

Baugenossenschaft Sonnengarten
Montag, 26. September 2022
Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich



Protokoll

Ausserordentliche Generalversammlung



Inhaltsverzeichnis

1.	Begrüssung	3
2.	Wahl Stimmenzähler/-innen	3
3.	Antrag Zusatzkredit Villy	3
3.1	Fragen	4
3.1.1	Fragen zu Projektverlauf/Bewilligungsverfahren	4
3.1.2	Fragen zu Finanz- und Kostenaspekten	5
3.1.3	Fragen zu baulichen Aspekten	6
3.2	Abstimmung	7
4.	Verschiedenes	7
4.1	Neue städtische Vertreterin: Sandra Aggeler	7
4.2	Konstituierung Kommissionen Vorstand	8
4.3	Nächste Termine	8



1. **Begrüssung**

Präsident Ueli Degen heisst die 125 anwesenden Genossenschafter/-innen zur ausserordentlichen Generalversammlung herzlich willkommen.

Speziell begrüsst er die Gäste:

- Benjamin Hadorn, Boa Atlaa
- Ivo Hasler, Boa Atlaa
- Simon Fischer, Boa Atlaa
- Veronica Moretti, Boa Atlaa
- Thomas Frick, GMS Partner
- Ruedi Schoch, Rechtsanwalt

Ueli Degen stellt fest, dass die Genossenschafter/-innen die Einladung inklusive der Traktanden für die ausserordentliche Generalversammlung gemäss Art. 25 der Statuten rechtzeitig erhalten haben. Er weist darauf hin, dass aufgrund eines Fehlers der Druckerei bei einigen wenigen verschickten Broschüren die Seite 3 und 10 fehlten. Vollständige Broschüren liegen auf und betroffene Genossenschafter/-innen können sich für ein vollständiges Exemplar bei der Geschäftsstelle melden.

Auf die Erstellung einer Präsenzliste verzichtet der Vorstand, da beim Eingang eine Eingangskontrolle erfolgt ist. Mit dem Genossenschafter/-innen, die sich durch eine Vollmacht vertreten lassen, sind insgesamt 169 Stimmberechtigte anwesend.

2. **Wahl Stimmzähler/-innen**

Die Generalversammlung bestimmt folgende Stimmzähler/-innen:

- Stimmzähler Reihe 1-2 und Vorstandstisch: Thomas Braun
- Stimmzähler Reihe 3 und 4: Peter Rüegg
- Stimmzähler Reihe 5 und 6: Dolores Brea
- Stimmzähler Reihe 7 und 8: Anouk Sager

3. **Antrag Zusatzkredit Villy**

Benjamin Hadorn von Boa Atlaa präsentiert vor der Abstimmung die Weiterentwicklungen des Projekts im Baufeld 1A des Goldackers und veranschaulicht, mit welchem Ideenreichtum die Architekten die zahlreichen behördlichen Auflagen erfüllt und das Projekt zugleich verbessert haben.

Ueli Degen stellt die neue Kostenberechnung vor. Diese konnte im Gegensatz zum Antrag der GV vom 28. November 2019 aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes präzisiert werden. Die damalige Kostenberechnung belief sich auf 52,5 Mio. CHF mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25% und stützte sich in vielen Bereichen auf Annahmen und Vergleichszahlen anderer Projekte.

Die aktuelle Kostenberechnung berücksichtigt neben den bereits verbindlichen Offerten die markant gestiegenen Kosten in der Bauwirtschaft als Folge des Krieges und der Pandemie. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 73,15 Mio. CHF mit einer Kostengenauigkeit von +/- 5%, Teuerung ausgeklammert. Zur Finanzierung des Projekts Villy ist daher ein Zusatzkredit von 7,5 Mio. CHF nötig. Eine Zusammenstellung der Berechnung ist in der Broschüre, die mit der Einladung versandt wurde, ersichtlich.



Ueli Degen stellt neben den veränderten Mietzinsen (ca. 250 CHF pro m² pro Jahr) aufgrund der höheren Baukosten den angepassten Zeitplan für das Projekt vor:

- Herbst 2022: Eingang Bauentscheid
- Ende Januar 2023: Rückbau
- Frühling 2023: Baubeginn
- Anfang Winter 2025: Erstbezug / Start Partizipation mit Erstmietenden

Vor der Abstimmung präsentiert Ueli Degen wichtige Argumente des Vorstandes, die für die Annahme des Antrags sprechen:

- Langfristige Investition in die Zukunft der BGS
- Ziel, kostengünstigen Wohnungen zu bieten, wird erfüllt
- Qualitativ hochstehende und kostenbewusste Weiterentwicklung des Projektes gemäss Wettbewerbsprogramm
- Passendes Projekt für die BGS
- Konstanz: Die BGS ist solide aufgestellt und kann auch in unsicheren Zeiten bauen und ein Zeichen gegen die Spekulation setzen

Ueli Degen spricht die Empfehlung des Vorstandes aus, dem Antrag für den Zusatzkredit von 7,5 Mio. CHF für das Bauprojekt Villy zu zustimmen.

Der Antrag basiert auf einem Total der Projektkosten von 73,15 Mio. CHF (+/- 5%). Kostenbasis sind der MWST-Satz von 7,7% und der Zürcher Index der Wohnbaupreise von April 2022 = 109.2 Punkte (Basis 2017). Allfällige Kostensteigerungen aufgrund gestiegener MWST- oder Indexwerte sind im Antrag enthalten und bedürfen keiner weiteren Bewilligung.

3.1 Fragen

Vor der Abstimmung erhalten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Ihre Fragen an den Vorstand und an das Projektteam zu stellen. Ueli Degen nimmt zu jeder Frage einzeln Stellung.

3.1.1 Fragen zu Projektverlauf/Bewilligungsverfahren

- Ist eine Einsprache gegen das Projekt wahrscheinlich?

Die BGS ist mit Personen, die den Bauentscheid angefordert haben, im engen und offenen Austausch, um Einsprachen zu verhindern.

- Was sind die Konsequenzen, wenn die GV den Antrag für den Zusatzkredit nicht annimmt?

Das Projekt ist gemäss präsentiertem Stand in Bezug auf die Kosten und die Bedürfnisse der Genossenschafter/-innen optimiert und kann nur so umgesetzt werden, wenn die GV den Antrag annimmt. Der Vorstand müsste die Lage anderenfalls neu anschauen und beurteilen. Ein Nein hätte einen einschneidenden Einfluss auf das Projekt.

- Gibt es Lehren aus dem Projektverlauf von Baufeld A, welche die BGS für die anderen Baufelder ziehen konnte?

Ja. Der Vorstand und das Projektteam haben hierzu bereits ein «Learning from Villy» abgehalten. In Bezug auf die Kosten muss die BGS das Untergeschoss und die Parkplatzsituation genau anschauen und den Einfluss der Bauvolumen und -oberflächen auf die Verdichtung prüfen.

- Nach welchen Vergabekriterien werden die Parkplätze im Villy an die Mieter/-innen vergeben?

Diese sind noch nicht definiert und müssen noch festgelegt werden. Die Ausarbeitung der Kriterien erfolgt ca. im Herbst 2023.



3.1.2 Fragen zu Finanz- und Kostenaspekten

– **Warum sind die Kosten für die Bearbeitung des Baugrundes um einiges höher als bei der ersten Kostenberechnung?**

Ins Gewicht fielen vor allem die schwierigen Baugrundverhältnisse, der aufwändige Aushub in der Hanglage und der Bau der Tiefgarage.

Bei der ersten Kostenschätzung hat die BGS die Beschaffenheit des Baugrundes zu wenig berücksichtigt, weil zu wenige Informationen vorhanden waren. Die definitive Beschaffenheit kann nur durch ein geologisches Gutachten festgestellt werden. Hier hat sich gezeigt, dass aufgrund von Fremdstoffen mehr Baugrund abgetragen und fachgerecht entsorgt werden muss, was zu höheren Kosten in der neuen Berechnung führt.

– **Wie viel höher sind die Kosten für die Bearbeitung des Baugrundes im Vergleich zur alten Kostenberechnung?**

Diese Frage ist schwierig zu beantworten. Die Kostengliederung aus dem Wettbewerbsprojekt unterscheidet sich von der aktuellen Kostenberechnung und zieht sich über viele Positionen hindurch. Die Kosten betragen rund 5 bis 7 Mio. CHF mehr.

– **Wo konnten konkret Kosteneinsparungen im Projekt gemacht werden?**

Einsparungen erfolgten unter anderem bei der Reduktion der Geschosshöhe, der Umgebungsgestaltung, der Konstruktion der Aussenwände, Erschliessung der Laubengänge usw. Diese zum Teil sehr technischen Änderungen sind am Projekt nicht direkt sichtbar, haben jedoch einen Einfluss auf die Kosteneinsparung.

– **Wie wird die Kostenentwicklung in der Baubranche eingeschätzt? Kommt es zu einer Abkühlung der Preise?**

Fakt ist, dass der Baupreisindex 2021 von 101,2% um 8% gestiegen ist. Das Projektteam wagt jedoch keine Prognose, wie die Preise sich entwickeln.

– **Wie ist sichergestellt, dass es zu keinen weiteren Kostenüberschreitungen kommt?**

Für 63% aller Arbeiten liegen verbindliche Offerten vor, welche die BGS in Verträge umwandeln kann. Die Umsetzung der Offerten in Verträge erfolgt, wenn die GV dem Zusatzkredit zustimmt. Daher besteht für den Grossteil der Arbeiten eine hohe Kostensicherheit.

– **Wo liegen die Risiken, dass doch noch weitere Kosten anfallen?**

Es kann zu Abweichungen bei den Verträgen kommen. Da jedoch der Planungsgrad des Projektes bereits sehr detailliert ist, sind diese Abweichungsrisiken gering. Zudem hat die BGS bei Offerten Reserven einkalkuliert, um sich vor nicht vorsehbaren Risiken abzusichern. Die Teuerung bei den Baumaterialpreisen bleibt ein Risiko. Eine Bauherrenreserve von 3 Mio. CHF ist daher in der Kostenberechnung einkalkuliert, welche als Sicherheit zur Deckung bei Kostensteigerung dient.

– **Wird das Ziel preisgünstiges Wohnen erreicht, obschon die Mietpreise aufgrund der neuen Kostenberechnung um 40% steigen?**

Ja, da die kalkulierten Mietpreise von Villy bleiben im Vergleich zu den Mietpreisen auf dem freien Markt in der Stadt Zürich preisgünstig und fair.

– **Muss mit weiteren Zusatzkrediten gerechnet werden?**

Das Risiko eines weiteren Zusatzkredites ist sehr klein und unwahrscheinlich, da eine genaue Kostenschätzung vorliegt und wie bereits erwähnt 63% der Arbeiten mit verbindlichen Offerten abgedeckt sind.



Die restlichen Arbeiten sind in der neuen Kostenschätzung eingerechnet, zudem beinhaltet diese eine Kostengenauigkeit von +/- 5%.

– **Wie wird Bauprojekt finanziert?**

Die Finanzierung erfolgt in der Regel über ein Bankinstitut, wobei das Landstück als wertvolle Sicherheit dient. Zudem holt die BGS zusammen mit einem unabhängigen Partner verschiedene Finanzierungsofferten ein, um eine Finanzierung zu den besten Konditionen abzuschliessen.

– **Wie viel Anteilsscheinkapital wird für eine 3-Zimmer-Wohnung verlangt?**

Das Anteilsscheinkapital ist noch nicht festgelegt. Als Richtwert dienen 4% der Anlagekosten aufgeteilt auf die Anzahl der Wohnungen und Quadratmeter: Grössenordnung zwischen 12 000 und 18 000 CHF. Die Höhe des Anteilscheinkapitals soll jedoch kein Grund sein, dass angehende Mieter/-innen sich eine Wohnung nicht leisten können. Die Geschäftsstelle prüft Härtefälle und bietet Unterstützung, um individuelle Lösungen zu finden.

3.1.3 Fragen zu baulichen Aspekten

– **Wie hoch sind die Geschosse geplant?**

2,43 m (2,80 m ohne Deckenstärke)

– **Wie gross wird der Lift?**

Er erfüllt die Mindestgrösse von 1,40 x 1,10 m und ist damit rollstuhlgängig.

– **Wie wird die Wohnung vor dem Lärm des Lifts gedämmt?**

Eine zweischalige Konstruktion dämmt den Schall des Lifts und schützt die Bewohnenden vor Lärm in den Wohnungen.

– **Welchen Einfluss haben regnerische Witterungsverhältnisse auf die geplanten offenen Treppenhäuser?**

Die Laubengänge sind bis auf den Laubengang im obersten Stockwerk überdacht und schützen somit vor Regen. Alternativ können Bewohnende auf den Lift ausweichen.

– **Wie muss man sich das Wohnkonzept der Clusterwohnungen vorstellen?**

Die Clusterwohnungen sind zweigeschossig und befinden sich in den Häusern entlang der Birmensdorferstrasse und stellen ein Novum der BGS dar. Sie haben ca. 204 m², einen grossen Gemeinschaftsbereich mit einer Küche und kleinere private Zimmer mit eigenen Nasszellen. Die vier Clusterwohnungen eignen sich für das Zusammenleben in grösseren Wohngemeinschaften.

– **Warum werden nicht mehr Parkplätze gebaut, wenn im Triemli aktuell keine Parkplätze frei sind und die Stadt Zürich plant, Parkplätze und die blaue Zone abzubauen?**

Das Projektteam hat eine Kostenabschätzung vorgenommen und entschieden, so viele Parkplätze zu schaffen, wie in Bezug auf die Kosten vertret- und realisierbar sind. Zur Umsetzung zusätzlicher Parkplätze müsste die BGS mehr Baugrund des Hangs abtragen, was hohe Kosten verursacht und die Mieten der Parkplätze verteuert.

Die BGS wird die verfügbaren Parkplätze im Triemli bis zum Bezug von Villy anpassen und Parkplätze für die Villy-Bewohnenden schaffen. Zudem sieht das Mobilitätskonzept eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Carsharing und eine grosse Veloinfrastruktur vor, um den Bedarf nach einem eigenen Auto zu reduzieren.



– **Sind aufgrund des neuen Energiegesetzes Sonnenkollektoren auf den Dächern von Villy geplant?**

Gemäss dem neuen Energiegesetz sind Photovoltaikanlagen auf Dächern obligatorisch. Jedoch ist noch unklar, wie eine Anwendung und Beurteilung auf einem ganzen Areal erfolgen muss. Denn die Dächer von Villy sind aufgrund der geplanten Form und des Schattens vom Üetliberg nicht gut für Photovoltaikanlagen geeignet. Daher prüft die BGS eine kostengünstigere und effizientere Umsetzung für das Areal auf dem Triemli-Bau und auf den Häusern im Baufeld B und C. Die Photovoltaikanlage ist deshalb in der Kostenberechnung von Villy nicht berücksichtigt.

– **Wer hat die Untersuchung des Baugrundes vorgenommen und wie wird dieser fundiert?**

Friedli Partner hat die Untersuchung vorgenommen. Die Fundation erfolgt aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung.

– **Wie lange ist die Lebensdauer der Fassade und wie könnte diese zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden?**

Die Fassade ist aus Welleternit, ein sehr langlebiges Material. Sie ist hinterlüftet und dadurch ideal für den Feuchtehaushalt des Hauses. Sie schützt die Holzkonstruktion vor Witterung und Temperaturwechsel und weist die Haltbarkeit eines Massivbaus auf.

Neben den Erkenntnissen aus der aktiven Fragerunde nimmt Ueli Degen den Input mit, dass die BGS die Berechnung der Anzahl Waschmaschinen pro Wohnung nochmals anschauen will, damit allen künftigen Bewohnenden genügend Waschmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Vor der Abstimmung äussert sich ein Genossenschafter kritisch zum Antrag und Projekt und empfiehlt den Anwesenden den Zusatzkredit aufgrund der gestiegenen Kosten sowie der weder energiefreundlichen noch kompakten Bauweise abzulehnen. Er schätzt das Projekt als nicht gelungen ein und empfiehlt dem Vorstand, es mit neuen Leuten zu erarbeiten.

Ueli Degen nimmt zur Äusserung Stellung und schreitet zur Abstimmung.

3.2 Abstimmung

Gemäss Art. 27 der Statuten gelten für den Antrag keine besonderen Quoren. Da die ausserordentliche Generalversammlung statutengemäss einberufen wurde, ist sie beschlussfähig.

Die Generalversammlung stimmt dem Antrag zum Zusatzkredit von 7,5 Mio. CHF für das Bauprojekt Villy mehrheitlich zu.

Ja: 117 Stimmen

Nein: 33 Stimmen

4. Verschiedenes

4.1 Neue städtische Vertreterin: Sandra Aggeler

Ueli Degen informiert, dass Sandra Aggeler als neue städtische Vertreterin die Nachfolge von Koni Suter im Vorstand antritt. Sie arbeitet in der Immobilienabteilung der Stadt Zürich als Portfolio-Managerin. Die städtische Vertreterin wird nicht durch die GV, sondern durch den Zürcher Stadtrat gewählt.



4.2 Konstituierung Kommissionen Vorstand

Ueli Degen informiert über die Neukonstituierung des Vorstandes.

Vizepräsidentin:

- Carmen Moser Nespeca

Finanz- und Personalkommission (FINKO):

- Carmen Moser Nespeca
- Laura Archer Svoboda
- Sandra Aggeler
- Ueli Degen

Wohn- und Partizipationskommission (WOKO, ehemals BEKO):

- Carmen Moser Nespeca
- Laura Archer Svoboda
- Ueli Degen

Bau- und Immobilienkommission (BAUKO):

- Kurt Rüttsche
- Richard Mostert
- Andrej Lukic
- Ueli Degen

Ueli Degen informiert weiter, dass sich Kurt Rüttsche entschieden habe, an der nächsten ordentlichen Generalversammlung aus dem Vorstand zurückzutreten. Der Entscheid sei bewusst und in Rücksprache mit dem Vorstand erfolgt.

Die Publikation zum Bewerbungsverfahren für die vakante Vorstandsstelle erfolgt über einen Aushang und im Mitteilungsblatt vom November.

4.3 Nächste Termine

Ueli Degen kündigt die nächsten Veranstaltungen an:

- **Donnerstag, 3. November 2022, Gemeinschaftsraum Rütihof: Infoveranstaltung Fassadensanierung Rütihof 1**
- **Donnerstag, 17. November 2022, Spirgarten: Infoveranstaltung Towny**
- **Donnerstag, 1. Juni 2023, Spirgarten: 78. Ordentliche Generalversammlung**

Detaillierte Informationen zu den Veranstaltungen erfolgen mit persönlicher und separater Einladung.

Ueli Degen kommt zum Schluss und bedankt sich bei allen Anwesenden für die engagierte Teilnahme sowie bei den Mitarbeitenden und seinen Kollegen/-innen vom Vorstand für deren Einsatz. Ueli Degen erklärt die ausserordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Für das Protokoll

Der Präsident:
sig. Ueli Degen

Die Protokollführerin:
sig. Caroline Kaufmann