

Bericht aus dem Vorstand 02/2021

Im letzten Jahr fanden GV und Vorstandswahlen im November schriftlich statt. Einige wichtige Geschäfte wurden daher vertagt, damit sie mit dem neu gewählten Vorstand diskutiert werden können. Im Januar und Anfang Februar traf sich der Vorstand deshalb an zwei Tagen online zu Vorstandstagungen sowie zu einer längeren Sitzung.

Der Vorstand konnte endlich über die erwartete Mietzinssenkung bei den Wohnungen entscheiden. Dem zuvor ging ein längerer Prozess mit der Wohnbauförderung. Nach der finalen Bauabrechnung 2020 sowie einer Neueinschätzung durch die Gebäudeversicherung wurde der Baurechtszins neu berechnet. Dieser wird sowohl für die freitragenden wie auch für die subventionierten Wohnungen gesenkt werden. Leider zeigten die Überprüfungen auch, dass die Mieten des Gewerbes nicht gesenkt werden können. Eine detaillierte Kommunikation zur Höhe der Mietzinssenkung und den Details folgt in Kürze durch die Geschäftsstelle.

Erfreulich waren auch die Informationen über den Fortschritt des Baus und der Vermietung der ersten Etappe des Hobelwerks. Wir hoffen, im September 2021 die ersten neuen Bewohnenden begrüßen zu können. Auch beim Thema Bauteil-Recycling tut sich was. Es konnten erste Bauteile aus Rückbauten von anderen Liegenschaften gekauft werden. Diese werden im Hobelwerk wiederverwendet. «Re-Use» ist ein Teilprojekt, das den CO₂-Abdruck des Neubaus senken soll. Andere wichtige Entscheide für die zweite Etappe (Holzbau und Art des Holzbaus) stehen nun an.

Die Corona-Pandemie dauert weiter an und bringt viele Bewohnende und Gewerbetreibende in schwierige finanzielle Verhältnisse. Der Prüfungsausschuss berichtet, dass 2020 rund CHF 89'000 an Hilfeleistungen aus dem Solidaritätsfonds gesprochen wurden. Der Vorstand gab für 2021 ein weiteres Budget von CHF 150'000 aus dem Fonds für weitere Solidaritätsleistungen frei, um damit weiterhin finanzielle Notlagen mindern zu können. Die Zahlungen erfolgen weiterhin subsidiär (d.h. nachgelagert) zu Leistungen der öffentlichen Hand. Der Vorstand ist froh, dass derzeit auch die Zürich Stadt und der Kanton versuchen, Lösungen für das Gewerbe zu finden.

Vorstandstagungen dienen insbesondere auch dazu, sich mit den Zielen der Genossenschaft auseinander zu setzen. Die bestehenden strategischen Stossrichtungen wurden überprüft und die Zielsetzungen für die kommenden drei Jahre formuliert. Weiter wurden die Massnahmen zur Umsetzung diskutiert, insbesondere die dafür nötigen Personalressourcen. Mit der Corona-Pandemie ist auch die Belastung der Geschäftsstelle gestiegen. Die Geschäftsstelle hat den Auftrag erhalten zu prüfen, welche Massnahmen wie und wann umgesetzt werden können. Eventuell ist nicht alles möglich, was wünschenswert wäre. Hier muss priorisiert werden. Die angepassten strategischen Stossrichtungen und Zielsetzungen werden demnächst veröffentlicht werden.

Gedanken machte sich der Vorstand auch über das Gästehaus. Es war immer das Ziel, dass das Gästehaus selbsttragend ist. Insbesondere mit der Pandemie wurde das Erreichen der ökonomischen Ziele schwieriger. Momentan bietet die Geschäftsstelle die Zimmer als Homeoffice-Büros an. Es zeichnet sich jedoch ab, dass es Konzeptänderungen braucht. Die Geschäftsstelle wurde beauftragt, hierzu Varianten zu entwickeln. Das Hunziker Areal wird darüber im Verlauf des Jahres regelmässig informiert.

Auswirkungen hat die Pandemie leider auch auf die Planung der Generalversammlung. Aus heutiger Sicht scheinen grössere Veranstaltungen bis zu den Sommerferien nicht möglich zu sein. Der Vorstand beschloss daher, die ordentliche Generalversammlung 2021 mit den formellen Traktanden im Juni schriftlich durchzuführen. Für die anstehenden zusätzlichen Geschäfte und Anträge soll nach den Sommerferien eine ausserordentliche GV stattfinden. Hoffentlich ist dies dann wieder physisch möglich. Die Termine werden mit dem Rundschreiben und auf der Website alsbald kommuniziert.

Mit der Organisationsentwicklung zur Mehrareal-Genossenschaft beschäftigten sich im letzten Jahr die AG Solidaritätsfonds und die AG Organisationsentwicklung. Beide schlossen ihre Arbeit mit Berichten ab, die Vorschläge machten für Statutenänderungen. Beide AGs haben dazu Bewohner*innen befragt bzw. mit ihnen Vorschläge erarbeitet. Der Vorstand diskutierte diese in einer ersten Runde. Sobald der Meinungsbildungsprozess im Vorstand abgeschlossen ist, wird der Statutenentwurf den Bewohner*innen präsentiert und ihre Meinung dazu abgeholt.

Das Vermietungsreglement untersteht seit 2019 der GV. Vor über einem Jahr reichten dann einige Bewohner*innen Anträge zur Anpassung dieses Reglements ein. Mit den Initiant*innen wurde vereinbart, dass diese an der nächsten physischen GV behandelt werden. Gleichzeitig schlug auch die Geschäftsstelle Änderungen vor, die auf ihren Erfahrungen beruhen. Daraus ergaben sich Grundsatzfragen, die der Vorstand diskutierte. Er will der GV dazu ebenfalls Anpassungen vorschlagen. Auch das Vermietungsreglement soll noch im ersten halben Jahr in die Vernehmlassung gehen.

Nach erfolgter Abstimmung über das Referendum zum Gestaltungsplan Thurgauerstrasse hat die Stadt Zürich über die weiteren Schritte der Ausschreibung des Areals informiert. Es sollen sich im Herbst Konsortien von gemeinnützigen Wohnbauträger*innen bewerben können. Mit einem Baubeginn wäre gegen 2025 zu rechnen, wenn das Hobelwerk fertiggestellt ist. Die Diskussion im Vorstand zeigt, dass mehr als wohnen inhaltlich einen qualitativen Beitrag zur Quartierentwicklung leisten könnte. Er beschloss daher, ein mögliches Engagement von mehr als wohnen vertieft zu prüfen. Spätestens über einen Baurechtsvertrag mit der Stadt würde die Generalversammlung entscheiden. Das Geschäft wird zu Handen der GV traktandiert werden, wenn Vorgehens- und inhaltliche Fragen geklärt sind. Dies wird 2021 noch nicht der Fall sein. Der Vorstand wird jedoch regelmässig dazu informieren.

Gefreut hat den Vorstand, dass sich die drei neuen Vorstandsmitglieder rasch eingearbeitet haben und die Zusammenarbeit gut angelaufen ist. Vielen Dank!

Für den Vorstand

Peter Schmid