

**Protokoll der ordentlichen Generalversammlung
vom 6. Juni 2023, 19.00 Uhr in der Hobelwerkhalle,
Hobelwerkweg 45, 8404 Winterthur**

Vorsitz: Beat Fellmann, Präsident
Protokoll: Petra Roth, Protokollführerin

Teilnehmer/innen: 125
Anwesende Stimmen: 186 (inkl. Vertretungen)

Traktanden

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden zur ordentlichen Generalversammlung.

Er stellt fest,

- dass die ordentliche Generalversammlung ordnungsgemäss einberufen worden ist.
- dass seitens Mitglieder keine Anträge eingegangen sind.

Traktandenliste wird einstimmig genehmigt, es werden keine Ergänzungen gewünscht.

2. Wahl der Stimmzählenden

Wahlbüro: Ruedi Schoch (Leitung), Avgi Epper, Tanya Isli, Rigo Pohl, Marcel Ritter, Rhea Seleger, Caroline Senis, Monika Sprecher (extern) und Yvonne Tiberi werden einstimmig als Wahlbüro gewählt.

Stimmzählende: Matthias Heider, Michael Loss, Pascal Meier und Elena Riccobene werden einstimmig als Stimmzählende gewählt.

3. Bericht und Rechnung 2022

a) Jahresbericht

Matthias Probst führt durch den Jahresbericht und es ist erfreulich, dass mehr als wohnen, sich als eine krisensichere Genossenschaft bewährt hat und die Pandemie gut überstanden hat.

Der Krieg in Europa hat eine grosse Solidarität in der Genossenschaft ausgelöst und es haben sich viele Bewohnende engagiert.

Die Baumaterialpreise haben sich erhöht und dies ist auch in der zweiten Etappe Hobelwerk zu spüren.

Weitere wichtige Meilensteine sind dem Jahresbericht zu entnehmen.

1. Wahl Präsidium, Ausserordentliche GV
Am 16. November wird die ausserordentliche Generalversammlung Beat Fellmann zum neuen Präsidenten und Nachfolger des Gründungspräsidenten Peter Schmid. Beat Fellmann tritt sein Amt am 1. Januar 2023 an.

2. Wahl Vorstand
Der erste offizielle Ansbauca mit Vorstand und Geschäftsstelle brachte gute Erkenntnisse. Dies führt nach intensiverm Austausch in Partizipation und Konsensfindung zu der Geschäftsstelle nach und nach 11. September für Partizipation und Vermittlung etc.

3. Wahl Aufsichtsrat
Der erste offizielle Ansbauca mit Vorstand und Geschäftsstelle brachte gute Erkenntnisse. Dies führt nach intensiverm Austausch in Partizipation und Konsensfindung zu der Geschäftsstelle nach und nach 11. September für Partizipation und Vermittlung etc.

4. Wahl Aufsichtsrat
Der erste offizielle Ansbauca mit Vorstand und Geschäftsstelle brachte gute Erkenntnisse. Dies führt nach intensiverm Austausch in Partizipation und Konsensfindung zu der Geschäftsstelle nach und nach 11. September für Partizipation und Vermittlung etc.

5. Wahl Aufsichtsrat
Der erste offizielle Ansbauca mit Vorstand und Geschäftsstelle brachte gute Erkenntnisse. Dies führt nach intensiverm Austausch in Partizipation und Konsensfindung zu der Geschäftsstelle nach und nach 11. September für Partizipation und Vermittlung etc.

6. Wahl Aufsichtsrat
Der erste offizielle Ansbauca mit Vorstand und Geschäftsstelle brachte gute Erkenntnisse. Dies führt nach intensiverm Austausch in Partizipation und Konsensfindung zu der Geschäftsstelle nach und nach 11. September für Partizipation und Vermittlung etc.

7. Wahl Aufsichtsrat
Der erste offizielle Ansbauca mit Vorstand und Geschäftsstelle brachte gute Erkenntnisse. Dies führt nach intensiverm Austausch in Partizipation und Konsensfindung zu der Geschäftsstelle nach und nach 11. September für Partizipation und Vermittlung etc.

8. Wahl Aufsichtsrat
Der erste offizielle Ansbauca mit Vorstand und Geschäftsstelle brachte gute Erkenntnisse. Dies führt nach intensiverm Austausch in Partizipation und Konsensfindung zu der Geschäftsstelle nach und nach 11. September für Partizipation und Vermittlung etc.

9. Wahl Aufsichtsrat
Der erste offizielle Ansbauca mit Vorstand und Geschäftsstelle brachte gute Erkenntnisse. Dies führt nach intensiverm Austausch in Partizipation und Konsensfindung zu der Geschäftsstelle nach und nach 11. September für Partizipation und Vermittlung etc.

10. Wahl Aufsichtsrat
Der erste offizielle Ansbauca mit Vorstand und Geschäftsstelle brachte gute Erkenntnisse. Dies führt nach intensiverm Austausch in Partizipation und Konsensfindung zu der Geschäftsstelle nach und nach 11. September für Partizipation und Vermittlung etc.

11. Wahl Aufsichtsrat
Der erste offizielle Ansbauca mit Vorstand und Geschäftsstelle brachte gute Erkenntnisse. Dies führt nach intensiverm Austausch in Partizipation und Konsensfindung zu der Geschäftsstelle nach und nach 11. September für Partizipation und Vermittlung etc.

12. Wahl Aufsichtsrat
Der erste offizielle Ansbauca mit Vorstand und Geschäftsstelle brachte gute Erkenntnisse. Dies führt nach intensiverm Austausch in Partizipation und Konsensfindung zu der Geschäftsstelle nach und nach 11. September für Partizipation und Vermittlung etc.

Beat bedankt sich bei Matthias für die Beleuchtung dieser wichtigsten Höhepunkte vom vergangenen Jahr. Ergänzend noch ein paar wichtige Tätigkeiten aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle;

Drei nennenswerte Aspekte aus dem Vorstand

Der Vorstand hat sich zu 11 Sitzungen und Workshops getroffen, aus denen jeweils via Flink berichtet wurde. Der Vorstand hat auch im abgelaufenen Jahr eine Beurteilung und Bewertung der Risiken vorgenommen und Massnahmen definiert, wie diesen Risiken begegnet werden kann. Er ist damit seiner Sorgfaltspflicht in vorbildlicher Weise nachgekommen. Ein nennenswerter Meilenstein war der Abschied von Peter Schmid und die Neuwahl von Beat Fellmann anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung.

Die drei Highlights aus der Geschäftsstelle waren die Einführung einer Bereichsstruktur als Ergebnis des OE-Prozesses, Start der «Flink»-App sowie die Einführung von Abacus (Finanzbuchhaltung, Immo-Bewirtschaftung).

Entscheid GV:
Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt, es gibt keine Gegenstimmen.

b) Jahresrechnung
Beat Fellmann präsentiert die Jahresrechnung.

Der Nettoerlös, im Wesentlichen bestehend aus den Mietzinserträgen abzüglich der Leerstände und Subventionen, ist rund CHF 1.2 Mio. höher als im Vorjahr.

Leerstand: Der starke Anstieg gegenüber 2021 hängt mit der verlangsamten Erstvermietung im Hobelwerk zusammen. Es kam insbesondere wegen der Pandemie sowie Personalfluktuationen zu einer Verzögerung im Vermietungsprozess. Zudem zeigte sich, dass die Vermietung in Oberwinterthur nicht mit Zürich vergleichbar ist.

Unterhalt / Reparaturen: Die Gebäude vom Hunziker Areal sind erst sieben Jahre alt, jedoch fallen die stark steigenden Unterhaltskosten auf. Im vergangenen Jahr mussten die ordentlichen Unterhaltsarbeiten in Angriff genommen werden, die auch entsprechende Kosten verursacht haben, wie z.B. Spülung aller Leitungen, etc. Die Kosten bei Umzügen sind ebenfalls gestiegen, da nach sieben Jahren mehr Unterhaltsarbeiten wahrgenommen werden müssen. Dieser Anteil wird weiter zunehmen.

Personalaufwand: Dieser ist gegenüber dem Vorjahr erheblich gestiegen. Es ist richtig, dass hier bereits Löhne für das Hobelwerk enthalten sind. Nach der OE-Entwicklung in der Geschäftsstelle wurde diese so organisiert, dass Verantwortlichkeiten für das Hunziker Areal oder Hobelwerk nicht mehr auf Personen verteilt sind, sondern die Bereiche für beide Areale zuständig sind. Dies ebenfalls im Bereich Partizipation und Dienstleistungen. Mit der Erstvermietung ist auch ein höherer Personalaufwand notwendig, diesem stehen aber bereits Einnahmen des Hobelwerk entgegen.

Beratungs- und Verwaltungsaufwand: Die Entwicklung dieser Position (Beratungs- und Verwaltungsaufwand) ist enorm gestiegen. Der Verwaltungsaufwand ist deutlich höher wegen der Einführung der neuen Software sowie dem Wechsel des Providers verbunden mit einem neuen IT-System. Dieses schlägt allein mit CHF 330'000 zu Buche, was deutlich höher ist als in den Jahren zuvor. Dazu gehören auch Anpassungen und Einführung Flink. Der Beratungsaufwand macht CHF 235'000 aus und darin sind auch externe Kosten der Erstvermietung, sowie Projektkosten für das Hobelwerk enthalten.

Die betriebsfremden Erträge und Aufwände beinhalten alles, was nicht zum Kerngeschäft der Baugenossenschaft gehört, wie Forschung und Innovation, Allmendräume, Gästehaus und weitere Dienstleistungen. Der Verlust aus dem Vorjahr konnte deutlich reduziert werden, jedoch muss weiterhin stark daran gearbeitet werden, dass diese Bereiche der «schwarzen Null» annähern.

Vor diesem Hintergrund hat sich das Betriebsergebnis vor Steuern gegenüber 2021 leicht verbessert. Nach Abzug der Steuerrückstellungen schliesst mehr als wohnen das Jahr mit einem positiven Jahresergebnis von CHF 242'000 ab. Dies kann als solides Ergebnis gewertet werden. Ein herzliches Dankeschön an alle Beteiligten, welche sich hierfür eingesetzt haben.

Es ist der Vollständigkeit halber zu erwähnen, dass auch im 2022 erneut keine Einlagen in den Erneuerungsfonds vorgenommen wurden. Im Bestreben, die Mietzinse gering zu halten, wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, in den ersten zehn Jahren auf diese Form der Rückstellungen zu verzichten und stattdessen andere Aufwendungen direkt über die Erfolgsrechnung laufen zu lassen.

Wichtig ist zudem immer wieder die Feststellung, dass die Rechnungsführung vollständig in Einklang mit den Bestimmungen des Obligationenrechts und in enger Anlehnung an das Rechnungsreglement der Stadt Zürich erfolgt.

Solidaritätsfonds

Neu werden die Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Solidaritätsfonds direkt in die Generalversammlung berichtet und über die Verwendung des Arealfonds wurde anlässlich der Arealversammlung entschieden.

Die Solidaritätskommission ist eine unabhängige Kommission, diese muss nur der Generalversammlung Rechenschaft ablegen. Die finanziellen Details prüft die Revisionsstelle direkt, so dass die Vertraulichkeit gewährleistet wird. Alle Beteiligten sind der Schweigepflicht unterstellt.

Gemäss Reglement des Solidaritätsfonds dürfen keine detaillierten Aussagen zur Verwendung gemacht werden. Es sollen keine Rückschlüsse auf Personen und deren Gründe für einen Antrag gezogen werden können. Als Garanten für die zweckgemässe Verwendung stehen die im letzten Jahr gewählten Mitglieder Brigitte Horrisberger, Kilian Koch und Ruedi Schoch, begleitet von Pascal Wyrsh aus der Geschäftsstelle, ein.

Beide Fonds, der Solidaritäts-, sowie die Arealfonds, werden u.a. durch einkommensabhängige Beiträge von Wohnungsmietenden und Anteilen von Gewerbetreibenden geüfnet. Der Fonds startete mit einem Grundvermögen von CHF 4'581 und er wurde mit rund CHF 120'000 (CHF 119'176.05) an Genossenschaftsbeiträgen und Spenden geüfnet. Es wurden CHF 27'084.03 verwendet. Somit enthält der Fond, per Ende 2022, ein Vermögen von CHF 92'092.02.

Frage: was sind Organkosten?

Antwort: Vorstands- und Kommissionsentschädigungen

Entscheid GV:

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt, es gibt keine Gegenstimmen.

Revisionsbericht

Bevor die Jahresrechnung abgenommen wird, muss der Revisionsbericht zur Kenntnis genommen werden. Die BDO AG hat die Rechnung geprüft und empfiehlt der Generalversammlung die Annahme der Rechnung.

Entscheid GV:

Der Revisionsbericht wird einstimmig zur Kenntnis genommen, es gibt keine Rückfragen.

c) Gewinnverwendung

Der Vorstand beantragt eine Verzinsung des Anteilkapitals von 1% (CHF 198'420.55), eine Äufnung der gesetzlichen Reserven von CHF 12'100.18 und einen Vortrag auf die neue Rechnung von CHF 76'743.91.

Entscheid GV:

Die Gewinnverwendung wird einstimmig genehmigt, es gibt auch hier keine Gegenstimmen.

d) Décharge der Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsführung

Entscheid GV:

Der Vorstand und die Geschäftsführung werden einstimmig entlastet. Beat Fellmann bedankt sich für das Vertrauen.

4. Wahl der Revisionsstelle

Entscheid GV:

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

5. Erneuerungswahl Vorstand 2023 - 2026

Die Kandidierenden stellen sich einzeln nochmals kurz vor. Ruedi Schoch wird den gesamten Wahlprozess durchführen und er bittet alle, dass man den Wahlzettel erst nachdem sich alle vorgestellt haben, ausfüllt, so dass alle Kandidierenden die gleiche Chance haben.

Beat Fellmann erläutert die Ausgangslage, Absicht und Vorgehen.

Gemäss Statuten kann der Vorstand aus sieben bis neun Mitgliedern bestehen. Der Regionalverband möchte auf den Sitz verzichten, dies hat eine Statutenrevision zur Folge und somit bleibt dieser Sitz bis zur Statutenrevision frei. Durch den zusätzlichen Rücktritt von Claudia Thiesen und Sabine Röthlisberger werden zwei Sitze frei, welche wieder besetzt werden müssen.

Die statutarische Anforderung ist, dass aus beiden Arealen sowie Gründungsmitglieder im Vorstand vertreten sind. Zusätzlich wird eine Ausgewogenheit der Geschlechter gewünscht, dies ist jedoch nicht in den Statuten verankert.

Für diesen Prozess wurde keine Findungskommission eingesetzt. Bis Ende Januar 2023 sind 12 Bewerbungen auf die Ausschreibung eingegangen. Mit diesen Personen wurden Gespräche geführt und vier Kandidierende haben ihre Kandidatur wieder zurückgezogen.

Der Vorstand ist mit der Empfehlung von Simona Mühlebach, Thomas Dimov und/oder Martin Wenger an die GV gelangt, da dies die gewünschten Anforderungen nach notwendigen Kompetenzen, aber auch der Geschlechter und Diversität am besten abdeckt.

Der Vorstand beantragt; anlässlich der GV 2023 nur sieben Sitze zu besetzen (inkl. des statutarisch zugesicherten Sitzes der Stadt Zürich).

Entscheid GV:

Die GV stimmt dem Antrag einstimmig zu, nur sieben Sitze zu besetzen.

Der Vorstand geht somit mit sechs Personen in die Wahl (1 Sitz ist durch den Vertreter der Stadt Zürich besetzt). Sollten mehr Personen gewählt werden als Vorstandssitze zu besetzen sind, wird diejenige Person mit den wenigsten Stimmen gestrichen (analoge Anwendung des Wahlgesetzes des Kantons Zürich).

Beat Fellmann übergibt das Wort Ruedi Schoch, und dieser macht den Aufruf, ob es weitere Kandidierende gibt; es gibt keine Stimmen aus der Generalversammlung.

Die einzelnen Kandidierenden haben jeweils 90 Sekunden Zeit sich vorzustellen;

Die bisherigen Vorstandsmitglieder, welche sich zur Wiederwahl stellen, stellen sich in alphabetischer Reihenfolge, vor;

Nathanea Elte

Sie hat grosse Erfahrung im Genossenschaftswesen und kennt die Schritte eines partizipativen Prozesses. Für sie ist die nachhaltige Entwicklung mit einem gesunden Wachstum wichtig. Nathanea Elte ist Präsidentin der ABZ und vertritt somit die Gründungsmitglieder.

Beat Fellmann

Für ihn heisst es; Augen auf, Ohren auf, Nase in den Wind und den Sachverhalt erkennen, gleichzeitig immer wieder mit Unerwartetem umgehen können, dies sind seine ersten erlebten Monate bei mehr als wohnen als Präsident. Er freut sich auf die erneute Unterstützung.

Matthias Probst

Ist seit Beginn an Bewohner vom Hunziker Areal. Er ist bereits seit zwei Amtszeiten im Vorstand und kam als Bewohnervertreter in den Vorstand von mehr als wohnen. Für ihn ist Partizipation und Kommunikation auf Augenhöhe wichtig. Das Leben in der Genossenschaft ist für ihn und seine Familie wichtig, er wohnt in einer Clusterwohnung.

Oswald Ulrich

Hat am wenigsten Amtszeit, somit das «jüngste» Mitglied der Wiederkandidierenden. Für ihn sind Themen wie Partizipation, guter Wohnungsbau und preisgünstige Wohnungsangebote wichtig. Er freut sich auf eine Wiederwahl.

Chris Bolesch

Wohnt seit zwei Jahren auf dem Hunziker Areal und möchte gerne für die jüngere Generation eintreten. Digitalisierung ist seine Kernkompetenz. Er würde sich auf eine Wahl freuen.

Thomas Dimov

Ist seit drei Jahren im Hunziker Areal wohnhaft. Er bringt entsprechende Erfahrung aus dem Bau mit und somit eine Aussenansicht. Er ist aktiv in der QG mehr als bauen und möchte die Partizipation innovativ und spielerisch unterstützen. Er engagiert sich in der Fachberatung Hochbauamt Stadt Zürich.

Stefan Kessler

Er ist in der Immobilienbranche tätig und hat sich spezialisiert auf Entwicklung Bau und Beratung, gleichzeitig ist er noch Dozent in der Erwachsenenbildung. Seit 30 Jahren Schlichter in Affoltern. Den Management Lehrgang Genossenschaftswesen hat er im 2016 besucht und ist seit April 2023 pensioniert. Er möchte eine andere Perspektive einbringen können.

Simone Mühlebach

Wohnt seit Beginn an im Hunziker Areal. Im Frühling 2022 ist sie Mutter einer Tochter geworden. Sie ist Architektin und bringt Erfahrung in der Bauherrenvertretung mit. Aktuell Mitglied der Baukommission Hobelwerk und sie hat das Arbeiten für mehr als wohnen sehr schätzen gelernt. Die Bewohnenden Bedürfnisse sollen wahrgenommen werden. Sie würde sich auf eine Wahl freuen.

Thomas Oczipka

Ihn durfte man bereits als Projektleiter Hobelwerk kennenlernen. Mehr als wohnen begeistert ihn und findet es spannend, was mehr als wohnen bereits alles realisieren konnte und möchte die Entwicklung von mehr als wohnen mittragen können. Der nachhaltige Umgang mit den Ressourcen ist für ihn wichtig. Sein Thema ist die fachliche Begleitung von neuen Wohnformen und neue innovative Themen im baulichen Sektor. Er wohnt nicht bei mehr als wohnen.

Kaspar Schläpfer

Ist seit 25 Jahren als Architekt tätig und hat eine eigene Firma, welche sich auf Umbauten spezialisiert hat. Bevor er den Schritt zur Selbständigkeit gemacht hat, war er beim Amt für Städtebau tätig. Bei der Genossenschaft Wohnsinn Horgen hat er das Amt als Vizepräsidenten inne. Wohnt seit 2021 im Hobelwerk und davor zwei Jahre im Hunziker Areal. Er möchte sein Wissen gerne in den Vorstand einbringen können.

Roger Siegfried

Wohnt seit zwei Jahren in Winterthur und kennt das Hobelwerk durch Kollegen, welche dort wohnen. Er ist als Bauleiter und Architekt tätig und bringt die nötigen Erfahrungen mit. Er möchte frischen Wind in den Vorstand bringen.

Martin Wenger

Ist Architekt und betreut mit seinem Wissen entsprechende Wohnbauprojekte. Er wohnt seit 2015 im Hunziker Areal und davor im Kraftwerk1, dort war er bereits mehrere Jahre im Vorstand.

Fragen an die einzelnen Kandidierenden

Frage: wieso empfiehlt der Vorstand die Personen (Mühlebach, Dimov und/oder Wenger)?

Antwort: es ist das Ergebnis aus der Prüfung und die Haltung der Gespräche mit den einzelnen Personen. Und wieso wird Thomas Dimov und/oder Martin Wenger empfohlen, dies aus verschiedenen Unterlagen und den Persönlichkeitsprofilen, welche vorlagen, dies waren die Gründe, weshalb der Vorstand diese beiden Kandidaten vorgeschlagen hat.

Frage: wieso lässt man nicht zwei Sitze frei und hätte dann auch nur einen Sitz empfehlen können.

Antwort: die Absicht ist per heute nicht alle möglichen Sitze zu vergeben, so dass das Potenzial besteht andere Kandidierende, wie z.B. Vertretung Hobelwerk, dazu zu holen.

Ruedi Schoch weist nochmals darauf hin, dass der Vorstand mit sechs zu vergebenden Sitzen in die Wahl geht und damit maximal 6 Personen gewählt werden können.

Total abgegebene Stimmen: 1'021 Stimmen / 6 Sitze = 170:2 = 86 (= absolutes Mehr)

Folgende Kandidierende haben das absolute Mehr erreicht und sind im ersten Wahlgang gewählt:

160	Stimmen	Nathanea Elte
154	Stimmen	Simona Mühlebach
151	Stimmen	Beat Fellmann
143	Stimmen	Matthias Probst
131	Stimmen	Oswald Ulrich

Das absolute Mehr haben nicht erreicht:

81	Stimmen	Kaspar Schläpfer
78	Stimmen	Martin Wenger
37	Stimmen	Thomas Oczipka
34	Stimmen	Thomas Dimov
24	Stimmen	Chris Bolesch
16	Stimmen	Roger Siegfried
12	Stimmen	Stefan Kessler

Ruedi Schoch informiert die Generalversammlung, dass er die Kandidierenden im Vorfeld gebeten hat, sich Gedanken zu machen, ob sie sich für den zweiten Wahlgang aufstellen lassen, wenn sie das absolute Mehr nicht erreicht haben.

Folgende Kandidaten stellen sich für den zweiten Wahlgang auf; Martin Wenger und Kaspar Schläpfer.

Der zweite Wahlgang benötigt kein absolutes Mehr, hier wird das relative Mehr gezählt. Es wird keine schriftliche Wahl mehr gewünscht und es liegen folgende Resultate bei der Auszählung vor;

75	Stimmen	Kaspar Schläpfer
83	Stimmen	Martin Wenger

Somit ist Martin Wenger im zweiten Wahlgang mit 83 Stimmen gewählt.

Ruedi Schoch fragt die gewählten Personen, ob sie ihre Wahl annehmen; Simona Mühlebach sowie Martin Wenger nehmen ihre Wahl an.

Wahl Präsidium: Beat Fellmann wird einstimmig gewählt

Verabschiedungen der abtretenden Vorstandsmitglieder

Nathanea Elte übernimmt die Verabschiedung von Reto Klink, Sabine Röthlisberger und Claudia Thiesen. Sie hat für jedes austretende Vorstandmitglied ein paar nette persönliche Worte vorbereitet;

Reto Klink

Vor 15 Jahren wurde mit dem Verband und weiteren 55 Genossenschaften zusammen die Baugenossenschaft mehr als wohnen gegründet. Der wbg hatte seit Beginn an einen Sitz im Vorstand von mehr als wohnen.

In den letzten drei Jahren hatte Reto Klink diesen Sitz inne und hatte wertvolle Inputs eingebracht. Der Verband hat sich entschieden auf diesen Sitz zu verzichten und mehr als wohnen wünscht Reto Klink alles Gute für seine Zukunft und bedankt sich ganz herzlich für seine geleistete Arbeit.

Sabine Röthlisberger

Sie wurde als Gewerbevertreterin in den Vorstand gewählt. Sie hat in den letzten drei Jahren viel zur Verbesserung der Prozesse und dem Thema Digitalisierung beigetragen und den Themen eine Zukunft gegeben. Ihr systematisches Denken, ihr persönliches Statement hat den Vorstand nach vorne getrieben. Der Vorstand wurde durch Sabine nachhaltig geprägt.

Claudia Thiesen

Sie ist nun die letzte Vertreterin der Pionier-Generation, welche den Vorstand von mehr als wohnen verlässt und mit ihr auch die sehr breite genossenschaftliche Erfahrung.

Sie kam als Vertreterin von Kraftwerk1 zu mehr als wohnen. Sie war mit anderen Pionieren/ Mitgründern ein wichtiges Mitglied der Baukommission Hunziker Areal.

Nach dem Kauf vom Projekt Hobelwerk übernahm sie die Leitung der Baukommission Hobelwerk, dies war eine intensive Zeit für Claudia. Wir danken ihr, für die geleistete Arbeit, hierfür ganz herzlich.

Ebenfalls war sie als Vizepräsidentin eine wichtige Stütze für Peter Schmid. Es ist für mehr als wohnen ein grosser Know-how Verlust, aber umso erfreulicher, sie bleibt dem Genossenschaftswesen erhalten. Nochmals ein grosses Dankeschön für die letzten Jahre.

Sie werden mit einem herzlichen Applaus verabschiedet und erhalten als Dankeschön je einen Blumenstraus und einen Genussgutschein von EquiTable in Zürich.

Nathanea Elte übergibt wieder das Wort an Beat Fellmann, er ergreift die Gelegenheit und bedankt sich mit einem Blumenstraus ganz herzlich bei Petra Roth für die geleistete Arbeit der letzten 10 Jahre und den unermüdlichen Einsatz und der reibungslosen Organisation.

6. Mitteilungen des Vorstandes und der Geschäftsstelle

- Haus 14 & 15

Nathanea Elte informiert über die grosse Ausnutzungsreserve und der möglichen anstehenden Verschiebung der Baulinie. Das 14 Haus war bereits seit Beginn an vorgesehen, jedoch wurde dies bewusst zurückgestellt, so dass die Bedürfnisse aus dem Areal aufgenommen werden können.

Der Prozess ist sehr komplex und braucht viel Zeit durch die Behörden und somit ist leider noch nichts Neues zu verkünden.

In einem Workshopverfahren wurde eine Empfehlung an Steuerung entwickelt, diese machte wiederum eine Empfehlung an die Stadträtliche Delegation für stadträumliche Fragen (DsF). Die Entscheidungskompetenz liegt beim Gemeinderat, liegt dieser vor, dann muss der Städtebaulicher Vertrag zum Baulinienverfahren erarbeitet werden und parallel erfolgt die Klärung der offenen Fragen zum Baurechtsvertrag.

Sobald Klarheit über die Rahmenbedingungen (Ausnutzung / Termine (grob) stehen, dann kann der partizipative Prozess gestartet werden.

Die Ausgangslage durch die Stadt Zürich ist entscheidend, wie anschliessend gebaut werden kann. Dies hätte auch einen grossen Einfluss auf die Möglichkeiten und damit auf den Rahmen für den partizipativen Prozess.

- **Hobelwerk 2. Etappe**

Claudia Thiesen informiert zur zweiten Etappe Hobelwerk, die weiteren drei Gebäude sind gewachsen und auch die Volg-Halle wurde erweitert, dies wurde mehr als wohnen bereits beim Kauf des Areals mitgeteilt.

Auf der Webseite ist ein Kurz-Film aufgeschaltet, dort ist der eindrückliche Fortschritt der Häuser ersichtlich.

Im März gab es die eine oder andere Lieferschwierigkeiten, ab und zu musste man sogar einen Materialwechsel vornehmen, weil Teile nicht lieferbar waren.

Die Kosten konnten unter Kontrolle gehalten werden, was sehr erfreulich ist. In der ersten Etappe konnte eingespart werden und diese Gelder werden jedoch in der zweiten Etappe wieder benötigt.

Claudia Thiesen, entschuldigt sich in ihrer Rolle als Leiterin der Baukommission an dieser Stelle für den Baulärm, über den teilweise nicht rechtzeitig informiert werden konnte, aber es war eine sehr hektische Zeit.

Die Vermietung ist auf gutem Wege und auf der Webseite ist der aktuelle Stand der noch freien Wohnungen ersichtlich. Die grössere Diversität ist erfreulicherweise in der zweiten Etappe zu spüren.

- **Bewerbung Thurgauerstrasse**

Claudia Thiesen informiert über die eingereichte Bewerbung.

Aktuell können noch keine Inhalte kommuniziert werden, da der Prozess in vollem Gange ist und ob die Bewerbung auch noch präsentiert werden kann, dieser Entscheid erfolgt am 09.06.2023 durch die Stadt Zürich. Die Präsentation würde dann am 19.06.2023 erfolgen. Der definitive Entscheid durch die Stadt Zürich sollte im Juli gefällt werden.

Die Stadt hat sehr hohe Vorgaben gestellt und für diese mussten sehr viele Inhalte erarbeitet werden.

- **Beat Fellmann informiert zu Aktuellem aus der Geschäftsstelle**

Maria Åström, selbständig und seit Mai, interimistische Geschäftsführerin, sie stellt sich vor und erläutert, wie sie das Team unterstützt, da sie nur ein Pensum von 50% innehat. Wichtig ist, dass sie Kontinuität und Ruhe einbringen kann und sicherstellt, dass die Mitarbeitenden arbeiten können.

Mit dem Entwicklungsprozess wurde auch die Geschäftsstelle neu organisiert und in Bereiche strukturiert;

Marco Christ, Bereichsleiter Dienstleistungen
Seit November 2022 verantwortlich für die Réception und Dienstleistungen. Er freut sich das bestehende Angebot weiterzuentwickeln.

Babette Theisen, Bereichsleiterin Finanzen
Seit dem 01.07.2022 bei mehr als wohnen tätig und hat am 01.04.2023 die Bereichsleitung Finanzen übernommen.

Pascal Wyrsh, Bereichsleiter Bewirtschaftung
Seit etwas mehr als einem Jahr bei mehr als wohnen. Er ist seit über 10 Jahren im Genossenschaftswesen tätig. Beim Projekt Hobelwerk hat er die Projektleitung inne und unterstützt die Baukommission, sowie die Solidaritätskommission.

Vakant ist die Bereichsleitung Partizipation, Innovation und Kommunikation. Hier haben sich Michael Loss und Rhea Seleger bereiterklärt ihr Pensum bis Ende Jahr zu erhöhen. Ihr Engagement wird verdankt. Michael Loss nimmt zusätzlich an den Geschäftsleitungs-sitzungen teil.

Die Suche nach einer passenden Nachfolge von Anna Haller ist im vollen Gange.

- **Ausblick**
Die Suche und die Einführung der neuen Geschäftsführung steht an.
Das neue Softwaresystem muss gefestigt werden.
Die Erstvermietung der 2. Etappe HOB ist im vollen Gange und die Inbetriebnahme in der Vorbereitung.
Die Hobelwerkhalle konnte Ende Mai abgenommen werden.

Es sind alle betroffen von den anstehenden Erhöhungen, wie der Anstieg des Gebäudeindexsatzes von 1130 auf 1190, per 1. Juni wurde auch noch der Referenzzinssatz angehoben. Die Baukosten sind rund 14 % gestiegen. In diesem Zusammenhang muss auch mehr als wohnen die Mietzinse überprüfen. Finanzierungsmässig ist mehr als wohnen gut aufgestellt.

Ein Dankeschön an das ganze Team, dass sie den Alltag gewährleisten.

7. Diverses

- Werner Brühwiler spricht ein Dankeschön an alle aus, welche für mehr als wohnen arbeiten.
- Ursula Moser wünscht bei der Statutenrevision, dass eine Amtszeitbeschränkung für den Vorstand eingeführt wird, dies für die Weiterentwicklung des Vorstandes
- Michael Brandon möchte auch Marcel Ritter für seinen täglichen Einsatz ein Dankeschön aussprechen.
- Die nächsten Termine sind;
23./24.06.23 Fest Hunziker Areal
02.09.23 Fest Hobelwerk
30.09.23 Dankeschön Anlass Hunziker Areal
14.11.23 Innovationsversammlung
04.06.24 GV 2024

Beat Fellmann bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Erscheinen.

Ende der Versammlung: 21.40 Uhr

Winterthur, 6. Juni 2023

Beat Fellmann, Präsident:

Petra Roth, Protokollführerin:

Baugenossenschaft
mehr als wohnen

Hagenholzstrasse 104b
8050 Zürich
044 325 40 40
info@mehralswohnen.ch
mehralswohnen.ch