Baugenossenschaft Sonnengarten
Donnerstag, 17. September 2020
Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Protokoll

75. Generalversammlung

Inhaltsverzeichnis

1.	Begrüssung	3
2.	Wahl der Stimmenzähler	4
3.	Jahresbericht	4
3.1	Abnahme des Jahresberichtes	5
3.2	Abnahme der Jahresrechnung	5
3.3	Entlastung des Vorstandes	6
4.	Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns.	6
5.	Wahlen	7
5.1	Wahl der Revisionsstelle	7
6.	Anträge	7
6.1	Antrag 1 Geraldine Mora / Marco Christ: Aufhebung des Hundehalteverbots Geroldswil und der Einschränkungen der Katzenhaltung Geroldswil	7
6.2	Antrag 2 Monia Apfelthaler: Aufhebung Freigangverbot Katzen	8
7.	Verschiedenes	10
7.1	Informationen zur Organisationsentwicklung	10
7.2	Informationen zu laufenden Projekten	11

1. Begrüssung

Peter Seidler begrüsst die Genossenschafter/-innen herzlich zur 75. ordentlichen Generalversammlung (GV). Er teilt mit, dass sich der Fahrplan zur Generalversammlung auf der Rückseite des Einladungsschreibens befindet.

Wegen des Coronavirus' weist Peter Seidler auf folgende Punkte hin:

- Es findet kein gemeinsames Essen statt.
- Das Schutzkonzept sieht vor, dass alle Anwesenden Masken tragen und Sitzplätze in vier Sektoren zugewiesen bekommen.
- Die Mikrophone werden nach jedem Votum desinfiziert.
- Die Anwesenden sind gebeten, sich bei Voten kurz zu fassen und das Schutzkonzept zu respektieren.

Peter Seidler stellt die neue Geschäftsleitung vor.

Caroline Kaufmann arbeitet seit Mai im Sonnengarten und ist mit viel Schwung und Freude in ihr Amt eingestiegen, nachdem Georges Tobler auf Ende Juni nach 20 Jahren verdient in Pension gegangen ist. Caroline Kaufmann bringt unternehmerisches Denken und Führungserfahrung aus gemeinnützigen Organisationen in die BGS und wird die Vielfalt der Themen mit dem BGS-Team orchestrieren. Die architektonische Qualität der Bauten, biodiverse Aussenräume und das gemeinschaftsfördernde Wohnen liegen Caroline sehr am Herzen. Sie gestaltet die Schnittstellen zum Vorstand und zu den Partner/-Innen der Genossenschaft sozialkompetent, kommunikationsstark und proaktiv und begegnet Menschen mit grossem Interesse und Herzlichkeit.

Silvia Hochrein hat am 17. August die neu geschaffene Stelle als Leiterin Bau & Immobilien angetreten. Sie bringt ihre Fachkompetenz als Ingenieurin in die Genossenschaft. Sie wird am Ball bleiben, so dass die BGS ihre Chancen auf dem Immobilienmarkt wahrnehmen und ihr Liegenschaften Portfolio weiterentwickeln kann.

Guido Barmettler wird am 15. Oktober als Kaufmännischer Leiter in der BGS beginnen. In seiner Rolle als Kaufmännischer Leiter ergänzt Guido Barmettler mit seinem umfangreichen Finanzwissen die Kompetenzen von Silvia und Caroline. Silvia leitet in Zukunft alle Themen rund um die Immobilien und das Bauen, während Guido Barmettler alles Administrative, die Vermietung und die Geschäftsprozesse verantwortet. Er wird helfen, diese weiter zu professionalisieren, sie effizienter und wirkungsvoller gestalten, damit die Vermietung und die geschäftlichen Beziehungen mit der BGS für die Genossenschafter/-innen einfacher werden.

Peter Seidler verweist auf das Intranet, wo die neuen Mitarbeiter porträtiert sind. Er freue sich sehr, mit diesem neuen Geschäftsleitungs-Team und den geschätzten langjährigen Mitarbeitenden weiter für die BGS zu arbeiten. Peter Seidler wünscht allen drei einen guten Start, viel Erfolg für die BGS und einen guten Austausch mit den Genossenschafter/-innen.

Dann begrüsst Peter Seidler die Gäste:

- Stefania Fusco, Credit Suisse
- Daniel Beeler, Credit Suisse
- Monica Gonzalez, BDO AG
- Reto Klink, Wohnbaugenossenschaften, Regionalverband Zürich
- Walter Oertle, ASIG
- Michael Amman, GGZ

– Javier Cusso, GGZ
– Eliane Rüegg, ZKB
– Ruedi Schoch, Rechtsanwalt

Peter Seidler heisst auch die neuen Genossenschafter/-innen herzlich willkommen, die dieses Jahr zum ersten Mal an einer GV der Baugenossenschaft Sonnengarten (BGS) teilnehmen. Schliesslich dankt er der Gartenbaugenossenschaft Zürich, (GGZ), die wiederum den schönen Blumenschmuck beigesteuert hat.

Peter Seidler teilt mit, dass die Versammlung auf eine Präsenzliste verzichte, da beim Eingang eine Kontrolle durchgeführt worden sei. Es seien 189 Genossenschafter/-innen anwesend. Dazu kämen einige Stimmberechtigte, die sich per Vollmacht vertreten liessen, sodass die Zahl der Stimmberechtigten etwas höher liege. Da die Genossenschafter/-innen jederzeit Eintritt zur Generalversammlung hätten, könne sich diese Zahl noch geringfügig verändern.

Peter Seidler weist darauf hin, dass ein Tonprotokoll der ganzen Generalversammlung aufgenommen werde und die Kommunikations-Verantwortliche Julia Antoniou Fotos mache. Er stellt fest, dass die Einladung zur Generalversammlung samt Jahresbericht den Mitgliedern der BGS rechtzeitig zugestellt worden sei. Dann fragt er an, ob die Anwesenden mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden seien. Dies ist der Fall.

2. Wahl der Stimmenzähler

Die Generalversammlung bestimmt 2 Stimmenzähler/-innen pro Sektor:

Sektor 1: Doris Übelhart und Rolf Lenzlinger
Sektor 2: Maria Melania da Verras und Monique Hutchinson
Sektor 3: Linards Udris und Remzi Golopeni
Sektor 4: Elsbeth Häfliger und Thomas Husmann

Protokoll

Peter Seidler dankt Ueli Degen herzlich für das Verfassen des Protokolls. Er weist darauf hin, dass er wie im Vorjahr auf die Abnahme des Protokolls durch die GV verzichte, da gemäss den gesetzlichen Grundlagen der Sitzungsleiter und Protokollführer dafür zuständig seien. Selbstverständlich werde der Vorstand weiterhin über den Inhalt des Protokolls informieren und es nach der Abnahme durch den Vorstand auf dem Intranet publizieren. Eine gedruckte Version könne jederzeit auf der Geschäftsstelle angefordert werden.

3. Jahresbericht

Peter Seidler stellt den Jahresbericht unter dem Titel «Altersweise» vor. Dieses Jahr sei der Jahresbericht dem Alter gewidmet, da ältere Bewohner/-innen im Goldacker besonders von den baulichen Vorhaben betroffen seien. Das Thema werde aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet und habe durch Corona unerwartete Aktualität erhalten. Peter Seidler verweist auf die Collagen der Fotografin Ann-Gabriel Jürgens, auf die vier Geschichten aus dem Goldacker und auf die Zitate des Gottlieb Duttweiler Instituts, welche Zukunftsforschung zum Alter betreibe.

Peter Seidler führt kurz durch den Inhalt des Jahresberichts. Er gratuliert den Eltern der Kinder, welche im vergangenen Jahr geboren wurden. Er erwähnt die Todesfälle und spricht den Angehörigen im Namen aller Anwesenden sein

Beileid aus. Im Zusammenhang mit den Porträts im Jahresbericht verweist Peter Seidler auch auf die Webseite der BGS, wo die porträtierten Personen über das Fotoshooting und die Zeit während des Lockdowns berichteten.

3.1 Abnahme des Jahresberichtes

Peter Seidler fragt, ob jemand zu den Berichten über Personelles oder die Aktivitäten in der Genossenschaft das Wort möchte. Es meldet sich niemand.

Die Generalversammlung stimmt dem Jahresbericht einstimmig zu. Peter Seidler dankt den Verfasser/-innen, der Gestalterin, der Fotografin und den Genossenschafter/-innen, welche sich für das Fotoprojekt gewinnen liessen.

3.2 Abnahme der Jahresrechnung

Peter Seidler teilt mit, dass die Rechnung und die Geschäftsführung durch die BDO AG geprüft worden seien. Monica Gonzalez, leitende Revisorin, sei heute Abend anwesend und vertrete die BDO AG. Für die Erläuterung der Jahresrechnung übergibt Peter Seidler das Wort an die neue Geschäftsführerin Caroline Kaufmann.

Präsentation der Jahresrechnung 2019

Caroline Kaufmann begrüsst die Anwesenden. Sie freue sich, das Genossenschaftsleben zum ersten Mal im grösseren Rahmen zu erleben. Caroline Kaufmann bedankt sich bei ihrem Vorgänger Georges Tobler, welcher die Jahresrechnung erstellt habe. Der Abschluss 2019 liege schon länger zurück; und sie möchte ihre Perspektive auf die Zahlen darlegen. Caroline Kaufmann illustriert ihre Erläuterungen anhand einer Folienpräsentation.

Flüssige Mittel und Geldfluss:

- Die flüssigen Mittel haben von 10 Mio. CHF auf 1.3 Mio. CHF abgenommen.
- Im Vergleich zum Vorjahr ist die Abweichung des Geldflusses minimal.
- Die Geldmittel, welche für die Geschäftstätigkeit gebraucht werden, sind stabil.
- Die BGS hat Geld für Investitionen gebraucht, so etwa für den Architekturwettbewerb Goldacker und die Sanierungen in Dietikon und Geroldswil. Das Geld entspricht etwa 10% des Ertrages aus dem Tagesgeschäft.
- Die BGS hat Geld für Finanzierungen gebraucht. Der grösste Abfluss entstand aus der Rückzahlung einer Hypothek und erklärt die Abnahme der flüssigen Mittel.

Caroline Kaufmann folgert aus diesen Zahlen, dass die BGS eine robuste und gesunde Geschäftstätigkeit habe, sinnvoll wirtschafte und für die Zukunft vorsorge.

Erfolgsrechnung:

- Die BGS hat pro Jahr knapp 19 Mio. CHF Mieteinnahmen.
- Der Liegenschaftenaufwand beträgt 7.3 Mio. CHF oder 38% des Erlöses. Damit liegt die BGS im guten Durchschnitt.
- Der Personalaufwand liegt bei 9% des Erlöses.
- Der Finanzaufwand – vor allem Zinsen für Hypotheken und Anleihen – beträgt 2.7 Mio. CHF.
- Es bleiben ca. 12% des Erlöses als Jahresgewinn.

Caroline Kaufmann weist darauf hin, dass sich diese Zahlen in den nächsten Jahren immer wieder verändern werden. Sie spiegeln die Entscheide, welche die BGS für die Immobilien, das genossenschaftliche Leben und die Organisationsentwicklung treffe. Caroline Kaufmann teilt mit, dass sie als Geschäftsführerin das gesunde Geschäft weiterführen werde. Ein besonderes Augenmerk gelte im Corona-Jahr auf der Ertragsseite den Leerständen und Mietzinsverlusten. Auf der Aufwandseite bringe die Organisationsentwicklung höhere Personalaufwände mit sich. Es gelte, beide Seiten umsichtig zu planen und gewinnbringend zu steuern.

Caroline Kaufmann teilt mit, dass sie für Fragen zur Jahresrechnung 2019 und andere Anliegen auch nach der GV zur Verfügung stehe und erkundigt sich, ob es jetzt noch Fragen gäbe.

Frage zur Jahresrechnung:
Wigand Fox, Rossackerstrasse 17, fragt weshalb ca. 10 Mio. CHF Hypotheken für die Liegenschaft Geroldswil an die Bank zurückgezahlt worden seien. Da Caroline Kaufmann zum Zeitpunkt der Rückzahlung noch nicht bei der BGS gearbeitet hat, antwortet Ariel Geokmen stellvertretend. Er sagt, es sei die Strategie der BGS, so viel Geld an die Banken zurückzuzahlen wie möglich. Für die Rückzahlung sei deshalb die nächste Fälligkeit genommen worden.

Wigand Fox sagt, diese Rückzahlung sehe für ihn wie eine Wertberichtigung aus. Ariel Goekmen antwortet, dass Wertberichtigungen aufgrund von Abschreibungen gemacht würden. Bei der Rückzahlung einer Hypothek gehe es aber um eine Verbesserung der Finanzstruktur, indem Schulden zurückbezahlt würden. Niemand wolle unnötig Schulden und zahle diese deshalb zurück, wenn Geld vorhanden sei. Dies sei ein Grundsatz der guten Geschäftstätigkeit. Es helfe auch bei der Aufnahme von neuen Hypotheken bei neuen Projekten, wie z.B. den anstehenden Bauvorhaben. In guten Zeiten zahle man Hypotheken zurück, um nicht unnötig Zinsen zahlen zu müssen. Ariel Goekmen bietet an, auch nach der GV die Grundsätze der Finanzierung noch einmal bilateral zu erläutern, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden sei. Wigand Fox sagt, er nehme dieses Angebot gerne an. Ariel Goekmen gibt das Wort zurück an Peter Seidler.

Peter Seidler lässt die GV über die Jahresrechnung abstimmen. Sie stimmt einstimmig zu. Im Namen aller Genossenschafter/-innen dankt Peter Seidler dem vormaligen Geschäftsführer Georges Tobler für die korrekte Rechnungsführung.

3.3 Entlastung des Vorstandes

Peter Seidler weist darauf hin, dass der Bericht der BDO AG auf den Seiten 44 und 45 des Jahresberichtes abgedruckt sei. Er fragt, ob jemand dazu das Wort wünsche. Es meldet sich niemand.

Die Generalversammlung stimmt der Entlastung des Vorstandes einstimmig zu. Peter Seidler dankt den Genossenschafter/-innen auch im Namen der Vizepräsidentin und seiner Kollegen für das Vertrauen.

4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns.

Der Vorstand schlägt vor, das Anteilscheinkapital mit 2.0% zu verzinsen. Der Zins ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Peter Seidler fragt, ob jemand das Wort wünsche.

Frage zur Verwendung des Reingewinns:
Liza Papazoglou, Rossackerstrasse 17, findet den Gewinn von ca. 2.2 Mio. CHF hoch. Dies entspreche etwa 12%. Als gemeinnützige Organisation sollte die BGS keinen Gewinn erwirtschaften. Sie bittet um eine Stellungnahme zur Höhe des Gewinns. Sie frage sich, ob es richtig sei, in der momentanen Situation eine hohe Gewinnausschüttung zu machen oder ob dieses Geld nicht eher ins Bauen investiert werden müsse.

Peter Seidler antwortet, es handle sich hier um zwei Fragen. Bei der ersten gehe es darum, ob der Gewinn verzinst werden solle oder nicht. Darüber könnten die Anwesenden abstimmen. Der Vorstand schlage die Verzinsung vor, weil die BGS gut dastehe. Die Baugenossenschaft bleibe dadurch auch gemeinnützig, da es sich ja um das Anteilscheinkapital der Genossenschafter/-innen handle. Die zweite Frage sei, ob der Gewinn für das Bauen gebraucht werde. Dies sei selbstverständlich der Fall. Die BGS finanziere ihre Bauprojekte und Renovationen zum Teil aus eigenen Mitteln. Es sei nicht möglich, einen Bau zu 100% fremd zu finanzieren.

Die Generalversammlung stimmt dem Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Reingewinns einstimmig zu.

5. Wahlen

5.1 Wahl der Revisionsstelle

Peter Seidler teilt mit, dass die Wahl der Revisionsstelle jährlich erfolge. Der Vorstand schlägt die BDO AG vor. Diese führe die Revision bei der BGS schon seit vielen Jahren durch und erfülle die im OR verlangten Kriterien.

Die Generalversammlung wählt die BDO AG einstimmig als Revisionsstelle.

6. Anträge

6.1 Antrag 1 Geraldine Mora / Marco Christ: Aufhebung des Hundehalteverbots Geroldswil und der Einschränkungen der Katzenhaltung Geroldswil

Peter Seidler teilt mit, dass der Antrag von den Antragstellern nicht vorgestellt werden könne, da diese nicht anwesend seien. Er fragt nach Wortmeldungen zum Antrag.

Erich Müller, Rossackerstrasse 65, weist darauf hin, dass die BGS in ihren verschiedenen Liegenschaften zum Teil unterschiedliche Reglemente in Bezug auf die Tierhaltung habe. Er fragt, ob es nicht mögliche wäre, diese unterschiedlichen Reglemente bei bestehenden Mietverhältnissen beizubehalten und die einheitliche Regelung erst bei Mieterwechseln einzuführen.

Peter Seidler antwortet, bei dieser Frage müsse man zwischen Mietrecht und Genossenschaftsrecht unterscheiden. Im Unterschied zu vielen privaten Vermietern habe die BGS ein Reglement. Bei der Frage, ob die GV eine Hundehaltung zulassen wolle oder nicht, handle es sich um eine genossenschaftsrechtliche Frage. Wenn die BGS Liegenschaften dazukaufe, würden automatisch auch die Reglemente gelten. Der Inhalt des Antrages sei, hier zu unterscheiden und gemäss genossenschaftlichem Tierreglement eine Hundehaltung in Geroldswil zuzulassen.

Andreas Schäfer, Wydäckerring, erkundigt sich, wie die anderen Bewohner/-innen in Geroldswil zur Hundehaltung stehen.

Peter Seidler antwortet, man habe weder positive noch negative Rückmeldungen aus Geroldswil erhalten. Dann erläutert er kurz die Haltung des Vorstandes zum Antrag. Er hält fest, dass das Tierreglement der BGS mit Ausnahme des Rütihofs keine Hundehaltung vorsehe. Der Vorstand halte eine weitere Ausnahme in Bezug auf die Hundehaltung nicht als sinnvoll. Auch eine Ausweitung auf alle Siedlungen scheine weder sinnvoll noch notwendig. Der Vorstand empfehle deshalb, den Antrag abzulehnen.

Eine Genossenschafterin, die sich nicht näher vorstellt, teilt mit, sie habe in Albisrieden herumgefragt. Bei der GBL – einer grossen Genossenschaft – gebe es die Möglichkeit, einen Fall individuell zu beurteilen und eine Ausnahmebewilligung zu erteilen, zum Beispiel für Therapien.

Peter Seidler dankt für den Hinweis.

Ein Genossenschafter, der sich nicht näher vorstellt, fragt, welches die Argumente des Vorstandes seien.

Peter Seidler antwortet, der Vorstand sei dagegen, Hunde allgemein zuzulassen. Es gebe verschiedene Argumente gegen oder für Hunde. Der Vorstand habe diese diskutiert und sei zum Schluss gekommen, die heutige Regelung beizubehalten.

Ein Genossenschafter, der sich nicht näher vorstellt, erkundigt sich, weshalb die Bewohner/-innen im Rütihof das Privileg der Hundehaltung hätten. Er stellt fest, dass es immer mehr schlecht erzogene Hunde gäbe und fragt, ob es die Möglichkeit gebe, hier einen Riegel zu schieben.

Peter Seidler antwortet, die BGS habe das Reglement im Rütihof bei der Fusion so übernommen. Der Vorstand habe damals bei der Fusion auch nachgeforscht und habe nicht herausgefunden was der genaue Grund für das Hundereglement sei. Zur Hundehaltung im Allgemeinen gelte die Hausordnung, wonach auf mitbewohnende Menschen Rücksicht genommen werden müsse. Er verstehe, dass bellende Hunde unangenehm seien. Es sei unsensibel von Hundehalter/-innen, die ihre Hunde sich auf dem Spielplatz versäubern liessen, da es im Rütihof genug andere Möglichkeiten gebe. Er ermuntert, hier direkt und freundlich auf die Leute zuzugehen.

Nachdem sich keine weiteren Anwesenden zu Wort melden, lässt Peter Seidler die GV über den Antrag abstimmen.

Die GV lehnt den Antrag mit 106 Neinstimmen zu 39 Jastimmen ab.

6.2 Antrag 2 Monia Apfelthaler: Aufhebung Freigangverbot Katzen

Peter Seidler bittet Monia Apfelthaler, ihren Antrag vorzustellen und übergibt ihr das Wort.

Monia Apfelthaler wünscht sich, dass Katzen nach draussen dürfen, da dies für eine Katze natürlicher sei. Als Mutter von zwei Kindern sei es für sie zudem sehr schwierig, wenn nicht sogar unmöglich, ihre Katze einzusperren. Darum habe sie den Antrag gestellt.

Peter Seidler bedankt sich bei Monia Apfelthaler für die Ausführungen zum gestellten Antrag. Er erkundigt sich, ob es aus der Generalversammlung noch Fragen zu Antrag gebe.

Andi Schürch, Kellerweg 1 weist auf die Biodiversität und Artenvielfalt im Quartier hin. Er habe über 20 Vogelarten beobachtet. Kleinvögel seien schon durch die Anwesenheit von Katzen bedroht. Auch vom Aussterben bedrohte Tierarten wie Spitzmäuse, Fledermäuse, Bergmolche, Grasfrösche, Feuersalamander und andere mehr lebten im Quartier. Andi Schürch regt ein Umdenken an: Statt über die Haltung von Haustieren nachzudenken, fände er es sinnvoll, Massnahmen zur Verbesserung der Überlebenschancen bedrohter Tierarten zu verbessern, indem Nischen und Rückzugsorte gebaut würden. Es wäre spannend, mit Kindern und Grosskindern zu sehen, welche Tiere zu uns kämen, wenn wir ihnen Platz böten. Deshalb plädiert Andi Schürch dafür, beim Freigangverbot für Katzen zu bleiben.

Stefanie Wenzel, Hagenbuchrain 11, befürwortet es, die Katzen rauslassen zu können. Sie regt an, dass die Katzenhalter sich organisieren könnten, um z.B. einmal pro Woche den Katzenkot einzusammeln.

Manfred Barben, Wydäckerring 118, weist darauf hin, dass das Projekt Villy, dem die GV im Dezember 2019 zugestimmt hatte, nicht geeignet für Katzen oder Hunde sei. Die aussenliegenden Treppenhäuser hätten Gitter am Boden. Diese würden einer Katze oder einem Hund wehtun und wären gegen den Tierschutzgedanken. Für Leute, die etwas für Hunde oder Katzen tun wollten, gebe es das Tierferienheim Zürich, wo man jeden Tag spazieren gehen könne. Das bestehende Tierreglement funktioniere gut.

Frau Türler, Rütihofstrasse 20, teilt mit, sie habe jahrelang Katzen gehabt und dafür geschaut, dass diese in der Wohnung blieben. Dies habe gut funktioniert.

Inge Marti, Wydäckerring 110, sagt, sie habe viele Allergien, unter anderem auch auf Katzen. Deshalb sei sie kein Katzenfan. Beim Zusammenleben in einer Gemeinschaft sollten alle die gleichen Möglichkeiten haben, egal ob man im 5. Stock wohne oder einen Gartensitzplatz habe. Sie plädiert dafür, entweder alle oder keine Katzen rauszulassen. Sie verstehe, dass man eine Katze rauslassen möchte, würde sich aber persönlich dagegen entscheiden.
Inge Marti erwähnt das Beispiel ihrer Nachbarin, deren Katze sie immer wieder im Treppenhaus, Trockenraum oder Keller angetroffen habe. Einmal sei die Katze in ihre Wohnung geschlüpft. Damit habe sie ein Problem. Sie äussert Bedenken, dass solche Situationen zunähmen, wenn Katzen hinausdürften.

Eine Genossenschafterin stellt sich als die angesprochene Nachbarin vor. Sie bestätigt, dass die erwähnte Katze immer weggelaufen sei. Sie habe die Katze weggeben müssen. Aus diesem Grund sei sie dafür, die Katzen rauszulassen. Sie sei aber auch dafür, dass dies geregelt ablaufe und es Beschränkungen gebe. Dem Votum von Andi Schürch zur Biodiversität entgegnet sie, dass die meisten Vögel kaum bedroht werden durch Katzen, sondern viel eher durch Raben und Elstern.

Ein Genossenschafter, der sich nicht näher vorstellt, berichtet von einem Telefon mit der Tierschutzorganisation «Vier Pfoten». Er wollte wissen, ob Hauskatzen leiden würden. Wenn eine Wohnung katzengerecht eingerichtet sei,

müsse eine Katze nicht zwingend nach draussen. Ungünstig sei, wenn eine Hauskatze andere Katzen draussen beobachte.

Monia Apfelthaler entgegnet, es sei unmöglich, fremde Katzen aus den Liegenschaften der BGS auszusperren. Deshalb würden draussen immer Katzen herumlaufen.

Sonam Emchi berichtet, dass viele fremde Katzen zum Sitzplatz kämen. Dies störe sie nicht, aber die Besitzer/-innen sollten den Kot einsammeln – so wie dies auch Hundebesitzer täten. Sie plädiert dafür, dass sich Tierbesitzer/-innen in diesen Belangen an der Nase nähmen.

Frau Tschuor, Rossackerstr. 75 befürwortet, dass Katzen nach draussen dürfen. Sie erwähnt eine Vogelplage, die bei den Reiheneinfamilienhäusern zu verdreckten Sitzplätzen führe. Sie glaube nicht, dass es einen Überfluss an Katzen geben würde, wenn diese rausdürften.

Martin Knecht, Wydäckerring 84 meint, Katzen liessen sich nicht umpolen, auch wenn sie sich den Menschen angeschlossen hätten. Eine Kompromisslösung sei kaum möglich. Eine Hauskatze sei eine arme Katze. Wer Katzen gern habe, tue dies einem Tier nicht an. Es gebe zu viele Katzen, worunter die Vögel leiden würden. Katzen richteten einen grossen Schaden an der Kleintierwelt an. Er beantragt, das Halten von Katzen auch drinnen zu verbieten und spricht sich für eine gleiche Regelung in der ganzen Genossenschaft aus.

Frau Gualeni, Triemlistrasse 136 weist darauf hin, dass sie pro Tag etwa 15 Katzen draussen sehe, die alle von Genossenschafter/-innen rausgelassen würden.

Marianne Holliger, Triemlistrasse 150 gibt zu bedenken, dass Hunde einen Besitzer hätten, Katzen dagegen Personal.

Peter Seidler nimmt im Namen des Vorstanden kurz Stellung zum Antrag. Er weist darauf hin, dass gemäss Tierreglement maximal zwei kastrierte Katzen in der Wohnung gehalten werden dürfen. Es sei nicht sinnvoll, in Mehrfamilienhäusern Installationen zu montieren, welche es Katzen ermöglichten, aus dem 6. Stock ins Freie zu gelangen. Faktisch würde die Aufhebung des Freigangverbots nur in den Erdgeschosswohnungen oder Einfamilienhäusern funktionieren. Der Vorstand erachte deshalb eine Änderung des Tierreglements nicht als sinnvoll und empfehle die Ablehnung des Antrages.

Nachdem sich keine weiteren Anwesenden zu Wort melden, lässt Peter Seidler die GV über den Antrag abstimmen. Die GV lehnt den Antrag mit 130 Neinstimmen zu 40 Jastimmen ab. Peter Seidler hält fest, dass das Tierreglement unverändert bestehen bleibe.

7. Verschiedenes

7.1 Informationen zur Organisationsentwicklung

Peter Seidler teilt mit, dass sich der Vorstand im letzten Jahr intensiv mit der Zukunft der BGS als Organisation auseinandergesetzt habe. Ein übergeordnetes Ziel sei es, als Genossenschaft auch in Zukunft bestehen zu können. Dazu gehöre, den Bauten wie auch den Menschen, die darin wohnen, Sorge zu tragen. Dafür seien gesunde Finanzen und nachhaltige Entscheide wichtig. Der Vorstand habe erkannt, dass eine solche Breite von Bedürfnissen und Themen

nicht mit einer Geschäftsleitung aus einer Person möglich sei und habe deshalb entschieden, eine Geschäftsleitung mit drei Personen aufzubauen. Diese organisatorische Veränderung solle auch mittelfristig die notwendige Thementiefe bringen, die es brauche, um sich als Organisation gut zu verankern und Wachstum zu ermöglichen.

Peter Seidler zählt die Schwerpunkte der Weiterentwicklung auf:
- Professionalisierung der Abläufe und des Auftritts der BGS
- Entlastung des Vorstandes, damit dieser sich auf die strategische Weichenstellungen fokussieren kann
- Chancen nutzen, um neben dem Immobilienbestand, das Immobilienportfolio zeitgerecht zu entwickeln und zu erneuern
- Systematische Verankerung der Partizipation im Siedlungsleben
- Positionierung der Geschäftsstelle als Möglichmacherin

Peter Seidler weist darauf hin, dass die organisatorischen Veränderungen nun mit der neuen dreiköpfigen GL angestossen seien. Die drei Mitglieder der Geschäftsleitung bräuchten zunächst Zeit, die BGS und ihre Bewohnerinnen und Bewohner, Bauten und Bedürfnisse kennenzulernen. Der Vorstand sei überzeugt, mit diesem Wandel in Zukunft einen Mehrwert für die BGS zu schaffen. Dieser werde in Form von Engagement, Lebensqualität und bezahlbarem Wohnraum spür- und erlebbar sein.

7.2 Informationen zu laufenden Projekten

Villy, Stand und Vorgehen Umsiedlungen

Peter Seidler informiert über das Projekt Villy:
- Die Projektierung ist nach der ausserordentlichen GV vom November 2019 gestartet.
- Die vertraglichen Grundlagen wurden geschaffen.
- Eine Projektorganisation wurde auf die Beine gestellt.
- Die Grobplanung wurde verfeinert und mit Fachplanern verifiziert.
- Ziel ist weiterhin, kostengünstige Wohnungen zu realisieren.
- Der Kellerweg 2 bleibt von der ersten baulichen Phase ausgeschlossen.
- Es sind ein Doppelkindergarten und eine Tagesfamilienstruktur geplant.
- Es werden verschiedene Optionen der Mobilität und Verkehrsplanung untersucht.

Dann erläutert Peter Seidler den Terminplan, der sich vor dem Hintergrund der Erschwernisse durch Corona etwas verschoben habe:
- Voraussichtlicher Rückbau im Juli 2022 statt im Nov. 2021
- Voraussichtlicher Baubeginn im Januar 2023 statt im Frühling 2022
- Voraussichtlicher Bezug im Winter 2024/2025 statt im Winter 2023/2024

Peter Seidler weist darauf hin, dass diese Verzögerung einen Einfluss auf den letztmöglichen Zeitpunkt der Umsiedlungen und die Verlängerung von befristeten Mietverträgen habe. Er kündigt an, die betroffenen Genossenschafter/-innen des Baufelds 1a an einem separaten Infoabend im November detailliert zu informieren. Ebenfalls stellt Peter Seidler in Aussicht, die Genossenschafter/-innen wieder partizipativ einzubinden und an der Entwicklung des Projekts teilhaben zu lassen. Der Vorstand sei an der Vorbereitung, in Form von Workshops, digitaler Partizipation oder vielleicht auch einer Grossveranstaltung.

Energetische Sanierungen
Peter Seidler übergibt das Wort an Ueli Degen.

Ueli Degen informiert über den Stand der Arbeiten und Massnahmen, welche die BGS im Rahmen ihrer Energiestrategie umsetzt. Diese sehe vor, den Energieverbrauch der Liegenschaften der BGS zu reduzieren und die benötigte Energie aus erneuerbaren, CO2-neutralen Quellen zu beziehen. Ueli Degen stellt die drei laufenden Projekte vor:

Dietikon:
- Die Eingriffe umfassen eine Fassadensanierung, einen Heizungsersatz und die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
- Die Fassadensanierung reduziert den Energieverbrauch um ca. 30%.
- Durch den Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe reduziert sich der Gasverbrauch auf ein Minimum.
- Die Photovoltaikanlage produziert ca. 70'000 kWh pro Jahr.

Geroldswil:
- Die Verglasungen der Wintergärten werden ersetzt, da sie nicht mehr dicht sind.
- Die neuen Verglasungen haben eine 3-fach-Isolierverglasung mit einem integrierten Sonnenschutz und sind damit energetisch auf dem neusten Stand.

Rütihof 1:
- Die Rechtsgrundlagen für eine allfällige Aufstockung sind wegen der laufenden Rechtsverfahren weiterhin unklar.
- Die Liegenschaft gehört zur Hälfte der BGS und zur Hälfte der Genossenschaft des KVZ.
- Gemeinsam wurde eine Aufstockung noch einmal geprüft. Aus diversen Gründen ist man zum Schluss gekommen, eine Aufstockung nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen soll eine energetische Sanierung in Angriff genommen werden.
- Im Moment sind die BGS und die BGKVZ daran, ein geeignetes Architekturbüro als Planungspartner zu finden.
- Es wurden vier Büros angefragt, innovative Ideen für die energetische Sanierung und Gestaltung der Fassade und einer Nutzung der Sonnenenergie vorzuschlagen. Es ist vorgesehen, das Büro mit dem besten Vorschlag zu beauftragen.
- Die Realisierung soll im 2021 erfolgen.

Ueli Degen fragt, ob jemand zu diesem Thema das Wort wünsche.

Frau Käser, Rütihof, weist darauf hin, dass die Siedlung Rütihof 1 erst vor ca. fünf Jahren saniert worden sei. Sie fragt, ob die Fassade da nicht schon saniert worden sei.

Ueli Degen bestätigt, dass vor fünf Jahren eine Sanierung durchgeführt worden sei. Diese habe aber vor allem Küchen und Bäder betroffen und nicht die Fassade. Diese sei damals bewusst zurückgestellt worden.

Ein Neuzuzüger aus Dietikon, der sich nicht näher vorstellt, fragt, weshalb im Badezimmer keine Milchglasfenster eingebaut worden seien.

Ueli Degen antwortet, dass der Sichtschutz – beispielsweise mit einem Vorhang – dem Mieter oder der Mieterin überlassen werden solle.

Ueli Degen übergibt das Wort wieder an Peter Seidler.

Peter Seidler dankt Ueli Degen für die Ausführungen. Er ergänzt, dass die gestaffelte Sanierung im Rütihof mit dem Verfahren der Stadt in diesem Gebiet zu tun hätte. Er komme später noch auf diesen Punkt zu sprechen.

Aussengestaltung
Peter Seidler stellt verschiedene Projekte zur Aussengestaltung vor.

Spielplatz Riedhof:
- Der Spielplatz musste im letzten Frühling rückgebaut werden, da die Geräte nicht mehr den Sicherheitsnormen entsprachen.
- Zusammen mit der Stadt Zürich hat die BGS vor den Sommerferien an drei Mittwochnachmittagen einen partizipativen Workshop mit Kindern aus der Siedlung durchgeführt,
- Die Kinder haben Modelle gebastelt. Diese fliessen nun in die Gestaltung eines zeitgemässen Spielplatzes ein.
- Der Spielplatz wird voraussichtlich noch diesen Herbst realisiert.

Fahrweid:
- Auch dieser Spielplatz weist Sicherheitsmängel auf.
- Die Geschäftsstelle hat die Situation vor Ort zusammen mit der Gartenbau Genossenschaft Zürich (GGZ) analysiert, um den Aussenbereich und die Spielmöglichkeiten nachhaltig aufzuwerten.
- Entstanden ist eine Lösung, die das Bestehende sinnvoll ergänzt. Der bestehende, schöne und grosse Sandkasten wird mit neuen Spielgeräten und einem zeitgemässem Fallschutz ausgestattet.
- Die alten Bodensteine werden wiederverwendet und für die Befestigung des Veloabstellplatzes genutzt.
- Die Aufenthaltsqualität für die Erwachsenen wird mit neuen Bänken und einer Grillstelle aufgewertet.
- Das Ergebnis wird ab November für die Bewohner-/innen erlebbar sein.

Umgestaltung Triemliplatz:
- Die Umgestaltung erfolgt auf Initiative der Mitmachaktion «Mission B» des SRF, welche sich für Biodiversität einsetzt.
- Dafür arbeitet Mission B unter anderem mit Bioterra zusammen, die bekannteste Organisation für Bio- und Naturgärten in der Schweiz.
- Biodiversität und vielfältige Aussenräume, die Mensch und Natur positiv beeinflussen, sind auch in der BGS zunehmend wichtig.
- Der Vorstand hat deshalb entschlossen, mit der Umgestaltung der Grünfläche beim Triemliplatz ein Zeichen zu setzen.
- Mitgewirkt in der Projektgruppe hat auch die Genossenschafterin Liza Papazoglou aus der Triemli-Siedlung, die im Rahmen einer Weiterbildung im Bereich Natur und Siedlungsraum eine Arbeit über die Situation und das Potenzial in der BGS verfasst hat.
- Bioterra hat den Gestaltungsvorschlag für unser Biodiversitätsprojekt im Triemli beigesteuert.
- Die Umsetzung ist im Frühling 2021 geplant.
- Gemeinsam mit Bioterra sind verschiedene Anlässe rund um das Projekt geplant.

Grünwald
Peter Seidler informiert über das Bauvorhaben Grünwald.

- Verschiedene Rechtsverfahren blockieren die weitere Planung.
- Gegen die Festsetzung des Strassenprojekts des Tiefbauamtes Zürich (TAZ) wurde Einsprache erhoben. Dabei geht es um die Verschiebung einer Bushaltestelle. Eine Abschätzung der Auswirkungen und Fristen ist momentan nicht möglich. Der bisher verfolgte Zeitplan ist deshalb nicht mehr einzuhalten.
- Der Rekurs gegen die Aufhebung der Begrenzung der Bruttogeschossflächenregelung aus dem Quartierplan ist nach wie vor in den Rechtsmittelinstanzen.
- Bis diese Rechtsverfahren geklärt sind, wurden alle Aktivitäten gestoppt. Die BGS verliert kein Geld.

Personelles / neue Mitarbeitende
Peter Seidler weist darauf hin, dass er die neuen Mitglieder der Geschäftsleitung bereits vorgestellt habe. Er stellt die weiteren neuen Mitarbeitenden des BGS-Teams vor:

- Nematollah Goul, Gärtner
- Andrija Kostic, Auszubildender Fachmann Betriebsunterhalt EFZ

Dienstjubiläen
Für die Vorstellung der Dienstjubiläen übergibt Peter Seidler das Wort an die Vizepräsidentin Carmen Moser Nespeca.

Carmen Moser Nespeca begrüsst die Anwesenden. Sie freue sich, folgenden langjährigen Mitarbeitern zu ihren Dienstjubiläen zu gratulieren:

Luis Filipe Silva Ribeiro, Gärtner	5 Jahre
Manuel Milhoes, Hauswart Ex-Suneblueme	5 Jahre
Mejdi Balaj, Hauswart Ex-Suneblueme	5 Jahre
Jacqueline Oes, Hauswart Ex-Suneblueme	5 Jahre
Reto Oes, Hauswart Ex-Suneblueme	5 Jahre
Jessica Bopp-Pfändler, Gärtnerin	15 Jahre
Peter Seidler, Präsident	25 Jahre
Gisela Fäh, Fachfrau Vermietung	35 Jahre

Carmen Moser Nespeca übergibt das Wort an Peter Seidler. Peter Seidler fragt die Anwesenden, ob sie wichtige Fragen von allgemeinem Interesse haben.

Hanspeter Hösli, Kellerweg 2 bedankt sich bei den Genossenschafter/-innen für das Mitmachen bei der Kunststoffsammlung. Dem Vorstand und der Siedlungskommission dankt er für die Unterstützung bei der Einführung. Er kündigt an, dass die Kunststoffsammlung auch im Rütihof und bei den Reiheneinfamilienhäusern im Goldacker eingeführt werde. Er ermuntert die Anwesenden, die Sammelsäcke im Café Thiwa zu kaufen und mitzumachen.

Herr Morger, Rütihofstrasse 44, erkundigt sich nach dem Stand bei der Photovoltaik. Das Anliegen sei 2008 in Form eines Antrages vorgebracht worden. Der Rütihof 3 biete sich z.B. dafür an. Nachdem ein Experte eine Studie erstellt habe, sei es ruhig geworden um das Thema. Im 2014 sei dann erneut ein Antrag eingereicht worden, wo um konkrete Informationen gebeten worden sei. Gleichzeitig sei an der Geeringstrasse eine Pilotanlage installiert worden –

zwar nicht für Elektrizität, sondern für Warmwasser. Herr Morger erkundigt sich, ob diese Anlage laufe und die Anforderungen erfülle. Er fragt, ob bei dem Thema im Rütihof 3 etwas passiere und verweist auf ein Projekt beim Schulhaus Rütihof.

Peter Seidler antwortet, der Vorstand habe letztes Jahr und auch jetzt ausführlich über den Stand zum Thema Energie informiert. Er verweist auf den Terminplan, welcher der Vorstand für die energetische Sanierung aller Liegenschaften erarbeitet habe. Dieser sehe ein schrittweises Vorgehen vor. Auch für den Rütihof 3 seien Massnahmen geplant. Es mache Sinn, diese Massnahmen dann zu treffen, wenn die Liegenschaft umfassender saniert werden müsse. Peter Seidler hält fest, dass der Prozess laufe, aber seine Zeit brauche, da nicht alles aufs Mal gemacht werden könne.

Herr Morger bestätigt, dass er Kenntnis dieses Planes habe. Dabei gehe es aber nur um energetische Massnahmen, z.B. Fenster, Fassadendämmung oder Heizung, aber nicht um Solaranlagen. Er verweist auf die Bestandesaufnahme, welche im 2015 gemacht worden sei und eine langfristige Planung von Solaranlagen ermögliche.

Peter Seidler bestätigt, dass diese Bestandesaufnahme die Grundlage für die Planung der energetischen Sanierungen bilde. Zuerst sei durch den Experten Giordano Pauli die Eignung für Solarnutzung geprüft worden. Anschliessend habe der Vorstand mit der Firma EK Energiekonzepte das Thema Energie vertieft angeschaut. Nicht bei jeder geeigneten Dachfläche sei die Sonnenenergie auch die optimale Energiequelle. Man müsse das Vorgehen auf andere Energiequellen wie Erdsonden oder das Fernwärmenetz der Stadt Zürich abstimmen. Letztere Möglichkeit sei auch für den Rütihof ausgeschöpft worden. Auf diese Weise habe der Vorstand den Antrag der Familie Pellet umfassender angeschaut und geplant. Nicht überall, wo Sonnenkollektoren und Photovoltaik möglich sei, mache dies auch Sinn. Darum schaue der Vorstand die energetischen Sanierungen als umfassende Thematik an.

Zur Anlage im Rütihof versichert Peter Seidler, dass sie laufe. Diese Anlage sei schon vor dem Antrag der Familie Pellet als Testanlage installiert worden. Sie funktioniere, empfehle sich aber nicht für eine grössere Anwendung. Peter Seidler verweist auf den Hagenbuchrain, wo eine Solarthermie-Anlage laufe und auf den Neubau Triemli, der mit Erdsonden beheizt werden und wo deshalb keine grosse Anlage auf dem Dach installiert sei. Peter Seidler gibt zu bedenken, dass die Thematik differenziert angeschaut werden müsse. Er versichert, dass der Antrag beim Vorstand thematisiert und in den nächsten Jahren auch umgesetzt werde.

Daniel Wirz, Hagenbuchrain 13 spricht das Thema Haustiere an. Die Diskussion sei sehr spannend gewesen. Er fände es zu schwarzweiss gedacht, dass über alle heterogenen Siedlungen die Katzen drinnen bleiben sollten. Er regt beim Vorstand an, sich über eine Regelung auf Siedlungsebene im Rahmen der Partizipation Gedanken zu machen. Er unterstützt den Vorschlag, dass die Katzenhalter gemeinsam draussen aufräumen.

Peter Seidler dankt für die Wortmeldungen und kommt zum Schluss der GV. Er dankt allen Anwesenden für die engagierte Teilnahme an der GV. Den Mitarbeiter/-innen dankt er für Ihren Einsatz und den Kolleg/-innen vom Vorstand für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit während des ganzen Jahres.

Kommende Veranstaltungen
Peter Seidler kündigt die kommenden Veranstaltungen an:

- Infoabend Umsiedlungen im Goldacker, 19. November 2020
- Nächste GV, Donnerstag, 20. Mai 2021

Peter Seidler bittet die Anwesenden, die Sektoren nacheinander zu verlassen. Er wünscht allen Anwesenden gute Gesundheit und erklärt die 75. ordentliche Generalversammlung für geschlossen

Für das Protokoll

Der Präsident:	Der Protokollführer:
sig. Peter Seidler	sig. Ueli Degen