

# 15. ordentliche Generalversammlung: Protokoll

---

23. Juni 2011, Gemeinschaftsraum Dreieck, Gartenhofstrasse 27

## 1. Begrüssung der Anwesenden durch Susa Katz und Désirée Cuttat (Ko-Präsidium)

Susa Katz begrüsst die Anwesenden und stellt den Vorstand vor.

Die Anwesenden tragen sich in eine Präsenzliste ein, die im Verwaltungsbüro der Genossenschaft deponiert wird.

Susa Katz informiert über die eingegangenen Entschuldigungen.

Entschuldigt haben sich: Lilian Hasler (intern), Gaudenz Pfister (intern), Herr Brundia (Hypotheken Börse, Gast), Cheyenne Durrer (intern), Hermann Dammann (extern), Denise Ineichen (intern), Heinz Pfenninger (Gast), Susanna Sturzenegger (extern), Mirjam Krakenberger (extern), Dagmar Lorenz (intern), Hansruedi Hofmann (intern), Bill Gilonis (intern), Rosmarie Gfeller (extern), Christian Brassel (extern), Axel Vogelsang (intern), Marc Latzel (intern), Lisbeth Sippel (Wogeno, extern), Daniel Hausherr (Liegenschaftsverwaltung Stadt Zürich, Gast), Karin Treichler (intern), Remo Montanari (Büro für Wohnbauförderung, Gast), Tatjana Weidmann (intern), Iris Vollenweider (intern), Christian Müller (extern)

Susa Katz begrüsst die Gäste: Barbara Klemm (Mera Immobilien), Peter Schneider (Asig), Francesco Calabria (Coop-Bank), Renate Kurze (Nest)

Zahl der Anwesenden anhand der TeilnehmerInnenliste: 34 Personen und Vorstand

Vom Vorstand anwesend sind: Susa Katz, Désirée Cuttat, Elisabeth Sicher, Jost Fetzer, Simon Siegrist, Julia Heer

Bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern ist die Einladung zur Generalversammlung sowie die entsprechenden Traktanden und Unterlagen fristgerecht eingegangen.

## 2. Wahl der Protokollführerin

Zur Protokollführerin wird Julia Heer gewählt.

## 3. Wahl der Stimmzählerinnen

Als Stimmzählerinnen werden Guillaume Mojon und Ingrid Heuman gewählt.

## 4. Abnahme Protokoll GV 2010

Das Protokoll der GV vom 17. Juni 2010 wird ohne Gegenstimme und ohne Enthaltung angenommen.

## 5. Jahresbericht 2010

Manuel Knuchel lobt den Jahresbericht. Zum Jahresbericht 2010 gibt es weder Fragen noch Ergänzungen. Er wird ohne Gegenstimme und ohne Enthaltung angenommen.

## 6. Jahresrechnung 2010

### a) Bericht der Geschäftsführerin

Gaby von Frischung präsentiert die Jahresrechnung 2010, die erfreulicherweise positiv abschloss und erläutert einige Details.

- Die Mera Immobilien hat dieses Jahr erstmals den Abschluss gemacht. Die Buchhaltung ist in Ordnung und der Revisor zufrieden. Der Revisor hat dieses Jahr CHF 500.- weniger gekostet, da er weniger Zeit investieren musste.
- Es ist schwierig einen Vergleich zum Vorjahr aufzuzeigen, da Herr Stalder zum Teil anders gebucht hat.
- Die flüssigen Mittel sind dieses Jahr um CHF 400'000 höher.
- Anfang Januar 2011 mussten CHF 200'000 Kreditoren (inkl. Baurechtszinsen) bezahlt werden.
- Die ATS betragen CHF 165'00.-: Es wurde eine weitere Tranche von CHF 50'000.- an die Kalkbreite und CHF 1'000.- an die Genossenschaft gesundes Wohnen bezahlt.
- Der Solifonds ist um CHF 5000.- angestiegen.
- Ein Darlehen wurde gekündigt.
- Die Hypotheken haben sich durch Amortisationen um CHF 69'000.- reduziert.

#### Zur Ertragsseite:

Die Mietzinseinnahmen haben sich aufgrund der 5%igen Mietzinsreduktion um CHF 15'000.- reduziert.

- Der Finanzertrag erhöhte sich leicht, da zusätzlich CHF 200'000.- in die Darlehenskasse der ABZ einbezahlt wurden.
- Finanzaufwand: Die Hypothekarzinsen konnten um CHF 32'000.- reduziert werden, dank vorteilhaftem Abschluss und tiefen Zinsen.
- Betreffend dem ausserordentlichen Aufwand: Es gab eine Bereinigung der Buchhaltung in Absprache mit dem Revisor. Dabei handelte es sich um Altlasten von Herrn Stalder.
- Die Steuern sind gesunken, da auch der Jahresgewinn kleiner ausfiel.

#### Zur Aufwandsseite:

- Der Personalaufwand stieg um CHF 11'000.-. Da der Vorstand nun sieben Mitglieder zählt, erhöhte sich der Aufwand für den Vorstand um CHF 7'000, die restliche Erhöhung ist auf die höheren Sozialabgaben zurückzuführen.
- Der Liegenschaftenaufwand ist um CHF 83'000.- höher; in diesem Betrag sind auch die Löhne und Sozialleistungen der Hauswartung enthalten. Der effektive Aufwand für Renovationen und Unterhalt war im Umfang von CHF 170'000.-. Das teuerste Haus war dieses Jahr das A6: dort wurden die Fenster und Rollläden neu gemacht und Wohnungen gestrichen.
- Der Büro- und Verwaltungsaufwand stellt auch die Beiträge an die Kommissionen dar. Im Jahr 2010 wurden CHF 5'000.- an die Stiftung Domizil gespendet.
- Der übrige Betriebsaufwand erhöhte sich um CHF 14'000.-: Es wurde ein Beamer angeschafft, Broschüre, Postkarten und der Jahresbericht entworfen und Weiterbildungen und Veranstaltungen bezahlt.
- Bei den Baurechtszinsen gab es eine Reduktion von CHF 5'000.-, weil der Zinssatz gesunken ist.
- Auch dieses Jahr wurde wieder 1% in den Erneuerungs- und Heimfallfonds eingespeist.
- Der Gewinn beträgt CHF 23'633.67

- Der ausserordentliche Erfolg kommt daher, dass Konten, Rechnungen und Nebenkosten aufgrund des Buchhaltungswechsels auf Hinweis des Revisors bereinigt und miteinander verrechnet wurden.

#### Fragen seitens der GenossenschafterInnen:

Was geschieht mit dem Soziokulturfonds und dem Solifonds?

Der Soziokulturfonds wird demnächst aufgelöst; eventuell für das nächste Fest.

Der Solifonds beträgt nun über CHF 50'000.- und wird bei etwa CHF 60'000.- bis 70'000.- plafoniert. Bei einer nächsten Mietzinsänderung wird der Betrag voraussichtlich herausgenommen.

#### *b) Bericht der Revisionsstelle, Wiederwahl und Verwendung des Gewinns*

Der Revisionsbericht wurde von Argo Consilium erstellt. Der Antrag des Vorstands, den Gewinn auf die Rechnung 2011 vorzutragen, wird einstimmig und ohne Enthaltung und ohne Gegenstimme angenommen. Die Revisionsstelle wird einstimmig wiedergewählt.

#### *c) Abnahme der Rechnung*

Die Jahresrechnung 2010 wird einstimmig, ohne Enthaltung und ohne Gegenstimme abgenommen.

#### *d) Entlastung des Vorstandes (Décharge)*

Dem Vorstand wird Décharge für das Jahr 2010 einstimmig, ohne Enthaltung und ohne Gegenstimme erteilt.

### **7. Wahlen**

#### a) Vorstand

Julia Heer wird ohne Gegenstimme und ohne Enthaltung in den Vorstand gewählt.

#### b) Kommissionen

Die Kommissionsmitglieder werden bestätigt; ebenfalls die Mitglieder der Schlichtungskommission.

### **8. Verdankung**

Susa Katz verdankt das Personal, das Dreieck-Team ist ein kleines, aber gut funktionierendes. Namentlich:

- Die Geschäftsleiterin Gaby von Frisching
- Hermann Dammann
- Tefik Asani
- Pendije Asani und Ziza Sylva für das zuverlässige Aufräumen und Putzen.
- Hansruedi Hofmann und Beni Nussbaumer für den grünen Daumen bei den Pflanzen
- Nadine Spengler für die Pflege des Kräutergartens.
- Die Kantine für die exquisite Verköstigung.
- Manu Knuchel und Res Keller werden ebenfalls für ihre Unterstützung des Dreiecks verdankt, u.a. für die Vertretung des Dreiecks bis nach Genf.

### **9. Zur Lage und Zukunft des Dreiecks**

- Der Vorstand möchte das Projekt der Genossenschaft Kalkbreite weiter verfolgen und unterstützen.
- Der Vorstand ist nun wieder vollzählig seit Simon Siegrist nach 1/2jähriger Auslandsaufenthalt aus Hongkong zurück ist.
- Die Expansion in die Nachbarschaft stellt sich schwierig dar, da nur Angebote ausserhalb unseres Quartiers bestehen. Die Möglichkeiten im Immobilienmarkt sind beschränkt, die Strategie muss sein, persönliche Kontakte herzustellen und zu nutzen.
- Bezüglich des Projekts Überbauung Gartenhofstrasse/Zweierstrasse/Grüngasse: Es wurde Kontakt mit der Erbegemeinschaft aufgenommen und es ist ein Treffen mit ihnen geplant. Die betroffenen Mieter haben Fristerstreckung eingereicht.
- Betreffend der Idee des Hausanlasses im Dreieck: Einmal im Jahr soll ein Haus einen Anlass organisieren. Die Idee dahinter ist ein vermehrt grösseres Bewusstsein für die Nachbarschaft, einen Gemeinschaftssinn und Eigenverantwortung aufzubauen.
- Allgemein wünscht sich der Vorstand ein bisschen mehr Motivation seitens der Mieterschaft: es sind immer die gleichen Leute, die etwas organisieren.

#### Fragen seitens der GenossenschafterInnen:

Die Frage, ob die Wanne im Hof der zukünftige Brunnen sei, wird vom Vorstand bejaht.

#### Votum Manuel Knuchel:

Wir haben die Verantwortung, solidarisch mit Leuten zu sein, die nicht das Glück haben im Dreieck wohnen zu können. Der Liegenschaftsmarkt ist schwierig. Eine Mietzinssenkung ist zwar erfreulich, jedoch bemerke ich die eigentlich nicht wirklich. Wir zahlen Mietzinse, die extrem unter der Marktmiete liegen. Ich finde, wir brauchen daher keine Senkungen mehr, sondern wir sollten ein Gefäss einrichten und Geld z.B. für strategische Landkäufe sammeln und so eine Art Kriegskasse einrichten. Oder damit den Leuten, die knapp sind, interne Wohnungsverbilligungen geben.

#### Kommission B&U:

Das Hoflicht wird dieses Jahr realisiert: Im Hof ist eine Muster angebracht. Die farbigen LED geben ein gutes Licht.

#### Info für Dreiecksfest vom 2. Juli 2011

Marc Ulmer erklärt, dass sich bereits viele Leute als Helfer angemeldet haben.

#### **10. Varia**

Voten Genossenschafter (Daniel Sparlinger; Zw 56):

#### Waschküche:

Die Leute wissen nicht, wie die Waschmaschine funktioniert, sie lassen die Wäsche drin, oder füllen sie zu fest, oder nehmen zuviel Waschmittel. Anregung für einen „Einführungskurs“ oder ähnliches.

### Überbauung Gartenhofstrasse/Zweierstrasse/Grüngasse:

Die Erbegemeinschaft hat eine Evaluation und Umfrage gemacht. Herr Akeret möchte uns treffen und davon berichten. Wolke neun muss bleiben aufgrund des Denkmalschutzes. Brem kann jedoch abgerissen werden. Über den Ausnutzungsplan möchte Herr Akeret informieren. Wir wollen weiterhin beobachten, wie er mit den Mietern umgeht, wie hoch er baut, wie weit er baut und welche Leute er reinholt. Es ist auch denkbar, dass er an die Dreiecksheizung angeschlossen wird, das muss jedoch genau besprochen werden. Wir möchten gerne ein Schmucklerski 2 verhindern. Es ist eine Erbegemeinschaft, da gibt es viele Interessen. Die Gesprächsbereitschaft von ihrer Seite ist jedoch da.

### Gewerbler:

Frage: Wieso können Gewerbler keine Wohnung mieten?

Vorstand: Die Durchmischung ist gewünscht, die Gewerbler können sich auf externe Warteliste setzen. Dies entspricht der Strategie von damals: es sollen nicht nur Wohnungsmieter im Dreieck ihren Arbeitsraum haben und dies sehen wir als gute Lösung an. Falls Probleme im Gewerbe und für die eigene Wohnung entstehen, ist dies finanziell heikel. Es ist auch fraglich, ob es gesund ist, direkt neben der Arbeitsstelle zu wohnen.

Frage: Der Keller im Schallplattenladen: Der Mieter bringt den Kellerraum nicht ab.

Vorstand: Dies wird in der VK besprochen. Aber die Trennung von Gewerbe und Wohnungsmieter wird vom Vorstand eigentlich als eine richtige Entscheidung angesehen. Man kann jedoch jederzeit einen Antrag an die VK stellen auch als Gewerbler wenn Bedarf nach Raum wäre (A.d.R.: betroffener Gewerbler ist nicht anwesend).

- **Antrag von für die nächste GV von Daniel Spalinger: „Das Gewerbe soll sich auf die interne Warteliste setzen können.“**

### Voten für B&U:

- Es sollten im ZW56 neue Backofen eingebaut werden.
- Es sollte vermehrt eine Evaluation durchgeführt werden, um zu schauen, was nicht mehr gut funktioniert oder was gestrichen werden muss.
- Die Holzroste der Dachterrasse (z.B. A6) sollte neu gemacht werden
- Es gab einmal einen Beschluss, der vorschrieb, dass in der Küche keine Hochschränke gebaut werden dürfen. Kann man diesen ändern? Der Vorstand erklärt, dass die Mieter die Hochschränke selber in Absprache mit der B&U einbauen können.
- Bezüglich des A11: Wird der Baum nun ersetzt? Und wie sieht die Gartengestaltung aus?  
Vorstand: Der Baum muss nach wie vor ersetzt werden. Eine Gartengestaltung wird geplant, die B&U ist an der Sache dran, die Mieter vom A11 werden dann auch miteinbezogen.
- Muss die Fassade runtergespritzt werden? Es wird dann alles staubig.  
Vorstand: das wird abgeklärt.

## **10. Information zur Genossenschaft Kalkbreite**

Res Keller, Geschäftsleiter der Genossenschaft Kalkbreite informiert über den Stand des Projekts:

Der Baurechtsvertrag und der Gestaltungsplan wurden genehmigt. Noch ausstehend ist der Gemeinderatsbeschluss über den Kredit für die Tramhalle. Dies sollte im Herbst beschlossen werden. Im Herbst sollte dann ebenfalls die Baubewilligung kommen und es ist eher mit keinen

Rekursen zu rechnen. Ende Jahr sollte dann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die jetzige Baustelle ist der Bau der Gleichrichteranlage der VBZ. Das Bauprojekt ist abgeschlossen, sieht immer noch gleich aus, wurde jedoch optimiert und hat nun mehr Fläche. Die Kosten haben sich erhöht. Dies ist jedoch nicht weiter tragisch, und kann abgefedert werden. Die Finanzierung: alle Fremdmittel wurden organisiert, es gibt einen Vertrag mit der ZKB, die Coopbank hat abgesagt. Das Eigenkapital ist noch nicht bekannt, da die Mieter noch nicht ausgewählt wurden und daher noch keine Pflichtanteilsscheine eingezahlt wurden. Es wurde eine Kampagne bei Zürcher Genossenschaften gestartet. Die Beteiligung ist hoch, es gab ein gutes Echo und es sind bereits CHF 200'000 zugesichert. Das Eigenkapital wird nicht verzinst. Die Darlehen werden nur noch ab CHF 100'000.- zugelassen, da die Anzahl Darlehen beschränkt ist. Parallel gibt es jedoch eine Depositenkasse, bei welcher auch kleinere Beträge verzinst werden können. Die Genossenschaft ist stark gewachsen: im Jahr 2010 kamen 120 Leute dazu, im 2011 sind es bereits 60 Personen. Im letzten Jahr wurde ein neuer Prozess aufgegleist: Der Schwerpunkt im 2011 wird nun die Partizipation, das Leben, die Miete, etc., sein und es ist ein partizipativer Prozess im Gange, an welchem sich 40 Personen beteiligen. Insgesamt sind 50 Leute für die Genossenschaft Kalkbreite am Mitdenken, dies gibt enormen Drive. Ende Jahr soll ein Betriebshandbuch fertig gestellt werden, welches alles regelt. Darin müssen auch Visionen für unübliche Sachen enthalten sein. Es ist klug, die Sachen von Anfang an zu installieren.

Betreffend der Vermietung der Gewerberäume: Es wurden alle Räume ausgeschrieben. Als erster Schlüsselmieter kommt nun das Kino der Neugass AG, welche auch das Riffraff betreibt, in die Kalkbreite. Es wird 5 kleine Kinosäle geben. Der restliche Platz soll für Gastroräume, Büros, Läden, etc. vermietet werden. Es gibt viele Interessenten mit guten Konzepten. Die Vermietung der Gewerberäume sollte nach den Sommerferien abgeschlossen sein. Die Grundsätze der Vermietung wurden an der diesjährigen GV der Kalkbreite genehmigt. Ebenfalls an der GV wurde der Kredit genehmigt. In einem Jahr werden die Wohnungen vermietet. Alle Genossenschafter werden dafür angeschrieben und wie in der Vereinbarung mit dem Dreieck festgehalten, werden GenossenschafterInnen vom Dreieck bevorzugt behandelt. Man muss jedoch bereits Mitglied des Dreiecks sein und man muss bei der Genossenschaft Kalkbreite ebenfalls Mitglied sein bis zum Winter/Frühling. Der Bezug der Wohnungen wird voraussichtlich Anfangs 2014 sein.

Nach Abschluss der GV werden die Anwesenden zu einem gemütlichen Zusammensein mit Speis und Trank eingeladen. Dafür herzlichen Dank an die Kantine!

Zürich, 23. Juni 2011

Die Protokollführerin

Julia Heer

Für das Ko-Präsidium

Susa Katz/Désirée Cuttat