

Baugenossenschaft Sonnengarten
Donnerstag, 26. Oktober 2023
Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich



Protokoll

Ausserordentliche Generalversammlung



Inhaltsverzeichnis

1.	Begrüßung	3
2.	Wahl Stimmenzähler/-innen	3
3.	Baukredit Towny	3
3.1	Fragen	5
3.2	Abstimmung	6
4.	Verschiedenes	7
4.1	Mietzinserhöhung Mai 204	7
4.2	Fotowettbewerb Gartenstühle	7
4.3	Rücktritt Sandra Aggeler	7
4.4	80-Jahr-Jubiläum	8
4.5	Nächste Termine/Schluss	8



1. Begrüssung

Präsident Ueli Degen heisst die Genossenschafter/-innen herzlich zur ausserordentlichen Generalversammlung (a.o. GV) willkommen und begrüsst die Gäste:

- Benjamin Hadorn, Boa Architektur
- Tobias Abegg, Boa Architektur
- Martin Arnold, Boa Architektur
- Navideh Bloch, Boa Architektur
- Amadeo Linke, Boa Architektur
- Ivana Luggen, Boa Architektur
- Ilja Maksimov, Boa Architektur
- Simon Fischer, Boa Architektur
- Yanik Wagner, Studio Ou
- Antonio Ciullo, Studio Ou
- Fujian Fahmi Mofa Studio
- Michael Mosch, Mofa Studio
- Andrin Staube, Mofa Studio
- Thomas Frick, GMS Partner
- Claudia Thiessen, Thiessen Wolf

Dann übergibt er das Wort an die Vizepräsidentin Carmen Moser Nespeca, die durch die aktuelle GV führen wird. Als Grund nennt Ueli Degen, er habe sich zwar von seiner Krankheit infolge eines Zeckenbisses gut erholt, ermüde aber noch schnell.

Carmen Moser Nespeca gibt bekannt, dass mit 169 Genossenschafter/-innen und 30 Vollmachten 199 Stimmberechtigte anwesend seien, eine Zahl, die sich noch geringfügig verändern könne. Sie weist darauf hin, dass alle die Traktandenliste mit der Einladung fristgerecht erhalten haben. Die Versammlung ist somit beschlussfähig. Carmen Moser Nespeca macht die Versammelten auf den Umtrunk im Anschluss an die GV aufmerksam.

2. Wahl Stimmzähler/-innen

Die Generalversammlung bestimmt folgende Stimmzähler/-innen:

- Stimmzähler Bereich A: Ernst Meier
- Stimmzähler Bereich B: Norbert Janutin
- Stimmzähler Bereich C: Thomas Husmann
- Stimmzähler Bereich D: Liza Papazoglou
- Stimmzähler Bereich E: Jonathan Garot
- Stimmzähler Bereich F: Hansruedi Röschli

3. Baukredit Towny

Im Hinblick auf die anschliessende Projektpräsentation zu Towny blendet Carmen Moser Nespeca zurück bis zur Zukunftskonferenz 2015, als die Weiterentwicklung der Siedlungen Goldacker und Wydäcker ihren Anfang nahm. Dabei betont sie folgende Punkte:

- die soziale Testplanung, die als wichtige Planungsgrundlage für die Entwicklungsstrategie «Stadtstück Triemli» erarbeitet wurde
- den Projektwettbewerb, bei dem Villy 2019 als erstes Siegerprojekt im Stadtstück hervorging
- das Planungsverfahren Towny, das die BGS parallel mit den erst- und zweitplatzierten Teams aus dem Wettbewerb in einem Dialogverfahren startete



- die Vorteile, welche die Zusammenarbeit mit den vertrauten Architekten, und die Erfahrungen aus der Planung von Villy für das Projekt Towny brachten, namentlich die umfassenden Kenntnisse des Baugrundstücks, der -gesetze und der involvierten Amtsstellen. Zudem konnten die Anforderungen an das genossenschaftliche Wohnen durch die gemeinsame enge Vorarbeit in einem hohen Mass einfließen.

Präsentation Projekt Towny

Benjamin Hadorn von Boa Architektur stellt anschliessend in einer 30-minütigen Präsentation das Projekt Towny vor.

- Dank der neuen 5-geschossigen Bauten entstehen 1,75-mal mehr Wohnungen als heute (insgesamt 250) und Wohnraum für etwa 860 Menschen.
- Die BGS erhält ein neues Zentrum mit der Geschäftsstelle in der Villa, Schalter und Siedlungslokal im Kindergarten und Flexräumen im Hort.
- Ein Viertel der gesamten Bauparzelle werden durch die renaturierten Grünräume um den Döltschibach und Breitlohbach als Natur- und Erholungsraum aufgewertet.
- Zwischen den Häusern im Westteil entsteht ein qualitätsvoller Gassenraum, der sich über die Treppenhäuser bis in die Waschsalons in den Dachgeschossen fortsetzt.
- Die Wohnungen zeichnen sich durch flexibel nutzbare Grundrisse aus.
- Cluster- und Atelierwohnen erweitern das Wohnangebot.
- Verschiedene genossenschaftliche Nutzungen (Gemeinschaftsraum, Bibliothek, Velowerkstatt usw.) und gewerbliche Nutzungen (Kindergarten, Gastro- und Gewerbebetriebe) ergänzen das Wohnangebot und bereichern das Quartierleben.

Antrag

Carmen Moser Nespeca verdankt das Referat, für das Benjamin Hadorn einen Applaus erntet, und verweist auch auf die Modelle und Visualisierungen im Raum. Dann kommt sie zum Antrag:

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Gesamtkredit vom 153 Mio. CHF für die Realisierung des Bauprojekts Towny zu genehmigen (basierend auf der Kostenschätzung Stand Vorprojekt).

Dabei präzisiert die Vizepräsidentin:

- Die Kostengenauigkeit beträgt +/-10 %, was Kosten zwischen 139 und 169 Mio. CHF entspricht.
- 10 % Abweichung sind eine hohe Kostengenauigkeit.
- Die Teuerung ist ausgeklammert, d.h. Preise, welche die BGS, für die Bauarbeiten aushandelt, werden automatisch einer künftigen Teuerung angepasst.
- Der neue Mehrwertsteuersatz von 8,1 % ab 2024 ist bereits berücksichtigt.
- Die Kosten enthalten eine Bauherrenreserve.
- Die Kosten für die Heizung der Reiheneinfamilienhäuser und die PV-Anlage sind nicht enthalten.



Mietzinse, Anteilscheinkapital

Carmen Moser Nespeca geht auch auf die Mietzinse (ohne Nebenkosten) ein. Sie basieren alle auf einem Quadratmeterpreis von 250 CHF/pro m² pro Jahr. Als Beispiel führt sie zwei Wohnungen an:

- 2,5-Zimmer-Wohnung für 1'360 CHF
- 4,5-Zimmer-Wohnung für 2'130 CHF

Sie betont, dass Towny über unterschiedliche Wohnungstypen verfüge, die verschiedenen Budgets gerecht würden. Das Anteilschein werde 4 bis 6 Prozent der Anlagekosten betragen, aber erst bei Erstbezug festgelegt. Eine projizierte Folie zeigt, dass sich die Mieten für Towny im genossenschaftlichen Mittelfeld bewegen.

Etappierung/

Carmen Moser Nespeca führt aus, dass die BGS Towny in zwei Etappen bauen wird – zuerst den Ost-, dann der Westteil – und dass die Bestandsbauten Villa/Hort/Kindergarten parallel saniert werden.

Zeitplan Bauvorhaben

Towny

ab Juli 2025: Baustart im Ostteil + Sanierung Villa/Hort/Kindergarten

ab Juli 2026: Baustart Westteil

2028: Erstvermietung T1

2029: Erstvermietung T2

Villy

Start bestenfalls 2025–Ende 2027

Für die BGS steht fest, dass

- sie max. zwei Baufelder gleichzeitig bebaut
- der Baustart in Towny und Villy abhängig von der Erteilung der Baubewilligungen erfolgt

Umsiedlung

40 Haushalte aus beiden Etappen müssen noch umsiedeln. Eine Infoveranstaltung für die Betroffenen findet im November statt.

3.1 Fragen

Carmen Moser Nespeca gibt dann Raum für Fragen aus dem GV-Publikum, welche sie themenspezifisch sammelt und im Anschluss gebündelt und mit Unterstützung des ganzen Vorstandsgremiums und des Planerteams beantwortet.

Fragen und Antworten zu Towny

Warum werden die Dachflächen nicht für Begrünung oder Sonnenkollektoren genutzt?

- Auf den flachen Teilen der Dächer wird eine PV-Anlage installiert. Die Solarpaneele sind so platziert, dass dazwischen eine extensive Dachbegrünung möglich ist.
- Im Towny wird es verschiedene Möglichkeiten der Begrünung geben: neben dem Boden auch die Mitteldecks der Treppenhäuser, z.B. für Urban Gardening oder die Pocket Gardens im Gassenraum

Warum sind ist die PV-Anlage für Towny nicht im Antrag enthalten?

- Die PV-Anlage ist ein separates Projekt, sie soll selbsttragend sein.
- Die PV-Anlage liegt bzgl. der Kosten in der Kompetenz des Vorstandes



Wäre in der Rossackerstrasse nicht eine 20er-Zone sinnvoller?

Das Tiefbauamt schreibt eine 30er-Zone vor.

Warum so viele Parkplätze? Sie verteuern Bauprojekte stark.

- Grundsätzlich ja, aber bei Towny nutzen die Tiefgaragen das Terrain optimal, da der Hang weniger abgesichert werden muss.
- Der Vorstand hat den strategischen Entscheid gefällt, der grossen Nachfrage nach Parkplätzen im ganzen Quartier nachzukommen. Bei mangelndem Interesse können sie für andere Zwecke verwendet werden, z.B. Veloparkierung.
- Wir denken weiter als nur für Towny und können diese Parkplätze auch zukünftigen Projekten anrechnen.
- Parkplätze kosten nicht nur, sie generieren auch Ertrag.

Sind weniger Einsprachen als bei Villy zu erwarten?

- Man weiss es nie. Die BGS hat aus Villy gelernt und wird den Kontakt mit der Nachbarschaft frühzeitig und pro-aktiv suchen.

Wird es keine blaue Zone mehr geben?

- Doch, die blaue Zone an der Rossackerstrasse bleibt

Hat die BGS genug Geld für Towny, zumal im Baufeld Villy ein Verlust an Mietzinseinnahmen entsteht?

- Ja, die BGS ist solide aufgestellt. Wir erstellen Towny auf unverschuldetem Land. Die Banken sind bereit, Hypotheken zu vergeben.
- Viele Wohnungen im Baufeld Villy sind weiterhin befristet vermietet; der Verlust bei den Mieteinnahmen ist gering.

Wieso wird Towny in Holzbau erstellt, wo doch der Holzpreis steigt?

- Holz ist ein klimaneutraler Baustoff. Im Massivbau fällt doppelt so viel CO₂ an.
- Im Ostteil von Towny ist eine leichte Bauweise von Vorteil.
- Holz macht nur 1 % der Mehrkosten im Gesamtprojekt aus.
- Holz ist gut für das Raumklima (gesunder, angenehmer Baustoff).

Hat man bei Towny die immer heisseren Sommer berücksichtigt?

- Ja, die Wohnungen lassen sich über die Bodenheizung kühlen (Freecooling)
- Die Grünräume sorgen für Kühlung zwischen den Häusern.

Der bestehende idyllische Grünraum wird zerstört und insgesamt kleiner?

- Der Grünraum wird zwar insgesamt kleiner, aber maximal als qualitätsvoller Aussenraum aufgewertet.
- Viele alte Bäume bleiben erhalten.
- Der Döltschibach erhält seinen ursprünglichen Lauf und breitere Uferbereiche zurück und wird ökologisch aufgewertet.
- Die Renaturierung verfolgt auch die Ziele der Biodiversität

3.2 Abstimmung

Nachdem niemand eine schriftliche Abstimmung wünscht, lässt Carmen Moser Nespeca den Saal abstimmen.

Das Abstimmungsergebnis lautet: 170 Ja- zu 17 Neinstimmen für das Bauprojekt Towny.



Carmen Moser Nespeca bedankt sich bei den Teilnehmenden für die rege Mitwirkung und das Vertrauen.

4. Verschiedenes

4.1 Mietzinserhöhung Mai 2024

Carmen Moser Nespeca führt aus, dass

- eine Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts auf Januar 2024 und eine mögliche Erhöhung des Referenzzinssatzes im Dezember 2023 bevorstehen – und die Mietzinse allgemein ansteigen
- die BGS angesichts dieser Entwicklungen die Mieten ebenfalls anheben muss, um die Erträge langfristig zu sichern und auch in Zukunft stabile und günstige Mieten anbieten zu können
- die BGS die Mietzinsanpassungen in moderaten und tragbaren Schritten erst auf Mai 2024 umsetzen wird, was den Mietenden Planungssicherheit gibt
- die BGS möglichst nur eine Mietzinserhöhung pro Jahr anstrebt und im 2024 voraussichtlich keine weitere Mietzinserhöhung erfolgt.
- die Mietenden im Januar die Schreiben und das amtliche Formular zur Mietzinserhöhung erhalten, sofern ihre Mieten sich erhöhen.
- Mietende, die infolge der steigenden Nebenkosten und Verteuerung der Lebenskosten in Bedrängnis geraten, sich für eine persönliche Beratung in der Geschäftsstelle melden dürfen

4.2 Fotowettbewerb Gartenstühle

Nun kommt Carmen Moser Nespeca zur Preisverleihung des Fotowettbewerbs unter dem Motto «Inszeniere unsere Gartenstühle», welcher die BGS im Zusammenhang mit den neuen BGS-Gartenstühlen im Sommer 2023 ausgeschrieben hatte. Hierzu sind 34 Fotobeiträge eingegangen, die anlässlich der GV im Saal ausgehängt sind. Als Gewinne winken zweimal drei Hausapéros.

Die Vizepräsidentin und die Anwesenden verdanken die kreativen Bilder mit einem Applaus. Dann geht es zur Preisverleihung: Einmal vergeben durch eine Siedlungsjury, zu welcher die Projektleitung Siedlungsleben im Vorfeld Vertreter/-innen aus der BGS eingeladen hatte. Einmal vergeben durch die Publikumsjury aus GV-Teilnehmenden, welche ihre favorisierten Beiträge vor Beginn der GV mit je zwei Punkte versehen haben.

Anstelle von Lili Bienz, welche die Siedlungsjury geleitet hat und sich krankheitshalber entschuldigen musste, verkündet Carmen Moser Nespeca die Gewinner/-innen und gratuliert allen herzlich.

Preisverleihung Siedlungsjury

1. Preis: Angela Müller und Kinder, Siedlung Rütihof
2. Preis: Conny Schreiber und Nachbar/-innen, Siedlung Rütihof
3. Preis: Familien Grange und Husmann, Siedlung Triemli

Preisverleihung GV-Publikum

1. Preis: Angela Müller und Kinder, Siedlung Rütihof
2. Preis: Conny Schreiber und Nachbar/-innen, Siedlung Rütihof
3. Preis: Nachbar/-innen Wydäckerring 101 +103, Siedlung Wydäcker

4.3 Rücktritt Sandra Aggeler

Carmen Moser Nespeca gibt bekannt, dass Sandra Aggeler ihren Einsitz als städtische Delegierte im Vorstand nach einem gemeinsamen



Entschluss wieder abgibt. Grund sei, dass Sandra Aggeler gleichzeitig und ungeplant eine neue verantwortungsvollere Position bei der Stadt übernommen habe. Carmen Moser dankt Sandra Aggeler für ihre Bereitschaft und ihr Interesse, im Vorstand mitzuwirken. Die Stadt werde die Stelle voraussichtlich auf Anfang 2024 wieder besetzen. Sie sei für die BGS wichtig, da sie den direkten Zugang zum städtischen Verwaltungsbetrieb sicherstelle.

4.4 80-Jahr-Jubiläum

Carmen Moser Nespeca kündigt das zweiteilige Programm für das 80-Jahr-Jubiläum an, welche die BGS unter dem Motto «zäme unterwegs» gebührend feiern will:

- mit einer feierlichen GV, samstags am 1. Juni 2024, ab 16 Uhr, mit Programm für Gross und Klein, buntem Marktplatz und geselligem Beisammensein mit Apéro, Essen, Musik und Tanz
- mit Anlässen in den Siedlungen, welche die BGS ermöglicht und mit 80 CHF pro Person unterstützt

Mehr Informationen inkl. Antragsformular für die Siedlungsanlässe folgen ab Januar auf der Website bg-sonnengarten.ch

4.5 Nächste Termine/Schluss

Carmen verweist nochmals auf den neuen Termin der GV:

**Samstag, 1. Juni 2023, ab 16 Uhr, Hotel Spirgarten:
79. ordentliche Generalversammlung und Jubiläumsfest**

Carmen Moser Nespeca bedankt sich zum Schluss der GV bei allen Anwesenden für die engagierte Teilnahme sowie bei den Mitarbeitenden und ihren Vorstandskolleg/-innen für deren Einsatz.

Um 20.30 Uhr erklärt die Vizepräsidentin die ausserordentliche Generalversammlung für geschlossen. Zahlreiche Genossenschafter/-innen stossen beim anschliessenden Apéro mit den glücklichen Planer/-innen, Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitenden auf das erfreuliche GV-Resultat an und lassen den Abend gesellig ausklingen.

Für das Protokoll

Der Präsident:
sig. Ueli Degen

Der Protokollführer:
sig. Andrej Lukic