

# Beschlussprotokoll

## ordentliche Generalversammlung, 19. Mai 2016

### 1. Eröffnung

#### 1.1. Begrüssung

Peter Hegelbach, Präsident, eröffnet die Generalversammlung um 19.30 Uhr im Musikcontainer, Asylstrasse 10, Uster und begrüsst die 100 stimmberechtigten Genossenschaftler/innen. Die GV nimmt von der entschuldigenden Abwesenheit von Urs Wegmann, Vorstandsmitglied, Bernhard Riedle, ehemals Geschäftsprüfungskommission GPK und der Revisionsstelle zur Kenntnis. Das absolute Mehr beträgt 51 Stimmen. Die GV wurde ordnungsgemäss einberufen und ist beschlussfähig.

#### 1.2. Wahl Stimmzähler/innen

Die GV wählt einstimmig als Stimmzähler Agnes Bär (Gerenstrasse Stäfa) und Deborah Diethelm (Geschäftsstelle Gewo).

#### 1.3. Genehmigung Traktandenliste

Es werden keine Anpassungen gewünscht. Die Traktandenliste wird einstimmig in der vorliegenden Form genehmigt.

### 2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2015

Das Protokoll wird ohne Wortmeldungen verdankt und einstimmig genehmigt.

### 3. Sonderbericht der GPK zum Sanierungsprojekt Ankengasse (2009-2011)

Peter Hegelbach erläutert den von Bernhard Riedle, ehemals Mitglied GPK, erstellten Analysebericht zu den Mehrkosten des Sanierungsprojektes Ankengasse. Der Auftrag lautete, die Mehrkosten von rund CHF 2,2 Mio. zu analysieren, zu dokumentieren und Empfehlungen abzugeben, wie in Zukunft Abweichungen in dieser Grössenordnung bei Bauvorhaben vermieden werden können. Laut Bericht wurden Fehler und Fehleinschätzungen auf verschiedenen Ebenen - Generalunternehmer, Baukommission und Vorstand - gemacht.

Basierend auf dem Bericht gab Ruth Köppel, Mitglied der GPK, folgende Empfehlungen ab:

Klare strategische Zielsetzung, saubere Planung und klare Definition der Zielgruppe bei jedem Bauprojekt. Überwachung der definierten Ziele durch die ständige Baukommission. Vorstand und GV definieren Kostenrahmen. Dieser ist einzuhalten und erwartete Mietzinse festzulegen. Kostenkontrolle und Reporting stärken und Abweichungen von Zielsetzungen und kostentreibende Projektänderungen im Vorstand beschliessen. Auf Experimente soll verzichtet werden.

Der Sonderbericht kann auf Anfrage bei der Geschäftsstelle eingesehen werden.

### 4. Abnahme der Bauabrechnungen Widenbüel und Bachtelstrasse

Barbara Thalmann erklärt die Bauabrechnungen.

#### 4.1. Neubau Widenbüel

Die Baukosten liegen bei insgesamt CHF 19,1 Mio. Der von der GV vom 15. Dezember 2011 bewilligte Kostenrahmen von CHF 18,4 Mio. wird um CHF 700'000 bzw. 3,8% überschritten. Weitere Mehrkosten von rund CHF 550'000 konnten durch Kosteneinsparungen und Beiträge Dritter aufgefangen werden. Reserven waren keine geplant. Die Vermietung der Wohnungen ist weiterhin schwierig. Die Bauabrechnung Widenbüel wird mit 75 Ja-Stimmen genehmigt.

#### 4.2. Strangsanierung Bachtelstrasse

Die Baukosten von CHF 501'551 liegen CHF 24'331 (ca. 3%) höher als ursprünglich veranschlagt. Gemäss Art. 26 Abs. 2 lit. k und l der Statuten und dem Finanzreglement vom 26. Mai 2011 überschreitet das Projekt *Strangsanierung Bachtelstrasse* den vorgesehenen Kompetenzrahmen von CHF 500'000 um CHF 1'551. Die Genehmigung des Projekts *Strangsanierung Bachtelstrasse* wird deshalb der GV nachträglich zur Genehmigung vorgelegt und von dieser einstimmig angenommen.

### 5. Geschäftsbericht 2015

#### 5.1. Jahresbericht des Vorstands

Peter Hegelbach erläutert die herausfordernden Schwerpunkte von 2015: Einführung des Modells Kostenmiete, Verlängerung der interimistischen Geschäftsführung, Bereinigung und Neustrukturierung des Anteilscheinkapitals und die

Suche nach einem Geschäftsführer. Weiter erwähnte er die Arbeit der Sozialkommission. Details dazu können dem Geschäftsbericht entnommen werden. Der Geschäftsbericht wird einstimmig genehmigt.

## **5.2. Jahresbericht des Siedlungsrates**

Dominique Tschannen, Siedlungsratspräsident, berichtet über die Arbeit des Siedlungsrats. Der mittlerweile gut eingespielte Siedlungsrat ist mit der Neugründung des Hausvereins Widenbüel gewachsen. Das Kostenmiete-Modell spielte in den Sitzungen eine zentrale Rolle. Der Informationsfluss zwischen Siedlungsrat, Vorstand und Geschäftsstelle wird speziell hervorgehoben und verdankt. Der Siedlungsrat lädt die noch nicht vertretenen Siedlungen zur Mitarbeit ein.

## **5.3. Jahresrechnung**

Heinz Pfenninger präsentiert die Jahresrechnung und weist auf die hervorragende Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle hin.

## **5.4. Bericht der Revisionsstelle**

Es wird keine Verlesung des Berichtes der Revisionsstelle gewünscht. Die GV nimmt den Bericht zustimmend zur Kenntnis.

## **5.5. Jahresbericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)**

Ruth Köppel legt den GPK-Bericht dar. 2015 war aus Sicht der GPK für die Mehrheit der Vorstandsmitglieder und die Verwaltung ein äusserst intensives Jahr. Gemäss der GPK wird die Herausforderung sein, in naher Zukunft, mehr Kapazität für Projekte und strategische Arbeiten zu erhalten. Sie bedankt sich für den grossen Einsatz. Ein Genossenschafter bemängelt, dass der Vorstand weniger operativ dafür strategisch mehr involviert sein sollte.

## **5.6. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Gewinnverwendung**

Der Antrag des Vorstands, die Investitionsanteile mit 2,25% zu verzinsen, wird mit 98 Ja- zu 2 Nein-Stimmen genehmigt. Die Jahresrechnung 2015 wird einstimmig genehmigt.

## **5.7. Décharge-Erteilung Vorstand**

Dem Vorstand wird die Décharge einstimmig erteilt.

## **6. Neuregelung Mieteranteilkapital und Einführung eines Gewo-Kontos**

Die im Laufe der Zeit unterschiedliche Behandlung der Genossenschafter bei der Zeichnung von Mieteranteilkapital soll bereinigt werden. Hierzu werden sechs Eckpunkte bei Mieteranteilen vorgeschlagen:

Generelle Anwendung der 4% Regel ab 1. Juni 2016, künftig einheitliche minimale Bareinlagen, Besitzstandswahrung für bestehende Mietverhältnisse, Ausnahmeregelungen und Verzinsung.

Mit der Einführung des Gewo-Kontos wird das Anlage-Angebot bei der Gewo ausgebaut. Es erlaubt den Genossenschaffern neben Investitionsanteile und Darlehen auch das Sparen und kann für Zinsgutschriften, Guthaben bei Nebenkosten usw. eingesetzt werden und vereinfacht den Zahlungsverkehr. Der Vorstand erstellt dazu ein entsprechendes Reglement.

Der Antrag auf die Neuregelung der Statuten Art. 14, 15 und 18 im Zusammenhang mit einer zukünftigen Verzinsung des Mieteranteilkapitals sowie des Gewo-Kontos wird einstimmig genehmigt. Der Vorstand setzt die Neuregelung bis Ende 2018 um.

## **7. Zukunft Aathalstrasse 5/7**

Christian Portmann erläutert zwei Varianten für die Zukunft der Liegenschaften Aathalstrasse 5/7: Verkauf oder Sanierung.

Grund: Der bauliche Zustand der Liegenschaft ist schlecht und die Gebäudestruktur als Geschäftsstelle der Gewo ungeeignet. Die Liegenschaft bedarf ab 2018 einer Gesamtsanierung und einer Umstrukturierung.

Das Gebäude und der Saal der Aathalstrasse 5 stehen unter Denkmalschutz.

Dem Antrag des Vorstandes zum Verkauf der Liegenschaften wird einstimmig stattgegeben, und ermächtigt diesen, einen Vorverkaufsvertrag zu erstellen. Der Vorstand wird ein endgültiger Verkaufsvertrag der GV zum entsprechenden Zeitpunkt zur Genehmigung vorgelegen.

## **8. Varia**

Peter Hegelbach verabschiedet sich von Christian Portmann als interimistischen Geschäftsführer. Er war für die Gewo ein Glücksfall und bedankt sich für die geleistete Arbeit mit einem Rosenbaum, der ihn an die Gewo-Zeit erinnern soll. Christian Portmann seinerseits bedankt sich bei allen für die gute Zusammenarbeit.

Seitens der Genossenschafter/innen stehen keine weiteren Anträge zur Diskussion. Um 22.26 Uhr bedankt sich Peter Hegelbach für das Kommen und schliesst die GV.

Für das Protokoll: Eric Rijsberman