

## 9. Generalversammlung der Baugenossenschaft mehr als wohnen

Donnerstag, 15. Juni 2017, 19:00 Uhr im Holiday Inn, 8050 Zürich

Leitung: Peter Schmid, Präsident

Stimmberechtigte: 191

Teilnehmer/innen: 219

### 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. Er begrüsst insbesondere auch die Gäste aus Potsdam mit denen Mehr als wohnen derzeit einen Austausch pflegt.

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

### 2) Wahl Wahlbüro und Stimmzähler

Ruedi Schoch, Eva Hentschel, Rafael Meyer, Felix Stefan und Yvonne Tiberi werden einstimmig **als Wahlbüro gewählt**.

Thomas Burger, Anna Möri, André Prevot und Helena Selb werden ebenfalls einstimmig als **Stimmzählende** für die Nichtwahlgeschäfte **gewählt**.

### 3) Protokoll der GV

**Die Protokolle der GV vom 20.06.2016 und der a.o. GV vom 30.11.2016 werden ohne Wortmeldungen zur Kenntnis genommen.**

### 4 a) Jahresbericht 2016 und Ausblick

Der Präsident (Peter Schmid), die Geschäftsführerin (Andrea Krstovic) sowie der Leiter Forschung & Innovation (Andreas Hofer) fassen die wichtigsten Ergebnisse des Berichtsjahrs zusammen und weisen auf den Jahresbericht hin.

Geschäftsstelle: Die Réception hat sich als Drehscheibe etabliert. Es besteht gemäss einer durchgeführten Befragung eine hohe Zufriedenheit mit der Réception und den angebotenen Dienstleistungen. Das Gästehaus war 2016 durchschnittlich zu 60% ausgelastet, dies auch dank der Kooperation mit den umliegenden Firmen. Die gute externe Vermietung macht die tiefen internen Preise für die Genossenschafter möglich.

Die öffentliche Resonanz hält an und es konnten 110 Führungen mit insgesamt 3'400 Personen durchgeführt werden.

Forschung und Innovation: Es interessieren weniger die abstrakten Energiekennzahlen, als der Lebensstil als Gesamtes. Deshalb hat maw an einem Pilotprojekt des Bundesamtes für Energie für die Zertifizierung von 2000-Watt-Arealen im Betrieb teilgenommen.

Andreas Hofer informiert über die erhaltenen Auszeichnungen. Die Preise sind für maw eine Bestätigung, dass die Menschen, die hier arbeiten und leben die angedachten Strukturen und Konzepte im Alltag leben können. Überdies hat sich maw als Genossenschaft den Auftrag gegeben gegen Aussen zu wirken und ähnliche Initiativen von Genossenschaften in Zürich aber auch in anderen Städten zu fördern. Die Auszeichnungen, die maw erhalten durfte, unterstützen die Sichtbarkeit und erleichtern die Kommunikation. Alle dürfen stolz darauf sein.

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 2016**

Andrea Krstovic präsentiert die Jahresrechnung. Sie kommentiert insbesondere den Stand der flüssigen Mittel sowie das gestiegene Anlagevermögen. Beides hängt mit dem Kauf der Siewerdstrasse 95 sowie den geplanten Kauf der SBB Parzelle hinter der Siewerdstrasse 95 zusammen. Diese werden durch ein Darlehen von CHF 15 Mio. finanziert von denen erst ein Teil für Anzahlungen verwendet wurde und der Rest mit der Eigentumsübertragung per 30.06.2017 fällig wird.

Die Amortisationen für das Jahr 2017 über CHF 2.6 Mio. wurden in der Bilanz per 31.12.2016 unter dem kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen, womit sich dieses erhöhte.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds und Heimfallfonds konnten in diesem Jahr vollumfänglich getätigt werden.

Die Geschäftsführerin orientierte zudem über den Einnahmen und Entnahmen aus dem Genossenschafts- und Solidaritätsfonds. Ende 2016 wurde ein Bestand von knapp CHF 62'000 ausgewiesen.

Der Präsident weist nach diesen Erläuterungen auf den Revisionsbericht hin.

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

#### **4 c) Gewinnverwendung**

Der Vorstand beantragt eine Verzinsung des Anteilkapitals von 1%, eine Äufnung der gesetzlichen Reserven von CHF 8'446.87 und einen Vortrag auf die neue Rechnung von CHF 6'322.16.

**Der Gewinnverwendung wird ohne Gegenstimmen zugestimmt.**

#### **5) Allmendkommission**

Christian Buck informiert über die Arbeiten der Allmendkommission und stellt fest dass fünf Sitzungen im Jahr zu wenig sind. Die Kommission hat 2016 etwa 20 Anträge bearbeitet. Im Moment fehlt auch noch die Zeit für die konzeptionellen Ideen. Neu sind die Quartiergruppen den einzelnen Mitgliedern der Allmendkommission zugeteilt.

Ebenfalls informiert er über das Budget 2016 sowie den Stand des Budgets 2017. Per Ende 2016 flossen zweckgebunden CHF 22'000 wieder zurück in den Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds.

Es ist ein Umbauantrag über CHF 60'000 für den Treffpunkt eingegangen. Die Allmendkommission hat für diesen Umbau CHF 15'000 aus dem Budget 2017 gesprochen. Die fehlenden CHF 45'000 sollten mit einem Nachtragsbudget sichergestellt werden können.

Die Allmendkommission stellt somit den Antrag zu einem Nachtragsbudget über CHF 45'000, sowie über CHF 100'000 als Budget für 2018

**Das Nachtragsbudget der Allmendkommission über CHF 45'000 für 2017 und das Budget 2018 über CHF 100'000 werden mit einer Gegenstimme und einer Enthaltung genehmigt.**

#### **6) Wahlen**

##### a) Wahl Vorstand

Peter Schmid informiert über die einzelnen Schritte der Veränderung und Entwicklung des Vorstandes seit der Gründung. Um auch Bewohnende im Vorstand vertreten zu haben, treten Albert Deubelbeiss, Otto Frei und Hans Haug aus dem Vorstand zurück. Der Präsident würdigt deren Beitrag für den Erfolg der Genossenschaft und dankt insbesondere, dass sie sich bereit erklärt haben für die Bewohnenden zurück zu treten. Ihr Engagement wird mit einem grossen Applaus verdankt und sie von der GV verabschiedet.

Werner Brühwiler tritt zurück und stellt sich gleichzeitig der Wiederwahl als Vertreter der Bewohnenden. Der Präsident weist darauf hin, dass eine Verabschiedung nur im Falle einer Nichtwahl stattfinden würde.

Die nicht wählbaren Vertreter aus dem Verband und Stadt (Ueli Keller und Alex Martinovits) stellen sich kurz vor.

Zur Wiederwahl als Vertreter/-innen der Gründungsgenossenschaften stellen sich: Nathanea Elte, designierte Präsidentin der ABZ, Claudia Thiesen aus der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 sowie Peter Schmid als Präsident wieder zur Verfügung. Auch diese stellen sich kurz vor.

**Die bestehenden Vorstandsmitglieder, Nathanea Elte, Claudia Thiesen und Peter Schmid werden einstimmig für eine weitere Wahlperiode von drei Jahren in den Vorstand gewählt.**

Die Kandidierenden aus dem Hunziker Areal stellen sich vor:

- Werner Brühwiler, Genossenschaftsstrasse 16, ehemaliges Vorstandsmitglied neu als Bewohnendenvertreter
- Dominik Erlanger, Dialogweg 6, selbständiger Buchhalter
- Rahel Erny, Dialogweg 7, Architektin und Künstlerin
- Rita Prevot, Genossenschaftsstrasse 13, Restauratorin und Mutter
- Matthias Probst, Dialogweg 6, Umweltwissenschaftler, Mitbegründer von meh als gmües

Es folgt ein schriftlicher Wahlgang und das Wahlbüro zieht sich zur Auszählung zurück.

666 Stimmen wurden abgegeben. Somit liegt das absolute Mehr bei 84 Stimmen. Alle Kandidaten haben das absolute Mehr erreicht.

157 Stimmen	Rita Prevot
154 Stimmen	Rahel Erny
136 Stimmen	Matthias Probst
122 Stimmen	Werner Brühwiler
97 Stimmen	Dominik Erlanger

Rita Prevot, Rahel Erny, Matthias Probst und Werner Brühwiler sind in den Vorstand gewählt. Dominik Erlanger scheidet als überzählig aus.

Peter Schmid gratuliert den neuen Vorstandsmitgliedern und dankt Dominik Erlanger für seine Kandidatur.

#### b) Wahl Präsidium

Für die Wahl des Präsidiums übergibt Peter Schmid das Wort an Claudia Thiesen:

Diese schlägt Peter Schmid für eine weitere Wahldauer von drei Jahren als Präsident vor.

**Peter Schmid wird als Präsident einstimmig gewählt.**

#### c) Wahl Allmendkommission

Lisa Diggelmann tritt aufgrund ihres Wegzugs aus der Allmendkommission zurück. Sie wird durch die Mitglieder der Allmendkommission herzlich verabschiedet und ihr Einsatz verdankt.

Für den frei werdenden Platz in der Allmendkommission haben sich fünf Personen zur Verfügung gestellt. Dominique Jaquemet, Dialogweg 6, gibt den Rückzug seiner Kandidatur bekannt. Es verbleiben:

- Carmen Berchtold, Genossenschaftsstrasse 16
- Eduard Fuchs, Dialogweg 6
- Constanze Nandy, Dialogweg 11
- Martin Wenger, Hagenholzstrasse 106a

Es folgt ein schriftlicher Wahlgang und das Wahlbüro zieht sich zur Auszählung zurück.

Es werden 176 Stimmen abgegeben. Keine Person erreicht das absolute Mehr.

52 Stimmen	Eduard Fuchs
51 Stimmen	Carmen Berchtold
43 Stimmen	Constanze Nandy
30 Stimmen	Martin Wenger

Vor dem zweiten Wahlgang ziehen Constanze Nandy und Martin Wenger ihre Kandidaturen zurück.

Im zweiten Wahlgang werden 171 Stimmen abgegeben.

Ergebnis aus dem zweiten Wahlgang:

89 Stimmen	Eduard Fuchs
82 Stimmen	Carmen Berchtold

Eduard Fuchs ist als neues Mitglied der Allmendkommission gewählt. Peter Schmid gratuliert zur Wahl und bedankt sich bei allen für ihre Kandidaturen.

d) Wahl der Revisionsstelle

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

## **7) Mitteilungen aus der Geschäftsstelle und des Vorstands**

Unter diesem Traktandum informieren Vorstand und Geschäftsstelle über Aktuelles

### Geschäftsleitung

Andreas Hofer informiert über die laufenden Projekte; neue Verkehrsführung um und durch das Areal sowie Verbesserungen im Bereich der Signaletik mit zusätzlichen Beschriftungen und Situationsplänen auf dem Hunziker Areal. Die letzte Phase Kunst und Bau, Phase III, wurde an Esther Eppstein vergeben. Ihr message salon embassy wird ab August 2017 auf dem Hunziker Areal eingerichtet. Im Vitra Museum, Weil am Rhein, läuft die Ausstellung „Together!“ gemeinschaftliche Wohnformen, in der auch das Hunziker Areal, Zwicky Süd und die Kalkbreite vertreten sind.

Andrea Krstovic informiert über die Kommunikation (Hunzikernetz 2.0) und welche Abläufe intern verbessert wurden, wie z.B. das Rundschreiben, der Newsletter, Aushänge, Posts auf dem Hunzikernetz und Emailvorlagen. Die Weiterentwicklung der Kommunikationsplattform findet im Rahmen einer Arbeitsgruppe mit Bewohnenden und Mitarbeitenden statt. Die Eigentumsübertragung der Siewerdstrasse 95 erfolgt per Ende Juni sowie die Beurkundung des Kaufs der SBB Parzelle. Die Eigentumsübertragung der Parzelle erfolgt jedoch erst im Januar 2018.

Peter Schmid informiert über die Referenzzinssenkung. Das Mietzinsreglement der Stadt Zürich schreibt vor, dass die Mietzinse anzupassen sind, es sei denn die effektiven Kosten seien höher. Dies ist bei mehr als wohnen der Fall, da bereits vor Baubeginn eine langjährige Finanzierung abgeschlossen werden musste und diese höher ist als der momentane Referenzzinssatz. Aus diesem Grund kann derzeit keine Mietzinssenkung vorgenommen werden. Zudem ist die Bauabrechnung von Stadt und Kanton noch nicht abgenommen. Sobald die definitiven Mietzinse durch die amtlichen Stellen vorliegen, werden alle BewohnerInnen informiert.

Die Senkung des Referenzzinses hat auch eine Auswirkung auf die Depositenkasse. Das Reglement schreibt vor, dass der Zins 0.75% unter dem aktuellen Referenzzinssatz sein muss. Damit sinkt der Zins für die Depositenkasse auf 0.75% per 01.07.2017.

Die Baugenossenschaft mehr als wohnen wurde vor 10 Jahren gegründet und will dies am 05.12.2017 feiern. Details werden zu gegebener Zeit folgen.

### Vorstand

Anträge zur Anpassung der Reglemente der Genossenschaft gingen sowohl von Bewohnenden als auch der Geschäftsleitung ein.

- Die Anpassungen des Haustierreglements auf Bewilligung von Hunden wurden abgelehnt.
- Das Depositenkassen- und des Geschäftsreglements wurden angepasst.
- Das Vermietungsreglement wurde per 01.09.2016 geändert und im Frühjahr 2017 ging ein Antrag der IG Vermietungskommission verbunden mit einer Petition ein, woraufhin der Antrag auf Wiedereinführung der internen Warteliste angenommen wurde. Weitere beantragte Anpassungen des Reglements und eine entsprechende Statutenänderung wurden vom Vorstand nicht vorgenommen. Der Vorstand sieht jedoch vor, eine Arbeitsgruppe bestehend aus Bewohnenden und Geschäftsstelle zu bilden, die das Vermietungsreglement weiterentwickeln und sich mit allen dazugehörigen Fragestellungen auseinandersetzen sollen.
- Anträge wurden ebenfalls für einen Spitex-Stützpunkt, ein grüneres Hunziker Areal sowie eine Weiterentwicklung der Jugendarbeit auf dem Hunziker Areal gestellt. Diese Anträge wurden angenommen und die Geschäftsleitung sowie die Geschäftsstelle sind nun aktiv daran mit den Initiant/innen die Konzepte auszuarbeiten.
- Im 2016 hat der Vorstand auch dem Antrag auf Mietzinssenkung von 3% zugestimmt.
- Auf Antrag der Quartiergruppe Trinkbrunnen wurden dieser die Mittel für den Betrieb des Trinkbrunnens zugesprochen.

Mehr als wohnen wird laufend über die Fortschritte bei der Umsetzung der aktuellen Anträge mittels Rundschreiben informieren.

## 8) Diverses

Die Quartiergruppe Trinkbrunnen informiert über die durchgeführten Aktionen (Gorilla, Malaktionen, Nacht der Waschküchen, Clean-Up Day, etc.) im vergangen Jahr.

Die Quartiergruppe Speichär möchte ein Lebensmittel Depot aufbauen und sucht Helfer/innen sowie Räumlichkeiten für diesen Aufbau.

Matthias Probst informiert über ein aktuelles Forschungsprojekt in Zusammenarbeit mit der ETH und der Mercator Stiftung.

Bezüglich Fragen zum Stand der Mängelbehebungsarbeiten an der Genossenschaftsstrasse 11 informieren Andreas Hofer und Andrea Krstovic darüber, dass die Arbeiten abgeschlossen sind und die letzten Nachmessungen stattgefunden haben. Alle vertraglich zugesicherten Werte werden nun erfüllt. Die Baugenossenschaft hat neben den Mängelbehebungen noch weitere Massnahmen durchgeführt, so dass für die Bewohnenden des Hauses ein Mehrwert geschaffen wird. Alle Bewohnenden wurden mehrfach über die Arbeiten informiert und alle, die sich persönlich auf der Geschäftsstelle gemeldet haben, wurden ausführlich über alle Massnahmen und Möglichkeiten vor Ort informiert. Sollte es weitere, konkrete Fragen zu den Massnahmen geben, sind die Bewohnenden gebeten, direkt mit der Geschäftsstelle in Kontakt zu treten.

Peter Schmid informiert die Anwesenden noch über folgende Termine:

08.07.2017	Hunzikerfest
25.09.2017	mehr als Forum
30.10.2017	Innovationsversammlung (NEU geändert auf 06.11.17)
05.12.2017	10 Jahre mehr als wohnen
14.06.2018	GV 2018

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

Ende der GV: 22.15 Uhr, anschliessend Apéro

Petra Roth, Protokoll:

Peter Schmid, Präsident: