

Protokoll der 94. ordentlichen Generalversammlung 2022 der Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Ort	Aura Eventsaal, Alte Börse Zürich, Bleicherweg 5, 8001 Zürich	
Datum/Zeit	Freitag, 17. Juni 2022 / 18:05 – 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 Küstahler (Delegierte Stadt Zürich), Yvonne Müller (Vermietung Ilanzhof), Sandra Wittachy (Vermietung Leimbach)	
Präsenz	Anwesend 222, stimmberechtigt 202 Genossenschafter*innen (inkl. Vertretungen)	
Traktanden	<ol style="list-style-type: none"> 1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler*innen und und Protokollführer*in <li style="padding-left: 20px;">a. Präsenzliste <li style="padding-left: 20px;">b. Feststellung Beschlussfähigkeit <li style="padding-left: 20px;">c. Genehmigung Traktandenliste <li style="padding-left: 20px;">d. Wahl der Stimmzähler*innen <li style="padding-left: 20px;">e. Wahl des Protokollführenden 2. Genehmigung Protokoll Generalversammlung 2021 3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2021 4. Abnahme der Jahresrechnung 2021 <ol style="list-style-type: none"> a. Revisionsbericht b. Zahlen zum Geschäftsbericht 2021 5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags 2021 6. Entlastung der Verwaltungsorgane (Décharge) 7. Anträge <p style="margin-left: 20px;">«Beschlussfassung über für die Planung von Ersatzneubauten der 1. Bauetappe der Siedlung Ilanzhof.»</p> 8. Wahlen / Ersatzwahlen Vertrauensleute 9. Mitteilungen und Informationen <ol style="list-style-type: none"> a. Ersatzneubau Sonnenhalde I (ENB SO I) b. Projekte der Baukommission c. Varia d. Formelles / Organisatorisches 10. Schlusswort 	<ol style="list-style-type: none"> 2 2 2 2 2 3 3 3 4 4 5 5 5 6 6 6 6 7 7 7

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler*innen und Protokollführer*in

Die Co-Präsidentin begrüsst alle Genossenschafter*innen und Gäste zur 94. Generalversammlung (GV).

Die Co-Präsidentin bittet die Anwesenden sich zu Ehren der verstorbenen Genossenschafter*innen des vergangenen Jahres. Verstorbene zu erheben.

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.

Die Co-Präsidentin informiert darüber, wie die Versammlung abgehalten werden wird.

a. Präsenzliste

Es sind 222 Personen anwesend, darunter 202 Genossenschafter*innen mit Stimmrecht (inklusive Vertretungen).

b. Feststellung Beschlussfähigkeit

Die Co-Präsidentin hält fest: Die 94. 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 ohne Gegenstimme gutgeheissen.

d. Wahl der Stimmenzähler*innen

Der Vorstand schlägt folgende 6 Personen als Stimmenzählende vor:

- Nicole Brägger (Ilanzhof)
- Tanja Carro (Sonnenhalde)
- Anna Gubser (VistaVerde)
- Kurt Oberortner (Sonnenhalde)
- Guido Schär (Ilanzhof)
- Martin Schmid (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 ohne Gegenstimme.

e. 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 ohne Gegenstimme.

2. Genehmigung Protokoll Generalversammlung 2021

Das Protokoll der 93. ordentlichen GV vom 24. September 2021 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 ohne Gegenstimme genehmigt und verdankt.

3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2021

Die Co-Präsidentin fragt, ob zum Geschäftsbericht Fragen bestehen.

Tatjana Sjeverac erkundigt sich danach, ob die AWG weiterhin Defizite schreiben wird, ob die Statuten der BGF bezüglich Führens der AWG ergänzt werden müssen und ob für die Organe der BGF die Amtszeitbeschränkung eingeführt werden kann.

Die Co-Präsidentin erklärt, dass die AWG im laufenden Jahr wieder ein Defizit erwirtschaften wird, dass der Vorstand aber davon ausgeht, dass die AWG im nächsten Jahr eine rote Null schreiben wird. Die AWG hat drei anspruchsvolle Jahre hinter sich (Umzug, Einführung neues Informatiksystem, Auflagen Gesundheitsdirektion bezüglich Stellenprozente etc.). Im Neubau verfügt die AWG wieder über mehr Betten. Entscheidend ist, dass diese Betten ausgelastet sind und dass die AWG effizient arbeitet.

An der letztjährigen GV wurde das Führen der AWG von den Genossenschafter*innen bestätigt. Der entsprechende Protokollauszug wurde eingereicht und die Gesundheitsdirektion hat sich nicht mehr gemeldet. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass das gewählte Vorgehen von der Gesundheitsdirektion akzeptiert wurde.

Die Möglichkeit einer Amtszeitbeschränkung ist Teil der strategischen Massnahmen und der Vorstand wird dies prüfen.

Da keine weiteren Fragen bestehen, kündigt die Co-Präsidentin die Abstimmung an:
Sie fragt, wer den vorliegenden Geschäftsberichts 2021, S. 3 bis 19, genehmigen will.

Abstimmung:

Der Geschäftsbericht 2021, S. 3 bis 19, wird ohne Gegenstimmen mit vier Enthaltungen genehmigt.

4. Abnahme der Jahresrechnung 2021

a. Revisionsbericht

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

Andreas Blattmann informiert darüber, dass die Jahresrechnung 2021, die abgenommen werden soll, auch aus Sicht Revisor korrekt ist. Aus seiner Sicht spricht nichts gegen eine Genehmigung der Jahresrechnung.

b. Zahlen zum Geschäftsbericht 2021

Die Co-Präsidentin überreicht das Wort an Ulrich Battran.

Ulrich Battran erläutert:

- Die Einnahmen stiegen gegenüber dem Vorjahr um rund TCHF 334.
- Das Defizit der AWG fiel mit 284 TCHF um 20 TCHF höher aus als im Vorjahr.
- Aufgrund der Zunahme der Verschuldung um 5.8 Mio. CHF hat der Finanzaufwand um 20 TCHF zugenommen. Die durchschnittliche Verzinsung entspricht 0.33% gegenüber 0.32% im Vorjahr.
- Aufgrund des guten Geschäftsergebnisses wurde eine zusätzliche Einlage von TCHF 190 in die Arbeitgeberbeitragsreserve bei der Pensionskasse getätigt.
- Der Bilanzwert der Immobilien hat sich von 100.25 Mio. CHF auf 109.15 Mio. CHF (Ersatzneubau) erhöht.
- In den letzten 5 Jahren ist kumuliert ein Cashflow von 20 Mio. CHF erzielt worden. Im gleichen Zeitraum sind rund 26 Mio. CHF investiert worden. Die Investitionen konnten somit zu rund 75% aus dem Cashflow finanziert werden.

Ulrich Battran fragt, ob jemand das Wort verlange zur Jahresrechnung, im Geschäftsbericht abgedruckt S. 23 bis 31.

Christian Bühlmann fragt, wie der Verschuldungsgrad berechnet wird.

Ulrich Battran wird die Frage mit Herrn Bühlmann nach der GV separat ansehen, da die Zahlen nicht direkt aus dem Geschäftsbericht herausgelesen werden können.

Myriam Barzotto stellt die Frage, was in der Jahresrechnung unter den Positionen «Ertragsminderung» und «Mietzinsverlust» zu verstehen ist.

Ulrich Battran erklärt, dass sich die in der Jahresrechnung aufgeführten Leerstände auf Wohnungen beziehen, die aufgrund von Mieterwechseln vorübergehend leer standen.

Da keine weiteren Fragen bestehen, leitet Ulrich Battran über zur Abstimmung:

Wer die publizierte Jahresrechnung 2021 (Geschäftsbericht S. 23 bis 31) annehmen will, soll die Hand erheben:

Abstimmung:

Die Jahresrechnung 2021 wird bei 2 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen angenommen.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags 2021

Ulrich Battran fährt fort: Der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Reinertrags ist im Geschäftsbericht 2021 S. 29 oben abgedruckt.

Das Genossenschaftskapital soll zu 1,5% verzinst werden.

Das Total des ausbezahlenden Zinses beträgt: CHF 61'903.15. Wie vorgeschrieben, werden CHF 23'000.– in den gesetzlichen Reservefonds gelegt.

CHF 2'441'210.06 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 2021, S. 29, wird ohne Neinstimmen mit 3 Enthaltungen zugestimmt.

6. Entlastung der Verwaltungsorgane (Décharge)

Co-Präsidentin: Die Genehmigung von Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2021 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 1 Enthaltungen entlastet.

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

7. Anträge

«Beschlussfassung über für die Planung von Ersatzneubauten der 1. Bauetappe der Siedlung Ilanzhof.»

Der Wortlaut des Antrags ist:

«Der Vorstand beantragt die Planung von Ersatzneubauten der 1. Bauetappe der Siedlung Ilanzhof, damit in 8-10 Jahren die Liegenschaften abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden können.

Die 1. Bauetappe umfasst folgende Häuser:

Milchbuckstrasse 14 / 16 / 18

Stüssistrasse 73 / 75 / 77 / 79

Ilanzhofweg 5 / 7

Die handelsrechtlich notwendigen Abschreibungen sind vorzunehmen. Der Vorstand erhält den Auftrag, die Projektierung der Ersatzneubauten auszuschreiben und zu vergeben. Das Projekt ist vor Ausführung den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern an einer ordentlichen oder ausserordentlichen Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen.»

Die Co-Präsidentin führt aus, dass die Genossenschafter*innen im Vorfeld zur GV mittels Flyer mit der Einladung sowie anlässlich einer Infoveranstaltungen am 24. Mai 2022 über das Projekt Planung Ersatzneubau 1. Bauetappe Ilanzhof informiert worden sind.

Christoph Bachmann erläutert das Projekt anhand einer Präsentation (Eckdaten, Historie, Projekt Anpassungen, Projekt Übersicht, Ausblick, Terminplan).

Im Rahmen der nachfolgenden Diskussion zum Projekt stellt Monika Klingele den Abänderungsantrag, dass der Wortlaut des Antrags wie folgt abgeändert wird:

«Der Vorstand beantragt die Planung von Ersatzneubauten der 1. Bauetappe der Siedlung Ilanzhof, damit in 8-10 Jahren die Liegenschaften abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden können.

Die 1. Bauetappe umfasst folgende Häuser:

Milchbuckstrasse 14 / 16 / 18

Stüssistrasse 73 / 75 / 77 / 79

Ilanzhofweg 5 / 7

*Die handelsrechtlich notwendigen Abschreibungen sind vorzunehmen. Der Vorstand erhält den Auftrag, die **Projektierung Planung** der Ersatzneubauten auszuschreiben und zu vergeben. Das*

Projekt ist vor Ausführung den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern an einer ordentlichen oder ausserordentlichen Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen.»

Monika Klingele begründet ihren Antrag damit, dass nicht gleich in eine Projektierung und in ein Wettbewerbsverfahren eingestiegen, sondern zuerst in Varianten gedacht werden soll.

Nach längerer Diskussion zu mehreren Punkten bestehen keine Fragen mehr. Die Co-Präsidentin führt zur Abstimmung über:

Abstimmungsfrage: wer mit dem Abänderungsantrag von Monika Klingele einverstanden ist, soll die Hand heben:

Abstimmung:

Der Abänderungsantrag von Monika Klingele wird mit 141 Jastimmen, gegen 15 Neinstimmen und bei 20 Enthaltungen angenommen.

Abstimmungsfrage: wer mit dem Antrag des Vorstandes unter Berücksichtigung des Abänderungsantrags von Monika Klingele einverstanden ist, soll die Hand heben:

Abstimmung:

Der Antrag des Vorstands unter Berücksichtigung des Abänderungsantrags von Monika Klingele wird mit 164 Jastimmen gegen 8 Neinstimmen bei 5 Enthaltungen angenommen.

8. Wahlen / Ersatzwahlen Vertrauensleute

Yvonne Müller spricht den abtretenden Vertrauensleuten ein herzliches Dankeschön für das grosse Engagement und die gute Zusammenarbeit aus:

- Barbara Koch-Houji, Siedlung Ilanzhof, 2010 – 2022
- Erich Suter, Siedlung Ilanzhof, 2010 - 2022

Als Ersatz haben sich folgende Genossenschaf ter zur Verfügung gestellt:

- Severin Dietschi, Ilanzhof
- Tom Hegi, Ilanzhof

Yvonne Müller fragt, ob es weitere Kandidat*innen gibt.

Dies ist nicht der Fall. Yvonne Müller leitet deshalb zur Wahl über.

Abstimmung:

Severin Dietschi und Tom Hegi werden ohne Gegenstimmen bei 4 Enthaltungen als Vertrauensleute gewählt.

9. Mitteilungen und Informationen

a. Ersatzneubau Sonnenhalde I (ENB SO I)

Kurt Ammann informiert zum Stand der Testplanung Sonnenhalde I in Leimbach

b. Projekte der Baukommission

Der Geschäftsführer informiert über die geplanten Projekte der Baukommission für die nächsten 12 Monate:

- Sanierungen/Renovationen im VistaVerde beenden
- Ladestationen für Elektro-Autos
- Umsetzung Photovoltaik im Ilanzhof

- Planung Fenstersanierung Ilanzhof
- Begehung Sonnenhalde II

c. Varia

Die Co-Präsidentin informiert, dass in der AWG weiterhin das Doppelzimmer frei ist und dass für die AWG eine neue Leitung Pflegedienst (PDL) und Pflegefachpersonal rekrutiert werden. Sie bittet die Anwesenden um allfällige Weiterleitung der Stelleninserate im Bekanntenkreis.

Die Co-Präsidentin verdankt weiter Christoph Bachmann für sein mittlerweile 25-jähriges Engagement im Vorstand der BGF. Der Einsatz von Christoph Bachmann wird mit grossem Applaus akklamiert.

d. Formelles / Organisatorisches

Die Co-Präsidentin informiert darüber, dass es im Sommer nochmals ein Leaflet geben wird. Die GV 2023 wird am 16. Juni 2023 im AURA stattfinden.

10. 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 en schöne sunnige Sommer».

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

Die Co-Präsidentin:
Stella Vondra



Der Protokollführer:
Pascal Bitterli


