

**Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2012**  
**Donnerstag, 31. Mai 2012, 19.30 Uhr**

Ort: Gemeinschaftsraum der Giesserei, Ida Sträuli-Strasse, Neuhegi

Anwesende: 105 Stimmberechtigte und Bevollmächtigte

Entschuldigte: Herr Gässmann, Seuzach; Frau Schäfer, Seuzach; Heinz Pfenninger, hbg; Francisco Cabarrubia, ABS; Anna Wohnlich; Jürg Brühlmann; Christian Wittwer, Migrosbank; Balz Christen, SVW; Therese und Robert Rahm; Brigitte Duttli, Fondsverwalterin SVW; Richard Fiederer, Leiter Wohnbauförderung, Amt für Wirtschaft und Arbeit Kt. Zürich; Ruedi Schoch, SVW und Sachwalter Hirschen; Guido Gervasoni, Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger egw; Francisco Cabarrubia, Alternative Bank Schweiz ABS; Tina Fehlmann; Martin Lassner, Kandidat Solidaritätskommission;

Gäste: Philipp Käser, neuer Geschäftsführer hbg; Christian Roth, Präsident JWG; Silvia Schilter, Kandidatin Solidaritätskommission; Annelies Locher, Yvonne Kern

Sitzungsleitung: Katharina Gander kg

Protokoll: Theres Breitenmoser

<b>Traktanden</b>	
<b>1. Begrüssung</b>	
Katharina Gander begrüsst die Anwesenden	
<b>Wahl der StimmzählerInnen</b>	
Katharina Hartmann und Bernhard Hofacker werden mit grosser Mehrheit als StimmzählerInnen gewählt.	
<b>Genehmigung der Traktandenliste</b>	
Die Traktandenliste wird genehmigt.	
<b>2. Information über Ein- und Austritte von GenossenschafterInnen</b>	
Theres Breitenmoser informiert über Ein- und Austritte.	
Bestand 1. Januar 2011	445
Eintritte 2011	98
Austritte 2011	34
Bestand 31. Dezember 2011	509
Eintritte bis Mai 2012	61
Austritte bis Mai 2012	8
Bestand Mai 2012	562

<b>3. Jahresberichte des Vorstandes, der Geschäftsprüfungskommission und des Solidaritätsfonds, Bericht aus der Giesserei</b>
<b>Vorstand</b>
<p>Jedes Vorstandsmitglied berichtet kurz über seine Tätigkeiten im 2011:</p> <p>Ruedi Boxler freute sich über den Kauf der Eichliackerstrasse und dass die Finanzierung der Giesserei über die Darlehen erfolgreich verläuft. Der anstehende Pächterwechsel im Hirschen sowie die noch tiefen Umsatzzahlen des Mabuhay-Baustellenrestaurants beschäftigten ihn im 2011.</p> <p>Jürg Aebli kümmerte sich um den Auftrag der Kostenoptimierung, Details werden mit Traktandum 4 behandelt, ebenfalls erarbeitete er ein Grundlagenpapier über Grundwerte und Funktionen.</p> <p>Katharina Gander entwickelte ein Kommunikationskonzept und bedauert, dass ihre Arbeit im Vorstand schon nach einem Jahr beendet werden muss, da sie neu den Mieterverband Winterthur führt.</p> <p>Leila Hofmann beschäftigte sich hauptsächlich mit dem Abklären von neuen Projekten, sie hat sich mit verschiedenen interessierten Gruppen und Personen getroffen, für die GESEWO am interessanteste mögliche Projekt ist das freiwerdende Busdepot.</p> <p>Daniel Oes freut sich, dass bei der Giesserei Termine und Kosten im Programm liegen, Das Ressort Bau und Unterhalt konnte mit Alfred Rüegg als Teil der Geschäftsstelle professionalisiert werden. Er plante, neben vielen anderen Ideen, die Erneuerungsplanung der Gesewo mit einem Zeithorizont von ca. 30 Jahren.</p> <p>Ruedi Boxler informiert noch über die Strategieänderung der Politik, in Zukunft soll das Bauland in Winterthur nicht mehr den Meistbietenden verkauft werden, Genossenschaften sollen die Möglichkeit erhalten, wieder mitzubieten.</p>
<b>Geschäftsprüfungskommission</b>
<p>Fritz Blocher stellt den Jahresbericht der GPK vor. Er wird mit grosser Mehrheit genehmigt. Der Bericht der GPK kann auf der Geschäftsstelle der GESEWO angefordert werden. Er macht noch darauf aufmerksam, dass die GPK auch die Schlichtungsstelle der GESEWO ist. Er bedankt sich für die gute Zusammenarbeit mit sämtlichen Gremien und freut sich, wenn sich Personen für die Mitarbeit bei der GPK melden.</p>
<b>Solidaritätsfonds</b>
<p>Katharina Gander stellt den Bericht des Solidaritätsfonds vor.</p> <p>Der Solidaritätsfonds soll zur Überbrückung bei finanziellen Notständen einspringen. 2011 wurden Fr. 1'252.00 eingesetzt.</p>
<b>Bericht aus der Giesserei</b>
<p>Martin Sonderegger berichtet über das Aufrichtefest, welches am 20.4.12 gefeiert wurde. Nun wird am Innenausbau gearbeitet. Die Reservationen laufen gut, die meisten Wohnungen sind vergeben, das gleiche gilt für die Gewerberäume. Der Vorstand des Hausvereins erarbeitet die Statuten. Am 7.7.12 steigt ein grosses Fest im Rahmen des Jahres der Genossenschaften. Zu diesem Anlass werden insbesondere auch die Sagianer eingeladen, die dieses Jahr das 20jährige Jubiläum feiern.</p>
<p>Die Versammlung nimmt den Bericht der GPK und den Bericht des Solifonds zur Kenntnis. Der Jahresbericht des Vorstands wird deutlich angenommen.</p>

<b>4. Jahresrechnung 2011</b>
<b>Vorstellung der Rechnung</b>
Ruedi Boxler präsentiert die Jahresrechnung 2011. Die Zunahme beim Anlagevermögen geht auf den Abschluss des Projektes Kanzleistrasse und den Kauf des Landes und die Baukosten der Giesserei zurück. Im gleichen Umfang haben sich auf der Passivseite die Hypotheken und Darlehen erhöht. Es resultiert ein Gewinn von ca. Fr. 471.00.
<b>Zwischenbericht Kostenoptimierung</b>
Jürg Aebli berichtet über seine Arbeit im Zusammenhang mit der Senkung der Verwaltungskosten. Dieser Auftrag wurde an der letzten ordentlichen Versammlung erteilt. Das Budget 2011 konnte eingehalten werden. Jürg Aebli meint, dass eine Reduktion der Verwaltungskosten auf 6% nicht realistisch ist, er sieht die Möglichkeit einer Reduktion auf 8%. Der Grund liegt darin, dass der Arbeitsanfall auf der Geschäftsstelle gross ist. Zu den heute ca. 120 Wohnungen werden im kommenden Jahr 160 weitere dazukommen. Es braucht strukturelle Anpassungen. Für Florian Heer sind diese Aussagen zu wenig konkret, er wünscht, dass aus den Erkenntnissen Massnahmen abgeleitet werden. Für Hannes Aepli sind die Vorgaben gar nicht erfüllbar. Die Arbeiten im Zusammenhang mit der Giesserei sind enorm. Die Arbeiten fallen schon heute an, obwohl noch keine Mieterträge generiert werden. Genauere Aussagen, wie hoch die Verwaltungskosten sind, lassen sich erst für das Jahr 2013 sagen.
<b>Bericht der Kontrollstelle</b>
Herr Kaspar von der Revisionsstelle OTG verliest den Bericht der Kontrollstelle vom 11. April 2012. Er empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen.
<b>Genehmigung der Rechnung, Beschluss über die Gewinnverwendung</b>
Die Jahresrechnung 2011 wird mit überwältigender Mehrheit genehmigt und der Gewinn wird dem Eigenkapital zugeschlagen
<b>5. Entlastung des Vorstandes</b>
Dem Vorstand wird die Entlastung mit klarer Mehrheit erteilt.
<b>6. Vorstellung des Budgets 2012</b>
Jürg Aebli stellt das Budget 2012 vor. Die Kapitalzinsen beinhalten nur die Zinsen der Häuser im Betrieb. Die Beratung bei der Finanzierung / Hypotheken trägt Früchte, die Kapitalzinsen sind gefallen. Es wurde eine Strategie für die Finanzierung erarbeitet.
<b>7. Wahlen: Vorstand, Geschäftsprüfungskommission und Revisionsstelle</b>
<b>Vorstand</b>
Jürg Aebli verdankt die Arbeit von Katharina Gander und Tina Fehlmann, die zurücktreten. Tina stand während fünf Jahren dem Ressort Soziales vor. Während dieser Zeit zeigte sie ein grosses soziales Engagement. Ihre Arbeit wird mit Applaus verdankt. Katharina füllte in ihrem Jahr das Handbuch Kommunikation. Dank ihrer Arbeit kann die GESEWO die anfallenden Neuerungen vorantreiben. Auch ihre Arbeit wird mit Applaus verdankt. Die übrigen Vorstandsmitglieder stehen für ein weiteres Jahr zur Verfügung. Neu stellen sich zur Wahl: Medea Schnyder, Andrea Holenstein, Eveline Heuss. Die drei Kandidatinnen stellen sich kurz vor. Alle bisherigen Vorstandsmitglieder sowie die drei neuen Kandidatinnen werden einstimmig gewählt. Die Gewählten nehmen die Wahl an.
<b>GPK</b>
Die bisherigen Fritz Blocher, Stefano Terzi und Andi Ribbe stellen sich zur Wiederwahl und werden einstimmig wiedergewählt. Andi Ribbe macht noch darauf aufmerksam, dass die GPK froh um zusätzliche Mitglieder wäre, vor allem von Leuten aus den Häusern.
<b>Revisionsstelle</b>
Die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG (OTG) stellt sich wieder zur Verfügung. Die OTG wird einstimmig gewählt.

#### **8. Darlehensreglement**

Ruedi Boxler stellt die Eckpunkte des Darlehensreglements vor.  
Christoph Brassel und Katharina Rentsch stellen den Antrag, dass bei hohen freien Darlehen die Möglichkeit einer Grundpfandabsicherung im Darlehensreglement aufgenommen werden soll.  
Aus dem Publikum wird die Frage gestellt, wer die Kosten des Eintrages zahlen soll. Ernst Oehninger stellt die Frage bezüglich der Rangfolge: Hätte dies schlechtere Konditionen der Banken bei den Hypotheken zur Folge? Da eine solche Absicherung nachrangig wäre, hätte dies keinen Einfluss auf die Konditionen. Martin Geilinger informiert, dass eine solche Absicherung schon heute möglich wäre, dies wird jedoch nur angeboten bei sehr grossen Darlehen und wenn die Darlehensgeber Stiftungen oder Vereine sind. Rosa Maria Eberli stellt sich gegen diesen Antrag, so wären nicht mehr alle Darlehensgeber gleichgestellt. Ursula Balzli möchte von Fall zu Fall entscheiden können. Christoph Brassel stellt sich auf den Standpunkt, dass jemand, der sein Vermögen bei der GESEWO anlegen möchte, diese Möglichkeit haben sollte. Aber die Anwendung sollte zurückhaltend angewendet werden.  
Der Antrag von Christoph Brassel und Katharina Rentsch wird mit 35 ja zu 37 nein abgelehnt.  
Das vorliegende Darlehensreglement wird mit 75 ja gegen 7 nein angenommen.

#### **9. Reglement des Pflichtdarlehensfonds**

Hannes Aepli erläutert kurz, dass es immer wieder Interessenten gibt, denen es nicht möglich ist, das Pflichtdarlehen aufzubringen. Aus diesem Grund wurde das Reglement des Pflichtdarlehensfonds ausgearbeitet. Der Fonds soll durch bestehende Genossenschafter geäufnet werden, gleichzeitig soll versucht werden, auch bei Stiftungen etc. Gelder zu beantragen. Die Formulierung der Richtgrösse von 2% des Vermögens wird kontrovers diskutiert.  
Erika Bänziger möchte die Details wie Verzinsung, Rückzugsmöglichkeiten erfahren. Diese Darlehen sollen mit ähnlichen Konditionen wie die freien Darlehen gewährt werden, die Verzinsung wird jedoch tiefer in der Grössenordnung der Pflichtdarlehen sein.  
Elisabeth Züllig möchte die Zusage, dass diese Darlehen freiwillig sind.  
Martin Geilinger erwartet, dass die Genossenschafter Solidarität zeigen, gezwungen werde sicher niemand.  
Barbara Wiesmann äussert Bedenken, dass die Genossenschafter das zahlen wollen und können, es fehle teilweise ja schon an den zusätzlichen 10% freien Darlehen. Martin Geilinger kann sich vorstellen, dass Personen, die die Sache und die GESEWO gut finden, in den Fonds einzahlen werden.  
Für Christoph Brassel ist die Richtgrösse störend, er möchte den Prozentsatz weglassen, damit auch kein moralischer Druck entsteht.  
Maria Sutter sagt, sie möchte nicht nur von der GESEWO profitieren, sie möchte auch etwas geben.  
Der Zusatzantrag, dass die Formulierung Richtgrösse 2% gestrichen wird, wird mit 28 ja und 35 nein abgelehnt.  
Das Darlehensreglement wird mit 67 ja gegen einige wenige Nein-Stimmen angenommen.

#### **10. Wahl der Mitglieder der Solidaritätskommission**

Zur Wahl stellen sich Martin Lassner und Silvia Schilter.  
Die Kommission besteht aus drei Personen. Martin und Silvia werden einstimmig gewählt. Das neue GESEWO-Vorstandsmitglied, welches das Ressort Soziales besetzen wird, wird als dritte Person Einsitz nehmen.

**11. Verkauf der Hauses Eulachstrasse 6**

Daniel Oes stellt den Antrag vor: Die JWG muss das Haus dem Betrieb anpassen, was einen Um- und Ausbau erfordert. Die Baukommission hat ein Projekt erarbeitet, die Kosten belaufen sich auf rund 1'530'000 Franken.

Der Präsident der JWG, Christian Roth, stellt die JWG vor: Ursprünglich eine Grossfamilie, ist die JWG heute eine anerkannte sozialpädagogische Jugendwohneinrichtung. Zurzeit wohnen 8 junge Menschen im Haus und werden rund um die Uhr von Sozialpädagogen betreut. Die Institution wächst, in Wülflingen wurden drei Wohnungen zugemietet für nicht betreutes Wohnen. Die JWG möchte die Jugendlichen befähigen, beim Auszug ein selbständiges und selbstverantwortliches Leben zu führen. Der nötige Umbau kann nur mit Subventionen von Bund und Kanton bewerkstelligt werden. Beim Vertrag mit dem Bund handelt es sich um eine langfristige Verpflichtung (20 Jahre). Christian Roth lädt alle GenossenschaftlerInnen am letzten Augustwochenende an der Wülflinger Dorfet ein, ihren Stand vor dem Haus zu besuchen.

Unter diesen Umständen befürwortet der Vorstand den Hausverkauf (Teil des Vertrags ist ein Vorkaufsrecht für die GESEWO), obwohl die Statuten ausdrücklich keine Hausverkäufe vorsehen. Für den Verkauf des Hauses sind gem. Statuten  $\frac{3}{4}$  der abgegebenen Stimmen notwendig. Dem Verkauf des Hauses wird einstimmig zugestimmt.

Christian Roth bedankt sich bei der GV.

**15. Diverses**

Ruedi Boxler bedankt sich bei der GS für die gute Zusammenarbeit. Die Anwesenden applaudieren.

Martin Geilinger stellt die kantonale Initiative "Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich" vor und ruft zum Unterschreiben und Unterschriften sammeln auf.

Ende um 23.10 Uhr.

Die Protokollführerin



Theres Breitenmoser

Der Präsident



Ruedi Boxler

Die Sitzungsleiterin



Katharina Gander

Beilagen: Präsenzliste, Geschäftsbericht 2011, Bericht GPK, Darlehensreglement, Reglement des Pflichtdarlehensfonds. Antrag Verkauf Eulachstrasse 6