

## **Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung**

Donnerstag, 18. Mai 2017, 18.30 Uhr  
Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich



## 1. Begrüssung:

Peter Seidler begrüsst die Genossenschafter/-innen herzlich zur 72. ordentlichen Generalversammlung. Er teilt mit, dass sich der Fahrplan zur Generalversammlung auf der Rückseite des Einladungsschreibens befinde und dass die Generalversammlung nach dem Imbiss um ca. 20.00 Uhr beginne. Ganz speziell begrüsst Peter Seidler die Gäste:

- Philipp Furrer, Baugenossenschaft des KVZ
- Dominique Haag, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal
- Andreas Lüdi, Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft
- Isabel Gebhard, BDO AG
- Elian Rüegg, Zürcher Kantonalbank  
Barbara Läuchli, Pro Senectute Kanton Zürich
- David Franke, Credit Suisse AG
- Xavier Cusso und Iljaz Iljazi, Gartenbaugenossenschaft Zürich

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. 20.10 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 299 Stimmberechtigte anwesend. Da die 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. Zudem stellt er 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 Stimmzähler

Für jede Tischreihe wird ein Stimmzähler bestimmt:  
Stimmzähler Reihe 1: Theresa Nardo

Stimmzähler Reihe 2: Dominique Muret  
Stimmzähler Reihe 3: Bea Lässer  
Stimmzähler Reihe 4: Andreas Schürch  
Stimmzähler Reihe 5: Anouk Meier  
Stimmzähler Reihe 6: Andrea Sigg  
Stimmzähler Reihe 7: Gabriela Wyden  
Stimmzähler Reihe 8 und Vorstandstisch:  
Hanspeter Gallmann

Peter Seidler fragt, ob alle mit der Wahl der Stimmzähler einverstanden seien.

Dies ist der Fall.

Er weist darauf hin, dass der Stimmausweis am Eingang abgegeben worden sei und fragt, ob jemand noch keinen Stimmausweis erhalten habe.

Ein Stimmausweis muss nachgereicht werden.

## 3. Abnahme des Protokolls der 71. ordentlichen GV vom 12. Mai 2016

Peter Seidler teilt mit, dass das Protokoll dieses Jahr separat gedruckt worden sei und kündigt an, dass dies auch in den kommenden Jahren so gehandhabt werde.

Er fragt, ob jemand das Wort zum Protokoll wünsche oder möchte, dass das Protokoll vorgelesen werde.

Niemand meldet sich.

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

Am 31. Peter Seidler bittet die Anwesenden, den Jahresbericht zur Hand zu nehmen und führt kurz durch dessen Inhalt.

Auf der Seite 5 befindet sich das Editorial des Präsidenten. Auf Seite 6 werden die Organe der BGS vorgestellt. Weiter wird auf den Seiten 7 bis 9 über die Tätigkeit des Vorstandes und der Baukommission berichtet. Begleitet ist der Text mit Fotos von der Ergebniskonferenz zur Testplanung vom 29. Oktober 2016. Peter Seidler dankt der Fotografin Judith Stalder herzlich. Auf Seite 10 sind die Mitgliederbewegungen aufgeführt. Dezember 2016 zählte die BGS 1'608 Genossenschafter/-innen. Auf der

Seite 11 sind die gemeldeten Geburten vermerkt. Peter Seidler gratuliert den Eltern und wünscht ihnen viel Freude am Nachwuchs. Er teilt mit, dass auch im vergangenen Jahr zahlreiche Mitglieder verstorben seien und bittet die Anwesenden, einen Moment im Gedenken an die Verstorbenen innezuhalten. Den Angehörigen spricht er im Namen aller Anwesenden sein Beileid aus. Dann fährt er mit dem Vorstellen des Jahresberichts fort. Auf der Seite 13 wird über Personelles und auf den Seiten 14 bis 16 über verschiedene Aktivitäten berichtet. Peter Seidler fragt, ob jemand das Wort zu diesem Teil des Jahresberichtes möchte.

Es meldet sich niemand.

Die Generalversammlung stimmt dem Jahresbericht mit einer Gegenstimme zu.

Peter Seidler dankt den Verfassern.

#### 4.2 Abnahme der Jahresrechnung

Peter Seidler teilt mit, dass die Rechnung und die Geschäftsführung durch die BDO AG geprüft worden und der Bericht auf den Seiten 36 und 37 abgedruckt sei. Isabel Gebhard, leitende Revisorin 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 2014 der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (wbg). 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 auf den Seiten 25–31 entnommen werden können. Anschliessend erläutert er die wichtigsten Kennzahlen anhand von Folien:

- Der Gebäudeversicherungswert ist mit dem Vorjahreswert identisch. Nach wie vor gilt ein GVZ-Index von 1 025 Punkten.
- Die Anlagekosten belaufen sich auf rund CHF 270 800 und liegen in Vorjahreshöhe.
- Der Buchwert nimmt grundsätzlich jährlich im Umfang der getätigten Wertberichtigungen ab. Er errechnet sich aus der Differenz der Anlagekosten und den Wertberichtigungen.
- Das langfristige Fremdkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 7 000 pro Wohnung reduziert,

da die BGS Hypotheken im Wert von total CHF 8,3 Mio. amortisiert hat.

- Das Eigenkapital liegt leicht über der Vorjahreshöhe, weil das Anteilscheinkapital der Genossenschafter/-innen aus Dietikon und der ehemaligen Genossenschaft Suneblueme inzwischen einbezahlt und buchhalterisch erfasst ist.
- 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 Abnahme bei den Mietzinseinnahmen beruht auf der Senkung des Referenzzinssatzes und der daraus folgenden Anpassung der Mieten per Oktober 2015. Die Bruttorendite hat sich aus diesem Grund gegenüber dem Vorjahr leicht reduziert.
- Der Cashflow beläuft sich auf rund 38% der Mietzinseinnahmen. Er errechnet sich aus dem Jahresgewinn plus den getätigten Abschreibungen. Im Berichtsjahr konnten Abschreibungen in der Höhe von CHF 1,3 Mio. nicht getätigt werden, da die erlaubte Höhe des Erneuerungsfonds in verschiedenen Liegenschaften erreicht wurde. Die Planungskosten Grünwald wurden in der Höhe von CHF 1,2 Mio. abgeschrieben. Daher nimmt der Cashflow pro Wohnung ab.
- Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen ist ausführlich im Jahresbericht erläutert. Diese Zahl ist über die letzten drei Jahre praktisch gleichgeblieben. Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen beläuft sich auf 15,6% der Mietzinseinnahmen. Die prozentuale Erhöhung ergibt sich durch die tieferen Mietzinseinnahmen.
- Pro Wohnung wendet die BGS in absoluten Zahlen pro Jahr rund CHF 2 391 auf. Darin sind alle Ausgaben enthalten, welche nicht weiterverrechnet werden können und durch die Mieteinnahmen gedeckt werden müssen. Also z. B. die Hauswarte, die Gärtner/-innen, die Malerarbeiten, aber auch der Ersatz von Küchen- und Waschraumgeräten und die Gebühren für Kehricht.

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

Es meldet sich niemand und Georges Tobler übergibt das Wort wieder Peter Seidler.





- Die BGS besitzt 1'186 Wohnungen. Dazu kommen 805 ober- und unterirdische Parkplätze sowie 126 übrige Mietobjekte, z. B. Bastelräume, Läden usw. Insgesamt sind es 2'117 Mietobjekte.
- Jedes Mietobjekt hat ein Dossier in einer Hängeregistratur, welche insgesamt 28 Meter lang ist.
- Jedes Dossier wiegt rund 400 Gramm, das Gesamtgewicht beträgt also rund 850 Kilogramm.

Georges Tobler fragt, ob es noch Fragen zur Jahresrechnung 2016 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 Guglielmo 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 36 und 37 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.

Peter Seidler bittet die Anwesenden, den Jahresbericht auf Seite 24 aufzuschlagen. 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.

Es meldet sich niemand.

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

Peter Seidler teilt mit, dass dieses Jahr wieder die Wahl der Kontrollstelle anstehe. Der Vorstand schlägt die BDO AG vor.

Die Generalversammlung wählt die BDO AG einstimmig als Revisionsstelle.

Peter Seidler gratuliert der BDO AG.

#### 7. Energiestrategie

Peter Seidler fasst einleitend kurz zusammen, was zum Thema Energiestrategie bisher geschehen ist:

An der Generalversammlung vom 29. Mai 2008 wurden zwei Anträge gestellt, nämlich zur Überprüfung der Energiebilanz der Gebäude der BGS sowie zur Installation von Sonnenkollektoren. Beide Anträge wurden angenommen. An der folgenden Generalversammlung 2009 erläuterte Energiespezialist René Naef die Situation. Nach der Neukonstituierung nahm der Vorstand das Thema 2013 wieder an die Hand. Auf die Generalversammlung 2014 hin beauftragte er Giordano Pauli von Savenergy, verschiedene Möglichkeiten der Sonnenenergienutzung zu prüfen. Gleichzeitig behandelte er den Antrag, auf allen Dächern Sonnenkollektoren zu montieren. Aus den Ausführungen des Energiespezialisten ging hervor, dass sich im Zusammenhang mit der Überprüfung des Gesamtbestandes eine Beurteilung aufdrängt, die nicht nur die Solarenergie, sondern auch Fragen der Wirtschaftlichkeit und die Gebäude- und Heizungssanierung umfasst. Mit der Firma EK Energiekonzepte 2015 arbeitete der Vorstand darauf an den konkreten Grundlagen und präsentierte die Zusammenfassung der Objektanalysen an der Generalversammlung 2016. Danach widmete er sich der Planung der konkreten Schritte, prüfte Fragen der Wirtschaftlichkeit und diskutierte Schritte in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft.

Für die weitere Erläuterung übergibt Peter Seidler das Wort Ueli Degen.

Ueli Degen begrüsst die Anwesenden. Anhand von Folien gibt er nochmals einen kurzen Überblick über den heutigen Stand sowie die Resultate, erläutert die Ziele, die daraus abgeleitet und umgesetzt werden können, und zeigt auf, wohin die Entwicklung geht:

Der heutige Energiebedarf der Liegenschaften der BGS beträgt etwa 14,9 Mio. kWh/a, was etwa 1,5 Mio. Liter Heizöl entspricht. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt dies etwa einen Verbrauch von 150 kWh/a. Ältere Liegenschaften verbrauchen pro m<sup>2</sup> deutlich mehr Energie als neuere wie beispielsweise das Triemli: Sie sind schlechter gedämmt und haben weniger effiziente Heizsysteme. Im schweizerweiten Vergleich liegt das Liegenschaftensportfolio der BGS leicht unter dem Durchschnitt von 160 kWh/a. Die





Entwicklung in die Zukunft geht klar dahin, dass der Energiebedarf von Häusern sinkt, weil neue, gut gedämmte Häuser gebaut und ältere Häuser saniert werden. Folglich muss auch die BGS ihren Energiebedarf reduzieren und in eine bessere Energiebilanz ihrer Liegenschaften investieren, wenn sie langfristig gute und konkurrenzfähige Wohnungen anbieten will. Hier besteht ein grosses Potenzial. EK Energiekonzepte hat dazu pro Liegenschaft zwei mögliche Massnahmenszenarien berechnet. Wie diese genau aussehen, ist von Liegenschaft zu Liegenschaft unterschiedlich. Dies hat Peter Seidler an der letztjährigen Generalversammlung am Beispiel der Liegenschaft Altstetten aufgezeigt. Mögliche Massnahmen können eine verbesserte Wärmedämmung, den Ersatz von Fenstern oder eine neue Heizung mit Erdsonden oder Sonnenkollektoren umfassen. Insgesamt zeigt sich, dass sich der heutige Verbrauch durch einfache Massnahmen um mehr als die Hälfte reduzieren lässt; bei umfassenderen Massnahmen ist das Sparpotenzial noch grösser.

Eine zweite wichtige Grösse ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoss, welcher zum Treibhauseffekt beiträgt. Hier ist das Einsparpotenzial grösser als beim Energiebedarf.

In diesem Zusammenhang erläutert Ueli Degen kurz den Begriff 2000-Watt-Gesellschaft. Er bedeutet, dass ein Mensch pro Jahr nicht mehr als 2000 Watt verbraucht. Im Jahr 2005 waren es in der Schweiz noch etwa 6300 Watt. Die 2000-Watt-Gesellschaft umfasst verschiedene Bereiche des Lebens, etwa die Mobilität, den Konsum, die Ernährung oder das Wohnen. Mit der Umsetzung der umfassenderen Massnahmen wird die BGS im Bereich Wohnen 2000-Watt-tauglich. Die Kostenschätzungen von EK Energiekonzepte haben gezeigt, dass dies ein realistisches Ziel darstellt, wenn die BGS die grossen Verbesserungspotenziale Schritt für Schritt umsetzt. Die energetischen Massnahmen müssen aber in den natürlichen Erneuerungszyklus der Liegenschaften eingebettet werden. Es macht beispielweise keinen Sinn, einen 5-jährigen, gut funktionierenden Kühlschrank auszutauschen, weil es mittlerweile ein Modell gibt, das weniger Energie verbraucht. Es macht aber Sinn, nach 20 Jahren, wenn der Kühlschrank ohnehin ersetzt werden muss, ein energiesparendes Modell zu wählen. Energetische Massnahmen müssen nicht von heute auf morgen, sondern in einem langfristigen Zeithorizont umgesetzt werden. In diesem Rahmen sind es sinnvolle Investitionen, um lang-

fristig energetisch gute Wohnungen mit tiefen Unterhalts- und Heizkosten anbieten zu können.

Wie diese Umsetzung ungefähr geplant ist, zeigt Ueli Degen anhand einer Folie, welche die Entwicklungsstrategie der BGS für sämtliche Liegenschaften mit einem Zeithorizont bis 2044 abbildet. Er geht lediglich auf den unteren Teil ein, da Peter Seidler den oberen Teil mit den Gebieten Goldacker und Wydäcker anschliessend unter dem Traktandum «Testplanung» vorstellen wird. In einer ersten Phase sind Massnahmen in den Liegenschaften Dietikon und Weiningen vorgesehen. Weitere Massnahmen folgen etwa 2018 im Rütihof 1, 2019 im Riedhof und ab ca. 2021 in Altstetten. Eine Planungsphase ist jeweils eingerechnet. Massnahmen in der Fahrweid sowie im Rütihof 2 und 3 sollen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Ueli Degen fragt zum Schluss, ob es noch Fragen gäbe. Da sich niemand meldet, übergibt er das Wort wieder an Peter Seidler.

Peter Seidler ergänzt, dass die BGS durch die geplanten Massnahmen viel erreichen könne – nicht nur zum Schutze unserer Umwelt, sondern auch, um Kosten im Bereich des Energieverbrauches zu reduzieren.

## 8. Verschiedenes

### Testplanung

Peter Seidler informiert über die schon fast abgeschlossene Testplanung und gibt einen Ausblick über das weitere Vorgehen.

Für das Stadtstück Triemli hat die BGS mit dem Erscheinen des Berichtes zur Testplanung einen ersten wichtigen Schritt erreicht. An einer Kick-off-Veranstaltung vom 13. März startete sie mit Genossenschaffer/-innen sowie interessierten Kreisen aus dem Quartier den zweiten Teil der Testplanung. Neben den baulichen Leitplanken, die sich aus dem Testbericht ergeben haben, will sie in Fokusgruppen auch die Leitplanken für das Leben, Wohnen und Arbeiten im künftigen Quartier erarbeiten. Peter Seidler weist in diesem Zusammenhang auf den Navigationspunkt «Aktivitätengruppen» im Intranet hin, wo Informationen zum partizipativen Prozess zu finden sind. Die Arbeit der Fokusgruppen findet mit einem Workshop am 3. Juli 2017 ihren Abschluss. In einem nächsten

Schritt formuliert die BGS bis November 2017 in knapper und verständlicher Form die Entwicklungsstrategie für das Stadtstück Triemli aus. Anfang 2018 ist eine Info-Veranstaltung zum Abschluss der gesamten Testplanung geplant, zu der separat eingeladen wird. Damit ist die Testplanung vollständig abgeschlossen, und die Phase der Neu- oder Umgestaltung kann beginnen.

Peter Seidler fasst die wichtigsten Eckpunkte aus dem Bericht der Testplanung zusammen.

1. Die Gebiete Goldacker und Wydäcker werden unabhängig voneinander weiterentwickelt.
2. Die BGS startet einen Projektwettbewerb über das Gebiet Goldacker. Ziel ist eine behutsame Transformation und Umwandlung der kleinmassstäblichen Bauungsstrukturen, welche in der Testplanung als eine wesentliche Qualität des Gebiets beurteilt wurde.
3. Im Wydäcker ist im Anschluss an die bauliche Erneuerung des Goldackers ein Wettbewerb vorgesehen. Ziel ist eine Bebauung im urbanen Stil.

Den weiteren zeitlichen Ablauf erklärt Peter Seidler anhand eines Zeitstrahles, der als Folie eingeblendet wird.

- Am 28. Juni 2017 findet eine Infoveranstaltung für alle Bewohner/-innen des Gebiets Goldacker statt.
- Bis Ende 2017 erfolgt die Ausarbeitung der Entwicklungsstrategie.
- Anfang 2018 findet die Veranstaltung zum Abschluss des Testplanungszyklus statt.
- In der zweiten Hälfte 2018 beginnt die Planungsphase. Ziel ist, an der Generalversammlung 2019 die Bewilligung für allfällige Projekte und Baukredite, die zur Auswahl stehen, abzuholen. Am Ende entscheidet die GV, was und wie gebaut wird.
- Bis 2021 läuft das Baubewilligungsverfahren auf dem Baufeld A.
- Im Winter 2021/2022 soll der Baubeginn auf Baufeld A erfolgen.
- Etwa 2024 sind die Fertigstellung und der Bezug vorgesehen.
- Auf dem Baufeld B ist 2023 das Baubewilligungsverfahren und 2026 die Fertigstellung vorgesehen.
- Baufeld C erfolgt ebenfalls überlappend: Alle drei Baufelder werden 2028 – also in etwa 10 Jahren – überbaut oder in der Bebauungsstruktur umgewandelt sein.

Anschliessend erläutert Peter Seidler den Übersichtsplan, der ebenfalls als Folie eingeblendet wird.

Das Wydäcker-Areal ist braun eingefärbt. Es wird in Angriff genommen, wenn die Bautätigkeit im Goldacker abgeschlossen ist. Die bestehende Triemli-Überbauung ist grün eingefärbt. Daran schliesst das Baufeld A an. Es erstreckt sich von der Birmensdorferstrasse bis an die Ecke Kellerweg / Goldackerstrasse. Unterhalb davon befindet sich das Baufeld B. Es wird im Nordosten begrenzt von der Triemlistrasse. Baufeld C liegt gleich anschliessend nordwestlich. Durch die Einteilung wird klar, dass die BGS nicht alles in einem Zug verändern kann und will, sondern die Baufelder schrittweise in Angriff nimmt.

Peter Seidler fasst abschliessend die wichtigsten Punkte zusammen:

Es geht noch ein wenig Zeit ins Land, bis die BGS mit dem Bauen beginnt. Aber der Baubeginn wird nun absehbar. In den Baufeldern A, B und C hat die BGS damit begonnen, freiwerdende Wohnungen befristet zu vermieten. So kann sie nach Abschluss der Planungsphase zeitgerecht mit dem Bauen beginnen. Damit diejenigen, die in den drei Baufeldern wohnen, sich ausführlich informieren können, lädt die BGS am 28. Juni 2017 alle Bewohnenden dieser Baufelder zu einer Infoveranstaltung, bei der genügend Zeit für das Beantworten von Fragen eingeplant ist. Der Vorstand verpflichtet sich, die Genossenschafter/-innen im Goldacker gut durch die Phase der baulichen Erneuerung im Triemli zu begleiten. Dabei gilt der Grundsatz der sozialen Verantwortung. Um die Wahl einer passenden Ausweich- oder Ersatzwohnung oder gar den Umzug zu erleichtern, bietet die BGS Unterstützung. Umfassende und aktuelle Informationen finden sich auf [www.bg-sonnengarten.ch/stadtstück-triemli](http://www.bg-sonnengarten.ch/stadtstück-triemli).

Peter Seidler fragt, ob es zur Testplanung wichtige spontane Fragen gebe.

Marc Rinderknecht, Rossackerstrasse 17, fragt, was das rote Feld auf dem Übersichtsplan bedeute.

Peter Seidler antwortet, dass dieses das Gebiet der Einfamilienhäuser markiere. Aus der Testplanung sei hervorgegangen, dass diese im Rahmen eines Projektwettbewerbs auch mitgedacht werden sollen. Im Vergleich zu den Baufeldern A, B, und C seien die Reiheneinfamilienhäuser aber vor noch nicht allzu langer



Zeit renoviert worden. Von daher biete es sich an, dass zuerst diejenigen Baufelder bearbeitet würden, bei denen ein Bedarf bestehe. Die Reiheneinfamilienhäuser sollen bei der Planung zwar mitgedacht, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt baulich angefasst werden.

Hanspeter Hösli, Kellerweg 2, erkundigt sich nach dem Terminplan, der ihm nicht ganz klargeworden sei. Peter Seidler erläutert noch einmal den Ablauf. Dieser laufe bei den Baufeldern A, B und C immer gleich ab. Zuerst werde ein Wettbewerb durchgeführt, dann geplant und schliesslich umgesetzt. Auf dem Baufeld A sei der Baubeginn nach vorangehender Planungsphase und Einholung der Baubewilligung im Jahr 2021 vorgesehen. Der Bau solle im Jahr 2024 abgeschlossen werden. Ein Jahr vorher, nämlich 2023, werde das Bewilligungsverfahren auf dem Baufeld B gestartet. Die Planungs- und Bauphasen auf den verschiedenen Baufeldern erfolgten also überlappend, sodass laufend neuer oder neu gestalteter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden könne. Der Wydäckerring werde erst später in Angriff genommen.

Liza Papazoglou, Rossackerstrasse 17, fragt, aufgrund welcher Kriterien die Baufelder definiert und die Reihenfolge gesetzt worden seien und wo diese Information abgelegt sei.

Peter Seidler antwortet, dass die Informationen im Intranet unter der Rubrik «Stadtstück Triemli» gefunden werden könnten. Zur Einteilung der Baufelder und der Reihenfolge teilt er mit, dass diese einerseits aus der Testplanung hervorgegangen seien. Für die Baufelder A und B sei der Grünraum am Bach entlang eine wichtige Thematik, aber auch die schwierige Lärmsituation an der Birmensdorfer- und Triemlistrasse, welche die Baufelder eingrenzen. Andererseits hätten auch Überlegungen zur Realisierung die Einteilung und Reihenfolge beeinflusst. In jedem Baufeld solle ungefähr die gleiche Anzahl Wohnungen erneuert werden.

Monika Kocherhans, Rossackerstrasse 19, bedankt sich für die interessanten Informationen und die zwei Folien mit dem Zeitablauf und dem Übersichtsplan. Sie fragt, ob diese Unterlagen an alle Genossenschafter/-innen verschickt werden könnten, da nicht alle Zugang zum Intranet hätten. Peter Seidler antwortet, dass die beiden Folien dem Infoschreiben an die Bewohner/-innen der Baufelder beigelegt und im nächsten Mitteilungsblatt vom 29. Juni veröffentlicht würden.

Hansruedi Röschli, Rossackerstrasse 39, fragt, ob es auf allen drei Baufeldern ein Gesamtprojekt eines Architekten geben werde oder die Baufelder einzeln projektiert würden. Peter Seidler antwortet, dass dies eine gute Frage sei und dass die BGS sich hier noch einiges überlegen müsse. Es gäbe die Idee, dass die gesamte Kubatur erst einmal städtebaulich angeschaut werde. Dies könne durch einen oder durch verschiedene Architekten erfolgen. Die Planung solle aber auch in Bezug auf die Kosten vernünftig sein. Wichtig sei, dass die Gipsmodelle und Zeichnungen aus der Testplanung Ideen seien und nicht die Projekte, die am Schluss gebaut würden. Auch die Architekturbüros seien später vielleicht ganz andere. Die BGS werde auch mit der Stadt intensiv besprechen, wie ein Wettbewerb am besten durchgeführt werden könne. Die Stadt habe auf diesem Gebiet ein grosses Interesse, einen Projektwettbewerb durchzuführen. Es werde aber keine Überraschungen geben; am Schluss werde die GV entscheiden. Die BGS müsse das Ganze so planen und darstellen, dass sie sich im Baufeld A nicht etwas verbaue und erst im Baufeld C merke, was sie angerichtet habe. Alle diese Themen würden in den nächsten Monaten intensiv vorbereitet.

Katharina Briner Örünük, Triemlistrasse 140, fragt, ob schon entschieden sei, ob in den Baufeldern ein Neubau aller Liegenschaften vorgesehen sei oder ob auch Renovationen möglich seien.

Peter Seidler antwortet, dass am Schluss die Generalversammlung entscheide. Es sei noch kein Projektwettbewerb dazu gemacht worden. Aus dem Schlussbericht zur Testplanung gehe hervor, dass die heutige Bebauung von der Struktur her erhaltenswert sei. Karl Egender habe damals senkrecht zum Hang stehende Blöcke gebaut, anders als beispielsweise bei der FGZ am Friesenberg, wo die Häuser parallel zum Hang stehen. Dies sei eine ausserordentliche Qualität, an der man sich orientieren werde. Die Genossenschafter/-innen müssten sich allerdings auch bewusst sein, dass die Kosten bei einer Totalrenovierung alter Liegenschaften praktisch einem Neubau gleichkämen. Die Kosten würden auch darüber bestimmen, ob die BGS weiterhin günstigen Wohnraum anbieten könne, was den Genossenschafter/-innen ein Anliegen sei, wie verschiedene Veranstaltungen bestätigt haben. Wenn überzeugende Ideen für einen Umbau vorlägen, werde die GV darüber abstimmen. Aus seiner persönlichen Sicht gehe aber aus dem Schlussbericht zur Testplanung hervor, dass es Sinn mache, darüber nachzuden-



ken, neu zu bauen. Entschieden sei selbstverständlich noch nichts.

Wigand Fox, Rossackerstrasse 17, schlägt vor, dass die BGS die Testplanung zur Abstimmung bringe und Anfang 2018 nicht nur eine Infoveranstaltung dazu durchführe. Bis zu diesem Zeitpunkt sei keine Gesamtsicht erfolgt und präsentiert worden, und die Fokusgruppen hätten nur zu bestimmten Themen ihre Vorschläge und Ideen ausgearbeitet. So wäre man sicher, dass die ganze BGS hinter dieser Testplanung stehe.

Peter Seidler stellt klar, dass die Testplanung mit dem Schlussbericht des Beurteilungsgremiums bereits abgeschlossen sei. Die Arbeit der Fokusgruppen bestehe darin, die Testplanung mit Beiträgen aus der Genossenschaft heraus zu bereichern. Aus seiner Sicht brauche es dazu keine Abstimmung, sondern eine abschliessende Infoveranstaltung. Dabei werde die Entwicklungsstrategie, welche die BGS aus der Testplanung und den Beiträgen der Fokusgruppen ausarbeite, vorgestellt und diskutiert. Diese Entwicklungsstrategie diene als Leitschnur für das weitere Vorgehen und werde den Architekturbüros als Wettbewerbsunterlage abgegeben. Dabei seien keine überraschenden Kehrtwenden zu erwarten, da ja immer wieder die gleichen Themen auf den Tisch kämen. Sollte aber an der Infoveranstaltung der Eindruck entstehen, dass eine Vertiefung notwendig sei, werde die BGS dieses Anliegen aufnehmen. Peter Seidler kündigt an, dass sich die Genossenschaftler/-innen während der Planung und Umsetzung von konkreten Projekten ausführlich mit der Konkretisierung der Ideen auseinandersetzen könnten. Die Genossenschaftler/-innen hätten die Themenfelder immer wieder bestätigt und verstärkt. Sie würden anhand der Projekte beurteilen müssen, wie gut diese umgesetzt worden seien.

### **Wohnen am Grünwald**

Peter Seidler informiert zuerst über das Projekt Ringling:

- Das Projekt Ringling ist mit dem unerwarteten Bundesgerichtsurteil Geschichte geworden.
- Nicht nur die BGS, sondern auch die zwei anderen Bauträger GBMZ (Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich) und SAW (Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich) sind betroffen. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine der letzten grossen unbebauten Parzellen in der Stadt Zürich.

- Auch finanziell ist das Projekt Ringling nun mit dem letzten Abschreiber beendet. Insgesamt musste die BGS CHF 1,570 Mio. an Planungskosten abschreiben. CHF 400 000 sind bereits 2013 nach der zweiten Baueingabe abgeschrieben worden, als das Projekt ein erstes Mal hatte überarbeitet werden müssen. Die restlichen CHF 1,170 Mio. müssen nun nach dem Bundesgerichtsurteil abgeschrieben werden. Vom Projekt kann die BGS fast nichts verwenden, sodass sich keine Reduktion der Abschreibung rechtfertigt. Gemäss dem Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich steht der BGS eine Rückzahlung von CHF 236 000 zugute, die noch im Juli überwiesen wird. Somit hat die BGS für dieses 10-jährige Planungsverfahren Kosten von CHF 1,334 Mio. zu tragen.

Dann erläutert er das weitere Vorgehen am Grünwald:

- Die BGS will weiterhin bauen, da der Rütihof ein wichtiges Gebiet für die BGS bleibt.
- Auch die anderen beiden bisherigen Bauträger SAW und GBMZ möchten weitermachen und mit einem neuen Projekt an den Start gehen. Am 10. Mai hat die Stadt Zürich in Abstimmung mit den Bauträgern eine entsprechende Pressemitteilung veröffentlicht.
- Damit die BGS diesmal erfolgreicher ist, möchte sie ebenso sorgfältig planen wie beim Ringling und gleichzeitig aus dem Vergangenen lernen.
- Die BGS ist bereit, mit der ehemaligen Gegnerschaft in Kontakt zu treten, um alte Ressentiments aus der Welt zu schaffen. Sie wird wiederum auf die Bedürfnisse aus dem Quartier Rücksicht nehmen.
- Die Kubatur – ein wesentlicher Kritikpunkt am Projekt Ringling – soll unter Einbezug des Quartiers vorab geklärt werden. Die BGS hat unterdessen einige Erfahrung mit Partizipation und erlebt, dass diese auch für andere wertvoll ist.
- Anschliessend ist ein Projektwettbewerb vorgesehen.
- Über weitere Schritte wird zeitnah informiert.

### **Vermietungsreglement**

Peter Seidler informiert über den Stand der Dinge:

- Nachdem das Thema Vermietung die letzte Generalversammlung geprägt hat, wurde im Anschluss in einer separaten Veranstaltung der Grundstein gelegt, um dieses Thema zusammen mit Genossenschaftler/-innen zu erarbeiten.
- Die gebildete Arbeitsgruppe hat sich bis zur Generalversammlung in 13 Abendsitzungen intensiv und en-



gagiert mit diesem Thema auseinandergesetzt. Zudem hat sie zweimal das Soundingboard, das ebenfalls an dieser Veranstaltung gebildet wurde, informiert und wertvolle Diskussionen geführt.

- Trotz all dieser Anstrengungen kann die Arbeitsgruppe noch kein neues Vermietungsreglement präsentieren. Es braucht für die abschliessende Bearbeitung noch etwas Zeit. Insbesondere zu den Themen der Unter- und Überbelegung sind wichtige grundsätzliche Punkte zu Ende zu diskutieren. Aber die Arbeitsgruppe ist auf gutem Weg.
- Dieses wichtige Thema wird an einer separaten Generalversammlung oder an der nächsten ordentlichen Generalversammlung zusammen mit dem Antrag der Familie Kocherhans behandelt. Diese hat vor einem Jahr den Antrag gestellt, dass das Vermietungsreglement durch die Generalversammlung zu genehmigen sei.

Peter Seidler erwähnt, dass er selber Teil der Arbeitsgruppe und überzeugt sei, dass die Arbeitsgruppe den richtigen Weg eingeschlagen habe. Er dankt den Mitgliedern der Arbeitsgruppe und des Soundingboards für ihr bisheriges Engagement. Dabei betont er, dass stets der Respekt für die andere Meinung spürbar sei, auch wenn manchmal kontrovers und engagiert diskutiert werde.

Die Generalversammlung verdankt die Arbeit der Arbeitsgruppe mit einem warmen Applaus.

## Neue Mitarbeitende, Personelles

Peter Seidler stellt kurz die neuen Mitarbeitenden vor und macht weitere Mitteilungen, die das Personelle betreffen. Er beginnt mit einer traurigen Nachricht. Der langjährige Hauswart Fritz Rohr, der seit einigen Jahre pensioniert war, sei leider verstorben. Er werde mit seiner freundlichen, aber klaren Art immer in guter Erinnerung bleiben. Peter Seidler bittet die Anwesenden, kurz innezuhalten und des Verstorbenen ruhig zu gedenken.

Im Weiteren begrüsst er die neuen Mitarbeitenden Filip Dedic (Lernender Fachmann Betriebsunterhalt), Julia Antoniou (Kommunikations-Verantwortliche), Charlotte Römling (Gemeinwesenarbeit) und René Wälti (Gruppenleiter Landschaftsgärtner).

Als nächstes kündigt Peter Seidler die Pensionierungen von Madeleine Hauser und Maria Ciampa an. Er dankt den beiden herzlich für ihren Einsatz und wünscht ihnen nur das Beste für den neuen Lebensabschnitt.

Peter Seidler verabschiedet auch den Technischen Leiter,

Oscar Martinez. Er nehme die Möglichkeit wahr, in einer anderen Genossenschaft die Stelle als Geschäftsführer zu übernehmen. Er dankt ihm herzlich und wünscht ihm an seiner neuen Stelle viel Glück und Erfolg.

Bevor Peter Seidler zu den Jubiläen kommt, macht er die erfreuliche Mitteilung, dass Jessica Pfändler Mutter eines Sohnes geworden sei und die Arbeit am 20.06.2017 wieder mit einem Teilzeitpensum von 60% aufnehme.

## Dienstjubiläen

Peter Seidler informiert über fünf Dienstjubiläen:

- Madeleine Hauser, Vermietungsfachfrau auf der Geschäftsstelle, feiert ihr 15-jähriges Dienstjubiläum.
- Vizepräsidentin Carmen Moser Nespeca feiert ihr 10-jähriges Jubiläum.
- Hauswart Andres Grubenmann und der Technische Leiter Oscar Martinez feiern ihre 5-jährigen Dienstjubiläen.
- Ariel Goekmen feiert sein 25-jähriges Jubiläum im Vorstand der BGS.

Peter Seidler dankt allen herzlich für ihren Einsatz in der BGS.

Er fragt die Versammlung an, ob noch wichtige Anliegen oder Fragen vorliegen, welche von allgemeinem Interesse seien.

Es meldet sich niemand.

Zum Schluss der Generalversammlung dankt Peter Seidler den Anwesenden für die engagierte Teilnahme, den Mitarbeiter/-innen für ihr Engagement für die Genossenschaft und den 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 17. Mai 2018 im Spirgarten an und erklärt die 72. ordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Für das Protokoll:

Der Vorsitzende  
Peter Seidler

Der Protokollführer  
Ueli Degen



