

a.o. Generalversammlung der Baugenossenschaft mehr als wohnen

Mittwoch, 28. November 2018, 19.00 Uhr im Schulhaus Leutschenbach, 8050 Zürich

Leitung: Peter Schmid, Präsident

Teilnehmer/innen: 161

Anwesende Stimmen: 176 (inkl. Vertretungen)

1) Begrüssung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden zur ausserordentlichen Generalversammlung zum Antrag das Kälin Areal in Oberwinterthur zu kaufen und darauf das Projekt Hobelwerk zu realisieren.

Nach der Begrüssung stellt er fest, dass die Generalversammlung ordnungsgemäss einberufen worden ist.

2) Wahl der Stimmzähler

*Susanna Tanner, Monika Voser, Thomas Neumeier und Gabriel Meier werden einstimmig als **Stimmzählende gewählt.***

3) Antrag des Vorstands auf Kauf des Kälin Areals in Oberwinterthur

Der Präsident weist zuerst darauf hin, dass vor der ausserordentlichen Generalversammlung an einer Informationsveranstaltung bereits detailliert über das Projekt informiert worden ist. Ebenfalls wurde mit der Einladung eine Beilage mit allen wichtigen Informationen versandt, sowie ein zusätzliches Papier mit den wichtigsten Fragen und Antworten auf der Webseite aufgeschaltet.

Das Projekt und wie mehr als wohnen dazu kam, wird danach durch ihn und verschiedene Vorstandsmitglieder nochmals in einer Präsentation (Beilage) zusammengefasst vorgestellt. Dabei wird darauf hingewiesen, dass es dem Vorstand besonders wichtig ist aus den Erfahrungen des Hunziker Areal weiter lernen und diese umsetzen zu können sowie das Land der Spekulation zu entziehen und in Winterthur mehr gemeinnützigen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Peter Schmid eröffnet danach die Frage- und Diskussionsrunde. Die Antworten aus dem Vorstand sind wie folgt zusammengefasst:

- Die lokale Bevölkerung wird ebenfalls zu den geplanten Echoräumen eingeladen und es gibt auch Bewohnende vom Hunziker Areal, welche Wurzeln in Winterthur haben.
- Der Verband der Wohnbaugenossenschaften in Winterthur begrüsst unser Kommen.
- Jedes Areal muss seine Kosten selbst tragen. Es ist keine Quersubventionierung geplant und auch das Haus 14 bleibt finanziell möglich.
- Auch soll die Umsetzung der Ziele, die für das Hunziker Areal gesetzt wurden, nicht betroffen sein mit der Ausnahme, dass die Planung für das Haus 14 später beginnen soll.
- Die Risiken sind begrenzt. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass nicht alles vermietet werden kann weil die Mieten günstiger sein werden als bei Neubauten im Umfeld. Zudem ist in den letzten Jahrzehnten keine gemeinnützige Genossenschaft unseres Verbandes in Konkurs gegangen. Der Vorstand sieht zudem für die Reduktion von Risiken folgendes vor, einerseits die Zinsveränderungsrisiken abzusichern und andererseits eine rigide Kostenkontrolle durch zu führen.
- Die Eigentümerin wollte das Areal nach der Entwicklung immer schon einzeln verkaufen. Sie führten einen Gestaltungsplan durch und setzten damit einen Rahmen auf den man nicht mehr Einfluss nehmen kann. In der zweiten Etappe besteht jedoch noch ein grösserer Gestaltungsspielraum.

- Die Eigentümerschaft wollte zuerst eigentlich nur ein Haus verkaufen. Der Vorstand hat dann alles oder nichts gefordert und die Verkäuferschaft ist darauf eingestiegen. Nur so konnte die Gesamtqualität des Areals gesichert werden, und es bestand kein Interesse aus den Reihen der anderen gemeinnützigen Wohnbauträger. mehr als wohnen hat niemanden konkurrenziert.
- Die personellen Ressourcen der Geschäftsstelle, die für das Hunziker Areal zur Verfügung stehen sollen nicht durch das neue Projekt geschmälert werden. Es wird eine separate Projektorganisation geben und neue Mitarbeitende angestellt, und bis dahin gibt es aber einen begrenzten Zusatzaufwand für die heutigen Mitarbeitenden.
- Die Mitglieder konnten nicht früher über die Verhandlungen informiert werden weil mehr als wohnen, im September, vor der Verhandlung eine Vertraulichkeitserklärung unterschreiben musste. Das ist üblich. Erst nach dem gegenseitigen Entscheid konnte, im Oktober, der Vorstand den Entscheid für eine a.o. GV treffen, die Information vorbereiten und kommunizieren.
- Der Anteil des Gewerbes ist durch den Gestaltungsplan vorgeschrieben und kleiner als im Hunziker Areal. In den EG's braucht es auch Platz für Veloräume, die Waschsalons sowie Allmenden.
- Es stimmt, dass die Siewerdstrasse noch nicht vollvermietet ist. Auch wenn es Leerstände gibt trägt sich das Haus immer noch selbst. Es finden derzeit Abklärungen statt, was alles möglich ist und sobald diese Phase abgeschlossen ist, werden unsere Konzepte öffentlich gemacht werden.

Es folgen noch verschiedene zustimmende Voten aus dem Kreis der Genossenschaften, die bei mehr als wohnen Mitglied sind. Christian Portmann, Präsident Wohnbaugenossenschaften Zürich, findet es wäre eine tolle Sache, wenn sich mehr als wohnen nach Winterthur bewegen würde. Das Know How sei bei mehr als wohnen vorhanden. Es gehe hier darum eine Gelegenheit zu nutzen und im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus dieses Projekt umzusetzen.

Nach der Diskussionsrunde erläutert der Präsident nochmals den Antrag für die Abstimmung:

Der Vorstand beantragt der ausserordentlichen GV vom 28. November 2018 den Kauf des Kälin Areals mit einer Fläche von 15'354 m2 zum Preis von CHF 37.5 Mio. (inkl. Abbruch- und Erwerbskosten) sowie die Genehmigung eines Projektkredits von CHF 73.5 Mio. (+/-5%) für die Realisierung eines "mehr als wohnen" Bauprojektes auf dem Kälin Areal in Oberwinterthur.

Der Antrag wird mit überwältigendem Mehr mit 10 Gegenstimmen angenommen. Es wird auf die entsprechende Frage des Präsidenten keine Auszählung verlangt.

Peter Schmid freut sich mit dem Vorstand über das klare Resultat und bedankt sich bei den Anwesenden für das Vertrauen.

Mit einem Dank für die die lebendige Diskussion schliesst er um 21.15 die GV und lädt die Teilnehmenden zu einem Umtrunk im Restaurant Riedbach ein.

Petra Roth, Protokoll:



Peter Schmid, Präsident: