



PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG VOM DIENSTAG, 18. JUNI 2019, 19:40 – 22:55 UHR

Limmathall, Hardturmstr. 122, 8005 Zürich

ANWESEND: 185 Stimmberechtigte Mitglieder gemäss Anwesenheitsliste

ENTSCHULDIGT: 18 Personen.

31 Hausvereine sind anwesend sowie Mitglieder aus 2 Wogeno-Liegenschaften.

GÄSTE: Heinz Baumann und Florence Willi (Wogeno PL-Bau), Beat Wiederkehr (Revisor), Helene Fuchs und Martin Rotzer, ABS.

1 BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

Um 19:40 Uhr begrüsst der Präsident Adrian Rehmann die Anwesenden zur 38. Generalversammlung der Wogeno Zürich.

Hinweise:

- Da es im 2. Teil diverse Traktanden mit vielen Voten gibt, bitte höchstens 2 Voten pro Traktandum vorbringen
- Fotograf Francisco Paco Carrascosa; Bildaufnahmen können abgelehnt werden (mit Bitte um Mitteilung per Mail/Telefon an Geschäftsstelle).

1.1 FESTSTELLEN DER ANZAHL STIMMBERECHTIGTER

Um 20:10 Uhr sind gemäss Präsenzliste 183 stimmberechtigte Mitglieder anwesend mit 88 Vertretungen = 271 Stimmen.

(Um 21:30 Uhr sind gemäss Präsenzliste 185 stimmberechtigte Mitglieder anwesend mit 91 Vertretungen = 276 Stimmen.)

Da wie jedes Jahr Wahlen stattfinden, eine Amtsdauer kennen unsere Statuten nicht, wird neben den vier Stimmzählenden Ruedi Schoch als Leiter des Wahlbüros vorgeschlagen.

1.2 PROTOKOLLFÜHRUNG

Vorgeschlagen für die Protokollverfassung wird Tom Hegi von der Geschäftsstelle.

Für die Prüfung des Protokolls werden zwei Mitglieder gesucht (Bewohner*in / und nicht-wohnendes Mitglied). Es stellen sich zur Verfügung:

Beat Jordi und Michèle Morf.

Wahl Protokollführung und Protokollprüfer: einstimmig.

1.3 WAHL STIMMENZÄHLER*INNEN

Der Vorstand schlägt vor vier Stimmzähler*innen zu wählen, wie auch Ruedi Schoch, Rechtsanwalt, als Leiter eines allfälligen Wahlbüros.

Stimmzähler*innen:

Christoph Rüegg, Wuhrstrasse 11; links vorne

Therese Pfeifer, Brauerstrasse 75; links hinten

Joseph Heaven, Hohlstrasse 86c; rechts hinten

Massimo Facchini, Grüngasse 10; rechts vorne.

Wahl Stimmzähler*innen und Leiter Wahlbüro: einstimmig.

1.4 GENEHMIGUNG TRAKTANDENLISTE

Es sind Anträge der AG Denkpause / Weiterdenken eingegangen, die allen Mitgliedern zugestellt wurden.

Genehmigung Traktandenliste: einstimmig.

2 ABNAHME DES PROTOKOLLS DER GENERALVERSAMMLUNG VOM 12.6.18

Protokoll der GV 2018 von Simone Pallecchi

Beat Jordi: Korrektur wird verlangt. Unter Traktandum 6 ANTRAG STATUTENÄNDERUNG Abstimmung steht: Der Antrag des Vorstandes wird mit 106 Ja-Stimmen und 9 Nein-Stimmen angenommen. Nach Aussage von Beat Jordi ergab die Abstimmung 19 Nein-Stimmen. Er weist darauf hin, dass in einem späteren Newsletter korrekterweise 19 und nicht 9 Stimmen steht.

Das Protokoll der GV vom 12.6.18 wird angenommen und der Hinweis vorliegend ins Protokoll aufgenommen.

3 GESCHÄFTSBERICHT

3.1 JAHRESBERICHT 2018 DES VORSTANDES

Sabina Sturzenegger fasst in Kürze die Ereignisse des 2018 zusammen.

Vorstand hat im vergangenen Jahr intensive Arbeit geleistet.

Ein bewegtes, arbeitsreiches und schönes WOGENO-Jahr ist wieder zu Ende gegangen.

Der Vorstand hat wie jedes Jahr viele Hausangebote geprüft – anfangs 2018 konnten wir ein Haus erwerben.

Der Mitwirkungsprozess, inkl. Klage hat durchaus viel Zeit in Anspruch genommen.

Aber auch viele weitere Themen sind gut vorbereitet worden und haben zu vielen Entscheidungen geführt. Separate Kommissionsarbeit, ständige Baukommission, weitere Sitzungen warteten zusätzlich auf die Vorstandsmitglieder.

2 Rücktritte: Fredi Bosshard nach 13 Jahren und Corinne Widmer nach 2 Jahren Vorstandsarbeit.

Neu verbleiben 8 Vorstandsmitglieder, plus städtischer Vertreter.

Die Geschäftsstelle hat im letzten Jahr wiederum viel Arbeit geleistet: Entscheide vorbereitet und mitgewirkt und umgesetzt und die Bewirtschaftung der Liegenschaften und Wogeno-Interessen.

Begleitung Bildung Hausverein in der Manegg, Bauprojekt Westhof im Hochbord Dübendorf, und vor allem daily Business waren dabei wichtig.

Neu im Team: Sabine Korner, eidg. dipl. Immobilienbewirtschafterin, herzlich Willkommen.
Grossen Dank für die Organisation der GV ans Team.

Entwicklung der Genossenschaft Wogeno Zürich, Mitgliederstatistik:
Stand der Mitglieder 18.06.2019: 4510

Akquisition:

Mehrfamilienhaus Kalkbreite 119 (Baujahr 1910) mit zehn 3-Zimmerwohnungen. Engagierter Mieter hat Kontakt zu Besitzern hergestellt, dass das Haus von der Wogeno erworben werden konnte.

Projekte:

Köchlistrasse 5/7: Projektentwicklung, Wettbewerbsverfahren und Wettbewerbsentscheid. Siegerprojekt «WoWo Wogeno» von Loeliger Strub Architektur aus Zürich hat die Jury überzeugt. 10-12 neue Wohnungen mit 2-4 Zimmern und Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss sind geplant.

Westhof Dübendorf: Landkauf und Baufreigabe ist erfolgt. Phase 3 Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (KV) ist abgeschlossen.

Sanierungen:

Dammstrasse 43/45: Heizungssanierung hat den Energieverbrauch um bis zu 50% gesenkt.

Winzerhalde: neu im Energieverbund mit Altstetten.

Adrian Rehmann verdankt die Geschäftsstelle (Anita Schlegel, Esther Buck, Simone Pallecchi, Sabine Korner und Tom Hegi) und den ProjektleiterInnen Bau/Energie (Florence Willi, Heinz Baumann und Georges Nievergelt).

3.2 BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

2 Themen Vergabekommission

Franz Horvath erläutert den Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK), welcher im Jahresbericht auf Seite 21 vorliegt.

Keine Fragen der Mitgliederversammlung.

Bemerkungen zum Jahresbericht:

Votum aus dem Publikum: Es wurde ein Urteil gesprochen, so müsse es richtig heissen.

Ruedi Schoch: Wogeno hat mit den Klägern einen Vergleich gefunden. Aus rechtlichen Gründen musste das Handelsgericht in der Fragestellung aber ein Urteil fällen, welches inhaltlich aber dem Vergleich entspricht.

3.3 ABNAHME DES JAHRESBERICHTS 2018

Abnahme des Jahresberichts 2018: einstimmig.

3.4 JAHRESRECHNUNG 2018 (OR UND FER), BERICHT REVISIONSSTELLE

Thomas Bieri erläutert die Jahresrechnung:

2018 war ein Jahr der Konsolidierung. Das Bilanzwachstum betrug noch 2,6% auf 165 Mio. CHF. ausgelöst durch den Kauf des Hauses an der Kalkbreitestrasse 119.

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Jahresgewinn von 544 000.– CHF ab. Die Ursachen liegen bei deutlich höheren Mieterträgen und einem sehr niedrigen Liegenschaftenunterhalt.

Bilanz:

Die Zunahme bei den Projekten ist auf den «Westhof» (ehemals Hochbord) und bei den Liegenschaften auf die «Kalkbreitestrasse» zurückzuführen. Das Eigenkapital hat ein Wachstum von 12% erfahren. Die Eigenkapitalquote erhöht sich dadurch um 1% auf 12%.

Erfolgsrechnung:

Der Aufwand für die Gesamtgenossenschaft belief sich auf 6,16 Mio. CHF. Die Mietzinserträge haben um 1,13 Mio. CHF (+16%) zugenommen. Grund dafür ist der Ertrag aus dem neuen Haus an der Kalkbreitestrasse 119 wie aus der Manegg, welche erstmalig für ein volles Kalenderjahr vermietet war.

Der Vorstand beantragt der GV, den Gewinn 2018 auf neue Rechnung vorzutragen und mit Ergebnissen vergangener Jahre (Bilanzverlust) zu verrechnen. Den noch bestehenden unechten Buchverlust der AG Anderhalden, der Praxisänderung bei der Buchung des Solidaritätsfonds sowie die Verluste der vergangenen Jahre zu verringern. Die stillen Reserven betragen per Ende 2018 25.24 Mio. CHF.

Die Wogeno ist ein «bedeutendes Unternehmen», da mehr als 2'000 Mitglieder und über 100 Mio. CHF Bilanzsumme (seit 2015). Daher muss neben Bilanzierung nach OR auch der Abschluss nach anerkanntem internationalem Standard FER gemacht werden.

- Adrian Rehmann erläutert die Unterschiede zwischen den Abschlüssen nach Obligationenrecht und nach FER Swiss Gaap 1.
- Er kommentiert den Kostenvergleich der Wogeno im 2018 mit der Kostenstatistik 2016 vom Verband wbg.
- Die Wogeno-Wohnung ist im Vergleich zur Durchschnittswohnung wbg durch eine kürzere Eigentumsdauer teurer (durch teureres Land).
- Die Kosten der Wogeno setzen sich zusammen aus: Erfolg aus Liegenschaften (Stufe 1), Betrieb (Stufe 2), Genossenschaften (Stufe 3).

Stufe 1: markant weniger Unterhaltsaufwand (-50%), etwas mehr Zuweisungen Fonds und Abschreibungen, Total Kosten je Wohnung gleichbleibend bei 11'628 CHF/Whg

Stufe 2: Verwaltungskosten leicht auf 1'613 CHF/Whg gestiegen (+2,5%).

Stufe 3: durch Gewinn 2018 sind neben Kapital- neu Ertragssteuern zu bezahlen, 526 CHF/Whg

Bericht Revisionsstelle:

Die Revisionsstelle ARG0 Consilium hat die Rechnung geprüft und für gut befunden. Sie entspricht Gesetz und Statuten. Der GAP-FER-Abschluss ist nach anerkanntem Standard erstellt worden.

Auf das Vorlesen des Berichts der Revisionsstelle wird verzichtet, dieser kann im Jahresbericht auf Seiten 49/50 nachgelesen werden. Beat Wiederkehr ist anwesend und steht bei Fragen auch zur Verfügung.

Fragen:

Mathias Schlegel: Mietzinsertrag ist massiv gestiegen. Hoher Gewinn bleibt daher wegen hoher Mietzinseinnahmen auch zukünftig so?

AR: Bei höheren Unterhaltskosten sinkt der Gewinn wieder. Prognose fürs laufende Jahr: Ertrag wird sich wieder bei 8,0 Mio. einpendeln.

Beat Jordi: sind das übliche Schwankungen?

AR: Grosse Unterhaltsarbeiten Küche Bad Dach oder Gesamterneuerungen sind 2018 ausgeblieben.

Frage: Werden Unterhaltsarbeiten jährlich geplant?

TB: Kumulierungen sind immer möglich und teilweise nicht voraussehbar. Grössere Unterhaltsarbeiten werden im prozessualen Verfahren mit den HV's bestimmt.

Theo Schmid: Woher kommen die Darlehen ohne Grundpfandversicherung?

TB: Von dem Family Office Concolor AG aus Basel, das sich für soziale und ökologische Projekte engagiert.

3.5 ABNAHME DER JAHRESRECHNUNG 2018

Vorstand und Revisionsstelle beantragen die Abnahme die Verabschiedung der Jahresrechnung 2018 mit der vorgeschlagenen Gewinnverwendung.

Abnahme des Jahresrechnung 2018 einstimmig mit wenigen Enthaltungen (ca. 20), keine Gegenstimme.

3.6 ENTLASTUNG DES VORSTANDES (DÉCHARGE)

Die Entlastung des Vorstandes fällt mit grossem Mehr bei wenigen NEIN-Stimmen und wenigen Enthaltungen (ca. 15) aus.

4 WAHLEN

Heini Hummel, städtischer Delegierter, führt die Wahlen durch.

Er wird von der Stadt bezahlt, der Wogeno entstehen durch seine Mitarbeit keine Kosten.

4.1 VORSTAND

Vorstand jeweils für ein Jahr gewählt.

Vorstand wurde 2017 um 4 Personen erweitert: Sabina Sturzenegger, Saskia Weiss, Corinne Widmer, Natasa Radulovic.

Rücktritte Bertram Ernst im 2018 und 2019 von Fredi Bosshard & Corinne Widmer.

Aufgrund kurzfristiger Ankündigung im März 2019 war Ausschreibung nicht möglich. Trotz Rücktritten wird auf Ersatzwahl verzichtet. Vorschlag vom Vorstand bei 8 Mitgliedern belassen.

Kein Gegenantrag zur Zahl der Vorstandsmitglieder.

Gibt es ein Vorschlag für Gegenkandidaten*innen?

Keine Gegenkandidaten*innen.

Antrag vom Vorstand: alle Personen, die sich zur Wahl stellen in Globo zu wählen.

Antrag aus den Mitgliedern: Jedes Vorstandsmitglied soll einzeln gewählt werden.

Wahlen Vorstand:

Thomas Bieri: mit grossem Mehr gewählt, bei einigen Enthaltungen (ca.8)

Evelyne Mäder: mit grossem Mehr gewählt, bei einigen Enthaltungen (ca.10)

Natasa Radulovic: mit grossem Mehr gewählt, bei einigen Enthaltungen (13)

Adrian Rehmann: mit grossem Mehr gewählt, Gegenstimmen (18) bei einigen Enthaltungen (25)

Roger Schärer: mit grossem Mehr gewählt, Gegenstimmen (25)

Sabina Sturzenegger: mit grossem Mehr gewählt, Gegenstimmen (3)

Saskia Weiss: mit grossem Mehr gewählt, Gegenstimmen (6)

Tom Weiss: mit grossem Mehr gewählt, keine Gegenstimmen.

Der städtische Vertreter wird nicht von der GV gewählt, sondern vom Stadtrat. Heinrich Hummel, Leiter Stabsdienste und stv. Direktor von Liegenschaften Stadt Zürich bleibt weiterhin im Vorstand.

4.2 GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION (GPK)

GPK: Sarah Gatto, Franz Horvath, Christoph Rüegg

Die GPK wird in Globo einstimmig gewählt, keine Gegenstimmen.

4.3 REVISIONSSTELLE

Revisionsstelle: Beat Wiederkehr, Ancora Treuhand AG

Die Revisionsstelle wird einstimmig gewählt, keine Gegenstimmen.

5 ANTRÄGE

5.1 BAUKREDIT «WESTHOF» IM HOCHBORD DÜBENDORF

Adrian Rehmann stellt das Projekt vor und erklärt den Baukredit.

Die GV 2017 hat Projektierungskredit und Landkaufkredit von 6,35 Mio. genehmigt – ca. März 2019 ging die Baugenehmigung ein, 2 Rekurse wurden erfolgreich (BELLO-Schild durch Anwohner Ternary und Autozufahrt/Parkplätze durch Lycée Français) abgewickelt, der Landkauf im Notariat Dübendorf Ende Mai 2019 vollzogen.

Mitglieder Wogeno der Baukommission sind: Anita Schlegel, Tom Hegi von der Geschäftsstelle und Roger Schärer und Adrian Rehmann vom Vorstand. Bauprojekt Westhof mit Gesamtbaukommission weiterentwickelt, die Qualitäten blieben erhalten – die Baureife ist erlangt.

Termine: Weiterentwicklung, Beginn Ausführungsplanung und Realisierung Start im Frühjahr 2020. Fertigstellung und Bezug im ersten Quartal 2022.

Frage: gibt es einen Vertrag betreffend Abgrenzungen und Nutzungen mit der anderen Landeigentümerin?

AR: Dienstbarkeiten sind geregelt und eingetragen. Weitere Abmachungen liegen vor.

Tamara Jucker: Wieso steht 'Kostenmiete Wohnbauförderung' und nicht 'Kostenmiete Wogeno'? Das sei doch nicht statutenkonform.

AR: Geprüft wird nach den Grundsätzen des Fonds de Roulement. Dazu dient Kostenmiete Wohnbauförderung als Grundlage für die Berechnung.

Votum aus dem Publikum: Nach welchen Kriterien werden die Mietzinsberechnungen gemacht? Vorstandsentscheid?

Votum aus dem Publikum: Finanziert die Wogeno den privaten Bauträger mit? Werden somit die Wogeno-Mieten teurer?

AR: Nein. Die Mieten werden nach Kostenmiete berechnet. Mieten der palmahus ag liegen höher, deren Wohnungen haben einen anderen Ausbaustandard.

Antrag an die GV 2019 von 19,1 Mio. CHF

Mit grossem Mehr angenommen, wenige Gegenstimmen (10).

5.2 PROJEKTIERUNGSKREDIT KÖCHLISTRASSE 5/7, 8004 ZÜRICH

Tom Weiss stellt das neue Projekt Köchlistrasse 5/7 vor:

- Projekt im Kreis 4, angrenzend an das Wogeno-Haus Köchlistrasse 3
- Gemäss gültiger Bauordnung ist kein Hinterhaus mehr möglich und es muss im Bereich des Blockrandes entlang der Strasse gebaut werden
- Synergien zwischen bestehendem Haus Köchli 3 mit Ersatzneubau wurden geprüft
- Baulücke zu Haus Köchli 3 wird geschlossen und so werden die Fassadenfenster an der Nord-Westseite geschlossen
- Diese neue Situation ermöglicht einen neuen attraktiven Hinterhof zusammen mit Köchli 3
- Architekturwettbewerb abgeschlossen, Siegerprojekt Loeliger Strub Architektur aus Zürich
- Ziel ist im nächsten Jahr den Baukredit an der GV zu präsentieren.

Fragen:

Florian Eidenbenz: erstes Wogeno-Haus Köchli 3. Köchli 5/7 interessantes Projekt, aber Westfassade der Köchli 3 wird geschlossen. Wettbewerbsausstellung wurde nur in einer Ausschreibung kommuniziert – mangelhafte Kommunikation wird attestiert.

TW: Lücke nicht schliessen bedeutet ca. ¼ weniger Wohnflächen. Im Wettbewerb wurde versucht, eine möglichst hohe Ausnutzung für möglichst viele Wohnungen zu erzielen.

Votum aus dem Publikum: Anbauen hätte auch raffinierter gemacht werden können. Es entstehe eine 2-Klassengesellschaft. Die Umgebung sei nicht sinnvoll einbezogen. Bei den Häusern Köchli 3 und Köchli 5/7 fehle die Gemeinschaftlichkeit.

TW: Es wurden Synergien von Köchli 5/7 mit Nachbarliegenschaften geprüft und vorgesehen. Bspw. wird der Innenhof von Köchli 3 durch den Innenhof Köchli 5/7 vergrössert. Mit Köchli 9 wird in Zukunft Velo/Autozufahrt und die Heizungsanlage zusammen geplant.

Jörg Wagner, Bewohner Köchli 3: Das Projekt Köchli 5/7 schlage ihm auf die Gesundheit! Wieso konnte man nicht nach hinten bauen? Köchlistrasse 14 als Beispiel.

Theo Schmid: Gibt es eine gemeinsame Dachterrasse im neuen Haus?

TW: Auf Dach Köchli 5/7 ist eine Dachterrasse vorgesehen.

Votum aus dem Publikum: wurde geprüft das Köchli 3 auch abzureissen?

TW: Ja. Der Vorstand hat entschieden, das bestehende Haus Köchli 3 zu erhalten. Bei einem Ersatzneubau wäre nicht nennenswert mehr Wohnfläche entstanden. Die absolute Preisgünstigkeit der heutigen Wohnungen und der geringe Flächenzuwachs würden diese heftige Massnahme nicht rechtfertigen.

Votum aus dem Publikum: wurde HV Köchli 3 einbezogen?

TW: Der Einbezug der BewohnerInnen Kö3 wird im Verlauf des Bauprojektes erfolgen. Der HV wurde bisher prioritär als erster informiert.

Laura Papcella, Köchli 3: sie seien von Heinz informiert worden. Sie sei nicht begeistert von der Schliessung Westfassade. Man konnte sich nicht wehren.

Eva Winizki: Entschädigung bei Köchli 3 sei wichtig. Qualitätsverbesserung mit Goodies, z.B. durch Verbesserung der Belichtung durch grössere Fenster.

Marianne Hafner: Die Nachbarliegenschaften sollten besser einbezogen werden. Sie (Felsenstrasse 78) wurden damals beim Neubau Felsenstrasse 82 auch nicht einbezogen.

Matthias Schlegel: Nachhaltigkeitsaspekte, Grundwassernutzung? Ziel keine fossile Wärmeenergie.

Georges Nievergelt: die Wogeno rüstet ihre Ersatz-Neubauten nicht mit fossilen Heizungen aus. Erdsonden sind im Gebiet nicht erlaubt, Pelletsheizungen sind urban wegen ihren Emissionen nicht beliebt und eine Grundwassernutzung wird nur für grosse Anlagen erlaubt, was den Aufbau eines weit verzweigten Wärmeverbands mit Nachbarliegenschaften bedeuten würde. Mit der Nachbarliegenschaft Köchlistrasse 9 ist der Bau einer gemeinsamen Luft/Wasser Wärmepumpen Heizzentrale mit solarer Warmwasser-Unterstützung geplant. Der Bau der Anlage auf dem Nachbargebäude wird von uns in der Planung und Bauleitung begleitet.

Votum aus dem Publikum: Lücke 6 Meter Abstand, keine anderen Möglichkeiten?

Heinz Baumann: der gesetzliche Abstand zwischen 2 Bauten ist, 2x der kleine Grenzabstand, in unserem Fall $2 \times 3.5 \text{ m} = 7.00 \text{ m}$. mittels "Näherbaurecht" kann der Abstand auf min. 5.00 m reduziert werden.

Votum aus dem Publikum: Es gibt sicher andere Möglichkeiten zum Zusammenbauen. Gegenüber Köchli 3 war das Verhalten schnoddrig.

HB: Gemeinsame Erschliessung wurde geprüft, ist aber nicht sinnvoll.

Votum aus dem Publikum: wie wäre es, wenn ein anderer Bauträger so ein Projekt vorstellen würde. Wogeno hätte sich sicher gewehrt.

HB: 2015 hat die Wogeno Genossenschaft das Grundstück AU707 (410 m²) an der Köchlistrasse 5/7, 8004 Zürich für Fr. 3.2 Mio. gekauft (Wogeno Jahresbericht 2015). Unsere Wohnungsausschreibungen zeigen, dass unsere Mitglieder prioritär im Kernstadtbereich wohnen möchten.

HB: Der Hausverein Köchli 3 wird im Rahmen der Projektentwicklung "Ersatzneubau" informiert.

HB: 2014 wurden die hofseitigen Balkone an der Köchlistrasse 3 erneuert, gleichzeitig wesentlich vergrössert.

Andrea Hutab: Es scheint mir ungerecht, dass kostengünstiger Wohnraum für Neumieter entsteht. Deshalb erachte ich eine Entschädigung für die MieterInnen der Köchli 3 als wichtig.

AR: Köchli 3 hat preiswerte Wohnungen, welcher auch erhalten bleiben soll. Mehr Wohnfläche wäre bei einem Ersatzneubau unwesentlich möglich gewesen. Beim Neubau wird eine vergleichbare Wohnung mindestens 1'000 CHF teurer. Das Gut für absoluten Mietzins wird höhergestellt.

Nora Howald: bitte abstimmen.

Eva Winizki. Antrag für Kompensationsbeitrag für Mehrwert wegen Verlust von Licht/Fenster an Köchli 3. Was das ist, muss noch entwickelt werden.

Antrag Eva Winizki: Mit grosser Mehrheit angenommen, eine Gegenstimme.

Antrag Projektierungskredit von 390'000 CHF

Mit grosser Mehrheit angenommen, 12 Gegenstimmen.

6 INFORMATION ZUM MITWIRKUNGSPROZESS WOGENO FÜR VIELE

Rückblick durch Adrian Rehmann.

Mitwirkungsprozess im Rückblick: 23-90 Personen haben an vielen Anlässen teilgenommen. Rückmeldungseingang auf Vernehmlassung war erheblich, somit verzögerte sich die Auswertung der Vernehmlassung. Die AG Mitwirkung und der Vorstand mussten sich zudem intensiv mit der Klage auseinandersetzen (Im Anschluss an die GV haben 11 Mitglieder eine Klage eingereicht. Vergleichsvereinbarung: Jürg Gasche Kläger und Ruedi Schoch Vertreter der Wogeno. Einigung auf den Vergleich nach rund drei Vorschlägen und Bereinigungen). Die nicht sofortige Anerkennung der Klage war auch eine Haltung, den Entscheid der GV zu schützen und die Mehrheit der Mitglieder zu vertreten (GV Entscheid mit 106 Ja-Stimmen, 9 Nein-Stimmen und 10 Enthaltungen).

Roger Schärer erläutert die Roadmap.

Der Vorstand hat immer signalisiert, dass zuerst eine Lösung für die Quorumsfrage gefunden werden muss. Es kann nicht sein, dass über Inhalte diskutiert wird, die anschliessend wieder über die Quorumsfrage angefochten werden kann. Das ist heute aus Sicht des Vorstandes die grösste Unstimmigkeit mit der AG Denkpause.

Der Vorstand möchte eine partizipative Konferenz zur Quorumsfrage Ende August 2019 veranstalten. Er lädt alle Mitglieder dazu ein teilzunehmen.

Herbst 2019: Auswertung der Konferenz durch Vorstand und/oder AG

Frühling 2020: Diskussion erarbeiteter Statutenänderungsanträge

Fredi Schmid: bemerkt, dass in einer Email vom 12.04.2018 von 2/3 Mehrheit gesprochen wurde

RS: Präzisiert. Der Vorstand hat keine solche Aussage in dieser Email gemacht und an der GV von einer 4/5 Mehrheit gesprochen.

Frage: Warum muss das Quorum vor den Inhalten besprochen werden?

RS: Nochmals Ressourcen für Workshops mit inhaltlichen Diskussionen zur Verfügung zu stellen kann nur verantwortet werden, wenn aufgrund einer geänderten Quorumsregelung auch Aussicht auf Annahme/Umsetzung der Diskussionsergebnisse besteht.

Bemerkung: Es gibt auch Beispiele, wo Änderungen der faktisch nicht abänderlichen Statuten möglich waren. Keine Klage bei einem Verfahren im 2008. Konsensvolle Lösungen sind gesucht.

Frage: Diskussionen Mietzins, Hausmietvertrag, Mitbestimmung, wieso nicht gleichzeitig mit Quorumsfrage?

RS: Arbeitsgruppen „Wogeno für Viele“ haben diese Themen schon behandelt. Die Quorumsfrage wird, wie wir gesehen haben, automatisch mit diesen Inhalten verknüpft. Damit unterliegen die Diskussionsergebnisse faktisch dem Vetorecht jedes einzelnen Mitgliedes. Dies ist nicht im Sinne der Gründer und der Genossenschaft.

Theo Schmid: Wie ist nun der Umgang mit Verwaltungskosten & Weitergabe Mietzinssenkungen. Wird auf diesen Punkt nicht eingegangen?

AR: Grundsätzlich sollen Detailfragen zu Jahresrechnung und zu einzelnen Kosten nicht an der GV vertieft behandelt werden. Fragen von einzelnen Mitgliedern werden vorgängig individuell beantwortet, was bei Theo Schmid auch versucht wurde.

7 ANTRÄGE DER MITGLIEDER

Beat Jordi, Mitglied der AG Denkpause-Weiterdenken: AG Denkpause-Weiterdenken hat sich vor einem Jahr gegründet. Grundsatzfragen stellen sich zu Selbstverwaltung/Mitbestimmung, Finanzen, Modell Hausverwaltung, Statutenanpassung. Er fügt an dieser Stelle, dass er sich erst sehr spät mit dem Mitwirkungsprozess befasst hat, ihm und anderen in ähnlicher Situation die Themen jedoch sehr wichtig sind.

Folgende Forderungen stellt die AG:

- Mitspracherecht der HV bei Unterhalt, Erneuerung oder beim Kauf von Häusern oder Liegenschaften.
- Mitspracherecht der HV bei der Handhabung und Ausgestaltung der Mietzinse.
- Die Zukunftsfähigkeit für Alle und das prosperierende Wachstum der Wogeno ohne Abstriche der Mitsprache und Selbstverwaltung sicherstellen.

AG ist interessiert an einem Prozess mit dem Vorstand.

RS: Der Vorstand unterstützt das Ansinnen der AG, in einem Mitwirkungsprozess die Diskussion zu diesen Themen zu führen.

BJ: Vom Hörensagen her sei der vergangene Mitwirkungsprozess für gewisse Teilnehmer schwierig gewesen. Man hat sich nicht wahrgenommen gefühlt. Es muss das richtige Gefäss, z.B. ähnlich einer a.o. GV, gefunden werden.

Aus dem Plenum: der Mitwirkungsprozess hat ja schon stattgefunden. Wieso habt ihr nicht teilgenommen?

BJ: Das sei ein richtiger Einwand, und ja - man hat es verpasst. Dennoch seien einem die Themen wichtig und man will sie mitdiskutieren.

Nora Howald: Wo sieht die AG Denkpause-Weiterdenken das Problem, wenn sinnvollerweise die Quorumsregelung vorher geregelt wird.

BJ: AG hat viele Fragen und möchte diese seriös diskutieren. Man hat Angst, dass dies nicht geschieht, wenn die Quorumsfrage vorher gelöst wird. Die AG wird nicht aufgeben, die Diskussion dazu einzufordern.

RS: Der Vorstand verspricht hier vor allen Anwesenden, dass diese Themen in Workshops nachgängig zur Quorumsregelung diskutiert werden. Er fragt ob aufgrund dieser öffentlichen Zusicherung und in Anbetracht der fortgeschrittenen Stunde die Antragssteller ihre Anträge zurückziehen.

Rahel Gessler: Uns genügt dies nicht, wir wollen die Eintretensabstimmung nun angehen.

RS erläutert daraufhin den Abstimmungsprozess bzgl. Eintretensabstimmungen mit allenfalls nachfolgender Abstimmung zu Anträgen respektive Gegenanträgen. Danach übergibt er das Wort an die Antragssteller.

RG: Sie habe das Haus an Frohburgstrasse bewusst der Wogeno vermittelt. Sie war damals von der Selbstverwaltung überzeugt. inkl. allen Aufwendungen wie Mietzinsinkasso, Buchhaltung, Meterwechsel, etc. Im Mitwirkungsprozess «Wogeno für Viele» sei der Hausverwaltungsvertrag nicht mehr vorgesehen. Dadurch würde der Geschäftsstelle mehr Kosten entstehen. HV will nicht die Katze im Sack kaufen. Sie wollen vorher über Selbstverwaltung/Mitbestimmung, etc. diskutieren.

Ordnungsantrag Koni Frei: alle Anträge sollen diskutiert werden, aber nicht heute, sondern an einer nächsten GV.

Abstimmung: Antrag Koni Frei wird deutlich angenommen.

Damit werden alle Anträge der AG Denkpause-Weiterdenken an der nächsten ordentlichen oder einer ausserordentlichen GV diskutiert werden.

8 VERABSCHIEDUNG FREDI UND CORINNE

AR würdigt die Zusammenarbeit mit Fredi. Er wird im Vorstand fehlen. Auch viel Einsatz bei der Baukommission, weiteren Kommissionen und Gruppen.

Corinne's zweijährige Mitarbeit im Vorstand und vor allem in der AG Mitwirkung wird von AR gewürdigt.

Ganz herzlichen Dank für die gute Zusammenarbeit.

Tosender Applaus für die beiden Abtretenden.

22:55 Ende GV

Zürich, 09.11.2019, Der Protokollführer, Tom Hegi