

**Protokoll der ordentlichen Generalversammlung
vom 14. Juni 2022, 19.00 Uhr im Restaurant Frontline,
Hallenstadion, Wallisellenstrasse 45, 8050 Zürich**

Vorsitz: Peter Schmid, Präsident
Protokoll: Petra Roth, Protokollführerin

Teilnehmer/innen: 120
Anwesende Stimmen: 137 (inkl. Vertretungen)

Traktanden

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden zur ordentlichen Generalversammlung, welche wieder physisch durchgeführt werden kann. Er begrüsst, resp. informiert zur simultanen Übersetzerin, welche die gehörlose Familie unterstützt und begleitet. Nach der Begrüssung stellt er fest, dass die ordentliche Generalversammlung ordnungsgemäss einberufen worden ist.

2. Wahl der Stimmzählenden

Michael Loss, Emese Falusi, Christoph Müller und Raphael Nambiar werden einstimmig als Stimmzählende gewählt.

3. Bericht und Rechnung 2021

a) Jahresbericht

Nathanea Elte informiert aus dem Prüfungsausschuss, welcher im Rahmen der Corona Pandemie durch die Baugenossenschaft mehr als wohnen einberufen wurde um Menschen mit finanziellen Nöten zu unterstützen. Die Corona-Pandemie hat insbesondere die Gewerbenietenden stark belastet. Der Vorstand hat wiederum ein Budget von CHF 150'000 aus dem Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds gesprochen. Im Rahmen des Drei-Drittels-Modells der Stadt Zürich betrug der Anteil von mehr als wohnen schlussendlich knapp CHF 40'000 für die solidarische Hilfen (10 Gesuche).

Claudia Thiesen informiert zum Projekt Hobelwerk 1. Etappe. Haus A sowie Haus B, 76 Wohnungen und Gewerberäume, konnten termingerecht fertiggestellt und bezogen werden. Die Baukosten wurden erfreulicherweise um CHF 4 Mio. unterschritten. Dieses Geld kann entsprechend für die Mehrkosten aus dem Systemwechsel zu Holz in der 2. Etappe eingesetzt werden.

Andrea Wieland stellt ein paar Highlights aus dem vergangenen Jahr vor.

- So startete das Jahr 2021 mit Schnee auf der Baustelle im Hobelwerk und im Homeoffice für die Mitarbeitenden.
- Dann konnten die definitiven Mietzinse für das Hunziker Areal verabschiedet und eine Mietzinssenkung für die Wohnungen vom Hunziker Areal auf den 1. April durchgeführt werden.
- Ebenfalls wurde auf dem Hunziker Areal der Aussenraum weiterentwickelt und der Quartierpark bei der Genossenschaftsstrasse 18 konnte zum Frühlingserwachen fertiggestellt werden.
- Im Hobelwerk hat die Finissage der kulturellen Zwischennutzung stattgefunden und mit dem Bau der zweiten Etappe konnte begonnen werden.
- Die Auswirkungen der Pandemie haben vieles eingeschränkt und Veranstaltungen oder Zusammenkünfte mussten digital stattfinden. Es war somit eine grössere Nachfrage nach Arbeitszimmern vorhanden. Die Baugenossenschaft mehr als wohnen hat dies als Chance genutzt und sieben Gästezimmer in Arbeitszimmer umgewandelt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Familienzimmer in Studios umgewandelt.
- Das OK des Hunzikerfestes machte aus der Situation das Beste und veranstaltete anstelle eines Festes gleich ein Festival über mehrere Tage.
- Die AG OE erarbeitete Grundlagen für eine Statutenänderung, die Anpassung des Genossenschafts- und Solidaritätsfonds und die generellen Strukturen mit der neuen Einführung einer Arealversammlung. Dies alles, um die Genossenschaft und die Areale zu stärken. Über all dies wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung vom September abgestimmt, sowie zum aktualisierten Vermietungsreglement.
- Den Abschluss vom Jahr 2021 wurde mit dem ersten Neuzuzügerinnen Anlass beim Adventsfenster der Geschäftsstelle beschlossen.
- Die Allmendkommission hat zum ersten Mal ihren Rechenschaftsbericht an der ersten Arealversammlung vom 2. April abgelegt.

Entscheid GV; zum Jahresbericht werden keine Fragen gestellt und der Jahresbericht wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

b) Jahresrechnung

Andrea Wieland präsentiert die Jahresrechnung.

- Die Flüssigen Mittel im Umlaufvermögen sind per Ende Jahr relativ hoch, welche jedoch anfangs 2022 wieder für den Weiterbau des Hobelwerks genutzt werden konnten.
- Das Anlagevermögen besteht zum grössten Teil aus den eigenen Liegenschaften und die Erhöhung um rund CHF 20 Mio. ist dem Baufortschritt des Hobelwerks geschuldet.
- Die Erhöhung des Eigenkapitals ist mehrheitlich auf den Einzug der Mietenden des Hobelwerks, sowie der Erhöhung des freiwilligen Anteilkapitals zurückzuführen. Andrea Wieland bedankt sich an dieser Stelle bei allen, welche freiwilliges Anteilkapital gezeichnet haben.
- Im Langfristigen Fremdkapital ist nicht nur der Bankenkredit des Hobelwerks enthalten, sondern auch eine Erhöhung des Depositendarlehen um CHF 2.3 Mio.

- Im Erlös sind die Mietzinserträge abzüglich der Leerstände und Subventionen ersichtlich. Die Mietzinssenkung führte zu weniger und der Erstbezug Hobelwerk (September und November) zu zusätzlichen Einnahmen.
- Schlussendlich ist erfreulich, dass das Jahr mit einem positiven Jahresergebnis von CHF 306'820.25 abgeschlossen werden konnte.

Entscheid GV; Der Revisionsbericht wird zur Kenntnis genommen und die Jahresrechnung einstimmig angenommen.

c) Gewinnverwendung

Der Vorstand beantragt eine Verzinsung des Anteilkapitals von 1%, die Äufnung der gesetzlichen Reserven von CHF 10'983.29 und einen Vortrag auf die neue Rechnung von CHF 45'261.14.

Entscheid GV; Die Gewinnverwendung wird ohne Gegenstimmen zugestimmt.

d) Décharge der Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsführung

Vorstand und die Geschäftsführung werden einstimmig entlastet.

4. Wahl der Revisionsstelle

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

5. Wahl der Solidaritätskommission

Die Wahl der Solidaritätskommission ist der letzte Akt des Organisationsentwicklungsprozesses zu einer Mehrrealgenossenschaften und Umsetzung der im Herbst 2021 genehmigten neuen Statuten.

Die Aufgaben der Solidaritätskommission sind;

- Sprechen von finanziellen Beiträgen aus dem Solidaritätsfonds an in Not geratene Bewohnende und Mietende von Gewerberäumen
- Entscheiden über Vergünstigungen von Wohnungen für Haushalte mit beschränktem Einkommen, bei welchen die öffentliche Wohnbauförderung nicht greift, wie z.B. Cluster-Wohnungen im Hunziker Areal oder Wohnungen im Hobelwerk.
- Herabsetzen des Anteilkapitals für Haushalte, die dieses nicht beibringen können, wie z.B. junge Familien, welche wenig Eigenmittel haben.
- Genehmigen einer Unterbelegung in sozialen Härtefällen und Verzicht auf einen Unterbelegungszuschlag bei tiefem Einkommen.

Die Solidaritätskommission wird unabhängig sein und direkt an die Revisionsstelle rapportieren.

Die Kandidierenden der neuen Kommission stellen sich kurz vor;

Brigitte Horrisberger; arbeitet bei der Stiftung Domicil und kennt das Belangen der Menschen in Not.

Kilian Koch; arbeitet bei den Sozialen Diensten in der Stadt Zürich und kennt die Hilfen der öffentlichen Hand zu denen die Solidaritätskommission subsidiär tätig ist.

Ruedi Schoch; musste sich für die GV entschuldigen und stellt seine juristischen Kenntnisse zur Verfügung.

Entscheid GV; die Kandidierenden werden einstimmig gewählt.

Nach der Einsetzung der Solidaritätskommission wird der Prüfungsausschuss des Vorstands aufgelöst.

Selbstverständlich darf man sich auch, als besorgte Nachbarschaft an die Kommission wenden, denn oft getrauten sich Betroffene nicht um Hilfe zu bitten.

6. Vorstellung der Ombudsstelle

Der Präsident führt ein wie die Ombudsstelle entstanden ist. Der Impuls kam aus dem Vorstand. Zuerst wurde die Ombudsstelle der Stadt Zürich angefragt. Diese übernimmt keine Mandate und hat die Temis AG vorgeschlagen. Eine Umfrage bei den Genossenschafter*innen führte zu keinen weiteren Vorschlägen weshalb der Vorstand die Temis AG als unabhängige Ombudsstelle wählte.

Stefan Blum stellt die Temis AG vor und entschuldigt Erika Dinkel, die infolge Krankheit abwesend ist. Er selbst ist Anwalt und Mediator und verfügt über die entsprechend notwendige Fachkompetenz.

Er weist auf das Merkblatt der Webseite hin auf dem ersichtlich ist wie man sich wann an die Temis AG wenden soll. Die Ombudsstelle ist unabhängig, niederschwellig und für Ratsuchende kostenlos. Jede Anfrage wird vertraulich behandelt. Eine Verrechnung der Leistung erfolgt an die Genossenschaft und nicht über die Parteien.

Wenn es sprachliche Hürden gibt, wird seitens Temis AG ein Dolmetscher*in dazu gezogen. Gibt es wiederkehrende Hinweise bei Temis AG, wird mehr als wohnen auf das betreffende Thema aufmerksam gemacht.

7. Mitteilungen des Vorstandes und der Geschäftsstelle

- Information zu Haus 14 von Nathanea Elte:

Es war bei der Entstehung vom Hunziker Areal nicht klar, ob das damals innovative Mobilitätskonzept auch umgesetzt werden kann. Deshalb wurde eine Vorhaltefläche am Saatlenfussweg frei gehalten, weil dort noch eine weitere Tiefgarage zu bauen möglich gewesen wäre.

Es gibt nun eine im Richtplan vorhandene Veloroute mit erhöhter Aufenthaltsqualität, welche im Saatlenfussweg geplant ist mit einer damit verbundene Verkehrsbaulinie. Dadurch ist die Bebaubarkeit eingeschränkt. Es wurde festgestellt, dass mit einer Verschiebung dieser Baulinie deutlich mehr Wohnraum angeboten werden könnte. Darum ist derzeit ein Prozess mit der Stadt im Gang um diese Baulinie zu verschieben.
- Information zu Hobelwerk 2. Etappe von Claudia Thiesen:
 - Im Haus C als Holzbau sind Laubengänge aus Stahl geplant. Nach dem Sommer wird mit dem Holzmodulbau begonnen.
 - Das Haus D ist ein Re-Use Haus, bei dem gebrauchte Materialien eingesetzt werden. In den Clusterwohnungen wird es ein Zimmer in der Mitte geben, welches zusätzlich zum Cluster zugemietet werden kann. Im EG sind überhohe Atelierwohnungen geplant.
 - Im Haus E wird es konventionelle 2.5 – 5.5 Zimmer-Wohnungen geben
 - Die Baukommission hat entschieden, dass der Kamin auf dem Areal bestehen bleibt. Ab Herbst wird zudem die Hobelwerkhalle saniert werden.
 - Es wird nicht auf allen Häusern PV Anlage geben, sondern die für den Eigenverbrauch notwendige Anzahl Module. Es besteht damit ein Potential für Erweiterungen.
 - Die Mobilitätsstation wird für die 2. Etappe geplant.
 - Die Häuser der zweiten Etappe sollen ab Herbst 2023 bezogen werden können.
 - Auf der Baustelle gibt es Herausforderung, wie die gestiegenen Marktpreise der Baumaterialien oder Lieferverzögerungen. Die Baukommission hofft, dass der Kostenvoranschlag trotzdem noch knapp eingehalten werden kann.
- Aktuelle Infos aus der Geschäftsstelle von Andrea Wieland:
 - Die Flink App, welche das Hunzikernetz ablöst, soll nach den Sommerferien mit den ersten Testpersonen eingeführt werden.
 - Das Liegenschaftsprogramm der Geschäftsstelle wird ebenfalls abgelöst.
 - Der Aussenraum Hunziker Areal soll weiterentwickelt werden und es ist angedacht, dass die Pergola aus dem Hobelwerk im Hunziker Areal verbaut wird.
 - Im Hobelwerk wird ein Co-Working aufgebaut und das Angebot der Dienstleistungen muss noch erarbeitet werden.
 - Am heutigen Tag konnte die neue Webseite Hobelwerk aufgeschaltet werden (Mieten, Leben, Bauen, Lernen).

- Die Vermietung von Clusterwohnungen oder Micro-Co Living kann nicht einfach auf homegate.ch aufgeschaltet werden, da gemeinschaftliche Wohnformen anders vermietet und begleitet werden müssen.
 - Derzeit findet eine Zufriedenheitsumfrage im Hunziker Areal statt. Es wird gebeten mitzuwirken.
 - Das Thema Klimaarchitektur fordert sehr, so dass auch das Hunziker Areal der Hitzeminderung gerecht werden kann. Zu den technischen Massnahmen wird es keinen partizipativen Prozess geben.
- Personelles im Vorstand und Findungskommission:
Peter Schmid informiert, dass er bereits vor drei Jahren darüber informiert hat, dass er sich nicht mehr zur Wahl stellen wird. Der Vorstand will nun eine Ersatzwahl an einer ausserordentlichen Generalversammlung noch im Jahr 2022 vornehmen damit an der nächsten ordentlichen Generalversammlung 2023 bereits klar ist, wer das Präsidium innehat. Der Vorstand hat entschieden dazu eine Findungskommission einzusetzen. Die Hauptaufgaben des Präsidiums sind zusammen mit dem Gesamtvorstand die Sicherstellung der strategischen Leitung und Weiterentwicklung der Baugenossenschaft mehr als wohnen.
Die Anforderungen an die Kandidaturen sind; Erfahrung im Management und strategische Führung, sowie Identifikation mit dem Zweck und den Grundwerten von mehr als wohnen. Es soll eine verlässliche, integrative Persönlichkeit sein. Die Wahl findet an der ausserordentlichen GV im Herbst statt. Details dazu sind in der Ausschreibung zu finden.

Nathanea Elte informiert zum Zeitplan und den Aufgaben der Findungskommission (Fiko). Diese besteht aus;

- Nathanea Elte, Vorstandsmitglied mehr als wohnen, Trägergenossenschaft
- Reto Klink, Vorstandsmitglied mehr als wohnen, Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich
- Uschi Ringwald, Allmendkommission mehr als wohnen
- Stella Vondra, Co-Präsidentin Baugenossenschaft Freiblick (Aussensicht)
- Karin Stuhlmann, Beratergruppe für Verbands-Management B'VM AG, (externe Expertin)

Administrativ wird die Fiko von Petra Roth, Assistentin der Geschäftsführung unterstützt. Der Prozess ist streng vertraulich. Die Namen werden erst bekannt gegeben, wenn sich eine Person als Kandidat*in der GV zur Wahl stellt.

Die Fiko soll dem Vorstand eine oder mehrere geeignete Kandidat*innen vorschlagen und diese dann den Antrag an die GV stellen.

Das Ziel ist eine bestmögliche Kandidatur im Sinne der Genossenschaft zur Wahl vorschlagen zu können.

Nathanea Elte informiert im Weiteren über den Zeitplan der FiKo. Am 15. November 2022 findet schlussendlich die ausserordentliche GV, der Wahl des neuen Präsidiums, statt. Der Amtsantritt ist auf den 1. Januar 2023 geplant.

8. Diverses

- Es werden noch die während der Pandemie zurückgetretenen Vorstandsmitglieder offiziell verabschiedet; Rahel Erny, Ueli Keller, Werner Brühwiler und Rita Prevot (an der GV entschuldigt)
- Elsbeth Horbaty, als Hobelwerkvertreterin bringt ein, dass die Bewohnenden vom Hobelwerk nicht glücklich über die Kommunikation, seitens der Geschäftsstelle, sind. Die Bewohnenden wünschen eine persönlichere Begleitung in der Partizipation, schnellere Antworten auf Fragen und einen regelmässigen Austausch mit der Geschäftsstelle und/oder dem Vorstand.
Peter Schmid weist auf die leider entstandenen Ressourcenengpässe in der Geschäftsstelle hin. Die Geschäftsstelle sowie Vertreter*innen aus dem Vorstand werden am 5. Juli auf dem Hobelwerk die offenen Themen entsprechend mit den Bewohnenden aufarbeiten.
- Nächste Termine
 - 05.07. Versammlung Hobelwerk
 - 09.07. Eröffnungsfest Hobelwerk
 - 27.08. Aussenraumworkshop Hobelwerk
 - 17.09. Dankes Anlass Hunziker Areal (24.09. Ausweichdatum)
 - 27.10. Innovationsversammlung
 - 15.11. ausserordentliche Generalversammlung

Peter Schmid bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Erscheinen, schliesst die ordentliche Generalversammlung und lädt alle Anwesenden zum Apéro ein.

Ende der Versammlung: 21.00 Uhr

Zürich, 14. Juni 2022

Peter Schmid, Präsident:

Petra Roth, Protokollführerin: