

**Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung 2009
Mittwoch, 8. Juli 2009, 19.30 – 23.15 Uhr**

Ort: Gemeinschaftsraum der Sagi Hegi, Reismühlestr. 11, 8409 Winterthur-Hegi

Anwesende: 69, davon 8 Vollmachten

Entschuldigte: Christa Honegger, David Hauser, Françoise Gremaud, Erika Bänziger, Verena Ruchti

Sitzungsleitung: Tina Fehlmann

Protokoll: Prisca Peter

Traktanden
1. Begrüssung
Tina Fehlmann begrüsst die Anwesenden und bittet sie, sich bei allfälligen Kommentaren zu erheben und ihre Namen zu nennen.
2. Wahl der StimmzählerInnen
Gewählt werden Chris Schwitz und Ueli Straub.
3. Genehmigung der Traktandenliste
Mit der Einladung zur a.o. GV wurde das Infoschreiben über die Finanzierung der Häuser beigelegt. Patrick Bolliger informiert sich, ob in der heutigen Sitzung noch darauf eingegangen wird, was von Martin Geilinger verneint wird. Wer an weiteren Informationen interessiert ist, kann sich bei Martin Geilinger melden.
Ruedi Loosli erkundigt sich, ob der Vorstand zu den Anträgen der GPK Stellung nimmt, was der Vorstand bejaht.
Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.
4. Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung vom 27. Mai 2009
Das Protokoll der GV vom 27. Mai 2009 konnte im Internet gelesen und heruntergeladen werden. Dazu möchte jemand wissen, ab wann das Protokoll unter www.gesewo.ch/downloads zur Verfügung steht. Das Protokoll wird jeweils an der folgenden Vorstandssitzung nach der GV vom Vorstand genehmigt und gelangt danach auf die Homepage. Das Protokoll der GV vom 27. Mai 2009 wird mit 64 Ja und 5 Nein Stimmen genehmigt.
5. Antrag 1 GPK, Allgemeine Richtlinien für den Kauf von Liegenschaften und dessen Inhalt.
<ol style="list-style-type: none">1. Für den Kauf von Liegenschaften arbeitet der Vorstand allgemeine Richtlinien aus, welche durch die Generalversammlung zu genehmigen sind2. Die Richtlinien beinhalten den Beschluss, dass neue Projekte oder Haus- und Grundstückkäufe nur durch Beschluss der Generalversammlung möglich sind. Eine Änderung dieses Beschlusses und der Richtlinien sind jederzeit durch die Generalversammlung möglich.3. Während der Übergangsfrist sind weitere Käufe von Liegenschaften und Grundstücken nur durch einen Beschluss der Generalversammlung möglich. <p>Die Allgemeinen Richtlinien sind nicht nur ein Bedürfnis der GPK, sondern auch der Vorstand findet ein Reglement sinnvoll. Deshalb ist der Vorstand auch bereits am Ausarbeiten von allgemeinen Richtlinien. Es ist jedoch wichtig, dem Vorstand den nötigen Handlungsspielraum zu</p>

lassen.

Martin Geilinger erklärt dazu, dass die Statuten unter Punkt 4.2.2 sagen, dass Richtlinien durch die GV erlassen werden können. Im Rahmen solcher Richtlinien kann entschieden werden, welche Punkte geregelt werden sollen. Für den Kauf von Liegenschaften ist jedoch der Vorstand zuständig. Ansonsten müssten die Statuten geändert werden. Die GV kann daher an dieser Versammlung kein Moratorium für Käufe beschliessen.

Nach heftigen Diskussionen wird mit Zustimmung der GPK entschieden, dass zu Punkt 1 Richtlinien für Kauf von Liegenschaften abgestimmt wird, Punkt 2, der Inhalt dem Vorstand überlassen wird und nicht abzustimmen ist, und den 3. ergänzenden Punkt vorläufig nicht weiterzuerfolgen und so zu belassen.

Dazu möchte Herbert Winistörfer erklärt haben, was ein Moratorium für das Mehrgenerationenhaus heissen würde, worauf Gregor Matter erläutert, dass dies auf das MGH keinen Einfluss hat. Es geht in diesen Beschlüssen um zukünftige Käufe.

Abstimmung Punkt 1.: 65 ja / 0 Nein

Abstimmung Punkt 2 : durch die GPK zurückgezogen

Abstimmung Punkt 3: 54 ja / 6 Nein

6. Antrag 2 GPK, Überprüfung Projekt Kanzlei-Seen, "Notfallszenario" und Verantwortlichkeiten des Hausvereins

1. Das Konzept des Projektes ist zu hinterfragen und nochmals zu überprüfen.
2. Der Vorstand wird beauftragt mit der Ausarbeitung eines Notfallszenarios. Dies muss die Möglichkeiten aufzeigen, sollte das geplante Projekt scheitern oder aufgrund der Überprüfung des Projektkonzeptes davon abgesehen werden. Die finanziellen Konsequenzen möglicher Korrekturen am Projekt sind zu beziffern. Die Resultate der Ausarbeitung haben bis Ende Juli 2009 in schriftlicher Form vorzuliegen.
3. Die verbindliche Verantwortlichkeit des Hausvereins ist vor Baubeginn schriftlich zu vereinbaren. Der Vorstand regelt die Anforderungen und Bedingungen.

Ruedi Loosli merkt an, dass wenn der Vorstand über das Projekt und den Antrag genug Auskunft geben kann, die GPK den Antrag möglicherweise fallen lassen könnte.

Raumprogramm, Bauqualität, Baukosten- und Entwicklung, Termine:

Daniel Oes ist Architekt und hat als Präsident der Baukommission das Projektes Kanzlei-Seen von Anfang an begleitet. Er informiert, dass heute ein ausführungsfähiges Bauprojekt vorhanden ist. Die Devisierung ist abgeschlossen und gerechnet und die Kostengrundlage ist gegeben. Die Bauqualität wurde nicht reduziert, trotzdem liegt das Projekt im Rahmen des Kostenvoranschlages. Daniel Oes bejaht die Frage, ob die SIA Normen eingehalten werden.

Das Raumprogramm erfüllt die Bedürfnisse und die gestellten Anforderungen. Die Nutzung und Wünsche sind realistisch und können mit einem Minergie P Eco Haus erfüllt werden. Die Wohnform wurde angepasst, so dass sich eine gute Form von gemeinschaftlichem und individuellem Wohnen ergibt. Da dieses Projekt eine zukunftsweisende Art zu wohnen ist, gibt es noch keine Referenzobjekte. Falls es Probleme bei der Vermietung oder der Art dieses Wohnens geben würde, könnte dieses Projekt relativ einfach umgenutzt werden.

Ruedi Loosli möchte wissen, ob der Vorstand eine allfällige Umnutzung auch in die Kosten miteinbezogen hat? Dazu erklärt Alfred Rüegg, dass eine Umnutzung ein Notfallszenario wäre. Eine Umnutzung steht derzeit auch nicht zur Diskussion und wurde deshalb auch nicht in die Kosten miteinbezogen.

Hausverein, Wohnkonzept und InteressentInnen:

Ursula Hunkemoeller, Lisbeth Master und Myrtha Frey stellen sich als Hausverein Kanzleiseen vor. Dieser Verein mit den 3 Frauen wurde neu gegründet und steht voll und ganz hinter dem neuen Wohnkonzept. Lisbeth lässt eine Mappe mit den aktuellen Informationen und Zahlen über das Konzept zirkulieren. Myrtha Frei erklärt das Wohnkonzept von heute und erläutert, dass sie sich alles sehr gut überlegt haben. Schlussendlich sei dieses Projekt auch zukunftsweisend, da sie so selber bestimmen können, wie und wo sie alt werden können. Ebenfalls informiert Myrtha, dass für dieses Projekt bereits über CHF 400'000.00 an Fonds perdue Zuschüsse gesprochen worden sind. Sie merkt an, dass bei diesem Projekt die Genossenschaft ein Lern- und Denkprozess durchmachen wird. Somit hat man schlussendlich auch einen enormen Wissensvorsprung gegenüber anderen Genossenschaften. InteressentInnen sollen sorgfältig geprüft und ausgewählt werden.

Nicolaz Perrez möchte wissen, wie viele Personen sich für dieses Projekt interessieren? Myrtha Frei erklärt, dass der Hausverein den InteressentInnen von "damals" einen Brief geschickt hat, wo sie erklären, dass das Konzept neu erstellt wurde und ein neuer Verein gegründet wurde. Sie sind derzeit am abwarten der Reaktionen. In einer 1. Phase werden sie Auswahlgespräche führen, danach einen Informationsabend veranstalten, wobei man sich gegenseitig kennenlernen kann. Der Hausverein wird durch die Organisations- und Teamentwicklerin Ursula Schaub im gesamten Auswahlverfahren unterstützt. Der Hausverein wird mit grossem Applaus beehrt.

Paolo Raggi möchte wissen, wann die ersten Wohnungen bezugsbereit sind? Wenn im September 2009 mit dem Abbruch und dem Bau begonnen werden kann, sind die Wohnungen Ende 2010 bezugsbereit, erklärt Gregor Matter.

Ebenfalls wurde nach dem Unterschied zwischen dem neuen und dem alten Projekt gefragt. Der wesentliche Unterschied sind kleine Küchen, welche sich nun in jeder Wohnung befinden. Die Mischform von Hausgemeinschaft und Rückzugsmöglichkeiten sind so besser gegeben.

Anlagekosten, Kostenmiete, Mietzinsverteilung:

Martin Geilinger erklärt die Vor- und Nachteile für die GESEWO bei einem verzögerten Baustart. Für eine sofortige Baufreigabe spricht, dass Baubewilligung, Land, Devis, Kosten, Wohnkonzept, Hausverein vorhanden sind. Eine Verschiebung des Baubeginns hätte zur Folge, dass sich die Kosten erhöhen würden, da das Projekt für einige Zeit brach liegen würde. Er informiert nochmals über die detaillierten Kosten. Die Durchschnittsmiete liegt bei einer Wohnung inkl. Gemeinschaftsräumen bei CHF 1'690.00. Die Mieten sind vergleichbar mit GAIWO-Alterswohnungen und massiv günstiger als Wohnungen einer Seniorenresidenz wie etwa Konrad- oder Eichhof. Banken seien sehr interessiert, dieses Projekt zu finanzieren.

Risikoszenarien:

Der Vorstand hat sich intensiv mit den Risiken, den möglichen Massnahmen und Folgen beschäftigt. Jutta Stein möchte wissen, ob heute über die Durchführung des Projektes abgestimmt wird. Alfred Rüegg erklärt, dass es heute darum gehe, auf den Antrag der GPK zu reagieren und die GV zu informieren. Die Notfallszenarien wurden im Hinblick auf die Risiken ausgearbeitet, welche dieses Projekt bergen könnte. Der Vorstand hat sich mit der Frage der Umnutzung beschäftigt, wie das Wohnkonzept geändert werden könnte. Es gibt z.B. die Möglichkeit, eine Art Pflegeheim einzurichten oder grosse Wohnungen könnten zu kleineren umgebaut werden.

Learnings:

Die Projektbeteiligten haben die Lehren aus dem bisherigen Projektverlauf gezogen. Die Rückmeldungen dazu waren gemäss Ruedi Boxler enorm. Der Vorstand hat diese Erkenntnisse in Learnings zusammengefasst. Folgende, wichtige Punkte, wurden erkannt:

- Personelle Verflechtungen dürfen in Zukunft nicht mehr toleriert werden.

- Projekte mit besonderen Wohnformen brauchen professionelle Unterstützung.
- Zuständigkeiten sind zu definieren und klar zu kommunizieren.
- Die Trägergruppe muss sich in den wichtigen Punkten einig sein.
- Der Vorstand muss sich Fachwissen aneignen.
- Führung gegenüber dem Hausverein muss gewährleistet sein.

Ruedi Boxler arbeitet derzeit zusammen mit Werner Angst ein Projekthandbuch aus, dies im Hinblick auf zukünftige Projekte. Anlässlich einer ganztägigen Vorstandssitzung Ende August wird über dieses Projekthandbuch diskutiert und möglicherweise noch Ergänzungen gemacht.

Lisa Weiller fügt an, dass sich die Kommunikation und Information gegenüber den GenossenschaftlerInnen bessern müsse, was von vielen unterstützt wird. Ursula Hunkemoeller wünscht, dass sich der Vorstand bei allfälligen Problemen einmischt und eine gemeinsame Problemlösung gesucht wird.

Es wird entschieden, vor der Abstimmung eine Pause zu machen und die GPK soll Ihren Antrag während der Pause nochmals überdenken. Nach der Pause stellt Ruedi Loosli die Bedingungen der GPK vor. Sie erläutern, dass gemäss der GPK bei einem solchen Projekt mit wenig Erfahrung und doch eher hohen Mieten, 8 Personen dem Hausverein angehören müssten, damit das Projekt weiterverfolgt werden könne. Gregor plädiert vehement, diesen Antrag abzulehnen. Die Gefahr besteht berechtigt, dass das Umfeld und das Projekt so ausgebremst werden könnte. 8 Mitglieder auf die Schnelle zu finden, wäre kein Problem. Dies steht jedoch absolut nicht im Sinne des aktuellen Hausvereins. Sie müssen die richtigen Personen finden, welche voll und ganz hinter dem Projekt stehen können. Ansonsten sind Probleme bereits wieder, wie vorher vorprogrammiert. Das Projekt würde, mit weniger als 8 Mitgliedern wieder verzögert, zusätzliche Kosten würden anfallen, das Land würde brach liegen, da die meisten Mieter bereits ausgezogen sind oder dies per Ende August tun werden. Gaby Sagelsdorff merkt dazu an, wenn bei einer 200%igen Aufstockung des Hausvereins die Strukturen dermassen verändert und umgeworfen werden, dies schlussendlich sinnlos sei. Dieser Meinung ist auch Ruedi Boxler. Der Hausverein informiert dazu, dass ihr Plan sei, bis Ende Dezember 2009 den Verein auf 6 Personen aufzustocken. Falls es wiederum eine Verzögerung gäbe, wäre die Vermarktung dieses Projektes auch schwieriger und je länger je mehr unglaubwürdig.

Dazu merkt Jules Frickler an, dass er findet, die Anforderungen des Hausvereines seien zu hoch und sollten minimiert werden um Mieter zu finden. Werner Angst vergleicht das Projekt mit dem laufenden Bauprojekt Hirschen und erwähnt, dass eine bestimmte Anzahl in einem Hausverein nicht aussagekräftig ist. Es gibt weiter Diskussionen über mögliche Risiken und Ängste. Der Vorstand hat detailliert informiert, offen kommuniziert, die Meinung der GenossenschaftlerInnen entgegengenommen.

Nach dieser Diskussion zieht die GPK die Anträge zurück und formuliert einen neuen Antrag über welchen abgestimmt wird:

Die verbindliche Verantwortlichkeit des Hausvereins ist vor Baubeginn schriftlich zu vereinbaren. Der Vorstand regelt die Anforderungen und Bedingungen und informiert die Genossenschaft schriftlich.

Abstimmung zum neuen Antrag: 50 Ja / 0 Nein

4. Antrag 3 GPK, Einrichtung eines Fonds für Mietzinsausfälle

1. Der Vorstand unterbreitet der nächsten GV ein Modell zur Finanzierung von Mietzinsausfällen.

Ruedi Boxler informiert, dass der Vorstand daran ist, ein Modell mit verschiedenen Varianten zu erarbeiten und es der nächsten ordentlichen GV zu unterbreiten. Es beinhaltet, was geschieht,

wenn das Geld gebraucht wird oder nicht, wie es verrechnet werden kann. Dieses Modell wird vorgängig mit der neuen GPK besprochen.

Abstimmung für Ausarbeitung eines Mietzinsausfall-Modells: 49 Ja, 1 Nein

5. Antrag 4 GPK, Aufteilung der Verwaltungskosten

1. Die Verwaltungskosten in der Jahresrechnung sind im Hinblick auf mehr Transparenz aufzuteilen. Aufteilung in Vorstands- und Gremiumsarbeiten, sowie Kosten Geschäftsstelle. Projektkosten sind separat auszuweisen.

Ruedi Loosli erklärt dazu, wenn der Vorstand zukünftig über Budget, Verwaltungskosten und Abweichungen informiert und zukünftig Transparenz eingebracht wird, zieht sich die GPK von diesem Antrag zurück. Der Vorstand ist mit diesem Vorschlag einig.

Es erfolgt keine Abstimmung

6. Wahl neue GPK

Tina Fehlmann fragt an, ob es Wahlvorschläge oder KandidatInnen gibt. Gregor Matter sagt, dass Fritz Blocher sein Interesse bekundet hat, fundiertes Wissen und Erfahrung besitzt und sich aktiv beteiligen würde. Fritz Blocher ist nicht mehr anwesend und wird mit 48 Stimmen einstimmig gewählt.

Stefano Terzi erklärt, da nun die Differenzen mit dem Vorstand bereinigt sind, stellt er sich nochmals für eine Wahl zur Verfügung. Die Wahl erfolgt mit 45 Ja und 2 Nein Stimmen

Tina Fehlmann appelliert an die GV, für weitere KandidatInnen zu werben und an der nächsten a.o. GV vom 16. September 2009 nochmals 3 Personen gewählt werden müssen. Interessierte dürfen sich gerne melden.

Der ehemaligen GPK mit Ruedi Loosli, Paolo Raggi, Stefano Terzi wird für Ihre Arbeit und Engagement gedankt. Ebenfalls erwähnt wird Lisa Weiller, welche an diversen GPK Sitzungen teilgenommen hat und ihr wird auch für ihren Einsatz und ihre Mithilfe gedankt.

Die Protokollführerin

Der Präsident

Die Sitzungsleiterin

Prisca Peter
Winterthur, 16. Juli 2009

Gregor Matter

Tina Fehlmann

Beilagen: Präsenzliste und Vollmachten