

**Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2011**  
**Mittwoch, 25. Mai 2011, 19.30 Uhr**

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

Anwesende: 82 stimmberechtigte Genossenschafter, davon 20 Vollmachten

Entschuldigte: Brigitte Duttli SVW, Guido Gervasoni EGW, Heinz Pfenninger ZKB, Karin Weiss Age Stiftung, Christian Wittwer Migrosbank und verschiedene GenossenschafterInnen

Gäste: Herr Kasper OTG, Giampiero Brundia Hypothekenbörse AG, Ruedi Schoch SVW, Tina Arndt architektur, Richard Fiereder, Amt für Wirtschaft und Arbeit, Joachim Schlumpf und M. Jäger Raiffeisenbank Winterthur

Sitzungsleitung: Alfred Rüegg

Protokoll: Prisca Peter

<b>Traktanden</b>	
<b>1. Begrüssung</b>	
Alfred Rüegg begrüsst die Anwesenden	
<b>2. Wahl der StimmzählerInnen</b>	
Jürg Altwegg und Myrtha Frei werden einstimmig als StimmzählerIn gewählt.	
<b>3. Genehmigung der Traktandenliste</b>	
Die Traktandenliste wird genehmigt.	
<b>4. Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung vom 2. Juni 2010</b>	
Das Protokoll der GV vom 2. Juni 2010 wird ohne Gegenstimme genehmigt.	
<b>5. Information über Ein- und Austritte von GenossenschafterInnen</b>	
Martin Geilinger informiert über Ein- und Austritte.	
Bestand 1.1.10	402
Eintritte 10	71
Austritte 10	28
Bestand 31.12.10	445
Eintritte bis Mai 2011	28
Austritte bis Mai 2011	12
Bestand Mai 2011	461
<b>6. Jahresberichte des Vorstandes, der Geschäftsprüfungskommission und des Solifonds</b>	
<b>Vorstand</b>	
Gregor Matter stellt den Jahresbericht der Gesewo vor. Er wird einstimmig genehmigt.	
<b>GPK</b>	
Fritz Blocher stellt den Jahresbericht der GPK vor. Er wird einstimmig genehmigt.	
<b>Solidaritätsfonds</b>	
Tina Fehlmann stellt den Bericht des Solifonds vor.	

<b>7. Jahresrechnung 2010, Bericht der Kontrollstelle</b>
Ruedi Boxler stellt die Jahresrechnung 2010 vor. In der Bilanz wirkt sich v.a. der für Januar 11 geplante Landkauf der Giesserei aus. Dank des professionellen Hypothekenmanagements konnte viel gespart werden. Im 2010 zahlte die Gesewo trotz mehr Hypotheken weniger Zinsen, konnte die geplanten Einlagen in die Erneuerungsfonds vollumfänglich machen und mehr Abschreibungen vornehmen.
Herr Kaspar von der Revisionsstelle OTG verliest den Bericht der Kontrollstelle vom 29. März 2011. Er empfiehlt die Jahresrechnung zu genehmigen.
Die Jahresrechnung 2010 wird ohne Gegenstimme genehmigt und der Gewinn wird dem Eigenkapital zugeschlagen
<b>8. Entlastung des Vorstandes</b>
Dem Vorstand wird die Entlastung einstimmig erteilt.
<b>9. Vorstellung des Budgets 2011</b>
Ruedi Boxler stellt das Budget 2011 vor.
<b>10. Wahlen: Vorstand, Geschäftsprüfungskommission und Revisionsstelle</b>
<b>Vorstand</b>
Martin Geilinger verdankt Gregor Matter, Alfred Rüegg und Werner Angst, die sich nach langjähriger Tätigkeit nicht mehr zur Wahl stellen. Neu stellen sich zur Wahl: Katharina Gander, Daniel Oes und Juerg Aebli. Alle drei stellen sich vor und freuen sich auf die neue Tätigkeit. Daniel Oes ist als selbständiger Architekt über die Baukommission Kanzlei-Seen zur Gesewo gestossen. Katharina Gander, welche im Kraftwerk 1 für die Kommunikation und Siedlungsbelangen zuständig ist, wohnte früher in einem Gesewo Haus und hat den Managementlehrgang des SVW erfolgreich absolviert. Jürg Aebli ist Betriebsökonom und wohnt seit drei Jahren in der Sagi, obwohl er ursprünglich in die Giesserei wollte. Nun gefällt es ihm in der Sagi und er ist beeindruckt von der guten Lebensqualität. Er möchte sich für ein solides Finanzmanagement im Vorstand einsetzen.
Die folgenden bisherigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wahl: Ruedi Boxler, Tina Fehlmann und Leila Hofmann. In globo einstimmig in den Vorstand gewählt werden: Ruedi Boxler, Tina Fehlmann, Leila Hofmann, Katharina Gander, Daniel Oes, Juerg Aebli
<b>GPK</b>
Die bisherigen Fritz Blocher, Stefano Terzi und Andi Ribbe stellen sich zur Wiederwahl und werden in globo einstimmig gewählt.
<b>Revisionsstelle</b>
Die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG stellt, Herr Harsch, stellt sich nach ihrem ersten Amtsjahr wieder zur Verfügung und die Wahl wird einstimmig angenommen.
<b>11. Statutenrevision</b>
Der Entwurf wurde mit der Einladung verschickt. Vorgängig fand eine Informationsveranstaltung für interessierte GenossenschaftlerInnen statt. An und nach der Informationsveranstaltung wurden Inputs entgegengenommen und der Entwurf überarbeitet. Die wichtigsten formellen Änderungen in den neuen Statuten sind die Vergabekriterien, die Vereinfachung und Vermeidung von Wiederholungen. Als materielle Anpassungen wurde die Kündigung und Schlichtung klarer formuliert sowie das Vorgehen beim Abbruch und Umbau von Häusern. Ebenfalls angepasst wurden die Fristen für die GV. Der Vorstand hat neu eine Amtszeitbeschränkung von 10 Jahren und umfasst mind. 5 Personen und die GPK mind. 3 Personen. Donat Fäh stellt zu Art. 2.4 den Antrag, anstatt "reinen Kostenmiete", "günstigen Kostenmiete" in die Statuten nehmen. Es wird erläutert, Kostenmiete heisst, man bezahlt nur so viel Miete, dass die Kosten gedeckt sind und kein Gewinn erwirtschaftet wird. Der Antrag "günstig" von Donat wird mit 26 Ja und 42 Nein-Stimmen abgelehnt. In Artikel 3.6.4. und 5. wurde die weibliche Form von Richter vergessen. Alle stimmen zu, RichterIn auch in den Statuten zu verankern.

Christoph Brassel stellt zwei Anträge zu Art. 3.6.5 und bringt zwei Änderungsvorschläge. Er findet, der Mieter und die Gemeinschaft müssten besser geschützt sein. Deshalb wünscht er sich, dass ein Rekurs an die GV gegen den Ausschluss aus der Genossenschaft aufschiebende Wirkung haben soll. Der Antrag lautet schliesslich:

"Ein Rekursbegehren an die Generalversammlung gemäss Art. 3.6. Ziff. 3, oder eine Anrufung des/der erstinstanzlichen Richters/Richterin gemäss Art. 3.6. Ziff. 4 der Statuten haben für die Kündigung des Mietverhältnisses, keine aufschiebende Wirkung. Der Vorstand und/oder die Hausgemeinschaft haben die Befugnis, die aufschiebende Wirkung des Rekurses bis zum Zeitpunkt der Generalversammlung oder bis zum erstinstanzlichen richterlichen Entscheid wiederherzustellen. Auch in diesen Fällen entfällt jedoch die aufschiebende Wirkung für einen allfälligen Weiterzug, sobald der/die erstinstanzliche/r Richter/in einen Ausschluss bestätigt hat."

Dieser Antrag wird mit 40 Ja und 34 Nein Stimmen angenommen.

Zu Art. 4.3.3. über das Hinausschieben von Rückzahlungen der Pflichtdarlehen stellt Donat Fäh den Antrag diesen zu streichen. Martin erklärt, dass dieser Passus aus den alten Statuten übernommen wurde. Ein Beschluss über die Verschiebung der Rückzahlung der Pflichtdarlehen müsste von der GV gefasst werden. Herr Jäger von der Raiffeisenbank erläutert, dass dieser Passus insbesondere für Kreditgeber in finanziell schwierigen Zeiten wichtig ist und für die Banken Sicherheit bedeute. Der Antrag wird mit grosser Mehrheit abgelehnt.

In der Schlussabstimmung wird die Statutenrevision GESEWO mit 63 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen angenommen.

## **12. Verwaltungskosten, Antrag Verein Sagi Hegi**

Der Verein Sagi Hegi stellt folgenden Antrag:

"Wir beantragen, die Verwaltungskosten der Gesewo schrittweise zu reduzieren:

- Im 2011 auf maximal 8% des Mietertrages
- Im 2012 auf maximal 7% des Mietertrages
- Im 2013 auf maximal 6% des Mietertrages.

Wir beantragen, ab 2014 die Verwaltungskosten der Gesewo weiter zu reduzieren, wobei die maximal zulässigen Verwaltungskosten zu einem späteren, noch zu bestimmenden Zeitpunkt festgelegt werden sollen."

Jürg Aebli erläutert, dass derzeit bei einer Miete von Fr. 2'300.00 pro Monat Fr. 245.00 Verwaltungskosten seien. Bei der Gesewo müsste der Aufwand noch tiefer sein, da ja selbstverwaltet. Der Antrag komme von der Sagi Hegi, weil viele BewohnerInnen sich zukünftig keine teurere Wohnung leisten können. Auch wünscht sich der Verein Sagi Hegi ein Pflichtenheft für die Verwaltung.

Ruedi Boxler erklärt, dass die Gesewo im Vergleich zu den Vergleichswerten des SVW leicht höhere Kosten für Betrieb und Verwaltung und niedrigere als z.B. die Genossenschaft Kraftwerk 1 hat. Die GESEWO ist heute noch deutlich kleiner als der Durchschnitt der Genossenschaften der SVW-Erhebung. Die Kosten sinken im 2011 noch nicht, da das Wachstum der Genossenschaft einen Umbau der Organisation erfordert. Viele wichtige Aufgaben mussten aufgeschoben und müssen nun dringend nun in Angriff genommen, wie z.B. die langfristige Erneuerungsplanung der Häuser. Die Kosten werden erst im 2013 sinken.

Der Vorstand macht folgenden Gegenvorschlag zum Antrag Sagi:

"Der Vorstand wird beauftragt den Aufwand für Betrieb und Verwaltung so zu steuern, dass die Kosten möglichst tief sind und nach Bezug der Giesserei die Verwaltungskosten 8% des Mietertrages ergeben. Der Vorstand erstattet an der GV 2012 darüber Bericht."

Ruedi Schoch vom Rechtsdienst des SVW meint dazu, einen Antrag für das laufende Jahr zu stellen, sei unmöglich und sinnlos. Da könne ja nichts mehr geändert werden.

Martin Geilinger weist darauf hin, dass die Leistungen von Vorstand und Geschäftsstelle in Pflichtenheften definiert sind. Um möglichst tiefe Mieten zu haben fokussieren Vorstand und Geschäftsstelle auf die gesamten Kosten, also z.B. auch die Kapitalkosten. So steht es auch in den neuen Statuten. Eine Reduktion der Verwaltungskosten auf die verlangten Werte sei nicht machbar.

Die GV zieht den Antrag des Vereins Sagi Hegi dem Gegenvorschlag des Gesewo Vorstandes mit 39 : 35 Stimmen vor. In der Schlussabstimmung stimmt die GV dem Antrag des Vereins

Sagi Hegi mit 41 Ja Stimmen zu 38 Nein Stimmen zu.
<b>13. Anträge der GenossenschaftlerInnen</b>
Es sind keine weiteren Anträge eingegangen.
<b>Informationen über die neuen Projekte</b>
<b>Kanzlei Seen</b>
Daniel Oes berichtet über die Kanzlei-Seen. Die wesentlichen Ziele wurden erreicht. Die Bauabrechnung sollte Ende Juni vorliegen. Es wird eine Punktlandung bezüglich Kosten geben. Myrtha Frei erklärt, dass der Hausverein viel Zeit für die Suche der BewohnerInnen und das Präsentieren des Projekts mit Öffentlichkeitsarbeit, Führungen und Kampagnen verbrauchte. Myrtha bedankt sich bei allen Beteiligten, welche zum Gelingen des Projektes beigetragen haben. ES sind 14 von 16 Wohneinheiten vermietet. Die Stimmung im Haus ist gut.
<b>Giesserei</b>
Tina Arndt als Projektleiterin Bauherr und Baukommissionsmitglied berichtet, dass die Baueingabe vom Juni 2010 ohne Einsprache genehmigt wurde. Die Kosten sind in der Baukommission ein grosses Thema und wurden und werden laufend optimiert. So wurden z.B. auch Wohnungsgrössen angepasst. Ende Februar 2011 wurde der Landkauf getätigt, im April erfolgte der Spatenstich. 2/3 der Arbeiten sind vergeben. Momentan liegt die Kosten unter dem Voranschlag. Am 2. Juli wird die Grundsteinlegung stattfinden können. Dorothea Frey, Co-Präsidentin des Hausvereins stellt die Giesserei Broschüre vor. Über Ostern vergab die Vermietungskommission 69 Wohnungen. Die Arbeitsgruppen werden laufend neu koordiniert und das Organigramm angepasst.
<b>15. Diverses</b>
Alfred Rüegg bedankt sich für die GV und bittet, alle Geschäftsberichte und Giesserei Flyer für jedes Haus mitzunehmen und weiter zu verteilen.

Ende um 23.35 Uhr.

Die Protokollführerin

Der Präsident

Der Sitzungsleiter

Prisca Peter

Gregor Matter

Alfred Rüegg

Beilagen: Präsenzliste, Geschäftsbericht 2010, Bericht GPK, Bericht Solidaritätsfonds 2010, Antrag Sagi Hegi Verwaltungskosten, revidierte Statuten