

8. Generalversammlung der Baugenossenschaft mehr als wohnen

Montag, 20. Juni 2016, 19:00 Uhr im Holiday Inn, 8050 Zürich

Leitung: Peter Schmid, Präsident

Stimmberechtigte: 197

Teilnehmer/innen: 204

1) Begrüssung

Peter Schmid begrüsst alle Anwesenden zur zweiten Generalversammlung nach dem Bezug des Hunziker Areals und erklärt in kurzen Worten was es heisst, in einer Genossenschaft zu wohnen oder zu arbeiten und Mitglied zu sein.

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

2) Wahl der Stimmzähler

Thomas Burger, Oleg Golibroda, Raymond Grund und Daniel Spalinger werden einstimmig als Stimmzähler gewählt.

3) Protokoll der GV

Die Protokolle der GV vom 22.06.2015 und der a.o. GV vom 23.11.2015 werden einstimmig genehmigt.

4 a) Jahresbericht 2015 und Ausblick

Der Präsident fasst die wichtigsten Ergebnisse des Berichtsjahrs zusammen und weist auf den Jahresbericht hin. Im Mai wurde das letzte Haus bezogen, im Juli das Eröffnungsfest gefeiert und im Herbst an der a.o. GV die Allmendkommission gewählt.

Die Einstellung von Heizung und Warmwasser war für alle herausfordernd. Peter Schmid entschuldigt sich im Namen von mehr als wohnen für alle Unannehmlichkeiten, die damit verbunden waren. Bis auf ganz wenige Einzelfälle konnten die Probleme behoben werden.

Peter Schmid spricht an dieser Stelle allen Mitarbeitenden und dem Vorstand einen Dank für die geleistete Arbeit und das Engagement aus.

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

4 b) Jahresrechnung und Revisionsbericht 2015

Andrea Krstovic präsentiert die Jahresrechnung und weist darauf hin, dass das Projekt mit CHF 195 Mio. rund eine Million besser abgeschlossen hat, als budgetiert.

Die Bauabrechnung wurde sowohl der Wohnbauförderung des Kantons als auch der Stadt Zürich eingereicht. Bis zur Abnahme der Bauabrechnung sind die Mietzinse immer noch provisorisch. Der Kanton legt basierend auf der Bauabrechnung die Mietzinse für die subventionierten Wohnungen fest. Die Stadt ist für die übrigen Wohnungsmieten zuständig. Der Vorstand von mehr als wohnen hat jedoch auch für die Gewerbemieten im Grundsatz die Kostenmiete beschlossen.

Das erste Betriebsjahr 2015 schliesst mit einem kleinen Verlust von CHF 10'012 ab. Darin sind jedoch die reglementarischen Abschreibungen auf den Immobilien noch nicht enthalten. Da mehr als wohnen als gemeinnützige Baugenossenschaft dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich untersteht und diese Abschreibungen nicht vornehmen konnte, darf auch keine Verzinsung des Anteilkapitals vorgenommen werden. Dementsprechend gibt es auch keinen Antrag des Vorstandes an die ordentliche Generalversammlung.

Aus der Jahresrechnung und dem Anhang konnte entnommen werden, dass zum ersten Mal auch die Gliederung gemäss dem neuen Rechnungslegungsrecht erstellt wurde. 2014 war kein ordentliches Betriebsjahr sondern ein Projektjahr, was Vergleiche verunmöglicht.

Es wird auf den Revisionsbericht hingewiesen. Die Revisionsstelle ist anwesend und wünscht das Wort nicht. **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 2016 wieder als Revisionsstelle gewählt.

6) Allmendkommission Antrag Budget 2017 CHF 80'000

Christian Buck informiert über die Startfindung, die Sitzungsrythmen sowie die bereits eingegangenen Anträge an die Allmendkommission. In den letzten sechs Monaten sind 25 Anträge eingegangen, zwei wurden zurückgewiesen. In CHF sind 65'000 beantragt und 35'000 (grosser Teil Gemeinschaft und Einrichtung Allmendräume sowie ein Teil für Freiwilligenarbeit) bewilligt worden. Anträge für Kunst wurden noch keine gestellt.

Im Herbst will die Allmendkommission zu einer Informationsveranstaltung einladen.

Die Allmendkommission stellt kein Nachtragsbudget für 2016 und beantragt für 2017 wieder ein Budget von CHF 80'000.

Ab 2016 wird der Bericht der Allmendkommission auch im Jahresbericht enthalten sein.

Peter Schmid informiert, dass im Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds pro Jahr ca. CHF 150'000 bis 180'000 einfließen sollten. Dieses Geld kann vom Vorstand auch für Projekte ausserhalb der Genossenschaft verwendet werden sowie der Finanzierung der Stelle Partizipation dienen.

Der Budget-Antrag von CHF 80'000 wird einstimmig angenommen.

7) Antrag des Vorstandes auf Statutenänderung

Der Präsident geht die schriftlich verteilten Anträge durch und erklärt diese. Er ergänzt den Antrag noch, in dem es in Art. 23 „Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds“ statt „Solidaritäts- und Gemeinschaftsfonds“ heissen sollte.

Amadeus Thiemann, Genossenschaftsstrasse 11 stellt den Antrag, dass der Art. 3 aus dem Paket genommen wird und zu einem späteren Zeitpunkt über diesen abgestimmt wird.

Dieser Antrag wird mit einzelnen Gegenstimmen und somit grossem Mehr abgelehnt.

Dem Antrag des Vorstandes der Statutenänderung wird mit grossem Mehr und 3 Gegenstimmen zugestimmt. Das statutarisch notwendige Quorum von 2/3 Ja Stimmen ist somit erfüllt.

8) Mitteilungen von Geschäftsstelle und Vorstand

Unter diesem Traktandum informieren Vorstand und Geschäftsstelle über Aktuelles

a) Vorstand

Der Präsident orientiert über die Entwicklung der Zahl der Vorstandsmitglieder und dass an den ordentlichen Wahlen 2017 insbesondere vier Vertreter/innen aus der Bewohnerschaft oder den Geweremitgliedern gewählt werden können. Der Vorstand wird rechtzeitig die Vakanzen ausschreiben und ein Rekrutierungsverfahren in Gang setzen.

Mit einem grossen Dank werden die zurücktretenden Vorstandsmitglieder Lorenz Meng und Felix Zimmermann verabschiedet.

b) Mieten

Die Mieten der Wohnungen wurden vor zwei Jahren provisorisch festgelegt auf der Basis der damaligen Kosten und einem Referenzzins von 2% sowie einem geschätzten Gebäudeversicherungswert. Die Grundlage bildet das Mietzinsreglement der Stadt Zürich auf der Grundlage des Anlage- und Gebäudeversicherungswertes.

Dieser Gebäudeversicherungswert wurde nun zu einem sehr viel tieferen Wert festgelegt als im Budget angenommen. Das führt dazu, dass weniger Geld für Unterhalt, Verwaltung und Rückstellungen zur Verfügung steht.

Demgegenüber stehen zudem Mehrkosten für Forschung, Réception und Partizipation, die andere Genossenschaften nicht haben. Damit geht mit einer Betriebsquote von 3.25% die Rechnung nicht auf. Darum wurde bei den Behörden ein Gesuch auf eine Quote von 3.5% gestellt. Der Finanzierungsteil ist zudem mit rund 2.1% ebenfalls höher als der heutige Referenzzins von 1.75%. Bereits im 2012 wurden Massnahmen getroffen um die Zinsveränderungsrisiken zu senken und darum auch sogenannte SWAPS abgeschlossen. Damit müssen derzeit auch Negativzinsen bezahlt werden, mit denen 2012 noch niemand in der Finanzbranche gerechnet hat.

Trotz allem erlaubt die immer noch provisorische Neuberechnung eine Mietzinssenkung von 3% auf den freitragenden Wohnungen. Bei den subventionierten Wohnungen legt der Kanton die Mieten erst fest, wenn die Bauabrechnung genehmigt ist.

Nach Genehmigung der Schlussabrechnung durch die Behörden, kann die definitive Miete auf den freitragenden Wohnungen festgelegt werden. Diese Prüfung kann jedoch noch etwas dauern.

Die Mieten werden nur dann sinken, wenn die Negativzinsen wegfallen. Wenn jedoch der Referenzzins weiter sinkt, kann die Miete nicht gesenkt werden. Zudem ist budgetiert, dass im kommenden Jahr das Anteilkapital verzinst wird. Dies sollte von der Betriebsrechnung auch mit der Senkung der Mieten möglich sein.

c) Nebenkosten

Die Geschäftsführerin informiert, dass ebenfalls die Nebenkosten noch provisorisch sind und erstmals in der Rechnungsperiode vom 01.07.16 – 30.06.17 abgerechnet werden.

d) Aussenraum

Wie im letzten Rundschreiben vom 06.06.16 zu lesen war, wurden die Arbeiten an der Umgebung aufgenommen. In einem partizipativen Prozess wurden Bewohnende, Gewerbetreibende, Kinder und Jugendliche aufgefordert ihren Wunschaussenraum aufzuzeigen. Dies floss in die Planung ein und mit der Vollendung der Arbeiten an der Hagenholzstrasse, gegen Mitte / Ende August, werden die neue Parkverordnung und das Parkplatzreglement eingeführt. Die Einhaltung dieser wird von einer externen Firma kontrolliert.

e) Jugendraum

Nachdem die Stadt mehrmals bestätigt hat, dass es keinen Bedarf an weiteren Jugendräumen in Leutschenbach gibt, hat man sich mit dem Vorstand des Vereins offener Jugendarbeit getroffen und ein Pilotprojekt ins Leben gerufen. Das beinhaltet ein Coaching der Quartiergruppe um den Jugendraum in Zusammenarbeit mit den Jugendlichen betreiben zu können. Dank dem Engagement von Anna Haller, der Quartiergruppe, der Bereitschaft der OJA neue Wege zu gehen und auch der Unterstützung der Stadt, kann nun der Jugendraum auf die Beine gestellt werden.

f) Befragungen

Die Anwesenden werden aufgefordert bei der Ecospeed- und ImmoQ-Befragung mitzumachen, denn die Genossenschaft hat einen Forschungs- und Innovations-Auftrag und ist somit auf die Hilfe von allen angewiesen.

9) **Konsultativabstimmung Social Urban Zone**

Der Präsident, Peter Schmid, erläutert die Rahmenbedingungen des Projekts Social Urban Zone. Die Phase 2 von Kunst am Bau ist mit dem Auslaufen des Vertrages im Oktober 2015 abgeschlossen und das Projekt Social Urban Zone von Frank und Patrik Riklin kann nun in ein Quartierprojekt übergehen. Voraussetzung ist, dass es inklusive seinen Folgen von den Bewohnenden getragen wird und der im Konzept der SUZ vorgesehene Kunstwirt gefunden wird. Aus diesem Grund wird an dieser GV eine Konsultativabstimmung durchgeführt. Basierend auf dieser Meinungsumfrage werden der Vorstand und die Geschäftsleitung eine Entscheidung treffen.

Peter Schmid stellt fest, dass die Social Urban Zone positive Aspekte mit sich gebracht hat und der Vorstand und die Geschäftsleitung das Projekt grundsätzlich unterstützen. Er erläutert ebenso die mit dem Trinkbrunnen verbundenen Herausforderungen:

- Ordnung und Sauberkeit im Quartier
- Lärmbelastigungen für Gewerbetreibende im Bereich des Trinkbrunnens
- Schutz der Bewohnenden und am Dialogweg 6 arbeitenden Menschen mit Beeinträchtigung
- Künftige Finanzierung der Mehrkosten der Reinigung sowie des Betriebs des Trinkbrunnens und der übrigen Installationen

Die bisherigen Bemühungen, die mit dem Trinkbrunnen verbundenen Interessenkonflikte konstruktiv zu lösen, führten zu keiner zufriedenstellenden Lösung. In der Zwischenzeit hat sich eine Quartiergruppe gebildet, die die Rolle des Kunstwirtes übernehmen will. An der GV sind auch viele Kinder anwesend, die sich für den Trinkbrunnen einsetzen.

In der anschliessenden Diskussion werden die oben genannten Herausforderungen angesprochen. Es werden auch generelle Fragen eines Jugendtreffs, der Aufsicht und der Verantwortung von Eltern diskutiert.

Als Fazit der Diskussion wird festgehalten, dass das Weiterfliessen des Trinkbrunnens viele Aufgaben und Herausforderungen für die Quartiergruppe bedeutet. Dieser soll ein Jahr Zeit gewährt werden.

Der Präsident kommt zur Konsultativabstimmung.

Ergebnis: 94 Stimmen befürworten die Weiterführung des Trinkbrunnens, 56 Stimmen sind für die Beendigung des Projektes

10) Diverses

Der Laden informiert über den aktuellen Stand, das Eröffnungsdatum und stellt kurz ihren Kurzfilm vor.

Termine

09.07.16 Quartierfest

31.10.16 Innovationsversammlung

15.06.17 GV 2017

Ende der GV: 21.45 Uhr, anschliessend Apéro im Restaurant

Petra Roth, Protokoll:



Peter Schmid, Präsident:

