

## 1. ordentliche Generalversammlung der *baugenossenschaft mehr als wohnen*

Freitag, 19. Juni 2009, 16.00 Uhr im Swissôtel, Schulstrasse 44, 8050 Zürich

Sitzungsleitung: Peter Schmid, Präsident

### 1. Begrüssung

Peter Schmid begrüsst die anwesenden 50 Mitglieder und Partner der Baugenossenschaft zur ersten ordentlichen Generalversammlung. Das Forschungsschiff „*baugenossenschaft mehr als wohnen*“ hat den Hafen verlassen und fährt eine neue Route mit einer neuen Crew und wertvoller Fracht. Boote bringen regelmässig Fracht und Menschen, Passagiere reisen mit, um zu unterstützen und mitzutragen. Der Kurs ist bis jetzt sehr direkt. Auch Ungewissheiten müssen ausgehalten werden aber die Crew ist optimistisch. Mit diesen einleitenden Worten erklärt der Präsident die Generalversammlung als eröffnet und gibt das Wort weiter an Frau Gysel (futurafrosch) und Herrn Schürch (Duplex Architekten) vom Siegerteam des Architekturwettbewerbs.

Die beiden geben ihrer Begeisterung Ausdruck, dieses Projekt zu begleiten und weiterzuentwickeln und betonen die ausgezeichnete Zusammenarbeit mit den weiteren Teams: Müller Sigrist Architekten, Architekturbüro Miroslav Sik sowie Pool Architekten. Für den städtebaulichen Vorschlag wurden auch Landschaftsarchitekten beigezogen (Müller Illien). In der Zusammenarbeit ist vernetztes Denken wichtig, gemeinsam soll etwas Neues entdeckt werden.

Frau Gysel erläutert die Gedanken zum Projekt: Leutschenbach liegt am Stadtrand aber auch in der Mitte vieler Siedlungsräume, die zusammen wachsen und jeweils über ein Zentrum verfügen. Das Projekt soll deshalb ebenfalls ein neues Zentrum bilden (wie z.B. Marktplatz Oerlikon, Max Bill Platz, Röntgenplatz). Die Aufenthaltsflächen wurden ganz bewusst definiert, weil sie für das Quartier wichtig sind und zentral für die Gestaltung, ebenso die Erschliessung der Siedlung mit Fusswegen und Strassen mit der Vernetzung ins ganze Quartier. Die Bewegung innerhalb der Siedlung soll an der Infrastruktur vorbeiführen wie z.B. am Siedlungsrestaurant, am Spielplatz usw., auch innerhalb der Gebäude gibt es eine Erschliessung.

Erst nach diesen grundsätzlichen Überlegungen sind die Gebäude entstanden. Die Nutzungen sind in verschiedenen Gebäuden untergebracht, die öffentlichen Nutzungen sind am Hauptplatz, Gewerbenutzungen liegen eher am Rand der Siedlung. Auch die kleinen Infrastrukturen wie Bänke, Spielplatz, Brunnen usw. sind wichtig, weil sie zu Begegnungen führen. Jedes Haus wird einen eigenen Charakter entwickeln durch die Lage und die Angebote, die darin angesiedelt sind wie z.B. Pflegewohnungen, Eigentumswohnungen, Gewerbe, Gemeinschaftsnutzungen usw. Es soll ein Quartier, keine Siedlung geschaffen werden, Freiraum statt Dichte, Rückzugsmöglichkeiten wie auch Orte der Begegnung.

Ein Haus, d.h. der Vorschlag des Siegerteams, wird von Dan Schürch gezeigt. Das Haus sieht fast gleich aus wie der städtebauliche Entwurf. Die Idee der Satellitenwohnung wurde umgesetzt mit Gemeinschaftsfläche und kleinen Wohneinheiten wie auch der klassische Entwurf der 4-Zimmerwohnung. Der Grundriss des Gebäudes erlaubt alle Wohnungstypen mit wenigen Veränderungen.

Frau Gysel erläutert die Dialogphase und die regelmässigen Diskussionen mit den anderen Teams. Sie erwähnt unter anderem den zusätzlichen Perimeter und zeigt ein Bild des aktuellen Modells, welches bereits vom ursprünglichen Vorschlag abweicht. 14 Gebäude sind vorgesehen, die als Zwillinge (Gebäude, die sehr nah beieinander stehen) und Geschwister (Gebäude weiter auseinander aber mit Bezug zueinander) bezeichnet werden.

Peter Schmid bedankt sich für die Ausführungen. Die Denkweise und Haltung der Baugenossenschaft ist von den Teams aufgenommen worden, was zu einer hohen Qualität führen wird, auch wenn die Art der Zusammenarbeit sehr komplex ist.

Aus dem Plenum wird der Wunsch geäussert, ein Infoblatt zu diesem speziellen Dialogverfahren zu verfassen.

## 2. Wahl der Stimmzählenden

Frau Aller von der GVZ Gebäudeversicherung Kt. Zürich und Nathanea Elte von der ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich werden als Stimmzählende vorgeschlagen und gewählt. Sie werden auch das Protokoll prüfen.

## 3. Jahresbericht 2008

***Der vorliegende Jahresbericht wird einstimmig angenommen.***

## 4. Jahresrechnung und Revisionsbericht

Die Jahresrechnung und der Revisionsbericht werden von Herrn Peter Schmid kurz erläutert. Die Risikobeurteilung wird erwähnt, welche dieses Jahr zum ersten Mal erstellt wird und für die der Ausschuss Finanzen und Controlling verantwortlich zeichnet. Die Revision wurde von der BDO Visura durchgeführt.

***Die Jahresrechnung mit Revisionsbericht wird einstimmig angenommen.***

## 5. Wahlen

Bruno Burri und Benno Gassner waren als Vorstandsmitglieder von Baugenossenschaften im Vorstand, welche die *baugenossenschaft mehr als wohnen* mitgegründet haben. Beide sind nicht mehr in ihrem Genossenschaftsvorstand aktiv und treten deshalb zurück. Ernst Hasler musste kurzfristig aus gesundheitlichen Gründen zurücktreten. Peter Schmid dankt den zurücktretenden Mitgliedern und überreicht ein kleines Geschenk. Ernst Hasler wird ebenfalls ein Dankeschön erhalten.

Neu vorgeschlagen für den Rest der Amtsdauer wird Peter Schneider von der Baugenossenschaft ASIG. Weitere Mitglieder sollen nicht gewählt werden, der Vorstand wird also verkleinert.

***Peter Schneider wird einstimmig in den Vorstand der Baugenossenschaft gewählt.***

## 6. Dialogphase Ausblick

Der Projektleiter Andreas Hofer erläutert die Dialogphase, welche die verschiedenen prämierten Architekturvorschläge zu einer gemeinsamen Idee vereinen soll.

Die Genossenschaft als Organisation bildet das Zentrum des ganzen Systems. Das Projekt 1 hat hohe Qualitätsziele, eine anspruchsvollen Finanzierung (die auch in der Vorphase schon sehr wichtig ist) und wird erst durch einen Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich ermöglicht. Dieser muss vom Gemeinderat der Stadt Zürich verabschiedet werden, was im Moment in Vorbereitung ist. Verschiedene Teilprojekte wie z.B. die Dokumentation des ganzen Prozesses werden extern finanziert wie z.B. durch das BWO.

Ziel ist, bis Ende September das Projekt fertig zu entwickeln und eine Weisung für den Baurechtsvertrag für den Gemeinderat vorzubereiten, damit die Vorlage anfangs 2010 vom Parlament behandelt werden kann.

Das Dialogverfahren und die Zusammenarbeit der Architekturteams laufen sehr gut. Der zusätzliche Perimeter gibt zwar mehr Arbeit aber auch mehr Volumen für die vier Teams. Die Siedlung wird einen Reichtum haben, der sowohl interessant als auch umfassend und exemplarisch ist. Die Teams müssen ihre eigenen Ideen in die vorgegebenen Gebäude integrieren.

Ruedi Schoch erläutert das Modell Eigentumswohnungen „+1“. Es handelt sich dabei um ein relativ kompliziertes, für Genossenschaften aber anwendbares Modell. Die Stockwerkeigentümer werden Besitzer ihrer Wohnung, die Gebäudehülle bleibt aber im Besitz der Genossenschaft. Gebäudehülle zu Wohnungen steht in einem Verhältnis von ca. 70 zu 30, das Eigentum wird also sehr preiswert und deshalb auch mittleren Einkommen zugänglich. Die gesetzlichen Regelungen sind sehr komplex und müssen in einem nächsten Schritt auf dem Notariat ausgetestet werden, das Modell muss eintragungsfähig sein. Die Realisierung von Eigentumswohnungen in einer genossenschaftlichen Form ist ein Auftrag der Stadt Zürich.

Eigentumswohnungen beinhalten das Risiko der Spekulation, welche die Baugenossenschaften ablehnt. Es muss also auch geklärt werden, was bei der Rücknahme einer Wohnung durch die Baugenossenschaft geschieht. Das Modell kann richtig entwickelt ein System sein, das von weiteren gemeinnützigen Bauträgern, aber auch institutionellen Anlegern genutzt werden kann.

Zur Finanzierung zeigt Peter Schmid eine Mietzinskalkulation mit allen zu erwartenden Kosten auf. Das Projekt muss finanziert werden. Der Zielwert für die Miete einer 4.5-Zimmerwohnung liegt bei knapp CHF 2000.

Eine Finanzierung ist erst mit einer gewissen Sicherheit möglich wie z.B. einem abgeschlossenen Baurechtsvertrag. Deshalb sollte das Baurecht im Gemeinderat der Stadt Zürich idealerweise vor den Wahlen im kommenden März behandelt werden, da sonst eine Volksabstimmung riskiert wird, die erst im September 2010 erfolgen würde. Dies führt zu einer Verzögerung, aber nach aktueller Einschätzung zu keinem grossen Risiko.

Aktuell verfügt die Baugenossenschaft über CHF 1.4 Mio Anteilkapital, <sup>wieviel?</sup> zusätzliches Anteilkapital ist allerdings notwendig. Grosse Baugenossenschaften werden angeschrieben, um das Anteilkapital um CHF 100 pro Wohnung zu erhöhen. Im Weiteren soll bei allen Baugenossenschaften, die noch nicht Mitglied sind, Mitgliederwerbung gemacht werden. Ziel ist, dass sich mindestens 70 Baugenossenschaften an dieser innovativen Baugenossenschaft beteiligen. Ein möglichst hohes Eigenkapital vor der Vermietung ermöglicht auch, das Anteilkapital für die künftigen Genosschafterinnen und Genosschafter tiefer anzusetzen.

Da das Projekt sehr komplex ist und Verfahren zur Anwendung bringt, die noch nie ausgetestet wurden, ist auch eine gute und aktive Lobby- und Öffentlichkeitsarbeit sehr wichtig.

## 7. Varia

Peter Schmid weist auf den nächsten Echoraum am 19.09. und den Markt der wegweisenden Ideen am 12.11.09 hin. Die Ausschreibung für den „Markt der wegweisenden Ideen“ läuft im Moment. Dieser Markt soll auch andere Baugenossenschaften weiterbringen in Sinne einer Lern- und Innovationsplattform.

Peter Schmid dankt seinen Vorstandskolleginnen und -kollegen für die gute Zusammenarbeit und der Geschäftsstelle für die Vorbereitung der Generalversammlung.

(Apéro anschliessend)

Ende der Sitzung 17.35 Uhr

Monika Sprecher, Protokoll:



Peter Schmid, Präsident:



22.8.09  
i.O. Date Abs