebenkosten 99.—bis 110.--)
Haus Hellmutstr. 15, 8x 3-Zimmerwohnung: 571.—bis 760.—(plus Nebenkosten 160.- bis 177.--)
Haus Hohlstr. 82, 4x 4-Zimmerwohnung: 1011.—bis 1120.—(plus Nebenkosten 200.--)

Es handelt sich damit um die günstigsten Mietwohnungen im Besitz der Genossenschaft Wogeno Zürich. Grundlage dieses Besitzes ist ein Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich, der seinerzeit in Zusammenhang mit dem Neubau der Hellmi neu (heute Hausverein H 2000) unterzeichnet wurde. Der Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich wurde am 23.06.1988 im Grundbuch eingetragen und läuft über 31 Jahre. Entsprechend wird der Baurechtsvertrag am 23.06.2019 für die Häuser Hellmi alt auslaufen. Entgegen den üblichen Baurechtsverträgen müssen die Liegenschaften beim Heimfall nach Ablauf dieses Baurechtes vollständig abgeschrieben sein und fallen entschädigungslos an die Stadt Zürich zurück. Das bedeutet für die Bewirtschaftung der Häuser, dass man keine langfristige Investitionen machen kann, sondern dass die Häuser nur unterhalten werden.

Der Wogeno Vorstand möchte die Häuser Hellmi alt auch nach Ablauf des Baurechtes in neun Jahren im Besitz der Wogeno behalten. Er hat die Absicht vor Ablauf dieses Baurechtsvertrages diesbezüglich mit der Stadt Zürich in Verhandlung zu treten und entsprechend einen neuen Baurechtsvertrag mit den dann geltenden Bedingungen zu unterzeichnen. In Anbetracht dieses langfristigen Horizontes ist die dann geltende städtische Baurechtsvergabepolitik zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar, entsprechend kann der Wogeno Vorstand über die Zeit nach Ablauf des Baurechtsvertrages nicht planen.

Der Wogeno Vorstand hält sich an das vereinbarte Baurecht und entsprechend sind die Mietzinse günstig. Der Vorstand hat entschieden, bis zum Ablauf des Baurechtsvertrages diese einfachen und günstigen Wohnungen so zu belassen, wie sie sind. Die Unterhaltsstrategie ist kongruent mit dieser Entscheidung, orientiert sich an den geltenden Hausstandards und entspricht geltendem Mietrecht. Bei Neuvermietungen werden die InteressentInnen über die Unterhaltsstrategie informiert. Die Häuser sind keinesfalls ‚sehr schlecht unterhalten‘. Die Unterhaltskosten beliefen sich in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt auf gut CHF 28'000.—pro Jahr resp. 1'000.—pro Wohnung und Jahr und sind somit in Bezug zum Mietertrag resp. in Bezug zum Anlagewert bemerkenswert hoch.

Der Wogeno Vorstand stellt fest, dass dieser Wohnungsstandard von einer Gruppe von Wogeno-Mitgliedern sehr nachgefragt wäre und die Vermietung auf lange Zeit auch kein Problem darstellt.

Derzeit warten insgesamt über 1000 nicht-wohnende Wogeno-Mitglieder auf die Gelegenheit, eine Wogeno-Wohnung beziehen zu können!

Abschliessend hält der Vorstand fest, dass die mittelfristige Erhaltung der Häuser Hellmi alt als günstiger Wohnraum sichergestellt ist und die langfristige Erhaltung zum gegebenen Zeitpunkt mit der Stadt Zürich geplant wird.

Frage 2: Wann und wie gedenkt der Vorstand, die heutigen Mietverhältnisse in ordentliche, statutenkonforme Genossenschafts-Mietverhältnisse umzuwandeln und allen heutigen BewohnerInnen die Gelegenheit zu bieten, Genossenschafter zu werden?

Antwort des Wogeno Vorstandes auf Frage 2:

Diese fünf Häuser sind seit Beginn des Baurechtsvertrages – also seit 22 Jahren - nicht ins Wogeno-Modell integriert.

Die 28 Mietparteien wollten sich im Verlauf von 22 Jahren vermutlich aus unterschiedlichen Gründen nicht ernsthaft ins Wogeno-Modell integrieren. Es kann festgestellt werden, dass seit Beginn des Baurechtes im Jahr 1988 die Hellmi alt BewohnerInnen einen Sonderstatuts als Nichtmitglieder anstrebten und auch nie den Wunsch geäussert haben, ins Wogeno-Modell integriert zu werden. Die Genossenschaft Wogeno Zürich wurde über all die Jahre angefeindet, mal mehr mal weniger. Der Genossenschaft gegenüber wurde letztlich jeweils Gesprächsbereitschaft signalisiert, wenn Partikularinteressen auf Kosten der genossenschaftlichen Solidargemeinschaft durchgedrückt werden sollten. Eine Aufarbeitung der Geschichte zeigt, dass seitens Hellmi alt BewohnerInnen nie ein ernsthafter Wille erkennbar war, hier einen Weg der Integration zu finden. Der letzte Versuch einer Integration ins Wogeno-Modell der BewohnerInnen der Hellmi alt ist die gescheiterte Vereinbarung zur Innensanierung (1.2.2005 bis 25.9.2008), welche als eine weitere Wiederholung des immer gleichen Musters betrachtet werden kann. Der Wogeno-Vorstand hat dabei die Hand sehr weit ausgestreckt. Dabei ist auch offensichtlich zu Tage getreten, dass sich die BewohnerInnen nicht dauerhaft als Gruppe formieren können, entsprechend funktionieren und damit eine verlässliche Beziehung untereinander und nach aussen pflegen können. Der dazumal gegründete Verein Hellmi alt mit seinen Organen konnte dies nicht. Eine Integration bedingt Menschen, die sich auch integrieren wollen und das bedeutet eben auch bestimmte Rechte und Pflichten einer genossenschaftlichen Solidargemeinschaft anzuerkennen und zu praktizieren.

Das Wogeno-Modell hat als Kernelement die Selbstverwaltung. Die Genossenschaft Wogeno Zürich als Hausbesitzerin übergibt die einzelnen Wogeno-Häuser mittels Hausmietvertrag an Hausvereine zur Selbstverwaltung. Der Vorstand übergibt damit Rechte und Pflichten an die Hausvereine, was die Wogeno auch gegenüber anderen Wohnbaugenossenschaften unterscheidet. Insbesondere handelt es sich um Aufgaben in Zusammenhang mit der Vermietung, dem ordentlichen Unterhalt und damit zusammenhängende Finanzen/Buchhaltung. Im Hausverein schliessen sich alle BewohnerInnen des jeweiligen Hauses zusammen. Hausvereinsstatuten bilden die Basis jedes Hausvereins. Die Hausvereinsstatuten müssen bestimmte Vorgaben erfüllen und werden vom Vorstand der Genossenschaft genehmigt. Der Hausverein tritt demnach gegenüber den BewohnerInnen als Vermieter auf. Die einzelnen BewohnerInnen sind rechtlich UntermieterInnen. Der Hausverein hat entsprechend die Verantwortung den Hausmietzins termingerecht der Wogeno als Hausbesitzerin zu überweisen. Dies gilt analog für die Aufgaben des ordentlichen Unterhaltes. Die BewohnerInnen eines Wogeno-Hauses sind auch Wogeno-Mitglieder. Die Wogeno-Mitgliedschaft ist an bestimmte Bedingungen geknüpft. Mitglieder dürfen u.a. nicht dem Genossenschaftszweck zuwiderlaufende Interessen vertreten, sind verpflichtet die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren und den Statuten und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

Die Wohnungen der Hellmi alt Häuser sind für Wogeno-Mitglieder nicht verfügbar, da die Wogeno-Vermietungsrichtlinien nicht angewandt werden können. Die Hellmi alt BewohnerInnen stellen sich auf den Standpunkt, dass die Wogeno-Vermietungsrichtlinien auf sie keine Anwendung finden und sie Sonderrechte geniessen. Sie berufen sich dabei auf von Anfang an geltende ungeschriebene Rechte, welche 1999 zu festgeschriebenen Vermietungsrichtlinien wurden, die ihnen erlauben selber zu bestimmen, wer in die Liegenschaften einzieht. Sie lehnen die Anwendung der geltenden Wogeno-Vermietungsrichtlinien ab und verweigern entsprechend den Einzug von Wogeno-Mitgliedern in die Hellmi alt Liegenschaften. Dementsprechend vertreten sie die Auffassung, dass sie weitergehende Rechte besitzen als Wogeno-Mitglieder ohne Wogeno-Mitglied zu sein und ohne ins Wogeno-Modell eingebunden zu sein. Um diese Auffassung durchzusetzen haben 2008 anlässlich eines Wohnungswechsels per 1.4.2008 einige BewohnerInnen die frei werdende Wohnung besetzt und den Einzug eines Wogeno-Mitglieds verhindert. Der Wogeno Vorstand hat damit zur Kenntnis nehmen müssen, dass hier eine seit Jahrzehnten bestehende nicht statutenkonforme Situation besteht. Diese tatsächliche Situation liess sich bis anhin auf dem Verhandlungsweg nicht verändern – es wäre begrüssenswert, wenn sämtliche Mieter und Mieterinnen ihre Zustimmung zum Wogeno-Modell geben könnten.

Der Wogeno Vorstand hat die Verantwortung alle ihm übertragenen Geschäfte der Genossenschaft zu führen und dabei den Genossenschaftszweck zu wahren. Dies bedeutet auch zu beurteilen, ob ein Hausverein in der Lage ist, einen Hausmietvertrag einzugehen. Die Heterogenität der BewohnerInnen der Hellmi alt wie auch die nicht vorhandene Akzeptanz des genossenschaftlichen Rahmens verunmöglicht es, das Wogeno-Modell anzuwenden. Die Fremdverwaltung ist der einzige gangbare Weg in der heutigen Situation. Der Wogeno Vorstand ist auch verpflichtet, bei Mitgliedschaftsanträgen zu überprüfen, ob diese den Mitgliedschaftsanforderungen gemäss Statuten entsprechen.

Abschliessend hält der Vorstand am Entscheid fest, die Häuser der Hellmi fremdverwaltet zu lassen, Mitgliedschaftsanträge genau zu prüfen, und keine Massnahmen ins Auge zu fassen, um Mitglieder zu gewinnen.

Frage 3: Wann gedenkt der Vorstand die heute ausgelagerte Verwaltung an die Firma ‚House and work‘ in die Geschäftsstelle zu nehmen resp. an eine mieterfreundlichere andere Verwaltung zu übergeben?

Antwort des Wogeno Vorstandes auf Frage 3:

Die Verwaltungsfirma ‚House and work‘ verwaltet die Häuser der Hellmi alt seit 1.1.1999. Der Wogeno Vorstand ist mit der Arbeit von ‚House and work‘ zufrieden. ‚House and work‘ vertritt in ihrem Verwaltungsmandat die Interessen der Genossenschaft. Sie führen einen schwierigen Auftrag professionell aus. Sie pflegen einen engen Kontakt mit der Geschäftsstelle der Wogeno. ‚House and work‘ geniesst das Vertrauen sowohl der Geschäftsstelle wie auch des Vorstandes.

Entsprechend diesen Ausführungen will der Vorstand auch in Zukunft die Verwaltung der Hellmi alt Häuser bei ‚House and work‘ belassen, da sie ihr Mandat gut erfüllen.

Erläuterung zum formellen Passus bei Beilage zu Trakt. 8

,Gemäss Art. 4.2 lit. c) der Statuten können Mitglieder Anträge an den Vorstand einreichen, die sich auf die in Art. 4.2 lit. a) – c) aufgeführten Geschäfte beziehen. Dies ist vorliegend nicht der Fall, weshalb dieser Antrag als Anfrage behandelt wird und keine bindende Beschlussfassung durch die Generalversammlung erfolgt.’

Dorothee Willhelm und Hannes Lindenmeyer ersuchen mit einem Schreiben (datiert 26. Mai 2010, eingegangen am 31. Mai 2010), den Vorstand anlässlich der GV 2010, die am 24. Juni 2010 stattfindet, zu drei Fragen, die die Häuser Hellmi alt betreffen, Stellung zu nehmen und beantragen dies als explizites Traktandum zu behandeln.

Gemäss Art. 4.2 lit. c) der Statuten können Mitglieder Anträge an den Vorstand einreichen, die sich auf die in Art. 4.2 lit. a) – c) aufgeführten Geschäfte beziehen. Gemäss Art. 4.6 ist der Vorstand für alle Geschäfte zuständig, die nicht durch Gesetz oder Statuten anderen Organen vorbehalten sind. Mitgliederanträge sind somit nur zu Themen möglich, soweit diese Themen der grundsätzlichen Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Dieser Antrag ist somit eine einfache Anfrage. Entsprechend erfolgt die Behandlung dieses Themas als Information seitens des Wogeno-Vorstandes und ohne Beschlussfassung durch die Generalversammlung.

Unter lit. c) ist überdies explizit festgehalten, dass Mitglieder Anträge an den Vorstand stellen können, dies jedoch spätestens einen Monat vor der Generalversammlung. Sinn dieser Monatsfrist ist es, dass sich ein Vorstand noch mit einem gestellten Antrag an einer Sitzung auseinandersetzen kann, was vor dem Versand der Generalversammlungsunterlagen nicht mehr möglich war. Die Anfrage ist in diesem Fall verspätet eingereicht worden.

Der geschäftsleitende Ausschuss hat in Anbetracht der ausgeführten formellen Aspekte entschieden, dieses Schreiben trotzdem als einfache Anfrage auf die GV vom 24. Juni 2010 zu traktandieren und die Antworten in schriftlicher Form abzugeben.

22. Juni 2010