

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung 2023

Donnerstag, 23. Februar 2023, 19.30 Uhr, Technopark Winterthur, Technoparkstr. 2, 8400 Winterthur.

Anwesende Genossenschafter/innen: 77 Stimmberechtigte und Bevollmächtigte (61 anwesende Genossenschafter/innen, 16 Vollmachten)

Präsenzliste auf der Geschäftsstelle einsehbar

Anwesende Gäste: Peter Schmid, Berater Baurechtsvertrag

Entschuldigte Genossenschafter/innen: Peter Blaser, Anja Buchegger, Antja Goldt

Entschuldigte geladene Gäste: Doris Sutter, Präsidentin wbg Winterthur

Versammlungsleitung: Leila Hofmann

Protokoll: Marianne Huber

Traktanden
1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler/innen, Genehmigung der Traktandenliste
Leila begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen. Sie begrüsst die Anwesenden, die Delegation des Häuserrats sowie die geladenen Gäste. Sie stellt die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und die anwesenden Vorstandsmitglieder vor. Sie stellt den Ablauf vor.
In Globo und mit grosser Mehrheit werden Monika Germann, Bernadette Herzog, Verena Schalcher und Martin Wehrle als Stimmenzähler/innen gewählt.
Leila informiert, dass im Vorfeld der a.o. GV ein Hinweis eines Genossenschafters einging, dass die «Richtlinien Liegenschaftenkauf und Projektgenehmigung» nicht eingehalten werden. Ein zweiter Genossenschafter, Martin Lenzlinger, hat, ebenfalls vorgängig, den folgenden Antrag gestellt, welcher einem Nichteintretensvotum auf die Traktanden 2 und 3 entspricht, da er nicht das Sachgeschäft Wiesendangen betrifft und es sich nicht um einen Antrag im Rahmen der angekündigten Traktanden handelt: «Projektierungskredite für neue Projekte dürfen der Generalversammlung nur vorgelegt werden, wenn das Vorgehen mit den «Richtlinien Liegenschaftenkauf und Projektgenehmigung» vom 02.06.2010 oder mit neuen, von einer GV beschlossenen Richtlinien übereinstimmt.» Leila Hofmann verweist auf die Hinweise in der Begründung des Antrags und fragt, ob ein Nichteintretensentscheid beantragt werden soll. Niemand möchte einen Nichteintretensentscheid beantragen. Martin Lenzlinger möchte nach Entscheidung über den Antrag zum Projektierungskredit Wiesendangen über seinen Antrag abstimmen. Yvonne Lenzlinger stellt die Frage, ob der Antrag umformuliert werden könnte: «Projektierungskredite für zukünftige Projekte.....». Die Frage wurde nicht weiter diskutiert, ein Antrag wurde nicht gestellt. Die Genossenschafter/innen stimmen darüber ab, ob der Antrag Lenzlinger in der vorliegenden Formulierung als viertes Traktandum der Traktandenliste hinzugefügt werden soll. Die GV beschliesst mit 35 Gegen- und 27 Ja-Stimmen, die Traktandenliste nicht zu erweitern.

mha *lip*

Es gehen keine weiteren Änderungsanträge ein. Mit grosser Mehrheit wird die vorliegende Traktandenliste genehmigt.

2. Projekt Wiesendangen: Information und Austausch

Da im November 2022 eine Informationsveranstaltung durchgeführt und mit der Einladung eine ausführliche Begründung und ein Dossier zum Projekt zur Verfügung gestellt wurde, stellte Peter Gröbly ausschliesslich die wichtigsten Eckdaten vor. Die im Baurecht zur Verfügung stehenden 2'750 m befinden sich an zentraler Lage in Wiesendangen in einem ruhigen Wohnquartier mit Bushaltstelle in der Nähe. Das Grundstück ist baureif und es bestehen diverse Möglichkeiten für Synergien mit dem benachbarten katholischen Pfarreizentrum. Es handelt sich um ein 92-jähriges Baurechtsverhältnis. Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass rund 22 Wohnungen und kleinere Gemeinschaftsflächen mit ca. 1'660 m² Wohnfläche (Baumassenziffer 2.4m³/m²) erstellt werden können. Bei der Eingabe wurde ein vielfältiger Wohnungsmix für eine durchmischte Hausgemeinschaft vorgeschlagen.

Jonathan Kischkel betont den Mehrwert der Informations- und Partizipationsveranstaltung und geht auf die Themen ein, welche dort aufkamen und berücksichtigt oder vertieft wurden. Jonathan informiert über die vertiefte Marktanalyse, welche zeigt, dass in Wiesendangen eine hohe Nachfrage nach Wohnraum auch in Zukunft absehbar ist. Im kantonalen Vergleich sind in Wiesendangen Menschen mittleren Alters untervertreten. Die Nachfrage nach Wohnraum wird voraussichtlich steigen, da kaum noch Baulandreserven vorhanden sind. Die Inputs aus der Veranstaltung zum Aufbau des Sozialprojekts und der Mitwirkung beim Bauprogramm werden in der Projektierungsphase einfließen, zusätzlich auch die Erkenntnisse aus dem Projekt EinViertel. Eine Evaluation dazu läuft aktuell. Mitwirken soll die Wiesendanger Bevölkerung und die Gesamtorganisation der Gesewo.

Jonathan berichtet, dass er den Baurechtsvertrag Punkt für Punkt mit den Delegierten des Häuserrats durchgegangen ist. Der GV stellt er die Eckdaten vor: Vertragsdauer 92 Jahre, Verhandlungen über Weiterführung nach 82 Jahren, gestaffelter Baurechtszins von 12.5% (Jahr 0) bis maximal 15% (ab Jahr 50, Ventilklausel) der Nettomietzinse, Mindestbaurechtszins CHF 60'000.00, zu 50% Angleichung an Teuerung, Die Heimfallregelung sieht vor, dass 90% (bei Nicht-Verlängerung durch Kirche) resp. 75% (bei Nicht-Verlängerung durch Gesewo) des Verkehrswerts der Liegenschaft bei Ablauf des Baurechtsvertrags an die Gesewo ausbezahlt wird.

Daniel Germann präsentiert die Stellungnahme des Häuserrats.

Daniel Germann und Hannes Langenegger haben sich als Delegierte des Häuserrats an der Info- und Partizipationsveranstaltung, mit den GV-Unterlagen und mit dem Baurechtsvertrag detailliert informiert. Sie hatten den Eindruck, dass der Baurechtsvertrag sorgfältig und durchdacht verhandelt wurde. Daniel weist auch auf die Vorteile der Aktivierung von Kosten hin. Risiken sehen die beiden Häuserratsdelegierten bei der unklaren Kostenentwicklung und der Leistungsfähigkeit der Geschäftsstelle. Er weist darauf hin, dass durch einen weiteren mittelgrossen Neubau die kleinen und älteren Häuser nicht ins Hintertreffen geraten dürfen.

Die offizielle Stellungnahme des Häuserrats lautet:

«Der Häuserrat sieht das Projekt Wiesendangen positiv und unterstützt den Antrag des Vorstandes mit 7 Ja, 0 Nein und 3 Enthaltungen.

Gleichzeitig möchte der Häuserrat zu bedenken geben, dass die Stimmen der kleineren (und älteren) Häuser trotz Zuwachs durch einen weiteren mittelgrossen Neubau weiterhin gehört werden sollen. Die breite Spanne von unterschiedlichen Häusern ist im Verständnis des Häuserrats ein Teil der "DNA" der Gesewo.

mbh 

Auch muss Sorge dafür getragen werden, dass die Ressourcen der Geschäftsstelle nicht über die Massen beansprucht werden. Auch sollten weder die anderen «Baustellen» noch das Tagesgeschäft wegen des Projekts zu kurz kommen.»

Es gibt keine Rückfragen an die Delegierten des Häuserrats.

Jonathan führt durch die Fragen und den Austausch. Es werden die Fragen aufgegriffen, die im Vorfeld schriftlich an die Geschäftsstelle und den Vorstand gingen.

Frage von Yvonne Lenzlinger, Giesserei, zum Zeitpunkt der Bildung des Hausvereins: «Was ist der richtige Zeitpunkt für den Einbezug potenzieller Bewohner/innen und den Aufbau eines Hausvereins? Frühzeitiges Engagement wird für die funktionierende Selbstverwaltung als elementar erachtet.»

Jasper Haubensak, Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung der Gesewo, stellt die Überlegungen vor, welche bereits angestellt wurden und verweist auf die Grobplanung in den Unterlagen, welche die Einbindung der Bedürfnisse ab Mitte 2023, den Aufbau des Hausvereins ab 2024 vorsieht.

Ein erstes Konzept schlägt drei Phasen vor, bei welchen die Verbindlichkeit für die Mitwirkenden mit jeder Phase steigt:

- Analysephase mit breiter Mitwirkung, sodass das Wissen und die Erfahrungen der Genossenschaft, der lokalen Stakeholder und von Fachpersonen einfließen können. Neben der Analyse ist die Bildung von verschiedenen Begleitorganen ein zentrales Phasenziel.
- In der zweiten Phase sollen inhaltliche Themen in Arbeitsgruppen (Interessierte und Begleitorgane) bearbeitet werden.
- In der dritten Phase, der Konsolidierungsphase, soll der Hausverein aufgebaut werden.

Die aktuell laufende Evaluation des Projekts EinViertel wird weitere Erkenntnisse liefern, die in die Planung eingebunden werden sollen. Erste Hinweise aus der Evaluation zeigen, dass der Zeitpunkt der Hausvereinsbildung und die damit verbundene Verantwortungsübernahme nicht zu früh stattfinden sollte.

Früh soll eine breite Mitwirkung organisiert werden, auch zu strategischen Fragen. Erfahrung, Fachkenntnisse und Kompetenzen sind in der Genossenschaft und sollen einfließen. Die Bildung des Hausvereins soll erfolgen, wenn die zu beantwortenden Fragen konkreter werden. Die Geschäftsstelle hat wirkungsvolle Fach- und Methodenkompetenz, um den Entwicklungsprozess des Hausvereins professionell zu organisieren und zu unterstützen.

Sarina Hächler, EinViertel, fragt an, ob wieder Projektleitungen (Gesamtprojektleitung, Leitung Sozialprojekt) wie im EinViertel geplant sind. Jasper Haubensak weist darauf hin, dass noch nicht so weit geplant wurde. Jonathan ergänzt, dass die Projektorganisation in oder nahe bei der Geschäftsstelle sein soll; das Sozialprojekt nahe bei der Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung.

Röbi Rahm, Giesserei, fragt an, ob die Interessierten, die sich auf unseren ersten öffentlichen Hinweis hin anfangs 2022 gemeldet haben, aufgefordert werden, Genossenschafter/innen zu werden. Jonathan weist darauf hin, dass dies bis jetzt nicht erfolgt ist. Die Verbindlichkeit soll mit dem Fortschritt des Projekts steigen. Zuerst informieren wir über den Ausgang der ausserordentlichen Generalversammlung. Es soll auch ein Hinweis an die Interessierten erfolgen.

Frage von Yvonne Lenzlinger zur Wachstumsstrategie der Gesewo, Yvonne Lenzlinger: «Wiesendangen stellt zweifellos eine moderate Erweiterung der Gesewo dar. Die Giesserei aber war ein Quantensprung. Das EinViertel war ein Projekt ohne Hausverein. Wie will der Vorstand mit weiteren vielversprechenden Gelegenheiten umgehen? Welche Strategie wird verfolgt? Und ist für den Strategieprozess eine Mitwirkung der Genossenschafter/innen vorgesehen?»

Leila Hofmann erläutert: Der Begriff und das Bestreben nach „moderatem Wachstum“ entspricht der aktuellen Strategie der Gesewo. Der Vorstand legt dies aktuell so aus, dass über Wiesendangen hinaus bis zum Vorliegen einer neuen Strategie Projekte über zehn Wohneinheiten nur in

m/hc
lil

Ausnahmefällen vertieft geprüft werden. Für die Überarbeitung der Strategie wird derzeit ein Fahrplan entworfen, der die Mitwirkung der Genossenschafter/innen vorsieht. Das zukünftige Wachstum der Gesewo ist offen und im Rahmen der Strategieentwicklung zu diskutieren.

Andi Ribbe möchte wissen, was genau mit Projekten über zehn Wohneinheiten gemeint ist. Unterscheidet der Vorstand zwischen Neubauten und Bestandesbauten mit Hausgemeinschaft? Leila sagt, dass grundsätzlich nicht unterschieden wird. Alle Anfragen werden sorgfältig geprüft.

Yvonne Lenzlinger betont, dass die Gesewo künftig klar unterschieden muss zwischen kleineren Häusern und grösseren Häusern. Einheitliche Regeln für kleinere und grosse Hausgemeinschaften sind schwierig. Mit dem neuen Selbstverwaltungsmodell sei ein Anfang gemacht. Yvonne wünscht neue Formen der Mitwirkung. Das Projekt in Wiesendangen werfe viele Fragen auf; Austausch und Mitwirkung sollen neu gedacht werden. Fragen sollen diskutiert werden, ohne dass gleich entschieden werden muss. So könnten gezielte Diskussionsrunden, z.B. zum Thema Wachstum, in Vorbereitungsgruppen geschärft werden. Die Themen sollen vorbereitet sein, so sollen z.B. verschiedene Modelle konkret vorgestellt werden; die Diskussion soll anhand der Vorbereitung erfolgen.

Leila nimmt Yvones Anliegen auf für den Prozess der Strategieentwicklung.

Frage von Yvonne Lenzlinger zur Leistungsfähigkeit der Gesewo: «Zweifellos ist die Geschäftsstelle heute sehr professionell aufgestellt. Wie steht es jedoch mit dem Vorstand? Was ist der Stand der Bewerbungen?»

Yvonne Dünki, Vorstandsmitglied und Mitglied der Findungskommission erläutert, wer die Mitglieder der Findungskommission sind: Nele Pintelon und Antje Goldt als Delegierte des Häuserrats, Susanne Fankhauser als Delegierte der Geschäftsprüfungskommission GPK, Mathias Ritzmann und Yvonne Dünki als Delegierte des Vorstands. Yvonne erläutert: Die vier bisherigen Vorstandsmitglieder, die sich wieder zu Wahl stellen, Leila Hofmann, Peter Gröbly, Mathias Ritzmann und Yvonne Dünki, decken bereits ein breites Spektrum an Fähigkeiten ab, das Wiesendangen zuträglich sein wird. Darunter Architektur und Bau-Erfahrung sowie langjährige Erfahrungen der Organisation und des Gesewo'schen Zusammenlebens. Zwei bis drei weitere Vorstandssitze sind vakant: Im Rahmen der Ausschreibung sind gute erste Bewerbungen eingegangen. Yvonne ist zuversichtlich, der ordentlichen Generalversammlung gute Kandidat/innen zur Wahl vorschlagen zu können. Das Bewerbungsfenster ist noch offen, weitere Bewerbungen sind willkommen.

Yvonne Lenzlinger fragt: Ist es üblich, dass Personen in den Vorstand gewählt werden, die nicht Genossenschaftsmitglieder sind? – Beim Vorstand handelt es sich um ein Organ der Genossenschaft. Wo wird gesucht und was sind Kriterien?

Yvonne Dünki erläutert, dass auch Nicht-Genossenschafter/innen angesprochen werden, diese aber Genossenschafter/in werden müssen. Kriterien wurden erarbeitet. Leila ergänzt, dass ganz früher alle VS-Mitglieder in Häusern wohnen mussten, später wurden zu wenig Kandidatinnen/Kandidaten gefunden und die Statuten geändert: Die Mehrheit solle in Häusern wohnen. Bedingung ist weiterhin, dass Vorstandsmitglieder auch Genossenschaftsmitglieder werden.

Florian Landis, Giesserei, stellt eine weitere Frage zur Leistungsfähigkeit der Geschäftsstelle. Er möchte wissen, ob die Doppelbelastung Einführung Stufenmodell und Wiesendangen aufgeht. Jonathan sagt, dass durch das Stufenmodell insbesondere der Unterhalt und die Vermietung belastet sind, in Wiesendangen zunächst eher andere Bereiche wie der Bereich Bau. Offen sei auch noch, ob die Projektleitung intern oder extern organisiert würde.

Florian Landis, Giesserei, möchte wissen, warum in Wiesendangen nicht andere Genossenschaften bauen und das Bauland der Spekulation entziehen. Jonathan Kischkel informiert, dass

hmk 

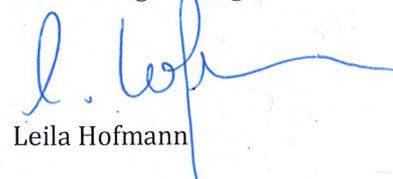
<p>sich die Gesewo mit ihrem Modell gegenüber anderen Genossenschaften auszeichnet; die Gesewo hat sich auf die öffentliche Ausschreibung hin beworben und andere Genossenschaften im Wettbewerb ausgestochen.</p>
<p>Yvonne Lenzlinger, Giesserei, weist darauf hin, dass die Bewerbung für ein Mehrgenerationenhaus gemacht wurde. Sie fragt, wie dies mit so wenigen Wohnungen seriös gemacht werden kann.</p> <p>Jonathan Kischkel weist darauf hin, dass der Begriff gebraucht wurde, um sich zu präsentieren. Gemeint ist damit ein durchmischtes Wohnen, also nicht auf eine spezifische Zielgruppe wie Alters-, Familien- oder anderes Wohnen fokussiert. Die genaue Ausprägung und Zusammensetzung werden im Falle eines positiven GV-Entscheids geschärft.</p>
<p>Es folgen keine weiteren Fragen.</p>
<p>3. Neubauprojekt Wiesendangen: Antrag Planungskredit</p>
<p>Peter Gröbly präsentiert den Antrag des Vorstands an die Generalversammlung: «Zur Finanzierung der Projektierung voraussichtlich bis zur Generalversammlung 2024 wird ein Planungskredit im Umfang von CHF 650'000.- genehmigt. Der Vorstand wird beauftragt, das Projekt Wiesendangen auf Basis der beiliegenden Grundlagen sowie den Voten im Rahmen der Mitwirkung weiterzuführen und die entsprechenden Mittel bereitzustellen.»</p> <p>Da keine Fragen gestellt werden, wird abgestimmt: Der Planungskredit für das Neubauprojekt Wiesendangen wird mit 70 Stimmen und damit mit grosser Mehrheit angenommen. Damit wird, wie im Antragsbegleittext formuliert, auch die Unterzeichnung des Baurechtsvertrags von der Generalversammlung freigegeben.</p> <p>Jonathan bedankt sich an dieser Stelle für die Vorarbeit von Katharina Gander, die mit dem damaligen Team die erste Idee entwickelt hat, das Bewerbungsverfahren erfolgreich durchlaufen ist und in die Verhandlungen des Baurechtsvertrags eingestiegen ist.</p>
<p>4. Informationen</p>
<p>Jonathan Kischkel informiert über den Grobfahrplan des weiteren Vorgehens: Voraussichtlich bis zur GV 2024 findet die Projektierung statt. Geplant ist ein Antrag an die Generalversammlung 2024 zur Genehmigung des Baukredits. Ein Erstbezug wäre aus heutiger Sicht im Jahr 2027 möglich. Er zeigt auf, dass Mitwirkung bereits während der Projektierung vorgesehen ist.</p>
<p>5. Abschluss GV</p>
<p>Leila Hofmann bedankt sich für die Teilnahme, weist auf den Termin der ordentlichen Generalversammlung am 15. Juni 2023 hin, lädt zum gemeinsamen Apéro ein und schliesst die Versammlung.</p>

Der Protokollführerin



Marianne Huber

Die Sitzungsleitung



Leila Hofmann