

7. Generalversammlung der Baugenossenschaft mehr als wohnen

Montag, 22. Juni 2015, 19:30 Uhr im Swissôtel Zürich, 8050 Zürich

Leitung: Peter Schmid, Präsident

Stimmberechtigte: 209

Teilnehmer/innen: 217

1) Begrüssung

Peter Schmid begrüsst alle Anwesenden zur ersten Generalversammlung nach dem Bezug des Hunziker Areals und erklärt in kurzen Worten was es heisst in einer Genossenschaft zu wohnen. Er weist auf das Naturell einer Genossenschaft sowie auf das kollektive Eigentum und die Mitbestimmungsrechte und damit verbundene Mitverantwortung als Mitglied hin.

Nach diesen einleitenden Worten stellt Peter Schmid fest, dass die Generalversammlung ordnungsgemäss einberufen worden ist.

2) Wahl der Stimmzähler

Fernandez Michael, Ricciardi Daniela, Würsch Doris und Distel Tobias werden als Stimmzähler vorgeschlagen. **Die Stimmzähler werden einstimmig gewählt.**

3) Protokoll der GV

Die Protokolle der GV vom 05.05.2014 und der a.o. GV vom 12.11.2014 **sind einstimmig genehmigt.**

4 a) Jahresbericht 2014 und Ausblick

Der Präsident fasst die wichtigsten Ereignisse des Berichtsjahrs zusammen und weist auf den Jahresbericht hin. Mit dem Bezug zuerst der Geschäftsstelle und dann der ersten Häuser wurde die Vision für dieses Quartier auch real und der beginnende Bezug zu einem grossen Moment für alle Beteiligten. Die Erstvermietung forderte alle Beteiligten. Im Mai 2015, also noch vor dieser GV konnten das letzte Haus den Bewohnenden übergeben werden und es ist bis auf wenige Wohnungen und Gewerbeflächen alles vermietet.

Peter Schmid spricht an dieser Stelle allen Mitarbeitenden und der Geschäftsstelle für diesen Kraftakt und ihr ausserordentliches Engagement einen herzlichen Dank aus.

Er weist im Sinne eines Ausblicks auf das Anstehende hin wie die Inbetriebnahme der Allmendräume, der Sauna und Mobilitätsstation. Zudem muss sich eine Allmendkommission finden und sicher müssen auch noch ein paar kleinere bauliche Korrekturen vorgenommen werden. Dazu kommen verschiedene Forschungsanliegen und das anstehende Eröffnungsfest.

Der Präsident freut sich über die vielen aufkommenden Ideen aus der Bewohnerschaft und bitte alle um Verständnis wenn es noch nicht möglich ist, auf alles sofort einzugehen. Wegen der vielen noch anstehenden Arbeiten müssen durch die Geschäftsstelle auch Prioritäten gesetzt werden.

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

4 b) Jahresrechnung und Revisionsbericht 2014

Es wird darauf hingewiesen, dass die Jahresrechnung 2014 noch keine normale Jahresrechnung ist, da sämtliche Aufwendungen, welche nach Verrechnung des noch kleinen Ertrags übrig waren, aktiviert worden sind. Bis Ende 2014 sind fast CHF 157 Mio. an Kosten aufgelaufen und insgesamt ist für die Überbauung CHF 196 Mio. geplant. Die Bauabrechnung wird auch von Behörden geprüft werden.

Der durchschnittliche Zinssatz *auf dem Fremdkapital* ist gemäss Antwort des Vizepräsidenten auf eine Frage aus der GV leicht unter 2%.

Der Revisionsbericht wird zur Kenntnis genommen, die Jahresrechnung einstimmig angenommen und der Vorstand entlastet.

5) Wahl der Revisionsstelle

Die BDO AG wird auf Antrag des Vorstandes einstimmig für das Jahr 2015 wieder als Revisionsstelle gewählt.

6) Antrag auf Einführung eines einkommensabhängigen Genossenschafts- und Solidaritätsbeitrags

Der Präsident erklärt, dass schon in den ersten Konzepten vorgesehen war einen Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds zu bilden. Daraus sollten die besonderen Aufgaben der Genossenschaft finanziert werden, die nichts mit der Miete zu tun haben sondern mit dem Zusammenleben und mit der Solidarität. Er soll aus einkommensabhängigen Genossenschafts- und Solidaritätsbeiträgen finanziert werden und den heutigen Nutzer/innenbeitrag ersetzen. Dazu braucht es statutarische Grundlagen.

Die Statuten sehen zudem vor, dass die Generalversammlung auch eine Allmendkommission wählt die für die Förderung der Genossenschaftskultur und von Projekten der Bewohner/innen und Bewohnern zuständig ist. Die Mitglieder der Kommission werden wird an einer Generalversammlung gewählt und sind dieser Rechenschaft pflichtig. Die erste Kommission soll an einer nächsten Versammlung gewählt werden. An dieser GV sollen auch für deren Arbeit und Finanzierung die statutarische Grundlage gelegt werden. Die Kommission soll der GV ein Budget unterbreiten, das dann über den Genossenschafts- und Solidaritätsfonds finanziert werden soll. Der Vorstand rechnet damit, dass das jährlich etwa bis CHF 100'000 sein könnten. Er weist darauf hin, dass der Vorstand über die weiteren Mittel des Fonds für Solidaritätsprojekte ausserhalb des Hunziker Areals aber auch zur Finanzierung der Stelle Quartierkoordination bzw. Partizipation verfügen kann.

Der Präsident stellt im Detail vor, wie sich gemäss dem Antrag des Vorstandes die einkommensabhängigen Genossenschafts- und Solidaritätsbeiträge zusammen setzen sollen.

Auf verschiedene Fragen aus der GV werden folgende Antworten gegeben:

- Ein Verein muss sich selber deklarieren können und Stichproben werden nach dem Zufallsprinzip gemacht. Man ist verpflichtet den Steuernachweis zu bringen weil es in den Statuten verankert ist. Man kann jedoch auch nichts deklarieren und muss dann einfach den höheren Beitrag zahlen.
- Wieviel dann effektiv für was gebraucht wird, ist heute noch nicht ganz vorhersehbar und kann erst mit der Praxis aufgezeigt werden. Vieles muss noch erarbeitet werden weil es sich um eine neue Aufgabe handelt und noch kein Reglement für die Entschädigung der Allmendkommission besteht. Die Allmendkommission muss jedoch direkt der GV Rechenschaft ablegen und so haben Mitglieder auch die Möglichkeit zu reagieren, wenn sie finden, dass das Geld falsch ausgegeben wird.
- Es wird geschätzt, dass dem Fonds jährlich zwischen CHF 150'000 bis 200'000 zufließen. Der heutige Nutzer/innenbeitrag fällt dann jedoch weg.
- Der Vorstand hat auch geprüft ob nicht zuerst die Kommission gewählt werden soll und diese dann konkrete Vorschläge unterbreiten soll was sie braucht und wie sie es verwendet. Es ist dem Vorstand jedoch wichtig, zuerst die statutarischen Grundlagen zu schaffen und ihnen grad zu Beginn auch genügend Mittel zur Verfügung zu stellen, damit diese dann auch rasch ihre Arbeit aufnehmen kann. Und wenn man dann sieht, dass es weniger braucht, kann die GV ja den Beitrag senken.
- Kraftwerk1 hat seit 15 Jahren Erfahrungen. Die Beträge sind ähnlich. Es gab in der Vergangenheit immer wieder Anträge zur Reduktion der Beträge jedoch sind diese nie durchgekommen. Geld ist wichtig für die neuen Siedlungen weil neue Ideen nicht ausgebremst werden sollen.
- In einem Ausnahmefall wie der Quellensteuer müsste eine separate äquivalente Regelung gefunden werden.
- Der Solidaritätsfond war zu Beginn auch für Mietzinsausgleichszahlungen gedacht. Damit, dass 20% der Wohnungen subventioniert und damit vergünstigt sind und die Mieten auch sonst deutlich unter den Marktmieten sind, wurde die Notwendigkeit von zusätzlichen Mietzinsausgleichen vom Vorstand als nicht mehr prioritär erachtet. Deshalb soll der entsprechende Statutentext auch angepasst werden.
- Der Grundbetrag muss obligatorisch sein um eine Gleichbehandlung aller Bewohnenden zu sichern, Jede Person kann jedoch auch mehr einbezahlen.
- Die Höhe der Beiträge soll so hoch und nicht knausrig sein, damit die jetzt anstehenden Projekte realisieren werden können.
- Es stehen bereits Anträge an, so zum Beispiel für die Ausstattung der Werkstadt CHF 10'000, dann für meh als gmües und die Meditationsgruppe für Jogamatten. Dazu kommt eine Anfrage für den Quartier Laden, etc.

- Die Allmendkommission erhält Budgetkompetenzen im Rahmen des von der GV bewilligten Budgets. Über die Verwendung muss sie dann der GV Rechenschaft ablegen. Wenn wir heute das so festlegen, ist die Allmendkommission von Anfang an handlungsfähig. Und wenn ein Antrag durch die Allmendkommission abgelehnt wird, gibt es das Recht, der GV einen Rückkommensantrag zu stellen.
- Falls man kein Vertrauen in die Allmendkommission oder eines der Mitglieder hat, muss man dieses ja nicht wählen. Zudem wird auch die Rechnung der Kommission durch die Revisionsstelle geprüft.

Der Präsident weist vor der Abstimmung darauf hin, dass eine Statutenänderung eine Zustimmung von 2/3 der Stimmen braucht.

Bruno Rosio, Dialogweg 6 stellt den Änderungsantrag das Wort „einkommensabhängig“ zu streichen, so dass nur noch ein Betrag von CHF 10.-/Person bezahlt werden müsste.

Thomas Neumeyer, Dialogweg 6 möchte als Antrag den Einkommensabhängige Beitrag aber möchte trotzdem, dass die einkommensschwächeren durch die einkommensstärkeren unterstützt werden, also dass Artikel 4 nicht gestrichen wird.

Der Präsident bringt zuerst den Antrag zur Abstimmung, Artikel 4 nicht zu streichen sondern so zu belassen. **Der Antrag wird mit grossem Mehr und wenigen Gegenstimmen angenommen und der Artikel 4 somit gestrichen.**

Der Präsident bringt den Abänderungsantrag, nämlich das Wort „einkommensabhängig“ aus dem Artikel 23 zu streichen zur Abstimmung. Dieser Antrag wird **mit grossem Mehr und wenigen Gegenstimmen abgelehnt.**

Nach diesen Anträgen und der Bereinigung der Vorlage kommt der Präsident zur Schlussabstimmung über die Vorlage des Vorstands. **Der Statutenänderung wird mit grossem Mehr zugestimmt.**

a) Reglement Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds

Nach den Erläuterungen zum vorgeschlagenen Reglement werden die Fragen wie folgt beantwortet: Es ist im Reglement für die Allmendkommission vorgesehen, dass die Quartiergruppen eine transparente Berichterstattung gegenüber der Allmendkommission machen muss.

Die Einführung ist per 1.04.2016 ist geplant und die Fussnote im Reglement wird noch angepasst (mit Paare, Einzelpersonen oder Familien). **Das Reglement wird mit überwältigtem Mehr und 5 Gegenstimmen angenommen.**

Die Anträge des Vorstandes bestragen für die Beiträge pro Monat CHF 10.- / 20.- und 30.-

Esther Merz, Dialogweg 2 stellt den Antrag diese Beträge zu halbieren. **Der Vorstandsvorschlag erhält 128 Ja Stimmen, die Halbierung 51 Ja Stimmen.**

Jürg Bauer, Dialogweg 3 stellen den Antrag erst an der a.o. GV 2015 über die Beträge zu bestimmen. **Der Antrag wird mit grossem Mehr abgelehnt.**

Sven Kindlemann, Dialogweg 6 stellt den Abänderungsantrag, dass Bewohnende mit einem steuerbaren Einkommen unter CHF 20'000 von den Beiträgen befreit werden sollen. Nach einer intensiven Diskussion schreitet der Präsident zur Abstimmung. **Der Abänderungsantrag wird mit 81 Ja zu 82 Nein Stimmen äusserst knapp abgelehnt.**

Der Präsident stellt fest, dass somit der Antrag des Vorstandes von der Mehrheit der Versammlung bejaht wurde und so gültig ist. Es erfolgt kein Einwand.

7) Mitteilungen von Geschäftsstelle und Vorstand

Unter diesem Traktandum informieren Vorstand und Geschäftsstelle über Aktuelles

a) Mietzinsentwicklung

Die Mieten der Wohnungen wurden im letzten Jahr provisorisch festgelegt auf der Basis der damaligen Budgets und einem Referenzzins von 2%. Die Grundlage dazu bildet das Mietzinsreglement der Stadt Zürich, dem die Genossenschaft unterstellt ist. Erst wenn die Schlussabrechnung vorliegt und genehmigt ist und auch der Gebäudeversicherungswert bekannt ist, kann die definitive Miete festgelegt werden. Es wird davon ausgegangen, dass das allenfalls auf den nächsten April möglich sein wird. Auch wenn noch keine verbindliche Aussage gemacht werden kann wird davon ausgegangen, dass eine leichte Senkung der Mieten möglich sein wird.

Die Nebenkostenzahlungen wurden pauschal festgelegt. Wenn diese zu hoch sind, würden sie auch per Mitte des nächsten Jahres angepasst. Bis Mitte des nächsten Jahres werden sie jedoch fix bleiben.

Auto und Mobilität

Mehr als wohnen ist ein Leuchtturmprojekt der 2000-Watt-Gesellschaft. Das heisst, dass nur wenige Parkplätze erstellt werden konnten. Deshalb mussten alle eine Autoverzichtserklärung unterschreiben. Eine Bewilligung erhält nur, wer nachweisen kann, dass er ein Auto aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen braucht. Ebenfalls schreibt das von den Behörden bewilligte Mobilitätskonzept verbindliche vor, wie viele Besucherparkplätze es gibt und wo diese sein müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass sobald die polizeilichen Bewilligungen vorliegen Bussen verteilt und im schlimmsten Fall Autos abgeschleppt werden, die nicht berechtigt sind.

Rücksichtnahme

Es kam zu verschiedenen Lärmklagen und es wird auf Toleranz und Rücksichtnahme hingewiesen und insbesondere darauf, dass ab 22 Uhr die Fenster geschlossen sein sollten und Musik nur auf Zimmerlautstärke läuft. Ebenso braucht es eine Rücksichtnahme wenn man draussen raucht. Da gilt es auf laute Gespräche zu verzichten und bei Festen ist darauf zu achten, dass diese geschlossen sind.

8) Diverses

Maria Schumacher und Jasmin Helg weisen im Namen der QG Nahrungsmittelversorgung auf den Testbetrieb für einen Quartierladen hin, der mit dem Bachsermärt, jeweils DO / FR Abend und SA morgen auf dem Hunzikerplatz stattfindet und lädt alle ein, vorbei zu schauen.

Ende der GV: 22.00 Uhr, anschliessend Apéro

Petra Roth, Protokoll:

Peter Schmid, Präsident: