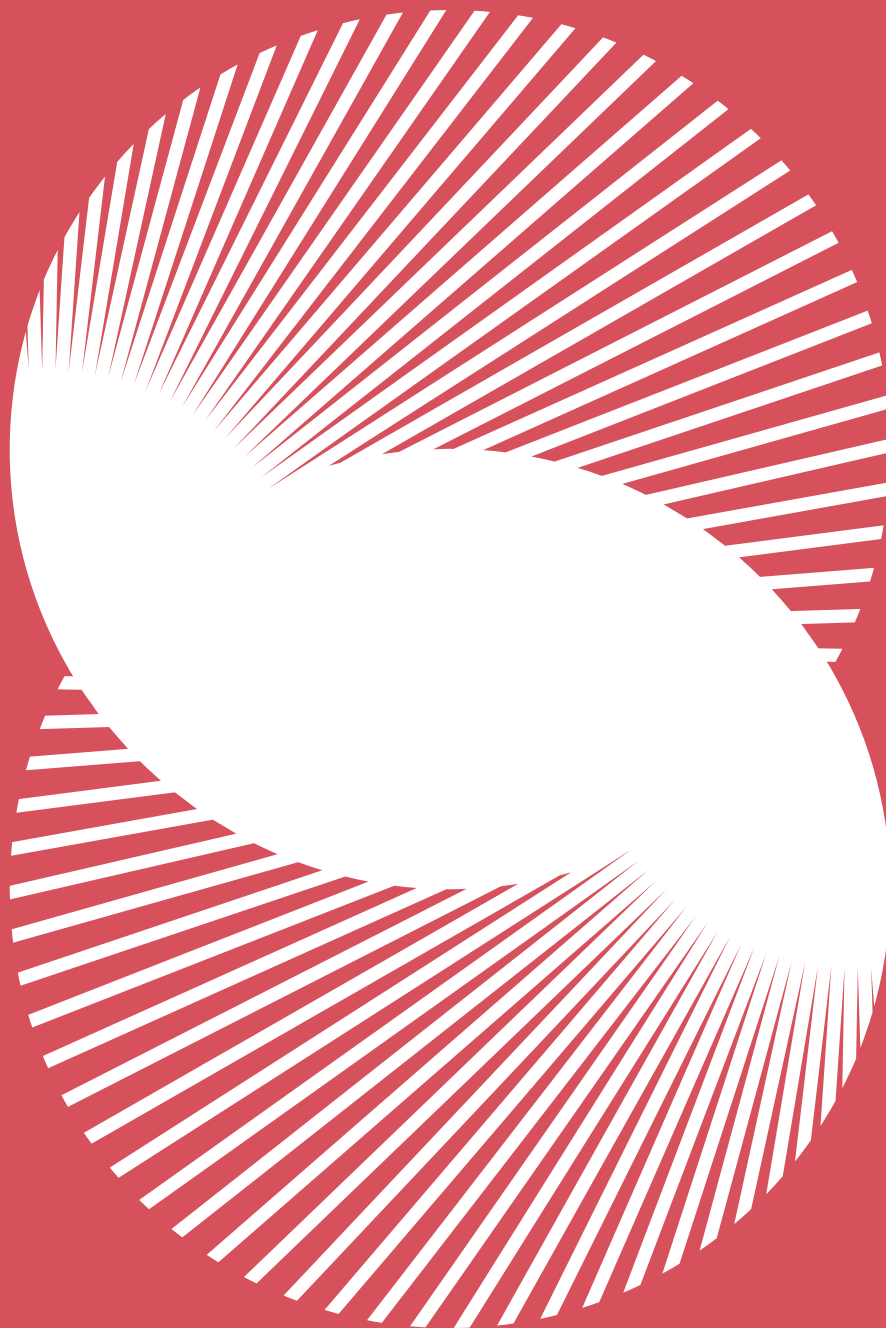


Baugenossenschaft Sonnengarten  
Donnerstag, 17. Mai 2018, 20.00 Uhr  
Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich



# Protokoll

73. ordentliche  
Generalversammlung



# Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Abnahme des Protokolls der 72. ordentlichen Generalversammlung vom 18. Mai 2017
4. Jahresbericht
  - 4.1. Abnahme Jahresbericht
  - 4.2. Abnahme Jahresrechnung
  - 4.3. Entlastung Vorstand
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
6. Wahlen
  - 6.1. Wahl der Revisionsstelle
7. Antrag Familie Kocherhans betr. Zuständigkeit Vermietungsreglement
8. Abstimmung über Vermietungsreglement
9. Antrag Liza Papazoglou / Mischa Classen
10. Verschiedenes



# Protokoll

## 1. Begrüssung

Peter Seidler begrüsst die Genossenschafter/-innen herzlich zur 73. ordentlichen Generalversammlung. Er teilt mit, dass sich der Fahrplan zur Generalversammlung (GV) auf der Rückseite des Einladungsschreibens befinde und dass die Generalversammlung nach dem Imbiss um ca. 20 Uhr beginne. Ganz speziell begrüsst Peter Seidler die Gäste:

- Rechtsanwalt Ruedi Schoch, ASIG Wohngenossenschaft
- Thomas Bucherer, BDO Visura
- Mark Jaeggi, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)
- Martha Koller, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)
- Barbara Läuchli, Pro Senectute Kanton Zürich
- Madeleine Grünig, Pro Senectute Kanton Zürich
- Nadine Felix, Stiftung Domicil
- Thomas Bangerter, Credit Suisse
- Eliane Rüegg, Zürcher Kantonalbank
- Xavier Cusso und Ilijaz Iljazi, Gartenbau Genossenschaft Zürich (GGZ)

Ebenfalls speziell begrüsst Peter Seidler die neuen Genossenschafter/-innen, welche dieses Jahr das erste Mal an der Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten (BGS) teilnehmen. Schliesslich dankt er der Gartenbaugenossenschaft Zürich, die wiederum den schönen Blumenschmuck beigesteuert hat, und wünscht allen «En Guete».

Nach dem Essen richtet sich Peter Seidler um ca. 20 Uhr wieder an die Anwesenden. Er teilt einleitend mit, dass die Versammlung auf eine Präsenzliste verzichte, da beim Eingang eine Kontrolle durchgeführt worden sei. Mit den Genossenschafter/-innen, die sich durch eine Vollmacht vertreten liessen, seien insgesamt 333 Stimmberechtigte anwesend. Da weitere Genossenschafter/-innen jederzeit Eintritt zur Generalversammlung hätten, könne sich diese Zahl noch geringfügig erhöhen. Peter Seidler weist darauf hin, dass ein Tonprotokoll der ganzen Generalversammlung aufgenommen werde und die Kommunikationsbeauftragte 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 folgende Stimmenzähler:

- Stimmenzähler Reihe 1: Mauro Bacchini, Triemlistrasse 114
- Stimmenzähler Reihe 2: Marc Rinderknecht, Rossackerstrasse 17
- Stimmenzähler Reihe 3: Irini Ieremias, Birmensdorferstrasse 514
- Stimmenzähler Reihe 4: Deniz Ercik, Bodenstrasse 14, Weiningen



Stimmzähler Reihe 5: Timo Brugger+Vorstandstisch, Rütihofstrasse 34  
Stimmzähler Reihe 6: Jonathan Garot, Wydäckerring 93  
Stimmzähler Reihe 7: Adrian Zbinden, Bergwiesen 19  
Stimmzähler Reihe 8: Norbert Janutin, Baldernstrasse 9, Adliswil

**3. Abnahme des Protokolls der 72. ordentlichen Generalversammlung vom 18. Mai 2017 und des Protokolls der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Oktober 2017**

Peter Seidler teilt mit, dass das Protokoll zusammen mit der Einladung zur Generalversammlung verschickt worden sei.

Zum Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung, Traktandum 8 auf Seite 8 gibt es eine Ergänzung durch Hanspeter Hösli, Kellerweg 2. In seiner Wortmeldung habe sich Hanspeter Hösli nicht wie protokolliert über den Terminplan erkundigt, sondern um eine Erläuterung gebeten, weshalb das Gebäude Kellerweg 2 in der Bauphase A erwähnt worden und damit den älteren umliegenden Gebäuden gleichgestellt worden sei.

Es gibt keine weiteren Ergänzungen und Wortmeldungen zum Protokoll. Die Generalversammlung stimmt dem Protokoll einstimmig zu.

Peter Seidler dankt Ueli Degen herzlich für das Verfassen des Protokolls.

**4. Jahresbericht**

**4.1 Abnahme des Jahresberichts**

Peter Seidler bittet die Anwesenden, den Jahresbericht zur Hand zu nehmen und führt kurz durch dessen Inhalt. Begleitet ist der Text mit Fotos von Szenen aus dem alltäglichen Leben in der BGS. Peter Seidler dankt der Fotografin Lea Hepp herzlich. 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. Er 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 Verfassern/-innen.

**4.2 Abnahme der Jahresrechnung**

Peter Seidler teilt mit, dass die Rechnung und die Geschäftsführung durch die BDO AG geprüft worden seien. Thomas Bucherer, leitender Revisor von der BDO AG, ist anwesend.

Für die Erläuterung der Jahresrechnung übergibt Peter Seidler das Wort an den Geschäftsführer Georges Tobler.

Georges Tobler begrüsst die Anwesenden und präsentiert verschiedene Kennzahlen im Vergleich mit der Kostenstatistik 2016 des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG), welche 50 Genossenschaften mit gesamthaft 41 627 Wohnungen erfasst. Er weist einleitend darauf hin, dass alle Zahlen Durchschnittszahlen bezogen auf eine Wohnung seien und dass detaillierte Erläuterungen zu

einzelnen Positionen der Jahresrechnung dem Jahresbericht entnommen werden können. Anschliessend erläutert er die wichtigsten Kennzahlen anhand von Folien:

- Der Gebäudeversicherungswert hat sich durch den Kauf der Liegenschaft in Geroldswil erhöht. Nach wie vor gilt ein GVZ-Index von 1025 Punkten.
- Die Anlagekosten belaufen sich auf rund CHF 288 000. Sie haben sich ebenfalls durch den Kauf der Siedlung Geroldswil erhöht.
- Der Buchwert nimmt grundsätzlich jährlich im Umfang der getätigten Wertberichtigungen ab. Er errechnet sich aus der Differenz der Anlagekosten und den Wertberichtigungen und hat sich ebenfalls durch den Liegenschafts Kauf in Geroldswil erhöht.
- Das langfristige Fremdkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls wegen des Kaufs in Geroldswil erhöht. Die BGS ist im Vergleich zu den Anlagekosten mit 60% verschuldet. Der WBG-Durchschnitt liegt bei 79%.
- Auch die übrigen Zahlen haben sich wegen des Kaufs in Geroldswil erhöht.
- Dank des guten Jahresergebnisses liegt das Eigenkapital über dem Vorjahr. Es wird sich durch die geplante Erneuerung im Goldacker in den kommenden Jahren leicht reduzieren. Bei einem Wohnungswechsel werden diese Wohnungen befristet vermietet. Diese Mieter/-innen werden nicht als Genossenschafter/-innen aufgenommen. Demzufolge nimmt das Anteilscheinkapital ab.
- Der Erneuerungsfonds und die Wertberichtigungen nehmen jährlich durch die vorgeschriebene Äufnung zu. In den Erneuerungsfonds muss die BGS gemäss Rechnungsreglement 1% des Gebäudeversicherungswertes einlegen und in die Wertberichtigungen darf sie gemäss kantonalem Steueramt maximal 1% der Anlagekosten ohne Landwert einlegen.
- Die Mietzinseinnahmen sind praktisch gleich wie im Vorjahr.
- Die Bruttorendite hat sich wegen des Kaufs in Geroldswil gegenüber dem Vorjahr reduziert. Sie ist nun gleich hoch wie der WBG-Durchschnitt.
- Der Cashflow beläuft sich auf rund 42% der Mietzinseinnahmen. Er errechnet sich aus dem Jahresgewinn plus den getätigten Abschreibungen. Im Berichtsjahr konnte die BGS Abschreibungen in der Höhe von CHF 1,6 Mio. nicht tätigen, da die erlaubte Höhe des Erneuerungsfonds in verschiedenen Liegenschaften erreicht wurde. Dass die BGS trotzdem eine Zunahme beim Cashflow verzeichnen konnte, liegt am guten Ergebnis.
- Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen beläuft sich auf 17,6% der Mietzinseinnahmen. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass mehr Wohnungswechsel nach langjährigen Mietverhältnissen stattfanden. Bei diesen muss der ausziehende



Mieter wegen der Amortisation weniger Kosten übernehmen. Zusätzlich musste die BGS in diversen Siedlungen in eine neue Steuerung der Aussenbeleuchtung investieren, da die bisherige Ringsteuerung durch das EWZ eingestellt wurde.

- Pro Wohnung wendete die BGS in absoluten Zahlen pro Jahr rund CHF 2 610 auf. Darin sind alle Ausgaben enthalten, welche nicht weiterverrechnet werden können und durch die Mieteinnahmen gedeckt werden müssen.

Zum Abschluss zeigt Georges Tobler auf einer weiteren Folie noch andere Kennzahlen:

- Für die gesamte Korrespondenz und Kommunikation benötigte die Geschäftsstelle im vergangenen Jahr rund 40 000 Blatt Briefpapier und 93 000 Blatt Kopier-Papier.
- Diese 133 000 Papierblätter aufeinandergestapelt ergeben einen Turm von rund 15 Metern Höhe oder von rund sechs Stockwerken. Dies entspricht in etwa der Höhe des Gebäudes der Triemlisiedlung zum Triemliplatz. Alle Blätter nebeneinandergelegt würden etwa die Fläche eines Fussballfeldes bedecken.

Georges Tobler fragt, ob es Fragen zur Jahresrechnung 2017 gäbe.

Es meldet sich niemand.

Die Generalversammlung stimmt der Jahresrechnung mit einer Gegenstimme zu.

Im Namen aller Genossenschafter/-innen dankt Peter Seidler Georges Tobler und Maria Guglielmino für die korrekte Rechnungsführung.

#### **4.3 Entlastung des Vorstandes**

Peter Seidler weist noch einmal darauf hin, dass der Bericht der BDO AG auf den Seiten 38 und 39 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.

#### **5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns**

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

Es meldet sich niemand.

Die Generalversammlung stimmt dem Antrag des Vorstandes über die



Verwendung des Reingewinns einstimmig zu.

## **6. Wahlen**

### **6.1 Wahl der Revisionsstelle**

Peter Seidler teilt mit, dass dieses Jahr wieder die Wahl der Kontrollstelle anstehe. 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.

## **7. Antrag Fam. Kocherhans betr. Zuständigkeit Vermietungsreglement**

Peter Seidler informiert über den Antrag der Familie Kocherhans zur Statutenänderung betreffend Kompetenz über den Erlass und Änderungen des Vermietungsreglements. Dazu lasste er den Antrag auf einer Folie einblenden. Er teilt mit, dass der Antrag bereits für die 71. ordentliche Generalversammlung vom 12. Mai 2016 gestellt worden sei. Er sei aber einvernehmlich nicht zur Abstimmung gebracht worden, da der Vorstand den Hauptantrag für ein neues Vermietungsreglement zurückgezogen habe. Nun liege der neue Vorschlag für das Vermietungsreglement vor und werde anschliessend zur Abstimmung gebracht. Deshalb mache es Sinn, dass die Generalversammlung heute auch über den Antrag der Familie Kocherhans entscheide.

Peter Seidler bittet die Antragstellerin Monika Kocherhans, Rossackerstrasse 19, nach vorne und übergibt ihr das Wort.

Monika Kocherhans erläutert zuerst den Gegenstand des Antrages. Es gehe um die Frage, ob die Generalversammlung – also alle Genossenschaftler/-innen – oder der Vorstand in alleiniger Kompetenz über den Erlass und die Änderungen des Vermietungsreglements entscheiden könnte. Heute könne gemäss Statuten der Vorstand entscheiden. Monika Kocherhans erinnert an die heftigen Reaktionen vor zwei Jahren, als der Vorstand das Vermietungsreglement ändern wollte. Sie folgert daraus, dass das Vermietungsreglement etwas Wichtiges sei und deshalb alle Genossenschaftler/-innen gemeinsam in der Generalversammlung darüber entscheiden sollten. Monika Kocherhans vermutet, dass die Statuten aus Versehen dem Vorstand die Kompetenz für das Vermietungsreglement zuweisen. Sie verweist auf das Tierreglement, welches nur durch die Generalversammlung geändert werden könne. Es sei nicht richtig, dass das viel wichtigere Vermietungsreglement in der Kompetenz des Vorstandes liege. Dies Sorge bei den Genossenschaftler/-innen für Ungewissheit. Deshalb beantrage sie, diese Kompetenz in die Hände der Generalversammlung zu legen. Dafür sei eine Anpassung der Statuten an mehreren Stellen notwendig. Monika Kocherhans bittet die Anwesenden, ihrem Antrag zuzustimmen.

Peter Seidler dankt Monika Kocherhans für ihre Ausführungen und fragt, ob jemand eine Frage an die Antragstellerin stellen möchte.

Es meldet sich niemand.

Peter Seidler erläutert die Haltung des Vorstandes zum Antrag. Der



Vorstand habe grosses Verständnis für den Antrag, denn das Vermietungsreglement habe eine unmittelbare Wirkung auf die Wohnsituation der Genossenschafter/-innen. Dass die Kompetenz dafür beim Vorstand liege, sei kein Versehen. Peter Seidler greift das Stichwort Tierreglement auf und weist darauf hin, dass Änderungen, welche in der Kompetenz der GV lägen, selten gelängen. Er gibt zu bedenken, dass es so schwieriger werde, Reglemente weitsichtig den sich verändernden Umständen – z.B. der Vermietungslage – anzupassen. Der Vorstand erachte deshalb die heutige Regelung als die bessere und lehne den Antrag ab. Er sei sich der Wichtigkeit des Vermietungsreglements aber bewusst und habe deshalb die Mitsprache der Genossenschafter/-innen in der Arbeitsgruppe gewährleistet.

Peter Seidler fragt nach Wortmeldungen zum Antrag.

Wigand Fox, Rossackerstrasse 17, spricht sich dafür aus, den Antrag anzunehmen. Der Vorschlag des Vorstands vor zwei Jahren sei weit entfernt von den Anliegen der Genossenschafter/-innen gewesen. Dadurch sei viel Geschirr zerbrochen. Darauf sei eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen worden. Diese habe zwei Jahre gebraucht und schwierige, interessante Diskussionen geführt, um zu einem ausgewogeneren Vorschlag zu kommen. Dabei seien ganz unterschiedliche Interessen zum Ausdruck gekommen. Eine solche Breite innerhalb des Vorstandes zu erreichen, sei unmöglich. Wigand Fox betont, wie wichtig es sei, am Puls der Genossenschafter/-innen zu bleiben. Er empfiehlt, dass die Generalversammlung über das Vermietungsreglement entscheide.

Hilda Kieni, Dietikon, erklärt sich mit dem Antrag einverstanden. Sie kritisiert aber den Erarbeitungsprozess als zu langatmig und stört sich daran, dass man zwei Jahre lang nicht handlungsfähig gewesen sei. Sie bringt die Idee eines agileren Beirats von fünf bis zehn Mitgliedern ein und fragt, ob dies überhaupt möglich sei.

Peter Seidler dankt für die Idee, die aber im Rahmen des Antrags Kocherhans nicht behandelt werden könne. Es gehe darum, wer die Kompetenz habe, das Vermietungsreglement zu erlassen und zu ändern. Martin Karrer, Schützenrain 2a, äussert Verständnis für das Anliegen des Vorstandes, keine komplizierte und unbewegliche Ausgangslage zu schaffen. Er stellt jedoch klar, dass der Antrag Kocherhans nicht automatisch mehr Partizipation bedeute. Der Vorstand könne weiterhin Vorschläge bringen, aber die Generalversammlung entscheide darüber. Er halte deshalb den Antrag für richtig.

Olivier Tobler, Triemlistrasse 150, spricht sich dafür aus, das Geschäft dem Vorstand zu überlassen. Er halte es für wichtig, dass der Vorstand und die Geschäftsstelle selbstständig entscheiden und arbeiten könnten. Als Vertreter der Arbeitsgruppe Vermietungsreglement beurteile er den Prozess rückblickend als zu langatmig.

Monika Kocherhans präzisiert, dass der Prozess für eine Anpassung nicht automatisch so lange dauern müsse. Der Vorstand könne einen Vorschlag bringen und müsse keine Arbeitsgruppe einsetzen. Bei ihrem Antrag gehe es darum, wer am Schluss entscheiden könne.

Christan Bächle, Rossackerstrasse 19, dankt dem Vorstand für die Arbeit und fragt, ob der Vorstand am Vermietungsreglement, welches nun

vorliege, demnächst etwas ändern möchte.

Peter Seidler verneint dies.

Christian Bächle stellt fest, dass der Vorstand von seiner Kompetenz gar keinen Gebrauch machen wolle. Er frage sich darum, weshalb der Vorstand die Kompetenz trotzdem behalten wolle. Christian Bächle erinnert an die Verunsicherung, welche der Vorstand vor zwei Jahren mit seinem Vorgehen ausgelöst habe. Der Vorstand habe dies sicher nicht in böser Absicht getan, sei aber über das Ziel hinausgeschossen. Zum Argument der Schwerfälligkeit meint Christian Bächle, dass sich die Wohnsituation nur träge verändere. Er gibt zu bedenken, dass eine bessere Agilität auch eine Kehrseite aufweise, wie die Erfahrung mit dem Schnellschuss des Vorstandes vor zwei Jahren gezeigt habe. Christian Bächle betont, dass Wohnen ein Grundbedürfnis sei. Gegenüber diesem sei das Anliegen des Vorstandes nachrangig, Kompetenzen und eine freie Hand zu haben. Christian Bächle bittet die Anwesenden, für den Antrag der Familie Kocherhans zu stimmen.

Gilberto Berra, Wydäckerring 112, findet, dass der Antrag zu weit gehe. Der Vorstand sei vor zwei Jahren bereit gewesen, seinen eigenen Vorschlag für das Vermietungsreglement zurückzuziehen. Er habe die Möglichkeit gegeben, diesen zu ändern und habe den neuen Vorschlag akzeptiert. Gilberto Berra lobt die Arbeit des Vorstandes und spricht sich dafür aus, die Entscheidungskompetenz beim Vorstand zu belassen.

Martin Karrer wendet ein, dass der Antrag kein Ausdruck des Misstrauens gegenüber dem heutigen Vorstand sei. Dieser mache seine Sache gut. Aber niemand wisse, was in zwei oder drei Jahren passiere. Vielleicht sei dann ein Halunke Präsident oder Geschäftsführer. Es mache keinen Sinn, auf 30 Jahre hinaus einem noch unbekanntem Vorstand blauäugig Vertrauen zu schenken. Die Kompetenz gehöre den Genossenschaftler/-innen.

Peter Seidler gibt zu bedenken, dass die Generalversammlung den Vorstand alle drei Jahre wähle und damit über ein wichtiges Instrument verfüge, um bei Unzufriedenheit reagieren zu können.

Fabrice Tobler, Wydäckerring 103, drückt sein Erstaunen über so viel Angst aus. Er verstehe nicht, wie man einem Vorstand, den man selber gewählt habe, Kompetenzen entziehen wolle.

Dominique Muret, Kellerweg 3, spricht das Argument der Weitsichtigkeit an. Der Vorstand könne die Generalversammlung jederzeit von seiner Weitsichtigkeit überzeugen und für seine Ideen gewinnen.

Ruedi Fessler, Wydäckerring 111, erwähnt die Umsetzung des Reglements. Dabei gäbe es immer wieder Härtefälle. Es sei unmöglich, dass 333 Personen darüber entscheiden würden. Dies müsse dem Vorstand überlassen werden.

Christian Bächle weist darauf hin, dass es bei der Frage Vorstand oder Generalversammlung um Gewaltenteilung gehe. Wie in der Politik gehe es darum, dass die Genossenschaftler/-innen auch in der Sache entscheiden könnten und diese Kompetenz nicht einem gewählten Gremium überlassen. Darum habe der Antrag Kocherhans seine Berechtigung.



Peter Seidler bestätigt, dass die Kompetenzzuteilung zu Vorstand oder Generalversammlung Inhalt des Antrages sei. Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Peter Seidler weist darauf hin, dass der Antrag eine Statutenänderung vorschlägt und dafür gemäss Art. 27 Ziffer 4. Buchstabe b eine Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen notwendig sei.

Die Generalversammlung stimmt über den Antrag für die Statutenänderung ab. Bei 196 Ja- und 104 Nein-Stimmen verpasst er knapp die Zweidrittelmehrheit von 200 Stimmen. Damit ist er abgelehnt.

Peter Seidler hält fest, dass es dem Vorstand ein Anliegen sei, in der wichtigen Frage des Vermietungsreglements die Genossenschafter/-innen ernst zu nehmen. Deshalb werde die Generalversammlung trotz Ablehnung des Antrages der Familie Kocherhans im folgenden Traktandum über die Inkraftsetzung oder Nichtinkraftsetzung des Vermietungsreglements abstimmen. Der Vorstand werde sich an das Ergebnis der Abstimmung halten.

#### **8. Abstimmung über das Vermietungsreglement**

Peter Seidler fasst die Entstehungsgeschichte des neuen Vermietungsreglements zusammen:

- Der Vorstand legte an der 71. ordentlichen GV vom 12. Mai 2016 ein neues Vermietungsreglement vor. Dieses führte im Vorfeld der damaligen GV zu zahlreichen Rückmeldungen. Zum Teil drückten die Rückmeldungen auch Unverständnis darüber aus, weshalb der Vorstand nicht früher informiert und keine Gelegenheit zu einer breiteren Diskussion vorgesehen habe.
- Deshalb entschloss sich der Vorstand, das Vermietungsreglement nicht in Kraft zu setzen und stattdessen eine gemischte Arbeitsgruppe ins Leben zu rufen, die einen Entwurf für ein Vermietungsreglement ausarbeiten solle.
- Zu diesem Zweck fand am 7. September 2016 eine partizipative Veranstaltung statt. Die zahlreichen anwesenden Genossenschafter/-innen diskutierten mit dem Vorstand über die notwendigen Inhalte und riefen eine Arbeitsgruppe ins Leben. Diese bestand aus unterschiedlichen Vertreter/-innen: jüngere und ältere Genossenschafter/-innen aus verschiedenen Siedlungen und Lebenssituationen. Zusätzlich wurde ein Sounding Board gebildet, welches die Gelegenheit hatte, den Stand und die Stossrichtung des Entwurfes kritisch zu würdigen.
- Nach 20 intensiven Arbeitsgruppensitzungen konnte die Arbeitsgruppe den zur Abstimmung vorliegenden Entwurf fertigstellen.
- Dieser Entwurf wurde am 17. Januar 2018 auf dem Intranet der BGS veröffentlicht. Am 18. April 2018 fand eine Infoveranstaltung statt, an welcher die Mitglieder der Arbeitsgruppe und des Sounding Boards Fragen beantworteten. Die dringendsten Fragen und Antworten aus der Infoveranstaltung wurden am 26. April 2018 auf dem Intranet veröffentlicht.

Peter Seidler erläutert das vorliegende Vermietungsreglement und lässt dieses dazu auf die Leinwand projizieren. Anschliessend fragt er nach Wortmeldungen dazu.

Hansruedi Fischer, Schützenrain 2a, gibt seiner Zufriedenheit über das mieterfreundliche und liberale Reglement Ausdruck. Er fragt, was der Auslöser gewesen sei, überhaupt ein Vermietungsreglement zu machen und erkundigt sich, ob dies eine Auflage von Stadt, Kanton oder Bund sei.

Peter Seidler antwortet, dass die BGS bereits vor 2016 ein Vermietungsreglement gehabt hätte. Dieses sei aber nicht verteilt worden. Der Vorstand habe die Regeln zur Vermietung transparent machen wollen, da sie das wichtigste Gut der BGS – die Wohnungen – betreffen. Darum habe er das Thema angestossen. Stadt, Kanton oder Bund hätten dabei keine Rolle gespielt.

Hansruedi Fischer erkundigt sich weiter, welche Tendenz in der Wohnungspolitik der Stadt Zürich in Bezug auf freitragende Wohnungen zu erwarten sei.

Konrad Suter, städtischer Vertreter im Vorstand, antwortet, dass im Parlament eine Verschärfung gewünscht werde. Eine entsprechende Vorlage liege bereits vor.

Jeannette Fischer, Schützenrain 2a, erkundigt sich, ob die Abstimmung konsultativ sei und ob der Vorstand damit machen könne, was er wolle. Peter Seidler antwortet, dass der Vorstand die Kompetenz habe, das Reglement in Kraft zu setzen oder nicht. Er versichert, dass der Vorstand sich an die Abstimmung halten werde.

Tanja Friedrich, Wydäckerring 121, hat eine individuelle Frage zu ihrer Wohnsituation.

Peter Seidler verweist sie an die Geschäftsstelle.

Die Generalversammlung stimmt dem neuen Vermietungsreglement bei vereinzelt Gegenstimmen mit klarem Mehr zu.

Peter Seidler dankt der Generalversammlung im Namen des Vorstandes und der Arbeitsgruppe, und versichert, dass sich dieser und die Geschäftsstelle ihrer Verantwortung bewusst seien.

#### **9. Antrag Liza Papazoglou / Mischa Classen**

Peter Seidler teilt mit, dass der genaue Wortlaut des Antrages dem Jahresbericht beilag und übergibt den Antragstellern das Wort.

Mischa Classen, Kellerweg 1, stellt sich und Liza Papazoglou, Rossackerstrasse 17, vor. Sie beide engagierten sich für genossenschaftliche Anliegen, sei es bei den Triemligärten, der Siedlungskommission, der Innenhofgestaltung, dem Atelierraum an der Birmensdorferstrasse 514, der Zukunftswerkstatt oder den Fokusgruppen. Dadurch verfügten sie über Erfahrung bei der Partizipation. Sie schätzten die Möglichkeit zum Mitwirken sehr, da diese das Gefühl vermittelte, in der BGS zuhause zu sein und zu besser umgesetzten Lösungen führe.



Liza Papazoglou kommt auf den Antrag zu sprechen. Sie kritisiert, dass die Umsetzung der Inputs von Genossenschafter/-innen nicht oder nicht wie erwartet funktioniere. Dies liege daran, dass die Genossenschafter/-innen bei der Umsetzung nicht mehr einbezogen würden. Es sei nicht transparent, wo Schwerpunkte gesetzt und wie Entscheide gefällt würden. Als Beispiel erwähnt sie die Innenhofgestaltung Triemli, wo die Hofzugänge und die Treppen im Hof für ältere Leute und Kinder nicht benutzbar seien.

Liza Papazoglou verweist auf die Vorhaben zur Erneuerung im Goldacker, wo es um ein Stadtquartier mit etwa 550 Wohnungen gehe. Dazu gäbe es zwar eine Entwicklungsstrategie. Der Inhalt sei jedoch – anders als in Aussicht gestellt – nie diskutiert worden. Die Strategie sei eine Art Wunschzettel und enthalte keine Schwerpunkte oder Angaben zur Umsetzung. Liza Papazoglou schlägt vor, mit einer Arbeitsgruppe diese Lücke zwischen abstraktem Konzept und lebenswerter Umsetzung zu schliessen. Sie beschreibt kurz die Aufgaben und Tätigkeiten dieser Arbeitsgruppe:

- Begleitung der Umsetzung des Stadtstücks Triemli
- Berücksichtigung der Resultate aus der Testplanung sicherstellen
- Beizug bei Entscheiden
- Beizug bei der Erarbeitung der Wettbewerbsunterlagen
- Vertretung in der Wettbewerbsjury
- Beratung bei der Weiterbearbeitung der Siegerprojekte
- Beizug bei der Umsetzung
- Berichterstattung an die Generalversammlung

Mischa Classen ergänzt, dass für die Entwicklung des Goldackergebietes bereits Vorbereitungen und Ausschreibungen am Laufen seien. Niemand wisse aber, wie die Genossenschafter/-innen konsultiert würden. Die Entwicklungsstrategie mache dazu keine verbindlichen Aussagen. Mischa Classen fordert mehr Verbindlichkeit für die Mitwirkung im weiteren Prozess. Er begrüsst, dass eine Bewohnervertretung in der Wettbewerbsjury für den Goldacker vorgesehen sei. Dies sei aber nicht ausreichend. Es brauche eine Arbeitsgruppe, welche die Interessen der Genossenschafter/-innen während des gesamten Planungsprozesses in einem verbindlichen Rahmen begleite. Er empfiehlt den Anwesenden, den Antrag anzunehmen.

Peter Seidler dankt Mischa Classen und Liza Papazoglou für ihre Ausführungen und fragt, ob jemand aus der Generalversammlung dazu eine Frage stellen möchte.

Es meldet sich niemand.

Peter Seidler nimmt im Namen des Vorstandes zum Antrag Stellung. Er erinnert daran, dass der Vorstand es sich in den letzten Jahren zum Ziel gemacht habe, die Genossenschafter/-innen intensiv in die Zukunftsplanung der BGS einzubinden. Dazu habe er das Instrument der Partizipation auf verschiedene Weise genutzt. Peter Seidler erwähnt als Beispiele die Gestaltung des Innenhofs der Triemlisiedlung, die Erarbeitung des Vermietungsreglements und der Entwicklungsstrategie des Stadtstücks Triemli. Auf letztere geht er ausführlicher ein und lässt dazu eine Folie zum zeitlichen Ablauf einblenden. Er erwähnt die wichtigsten Schritte und weist darauf hin, dass der Vorstand mit der Zukunftskonferenz

2015, den Echogruppen, der Ergebniskonferenz zur Testplanung im Oktober 2016, den Fokusgruppen und dem Abschlussfest zur Entwicklungsstrategie 2018 Inputs der Genossenschafter/-innen aufgenommen und Inhalte diskutiert habe. Peter Seidler versichert, dass alle Dokumente, welche in diesem Prozess erarbeitet worden seien, Grundlagen für den Wettbewerb bilden würden. Er stellt klar, dass der Vorstand eine partizipative Mitgestaltung für alle Bereiche wolle und viel Zeit und Energie in den partizipativen Prozess gesteckt habe. Deshalb sei es im ureigenen Interesse des Vorstandes, die wertvollen Ergebnisse aus diesem Prozess in die konkrete Planung einfließen zu lassen. Dann kommt Peter Seidler auf die anstehende Umsetzungsphase zu sprechen. Mit der Stadt habe die BGS vereinbart, einen zweistufigen Architekturwettbewerb nach der SIA-Norm 142 durchzuführen. Dafür gäbe es Regeln, so z.B. die Bildung einer Sachjury und einer Fachjury. Peter Seidler weist darauf hin, dass der Vorstand die Genossenschafter/-innen in der Sachjury mitbeteilige und mit einem zweistufigen Verfahren die Mitsprache sicherstelle. In einer ersten Stufe würden sich die Teilnehmenden des Wettbewerbs mit der Frage der städtebaulichen Gestaltung und des Teilerhalts auseinandersetzen. Die Resultate aus dieser Stufe werde der Vorstand den Genossenschafter/-innen im Rahmen der SIA-Norm aufzeigen. In der zweiten Stufe würde aus diesen Resultaten aufbauend ein Siegerprojekt ermittelt. Über dieses könnten die Genossenschafter/-innen an der GV entscheiden. Peter Seidler betont noch einmal, dass dem Vorstand die Mitbeteiligung und Information der Genossenschafter/-innen ein grosses Anliegen sei und der Vorstand sich dieser Verantwortung bewusst sei. Deshalb brauche es keine Gruppe, die prüfe, ob der Vorstand tatsächlich mache, was er in den letzten Jahren aus eigener Überzeugung und eigenem Antrieb getan habe – nämlich sich mit aller Kraft für die Anliegen der BGS einzusetzen.

Peter Seidler empfiehlt im Namen des Vorstandes, den Antrag deshalb abzulehnen. Er fragt nach weiteren Wortmeldungen.

Wigand Fox, Rossackerstrasse 17, kritisiert, dass der ganze partizipative Prozess in der Entwicklungsstrategie auf zwei Seiten zusammengefasst worden sei. Es sei unklar, was ins Wettbewerbsprogramm eingeflossen sei. Wigand Fox bemängelt eine Verdünnung des partizipativen Prozesses und fehlende Transparenz. Die Vielfältigkeit und Breite der Genossenschaft könne nicht auf zwei Vertreter in der Jury abgestützt werden. Die vielseitigen Interessen der BGS und des Quartiers könnten besser durch eine Arbeitsgruppe vertreten werden. Wigand Fox spricht sich für eine Annahme des Antrags aus.

Ein Genossenschafter, der sich namentlich nicht vorstellt, spricht sich gegen den Antrag aus. Er erinnert daran, dass sich die Baukommission intensiv mit der Ausschreibung des Wettbewerbs auseinandersetze. Er stellt in Frage, dass alle Genossenschafter/-innen in der Lage und gewillt seien, die Bauphase mitzuverfolgen und mitzubestimmen. Der Genossenschafter weist darauf hin, dass die Genossenschafter/-innen immer wieder partizipativ beigezogen würden. Es sei aus seiner Sicht unmöglich, dass jede einzelne Stimme gehört und jedes Einzelschicksal abgebildet werde. Er sei nicht dafür, dass am Schluss eine Arbeitsgruppe entscheiden müsse.

Mischa Classen gibt zu bedenken, dass der Antrag nicht nur den Architekturwettbewerb, sondern auch die bauliche Umsetzung betreffe, also z.B. Barrierefreiheit, Türgriffe usw. Diese Punkte könnten besser breit abgestützt beurteilt werden.



Die Generalversammlung lehnt den Antrag bei einigen Gegenstimmen mit klarem Mehr ab.

Peter Seidler dankt den Anwesenden im Namen des Vorstands für das Vertrauen und versichert, dass sich der Vorstand engagiert für die Umsetzung des Wettbewerbs einsetzen werde.

## 10. Verschiedenes

### 10.1 Wettbewerb Goldacker

Peter Seidler teilt mit, dass die Vorbereitung eines zweistufigen Wettbewerbes schon weit fortgeschritten sei. Bald werde dieser starten. Der Vorstand suche nun zwei Genossenschafter/-innen, die neben dem Präsidenten und dem Geschäftsführer in der Fachjury Einsitz nähmen. Diese würden zusammen mit den Vertretern der BGS und des Quartiers über die Resultate diskutieren und mit je einer Stimme vertreten sein. Peter Seidler zählt die Voraussetzungen für eine Teilnahme auf:

- Interesse und Zeit, die genossenschaftlichen Anliegen aus der Entwicklungsstrategie und den Fokusgruppen zu vertreten
- Entscheidend ist nicht das Fachwissen in Städtebau und Architektur, sondern das Engagement für die Umsetzung der Anliegen der Genossenschafter/-innen.
- Zeitliche Verfügbarkeit von 6 bis 8 ganzen Arbeitstagen

Die BGS führe den Wettbewerb nach der Ordnung SIA 142 durch. Dies sei mit der Veranstalterin, dem Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, so vereinbart. Die SIA-Ordnung stelle sicher, dass das Verfahren den ordentlichen Rahmen für solche Planungen einhalte und insbesondere die Anonymität wahre. Sie gäbe die Gewähr für eine optimale Lösung in konzeptioneller, gestalterischer, ökologischer, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht.

Peter Seidler lädt Interessierte dazu ein, sich unter [info@bg-sonnengarten.ch](mailto:info@bg-sonnengarten.ch) zu melden.

Er gibt einen kurzen Ausblick über die nächsten Schritte:

- Nach Abschluss der ersten Phase des Wettbewerbs wird der Vorstand die Genossenschafter/-innen über die Resultate der städtebaulichen Erkenntnisse in Bezug auf die Baufelder A, B und C informieren. Er wird die Frage des Teilerhaltes beantworten und die daraus entstehenden Kosten präsentieren.
- In der zweiten Phase des Wettbewerbs wird ein Siegerprojekt für das Baufeld A ausgewählt. Zeitlich wird es nicht für einen Entscheid an der ordentlichen Generalversammlung 2019 reichen, so dass eine ausserordentliche Generalversammlung 2019 für den Entscheid über das dann vorliegende Projekt vorgesehen ist.

### 10.2 Sanierung Dietikon

Peter Seidler ruft die Energiestrategie in Erinnerung, die an der Generalversammlung 2017 ausführlich vorgestellt worden war und lässt dazu eine Folie einblenden.



Er teilt mit, dass der Vorstand im Rahmen der Energiestrategie damit begonnen habe, die Sanierung der Liegenschaften in Dietikon zu planen. Die beauftragten Planer seien daran, verschiedenen Elemente wie Gebäudehülle und Heizsystem zu analysieren.

Peter Seidler kündigt weitere Informationen an, sobald konkrete Schritte geplant seien.

### **10.3 Heizungsersatz Rütihof I**

Peter Seidler informiert, dass für den Rütihof ursprünglich ein Anschluss an die Heizung des Ringlings vorgesehen war. Diese Idee habe sich zerschlagen. Es werde Jahre dauern, bis eine Siedlung Grünwald entstanden sei. Deshalb sei der Vorstand zusammen mit der Baugenossenschaft KVZ daran, einen Heizungsersatz unter Einsatz von erneuerbaren Energien zu planen. Die Gebäudehülle sei Teil seiner Überlegungen. Peter Seidler kündigt weitere Informationen an, sobald konkrete Schritte geplant seien.

### **10.4 Wohnen am Grünwald**

Peter Seidler teilt mit, dass die BGS auch nach der Beerdigung des Ringling-Projektes nach wie vor überzeugt sei, zusammen mit der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) und der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) eine Überbauung realisieren zu können. Er informiert, dass eine Vertretung der BGS zurzeit an Grossgruppenveranstaltungen teilnehme, um alte Animositäten abzubauen. Diese Veranstaltungen fänden unter Federführung der Stadt mit den drei Bauträgern BGS, GBMZ und SAW sowie den Bewohner/-innen des Rütihofs statt. Ziel sei, Themen und Schwerpunkte für einen Wettbewerb aufzuarbeiten, um ein nächstes Projekt erfolgreich zu planen und umzusetzen.

Daneben sei die BGS ebenfalls bei der konkreten Planung des Wettbewerbs involviert. Auch hier bringe die BGS Ideen und Erfahrungen aus den vielen partizipativen Veranstaltungen ein. Viele dieser Ideen seien für die anderen Beteiligten Neuland, würden aber mit einiger Überzeugungskraft einfließen.

Peter Seidler erwähnt zwei Wermutstropfen. Diese hingen nicht direkt mit dem Projekt zusammen, könnten dieses aber in Bezug auf die Umsetzungsdauer beeinflussen:

- Das Strassenprojekt der Regensdorferstrasse, welches als abgeschlossen galt, ist durch die Ergänzung eines Veloweges im Richtplan und wegen eines Formfehlers der Stadt noch nicht in rechtskräftig. Im schlechtesten Fall könnten Einsprachen eingehen und das Thema müsste zeitraubend vor den verschiedenen Rechtsmittelinstanzen verhandelt werden. Es werde sich zeigen, wie ernst die Aussagen der einstigen Gegner zu nehmen seien, die beteuert haben, dass sie ein Projekt im Grünwald nicht verhindern wollen.
- Ebenfalls unabhängig vom Projekt Grünwald hat die Stadt die Quartierplanregeln zugunsten aller Eigentümer geändert. Für zukünftige Projekte soll nicht mehr die niedrigere Ausnützung aus dem Quartierplan gelten, sondern die höhere Ausnützung aus der BZO. Das wiederum hat zu einer Einsprache geführt, die hoffentlich keinen negativen



Einfluss auf das Bauvorhaben Grünwald haben werde.

Peter Seidler kündigt zeitnah weitere Informationen an.

#### **10.5 Atelier 514**

Peter Seidler informiert über das kürzlich ins Leben gerufene Atelier an der Birmensdorferstrasse 514, wo eine engagierte Gruppe von Leuten verschiedene Veranstaltungen organisiert, die allen Genossenschaftler/-innen offenstehen. Er verweist auf den Veranstaltungskalender des Ateliers im Intranet und lädt die Anwesenden herzlich zur Spendengala vom 5. Juni 2018 ein, für die am Eingang Flyer verteilt worden seien.

#### **10.6 Tag der Nachbarn am 25. Mai 2018**

Peter Seidler weist auf den internationalen Tag der Nachbarn hin, der am 25. Mai stattfindet. Er ermuntert die Anwesenden, die Gelegenheit zu nutzen und mit den Nachbar/-innen zusammensitzend, gemeinsam etwas zu trinken und Kontakte aufzufrischen.

#### **10.7 Neue Mitarbeitende, Personelles**

Peter Seidler stellt die neuen Mitarbeitenden vor:

- René Wälti, Gruppenleiter Landschaftsgärtner
- Davide Aiello, Lernender Fachmann Betriebsunterhalt
- Brigitte Kölliker, Fachfrau Vermietung und Nachfolgerin von Madeleine Hauser

Peter Seidler teilt mit, dass der kürzlich angestellte technische Leiter Patrick Schaad die BGS wieder verlassen habe und die Suche nach einem Ersatz am Laufen sei.

#### **10.8 Dienstjubiläen**

Peter Seidler informiert über vier Dienstjubiläen. Ueli Degen, Richard Mostert, Kurt Rüttsche und der städtische Delegierte Konrad Suter feiern ihr 5-jähriges Dienstjubiläum im Vorstand der BGS.

### Abschluss

Peter Seidler fragt die Versammlung an, ob noch wichtige Anliegen oder Fragen vorlägen, welche von allgemeinem Interesse seien.  
Es meldet sich niemand.

Peter Seidler kommt zum Schluss der Generalversammlung. Er dankt den Anwesenden für die engagierte Teilnahme, den Mitarbeiter/-innen für ihr Engagement für die Genossenschaft und der Kolleg/-innen vom Vorstand für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit während des ganzen Jahres.

Er wünscht den Anwesenden eine gute Zeit und schöne Pfingsten.  
Peter Seidler kündigt die nächste Generalversammlung am 23. Mai 2019 im Spirgarten an und erklärt die 73. ordentliche Generalversammlung als geschlossen.

Für das Protokoll



Der Vorsitzende  
Peter Seidler



Der Protokollführer  
Ueli Degen

