

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom Dienstag, 29. Januar 2013, 19:30 – 21:15 Uhr

im QZ Aussersihl, Hohlstrasse 62 (Bäckeranlage), 8004 Zürich

Anwesend: 67 Mitglieder gemäss Anwesenheitsliste. (19 Hausgemeinschaften vertreten: Ackerstein, Ämtlerstrasse, Avellana, Burg, Elisabethen, Falken, Felsenrain, Grüngasse, H-2000, Hellmi alt, Idastrasse, Magnus, Stationsstrasse, Uetlibergstrasse, Urdorf, Winzerhalde 5, Winzerhalde 9, Wuhrstrasse, Zwinglistrasse)

Gäste: *Projekt Manegg:* Andreas Wirz (Wohnbaugenossenschaften ZH), Christoph Zollinger (EM2N Architekten AG), Matthias Hutmacher & Boris Deister (GEHO), Benno Vonplon & Daniela Brändle (Projektleiter und Bautreuhänder); *Projekt Felsenrain:* Daniel Hunkeler & Toni Hürzeler (Architekten AG); *Interne:* Heinz Baumann (Projektleiter Bau), Jeannine Zeller (städtische Vertretung im Vorstand)

1. Begrüssung

Der Präsident Adrian Rehmann begrüsst die anwesenden GenossenschaftlerInnen und die Gäste. Anwesend sind 67 Stimmberechtigte, das absolute Mehr beträgt 34 Stimmen.

Als StimmenzählerInnen werden gewählt: Hansbeat Reusser, Roland Custer, Christoph Rüegg und Stephan Theurillat.

Die vorliegende Traktandenliste wird genehmigt.

Einleitend geht der Präsident auf die an der letzten GV gestellte Frage nach der Risikofähigkeit der Wogeno ein, da die vorliegenden Anträge ein Investitionsvolumen von 47 Mio. CHF darstellen: Der Vorstand hat diese Frage seither intensiv diskutiert – die Finanzkommission hat und wird dies auch künftig tun, nicht nur wegen Felsenrain und Manegg. Aufgrund der Finanzkennzahlen, der Standorte und Bauvorhaben, mit den vorgesehenen Mietzinsen und den Erstellungskosten, stellen die Projekte kein Risiko dar: Es sind beides gute und nachhaltige Gebäude, und zwar nachhaltig bezüglich Energieeffizienz und bezüglich Gemeinschaftlichkeit und Geist der Wogeno. Wir sind uns aber auch bewusst, dass die Selbstverwaltung in einem Haus mit 58 Wohnungen wie der Manegg eine Herausforderung darstellen wird.

Wir haben auch Modelle gerechnet, um veränderte Situationen voraussehen oder simulieren zu können: Was ist, wenn Häuser nicht mehr vermietet werden könnten, die Einnahmen der Wogeno Zürich um 10% zurückgehen? Was ist, wenn plötzlich viele Häuser erneuert werden müssen, der Erneuerungsfonds benötigt wird und viele Unterhalts-/Erneuerungsprojekte anstehen? Was ist, wenn, wie in den 90er Jahren, die Liegenschaften einen Werteinbruch erleiden? Erfreulicherweise werden sich die Eigenkapitalkurven nicht dramatisch verändern: Die Wogeno ist ein Schiff, das seit über 30 Jahren fährt. Schiffe sind schwer vom Kurs abzubringen und stoppen nur langsam. Mit den 2. Hypotheken bei der Stadt bzw. ausschliesslich 1. Hypotheken bei Banken sind die Risiken zudem kleiner: Unsere Geldgeber sind anerkannt zuverlässig.

2. Neubauprojekt Felsenrainstr. 82

Fredi Bosshard stellt das Projekt und den Antrag vor.

Es ergibt sich eine Diskussion über die eher „periphere“ Lage der beiden Projekte. Sind das Wogeno-Standorte? Wenn die Wogeno wachsen will, dann doch am ehesten an der Peripherie. Einerseits gibt's im Stadtzentrum kaum Bauland, und bei Kauf von bewohnten Häusern wirft man deren BewohnerInnen ja nicht einfach raus. In Höngg und Schwamendingen wohnende Mitglieder melden sich, dass sie sehr gerne an der „Peripherie“ wohnten.

Ein Einwand betrifft die unterschiedliche Orientierung der Wohnungen in dem Projekt, was zu teils schlechter Besonnung führe. Darauf wird seitens der Projektbaukommission erwähnt, dass erstens das Projekt noch überarbeitet werde, zweitens gäbe es Leute, die gerade eben weniger exponierte Wohnungen bevorzugten.

Antrag des Vorstandes: Der Vorstand beantragt der Generalversammlung für die planerische Weiterbearbeitung des Neubauprojektes Felsenrainstrasse 82 („Ensemble“) bis und mit Baueingabe einen Projektierungskredit in der Höhe von 360'000 Franken (inkl. MwSt).

Beschluss: Dem Antrag wird mit offensichtlichem Mehr bei 2 Enthaltungen und ohne Gegenstimmen zugestimmt.

3. Neubauprojekt Zürich-Manegg

Andreas Wirz vom Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz war beteiligt bei der Aushandlung der Verträge mit dem Totalunternehmer (TU) Losinger Marazzi. Die Auflage, dass 30% der Wohnungen in gemeinnützigem Besitz gehen müssen, sei eine Art „vorgezogenes“ Ergebnis des kürzlich angenommenen Ziels für die Stadt Zürich gewesen, damals ein Novum. Nebst einem kurzen historischen Exkurs zu dem Areal zeigt er auch Einblicke in die weiteren Bauprojekte, insbesondere jene der beteiligten Genossenschaften. Die Genossenschaften stellten auf dem Areal eine Art „Anker“ dar, damit überhaupt etwas Vernünftiges entstehe. Seine Ausführungen werden mit Applaus bedacht.

Adrian Rehmann stellt das Projekt der Wogeno und den Antrag vor, ergänzt um die Kennwerte des vorgeschlagenen Gebäudes (Rentabilität, Flächenpreise Miete / Erstellung). Ein Diskussionspunkt ist die lärmexponierte Lage des Gebäudes, dieser wird durch die Orientierung der Wohnungen und durch die Fassadenknicke begegnet. Lisbeth Sippel und Priska Ammann haben die Grundrisse intensiv überarbeitet. Kritische Fragen und teils konkrete Anregungen gibt's auch zu der Zusammenarbeit mit dem TU, die der von den Genossenschaften angestellte TU-erfahrene Bautreuhänder Benno Vonplon beantwortet und entgegennimmt. Die Frage nach dem „schlimmstmöglichen Szenario“ beantwortet der Präsident mit Hinweis darauf, dass wir 1/3 Leerstand verkraften würden, und dass die Vermietung der Gewerberäume bereits durch einen professionellen Vermarkter begonnen habe. Elisabeth Kindhauser verweist auf Erfahrungen mit anderen grösseren Projekten: Mit Sicherheit werden viele Wohnungen neue Mitglieder anziehen. Mit etwas Geduld beim Vermieten finden sich aber durchaus Leute, welche die Wogeno-Idee mittragen.

Antrag des Vorstandes: Der Vorstand beantragt der Generalversammlung für die Erstellung von 58 Wohnungen (HNF-Fläche rund 5'400 m²), gemeinschaftlichen Räumen, Gewerbeflächen von 630 m² und den gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätzen auf dem Manegg-Areal einen Baukredit inkl. Landkauf von 35 Mio. CHF (inklusive Planungskredit von 350'000 CHF und offene Reserven von 4,3% oder 1,5 Mio. CHF für Flächen HNF inkl. Gewerbe von rund 6'030 m²).

Beschluss: Dem Antrag wird mit 55 Ja und 2 Enthaltungen ohne Gegenstimmen zugestimmt.

4. Varia: Verabschiedung und Verdankung Lisbeth Sippel

Adrian Rehmann würdigt nochmals Lisbeths 27-jährige Tätigkeit für die Wogeno (ein Überraschungs-Anlass mit vielen Ehemaligen und Zugewandten hatte bereits im Dezember stattgefunden), wobei sie zur „Institution“ geworden sei, die weit über die Wogeno Zürich hinaus gewirkt, unterstützt und gestaltet hat. Die Versammelten danken ihr mit lang anhaltendem herzlichem Applaus.

Der Präsident schliesst die Generalversammlung um 21:15 Uhr und lädt zum Apéro.

Zürich, 6.2./14.5.2013

Der Protokollführer: Theodor Schmid