

Protokoll

Ausserordentliche Generalversammlung, 2022

Zeit und Ort	Donnerstag, 12. Mai 2022, 19:00 Uhr bis 20:50 Uhr Kirchgemeindehaus Aussersihl Stauffacher-Str. 8, 8004 Zürich
Anwesend:	Vorstand: Pascal Kählin, Nello Meo, Iris Vollenweider, Bernhard Kämpf Geschäftsleitung: Melanie J. Auerbach Gäste: Andreas Wirz, Anja Peter, Carole Wüthrich
Entschuldigt:	Vorstand: Marc Latzel, Jonas Schädler, Dominique Jud, Florence Willi
Vorsitz:	Pascal Kählin, Iris Vollenweider
Protokoll:	Melanie J. Auerbach
Stimmen:	84 anhand der Präsenzliste

I. Traktanden

- 1) Begrüssung
- 2) Wahl der Protokollführer*in
- 3) Wahl der Stimmzähler*innen
- 4)
 - a) Präsentation der Erneuerungsstrategie und der finanztechnischen Massnahmen
 - b) Fragenklärung und Diskussion
 - c) Abstimmung über die Erneuerungsstrategie und die finanztechnischen Massnahmen im Grundsatz
- 5)
 - a) Erläuterungen zum 1. Planungskredit für die Liegenschaften Nietengasse 5 und 7
 - b) Abstimmung über den 1. Planungskredit

1)

Begrüssung

Begrüssung der anwesenden Mitglieder und Gäste durch Pascal Kählin.

Alle Anwesenden wurden in die Präsenzliste eingetragen, welche im Verwaltungsbüro der Genossenschaft zur Einsicht aufliegt. Alle Genossenschaftler*innen sind berechtigt, mit Stimmzettel abzustimmen. Jedes Mitglied kann maximal ein weiteres Mitglied vertreten.

Zahl der Stimmen anhand der Präsenzliste:

An der ausserordentlichen GV sind 84 Stimmen (inklusive Vertretungen) anwesend. Während der Versammlung verlässt eine Person den Saal. Danach sind 83 Stimmen anwesend.

Pascal Kählin hält fest, dass die Einladung zur Generalversammlung mit Traktandenliste und allen relevanten Unterlagen fristgerecht bei den Mitgliedern eingegangen sei.

2)

Wahl der Protokollführerin

Zur Protokollführerin wird einstimmig Melanie J. Auerbach gewählt.

3)

Wahl der Stimmenzählerinnen

Als Stimmenzähler*innen werden einstimmig Silvio Sieber und Desirée Cuttat gewählt.

4 a)

Präsentation der Erneuerungsstrategie und der finanztechnischen Massnahmen

Iris Vollenweider führt in die Thematik ein: „Heute Abend geht es also um die bauliche Erneuerungsstrategie unserer Genossenschaft. Was ist das und warum braucht es das?“

Der laufende Unterhalt und kleinere oder auch grössere Sanierungen über die Jahre sind nötig, damit alles gut im Schuss bleibt, das ist die eigentliche Instandhaltung. Bei der Instandsetzung oder eben Erneuerung, geht es darum, die Werterhaltung der Bauten für die künftigen Generationen sicherzustellen. D.h. es geht um tiefere Eingriffe wie Leitungen, Elektroanlagen, je nachdem Kanalisationen ersetzen, aktualisierte Dämmvorschriften und Lärmschutzmassnahmen umsetzen usw. - wenn also entsprechende Bauteile am Ende ihrer Lebensdauer sind. Dafür braucht es vertiefte Untersuchungen und Zustandsanalysen. Auf dieser Basis werden auf der Zeitschiene bautechnisch logische Erneuerungspakete geschnürt und Kostenschätzungen gemacht. Damit ist eine solide Grundlage gelegt für eine sinnvolle, vorausschauende Planung. Die zweite Hauptingredienz für eine Erneuerungsstrategie sind die finanztechnischen Überlegungen, wie und dass überhaupt bezahlbare Massnahmenpäckli definiert werden können.

Wir hatten auf der baulichen Seite die Planungs- und Architekturfirma Archipel mandatiert, welche mit einer internen Arbeitsgruppe aus der Kommission Bau + Unterhalt sowie dem

Präsidium in einem gut einjährigen Prozess die bestehenden Abklärungen und Analysen laufend diskutiert und plausibilisiert hat. Andreas Wirz wird uns anschliessend aufzeigen, wie es ums Dreieck steht und welche Massnahmen wir warum und wann ergreifen müssen. Wir haben seine Planungs- und Architekturfirma gewählt, weil Archipel unter anderem selbst eine Wohnbaugenossenschaft prägend mitaufgebaut - das Kraftwerk - und seither viele weitere Genossenschaften unterstützt hat - und somit über grosse Kenntnisse und Erfahrungen im genossenschaftlichen Wohnungsbau verfügt.

Im zweiten Teil des heutigen Abends wird Bernhard vom Vorstand und namens der Finanzkommission aufzeigen, wie wir uns diese baulichen Massnahmen über die Jahrzehnte hinweg leisten können, ohne dass es dazwischen böse Überraschungen mit sprunghaften Mietzinserhöhungen gibt. Gleichzeitig zeigen wir auf, wie wir die latente Problematik des randvollen Erneuerungsfonds im Stammdreieck in den Griff kriegen, ohne ab Jahresrechnung 2021 viele Steuern bezahlen zu müssen - Geld, welches bei den anstehenden Erneuerungen dringend benötigt wird.

Dass wir beim Stammdreieck wenig akuten Bedarf haben, davon sind wir ausgegangen, wird die Substanz doch seit der Gesamtanierung vor rund 20 Jahren sorgfältig unterhalten. Aber auch ihr Lebenszyklus wurde untersucht - und auf der Zeitschiene abgebildet, wann dort die nächsten Erneuerungsphasen anstehen.

Anders verhält es sich bei den 2018 dazu gekauften Häusern. Dort wurde nun ein hoher aufgestauter Unterhalt festgestellt, rund CHF 2,83 Mio. Diese Liegenschaften stehen am Ende eines Lebenszyklus' und müssen erneuert werden. Wir sind erleichtert, dass wir jetzt den konkreten Handlungsbedarf kennen und werden diese Erneuerungen als Erstes anhand nehmen. Vorgabe des Vorstandes war es, dass die dazu benötigten Investitionen keine Mietzinserhöhungen nach sich ziehen, weil die Mieten in den neuen alten Häusern im Durchschnitt 20% höher liegen als im Stammdreieck, bei gleichzeitig tieferem Wohnkomfort. Wir haben intensiv daran gearbeitet, auch Hilfe von aussen geholt, mit unserer Baurechtsgeberin der Stadt Zürich verhandelt und können Euch heute aufzeigen, dass es funktioniert!

Für die Planung und Umsetzung, inklusive Partizipation aus den jeweils betroffenen Häusern, brauchen wir zusätzliche Ressourcen, struktureller, personeller und finanzieller Art. Dies zeigen wir dann beim letzten Traktandum zum Planungskredit auf.“

Anschliessend führt Andreas Wirz von Archipel detailliert durch die Präsentation (die PDF-Präsentation kann auf der Geschäftsstelle eingesehen werden).

Fragen:

Andreas Hänssler möchte wissen, weshalb die Fenster und Fassaden nicht gleichzeitig renoviert werden. Andreas Wirz erläutert, dass diese Abklärungen noch erfolgen werden und man prüfe, was zusammengenommen werden kann.

Daniel Spalinger möchte wissen, zu welchem Zeitpunkt die Zweierstrasse 48 saniert wird. Iris Vollenweider antwortet, dass die Sanierung ca. 2040 geplant ist.

Claudio Fries gratuliert zur Arbeit des Vorstands und der Baukommission.

Darauf erläuterte Bernhard Kämpf die vom Vorstand vorgeschlagenen Massnahmen zur Finanzierung der Erneuerungsstrategie und der anstehenden Sanierungsmassnahmen (siehe PDF-Präsentation, ab Seite 72). Die Finanzplanung wurde für die nächsten 12 Jahre erarbeitet. Die Kosten belaufen sich auf ca. CHF 7,7 Mio. (Stand Kostengenauigkeit +/- 30%).

Bernhard Kämpf erklärte, dass durch Umverteilung der Fondseinlagen und Entnahmen niemandem Nachteile entstehen. Er erläutert weiter, dass wir die Landwerte aus dem Anlagewert ausgeschieden haben. Mit dieser Anpassung Land und Gebäudewerte separat aufzuführen, kommen wir der Empfehlung der Revisionsstelle nach.

Zusammenfassung Rahmenbedingungen (Auszug aus der Präsentation):

***Regulatorische/vertragliche Vorgaben**

Stellungnahme Liegenschaften Stadt Zürich vom 01.02.2022: «Nach Rücksprache mit der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen können wir Ihnen mitteilen, dass aus Sicht des Baurechtsvertrages, dem Rechnungsreglement und dem städtischen Wohnbauförderungserlass nichts dagegenspricht, die Einlage in den Erneuerungsfond zu reduzieren.»

***Steuerbehörde**

Das Dreieck kann die relevanten Punkte (insbesondere die Änderungen bei den Fondseinlagen) nun anhand der Erneuerungsstrategie mit konkreten Zahlen/Projekten belegen und entsprechend argumentieren.

***Abnahme Jahresrechnung 2021 durch Revisionsstellen**

Die Revisionsstelle (Argo Consilium) ist mit den Massnahmen einverstanden und wird die Jahresrechnung 2021 im Anschluss an diese GV entsprechend prüfen.

4 b)

Fragenklärung und Diskussion

Es folgen diverse Fragen und Wortmeldungen zu den geplanten finanztechnischen Massnahmen. Iris Vollenweider und Bernhard Kämpf erklären, wie die Entnahmen aus den Erneuerungsfonds und die Aktivierung auf dem Gebäude funktioniert.

Gaudenz Pfister möchte wissen, wie die zusätzlich benötigten Fondseinlagen genau zustande

kommen. **Bernhard Kämpf** erläutert, dass die Summe der Einlagen nicht steigt, sondern nur umverteilt wird.

Barbara Bischoff möchte wissen, ob die Mieten (in den neu erworbenen Liegenschaften) nicht gesenkt werden. **Iris Vollenweider** verneint und führt nochmals aus, dass durch die nötigen Erneuerungen der Wohnkomfort gesteigert werde, ohne dass dafür die Mieten erhöht werden.

4 c)

Abstimmung über die Erneuerungsstrategie und die finanztechnischen Massnahmen im Grundsatz

Iris Vollenweider schickt voraus, dass gemäss Statuten alle Projekte, die 10% des Gebäudewerts übersteigen, jeweils zur Abstimmung vorgelegt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: Der Vorschlag wird mit 83 Stimmen einstimmig angenommen.

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: keine

Die Erneuerungsstrategie und die finanztechnischen Massnahmen im Grundsatz werden einstimmig angenommen.

5 a)

Erläuterungen zum 1. Planungskredit der Liegenschaften Nietengasse 5 und 7

Iris Vollenweider präsentiert den Kostenbedarf für die geplanten Sanierungsarbeiten der zwei Liegenschaften (siehe PDF-Präsentation, ab Seite 102), den provisorischen Terminplan, die vorgesehene Organisation und den 1. Planungskredit in Höhe von CHF 190'000.

Fragen:

Rolf Schelling möchte wissen, ob die Honorare eine Schätzung sind, oder ob bereits konkrete Offerten vorliegen. **Iris Vollenweider** erklärt, dass es sich bei diesem Projektstand um die üblich angenommenen Honorarsätze handelt. In der nächsten Phase werden die Honorare dann genauer kalkuliert werden.

Cécile Eicher fragt, ob man mit den internen Personalressourcen der Baukommission die Projekte bewältigen könne. **Iris Vollenweider** führt aus, dass es mit der zusätzlich engagierten Bauträgerschaftsvertretung und den Objektbaukommissionen zu bewältigen sei. Es braucht dann auch klare Schnittstellen und einen laufenden Austausch mit der Geschäftsstelle, welche von den Sanierungsprojekten mitbetroffen sein wird.

5 b)

Abstimmung über den 1. Planungskredit

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 83

Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine

Der Planungskredit wird einstimmig angenommen.

Nach Abschluss der ausserordentlichen GV um 20:50 Uhr wurden die Anwesenden zum gemütlichen Abschluss mit Speis und Trank in der Kantine Dreieck eingeladen.
Herzlichen Dank an Maja Kuhn für die Organisation.

Zürich, 15. Juli 2022

Protokollführerin

Co-Präsident

Melanie J. Auerbach

Pascal Kählin