

2. ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft mehr als wohnen

Dienstag, 22. Juni 2010, 18:30 Uhr im Swissôtel, Schulstrasse 44, 8050 Zürich

Sitzungsleitung: Peter Schmid, Präsident

Stimmberechtigte: 31

Teilnehmer/innen: 51

1. Begrüssung

Peter Schmid begrüsst alle Genossenschafter/innen, Partner/innen und Gäste zur diesjährigen Generalversammlung. Alle Anwesenden haben heute Gelegenheit, sich ein Bild über den aktuellen Projektstand zu machen. Deshalb ist auch das Architekturmodell ausgestellt.

2. Wahl der Stimmzählenden

Der Vorschlag, auf die Stimmzählenden zu verzichten, da die GV in einem überschaubaren Kreis abgehalten wird, wird einstimmig angenommen.

3. Genehmigung Protokoll 2009

Das Protokoll der Generalversammlung 2009 wurde von Frau Aller, GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich und Nathanea Elte, ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich geprüft und für korrekt erklärt.

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

4. Jahresbericht 2009

Zum vorliegenden Jahresbericht gibt es keine Fragen.

Der Jahresbericht 2009 wird einstimmig genehmigt.

5. Jahresrechnung und Revisionsbericht 2009

Roger Ryffel erklärt die einzelnen Positionen in der Jahresrechnung 2009.

Philipp Egger der Revisionsstelle BDO AG hat der Jahresrechnung nichts anzufügen und empfiehlt diese zur Annahme.

Die Jahresrechnung und der Revisionsbericht 2009 werden einstimmig angenommen.

Ein Dank geht an Hugo Köpfl (Finanzbuchhalter), Monika Sprecher (Projektleitung Betrieb/Geschäftsstelle) sowie an die BDO AG für ihre Mitarbeit.

6. Wahlen

a) Vorstand – Ergänzungswahlen

Roger Ryffel ist bereits seit August 2009 als Finanzverantwortlicher im Vorstand aktiv, da Ernst Hasler aus gesundheitlichen Gründen zurücktreten musste.

Die GEWO BAG beteiligt sich finanziell und will sich auch aktiv engagieren; deshalb kandidiert der Geschäftsführer Lorenz Meng für den Vorstand.

Roger Ryffel (Bau- + Siedlungsgenossenschaft VITASANA) und Lorenz Meng (GEWO BAG) werden einstimmig in den Vorstand gewählt.

b) Revisionsstelle

Die BDO AG wird für das Jahr 2010 als Revisionsstelle gewählt.

7. Projekt Hunziker-Areal

a) Vorstellung Projekt

Andreas Hofer übernimmt die Vorstellung des Projekts.

Das Projekt 1 ist in einer sehr frühen Phase: Bisher wurden 10% der gesamten Planungsarbeit geleistet. Das Projekt steht bereits heute an einem sehr guten Punkt, es muss aber trotzdem noch vieles verbessert werden - Ein Projekt in dieser Dimension beansprucht viel Zeit. Die Zusammenarbeit und Koordination von vier Architektenteams ist anspruchsvoll, funktioniert aber sehr gut.

Ein Übersichtsplan mit den 13 Häusern der vier Architektenteams wird gezeigt wie auch Visualisierungen der Siedlung sowie einer möglichen Wohneinheit. Der Dialog zwischen den einzelnen Häusern ist wichtig, es soll eine Vernetzung über das ganze Areal entstehen. Das Angebot von neuen Wohnungsformen wie auch die Vielfalt der Infrastrukturen zeichnen das Projekt aus. Das Vorprojekt endet im Herbst.

Die Nachhaltigkeit und Ökologie sind ein grosses Thema. Der Standard Minergie-P soll über die ganze Siedlung erreicht werden. Nicht das Zertifikat sondern der Wert wird angestrebt: Die zukünftigen Bewohner/innen der Siedlung sollen zu nachhaltigem Wohnen angeleitet und motiviert werden.

Die Kostensicherheit in diesem frühen Stadium kann mit einem TU Vertrag erreicht werden, der im Frühling 2011 abgeschlossen werden soll. Bereits jetzt begleitet eine Auswahl von TUs den Optimierungsprozess im Vorprojekt. Die baugenossenschaft mehr als wohnen will kostengünstig bauen und die Offenheit sowie den Dialog ermöglichen, aber auch Kostensicherheit haben.

Exemplarisch werden drei Häuser (alle noch im Optimierungsprozess) vorgestellt:

Haus C (Architekturbüro Miroslav Sik):

Das „Haus 55+“ oder Erwachsenenhaus ist für alleinstehende Menschen bestimmt und bietet besondere Gemeinschaftsflächen im EG.

Haus I (Futurafrosch/Duplex Architekten):

Das Haus I soll ein Holzbau werden und ist das niedrigste Haus in der ganzen Siedlung. In den vier Stockwerken sind jeweils sieben Wohnungen geplant.

Haus J (Pool Architekten)

Das Haus J könnte das „Budgethaus“ werden mit sehr günstigen, kleineren Wohnungen, sogenannte komprimierte Familienwohnungen. Die privaten Aussenflächen (Balkone) wurden zu einem grossen Aussenraum auf zwei Ebenen zusammengeschlossen. Damit ist das Haus sehr geeignet für eine Hausgemeinschaft, die auf bezahlbare Wohnungen angewiesen ist.

b) Wichtige Fragestellungen

Peter Schmid betont die Komplexität und damit die grosse Herausforderung des Projekts. Gemeinschaftliche, ökologische aber auch architektonische Ideen müssen mit ökonomischen Fragen zusammengebracht werden. Die Kostenziele sind im jetzigen Stand noch nicht erreicht und das Projekt muss weiter optimiert werden, um die ehrgeizigen Kostenziele zu erreichen.

Die Bewilligung des Baurechtsvertrags durch den Gemeinderat soll noch vor den Sommerferien erfolgen. Dieser Entscheid ist für die weitere Finanzierung sehr wichtig.

Die notwendigen Foundationen und der Anspruch der Baugenossenschaft an Innovation (Echoräume, Markt der wegweisenden Ideen, etc.) führen zu Mehrkosten.

c) Antrag auf Durchführung

Das Bankenkonsortium ABS, Migrosbank, UBS und ZKB hat sich bereit erklärt die Siedlung zu finanzieren. Sie verlangen hierfür aber einen protokollierten Entscheid der GV (siehe Beilage Traktandum 7c).

Weitere voraussichtliche Mitfinanzierende werden der Fonds de Roulement, die Pensionskasse der Stadt Zürich sowie die kantonale Wohnbauförderung sein.

Der Antrag des Vorstands, das Projekt Hunziker-Areal mit voraussichtlichen Kosten von CHF 180 Mio. zu realisieren wird einstimmig angenommen.

8. Varia

Die baugenossenschaft mehr als wohnen ist weiterhin auf der Suche nach neuen Mitgliedern, da sie mit einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals ein Zeichen setzen will. Peter Schmid fordert die Mitglieder hiermit auf, bei „Kollegen/innen“ für eine Mitgliedschaft zu werben und damit ein zukunftsgerichtetes Projekt des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu unterstützen.

Zum Schluss bedankt sich der Präsident bei Monika Sprecher und Andreas Hofer, die mit ihm zusammen die Geschäftsleitung bilden. Beide tragen enorm mit - was nicht selbstverständlich ist. Ein Dank geht auch an Patrizia Reimann vom Sekretariat. Im Weiteren begrüsst Peter Schmid den neuen Mitarbeiter Martin Schmid als Projektleiter Bau, der Andreas Hofer in diversen BK-Detailsitzungen ablösen wird. Martin Schmid ist im Vorstand der BAHOGGE aktiv und kennt deshalb die Genossenschaftsszene.

Das Regelwerk „Häuser im Dialog“, welches auf Eigeninitiative der futurafrosch/Duplex Architekten entstanden ist, wird kurz vorgestellt. Peter Schmid freut sich, dass die Architekten/innen trotz des Stresses Zeit gefunden haben, dieses Regelwerk zu verfassen.

Wichtig für den Erfolg ist auch im Vorstand mitzutragen, zusammenzustehen und sich auf ein gemeinsames Ziel auszurichten. Dafür bedankt sich der Präsident bei seinen Vorstandskolleg/innen.

Peter Schmid schliesst die Generalversammlung mit folgenden Sätzen aus seinem Editorial des Jahresberichts 2009:

„Die Zahl der Beteiligten steigt von Monat zu Monat und es macht Freude zu sehen, wie immer mehr Menschen das Projekt ins Herz schliessen und sich begeistern und anstecken lassen. Es macht Freude, nicht nur zahlbaren Wohnraum zu gestalten, sondern darüber hinaus ein Zuhause und einen Lebensraum, in welchem gemeinschaftlicheres Wohnen und ein verantwortungsvoller Umgang mit der Umwelt möglich sind.“

Ende der Sitzung 20.00 Uhr, anschliessend Apéro

Patrizia Reimann, Protokoll:

Peter Schmid, Präsident:

