

# Protokoll der a. o. Generalversammlung 15. Dezember 2010

Ort: Sonne, Uster, Saal  
Termin: Mittwoch 15. Dezember 2010, 19.30 – 21.30 Uhr

Anwesend oder Vertreten: 44 Genossenschaftler & Genossenschaftlerinnen  
Präsenzliste als Beilage zu original Protokoll

Entschuldigungen: 28 Liste Beilage zu original Protokoll

Traktandenliste: Beilage zu Protokoll

Traktanden:

## 1. Begrüssung, Mitteilungen und Traktandenliste:

Peter Hegelbach (Präsident des Vorstandes) begrüsst die Anwesenden, namentlich den Vertreter der ZKB, Heinz Pfenninger und stellt die MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle, welche vollzählig anwesend sind, kurz vor.

Protokollführung: Urs Schnyder

### 1.1. Bestimmung Tagesvorsitz:

Gemäss Statuten hat der Präsident des Vorstandes Peter Hegelbach den Tagesvorsitz

### 1.2. Wahl Stimmzähler:

Otmar Schmid & Bernhard Riedle (stille Wahl)

### 1.3. Traktandenliste:

Die Traktandenliste wird mit folgender Mutation genehmigt.

Abnahme des Protokolls der GV vom 27. Mai 2010 wird unter 9. Varia durchgeführt, damit die Anwesenden noch einmal die Möglichkeit haben, das Protokoll zu lesen.

Auf die Wahl von Protokollprüfer wird verzichtet, da das Protokoll im Internet zur Verfügung gestellt wird und/oder in der Geschäftsstelle ein gedrucktes Exemplar bestellt werden kann und somit alle die Möglichkeit haben, Änderungen oder Ergänzungen rechtzeitig einzubringen.

## 2. Situation auf der Geschäftsstelle (Information)

Urs Schnyder (Geschäftsführer seit Mai 2010) erläutert anhand einer kurzen Präsentation die Situation (Präsentation kann im Internet angesehen werden). Zusammengefasst, die Situation ist so wie sie sein soll. Es wird gearbeitet und es gibt Freude und Ärger, vieles klappt wie erwartet und erwünscht und einiges läuft auch ganz normal nicht rund. Innerhalb des Team's besteht ein sehr guter Zusammenhalt und eine hohe Zufriedenheit. Auch die Zusammenarbeit mit dem Vorstand und den Siedlungsräten ist sehr gut. Dass nicht alle Bewohner immer nur glücklich sind mit

Entscheiden der Geschäftsstelle gehört zum Alltag. Wir sind aber grosszügig, tolerant und bestrebt jeweils die bestmöglichen Lösungen anzubieten.

### 3. **Entwicklung Gewo/Finanzierungsgrundsätze (Information)**

Dieter Stutz (Vorstand Ressort Kommunikation) stellt sich den Anwesenden kurz vor und erläutert anhand seiner sehr guten Präsentation die wichtigsten Unterschiede zwischen der Genossenschaft und des Spekulanten bezüglich Absichten, Zielen und auch der Art der Finanzierung. (Präsentation [www.gewo.ch](http://www.gewo.ch))

### 4. **Abrechnung Brandstrasse**

Barbara Thalman (Vorstand Ressort Bau / Projekte) präsentiert die mit der Einladung versandte Abrechnung des Projektes Brandstrasse 15. Aufgrund von diversen Mehr- und aber auch Minderkosten konnte nahezu eine finanzielle Punktlandung erzielt werden (Budget und Baukosten stimmen exakt). Mehrkosten wurden als Beispiel durch die nicht geplante Totalsanierung des Bodens verursacht. Damit konnte aber, anders als geplant, erreicht werden, dass das Grundstück aus dem Altlastenverdachtskataster entlassen wurde. (Das Grundstück ist eine ehemalige Kiesgrube welche mit Bauschutt und anderen meist unkritischen Abfällen wieder aufgefüllt wurde.)

Frage: Warum ist in der Schlussrechnung kein GU Honorar mehr ersichtlich?

Jean-Pierre Kuster: Die Gu-Honorare und –kosten wurden in der Abrechnung anteilmässig auf die einzelnen BKP Positionen aufgeteilt. Das Separieren könnte nur mit sehr viel Aufwand durchgeführt werden.

Es wird gewünscht, dass solche Sachverhalte in Zukunft angegeben werden.

**Abnahme Abrechnung: Zustimmung klare Mehrheit / Ablehnung 0**

### 5. **Abrechnung Hofstrasse**

Aufgrund von Verzögerungen bei der Bauleitung sind die Rechnungen nicht rechtzeitig vorgelegen und die Schlussrechnung konnte daher nicht wie geplant gemacht werden.

### 6. **Kostenvoranschlag Neubau Widenbüel Mönchaltorf**

Jean-Pierre Kuster präsentiert das Projekt. Es ist das Resultat eines Wettbewerbes. Vorgesehen sind 5 fünfeckige Eckige Häuser, wovon 4 durch die Gewo erstellt werden und eines durch eine dritte Partei. Im Sommer 2010 wurde die Baubewilligung erteilt und es begann die Rekursfrist. Es sind zwei Rekurse eingegangen. Da die Rekurse den Baubeginn verzögern, wurde entschieden die Planung zu unterbrechen. Baubeginn ist neu per Herbst 2011 bis Frühling 2012 vorgesehen. Bezug 2013. Die Finanzierung ist gesichert. Der Fonds de Roulemont macht zur Auflage, dass die Baukosten ca. 5% tiefer sein müssen. Daher kann es sein, dass zu einem späteren Zeitpunkt an der GV der Verkauf von 9 Wohnungen = 1 Haus beantragt wird.

Frage zur Chance der Rekurse? Ausgang im Moment ungewiss. Bei anderen Projekten, hat die Gewo immer gewonnen. Eventuell muss ein Gestaltungsplan gemacht werden, was bei einer Gemeindeversammlung, wie in Mönchaltorf, anspruchsvoller ist als bei einem Parlament.

Fragen:

Wurde Projekt durch GPK geprüft? Antwort durch Bernhard Riedle (anwesendes

GPK Mitglied): Nein.

Peter Hegelbach verweist auf die Statuten und erwähnt, dass GPK prüfen kann aber nicht muss.

Es wird relativ teuer gebaut, warum? Die Bauvorschriften bedingen, dass kleinere Häuser gebaut werden müssen, was die Kosten treibt. Als Beispiel in jedem Haus muss ein Lift gebaut werden, dann die Anforderungen betreffend Erdbbensicherheit usw.

Warum fünfeckige Häuser? Es ist das Resultat des Wettbewerbes. Die Bauform ist von der Besonnung her sehr gut. Teurer wird es dadurch nicht, aber es gibt "weniger Probleme mit rechten Winkeln".

Vermietbarkeit? Mieten für Mönchaltorf im üblichen Rahmen. In Mönchaltorf wurde in den letzten Jahren mehrheitlich Eigentum erstellt. Es hat schon viele Anfragen potenzieller Mieter.

Warum wird das Haus Alterswohnen (mit kleineren Wohnungen) in der Mitte angeordnet? Es wird nicht ein Ü50 sondern ein Wohnen im Alter und der Anschluss und die Integration in die Gesellschaft und das Quartier ist erwünscht.

**Abstimmung: Zustimmung klare Mehrheit / Dagegen 0**

#### 7. **Eventualantrag Neubau Lanzelnweg Stäfa (2.a. & 2.b.)**

Eventualantrag? => Die Gemeinde Stäfa hat 5 Bauträger und Betreiber eingeladen ein Projekt einzureichen. Daher hat die Gewo eine 20%-Chance den Zuschlag zu erhalten. Wenn sich die Gem. Stäfa für einen anderen Bauträger entscheidet, wird dieses Projekt hinfällig.

Termine: Baubeginn frühestens 2013, Bezug 2014.

Projekt: Am Lanzelnweg Stäfa sind 30 Alterswohnungen in zwei Gebäuden geplant. Das Projekt ergänzt das bestehende Liegenschaftenportfolio der Gewo gut und ist vom Konzept her sehr ähnlich der Brandstrasse in Uster und der Überbauung Geren in Stäfa.

Aufgrund der Ausgangslage, muss die GV zum Projekt und den damit verbundenen Baukreditrahmen von 10.5 Mio zustimmen. Damit die Gemeinde Stäfa die Sicherheit hat, dass wenn sie sich für die Gewo als Partner entscheidet, dass die Gewo bauen will und kann.

Hansruedi Guyer: Er bedankt sich und zeigt sich erfreut, dass seinem Wunsch der letzten GV entsprochen wird, dass die GV zu einem sehr frühen Zeitpunkt informiert wird und bereits abgestimmt werden kann über ein Projekt.

Frage: Muss für das Projekt ein Wettbewerb gemacht werden? Nein, bringt aber oft gute Resultate. *(Korrektur der Aussage an der GV! Es steht im Baurechtsvertrag, dass ein Wettbewerb durchgeführt werden muss!)*

Frage: Es ist ein Projekt Alterswohnen. Warum nicht Familienwohnungen?

Grundlage ist der Entscheid der Gemeindeabstimmung in Stäfa. Generell:

Wohnungen sind gebrauchneutral, Alterswohnungen unterscheiden sich heute nicht von Studentenwohnungen.

**Abstimmung: Zustimmung klare Mehrheit / Dagegen 0**

#### 8. **Anträge M. Altherr Nr. 1 – 4**

Der Präsident eröffnet die Diskussion mit dem Hinweis, dass insbesondere der Antrag 3: Künftig keine "gemischten Siedlungen" (keine Mischung von Miete und

Stockwerkeigentum) bereits in den Statuten abgefangen wird. Die GV muss dem Vorstand vor jeder Handänderung (Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder Wohnungen) die Vollmacht erteilen.

M. Altherr zieht seine Anträge zurück. Er weist aber darauf hin, dass es Punkte sind die wichtig sind, dass diese wieder in Erinnerung gerufen werden und, dass man sich der Brisanz gewisser Themen bewusst wird.

Zum Antrag 4: "Vorstand soll zu zwei Dritteln aus Bewohnerinnen von Gewo-Siedlungen bestehen". Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Wunsch ganz einfach realisierbar wäre. Es sollen sich einfach genug Bewohner für die Mitarbeit im Vorstand melden.

Es wird noch auf die Situation in Rikon eingegangen. Die spezielle Konstellation betreffend der Eigentums- und Stimmrechtsverhältnisse in der Siedlung Rikon sind aber selbst für Informierte nicht einfach nach zu vollziehen.

M. Altherr ändert seine Anträge dahingehend ab, dass er vom Vorstand wünscht, dass die Anträge 1-4 an der nächsten GV durch den Vorstand in geeigneter Form wieder zur Diskussion gestellt werden.

**Abstimmung: Zustimmung klare Mehrheit / Dagegen 0**

## **9. Varia**

Abstimmung Protokoll der ordentlichen GV vom 27. Mai 2010

**Abstimmung: Zustimmung klare Mehrheit / Dagegen 0**

Es wird noch ausdrücklich dem Siedlungsrat gedankt für die Organisation und die Durchführung des Siedlungsratstages 2010.

**Schluss der GV 21.30**