

Baugenossenschaft Sonnengarten  
Donnerstag, 19. Mai 2022  
Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich



# Protokoll

77. Generalversammlung



## **Inhaltsverzeichnis**

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Begrüßung  | 3  |
| 2.  | Wahl der Stimmentzähler/-innen                       | 3  |
| 3.  | Jahresbericht  | 4  |
| 3.1 | Abnahme des Jahresberichts                           | 4  |
| 3.2 | Abnahme der Jahresrechnung                           | 4  |
| 3.3 | Entlastung des Vorstandes                            | 7  |
| 4.  | Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns | 7  |
| 5.  | Wahlen   | 8  |
| 5.1 | Wahl der Revisionsstelle                             | 8  |
| 5.2 | Wahl des Vorstandes                                  | 8  |
| 5.3 | Wahl der Präsidentin/des Präsidenten                 | 9  |
| 6.  | Verschiedenes  | 10 |



## 1. Begrüssung

Peter Seidler (PS) begrüsst die Genossenschafter/-innen herzlich zur 77. ordentlichen Generalversammlung (GV). Er teilt mit, dass sich der Fahrplan zur Generalversammlung auf der Rückseite des Einladungsschreibens befinde und dass die Generalversammlung nach dem Essen um ca. 20 Uhr beginne. Speziell begrüsst er die Gäste:

- Monica Gonzalez, BDO AG
- Sandra Aggeler, Stadt Zürich, Immobilien, Schulbauten
- Karin Vasella-Kuhn, Stadt Zürich, Wohnbauförderung
- Eliane Rüegg, Zürcher Kantonalbank
- Daniel Beeler, Credit Suisse
- Brigitte Horrisberger, Stiftung Domicil
- Patrick Suter, JUWO
- Felix Bosshard, GBMZ
- Yanyck Couchet, BG KVZ
- Ruedi Schoch, Rechtsanwalt / ASIG Wohnbaugenossenschaften
- Amadeo Linke, BoA atlaa
- Martin Arnold, BoA atlaa
- Tobias Abegg, BoA atlaa
- Brigitte Lampert, Graphic Design & Art Direction

Ebenfalls speziell begrüsst Peter Seidler die neuen Genossenschafter/-innen, welche dieses Jahr das erste Mal an der Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten (BGS) teilnehmen. Er dankt Lüscher Gartenbau-Baumschulen AG, die neue Partnerfirma der BGS, für den schönen Blumenschmuck und die Kräutertöpfchen, welche die Teilnehmenden nach der GV mit nach Hause nehmen können. Peter Seidler merkt an, dass auch die aufgelegten Postkarten mit den Illustrationen aus dem Jahresbericht ein Giveaway seien. Peter Seidler endet die Begrüssung und wünscht allen Anwesenden «En Guete».

Mit dem Countdown 5, 4, 3, 2, 1 richtet sich Peter Seidler nach dem Essen um ca. 20.20 Uhr wieder an die Anwesenden. Er teilt einleitend mit, dass die Versammlung auf eine Präsenzliste verzichte, da beim Eingang eine Kontrolle durchgeführt worden sei. Mit den Genossenschafter/-innen, die sich durch eine Vollmacht vertreten lassen, seien insgesamt 268 Stimmberechtigte anwesend. Da die Genossenschafter/-innen jederzeit Eintritt zur Generalversammlung haben, könne sich die Anzahl geringfügig ändern.

Peter Seidler weist darauf hin, dass ein Tonprotokoll der ganzen Generalversammlung aufgenommen werde und zwei Mitarbeiterinnen der BGS Fotos von der GV machten. Er hält fest, dass die Einladung zur Generalversammlung samt Jahresbericht den Mitgliedern der BGS rechtzeitig zugestellt worden und die Versammlung dadurch beschlussfähig sei. Dann fragt er an, ob die Anwesenden alle einen Stimmausweis erhalten haben und ob alle mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden seien.

## 2. Wahl der Stimmzähler/-innen

Die Generalversammlung bestimmt folgende Stimmzähler:

- Stimmzähler Reihe 1: Barbara Bolliger
- Stimmzähler Reihe 2: Ariel Rossi
- Stimmzähler Reihe 3: Severin Weiss
- Stimmzähler Reihe 4 und Vorstandstisch: Margrit Tanner



- Stimmzähler Reihe 5: Hansueli Fischer-Stern
- Stimmzähler Reihe 6: Osman Skalonjic
- Stimmzähler Reihe 7: Roberto Nespeca

Peter Seidler weist darauf hin, dass die gewählten Stimmzähler bei einer schriftlichen Wahl auch gleichzeitig Teil des Wahlbüros seien, welches unter der Leitung von Ruedi Schoch, Rechtsanwalt, geführt würde.

### **Protokoll**

Peter Seidler dankt Ueli Degen herzlich für das Verfassen des Protokolls. Er weist darauf hin, dass er wie im Vorjahr auf die Abnahme des Protokolls durch die GV verzichte, da gemäss den gesetzlichen Grundlagen der Sitzungsleiter und Protokollführer dafür zuständig sind. Selbstverständlich werde der Vorstand weiterhin über den Inhalt des Protokolls informieren und es nach der Abnahme durch den Vorstand auf dem Internet publizieren. Eine gedruckte Version könne jederzeit auf der Geschäftsstelle angefordert werden.

### **3. Jahresbericht**

Peter Seidler stellt den Jahresbericht unter dem Titel «On Hold» vor. Peter Seidler weist auf die Jahre der Pandemie hin, welche aufgrund des Ukrainekrieges in den Hintergrund gerückt sind. Der diesjährige Jahresbericht 2021 sei den Jugendlichen gewidmet, die besonders von den Einschränkungen der letzten beiden Jahre betroffen waren. Er verweist auf die Illustrationen von Ingo Giezendanner alias GRRR, Zürcher Künstler und Stadtzeichner, welche das Lebensgefühl der Jugendlichen einfangen. Zudem macht er auf den Text des jungen Poetry Slammers Max Kaufmann aufmerksam, der die FOMO (fear of missing out) der Jugendlichen beschreibt – ihre Angst, das Leben zu verpassen.

Peter Seidler führt Seite für Seite durch den Bericht. Er gratuliert den Eltern der Kinder, welche im vergangenen Jahr geboren wurden. Er erwähnt die Todesfälle und spricht den Angehörigen im Namen aller Anwesenden sein Beileid aus.

#### **3.1 Abnahme des Jahresberichts**

Peter Seidler fragt, ob jemand das Wort zum Jahresbericht möchte. Es meldet sich niemand.

Die Generalversammlung stimmt dem Jahresbericht einstimmig zu. Peter Seidler dankt den Verfasser/-innen und den Gestalterinnen, die bei der Erstellung des Jahresberichts mitgewirkt haben. Spezieller Dank geht namentlich an:

- Brigitte Lampert, Gestalterin, ebenfalls als Gast an der GV anwesend
- Julia Antoniou, Kommunikations-Verantwortlichen der BGS

#### **3.2 Abnahme der Jahresrechnung**

Peter Seidler teilt mit, dass die Rechnung und die Geschäftsführung durch die BDO AG geprüft worden seien. Monica Gonzalez, leitende Revisorin, sei an der GV ebenfalls anwesend und vertrete die BDO AG. Für die Erläuterung der Jahresrechnung übergibt Peter Seidler das Wort an die Geschäftsführerin Caroline Kaufmann.



## **Präsentation Jahresrechnung 2021 und Vermietungsthemen**

Caroline Kaufmann (CK) wendet sich mit einer Begrüssung an die Teilnehmenden. Sie habe bereits vor zwei Jahren bei ihrer ersten Präsentation darauf hingewiesen, dass sich die Zahlen in den nächsten Jahren immer wieder verändern werden. Caroline Kaufmann unterstreicht, dass die Zahlen die Entscheide zum Ausdruck bringen, welche die BGS für die Immobilien, das genossenschaftliche Leben und die Organisationsentwicklung treffe. Sie freue sich täglich, die solide und gesunde Organisation, welche sie 2020 übernehmen durfte, weiterzuführen.

Caroline Kaufmann richtet die rhetorische Frage: «Wo stehen wir heute?» an die Teilnehmenden und präsentiert die Finanz- und Unternehmenszahlen an-hand von bunten und grafischen Abbildungen.

### **Finanzen Allgemein**

- Das Augenmerk auf die Leerstände und Mietzinsverluste schlug auf der Ertragsseite zu Buche.
- Aufgrund der Organisationsentwicklung rechnete die Geschäftsleitung mit höheren Personalaufwänden, welche auf der Aufwandseite erkennbar sind.
- Erwartungsgemäss ergab sich ein tieferer Jahresgewinn als im Vorjahr von 433 924 CHF.
- Die Entwicklung des Mieterfrankens zwischen 2021 und 1950 regt zum Nachdenken an. Denn 1950 flossen 57 % des Erlöses in den Finanzaufwand (Zinszahlungen); 2021 ging der Grossteil des Erlöses (45 %) in den Liegenschaftenunterhalt aufgrund der in die Jahre gekommenen Liegenschaften.
- Damals wie heute lag der Gewinn, prozentual am Erlös gemessen, zwischen 2 und 3 %, jedoch mit unterschiedlicher Verteilung der Ausgaben.

### **Erfolgsrechnung**

Zur Erfolgsrechnung erwähnt Caroline Kaufmann Folgendes:

- Die BGS soll nur so viel Gewinn machen, wie sie benötigt, um Reserven zugunsten der Genossenschafter/-innen zu bilden (z.B. für Investitionsprojekte). BGS steht 2021 grundsolide da.
- Erlöse aus Mietzinseinnahmen gingen im Vergleich zum Vorjahr zurück. Eine Differenz von 200 TCHF ergab sich wegen der Anpassung der Kostenmiete aufgrund der Referenzzinssatzänderung im Mai 2020. Im Vergleich zu 2020 fehlten 2021 vier Monate mit höherem Mietzins. Die Abnahme wurde zum Teil ausgeglichen, da etwa 100'000 CHF weniger Leerstände als im Vorjahr bestanden.
- Relevante Veränderungen zum Vorjahr auf der Aufwandseite ergaben sich im Liegenschaftaufwand sowie bei einzelnen Positionen im Verwaltungs- und Finanzaufwand, welche Einfluss auf den Gewinn und die zu tragende Steuerlast hatten.
- Die Million Mehraufwand zum Vorjahr im Liegenschaftaufwand ergaben sich aus drei Gründen:
  - Erstens konnte die BGS die Bauabrechnung der energetischen Sanierung in Dietikon und Geroldswil abschliessen. Von den Gesamtkosten (von 2.5 Mio. CHF) der Sanierung in Geroldswil konnten etwa 40 % als Direktabschreibung aufgrund der guten finanziellen Situation im Aufwand verbucht werden.



- Zweitens mussten die BGS im Vorjahr knapp 200 TCHF weniger Abgaben und Gebühren für Wasser und Abwasser bezahlen bzw. wurden ihr Recyclinggebühren zurückerstattet.
- Drittens konnte die BSG wegen des Abschlusses der Sanierungen und Baukonti wieder Einlagen in die entsprechenden Erneuerungsfonds tätigen, was gut für Bilanz und Eigenkapital ist.
- Dazugehörige Entlastungen der Baukonti zeigten sich auf der Aktivseite der Bilanz.
- 2021 waren Ausgaben für den Verwaltungsaufwand im Vergleich zum Vorjahr um 15.4 % gestiegen; sie beinhalten die Personalkosten und andere betriebliche Aufwände, die für das Funktionieren und die Weiterentwicklung der Geschäftsstelle oder des Siedlungsleben notwendig sind. Haupttreiber waren die Aufstockung des Personals und die Weiterentwicklung der IT. Der Aufwand für die erweiterte Geschäftsleitung war im Geschäftsjahr 2021 zum ersten Mal auf 12 Monate berechnet. Des Weiteren stellte die BGS eine Mitarbeiterin in der Buchhaltung ein und schuf eine neue Stelle in der Projektleitung Siedlungsleben. In der IT trugen die Evaluation einer neuen Betriebs-Software und die Einführung von Teams zu höheren betrieblichen Aufwänden bei.
- Der Finanzaufwand war erfreulicherweise im Vergleich zu 2020 tiefer. Der Hauptgrund dafür lag in den Finanzierungskosten wie jährlichen Zinsen für Hypotheken, Anleihen oder Darlehenskasse der Liegenschaften. 2021 konnte die BGS die Kräfte bündeln und bei der Refinanzierung einzelner Hypotheken erfolgreich verhandeln. Daraus ergab sich eine langfristige und diversifizierte Finanzierung.
- Das Geschäftsjahr schloss mit einem tieferen, jedoch weiterhin positiven Gewinn.

Caroline Kaufmann informiert die Generalversammlung auch ausführlich über Vermietungsthemen. Die Frage, wer wohin ziehe und wie sich die Mieterbewegungen zusammensetzen, interessiere viele, z.B. auch die Teilnehmenden der partizipativen Workshops.

#### **Mieterbewegungen**

Die Geschäftsstelle war aufgrund der Bauplanungen und -tätigkeiten bestrebt, allen Genossenschafter/-innen, die umsiedeln müssen, neuen Wohnraum zu bieten.

#### **Mietverträge**

138 Mietverträge wurden durch das Vermietungsteam angepasst oder ausgestellt. Dies entspricht 30 % mehr als im Vorjahr. Die Zusammensetzung ergibt sich wie folgt:

- 13 Neumieter/-innen
- 23 Vertragsänderungen, z.B. wegen Heirat
- 35 befristete Mietverhältnisse
- 63 internen Umsiedlungen
- 4 andere Gründe

#### **Umsiedlungen (wer zieht wohin)**

- 3 Parteien aus dem Limmattal zogen innerhalb ihrer Siedlung aufgrund der Wohnungsgrösse um.
- In Höngg fanden 20 interne Umsiedlungen statt: der Grossteil (17) innerhalb der Siedlungen Rütihof oder Riedhof selbst, 2 Parteien aus dem Goldackerquartier (Baufeld) und 1 Genossenschafter aus Altstetten zogen zu.



- Ebenfalls ergaben sich 20 Umsiedlungen im Triemli-Bau und Kellerweg: 10 Parteien siedelten aufgrund Wohnungssituation innerhalb der Siedlung und die andere Hälfte aus den Baufeldern um.
- 17 Umsiedlungen im Wydäckerring resultierten zum Grossteil (14) aufgrund des ähnlichen Preisniveaus aus den Baufeldern und je 2 aus dem Triemli-Bau oder Wydäcker selbst.

Caroline Kaufmann zieht als Fazit, dass die BGS neue Wohnsituationen schaffe, insbesondere für bestehende Genossenschafter/-innen. Zudem sei erkennbar, dass der Quartierbezug und -erhalt den Mietenden wichtig sei.

Caroline Kaufmann führt aus, dass bei den Umsiedlungen neben dem bestehende Vermietungsreglement aktuell die Genossenschafter/-innen aus den Baufeldern prioritär berücksichtigt werden. Interne Umsiedlungen würden helfen, die ideale Belegung der Wohnungen zu steuern. Caroline Kaufmann ermuntert daher die GV-Teilnehmenden, sich bei Unter- und Überbelegung der Wohnung aktiv bei der Geschäftsstelle zu melden.

Caroline Kaufmann bietet den Genossenschafter/-innen an, dass sie für Fragen zur Jahresrechnung und andere Anliegen das ganze Jahr gerne zur Verfügung stehe. Der gemeinsame Austausch helfe ihr, die wichtigen Themen in der Genossenschaft zu erkennen und ihnen Rechnung zu tragen. Sie fordert die Teilnehmende auf, die Möglichkeit zu nutzen.

Da es keine Fragen und Wortmeldungen zur Jahresrechnung 2021 und den weiteren Ausführungen gibt, gibt Caroline Kaufmann das Wort zurück an Peter Seidler.

Peter Seidler weist darauf hin, dass der Bericht der BDO AG auf den Seiten 47 des Jahresberichtes abgedruckt sei. Er fragt, ob jemand dazu das Wort wünsche. Daraufhin erfolgt keine Wortmeldung.

Peter Seidler lässt die GV über die Jahresrechnung abstimmen. Sie stimmt ihr einstimmig zu. Im Namen aller Genossenschafter/-innen dankt Peter Seidler der Geschäftsführerin Caroline Kaufmann und dem Kaufmännischen Leiter Guido Barmettler für die korrekte Rechnungsführung.

### **3.3 Entlastung des Vorstandes**

Da keine Wortmeldung erfolgt, schreitet Peter Seidler zur Abstimmung zur Entlastung des Vorstandes.

Die Generalversammlung stimmt der Entlastung des Vorstandes einstimmig zu. Peter Seidler dankt den Genossenschafter/-innen auch im Namen der Vizepräsidentin und seiner Kolleg/-innen für das Vertrauen.

### **4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns**

Der Vorstand schlägt vor, das Anteilscheinkapital mit 2,0 % zu verzinsen. Der Zins ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Peter Seidler fragt, ob jemand das Wort wünsche. Es meldet sich niemand. Die Generalversammlung stimmt dem Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Reingewinns einstimmig zu.



## 5. Wahlen

### 5.1 Wahl der Revisionsstelle

Peter Seidler teilt mit, dass die Wahl der Revisionsstelle jährlich erfolge. Der Vorstand schlage die BDO AG als Revisorin vor. Diese führe die Revision bei der BGS schon seit vielen Jahren durch und erfülle die im OR verlangten Kriterien.

#### 5.1.1 Wahlergebnis

Die Generalversammlung stimmt der Wahl der Revisionsstelle über die Verwendung des Reingewinns einstimmig zu.

### 5.2 Wahl des Vorstandes

Peter Seidler teilt mit, dass dieses Jahr die Wahl des Vorstandes anstehe, und erläutert den Wahlvorgang:

- Wiederwahl in globo der vier von sechs bestehenden Vorstandsmitgliedern, die sich zur Wiederwahl aufstellen:
  - **Carmen Moser Nespeca**, Vizepräsidentin und Mitglied in der Finanz- und Betriebskommission
  - **Ueli Degen**, Aktuar und Mitglied der Baukommission
  - **Richard Mostert**, Vorsitz der Betriebskommission
  - **Kurt Rütsche**, Mitglied der Baukommission und IKS-Verantwortlicher
- Einzelwahl zweier neuer Mitglieder für die freiwerdenden Sitze aufgrund der Rücktritte von Peter Seidler (Präsident) und Ariel Sergio Davidoff (Finanzdelegierter)
- Wahl des Präsidenten aus den gewählten Mitgliedern des Vorstandes

Peter Seidler ergänzt, dass Vorstandsmitglied Konrad Suter als städtischer Vertreter des Stadtrats von Zürich nicht von der Generalversammlung gewählt werde. Er dankt ihm im Namen des Vorstandes für seine Verdienste.

Peter Seidler fährt fort, dass der Vorstand am 1. November 2021 bekannt gemacht habe, dass zwei neue Vorstandsmitglieder gesucht werden und sich Interessierte melden können. Daraufhin hätten sich 7 Genossenschafterinnen und Genossenschafter gemeldet. Der Vorstand habe mit allen persönliche Gespräche geführt. Peter Seidler bedankt sich bei allen, die sich gemeldet haben, für ihr Interesse an der Vorstandstätigkeit und für ihr Engagement.

Peter Seidler unterstreicht, wie wichtig eine gute Zusammensetzung für die Arbeit im Vorstand sei, und nennt die Wahlempfehlung des Vorstandes für die beiden freiwerdenden Sitze:

- **Laura Archer-Svoboda**
- **Andrej Lukic**

Die beiden Kandidat/-innen seien bereits im Mitteilungsblatt vom April vorgestellt worden und würden sich anschliessend an der GV persönlich vorstellen und ihren Bezug zur BGS und ihre Gründe darlegen, warum sie Teil des BGS-Vorstandes sein wollen.

Zunächst stellt sich Laura Archer-Svoboda persönlich vor. Sie erläutert ihre Motivation und Erfahrungen für das Amt. Anschliessend stellt sich Andrej Lukic persönlich vor.





Nach der Vorstellung richtet sich Peter Seidler ans Publikum und fragt, ob sich weitere Personen zu Wahl aufstellen möchten. Niemand meldet sich. Worauf Peter Seidler darauf hinweist, dass die GV-Teilnehmenden nun Fragen an die Kandidierenden stellen können.

Hansueli Fischer, Hagenbuchrain, begrüsst die «Wachablösung» und findet es nicht selbstverständlich, dass sich Freiwillige mittleren Alters für die zeitintensive Vorstandsarbeit melden. Er fragt zudem nach der jeweiligen Amtszeit des Vorstandes.

Peter Seidler antwortet, dass der Vorstand gemäss Statuten Art. 28, Ziff. 3 alle 3 Jahre neu gewählt werde.

Bitu Maddi, Rütihof, sagt, sie sei seit 2013 im Rütihof wohnhaft. Sie fragt, wann es die neuen Fenster gäbe, die 2018 versprochen wurden, und wann der Garten gemacht werde.

Peter Seidler weist darauf hin, dass er später auf diese Frage zurückkommen werde, da er an dieser Stelle lediglich auf Fragen zu den Kandidat/-innen eingehe.

Weil es zu keinen weiteren Wortmeldungen kommt, erfolgt die Wahl des Vorstandes anhand des genannten Vorgehens.

### **5.2.2 Wahlergebnisse**

#### **Wiederwahl der bestehenden Vorstandsmitglieder**

Die Generalversammlung wählt die vier Vorstandsmitglieder, die sich zur Wiederwahl aufgestellt haben, in globo. Sie werden einstimmig im Amt bestätigt.

#### **Wahl von Laura Archer-Svoboda als neues Vorstandsmitglied**

Ja: 243 Stimmen  
Nein: 1 Gegenstimme

#### **Wahl von Andrej Lukic als neues Vorstandsmitglied**

Ja: 256 Stimmen  
Nein: 0 Gegenstimmen

Peter Seidler gratuliert den gewählten Vorstandsmitgliedern.

### **5.3 Wahl der Präsidentin / des Präsidenten**

Peter Seidler erwähnt, dass er nicht zur Wiederwahl antrete und daher die Wahl Präsidenten selbst durchführe. Er weist darauf hin, dass sich Ueli Degen (UD), wie bereits im Mitteilungsblatt vom April erwähnt, als neuer Präsident zur Verfügung stelle und der Vorstand dessen Wahl empfehle.

Peter Seidler fragt die gewählten Vorstandskandidat/-innen an, ob es weitere Gegenkandidaten aus ihrem Kreis gebe. Es meldet sich niemand.

Peter Seidler übergibt das Wort an Ueli Degen, der sich mit persönlichen Worten zu seiner Person an die Teilnehmenden richtet.

Ueli Degen führt folgende Punkte aus:



- Wohnen und Bauen liege ihm als Architekt im Blut, weshalb er sich seit 2013 im Vorstand engagiere.
- Bezahlbare Wohnungen, ein lebenswertes Umfeld und das solidarische Miteinander betrachte er für alle als grundlegend und sehr wichtig.
- Es sei für ihn erfüllend, etwas dazu beizutragen und die Zukunft der BGS zu gestalten, was ihn für die Vorstandsarbeit und auch für die Kandidatur zum Präsidenten motiviere.

Ueli Degen fragt die Teilnehmenden, ob es Fragen gibt. Weil es zu keinen weiteren Wortmeldungen kommt, erfolgt die Wahl des Präsidenten.

### **5.3.2 Wahlergebnis**

Ja: 240 Stimmen  
Nein: 0 Gegenstimmen

Peter Seidler gratuliert dem gewählten Präsidenten Ueli Degen. Dieser bedankt sich bei den Anwesenden für das Vertrauen.

## **6. Verschiedenes**

### **6.1 Umfrage Genossenschafts-App**

Peter Seidler erläutert, dass die BGS mit MS Teams einen Digitalisierungsschub innerhalb der Organisation erfahren habe. Nun solle über diese Plattform auch der Austausch zwischen Geschäftsstelle und Siedlungsgruppen und innerhalb der Siedlungen gestärkt werden. Erste Erfahrungen mit der SIKO-Triemli seien gut angelaufen. Die Projektleitung Siedlungsleben mit Charlotte Römling und Philipp Heger werde die einzelnen Siedlungsgruppen nach und nach auf die Plattform holen und einbinden. Teams biete die Möglichkeit, die Vernetzung und den Austausch vor Ort in den Siedlungen zu stärken. Peter Seidler unterstreicht, wie wichtig lebendige Siedlungen seien, wo die BGS-Genosschafter/-innen gerne leben, sich unterstützt und daheim fühlen. Die BGS habe bewusst zusätzliche Ressourcen geschaffen, um die Anliegen und Ideen für das Wohnen und Zusammenleben in der Genossenschaft zu begleiten und bestmöglich zu unterstützen, sowohl analog als auch digital.

Peter Seidler informiert weiter, dass die BGS die Implementierung einer Genossenschafts-App für eine zeitgemässe Kommunikation zwischen Genosschafter/-innen, den Siedlungen und der Geschäftsstelle prüfe. Hierzu werde derzeit eine Umfrage zur Bedürfnisabklärung lanciert, welche alle Genosschafter/-innen im Briefkasten vorgefunden haben. Peter Seidler fordert die Anwesenden auf, aktiv an der Umfrage teilzunehmen.

### **6.2 Sonnenwohnung**

Peter Seidler informiert über das Projekt «Sonnenwohnung»:

- Der Projektstart ist im Mai und auf zwei Jahre befristet.
- Die Wohnung im Goldacker (Baufeld B oder C) verfügt über eine Grundausstattung für zwei bis drei Personen.
- Das Objekt kann wochenweise für 300 CHF gemietet werden.
- Das Angebot richtet sich an Genosschafter/-innen zur Entlastung in schwierigen Situationen oder zur einfacheren Abwicklung, wenn Mietparteien ihre Wohnungen tauschen wollen.



Peter Seidler fordert die GV-Teilnehmenden auf, sich bei Bedarf bei der Geschäftsstelle zu melden.

### **6.3 Villy / Stand und weiteres Vorgehen**

Peter Seidler präsentiert den angepassten Zeitplan für das Projekt, welcher sich aufgrund der Pandemie verschoben habe:

- Ausarbeitung Bauprojekt 2020/21
- Baubewilligung/Ausschreibung 2022
- Rückbau ab November 2022
- Baubeginn ab März 2023
- Bezug Winter 2024/25

Peter Seidler weist zudem darauf hin, dass leider auch die Baubranche die Auswirkungen der Pandemie und des Ukraine-Kriegs zu spüren bekomme. Rohstoffe hätten sich verknappt, die Preise dafür zum Teil vervielfacht. Mit den starken Kostensteigerungen sei auch die BGS konfrontiert, was eine zuverlässige Kostenplanung aktuell sehr schwierig mache. Während die BSG zuvor mit Pauschalpreisen kalkulieren konnte, müsse sie nun mit Tagespreisen rechnen. Der Vorstand beurteile die Situation laufend neu. Falls sich eine relevante Änderung in Bezug auf die Baukosten ergäbe, werde der Vorstand an die Generalversammlung gelangen.

### **6.4 Grünwald**

Peter Seidler informiert über den Stand des Projektes:

- Nachdem das Vorhaben Ringling 2016 vom Bundesgericht gestoppt worden war, suchte die BGS mit den beiden anderen Bauträgerinnen (GBMZ und SAW) sowie der Stadt den Dialog mit den Gegnern.
- Die Gegner zeigten sich vorerst gesprächsbereit und versicherten, dass sie nicht grundsätzlich gegen das Bauen auf dem Grünwald-Areal seien, was leider nicht der Realität entsprach.
- Die Gegner ergriffen wiederum jedes mögliche Rechtsmittel bis vors Bundesgericht, um die Begrenzung der Ausnützung im alten Quartierplan anzufechten. In der Einsprache der Gegnerschaft entschied das Bundesgericht jedoch, dass die Aufhebung der alten Quartierplanregel durch die Stadt rechtens sei – ein Entscheid zugunsten der BGS.
- Der Entscheid bezüglich einer weiteren Einsprache wegen einer Anpassung der Strassenführung im Rütihof-Quartier fiel zu Ungunsten der BGS aus. Der Regierungsrat entschied, dass man alles nochmals neu auflegen müsse, da seit Beginn des Projektes im Jahr 2009 und in unzähligen Verfahren zu viel Zeit vergangen sei.
- Nach Bundesgerichtsentscheid von 2016 entschied sich die BGS zusammen mit den Bauträger/-innen, kein Geld mehr zu investieren und keine weiteren finanziellen Risiken einzugehen, bis die Chancen für eine Überbauung real seien.

Peter Seidler kündigt an, der Vorstand werde informieren, sobald Neuigkeiten bekannt sind.

### **6.5 Energiestrategie**

Peter Seidler übergibt das Wort an Ueli Degen, welcher über den Stand der Arbeiten und Massnahmen im Rahmen der Energiestrategie informiert.

Ueli Degen erwähnt, dass das Thema Energie aufgrund der aktuellen Versorgungslage und aufgrund der steigenden Energiepreise brandaktuell sei. Das Ziel der BGS sei, den Energieverbrauch der Liegenschaften



zu reduzieren und auf erneuerbare Energien umzusteigen. Jedoch könne die Energiefrage in der BGS nicht auf einen Schlag gelöst werden. Die Liegenschaften müssten individuell angeschaut und energetische Massnahmen auf den Erneuerungszyklus abgestimmt werden. Im Moment seien folgende Massnahmen in Planung:

#### **6.5.1 Hüllensanierung und Photovoltaikanlage im Rütihof 1**

- Verbesserung der Wärmedämmung von Fassade, Fenstern und Dach
- Installation Photovoltaikanlage auf Dach
- Anschluss der Häuser an den Energieverbund Altstetten und Höngg, welcher für Heizung und Warmwasser Energie aus erneuerbaren Quellen bezieht

#### **6.5.2 Villy**

- Energieversorgung mit Erdsonden und Wärmepumpen
- Anschluss des Hauses am Kellerweg an die Energieversorgung
- Da die vielen kleinen Dächer von Villy für eine Photovoltaik-Anlage nicht ideal sind, prüft die BGS eine Anlage auf den Dächern der Triemli-Siedlung

#### **6.5.3 Hagenbuchrain**

- Ersatz der Gasheizung, welche ans Ende ihrer Lebensdauer gelangt ist, ist in Prüfung
- Mögliche Alternativen Erdsonden oder Pelletheizung
- Unabhängig von der Heizung wird Photovoltaikanlage auf dem Dach geprüft

#### **6.5.4 Energiequellen**

Ueli Degen informiert des Weiteren über die Energiequellen der verschiedenen Etappen:

- Die beiden Gebiete Triemli und Rütihof, sind bald weitestgehend nicht mehr von fossilen Brennstoffen abhängig.
- Im Gebiet Triemli/Rossacker erfolgt der Umstieg auf erneuerbare Energien im Zuge der Erneuerungen.
- Im Rütihof ermöglicht der Fernwärmeanschluss einen Umstieg ohne grosse bauliche Eingriffe.
- Der Wydäckerring wird künftig im Zuge der mittelfristig geplanten Erneuerungen mit grüner, nachhaltig produzierter Energie versorgt. Bis zu diesem Zeitpunkt wird weiterhin mit Gas geheizt, da sich grosse Investitionen und der Materialeinsatz auf den begrenzten Zeitraum nicht rechtfertigen.
- Die übrigen Siedlungen werden im Rahmen des Erneuerungszyklus sukzessive auf nichtfossile Energieträger umgestellt, z.B. in Folge einer Gebäudehüllensanierung oder bei Heizungsersatz.

Ueli Degen weist zudem auf weitere Aspekte hin, denen die BGS in Zukunft Aufmerksamkeit schenken will:

- Mobilität (z.B. Elektroautos oder Mobilitätskonzepte)
- Recycling (Baumaterialien)
- Biodiversität bei der Umgebungsgestaltung, wo bereits erste Projekte wie z.B. beim Triemliplatz realisiert wurden

#### **6.6 Aktuelle Bauvorhaben**

Ueli Degen informiert, dass neben dem Projekt Villy im Goldackergebiet, noch andere Bauprojekte die BGS beschäftigen. Unter anderem konnte



im vergangenen Jahr die Renovation in Dietikon und in Geroldswil erfolgreich abgeschlossen werden.

#### **6.6.1 Hüllensanierung Rütihof 1**

Ueli Degen ergänzt das bereits genannte Projekt mit weiteren Informationen:

- Die BGS plant das Vorhaben gemeinsam mit der benachbarten Baugenossenschaft KVZ.
- Aus vier Ansätzen von unterschiedlichen Architektenteams haben sich beide Genossenschaften für den Entwurf der Architektinnen Baumberger Wassermann entschieden.
- Prägende Elemente sind grössere Balkone, welche die Wohnungen mit dem Grünraum verbinden und die Siedlung als zeitgemässe Gartensstadt beleben.
- Das Vorprojekt wurde im ersten Quartal 2022 abgeschlossen.
- Das Baugesuch wird im Sommer 2022 eingereicht.
- Die Umsetzung ist 2023 geplant.
- Sobald konkretere Angaben vorhanden sind, wird die BGS die Bewohner/-innen im Rütihof 1 zu einer Informationsveranstaltung einladen.

Ueli Degen informiert weiter, dass in diesem Jahr ebenfalls die Liegenschaften in Fahrweid, Weiningen und Riedhof vertieft betrachtet und nächste Schritte für das Bauland in Unterengstringen/Schlieren angegangen werden.

#### **6.6.2 Städtebauliche Planung Baufelder B und C**

Ueli Degen gibt Neuigkeiten zum Projekt auf Baufeld B und C bekannt:

- Das Projekt erhält in Anlehnung an Villy den Namen Towny.
- Die BGS will Kenntnisse aus der ersten Phase des zweistufigen Wettbewerbs und aus dem Projekt Villy mitnehmen.
- Der Vorstand entschied sich daher für die Weiterentwicklung der Baufelder B und C im Dialogverfahren mit drei Planerteams:
  - Büro Atelier Boa Atlaa (plante bereits Villy)
  - Büro Doppler Muhl Architekten
  - Landschaftsarchitekten MOEFA
- Doppler Muhl Architekten und die Landschaftsarchitekten MOEFA entwarfen gemeinsam das zweitplatzierte Projekt für den Goldacker 1A.
- Am Dialogverfahren nahm ebenfalls ein Begleitgremium teil, das sich aus Vertreter/-innen der BGS, der Stadt Zürich sowie ausgewiesenen Fachleuten aus Architektur, Städtebau und Verkehrsplanung zusammensetzte.
- Der städtebauliche Rahmen wurde in drei Workshops zwischen Oktober 2021 und März 2022 erarbeitet. Er überzeugte alle Beteiligten und bildet nun die Grundlage für die Ausarbeitung eines Projektes.
- Geplant sind etwa 235 Wohnungen.
- Wichtige Elemente von Towny sind die Grünräume von Döltschi- und Breitloobach sowie der Erhalt und die Neunutzung von Villa, Kindergarten und Hort als identitätsstiftende Gebäude.

Ueli Degen kündigt eine Informationsveranstaltung zu Towny für die zweite Jahreshälfte an, zu der alle Genossenschafter/-innen eingeladen sind.

Ueli Degen fragt die Teilnehmenden, ob es Fragen zur Energiestrategie und zu den Bauvorhaben gäbe.



Ein Genossenschafter, Siedlung Riedhof, möchte wissen, wie es mit dem Umbau der Badzimmer und Küchen weitergehe, welcher für 2023 für die Siedlung vorgesehen ist. Man habe keine weiteren Informationen erhalten und höre nur Gerüchte.

Ueli Degen antwortet, dass für den Riedhof bisher keine konkreten Pläne vorgesehen seien, die Siedlung jedoch in diesem Jahr genauer angeschaut werde. Die BGS werde die Genossenschafter/-innen informieren, sobald konkretere Vorstellungen vorhanden seien.

Eine Genossenschafterin, Siedlung Rütihof, sagt, dass ihre Frage noch immer offen sei. Es gäbe viele Bäume, die immer noch fruchten, jedoch von Schädlingen und Pilzen befallen seien. Sie habe mehrmals darauf bestanden, dass die Bäume zurückgeschnitten werden, jedoch sei bisher niemand gekommen. Zudem gäbe es im Garten kein Wasser. Man müsse das Wasser aus der Küche holen, was sie auch bereits mitgeteilt habe. Sie habe auch schon das Gespräch mit den Gärtnern gesucht, es sei jedoch seit 3 Jahren nichts passiert. Niemand kümmere sich um die Bäume im Rütihof.

Ueli Degen antwortet, dass im Zusammenhang mit der Hüllensanierung im Rütihof 1 auch die ganze Umgebung angeschaut werde. Dies beinhalte die genauere Betrachtung der Sitzplätze, auch die bestehende Vegetation werde aufgenommen. Anhand dessen bestimme die BGS, was erhalten bleibe und wo Anpassungen nötig seien. Wichtig zu wissen sei, dass vor ein paar Jahren die Küchen und Bäder neugemacht und in diesem Zusammenhang auch die gemeinschaftlichen Bereiche draussen neugestaltet worden seien.

Die Genossenschafterin entgegnet, dass Organisieren und Planen schön und gut sei, jedoch die Natur nicht warten könne. Wenn an den Bäumen erst in zwei Jahren etwas gemacht werden würde, könnten diese zur Gefahr werden. Diese sollten bald beseitigt werden, damit neue gepflanzt werden können.

Ueli Degen weist darauf hin, dass die BGS Gärtner/-innen sich um ihr Anliegen kümmern werden. Ansonsten dürften sich Personen mit ihren Anliegen an die Geschäftsstelle wenden.

Marianne Holliger, Siedlung Triemli, möchte wissen, wie man die Leute, die derzeit im Baufeld A wohnen, «rausbringe» und wo man sie unterbringe, wenn im November 2022 mit dem Rückbau begonnen werde.

Ueli Degen antwortet, dass alle Genossenschafter/-innen im Baufeld A eine neue Bleibe gefunden haben. Alle anderen Mieter/-innen befänden sich in einem befristeten Mietverhältnis und wüssten, wann sie ihr Mietobjekt verlassen müssen. Der BGS sei es wichtig, dass die Wohnungen nicht leer stünden, da sonst ungebetene Gäste kämen. Die Anwesenden dürften beruhigt sein: Die Geschäftsstelle habe alles gut organisiert; alles sei am Laufen.

Werner Leuch, Siedlung Wydäcker, möchte wissen, wieso die Aussenbeleuchtung und z.T. die Beleuchtung in den Treppenhäusern immer noch



2 Stunden nach Sonnenaufgang leuchteten. Dies sei trotz geringem Verbrauch ein Leerlauf, wenn man Energie sparen möchte.

Ueli Degen bedankt sich für den Hinweis und sagt, dass man dies gerne anschauen werde.

Ueli Degen übergibt das Wort zurück an Peter Seidler. Dieser ergänzt, dass die BGS für die befristeten Wohnungen im Baufeld A einen Vertrag mit dem AOZ abgeschlossen hat. Das AOZ biete Geflüchteten und anderen Leuten, die sich in Notsituationen befinden, eine Unterkunft. Die BGS achte darauf, dass die Wohnungen bis zum Rückbau vermietet bleiben und es keine Einsprache für das Projekt gäbe.

## **6.7 Personelles**

### **6.7.1 Neue Mitarbeitende**

Peter Siedler begrüsst die neuen Mitarbeitenden, auch jene, welche er an der GV 2021 aufgrund der schriftlichen Abstimmung nicht persönlich begrüßen konnte:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| – Rolf Tanner, Technischer Leiter:                 | seit Dezember 2020    |
| – Golda Stieger, Fachfrau Vermietung:              | seit Februar 2021     |
| – Dayana Strässle, Buchhalterin:                   | seit August 2021      |
| – Anoshan Yogarasa, kaufm. Lernender:              | seit Mitte Aug. 2021  |
| – Philipp Heger, Projektleiter Siedlungsleben:     | seit Mitte Sept. 2021 |
| – Marius Seiler, Gärtner:                          | seit Mitte Juni 2021  |
| – Katja Urben, Teamassistentin Support & Projekte: | seit März 2022        |
| – Ricardo Graca, Gärtner:                          | seit Mai 2022         |

Die neuen Mitarbeitenden mitsamt der nun pensionierten Buchhalterin Maria Guglielmino, welche aufgrund ihrer Ferien nicht persönlich an der GV anwesend ist, erhalten von den GV-Teilnehmenden einen kräftigen Applaus.

### **6.7.2 Dienstjubiläen**

Peter Seidler würdigt und beglückwünscht neben den diesjährigen Dienstjubililar/-innen auch die letztjährigen, welche bisher lediglich an einem Teamanlass gewürdigt worden waren.

#### **Dienstjubililar/-innen 2021:**

|   |          |
|---|----------|
| – Julia Antoniou, Kommunikations-Verantwortliche:   | 5 Jahre  |
| – Charlotte Römling, Projektleiterin Siedlungsleben | 5 Jahre  |
| – Maria Guglielmino, pens. Buchhalterin             | 20 Jahre |
| – Roland Baur, Hauswart                             | 25 Jahre |
| – Heinz Diem, Hauswart                              | 30 Jahre |

#### **Dienstjubililar/-innen 2022:**

|   |          |
|---|----------|
| – Andreas Grubenmann, Hauswart            | 10 Jahre |
| – Carmen Moser Nespeca, Vorstandsmitglied | 15 Jahre |
| – Ariel Davidoff, Vorstandsmitglied       | 30 Jahre |

Die Dienstjubililar/-innen erhalten einen kräftigen Applaus.

Carmen Moser Nespeca (CMN) und Ueli Degen übernehmen das Wort, um das langfristige Engagement von Peter Seidler und Ariel Davidoff gebührend zu würdigen und zu verdanken.



Sie blicken mit einem Augenzwinkern auf die BGS vor 30 Jahren zurück, als ebenfalls zwei Sitze im Vorstand frei wurden. Damals gab es noch Schreibmaschinen und Aschenbecher im Sitzungszimmer an der Triemlistrasse 179 und die BGS hatte wesentlich weniger Wohnungen (806) und Parkplätze (126), als dies heute der Fall ist. Vor 30 Jahren begann nicht nur Ariel Davidoff als Finanzdelegierter, damals noch Kassier genannt, seine Tätigkeit im Vorstand der BGS. Auch Peter Seidler wurde an der damaligen GV vom 15. Mai einstimmig in den Vorstand berufen.

Carmen Moser Nespeca und Ueli Degen bedanken sich herzlich bei den beiden scheidenden Vorstandsmitgliedern für die wertvolle und langjährige Vorstandsarbeit, überreichen persönlich ausgesuchte Geschenke und verabschieden sich mit den Worten «Blibet wie ihr sind». Darauf ertönt kräftiger Beifall im Saal. Die Anwesenden ehren Peter Seidler und Ariel Davidoff mit Standing Ovations.

Peter Seidler kommt zum Schluss der GV. Er dankt allen für die engagierte Teilnahme an der GV, den Mitarbeitenden für deren Einsatz für die Genossenschaft, seinen Kollegen/-innen vom Vorstand für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit im letzten Jahr und während seiner Zeit als Präsident und den neuen Vorstandsmitgliedern für ihr Engagement und ihre Bereitschaft, die BGS weiterzuentwickeln.

Peter Seidler kündigt die nächsten Veranstaltungen an, die alle im Hotel Spirgarten stattfinden werden:

- **Donnerstag, 17. November 2023: Infoveranstaltung Towny**
- **Donnerstag, 1. Juni 2023: 78. Ordentliche Generalversammlung**

Peter Seidler kommt zum Schluss. Er freut sich darauf, an der nächsten GV in den Rängen der Genossenschafter/-innen teilzunehmen. Er beendet die 77. ordentliche Generalversammlung mit dem Hinweis an die Teilnehmenden, die Giveaways mit nach Hause zu nehmen. Dann erklärt er seine letzte GV als Präsident für geschlossen.

Für das Protokoll

Der Präsident:  
sig. Peter Seidler

Der Protokollführer:  
sig. Ueli Degen