

GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 11. September 2020, Swissôtel, Zürich-Oerlikon

Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	21:00 Uhr
Anwesend:	98 inkl. Gäste
Stimmberechtigte:	130 inkl. Vertretung per Vollmacht
Vorsitz:	Olaf Schnabel
Protokoll:	Helena Teinilä

Traktanden:

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 71. Ordentlichen Generalversammlung
3. Abnahme des Jahresberichts 2019,
Abnahme der Jahresrechnung 2019 und
Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals
und die Verwendung des Bilanzgewinns
5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
6. Wahl des Vorstandes
7. Wahl des Präsidenten
8. Wahl der Revisionsstelle
9. Überarbeitung der Statuten
10. Information zum Projekt Affoltern
11. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2: keine
12. Diverse Informationen

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzählenden

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2019 zu präsentieren. Der Vorsitzende Olaf Schnabel begrüsst alle Anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 72. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA.

Der Vorsitzende heisst ebenfalls den heutigen Gast, Herrn Albert Burri von Ferax Treuhand AG (Revisionsstelle), willkommen.

Olaf Schnabel fasst die für den heutigen Abend geltenden Corona-Schutzmassnahmen zusammen, das schriftliche Schutzkonzept wurde bereits bei der Eingangskontrolle ausgehändigt. Die Kontaktliste der GV wird bei der Geschäftsstelle aufbewahrt.

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 (Statuten Art. 27 Abs. 3).

Als Stimmzähler stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

- Sandra Amman, Fredi Frei, Stefan Marty und Dirk Van't Veer von der Siedlung Oerlikon
- Kurt Gygax, Maya Lee, Claude Renaux und Matthias Widmer von der Siedlung Affoltern

Abstimmung: Die Stimmzähler werden mit einem grossen Mehr gewählt.

2. Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung

Olaf Schnabel fragt die Anwesenden, ob es noch Anmerkungen oder Korrekturen zum Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung gibt. Das ist nicht der Fall.

Todesfälle 2019

Der Vorsitzende verliest die Namen der verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter:

Nachname	Adresse	Verstorben am
Josef Steiert	Kirchenackerweg 36, Oerlikon	3. Januar 2019
Sybille Sütterlin	Kirchenackerweg 19, Oerlikon	16. März 2019
Lucia Angst	Wohnstadion 2, Oerlikon	8. April 2019
Habibollah Kahangelde	Zelghalde 44, Affoltern	15. Mai 2019
Elisabeth Rymann	Kirchenackerweg 25, Oerlikon	15. August 2019
Angel Santos Perez	Wohnstadion 3, Oerlikon	12. September 2019

Er spricht im Namen des Vorstandes den Hinterbliebenen sein herzliches Beileid aus und bittet die Anwesenden darum, den Verstorbenen in einer Schweigeminute zu gedenken.

3. Abnahme des Jahresberichts 2019, Abnahme der Jahresrechnung 2019 und Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Olaf Schnabel berichtet über die wichtigsten Ereignisse im Jahr 2019:

- Die neue Organisation – Trennung von operativem und strategischem Geschäft – hat sich bewährt.
- Viele Reglemente wurden entweder aktualisiert oder neu verabschiedet.
- Die Statutenrevision wurde vorangetrieben.
- Über die Personalwechsel wird informiert.
- Die Zinsen der Hypotheken konnten erfolgreich gesenkt werden, die Zinsabsicherungen (SWAPs) bleiben weiterhin ein finanzielles Risiko.
- Die strategische Ausrichtung der GISA wird erläutert und erklärt, warum die Arrondierung angrenzender Parzellen sowohl in Affoltern als auch in Oerlikon weiter vorangetrieben wurde (inkl. Kauf der Liegenschaft an der Hürststrasse 56).
- Verhandlungen wurden geführt mit der Stadt Zürich für einen möglichen Grundstückstausch in Affoltern.
- Bildung der Baukommission und Beauftragung arc Consulting für die Durchführung des Architekturwettbewerbs.
- Die grössten Projekte im Bereich Unterhalt waren: Sanierung der Kanalisation (Etappe 3), Bereinigung Mängel bei den Wintergärten (Etappe 4), Abklärungen betreffend Solarenergie und E-Parkplätze (Etappen 4 und 5).

Olaf Schnabel bedankt sich herzlich im Namen des Vorstands bei allen Angestellten für ihre sehr gute, geleistete Arbeit. Ebenfalls bedankt er sich bei den Siedlungskommissionen und allen Genossenschafter*innen, die mit grossem Engagement Anlässe und Feste organisieren.

Guido de Martin stellt die Jahresrechnung vor, insbesondere die Auswirkung von den Immobilienkäufen auf die Bilanz. Er erklärt den Anwesenden auch den Mechanismus der SWAPs (Zinsabsicherungen), sowie deren Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung, insbesondere in der heutigen Zeit von Negativzinsen. Die SWAP-Verträge wurden im Jahr 2015 bis ins Jahr 2032 verlängert.

Abstimmung: Der Jahresbericht wird einstimmig ohne Gegenstimme angenommen.

Bericht der Revisionsstelle, und Entlastung des Vorstandes

Der Vorsitzende verweist auf den Bericht der Revisionsstelle (Herr Albert Burri, Ferax AG) im Jahresbericht 2019 und beantragt die Jahresrechnung 2019 zu genehmigen.

Albert Burri bestätigt, dass die Revision auf keine Sachverhalte gestossen ist, welche der Abnahme des Jahresberichtes widersprechen würden. Er empfiehlt die Jahresrechnung zur Abnahme.

Abstimmung: Die Jahresrechnung wird einstimmig ohne Gegenstimme angenommen.

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 fällt mit CHF 94'234.25 auf dem gleichen Stand wie im Vorjahr (CHF 94'665.73). Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 37'006.75 stehen der

Generalversammlung somit insgesamt CHF 131'241.00 zur Verfügung (Vorjahr CHF 126'717.05).

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.0% oder CHF 84'025.95.

CHF 5'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig ohne Gegenstimme angenommen, das Anteilscheinkapital wird mit 2% verzinst.

5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung

Olaf Schnabel fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ob sie dem Vorstand und der Geschäftsführung Décharge erteilen können.

Abstimmung: Der Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung wird einstimmig ohne Gegenstimme zugestimmt.

6. Wahl des Vorstandes

Der Vorstand besteht aus sieben Personen. Die städtische Vertretung wird von der Stadt Zürich entsandt und kann nicht gewählt werden. Die restlichen sechs bisherigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wahl für weitere drei Jahre. Der Vorsitzende fragt in die Runde, ob sich weitere Genossenschafter in den Vorstand wählen lassen wollen. Das ist nicht der Fall. Es wird über die Wahl der sechs bisherigen Vorstandsmitglieder abgestimmt.

Abstimmung: Die sechs bisherigen Vorstandsmitglieder Christian Kölliker, Olaf Schnabel, Doris Mathew, Cornelius Ammann, Guido de Martin, Enrico Magro werden mit grossem Mehr bei vier Gegenstimmen für weitere drei Jahre gewählt.

Olaf Schnabel bedankt sich im Namen des gesamten Vorstandes für das in den Vorstand gesetzte Vertrauen.

7. Wahl des Präsidenten

Olaf Schnabel erläutert, dass der Präsident laut Statuten von der Generalversammlung gewählt wird. Er stellt sich als einziger Kandidat für weitere drei Jahre zur Verfügung.

Abstimmung: Olaf Schnabel wird einstimmig ohne Gegenstimme als Präsident für weitere drei Jahre bestätigt.

Olaf Schnabel bedankt sich für das in ihn gesetzte Vertrauen.

8. Wahl der Revisionsstelle

Der Vorsitzende erläutert, dass laut bisherigen Statuten auch die Revisionsstelle aller drei Jahre gewählt wird. Der Vorstand schlägt aufgrund der guten Zusammenarbeit die Ferax Treuhand AG vor.

Abstimmung: Die Ferax Treuhand AG wird als Revisionsstelle einstimmig ohne Gegenstimme für weitere drei Jahre gewählt.

9. Überarbeitung der Statuten

Olaf Schnabel berichtet über die Gründe, wieso die Statuten überarbeitet wurden und wie die Genossenschaften bisher darüber informiert wurden. Weiter listet er alle Ämter auf, deren Genehmigung zu den geänderten Statuten bereits abgeholt werden musste. Anschliessend erklärt er die wichtigsten Anpassungen in den Statuten, darunter auch verschiedene Varianten zum Wohneigentumsartikel sowie Änderungen zu Siedlungsversammlung und Siedlungskommission. Die Genossenschafter*innen nutzen die Möglichkeit, Fragen zu stellen:

Keti Widmer: Wie ist eine 'zumutbare' Wohnung definiert? Olaf Schnabel erklärt, dass u.a. die Belegungsvorschriften und das Quartier das Wort 'zumutbar' definieren.

Paola Bondanini: Wieso sind die Belegungsvorschriften im Reglement aber nicht in den Statuten erwähnt? Enrico Magro: die Belegungsvorschriften sind im Reglement erwähnt, damit die Genossenschaft flexibler reagieren kann (die Reglemente werden vom Vorstand in Kraft gesetzt, die Statuten von der GV).

Paola Bondanini: Falls Kinder ausziehen und eine Unterbelegung entsteht, wird dann ein Ersatzangebot unterbreitet? Olaf Schnabel: Ja.

Graziella Bomio: Neu braucht es nicht unbedingt eine Siedlungskommission – wie würde man dann bei Anliegen vorgehen? Olaf Schnabel: Drei Personen können jederzeit eine Siedlungskommission gründen und das Anliegen vorantreiben. Alternativ können sich einzelne Genossenschafter*innen mit Projektideen jederzeit bei der Verwaltung melden.

Monika Thien: Können Kinder von Genossenschaftern Genossenschafter werden? Olaf Schnabel: Ja, sie müssen sich aber wie alle anderen Externen bewerben. Es ist aber sicher ein Plus, wenn jemand bereits lange in der GISA gewohnt hat.

Graziella Bomio: Sind WG's erlaubt? Olaf Schnabel: Ja.

Jens Eller weist darauf hin, dass im Art. 23.1 b noch ein %-Zeichen fehlt. Olaf Schnabel bedankt sich für den Hinweis, der Fehler wird in den Statuten korrigiert.

Natascha Stauffer: Bei der Erstvermietung in Affoltern werden je nach Auflagen der Stadt Zürich betreffend Strassenkauf eventuell Belegungsvorschriften mit '+1' angewendet – sie findet das unfair gegenüber den heutigen Genossenschaftern, welche heute noch '+2' geniessen. Olaf Schnabel bekräftigt, dass im Projekt noch verschiedene Optionen bzw. Lösungen gesucht werden.

Olaf Schnabel erläutert das Abstimmungsprozedere. Es werden Abstimmungen stattfinden, um zu klären, welche Variante des Wohneigentumsartikels in die Statutenrevision einfliessen soll und ob Änderungen bzgl. Siedlungsversammlung und Siedlungskommission eine Mehrheit finden. Weiter erklärt er, dass für Statutenänderungen mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein müssen und bei der Schlussabstimmung eine Mehrheit von 2/3 erreicht werden muss. Die GISA hat zurzeit 345 Genossenschafter*innen, anwesend oder vertreten sind heute 130, somit ist eine Abstimmung über die Statuten statutenkonform.

Abstimmungen:

Erste Abstimmung: Der Sieger der Wohneigentumsartikel-Variante 'Streichen' und 'Vermögensgrenze' wird gekürt. Es werden nur die Ja-Stimmen gezählt:

- Variante 'Streichen': 30 Stimmen
- Variante 'Vermögensgrenze': 16 Stimmen

Variante 'Streichen' gewinnt die erste Abstimmung.

Zweite Abstimmung: Die Wohneigentumsartikel-Variante 'Streichen' mit den meisten Stimmen in der ersten Abstimmung tritt gegen die vom Vorstand favorisierte Variante 'Konkretisieren' an. Es werden nur die Ja-Stimmen gezählt:

- Variante 'Konkretisieren' (Empfehlung vom Vorstand): 99 Stimmen
- Variante 'Streichen': 6 Stimmen

Somit wird die Variante 'Konkretisieren' mit grossem Mehr gewählt und fliesst in die Statutenrevision ein.

Dritte Abstimmung: Sollen die Änderungen der Artikel zu Siedlungsversammlung und Siedlungskommission mit in die Statutenrevision aufgenommen werden?
101 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen

Somit wird den Änderungen bzgl. Siedlungsversammlung und Siedlungskommission mit grossem Mehr zugestimmt. Die Änderungen fliessen in die Statutenrevision ein.

Vierte Abstimmung: Sollen die Statutenänderungen inkl. der oben eingeflossenen Änderungen (Wohneigentumsartikel-Variante 'Konkretisieren' sowie Änderungen bzgl. Siedlungsversammlung / Siedlungskommission) in Kraft treten? Es wird eine 2/3 Mehrheit aller abgegebenen Stimmen benötigt:
106 Ja-Stimmen, 3 Gegenstimmen

Somit werden die geänderten Statuten der Baugenossenschaft GISA gemäss dem Vorschlag des Vorstands in Kraft gesetzt.

10. Information zum Projekt Affoltern

Der Präsident informiert kurz über das Projekt Affoltern. Bisher wurden zwei partizipative Workshops durchgeführt mit reger Teilnahme der Genossenschaftler*innen. Zurzeit wird das Wettbewerbsprogramm fertiggestellt, der Wettbewerb startet im Oktober 2020. Das Siegerprojekt wird voraussichtlich im Jahr 2021 gewählt. Danach Starten die Bauvorbereitungen, Baubeginn der ersten Bauetappe ist aus heutiger Sicht Mitte 2023.

11. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

Olaf Schnabel hält fest, dass keine ordnungsgemässen Anträge gemäss Art. 26 Abs. 2 eingegangen sind.

12. Diverse Information

Olaf Schnabel informiert, dass der Vorstand dieses und nächstes Jahr das Vermietungs- und Siedlungskommissionsreglement auf Basis der neuen Statuten überarbeiten und am Projekt Affoltern intensiv weiterarbeiten wird.

Er verabschiedet Hauswart Sascha Graf und stellt die neuen Hauswarte Marcel Züger sowie Sebastian Vogt vor.

Der Vorsitzende informiert weiter darüber, dass der Vertrag bzgl. Fernsehen zwischen UPC und GISA erst Ende 2021 gekündigt werden kann, dass im Oktober 2020 Mietzinssenkungen in den Etappen 4 und 5 stattfinden und dass die drei neuen Reglemente 'Hausordnung', 'Reglement über die Haustierhaltung' sowie 'Reglement über Gartensitzplätze und Gartenparzellen' in Kraft getreten sind. Er weist besonders darauf hin, dass Hunde in der GISA weiterhin nicht erlaubt sind und Katzen die Wohnung nicht verlassen dürfen. Der Vorstand plädiert daher dafür, aus Tierschutzgründen wenn möglich keine Katzen zu halten. Olaf Schnabel weist auf die neue Homepage mit vielen aktuellen Neuigkeiten hin.

Die nächste Generalversammlung 2021 findet am Freitag 21. Mai 2021 im Swissôtel, in Oerlikon statt

Olaf Schnabel dankt nochmals allen für Ihre Mithilfe im vergangenen Jahr und erklärt die Generalversammlung für geschlossen. (Uhrzeit 21 Uhr)



Der Vorsitzende:
Olaf Schnabel



Die Protokollführerin:
Helena Teinilä