

**Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom
21. September 2021, 19.00 Uhr im Restaurant Landhus,
Katzenbachstrasse 10, 8051 Zürich**

Vorsitz: Peter Schmid, Präsident
Protokoll: Petra Roth, Protokollführerin

Teilnehmer/innen: 161
Anwesende Stimmen: 176 (inkl. Vertretungen)

Traktanden

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden zur ausserordentlichen Generalversammlung. Er stellt fest, dass diese ordnungsgemäss einberufen worden ist.

2. Wahl der Stimmzählenden

Silke Brockmann, Michael Regtien, Yvonne Tiberi und Helena Zweifel werden einstimmig als Stimmzählende gewählt.

3. Statutenrevision

Die Statutenrevision wurde der Stadt Zürich und dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Prüfung vorgelegt. Es sind keine weiteren Anträge von Mitgliedern in der vorgesehenen Frist eingegangen.

Peter Schmid erläutert nochmals den Organisationsentwicklungsprozess vom ersten Workshop (26. Oktober 2019) bis zur heutigen GV und fasst die wichtigsten Änderungen kurz zusammen:

- Einführung einer **Arealversammlung** zur Stärkung der Arealpartizipation
- Aufteilung des heutigen Genossenschafts- und Solidaritätsfonds in **Arealfonds** pro Areal und einen genossenschaftsübergreifenden **Solidaritätsfonds**
- Allmendkommissionen sind alleine für die Arealfonds zuständig
- Arealversammlungen wählen die Allmendkommission und bestimmen den Beitrag in den jeweiligen Arealfonds
- Arealthemen werden an den Arealversammlungen, Genossenschaftsthemen an der GV behandelt
- Einführung einer **Solidaritätskommission**

Weitere wichtige Änderungen

- Statutarische Grundlagen für **Co-Präsidium** geschaffen
- Zusammensetzung des Vorstands einfacher formuliert
- Vermietungskommission auf Genossenschaftsebene gestrichen, auf Arealebene weiterhin möglich
- Den Begriff **Areal** definiert
- Nicht mehr notwendige Artikel gestrichen

- Konsequente Nennung nicht nur Wohnungsmietende sondern auch Gewerbemietende
- Trägermitglieder definiert (= alle Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus)
- Leichte sprachliche Anpassungen und Präzisierungen

⇒ Es gibt keine Fragen oder Wortmeldungen aus der Versammlung

Entscheid GV; der Antrag zur Anpassung der Statuten wird mit einem überwältigendem Mehr angenommen. Auf die Frage des Präsidenten wird aus der Versammlung keine Auszählung verlangt und somit ist das notwendige Quorum für die Anpassung gegeben.

4. Neues Solidaritätsreglement

Mit der Aufteilung der Fonds und den neuen Solidaritätsfonds muss auch ein entsprechendes Reglement verabschiedet werden. Dieses wurde ebenfalls mit der Einladung verschickt. Der Präsident fasst nochmals die wichtigsten Aufgaben zusammen:

Gegen Innen (Kompetenz Kommission):

- Mietzinsvergünstigungen für Haushalte mit beschränktem Einkommen (Subsidiär zur Wohnbauförderung)
- Zeitlich begrenzte Mietzinsbeiträge für Bewohnende oder Gewerbetreibende in Notsituationen
- Finanzielle Beiträge als Spontanhilfe für Mietende
- Ausnahmen Unterbelegung und Unterbelegungszuschläge

Gegen Aussen (Kompetenz VS)

- Unterstützung Solidaritätsfonds des Verbands
- Beiträge an Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder politische Kampagnen des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Solidaritätsbeitrag an internationalen Genossenschaftsbund

Schwerpunkt liegt bei der Förderung gegen innen

Weitere Regelung Solidarität

- Einkommensabhängiger Solidaritätsbeitrag wird durch GV bestimmt
- Zusätzliche Einnahmen durch Unterbelegungszuschläge und Spenden
- Wie bisher Selbstdeklaration mit Möglichkeit der Überprüfung durch den Vorstand
- Unabhängige Solidaritätskommission aus Fachleuten
- Kommission und Vorstand rapportieren an GV

Aus der Versammlung werden keine Fragen dazu gestellt.

Entscheid GV; der Antrag zur Anpassung des Solidaritätsreglements wird mit einem überwältigendem Mehr angenommen.

5. Antrag Beiträge Solidaritätsfonds und Arealfonds Hunziker Areal (gültig ab 01.01.2022)

Trennung der Fonds macht nötig, dass die GV über die Beiträge Solidaritätsfonds entscheidet

Heute in CHF pro Person/Monat **10/20/30**

NEU

Solidaritätsfonds nach Einkommen: 5/10/15

Arealfonds Hunziker* 5/10/15

Total CHF 10/20/30

Die erste Arealversammlung Hunziker Areal kann dann den Betrag allenfalls erhöhen, wenn er für das heutige Budget von CHF 100'000 nicht ausreicht. Für das Jahr 2022 garantiert der Vorstand diesen Betrag (auch für 2021 beschlossene Projekte).

Für den Arealfonds Hobelwerk hat der VS bereits einen Arealbetrag von CHF 10/20/30 festgelegt bis dort die erste Arealversammlung stattfindet und darüber befinden kann.

Der Betrag wird pro erwachsener Person erhoben, da ja auch jede erwachsene Person Mitglied sein muss (Selbstdeklaration), für das Gewerbe berechnet sich der Beitrag pro 35m² Mietfläche.

Umsetzung und wie weiter?

- Arealversammlung Hunziker Areal im 1. Semester 2022, einberufen durch Vorstand mit einer unabhängigen Versammlungsleitung.
- Arealversammlung Hobelwerk spätestens nach Abschluss zweiter Etappe (wenn alle eingezogen sind). Vorherige Partizipation ist gesichert.
- Wahl Solidaritätskommission an GV 2022, Vorstand sucht Mitglieder

Entscheid GV; der Antrag zur Anpassung der Beiträge Solidaritätsfonds und Arealfonds Hunziker Areal wird mit einem überwältigenden Mehr angenommen

6. Änderung Vermietungsreglement

Die Geschäftsführerin Andrea Wieland leitet in das Traktandum ein.

Die Vorschläge zur Anpassungen des Vermietungsreglements beruhen auf den praktischen operativen Erfahrungen der Geschäftsstelle, Rückmeldung von Mietenden, Initiative von Bewohnenden sowie Inputs der Mitglieder während des Vernehmlassungsprozesses.

Grundsätze dahinter sind; Gleichbehandlung der Mitglieder, Vermeidung von missbräuchlichen Situationen, Prüfung von Mietzinsverhältnismässigkeit, soziale Solidarität und vereinfachte Handhabung.

Die wichtigsten Änderungen

- Keine dauernde Untermiete von Zimmern ausser für Vereine und soziale Institutionen

- Belegungsvorschriften: Handhabung bei Unterbelegung neu geregelt für Härtefälle und bei Arbeitszimmern
- Interne Wohnungswechsel:
 - Alle Wohnenden können wechseln
 - Alle Wohnenden können sich auf die Warteliste setzen lassen nach 2 Jahren Mietdauer, dies gilt neu auch für Personen aus den Cluster-Wohnungen.
 - Interne Wohnungswechsel auf 2 nachfolgende interne Wechsel begrenzt
 - Aufwandgebühren entfallen bei Vergrößerung und Verkleinerung, jedoch bei einem Wechsel in eine gleichgrosse Wohnung bleiben die CHF 500 bestehen
 - Doppelmiete auf 1 Monat beschränkt (hälftig)

⇒ Albert Jörimann stellt einen Antrag im Namen von Werner Brühlwiler (welcher entschuldigt ist): Punkt 2.4 Belegungsvorschriften. Personen, welche über 70ig sind sollen in der Wohnung bleiben dürften trotz der Unterbelegung.

Antwort Peter Schmid: eine solche Alterslimite ist kein objektiver Grund die Unterbelegungsrichtlinien nicht anzuwenden. Und es findet ja keine Entwurzelung statt, da wir eine Wohnung im Quartier anbieten müssen. In sozialen Härtefällen kann die Solidaritätskommission zudem eine Unterbelegung genehmigen. Darum lehnt der Vorstand diesen Antrag ab.

Entscheid GV; der Antrag von Werner Brühlwiler wird mit grossem Mehr abgelehnt

Aus der Versammlung wird nochmals das Thema Untermiete aufgenommen. Der Vorstand will die missbräuchliche Nutzung von Genossenschaftswohnungen verhindern. Ausserdem gilt grundsätzlich die Wohnsitzpflicht. Darum soll eine dauernde Untermiete nicht möglich sein. Diese bleibt auf ein Jahr befristet (für Auslandsaufenthalte, etc.).

Entscheid GV; der Antrag zur Anpassung des Vermietungsreglements wird mit 5 Gegenstimmen und ein paar Enthaltungen deutlich angenommen.

7. Antrag der Allmendkommission für einen Zusatzkredit für den Ausbau des Indoor-Spielplatzes

Constance Nandy erläutert den Antrag der Allmendkommission zum Zusatzkredit für den Ausbau des Indoor-Spielplatzes;

Die Allmendkommission will den Ausbau mit CHF 30'000 unterstützen, was im bestehenden Budget keinen Platz mehr hat. Deshalb wird eine Budgeterhöhung um CHF 15'000 aus dem Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds beantragt.

Es kommt die Frage auf, ob das Geld zurückbezahlt werden muss. Nein, dieses Geld muss nicht zurückbezahlt werden.

Entscheid GV; der Antrag zum Zusatzbudget von CHF 15'000 der Allmendkommission für den Ausbau Indoor-Spielplatz wird mit 1 Gegenstimmen und 6 Enthaltungen deutlich angenommen.

8. Konsultativ-Abstimmung zum Projekt Boulderraum

Jens Schmidt von der Allmendkommission führt in das Thema ein, das bereits intensiv im Dorf-Chat diskutiert wurde und zu dem es im Vorfeld diverse Infoveranstaltungen gegeben hat.

In dieser von der Allmendkommission beantragten Konsultativ-Abstimmung geht es darum zu erfahren, was die GV von der Idee eines Boulderraum am Dialogweg 6 (Galerie) hält.

Die Quartiergruppe Hunziboulder hat folgende Finanzierung zusammengestellt;

CHF 60'000 Gesamtkosten

CHF 20'000 muss durch Eigenleistung (Eigenkapital) QG aufgebracht werden

CHF 20'000 Anteil aus Budget AK 2022

CHF 20'000 Zinsloses Darlehen, dies soll über die Eintritte finanziert werden, jedoch ist hier die Gefahr, dass wenn keine Eintritte generiert werden, das Darlehen auch nicht zeitnahe zurückbezahlt werden kann.

Die intensive und zum Teil auch emotionale Diskussion beinhaltet folgende Informationen:

- Eine Nutzung könnte analog der Regelung der Sauna erfolgen. Die Kinder sollen den Boulderraum jedoch kostenlos nutzen dürfen.
- Das Ortsmuseum soll bleiben aber es soll keine Vergrößerung der Allmendflächen geben. Als Standort käme ein kleiner Allmendraum, im Dialogweg 2 in Frage. Es könnte zudem geprüft werden, welche momentanen Nutzungen zusammengelegt werden könnten.
- 1.75% der Hauptnutzfläche (rund 800m²) sind für die Allmendnutzung freigegeben und in den Mieten eingerechnet. Die Allmendkommission kann die Verteilung regeln. Eine Erhöhung müsste auf Antrag der Allmendkommission vom Vorstand beschlossen werden.
- Bei der Umfrage im Quartier haben 121 Personen teilgenommen. Davon würden 89% einen solchen Raum nutzen.
- Eine Kooperation mit anderen Anlagen wurde noch nicht geklärt.
- Die QG Boulderraum bestätigt dass die CHF 20'000 zugesichert sind aber noch nicht einbezahlt wurden.
- Im Quartier Leutschenbach ist ein weiteres Angebot geplant.
- Die Handhabung der Eintrittspreise und über die Rückzahlung des Darlehens wird diskutiert. Es sind im heutigen Stadium noch nicht alle Fragen restlos geklärt. Die Arealversammlung könnte darüber entscheiden, ob Eintritte verlangt werden sollen oder nicht.
- Es gibt auch bereits ein Konzept für die Jugendlichen, resp. wie diese betreut werden. Es gibt diverse Personen in der QG, welche eine entsprechende Ausbildung haben. Für Junge könnten gratis Kurse angeboten werden.
- Pläne für einen Rückbau nach 10 Jahren gibt es noch keine und der jährliche Unterhalt (inkl. Versicherung und Rückzahlung Darlehen) von ca. CHF 6'000 müsste aus den Aboverkäufen finanziert werden.

Aufgrund der hohen Emotionalität des Themas hat der Vorstand auf Wunsch der Allmendkommission entschieden, eine schriftliche Abstimmung durch zu führen.

Die Stimmzählenden sammeln die Stimmzettel aus und zählen diese unter der Leitung von Ruedi Schoch, Rechtsanwalt, aus.

Entscheid GV;

Mit 104 Nein-Stimmen zu 45 Ja-Stimmen wird der Antrag konsultativ abgelehnt.

Die Allmendkommission nimmt dieses Ergebnis zur Kenntnis. Sie wird an ihrer nächste Sitzung den Entscheid unter Berücksichtigung der heutigen Konsultativabstimmung fällen und der Gruppe kommunizieren.

9. Diverses

Es erfolgen noch folgende Informationen:

- Im Hobelwerk konnte der Handwerker*innen Anlass durchgeführt werden
- Im Frühling 2022 soll eine Führung/Besichtigung für die Bewohnenden des Hunziker Areal stattfinden
- Die Vermietung der ersten Etappe zeigt, dass dies nicht ganz so einfach ist wie in Zürich. Es braucht etwas länger bis zu einer Vollvermietung
- Die Innovationsversammlung findet am 7. Oktober 2021 statt mit folgenden Themen; FE Projekt Hobelwerk mit Fokus auf Re-Use Bauteile
- Es wird auf die Anpassung Schutzkonzept für die Allmendräume (siehe Webseite) hingewiesen
- Quartiergruppe 60+/- organisiert im Seminarraum am 6. Oktober 2021 einen Themenabend «Jugendjobbörse für Jugendliche ab 13 Jahren»
- Die neuste QG «Vollmondbar» organisiert im Treffpunkt Abende. Motto; feine Drinks aus schönen Gläser. Details auf dem Hunzikernetz.

Peter Schmid bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und beendet die Versammlung um 21.30 Uhr

Zürich, 21. September 2021



Peter Schmid, Präsident:



Petra Roth, Protokollführerin: