

## **Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2008**

Ort: Gemeinschaftsraum Sagi Hegi, Reismühlestrasse 11, 8409 Winterthur

Anwesende und vertretene stimmberechtigte Genossenschafter: 113

Anwesende Dritte / Interessierte: 6

Entschuldigte Genossenschafter: Ursula Balzli, Jürg Brühlmann, Elisabeth Heer, Beni Dubochet, Ernst Schmidt, Urs Meyer, Myriam Flückiger

Entschuldigte Banken/Behörden/Verbände/Dritte:

Karin Weiss von Age Stiftung, Jürg Bächtold Revisor, Bettina Zbinden (Geschäftsstelle)

Sitzungsleitung: Alfred Rüegg

Protokoll: Martin Geilinger

Traktanden
1. Begrüssung
Gregor Matter begrüsst die Anwesenden.
2. Wahl der StimmezählerInnen
Als StimmezählerInnen werden Ruedi Boxler und Dorothea Frey gewählt.
3. Genehmigung der Traktandenliste
Die Traktandenliste wird genehmigt.
4. Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung vom 30. Mai 2007
Das Protokoll der GV vom 30. Mai 2007 wird mit 39 zu Null stimmen genehmigt.
5. Realisierung des Projektes Wohnen im Hirschen, Diessenhofen
Vre Piatti stellt das Projekt Wohnen im Hirschen vor. Geplant sind 16 Lofts sowie gemeinsame Räume und öffentliche Räume in einem mehrteiligen Altstadthaus in Diessenhofen. Sie wollen selbst bestimmen wie wohnen, die Altstadt wiederbeleben und die Ressourcen der Senioren nutzen. Ruedi Loosli berichtet, dass die GPK die Projekte studiert hat. Es ist ein gutes, wertvolles Projekt mit einer guten Initiantengruppe. GPK unterstützt den Antrag des Vorstandes. Wichtig, dass Vollbestand der Interessenten möglichst bald erreicht wird.
Die Diskussion u. a. zu folgenden Themen: + Hoher Mietzins für ländliche Gegenden, wie Diessenhofen eine ist. + Kostengenauigkeit, resp. Überraschungen bei einem Umbauobjekt
Markus Gerber stellt namens des Vorstandes folgenden Antrag: Das Projekt Wohnen im Hirschen in Diessenhofen mit voraussichtlichen Anlagekosten von ca. 7 Mio. Franken wird genehmigt. Dem Antrag wird mit 100 Ja zu 3 Nein zugestimmt.

6. Realisierung des Projektes Wohngemeinschaft WG50plus, Seen

Regula Keller und Martin Geilinger stellen das Projekt vor. Geplant ist eine Wohngemeinschaft für Menschen ab 50 Jahren in der späten Erwerbsphase und der Pensionierungsphase. Das Haus wird 15 Wohneinheiten in einem Grosshaushalt umfassen.

Ruedi Loosli berichtet für die GPK: Es handelt sich um ein gutes Projekt. Der Hausverein ist wichtig. Die Hausgruppe muss daher stabil sein und wachsen. Die Baukosten sind relativ hoch und müssen daher im Auge behalten werden.

In der Diskussion wird der hohe Standard und die daraus resultierenden hohen Mieten sowie die Vermietbarkeit und Wiedervermietbarkeit bei BewohnerInnenwechseln angesprochen.

Markus Gerber stellt namens des Vorstandes diesen Antrag: Das Projekt WG50plus an der Kanzleistrasse 48/50 mit voraussichtlichen Anlagekosten von ca. 6.5 Mio. Franken wird genehmigt. Dem Antrag wird mit 95 Ja zu 2 Nein zugestimmt.

7. Realisierung des Projektes Mehrgenerationenhaus, Oberwinterthur

Nicolas Perrez stellt das Projekt vor. Entstehen soll eine U-förmige Holzbausiedlung mit ca.135 Wohnungen sowie Kinderbetreuungs-, Gemeinschafts-, Laden- und Gastronomieflächen. Das Gebäude soll dem Minergie P ECO – Standard entsprechen.

Im Verein Mehrgenerationenhaus sind Menschen aller Altersgruppen und Lebensformen vertreten – Paare, Einzelpersonen, mit und ohne Kinder, an Wohngemeinschaft Interessierte. Sie möchten in einer funktionierenden Gemeinschaft zusammenleben, doch soll die Privatsphäre im eigenen Wohnrefugium bewahrt werden.

Wichtig sind ein ausgewogener Generationenmix und die soziale Durchmischung. Sie sollen etwa der Demografie der Schweizer Bevölkerung entsprechen. Dies versuchen entsprechende Vermietungsrichtlinien zu gewährleisten.

Nach längerer Landsuche konnte das Land im Sulzerareal Oberwinterthur gefunden werden. Es liegt direkt am neuen Eulachpark und ist das "Filetstück" des Areals. Es hat eine gute ÖV-Erschliessung und ist daher sehr geeignet für ein "autofreies" Wohnprojekt.

Geplant war ursprünglich eine kleinere Siedlung. Es zeigte sich im Laufe der Zeit, dass die Grösse ein riesiges Potential für Durchmischung, Gemeinschaftsanlagen und Vielfalt ist.

Das Mehrgenerationenhaus soll auch wertvolle Impulse für den neuen Stadtteil geben.

Der Verein hat jetzt 85 Mitglieder und verzeichnet täglich 2 Neuanmeldungen.

Viele Darlehen einbezahlt und versprochen.

Das Mehrgenerationenhaus hat von der Walderstiftung den 2. Preis und Fr. 25'000 erhalten.

Ruedi Loosli berichtet von den Abklärungen der GPK: Die GPK hat das Projekt studiert. Es handelt sich um ein gutes Projekt. Der Markt für Wohnungen in einem solchen Projekt ist da. Der Standort ist ideal. Der Verein Mehrgenerationenhaus ist kompetent und arbeitet verantwortungsvoll. Der GESEWO-Vorstand ist mit seinen Ressourcen am Anschlag. Die Erhöhung der Ressourcen und die Verbesserung der Organisation sind noch nicht genügend erfolgt. Die GPK ist aber zuversichtlich, dass dies möglich ist. Für das Projekt "Mehrgenerationenhaus" empfiehlt die GPK einen Projektkredit bis vor der Baueingabe zu bewilligen. Mit dem Antrag soll das Projekt nicht gebremst werden, aber der GV ein abschliessender Entscheid ermöglicht werden.

Daniel Hoffmann von der ZKB erklärt, dass Finanzierungsgesuche grundsätzlich sorgfältig geprüft werden. Neben den Objektdaten prüft die Bank die Bonität des Gesuchstellers sowie die Marktgängigkeit, die Objekttragbarkeit sowie die Gesamtfinanzierung. Damit übernimmt die Bank ihre Sorgfaltspflicht und vermindert das Risiko, einer Fehlfinanzierung, wodurch nicht zuletzt das eigene Image geschützt wird. Ein Restrisiko kann jedoch nie ganz ausgeschlossen werden.

Bezüglich dem projektierten Neubau „Mehrgenerationenhaus im Sulzerpark“ stellt er fest, dass viele motivierte Leute hinter dem Projekt stehen und die Genossenschaft einen Landkaufvertrag abgeschlossen hat, der es ermöglicht, im Falle einer Nichtrealisierung, praktisch schadlos vom Vertrag zurückzutreten.

Die Zürcher Kantonalbank ist sehr interessiert, die teilweise Mitfinanzierung dieses spannenden Neubauprojektes zu prüfen und freut sich, die dafür notwendigen Unterlagen im gegebenen Zeitpunkt zu erhalten.

Es entwickelt sich eine lebhaft, kritische intensive Diskussion u. a. zu folgenden Themen:

- + Gleichzeitigkeit von Kanzlei, Hirschen und Mehrgenerationenhaus.
- + Nachfrage nach den Wohnungen
- + Höhe der Baukosten und des Kaufpreis des Landes
- + Risiken, Risikomanagement und Massnahmen zur Risikominimierung
- + Etappierung des Baus und Staffelung des Einzugs
- + Finanzierung
- + Verhältnis der Anwesenden Neumitglieder zu den bisherigen Genossenschaftern an dieser GV
- + Veränderung der GESEWO: Siedlungen erhalten grösseres Gewicht z. L. der kleineren Häuser.
- + Vermietbarkeit Wohnungen mit den Pflichtdarlehen
- + Realisierung des Mehrgenerationenhauses ohne GESEWO
- + Folgen der Verdoppelung der GESEWO für die bisherigen GenossenschafterInnen
- + Weiterentwicklungsstrategie der GESEWO
- + Veränderungen im Vorstand
- + Sicherheit der Darlehen

Zu den beiden Anträgen wird darauf hingewiesen, dass mit der Genehmigung der Projektierung faktisch die 65 Mio. bewilligt werden. Da der Kaufvertrag Ende Mai unterzeichnet und die Anzahlung getätigt werden muss und da die Planungsarbeiten erhebliche Geldmittel benötigen, wäre ein Nein dannzumal teuer und mit einem erheblichen Imageschaden verbunden. Der Vorstand beantragt die Genehmigung der Projekte durch die GV daher grundsätzlich dann, wenn um den Grundsatz geht, also bevor grössere Beträge ausgegeben und Verpflichtungen eingegangen werden.

Markus Gerber beantragt namens des GESEWO-Vorstandes: Das Projekt Mehrgenerationenhaus im Sulzer Areal in Oberwinterthur mit voraussichtlichen Anlagekosten von ca. 65 Mio. Franken wird genehmigt.

Die GPK stellt folgenden Antrag: Der Vorstand wird beauftragt für das Mehrgenerationenhaus den Kaufvertrag abzuschliessen, einen Wettbewerb durchzuführen, die Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung zu machen und das Projekt entsprechend weiterzuentwickeln und der GV einen Antrag auf Realisierung des Mehrgenerationenhaus zu stellen.

Bei der Abstimmung "Antrag Vorstand" gegen "Antrag GPK" erhalten beide Anträge 53 Stimmen. Der Vorstand zieht daraufhin seinen Antrag zurück.

In der Hauptabstimmung stimmt die GV dem bereinigten Antrag (der GPK) mit 92 Ja zu 6 Nein zu.

#### 8. Anträge der GenossenschafterInnen

Es wurden keine Anträge gestellt.

Der Protokollführer

Der Präsident

Der Sitzungsleiter

Martin Geilinger  
Winterthur, 21. Mai 2008

Gregor Matter

Alfred Rüegg

Beilagen: Präsenzliste