

Protokoll der 93. ordentlichen Generalversammlung 2021 der Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Ort	Aura Eventsaal, Alte Börse Zürich, Bleicherweg 5, 8001 Zürich	
Datum/Zeit	Freitag, 24. September 2021 / 18:05 – 20.05 Uhr	
Vorsitz	Stella Vondra, Co-Präsidentin	
Vorstand	Kurt Ammann (Co-Präsident), Christoph Bachmann (Bauvorstand), Ulrich Battran (Vizepräsident und Quästor), Pascal Bitterli (Protokoll), Silvia Küstahler (Delegierte Stadt Zürich), Yvonne Müller (Vermietung Ilanzhof), Sandra Wittachy (Vermietung Leimbach)	
Präsenz	Anwesend 141, stimmberechtigt 126 Genossenschafter*innen (inkl. Vertretungen)	
Traktanden	1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzählenden und Protokollführer*in	2
	a. Präsenzliste	2
	b. Feststellung Beschlussfähigkeit	2
	c. Genehmigung Traktandenliste	2
	d. Wahl des Protokollführenden	2
	e. Wahl der Stimmenzähler*innen	2
	2. Genehmigung Protokoll Generalversammlung 2020	3
	3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2020	3
	4. Abnahme der Jahresrechnung 2020	3
	a. Revisionsbericht	3
	b. Zahlen zum Geschäftsbericht 2020	3
	5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags 2020	4
	6. Entlastung der Verwaltungsorgane	4
	7. Anträge	5
	a. Erhöhung des am 11. Juli 2018 bewilligten Objektkredits «Areal Meilibachwiesen» von CHF 39'000'000 um CHF 4'500'000	5
	b. Abstimmung der Generalversammlung der Baugenossenschaft Freiblick zum Geschäftsbetrieb der Alterswohngemeinschaft (AWG) BGF	5
	8. Mitteilungen und Informationen	5
	a. Rückmeldung Umfrage Hundehaltung	6
	b. Ersatzneubau Sonnenhalde I (ENB SO I)	6
	c. Wohnungsindex	6
	d. Projekte Baukommission	6
	e. Kurzürblick Ersatzneubau Ilanzhof V	6
	f. «BGF Strategie 2030»	6
	g. Die nächste Generalversammlung findet am 17. Juni 2022 im AURA, Zürich statt	7
	9. Schlusswort	7

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzählenden und Protokollführer*in

Die Co-Präsidentin begrüsst alle Genossenschafter*innen und Gäste zur aufgrund der Corona Situation speziellen 93. Generalversammlung (GV).

Die Co-Präsidentin begrüsst speziell die neuen Genossenschafter*innen. 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 Genossenschafter*innen des vergangenen Jahres.

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

a. Präsenzliste

Es sind 126 Genossenschafter*innen mit Stimmrecht (inklusive Vertretungen) anwesend.

b. Feststellung Beschlussfähigkeit

Die Co-Präsidentin hält fest: Die 93. GV wurde statutengemäss 20 Tage vor der Durchführung einberufen. Somit wird die GV offiziell eröffnet.

c. 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.

d. Wahl des Protokollführenden

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

Die Co-Präsidentin fragt, ob es andere Vorschläge gibt.
Dies ist nicht der Fall.

Wahl:

Die Wahl des vorgeschlagenen Protokollführers erfolgt einstimmig.

e. Wahl der Stimmenzähler*innen

Der Vorstand schlägt folgende 6 Personen als Stimmenzählende vor:

- Dietiker Silvia (Sonnenhalde)
- Issa Mustafa (Ilanzhof)
- Klingele Frey Monika (VistaVerde)

- Ries Thomas (Sonnenhalde)
- Rütimann Theres (Ilanzhof)
- Vieweg Herbert (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*innen erfolgt einstimmig.

2. Genehmigung Protokoll Generalversammlung 2020

Das Protokoll der 92. ordentlichen GV vom 11. September 2020 war auf der Website der BG Freiblick aufgeschaltet und 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. Dies ist nicht der Fall.

Abstimmung:

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2020

Die Co-Präsidentin 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 2020, S. 4 bis 14, genehmigen will.

Abstimmung:

Der Geschäftsbericht 2020, S. 4 bis 14, wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

4. Abnahme der Jahresrechnung 2020

a. Revisionsbericht

Bericht der Revisionsstelle BDO AG durch den zuständigen Revisor Andreas Blattmann.

Andreas Blattmann informiert darüber, dass die Jahresrechnung 2020, die abgenommen werden soll, auch aus Sicht Revisor korrekt ist.

b. Zahlen zum Geschäftsbericht 2020

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

Ulrich Battran erläutert, dass der höhere Jahresgewinn von 554 TCHF gegenüber 174 TCH im Jahr 2019 vor allem auf tiefere Einlagen in den Erneuerungsfonds und einen etwas geringeren Liegenschaftsaufwand zurückzuführen ist. Die Mieteinnahmen sanken minimal (Ersatzneubau) und der Personalaufwand war etwas höher als im Vorjahr (Besetzung Geschäftsführerposition).

Das Defizit der AWG fiel mit 264 TCHF um 192 TCHF tiefer aus als im Vorjahr.

Trotz Zunahme der Verschuldung um 2.99 Mio CHF (Ersatzneubau) war der Finanzaufwand mit 185 TCHF um 20 TCHF niedriger und entspricht rekordtiefen 0.32% durchschnittlicher Verzinsung (Branchendurchschnitt 1.2% in 2018)

Der Bilanzwert der Immobilien hat sich um 5.91 Mio CHF (Ersatzneubau) erhöht und liegt nun bei 100.25 Mio CHF. Der Landanteil beträgt dabei bloss 0.62 Mio CHF.

Anschliessend fragt Ulrich Battran, ob jemand das Wort verlange zur Jahresrechnung, im Geschäftsbericht abgedruckt S. 25 bis 28.
Niemand meldet sich.

So leitet Ulrich Battran über zur Abstimmung: Wer die publizierte Jahresrechnung 2020 (Geschäftsbericht S. 25 bis 28) annehmen will, soll die Hand erheben.

Abstimmung:

Die Jahresrechnung 2020 wird einstimmig angenommen.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags 2020

Ulrich Battran fährt fort: Der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Reinertrags ist im Geschäftsbericht S. 31 oben abgedruckt.

Das Genossenschaftskapital soll zu 1,5% verzinst werden, dies entspricht dem Referenz-Zinssatz zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 und zugleich dem höchst zulässigen Zins gemäss städtischen Regelungen.

Das Total des ausbezahlten Zinses beträgt: CHF 60'061.90. Wie vorgeschrieben, werden CHF 27'700.– in den gesetzlichen Reservefonds gelegt.

CHF 2'154'313.30 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 2020, S. 31, wird einstimmig zugestimmt.

6. Entlastung der Verwaltungsorgane

Co-Präsidentin: Die Genehmigung von Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2020 kommt eigentlich der Entlastung des Vorstandes und des Geschäftsführers gleich.

Trotzdem wird statutengemäss separat abgestimmt über die Entlastung der Verwaltungsorgane.

Abstimmung:

Der Vorstand und der Geschäftsführer werden ohne Neinstimmen bei 3 Enthaltungen entlastet.

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

7. Anträge

a. Erhöhung des am 11. Juli 2018 bewilligten Objektkredits «Areal Meilibachwiesen» von CHF 39 Mio CHF um 4,5 Mio CHF

Im Vorfeld zur GV wurden die Genossenschafter*innen mittels Flyer mit der Einladung sowie anlässlich zweier Infoveranstaltungen über das Projekt und die Notwendigkeit der Erhöhung des Objektkredits informiert.

Die Co-Präsidentin erläutert das Projekt anhand einer Präsentation (Eckdaten, Historie, Projekt Anpassungen, Projekt Übersicht, Zusammensetzung Mehrkosten, Ausblick, Terminplan).

Nach längerer Diskussion über die notwendige Zahl der zu erstellenden Parkplätze und dem Hinweis, dass die BGF ein fertiges Projekt (Totalunternehmer) erwirbt und somit bezüglich Parkplätze seitens Verkäufer keine neue Baubewilligung eingereicht werden wird (Verzögerungen, Rekursrisiko) führt die Co-Präsidentin zur Abstimmung über:

Abstimmung:

Der Antrag wird mit 99 Jastimmen gegen 30 Neinstimmen angenommen.

b. Abstimmung der Generalversammlung der Baugenossenschaft Freiblick zum Geschäftsbetrieb der Alterswohngemeinschaft (AWG) BGF

Pascal Bitterli führt aus, dass die Anfangs 2021 erfolgte Überprüfung der juristischen Struktur der AWG ergeben hat, dass es keine überzeugenden Argumente für eine andere juristische Struktur gibt und dass die AWG deshalb in der heutigen Form beibehalten wird. Aufgrund der bestehenden tiefen Bettenzahl ist die AWG für einen Drittanbieter (Investor) nicht interessant. Bei guter Auslastung kann die AWG kostendeckend betrieben werden.

Die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich fordert, dass der im Handelsregister aufgeführt Zweck der BGF auch den Betrieb der AWG umfasst (Betrieb einer Pflegeeinrichtung). Eine solche Anpassung des Zwecks der BGF würde eine Statutenergänzung bedingen. Es ist aber nicht klar, ob es wirklich eine formelle Statutenergänzung benötigt, oder ob ein GV Beschluss bezüglich Strategie der BGF genügt (die Strategie der BGF umfasst auch den Betrieb der AWG).

Aus diesem Grund beantragt der Vorstand die Abstimmung der GV über den Betrieb der AWG. Sollte die Gesundheitsdirektion dennoch eine formelle Statutenergänzung verlangen, müsste voraussichtlich nächstes Jahr über eine entsprechende Ergänzung abgestimmt werden.

Pascal Bitterli führt zur Abstimmung über den Betrieb der AWG über.

Abstimmung:

Der Antrag wird mit 106 Jastimmen 1 Neinstimme angenommen.

8. Mitteilungen und Informationen

Die Co-Präsidentin dankt den Mitarbeitenden für die tolle Arbeit und Organisation der GV 2021.

Im Namen der Genossenschaft und des Vorstandes verabschiedet Sandra Wittachy Andrea Oberortner nach 13 Jahren als Vertrauensperson und dankt ihr herzlich für den geleisteten Einsatz und ihr Engagement.

a. Rückmeldung Umfrage Hundehaltung

Pascal Bitterli erläutert, dass das Thema generelle Öffnung der Hundehaltung für die Genossenschaft ein wichtiges Thema ist. Der Rücklauf der Umfrage betrug rund 50%.

Insgesamt lehnte eine Mehrheit von rund 62% eine generelle Öffnung für Hunde ab: 54% Neinstimmen im Ilanzhof, 65% Neinstimmen im VistaVerde und 75% Neinstimmen in der Sonnenhalde.

Aufgrund dieser Resultate hat der Vorstand entschieden, keine weitergehenden Änderungen als die im Mai 2021 beschlossenen und kommunizierten bezüglich Hundehaltung vorzunehmen.

b. Ersatzneubau Sonnenhalde I (ENB SO I)

Der Co-Präsident präsentiert den Projektstand zum Ersatzneubau Sonnenhalde I. Er informiert, dass nach ersten Vorarbeiten nun zusammen mit der Stadt Zürich eine Testplanung durchgeführt wird. Nach der Testplanung erfolgt der Start zum Projektwettbewerb. Am 26. November 2021 findet zudem ein Workshop mit allen interessierten Bewohner*innen statt. Dabei geht es um das gewünschte Wohnangebot, nicht um die Gebäude selbst. Der mögliche Terminplan sieht vor, dass die Jurierung des Projektwettbewerbs ab Herbst 2023 erfolgt, dass im Sommer 2024 an der GV über den Ersatzneubau abgestimmt wird und dass im Sommer 2026 mit den Bautätigkeiten begonnen werden kann. Sollte aufgrund des Resultats der Testplanung eine Umzonung oder Sondernutzung notwendig sein, verlängern sich die Fristen um weitere zwei Jahre.

c. Wohnungsindex

Christoph Bachmann informiert über den Stand des Wohnungsindex und erläutert die Arbeit anhand eines konkreten Beispiels. Im Wohnungsindex wird für jede Wohnung eine minimale und eine optimale Zielbelegung definiert, davon kann künftig die Mindestbelegung abgeleitet werden. Diese würde aber erst mit einer Verankerung des Index in den Statuten wirksam. Aktuell sind alle Wohnungen vom Ilanzhof bewertet. Die Bewertung der Wohnungen VistaVerde erfolgen im Herbst 2021, die Wohnungen Sonnenhalde II im Winter 2021/2022.

d. Projekte Baukommission

Flavio Gastaldi erläutert die für die nächsten 12 Monate geplanten Projekte: U.a. die Sanierungen/Renovationen im VistaVerde, neue Ladestationen für Elektro-Autos und weitere Photovoltaik Anlagen im Ilanzhof.

e. Kurzürblick Ersatzneubau Ilanzhof V

Christoph Bachmann macht einen Rückblick zum Ersatzneubau Ilanzhof V – von der Diskussion der ersten Idee von Ersatzneubauten im Jahr 2008 bis zum Bezug des Ersatzneubaus Ilanzhof V im September 2021. Der für den Ersatzneubau bewilligte Rahmenkredit an der a.o. GV vom 28.9.2017 betrug 25,1 Mio CHF. Die aktuelle Kosten-Prognose beträgt CHF 24,8 Mio CHF. Es wird weiter über die erfolgte Vermietung orientiert (Anzahl Wohnungen Ersatzneubau vermietet an bisherige Genossenschafter*innen, Angehörige und an neue Genossenschafter*innen).

f. «BGF Strategie 2030»

Die Co-Präsidentin präsentiert die «BGF Strategie 2030». Die Strategie umfasst die 4 Fokusthemen Identität (wir zeigen unsere Freiblick-Identität), Wachstum und Bau (wir investieren in

unsere Liegenschaften), Betriebsstruktur (wir entwickeln unsere Betriebsstrukturen weiter) und Unternehmenswert und Finanzen (Wir sichern unsere Unternehmenswerte, denn sie sind mehr als Kapital). Die strategischen Massnahmen werden daraus noch abgeleitet. Das Dokument wird auf die Website hochgeladen.

Aus dem Publikum wird die Frage gestellt, ab wann die 1. Bauetappe ersetzt werden soll.

Christoph Bachmann führt aus, dass hoffentlich der Vorstand dieses Projekt an der nächsten GV zur Abstimmung bringen kann, damit in den kommenden 10 Jahren die Umsiedlung organisiert werden können.

g. Die nächste Generalversammlung findet am 17. Juni 2022 im AURA, Zürich statt

Die Co-Präsidentin informiert, dass die nächste GV am 17. Juni 2022 wiederum im Aura stattfinden wird.

9. Schlusswort

Kurt Ammann als Co-Präsident übernimmt das Schlusswort. Er dankt insbesondere der Co-Präsidentin, dann weiter allen Gästen, dem Organisation-Team von der Geschäftsstelle, dem Team vom Aura sowie den Anwesenden für ihr Kommen und ihren Beitrag zum Erfolg der BGF.

Die GV wird geschlossen. Nun folgt das Flying Dinner. Danach hat es beim Ausgang noch ein kleines «Präsentli» und Blumen.

Der Co-Präsident wünscht im Namen des gesamten Vorstands «Alles Gute und einen schönen Herbst».

Die GV ist offiziell geschlossen. Schluss der Versammlung 20:05 Uhr.

Die Co-Präsidentin:

Stella Vondra



Der Protokollführer:

Pascal Bitterli

