



Protokoll			
	69.		
Thema	ordentliche Generalversammlung		
Protokoll	Silvia Eigensatz		
Datum/Zeit	01. Juni 2012	18.30 – 23.00 Uhr	
Ort	Hotel Mövenpick, 8105 Regensdorf		
Anwesend	Sven Köhler, Präsident Silvia Eigensatz (Protokoll) Rolf Diener Yasha Nemati Sandra Zacher	Entschuldigt	
Verteiler	Anwesende		

Traktanden:

1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler
2. Protokoll ordentliche 68. Generalversammlung vom 20. Mai 2011
3. Ordentliche Jahresgeschäfte:
 - a) Jahresbericht 2011
 - b) Jahresrechnung 2011 / Bericht der Revisionsstelle
 - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
 - d) Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsstelle
4. Statutenrevision
5. Ersatzwahlen Vorstand
6. Orientierung Bauplanung
7. Verschiedenes

Um 18.30 Uhr eröffnet der Präsident Sven Köhler die ordentliche 69. Generalversammlung und begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen sowie die eingeladenen Gäste, Herr Dr. Magro vom SVW, verschiedene Vertreterinnen und Vertreter von Genossenschaften, Herr Krapf von der Raiffeisenbank, pensionierte MitarbeiterInnen und ehemalige Vorstandsmitglieder sowie die Kontrollstelle. Nach einem kurzen Vorwort des Präsidenten wird den im vergangenen Jahr verstorbenen GenossenschafterInnen gedacht.

Der Präsident stellt fest, dass die Einladungen und die Unterlagen gemäss Art. 21 Abs. 3 der Statuten fristgerecht zugestellt worden sind. Gemäss Eingangskontrolle sind 187 stimmberechtigte GenossenschafterInnen anwesend. Die Generalversammlung ist beschlussfähig.

Zur Erleichterung der Protokollführung wird die Generalversammlung auf Tonband aufgenommen, die Aufnahmen werden in 2 Monaten wieder vernichtet.

1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler

Tische:

- 1 bis 5 + Vorstand: Armin Hunziker, Siedlung Adliswil; Genossenschafter
- 6 bis 10: Rolf Schoch, Mitarbeiter BGW; Genossenschafter
- 11 bis 15: Günther Truckenbrod, Mitarbeiter BGW; Genossenschafter
- 16 bis 20: Jeannette Näpfer, Siedlung Affoltern; Mieterin
- 26 bis 30: Wolfgang Brill, Mitarbeiter BGW; Genossenschafter
- 31 bis 36: Barbara Wiler, ehemalige Mieterin/Mitarbeiterin

Die Stimmzähler sind gleichzeitig Protokollprüfer und werden im Wahlbüro eingesetzt. Alle Stimmzähler werden einstimmig gewählt.

2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2011

Gemäss Herr Dr. Magro muss das Protokoll nicht von der Generalversammlung abgenommen werden, für die Richtigkeit des Inhaltes ist der Präsident verantwortlich. Es liegen keine Fragen und Hinweise aus dem Publikum vor.

3. Ordentliche Jahresgeschäfte

a) Jahresbericht 2011

Nach einigen Erläuterungen durch den Präsidenten wird der Jahresbericht mit einer Gegenstimme angenommen.

b) Jahresrechnung 2011 / Bericht der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung wird durch Herrn Nemati, Vorsitz Ressort Finanzen, detailliert und informativ erläutert. Es werden keine Fragen aus dem Publikum gestellt. Die Jahresrechnung und der Bericht der Revisionsstelle werden einstimmig gutgeheissen.

c) Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses

Die Verzinsung des Anteilscheinkapitals beträgt 2.00 %. Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor :

Reingewinn inkl. Vortrag vom Vorjahr	Fr. 132'318.40
2.00 % Verzinsung des Anteilscheinkapitals	Fr. 95'717.75
Einlage in die gesetzliche Reserve	Fr. 10'000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	<u>Fr. 26'600.65</u>

Total	Fr. 132'318.40
	=====

Die Generalversammlung genehmigt mit grosser Mehrheit die Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses.

d) Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsstelle

Die Genossenschafter/innen erteilen dem Vorstand und der Geschäftsstelle mit grosser Mehrheit die Décharge für das vergangene Geschäftsjahr.

4. Abstimmung Statutenrevision

Der Präsident beantragt, die Sitzungsleitung für Traktandum Nr. 4 und 5 (Ersatzwahlen Vorstand) Herrn Dr. Magro vom SVW zu übertragen. Es gibt keine Gegenstimmen.

Herr Dr. Magro vom SVW moderiert die Abstimmung der Statutenrevision. Aufgrund der Mieterversammlung vom 11. April 2012 sowie diversen Rückmeldungen per email konnten schon viele Punkte angepasst, gestrichen und neu aufgenommen werden.

Frau Schwendener, In Böden 122, wünscht bei Artikel 1 bis 10 diverse darstellerische Anpassungen, aber keine inhaltlichen Änderungen. Der Wunsch wird aufgenommen und soll bei der Druckfassung geprüft und möglichst umgesetzt werden.

Ausstehende Pendeuz betr. Artikel 3 (Grundsätze der Vermietung):

Aus Wortmeldungen anlässlich der Informationsveranstaltung schloss der Vorstand, dass seitens der Mitglieder die Auffassung besteht, dass Änderung des Vermietungsreglements nicht mehr in der Kompetenz des Vorstandes liegen sollte, sondern neu durch die Generalversammlung festgelegt werden müsste. Der Vorstand unterbreitet der Generalversammlung deshalb diese Frage, wobei er den Antrag stellt, dass er auch

inskünftig das Vermietungsreglement in eigener Kompetenz abändern können soll. Nach diversen Wortmeldungen wird mit grosser Mehrheit beschlossen, dass die Anpassung des Vermietungsreglements neu in die Kompetenz der Generalversammlung fällt. Art. 3 und Art. 20 werden demnach gegenüber der Generalversammlung vorgelegten Fassung, neu wie folgt formuliert:

Art. 3 (Grundsätze zur Vermietung)

Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes. **Die Generalversammlung erlässt dazu ein Vermietungsreglement.** Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die MieterInnen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden.

Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Art. 20 (Kompetenzen)

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

m) Genehmigung und Abänderung des Vermietungsreglements (neu).

[Ansonsten bleibt Art. 20 unverändert.]

Ausstehende Pendeuz betr. Artikel 17:

Der nachfolgende Text muss noch in die neuen Statuten aufgenommen werden:

„Massgebend sind die Art. 662 bis 670 OR, die branchenüblichen sowie solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.“

Keine weiteren Wortmeldungen zu Artikel 11 bis 18.

Herr Schaller, Wehntalerstrasse 487, stellt noch folgende Abänderungsanträge an die

heutige Generalversammlung.

- Antrag Einführung einer Geschäftsprüfungskommission (GPK)
- Kompetenzen der GPK:
 - 3 Mitglieder von der GV für 3 Jahre gewählt
 - Einsitz ohne Stimmrecht bei Vorstandssitzungen
 - Überprüfung, dass die Statuten eingehalten werden
 - Bei Streitigkeiten im Vorstand eintreten
 - Schriftlicher Bericht an die Generalversammlung

Nach einigen Wortmeldungen vom Vorstand und aus dem Publikum wird der Antrag mit grossem Mehr abgelehnt.

- Antrag Generalversammlung findet im 1. Quartal des Jahres statt ebenso die Genehmigung des Budgets

Diverse Voten sprechen sich gegen diesen Antrag aus, da die Zeit zu kurz ist bis 31. März. Mit 1 Gegenstimme wird der Antrag abgelehnt.

- Antrag Ausarbeitung Organisationsreglement

Der Präsident Herr Köhler erklärt, dass seit Dezember 2011 ein Organisationsreglement über die Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder besteht. Keine weiteren Wortmeldungen, der Antrag wird mit 2 Gegenstimmen abgelehnt.

Herr Rohr, Regulastrasse 23, stellt folgenden Antrag Artikel 20 (Kompetenzen)

- Übernahme der bisherigen Statuten Absatz g)
- Wenn der Vorstand Land kaufen will, soll ein zweckgebundener Rahmenkredit an der Generalversammlung zur Bewilligung vorgelegt werden

Der Präsident Herr Köhler erklärt, dass mit der Neuregelung nun neu sämtliche Ersatzneubauten zur Abstimmung an die Generalversammlung gelangen – Absatz h). Die Kompetenzerweiterung gemäss Absatz g) scheint angezeigt um zukünftige Investitionsprojekte - insbesondere Landkäufe realisieren zu können.

Der Antrag wird mit grosser Mehrheit abgelehnt.

Keine weiteren Antragsänderungen für die Artikel 21 bis 27.

Antrag von Herr Schaller, Artikel 28:

- Der Präsident muss in der Genossenschaft wohnen und 80 % vom Vorstand müssen aus GenossenschafterInnen bestehen. Den Antrag, wonach der Präsident der Genossenschaft jedes Jahr zu wählen sei, zieht Herr Schaller zurück.

Der Antrag von Herr Schaller wird mit grossem Mehr abgelehnt.

Weiterer Antrag von Herr Schaller:

- Die Mitglieder des Vorstandes werden auf 3 Jahre und der Präsident jedes Jahr gewählt

Keine Wortmeldungen, Antrag wird von Herr Schaller zurückgezogen.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen gewünscht zu Artikel 19 bis 36. Es erfolgt eine offene Abstimmung zur Statutenrevision. Die BGW nimmt die abgeänderten Statuten mit 168 Ja Stimmen und mit 1 Gegenstimme an.

5. Ersatzwahlen Vorstand

Bedingt durch 2 Rücktritte aus dem Vorstand während der Amtszeit, muss von der Generalversammlung eine Ersatzwahl durchgeführt werden.

Der Vorstand beantragt, für 1 Jahr die Anzahl der Vorstandsmitglieder auf 7 Personen festzulegen.

Wortmeldung eines Genossenschafters: Er beantragt 8 Personen, wenn wieder 1 Mitglied zurück tritt ist bereits Ersatz vorhanden.

Wortmeldung von Yasha Nemati, VS-Mitglied: Noch mehr Personen im Vorstand macht die Koordination schwieriger und auch das Konfliktpotential grösser, er steht hinter dem Antrag des Vorstandes.

Der Antrag des Vorstandes wird mit 1 Gegenstimme angenommen.

Die Kandidatin/Kandidaten stellen sich persönlich vor. Wortmeldungen aus dem Saal:

- Frage nach Beruf von Frau Klac und Herr Schmucki, Antworten: Primarlehrerin und Projektleiter.
- Eine Genossenschafterin stösst sich daran, dass Frau Klac und Herr Zimmermann „Werbung“ für den jeweils anderen Kandidaten gemacht haben. Es gehe nicht an, dass man ein Zweiergespann bildet.
- Herr Rohr, Genossenschafter, empfiehlt Frau Klac und Herr Zimmermann zur Wahl und fragt Herr Schmucki wo er wohnt, Antwort: in Nussbaumen
- Frau Graf sieht es grundsätzlich problematisch, dass Frau Zimmermann auf der Verwaltung arbeitet und ihr Ehemann im Vorstand in einem übergeordneten Gremium Einsitz nehmen will. Diese Situation stellt ein unternehmerisches Risiko dar.
- Herr Zimmermann nimmt Stellung, er habe diese Frage erwartet und er sei sich der Problematik bewusst. Er sei aber davon überzeugt, dass er dies differenzieren könne und er verweist nochmals auf seine Kompetenzen.
- Herr Nemati, VS-Mitglied, gibt eine persönliche Wahlempfehlung für Herrn Zimmermann ab.

Es findet eine schriftliche Wahl statt.

Dr. Enrico Magro gibt das Resultat bekannt:

Gewählt wurden:

- Frau Franziska Klac-Isler mit 163 Stimmen
- Herr Willi Zimmermann mit 150 Stimmen

Nicht gewählt wurde:

- Herr Toni Schmucki mit 48 Stimmen

Die bestehenden Vorstandsmitglieder beglückwünschen ihre neuen Kollegen mit einem Blumenstraus und einer Flasche Wein. Beide neu gewählten VS Mitglieder bedanken sich bei den GenossenschaftlerInnen für ihre Wahl und versprechen sich ganz im Sinne der Genossenschaft einzubringen und tatkräftig mitzuwirken.

6. Orientierung Bauplanung

Die Orientierung erfolgt durch Rolf Diener, VS-Mitglied; Ressort Bau und Unterhalt.

a) langfristige Bauplanung

- 2007 Information Bauplanung
- zeitgerecht umgesetzt
- 2 neue Liegenschaften erworben (2010, 2011)
- Prioritäten überprüfen durch Neuerwerb

Für wen bauen wir, was, wann?

b) Stand Furttal

Am 30. Mai 2012 konnte in der Baugrube des Ersatzneubaus Furttal die Grundsteinlegung gefeiert werden. Nach einigen Hürden in der Planungsphase mussten wir die vorgesehenen Zeitreserven voll ausnützen und können heute auf eine erfolgreiche Ausführungsphase zurückblicken.

c) Stand Adlerareal

Ein Vorprojekt nach Regelbauweise liegt vor. Mehrere Wohnungen, Verwaltungsräume, Tiefgarage etc. sind geplant. Mit der betroffenen Mieterschaft wird der Kontakt nach der Generalversammlung gesucht, um gemeinsame Lösungen zu erarbeiten.

d) Stand Sanierung Adliswil

Die Sanierung Küche/Nasszellen in Adliswil ist bereits erfolgreich gestartet.

e) Information zur Siedlung „In Böden“

Der Ressortvorsitzende Herr Rolf Diener beantwortet detailliert den Fragenkatalog einer Genossenschafterin aus der Siedlung Affoltern 5,6,7. Er weist auf die beiden Werteworkshops im September und auf den Mitwirkungsprozess zusammen mit der Förderstelle des SVW auf Ende des Jahres hin. Die Einladungen dazu werden rechtzeitig verschickt.

7. Verschiedenes

Der Genossenschafter und BGW Mitarbeiter Herr Guza will wissen, warum dem Geschäftsleiter Herr Aeschi gekündigt wurde:

- Aufgrund von Datenschutzgründen kann der Vorstand keine ausführlichen detaillierten Gründe bekanntgeben
- Vorstand hat sich einstimmig für diese Kündigung ausgesprochen
- Der Präsident wiederholt die in der schriftlichen Mitteilung erwähnten Kündigungsgründe.

Genossenschafter Herr Liver will wissen, wie es mit der Geschäftsstelle weitergeht:

- Der Vorstand trifft sich am 08.06.2012 zu einem Workshop mit einer Organisationsentwicklerin und wird mit den erarbeiteten Grundlagen das Gespräch mit den Mitarbeitenden suchen.
- Es gibt noch keine Nachfolgekandidaten von Herr Aeschi, der Vorstand wird sich professionell beraten lassen und sich die nötige Zeit für die Nachfolgeregelung nehmen.

Termine

01. September 2012 Werteworkshop Langnau

08. September 2012 Werteworkshop Affoltern

Veranstaltungstermine

28. Juni 2012 Seniorenausflug

25. August 2012 Waidmattfest Affoltern

05. Dezember 2012 Seniorenadvent

14. Dezember 2012 Weihnachtsapéro

31. Mai 2013 ordentliche 70. Generalversammlung

Mit einem Schlusswort und der Verdankung an alle Anwesenden schliesst der Präsident die ordentliche Generalversammlung und wünscht noch einen angenehmen Abend bei einem feinen Nachtessen.	
---	--

Die Protokollführerin:

Der Präsident:

.....

Silvia Eigensatz

.....

Sven Köhler