

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 15. November 2022, 19.00 Uhr im Restaurant Frontline, Hallenstadion, Zürich

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

Teilnehmer/innen: 182
Anwesende Stimmen: 243 (inkl. Vertretungen)

Traktanden

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden zur ausserordentlichen Generalversammlung. Er stellt fest, dass die ausserordentliche Generalversammlung ordnungsgemäss einberufen worden ist.

Er weist darauf hin, dass es sich um seine letzte Generalversammlung als Präsident handelt. Er freut sich, dass sich diese auch mit Fragen der künftigen Entwicklung auseinandersetzt, und verbindet dies mit einem kurzen Rückblick über die letzten 15 Jahre. Sowie was mehr als wohnen zur Weiterentwicklung der Innovationskraft des gemeinnützigen Wohnungsbaus beitragen konnte und wie auch zahlbarer Wohn- und Arbeitsraum sowie vielfältige Mehrwerte für die Bewohnenden in Leutschenbach und in Oberwinterthur geschaffen werden konnte.

2. Wahl der Stimmzählenden und des Wahlbüros

Stimmzählende; Marco Christ, Rahel Erny, Thomas Oczipka und Rhea Seleger.

Wahlbüro unter der Leitung von Ruedi Schoch, Monika Sprecher, Yvonne Tiberi und Babette Theisen.

Entscheid GV; Wahlbüro und Stimmzählende werden einstimmig gewählt.

3. Wahl Präsidium

Peter Schmid informiert über den Findungsprozess. Er weist darauf hin, dass – falls kein Mitglied des bisherigen Vorstands gewählt wird, die Wahl in das Präsidium gleichzeitig als Wahl in den Vorstand gilt. Zudem gilt die Wahldauer nur bis zum Ende der Wahlperiode, daher zur nächsten Generalversammlung, an der ordentliche Erneuerungswahlen traktandiert sind.

Bei einem Co-Präsidium gilt ein Rücktritt einer Person zudem für das gesamte Co-Präsidium.

Der Vorstand hat eine Findungskommission eingesetzt, und Peter Schmid übergibt das Wort an Nathanea Elte, wo ein Mitglied der Findungskommission ist. Diese orientiert über die Ausgangslage nach dem angekündigten Rücktritt von Peter Schmid per 31.12.2021 und über den Auftrag und die Zusammensetzung der Findungskommission.

Diese besteht aus

- Nathanea Elte, Vorstand
- Reto Klink, Vorstand
- Uschi Ringwald, Allmendkommission Hunziker Areal
- Stella Vondra, Co-Präsidentin Baugenossenschaft Freiblick, Aussensicht
- Karin Stuhlmann, externe Expertin der B'VM AG

Karin Stuhlmann als Leiterin der Kommission informiert über den vorangegangenen Prozess:

- Definition der Aufgaben und des Anforderungsprofils für das Präsidium und Erarbeitung eines Beurteilungsraster
- Erste Ausschreibung und Verlängerung der Eingabefrist aufgrund von geringen Rückmeldungen
- Erstgespräche mit fünf Interessent*innen mit der Folge, dass zwei Kandidierende ihre Bewerbung zurückgezogen haben
- Zweitgespräche und Austausch der Kandidierenden mit der Geschäftsführerin
- Vorstellung der Kandidierenden im Vorstand
- Organisation von zwei Podien im Hobelwerk und im Hunziker Areal für einen Austausch der Kandidierenden mit den Genossenschaftsmitgliedern

Danach stellen sich die folgenden beiden Kandidierenden der GV kurz vor:

Beat Fellmann (Einzelkandidatur) – siehe Wahlbroschüre

Sabine Röthlisberger und Claudia Thiesen
(Co-Kandidatur aus dem bestehenden Vorstand) – siehe Wahlbroschüre

In der Folge moderiert Reto Klink die Fragen und Bemerkungen an die und zu den Kandidierenden aus der Versammlung.

Nach Abschluss der Diskussion stellt Nathanea Elte den Antrag des Vorstands vor:

Antrag an die Generalversammlung; die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Baugenossenschaft mehr als wohnen wählen aus diesen beiden Kandidaturen eine Nachfolge von Peter Schmid: Beat Fellmann (Einzelkandidatur), Sabine Röthlisberger und Claudia Thiesen (Co-Präsidium).

Die Mitglieder des Wahlbüros sammeln die Stimmzettel ein und ziehen sich zur Auszählung zurück. Der Entscheid der GV wird nach dem Traktandum 4 verkündigt.

Entscheid GV; 165 Ja-Stimmen für Beat Fellmann und 73 Stimmen für Sabine Röthlisberger und Claudia Thiesen als Co-Präsidium. Beat Fellmann hat neben mehr Stimmen auch das absolute Mehr erreicht und ist daher als Vorstandsmitglied und zum neuen Präsidenten der Genossenschaft mit Amtsantritt per 01.01.2023 gewählt.

Der Präsident gratuliert Beat Fellmann zu Wahl. Dieser bedankt sich bei den Genossenschafter*innen für das entgegengebrachte Vertrauen und nimmt die Wahl mit grosser Freude an.

Peter Schmid bedankt sich bei den unterlegenen Kandidatinnen für Ihre Bewerbung und ihr bisheriges Engagement für die Genossenschaft sowie bei der Fiko für deren geleistete Arbeit.

4. Konsultativabstimmung bezüglich der Bewerbung um ein städtisches Baurecht an der Thurgauerstrasse

Peter Schmid informiert, wie es zu diesem Traktandum gekommen ist und warum eine frühere Information der Mitglieder nicht möglich war. Dem Vorstand ist es angesichts der Bedeutung des Projektes jedoch wichtig, frühzeitig die Meinung der Mitglieder einzuholen, weswegen er kurzfristig eine Konsultativabstimmung traktandiert hat. Eine formelle Abstimmung ist gemäss Statuten erst mit der Genehmigung des Baurechtsvertrags und dem Vorliegen eines Projekts etwa 2026 vorgesehen. Der Vorstand will sich jedoch nur für das Baurecht bewerben, wenn sich ein positives Stimmungsbild bei den Mitgliedern zeigt.

Claudia Thiesen als Leiterin der Projektgruppe mehr als wohnen macht einen kurzen Rückblick. Seit 2018 war die Thurgauerstrasse immer wieder ein Thema in den einzelnen Vorstandssitzungen, jedoch lag nie eine konkrete Ausschreibung der Stadt vor. Die bisherige Planung sieht auf dem Baufeld A Alterswohnungen der Stiftung für Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) vor. Auf dem Baufeld B entsteht derzeit ein Schulhaus und ein Quartierpark, welche bereits im Bau sind. Für das jetzige Baurecht sind die Baufelder C und D ausgeschrieben. Hier sollen rund 380 Wohnungen und 6'500m² Gewerbefläche entstehen. Auf dem Baufeld C ist zudem ein Hochhaus geplant. Die Parzellen E und F werden erst 2030 ausgeschrieben.

Für die Baufelder C und D dürfen sich nur gemeinnützige Bauträger oder Stiftungen bewerben, welche ihren Sitz in der Stadt haben. Pro Baufeld müssen sich zwingend 2 - 3 Partner zusammenschliessen und die Bauträger müssen sich über beide Baufelder abstimmen, um eine gute Quartierqualität zu erreichen.

Weitere Auflagen der Stadt Zürich sind; Massnahmen zur Hitzeminderung, Verpflichtung zu einem autoarmen Wohnen (keine Tiefgaragen), öffentliche Nutzbare EGs sowie Durchführung eines partizipativen Entwicklungsprozesses. Schlussendlich müssen voraussichtlich 30% der Wohnungen subventioniert und die Kostenlimiten des Kantons eingehalten werden.

In einer ersten Phase gibt es eine Präqualifikation, in der es darum geht, wer sich in welcher Partnerschaft bewerben kann. Diese muss bis zum 09.12.2022 erfolgen. Anfangs Januar 2023 entscheidet die Stadt, welches Teams zu einer konkreten Bewerbung zugelassen sind. Deren Bewerbung muss am 14.04.2023 abgegeben werden.

Der zeitliche Fahrplan der Stadt kann durch mehr als wohnen sichergestellt werden und es gibt keine heiklen Überschneidungen mit anderen Projekten (Hobelwerk, Haus 14 oder Siewerdstrasse).

Folgende Herausforderungen und **Risiken** müssen beachtet werden:

- Abstimmung von Anforderungen und Kosten mit dem Gestaltungsplan mit den Anforderungen des Baurechts
- Klärung von Werte- und Kulturfragen innerhalb der Teams
- Festlegung der Projektorganisation auf der Führungsebene
- Abschluss der interne mehr als wohnen Konsolidierung bis 2025
- Sorgfältiger Aufbau der Ressourcen und Kompetenzen

- Gewährleistung der Akzeptanz der Mitglieder
- Sicherung einer transparenten Kommunikation
- Gut geplanter und gesteuerter Mitwirkungsprozess ist notwendig

Chancen

- Mit dem eingereichten Konzept das Quartier Leutschenbach prägen und stärken
- Konzepte von mehr als wohnen an einem weiteren Standort weiterentwickeln
- mehr als wohnen als mehr-Areal Genossenschaft mit einem weiteren Standbein stärken
- Wohn- und Allmendangebote Hunziker Areal ergänzen
- Durch mehr Wohnungen die Gemeinkosten senken und Leistungen erweitern
- Von Partner*innen lernen und das bisherig Gelernte weiterentwickeln
- Das Quartier mitgestalten durch die Ideeneinbringung mit partizipativen Prozessen

Mehr als wohnen will sich dabei mit folgenden Partnerinnen bewerben, welche sich persönlich vorstellen:

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

vertreten durch Sabine Merz, Bereichsleiterin Bau und Entwicklung

- Die ABZ hat seit über 100 Jahren Erfahrung im Wohnungsbau
- Verwaltet in 58 Siedlungen, 5'100 Wohnungen
- Hat mit dem Kochareal ein komplexes Projekt mit 4 anderen Bauträgern entwickelt und baut somit das erste genossenschaftliche Hochhaus.
- Bewirbt sich ausschliesslich für das Hochhaus im Baufeld B
- Kann von den Erfahrungen und Konzepten von maw profitieren.

Wohnbaugenossenschaft Grubenacker

vertreten durch Christian Häberli

- Hat sich aus den Einfamilienhäusern in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bauprojekts gebildet
- Hat sich seit Jahren als Betroffene mit dem Gestaltungsplan auseinandergesetzt
- Will einerseits die Hausbesitzer in einer Genossenschaft zusammenbringen und andererseits sich auch an der Quartierentwicklung beteiligen und sich in das Team einbringen
- Sieht mehr als wohnen als geeignete Partnerin, die helfen kann eine lebenswertes Quartier mit ihrer Genossenschaft zu gestalten.

Weiteres Vorgehen

die Präqualifikation wird durch die Projektgruppe (ABZ, mehr als wohnen und Genossenschaft Grubenacker) eingereicht.

Bei einer Gutheissung der Präqualifikation der Stadt werden die Wettbewerbsunterlagen erarbeitet, Kosten für mehr als wohnen max. CHF 30'000.

Bei einem Zuschlag der Stadt für das Baurecht wird ein Studienauftragsverfahren durchgeführt. Das Ergebnis dient als Grundlage für den Baurechtsvertrag.

Dieser muss anschliessend mit dem Projektantrag, durch eine weitere Generalversammlung durch die Mitglieder von mehr als wohnen, sowie den Gemeinderat bewilligt werden.

Für den Studienwettbewerb wird mit einem Kostenanteil für mehr als wohnen von rund CHF 200'000 gerechnet.

Diskussion

- Die Kurzfristigkeit des Traktandums und das Fehlen von vorzeitigen Informationen werden bemängelt.
→ Erst am 03.10.2022 hat die Veranstaltung der Stadt Zürich für die Genossenschaften stattgefunden. Und erst letzte Woche konnten die Gespräche mit den möglichen Partnerschaften geführt werden. Darum war eine frühzeitige Information leider nicht möglich. Mehr als wohnen hätte auch nicht vor den anderen Partnern informieren dürfen.
- Es wird befürchtet, dass das Haus 14 auf dem Hunziker Areal zurückgestellt wird wegen der Thurgauerstrasse, und dass keine Konsolidierung stattfinden kann, wenn es immer wieder neue Projekte gibt.
→ Es gibt aus der Sicht des Vorstands genügend Ressourcen für diese Bewerbungsphase. Der Bauprozess beginnt voraussichtlich erst 2027 und ein Bezug nicht früher als in 6 Jahren. Es gibt zudem eine Projektgruppe zusammen mit ABZ und Grubenacker, welche die Eingabe erarbeitet, und mehr als wohnen muss dies nicht alleine leisten können.
Das Haus 14 selbst kann allenfalls rascher und auch parallel geplant werden. Da laufen bereits Abklärungen über die Rahmenbedingungen mit der Stad Zürich.
- Die Frage nach einer Konkurrenzierung von Trägermitgliedern wird gestellt.
→ Bei den Trägermitgliedern wurde bereits vor der Pandemie eine Umfrage durchgeführt, ob auch ihrer Sicht eine Bewerbung von maw möglich sei. Es hat darauf keine negativen Rückmeldungen gegeben.

Zum Abschluss der Diskussion wird vom Vorstand nochmals darauf hingewiesen, dass für mehr als wohnen die Erweiterung im Quartier Leutschenbach gewinnbringend wäre und mehr als wohnen dort mit einem weiteren Projekt in der Nähe des Hunziker Areals einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung der Branche leisten könnte und insbesondere auch, dass ein weiteres wohnenswertes Quartier mit zahlbarem Wohnraum in Leutschenbach entstehen kann. Dazu wünschen sich sowohl die WBG Grubenacker als auch die ABZ eine Zusammenarbeit mit mehr als wohnen und der Vorstand würde sich freuen, wenn er sich mit diesen zusammen bewerben könnte.

Antrag des Vorstandes; die Baugenossenschaft mehr als wohnen soll sich um ein Baurecht der Stadt Zürich an der Thurgauerstrasse zusammen mit der ABZ und der Genossenschaft Grubenacker bewerben.

Entscheid GV; mit 133 Ja-Stimmen, zu 74 Nein-Stimmen stimmt die Generalversammlung diesem konsultativen Antrag mit grossem Mehr zu.

Der Vorstand dankt für das Vertrauen und wird an seiner nächsten Sitzung einen formellen Beschluss bezüglich der Bewerbung fassen und die Mitglieder auf dem Laufenden halten.

5. Diverses

Info zum Stand Haus 14

- Derzeit steht der Entscheid der Stadt bezüglich einer Baulinienverschiebung noch aus. Dieser sollte bis Ende 2023 vorliegen
- Abklärungen mit der Stadt Zürich betreffend Fragen des Baurechts laufen
- Nach diesen Klärungen sind die Grundlagen gelegt für unsere weitere Planung und insbesondere zur Weiterführung des partizipativen Prozesses mit den Bewohnenden des Hunziker Areals.

Nathanea Elte bedankt sich im Namen vom Vorstand bei Peter Schmid für seine geleistete Arbeit und das unermüdliche Engagement. Das offizielle Abschiedsfest für Peter Schmid findet am Dienstag, 7. Februar 2023, 18.00 Uhr auf dem Hunziker Areal statt.

Peter Schmid bedankt sich bei den Anwesenden für ihre Präsenz und lädt zum folgenden Apéro ein. Er beendet damit die Versammlung um 22.30 Uhr.

Zürich, 15. November 2022

Peter Schmid, Präsident:

Petra Roth, Protokollführerin: