

**Protokoll der Generalversammlung vom
Dienstag, 24. Mai 2011, 19.30 – 21.30 Uhr
Volkshaus, Gelber Saal, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich,**

Anwesend:

52 Mitglieder anwesend:

Martina Altermatt, Priska Ammann, Olin Bartlomé, Thomas Bieri, Gisela Bitterli Jochimsen, Fredi Bosshard, Roland Custer, Michael Eidenbenz, Bertram Ernst, Georg Fankhauser, Anita Fédier, Hedi Fellmann, Jürg Gasche, Markus Gerber, Marianna Glauser, Stefan Hauswirth, Hans Hoerni, Hermann Huber, Marianne Huber, Thomas Imbach, Mathis Keller, Elsbeth Kindhauser, Rita Knecht, Monika Lötscher, Andreas Lutz, Gerda Meier, Raymond Naef, Georges Nievergelt, Markus Pawlick, Eva Lutz Pieth, Regula Rauch, Hausi Rentsch, Hansbeat Reusser, Christoph Rüegg, Frank Sahli, Christine Schellhammer Reusser, Valentin Scherrer, Theodor Schmid, Christoph Siegenthaler, Lisbeth Sippel, Thomas Spörri, Peter Steinauer, Brigitta Stenz, Stephan Theurillat, Bettina Vincenz, Gisela Vincenz, Joseph Vogel, Meinrad Vogel Grichting, Hans-Urs von Matt, Daniela Zehnder, Fiona Zolg, Dana Zumr.

16 von 35 Hausvereinen vertreten: Grüngasse, Bockler, Magnus, H-2000, Pflanzschule, Heinrich, Urdorf, Felsenrain, Denzler, Wuhrrstrasse, Falkenstrasse, Winzerhalde 9, Zwinglistrasse, Büchnerstrasse, Pflanzschulstrasse, Uetlibergstrasse

Gäste: Heinz Baumann (Projektleiter Bau), Ruedi Schoch (Rechtsberatung SVW), Adrian Rehmann Kandidat Vorstand), Jeannine Zeller (städtische Vertretung im Vorstand)

Entschuldigt: Regina Binzegger, Stephan A. Caspar-Landolt, Rahel Gessler, Hans Grob, Caspar Hoesch, Franz Horváth, Sandra König, Robert Kradolfer, Hedy Landolt Caspar, Remo Montanari (Stadt Zürich), Beatrice Obrist, Marianne Probst, Monika Wehrli.

1. Begrüssung

Die Präsidentin Dana Zumr begrüsst die anwesenden GenossenschaftlerInnen. Es ist nach 8 Jahren ihre letzte Generalversammlung.

Anwesend sind 52 Stimmberechtigte. Sie informiert, dass seit letztem Herbst mit Jeannine Zeller die Stadt Zürich wieder im Vorstand vertreten ist. Jeannine Zeller stellt sich selber kurz vor: Sie ist Architektin, arbeitet im Amt für Hochbauten als Kreisarchitektin und ist zuständig für die Quartiere Witikon und Seefeld. Jeannine Zeller ist in einer Genossenschaft aufgewachsen und wohnt auch jetzt wieder mit ihrer Familie in Küsnacht in einer Genossenschaft.

Als StimmzählerInnen werden Fiona Zolg, Bettina Vincenz und Raymond Naef gewählt. Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

2.1 Abnahme des Protokolls der GV vom 24.6.2010

Das Protokoll wird mit 50 Stimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

2.2 Abnahme des Protokolls der a.o. GV vom 31.8.2010

Das Protokoll wird mit 48 Stimmen bei 4 Enthaltungen angenommen.

2.3 Abnahme des Protokolls der a.o. GV vom 1.3.2011

Das Protokoll wird mit 46 Stimmen bei 6 Enthaltungen angenommen

3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2010

Thomas Bieri verweist auf den Kommentar zur Jahresrechnung im Jahresbericht und ergänzt diesen. Es werden keine Fragen zur Jahresrechnung und zum Jahresbericht (inkl. Berichte von Kontrollstelle und GPK) gestellt.

Der Jahresbericht, die Jahresrechnung, der Bericht und Antrag der externen Kontrollstelle (Revisionsstelle) und der Bericht der GPK werden mit 51 Stimmen bei 1 Enthaltung genehmigt.

4. Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird mit 46 Stimmen bei 6 Enthaltungen (Vorstandsmitglieder) Décharge erteilt.

5. Wahlen

Dana Zumr tritt nach 8 Jahren als Präsidentin zurück. Stephan Theurillat, Fredi Bosshard und Thomas Bieri würdigen die Arbeit von ihr und danken ihr im Namen des Vorstandes für die geleistete Arbeit und ihr Engagement für die Wogeno. Sie habe vor 8 Jahren keine einfache Situation angetroffen. Der Vorstand war nach der gescheiterten Statutenrevision nicht in bester Verfassung, ausserdem galt es zwei neue Vorstandsmitglieder der sogenannten Opposition zu integrieren. Dana hat es geschafft, die gewachsenen Strukturen zu einem organischen Gebilde zu machen. Sie hat neue Strukturen geschaffen und gefestigt. In ihrer Präsidiumszeit ist die Wogeno stark gewachsen und sie hat heute ein Anlagevermögen von über 100 Millionen Franken. Solide Strukturen sind deshalb ein absolutes Muss, auch für die Zukunft.

Dana bedankt sich für das Vertrauen der Mitglieder. Sie hat die Wogeno immer als politisches Projekt verstanden und sie hat die Arbeit gerne gemacht. Jetzt sei aber Zeit für eine Veränderung, welche sie als Pächterin des Berggasthauses Richisau gefunden habe. Zudem ist sie weiterhin als Dozentin tätig. Die Wogeno ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen, sie zählt heute fast 1800 Mitglieder. Das Selbstverwaltungsmodell ist immer noch lebendig und bleibt ein Modell für die Zukunft. Der Vorstand hat sich klar für die Fortführung des Wachstumskurses entschieden. Der Projekt "Avellana" ist im Bau und aktuell ist die Wogeno in Kooperation mit 3 anderen PartnerInnen in der Vorbereitung des Projektwettbewerbes in Zürich-Manegg. Alles ist allem: Die Wogeno ist solide.

Die Versammlung verabschiedet Dana mit einem langen Applaus.

a) Wahlen des Vorstandes

Dana Zumr schlägt vor, die bisherigen Vorstandsmitglieder in globo zu wählen. Dagegen erhebt sich keine Opposition.

Einstimmig wiedergewählt werden Priska Ammann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Hansbeat Reusser, und Stephan Theurillat.

Obwohl gemäss den Wogeno-Statuten sich der Vorstand selber konstituiert, schlägt der Vorstand der GV für das neue Präsidium Adrian Rehmann vor.

Adrian Rehmann ergänzt mit einigen Worten seine schriftliche Vorstellung. Er kennt das Wogeno-Modell sehr gut. 1990/91 war er Vorstandsmitglied der Wogeno Aargau, einer Schwesterorganisation der Wogeno Zürich. In der Stiftung PWG, die ihre Wurzeln in der Wogeno Zürich hat, war er 15 Jahre als Geschäftsführer tätig. Von seiner Ausbildung und der beruflichen bisherigen Tätigkeit ist seine Sicht auf die Wogeno u.a. auch eine betriebswirtschaftliche. Es ist ihm wichtig, dass mit dem Anteilscheinkapital der GenossenschaftlerInnen sorgfältig umgegangen wird.

Adrian Rehmann wird einstimmig als Präsident gewählt.

b) Wahl Externe Kontrollstelle (Revisionsstelle): Einstimmig wiedergewählt wird René Steimer, Betriebsökonom FH und Treuhänder.

c) Wahl der GPK: Einstimmig wiedergewählt werden Marianna Glauser, Franz Horváth und Christoph Rüegg.

6. Statutenrevision

Stephan Theurillat vom Vorstand erläutert kurz Sinn und Zweck der nachfolgenden 3 Traktanden: Die a.o. GV vom 31.8.2010 hat der Einführung des Hausverwaltungsvertrages im Rahmen der Statutenänderungen zugestimmt. Die damit zusammenhängenden Dokumente Hausvereinsstatuten und Musterverträge konnten an dieser Versammlung aber nicht behandelt werden. Der Vorstand hat nun alle diese

Dokumente im Hinblick auf Kongruenz überprüft und legt der heutigen GV die überarbeiteten Dokumente sowie drei, an der GV vom 31.8.2010 nicht behandelte Statutenartikel vor.

Antrag des Vorstandes auf Änderung von Art. 4.2.b, 5.4. und 5.6.

Bertram Ernst begründet diese Änderungen, die bei 4.2b und 5.6. ganz konkret im Zusammenhang mit der Einführung des Hausverwaltungsvertrages stehen. Beim Artikel 5.4 soll die Haftungsfrage rechtskonform festgelegt werden.

Abstimmung:

Art. 4.2.

Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jedes Mitglied der Genossenschaft berechtigt.

Es kann sich durch ein anderes Mitglied mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

a) Geschäfte

.....

b) Liegenschaften

.....

– Genehmigung der Formularverträge für Hausmiet- und Hausverwaltungsverträge sowie Wohnungsmietverträge

Dem Antrag wird mit 51 Stimmen bei 1 Stimme Enthaltung zugestimmt.

Art. 5.4

Die Hausvereinsstatuten müssen eine persönliche Haftung der Hausvereinsmitglieder bis zum Betrag von CHF 3'000.-- vorsehen. Die WOGENO hat das Recht, Forderungen gegenüber dem Hausverein aus vorsätzlich oder grobfahrlässig unterlassenem Liegenschaftunterhalt vom Anspruch des ausscheidenden Mitglieds auf Rückzahlung des Anteilscheinkapitals in Abzug zu bringen. Ausgenommen sind Haftungsfälle, in denen das Genossenschaftsmitglied dem Vorstand eine ausdrückliche schriftliche Abmahnung zugesandt hat. Im Übrigen haftet der Verein gegenüber seinen Gläubigern nur mit dem Vereinsvermögen.

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

Art. 5.6

Die Genossenschaft schliesst mit dem Hausverein einen Hausmiet- oder Hausverwaltungsvertrag ab. Eine Kündigung kann nur erfolgen, wenn der Hausverein trotz schriftlicher Mahnung seinen statutarischen, mietrechtlichen oder vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Gegen die Kündigung des Hausverwaltungsvertrages kann der Hausverein innert 30 Tagen ab Erhalt schriftlich die GPK anrufen, die als Schiedsgericht endgültig entscheidet. Die Anfechtung der Kündigung des Hausmietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen

Dem Antrag wird mit 51 Stimmen bei 1 Stimme Enthaltung zugestimmt.

7. Genehmigung der Musterstatuten für Hausvereine

Elsbeth Kindhauser stellt die Änderungen an den Musterstatuten beider Verwaltungsmodelle vor, die mehrheitlich auf inhaltliche Präzisierungen, genauere Formulierungen oder Anpassungen an die Wogeno-Statuten zurückzuführen sind. Die nachfolgende Diskussion fokussiert sich auf Art. 2.4 (Ausschluss aus dem Hausverein). Der Vorstand schlägt hier neu eine 4/5-Mehrheit aller an der Vereinsversammlung anwesenden Hausvereinsmitglieder vor. Einige Votanten befürchten, dass so die einzelne Person zu wenig geschützt sei, andere wiederum votieren, dass v.a. bei grossen Hausvereinen mit der alten Version ein Ausschluss praktisch unmöglich sei. Der Vorstand weist darauf hin, dass es sich bei den vorliegenden Dokumenten um Musterstatuten handle, welche die minimalen Anforderungen definieren. Ein Hausverein kann z.B. den Artikel 2.4 verschärfen (wie bisher) und bei einem Ausschluss eine 4/5-Mehrheit aller Vereinsmitglieder verlangen, aber er kann das Quorum nicht tiefer ansetzen, als in den Musterstatuten. In jedem Fall müssen die Hausvereinsstatuten vom Vorstand genehmigt werden.

Stephan Theurillat schlägt vor, die Hausvereins-Statuten ohne Art. 2.4. zur Abstimmung zu bringen und über den Artikel 2.4 anschliessend separat abzustimmen.

a) Abstimmung Modell Hausmietvertrag

Die Musterstatuten (ohne Art. 2.4) werden mit 50 Stimmen mit 2 Enthaltungen genehmigt.

Abstimmung Art. 2.4

Der Artikel 2.4 wird mit 44 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und mit 1 Enthaltung genehmigt.

b) Abstimmung Modell Hausverwaltungsvertrag

Die Musterstatuten werden mit 48 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 3 Enthaltungen genehmigt.

8. Genehmigung der Formularverträge

Hansbeat Reusser erläutert die Änderungen beim Hausmietvertrag, die sich hauptsächlich auf die Mietzinsberechnungsgrundlage beziehen.

Der Hausverwaltungsvertrag ist neu. Darin enthalten sind sinngemäss die allg. Bestimmungen des Hausmietvertrages. Auch hier, wie bei den Wohnungsverträgen geht es darum, Übereinstimmung mit den Wogeno-Statuten und den Hausvereinsstatuten zu schaffen.

a) Hausmietvertrag

Der vorliegende Formular-Hausmietvertrag wird 49 Stimmen bei 3 Enthaltungen genehmigt.

b) Hausverwaltungsvertrag

Der vorliegende Formular-Hausverwaltungsvertrag wird mit 50 Stimmen bei 2 Enthaltungen genehmigt.

c) Wohnungsmietvertrag Modell Hausmietvertrag und allg. Bestimmungen

Der Formular-Wohnungsmietvertrag wird mit 50 Stimmen bei 2 Enthaltungen genehmigt, die allg. Bestimmungen werden einstimmig angenommen.

d) Wohnungsmietvertrag Modell Verwaltungsvertrag inkl. allg. Bestimmungen

Der Wohnungsmietvertrag wird mit 50 Stimmen bei 2 Enthaltungen genehmigt, die allg. Bestimmungen werden einstimmig angenommen.

9. Varia

Jürg Gasche Bühler vom Hausverein H-2000 informiert, dass er dem Wogeno-Vorstand einige Tage vor der GV ein Mail geschickt hat. Darin hat er mitgeteilt, dass ihre Heizkosten nicht mehr individuell abgerechnet werden, da die Messgeräte defekt seien. Der Hausverein habe sich nun entschieden, auf den Ersatz zu verzichten. Vom Gesetz her sei die individuelle Abrechnung aber Pflicht. Der Kanton sehe zwar eine Ausnahmegewilligung für den Verzicht auf die individuelle Messung vor. Er ist der Ansicht, dass solche Entscheide aber nicht ein Hausverein fällen könne, sondern dass dies Sache des Vorstandes sei. Der Vorstand wird das Mail von Jürg Gasche Bühler an einer der nächsten Sitzungen behandeln.

Es liegen keine anderen Wortmeldungen vor. Dana Zumr dankt allen Anwesenden für ihre Teilnahme und weist auf den nachfolgenden Apéro hin.

Zürich, 28. Mai 2011

Die Protokollführerin: Lisbeth Sippel

Stephan Theurillat, Mitglied des Vorstandes