

10. Generalversammlung der Baugenossenschaft mehr als wohnen

Donnerstag, 14. Juni 2018, 19:00 Uhr im Holiday Inn, 8050 Zürich

Leitung: Peter Schmid, Präsident
Stimmberechtigte: 182 (davon 23 Stellvertretungen)
Teilnehmer/innen: 163

1) Begrüssung

Peter Schmid begrüsst alle Anwesenden zur 10. ordentlichen Generalversammlung und stellt fest, dass die Generalversammlung ordnungsgemäss einberufen worden ist.

Es sei bemerkenswert, wie viele aktive und engagierte Menschen in der Genossenschaft leben, betont er in seiner Begrüssung, obwohl der Alltag nun auf dem Hunziker Areal eingekehrt ist. Von ihnen allen würde die Genossenschaft getragen. Auch wenn mehr als wohnen viele Preise und Auszeichnungen erhalten habe und schon vieles erreicht ist, gälte es, nicht stehen zu bleiben, sondern dieses Potential zu nutzen und weiter an sich und der Genossenschaft zu arbeiten. Er freut sich auf die Weiterentwicklung auf der Basis gegenseitigen Respekts, aus Freude am bereits Erreichten, mit Gelassen- und Offenheit. Diese Werte seien die Grundpfeiler einer erfolgreichen Genossenschaftskultur. mehr als wohnen sei Teil und Ergebnis einer Genossenschaftsbewegung, die insbesondere in Zürich und Umgebung seit über 100 Jahren Zeichen gesetzt hat. Der Auftrag von mehr als wohnen ginge über das eigene Wohnangebot hinaus. mehr als wohnen soll mit anderen Genossenschaften dafür sorgen, dass mehr Menschen vom genossenschaftlichen Wohnungsbau profitieren können. Insbesondere solche mit kleinem Portemonnaie, damit Menschen mit verschiedensten Hintergründen in verschiedensten Wohnformen in Zürich eine Heimat finden. Mit diesen Worten erklärt er die Generalversammlung für eröffnet.

Er entschuldigt Andreas Hofer (Leiter Forschung & Innovation und Mitglied der Geschäftsleitung).

2) Wahl Wahlbüro und Stimmenzähler/innen

Ruedi Schoch, Dominic Frutiger, Yvonne Tiberi, Dominik Lässer und Michael Regtien werden einstimmig **als Wahlbüro gewählt**.

Beatrice Egli, Christine Fitzinger, Adrian Klaus, Marc Zürcher werden ebenfalls einstimmig als **Stimmenzählende** für die Nichtwahlbürogeschäfte **gewählt**.

3) Allmendkommission

a) Bericht

Eduard Fuchs, Mitglied der Allmendkommission, informiert über deren Tätigkeiten im Berichtsjahr. Die Sitzungsstrukturen der Allmendkommission wurden angepasst; neu findet monatlich eine Sitzung statt, an der rund fünf Anträge diskutiert werden. Alle zwei, drei Monate nimmt ein Geschäftsleitungsmitglied an der Sitzung der Allmendkommission teil. Ebenfalls gab es einen Workshop mit dem Vorstand und der Geschäftsleitung, um Schnittstellen zu bereinigen und Fragen der Zusammenarbeit zu klären.

Es haben sich bis heute rund 40 Quartiergruppen gebildet. Darunter gibt es auch Quartiergruppen, die keine Finanzierungs- oder Raumbedürfnisse haben. Die meisten anderen stehen jedoch in regem Kontakt mit der Allmendkommission. Die Kapazitäten der Allmendräume kommen langsam an ihre Grenzen. Die Nutzungen werden im laufenden Jahr überprüft werden.

Ein spezieller Dank geht an die Quartiergruppe Hunzikerfest, welche jedes Jahr ein tolles Fest organisiert. Ebenfalls wird ein grosses Dankeschön der Betriebsgruppe des renovierten Treffpunkts ausgesprochen.

Auch allen anderen Engagierten wurde gedankt. Im Herbst findet wieder ein Dankeschön-Anlass für alle freiwilligen Helferinnen und Helfer statt. Geplant ist das Fest für den Samstag, 1. September 2018. Der Schlechtwetter-Ausweichtermin ist der 8. September.

Rahel Sprecher, Mitglied der Allmendkommission und des Kunstausschusses, berichtet über den neu gegründeten Kunstausschuss. Dieser ist der Allmendkommission unterstellt und besteht neben ihr aus Christian Buck, Mitglied der Allmendkommission, und Andreas Hofer, Mitglied der Geschäftsleitung. Die Arbeit des Kunstausschusses ist als Pilotprojekt geplant. Sie startete im Herbst 2017 und dauert bis Herbst 2018.

Der Kunstausschuss hat bereits Anträge für folgende Projekte bewilligt; Julia van der Waerden, Werkplatz Geige, Veranstaltung für Geigenbauer/innen mit Konzerten sowie der neue Kunstraum Longtang im Pavillon mit Anne Gruber, Tobias Kaspar, Ludovica Parenti und Emil Klein.

Bis zum 2. September 2018 läuft das Kunstfestival Neuer Norden Zürich. In diesem Rahmen wird am 25. August 2018 durch die Künstler Baltensperger + Siepert eine Glocke aus Aluminium am Riedgraben gegossen. Das Aluminium für die Glocke wird auf dem Hunziker Areal gesammelt. Ab dem 23. Juni steht ein Sammelcontainer für Aluminium auf dem Hunzikerplatz. Weitere Details sind dem Rundschreiben und der Website zu entnehmen.

b) Budget

Die Allmendkommission beantragt CHF 100'000 für das Jahr 2019. Die Erhöhung des Budgets wird mit zusätzlichen Ausgaben für Kunst und Zusatzprojekten begründet, welche in den vergangenen Jahren noch aus anderen Budgets finanziert wurden.

Das Budget 2019 über CHF 100'000 wird einstimmig genehmigt.

Der Präsident spricht der Allmendkommission seinen Dank aus und informiert über die neue Entschädigung der Mitglieder der Allmendkommission, welche neu CHF 2'700 netto/pro Jahr und Person beträgt. Die Allmendkommission habe eine Verantwortung und solle auch entsprechend entschädigt werden.

c) Änderung Reglement Allmendkommission

Die Allmendkommission stellt den Antrag das Reglement wie folgt (kursiv) anzupassen;

Eine Amtsdauer beträgt drei Jahre und beginnt/endet jeweils mit dem Kalenderjahr. Neugewählte Mitglieder haben für die Zeit zwischen der Wahl (GV) und dem Amtsantritt (1. Januar) den Einsitz ohne Stimmrecht. Eine Wiederwahl ist möglich. Vorstandsmitglieder und Mitarbeitende der Geschäftsstelle können keinen Einsitz in die Kommission nehmen.

Der Vorstand unterstützt diesen Antrag. **Der Antrag wird einstimmig genehmigt.**

d) Erneuerungswahl 2019 – 2021

Christian Buck, Marc Schaffer und Rahel Sprecher stellen sich nicht mehr zur Wahl. Als Kandidierende stellen sich vor:

Carmen Berchtold (neu), Eduard Fuchs (bisher), Constanze Nandy (neu), Jens Schmidt (bisher), Nina Trüb (neu) und Oswald Ulrich (neu).

Der Präsident erklärt den Ablauf der schriftlichen Wahl. Die Wahlzettel werden durch das Wahlbüro eingesammelt und ausgewertet. Der Präsident gibt das Wahlergebnis bekannt:

Bei 809 Stimmen haben alle das absolute Mehr erreicht.

116	Stimmen	Carmen Berchtold	gewählt
117	Stimmen	Constanze Nandy	gewählt
150	Stimmen	Eduard Fuchs	gewählt
161	Stimmen	Jens Schmidt	gewählt
151	Stimmen	Nina Trüb	gewählt

Oswald Ulrich scheidet knapp mit 107 Stimmen als überzählig aus.

Der Präsident gratuliert den gewählten Mitgliedern. Er dankt auch Oswald Ulrich für seine Kandidatur, denn so ermöglicht er auch eine Auswahl bei der Allmendkommissionswahl. Die nicht zur Wiederwahl angetretenen Mitglieder der Allmendkommission werden bei der Ablösung per Ende Jahr verabschiedet und verdankt.

4 a) Jahresbericht 2017 und Ausblick

Andrea Wieland, Geschäftsführerin, stellt ein paar Highlights aus dem vergangenen Jahr vor, wie die Auszeichnung zu einem der fünf ersten zertifizierten 2000-Watt-Areale im Betrieb. Sie spricht einen persönlichen Dank für den geleisteten Einsatz an Anna Haller, Andreas Hofer, Dominik Lässer und Lemon Consult GmbH aus.

Im Sommer 2017 konnte die Liegenschaft Siewerdstrasse 95 übernommen werden, inklusive der bestehenden Mieter/innen. Die Vermietung der freien Flächen sei in vollem Gange. Die Geschäftsführerin freut sich, dass in der neu geschaffenen Bürogemeinschaft jemand aus dem Hunziker Areal dabei ist.

Auch im Sommer letzten Jahres zog es Künstlerinnen und Künstler in die message salon embassy, die ein neues, temporäres Zuhause in der Galerie am Dialogweg 6 fanden. Die Kunstkommission gewann die Künstlerin und Kuratorin Esther Eppstein für die dritte und letzte Etappe des städtischen Kunst und Bau-Auftrags, der an die Vergabe des Lands im Baurecht geknüpft ist. Das Kunstprojekt läuft noch bis Oktober 2018.

Im Herbst 2017 wurde eine sogenannte „Peer Exchange Week“ in Zusammenarbeit mit World Habitat ausgerichtet. Ziel war, den Austausch von Wissen und Erfahrungen aus Genossenschaftsprojekten oder verwandten wohnpolitischen Kontexten zu fördern. Vertreter/innen aus neun Ländern nahmen teil. In der intensiven Austauschwoche bestand der Beitrag von mehr als wohnen darin, einen umfassenden Einblick in das Zürcher Genossenschaftswesen zu ermöglichen.

In den verschiedenen partizipativen Prozessen über den Aussenraum wurde über die Verkehrsanpassung, die weitere Begrünung des Areals sowie über die Planung und Umsetzung des Spielplatzes diskutiert.

Eine Arbeitsgruppe Vermietung wurde vom Vorstand eingesetzt, die Fragen rund um das Vermietungsreglement diskutiert.

Zudem fand eine erste Evaluation von möglichen Spitexleistungen auf dem Areal statt.

Das Jahresende fand einen fulminanten Abschluss mit dem 10jährigen Jubiläum. Zu diesem Anlass wurde die Broschüre «Eine Vision wird wahr – 10 Jahre gesammelte Erkenntnisse» erstellt. Gründungsmitglieder und Bewohnende feierten den Geburtstag von mehr als wohnen an verschiedenen Anlässen.

Der Präsident dankt für diese kurze Übersicht und weist darauf hin, dass sich die Zusammenarbeit im Vorstand mit den neu gewählten Vorstandsmitgliedern sehr gut entwickelt hat. Er dankt seinen Kolleg/innen für die gute und konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Zum Jahresbericht werden keine Fragen gestellt und **der Jahresbericht wird ohne Gegenstimmen genehmigt.**

4 b) Jahresrechnung und Revisionsbericht 2017

Andrea Wieland präsentiert die Jahresrechnung und weist auf die wichtigsten Inhalte hin:

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet die im Jahr 2018 zu tätigen Amortisationen von rund CHF 2.6 Mio. sowie noch nicht ausbezahltes Anteilskapital, den Solidaritätsfonds und die Mehrwertsteuer. Erfreulich sei, dass vom ausstehenden Anteilkapital wieder CHF 105'000 einbezahlt wurden. Für das restliche noch nicht einbezahlte Anteilkapital bestehen Abzahlungsvereinbarungen. Hervorzuheben sei, dass die Mietzinserträge um rund CHF 360'000 erhöht werden konnten. Dies vor allem aufgrund der Einnahmen aus der Siewerdstrasse und durch steigende Staffelmietzinsen.

Der Liegenschaften- und Unterhaltsaufwand konnte auf der anderen Seite gesenkt werden. Es konnten bei vielen Serviceverträgen Neuverhandlungen geführt werden. Einzig die Nebenkosten zu Lasten der Genossenschaft sind gestiegen, da hierauf kein direkter Einfluss genommen werden kann. Diese Kosten beinhalten Kehrrichtentsorgung, Abwassergebühren, Lift- und Lüftungswartungen.

Das Gästehaus, die Gemeinschaftsflächen und der Bereich Forschung & Innovation sind unter betriebsfremden Aufwand und Ertrag aufgeführt. Hier konnte ein positiver Erfolg verbucht werden, vor allem Dank der Einnahmen der Photovoltaik und der Senkung des Aufwands bei den Gemeinschaftsflächen. Erfreulich ist auch die Erhöhung der Auslastung im Gästehaus.

Nach Einlagen in den Erneuerungsfonds und den Heimfallfonds sowie der steuerbedingten Abgrenzung, wird das Jahr 2017 mit einem Jahresergebnis von CHF 152'528.93 abgeschlossen.

Im Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds gingen rund CHF 176'000 ein, aus den einkommensabhängigen Genossenschaftsbeiträgen, den Unterbelegungszuschlägen und aus Spenden. Des Weiteren wurden auch die Preisgelder dem Fonds gutgeschrieben. Der Vorstand bewilligte einen Teil der Lohnkosten für den Bereich Partizipation sowie Solidaritätsbeiträge und Nothilfeausgaben aus dem Solidaritätsfonds- und Genossenschaftsfonds (Total ca. CHF 84'000).

Claudia Thiesen, Vizepräsidentin, dankt für die Erklärungen. Sie informiert über den Revisionsbericht und fragt die Revisionsstelle, ob noch Anmerkungen ihrerseits seien. Dies ist nicht der Fall.

Nach Kenntnisnahme des Revisionsberichts wird die Jahresrechnung einstimmig angenommen.

4 c) Verwendung des Gewinns

Der Vorstand beantragt eine Verzinsung des Anteilkapitals von 1%, eine Öffnung der gesetzlichen Reserven von CHF 7'626.45 und einen Vortrag auf die neue Rechnung von CHF 6'803.34.

Der vorgeschlagenen Gewinnverwendung wird ohne Gegenstimmen zugestimmt.

4 d) Décharge des Vorstands

Dem Vorstand wird einstimmig die Décharge erteilt.

Der Präsident bedankt sich bei allen für das Vertrauen.

5) Wahl der Revisionsstelle

Die BDO AG wird auf Antrag des Vorstandes mit einer Gegenstimme als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr gewählt.

6) Statutenänderungen

Dem Vorstand wurde vom Bund mitgeteilt, dass die Statuten nicht mehr den aktuellen formellen Anforderungen der Gemeinnützigkeit entsprechen, was eine Statutenanpassung notwendig macht. Gleichzeitig kann auch der Artikel zur Revisionsstelle auf den neuesten Stand gebracht werden.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile wird ergänzt und lautet neu;

² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, der in der Regel unter dem per Ende des Berichtsjahres liegenden vom Bundesamt für Wohnungswesen bekanntgegebenen Referenzzins liegen muss. Die Verzinsung darf auch den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz (von höchstens 6%) nicht überschreiten.

Art. 34 Wahl und Konstituierung wird angepasst und ergänzt und lautet neu:

¹ Die Generalversammlung wählt für eine Amtsdauer von einem Jahr als Revisionsstelle eine/n zugelassene/n Revisor/in oder eine zugelassene Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsgesetzes. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

² Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Artikel 727a OR durch.

Dem Antrag des Vorstandes zur Statutenänderung wird einstimmig zugestimmt.

7) Mitteilungen aus der Geschäftsstelle und des Vorstands

Unter diesem Traktandum informieren Vorstand und Geschäftsstelle über Aktuelles.

Geschäftsleitung

Andrea Wieland bittet alle Anwesenden, das abgegebene Formular mit den Kontoangaben auszufüllen, so dass eine korrekte Zinsauszahlung durchgeführt werden kann.

Die Arbeitsgruppe Hunzikernetz 2.0 hat verschiedene Anbieter/innen für eine Kommunikations- und Interaktionsplattform evaluiert. Die Einführung der neuen Plattform soll 2019 umgesetzt werden.

Anfang März hat das Team mit Roseli Ferreira Verstärkung im Bereich Kommunikation erhalten.

2018 wird nach 10 Jahren das Projekt Kunst & Bau abgeschlossen. Im Herbst wird die Kunstkommission mit der Einweihung des Wandgemäldes an der Hagenholzstrasse 106 ihre Arbeit abschliessen. Esther Eppstein wird im Oktober 2018 mit ihrer message salon embassy das Hunziker Areal nach 15 Monaten Laufzeit verlassen. Während des Sommers sind viele weitere Aktivitäten im Rahmen des Kunstfestivals Neuer Norden Zürich geplant. Die Frage, wie es 2019 mit den künstlerischen und kulturellen Angeboten auf dem Hunziker Areal weitergeht, wird derzeit bearbeitet.

Die Bauabrechnung ist noch nicht durch die Fachstellen des Kantons und der Stadt abgenommen worden. Erst nach Erhalt der Verfügungen dieser beiden Stellen kann der definitive Mietzins festgelegt werden. Die Geschäftsstelle wird alle Bewohnenden so rasch als möglich nach Erhalt informieren.

Im April diesen Jahres hat die erste Mehrwertsteuerrevision stattgefunden, für die Jahre 2012 bis 2016. Da das Projekt Hunziker Areal eine hohe Komplexität aufweist, wird die im Frühjahr begonnene Revision nach den Sommerferien fortgeführt. Es wird die Leistung einer Nachzahlung erwartet. Diese Nachzahlung wird jedoch keine Mietzinsveränderung zur Folge haben.

Eine erfreuliche Herausforderung waren die Weiterentwicklung und Umsetzung der Massnahmen im Aussenraum: Die Veränderung des Verkehrsregimes auf dem Areal, das Freispielen der Fläche an der Genossenschaftsstrasse 18, sowie die Bepflanzung und Nutzung der Gemeinschaftsgärten. Der Wintergarten an der Genossenschaftsstrasse 11 wurde ebenfalls neu ausgestattet und wird nun durch die Hausgemeinschaft liebevoll gepflegt. Der lang ersehnte Spielplatz auf dem KLM Platz konnte im Mai eröffnet werden. Eine modulare Weiterentwicklung des Spielplatzes ist für 2019 geplant. Die Evaluation einer Zusammenarbeit mit der Spitex ist im Gange. Im Herbst 2018 ist ein weiterer Workshop für die Weiterentwicklung des Aussenraums geplant.

Vorstand

Claudia Thiesen informiert über den aktuellen Stand der Arbeitsgruppe Vermietung. Bis zur nächsten GV sollte ein Antrag über das weitere Vorgehen oder inhaltliche Änderungen ausformuliert sein. Anfang 2019 ist eine öffentliche Informationsveranstaltung geplant.

Peter Schmid informiert über den Prozess der strategischen Stossrichtungen und das Ergebnis.

Die strategischen Stossrichtungen:

- Das Hunziker Areal weiter entwickeln
- Den sozialen Zusammenhalt und die Mitwirkung im Quartier stärken
- Innovativ und nachhaltig weiterwachsen
- Die Innovations- und Lernplattform weiterführen

Ziele 2018 und 2019

- Partizipationskonzept erarbeiten, in die Vernehmlassung geben und umsetzen
- Konzept Neuzuzüger/innen mit AG partizipativ entwickeln und umsetzen
- Aussenraum partizipativ weiterentwickeln
- Kommunikationsplattform einführen und evaluieren
- Konzept für Räume und Angebote Jugendliche
- Ergebnis AG Vermietung umsetzen
- AG Integration (bestehende Bewohner/innen) einsetzen
- 14. Haus partizipativ entwickeln
- Umgebung auf Arrondierungsmöglichkeiten prüfen

Nachdem der Vorstand die strategischen Stossrichtungen erarbeitet hatte, wurden die Rückmeldungen der Allmendkommission integriert. Danach wurde die Strategie an der Bewohner/innenversammlung im Mai vorgestellt. Auch die dort gesammelten Rückmeldungen werden einfließen. Nach den Sommerferien wird darüber informiert.

Organisationsentwicklungsprozess

Andreas Hofer, Mitglied der Geschäftsleitung von mehr als wohnen, wurde zu Beginn des Jahres zum Intendanten der IBA 2027 in Stuttgart ernannt. Dadurch wird er Ende des Jahres aus der Geschäftsleitung ausscheiden, was mehr als wohnen sehr bedauert. Weiteres zur Organisationsentwicklung wird der Vorstand nach den Sommerferien bekannt geben können.

8) Diverses

Hunzikerfest

Das OK informiert über das anstehende Fest vom Samstag, 7. Juli 2018

Die Quartiergruppe **Speichär** startet ab August ihr Depot, es wird rund um die Uhr zugänglich sein. Eine Mitgliedschaft und eine Einführung sind Bedingung für die Nutzung. Weitere Infos erhalten Sie unter info@speichaer.ch

Die Quartiergruppe **Quartierwährung** stellt kurz ihre Arbeit vor. Kontakt ist über das Hunziker-netz möglich.

Foto-Food-Story

Im Rahmen einer Masterarbeit, die Teil des Forschungsprojekts der ETH/ZHAW und der Mercator-Stiftung zu nachhaltigem Leben ist, werden Bewohnende gesucht, die ihr Essverhalten dokumentieren. Wer einen Monat lang die eigenen Mahlzeiten fotografiert und diese Daten zu Forschungszwecken zur Verfügung stellt, kann anschliessend die Kamera behalten. Das Ziel dieser Arbeit ist, die Essgewohnheiten der Bewohnenden auf dem Hunziker Areal zu evaluieren und gegebenenfalls Massnahmen abzuleiten.

Kunst und Kultur

Diese Termine sind auf dem Hunzikernetz oder im Rundschreiben zu finden.

Termine mehr als wohnen

07. Juli 2018	Hunzikerfest
24. Oktober 2018	Innovationsversammlung
29. Juni 2019	GV 2019 und Hunzikerfest

Peter Schmid dankt allen Anwesenden für Ihre Teilnahme und lädt zum Apéro ein.

Ende der GV: 21.15 Uhr, anschliessend Apéro

Petra Roth, Protokoll:

Peter Schmid, Präsident:

