

Protokoll

der Generalversammlung der **Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost**,

mit Sitz in Uster

Donnerstag, 26. Mai 2011

Saal Restaurant Poseidon, Aathalstrasse 5, 8610 Uster

Anwesend: 37 Genossenschaftler/innen

Vertreten: 4 Genossenschaftler/innen

Vorsitz: Peter Hegelbach

Protokoll: Urs Schnyder

Traktanden:

1. Begrüssung, Mitteilungen und Traktandenliste
 - 1.1. Wahl Stimmzähler/innen
 - 1.2. Protokoll der a. o. Generalversammlung vom 15. Dezember 2010
2. Jahresbericht
 - 2.1. Jahresbericht des Vorstandes
 - 2.2. Jahresbericht des Siedlungsrates
 - 2.3. Bericht der Revisionsstelle
 - 2.4. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Gewinnverwendung
3. GPK-Bericht, Déchargé, Wahlen
 - 3.1. Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)
 - 3.2. Déchargé-Erteilung Vorstand
 - 3.3. Wahl der Revisionsstelle
4. Fusion mit der WSG Wohn – und Siedlungsgenossenschaft Wallisellen
5. Finanzreglement
 - 5.1. Kurzbericht über die innere Konsolidierung (gem. abgelehntem Antrag von H.R. Guyer an die ord. GV Mai 2010)
 - 5.2. Beschlussfassung über die Änderung des Finanzreglements
6. Bauabrechnung energetische Sanierung Hofstrasse, Wetzikon
7. Stogelacher Uster; Kauf eines Grundstücks zusammen mit der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster
8. Varia

1. *Begrüssung, Mitteilungen und Traktandenliste*

Peter Hegelbach eröffnet die GV und begrüsst die Anwesenden. Speziell Heinz Pfenninger (ZKB) und im Zusammenhang mit der Fusion, Herr Hans Peter Berli (Notar). PH übernimmt den Vorsitz.
Als Protokollführer amtet Urs Schnyder.
- 1.1. *Wahl Stimmzähler/innen*

Als Stimmzähler werden gewählt: Peter Rohr & Heiri Horlacher. Herzlichen Dank.
- 1.2. *Protokoll der a. o. Generalversammlung vom 15. Dezember 2010*

Eine Korrektur: Stimmzähler heisst Oskar Schmid und nicht Otmar Schmid.
Keine weiteren Ergänzungen oder Korrekturen.
Abnahme Protokoll:
Zustimmung klare Mehrheit, Gegenstimmen keine.
- 2.1. *Jahresbericht des Vorstandes*

Für das Geschäftsjahr 2010 auch abrufbar im Internet www.gewo.ch.
Peter Hegelbach fasst die wichtigsten Ereignisse kurz zusammen.
GV 2010 war turbulent und unruhig. Im 2010 hat der Vorstand 13 Sitzungen durchgeführt & 1 Retraite (Vorstand & Geschäftsstelle nur eine Absenz). Im Herbst zudem noch ein Kochkurs (Vorstand & Geschäftsstelle). Ziel war ein 4 Gang Menu. Alle mussten Kochen und durften Essen! Es war ausgezeichnet!
Wohnungsbestand per Sommer 2011 437. Grosses Thema 2010 waren die energetischen Sanierungen in Wetzikon. Es lief nicht alles reibungslos. Es sind unerwartete Komplikationen aufgetreten. Ursache war die ungenügende Bauleitung durch die beauftragte Unternehmung.
Neubauprojekt Widenbüel Mönchaltorf. Durch Rekurs aus der Nachbarschaft blockiert. Baugesuch musste nach Beurteilung durch Baurekursgericht ergänzt werden.
Fragen zum GJ 2010: Nein
- 2.2. *Jahresbericht des Siedlungsrates:*

Victor Campos. Im Jahr 2010 sind von der Siedlung Brandstrasse 2 Neue Siedlungsräte dazu gekommen. Hauptthema im Siedlungsrat war die Arbeitsgruppe Soziales. Aus aktuellem Anlass noch die Mitteilung, dass die Präsidentin des Siedlungsrates ihren Rücktritt per Mai 2011 mitgeteilt hat. Dieser Schritt wird bedauert und ihr Einsatz und ihr Engagement werden herzlich verdankt.
- 2.3. *Bericht der Revisionsstelle*

Hinweis: Es ist kein Vertreter der OTG Ostschweizer Treuhand Gesellschaft AG anwesend. Frage an die GV: Verlangt jemand der Anwesenden die Präsenz eines OTG Vertreters? Niemand.
Der Bericht der Revisionsstelle, - keine besonderen Vorkommnisse - , ist im Jahresbericht enthalten und kann auch unter www.gewo.ch abgerufen werden.
- 2.4. *Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Gewinnverwendung*

Erfolgsrechnung: Umsatz/Mieterträge ca. 7 Mio., Kapitalzinsen ca. .2.4 Mio. (= weniger als 2009) und das trotz mehr Fremdkapital (Hypotheken, Darlehen usw.). Der Grund sind die aktuell tiefen Zinsen. Auslaufende Hypotheken konnten in der Regel zu besseren Konditionen neu abgeschlossen werden.

Unterhalt ca. 0.9 Mio. das entspricht dem, was zu erwarten ist.

Bilanz: Genossenschaftskapital über 2 Mio. Bei Neumieterern wird nicht mehr Darlehen, sondern Anteilscheinkapital verlangt. Ziel ist die Stärkung des rechtlichen Eigenkapitals.

Fragen zur Jahresrechnung 2010? Nein.

Abnahme Jahresrechnung:

Zustimmung klare Mehrheit / Ablehnung 0

Gewinnverwendung: Fr. 2'200 Verzinsung Investitionsanteile, Fr. 500 Zuweisung an die gesetzliche Reserve und Fr. 5'492 Zuwendung an Bilanzgewinn.

Abstimmung Gewinnverwendung:

Zustimmung klare Mehrheit / Ablehnung 0

3.1. Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Gerhard Stutz. Im Jahr 2010 wurden intensive Gespräche mit dem Vorstand geführt und die Protokolle der Vorstandssitzungen aufmerksam gelesen. Generell, insbesondere im Vergleich mit der Situation von Frühling 2010, ist die Situation sehr erfreulich. Es besteht eine gute Zusammenarbeit im Vorstand, zwischen Vorstand und Geschäftsstelle, innerhalb der Geschäftsstelle und auch zwischen den Geschäftsführern.

3.2. *Decharge Erteilung Vorstand*

Die GPK empfiehlt dem Vorstand die Decharge zu erteilen.

Abstimmung:

Zustimmung klare Mehrheit / Ablehnung 0

3.3. *Wahl der Revisionsstelle*

Wiederwahl OTG Ostschweizer Treuhand Gesellschaft AG, Zürich

Zustimmung klare Mehrheit / Ablehnung 0

4. *Fusion mit der WSG Wohn – und Siedlungsgenossenschaft Wallisellen (dieses Traktandum wird zusätzlich durch den Notar protokolliert und bestätigt. Für die Eintragung der Fusion im Handelsregister ist jene öffentliche Urkunde massgebend.)*

Dieter Stutz: In den frühen 90er Jahren baute die WSGW Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Wallisellen zusammen mit der Wadiop die Überbauung Melchrüti in Wallisellen. Die Wadiop fusionierte 2000 mit der Gewo. Die WSGW hat später eine zweite Liegenschaft (Strangenstrasse, Wallisellen) erwerben können.

Aufgrund von fehlenden personellen Ressourcen (keine neuen

Vorstandsmitglieder) hat sich der Vorstand der WSGW entschieden, den

Genosschafter/innen eine Fusion vorzuschlagen. Aufgrund der gemeinsamen Überbauung hat Dieter Stutz als Präsident der WSG sich an die Gewo gewandt.

Nachdem man sich über das Vorgehen einig war, wurde alles für die Fusion

vorbereitet. Die GV der WSG hat am 17. Mai 2011 der Fusion mit deutlicher

Mehrheit zugestimmt. Für die Liegenschaftsverwaltung besteht bis Ende 2012 ein

Vertrag mit einer externen Immobilienverwaltungsfirma. Finanziell ist auch die

WSGW eine sehr solide und gesunde Genossenschaft.

Fragen zur Fusion: Keine

Abstimmung: Fusion WSG & Gewo

Zustimmung zur Fusion 40 JA, 1 Enthaltung

5.1. *Kurzbericht über die innere Konsolidierung (gem. abgelehntem Antrag von H.R. Guyer an die GV 2010)*

An der ordentlichen Generalversammlung vom Mai 2010 wurde ein neues Finanzreglement, mit einem Paradigmawechsel vorgelegt. Gleichzeitig gab es ein Antrag der die gewünschten Änderungen wieder in Frage stellten. Beide Anträge wurden schlussendlich abgelehnt. Im ebenfalls abgelehnten Antrag von H.R. Guyer war der Auftrag/Wunsch enthalten, dass der Vorstand einen Bericht über die innere Konsolidierung zu Händen der nächsten ordentlichen GV mache. Aufgrund der Ereignisse hat sich der Vorstand entschieden, diesem Wunsch Rechnung zu tragen und deshalb erstattet Peter Hegelbach im Namen des Vorstandes zu Händen der GV einen ausführlichen Bericht über das wieder reibungslose Funktionieren des Vorstandes und der Geschäftsstelle.

5.2. *Beschlussfassung über die Änderung des Finanzreglements*

Peter Hegelbach. PH präsentiert der Versammlung die Änderung des Reglements. Es ist zusammengefasst nur ein Zurück auf die Situation vor der ordentlichen GV vom Mai 2010. Es wird einzig die damals eingeführte „Bremse“ wieder gelöscht. Ein neuer Anlauf für ein überarbeitetes Reglement wird voraussichtlich an einer der nächsten GVs präsentiert werden.

Abstimmung: Finanzreglement:

Zustimmung klare Mehrheit / Ablehnung 0

6. *Bauabrechnung energetische Sanierung Hofstrasse, Wetzikon*

Jean-Pierre Kuster. An der GV 2009 wurden die energetischen Sanierungen beschlossen. Es war eine anspruchsvolle Aufgabe. Es sind unerwartete und nicht vorhersehbare Schwierigkeiten aufgetreten und zwar hauptsächlich verursacht durch die mit der Sanierung beauftragte Unternehmung. Die Liegenschaften Hofstrasse, Wetzikon und Bachtelstrasse 20, 22 & 24, Wetzikon sind fertig. Die Bauabrechnung Hofstrasse zeigt, dass der KV vor Zusatzinvestitionen unterschritten werden konnte.

Fragen zu den Sanierungen? Keine

Abstimmung: Bauabrechnung Hofstrasse

Zustimmung klare Mehrheit / Ablehnung 0

7. *Stogelacher Uster; Kauf eines Grundstücks zusammen mit der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster*

Barbara Thalmann. Durch eine gute Zusammenarbeit und einem sehr kooperativen Verhalten aller Beteiligten hat es sich ergeben, dass die Gewo von der WSGU Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster (Partner Genossenschaft: Im Werk & Brandstrasse) angefragt wurde für ein Neubauprojekt in Uster.

Aufgrund der Ausgangslage mussten die ersten Schritte bereits vor einer möglichen Präsentation an der GV unternommen werden. So wurde bereits der Kaufvertrag für das Grundstück beurkundet. Wobei der Kaufvertrag nur Rechtskraft erfährt, wenn die Generalversammlung diesem noch ihre Zustimmung gibt. Das heisst der

Vorstand hat zwar gehandelt aber noch keine Entscheide vorweg genommen!
Für das Grundstück muss ein Gestaltungsplanverfahren durchgeführt werden. Dazu muss die GV über die Finanzierung eben dieses Verfahren beschliessen. Total wird mit Kosten von ca. Fr. 400'000 gerechnet, Anteil Gewo 50% = Fr. 200'000.
Abstimmung Bestätigung Kaufvertrag und Kredit Gestaltungsplan (Anteil Gewo)
Zustimmung klare Mehrheit / Ablehnung 0

8. *Varia*
keine Wortmeldungen

Schluss der ordentliche Generalversammlung Mai 2011; 20.55

Für das Protokoll



Urs Schnyder