

# GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

## Protokoll der 75. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 2. Juni 2023, Hotel Holiday-Inn, Wallisellenstrasse 48, 8050 Zürich

Beginn:	19.00 Uhr
Ende:	21.15 Uhr
Anwesend:	94 zzgl. Gäste
Stimmberechtigte:	111 inkl. Vertretung per Vollmacht (Absolutes Mehr: 56, 2/3-Mehr: 74)
Vorsitz:	Olaf Schnabel
Protokoll:	Helena Teinilä

### Traktanden:

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzählenden
2. Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung vom 10.6.2022
3. Abnahme des Jahresberichts 2022,  
Abnahme der Jahresrechnung 2022 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. Anpassung der Statuten
7. Anpassung des Leitbildes
8. Wahlen des Vorstandes und der Revisionsstelle
9. Information zum Projekt Affoltern
10. Abstimmung über den Projektkredit für den Ersatzneubau 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 2022 zu präsentieren. Der Vorsitzende Olaf Schnabel begrüsst alle anwesenden Genossenschafter:innen zur 75. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA.

Der Vorsitzende heisst ebenfalls die heutigen Gäste willkommen:

- Urs Schneider, Ferax Treuhand AG (zuständiger Revisor)
- Giampiero Brundia, Oxifina AG (Finanzberater, Mitglied Finanzausschuss)
- Beat Oertig, BO Bau & Organisation AG (Mitglied Baukommission)
- Markus Jauss, WSP Suisse AG (Bauträgerberater)
- René Bosshard, Masswerk Architekten AG (Vertretung Generalplaner)
- Christoph Stauffacher und Ladina Hug, Notariat Zürich Oerlikon
- Mieter:innen der neuen Liegenschaften an der Greifenseestrasse 11 und 15

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

Als Stimmzählende stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

- Stefan Marty, Jürg Schneider und Ken Schmidli von der Siedlung Oerlikon
- Kurt Gygax, Maya Lee und Keti Widmer von der Siedlung Affoltern

*Abstimmung: Die Stimmzählenden werden mit einem grossen Mehr gewählt.*

## 2. Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung vom 10.6.2022

Olaf Schnabel fragt die Anwesenden, ob es noch Anmerkungen oder Korrekturen zum Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung gibt. Das ist nicht der Fall.

### Todesfälle 2022

Der Vorsitzende verliest die Namen der verstorbenen Genossenschafter:innen:

Nachname	Adresse	Verstorben am
Eduard Punzenberger	Tramstrasse 53	3.2.2022
Jürg Wertli-Parravicini	Neunbrunnenstrasse 255	23.07.2022
Gertrud van't Veer	Wohnstadion 5	30.08.2022
Edith Tschalèr	Kirchenackerweg 37	19.12.2022

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 2022, Abnahme der Jahresrechnung 2022 und Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Olaf Schnabel berichtet über die wichtigsten Ereignisse im Jahr 2022:

- Personalwesen: ein Personaleintritt in der Verwaltung

- Unterhalt: jährliche Zustandsanalyse aller Gebäude, zusätzlich vertiefte Zustandsanalyse für Etappe 3 & 4 (Extern), grosser Servicerundgang im Wohnstadion, erste Abklärungen bez. einer PV-Anlage auf dem Wohnstadion
- Finanzen: laufende Aktualisierung der Finanz- und Investitionsplanung und der Finanzierungsstrategie, Ausstieg von UBS und von den SWAPs (Hypothekarzinsabsicherungen)
- Mietwesen und Recht: 28 Mietwechsel + 12 neue Mietparteien aufgenommen (Greifenseestrasse 11+15), Umstellung Nebenkosten auf Akonto und auf QR-Rechnungen
- Kommunikation: Durchführung diverse Anlässe (z.B. Leitbild, Bauprojekt, Neuzuzüger) und Klärung Kommunikationsprozesse (digital vs. analog), GISA-75 Jubiläumsfeier
- Netzwerken: aktive Teilnahme Vernetzungsanlässe mit WBG, Stadt Zürich, Quartiersvereine, anderen Baugenossenschaften etc.
- Kauf Greifenseestrasse 11 und 15
- Neubauprojekt: Intensive Arbeit der Baukommission

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, AG's und allen Genossenschafter:innen, die mit grossem Engagement Anlässe und Feste organisieren.

Guido de Martin stellt die Jahresrechnung vor und versichert, dass die GISA finanziell gut aufgestellt ist.

*Abstimmung: Der Jahresbericht wird mit grossem Mehr, ohne Gegenstimme angenommen.*

#### **Bericht der Revisionsstelle, und Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung**

Der Vorsitzende verweist auf den Bericht der Revisionsstelle (Urs Schneider, Ferax AG) im Jahresbericht 2022 und beantragt, die Jahresrechnung 2022 zu genehmigen.

*Abstimmung: Die Jahresrechnung wird mit grossem Mehr, 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 ist mit CHF 132'290.84 etwas höher als im Vorjahr (CHF 83'457.90). Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 29'629.13 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 161'919.97 zur Verfügung (Vorjahr CHF 114'630.13).

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.0% oder CHF 78'296.55.

Olaf Schnabel weist darauf hin, dass im Jahresbericht auf Seite 26 sich ein Fehler eingeschlichen hat. Korrekt wäre: 'Auszahlung Verzinsung Genossenschaftskapital (2%)' anstatt wie geschrieben 'Zuweisung an die freien Reserven' über CHF 78'296.55.

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. Anpassung der Statuten

Olaf Schnabel berichtet über die Gründe, wieso die Statuten überarbeitet wurden und wie die Genossenschaften bisher darüber informiert wurden. Weiter erklärt er, dass neue Statutenänderungen durch das Notariat amtlich beglaubigt werden müssen, folglich sind heute als Gäste Christoph Stauffacher und Ladina Hug vom Notariat Zürich Oerlikon anwesend.

Olaf Schnabel erklärt die wichtigsten Anpassungen in den Statuten, die Genossenschafter:innen nutzen die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

### Abstimmungen:

#### Erste Abstimmung Art. 3 Zweck und Mittel

Die Generalversammlung diskutiert die vorgeschlagenen Änderungen. Art. 3 wird gekürzt und die explizite Nennung von Gruppen (Familien, Behinderte, Betagte) wird gestrichen. Reto Siegenthaler und Jens Eller finden es nicht gut, dass Familien nicht mehr erwähnt werden. Graziella Bomio gibt zu bedenken, dass die fehlende Erwähnung auch zu einer Nicht-Beachtung führen kann. Olaf Schnabel stellt fest, dass die GISA für alle Bevölkerungsgruppen, auch die oben genannten drei Gruppen, da ist und die Nennung einer Gruppe andere Gruppen ausschliesst.

*Art. 3.1 lautet neu: Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie bietet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen an und fördert das Zusammenleben und die gegenseitige Solidarität.*

*Abstimmung:*

- *Ja-Stimmen: 86*
- *Gegenstimmen: 11*

#### Zweite Abstimmung Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

*Art. 7.5 lautet neu: Maximal zwei Personen, welche einen Wohnungsmietvertrag unterschrieben haben, steht pro Wohnung der Erwerb der Mitgliedschaft zu.*

*Abstimmung:*

- *Ja-Stimmen: 104*
- *Gegenstimmen: 0*

### Dritte Abstimmung

#### Art. 4 Grundsätze der Vermietung

*Art. 4.8 lautet neu: Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder von Dritten erstellen und betreiben lassen. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. von den mit dem Betrieb beauftragten Dritten gemäss für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen. Der verrechnete Strompreis darf nicht höher sein als der Strompreis für das Standardprodukt, welcher der lokale Stromanbieter seinen Kunden in Rechnung stellt.*

*Abstimmung:*

- *Ja-Stimmen: 104*
- *Gegenstimmen: 1*

### Vierte Abstimmung Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

*Art 30.2 lautet neu: Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als 75 Jahre.*

*Art. 30.3 lautet neu: Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Die maximale Amtsdauer beträgt 21 Jahre.*

Die Generalversammlung diskutiert die neuen Bestimmungen. Insbesondere wird nachgefragt, wieso die Amtsdauer überhaupt limitiert werden soll und falls ja, wieso auf 21 Jahre. Reto Siegenthaler findet die Altersgrenze von 75 Jahre diskriminierend für ältere Personen.

Eine Genossenschafterin stellt den Änderungsantrag, die maximale Amtsdauer auf 12 Jahre zu beschränken. Folglich wird abgestimmt, ob als maximale Amtsdauer 12 oder 21 gelten soll.

*Abstimmung 1: Maximale Amtsdauer dauert 12 Jahre: Ja-Stimmen: 13*

*Abstimmung 2: Maximale Amtsdauer dauert 21 Jahre: Ja-Stimmen: 73 => gewählt*

Die Generalversammlung diskutiert, ob ein zurückgetretenes Vorstandsmitglied wieder kandidieren kann. Jens Eller stellt den Änderungsantrag, die Formulierung 'maximale Amtsdauer' mit 'akkumulierte maximale Amtsdauer' zu ersetzen.

*Abstimmung 3: Formulierung 'maximale Amtsdauer dauert 21 Jahre'*

- *Ja-Stimmen: 12*
- *Gegenstimmen: 1*

*Abstimmung 4: Formulierung 'akkumulierte maximale Amtsdauer dauert 21 Jahre'*

- *Ja-Stimmen: 70*
- *Gegenstimmen: 0*

#### *Abstimmung 5: gesamthafte Abstimmung*

*Art 30.2 lautet neu: Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als 75 Jahre.*

*Art. 30.3 lautet neu: Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Die akkumulierte maximale Amtsdauer beträgt 21 Jahre.*

- *Ja-Stimmen: 78*
- *Gegenstimmen: 13*

#### Fünfte Abstimmung Art. 36 Siedlungsversammlung und Art. 37 Siedlungskommission

*Art. 36.1 lautet neu: Die Siedlungsversammlung ist die Versammlung der in einer oder in mehreren zusammengeschlossenen Siedlungen wohnhaften volljährigen mindestens 16-jährigen Personen.*

*Art. 37.1 lautet neu: Die Siedlungskommission besteht aus mindestens drei und maximal sieben in der Genossenschaft wohnhaften Personen. Pro Haushalt dürfen mehrere Personen in die Siedlungskommission gewählt werden, sofern diese weniger als die Hälfte der Siedlungskommissionsmitglieder stellen. Nicht wählbar sind Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle. Die Siedlungskommission konstituiert sich selbst. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.*

*Abstimmung: Die Artikel 36.1 und 37.1 werden angepasst*

- *Ja-Stimmen: 87*
- *Gegenstimmen: 8*

#### Sechste Abstimmung: Streichungen des Zusatzes "Art." vor Unter-Artikeln

*Abstimmung: Streichung des Zusatzes "Art. "*

- *Ja-Stimmen: 101*
- *Gegenstimmen: 1*

#### Siebte, finale Schlussabstimmung: Die Statutenänderungen werden gesamthaft in Kraft gesetzt

- *Ja-Stimmen: 101*
- *Gegenstimmen: 3*

Anwesend sind heute 111 Genossenschafter, zugestimmt haben 101. Somit ist das 2/3-Mehr erfüllt (74 wären notwendig) und die neuen Statuten werden per heute in Kraft gesetzt.

## 7. Anpassung des Leitbilds

Olaf Schnabel berichtet über die Gründe, wieso das Leitbild überarbeitet wurde und wie die Genossenschafter:innen bisher darüber informiert wurden.

Olaf Schnabel stellt die Anpassungen vor, die wichtigsten Pro-/Kontra-Meinungen ebenfalls.

*Abstimmung: Die vorgeschlagenen Änderungen des Leitbildes werden mit 97 Ja-Stimmen und mit 0 Gegenstimmen in Kraft gesetzt.*

## 8. Wahlen des Vorstandes und der Revisionsstelle

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.

Die Generalversammlung diskutiert, wieso der Vorstand sich als Ganzes zur Wahl stellt und nicht einzeln. Reto Siegenthaler kritisiert, dass so einzelne Mitglieder des Vorstands nicht abgewählt werden können. Olaf Schnabel erläutert, dass bei der gleichen Anzahl Kandidierende wie freie Posten die Kandidierenden spätestens in der zweiten Runde gewählt sind, wenn sie eine Stimme bekommen.

*Abstimmung: Die sechs bisherigen Vorstandsmitglieder Christian Kölliker, Olaf Schnabel, Doris Mathew, Cornelius Ammann, Guido de Martin, Enrico Magro werden mit 92 Ja-Stimmen für weitere drei Jahre gewählt.*

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

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 mit 104 Ja-Stimmen als Präsident für weitere drei Jahre bestätigt.*

Olaf Schnabel bedankt sich für das in ihn gesetzte Vertrauen.

Der Vorsitzende erläutert, dass laut den Statuten die Revisionsstelle jeweils für ein Jahr gewählt wird. Der Vorstand schlägt aufgrund der guten Zusammenarbeit die Ferax Treuhand AG vor.

*Abstimmung: Die Ferax Treuhand AG wird als Revisionsstelle mit grossem Mehr ohne Gegenstimme für ein weiteres Jahr gewählt.*

## 9. Information zum Projekt Affoltern

Der Vorsitzende informiert über den aktuellen Stand des Ersatzneubauprojektes und hält fest, dass bei einem Informationsanlass alle Mieter:innen der GISA am 13. April 2023 ausführlich über das Projekt informiert wurden. Die wichtigsten Themen werden heute kurz wiederholt.

Die Generalversammlung diskutiert die Grundrisse und Fragen werden gestellt zu Anpassungen in den Grundrissen. Markus Jauss erklärt, dass z.B. eine zweite Dusche aus Kostengründen gestrichen wurde. Reto Siegenthaler und Keti Widmer finden das heutige Projekt schlechter als nach dem Wettbewerb. Ebenfalls wird die geringe Anzahl grosser Wohnungen kritisiert. Gemäss Informationen der Baukommission sind jedoch insbesondere kleinere d.h. günstigere

Wohnungen gesucht. Olaf erklärt, dass der GISA heute auch in Oerlikon die 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen fehlen. Familienwohnungen können nach Auszug der Kinder nicht zeitnah freigegeben werden, weil Ersatzangebote fehlen. Auch ältere Mietende oder Paare bei Trennung suchen vermehrt kleinere Wohnungen. Jens Eller möchte im Projekt die Anzahl der 5.5-Zimmerwohnungen verdoppeln. Graziella Bomio fragt nach, wieso eine Krediterhöhung beantragt wird, obwohl die Baubewilligung noch nicht vorhanden ist. Antwort: Das Erteilen der Baubewilligung dauert in der Stadt Zürich ca. 1 Jahr, sie muss rechtzeitig beantragt werden, um alle Auflagen der Stadt abarbeiten zu können. Ohne Kreditfreigabe heute wird aber nicht gebaut, auch wenn die Baubewilligung erteilt wird. Am Schluss der Diskussion appelliert Fredy Frei an die Anwesenden, die Krediterhöhung zu bewilligen. Er wohne seit 50 Jahren bei der GISA und es kam bei allen Bauprojekten jeweils zu einer Krediterhöhung. Das sei nichts Neues.

## 10. Abstimmung über Projektkredit Ersatzneubau Affoltern

Der Vorsitzende informiert über die weltweit gestiegenen Baukosten und erläutert die wichtigsten Faktoren zum heutigen Antrag, Erhöhung des Projektkredits auf CHF 129 Millionen, geführt haben.

Abstimmung: Stimmen Sie der Projektkrediterhöhung für den Ersatzneubau in Affoltern auf CHF 129 Millionen (= inkl. Reserve) zu?

*Abstimmung: Der Projektkredit für den Ersatzneubau in Affoltern wird auf CHF 129 Millionen (inkl. Reserve) mit 67 Ja-Stimmen und 28 Gegenstimmen erhöht.*

## 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

Der Vorsitzende wollte heute die erfreulichen Resultate der Zufriedenheitsumfrage kommunizieren, aber aus Zeitgründen wird auf eine detailliertere Berichterstattung verzichtet. Der Vorstand wird nach den Sommerferien einen Infoanlass durchführen, alle Mieter:innen werden eingeladen.

Der Vorsitzende erläutert die anstehenden Arbeitsschwerpunkte für das laufende Jahr und informiert darüber, dass die nächste Generalversammlung neu an einem Donnerstag, und zwar am 6. Juni 2024 im Hotel Holiday Inn in Oerlikon stattfindet.

Olaf Schnabel dankt nochmals allen für Ihre Mithilfe im vergangenen Jahr und erklärt die Generalversammlung für geschlossen. (Uhrzeit 21.15 Uhr)



Der Vorsitzende:  
Olaf Schnabel



Die Protokollführerin:  
Helena Teinilä