

Baugenossenschaft Sonnengarten
Donnerstag, 28. November 2019, 20 Uhr
Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich



Protokoll

Ausserordentliche Generalversammlung



Traktanden

Begrüssung

3

1. Wahl der Stimmenzähler/-innen

3

2. Ersatzneubau Goldacker, Baufeld 1A

3

2.1 Projektvorstellung durch Benjamin Hadorn, Architekt

4

2.2 Projekt- und Kreditgenehmigung

11

3. Verschiedenes

11



Begrüssung

Peter Seidler begrüsst die Genossenschafter/-innen herzlich zur ausserordentlichen Generalversammlung (a.o. GV). Ganz speziell begrüsst Peter Seidler die Gäste:

- die Architekten Benjamin Hadorn, Martin Arnold und Amadeo Linke (ARGE Studio BoA & Amadeo Linke)
- die Jurymitglieder Thomas Heim (Genossenschafter) und Christian Tobler (Quartierverein Albisrieden)
- Erich Müller Vils (Quartierverein Triemli)
- Stefan Meier und Claudio Marongiu (Wüest Partner AG)

Ebenfalls begrüsst Peter Seidler die neuen Genossenschafter/-innen, welche das erste Mal an einer Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten (BGS) teilnehmen.

Peter Seidler teilt mit, dass die GV auf eine Präsenzliste verzichte, da beim Eingang eine Kontrolle durchgeführt worden sei. Er stellt fest, dass die Einladung zur Generalversammlung den Mitgliedern der BGS gemäss Artikel 25 der Statuten zusammen mit einer Baubroschüre rechtzeitig zugestellt worden sei. Dann fragt er an, ob die Anwesenden mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden seien. Dies ist der Fall.

1. Wahl der Stimmzähler/-innen

Die Generalversammlung bestimmt folgende Stimmzähler:

- Milena Wöhrle
- Susanne Caputo
- Simone Tschuor
- Marcel Larice
- Sara Kurz
- Florian Isler

Peter Seidler informiert, dass 276 Stimmberechtigte anwesend seien. Diese Anzahl könne sich noch geringfügig ändern, wenn weitere Teilnehmer im Verlauf der GV dazustiesen. Peter Seidler weist darauf hin, dass ein Tonprotokoll aufgenommen werde. Er hält fest, dass die GV beschlussfähig sei, da die ausserordentliche GV statutengemäss einberufen worden sei und gem. Art. 27 der Statuten für dieses Geschäft keine besonderen Quoren gälten.

2. Ersatzneubau Goldacker, Baufeld 1A

Peter Seidler führt kurz in das Geschäft ein. Er verweist auf die Infoveranstaltung vom 28. Oktober 2019. Diese habe grossen Anklang gefunden und zu interessanten Fragen geführt. Zusammen mit der Baubroschüre habe die Infoveranstaltung alle Anwesenden auf den Stand gebracht, um über das Projekt sprechen und entscheiden zu können.

Dann informiert er über das Bauvorhaben. Er illustriert seine Ausführungen mit einer Folienpräsentation.

- Peter Seidler stellt das Baufeld 1A vor und blendet dazu einen Übersichtsplan ein, auf dem das Gebiet rot markiert ist.
- Peter Seider präzisiert, dass nicht über den Ersatz des Gebäudes Kellerweg abgestimmt werde. Dieser sei zwar Teil des Wettbewerbprojektes. Er werde aber erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.

Als wichtige Punkte nannte der Präsident:

- Das Bauvorhaben ist Teil der Entwicklungsstrategie Stadtstück Triemli. Diese wurde 2015 bis 2018 unter Mitwirkung von Genossenschafter/-innen



- und Quartiervertreter/-innen erarbeitet. Sie umfasste eine städtebauliche Testplanung mit drei Architektenteams und eine soziale Testplanung mit Fokusgruppen aus Genossenschaftler/-innen und Quartiervertreter/-innen.
- Die soziale Testplanung war Bestandteil der Wettbewerbsunterlagen und ein wichtiges Kriterium bei der Bestimmung des Siegerprojektes.
 - Die wichtigsten Anliegen aus der Testplanung waren: günstigen Wohnraum schaffen und erhalten, massvoll verdichten, nachhaltig bauen, Grünräume erhalten, flexibles Wohnen ermöglichen, flexiblen Raum für gemeinschaftliche Tätigkeiten schaffen.
 - Die bestehende Bebauungsstruktur ist im ISOS- Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder aufgenommen. Dieser Punkt wurde eng mit der Stadt und der Denkmalpflege abgestimmt. Die Grünräume wurden als wichtiger Bestandteil der Umgebung sorgfältig behandelt. Villa und Hort sowie Kindergarten sollen erhalten bleiben.
 - Von August 2018 bis September 2019 wurde ein zweistufiger, anonymer Wettbewerb durchgeführt. In der ersten Stufe wurden 75 Projekte eingereicht. Für die zweite Stufe wurden 10 Projekte ausgewählt und überarbeitet. Eine Jury mit 7 Fachjuroren und 6 Sachjuroren hat alle Vorschläge intensiv geprüft und sich einstimmig für ein Siegerprojekt entschieden.
 - Das Siegerprojekt beinhaltet viele der Qualitäten, die auch in der sozialen Testplanung erarbeitet wurden: eine gemeinschaftsfördernde Architektur, ein genossenschaftliches Projekt, eine nachhaltige Bauweise, günstige und flexible Wohnungen, Impulse für die Weiterentwicklung der BGS.

Peter Seidler übergibt das Wort zur Präsentation des Projektes an Benjamin Hadorn von StudioBoA.

2.1 Projektvorstellung durch Benjamin Hadorn, Architekt

Benjamin Hadorn stellt zuerst sich und seine Kollegen und das Büro StudioBoA vor:

- Das StudioBoA besteht aus Benjamin Hadorn und Martin Arnold.
- Für den Wettbewerb haben sie sich zusammengetan mit Amadeo Linke.
- Das Büro befindet sich zurzeit oberhalb des Bahnhofes Wiedikon. Um mehr Platz zu haben, bezieht die ARGE auf Mitte Dezember neue Büroräumlichkeiten.

Dann kommt Benjamin Hadorn auf das Projekt zu sprechen. Er illustriert die Präsentation mit Bildern und Plänen, welche auf die Leinwand projiziert werden.

- Das Team ARGE StudioBoA hat das Projekt so geplant, wie die Architekten selber gerne wohnen würden. Dazu waren die Ziele, welche im Rahmen der sozialen Testplanung formuliert wurden, ein wichtiger Hinweis und Ausgangspunkt. Diese Ziele machen auch aus Sicht der ARGE Sinn. Die Stichworte sind Wandelbarkeit, Begegnungsmöglichkeiten, Durchmischung, Hindernisfreiheit, Sicherheit, günstiges Wohnen, Flexibilität, Vielfalt und Raum zum Aneignen.
- Eine Schulklasse bildet die Bezugsgrösse bei der Dimensionierung der Wohngebäude. In einer solchen Gruppengrösse können genossenschaftliche Werte wie Solidarität, Identifikation, Zugehörigkeit und Partizipation gut gelebt werden. Es ist einfach, Kontakte zu knüpfen. Man kann sich aber auch aus dem Weg gehen.
- Als Referenz für die Bebauungsstruktur dienen Zürcher Wohnquartiere mit Bürgervillen aus der Gründerzeit. Diese ermöglichen eine sehr dichte und trotzdem durchgrünte Bebauung. Sie sind sehr lebenswert und beliebt, weil



- die Wohnungen auf mehrere Seiten ausgerichtet sind und trotz dichter Bebauung Weitblicke bieten.
- Um Begegnungen zu ermöglichen, haben die Architekten den Bautyp einer Dreiergruppe von Häusern geschaffen: Drei Häuser werden jeweils zu einem Ensemble gruppiert und über eine gemeinsame, aussenliegende Laube mit Treppenhaus verbunden. In der Mitte entsteht ein gemeinsamer Platz.
 - Die Lauben können atmosphärisch begrünt werden, sind günstig zu erstellen und bieten eine soziale Plattform für Begegnungen. Sie sind genug gross, damit sie gut möbliert werden können.
 - Das Erdgeschoss bietet Raum für gemeinschaftliche Nutzungen und Keller. Es sind verschiedene Nutzungen wie Veloparkplätze, Waschküchen, Werkstätten, Gästezimmer usw. möglich. Pro Dreiergruppe stehen etwa 125 m² zur Verfügung.
 - Insgesamt 8 Dreiergruppen verteilen sich auf dem Areal. Sie sind über ein feines Wegnetz miteinander verbunden. Die Topografie bleibt natürlich. Zwei Lauben werden über Brücken mit der Birmensdorferstrasse verbunden und ermöglichen so eine rollstuhlgängige Erschliessung aller Wohnungen bis zur Rossackerstrasse.
 - Entlang der Strassen und bei jedem Platz sollen Bäume gepflanzt werden.
 - Kindergarten und Tagesstätte wenden sich der Rossackerstrasse zu.
 - Fast alle Wohnungen haben vier Aussenseiten mit unterschiedlichen Ausichten und sind gut belichtet.
 - Benjamin Hadorn zeigt die Eigenverschattung anhand einer Simulation.
 - Die Wohnungen sind in einen Wohnbereich und einen Zimmerbereich unterteilt. Der Wohnbereich wird durch eine Nasszelle, an den die Küche anschliesst, noch einmal gegliedert. Schiebetüren ermöglichen eine flexible Anpassung an unterschiedliche Nutzerbedürfnisse und eine Vielfalt an Wohnformen. Zusätzlich zur Laube gibt es einen eigenen, privaten Balkon. Jede Wohnung verfügt über ein mindestens 14 m² grosses Zimmer.
 - Die Häuser bestehen aus Holz. Dies garantiert eine nachhaltige Bauweise und ein gutes Raumklima. Die Räume erhalten eine schöne und gemütliche Atmosphäre. Weitere Vorteile sind die kurze Bauzeit durch Vorfabrikation, die Genauigkeit der Konstruktion und die Wiederverwendbarkeit des Materials.
 - Auch die Nasszellen sollen vorgefertigt werden. So werden Kosten gespart.
 - Die Gebäudesockel sind aus Beton. Sie bilden auf dem schwierigen Baugrund ein stabiles Fundament für den Holzbau.
 - Durch die Giebeldächer können die gesetzlichen Vorgaben bei Dachgeschossen am besten ausgenutzt werden.

Peter Seidler ergänzt diese Präsentation mit weiteren Informationen und Kennzahlen:

- Das Projekt umfasst 134 Wohnungen und bietet Wohnraum für ca. 280 Bewohner/-innen. Der Wohnungsmix ist bedarfsgerecht.
- Die Anlagekosten belaufen sich auf 53 Mio. CHF, mit einer Genauigkeit von +/-25 %.
- Neben den Wohnungen bietet das Projekt Raum für Nachbarschaft und Gemeinschaft.
- Es ist ein CO₂-neutraler Holzbau geplant.
- Die Volumetrie und Anordnung der Bauten ist gut für das Stadtklima.
- Der Teil Kellerweg 2 wird zu einem späteren Zeitpunkt realisiert. Er umfasst 15 Wohnungen und kostet voraussichtlich 6 Mio. CHF.
- Die Mieten betragen zwischen knapp 700 CHF (1,5-Zimmer-Wohnung) und ca. 1'600 CHF (5,5-Zimmer-Wohnung).



- Das Anteilscheinkapital beträgt zwischen 8'500 CHF (1,5-Zimmer-Wohnung) und 20'000 CHF (5,5-Zimmer-Wohnung).
- Die serielle Bauweise spart Kosten, verschiedene Aussenfassaden in Faserzement sorgen für ein individuelles Erscheinungsbild.
- Der Mindestabstand zwischen den Häusern beträgt 6 Meter, die maximale Höhe 15,5 Meter.
- Die BGS will für die Bebauung der Baufelder 1B und 1C flexibel bleiben.
- Der architektonische Ausdruck, die Aussenfassade in Faserzement und die Nutzung der Erdgeschosse werden weiterbearbeitet.
- Durch die massvolle Verdichtung gibt es nur eine leichte Eigenverschattung. Ein Wohnen im Grünen bleibt möglich. Den Vorgaben aus dem ISOS-Inventar wird Genüge getan.
- Der Brandschutz ist auch mit der Holzkonstruktion gewährleistet.
- Die Lauben dienen auch als Fluchtwege. Die Nutzung im Winter wird bei der Planung beachtet.
- Die Tiefgarage bietet 51 Plätze. Der Zugang erfolgt von der Rossackerstrasse her.
- Die Erdgeschosse bieten genügend Platz für Velos und Kinderwagen.
- Die Heizung erfolgt mittels Erdsonden und Sonnenkollektoren.
- Die Badezimmer haben keine Fenster.
- Die Schallisolierung ist gewährleistet.
- Es sind eigene Kellerabteile, aber keine Waschtürme in den Wohnungen vorgesehen.
- Die Bauzeit wird laut.
- Sollte die GV das Projekt ablehnen, würde der Vorstand eine Neubeurteilung vornehmen.
- Genossenschafter/-innen haben Vorrang bei der Vermietung.
- Der Zeitplan sieht einen Rückbau ab November 2021, einen Baubeginn ab Frühling 2022 und einen Bezug im Winter 2023/2024 vor.

Nun eröffnet Peter Seidler die Diskussion und fragt, ob jemand das Wort zu diesem Geschäft und Antrag wünscht.

Herr Levi, Bergwiesen 21? und ein Genossenschafter aus der Rossackerstrasse fragen nach der Anzahl der Stockwerke der Häuser und nach der Raumhöhe. Benjamin Hadorn antwortet, dass die Häuser ein Erdgeschoss, 4 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss hätten. Die Geschosshöhe betrage 2,80 m, die lichte Raumhöhe 2,42 m.

Hansruedi Fischer, Schützenrain 2A, erkundigt sich nach der Lebensdauer und den Renovationsmöglichkeiten der Holzelementkonstruktion.

Benjamin Hadorn antwortet, dass sich die Holzkonstruktion nicht negativ auf die Lebensdauer auswirke. Ein Holzhaus könne mehrere hundert Jahre stehen. Die Fassaden seien in sehr beständigem und unterhaltsarmem Faserzement geplant. So ergebe sich ein normaler Erneuerungszyklus, wie er auch für andere Häuser gelte.

Eine Genossenschafterin, die sich nicht näher vorstellt, fragt, ob die 2,5-Zimmer-Wohnung ein Kinderzimmer habe und weshalb die Badezimmer keine Fenster aufwiesen.

Peter Seidler antwortet, dass in einer 2,5-Zimmer-Wohnung zusammen mit dem Wohnzimmer 2,5 Zimmer zur Verfügung stehen. Wie diese genutzt würden, sei dem Bewohner überlassen. Benjamin Hadorn ergänzt, dass der Wohnbereich durch die Nasszelle in zwei Bereiche geteilt werde. Die Nasszelle habe



kein Fenster, weil sie in der Mitte der Wohnung liege und nicht an eine Aussenfassade angrenze.

Frau Fetzer, Wydäckerring 93, erkundigt sich nach dem Bauablauf am Wydäckerring.

Peter Seidler antwortet, dass dieser noch nicht festgelegt sei. Zuerst werde der Goldacker gebaut. Das Vorgehen im Wydäckerring werde im Dialog mit den Genossenschafter/-innen zu einem späteren Zeitpunkt bestimmt.

Marianne Holliger, Triemlistrasse 138, möchte wissen, ob bei einem Bezug im Winter 2023/24 die Zeit für eine Umsiedlung aus Etappe 1B reichen würde. Für eine Bewohnerin aus 1B mache es wenig Sinn, ein Jahr lang eine Zwischenlösung finden zu müssen, bis der Neubau auf Baufeld 1A bezugsbereit sei.

Peter Seidler antwortet, dass dieser wichtige Punkt noch im Detail angeschaut werden müsse. Ziel seien möglichst wenige Zügelbewegungen.

Urs Erni, Rütihofstrasse 20, erkundigt sich, weshalb eine Sachpreisrichterin der BGS nicht an der Jurierung teilgenommen habe. Er weist darauf hin, dass die BGS dadurch mit einer vielleicht entscheidenden Stimme im Preisgericht anders hätte entscheiden können.

Peter Seidler antwortet, dass es gesundheitliche Gründe gewesen seien. Dem Hinweis entgegnet er, dass der Entscheid der Jury einstimmig erfolgt sei und eine Stimme mehr folglich keinen Unterschied gemacht hätte.

Urs Erni weist darauf hin, dass im Jurybericht von Reduits gesprochen werde. Er habe diese im den Projektplänen aber nicht gefunden.

Benjamin Hadorn bestätigt, dass keine Reduits vorgesehen seien.

Urs Erni äussert sich kritisch zum Projekt. Der Verweis auf die Villen der Gründerzeit passe nicht. Diese seien in der Regel mit einem Vorgartenbereich parallel zur Strasse ausgerichtet, grösser und wiesen drei bis vier Geschosse auf. Die Häuser im Projekt «Villy» seien hingegen in Gruppen angeordnet, kleiner und verfügten über fünf Geschosse. Dadurch entstünden ein gestelzter Eindruck und unschöne Proportionen. Im Weiteren bemängelt Urs Erni die beliebig unterteilten Fassaden und die irreführende Darstellung der Erdgeschossnutzung in der Baubroschüre. Bei drei Häusern mit 20 Wohnungen würden nur 16 Kellerabteile gezeigt und der Velo- und Kinderwagenraum sei viel zu klein. Die Nutzung als Werkstatt, Atelier oder als Festlokal sei folglich eine Illusion. Ebenso sei die Nutzung der Laubengänge durch die Brandschutzvorschriften eingeschränkt und im Winter bei Eis und Schnee nicht ideal. Bei den Wohnungen bemängelt Urs Erni das Fehlen eines Windfanges und einer Garderobe. Es sei nicht durchdacht, dass man das Wohnzimmer direkt von aussen betrete. Urs Erni äussert Bedenken in Bezug auf den Lärmschutz und erinnert an die strengen Auflagen bei der Triemlisiedlung. Was für das Projekt «Villy» spreche, seien die günstigen Mieten. Dies sei aber nur ein Faktor im Hinblick darauf, dass eine solche Überbauung für die nächsten zwei bis drei Generationen funktionieren müsse. Urs Erni bemerkt abschliessend, dass er das zweitrangige Projekt «Aniene» bevorzugt hätte, das grosse Dachterrassen für die Bewohner/-innen und Loggien statt Balkonen vorgeschlagen hätte.

Peter Seidler antwortet, ihm sei klar, dass «Villy» manchen Leuten gefalle und anderen nicht. Er weist darauf hin, dass er viele der von Urs Erni bemängelten Punkte bereits im Rahmen der Projektpräsentation thematisiert habe. Peter Seidler stellt klar, dass die unterschiedliche Anzahl Keller und Wohnungen



darstellungsbedingt sei und keinen Fehler darstelle. Er weist darauf hin, dass die Erdgeschosse den Genossenschafter/-innen zur Verfügung stehen und nicht vermietet würden. Peter Seidler räumt ein, dass man auch Gründe für ein anderes Projekt aus den 75 Vorschlägen hätte finden können. Die Dachterrassen im zweitplatzierten Projekt wären aber nur für ein Haus zugänglich gewesen, während bei «Villy» die gemeinschaftliche Nutzung im Erdgeschoss für alle zugänglich sei und dadurch eine grössere Vermischung ermögliche.

Frau Fetzer, Wydäckerring 93, erkundigt sich nach der Schallisolierung. Sie möchte wissen, ob man wie in den bestehenden Häusern fast alles höre. Benjamin Hadorn antwortet, dass der Schall grundsätzlich entweder von oben durch die Decke oder von nebenan durch eine Wohnungstrennwand übertragen werden könne. Der letztere Fall trete bei «Villy» fast gar nicht auf, da es mit wenigen Ausnahmen pro Geschoss nur eine Wohnung gebe. Was die Decken betreffe, so sei die heutige Schallisolierung viel besser als bei älteren Bauten. Dies gelte auch für Holzdecken, welche genauso gut den Schall isolierten wie Betondecken.

Karl Städeli, Rossackerstrasse 31, hält eine lange Rede gegen das Projekt. Er kommt dazu nach vorne, nimmt am Rednerpult Platz und illustriert seine Argumente mit einer PowerpointPräsentation.

Karl Städeli gibt seiner Enttäuschung Ausdruck, dass die bestehenden Häuser abgebrochen werden sollen. Bisher sei vom Abbruch immer nur als Variante die Rede gewesen. Dies sei auch so in einem Mitteilungsblatt und an der GV 2017 kommuniziert worden. Er bemängelt, dass beim Projektwettbewerb keine Renovation in Betracht gezogen, sondern von Anfang ein Abbruch und eine verdichtete Neuüberbauung vorausgesetzt worden sei. Er erinnert daran, dass die bestehenden Bauten 1947 von damaligen «Stararchitekten» errichtet worden seien. Die BGS habe diese Häuser nie vernachlässigt, sondern gut unterhalten. 1984 seien die Häuser umfassend renoviert worden. Später seien weitere Renovationen und energiesparende Massnahmen erfolgt. Die Liegenschaften der BGS seien in einem guten Zustand und stets vermietet und bewohnt. Die Bausubstanz sei gut. Auch in Altbauten lasse es sich gut leben.

Karl Städeli kritisiert die Verdichtung des Areals scharf. Die Stadt brauche nicht hierher zu kommen. Am Stadtrand brauche es keine Bauten wie die vorgeschlagenen und keine Verdichtung, sondern einen sanften Übergang. Mit einem Abbruch der bestehenden Häuser ginge die Lebensqualität am Goldacker verloren. Im wahnwitzigen Wettlauf um Verdichtung würden ganze Areale dem Erdboden gleichgemacht. Wenn alles abgebrochen würde, gäbe es keine Altstädte mehr und wichtige Zeitzeugen fehlten. Zudem gehe die Natur für immer verloren. Karl Städeli zählt negative Aspekte von Verdichtung auf. Sie bedeute mehr Leute, mehr Lärm und mehr Abfall, einen höheren Energieverbrauch und mache krank. Das Wort dafür sei Dichtestress. Eine hohe Lebensqualität sei so nicht möglich. Der Mensch habe immer das Gefühl, dasselbe machen zu müssen wie die anderen. Dabei sei es doch gar nicht nötig, am irren Wettlauf um Verdichtung mitzumachen.

Karl Städeli kommt auf das Projekt «Villy» zu sprechen. Dieses führe dazu, dass die Bewohner/-innen aufeinander hockten. Der kleinste Abstand zwischen zwei Häusern betrage nur 6 Meter. Durch den Schattenwurf hätten einige Wohnungen im Winter mehrere Wochen lang keine Sonne. Karl Städeli kritisiert, dass Benjamin Hadorn nur die Verschattung im Juni gezeigt habe,



weil dann die Sonne am höchsten stehe. Der Laubengang zerstöre die Privatsphäre. Eine einzige Waschküche für drei Häuser mit 15 Wohnungen reiche nicht aus. Zudem sei der Zugang zum Waschraum über den Aussenraum schlecht. Das Projekt beinhalte grobe Überlegungsfehler und biete keine komfortable Wohnsituation. Das Architektenteam habe verschiedene Baustile genommen und diese ungeschickt zu einem Projekt zusammengewürfelt.

Karl Städeli erinnert daran, dass er Peter Seidler 2017 einen Sorgenbrief übergeben habe. Dieser sei von 160 Genossenschafter/-innen unterschrieben worden. Darin hätten sie ihren Kummer und ihre Ängste über die Zukunft des Goldackers zum Ausdruck gebracht. Diese Sorgen seien zwar angekommen, aber es werde nicht darauf eingegangen. Denn jetzt wolle die BGS 52 Mio. CHF für ein völlig missglücktes Projekt ausgeben. Karl Städeli weist darauf hin, dass die Baukosten mit einer hohen Unsicherheit von 25 % behaftet seien. Einem derart riskanten Unternehmen dürfe man nicht zustimmen. Die Unsicherheit bei den Baukosten wirke sich direkt auf die Mietzinse aus. In der Folge könne sich eine Person mit AHV-Rente keine teure Neubauwohnung mehr leisten. Karl Städeli fordert, dass die Ängste der Verfasser/-innen des Sorgenbriefes ernst genommen und berücksichtigt würden. Eine Auffrischung der bestehenden Substanz sei verträglich, nicht aber ein rücksichtsloser Kahlschlag.

Karl Städeli stellt fest, dass den Genossenschafter/-innen nie ein Renovationsprojekt vorgestellt worden sei. Er schliesse daraus, dass ein solches gar nie ins Auge gefasst worden sei. Karl Städeli zitiert den italienischen Dichter Dante: «Wer fühlt wohl grösseres Leiden als der, welcher sich im Unglück an die schönen Zeiten erinnert». Es gebe Leute, die seit vielen Jahrzehnten in der gleichen Wohnung wohnten. Es sei ein grosses Unglück, seine geliebte Wohnung zu verlieren. Menschen aus ihrem gewohnten Umfeld herauszureissen und die vertraute Umgebung zu zerstören, sei eine schreckliche Tat und unwürdig für eine Baugenossenschaft.

Ein Ja zum Projekt bedeute ein Ja zur Zerstörung der heutigen Umgebung, die einen einzigartigen Lebensraum darstelle. Das vorgestellte Projekt bedeute eine unermessliche Verschlechterung der heutigen Lebensqualität. Für diese sei nämlich das Wohnumfeld massgebend. Die grossen Grünflächen, die Sitzplätze und der reiche Baumbestand müssten geschützt werden.

Karl Städeli verweist auf den Flyer, auf welchem sich Vertreter der Fokusgruppen für das Projekt aussprachen. Auf dem Flyer werde von künftigen Generationen gesprochen. An die heutige Generation und die Menschen, die heute am Goldacker wohnten, sei hingegen nicht gedacht worden. Keine der Personen, welche für das Projekt werben würden, wohne im Baufeld 1A. Bei den Aussagen handle es sich um kühne Behauptungen. Karl Städeli äussert den Verdacht, dass sie alle von einer Person geschrieben worden seien.

Dazu werden widersprechende Rufe aus der GV laut.

Karl Städeli verweist auf einen Prospekt der BGS, auf dem die Genossenschafter/-innen dazu aufgefordert würden, an die GV zu kommen, wenn sie das Projekt «Villy» wollten. Er fragt rhetorisch, ob die Gegner wohl zu Hause bleiben sollten.

Karl Städeli kritisiert die Absicht, gemeinschaftlich genutzte Räume anzubieten. Was als harmonische Schulklasse angepriesen werde, sei Schönfärberei. Wer glaube, dass gemeinschaftlich genutzte Räume das Zusammenleben för-



dernten, lebe in kindlicher Fantasie. Ein solches Zusammenleben sei wirklichkeitsfremd. Es gelte nur für diejenigen, welche sich in Szene setzen wollten – die übrigen würden als Zuschauer/-innen auf die Tribüne verbannt.

Karl Städeli schliesst seine Rede mit dem Appell an die GV, das Projekt abzulehnen und sich mit den Betroffenen solidarisch zu zeigen. Das unsinnige und gefährliche Projekt verdiene die Zustimmung nicht.

Peter Seidler antwortet mit zwei Bemerkungen. Erstens hält er fest, dass im Wettbewerbsprogramm der Hinweis auf einen Erhalt der heutigen Bauten gemacht worden sei. Verschiedene Projekte hätten dies auch versucht. Diese seien von der Jury genauso ausführlich angeschaut worden wie das Projekt «Villy». Sie hätten aber schlussendlich nicht überzeugt. Es sei die Realität, dass es bei einem Projektwettbewerb nur einen Sieger geben könne. Der Vorstand habe sich also an sein Versprechen gehalten.

Zweitens betont er, dass es wichtig sei, dass viele Genossenschafter/-innen an die GV kämen, unabhängig davon ob sie sich für gegen das Projekt aussprechen würden. Er wolle aber auch nicht verstecken, dass der Vorstand überzeugt sei, dass «Villy» ein gutes Projekt sei und die Zustimmung verdiene. Alle Genossenschafter/-innen, welche bei der Testplanung mit Herzblut ihre Ideen eingebracht hätten, seien genauso gute Genossenschafter/-innen wie die heutigen Bewohner/-innen der Bergwiesen.

Christan Bächle, Rossackerstrasse 19, äussert sich positiv zum Projekt. Es erfülle ganz viele Anforderungen der Fokusgruppen und er empfehle, Ja zu stimmen. Er bittet um eine Orientierung über das Baufeld 1A hinaus und fragt, ob in diesem Zusammenhang weitere gemeinschaftliche Einrichtungen wie Wohnstrassen angedacht seien. Wenn jetzt einfach eine Etappe nach der anderen realisiert werde, bestehe die Gefahr, dass das grosse Denken und Gemeinschaftsräume, welche über die Dreierblocks hinausgehen, unter den Tisch fielen.

Peter Seidler antwortet, dass das grosse Ganze Gegenstand der ersten Wettbewerbsstufe gewesen sei. Dabei seien genau diese Themen angeschaut worden. Er nennt als Beispiel Wohnstrassen und den Grünraum des Döltschibachs. Es habe sich gezeigt, dass es im Vergleich zu heute noch viel mehr Möglichkeiten gebe. Diejenigen Teams, welche die Gesamtaufgabe am besten gelöst hätten, seien für die zweite Stufe ausgewählt worden und hätten die Etappe 1A genauer untersucht. Der Vorstand sei der Ansicht, dass heute nur über die Etappe 1A abgestimmt werden solle und die BGS sich für den unteren Teil alle Optionen offenlassen sollte. Man müsse nicht alles neu machen, aber man könne gewisse Themen, die im oberen Bereich nicht berücksichtigt wurden, im unteren, flacheren Teil thematisieren. Diese Themen würden im Projekt «Villy» durchaus angedacht. Die BGS hätte aber alle Möglichkeiten offen, auch Elemente aus anderen Projekten zu berücksichtigen.

Christian Bächle fragt, ob zu dieser Frage eine Konsultierung der GV vorgesehen sei, und ob diese Konsultation in grundsätzlicher Form erfolge oder einfach das nächste Projekt vorgestellt werde.

Peter Seidler antwortet, dass grundsätzlich beide Varianten gewählt werden könnten. Er empfehle eine grundsätzliche Unterhaltung über das Vorgehen. Dies koste aber etwas mehr Zeit und sei folglich abzuwägen.

Ein Genossenschafter, der sich nicht näher vorstellt, möchte wissen, was Mi-nergie bedeutet.



Benjamin Hadorn antwortet, dass Minergie ein Label für Häuser mit niedrigem Energieverbrauch sei. Für das Projekt «Villy» strebe die BGS etwa dem Standard Minergie P ECO an. Sie wolle aber auf eine Komfortlüftung und auf eine Zertifizierung verzichten. Die Häuser würden sehr gut gedämmt, die Lüftung erfolge aber über die Fenster.

Eine Genossenschafterin, die sich nicht näher vorstellt, fragt, wo die vorgefertigten Holzbaulemente hergestellt und wie sie behandelt würden.

Benjamin Hadorn antwortet, es gebe viele Möglichkeiten. Die Vergabe der Arbeiten sei in erster Linie eine Preisfrage. Er gehe aber davon aus, dass die Fertigung in der Schweiz erfolge, da es hier sehr viele gute und innovative Holzbaunternehmen gebe.

Peter Seidler ergänzt, dass diese Frage erst nach Zustimmung zum Projekt geklärt werden könnten. Ziel sei, alles möglichst aus der Nähe, d.h. aus der Schweiz zu beziehen. Auf jeden Fall werde kein Holz von ausserhalb Europas bezogen.

2.2 Projekt- und Kreditgenehmigung

Die GV stimmt ab. Es werden 240 Ja-Stimmen und 32 Nein-Stimmen gezählt. Damit ist der Antrag angenommen und der Gesamtkredit von 52 521 000 CHF für die Realisierung der Ersatzneubauten im Goldacker, Baufeld 1A mit 134 Wohnungen genehmigt (ohne Kellerweg 2).

Peter Seidler teilt mit, dass am nächsten Tag eine Interessentenliste eröffnet werde.

3. Verschiedenes

Peter Seidler informiert über das Bauvorhaben Grünwald. Die bisherigen Bau-träger GBMZ, SAW und die BGS seien zusammen mit der Stadt Zürich weiterhin daran, die Voraussetzungen für den Neustart des Projektes zu schaffen. Zwei Themen, welche das Projekt beeinflussen könnten, seien aber nach wie vor pendent:

– Strassenprojekt Rütihof:

Dabei geht es um die Verschiebung der Bushaltestelle an die Frankentalstrasse und um einen durchgängigen Veloweg. Die BGS hat zusammen mit den anderen Bau-trägern ein Vorgehen gefunden, welches nicht zu weiteren Verzögerungen führt, indem sie einem Veloweg neben der Strasse zugestimmt hat. Die Festsetzung des Strassenprojektes wird auf Januar 2020 erwartet.

– Aufhebung der Quartierplanregelung:

Diese führt zu einer Erleichterung für alle bauwilligen Grundeigentümer, wurde aber angefochten. Das Rechtsverfahren liegt beim Verwaltungsgericht und ist noch nicht entschieden.

Peter Seidler weist darauf hin, dass die BGS mit dem Start eines Architekturwettbewerbes zuwarten müsse, bis diese beiden Themen erledigt seien. Er verspricht, die Genossenschafter/-innen auf dem aktuellen Stand zu halten.

Peter Seidler schlägt vor, auf Fragen von allgemeinem Interesse aus der GV zu verzichten, da es schon spät sei. Aus der GV widerspricht niemand.

Peter Seidler kommt zum Schluss der ausserordentlichen GV. Er dankt den Anwesenden für die engagierte Teilnahme. Ebenfalls dankt er den Mitarbeiter/-innen für ihr Engagement für die BGS und den Kolleg/-innen aus dem Vorstand für den Einsatz im partizipativen Prozess zur Erneuerung der Ge-



bierte Goldacker und Wydäcker und für die Durchführung des Architekturwettbewerbes Baufeld 1A. Peter Seidler wünscht den Anwesenden eine gute Zeit und kündigt die nächste Generalversammlung am Donnerstag, 14. Mai 2020 an. Dann erklärt er die ausserordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Für das Protokoll
Ueli Degen

Der Vorsitzende
sig. Peter Seidler

Der Protokollführer
sig. Ueli Degen