

19. ordentliche Generalversammlung: Protokoll

18. Juni 2015, Gemeinschaftsraum Dreieck, Gartenhofstrasse 27

1. Begrüssung der Anwesenden durch Désirée Cuttat (Ko-Präsidium)

Désirée Cuttat begrüsst die Anwesenden und Gäste.

Die Anwesenden tragen sich in eine Präsenzliste ein, die im Verwaltungsbüro der Genossenschaft deponiert wird. Alle Genossenschafter sind berechtigt mit Stimmzettel abzustimmen, oder sich mit der entsprechenden Vollmacht vertreten zu lassen.

Entschuldigt haben sich:

Hansruedi Hofmann (intern), Lilian Hasler (intern), Iris Vollenweider (intern), Barbara Müller (intern), Ellen Bringolf (extern), Dominik Ott (extern), Martin Wolfer (intern), Erich Wohlwend (intern), Fränzi Keller (extern), Annalis Dürr (Domicil), Rosmarie Gfeller (intern), Ueli Nüesch (intern), Susa Katz (intern), Dominik Signer (intern), Dagmar Lorenz (intern), Simon Sigrist (intern), Lee Sigrist (intern), Pascal Kählin (intern), Fanny Fetzer (intern), Guillaume Mojon (intern), Claudia Longhini (ABZ), Nina Schneider (VS Kalkbreite), Marianna Meyer (intern), Markus Kost (ZKB), Renate Stäuli (Nest), Francesco Calabria (Coop Bank), Remo Montanari (Büro f. Wohnbauförderung)

Als Gast wird Barbara Klemm (Mera Immobilien) begrüsst.

Zahl der Anwesenden anhand der TeilnehmerInnenliste: 85 Personen (davon 1 Gast)

Vom Vorstand anwesend sind: Désirée Cuttat, Corinna Heye, Jost Fetzer, Bernhard Kämpf, Julia Heer, Susanne Tersar-Sturzenegger, Sylvie Müller, Ingrid Heuman

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

2. Protokoll

Zur Protokollführerin wird Gaby v. Frisching gewählt.

3. Wahl der Stimmzählerinnen

Als Stimmzählerinnen werden Monika Buser, Susanne Tersar-Sturzenegger und Christoph Irniger gewählt.

4. Protokoll GV 2014

Das Protokoll der GV vom 19. Juni 2014 wird einstimmig ohne Gegenstimme und Enthaltung angenommen.

5. Jahresbericht 2014

Es gibt weder Fragen noch Ergänzungen. Er wird mit 2 Enthaltungen angenommen.

6. Jahresrechnung 2014

a) Bericht

Barbara Klemm erläutert die Jahresrechnung 2014 die mit einem Gewinn von CHF 22'775.56 abgeschlossen hat (Vorjahr Gewinn von 8'513.75).

Veränderungen 2014 zu 2013:

- Personalaufwand, Baurechtszinsen, Einlage Heimfallfonds, Abschreibungen auf Gebäude im Eigentum, übrige Abschreibungen Sachanlagen sind in etwa gleich geblieben;
- Liegenschaftenaufwand ist um rund 26'00.- tiefer als im Vorjahr; dies u.a aufgrund der im 2013 aufgewendeten Kosten betr. Z56 (CHF 40'000.-); im Vergleich gab es im 2014 nur einen grösseren Posten: CHF 36'000.- betr. G27;
- Büro- und Verwaltungsaufwand ist um CHF 2'000.- zurückgegangen, was v.a. an dem weniger hohen Aufwand des Vorstands liegt;
- übriger Betriebsaufwand ist um CHF 4'000.- höher - dies u.a wegen den Kosten für die Baumerhaltung A11;
- Einlage in Erneuerungsfonds ist aufgrund der neuen Liegenschaftenschätzungen des GVZ um CHF 48'000.- gestiegen;
- Finanzaufwand ist aufgrund der tieferen Hypozinsen und der gekündeten privaten Darlehen um CHF 35'000.- gesunken;
- Steuern haben aufgrund des höheren Gewinns um CHF 3'000.- zugenommen.

Zusammensetzung Ertrag 2014: Mietzinslöhne machen ca. 97% des gesamten Ertrags aus

b) Bericht der Revisionsstelle

Der Revisionsbericht wurde von Argo Consilium erstellt. Bernhard Kämpf verweist auf die schriftlichen Unterlagen.

c) Abnahme der Rechnung

Die Jahresrechnung 2014 wird einstimmig, ohne Enthaltung und ohne Gegenstimme abgenommen.

d) Gewinnverwendung

Bernhard Kämpf beantragt im Namen des Vorstandes, dass der Gewinn als Vortrag auf die neue Rechnung 2015 übertragen wird. Dies wird einstimmig, ohne Enthaltung und ohne Gegenstimme angenommen.

e) Entlastung des Vorstandes (Décharge)

Dem Vorstand wird die Décharge für das Jahr 2014 erst in der 2. Abstimmung mit 66 Ja-Stimmen und 19 Enthaltungen angenommen, nachdem Bernhard Kämpf der GV erklärt hat, dass es sich bei der Décharge nur um die Entlastung des Vorstandes betr. Jahresrechnung handelt und nicht darum, um eine allgemeine Unzufriedenheit mit dem Vorstand auszudrücken.

7. Wahlen

Vor dem Traktandum Wahlen gibt es viele Voten seitens GenossenschafterInnen, wie

- Bill Gilonis: Gemäss Statuten sollen mehr Mieterinnen als Externe im VS sein. Gemäss Julia Heer ist dies eine Sollbestimmung, also nicht zwingend. Im Moment sind 3 Mieterinnen und 4 Externe im Vorstand.
- Corinna Heye: Das wurde im Vorstand diskutiert, der Umstand ist uns bewusst. Bei der letzten Wahl wurde die Soll-Bestimmung eingehalten und wird erst seit dem Wegzug von Ingrid Heumann im September 2014 nicht mehr erfüllt. Bei Ressort Recht ist es dem Vorstand aber dennoch wichtig, dass dieses extern besetzt wird, da hier die Neutralität besonders bedeutsam ist z.B. bei Nachbarkeitsstreitigkeiten.
- Sophie Wolf: «Soll» bedeutet doch «muss».

- Corinna Heye: Uns ist der Umstand bewusst, bei der nächsten Neuwahl sollte die Soll-Bestimmung berücksichtigt werden. Der Vorstand hat dies zum jetzigen Zeitpunkt als nicht so dringlich empfunden, insbesondere weil die Externen alle ehemalige Bewohnerinnen sind.
- Adrian Zaugg: Es wurde nicht intern ausgeschrieben, dass Leute für VS und VK gesucht werden.
- Désirée Cuttat erklärt, dass normalerweise im Infobrief auf Vakanzen im VS aufmerksam gemacht wird.
- Adrian Zaugg: Wahl von Désirée Cuttat ist nicht rechtens, da diese zwar als Co-Präsidentin, nicht jedoch als VS-Mitglied von der GV gewählt wurde.
- Aus dem Plenum: es hätte doch interne Bewerbungen gegeben für den Vorstand, warum wurden diese nicht berücksichtigt?
- Daniel Ryser: Ich habe mich für den Vorstand beworben, wurde auch noch vor dem Versand der Unterlagen zu dieser GV zu einer Vorstandssitzung eingeladen. Da hatte ich aber leider keine Zeit. Es wurde mir daraufhin mitgeteilt, dass zur Zeit nur eine Juristin für den Vorstand und ein Gewerbetrieber für die Verwaltungskommission gesucht werden. Ich fand das Vorgehen erst nachher problematisch, als ich erfahren habe, dass die Juristin nicht unter den Mieterinnen gesucht wurde, denn es hat einige Juristinnen, die im Dreieck wohnen.
- Ingrid Heuman (VS): sie hat noch vor einem Jahr und damit zum Zeitpunkt ihrer Wahl in der Genossenschaft Dreieck gewohnt und ist unterdessen in die Kalkbreite gezogen. Sie hatte sich aufgrund der Soll-Bestimmung durchaus überlegt, aus dem Vorstand zurückzutreten. Aufgrund der langen Einarbeitungszeit hat Ingrid den Rücktrittsgedanken jedoch verworfen.
- Cécile Eicher: Sie findet, dass wir einen guten Vorstand haben und versteht die Aufregung nicht.
- Axel Vogelsang: Heutiges Vorgehen, die heftigen Vorwürfe, etc., sind für Weiterarbeit im Vorstand kontraproduktiv und damit auch für die Genossenschaft insgesamt.
- Daniel Ryser: Wenn man nicht an der Generalversammlung seinen Unmut äussern kann, wann dann?
- Jonathan Kischkel (Vertreter Genossenschaft Kalkbreite): Wie will der Vorstand dieses Ungleichgewicht beheben? Corinna Heye wiederholt die Strategie:
- Corinna Heye: Wir können diese Situation an dieser GV nicht lösen. Es bleiben zwei Optionen: Entweder die Generalversammlung fordert eine ausserordentliche GV zur Erfüllung der Soll-Bestimmung oder der Vorstand erhält den Auftrag, die Soll-Bestimmung an der nächsten GV zu erfüllen.

Es folgt Antrag aus dem Plenum zur Durchführung einer ausserordentlichen GV. Mit 28 Stimmen (zehnter Teil der Genossenschaft) wird der Antrag auf eine ausserordentliche GV im Herbst 2015 mit dem Thema „Reorganisation des Vorstandes“, angenommen.

a) *Neuwahl und Vorstellung einer Kandidatin für den Vorstand*

Dominique Jud (extern) stellt sich als Juristin kurz vor und wird mit 49 Stimmen, 22 Enthaltungen und ohne Gegenstimme, in den Vorstand gewählt.

b) *Neuwahl und Vorstellung eines Kandidaten für die Verwaltungskommission*

Philipp Rohner von der Bar si o no (intern) stellt sich kurz vor und wird mit 1 Enthaltung in die Verwaltungskommission gewählt

c) *Wahl der Revisionsstelle*

Argo Consilium wird einstimmig, ohne Enthaltung und ohne Gegenstimme wiedergewählt.

8. Verdanken und Verabschiedung

- a) Ingrid Heuman verdankt die Angestellten des Dreieck-Teams: Gaby v. Frischung, Hermann Dammann, Tefik, Astrit und Pendije Asani sowie Ziza Sylva und Ali Faki. Dank auch an Monika Buser und Maja Kuhn für die Festorganisation. Ferner Rüdiger Kreiselmayr für die Machbarkeitsstudie, Stéphanie Couson für das Fotografieren und Manuel Knuchel für die Beratung, u.a. bei Akquisitionen.
- b) Ingrid Heuman verabschiedet Julia Heer die seit 2008 mit sorgfältiger Arbeitsweise und ihrem juristischem Blick den Vorstand in all den Jahren unterstützt hat. Sie wird mit einem Blumenstrauss und einem Gutschein und Applaus verabschiedet.
- c) Ingrid Heuman verabschiedet Jürg Winiger (nicht anwesend), der während 2 Jahren die Verwaltungskommission mit kritischer und wertvoller Mitarbeit unterstützt hat.

9. Abstimmung über die Änderung von Statuten und Vermietungsreglement

a) *Statuten*

Adrian Zaugg findet, es sei verfrüht über die neuen Statuten zu befinden, denn bei ihrer Entstehung sei die Mitwirkung der Genossenschaft zu wenig berücksichtigt worden. Vor allem was die Änderung resp. Ergänzung des Genossenschaftszwecks anbelange, bräuchte es eine intensive Diskussion, um die gemeinsamen Werte herauszuschälen zu können.

Diese sei so nicht geführt worden. Seine Überprüfungen hätten ergeben, dass Teile der Statuten gegen das geltende Recht verstossen (zitiert verschiedene Artikel im OR) und fehlerhaft seien. Insbesondere bemängelt er, dass die Erhaltung historischer Bauten nicht im Zweck enthalten ist. Er schlägt vor, dass der Vorstand eine vom Vorstand unabhängige Kommission mit Genossenschaf tern einsetzen soll, welche die vorgeschlagenen Statutenänderungen unter Berücksichtigung des Partizipationsprinzips nochmals diskutiere und weiter ausarbeite. Corinna nimmt den Vorschlag auf und stellt den Antrag die Statutenrevision zu vertagen und eine Arbeitsgruppe zur Überarbeitung der Statuten zu bilden. Dieser Antrag wird mit 63 Ja-Stimmen, 10 Gegenstimmen, bei 12 Enthaltungen angenommen.

Pause

b) Vermietungsreglement

Die GV entscheidet mit 56 Stimmen bei 14 Gegenstimmen und 15 Enthaltungen über die Änderungen nicht abzustimmen, sondern zusammen mit den Statuten diese in einer noch zu bildenden Arbeitsgruppe nochmals zu überarbeiten und wie die Statuten später zur Abstimmung zu bringen.

10. Ausblick

a) Konsultative Abstimmung: Mögliche Erweiterungen anhand zweier konkreter Kaufangebote

Désirée Cuttat stellt zuerst verschiedene Angebote vor, die der Vorstand geprüft hat:

Gasometerstrasse (Kreis 5), Hurdäcker (Höngg), Leonhard-Ragaz-Weg (Kreis 3), Köchlistrasse 5/7 (unmittelbare Nachbarschaft), Kalkbreitestrasse 1 (Kreis 4) (wurde zwischenzeitlich bereits verkauft), Ackersteinstrasse (Höngg)

Konsultative Abstimmung zur Liegenschaft Ackersteinstrasse: Abgabe eines Kaufangebotes wurde mit 75 Stimmen bei 10 Enthaltungen und keiner Gegenstimme angenommen. Die Häuser sind gut in Schuss, man müsste im Moment nichts renovieren.

b) Information: Möglichkeiten der inneren Verdichtung

Corinna Heye stellt die Analyse vor. Empfehlungen und Ergebnisse der Studie: den Charakter des Dreiecks bewahren, keine baulichen Eingriffe im Hof, bauliche Massnahmen allenfalls nur am Blockrand (G31), dies ist die wichtigste innere Reserve im Dreieck. Dazu wurde von Désirée Cuttat und Rüdiger Kreiselmayer eine Machbarkeitsstudie erstellt, die in der Verwaltung eingesehen werden kann. Auf Anfrage von Eliane Vogel zu weiteren Kosten: Für die Informationsveranstaltung im Herbst 2015 zur inneren Verdichtung (mögliche Erhöhung der Belegungsvorschriften und evt.

baulicher Verdichtung), sind vorstandsintern noch 4 Arbeitstage à 2 Personen nötig zu CHF 40.-/Std. und Person.

11. Varia

Ingrid Heuman informiert, dass die Geschäftsstelle nun ein grösseres Büro im A11 hat, die Öffnungszeiten bleiben gleich und das kleine Büro am G27 wird vorerst nicht vermietet, um die anstehenden Personalwechsel räumlich bewältigen zu können.

Manuel Knuchel: Es wurde im Z50 ein Büro frei, wäre dies nicht der geeignete Räumlichkeit für die Geschäftsstelle gewesen? Ingrid informiert, dass sich der Vorstand dagegen entschieden hat, da dieses Büro zu gross ist.

Maja Kuhn: Ein internes Netzwerk könnte die Kommunikation verbessern. Corinna Heye erklärt, dass es in diesem Zusammenhang allenfalls interessante Möglichkeiten analog der Genossenschaft Kraftwerk1 gibt. Der Vorstand wird dies prüfen.

Bill Gilonis: Er würde es begrüßen, wenn das Vorstandsprotokoll im Waschsalon aufgehängt würde.

Corinna Heye nimmt diese Anregung entgegen.

Maja Kuhn: Schlägt vor, zwecks Informationsfluss im Hof eine grosse Wandtafel zu platzieren.

Monika Buser: Dominik Blum von der Schlichtungsstelle ist auch Jurist. Im weiteren informiert sie, dass das Dreieck nächstes Jahr 20 Jahre alt wird. Sie schlägt vor, nächstes Jahr ein grosses Essen für alle GenossenschafterInnen zu organisieren und dann beim 25 jährigen Jubiläum etwas richtig Grosses zu machen.

Corinna Heye sagt, dass man dies in weiteren Gesprächen noch genau definieren könnte.

Nach Abschluss der GV um 21.15 Uhr werden die Anwesenden zu einem gemütlichen Zusammensein mit Speis und Trank eingeladen. Dafür herzlichen Dank an Vaso!

Zürich, 7.Juli 2015

Die Protokollführerin

Für das Co-Präsidium



Gaby v. Frischung

Corinna Heye