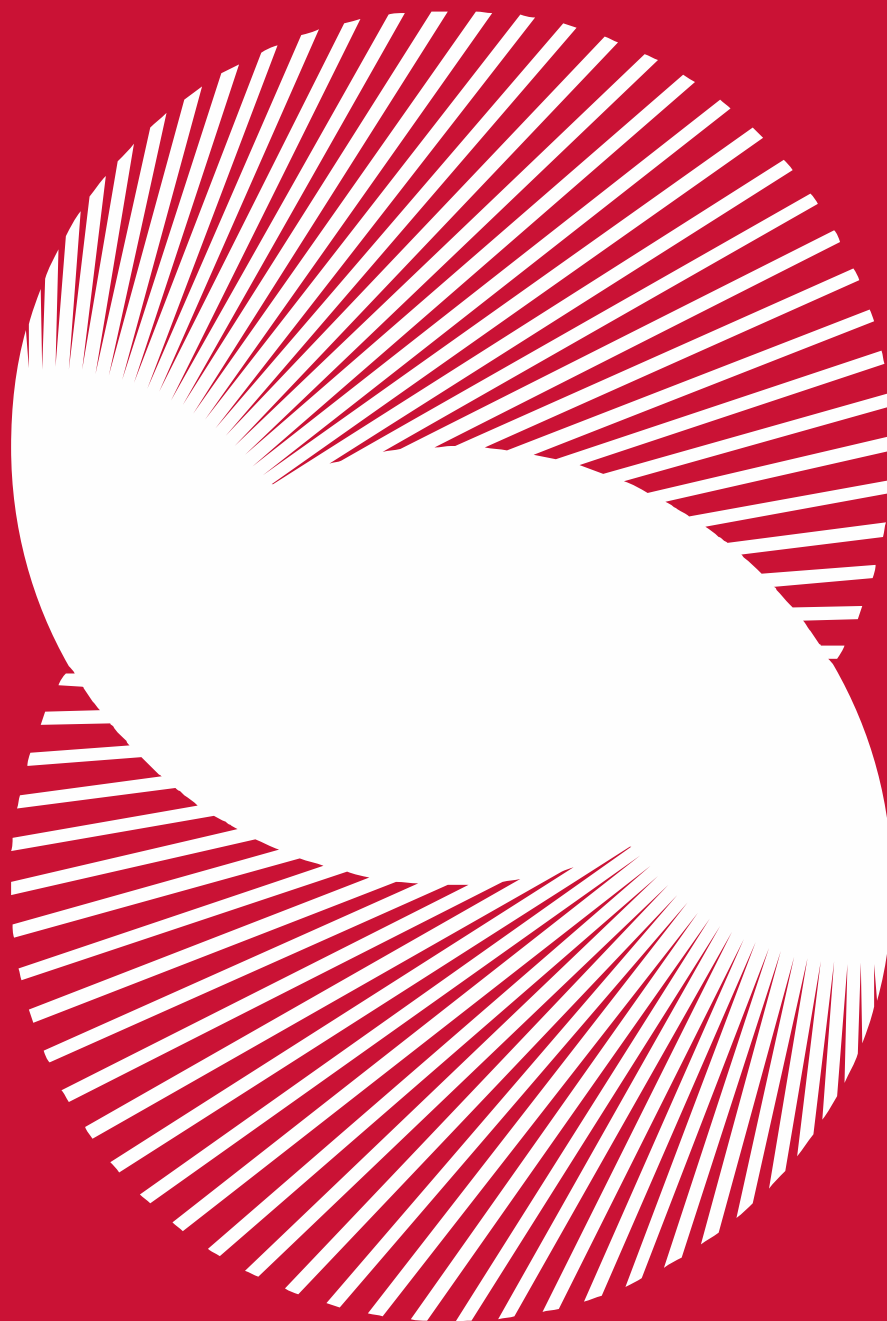


Baugenossenschaft Sonnengarten
Triemlistrasse 22, 8047 Zürich
043 311 19 60
info@bg-sonnengarten.ch



Protokoll

78. Generalversammlung
vom 1. Juni 2023



Inhaltsverzeichnis

1.	Begrüssung	3
2.	Wahl der Stimmezähler/-innen	3
3.	Jahresbericht	4
3.1	Abnahme Jahresbericht	4
3.2	Abnahme Jahresrechnung	4
3.3	Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns	4
3.4	Entlastung Vorstand	4
4.	Wahlen	4
4.1	Wahl der Revisionsstelle	4
4.2	Ersatzwahl Vorstandsmitglied für den Rest der Amtsdauer 2023 – 2025	4
5.	Beschlussfassung über den Kauf des Portfolios «Sihltal» in Adliswil	5
6.	Verschiedenes	5
6.1	Mietzinse	5
6.2	Genossenschafts-App / Erneuerung Website / Stammdaten	6
6.3	Aussenraumstrategie	6
6.4	Energiestrategie	6
6.5	Übersicht Bauprojekte	6
6.6	Personelles	7
6.7	Anleihe 31	8
6.8	80-Jahr-Jubiläum	8
6.9	Kommende Veranstaltung	8



1. **Begrüssung**

Präsident Ueli Degen eröffnet die 78. ordentlichen Generalversammlung (GV) und richtet einen herzlichen Gruss an die Gäste:

- Tobias Abegg, Boa Architektur
- Martin Arnold, Boa Architektur
- Melanie Auerbach, Bereichsleiterin Wohnen BGS ab 2. Juli
- Daniel Beeler, Credit Suisse
- Yanyck Couchet, Baugenossenschaft KVZ
- Nadine Felix, Stiftung Domicil
- Monica Gonzalez, BDO
- Benjamin Hadorn, Boa Architektur
- Thomas Frick, GMS Partner
- Eliane Kobe, Baugenossenschaft Rotach
- Jürg Koller, Baugenossenschaft GBL
- Brigitte Lampert, Graphic Design & Art Direction
- Michael Mosch, MØFA Urban Landscape Studio
- Fujan Fahmi, MØFA Urban Landscape Studio
- Andrin Straube, MØFA Urban Landscape Studio
- Nina Pfenninger, Stadt Zürich, Wohnbauförderung
- Eliane Rüegg, Zürcher Kantonalbank
- Ruedi Schoch, Rechtsanwalt / ASIG Wohnbaugenossenschaft
- Patrick Suter, JUWO
- Alexandra Truninger, Feyn
- Christian Weber, Stiftung SAWIA Alterswohnen Albisrieden

Ueli Degen begrüsst auch die neuen Genossenschafter/-innen, welche dieses Jahr das erste Mal an einer GV der BGS teilnehmen. Er dankt Lüscher Gartenbau-Baumschulen AG für den schönen Blumenschmuck und die Kräutertöpfchen, welche die Teilnehmenden nach der GV mit nach Hause nehmen können. Ueli Degen lädt alle ein, sich bei den energispendenden Traubenzuckern (Give-aways) zu bedienen und wünscht allen Anwesenden «En Guete».

Nach dem Essen, um 20.15 Uhr, richtet sich Ueli Degen wieder an die Anwesenden. Er teilt mit, dass insgesamt 227 Stimmberechtigte anwesend sind, einschliesslich der 25 Genossenschafter/-innen, die sich durch eine Vollmacht vertreten lassen. Bis zum Ende der GV erhöht sich die Anzahl der Stimmberechtigten auf 228, da die Genossenschafter/-innen jederzeit Eintritt zur GV haben.

2. **Wahl der Stimmzähler/-innen**

Die Generalversammlung bestimmt folgende Stimmzähler:

- Stimmzähler Reihe 1: Elsbeth Häfliger
- Stimmzähler Reihe 2: Anne-Marie Gallmann-Marty
- Stimmzähler Reihe 3: Ueli Koch
- Stimmzähler Reihe 4 und Vorstandstisch: Remzi Gollopeni
- Stimmzähler Reihe 5: Teresa Nardo-Romano
- Stimmzähler Reihe 6: Jean-François Mutti

Protokoll

Ueli Degen informiert, dass das GV-Protokoll nach Abnahme durch den Vorstand auf der Website hochgeladen werde und auf der Geschäftsstelle in gedruckter Version erhältlich sei.



3. Jahresbericht

Danach führt Vizepräsidentin Carmen Moser Nespeca durch den Jahresbericht 2022, der dem Thema Energie gewidmet und mit farbigen Aurofotos bebildert ist.

3.1 Abnahme Jahresbericht

Die Generalversammlung stimmt dem Jahresbericht einstimmig zu. Ueli Degen dankt der Gestalterin Brigitte Lampert und der Kommunikationsverantwortlichen Julia Antoniou für ihre Arbeit.

3.2 Abnahme Jahresrechnung

Geschäftsführerin Caroline Kaufmann erläutert die Jahresrechnung und informiert, dass die BGS das Jahr insgesamt in aufgeräumter Stimmung abgeschlossen habe. Sie präsentiert Diagramme, die helfen, die Zahlen besser zu verstehen. So die Erfolgsrechnung, eine Übersicht der Finanzierungspartner/-innen der BGS und einen interessanten Vergleich von Monatsmieten von 3-Zimmerwohnungen in der Stadt Zürich. Dabei zeigt sich, dass die BGS-Mieten im Vergleich zu den Mieten privater und genossenschaftlicher Wohnungsanbietenden und aufgeschlüsselt nach Quartieren gut abschneiden.

Eine Frage zum Jahresbericht aus dem Publikum bezieht sich auf die Entwicklung der Lohnaufwände über die letzten fünf Jahre. Caroline Kaufmann bietet an dies im direkten Nachgang an die Generalversammlung persönlich mit den Interessierten zu besprechen, da die Frage nicht diese Jahresrechnung betrifft.

Die GV stimmt der Jahresrechnung einstimmig zu. Im Namen aller Genossenschaftler/-innen dankt Ueli Degen der Geschäftsführerin Caroline Kaufmann und dem Kaufmännischen Leiter Guido Barmettler für die korrekte Rechnungsführung.

3.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Die GV folgt dem Vorschlag des Vorstandes, das Anteilscheinkapital wie im Vorjahr mit 2.0% zu verzinsen, und heisst die Verwendung des Reingewinns einstimmig gut.

3.4 Entlastung Vorstand

Die GV entlastet den Vorstand einstimmig. Ueli Degen bedankt sich für das Vertrauen.

4. Wahlen

4.1 Wahl der Revisionsstelle

Die GV bestätigt die Revisionsfirma BDO ohne Gegenstimme.

4.2 Ersatzwahl Vorstandsmitglied für den Rest der Amtsdauer 2023 – 2025

Ueli Degen informiert, dass Kurt Rüsche, Vorstandsmitglied und IKS-Verantwortlicher, an der diesjährigen GV zurücktrete, siehe auch Traktandum 6.6: Verabschiedung Kurt Rüsche. Er erwähnt insbesondere, dass der Vorstand Kurt Rüsche dafür danke, dass er einen gestaffelten Übergang im Vorstand ermöglichte. Dies, nachdem im letzten Jahr die beiden langjährigen Mitglieder Peter Seidler und Ariel Davidoff den Vorstand verlassen hatten.



Ueli Degen präsentiert die Vorstandskandidatin Lili Bienz, welche den Vorstand im Auswahlverfahren am meisten überzeugt hat. Insgesamt hatten sich sechs sehr gut qualifizierte Kandidat/-innen für die Nachfolge von Kurt Rütsche beworben. Als entscheidende Kriterien für Lili Bienz nannte Ueli Degen deren positive Grundhaltung, frische Ideen, vorausschauende Planung und Fähigkeit, die unternehmerischen Chancen und Risiken der BGS in den Gesamtkontext zu setzen. Im Weiteren zähle für den Vorstand, dass Lili Bienz, als im Baufeld Goldacker Wohnende und alleinerziehende Mutter, eine Bewohnerschaft repräsentiere, welche bisher nicht im Vorstand vertreten ist.

Vorstellung Vorstandskandidatin Lili Bienz

Lili Bienz richtet sich in kurzen und sympathischen Worten an die Genossenschafter/-innen. Sie führt aus, dass sie schon als Kind die GV-Abende in der kleinen Genossenschaft, wo ihre Familie wohnte, sehr geliebt habe. Namentlich das nächtliche Herumtollen in der Siedlung, während die Eltern an der GV waren. Sie beteuert, dass das genossenschaftliche Miteinander-auf-Augenhöhe-Sprechen, einander Zuhören und die Konsensfindung auf demokratischer Grundlage für sie unantastbare genossenschaftliche Grundwerte seien, zu denen sie auch heute voll und ganz stehe. Sie erzählt, dass sie mit ihrer Tochter und ihrem Hamster seit neun Jahren im Baufeld Towny wohne. Auch gibt sie einen Einblick in ihren Werdegang. Dieser beginnt mit einer Kaufmännischen Lehre (KV), setzt sich mit dem Sammeln von Berufserfahrung an verschiedenen Stellen sowie einem Studium in Sozialer Arbeit fort und umfasst auch einige Weiterbildungen, beispielsweise Leadership + Management. In ihrer aktuellen Stelle im Management der stadteigenen Kitas Sorge sie für eine gute Betreuung von Kindern und Säuglingen. Zum Schluss kommt Lili Bienz auf ihre Haltung und Werte zu sprechen. Sie wünsche sich eine Strategie, welche Wohnraum aufwerte und gleichzeitig die soziale Durchmischung in der Stadt und auf dem Land fördere. Zudem sei es ihr ein grosses Anliegen, dass guter nachhaltiger und preisgünstiger Wohnraum für alle erstellt und erhalten bleibe. Auch wünsche sie sich, dass die Genossenschaft einen gemeinsamen Nenner für ein gutes Zusammenleben finde, bedarfsgerecht auf die Vielfältigkeit der Genossenschafter/-innen eingehe, deren Wünsche aufnehme und Partizipation unterstütze. Lili Bienz schliesst ab mit dem Versprechen, sich mit Herzblut und Sachverstand für die BGS einzusetzen.

Wahlergebnisse

Die GV wählt Lili Bienz mit 214 von 228 Stimmen und ohne Gegenstimme in den Vorstand. Ueli Degen heisst sie herzlich im Vorstand willkommen und gratuliert der frisch Gewählten mit einem grossen Blumenstrauss.

5. Beschlussfassung über den Kauf des Portfolios «Sihltal» in Adliswil

Da sich der Vorstand im Vorfeld zur GV dazu entschieden hat, kein Kaufangebot für das Portfolio abzugeben, entfällt dieses Traktandum.

6. Verschiedenes

6.1 Mietzinse

Ueli Degen führt aus:

- Die BGS muss aufgrund äusserer Faktoren – insbesondere das aktuelle Zinsumfeld und der gestiegene Gebäudeversicherungswerte – die



Mietzinsen im August 2023 anheben – auch um kommende Sanierungsprojekte zu verwirklichen.

- Eine weitere Erhöhung wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes erfolgen. Die BGS will die Mietzinsanpassungen in moderaten und tragbaren Schritten vornehmen.

6.2 Genossenschafts-App / Erneuerung Website / Stammdaten

Vorstandsmitglied Laura Archer-Svoboda erläutert:

- Die neue Genossenschafts-App Beunity wird im Rütihof bereits von über 100 Genossenschafter/-innen genutzt. Die BGS will die App schrittweise weiteren Siedlungen für den Austausch untereinander zugänglich machen. Die Beunity-App wird ab Herbst das Intranet ablösen.
- Die BGS wird im zweiten Halbjahr die Website überarbeiten und an die Bedürfnisse der Organisation und der Nutzer/-innen anpassen.
- Die Kontonummern der Darlehenskasse haben aufgrund der neuen Betriebssoftware seit Januar 2023 geändert.
- Die BGS verwendet in der Kommunikation mit den Genossenschafter/-innen verstärkt die Genossenschafter-ID oder QR-Codes (z.B. in Verträgen).
- Um die digitalen Mieterdossiers zu ergänzen, wird die BGS 2023 eine Befragung zu den Stammdaten durchführen.

6.3 Aussenraumstrategie

Laura Archer-Svoboda informiert im Weiteren:

Ein Projektausschuss des Vorstandes hat Ende 2022 Aussenraumleit-sätze und einen Massnahmenkatalog für die nächsten zehn Jahre erar-beitet. Als sichtbares Zeichen für das verstärkte Augenmerk auf die Aus-senräume stattet die BGS ab diesem Sommer jede Siedlung mit zwei Gartenstühlen pro Hauseingang aus.

6.4 Energiestrategie

Ueli Degen führt aus, dass die BGS einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Energie als unumgänglich betrachtet. Die BGS will deshalb:

- bewährte Massnahmen und Mittel wie gute Wärmedämmungen, er-neuerbare Energieträger und Photovoltaik einsetzen
- graue Energie, die Wiederverwendung von Baumaterialien und von be-stehenden Bausubstanz stärker berücksichtigen
- die Infrastruktur für Elektromobilität ausbauen und eine naturnahe Aussenraumgestaltung und Begrünung fördern
- alle energetischen Massnahmen eng auf die Bauprojekte abstimmen, jeweils situativ entscheiden und gebietsübergreifend denken

6.5 Übersicht Bauprojekte

Villy

Ueli Degen hat gute Nachrichten zum Projekt Villy, das durch einen Re-kurs blockiert ist: Das Baurekursgericht hat Ende Mai der BGS in allen wichtigen Punkten recht gegeben. Jedoch können die Rekurrenten das Verfahren weiterziehen.

Hüllensanierung Kellerweg 2 (2024)

Im Projekt mit TK Architekten sind eine Photovoltaikanlage, eine Fassa-denbegrünung und eine Erdsonden-Heizung vorgesehen, die zusammen mit Villy realisiert wird.



Sanierung Fahrweid (2024)

Im Projekt mit Nimmrichter Matthiesen Architekten ist Folgendes geplant: der Ersatz von Küchen, Bad und Heizung, die Dämmung von Dach und Untergeschoss und eine Auffrischung der Fassade und der Umgebung.

Auffrischung REFH Goldacker 2

Das Projekt mit Matei Manaila Architekten umfasst eine Auffrischung der Hülle und der Keller.

Siedlung Riedhof

Die Sanierungsplanung hat begonnen. Ein Mitwirkungsverfahren soll taktgebend für die Sanierungsplanung sein.

Bauland in Schlieren/Unterengstringen

Die BGS bereitet die Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs oder Studienauftrages für einen Neubau vor.

Towny

In Vorbereitung auf die a.o. GV vom 26. Oktober erläutert Vorstandsmitglied Richard Mostert den Projektstand von Towny anhand von Folien. Am Projekt beteiligt sind die Büros Boa Architektur, Doppler Muhl und Studio OU sowie MØFA Landschaftsarchitekten.

Hüllensanierung Rütihof 1

Vorstandsmitglied Andrej Lukic stellt das Projekt von Baumberger Wassermann Architekten, das die BGS zusammen mit der Genossenschaft KVZ umsetzt, anhand von Visualisierungen vor. Die Arbeiten starten im Sommer 2023, geplantes Ende ist Anfang 2024.

Fragen zu Bauprojekten

Ein Genossenschafter aus der Siedlung Goldacker 2, fragt, wie relevant die Mietzinsausfälle infolge der Verzögerungen im Bauprojekt Villy seien. Ueli Degen antwortet, dass es sich dabei im Vergleich zur gesamten Mietzinssituation um kleine Einbussen handle. Ein grosser Teil der Wohnungen seien befristet vermietet.

6.6 Personelles

Ueli Degen und Carmen Moser Nespeca berichten über die personellen Veränderungen. Sie begrüßen insbesondere Gisela Fäh, die 2023 nach 37 Jahren in die Frühpension gegangen ist und die diesjährige GV stressfrei geniessen kann, nachdem sie diese jahrelang organisiert hat. Dafür gibt es einen grossen Saalapplaus.

Neue Bereichsleitung Wohnen

Ueli Degen informiert erfreut, dass die neue Bereichsleiterin für den Bereich Wohnen und somit das vierte Geschäftsleitungsmitglied gefunden sei. Er bittet Melanie Auerbach aufzustehen. Sie wird das Team Vermietung und das Team Projektleitung Siedlungsleben ab 1. Juli leiten und weiterentwickeln. Die Anwesenden heissen Melanie Auerbach mit einem Applaus willkommen



Neue Mitarbeitende

Als neue Mitarbeitende stellt Carmen Moser Nespeca vor:

- Stefanie Nogueira, Fachfrau Vermietung, seit März 2023
- Laszlo Blaser, Projektleiter Baumanagement, seit März 2023
- Francisco Bra, Hauswart, seit Juni 2023

Dienstjubiläen

Zudem gratuliert die Vizepräsidentin den Vorstandkollegen Ueli Degen, Richard Mostert und Kurt Rüttsche zum 10-jährigen Dienstjubiläum und bedankt sich herzlich für deren Engagement.

Verabschiedung Kurt Rüttsche

Da sich Kurt Rüttsche nach zehn Jahren aus dem Vorstand verabschiedet, verdankt Ueli Degen das grosse Engagement seines Vorstandskollegen und die angenehme Zusammenarbeit während der letzten zehn Jahre. Er würdigt Kurt Rüttsches umfassendes Wissen als Bauingenieur, seine Fachkompetenz im Hoch- und Tiefbau und in der Unternehmensführung sowie seine gewissenhafte Arbeit als Verantwortlicher für das interne Kontrollsysteme zur Vermeidung und Minimierung von Risiken. Er erwähnt auch andere angenehme Charaktereigenschaften seines scheidenden Vorstandskollegen: seine integre Persönlichkeit sowie positive und konstruktive Haltung. Ueli Degen verabschiedet Kurt Rüttsche mit Geschenken und den besten Wünschen für die kommenden Jahre. Seitens des Publikums gibt es grossen Applaus.

6.7 Anleihe 31

Ueli Degen erinnert an die neu aufgelegte Anleihe 31, deren Zeichnungsfrist noch bis am 22. Juni 2023 läuft.

6.8 80-Jahr-Jubiläum

Zum Schluss kündigt der Präsident die Jubiläums-GV 2024 an, an der die BGS 80 Jahre alt wird. Ein Projektausschuss sei daran, das Jubiläum zu planen.

6.9 Kommende Veranstaltung

Nach einem Dank an die Mitarbeitenden und die Vorstandskolleg/-innen der BGS weist Ueli Degen auf folgende Veranstaltungen hin:

- **Donnerstag, 7. September 2023: Seniorenausflug**
- **Donnerstag, 26. Oktober 2023: a.o. Generalversammlung Towny**
- **Donnerstag, 30. Mai 2024: Jubiläums-Generalversammlung**

Mit der Ermunterung, sich bei den Kräutertöpfchen, den Traubenzuckern und beim Blumenschmuck zu bedienen, schliesst Ueli Degen die GV um 21.30 Uhr und wünscht allen ein gutes Nachhausekommen.

Für das Protokoll:

Der Präsident:
sig. Ueli Degen

Der Protokollführer:
sig. Andrej Lukic