

11. Generalversammlung der Baugenossenschaft mehr als wohnen

Samstag, 22. Juni 2019, 10.30 Uhr Hunzikerplatz, 8050 Zürich

Leitung: Peter Schmid, Präsident

Teilnehmer/innen: 179 und 3 Gäste

Vertretene Stimmen: 201

1) Begrüssung

Peter Schmid begrüsst alle Anwesenden zur ordentlichen Generalversammlung und informiert, dass die Generalversammlung ordnungsgemäss einberufen worden ist. Diese findet dieses Mal in der Form einer Landsgemeinde statt. Er weist auf die Bedeutung der Landsgemeinde für die Schweiz und die Generalversammlung für die Genossenschaft hin und eröffnet damit die 11. ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft mehr als wohnen.

Aus dem Vorstand ist Alex Martinovits, der städtische Vertreter im Vorstand, aus gesundheitlichen Gründen entschuldigt. Der restliche Vorstand ist anwesend.

2) Wahl Stimmzählenden

Thomas Burger, Uschi Ringwald, Roseli Ferreira und Dominik Lässer werden einstimmig als **Stimmzählende gewählt**.

3 a) Jahresbericht 2018

Andrea Wieland, Geschäftsführerin, stellt ein paar Highlights aus dem vergangen Jahr vor: allem voran der sich stetig weiterentwickelnde Aussenraum, welcher einen grossen Mehrwert für alle generiert, die Eröffnung des Spielplatzes und die temporäre Bepflanzung der Brache bei der Genossenschaftsstrasse 18 sowie die Entwicklung der beiden Gemeinschaftsgärten bis zum Bau von Vogelhäuschen und der Förderung der Biodiversität.

Auch künstlerische und kulturelle Angebote prägten das Jahr 2018. Nach fast 10 Jahren wurde Kunst & Bau abgeschlossen, mit der Verabschiedung der message salon embassy von Esther Eppstein und der Einweihung des Wandgemäldes Monociel vom Kollektiv Junto, welches die gebaute, reale Welt mit der virtuellen unter #hunzikerareal verbindet. Ebenfalls war das Hunziker Areal noch ein Teil vom Neuen Norden Zürich mit dem Glockenguss.

An der Innovationsversammlung konnten die Ergebnisse der mehrjährigen Forschung mit dem Bundesamt für Energie vorgestellt werden und in diesem Rahmen wurde auch Andreas Hofer offiziell verabschiedet. Als Mitinitiant von mehr als wohnen hat er in verschiedenen Rollen über zehn Jahre mehr als wohnen begleitet und nun ist er am nächsten zehnjährigen Projekt als Intendant der Internationalen Bauausstellung (IBA) 2027 in Stuttgart unterwegs. mehr als wohnen bedankt sich ganz herzlich für das aussergewöhnliche Engagement und wünscht Andreas Hofer alles Gute und viel Erfolg.

Zum gedruckten Jahresbericht werden keine Fragen gestellt. Der Präsident weist darauf hin, dass der Berichtsteil der Allmendkommission nicht in der Verantwortung des Vorstands liegt und nicht Teil dieser Abstimmung ist.

Der Jahresbericht wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

3 b) Jahresrechnung und Revisionsbericht 2018

Andrea Wieland präsentiert die Jahresrechnung.

Die Mietzinsenerträge konnten wegen der dazukommenden Einnahmen der Siewerdstrasse um CHF 276'000 erhöht werden. Diese Liegenschaft ist selbsttragend, das heisst alle anfallenden Finanzierungskosten, der Unterhalt und die Abschreibungen durch die Einnahmen sind gedeckt und es kommt zu keiner Quersubventionierung durch das Hunziker Areal.

Auch im Hunziker Areal konnten alle Amortisationen, Abschreibungen und Einlagen getätigt werden. Die Unterhaltskosten sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken, genauso wie die Ausgaben im Gästehaus und im Bereich Forschung und Innovation. Die Betriebs- und Organkosten sind gestiegen, dies vor allem wegen der ausserordentlichen GV vom November 2018. Ebenfalls konnte ein ausserordentlicher Ertrag, Rückerstattung der MWST, ausgewiesen werden. Für die gute Arbeit der Buchhaltung bedankt sich Andrea Wieland.

Im Zusammenhang mit dem Projekt Hobelwerk wurde ein zusätzliches Darlehen aufgenommen und gleichzeitig die vorhandene Liquidität genutzt, um die Anzahlung für das Projekt Hobelwerk zu tätigen. Dadurch hat sich das Anlagevermögen um CHF 10 Mio. erhöht. Ebenso erhöht haben sich das einbezahlte Anteilkapital sowie die Einlagen in die Depositenkasse.

Der Revisionsbericht wird zur Kenntnis genommen und die Jahresrechnung danach einstimmig angenommen.

3 c) Verwendung des Gewinns

Der Vorstand beantragt eine Verzinsung des Anteilkapitals von 1%, eine Äufnung der gesetzlichen Reserven von CHF 8'980.28 und einen Vortrag auf die neue Rechnung von CHF 25'617.30.

Der Gewinnverwendung wird ohne Gegenstimmen zugestimmt.

3 d) Entlastung des Vorstandes

Es gibt keine Fragen zur Entlastung des Vorstandes.

Die Entlastung wird einstimmig erteilt.

4) Wahl der Revisionsstelle

Die BDO AG wird auf Antrag des Vorstandes einstimmig für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle gewählt.

5) Statutenänderungen

Der Vorstand stellt den Antrag auf Statutenänderung. Peter Schmid ergänzt gleichzeitig den vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) eingegangene Hinweis, dass in den Statuten kleine formelle Anpassungen notwendig sind. Diese sind: Ergänzung des Artikels 41, der die Verwendung des Liquidationserlöses regelt. Dort heisst es, dass der Liquidationserlös der Stadt Zürich zu übertragen sei. Dies muss ergänzt werden mit: «für den Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus». Als zweiten Punkt beanstandet sie im Artikel 34, dass nicht auf das Revisionsaufsichtsgesetz, sondern auf das Revisionsgesetz verwiesen wird. Dies muss angepasst werden. Peter Schmid fragt die Generalversammlung, ob es jemanden gibt, der diese Anpassungen nicht wünscht. Sollte dies der Fall sein, würden diese Änderungen an der nächsten Generalversammlung traktandiert und heute nicht Bestandteil der Abstimmung sein. Es gibt keine Voten. Somit wird heute auch über diese zwei Änderungen abgestimmt.

Claudia Thiesen, Vizepräsidentin, stellt in ihrer Funktion als vom Vorstand delegierte Leiterin der AG Vermietung die Gründe für die Statutenanpassungen in Bezug auf die Vermietung dar. Es geht vor allem um zwei Punkte: Einsetzen einer Vermietungskommission und Unterstellung des Vermietungsreglement in die Kompetenz der GV. Peter Schmid erläutert noch eine weitere Anpassung in Bezug auf Art 36) Allmendkommission und den Prozess, der zu diesen Anpassungen geführt hat. Es geht vor allem um eine Präzisierung des Zwecks der Allmendkommission, welcher in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe bestehend aus Vertreter/innen der Allmendkommission, des Vorstands und der Geschäftsstelle geschärft wurde.

Bei Art. 4 (Grundsätze zur Vermietung) geht es darum, dass der Entscheid über das Vermietungsreglement neu der Generalversammlung zusteht.

Art. 25 (Überblick der Organe) wird ergänzt mit den Vermietungskommissionen.

Art. 26 (Befugnisse) b) Wahl und Abberufung wird ergänzt mit den Vermietungskommissionen und neu l) Beschluss über das Vermietungsreglement, sowie das Reglement der Vermietungskommissionen.

Art. 36 Absatz 1 wird umformuliert. Es heisst neu: Die Allmendkommission unterstützt Aktivitäten von Quartiergruppen, Bewohnenden und Gewerbetreibenden, die den Nachhaltigkeitszielen der Genossenschaft und der Gemeinschaft dienen. Dies insbesondere durch Zuwendung von Mitteln aus dem Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds, der Zuteilung von Allmendräumen und Betriebsmitteln. Durch ihre Arbeit fördert sie das genossenschaftliche Bewusstsein.

Neu gibt es den Art. 37 (Vermietungskommission) mit folgendem Inhalt:

Für jedes Areal wird durch die Generalversammlung eine Vermietungskommission gewählt. Diese besteht aus vier im jeweiligen Areal der Genossenschaft wohnhaften oder arbeitenden Mitgliedern, sowie einem vom Vorstand delegierten Vorstandsmitglied. Eine Vertretung der Geschäftsstelle ist zudem beratendes Mitglied ohne Stimmrecht. Eine Amtsdauer beträgt drei Jahre. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Vermietungskommissionen definieren auf der Grundlage des Vermietungsreglements die Arealzielsetzungen zur Vermietung von Wohnräumen und der gewerbliche Quartierversorgung. Sie hat keine operativen Kompetenzen.

Claudia Thiesen informiert, dass diese Kommission für das Hunziker Areal an der nächsten Generalversammlung gewählt werden soll. Zuvor soll ein Rekrutierungsprozess stattfinden und die Interessenten sollen das Reglement für die Kommissionen zu Handen der Generalversammlung erarbeiten.

Peter Schmid weist auf das erhöhte Quorum von Statutenänderungen hin und es werden Sachfragen aus der Versammlung geklärt.

Dem Antrag des Vorstandes der Statutenänderung wird mit einem sehr grossen Mehr und vier Gegenstimmen zugestimmt.

6) Allmendkommission

a) Bericht

Nina Trüb, Mitglied der Allmendkommission, berichtet über den Aufbau der Allmendkommission sowie den ersten Mitgliederwechsel und bedankt sich nochmals ganz herzlich bei Rahel Sprecher, Christian Buck und Mark Schaffer für ihre geleistete Arbeit. Sie freut sich ein Teil der neuen Allmendkommission zu sein und in der neuen Zusammensetzung mit Jens Schmidt, Eduard Fuchs, Constanze Nandy und Carmen Berchtold ihre Aufgaben weiter vorantreiben zu dürfen.

Seit Anfangs 2019 sind die Ansprechpersonen der Quartiergruppen neu verteilt und über die Änderungen informiert worden. Erfreulich ist ebenfalls, dass 2018 45 Quartiergruppen aktiv waren.

Peter Schmid weist auf den im Jahresbericht der Genossenschaft enthaltenen Teil der Allmendkommission hin, über den abgestimmt wird.

Der Jahresbericht der Allmendkommission wird einstimmig genehmigt.

b) Budget

Die Allmendkommission, vertreten durch Eduard Fuchs, stellt den Antrag für das Budget von CHF 100'000 für das Jahr 2020.

Das Budget 2020 über CHF 100'000 wird mit nur einer Gegenstimme genehmigt.

Peter Schmid spricht der Allmendkommission seinen Dank aus.

c) Änderung Reglement Allmendkommission

Die Allmendkommission hat zusammen mit dem Vorstand ein Fazit über die bisherige Arbeit gezogen und will das Reglement nun entsprechend den Erkenntnissen anpassen. Insbesondere sollen die Aufgaben präzisiert werden. Zudem soll die Allmendkommission ihre Erfahrungen stärker auch in gesamtgenossenschaftliche Partizipationsprozessen einbringen können und die Zusammenarbeit mit dem Vorstand gestärkt werden.

Der Vorstand unterstützt diesen Antrag.

Der Antrag zur Anpassung des Reglements wird einstimmig genehmigt.

Der Präsident dankt der Allmendkommission und der AG Vermietung, sowie allen Aktiven der Genossenschaft für ihr Engagement in der Gemeinschaft von mehr als wohnen.

7) Mitteilungen aus der Geschäftsstelle und des Vorstands

Unter diesem Traktandum informieren Vorstand und Geschäftsstelle über Aktuelles.

Projekt Hobelwerk

Claudia Thiesen informiert über den Projektstand sowie über bereits durchgeführte und bevorstehenden Echoräume.

Ebenfalls hat anfangs Juni die Baukommission Hobelwerk, in welcher auch drei Bewohnende Einsitz haben, ihre Arbeit aufgenommen.

Die zwei Gebäude der 1. Etappe wurden im Hinblick auf die Zielsetzungen überarbeitet. Erfreulicherweise konnten in beiden Gebäuden die Wohnungen optimiert und ein breiter Wohnungsmix eingeplant werden. Die Energieversorgung und die Umgebungsplanung wurden angepasst, so sind neu Aneignungsflächen für die zukünftigen Bewohnenden vorgesehen, und mehr unversiegelte Flächen als beim Hunziker Areal. Bereits jetzt konnten Vorverträge für wichtige Erdgeschossnutzungen unterschrieben werden. Es wird eine Kita und Räume für ausserschulische Betreuung der Schule neben angeben, sowie ein Arealstützpunkt der Geschäftsstelle und ein Co-Working Space. mehr als wohnen rechnet damit, dass per Ende Jahr mit dem Beginn der Abbrucharbeiten und Anfang 2020 mit dem Baubeginn der Häuser A und B begonnen werden kann.

Ebenfalls ist die Finanzierung der ersten Etappe auf gutem Weg.

Für die 2. Etappe steckt mehr als wohnen mitten in der Konzeptfindung. Dort sollen innovative Wohnformen realisiert werden können.

Aktuelle Informationen sowie Termine sind auf der Projekt Webseite hobelwerk-winterthur.ch zu finden.

Organisationsentwicklung

mehr als wohnen wird mit dem Projekt Hobelwerk zu einer Mehrarealgenossenschaft, was gemäss Peter Schmid eine grosse Chance ist, die Organisationsstruktur zu überdenken. Vor allem auch im Bezug auf die Stärkung der Areale und eine gute Basis für weitere Projekte zu schaffen.

Der Vorstand hat eine kleine Steuergruppe eingesetzt in der auch die Allmendkommission vertreten ist. Gestartet wird nach den Sommerferien. Bis Ende Jahr sollen zwei Grossveranstaltungen stattfinden an denen Fragen zur Organisation gesammelt und diskutiert werden können. Fragen, die unter anderem zu beantworten sind: Welches sind die gemeinsamen Grundlagen aller Areale und wo sind sie selbständig? Soll eine Arealversammlung, mit Kompetenzen, eingeführt werden? Braucht es Arealkommissionen, die ebenfalls Kompetenzen haben? Wie sollen die Areale im Vorstand vertreten sein? Wie werden die Solidaritätsbeiträge gehandhabt? Wie viel steht den Allmendkommissionen zur Verfügung? Dazu kommen noch weitere Fragen, die sich in diesem Prozess ergeben werden.

Die Organisationsentwicklung hat auch Auswirkungen auf die Organisation der Geschäftsstelle. Hier war es dem Vorstand wichtig, dass jedes Areals eine Ansprechperson für die Bewohnenden hat, und dass alle Areale auch gleich behandelt werden.

Andrea Wieland führt aus, dass die Geschäftsstelle der Strategie und der Ausrichtung der Gesamtgenossenschaft folgt, da sie für die operative Umsetzung zuständig ist. Sie hat sich im Hinblick auf die Entwicklung von einer Ein-Areal- zu einer Mehr-Arealgenossenschaft auch intern umorganisiert. Neu wird es eine Arealleitung für jedes Areal geben, wo alle operativen Tätigkeiten wie Bewirtschaftung, Hauswartung, Vermietung und Partizipation angesiedelt sind. Sie freut sich, dass für das Hunziker Areal Karin Joss, per 1. Juli als Arealleiterin gewonnen werden konnte. Die Arealleitung für das Hobelwerk wird zu einem geeigneten Zeitpunkt ausgeschrieben.

Willkommenskultur

In den vom Vorstand verabschiedeten strategischen Massnahmen ist die Einsetzung einer AG Willkommenskultur vorgesehen. Die AG soll ein Konzept erstellen, wie neue Bewohnende willkommen geheissen werden können. Damit sollen das Engagement und das Miteinander auf dem Hunziker Areal gefördert werden. Hierzu wird die Geschäftsstelle noch vor den Sommerferien eine Arbeitsgruppe ausschreiben.

Jugendliche und Jugendarbeit

Dieses Thema hat das Hunziker Areal in den letzten Monaten stark beschäftigt. Es gab bereits zwei runde Tische und vor den Sommerferien wird es einen weiteren geben, an dem eine Vereinbarung zwischen den Bewohnenden, den Jugendlichen und der Geschäftsstelle für den Sommer auf dem Hunziker Areal getroffen werden soll. Nach den Sommerferien soll es eine Auswertung geben, die unter anderem als Grundlage zur Erarbeitung einer mittel- bis langfristigen Lösung für Räume für Jugendliche dienen soll. Alle bisherigen Erfahrungen des Hunziker Areals, des Pilotprojekts mit der OJA und weitere Informationen von Expertinnen und Experten aus diesem Bereich fließen ein.

Siewerdstrasse

Für die Siewerdstrasse 95 wurden eine Machbarkeitsstudie, sowie verschiedene bauliche Abklärungen im ersten halben Jahr durchgeführt. Die Substanz des Gebäudes ist gut und es müssen derzeit nur die elektrischen Installationen ersetzt werden. Dies kann vollständig aus dem bereits gebildeten Erneuerungsfonds finanziert werden. Die Leerstände in der Liegenschaft konnten ebenfalls reduziert werden. Für diese sind Zwischennutzungen geplant. Die heutige Nutzung der Liegenschaft wird bis mindestens 2025 weitergeführt. Ab 2023 wird ein partizipativer Prozess gestartet, in dem alle gemeinsam über die Weiterentwicklung diskutieren und planen können.

Haus 14

Eine Gruppe von Bewohnenden hat nach der ausserordentlichen Generalversammlung des letzten Jahres die Initiative ergriffen, um Ideen für die Realisierung des 14. Hauses auf dem Areal zu sammeln. Danach fand ein Austausch mit dem Vorstand statt, der diese Aktivitäten begrüßte. Es wurde vereinbart, dass nach den Sommerferien 2019 zu diesem Thema eine Bewohner/innenversammlung stattfinden soll. In der Zwischenzeit wird der Vorstand die Abklärungen der baurechtlichen Grundlagen veranlassen.

8) Diverses

Haus 14

Kari Wüest informiert über seine persönlichen Erfahrungen auf dem Hunziker Areal zum Projekt Hobelwerk und Haus 14 nach der ausserordentlichen Generalversammlung vom November 2018. Er weist auf einen Stand am Hunzikerfest hin, bei dem weitere Ideen zum Haus 14 gesammelt werden können.

Boule-Turnier

Thomas Burger informiert über das Boule-Turnier, welches durch die Quartiergruppe 60PlusMinus am 21. September organisiert wird. Weitere Infos am Stand oder siehe Aushang.

Fest OK

Matthias Probst bedankt sich bei allen Helfenden, welche für ein gelungenes Fest beitragen.

Termine mehr als wohnen

26.06.2019	Echoraum Kostengünstiges Bauen
02.07.2019	Ergebniskonferenz
31.10.2019	Innovationsversammlung

Peter Schmid dankt dem Vorbereitungsteam für die gute Organisation der GV sowie allen Anwesenden für Ihre Teilnahme und lädt diese zum der GV folgenden Fest ein.

Ende der GV: 12.10 Uhr

Petra Roth, Protokoll:

Peter Schmid, Präsident: