

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung 2025

Donnerstag, 30. Oktober 2025, 18.00 bis 18.40 Uhr, Giesserei, Ida-Sträuli-Strasse 71a, 8404 Winterthur.

Anwesende Genossenschafter:innen:	67 Stimmberechtigte und Bevollmächtigte (57 anwesende Genossenschafter:innen, 10 Vollmachten)
	Die Präsenzliste ist auf der Geschäftsstelle einsehbar
Anwesende Gäste:	Roland Breu (b-3 Engineering und Management am Bau), Basil Spiess, Silvia Weibel, Martin Zimmerli (Skop Architektur + Städtebau), Peter Göhler (Begleitgruppe Projekt Obertor), Ulrich Frischknecht
Entschuldigte Genossenschafter:innen:	Daniela Beltrame, Peider Blaser, Regula Bockstaller, Nurmelek Cukurkent, Monika Germann, Daniela Hächler, Thomas Hunziker, Yvonne Lenzlinger, Juliana Müller, Raffael Noesberger, Isidor Riedweg, Alfred Rüegg, Karin Schmid, Dominik Siegmann
Versammlungsleitung:	Thomas Böni
Protokoll:	Marianne Huber

Traktanden
1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler:innen, Genehmigung der Traktandenliste
<ul style="list-style-type: none"> – Leila Hofmann, Präsidentin, begrüssst die Genossenschafter:innen und Gäste und bedankt sich für das Erscheinen. Anschliessend übergibt sie das Wort an den Versammlungsleiter Thomas Böni. Thomas begrüsst die Anwesenden seinerseits und stellt die Verantwortlichen des Projekts Obertor vor. – <i>In Globo und per Akklamation werden Matthias Ganz, Hedi Strahm und Philipp Hächler als Stimmenzähler:innen gewählt.</i> – <i>Die Anwesenden genehmigen die Traktandenliste ohne Gegenstimmen.</i>
2. Information und Austausch
<ul style="list-style-type: none"> – Thomas erläutert, warum ein Nachtragskredit beantragt wird. Mit fortschreitender Planung präzisieren sich die Aufwände und die Genauigkeit der Kosten. Der in Kürze vorliegende Kostenvorschlag wird eine Kostengenauigkeit von +/-10% aufweisen; zu Beginn der Planung wird eine Grobkostenschätzung erstellt, diese hat eine Kostengenauigkeit von +/- 25 bis +/-30%. – Er zeigt die Projektentwicklung seit Zuschlag des Baurechts im Jahr 2023 auf. Nach dem Auszug der Polizei konnten Gebäudeaufnahmen angefertigt werden. Im Anschluss folgte der Studienauftrag, aus welchem das Projekt von Büro Skop als Siegerprojekt hervorging. – Basil Spiess von Büro Skop berichtet über die Arbeiten, die bis heute im Jahr 2025 durchgeführt wurden.

- Er berichtet von der Schadstoffsanierung und den Sondagen. Die Sondagen zeigten z.B. auf, wie die Balken im Haus verlaufen.
- Um zu klären, welche Ausbauten und Umbauten (z.B. Dachlukarnen, Garagentore, Treppen) möglich sind, stand das Büro im engen Kontakt mit unterschiedlichen Behörden, z.B. der Denkmalpflege und der Energiebehörde sowie mit unterschiedlichen Spezialist:innen wie Bauingenieur:innen, welche die Statik klärten oder mit Bauphysiker:innen, welche die nötigen Schall-, und Brandschutzmassnahmen evaluierten. Auch wurde die Haustechnik geplant.
- Generell gilt: Wo möglich und sinnvoll, werden Bauteile instandgesetzt und wiederverwendet.
- Das Projekt wurde im Laufe des Jahres verfeinert, z.B. wurde die Küchengrößen bestimmt oder die optimale Nutzung der Dachschrägen bei den Wohnungen untersucht.
- Das Resultat sind acht 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen in den Obergeschossen; im Erdgeschoss vier Flächen für Gewerbe und Gemeinschaft (Salon Obertor, Gemeinschaftsküche, Waschküche, sanitäre Anlagen). Die Gemeinschaftsräume werden von den Gewerbetreibenden mitgenutzt.
- Nina Siery berichtet aus der Arbeit der Begleitgruppe. Mit dieser Gruppe wird im Projekt laufend die Perspektive der Nutzer:innen einbezogen. So hat die Begleitgruppe beispielsweise die Funktion des Erdgeschosses und die gemeinschaftlichen Nutzungen diskutiert. Zusammengesetzt ist die Begleitgruppe aus Genossenschafter:innen und interessierten Winterthurer:innen, darunter sind auch einige Wohninteressierte.
- Roland Breu, Bauleiter, zeigt auf, wie mit den Planungsgrundlagen die Kosten immer genauer gerechnet werden konnten. So können sie heute mit einer relativ hohen Genauigkeit von +/- 15% abgeschätzt werden. Die nächsten Schritte sind die Baueingabe und im nächsten Jahr die Ausschreibungen der Arbeitsgattungen.
- Thomas Böni zeigt eine erste Mietzinsschätzung auf. Eine 3.5-Zimmer-Wohnung mit 72m² käme auf ca. 1'850.00 Franken pro Monat netto zu stehen. Er zeigt auf, dass die Baukommission im Verlauf der Planung aus Kostengründen kostenbewusst weiterplante: Verzichtet wird auf den Lichthof, bestehende Treppenhäuser werden wiederverwendet, was wiederum Vorteile bei Brandschutz- und Schallschutzbauvorschriften bringt. Im Erdgeschoss wird der unterste Bodenbelag nur wo nötig ersetzt. Ein Lift wird nicht eingebaut. Dies war von Beginn weg so vorgesehen.
- Ziel ist aber immer: Nachhaltiges Bauen in hoher Qualität.
- Die Schadstoffsanierung wurde von der Stadt bezahlt.
- Jonathan Kischkel informiert über den Grobfahrplan des Projekts: Geplant ist, das Baugesuch Ende 2025 einzureichen. Aus diesem Grund wurde die a.o. GV zum jetzigen Zeitpunkt einberufen. So könnten die Genossenschafter:innen heute das Projekt stoppen. Der Baustart ist auf die zweite Hälfte des Jahres 2026 geplant. Die Vermietung der Wohnungen startet voraussichtlich Ende 2026, der Erstbezug findet voraussichtlich Ende 2027 statt.
- Jonathan informiert auch zum Außenraum, der öffentlich ist. Dieser wird sich gegenüber dem heutigen Zustand stark verändern. Die Stadt Winterthur hat dafür einen Wettbewerb durchgeführt, bei dessen Jurierung auch die Gesewo Einsitz hatte. Das Resultat hat geholfen, den Gemeinschaftsraum «Salon Obertor» im Erdgeschoss zu bestimmen. Der nun gewählte Raum hat einen hohen Bezug zum Außenraum.
- Alexandra Imstepf informiert zur bereits gestarteten Gewerbevermietung. Vorerst erfolgt die Bewerbung via Gesewo und deren Netzwerk. Sie bittet die Anwesenden, dies in deren Umfeld in Umlauf zu bringen. Bei Interesse empfiehlt sie das detaillierte Gewerbevermietungsdossier einzusehen, welches auf der Gesewo-Website verfügbar ist.

- Jonas Widmer, Grienens: Er erkundigt sich nach dem Keller, über den bei der Projektvorstellung nicht gesprochen wurde. Thomas zeigt den Plan des Untergeschosses und informiert, dass der Keller klein ist und vorwiegend für Haustechnik benutzt wird. Die vorgeschriebenen Lagerräume sind mehrheitlich direkt in den Wohnungen angesiedelt.
- Ivo Ramer möchte wissen, warum die Arbeiten am Projekt nicht bereits früher unterbrochen wurden, als klar wurde, dass der Kredit überschritten wird. Thomas erklärt, dass die Baukommission so entschieden hat, da der Vorstand die Mietzinsberechnungen für tragbar befand und weil der Nachtragskredit gut begründet werden kann. Der Vorstand befürwortete das Vorgehen. Die Nachfrage Ivos, welche Kosten in der Zeit der Kenntnisnahme der Kreditüberschreitung bis zur ausserordentlichen GV entstanden sind, kann nicht beantwortet werden, weil diese Abgrenzung nicht gemacht wurde.
- Martin Wehrle, Sagi Hegi erkundigt sich, ob das Projekt von Skop noch immer das richtige Projekt sei, auch mit den jetzigen Kosten. Thomas Böni bejaht und führt aus, dass die beiden anderen Projekte eine höhere Eingriffstiefe hatten und dies auch höhere Kosten im Bereich Schall- und Feuerschutz nach sich gezogen hätte.
- Martin Jäger, Giesserei: Ist bei der aufgezeigten Mietzinsberechnung die mögliche Abweichung durch die Kostenengenauigkeit eingerechnet? Jonathan ordnet ein, dass sich der genannte Mietzins auf die Kostenschätzung abstützt. Die im Nachtragskredit enthaltene Reserve ist also nicht enthalten.
- Nicolas Perrez, Giesserei, bringt ein, dass es möglicherweise sinnvoll gewesen wäre, die Kostenunsicherheit von +/- 30% beim ursprünglichen Kredit mitbewilligen zu lassen. Dann wäre diese ausserordentliche GV nicht nötig gewesen. Jonathan bestätigt, dass andere Genossenschaften dies so machen. Vorstand und Geschäftsstelle erwägen, künftige Kredite möglicherweise mit dieser Kostenunsicherheit genehmigen zu lassen.

3. Neubauprojekt Obertor: Antrag Nachtragskredit

- Thomas präsentiert den Antrag des Vorstands an die Generalversammlung: «Zur Finanzierung des Umbaus der Liegenschaft Obertor 15/17a in Winterthur wird zusätzlich zu den 2023 bereits bewilligten CHF 4.8 Mio. ein Nachtragskredit in Höhe von CHF 1'350'000.- genehmigt.»

Der Nachtragskredit setzt sich aus der Differenz von 899'000.00 Franken und 451'000.- Franken Reserve zusammen.

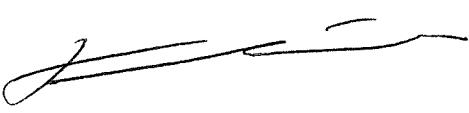
Der Nachtragskredit für das Neubauprojekt Obertor wird mit grosser Mehrheit und einer Gegenstimme angenommen.

- Thomas bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme und beim Planungsteam für die Arbeit. Die Sitzungsleitung von Thomas wird mit Applaus verdankt.

Der Protokollführer


Marianne Huber

Die Sitzungsleitung


Thomas Böni