

GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 28. Juni 2019, Swissôtel, Zürich-Oerlikon

Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:30 Uhr
Anwesend:	137 Genossenschafter/Innen
Stimmberechtigte:	161
Vorsitz:	Olaf Schnabel
Protokoll:	Helena Teinilä

Traktanden:

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzählenden
2. Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung
3. Abnahme des Jahresberichts 2018, Abnahme der Jahresrechnung 2018 und Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns
5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
6. Beschlussfassung Stossrichtung Projekt Affoltern
7. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2: keine
8. Diverse Informationen

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzählenden

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2018 zu präsentieren. Der Vorsitzende Olaf Schnabel begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 71. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA.

Der Vorsitzende heisst Herrn Albert Burri von Ferax Treuhand AG (Revisionsstelle) als Gast willkommen.

Olaf Schnabel hält fest, dass die Einladungen zu dieser Generalversammlung statuten- und fristgerecht, d.h. mindestens 14 Tage vor der Versammlung an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter versandt bzw. verteilt worden sind (Art. 27 Abs. 3).

Als Stimmzählende stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

- Ömer Even, Dirk Van't Veer und Manuela Moser von der Siedlung Oerlikon
- Fredi Frei, José Viseu und Sonja Siegenthaler von der Siedlung Affoltern

Die Stimmzähler werden einstimmig und ohne Gegenstimme gewählt.

2. Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung

Olaf Schnabel fragt die Anwesenden, ob es noch Anmerkungen oder Korrekturen zum Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung gibt.

Es gibt keine Anmerkungen oder Korrekturen.

Todesfälle 2018

Der Vorsitzende verliest die Namen der verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Nachname, Vorname	Adresse	Verstorben am
Eva Fleischmann	Kirchenackerweg 39, Oerlikon	26.02.2018
Andreas Spitz	Wohnstadion 2, Oerlikon	07.11.2018

Er spricht im Namen des Vorstandes den Hinterbliebenen sein herzliches Beileid aus und bittet die Anwesenden, sich für eine Schweigeminute zu erheben und der Verstorbenen zu gedenken.

3. Abnahme des Jahresberichts 2018, Abnahme der Jahresrechnung 2018 und Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle

2018 war ein ereignisvolles Jahr für die GISA. Der neue Vorstand hat die Arbeit aufgenommen und sich sehr intensiv in die einzelnen Themen eingearbeitet. Olaf Schnabel erläutert die Arbeiten in den einzelnen Themenfeldern (Finanzen, Personal, Unterhalt, Projekt Affoltern, Kommunikation, Lobbyarbeit) und hebt hervor, dass der Vorstand neu nur noch für das strategische Geschäft zuständig ist und dafür Richtlinien und Reglemente erlässt. Die neue Geschäftsführerin ist für das operative Geschäft zuständig. Olaf Schnabel erläutert das neue Personalmodell mit der Verstärkung der Verwaltung auf 130 und der Reduktion der Hauswartung auf 170 Stellenprozente. Er heisst die neue Geschäftsführerin Helena Teinilä und die neue Liegenschaftsbewirtschafterin Janine Siegrist herzlich in der GISA willkommen.

Der Vorsitzende erläutert auch die Langfristplanung der Liegenschaften und den strategischen Entscheid des Vorstandes, dass die GISA mittel- und längerfristig im Bereich der bestehenden Siedlungen wachsen soll. Dafür wurde bereits ein erster Grundstückskauf an der Binzmühlestrasse getätigt.

Olaf Schnabel bedankt sich ganz herzlich bei den Angestellten für deren wertvolle Arbeit. Er bedankt sich auch bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die mit ihrem Engagement dazu beigetragen haben, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner in unserer Genossenschaft wohl fühlen (insbesondere SiKo's und Personen, die in Einzelinitiative Anlässe und Kurse für die GISA organisieren).

Guido de Martin, Mitglied des Vorstandes mit dem Ressort Finanzen, erläutert die Jahresrechnung und die Bilanz.

Der Vorsitzende verweist auf den Bericht der Revisionsstelle im Jahresbericht 2018 und beantragt die Jahresrechnung 2018 zu genehmigen. Albert Burri von Ferax Treuhand AG bestätigt, dass die Revision auf keine Sachverhalte gestossen ist, welche der Abnahme des Jahresberichtes widersprechen würden.

Olaf Schnabel erkundigt sich, ob es Fragen oder Unklarheiten zum vorliegenden Jahresbericht gibt. Es gibt keine Fragen. Er bedankt sich bei allen Mitwirkenden, die bei der Erstellung des ausführlichen Jahresberichtes 2018 mitgeholfen bzw. einen Beitrag geleistet haben und stellt den Antrag, Jahresbericht und Jahresrechnung 2018 zu genehmigen.

Die Jahresrechnung und der Jahresbericht werden einstimmig ohne Gegenstimme abgenommen.

4. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns

Wie gewohnt, beinhaltet der Jahresbericht einen ausführlichen Bericht und Kommentar zur Jahresrechnung. Dieser gibt detailliert Auskunft über die finanzielle Situation der Baugenossenschaft GISA.

Der Jahresgewinn ist mit CHF 94'665.73 etwa gleich hoch wie im Vorjahr (CHF 95'425.27). Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 32'051.32 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 126'717.05 zur Verfügung (Vorjahr CHF 121'571.67).

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilkapitals von 2.0% oder CHF 84'710.40.

CHF 5'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Dem Antrag über die Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns wird einstimmig zugestimmt.

5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung

Olaf Schnabel stellt den Antrag auf Entlastung bzw. Décharge des Vorstandes und der Geschäftsführung an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das Geschäftsjahr 2018.

Der Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführerin wird mit einem grossen Mehr und einer Enthaltung zugestimmt.

6. Beschlussfassung Stossrichtung Projekt Affoltern

Olaf Schnabel fasst zusammen, was im Projekt Affoltern bisher unternommen wurde. Er erklärt die Gründe für das Projekt und die wesentlichen Stossrichtungen Sanierung bzw. Ersatzneubau samt ihren wesentlichen Auswirkungen. Der Vorsitzende verweist auf die bereits mit dem Jahresbericht versendeten und auf der Homepage verfügbaren Unterlagen. Er erläutert, warum der Vorstand eine Empfehlung für die Stossrichtung Ersatzneubau ausspricht und zeigt die weiteren Schritte beider Stossrichtungen auf der Zeitachse auf.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nutzen rege die Möglichkeit, Fragen zu stellen:

Claudia Moret fragt nach Nachteilen, falls heute entscheiden wird, alles zurückzuweisen.

Olaf Schnabel: Das Risiko für die GISA steigt, weil heute bekannt ist, dass gewisse Sachen, z.B. Leitungen, sehr dringend angegangen werden müssen.

Paola Bondanini: Wo hat der Landkauf stattgefunden? Wird dieser bei einem Projekt mitberücksichtigt?

Olaf Schnabel: zeigt auf dem Plan, wo eine Parzelle gekauft wurde (Binzmühlestrasse 220). Dank dieses Grundstücks wird die Planung des Neubauprojektes einfacher, weil (nahezu) ein Quadrat geplant werden kann.

Monika Tian: Was passiert mit der Liegenschaft der Senioviva (Hürststrasse 56), welche leer steht? Sie fragt auch, ob eine Lösung für die vielen vorhandenen Igel angedacht ist, falls die Neubau-Variante gewählt wird.

Olaf Schnabel: Die GISA hat die Besitzer aller Nachbarliegenschaften, inkl. Senioviva, kontaktiert zwecks möglichen Landkaufs. Gespräche werden geführt und die GISA bleibt diesbezüglich aktiv. Bzgl. Igel: Die GISA hat noch keine Lösung angedacht, aber er versichert, dass auch in Zukunft viel Grünraum in der Siedlung Affoltern für den Vorstand wichtig ist.

Vania Camerin Nobili und Bettina Storrer: Werden Genossenschafter im Wettbewerbsprojekt mit einbezogen z.B. Input zum Wohnungsmix, Ausbaustandard, Wohnungsgrösse usw.?

Olaf Schnabel: Ja, die Genossenschafter werden schon frühzeitig, u.a. bei der Festlegung des Wettbewerbsprogramms, mit einbezogen. Die Art der Partizipation muss noch festgelegt werden.

Manuel José Peixoto Viseu: macht sich Gedanken über die Ausnützungsziffer des Neubauprojektes und über die Grünräume. Er wünscht eine visuelle Präsentation wie das geplante Haus / die Häuser in Affoltern

aussehen würden. Er fragt ebenfalls nach dem Stand des Tauschs der Strassen mit dem Streifen GISA-Land entlang der Binzmühlestrasse.

Enrico Magro: Es ist unwahrscheinlich, dass die maximale Ausnützung geplant wird, weil es erfahrungsgemäss teurer wird, als darunter zu bleiben. Er bekräftigt, dass für den Vorstand eher eine gute Ausnützung wichtig ist und dass auch die neue Siedlung viel Grünraum bieten soll.

Olaf Schnabel: Der Vorstand wird keine Skizzen erstellen, dafür werden Architekturbüros im Wettbewerbsverfahren beauftragt. Gemäss heutigen Verordnungen können dreistöckige Häuser geplant werden, u.U. ein Stock mehr. Bzgl. Landabtausch ist die GISA mit der Stadt Zürich in Kontakt, bisher gibt es noch keine Ergebnisse, die Diskussionen laufen weiter.

Ursina Ben Khalifa: Wäre es möglich, dass die GV nach der Wettbewerbsentscheidung zwischen zwei Projekte abstimmen kann (anstatt nur das Siegerprojekt)?

Olaf Schnabel und Enrico Magro: Ein solcher Vorgang wäre nicht üblich. Auch das Gewinnerprojekt muss nachbearbeitet werden. Zwei Jury's – ein Fach- und ein Sach-Jury - werden die Entscheidung treffen.

Ursina Ben Khalifa: Kann man insbesondere in strassenseitigen Häusern noch wohnen, nachdem die Binzmühlestrasse erweitert worden ist? Was bietet die GISA den Mieterinnen und Mieterinnen dieser Wohnungen an?

Olaf Schnabel: Die GISA wird Mietzinssenkungen erwägen, oder Ersatzwohnungen anbieten. Bauliche Massnahmen für wenige Jahren machen keinen Sinn.

Lucien Rahm: Bringt die Variante Sanierung überhaupt etwas?

Olaf Schnabel: Es würde etwas Zeit gewonnen (ca. 20-25 Jahre). Danach wird die Frage Ersatzneubau wieder zum Thema. Daher bevorzugt der Vorstand ein Neubauprojekt.

Antonia Schiess: Was sind die Nachteile eines von der Stadt geforderten hohen Anteils subventionierter Wohnungen?

Olaf Schnabel: Heute sind eher wieder kleinere Wohnungen gefragt. Die subventionierten Wohnungen haben eine Mindestgrösse z.B. 60m² für eine 2 1/2 Zimmer-Wohnung. Je grösser eine Wohnung ist, desto teurer die Miete. Somit können u.U. die Mieten von nicht-subventionierten Wohnungen günstiger sein, als diejenige von subventionierten Wohnungen.

Jens Eller: Wie hoch werden die Mieten pro Quadratmeter?

Enrico Magro: Die GISA untersteht dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich. Wesentliche Eckfaktoren sind: Anlagekosten, Gebäudeversicherungswert und Referenzzinssatz. Je höher die Anlagekosten, desto höher der GVZ-Wert. In Affoltern wird die GISA versuchen, die Baukosten niedrig zu halten und somit ebenfalls die Mieten.

Anschliessend werden die Abstimmungen durchgeführt.

Abstimmung 1: Der Vorstand beantragt die Planung von baulichen Massnahmen (Sanierung oder Ersatzneubau) in der Siedlung Affoltern. Stimmen Sie dem Antrag zu?

- *Die Abstimmung wird mit grossem Mehr und vier Gegenstimmen angenommen.*

Abstimmung 2: Der Vorstand beantragt die Planung eines Ersatzneubaus und die Freigabe eines Projektierungskredits von CHF 1 Mio. für die Vorbereitung und Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs. Stimmen Sie dem Antrag zu?

- *138 Ja-Stimmen*

Abstimmung 3: Es wird die Planung einer Sanierung und die Freigabe eines Projektierungskredits von CHF 1 Mio. beantragt. Stimmen Sie dem Antrag zu?

- *13 Ja-Stimmen*

Die Ja-Stimmen der Abstimmungen 2 und 3 werden verglichen: die Stossrichtung 'Ersatzneubau' wird mit 138 Ja-Stimmen deutlich angenommen.

Olaf Schnabel bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen. Er bedankt sich auch bei den Stimmzählern für die Unterstützung.

7. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

Olaf Schnabel hält fest, dass keine ordnungsgemässen Anträge gemäss Art. 26 Abs. 2 eingegangen sind. Die Anträge von Markus Durscher wurden bereits grösstenteils umgesetzt und daher von ihm zurückgezogen.

8. Diverse Informationen

Olaf Schnabel gibt einen Ausblick auf die wichtigsten geplanten Arbeiten in 2019 / 2020. Er verdankt und verabschiedet Hauswart Manuel Sutera, der auf Ende August 2019 gekündigt hat und stellt den Nachfolger kurz vor, der ab Oktober 2019 in einem 90%-Pensum anfangen wird.

Ebenso informiert der Vorsitzende über

- die geltenden Regelungen zur Genossenschaftsmitgliedschaft,
- die Finanzkompetenz des Vorstandes (Statuten Art. 26 lit. h),
- die geltenden Mindestbelegungen laut Vermietungsreglement (Art. 8),
- die geltende Residenzpflicht (Statuten Art. 4 lit. 4) und
- die geltende Regelung betreffend Wohneigentum in der Stadt Zürich und angrenzenden Gemeinden (Statuten Art. 4 lit. 7)

Die Generalversammlung hat 2012 entschieden, dass bei einer Unterbelegung ein Solidaritätsbeitrag zu entrichten ist und der Vorstand die Kompetenz hat, die Höhe des Solidaritätsbeitrags festzulegen. Dieser Entscheid wurde in den Statuten, dem Vermietungsreglement und dem Reglement über den Solidaritätsfonds festgehalten. Olaf Schnabel informiert, dass der Vorstand den Solidaritätsbeitrag bei Genossenschaftlern beider Siedlungen einfordern wird und ihn auf 200 CHF pro unterbelegtem Zimmer festgelegt hat. Vorher wird das Gespräch mit den Mietern gesucht und ein Ersatzangebot gemacht. Der Vorstand wird in einer Retraite festlegen, wie diese Beiträge verwendet werden können. Der Vorsitzende informiert weiter, dass alle Mieterinnen und Mieter im Juli diesbezüglich mit einem Brief informiert und gebeten werden, eine Selbstdeklaration auszufüllen. Er bittet um pünktliche Zustellung an die Verwaltung.

Die nächste Generalversammlung 2020 findet am Freitag 29. Mai 2020 im Swissôtel, in Oerlikon statt.

Olaf Schnabel dankt nochmals allen für Ihre Mithilfe im vergangenen Jahr und erklärt die Generalversammlung für geschlossen. (Uhrzeit: 20:30 Uhr)

Olaf Schnabel
Der Vorsitzende:

Helena Teinilä
Die Protokollführerin: