



Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 12. Mai 2016, 19 Uhr
Seminarhotel Spirgarten, Lindenplatz, 8048 Zürich



1. Begrüssung:

Peter Seidler eröffnet um 19.00 Uhr die 71. Ordentliche Generalversammlung, indem er die anwesenden Genossenschafterinnen, Genossenschafter und Gäste herzlich begrüsst. Ganz speziell begrüsst er Bettina Kopta von der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbands Zürich, Andreas Blattmann von der BDO AG, Andreas Gysi von den Wohnbaugenossenschaften Zürich, Brigitte Horisberger von der Stiftung Domizil, Thomas Bangerter und David Franke von der Credit Suisse, Eliane Rüegg von der Zürcher Kantonalbank, Michael Ammann, Xavier Cusso und Iljaz Iljazi von der Gartenbau Genossenschaft Zürich, Richard Fiederer vom Amt für Wirtschaft und Arbeit, Rechtsanwalt Ruedi Schoch, Markus Widmer und Barbara Beckmann von der Energiekonzepte AG, und alle neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, die zum ersten Mal an einer Generalversammlung teilnehmen. Peter Seidler verweist auf den Fahrplan der Generalversammlung auf Seite 4 im Jahresbericht und teilt mit, dass die Generalversammlung um ca. 20.30 Uhr starte, nachdem jetzt zuerst ein Imbiss eingenommen werde. Peter Seidler bedankt sich herzlich bei der Gartenbau Genossenschaft Zürich für den schönen Blumenschmuck, mit dem die Baugenossenschaft Sonnengarten wie schon so oft auch dieses Jahr reichlich beschenkt worden sei. Er wünscht allen «En Guete».

Essen

Nach dem Essen wendet sich Peter Seidler wieder an die Anwesenden. Er hoffe, alle hätten gut gespeist und seien jetzt fit für die Generalversammlung. Peter Seidler stellt fest, dass die Einladung zur Generalversammlung samt Jahresbericht den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern rechtzeitig zugestellt worden sei. Nun möchte er im Namen des Vorstandes der Baugenossenschaft Sonnengarten auf die verteilte Vorinformation zu den Traktanden 7 und 8 zurückkommen und den Anwesenden mitteilen, dass der Vorstand die Traktanden 7 und 8 zurückgezogen habe. Damit trete das neue Vermietungsreglement nicht in Kraft. An der bisherigen Vermietungspraxis ändere sich nichts. Somit seien dazu gestellte Gegenanträge ebenfalls gegenstandslos und würden an der Generalversammlung nicht behandelt.

Peter Seidler erläutert, was den Vorstand dazu bewegen habe, die beiden Traktanden zurückzuziehen. Nachdem die Einladung zur Generalversammlung zusammen mit den Beilagen verschickt worden sei, habe der

Vorstand zahlreiche Rückmeldungen erhalten. Viele dieser Rückmeldungen seien Fragen zu den einzelnen Bestimmungen gewesen, zum Beispiel wie die Rückwirkung oder der Unterbelegungszuschlag gemeint sei. Zum Teil hätten die Rückmeldungen auch Unverständnis ausgedrückt, weshalb der Vorstand nicht früher informiert habe und keine Gelegenheit zu einer breiteren Diskussion zum Thema vorgesehen sei. Diese Reaktionen hätten den Vorstand veranlasst, kurzfristig eine Reihe von Infoveranstaltungen durchzuführen, die von über 200 Genossenschafterinnen und Genossenschaffern genutzt worden seien. Dabei sei es dem Vorstand darum gegangen, Bedenken und Ideen zu hören, um anschliessend beurteilen zu können, wie mit diesem Thema weiter zu verfahren sei, insbesondere in Bezug auf die anstehende Generalversammlung. An den Veranstaltungen seien zwei Dinge deutlich zum Ausdruck gekommen. Erstens habe sich bestätigt: Es ist richtig und notwendig, dass wir uns als Genossenschaft Gedanken machen zur Frage, was gegenseitige Solidarität, wie sie in den Statuten verankert ist, für den Umgang mit unserem begrenzten Wohnraum bedeutet. Zweitens habe sich gezeigt: Das Thema ist für die Genossenschafterinnen und Genossenschaffern so vital und wichtig, dass es jetzt Entschleunigung braucht. Der Vorstand wolle auf keinen Fall ein neues Vermietungsreglement durchdrücken, das Ängste und Sorgen auslöse. Was es nun von Seiten des Vorstands brauche, sei, einen Schritt zurück zu machen. Einen Schritt, der eine vertiefte Diskussion mit den Anwesenden und allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern ermögliche. Und damit die Grundlage bilde für die nächsten gemeinsamen Schritte in die Zukunft. In dieser Diskussion werde man nicht nur über Vermietungsregeln und den Umgang mit unserem Wohnraum sprechen. Sondern dazu gehöre auch eine Auseinandersetzung mit der Identität der Baugenossenschaft Sonnengarten. Es werde darum gehen, verbindliche Grundsätze festzulegen, die den Sinn und Zweck der Genossenschaft und das Zusammenleben betreffen. Diese genossenschaftlichen Grundsätze sollten nachvollziehbar und transparent sein. Erst wenn man sich auf eine solche Basis geeinigt habe, könne man sich an die Ausgestaltung eines Regelwerks machen, das von den Mitgliedern der Baugenossenschaft Sonnengarten mitgetragen und vor allem auch gelebt werden könne. Wie soll es nun konkret nach der Generalversammlung weitergehen? Man werde eine 15 bis 20-köpfige Arbeitsgruppe bestehend aus Genossenschafts- und Vorstandsmitgliedern

einsetzen. Diese werde einen neuen Vorschlag erarbeiten, den man dann frühzeitig allen interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern vorstellen und miteinander ausführlich diskutieren werde. Erst danach werde man das Thema wieder im Rahmen einer Generalversammlung traktandieren. Der Vorstand werde sich nach dem heutigen Abend als erstes Gedanken dazu machen, wie und nach welchen Kriterien man diese Gruppe ausgewogen zusammensetzen könne. Es sollten sowohl alle Siedlungen wie auch alle zentralen Interessen vertreten sein. Noch vor den Sommerferien möchte der Vorstand die nötigen Schritte in Angriff nehmen, um diese Arbeitsgruppe zu konstituieren, und die Genossenschafterinnen und Genossenschaf ter dazu informieren. In den letzten Wochen vor der Generalversammlung seien Vorstand und Verwaltung im intensiven Gespräch mit vielen Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern gewesen, die geschrieben, gemeinsam diskutiert und ihre Meinung zum Ausdruck gebracht hätten. Dafür bedankt sich Peter Seidler stellvertretend für den ganzen Vorstand. Die Genossenschafterinnen und Genossenschaf ter hätten ihr Recht auf Mitsprache ernst genommen und mit ihren Voten etwas Zentrales vor Augen geführt: wie sehr die Frage danach, wie wir mit unserem Wohnraum umgehen wollten, mit dem Herz der Baugenossenschaft Sonnengarten und ihrer Identität zu tun habe. Deshalb müsse man diese Frage, genauso wie die Testplanung, gemeinsam angehen – im besten Sinne der noch jungen Partizipationskultur in der Baugenossenschaft Sonnengarten. Im Namen des Vorstandes möchte er zum Schluss einen Wunsch aussprechen: dass der Prozess des Voneinanderlernens weitergehe. Und dass die Baugenossenschaft Sonnengarten daran wachsen werde. Mit diesen Gedanken möchte er das Thema Vermietungsreglement für den heutigen Abend aus Sicht des Vorstandes beenden, um die Diskussion nach der Generalversammlung an geeigneter Stelle weiter zu führen. Wenn es noch Fragen gäbe, die im Rahmen der Generalversammlung geklärt werden müssten, könnten die Anwesenden diese natürlich unter dem Traktandum «Verschiedenes» stellen.

Jeannette Fischer, Schützenrain 2a, meldet sich zu Wort. Sie bedanke sich, dass die beiden Traktanden zurückgezogen worden seien. Sie habe ja auch den Antrag gestellt, eine Gruppe zu konstituieren, dies solle aber durch die Generalversammlung gemacht werden, so dass die Diskussion in der Generalversammlung laufe und nicht

der Vorstand diese Funktion übernehme. Ihre Frage sei, ob dies nun hier erfolgen könne.

Peter Seidler antwortet, dass man in einer breiteren Gruppe plane. In ihrem Antrag habe Frau Fischer ja von 5 Personen aus der Generalversammlung gesprochen, an den Informationsveranstaltungen seien jedoch so viele verschiedene Interessen und Ideen auf den Tisch gekommen, dass man die Angelegenheit breiter fassen müsse. Selbstverständlich sollten Interessierten ihre Anliegen kundtun können, man müsse aber auch eine Gruppe finden. Ob dies durch die Generalversammlung oder den Vorstand erfolge, komme schlussendlich aufs Gleiche hinaus: Das Ziel sei, ein neues Vermietungsreglement zu machen.

Jeannette Fischer sagt, es gehe ihr nicht um die Anzahl von 5 Personen, das sei ein Beispiel für eine Gruppe, die funktionieren könne. Was ihr ein Anliegen sei, dass man dies hier diskutieren könne, weil nun alle da zusammen seien.

Peter Seidler erwidert, dass es durch den Rückzug der Traktanden selbstverständlich sei, dass man nicht darüber abstimmen könne. In der Generalversammlung sei jetzt schlichtweg der Raum nicht vorhanden, dieses wichtige Thema zu diskutieren. Er sehe den Sinn und Geist ihres Antrages, und man werde selbstverständlich versuchen, die Diskussion breit zu führen, die Generalversammlung sei jetzt aber nicht der richtige Ort dafür. Er bedanke sich jedoch für das Votum.

Wigand Fox, Rossackerstrasse 17, meldet sich zu Wort. Er bedanke sich dafür, dass die beiden Traktanden zurückgezogen worden seien, dies sei ein guter und unterstützungswürdiger Entscheid. In seinen Augen sei aber noch völlig unklar, wie das weitere Vorgehen im Sinne eines Partizipationsprozesses aussehe. Eine Arbeitsgruppe sei ja gut und schön, wie werde diese aber gebildet? Bis zum Sommer bleibe eine kurze Zeit, und er sei gespannt, wie man bis dann zu einer Arbeitsgruppe kommen könne.

Peter Seidler bedankt sich für die Wortmeldung. Was aufgrund der Erfahrungen mit der Testplanung keinen Sinn mache, seien Grossveranstaltungen. Diese seien zur Erarbeitung einer Idee für das Reglement wenig geeignet. Nach der Generalversammlung werde man im





Vorstand anschauen, wie alle wichtigen Interessen und Punkte berücksichtigt werden könnten. Dafür seien auch Rückmeldungen von Leuten aus verschiedenen Etappen wichtig, die sich involvieren möchten. Er gehe davon aus, dass dies wesentlich mehr als 15 bis 20 Personen seien. Zuerst gehe es aber einmal darum, in einer Arbeitsgruppe von etwa dieser Grösse ein Resultat im Sinne und Geist aller zu erarbeiten und dieses anschliessend in einem partizipativen Prozess vorzustellen und zu diskutieren. Er gehe kaum davon aus, dass ein Vermietungsreglement durch die Arbeitsgruppe schon so ausgearbeitet werde, dass es vor die Generalversammlung gebracht werden könne. Genau dafür brauche es noch einen Prozess des Vorstellens und Diskutierens, und gewisse Punkte weiterzubearbeiten.

Carsten Bürger, Rütihofstrasse 32, meldet sich zu Wort und erkundigt sich, ob es für das Vermietungsreglement irgendeinen Termindruck von aussen gebe.

Peter Seidler verneint dies. Er fährt fort, indem er fragt, ob die Anwesenden mit der Reihenfolge der restlichen Traktanden einverstanden seien.

Dies ist der Fall.

2. Wahl der Stimmzähler

Die GV bestimmt für jede Tischreihe eine Stimmzählerin oder einen Stimmzähler.

Stimmzählerin Reihe 1:

Dorina Ravasio, Birmensdorferstr. 526

Stimmzählerin Reihe 2:

Jasmin Werder, Birmensdorferstr. 510

Stimmzähler Reihe 3:

Linards Udris, Birmensdorferstr. 522

Stimmzählerin Reihe 4 und Vorstandstisch:

Ana Milena Botero Herrera Rodriguez, Rossackerstrasse 87

Stimmzähler Reihe 5:

Erduan Sulejmani, Rossackerstrasse 33

Stimmzähler Reihe 6:

Zacharias Katsas, Rütihofstrasse 46

Stimmzähler Reihe 7:

Johann Gnägi, Triemlistrasse 154

Stimmzählerin Reihe 8:

Doris Fehrenbacher, Wydäckerring 103

Stimmzählerin Reihe 9:

Gabriella Wyden, Reinhold-Frei-Strasse 47

Peter Seidler bedankt sich bei den Stimmzählerinnen und Stimmzählern, weist darauf hin, dass die Stimmausweise am Eingang verteilt worden seien und fragt, ob jemand noch keinen Stimmausweis erhalten habe.

Es meldet sich niemand.

3. Abnahme des Protokolls der 70. ordentlichen GV vom 21. Mai 2015

Peter Seidler weist darauf hin, dass das Protokoll im Jahresbericht auf Seiten 6 bis 12 abgedruckt sei und fragt, ob jemand das Wort dazu wünsche oder möchte, dass das Protokoll vorgelesen werde.

Es meldet sich niemand.

Die Generalversammlung nimmt das Protokoll einstimmig an.

Peter Seidler dankt Ueli Degen für das Verfassen des Protokolls. Dann teilt er das Resultat der Anwesenheitskontrolle mit: Es seien 425 Genossenschafter anwesend, dies bei 8 Vertretungen. Da es noch möglich sei, dass weitere Genossenschafterinnen und Genossenschafter dazu stossen würden, könne sich diese Anzahl noch geringfügig ändern.

4. Jahresbericht

4.1 Abnahme des Jahresberichts

Peter Seidler bittet die Anwesenden, den Jahresbericht zur Hand zu nehmen und erläutert diesen kurz. Auf der Seite 5 befinde sich das Editorial des Präsidenten, auf den Seiten 6 bis 12 folge wie erwähnt das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung. Weiter werde auf den Seiten 13 bis 16 über die Tätigkeit des Vorstandes und der Baukommission berichtet. Begleitet sei der Text mit Fotos der Auftaktveranstaltung zur Testplanung vom 31. Oktober 2015. Peter Seidler dankt der Fotografin Judith Stadler herzlich. Auf den Seiten 16 und 17 könne man über Personelles der Baugenossenschaft Sonnengarten nachlesen. Ebenfalls seien auf der Seite 17 die Mitgliederbewegungen abgedruckt, am 31. Dezember 2015 habe die Baugenossenschaft Sonnengarten 1603 Genossenschafterinnen und Genossenschafter gezählt. Auf der Seite 18 seien die der Geschäftsstelle gemeldeten Geburten vermerkt. Peter Seidler gratuliert den Eltern und wünscht ihnen viel Freude. Er teilt auch mit, dass im ver-



gangenen Jahr zahlreiche Mitglieder verstorben seien, bittet die Anwesenden, einen Moment ruhig sitzen zu bleiben im Gedenken an die Verstorbenen, und spricht im Namen aller sein Beileid aus.

Nach einem Schweigemoment fährt Peter Seidler fort. Auf den Seiten 19 bis 23 werde über die Freizeitaktivitäten berichtet. Er fragt, ob jemand das Wort zu diesem Teil des Jahresberichtes möchte.

Es meldet sich niemand und die Generalversammlung stimmt dem Jahresbericht einstimmig zu.

Peter Seidler dankt den Verfassern des Jahresberichtes herzlich.

4.2 Abnahme der Jahresrechnung

Peter Seidler teilt mit, dass die Rechnung und die Geschäftsführung durch die BDO AG geprüft worden seien und verweist auf den Bericht auf den Seiten 44 und 45. Herr Blattmann, leitender Revisor der BDO AG sei heute Abend anwesend. Die Jahresrechnung sei neu nach den geltenden Vorschriften des Rechnungslegungsrechts gestaltet und werde nun vom Geschäftsführer Herr Georges Tobler erläutert. Dieser stehe auch für Fragen gerne zur Verfügung.

Georges Tobler begrüsst die Anwesenden. Er informiert, dass die neue Rechnung im Vergleich zum Vorjahr komplett neu dargestellt und ein Vergleich praktisch nicht mehr möglich sei. Grund dafür sei das neue Rechnungslegungsrecht, das der Bundesrat im November 2012 auf den 1. Januar 2013 mit einer Übergangsfrist von zwei Jahren in Kraft gesetzt habe. Folglich müsse die Rechnungslegung ab dem Rechnungsjahr 2015 zwingend nach dem neuen Recht stattfinden. Georges Tobler stellt die wichtigsten und in der Darstellung sichtbaren Änderungen der neuen Rechnungslegung anhand einer Folienpräsentation vor:

- Es muss ein Bericht zum Geschäftsverlauf und zur Zukunft, ein sogenannter Lagebericht erstellt werden (auf Seite 27 des Jahresberichtes)
- Die Bilanz wird anders gegliedert. Die Liegenschaften müssen netto dargestellt werden, d.h. die Anlagekosten werden um die Wertberichtigungen (Amortisations- und Heimfallkonti) korrigiert. Die Guthaben und Verbindlichkeiten müssen nach Fälligkeit dargestellt werden. Bei den Aktiven verändert sich dadurch nichts, da die Bau-

genossenschaft Sonnengarten keine Wertschriften mehr hält, bei den Passiven müssen die in einem Jahr fälligen verzinslichen Verbindlichkeiten (Hypotheken und Anleihen) und die unverzinslichen Verbindlichkeiten (Darlehen von Stadt und Kanton) separat ausgewiesen werden.

- Die Erfolgsrechnung wird anders gegliedert. Sie muss neu als Absatzerfolgsrechnung dargestellt werden. Dabei werden die Aufwendungen nach ihrer funktionalen Zugehörigkeit unterteilt, vom Mietzinsertrag wird der Liegenschaftsaufwand in Abzug gebracht und ergibt das Bruttoergebnis, dann wird der Personalaufwand und der übrige betriebliche Aufwand abgezogen und ergibt das Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern. Von diesem Betrag werden die Abschreibungen abgezogen und ergeben das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern. Anschliessend kommt der Finanzaufwand und -ertrag zum Abzug und ergibt das Betriebsergebnis vor Steuern. Davon wiederum werden die ausserordentlichen und betriebsfremden Aufwendungen abgezogen. Dies ergibt das Jahresergebnis vor Steuern. Schlussendlich kommen noch die Steuern zum Abzug und ergeben das Jahresergebnis, Gewinn oder Verlust.
- Die Baurechts- und Pachtzinsen und die Erneuerungsfonds müssen neu im Liegenschaftenaufwand dargestellt werden. Ausserdem muss das Agio neu als Aufwandminderung des Finanzaufwandes ausgewiesen werden und nicht wie früher als ausserordentlicher Erfolg. Als Agio bezeichnet man im Fall der Baugenossenschaft Sonnengarten den Mehrpreis über dem Nennwert einer Anleihe. Bei der Ausgabe von eigenen Anleihen erhebt die Baugenossenschaft Sonnengarten diesen Mehrpreis um die Aufwendung für die Emission zu decken.
- Zuletzt muss ein detaillierter Anhang zur Jahresrechnung aufgeführt werden (abgedruckt auf den Seiten 34–40 des Jahresberichts), mit Angaben zu Bewertungsgrundsätzen, Abschreibungsgrundsätzen, Verbindlichkeiten nach Fälligkeit und Kreditgeber, Brandversicherungswerten, Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen, Vorstands- und Bauntschädigungen, Mitarbeitenden nach Vollzeitstellen und Anzahl, Eventualverbindlichkeiten, wesentlichen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag und einer Geldflussrechnung.

Georges Tobler fährt fort, er werde nun wie in den Vorjahren verschiedene Kennzahlen im Vergleich mit der Kostenstatistik 2014 der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, präsentieren. Bei allen

Zahlen handle es sich um Durchschnittszahlen bezogen auf eine Wohnung. Detaillierte Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Jahresrechnung könne man dem vorliegenden Jahresbericht auf den Seiten 27 und 34–40 entnehmen und er verzichte darauf, diese nochmals vorzulesen. Georges Tobler illustriert seine Ausführungen mit einer Folienpräsentation. Durch die Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft «Suneblueme» habe sich der Gebäudeversicherungswert leicht reduziert, da ältere Häuser hinzugekommen seien, bei denen der Wert nicht so hoch liege wie bei Neubauten, z.B. im Triemli. Nach wie vor gelte ein Gebäudeversicherungsindex von 1025 Punkten. Die Anlagekosten beliefen sich auf rund CHF 270 000 und lägen leicht unter dem Vorjahr. Dies sei ebenfalls auf die Fusion zurückzuführen, aus dem gleichen Grund wie beim Gebäudeversicherungswert. Der Buchwert nehme grundsätzlich jährlich im Umfang der getätigten Wertberichtigungen ab. Zur Erinnerung: Der Buchwert der Liegenschaften errechne sich aus den Anlagekosten abzüglich den Wertberichtigungen. Das langfristige Fremdkapital liege rund CHF 11 000 unter dem Vorjahr. Die Abnahme sei bedingt durch die Fusion, da die Wohnbaugenossenschaft «Suneblueme» eine tiefere Pro-Wohnung-Verschuldung aufgewiesen habe. Das Eigenkapital liege leicht über dem Vorjahr. Es errechne sich aus dem Anteilscheinkapital und den Reserven. Durch die Fusion seien zusätzliche Reserven zugeflossen, was sich hier widerspiegeln. Der Erneuerungsfonds und die Wertberichtigungen nähmen jährlich durch die vorgeschriebene Äufnung zu. In den Erneuerungsfonds müsse die Baugenossenschaft Sonnengarten gemäss Rechnungsreglement 1% des Gebäudeversicherungswertes einlegen und in die Wertberichtigungen dürfe sie gemäss kantonalem Steueramt maximal 1% der Anlagekosten ohne Landwert einlegen. Durch die Fusion und den Kauf in Dietikon hätten diese beiden Zahlen stärker zugenommen als in den Vorjahren. Die Abnahme bei den Mietzinseinnahmen beruhe auf der erneuten Senkung des Referenzzinssatzes und der daraus folgenden Anpassung der Mieten bei verschiedenen Etappen per 1. Oktober 2015. Die Bruttorendite sei gegenüber dem Vorjahr leicht höher, weil durch die höheren Mieteinnahmen durch den Kauf Dietikon und die Fusion und die verhältnismässig tieferen Anlagekosten eine höhere Bruttorendite erwirtschaftet worden sei. Der Cashflow errechne sich aus dem Jahresgewinn plus den getätigten Abschreibungen. Dieser belaufe sich auf über 40% der Mietzinseinnahmen und habe sich durch die höheren Abschreibungen auf Grund

der neuen Liegenschaften Dietikon und Ex-Suneblueme gegen über dem Vorjahr erhöht. Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen habe sich auf Grund der grösseren Anzahl Wohnungen gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen belaufe sich auf 15,2% der Mietzinseinnahmen. Pro Wohnung wende die Baugenossenschaft Sonnengarten in absoluten Zahlen pro Jahr rund CHF 2 400 auf. Darin seien alle Ausgaben enthalten, welche nicht weiterverrechnet werden könnten und durch die Mieteinnahmen gedeckt werden müssten, also z.B. die Hauswarte, die Gärtnerinnen und Gärtner, aber auch der Ersatz von Küchengeräten, Waschmaschinen und Tumblern sowie die Gebühren für Kehricht und alle anderen städtischen Gebühren. Im Vergleich zu den Zahlen der Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2014 liege der Aufwand bei der Baugenossenschaft Sonnengarten um rund 7,5% tiefer. Georges Tobler zeigt eine neue Folie und meint, er möchte nun noch ein paar etwas andere Kennzahlen präsentieren. Die gesamte vermietete und bewohnte Wohnfläche betrage rund 95 000 m² und die vermietete Gewerbefläche rund 3000 m². Für die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung habe die Baugenossenschaft Sonnengarten 2015 rund 10,3 Millionen kWh oder 1,03 Millionen m³ Gas verbraucht. Damit man sich von der Menge ein Bild machen könne: Für den Transport würden rund 19 000 4-Achs-Kesselwagen benötigt. Dies entspreche einer Zuglänge von rund 255 km, d.h. dieser Zug würde ca. von Zürich bis Genf reichen. Nun komme er aber wieder zur Jahresrechnung 2015. Ob jemand noch Fragen dazu habe?

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

Dieser bedankt sich bei Georges Tobler und weist darauf hin, dass man später unter dem Traktandum «Diverses» auf die Energiefrage zurückkommen werde.

Die Generalversammlung stimmt der Jahresrechnung ohne Gegenstimme zu.

Peter Seidler dankt im Namen aller Genossenschafter Georges Tobler und Maria Guglielmino für die korrekte und gute Rechnungsführung.

4.3 Entlastung des Vorstandes

Peter Seidler teilt mit, dass der Bericht der BDO AG im Jahresbericht auf den Seiten 45 und 46 abgedruckt sei.



Er fragt, ob noch jemand das Wort wünsche, was nicht der Fall ist.

Die Generalversammlung beschliesst einstimmig die Entlastung des Vorstands.

Peter Seidler dankt den Anwesenden 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 der Seite 33 aufzuschlagen. Der Vorstand schlage vor, das Anteilscheinkapital mit 2,0 % zu verzinsen. Der Zins sei gegenüber dem Vorjahr unverändert. Er fragt, ob jemand das Wort wünsche.

Es meldet sich niemand und die Generalversammlung nimmt den Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Reingewinns einstimmig an.

6. Wahlen

6.1 Wahl des Vorstandes

Peter Seidler teilt mit, dass man nun zur Wahl des Vorstandes komme. Zuerst seien alle Mitglieder des Vorstandes zu wählen. Aus den sodann gewählten Vorstandmitgliedern werde der Präsident oder die Präsidentin gewählt. Alle sechs Vorstandsmitglieder würden sich zur Wiederwahl stellen, nämlich:

- Peter Seidler, Präsident
- Carmen Moser Nespeca, Vizepräsidentin und Mitglied in der Finanz- und Betriebskommission
- Ariel Sergio Goekmen, Finanzdelegierter und Mitglied der Finanzkommission
- Ueli Degen, Aktuar und Mitglied der Baukommission
- Richard Mostert, Vorsitz der Betriebskommission
- Kurt Rüttsche, Mitglied in der Baukommission und IKS-Verantwortlicher

Konrad Suter amte als städtischer Vertreter im Vorstand und werde vom Stadtrat von Zürich gewählt und nicht von der Generalversammlung. Er danke ihm im Namen des Vorstandes für seine Verdienste. Peter Seidler fragt die Generalversammlung an, ob es weitere Kandidatinnen oder Kandidaten aus ihrem Kreis gebe.

Wigand Fox, Rossackerstrasse 17, meldet sich zu Wort. Er beantrage, den jetzigen Vorstand auf ein Jahr zu wählen, bis zur nächsten Generalversammlung. Die Herausforderungen, vor denen man stehe, erforderten eine soziokulturelle Kompetenz, die im Vorstand nicht vollständig vorhanden sei. In einem Jahr solle der Vorstand deshalb neu gewählt werden.

Peter Seidler übergibt das Wort an Rechtsanwalt Ruedi Schoch.

Dieser sagt, dass sich der Vorschlag von Wigand Fox aus den Statuten beantworten liesse. Heute werde auf drei Jahre gewählt. Jederzeit möglich sei ein rechtzeitig eingereichter Antrag auf eine Statutenänderung – z. B. vor der nächsten Generalversammlung – damit der Vorstand ein Mitglied mehr habe und jemand zusätzlich gewählt werden könne. Dies sei die eine Möglichkeit. Die zweite Möglichkeit bestehe darin, nächstes Jahr ein Mitglied aus dem Vorstand abzuwählen. Den Vorschlag von Wigand Fox könne er nachvollziehen, dieser sei aber in den Statuten so nicht vorgesehen.

Wigand Fox fragt, ob er richtig verstanden hätte: Es gebe die Möglichkeit, auf die nächste Generalversammlung einen Kandidaten oder eine Kandidatin aufzubauen und zur Wahl zu stellen, die in den Vorstand hineingewählt werden könne, worauf jemand anders austreten müsste.

Ruedi Schoch antwortet, dass der Vorstand derzeit 7 Mitglieder habe. Da ein Mitglied von der Stadt gestellt werde, könnten 6 davon gewählt werden. Nach der diesjährigen Wahl sei darum nächstes Jahr kein Sitz mehr frei. Wenn man nächstes Jahr einen Sitz freimachen wolle, gebe es zwei Möglichkeiten. Entweder man mache vorher mit einem Antrag eine Statutenänderung, um die Anzahl Mitglieder im Vorstand auf beispielsweise 5 bis 8 anzupassen, so dass ein neuer Sitz frei werde. Die andere Möglichkeit bestehe darin, ein bestehendes Mitglied abzuwählen. Dafür müsse vorgängig ein Antrag auf Abwahl eines Vorstandsmitgliedes gemacht werden. Wenn dieses Mitglied dann tatsächlich abgewählt würde, gäbe es einen freien Sitz für eine Neuwahl.

Peter Seidler bedankt sich bei Ruedi Schoch.

Heike Zimmermann, Rossackerstrasse 17 meldet sich zu Wort. Als Genossenschafterinnen und Genossenschafter

habe man das riesige Privileg, den Vorstand wählen zu dürfen. Dieses Privileg bringe aber auch eine riesengrosse Verantwortung mit sich. Ihr sei es wichtig, die Kandidaten für den Vorstand nach bestem Wissen und Gewissen wählen zu können. Wenn nun im Hinblick auf das nächste Jahr Neuwahlen oder die Wahl eines neuen Mitglieds in Betracht gezogen würden, mache sie den Vorschlag, Podiumsdiskussionen durchzuführen, um die bestehenden Mitglieder oder allenfalls auch neue Kandidatinnen besser kennenzulernen.

Peter Seidler bedankt sich und wiederholt die Frage, ob die Generalversammlung aus ihrem Kreis eine neue Kandidatin oder neuen Kandidaten zu Wahl vorschlagen wolle.

Dies ist nicht der Fall.

Peter Seidler fragt die Generalversammlung an, ob in globo abgestimmt werden könne.

Die Generalversammlung stimmt stillschweigend zu. Sie wählt den Vorstand bei einigen Gegenstimmen wieder.

Peter Seidler hält fest, dass das absolute Mehr erreicht sei und dankt im Namen des Vorstandes für die Wiederwahl.

6.2 Wahl des Präsidenten

Vizepräsidentin Carmen Moser Nespeca ergreift das Wort und erklärt, dass sich Peter Seidler für das Amt des Präsidenten zur Wiederwahl stelle. Sie fragt, ob es aus dem Kreis der gewählten Vorstandsmitglieder eine Gegenkandidatur gebe. Dies ist nicht der Fall.

Die Generalversammlung wählt Peter Seidler bei 5 Gegenstimmen wieder zum Präsidenten. Carmen Moser Nespeca gratuliert Peter Seidler zur Wiederwahl und übergibt ihm wieder das Wort.

6.3 Wahl der Revisionsstelle

Peter Seidler informiert, dass die Rechnung und auch die Geschäftsführung der Baugenossenschaft Sonnengarten bereits seit vielen Jahren von der BDO AG revidiert werde. Man kenne die leitende Revisorin Frau Gebhard, die leider heute an einem anderen Ort anwesend sein müsse, und ihr Team als kritische, aber konstruktive Revisorinnen, die sich nicht scheuten, auch auf eventuelle

Probleme schon frühzeitig aufmerksam zu machen. Der Vorstand der Baugenossenschaft Sonnengarten schlage die BDO AG als Revisionsfirma vor. Die BDO AG erfülle die im Obligationenrecht verlangten Kriterien. Die Wahl erfolge jeweils jährlich.

Peter Seidler fragt, ob es zu diesem Traktandum Wortmeldungen gebe.

Dies ist nicht der Fall.

Die Generalversammlung wählt die BDO AG einstimmig als Revisionsstelle.

Peter Seidler dankt den Anwesenden.

7. Statutenänderung (für das neue Vermietungsreglement)

Peter Seidler sagt, dass die Traktanden 7 und 8 wie eingangs erwähnt zurückgezogen worden seien.

8. Vermietungsreglement

9. Verschiedenes

Peter Seidler teilt mit, dass ein zulässiger Antrag eingereicht worden sei und übergibt das Wort der Antragstellerin, Monika Kocherhans, Rossackerstrasse 19.


Monika Kocherhans bedankt sich und sagt, sie hätten zwei Anträge, zunächst zu den Rückzügen der Traktanden 7 und 8, die kurzfristig erfolgt seien. Der Vorstand wünsche, dass man heute nicht mehr über das Vermietungsreglement spreche, aber ganz so einfach sei das nach ihrer Meinung nicht. In Gesprächen mit Nachbarinnen und Nachbarn seien verschiedene Begriffe gefallen: Zwangsumsiedlung, Willkür des Vorstandes, zerstörtes Vertrauen, Unsicherheit über die Zukunft. Und das solle jetzt einfach kleingeredet werden? Dies gehe nicht, das Thema Vermietungsreglement hänge wie ein Damoklesschwert über den Bewohnern, und man wisse nicht, wann und ob es herunterfalle. Denn der Vorstand könne gemäss Art. 4 der Statuten allein entscheiden über das Vermietungsreglement. Und darum wolle sie im Hinblick auf die nächste Generalversammlung den Antrag stellen, dass künftig über so wichtige Angelegenheiten wie das Vermietungsreglement die Generalversammlung abstimmen könne. Zwar solle jetzt ein partizipativer Prozess stattfinden über die Ausarbeitung des neuen



Reglements, aber es sei ungewiss, ob dieses Reglement dann auch nach dem genossenschaftlichen Willen so herauskomme und in Kraft gesetzt werde, wie es ausgearbeitet worden sei. Es sei auch ungewiss, ob das der Vorstand dann wieder ändere, nicht gerade morgen oder übermorgen, aber vielleicht in vier oder fünf Jahren. Was also nützten die Diskussionen, die jetzt stattfinden sollten, wenn der Vorstand trotzdem allein entscheiden könne. Ob den Anwesenden bewusst sei, dass gemäss den Statuten die Generalversammlung über das Haustierreglement abstimmen könne, aber nicht über das Vermietungsreglement? Seien die Haustiere denn wichtiger als die Menschen? Das könne ja nicht sein. Sie beantrage deshalb, dass im Hinblick auf die nächste Generalversammlung eine Statutenänderung stattfinden solle. Mit dieser Statutenänderung solle dem Vorstand die alleinige Kompetenz bezüglich Vermietungsreglement entzogen werden. Deshalb sei ihr Antrag, die Statuten in Artikel 4, Ziffer 6, folgendermassen zu ergänzen: «Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Vermietungsreglement, wobei Erlass und Änderungen der Genehmigung durch die Generalversammlung bedürfen». Unabhängig davon hätte sie einen zweiten Antrag, nämlich, dass der Vorstand auf November 2016 zu einer ausserordentlichen Generalversammlung zum Thema Vermietungsreglement einladen solle. In einem ersten Schritt beantrage sie heute einzig, dass anlässlich der nächsten Generalversammlung über diesen Text der Statutenänderung abgestimmt werden solle. Da es sich um eine Statutenänderung handle, müsse man den Antrag traktandieren, man müsse ihn in der Einladung erläutern, erst dann seien die Voraussetzungen gegeben, dass man über so eine Statutenänderung gültig abstimmen könne. Heute, jetzt, könne man dies nicht. Wie gesagt solle aber an der nächsten Generalversammlung darüber abgestimmt werden. Was heisse das konkret? Die nächste Generalversammlung sei entweder die nächste ordentliche Generalversammlung, irgendwann im Mai 2017, oder aber es werde verlangt, dass man eine ausserordentliche Generalversammlung durchführe. Dies wolle sie den Anwesenden beliebt machen. Das vom Vorstand aufgeworfene Thema soll jetzt weiterbehandelt werden. Sie wolle wissen, was mit dem Damoklesschwert da oben passiere. Die Meinung sei aber nicht, dass bis im November das neue Reglement schon vorliegen solle. Wie der Präsident auch einleitend gesagt habe, müsse entschleunigt und ein Leitbild erarbeitet werden, es brauche Grundlagen und Informationen. Aber im November

gehe es darum, dass man einen Schritt weiterkomme. Wohl die meisten in diesem Saal seien – wie sie selbst auch – betroffen von diesem Vermietungsreglement. Die einen erhofften vielleicht, endlich eine grössere Wohnung zu erhalten, die anderen, bleiben zu können, aber auch Sicherheit zu haben, wieder andere wollten vielleicht eine Regelung bezüglich Untermiete. Es sei nötig, dass mit dieser Statutenänderung die Genossenschafter entscheiden könnten und nicht der Vorstand wieder etwas ändern könne, das gemeinsam erarbeitet worden sei. An einer ausserordentlichen Generalversammlung im Spätherbst solle diese Kompetenz deshalb an die Generalversammlung gehen. Gleichzeitig könne an einem solchen Zusammenkommen das weitere Vorgehen konkret festgelegt werden. Falls bis dann schon eine Arbeitsgruppe bestehe, könne diese Zwischenergebnisse vorstellen. Das Thema aber scheine ihr zu wichtig und zu gross, als dass man es einfach anlässlich der nächsten ordentlichen Generalversammlung im Mai 2017 behandle. Die Anwesenden hätten vorhin aufgestöhnt, als es geheissen habe, man könne doch jetzt darüber reden. Das würde den Rahmen der ordentlichen Generalversammlung sprengen. Darum der Antrag, zusammenzukommen für eine spezielle Generalversammlung zu diesem Thema. Wenn die Anwesenden in diesem nach ihrer Meinung wichtigen, abendfüllenden Thema mitmachen wollten, mitreden bei etwas, das wichtiger sei als das Haustierreglement, dann solle man dafür stimmen, eine ausserordentliche Generalversammlung zu machen. Über die Statutenänderung könne man heute noch nicht abstimmen, aber darüber, ob man sich speziell zum Thema Vermietungsreglement treffen wolle, und zwar nicht erst in einem Jahr an einer ordentlichen Generalversammlung, sondern schon bald. Ihr Vorschlag sei November, damit der Termin nicht in die Schulferien falle, aber doch etwas Zeit bliebe zur Vorbereitung und man sich langsam an das Thema herantasten könne, so dass auch Leute zu Wort kommen könnten, die heute vielleicht nicht zu Wort kämen.

Ariel Goekmen ergreift das Wort und wünscht einen guten Abend. Man höre ihn sehr selten reden, und wenn, dann gehe es meistens um eine Laudatio, etwas Positives, oder aber um Kosten. Ihm seien die Vorschläge von Frau Kocherhans sympathisch, er wolle da nicht grundsätzlich dagegenreden, er möchte die Anwesende einfach auf etwas aufmerksam machen. Man habe, wie der Präsident bereits gesagt habe, überhaupt keinen Zeitdruck, das



Reglement neu zu fassen. Der Vorstand wolle ja eine Projektgruppe mit etwa 15 Personen aus allen Etappen und hätte darum entschieden, diese nicht heute Abend zusammenzustellen, weil man heute Abend mit mehr als 400 Anwesenden zwar sehr zahlreich sei, aber trotzdem nicht alle hier seien. Es gebe also noch weitere Leute, die vielleicht miteinbezogen werden wollten, denn es handle sich, wie auch Frau Kocherhans gesagt habe, um ein wichtiges Traktandum. Deshalb denke er, dass man eigentlich nichts gewänne, wenn dieser Prozess nun doch beschleunigt und zu diesem Zweck eine ausserordentliche Generalversammlung beschlossen würde. Denn man habe die Zeit, dies auch sechs Monate später zu machen in einem ordentlichen Prozess. Die Arbeitsgruppe fange an, das Reglement zu schreiben, weil dies mit etwa 15 Personen einfacher sei als mit 500, aber nachher gehe man zurück zu den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, um zu debattieren und herauszufinden, ob man auf dem richtigen Weg sei. Dafür brauche es aber keine Generalversammlung. Und das sei der Grund, weshalb er hier rede, denn eine Generalversammlung koste mehrere zehntausend Franken und trotzdem kämen aus seiner Erfahrung nicht alle, da man ja auch noch arbeite und andere Interessen habe. Der Vorstand habe ja auch als Antwort auf die Reaktionen zum neuen Vermietungsreglement Versammlungen in allen Etappen durchgeführt. Man habe also andere Gefässe geschaffen, damit die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sich einbringen konnten, und so wolle man es auch im weiteren Prozess halten. Er hoffe, dass die Anwesenden diesen dem Vorstand anvertrauten.

Peter Seidler bedankt sich bei Ariel Goekmen. Wie Frau Kocherhans richtig gesagt habe, werde heute nicht über eine Statutenänderung abgestimmt. Es könne jetzt nur eine Abstimmung durchgeführt werden, nämlich, ob die Anwesenden, gemäss dem Antrag von Herr und Frau Kocherhans, eine ausserordentliche Generalversammlung anberaumen wollten. Weder Herr und Frau Kocherhans noch sonst jemandem sei es aber verwehrt, an einer nächsten ordentlichen Generalversammlung, diesen oder weitere Anträge zu stellen.


Die Generalversammlung stimmt über den Antrag ab und lehnt ihn bei 66 Gegenstimmen ab. Peter Seidler hält fest, dass das einfache Mehr gelte. Er dankt Herr und Frau Kocherhans für den Antrag und das Engagement.

Peter Seidler informiert über das Projekt «Wohnen am Grünwald». In der Zwischenzeit sei die Gegnerschaft ans Bundesgericht gelangt. Der Entscheid des Bundesgerichtes stehe aber zurzeit leider noch aus. Grundsätzlich seien von Seiten der Baugenossenschaft Sonnengarten und der anderen zwei Bauträger alle notwendigen Schritte und planerischen Massnahmen ergriffen worden, um im Falle eines positiven Urteils das Projekt wieder zu starten. In einem neueren Entscheid aber habe das Bundesgericht in Bezug auf die sogenannte Lüftungsfensterpraxis eine Verschärfung und Konkretisierung vorgenommen, die der heutigen Bewilligungspraxis im Kanton Zürich entgegenstehe. Das könne heissen, dass für dieses Projekt möglicherweise eine Ausnahmegewilligung notwendig wäre. Das stehe im Gegensatz zur Bewilligungspraxis in vielen Kantonen. Sobald man das Urteil erhalten habe, werde man eine Beurteilung der Situation vornehmen und wieder informieren.

Dann stellt Peter Seidler die neuen Mitarbeitenden vor. Es sind dies Andres Grubenmann, Hauswart, der an der Generalversammlung wegen Ferien abwesend ist, Luis Filipe Silva Ribeiro, Gärtner, und Fatiha Jusufi, Kauffrau in Ausbildung.

Die Generalversammlung heisst die neuen Mitarbeitenden mit warmem Applaus willkommen.

Peter Seidler kommt zu den Dienstjubiläen. Maria Ciampa, Raumpflegerin der Geschäftsstelle feiert ihr 25-jähriges Dienstjubiläum, die Buchhalterin Maria Guglielmino ihr 15-jähriges und die Hauswarte Heinz Diem und Roland Baur ihr 25-jähriges resp. 20-jähriges Jubiläum. Peter Seidler dankt allen herzlich für ihren Einsatz in der Baugenossenschaft Sonnengarten.



Als nächstes spricht Peter Seidler die Gestaltung des Triemli-Innenhofs an. Der Wettbewerb für die Triemli-Innenhofgestaltung sei durchgeführt worden und die Jury habe zusammen mit der Siedlungskommission mavo Landschaften zum Sieger gekürt. Dies sei das Landschaftsarchitekturbüro, welches bereits den Innenhof gestaltet habe. Die Planung sei angelaufen und ein Teil der Realisierung solle bereits in den nächsten zwei bis drei Monaten umgesetzt werden, so dass bald neue Spielgeräte zur Verfügung stehen würden. Manchen Anwohnern sei vielleicht bereits eine Aussteckung aufgefallen, die den Bereich für Gärten und Kräuter anzeige.




Dann berichtet Peter Seidler über den Stand der Dinge in Bezug auf das Thema erneuerbare Energien. Wie er an der letzten Generalversammlung berichtet habe, seien mit der Firma EK Energiekonzepte Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Nutzung der verschiedenen Formen von erneuerbarer Energie durchgeführt worden. Diese habe man nun nahezu abgeschlossen. Wie das konkret aussieht, zeigt Peter Seidler mit einer Folienpräsentation am Beispiel der Altstetterstrasse 188. Aufgrund einer Objektanalyse habe man verschiedene Sanierungsszenarien untersucht. Man habe zuerst die Potentiale und Zulässigkeiten erneuerbarer Energieträger abgeklärt, so etwa Erdsonden, Grundwasser, Solarthermie, Photovoltaik, Holz, Abwärmenutzungen und den Anschluss an bestehende oder zukünftige Nahwärmeverbände. Daraus habe man sinnvolle Massnahmenbündel zusammengestellt und das Einsparpotential berechnet. Am Beispiel Altstetterstrasse 188 sehe das wie folgt aus: Das Gebäude stamme aus dem Jahr 1968, die Fassaden seien etwa 4 cm gedämmt, das Flachdach sei 1996 erneuert und mit 12 cm Isolation gedämmt, die Kellerdecke teilweise gedämmt und die Fenster seien ersetzt worden. Die Gasheizung stamme aus dem Jahr 1992, der Verbrauch entspreche etwa 20 000 Litern Heizöl und produziere ca. 53t CO²-Emissionen pro Jahr. Dies entspreche etwa 240% eines Neubaus, womit das Gebäude in der Energieklasse E liege. Man habe verschiedene Szenarien angeschaut. Szenario A beinhalte eine neue Wärmedämmung der Gebäudehülle, eine Erdsonden-Wärmepumpe mit Hybridkollektoren, Frischwasserstationen und einer Komfortlüftung. Damit liessen sich ca. 40% Heizwärme einsparen und die CO²-Emissionen auf ca. 2t/Jahr reduzieren. Die Wärmegestehungskosten lägen bei ca. 20 Rp./kWh. Bei Szenario B werde ebenfalls eine neue Wärmedämmung gemacht, die Gasfeuerung mit Brennwerttechnik erneuert und eine Solarthermie-Anlage gebaut. Die Wärmegestehungskosten lägen bei ca. 15 Rp./kWh, die Investitionskosten seien etwa halb so hoch wie bei Szenario A. Auf einer letzten Folie zeigt Peter Seidler, wie die Daten zusammengestellt und in einer Ergebnismatrix verglichen werden. Er informiert über die nächsten Schritte. Zuerst werde man diese Grundlagen im Vorstand analysieren und in Einklang mit dem Zustand der Liegenschaften und allfälligem Renovations- und Erneuerungsbedarf zu bringen. Die BGS habe ein enormes Potential, Energie zu sparen und CO² zu reduzieren. Die Lösung sollte aber auch wirtschaftlich sein. Gerne werde man separat darüber informieren, um

konkrete Schritte in diese Richtung hin planen zu können.

Peter Seidler fragt die Generalversammlung an, ob noch wichtige Anliegen oder Fragen von allgemeinem Interesse vorhanden seien.

Christian Bächle, Rossackerstrasse 19 meldet sich zu Wort. Er möchte noch einmal zurückkommen auf das Vermietungsreglement. Der Vorstand habe turbulente Wochen hinter sich, die sicher nicht ganz einfach gewesen seien. Der Vorstand habe einen Schritt zurück gemacht, dies sei für ihn ein Zeichen der Grösse. Es wären auch anderen Reaktionen möglich gewesen, beispielsweise indem der Vorstand das Vermietungsreglement durchzudrücken versucht hätte. Dass man heute bereit gewesen sei, die Traktanden zurückzuziehen, zu entschleunigen und das Thema von Grund auf neu anzuschauen, begrüsse er sehr. Er möchte aber den Vorstand ermutigen, diese Richtung konsequent weiterzugehen, und er stelle in diesem Zusammenhang den Antrag, und zwar solle der Vorstand das Vermietungsreglement vom April 2016 und vom September 2011 aufheben beziehungsweise ausser Kraft setzen. Er habe dafür zwei Begründungen. Die erste sei die Klarheit. Als Beilage zur Einladung an die heutige Generalversammlung sei das Reglement beigelegt worden. Darin sei gestanden: «tritt per sofort in Kraft». Wenn man dies wörtlich nähme, hätte das Reglement zu diesem Zeitpunkt in Kraft treten müssen. Inwiefern dies überhaupt möglich gewesen wäre, weil Unterbelegungszuschläge ohne statuarische Notlage hätten erhoben werden müssen, sei eine zweite Frage. Heute habe der Präsident gesagt, das Vermietungsreglement trete nicht in Kraft, nach seinem Verständnis sei es aber schon in Kraft. Im Schreiben, das in der Zwischenzeit eingegangen sei, heisse es, man werde das Vermietungsreglement nicht anwenden. Für ihn sei also unklar, ob das Reglement in Kraft sei oder nicht. Der Zustand, dass es in Kraft sei, aber nicht angewendet werde, sei seines Erachtens nicht zulässig. Darum sein Antrag, Tabula rasa zu machen und die bisherigen Reglemente aufzuheben. Dann sei nämlich klar was gelte. Und Klarheit sei nötig. Die Anwesenden hätten verdient, zu wissen, was gelte und was nicht. Die zweite Begründung sei folgende: Das Reglement existiere offenbar seit September 2011. Darin sei ihm ein Punkt ins Auge gesprungen, den er – ohne allzu sehr ins Detail zu gehen – doch rasch ansprechen möchte. Unter Ziffer 2.1 habe es eine Prioritätenordnung,






wer bei der Wohnungsvergabe zuerst berücksichtigt werde. Zuerst seien dies Personen, die von einer Umsiedlung betroffen seien, dann komme der Vorstand und die Angestellten der Baugenossenschaft, dann Familien, dann Ehepaare resp. Lebenspartnerschaften, und zuletzt Einzelpersonen. In seinen Augen sei dies vielleicht gut gemeint, aber nicht gut gemacht. In den Statuten, Art. 3 Ziffer 1, heisse es: «Die Genossenschaft ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte». Es sei aber eine Tatsache, dass Behinderte und Betagte oft alleinstehend seien. In den Statuten stehe, dass es insbesondere auch für diese Platz habe sollte. In diesem Zusammenhang sei es schon sehr auffällig, wieso Alleinstehende nun zuallerletzt kämen. Dies widerspreche in seinen Augen den Statuten. In der Baugenossenschaft Sonnengarten wohnten Leute aus ganz verschiedenen Altersklassen, aber etwas könne man sicher sagen: alleinstehend zu sein, stehe jedem und jeder irgendwann bevor, vielleicht früher, vielleicht später, vielleicht gewollt, vielleicht ungewollt. Und da sei es für ihn schleierhaft, wie diese Prioritätenordnung ins Reglement komme, nach welcher Betagte und Behinderte trotz allem zuletzt kämen. Auch die Familien seien an drittletzter Stelle. Das schein ihm nicht sehr durchdacht. Um eine solche Prioritätenordnung zu machen, brauche es eine Grundsatzdiskussion, da müsse man – und er begrüsse dies sehr – in einer Arbeitsgruppe von 15–20 Personen, in der alle vertreten seien, darüber mitentscheiden können. Darum halte er diese Prioritätenordnung nicht für angebracht und fände es ein gutes Zeichen des Vorstandes, das Reglement ausser Kraft zu setzen und aufzuheben und auf der grünen Wiese neu anzufangen, so dass man eine saubere Ausgangslage habe. Dazu komme etwas Unschönes. Er sei zwar in einer Familie eingezogen im November 2011, mit seiner Frau und seinem Sohn, aber eigentlich in Unterbelegung, wie sich nun herausgestellt habe. Als der Möbelwagen vorgefahren und er eingezogen sei, habe der Vorstand schon im September 2011 festgelegt, dass ihre Wohnung unterbelegt sei. Und dieses Vorgehen – das er niemandem persönlich verübeln wolle – sei gegen Treu und Glauben. Wohnungen zu vermieten, bei denen man schon im Vorherein wusste, dass eine Unterbelegung vorliege, halte er für nicht akzeptabel. Man müsse dies breit diskutieren. Und er denke, wenn dies breit diskutiert werde, lägen am Schluss die Betagten und Behinderten nicht mehr zuunterst in der Prioritätenliste. Er unterstelle niemandem bösen Willen, aber diese Priori-

tätenordnung im Reglement leide an einem Konstruktionsfehler. Eine Ausserkraftsetzung wäre auch ein ganz starkes Zeichen des Vorstandes, dass der Schritt zurück nicht nur ein Lippenbekenntnis sei, sondern dass man es ernst meine. Dies sei sein erster Antrag. Als zweites beantrage er, dass der Vorstand die Ausserkraftsetzung in einer seiner nächsten Sitzungen besprechen und debattieren solle. Er würde es sehr begrüssen, wenn vor den Sommerferien alle Genossenschafter informiert würden, was genau jetzt mit diesen Reglementen passiere, denn dies habe ganz viele Leute bewegt und schlaflose Nächte bereitet. So wüssten alle Anwesenden – ob Familie oder Alleinstehend – was gelte und was nicht. Christian Bächle fasst seine Anträge noch einmal zusammen: Das Vermietungsreglement sei aufzuheben und die Genossenschafter vor den Sommerferien zu informieren. Dies sei in seinen Augen notwendig, um die bestehende Verunsicherung vollständig zu beseitigen und das Vertrauen wiederherzustellen.

Peter Seidler antwortet, dass das neue Reglement für den Vorstand nicht mehr existent sei und somit nicht umgesetzt werde, wie er das auch eingangs der Generalversammlung mitgeteilt habe. In der Realität müsse aber beachtet werden, dass man Vermietungen nicht einfach aussetzen könne, bis ein neues Reglement vorliege oder eine Idee überhaupt erst einmal diskutiert worden sei. Daher würde man versuchen, die Vermietungspraxis sinngemäss auch anzuwenden, da man ja weitervermieten müsse. Christian Bächle habe eine sehr wichtige Gruppe angesprochen: Betagte und Behinderte. In allen Bevölkerungsgruppen – ob Familie oder alleinstehend – und Altersstufen gäbe es behinderte Menschen und Leute mit Handicap. Auch wenn man die Idee des jetzt wirklich nicht mehr gültigen Vorschlags für das Vermietungsreglement anschau, würden diese berücksichtigt. Es gehe also schlichtweg darum, eine kluge, gute und für alle lebbar Idee zu haben, in welcher Art und Weise man mit dem wenigen Wohnraum, den die Baugenossenschaft habe, umgehen könne. Diese Frage stelle sich immer dann, wenn Wohnungen zu vermieten seien, weil es Vakanzen gebe. Da man keine Leerstände wolle, müsse man vermieten, man werde aber versuchen, das im Sinne zu tun wie von Christian Bächle erwähnt. Es müsse sich jetzt ganz sicher niemand Gedanken machen, dass er seine Wohnung verlassen müsse. Zuerst wolle man nun miteinander ein Vermietungsreglement erarbeiten, und auch versuchen, das Vertrauen, das bei



vielen verloren gegangen sei, zu stabilisieren. Man müsse das Vertrauen nicht für den Vorstand zurückgewinnen, vielmehr gehe es darum, einen vertrauensvollen Umgang mit diesen Themen entwickeln zu können.

Ursula Sintzl, Hagenbuchrain 10 meldet sich zu Wort. Sie wolle sich Christian Bächle anschliessen und zu seinem ersten Punkt etwas ergänzen. Das Reglement, dass der Generalversammlung notabene nicht zur Abstimmung vorgelegt worden sei, sondern nur zur Kenntnis, weil die Kompetenz beim Vorstand allein liege, habe im letzten Abschnitt den Hinweis, dass es ab dem 5. April in Kraft trete. Es sei dringend wichtig für die Rechtsicherheit, dass der Vorstand einen formellen Entscheid fälle, das Reglement aufzuheben, weil der Hinweis, es nicht anzuwenden, allein kein gangbarer Weg darstelle und verunsichere. Alle, welche heute nicht anwesend seien, wüssten nicht, ob das Reglement gelte oder nicht, und ob man sich darauf verlassen könne, dass es nicht angewendet werde. Da ein schriftlicher Brief vorliege, dass das Reglement in Kraft sei und der Vorstand die Kompetenz habe, es anzuwenden, brauche es einen formellen Entscheid des Vorstandes, es nicht anzuwenden und aufzuheben.

Peter Seidler dankt für die Wortmeldung und fragt ob es weitere Anliegen gebe.

Giorgio Cavadini, Reinhold-Frei-Strasse 59 erkundigt sich nach der Heizung in der Siedlung der Ex-Sunblume. Er würde gerne wissen, ob im nächsten Jahr etwas passiere, da ja die alte Fernwärmanlage dann abgestellt werde, wie der Übergang aussehe, und was anstelle der Fernwärme komme.

Peter Seidler antwortet, dass man auf der Suche nach einer Lösung schon relativ weit sei. Die bestehende Heizanlage könne weiterverwendet und an einen neuen Wärmeerzeuger angeschlossen werden. Sobald man die günstigste Lösung gefunden habe, werde man auch informieren. Ganz sicher sei es jedoch auch im nächsten Winter warm und behaglich in der Wohnung.

Giorgio Cavadini meint, es wäre schön gewesen, wenn im Jahresbericht etwas dazu gestanden hätte. Er habe nur gefragt, weil er nichts mehr gehört hätte.

Peter Seidler fragt nach weiteren Wortmeldungen.

Iris Pellet, Rütihofstrasse 26, meldet sich zum Thema Entrümpelung. Vor ein paar Jahren seien Mulden für die Entsorgung von Sperrgut organisiert worden. Sie habe das super gefunden, da einerseits die Gänge wieder einmal frei geworden und die Genossenschafter ihren Müll losgeworden seien. So müsse auch nicht jeder ins Hagenholz fahren. Sie würde eine Entrümpelungsaktion sehr begrüßen.

Peter Seidler fragt nach weiteren Wortmeldungen.

Frau Severi, Rütihofstrasse 38 erkundigt sich nach den Sonnenkollektoren im Rütihof. Vor etwa zwei Jahren sei dies Thema an der Generalversammlung gewesen, jetzt höre man gar nichts mehr.

Peter Seidler antwortet, dass diese Sonnenkollektoren immer noch auf dem Dach installiert und in Betrieb seien. Es handle sich um eine Testanlage, bei der ein neues Verfahren angewendet werde. Er sei aber zu wenig Techniker, um die Details verständlich erklären zu können. Im Rahmen der Untersuchungen, die EK Energiekonzepte durchgeführt habe, sei die Anlage – wie übrigens auch die Sonnenkollektoren am Wydäckerring und an anderen Orten – angeschaut worden. Man werde darauf eingehen, wenn die Thematik erneuerbare Energien vorgestellt werde.

Peter Seidler fragt nach weiteren Wortmeldungen.

Jeannette Fischer, Schützenrain 2a fragt, nach welchen Kriterien der Vorstand die Arbeitsgruppe für das Vermietungsreglement zusammenstellen wolle.

Peter Seidler antwortet, dass man versuchen werde, alle relevanten Kriterien zu berücksichtigen. Einerseits wolle man alle Etappen zu berücksichtigen, da je nach Etappen auch die Probleme in Bezug auf die Ausnützung des Wohnraums anders gelagert seien. Andererseits sollten auch die relevanten, angesprochenen Themen einbezogen werden. Wie genau dies geschehe, werde man noch mitteilen, so dass transparent ersichtlich sei, wer vorgeschlagen würde. Alle Personen, die etwas beitragen wollten, sollten sich mit einem kurzen Mail melden, so dass man sie mit einbeziehen könne.

Jeannette Fischer fragt, in welchem Rahmen die Vorschläge der Arbeitsgruppe diskutiert würden.



Peter Seidler antwortet, dass dafür ein grosser Rahmen vorgesehen sei, damit die Möglichkeit bestehe, die Vorschläge der Arbeitsgruppe breit zu verstehen und zu diskutieren.

Jeannette Fischer fragt, ob dies ausserhalb der Generalversammlung passiere.

Peter Seiler bejaht die Frage. Es mache Sinn, das Vermietungsreglement zuerst reifen zu lassen und fertig zu diskutieren, bevor man sich überlege, wie man es vor die Generalversammlung bringe.

Peter Seidler fragt nach weiteren Wortmeldungen.

Elizabeth Wagner, Rossacker 63, spricht noch einmal das Thema Entrümpeln an. Sie bedankt sich bei allen Nachbarn für die schönen Flohmarktsachen, die sie erhalte, manchmal auch anonym. Weitere Spender oder Leute, die kleine Sachen loswerden wollten, seien immer willkommen.

Peter Seidler weist Elizabeth Wagener darauf hin, dass ihr Angebot auch im Intranet der Baugenossenschaft Sonnengarten platzieren werden könne, so dass alle sich dort informieren könnten. Er erkundigt sich nach weiteren Anliegen von allgemeinem Interesse.

Rico Sudan bedankt sich ganz herzlich bei allen Mitarbeitern und auch beim Vorstand für die Arbeit und den Einsatz. Es sei immer jemand da, wenn man es brauche.

Peter Seidler fragt nach weiteren Wortmeldungen.

Christian Buchli, Triemlistrasse 128 erkundigt sich, wann der Abriss im Goldacker beginne oder ob die Häuser stehen bleiben würden. Dies sei ja der Grund, weshalb man heute an die Generalversammlung gekommen sei.

Peter Seidler entgegnet, dass dies nicht ganz stimme. Es gäbe kein Projekt und man treffe heute auch keine Entscheidung in diesem Bereich. Im Moment sei man, wie bereits kommuniziert, an der Testplanung. Dabei würden sich drei Planerteams den Goldacker und Wydäcker, aber auch das ganze Triemligebiet anschauen und sich überlegen, was überhaupt möglich sei in diesem Gebiet. Es gehe noch überhaupt nicht ums Abreissen oder Stehenlassen, sondern darum zu zeigen, was möglich sei.

In der zweiten Jahreshälfte sei eine Vorstellung im grösseren Rahmen geplant, bevor die Testplanung abgeschlossen werde. So bestehe die Möglichkeit, sich die Ideen, aber noch keine Projekte anzuschauen. Darum könne man dann auch noch nicht ja oder nein sagen. Vielmehr wären dann auch die Planerteams anwesend und würden die verschiedenen Ideen erklären. Im Moment sei man gar noch nicht am Punkt, wo man über etwas abstimmen könne, da es – ähnlich wie beim Vermietungsreglement – noch nicht reif sei.

Christian Buchli meint, das Beste sei, zu renovieren.

Peter Seidler antwortet, dass eine Renovation sicher auch eine Möglichkeit sei, man müsse dies aber anschauen, sobald man konkrete Alternativen zeigen könne.

Peter Seidler fährt fort, er komme nun langsam zum Schluss der Generalversammlung. Ihm bleibe, zu danken für die engagierte Teilnahme an der Generalversammlung. Man habe dieses Jahr einen neuen Teilnehmerrekord verzeichnet, es wäre schön, wenn man immer so zahlreich sei. Danken möchte er auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle für ihr Engagement für die Genossenschaft und seinen Kolleginnen und Kollegen vom Vorstand für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit während des ganzen Jahres.

Peter Seidler wünscht allen eine gute Zeit und schöne Pfingsten. Er kündigt die nächste Generalversammlung am Donnerstag, 18. Mai 2017, im Spirgarten an und erklärt die Generalversammlung als geschlossen.

Für das Protokoll:

Der Vorsitzende
Peter Seidler

Der Protokollführer
Ueli Degen

