

# Beschlussprotokoll

## ordentliche Generalversammlung, 17. Mai 2018

### 1. Eröffnung

#### 1.1. Begrüssung

Peter Hegelbach, Präsident, eröffnet die Generalversammlung um 19.05 Uhr im Musikcontainer, Asylstrasse 10, Uster und begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die Gäste. Er begrüsst namentlich die Herren Fahrni, Fäh sowie Wettstein. Zu Beginn sind 90 Genossenschafterinnen und Genossenschafter und bis zur Abstimmung 91 Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend oder vertreten. Die GV nimmt von der entschuldigenden Abwesenheit der Revisionsstelle Kenntnis. Dem verstorbenen ehemaligen Vorstandsmitglied Klaus Ziltener wird in Ehren gedacht. Das absolute Mehr beträgt 46 Stimmen. Die GV wurde ordnungsgemäss einberufen und ist beschlussfähig.

#### 1.2. Wahl Stimmzähler/innen

Peter Hegelbach schlägt als Stimmzähler im Bereich Sofa Bernhard Fäh, im Bereich Bar/Pult Alexis Ringli sowie im Sitzbereich Ariel Müller (Geschäftsführer Gewo Züri Ost) vor. Alle werden ohne Gegenstimme gewählt.

#### 1.3. Genehmigung Traktandenliste

Monika Lardrot wünscht, dass unter Traktandum 6 Varia ein Status über die Geschäftsstelle abgegeben wird. Zudem regt sie an, die Versammlungsunterlagen inskünftig nur noch elektronisch zur Verfügung zu stellen. Das Thema wird kurz diskutiert und ist aus systemtechnischen Gründen leider nicht umsetzbar. Die Traktandenliste wird mit dieser Ergänzung einstimmig genehmigt.

### 2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 18. Mai 2017

Das Protokoll wird ohne Wortmeldungen verdankt und einstimmig genehmigt.

### 3. Geschäftsbericht 2017

#### 3.1. Jahresbericht des Vorstands

Der von Peter Hegelbach präsentierte Jahresbericht wurde ohne Wortmeldungen zur Kenntnis genommen. In der Sozialkommission ist Patrizia Killburger aufgrund ihres Austritts aus der Gewo zurückgetreten. Ariel Müller als Geschäftsführer wird dieses Gremium ergänzen. Es werden neue Mitglieder gesucht.

#### 3.2. Jahresbericht des Siedlungsrates

Der noch von Dominique Tschannen verfasste Bericht wird von der einen Co-Präsidentin, Ursula Perk, vorgetragen. Im Verlaufe des Berichtsjahres kamen insgesamt 9 neue Delegierte in den Siedlungsrat, aber auch einige Abgänge waren zu verzeichnen.

Eine Arbeitsgruppe innerhalb des Siedlungsrats nahm sich dem Thema „Identifikation mit genossenschaftlichem Wohnen und Leben“ an. Die Absicht ist, die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens in einer Präsentation aufzubereiten und diese dann als Impuls in Siedlungen der Gewo vorzustellen.

#### 3.3. Jahresbericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Ruth Köppel als Mitglied der Geschäftsprüfung verlässt dieses Gremium mit gemischten Gefühlen. Positiv hervorgehoben wird, dass im Geschäftsjahr viel durchgezogen worden ist. Auch die Aktivitäten in der Instandhaltung werden positiv erwähnt. Der Finanzplanung wird ein gutes Zeugnis ausgestellt und dass die vakante Geschäftsführerposition auch wieder erfolgreich besetzt werden konnte wird wohlwollend aufgenommen. Handlungsbedarf sieht die Kommission bei der Führung, insbesondere bei der Umsetzung der Strategie (Einhaltung und Leben des Massnahmenplans).

Der Genossenschafts- und Verwaltungsaufwand hat sich auf (zu) hohem Niveau eingependelt.

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt der Versammlung dem Vorstand Décharge zu erteilen.

#### 3.4. Jahresrechnung

Die Jahresrechnung wird durch den Finanzvorstand Heinz Pfenninger präsentiert. Anhand verschiedener Diagramme erläutert er verschiedene Aspekte der Jahresrechnung. Sowohl der Verwaltungsaufwand als auch der Genossenschaftsaufwand konnten gegenüber dem Vorjahr reduziert werden. Das Entschädigungsreglement wurde

angepasst. Der nach wie vor hohe Verwaltungsaufwand steht im Zusammenhang mit dem Geschäftsführerwechsel sowie den Projektarbeiten als auch dem Projekt Bordwind.

Die Mietzinsausfälle infolge von Leerständen haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dies betrifft insbesondere die Liegenschaft Widenbüel in Mönchaltorf.

### 3.5. Bericht der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle hat sich für den heutigen Abend entschuldigt. Eine Verlesung des Berichts wird nicht verlangt.

### 3.6. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Gewinnverwendung

Die Jahresrechnung sowie die dem Vorstand beantragte und nachstehend aufgeführte Gewinnverwendung wird mit **90 Ja Stimmen** und 1 Nein Stimme genehmigt.

CHF 9'000 Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven

CHF 126'144 Verzinsung der Investitionsanteile für das Jahr 2017 mit 2.25%

CHF 40'203 Verzinsung der Mieteranteile für das Jahr 2017 mit 0.75%

CHF 317'072 Vortrag auf die neue Rechnung

### 3.7. Décharge-Erteilung Vorstand

Dem Vorstand wird **einstimmig** Décharge erteilt.

In diesem Zusammenhang wird die Haftungsfrage des Vorstands sowie der Geschäftsstelle zur Diskussion gestellt.

Innerhalb des Vorstands besteht die persönliche Haftung, bei der Geschäftsstelle trifft dies nicht zu.

## 4. Abnahme Bauabrechnung Bauprojekte

### 4.1. Energieversorgung Im Werk, Uster

Im November 2017 konnte der Umbau der Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgreich abgeschlossen werden.

Durch die gewünschten Bereinigungen Enthärtung Warm- und Kaltwasser, Beseitigung

Temperaturschwankungen und den entsprechenden Nebenkosten sind Mehraufwendungen entstanden.

Die gesamten Projektkosten (Anteil Gewo) belaufen sich auf CHF 615'840.

Die Bauabrechnung wird **einstimmig** genehmigt.

### 4.2. Sanierung Bankstrasse 35, Uster

Die Sanierungsarbeiten konnten Ende September 2017 erfolgreich abgeschlossen werden und alle 6 Wohnungen konnten termingerecht per 1. Oktober 2017 den neuen Mietern übergeben werden.

Die Bauabrechnung schliesst mit Mehrkosten von CHF 37'725 (+4.8%) gegenüber dem an der Jahresversammlung 2017 genehmigten Kreditrahmen von CHF 790'000.

Die Hauptgründe für die Mehrkosten sind Anschlussgebühren der Energie Uster AG (CHF 21'600).

Da die bestehende Anschlussleistung zu knapp war und die bestehende Leitung nicht angepasst werden konnte, musste die Hauseinführung für die elektrische Energie erneuert werden.

Die Bauabrechnung wird **einstimmig** genehmigt.

### 4.3. Stransanierung Hofstrasse 65, Wetzikon

Nach der energetischen Sanierung und der Balkonerweiterung im Jahr 2011 erfolgte 2017 die Strangsanierung.

Im Rahmen dieser Sanierungen erhielten alle Wohnungen neue Küchen und Bäder sowie Versorgungsleitungen.

Auf speziellen Wunsch der Mieterschaft wurde die Waschküche auf einen pflegeleichten, zeitgemässen Stand gebracht. In der Umgebung wurden Anpassungen beim Zugang und beim Baumbestand vorgenommen sowie ein kleiner Sitzplatz erstellt.

Die Strangsanierung wurde zeitgerecht zwischen dem 27. Juli und dem 1. September 2017 umgesetzt. Die anschliessenden Vogelschutzmassnahmen am Dach und die Gartenarbeiten wurden Mitte November abgeschlossen.

Die Bauabrechnung schliesst mit CHF 491'126 14.6% unter dem Kostenvoranschlag ab.

Die Bauabrechnung wird **einstimmig** genehmigt.

## 5. Wahlen

### 5.1. Vorstandsmitglieder und Präsident

#### 5.1.1 Verabschiedung Barbara Thalmann und Werner Hug

In einer emotionalen Laudatio bedankt sich Petra Finkenzeller bei Barbara Thalmann sowie Werner Hug für das langjährige grosse Engagement sowie die gute Zusammenarbeit und wünscht ihnen für die Zukunft alles Gute.

Als Wertschätzung werden den beiden austretenden Vorstandsmitgliedern Präsente übergeben, welche sowohl von Barbara wie auch von Werner verdankt werden.

Auch Peter Hegelbach in der Funktion als Präsident bedankt sich im Namen des Gesamtvorstands bei Barbara und Werner für die geleisteten Dienste.

#### 5.1.2 Wahlen Vorstandsmitglieder

Heinz Pfenninger wird **einstimmig** in den Vorstand gewählt.

Petra Finkenzeller wird **einstimmig** in den Vorstand gewählt.

Urs Wegmann wird **einstimmig** in den Vorstand gewählt.

Peter Hegelbach wird mit **88 Ja Stimmen** und 3 Nein Stimmen in den Vorstand gewählt.

#### 5.1.3 Wahlen neue Vorstandsmitglieder

Die neu zu wählenden Vorstandsmitglieder Prisca Lieberherr und Robert Bauer stellen sich kurz vor und gehen auch auf Fragen der Generalversammlung ein.

Sowohl **Prisca Lieberherr** als auch **Robert Bauer** werden **einstimmig** als neue Vorstandsmitglieder gewählt. Herzliche Gratulation!

#### 5.1.4 Wahl des Präsidenten

Mit **89 Ja Stimmen** und 2 Nein Stimmen wird Peter Hegelbach als Präsident für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt.

Peter Hegelbach bringt zum Ausdruck, dass er nach dieser Legislaturperiode zurücktreten werde und die Nachfolgeregelung rechtzeitig aufgenommen wird.

#### 5.2. Revisionsstelle

Die Revisionsstelle wird für eine weitere Legislaturperiode **einstimmig** wieder gewählt.

#### 5.3. Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission

Sowohl Ruth Köppel als auch Clifford Quercioli haben sich nach langjähriger Tätigkeit in der Geschäftsprüfungskommission (Ruth 6 Jahre, Clifford 3 Jahre) entschieden, ihr Amt nieder zu legen. Ihr Einsatz wird von Petra Finkenzeller verdankt und es werden Blumensträusse übergeben.

Als neues Mitglied der Geschäftsprüfungskommission stellt sich Mike Seidenberg zur Verfügung.

Mike Seidenberg ist seit 2009 in der Überbauung Spiegelacker in Rikon wohnhaft.

Er stellt sich kurz vor und beantwortet Fragen aus dem Publikum.

**Mike Seidenberg** wird **einstimmig** gewählt.

Herzliche Gratulation!

### 6. Varia

#### 6.1. Information zum Stand des Verkaufsauftrag Liegenschaft Aathalstrasse 5 „Sonne“

Die Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost hat als Eigentümerin der Liegenschaft Aathalstrasse 5, Uster, um Abklärung der Schutzwürdigkeit bei der Stadt Uster ersucht.

Dieses Begehren basiert auf dem Entscheid der Generalversammlung, gemäss welchem die Veräusserung der Liegenschaft beschlossen wurde, damit einem potentiellen Erwerber die Möglichkeiten und Grenzen einer baulichen Veränderung hinreichend dargelegt werden können.

Mit Beschluss vom 06. Februar 2018 sind wir von der Stadt Uster dahingehend informiert worden, dass die äussere Erscheinung des Hauptgebäudes schutzwürdig ist.

Das Gleiche gilt für den Tanzsaal mit der Galerie sowie die Stuckdecke und die innere Erschliessung.

Der Anbaukörper kann abgebrochen und durch einen maximal dreigeschossigen Neubau mit Flachdach und Zinne ersetzt werden.

Die Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost wird für den Verkauf der Liegenschaft eine externe Maklerfirma beauftragen.

## 6.2 Neue Pikett Nummer

Die neue Pikett-Nummer lautet ab sofort **+41 44 905 80 19**

## 6.3 Status der Geschäftsstelle

Der neue Geschäftsführer, Ariel Müller, stellt sich und sein Team kurz vor.

Die vom Vorstand beschlossene personelle Umstrukturierung ist in vollem Gang und wird im

2018 umgesetzt. Des Weiteren wird die Stelle eines Gebäudebetriebstechnikers geschaffen.

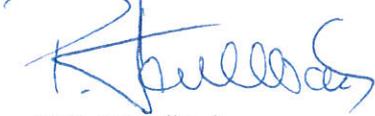
Dieser wird die Fachverantwortung für den technischen Hauswart übernehmen.

Im nächsten Gewo aktuell wird ausführlich über die personellen Veränderungen auf der Geschäftsstelle berichtet.

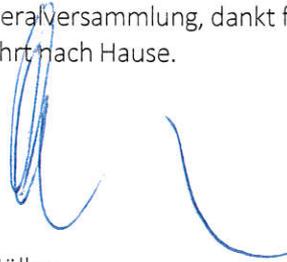
Der Hauptfokus für dieses Geschäftsjahr liegt in der Bereinigung der Mieteranteilkapitalen sowie der Abarbeitung der offenen Heiz- und Betriebskostenabrechnungen.

Um 21.30 Uhr schliesst Peter Hegelbach die Generalversammlung, dankt für das zahlreiche Erscheinen und die aktive Teilnahme und wünscht eine gute Heimfahrt nach Hause.

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost



Peter Hegelbach  
Präsident



Ariel Müller  
Geschäftsführer