

Vorstandssitzung vom 17.11.2025, 8.45 – 12.45 Uhr Beschlussprotokoll

Anwesend: Jürg Altwegg jal, Thomas Böni tbö, Leila Hofmann lho, Ken Geeler kge, Stefan Kessler ske, Mathias Ritzmann mri, Marina Wetzler mwe, Jonathan Kischkel jki
 Entschuldigt: Yvonne Dünki ydü, Eric Schirrmann esc
 Gäste: Graziella Zito mzi (Tr. 4a und b), Sina Hollenstein uho (Tr. 5b)
 Sitzungsleitung: Leila Hofmann lho
 Sitzungsort: Geschäftsstelle, grosses Sitzungszimmer
 Protokoll: Jonathan Kischkel jki

Traktanden	Wer	I/D/E
0. VS-interner Teil	mwe/VS	D
1. Begrüssung, Genehmigung Traktandenliste, Protokolle		
a. <i>Die Traktandenliste wird ohne Anpassungen einstimmig genehmigt.</i>	alle	E
b. <i>Das Protokoll und das Beschlussprotokoll der Sitzung vom 17.10.2025 werden in der vorliegenden Form einstimmig genehmigt und verdankt.</i>	alle	E
2. Berichte		
a. Bericht der Präsidentin: wird mehrheitlich separat behandelt	lho	I
b. Bericht des Geschäftsführers: u.a. Arbeitsstart Sibylle Zollinger, Personal allgemein, GS-Löhne, Hausrapport allgemein	jki	I
c. Berichte aus den Ausschüssen – LEA: u.a. Kommunikationsstrategie, Jahresziele, Wohninitiative – FIA: v.a. Kostenmietzinsen und finanzielle Auswirkung Stufenwahl – LIA: v.a. Baukredit Küchenerersatz Grien, unterschiedliche Updates	alle	I
d. Berichte aus den Organen und Gremien: – GPK: Prüfthema in Schärfung, Austausch mit mri läuft. – HR: grundsätzliche Fragestellungen zur Einbindung wurden im HR und werden nun im VS diskutiert. <i>jal, mwe und mri werden delegiert, sich ein Vorgehen zur weiteren Schärfung Rolle und Einbindung Häuserrat zu überlegen.</i>	alle	I
3. Liegenschaften & Bau		
a. Attikerstrasse: Stand der Dinge – Infoveranstaltung vor Ort mit grossem Zuspruch; drohende Einsprache; kontinuierliche, kostensensible Planung;	jal/jki	I

<p>b. Obertor: Rückblick ao. GV, Bauprojekt und KV, Phasenauslösung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die ausserordentliche GV bewilligte den Nachtragskredit mit nur einer Gegenstimme. Neue Gesamtkredithöhe also 6.15 MCHF. Inzwischen liegt das abgeschlossene Bauprojekt mit Kostenvoranschlag vor. <p><i>Der Vorstand nimmt den Kostenstand zum Abschluss des Bauprojekts Obertor 15 & 17a zur Kenntnis. Er beschliesst einstimmig, die Phase Bewilligung auszulösen. Die Baukommission wird angewiesen, weitere Sparpotenziale zu identifizieren und den VS darüber in Kenntnis zu setzen. Vorbehalten einer erfolgreichen Reduktion des KVs kann auch das Baugesuch eingereicht werden.</i></p>	tbö/ske/ jki	E
<p>c. Töbeli Kollbrunn und Akquisitionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Interessent:innengruppe zum Töbeli hat sich zurückgezogen. – Laufende Akquisitionen werden nicht öffentlich protokolliert. 	jki	I
<p>d. Kanzlei-Seen: Koordinationssitzung zwischen HV-Vertreter:innen und der FGE</p>	SG ks	I
<p>e. Grien: HV strebt Abmahnungen an, weitere Vorgehen in Abstimmung</p>	SG gri	I
<p>f. Bauprojekt Küche Grien: Antrag Teilküchenerersatz</p> <p><i>Der Vorstand bewilligt den Baukredit von CHF 30'000.- einstimmig.</i></p>	bsc (jki)	E
<p>4. Personal & Finanzen</p>		
<p>a. Budget-IST-Vergleich Q3.2025</p> <ul style="list-style-type: none"> – Etwas geringere Aktivierungen, auch wegen Nicht-Arbeit am Töbeli, wesentliche Rechtsberatungskosten (u.a. ks und Statuten), Kapitalkosten deutlich geringer – positiver Jahresabschluss darf erwartet werden. 	mzi	I
<p>b. Kostenmietzinsabgleich: Zwischenstand</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei manchen Liegenschaften zeichnet sich auch dank Justierung der Unterhaltspauschalen eine Mietzinssenkung ab. Bei ein bis drei Liegenschaften, abhängig vom Abschreibungssatz, liegt ein Defizit vor. Vor der Fixierung eines Fahrplans müssen noch Abklärungen getroffen werden. 	jki/mri	I
<p>c. Anregung Finanzreglement: Vorentscheid</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf Anregung eines Genossenschafters wird ein der GV zugeordnetes «Finanz- und Solidaritätsreglement» diskutiert. mri hat einen Antrag formuliert. <p><i>Der Vorstand beschliesst einstimmig, im Rahmen der Statutenrevision kein Finanz- und Solidaritätsreglement in der Kompetenz der GV vorzusehen.</i></p>	mri	E
<p>5. Vorstandsprojekte</p>		
<p>a. Projektüberblick: ergänzt wurden Fahrplan Fossile und PV-Potenziale</p>	jki	I
<p>b. Reglementsüberarbeitung – Statuten: Stand der Dinge</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Vernehmlassung (GPK, HR, öffentliche Mitwirkung Padlet) hat stattgefunden. Der VS nimmt gemeinsam Schärfungen vor. <i>Der VS beschliesst... ...einstimmig, die weiche Formulierung zur Wohnungsbelegung aufzunehmen. ...keine Whistleblowing-Pflicht aufzunehmen (eine Gegenstimme). ...das Vorgehen bei Wertberichtigungen nicht statuarisch zu verankern (siehe 4c). ...einstimmig, die Amtsdauer gleichmässig zu zählen.</i> 	uho/jki	D/E

<p><i>...einstimmig, die vorgeschlagene Formulierung «In Ausnahmesituationen und zur Gewährleistung der Arbeitsfähigkeit des Organs kann die Generalversammlung eine längere Amtszeit beschliessen.» zu übernehmen.</i></p> <p><i>Die aktuelle Formulierung aus dem Organisationsreglement zu Befangenheit und Interessenskonflikten (Art. 3.7) wird mit 4:3 als gut erachtet. Der Vorstand spricht sich einstimmig dagegen aus, diesen Artikel in die Statuten zu übernehmen. Der VS möchte keine Ergänzung zum Ausstand. Es bleibt bei der Beschreibung im Orga'reglement.</i></p> <p><i>Der VS beschliesst, dass die im selben Abs. behandelte bestehende Formulierung der Wählbarkeit gemäss den Musterstatuten WBG angepasst wird.</i></p> <p><i>Der VS beschliesst mit 4 zu 2 bei einer Enthaltung, das Vergabekriterium Dauer der Genossenschaftsmitgliedschaft beizubehalten.</i></p>		
<p>c. Risikomanagement: Delegation VS zur Abwägung IKS</p> <p><i>Der VS erachtet die Ausarbeitung eines IKS als sinnvoll und delegiert ja und kg zur Ausarbeitung dessen.</i></p>	alle	E
<p>d. Jahresziele und -projekte 2026: Entwurf gemäss Arbeitshalttag VS&GS</p> <p><i>Der VS verdankt das Dokument in der vorliegenden Form. Der VS wünscht nach erfolgter zeitlicher und personeller Einordnung seitens GS eine erneute Orientierung.</i></p>	mri/jki	D
6. Planung & Zuständigkeiten		
<p>a. Aufnahme Genosschafter:innen (Beilage 6a)</p> <p><i>Der Vorstand beschliesst einstimmig die Aufnahme von 4 Personen in die Gesewo.</i></p>	dhe/jki	E
<p>b. Beitritt House of Winterthur</p> <p><i>Der VS möchte 6:1 jetzt, trotz bedauerlicher Abwesenheit von ydü, abstimmen.</i></p> <p><i>Der VS entscheidet einstimmig, nicht Mitglied zu werden.</i></p>	lho	E
<p>c. Termine: Rückblick Arbeitshalttag VS&GS, Jahresaustausch GPK, Jahresessen</p>	alle	I
7. Abschluss		
<p>a. Pendenzen</p>	alle	D
<p>b. Varia</p>	alle	I
<p>c. Blitzlicht, Rückmeldungen zur Sitzung</p>	alle	D

Abkürzungen:

I: Info / D: Diskussion / E: Entscheid

VS: Vorstand / GS: Geschäftsstelle / GF: Geschäftsführer / HV: Hausverein / HR: Häuserrat / GPK: Geschäftsprüfungskommission

LEA: Leitungsausschuss / LIA: Liegenschaftenausschuss / FIA: Finanzausschuss / SOA: Sozialausschuss

Für das Protokoll

Jonathan Kischkel, Geschäftsführer

Leila Hofmann, Präsidentin