

21. ordentliche Generalversammlung: Protokoll

15. Juni 2017, Kantine, Gartenhofstrasse 27, 8004 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Protokollführerin
3. Wahl der Stimmenzähler/innen
4. Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 16. Juni 2016
5. Jahresbericht 2016
 - a) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
 - b) Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns und die Verzinsung der Anteilscheine
 - c) Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstands (Décharge)
6. Budget 2017
7. Wahlen
 - a) Wahl Revisionsstelle: Argo Consilium
 - b) Wahl Co-Präsident: Daniel Ryser
 - c) Wahl neues Vorstandsmitglied: Pascal Kählin
 - d) Wahl neues Mitglied Kommission Bau & Unterhalt: Désirée Cuttat
 - e) Wahl Mitglieder Schlichtungskommission: Sonja Anders, Stefan Blum
8. Verdankung, Verabschiedung
9. Antrag Iris Vollenweider: Statutenänderung Art. 30 Abs. 3 „Beschlüsse und Wahlen“ / Quorum ändern für bestimmte Beschlüsse von 2/3 auf neu 3/4 der Stimmen
10. Anpassung Zweckartikel Statuten: Information zum Stand
11. Antrag des Vorstandes: neues Reglement Solidaritätsfonds
12. Konsultativ-Abstimmung „Nutzungsstudie Zweierstrasse 61“
13. Ausblick
14. Varia

1. Begrüssung

Corinna Heye begrüsst die anwesenden Mitglieder und Gäste herzlich.

Alle Anwesenden wurden in die Präsenzliste eingetragen, die im Verwaltungsbüro der Genossenschaft deponiert wird. Alle Genossenschafterinnen sind berechtigt mit Stimmzettel abzustimmen oder sich mit der entsprechenden Vollmacht vertreten zu lassen.

Entschuldigt haben sich:

Mitglieder: Adrian Zaugg (intern), Andrin Coaz (Liegenschaftenunterhalter, extern), Annalis Dürr (Stiftung Domicil, extern), Brigae Haelg (intern), Cécile Eicher (intern), Christa Baumberger (intern), Christian Brassel (extern), Claudio Fries (extern), Daniel Ryser (intern), Dominik Ott (extern), Gaby von Frisching (extern), Hermann Dammann (Kommission B&U, extern), Linda Jensen (intern), Karthago Genossenschaft (extern), Patricia Anwander (extern), Roland Unterweger (intern), Rolf Schelling (intern), Rosmarie Gfeller (intern), Stefan Blum (Schlichtungskommission, extern), Susa Katz (intern), Thomas Zahnd (extern), Ueli Nüesch (intern).

Gäste: Daniel Hausherr (Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich), Daniel Ochsner (Bank cler), Evelyn Frisch (wbg Zürich), Kathrin Schriber (wbg Schweiz), Markus Kost (ZKB), Renate Sträuli (nest)

Als Gäste werden Barbara Klemm (Mera Immobilien) und Rita Zürcher (Genossenschaft Kraftwerk1) begrüsst.

Zahl der Anwesenden anhand der Präsenzliste: An der GV sind 45 Genossenschafterinnen anwesend. 16 Anwesende vertreten zusätzlich eine/n weitere/n Genossenschafterin. Damit sind insgesamt 61 Stimmen an der GV vertreten.

Vom Vorstand anwesend sind: Bernhard Kämpf, Corinna Heye, Désirée Cuttat, Dominique Jud, Ingrid Heuman, Jost Fetzer, Marc Latzel.

Bei den Genossenschafterinnen ist die Einladung zur Generalversammlung mit Traktandenliste und entsprechenden Unterlagen fristgerecht eingegangen.

2. Wahl der Protokollführerin

Zur Protokollführerin wird einstimmig Alexandra Wymann gewählt.

3. Wahl der Stimmzählerinnen

Als Stimmzählerinnen werden einstimmig Julia Hintermüller und Res Keller gewählt.

4. Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 16. Juni 2016

Das Protokoll der ordentlichen GV vom 16. Juni 2016 ist auf der Website und in der Geschäftsstelle der Genossenschaft einsehbar. Dazu werden keine Bemerkungen gemacht.

Abstimmung: Das Protokoll wird von der GV einstimmig angenommen.

5. Jahresbericht 2016

a) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes

Es gibt weder Fragen noch Bemerkungen. **Abstimmung:** Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

Bernhard Kämpf erläutert die Jahresrechnung 2016, die mit einem Gewinn von CHF 9'783.- abgeschlossen hat (Vorjahr Gewinn von CHF 21'382.-) und erläutert diese kurz: Der Betriebsaufwand ist 2016 gegenüber dem Vorjahr höher, hauptsächlich weil mit den Personalwechseln vorübergehend doppelte Löhne zu zahlen waren. Etwas tiefer als in der Vorjahresperiode fiel der Finanzaufwand aus. Dies ist auf tiefere Baurechtszinsen und die Rückzahlung eines Darlehens zurückzuführen. Der Revisionsbericht wurde von Argo Consilium erstellt. Bernhard Kämpf verweist auf die schriftlichen Unterlagen. Fragen werden zur Jahresrechnung keine gestellt.

b) Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns und die Verzinsung der Anteilscheine

Bernhard Kämpf beantragt im Namen des Vorstandes, dass der Gewinn als Vortrag auf die Rechnung 2017 den freiwilligen Gewinnreserven zugewiesen wird und dass die Anteilscheine nicht verzinst werden. **Abstimmung:** Dies wird einstimmig angenommen. Die freiwilligen Gewinnreserven nach Zuweisung des Jahresgewinnes 2016 belaufen sich damit auf CHF 305'613.55.

c) Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstands (Décharge)

Abstimmung: Dem Vorstand wird die Décharge für das Jahr 2016 einstimmig erteilt.

6. Budget 2017

Bernhard Kämpf erläutert kurz das Budget 2017, welches mit den GV-Unterlagen verschickt worden ist. Er weist auf den budgetierten Verlust von CHF 21'120.- hin und erklärt, dass vor allem im Bereich des Liegenschaftenunterhaltes noch Spielraum besteht. Insbesondere kann ein Teil der Kosten für den Liegenschaftenunterhalt auch durch eine Entnahme aus dem Erneuerungsfonds gedeckt werden. Dies ist im Budget 2017 noch nicht berücksichtigt.

Monika Buser fragt, warum der übrige betriebliche Aufwand im Budget 2017 tiefer ausfällt als in der Rechnung 2016. Bernhard Kämpf erklärt, dass 2016 zum Beispiel neue Computer angeschafft worden sind. Dieser Aufwand entfällt 2017. Ausserdem erkundigt sich Monika Buser über den Zusammenhang der Positionen „Liegenschaftenunterhalt“ und „Entnahme Erneuerungsfonds“. Bernhard erklärt, dass im Budget der gesamte Liegenschaftenunterhalt provisorisch dem Aufwand, also der Erfolgsrechnung, angelastet wird. Beim Buchhaltungsabschluss Ende Jahr kann aber ein

Teil des Liegenschaftenunterhaltes dem Erneuerungsfonds, also einem Bilanz-Konto, entnommen werden. Dadurch würde sich der Aufwand in der Erfolgsrechnung reduzieren.

Michael Stötzel fragt nach, warum der Personalaufwand 2017 tiefer budgetiert ist als der tatsächliche Personalaufwand 2016 und ob die Angestellten auch angemessene Lohnerhöhungen erhalten. Bernhard Kämpf und Corinna Heye antworten, dass der tiefere Aufwand auf den Wegfall der vorerwähnten Lohn-Doppelzahlungen von 2016 zurückzuführen ist und dass Lohnerhöhungen der Angestellten durchaus diskutabel seien. Michael Stötzel regt an, in diesem Punkt mehr Transparenz zu schaffen. Beispielsweise könnte jeweils pro Jahr ausgewiesen werden, um wieviel Prozent die Jahreslohnsumme gestiegen ist bzw. ansteigen soll.

7. Wahlen

a) *Wahl Revisionsstelle*

Abstimmung: Argo Consilium AG wird einstimmig als Revisionsstelle wiedergewählt.

b) *Wahl Co-Präsident: Daniel Ryser*

Daniel Ryser, seit 2016 Vorstandsmitglied, stellt sich zur Wahl als Co-Präsident. Er ist heute nicht persönlich anwesend, da er beruflich in New York weilt. **Abstimmung:** Daniel Ryser wird mit 58 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei 3 Enthaltungen als Co-Präsident gewählt.

c) *Wahl neues Vorstandsmitglied: Pascal Kählin*

Pascal Kählin hat sich als neues Vorstandsmitglied beworben. Sein Motivationsschreiben ist zusammen mit der GV-Einladung an alle Mitglieder verschickt worden. Zusätzliche Fragen werden keine gestellt. **Abstimmung:** Pascal Kählin wird einstimmig als neues Vorstandsmitglied gewählt.

d) *Wahl neues Mitglied Kommission Bau & Unterhalt: Désirée Cuttat*

Ingrid Heuman erklärt, dass mit dem Rücktritt von Désirée Cuttat aus dem Vorstand ein Defizit an baulichem Fachwissen entsteht. Um einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten, stellt sich Désirée als Mitglied für die Kommission Bau & Unterhalt zur Wahl. **Abstimmung:** Désirée Cuttat wird mit 58 Ja-Stimmen ohne Gegenstimmen bei 3 Enthaltungen gewählt.

e) *Wahl Mitglieder Schlichtungskommission (bisher): Sonja Anders, Stefan Blum*

Gemäss Organisationsreglement dürfen keine Mieterinnen Mitglieder der Schlichtungskommission sein. Deshalb wird das langjährige Mitglied Claudia Labhart zurücktreten. Die beiden anderen bisherigen Mitglieder stellen sich zur Wiederwahl. **Abstimmung:** Sonja Anders und Stefan Blum werden beide einstimmig wiedergewählt.

8. Verdankung, Verabschiedung

Corinna Heye bedankt sich bei Claudia Labhart für ihre jahrelange Mitgliedschaft in der Schlichtungskommission mit einem Blumenstrauss. Claudia wird mit Applaus verabschiedet.

Weiter bedankt sich Corinna bei Ingrid Heuman, die aus dem Vorstand zurücktritt. Ingrid hat insbesondere mit den Stellenneubesetzungen in der Verwaltung in den letzten beiden Jahren sehr viel geleistet. Ihr gebührt grosser Dank. Sie wird mit Applaus, Blumen und einem Hotel-Gutschein verabschiedet.

Corinna dankt Désirée Cuttat, die neun Jahre Vorstandsmitglied und acht Jahre lang Co-Präsidentin der Genossenschaft war. Désirée hat in den vergangenen Jahren das Dreieck massgeblich mitgeprägt. Sie hat sich stark engagiert nach innen – z.B. mit der Digitalisierung aller Wohnungsgrundrisse, wie nach aussen – z.B. als Ersatz-Delegierte im Verband WBG. Zum Glück bleibt Désirée der Genossenschaft in der Kommission B&U erhalten. Aus dem Vorstand wird sie mit grossem Applaus, Blumen und einem Legoland-Gutschein verabschiedet.

9. Antrag Iris Vollenweider: Statutenänderung Art. 30 Abs. 3 „Beschlüsse und Wahlen“ / Quorum ändern für bestimmte Beschlüsse von 2/3 auf neu 3/4 der Stimmen

Dominique Jud erläutert kurz den Antrag von Iris Vollenweider betreffend Quorenänderung, der bereits mit der GV-Einladung an alle Mitglieder verschickt wurde: Bis 2016 waren in den Statuten für verschiedene Geschäfte unterschiedliche Quoren festgelegt. Mit der Teilrevision der Statuten von 2016 wurden die Quoren vereinheitlicht auf 2/3 für alle wichtigen Geschäfte. Iris beantragt nun eine Quorenänderung auf 3/4 für die wichtigsten Geschäfte.

Iris Vollenweider doppelt nach: Die existentiellen Geschäfte unserer Genossenschaft (z.B. Verkauf, Auflösung) sollten mit grosser Mehrheit – also 3/4 der Anwesenden – entschieden werden.

Marc Latzel fragt nach, ob es auch eine Vorgabe dazu gibt, wieviele Mitglieder bei einer Abstimmung minimal anwesend sein müssen, was nicht der Fall ist. Könnten also einige wenige Mitglieder an einer schlecht besuchten GV mit einer 2/3-Mehrheit die heute beantragte strengere Quoren-Regelung für die wichtigsten Geschäfte wieder rückgängig machen? Dies ist so. Es werden ja aber alle zur Abstimmung gelangenden Geschäfte vorab mit der Einladung bekanntgegeben. Dann liegt es an den GenossenschafterInnen, bei ihnen wichtigen Abstimmungen an die GV zu kommen.

Susann Wach möchte wissen, warum man die Quoren 2016 geändert hat. Dominique antwortet, dass die Vereinheitlichung der unterschiedlichen Bestimmungen der Grund dafür war.

Jemand fragt, ob der Vorstand eine Abstimmungsempfehlung zum Antrag abgeben möchte. Dies wird vom Vorstand verneint.

Abstimmung: Der Änderungsantrag von Iris Vollenweider wird mit 52 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen bei 6 Enthaltungen angenommen.

10. Anpassung Zweckartikel Statuten: Information zum Stand

Dominique Jud fasst die bisherigen Arbeiten zur Anpassung des Zweckartikels zusammen: Im September 2016 hat die Arbeitsgruppe Zweckartikel, bestehend aus Dominique Jud, Erich Wohlwend, Manuel Knuchel, Sophie Wolf und Stefan Blum, ihre Arbeit aufgenommen. Im Februar und April haben Diskussionsveranstaltungen mit den interessierten Geossenschaftsmitgliedern stattgefunden. Alle Unterlagen (Formulierungsvorschläge, Protokolle usw.) können in der Geschäftsstelle eingesehen oder dort bestellt werden. Die Arbeitsgruppe ist jetzt daran, einen Formulierungsvorschlag für die Anpassung des Zweckartikels zu erarbeiten. Die Genossenschaftlerinnen haben am 27. September 2017 nochmals Gelegenheit, den Vorschlag zu diskutieren. Anschliessend soll der neue Zweckartikel im Rahmen einer ausserordentlichen oder der nächsten ordentlichen GV zur Abstimmung vorgelegt werden. Dazu werden keine Bemerkungen gemacht oder Fragen gestellt.

11. Antrag des Vorstandes: neues Reglement Solidaritätsfonds

Dominique Jud erläutert kurz den Entwurf des neuen Solidaritätsfonds-Reglements, der mit der GV-Einladung verschickt worden ist und auch an der Info-Bar vom März vorgestellt und diskutiert worden war. Insbesondere möchte man den Kreis der Anspruchsberechtigten erweitern auf Organisationen und Projekte, welche mit den Werten und Zielsetzungen der Genossenschaft Dreieck übereinstimmen. In letzter Zeit sind vermehrt Anfragen Externer beim Dreieck eingegangen, z.B. vom Solidaritätsfonds der Genossenschaft Kraftwerk1, der vorübergehend an seine finanziellen Grenzen geraten war. Solche externen Beiträge sollen dann möglich sein, wenn das Fondsvermögen mindestens CHF 50'000.- beträgt (aktuell CHF 69'000.-). Im Übrigen bezweckt der Fonds weiterhin vor allem die Unterstützung von MieterInnen, die in eine finanzielle Notlage geraten sind.

Julia Hintermüller fragt, ob es eine Obergrenze für externe Beiträge gibt? Dies ist nicht der Fall. Die GV hat jedoch die Kontrolle über die Abnahme der Jahresrechnung. Ausserdem wirkt die Vorgabe von CHF 50'000.- als minimal erforderliches Fondsvermögen limitierend. Julia ergänzt, dass sie die Limite von CHF 50'000.- eher als zu grosse Einschränkung erachtet und dass vielleicht auch höhere Beiträge an externe Organisationen möglich sein sollten.

Monika Buser fragt nach, was es mit dem Solidaritätsbeitrag an Kraftwerk1 genau auf sich habe und regt an, solches Engagement breiter zu kommunizieren.

Rita Züricher von Kraftwerk1 erläutert kurz: Bei der Vermietung der neuen Überbauung Zwicky Süd in Dübendorf wurden aussergewöhnlich viele Wohnungen an Personen vermietet, welche gemäss Solifonds-Vorgaben von Kraftwerk1 Anspruch auf Mietzinsvergünstigungen haben. Dadurch wurde der Solifonds vorübergehend „geleert“. Kraftwerk1 ist sehr dankbar, dass die Genossenschaft Dreieck – ebenso wie verschiedene weitere Genossenschaften – spontan mit einem Solidaritätsbeitrag von CHF 10'000.- in die Bresche gesprungen ist.

Susann Wach bemerkt unter dem Stichwort Altersarmut, dass sie es wichtig finde, den Solidaritätsfonds auch für die Bedürfnisse der Dreiecks-MieterInnen zu erhalten.

Iris Vollenweider fügt an, dass Solidarität über die Grenzen der Genossenschaft hinaus ebenfalls ein wichtiges Anliegen sei.

Abstimmung: Das neue Reglement Solidaritätsfonds wird einstimmig angenommen.

12. Kosultativ-Abstimmung „Nutzungsstudie Zweierstrasse 61“

Marc Latzel erläutert die Ausgangslage. Die Genossenschaft würde gerne nach aussen wachsen. Seit dem Kauf der Ankerstrasse 11 war nie mehr ein Kaufgebot auf eine Liegenschaft erfolgreich. Die Situation auf dem Markt ist bekanntermassen zunehmend angespannt. In der direkten Nachbarschaft an der Zweierstrasse 61 befindet sich ein Grundstück, das der Stadt Zürich gehört und durch die OJA genutzt wird. Mehrere frühere Anfragen des Dreiecks an Stadt Zürich für eine Abgabe im Baurecht sind im Sande verlaufen oder abgelehnt worden. Unter anderem mit der Begründung, die Nutzung der OJA sei sehr wichtig und man wolle das Areal als Nutzungsreserve behalten. Auch eine entsprechende Motion im Gemeinderat wurde 2014 abschlägig beantwortet. Der Vorstand möchte nun eine Nutzungsstudie für das Areal in Auftrag geben, um allenfalls nochmals mit einem konkreten Vorschlag auf die Stadt zugehen zu können.

Res Keller weist darauf hin, dass die OJA früher als Jugend-Foyer im Dreieck zu Hause war. Das Provisorium nebenan wurde etwa 1986 erbaut. Er findet es höchste Zeit, das Thema wieder anzugehen.

Luk Keller findet sowohl den Freiraum für die Arbeit der OJA sehr wichtig als auch den Pavillon erhaltenswert. Er fühle sich unwohl bei diesem Geschäft. Eine Auslagerung der Verdichtung, die man innerhalb des Dreiecks ablehnt, sei auch zwei Häuser weiter nicht erstrebenswert.

Fanni Fetzer bekräftigt, dass der Pavillon ein Highlight sei und erhalten werden sollte.

Désirée Cuttat wirft ein, dass das der Stadt Zürich gehörende Grundstück mit dem Provisorium sowieso früher oder später in Diskussion geraten werde und dass besser das Dreieck jetzt eine gute Lösung suche statt anderen den Vortritt zu lassen.

Iris Vollenweider gibt zu bedenken, dass das Dreieck im schlechtesten Fall eine Grundlage schaffe, die dann von der PWG oder anderen Dritten übernommen werden könne.

Marc Latzel betont nochmals, dass für das Dreieck hier eine Möglichkeit bestehe, wenigstens „den Fuss in die Türe“ zu bringen.

Susann Wach bemerkt, dass das Dreieck eine Genossenschaft sei, die zum Ziel habe, mehr günstigen Wohnraum im Zentrum von Zürich zu schaffen. Also führe doch kein Weg an solchen Ideen vorbei.

Claudia Labhart weist nochmals auf die legitimen Ansprüche der Jugendlichen auf freien Raum hin. Corinna Heye antwortet darauf, dass man diesen Anspruch ganz klar ernst nehme und in die Nutzungsstudie einbeziehen wolle.

Konsultativ-Abstimmung: Soll eine Nutzungsstudie zur Parzelle an der Zweierstrasse 61 in Auftrag gegeben werden und der Auftrag unter den Genossenschaftsmitgliedern ausgeschrieben werden? 52 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 9 Enthaltungen.

Bill Gilonis regt an, Inhalt und Umfang der Nutzungsstudie, vor der Ausschreibung in der Genossenschaft zu diskutieren.

13. Ausblick

Ausschreibung Koch-Areal: Corinna informiert über die Ausschreibung der Stadt Zürich für eine Bewerbung zur Überbauung des Koch-Areals und über den sportlichen Zeitplan, der vorgegeben wird. Aufgrund der hohen Komplexität des Verfahrens und auch weil das Anforderungsprofil für Bewerbungen hohe Hürden aufweist (z.B. müssen Bewerberinnen 3 Referenzprojekte mit vergleichbaren realisierten Wohnbauten vorweisen können) hat der Vorstand beschlossen, sich nicht an der Ausschreibung zu beteiligen.

Julia Hintermüller fragt nach, ob bekannt sei, wer sich da bewerben wird: Corinna Heye meint, dass die grossen Genossenschaften, z.B. ABZ interessiert seien. Wer sich aber tatsächlich bewerben wird, ist noch offen.

Verein Noigass: Das Dreieck wird Gründungsmitglied beim Verein Noigass werden, der sich dafür einsetzt, dass 100 Prozent der Wohnungen auf dem SBB-Areal Neugasse nach den Vorgaben des gemeinnützigen Wohnungsbaus realisiert werden. Res Keller verweist auf die seit heute aktive Website www.noigass.ch. Es liegen Flyer auf mit der Einladung zum Gründungsfest am Samstag, 24. Juni, ab 14 Uhr auf dem Röntgenplatz.

Dreiecksfest am 1. Juli: Der Programm-Flyer, gezeichnet von Lena Scheiwiler, wurde verteilt. Der grosse Einsatz von Monika Buser, die zusammen mit Daniel Ryser das OK bildet, wird mit Applaus verdankt. Helfende Hände sind weiterhin gefragt. Es liegen Listen zum Einschreiben auf.

GV 2018: 21.6.18 um 19 Uhr

14. Varia

Die Genossenschaft Kalkbreite führt am 1. Juli, 12 bis 16 Uhr, die Kick-off-Veranstaltung „Hallenwohnen/Selbstbau im Zollhaus“ durch.

Nach Abschluss der GV um 20.50 Uhr werden die Anwesenden zum gemütlichen Abschluss mit Speis und Trank eingeladen. Herzlichen Dank an Öpfelchasper für die Bewirtung.

Zürich, 7. Juli 2017

Die Protokollführerin

Die Co-Präsidentin

Alexandra Wymann

Corinna Heye