

Protokoll der Generalversammlung vom 28. Mai 2008

Ort: Gemeinschaftsraum Sagi Hegi, Reismühlestrasse 11, 8409 Winterthur / 20:00 – 21:40

Anwesende und vertretene stimmberechtigte Genossenschafter: Martin Schär, Ursalina Farrér, Ruedi Loosli, Janine Anderegg, Urs Schönenberger, Anne Morlang, Elsa Bösch, Françoise Gremaud, Erika Bänziger, Christoph Landert, Marcel Maag, Urs Meyer, Martha Blum, Edith Keller-Merz, Elisabeth Züllig, Francisca Bachmann, Hedi Blum, Ruedi Boxler, Kathrin Näf, Suzanne Blocher, Andi Ribbe, Stefano Terzi, Erwin Städeli, Martin Geilinger, Bettina Engels, Daniel Meier, Alfred Rüegg, Gregor Matter, Markus Gerber, Elke Murhauser, Jadranka Scheidegger, Fritz Muster

Anwesende Dritte / Interessierte: Peter Tüscher, Jürg Bächtold (Presida Treuhand), Bettina Zbinden

Entschuldigte Genossenschafter: Helmut und Annelise Weissert, Tina Fehlmann, Paolo Raggi, Rina Sutter-Terenzani, Gaby Sagelsdorff, Nicolas Perrez, Hans Suter, Jürg Altwegg, Verena Ruchti, Ursula Balzli, Heidi Ogi, Markus Brunner, Walter Peter

Entschuldigte Banken/Behörden/Verbände/Dritte: Balz Christen (SVW), Karin Weiss (Age Stiftung), Hans Bruder (Migros), Ruedi Schoch (SVW), Brigitte Dutli (SVW), Guido Gervasoni (EGW), Dr. Peter Gurtner (BWO)

Sitzungsleitung: Alfred Rüegg

Protokoll: Bettina Zbinden

Traktanden
1. Begrüssung
Alfred Rüegg begrüsst die Anwesenden zur ordentlichen GV und stellt erfreut fest, dass viele Anwesende bereits an der a.o. GV teilgenommen haben. Als Gast begrüsst er den Revisor Jürg Bächtold von der Presida Treuhand.
2. Wahl der StimmzählerInnen
Als Stimmzähler wird Fritz Muster einstimmig gewählt.
3. Genehmigung der Traktandenliste
Die Traktandenliste wird genehmigt.
4. Genehmigung des Protokolls der ausserordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2008
Das Protokoll der a.o. GV vom 5. Mai 2008 wird mit 22 Ja, ohne Gegenstimmen, genehmigt.
5. Information über Ein- und Austritte von GenossenschafterInnen
Martin Geilinger informiert über Ein- und Austritte Geschäftsjahr 2007. (Auf die Verlesung der Mutationen wird verzichtet. Die Liste liegt dem Protokoll bei.) Ein grosser Teil des Zuwachses der GenossenschafterInnen stammt aus dem Projekt Hirschen in Diessenhofen. Zur Info wird auch eine Liste der Mutationen ab dem 1.1.08 gezeigt (Liste liegt dem Protokoll bei). Es besteht bereits ein Zuwachs von 38 GenossenschafterInnen, wieder vor allem entstanden aus einem neuen Projekt, dem Mehrgenerationenhaus. Das nächste aufgenommene Mietglied wird das 300ste sein!

<p>6. Jahresberichte des Vorstandes und der Geschäftsprüfungskommission</p>
<p>Vorstand</p> <p>Gregor Matter dankt allen Beteiligten für den schönen Geschäftsbericht 2007. Anders als in anderen Jahren nimmt er folgende Zeilen zum Denkanstoss: „... jeder Mensch und also auch jede menschliche Gemeinschaft sehnt sich nach nichts anderem, als sich auf eigene Kosten kopfüber ins Unglück zu stürzen, was das Positive hat, erst nach dem Fall und ganz unten auf dem Grund zu erkennen welches das wahre Licht ist. Lux in tenebris, wenn es zu spät ist. Und durch dieses zuspätkommen wird eine Wahrheit gewonnen, die stets mehr ist als jede Fiktion.“ In diesem Sinne agiert zurzeit der Vorstand, er gibt der Sehnsucht nach, auf eigene Kosten. Gregor Matter zeigt verschiedene Fotos, die im letzten Jahr, im Zusammenhang mit dem Projekt Mehrgenerationenhaus, aufgenommen wurden. Die Halle von Sulzer, die auf dem zukünftigen Gelände für das Mehrgenerationenhaus abgebrochen wurde, von der Infoveranstaltung über den Eulachpark, Impressionen... .</p> <p>Francisca Bachmann fragt nach, ob die Bewohnerzahl der Sagi, gemäss dem Geschäftsbericht 2007, wirklich 197 BewohnerInnen beträgt. Martin Geilinger vermutet, dass sich ein Fehler eingeschlichen hat und wird dies noch klären.</p>
<p>Geschäftsprüfungskommission</p> <p>Stefano Terzi trägt den Bericht der GPK vor. Wie üblich hat die GPK die ihr zugesandten Protokolle gelesen und so die Tätigkeit des Vorstandes verfolgt. In Zusammenarbeit mit Tina wurde ein neues Reglement für die GPK verfasst, auch wurde die Vorgehensweise bei einem Schlichtungsbedarf festgelegt. In den vergangenen Monaten beschäftigte sich die GPK vor allem mit der Prüfung der neuen Projekte. Bei einer Zusammenkunft der GPK mit dem Vorstand wurden die neuen Projekte nochmals näher erläutert. Aus ihrer Prüfung resultierte u.A. folgender Antrag der GPK an der a.o. GV: Für das Projekt „Mehrgenerationenhaus“ empfiehlt die GPK einen Projektkredit bis vor der Baueingabe zu bewilligen. Somit wird das Projekt „Mehrgenerationenhaus“ in einem 2-stufigen Verfahren der GV nochmals zur Abstimmung vorgelegt.</p> <p>Stefano Terzi teilt den Austritt aus der GPK von Doris Schweizer mit. Er dankt ihr herzlich für den Einsatz, vor allem in den hektischen Zeiten.</p> <p>Der Jahresbericht des Vorstandes wird einstimmig, mit 27 Ja Stimmen, genehmigt.</p>
<p>7. Jahresrechnung 2007, Gewinnverwendung, Bericht der Kontrollstelle, Entlastung des Vorstandes</p>
<p>Präsentation Jahresrechnung</p> <p>Gregor Matter weist auf die letzte Seite des Geschäftsberichtes 2007 hin. Grundsätzlich zeigt eine kurze Bilanz, dass das Anlagevermögen im 2007 um 10% gegenüber dem Vorjahr zugenommen hat. Dieses Wachstum gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus der knappen Million neuer freien Darlehen, die hauptsächlich von Seiten der neuen Projekte stammen. In der Erfolgsrechnung ersichtlich ist das Wachstum des Ertrags von 11% . Die Verwaltungskosten von ca. 213'000.00 betragen ca. 50'000.- mehr als budgetiert. Dies da viele neue Projekte abgeklärt wurden, nicht nur solche die auch realisiert werden. Der Vorstand ist der Meinung, dass sich die Investition lohnte. Die Abschreibungen sind momentan nicht so hoch wie in anderen Jahren, da durch die neuen Projekte ein Mehraufwand betrieben werden musste. Mit zunehmender Grösse der Gesewo wird der Anteil der Verwaltungskosten wieder sinken.</p>
<p>Bericht der Kontrollstelle</p> <p>Jürg Bächtold verliest den Bericht der Kontrollstelle und empfiehlt, die vorliegende Jahresrechnung 2007 zu genehmigen.</p> <p>Mit 27 Ja Stimmen, 0 Gegenstimmen wird die Jahresrechnung 2007 genehmigt, der Gewinn wird dem Eigenkapital zugeschlagen und dem Vorstand wird die Entlastung erteilt.</p>

8. Vorstellung des Budgets 2008

Gregor Matter erläutert das Budget 08. Dieses wurde aufgrund der Fakten, die bis jetzt bekannt sind, ohne die neuen Projekte, erstellt. Die Verwaltungskosten wurden mit 11% höher budgetiert, da 10 % zurzeit, mit all den neuen Projekten, nicht realistisch sind. Das Wachstum der Mieteinnahmen beträgt 2008 ca. Fr. 135'000.- mehr als im Vorjahr.

Martin Geilinger erklärt das Wachstum der Mieteinnahmen. Dieses stammt aus verschiedenen Effekten. Die Gesewo hat mehr Wohnungen, die es zu vermieten gibt, wie z.B. die Liegenschaft Grenzstrasse. Aufgrund der Entwicklung der Kosten wie z.B. dem steigenden Hypothekarzins entstehen höhere Kosten für die Gesewo. Gleichzeitig sind die Einlagen in den Erneuerungsfonds und die Unterhaltspauschalen grösser. Die Gesewo berechnet die Mietzinse aufgrund der Kostenmiete, deshalb mussten auch Mietzinse angepasst werden.

Martin Geilinger erklärt, dass Verwaltungskosten für neue Projekte zuerst auf die Allgemeynkosten, verbucht werden und erst, wenn neue Projekte auch wirklich realisiert werden, zu Lasten der diesbezüglichen Projektkosten aktiviert werden.

Die Geschäftsstelle hat die Arbeitspensen erhöht, da die Nachfrage für freie Kapazität durch die neuen Projekte steigt. Die Entschädigung der Geschäftsstelle berechnet sich jeweils prozentual zu den Mieten. Die Verwaltungskosten teilen sich zu je ca. hälftig die Geschäftsstelle und der Vorstandsentschädigung, Drucksachen, Inserate, Website, Versicherungen und übrige Betriebskosten.

9. Wahlen: Vorstand, Geschäftsprüfungskommission und Revisionsstelle

Vorstand

Alfred Rüegg verdankt die Arbeit von den zurücktretenden Gesewo-Vorstandsmitgliedern Bettina Engels und Daniel Meier. Herzlich Dank!

Wieder für den Vorstand kandidieren:

Gregor Matter, Alfred Rüegg, Tina Fehlmann und Markus Gerber.

Gregor Matter erklärt, dass der Gesewo-Vorstand neue Mitglieder sucht. Er ist im Gespräch mit ernsthaften Interessenten. Für den Vorstand wird insbesondere eine Vertretung aus der Sagi gesucht.

Markus Gerber schlägt namens des Vorstandes Ruedi Boxler zur Wahl vor. Er ist Mitglied des Vereins Mehrgenerationenhaus. Er kommt aus der Baubranche, hat als Projektleiter gearbeitet, ist heute selbständig und reduziert zurzeit sein Arbeitspensum, um mehr Zeit für die Familie und neue Projekte zu haben.

Gregor Matter, Alfred Rüegg, Tina Fehlmann, Markus Gerber und Ruedi Boxler werden in globo gewählt, mit 35 Ja Stimmen, ohne Gegenstimmen.

GPK

Stefano Terzi erklärt, dass die GPK auf der Suche nach 2 neuen Mitgliedern ist. Wenn jemand Lust hat bitte melden bei Stefano Terzi, Ruedi Loosli oder Paolo Raggi.

Stefano Terzi, Ruedi Loosli und Paolo Raggi werden einstimmig in globo wiedergewählt, mit 31 Ja Stimmen, ohne Gegenstimmen.

Revisionsstelle

Jürg Bächtold von der Presida Treuhand wird als Revisor / Revisionsstelle einstimmig wiedergewählt, ohne Gegenstimmen.

10. Berichterstattung über den Solifonds

Alfred Rüegg erklärt, dass über Solifondsansträge rein persönlicher Art nicht informiert wird. Die Entscheidungen werden jeweils im Vorstand gefällt. Für den Sozialdienst innerhalb der Gesewo ist Tina Fehlmann zuständig. Anträge können vertraulich an sie gestellt werden, ohne dass je darüber berichtet wird.

Daniel Meier berichtet, dass die Bestimmungen des Solifonds im 2006 erweitert wurden und neu auch verschiedene kulturelle und soziale Projekte darüber finanziert werden können. 2007 wurde das Lehmofenbauprojekt an der Hörnlistrasse realisiert.

Im 2008 gibt es bereits 2 Anträge an den Solifonds. Der Hausverein Grenzstrasse beantragt die „Übernahme der Materialkosten für den Bau eines Spielhauses im Wert von Fr. 4'400.-“. Das Spielhaus soll von Kindern an der Grenzstrasse, der Spielgruppe im Haus und den Nachbarskindern genutzt werden. Die Lebens- und Wohnqualität im Quartier wird mit Hilfe dieses Solifondsprojekts gefördert. Weiter gibt es einen Antrag des Hausvereins Blumenstrasse: „die Übernahme der Mehrkosten von Fr. 14'000.- für die zusätzliche Emissionssanierung aufgrund des Schuhmacherei-Betriebes im Haus.“ Mit der Sanierung der Lüftung wird die Wohn- und Arbeitsqualität nachhaltig verbessert. Durch die Übernahme der Kosten durch den Solifonds wird ermöglicht, dass ein traditioneller Gewerbler im Quartier bleiben kann und so ein Beitrag geleistet wird das das Blumenauquartier lebendig bleibt.

Der Solifonds ist immer noch gut gefüllt. Die Hausvereine sind eingeladen neue Projekte einzugeben.

Auf die Frage, wie der Solifonds gespiessen wird erklärt Martin Geilinger, dass dies durch den monatlichen Beitrag von Fr. 10.- pro Wohnung geschieht. Die ganzen Einnahmen kommen in einen Topf, sind nicht hausspezifisch.

11. Info: Kauf Land Sagi

Gregor Matter informiert: Gertrud Marty hat damals das Land im Baurecht der Gesewo zur Verfügung gestellt. Durch das Baurecht war die Finanzierung günstig. In einem eventuellen Erbfall kann es für die Gesewo ungünstig ausgehen. Aus diesem Grunde war man sich einig, dass die Gesewo das Land der Sagi Hegi kaufen soll. Der Kaufpreis beträgt 3.3 Mio. Der Preis des Landkaufs hat auf die Mietzinse in der Sagi keine Auswirkungen. Gertrud Marty verkauft der Gesewo das Grundstück ohne eigene Spekulationen zu betreiben. Der Kauf wird vor oder nach den Sommerferien vollzogen. Gregor Matter fordert die SagibewohnerInnen auf, sich zu überlegen, wie man den Kauf des Landes gebührend feiern kann. Der Kauf wird durch die Erhöhung der Hypotheken und ein grösseres Darlehen von Gertrud finanziert.

Martin Geilinger informiert, dass eine Kampagne zur Findung neuer Darlehen in der Sagi geplante ist, da die Summe der freien Darlehen der Sagi weit unter den vereinbarten Wert gesunken ist. Näheres folgt noch.

12. Info über den Kauf der Rappstrasse 12 und 14

Gregor Matter erklärt, dass die Eulachstrasse mit ihrer Jugendwohngruppe mehr Platz für mehr Jugendliche braucht. Zum Verkauf wurden 2 Liegenschaften an der Rappstrasse 12 und 14 angeboten. Die JWG fragte die Gesewo an, diese zu kaufen. Es folgte ein Angebot, man hat den Zuschlag jedoch nicht bekommen. Dies also auch ein Beispiel für Projekte, die schlussendlich nicht zustande kommen.

13. Anträge der GenossenschaftlerInnen

Es wurden keine Anträge gestellt.

14.Diverses

Bettina Engels informiert vorab, dass am 21.6.08 ein „Pizzaofenbacken“ an der Hörnlistrasse stattfinden wird. Die Einladung wird noch folgen.

Martin Geilinger informiert, dass jedes Gesewo-Mitglied einen Antrag stellen kann. Es gilt dabei zu beachten, dass der Antrag einen Monat vor der GV eingereicht werden muss.

Käthi Näf dankt namens des Vereins Mehrgenerationenhaus für das entgegengebrachte Vertrauen.

Maja Liebeskind beklagt, dass sie schlecht informiert wurde über die Mietzinserhöhung und diese auch nicht diskutiert wurde.

Martin Geilinger erklärt, dass die Mieten der WEG-Wohnungen von 1992 bis 2002 gleich geblieben sind. Der Bund gibt jeweils die maximal zulässigen Mieten vor. Die Entscheidung über eine Mietzinserhöhung liegt in der Kompetenz des Vorstandes.

Martin Geilinger ging davon aus, dass man wusste, dass die Mieten erhöht werden. Dies wurde auch bereits im Newsletter vom November vorab mitgeteilt. Auch wurden die Mieten der subventionierten und der freien Wohnungen bereits Anfang Jahr erhöht. Er nimmt aber zur Kenntnis, dass die Information ungenügend war. In Zukunft werde man frühzeitiger und besser informieren.

Andi Ribbe hält fest, dass die Mietzinserhöhungen der WEG-Wohnungen jeweils alle 2 Jahre erfolgen können. Bis heute hat es nur 2 moderate Erhöhungen gegeben.

Irène Kramer hält fest, dass der Moment der Mietzinserhöhung ungünstig war. Dies gleich nachdem über die neuen Projekte abgestimmt wurde.

Alfred Rüegg stellt zur Diskussion, ob evt. von seitens des Hausvereins Sagi Hegi eine Infoveranstaltung zum Thema WEG-Wohnungen, was dies genau bedeutet, organisiert und durchgeführt werden soll.

Gregor Matter teilt mit, dass die Erhöhung der Mietzinse der WEG-Wohnungen ein schwieriger Entscheid war. Man wollte die Mieten tief halten, musste sich jedoch an die Vorgaben des WEG halten. Der Entscheid war spät, da man alles zuerst noch abklären wollte. Generell steigen die Kapitalzinsen zurzeit. Die Mietzinserhöhung war nötig.

Zum Schluss bedankt sich Alfred Rüegg bei Bettina Engels und Daniel Meier für den feinen Apéro und bei Urs Schönenberger für die Bereitstellung und den Ausschank der Getränke.

Die Protokollführerin

Der Präsident

Der Sitzungsleiter

Bettina Zbinden
Winterthur, 6. Juni 2008

Gregor Matter

Alfred Rüegg

Beilagen: Präsenzliste, Mutationen Mitgliedschaften 2007, Mutationen Mitgliedschaften 2008, Geschäftsbericht 2007, Bericht GPK, neues Reglement für die GPK, Vorgehensweise der GPK als Schlichtungsstelle, Bericht Solidaritätsfonds-Beiträge vom Mai 07 bis Mai 08