

Protokoll der 92. ordentlichen Generalversammlung 2020 der Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Ort	Aura Eventsaal, Alte Börse Zürich, Bleicherweg 5, 8001 Zürich		
Datum	Freitag, 11. September 2020		
Zeit	18:00 – 20.00 Uhr		
Vorsitz	Stella Vondra, Co-Präsidentin		
Vorstand	Kurt Ammann (Co-Präsident), Christoph Bachmann (Bauvorstand), Ulrich Battran (Vizepräsident und Quästor), Pascal Bitterli (Protokoll), Silvia Kühstahler (Delegierte Stadt Zürich), Yvonne Müller (Vermietung Ilanzhof), Sandra Witachy (Vermietung Leimbach)		
Präsenz	132	GenossenschafterInnen mit Stimmrecht (inklusive Vertretungen)	
Traktanden	1.	Begrüssung und Wahl der Stimmenzählenden und Protokollführer*in	3
	a.	Begrüssung	3
	b.	Präsenzliste	3
	c.	Feststellung Beschlussfähigkeit	3
	d.	Genehmigung Traktandenliste	3
	e.	Wahl der Stimmenzähler*innen	3
	f.	Wahl des Protokollführenden	4
	2.	Genehmigung Protokoll Generalversammlung 2019	4
	3.	Genehmigung des Geschäftsberichts 2019	4
	4.	Abnahme der Jahresrechnung 2019	4
	a.	Fragen zu Zahlen im Geschäftsbericht	5
	b.	Revisionsbericht	6
	5.	Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags 2019	6
	6.	Entlastung des Vorstands	6
	7.	Wahlen	6
	a.	Bestätigungswahl des Vorstandes	6
	i.	Vorstand für die Amtsperioden 2020 bis 2023 (3 Jahre)	7
	ii.	Ablauf der Vorstandwahl	7
	b.	Bestätigungswahl des Co-Präsidiums	7
	c.	Ersatzwahl Vertrauensleute	8
	i.	Wiederwahl der bisherigen Vertrauensleute: Kandidaturen	8
	ii.	Ersatzwahl Vertrauensleute: Kandidaturen	8
	d.	Bestätigungswahl der Revisionsstelle für die Amtsperiode 2020 bis 2023 (3 Jahre)	9
	8.	Anträge	9
	9.	Mitteilungen und Informationen	9
	a.	Die nächste Generalversammlung findet am 18. Juni 2021 im AURA, Zürich statt	9

b.	Projekte bis zur nächsten GV (Ausblick):	9
i.	Neue Vermietungsrichtlinien, gültig ab 1. September 2020: Wohnungsindex ausarbeiten	9
ii.	Vorstand: Strategie Entwicklung, neues Organisationsreglement, Retraite November 2020, Alterswohngemeinschaft (AWG) Überprüfung juristische Struktur	10
c.	Rückblick Projektbericht neue Vermietungsrichtlinien	10
d.	Wädenswil	10
e.	Sonnenhalde I	11
f.	VistaVerde Bestandesaufnahme/Begehung für Teilsanierung	11
g.	CO2-Emmissionen	12
h.	Ersatzneubau Ilanzhof V, Stüssistrasse 58 / 60 / 62	12

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzählenden und Protokollführer*in

a. Begrüssung

Die Co-Präsidentin begrüsst alle GenossenschafterInnen und Gäste zur aufgrund der Corona Situation speziellen 92. Generalversammlung (GV).

Die Co-Präsidentin begrüsst speziell die neuen GenossenschafterInnen. Auch die Gäste werden begrüsst und die Mitarbeitenden, die einzelnen Vorstandsmitglieder sowie der Geschäftsführer.

Weiter geht ein spezieller Gruss an die Betagten und Kranken, die nicht anwesend sein können. Es erheben sich alle Anwesenden zu Ehren der verstorbenen GenossenschafterInnen des vergangenen Jahres.

Die Co-Präsidentin informiert darüber, wie die Versammlung abgehalten werden wird und weist darauf hin, dass das Schutzkonzept einzuhalten ist (Maskenpflicht, Einhalten Sektoreneinteilung, Toilette nur 3 Personen gleichzeitig, keine allgemeine Pause, auch für Flying Dinner Sektoreneinhaltung, straffes Programm für GV)

b. Präsenzliste

Es sind 132 GenossenschafterInnen mit Stimmrecht (inklusive Vertretungen) anwesend.

c. Feststellung Beschlussfähigkeit

Die Co-Präsidentin hält fest: die 92. GV wurde statutengemäss 20 Tage vor der Durchführung einberufen. Somit wird die GV offiziell eröffnet.

d. Genehmigung Traktandenliste

Die Co-Präsidentin fragt die Stimmberechtigten, ob die mit der Einladung versandte Traktandenliste gutgeheissen wird.

Abstimmung:

Die Traktandenliste wird von den Anwesenden einstimmig gutgeheissen.

e. Wahl der Stimmenzähler*innen

Wir kommen zur Wahl der **Stimmenzählenden** für die GV.

Der Vorstand schlägt folgende 6 Personen als Stimmenzählende vor:

- Barzotto Myriam (Ilanzhof)
- Eggenberger Patrik (VistaVerde)
- Kotoun Willy (Ilanzhof)
- Manser Adrienne (Sonnenhalde)
- Schwarz Hansjörg (Sonnenhalde)
- Sonderegger Sowe Maya (Ilanzhof)

Die Co-Präsidentin fragt, ob es weitere Vorschläge gibt.

Dies ist nicht der Fall.

So schlägt die Co-Präsidentin die Wahl in globo vor.

Wahl:

Die Wahl der vorgeschlagenen Stimmenzähler erfolgt einstimmig.

f. Wahl des Protokollführenden

Wir kommen zur Wahl des Protokollführenden für die GV.

Der Vorstand schlägt Pascal Bitterli (Mitglied Vorstand) als Protokollführenden vor.

Die Co-Präsidentin fragt, ob es andere Vorschläge gibt.

Dies ist nicht der Fall.

Wahl:

Die Wahl des vorgeschlagenen Protokollführenden erfolgt einstimmig.

2. Genehmigung Protokoll Generalversammlung 2019

Das Protokoll der 91. ordentlichen GV vom 14. Juni 2019 lag im Büro in Leimbach und an der Stüssistrasse 70 zur Einsichtnahme auf.

Die Co-Präsidentin stellt die Frage, ob jemand dazu Bemerkungen machen möchte.

Jürg Schilter: Ist das Protokoll auch auf der Website aufgeschaltet?

Die Co-Präsidentin informiert, dass das Protokoll künftig auf der Website der BG Freiblick aufgeschaltet wird.

Abstimmung: Wer will das Protokoll genehmigen?

Das Protokolle wird ohne Gegenstimme bei sechs Enthaltungen genehmigt und verdankt.

3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2019

Die Co-Präsidentin informiert, dass der Geschäftsbericht neu ausführlicher gestaltet wurde. Ebenfalls wurden die Leaflets neu ausführlicher gestaltet. Sie fragt, ob zum Geschäftsbericht Fragen bestehen. Dies ist nicht der Fall.

Die Co-Präsidentin kündigt dann die Abstimmung an:

Sie fragt, wer den vorliegenden Geschäftsberichts 2019, S. 4 bis 14, genehmigen will.

Abstimmung:

Der Geschäftsbericht 2019, S. 4 bis 14, wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

4. Abnahme der Jahresrechnung 2019

Die Co-Präsidentin überreicht das Wort an Ulrich Battran, den Quästor.

Ulrich Battran erläutert, dass im 2. Quartal das Rechnungswesen auf neues IT-System umgestellt wurde. Dies war sehr komplex und mit viel Zusatzaufwand verbunden. Er dankt Luzia Sestito herzlich für ihren grossen Einsatz bei der Umstellung.

- Die AWG hat im vergangenen Geschäftsjahr einen Verlust von Fr. 456'000 erwirtschaftet. Der Verlust setzt sich insbesondere aus folgenden Posten zusammen:
 - Fr. 280'000 Einnahmenverlust durch weniger Betten (Provisorium Höngg)
 - Erhöhte Ausgaben aufgrund von Auflagen der Gesundheitsdirektion für höher qualifiziertes Personal Fr. 100'000
 - Einführung elektronisches Dossier, Planung und Umzug ins Provisorium Höngg von ca. Fr. 180'000
 - Auch für 2020 wird mit einem Verlust gerechnet, da im Provisorium nach wie vor weniger Betten vorhanden sind als am künftigen Standort im Ersatzneubau Stüssistrasse
- Der Zinsaufwand für Hypotheken und Darlehen befindet sich auf einem Tiefststand mit Fr. 205'000
 - Gemessen an 58.75 Mio. Franken Hypotheken und Darlehen sind das $\approx 0.34\%$ Zins
 - Der durchschnittliche Zinssatz von Wohnbaugenossenschaften betrug im Jahr 2018 1.2% und hätten zu einer Zinsbelastung von Fr. 705'000 geführt.
 - Wir liegen somit Fr. 500'000 günstiger als der Durchschnitt und könnten damit den durch die AWG verursachten Verlust gut kompensieren

a. Fragen zu Zahlen im Geschäftsbericht

Tonja Jünger: wenn so ein grosser Verlust durch AWG verursacht wurde – wir haben ja schon diskutiert, wie es mit der AWG weiter bezüglich Struktur gehen soll (Auslagerung etc.) – da das Führen einer AWG ja nicht zu den Aufgaben der BGF gehört – wird die Frage im Vorstand noch diskutiert?

Co-Präsidentin: ja, die Diskussion um die künftige Struktur der AWG ist ein Projekt im Vorstand für das kommende Jahr – finanziell tragen wir die AWG jetzt noch, wir können sie auch gut tragen, zumindest bis zum Einzug in den Neubau und die damit verbundene Erhöhung der Bettenzahl.

Jürg Schilter: Wie viele Betten hat es jetzt in der AWG, wie viele Betten nach dem Umzug?

Co-Präsidentin: Aktuell sind es 10 Betten, danach 13 Betten

Frage aus dem Plenum: Beim Verlust der AWG handelt es sich um einen realen Verlust – bei der Verrechnung mit der Einsparung aufgrund der sehr tiefen Zinslast handelt es sich rein um ein rechnerisches Beispiel?

Ulrich Battran: ja, das ist korrekt.

Frage aus dem Plenum: Theoretisch könnten auch andere Baugenossenschaften einen so guten Zinssatz haben?

Ulrich Battran: theoretisch ja, aber es gibt wohl niemanden.

Anschliessend fragt Ulrich Battran, ob jemand das Wort verlange zur Jahresrechnung, im Geschäftsbericht abgedruckt S. 21 bis 24.

Niemand meldet sich.

So leitet Ulrich Battran über zur Abstimmung: Wer die publizierte Jahresrechnung 2019 (Geschäftsbericht S. 21 bis 24) annehmen will, soll die Hand erheben.

Abstimmung:

Die Jahresrechnung 2019 wird bei drei Enthaltungen ohne Gegenstimme angenommen.

b. Revisionsbericht

Bericht der Revisionsstelle (BDO AG), Andreas Blattmann, Revisor

Andreas Blattmann informiert darüber, dass die Jahresrechnung, die abgenommen worden ist, auch aus Sicht Revisor stimmt.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags 2019

Ulrich Battran fährt fort: Der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Reinertrags ist im Geschäftsbericht S. 27 oben abgedruckt.

Das Genossenschaftskapital soll zu 1,5% verzinst werden, dies entspricht dem Referenz-Zinssatz und zugleich dem höchst zulässigen Zins gemäss städtischen Regelungen.

Das Total des ausbezahlten Zinses beträgt: Fr. 60'174.95. Wie vorgeschrieben, werden Fr. 8'800.– in den gesetzlichen Reservefonds gelegt.

Fr. 1'600'524.07 werden auf die neue Rechnung vorgetragen.

Ulrich Battran fragt: Gibt es dazu Fragen?

Das Wort wird nicht verlangt.

Abstimmung:

Der Verwendung des Bilanzgewinns gemäss Geschäftsbericht 2019, S. 27, wird einstimmig zugestimmt.

Frage aus dem Plenum: Ab wann gilt der neue Prozentsatz von 1,5%? Bisher war der Zinssatz doch 0,75%?

Ulrich Battran: Sie beziehen sich auf den Zinssatz der Darlehenskasse? Für diese gilt nach wie vor ein Zinssatz von 0,75%, der Zinssatz von 1,5% gilt für die Verzinsung des Genossenschaftskapitals.

6. Entlastung des Vorstands

Co-Präsidentin: Die Genehmigung von Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2019 kommt eigentlich der Entlastung des Vorstandes und des Geschäftsführers gleich. Trotzdem wird statutengemäss separat abgestimmt über die Entlastung.

Abstimmung:

Der Vorstand und der Geschäftsführer werden einstimmig entlastet.

Die Co-Präsidentin dankt ganz herzlich für das Vertrauen in den Vorstand und in den Geschäftsführer.

7. Wahlen

Kurzvorstellung von Silvia Küstahler, die seit August offiziell vom Stadtrat als neue städtische Delegierte in den Vorstand der BGF delegiert ist.

a. Bestätigungswahl des Vorstandes

i. Vorstand für die Amtsperioden 2020 bis 2023 (3 Jahre)

Zur **Wiederwahl** stellen sich die bisherigen Vorstandsmitglieder

- Stella Vondra, Co-Präsidentin
- Kurt Ammann, Co-Präsident
- Christoph Bachmann
- Ulrich Battran
- Pascal Bitterli
- Yvonne Müller
- Sandra Wittachy

ii. Ablauf der Vorstandwahl

Die Co-Präsidentin informiert, dass die Mitglieder je einzeln gewählt werden sollen. Neben den sich zur Wiederwahl stellenden bisherigen Vorstandsmitgliedern hat sich niemand um ein Amt im Vorstand beworben.

Giacomina Fluri: da es keine neuen Kandidaturen hat - kann der Vorstand nicht in globo gewählt werden? Ich stelle hiermit den Antrag auf eine Wahl in globo.

Abstimmung: Die Co-Präsidentin stellt den Stimmberechtigten die Frage, ob die Wahl des Vorstands in globo erfolgen soll:

73 Stimmberechtigte sprechen sich für eine Wahl des Vorstands in globo aus, 50 dagegen.

Der Antrag für eine Wahl des Vorstands in globo ist somit angenommen, da ein Drittel der Stimmen erreicht wurde.

Die einzelnen Kandidaten/Kandidatinnen stellen sich kurz vor.

Wahl: Wer will die bisherigen Vorstandsmitglieder in globo erneut in den Vorstand für die kommende Amtsperiode wählen?

Die bisherigen Vorstandsmitglieder werden mit 8 Enthaltungen, 1 Gegenstimme und 121 Ja Stimmen in globo erneut für die kommende Amtsperiode in den Vorstand gewählt.

b. Bestätigungswahl des Co-Präsidiums

Zur Wahl stellt sich das bisherige Co-Präsidium

Ulrich Battran: Das Präsidium wird aus den Vorstandsmitgliedern gewählt. Er fragt die gewählten Mitglieder des Vorstands, ob sich sonst noch jemand ausser Stella Vondra und Kurt Ammann für das Amt des Präsidiums aufstellen lassen will. Dem ist nicht der Fall.

Somit stehen die beiden bisherigen Mitglieder des Co-Präsidiums für die Bestätigungswahl des Co-Präsidiums zur Verfügung:

- Stella Vondra, Co-Präsidentin
- Kurt Ammann, Co-Präsident

Wahl:

Die beiden werden mit 124 Ja Stimmen als Co-Präsidium wiedergewählt.

c. Ersatzwahl Vertrauensleute

Yvonne Müller dankt den abtretenden Vertrauenspersonen ganz herzlich für die gute Zusammenarbeit und das grosse Engagement. Es handelt sich um:

- Yvonne Schär, Siedlung Ilanzhof, 2006 - 2020
- Mustapha Issa, Siedlung Ilanzhof, 2008 - 2020
- Rosa Leitner, Siedlung VistaVerde, 2008 - 2020
- Regula Weber, Siedlung VistaVerde, 2008 – 2020

Sandra Wittachy: Bisher betrug die maximale Amtsdauer für Vertrauensleute 12 Jahre. An verschiedenen Vertrauensleute-Sitzungen wurde besprochen, ob die Amtsdauerbeschränkung beibehalten werden soll oder nicht. Bisher konnte diesbezüglich aber noch keine Entscheidung getroffen werden. Andrea Oberortner hat nun die maximale Amtsdauer erreicht. Sie möchte aber noch gerne eine weitere Amtsdauer machen, da sie verschiedene Projekte mit Pascal Lussmann realisieren möchte.

Da betreffend die Aufhebung der Amtszeitbeschränkung noch keine definitive Entscheidung seitens Vertrauensleute vorliegt, schlagen wir vor, dass sie unter dem Vorbehalt gewählt wird, dass sie zurücktreten würde, sollten sich die Vertrauensleute definitiv für ein Beibehalten der Amtszeitbeschränkung aussprechen.

Yvonne Müller schlägt vor, die kandidierenden Vertrauenspersonen in globo zu wählen. Es handelt sich um:

i. Wiederwahl der bisherigen Vertrauensleute: Kandidaturen

- Andrea Oberortner, Sonnenhalde, seit 2008
(wiedergewählt bis zur Klärung der Amtszeitbeschränkung)
- Erich Suter, Ilanzhof, seit 2010
- Barbara Koch, Ilanzhof, seit 2010
- Erika Utzinger, Sonnenhalde, seit 2014
- Franziskus Ott, Ilanzhof, seit 2016
- Verena Peter, Sonnenhalde, seit 2018
- Barbara Meschede, Ilanzhof, seit 2019

Wahl: Wer will die vorgeschlagenen bisherigen Vertrauenspersonen mit dem Vorbehalt bezüglich Andrea Oberortner wählen?

Die vorgeschlagenen bisherigen Vertrauenspersonen werden bei 3 Enthaltungen mit 108 Ja Stimmen gewählt.

ii. Ersatzwahl Vertrauensleute: Kandidaturen

Yvonne Müller: als neue Vertrauensleute stellen sich für die notwendigen Ersatzwahlen folgende KandidatInnen zur Verfügung:

- Marianne Gerber, VistaVerde
- Hatice Reim, Sonnenhalde
- Bettina Rohrbach, VistaVerde
- Bettina Weber, Ilanzhof
- Reimund Rogg, Ilanzhof

Yvonne Müller: wir schlagen vor, dass die neuen KandidatInnen in globo gewählt werden.

Wer will die KandidatInnen als Ersatz für die abgetretenen Vertrauensleute in globo wählen?

Die neuen KandidatInnen für die Ersatzwahl werden ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen einstimmig gewählt.

d. Bestätigungswahl der Revisionsstelle für die Amtsperiode 2020 bis 2023 (3 Jahre)

Die BDO AG, mit dem leitenden Revisor Andreas Blattmann, stellt sich als Revisionsstelle zur Wiederwahl.

Es wird wie folgt abgestimmt:

Die BDO AG, mit dem leitenden Revisor Andreas Blattmann, wird einstimmig wieder als Revisionsstelle für die Amtsperiode 2020 bis 2023 gewählt.

8. Anträge

Die Co-Präsidentin führt aus: Es sind innert Frist keine schriftlichen Anträge eingegangen.

Ein Antrag ist nicht innert Frist eingegangen. Der Vorstand wird mit den Gesuchstellern Rücksprache nehmen. Allenfalls wird der Antrag dann auf die kommende GV eingereicht.

9. Mitteilungen und Informationen

Die Co-Präsidentin dankt den Mitarbeitenden für die tolle Arbeit und Organisation der GV 2020.

a. Die nächste Generalversammlung findet am 18. Juni 2021 im AURA, Zürich statt

b. Projekte bis zur nächsten GV (Ausblick):

i. Neue Vermietungsrichtlinien, gültig ab 1. September 2020: Wohnungsindex ausarbeiten

Pascal Bitterli informiert darüber, dass der Wohnungsindex gemäss Ziff. 2.1 der neuen Vermietungsrichtlinien vom Vorstand im kommenden Amtsjahr erarbeitet wird.

ii. Vorstand: Strategie Entwicklung, neues Organisationsreglement, Retraite November 2020, Alterswohngemeinschaft (AWG) Überprüfung juristische Struktur

Pascal Bitterli informiert darüber, dass sich der Vorstand am 14. November 2020 zu einer Retraite zurückziehen wird mit dem Ziel, für die Genossenschaft eine Strategie zu erarbeiten.

c. Rückblick Projektbericht neue Vermietungsrichtlinien

Yvonne Müller erläutert nachfolgende Kennzahlen zum Projekt neue Vermietungsrichtlinien:

- 9 Leitfadeninterviews mit Vorstand, Geschäftsstelle und Bewohner*innen, durchgeführt durch B'VM
- 2 Auftaktveranstaltungen im Januar 2020, je eine pro Siedlung
- Konsultation der Bewohner*innen im Mai 2020 mit einem Fragebogen
- 8 Steuergruppen-Sitzungen zwischen Dezember 2019 und Juni 2020 (ab April 2020 per Video)
- 2 Sitzungen eines Ausschusses der Steuergruppe zum Index
- 2 ausserordentliche Vorstandssitzungen
- Juristische Abklärungen
- Innerhalb der BGF gesamthaft 168.25 verrechenbare Stunden
- 182.4 Stunden Arbeitszeit der Geschäftsstelle

Jörg Schilter: Die neuen Richtlinien gelten ab dem 1. September 2020. Der Index muss aber erst noch erarbeitet werden?

Yvonne Müller: Der Index ist wichtig, wenn eine Wohnung vermietet wird – bei der Vermietung von frei gewordenen Wohnungen, falls Unklarheiten bezüglich der Belegung bestehen, müssten diese Wohnungen einzeln indexiert werden. Ansonsten aber sollen die Wohnungen etappenweise indexiert werden, anschliessend wird der Index online zur Verfügung gestellt.

Tom Hegi: Ich danke für die geleistete Arbeit und warte gespannt auf die Vermietungsrichtlinie für Vermietung der Ersatzneubauten Ilanzhof und Sonnenhalde.

d. Wädenswil

Kurt Ammann informiert darüber, dass sich der Vorstand und die Baukommission sehr intensiv mit dem Projekt auseinandergesetzt haben und rekapituliert die in der vergangenen Amtsperiode erfolgten Schritte:

2019 August	Bestandesaufnahme was wurde abgemacht, wie ist der aktuelle Stand <u>Ausgangslage August 2019:</u> • Das 1. Projekt mit einer Arealüberbauung hat viel Gegenwind und ist in Juristischer Abklärung. • Es wurde ein 2. Projekt gemäss einer Regelüberbauung erstellt und eingereicht. • Der unterzeichnete Vertrag ist nichtig aufgrund der Projektänderung
2019 Oktober	Bildung Baukommission ("BK") Überprüfung der Kosten resp. die daraus resultierenden Mietzinse

	Anhand einer SWOT-Analyse wurde vom gesamten Vorstand (Sondersitzung mit fachlicher Begleitung) der Entscheid gefällt wir treiben das Projekt voran!
2019 November	Treffen mit dem Investor, vorstellen der BK und ankünden unserer Ideen und der möglichen Einflussnahme im Ablauf des Bauprojektes
2020 Jan - Feb	5 Sitzungen mit dem Schwerpunkt Baubeschrieb, das heisst klären was wollen wir an Materialien, Ausbaustandard, etc. unter Berücksichtigung der Kosten. Die Mehr- resp. Minderkosten halten sich die Waage
2020 Feb - April	2 Sitzungen bezüglich Wohnungsspiegel und Grundrisse
2020 Mai	Wir sind bereit und haben unsere Vorstellung und Wunsch klar festgelegt
2020 August	Info via Journalist, dass das 1. Projekt (Arealüberbauung) vom Verwaltungsgericht abgelehnt wurde
2020 August	noch immer keine Baubewilligung / siehe Zeitungsartikel

Zum weiteren Vorgehen erläutert Kurt Ammann:

- Wir sind immer im Kontakt mit dem Investor, denn das Interesse der BGF am neuen Projekt ist nach wie vor intakt.
- Wir alle warten gespannt auf eine Baubewilligung und dann wird uns das Projekt wieder sehr intensiv beschäftigen.

e. Sonnenhalde I

Zum Projekt Sonnenhalde erläutert Kurt Ammann:

- Das Projekt ist Stand by, dennoch liegt es uns (und vor allem auch mir) persönlich am Herzen, da ich vor Jahren schon viel Energie in das Projekt gesteckt habe.
- Im Vorfeld zur heutigen GV wurde uns die Frage gestellt, ob Anstelle von Ersatzneubauten auch sanfte Renovationen in Frage kommen.
- In diesem Fall (aus der Sicht BGF) ganz klar nein, es sei denn die Städtische Obrigkeit hätte etwas gegen einen Ersatzneubau;
- Sinnvolle Lösungen haben wir vor vielen Jahren schon durch Spezialisten abklären lassen. - es gibt keine.
- Wir werden das Projekt so baldmöglichst in Angriff nehmen.
- Selbstverständlich werden die Stimmen der Genossenschafter in diesem Zusammenhang angehört.
- Ich verzichte darauf, einen Termin für den Startschuss zu nennen, weil wir tatsächlich sehr gut ausgelastet sind

f. VistaVerde Bestandesaufnahme/Begehung für Teilsanierung

Bezüglich VistaVerde erläutert Kurt Ammann:

Ausgangslage:

VistaVerde ist auch schon in die Jahre gekommen und somit kann man sich Gedanken machen, was da als nächstes ansteht:

- Für den Frühling war eine Bestandsaufnahme in den einzelnen Wohnungen geplant
- Dann kam das Corona Virus und einige andere Aufgaben mit höherer Priorität,
- Aus diesem Grund haben wir darauf verzichtet mit einem Team in alle Wohnungen zu gehen.

Ziel:

Es geht vor allem um Wände, Decken, Böden und Fugen in den Nasszellen

- Wir haben die Bestandsaufnahme auf den Herbst 2020 geplant
- Die Ausführungen dürften dann wohl 2021 erfolgen.

g. CO2-Emmissionen

Kurt Ammann erklärt, dass der Vorstand im Vorfeld zu diesem Thema von Einzelpersonen und Gruppen bez. der Strategie zur Minderung angefragt wurde.

Dazu folgendes vorab:

- Wir haben seit vielen Jahren regelmässig über unsere ökologischen Projekte informiert
- Das Thema kann man auf verschiedene Arten angehen,
- man kann akademische Bestandsaufnahmen machen und sie mit andern Bauträgern vergleichen,
- man auch kann Absolutwerte erfassen;
- aber was ist nun das Resultat? eigentlich keines, denn am Tatbestand ändert sich nichts.

Unsere Variante:

Wir, und unsere Vorgänger, handeln seit mehr als 30 Jahren aktiv in ökologischen Belangen. Bei uns finden Sie:

- isolierte Häuser, mit guten Fenstern
- jede Menge thermische Solarpanel
- einige Photovoltaik-Anlagen,
- mehrere Holschnitzel-Heizungen
- die Siedlung Vista Verde im zertifizierten Minergie -Standard
- den Ersatzneubau Illanzhof V mit Erdsonden-Heizung mit eigener Photovoltaik-Anlage in Anlehnung an die Vorgaben der 2000 Watt Gesellschaft.

Zukunft:

- Geplant sind 2 weitere Photovoltaik-Anlagen
- Zugegeben wir wissen nicht wieviel CO₂, dass wir tatsächlich ausstossen,
- aber wir wissen, dass wir stets etwas unternehmen, um den Ausstoss zu vermindern.

h. Ersatzneubau Illanzhof V, Stüssistrasse 58 / 60 / 62

Christoph Bachmann zeigt anhand einer Präsentation die einzelnen Meilensteine im Projekt Ersatzneubau Illanzhof:

GV 2019 vom 12.Juni: Der Block 64 / 66 befindet sich kurz vor dem Abbruch

16. November 2019: Das Untergeschoss ist fertig gestellt

21. April 2020: Die Mauern für das Erdgeschoss mit der zukünftigen AWG sind gegossen

18. Juli 2020: Das 1. Obergeschoss ist durchgehend fertig. Das 2. Obergeschoss ist teilweise erstellt

5. September 2020: Das 2. Obergeschoss ist durchgehend fertig. Das 3. Obergeschoss ist teilweise erstellt

Zur Terminplanung erläutert Christoph Bachmann, dass der Bau Anfang 2020 mit dem Erstellen des Erdgeschosses etwas in Verzug geraten ist, da das Zweischalen-Mauerwerk aufwändiger war als geplant.

Mit dem Bau der Obergeschosse aus Einstein-Mauerwerk konnte ein Teil des Verzuges wieder aufgeholt werden.

Mitte 2021 sollte mit dem Bezug der Wohnungen begonnen werden können.

Zu den Baukosten erläutert Christoph Bachmann, dass sich die Kosten sich innerhalb des Kostenvoranschlags von 25,1 Mio. Franken bewegen.

Die Zusatzkosten von knapp 1 Mio Franken für die Baueingabe als Areal-Überbauung können mehrheitlich innerhalb des Kostenrahmens aufgefangen werden.

Yvonne Müller informiert darüber hinaus bezüglich der anstehenden Ausschreibung der neuen Wohnungen, dass der entsprechende Anhang zu den Vermietungsrichtlinien in der September Sitzung im Vorstand besprochen wird und dass im Oktober darüber kommuniziert werden soll. D.h. ab Oktober können sich interessierte GenossenschafterInnen bewerben, es gilt dabei aber nicht das «first comes first serve»-Prinzip. Es wird eine Bewerbungsfrist geben.

Frage aus dem Plenum: Arbeiten wir beim Projekt Wädenswil mit einem Co-Investor?

Co-Präsidentin: Nein, das Projekt wird von einem Investor entwickelt, wir kaufen es ihm ab.

Bettina Weber: Es hat mich gefreut zu hören, dass sich der Vorstand zu einer Retraite mit dem Thema Strategie für die BGF zurückziehen wird. Für mich steht das Projekt Meilibachwiesen etwas quer in der Landschaft – es ist aus meiner Sicht deshalb gut, wenn man sich Gedanken macht, wie und wo die Genossenschaft wachsen möchte.

Sabina Telli, VistaVerde: Ich nutze die Gelegenheit und möchte noch etwas zum Thema Velokeller anmerken: Bei uns wird das Chaos im Velokeller immer grösser – deshalb meine Frage: haben die anderen Siedlungen für dieses Problem eine Lösung gefunden?

Co-Präsidentin: Wir nehmen die Frage gerne als Anregung mit, wie man das Problem lösen könnte.

Alessandra Donzé, VistaVerde: Gerne informiere ich darüber, dass die IGSU (IG für Sauber Umwelt) heute und morgen im VistaVerde eine «Fötzelaaktion» durchführt (Beginn um 10 Uhr, wie jedes Jahr).

Die Co-Präsidentin dankt allen Mitwirkenden und den Anwesenden für ihr Interesse und ihre Teilnahme an der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Der Co-Präsident ergreift das Schlusswort:

Allgemein:

- Ein sehr intensives Geschäftsjahr liegt hinter uns und eine genauso strenge Zeit auch vor uns.

- Das führt mich zu einem leicht abgeänderten Zitat von Hal Borland

«Das Ende eines Geschäftsjahres ist kein Ende und kein Anfang, sondern ein Weiterleben mit der Weisheit, die uns die Erfahrung gelehrt hat.»

- Ich hoffe, dass wir alle aus der Erfahrung der letzten 14 Monaten etwas mitnehmen können, das uns in Zukunft weiterbringt.

Ausblick:

- Wir durften beweisen, dass wir Teamfähig sind und wir arbeiten daran, dass:
- der Vorstand, der Geschäftsführer das ganze Team auf der Geschäftsstelle als auch das Team im Feld sowie auch die AWG weiter zu einem tollen Team zusammenwachsen kann.
- Wir geben uns Mühe, eine offene Kommunikation zu wahren und wirklich gute Arbeit für den Freiblick zu leisten.
- Das Thema Kommunikation wird erfahrungsgemäss von den unterschiedlichen Parteien aus unterschiedlichem Blickwinkel betrachtet.
- Wir möchten gerne über unsere dafür vorgesehen Kanäle wie VL-Versammlungen, Leaflet und Geschäftsbericht und Homepage informieren.
- Informationen an Einzelpersonen sind sehr schwierig bis unmöglich und braucht enorm viel Zeit und Energie.

Aufteilung Co-Präsidium:

- Ich gehe davon aus, dass sie heute schon gemerkt haben, es funktioniert.
- Im Vorfeld zur Wahl letzten Jahres haben wir kundgetan, dass wir unterschiedliche Fähigkeiten haben und unsere Energie in den entsprechenden Bereichen einsetzen wollen.
- Mögen Sie sich erinnern, was Stella einmal gesagt hat? «wenn's öpis z'plauderä git mach ich das».

Alles klar?

- Stella mit ihrer charmanten Art ist für die Geschäftsstelle, Kommunikation, Organisation und Finanzen prädestiniert.
- Ich kümmere mich um (Bau)-Projekte.
- Wir sind in regelmässigem Austausch und wissen stets Bescheid was der/die andere tut.
- Ich gehe davon aus, dass es im vergangenen Jahr keine Schwierigkeiten gab, an wen man sich zuwenden hatte.
- Mit der guten besetzten Geschäftsstelle kann ich Ihnen diese als Anlaufstelle wärmstens empfehlen.

Danke

- Ich danke Stella
- Ich richte meinen Danke an alle Gäste resp. Partnern, die uns das Jahr durch grossartig in unseren Projekten unterstützen.
- Ich danke im Namen des ganzen Vorstandes dem Organisation-Team von der Geschäftsstelle ganz herzlich.
- Ihr habt einen tollen Job gemacht und wie sie gesehen haben, hat sich auch bei uns die Digitalisierung breit gemacht.
- Ein herzlicher Dank auch an das Team vom Aura, das den speziellen Rahmenbedingungen Rechnung getragen und einen grossen Mehraufwand geleistet hat.
- Ihnen liebe Anwesende, danke wir ganz herzlich für Ihr Kommen, es hat uns gefreut, dass trotz der nicht gerade heimeligen Umstände so viel Leute gekommen sind.
- Es war uns wichtig, die Wahlen in einem persönlichen Rahmen durchführen zu dürfen
- Es ist schön das Vertrauen zu spüren und wir freuen uns alle die nächsten Aufgaben gemeinsam im Dialog angehen zu dürfen.

Nun schliessen wir die Generalversammlung und gehen zu Flying Dinner über, das folgende Rahmenbedingungen hat.

- Keine Maske
- Keine Vermischung der Gruppen
- Um 23:00 Uhr ist definitiv Schluss

Beim Ausgang beim Heimgehen gibt's noch ein kleines «Präsentli» und Blumen.

Alles Gute und en schöne sunnige Herbst, wünscht Ihnen der gesamte Vorstand

Die GV ist offiziell geschlossen. Schluss der Versammlung 20:00 Uhr.

Die Co-Präsidentin:

Stella Vondra



Der Protokollführer:

Pascal Bitterli


