

Protokoll
der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2025, 18.30 Uhr,
im reformierten Kirchgemeindehaus Paulus, Scheuchzerstrasse 180, 8057 Zürich

Anwesend: 147 Personen, 104 Genossenschafterinnen und Genossenschafter oder deren Familienangehörige, die total 104 Stimmrechte repräsentieren

Vorstand: Regina Broger, Christian Höchli, Philippe Hungerbühler, Ueli Lindt, David Müller, Nicole Schwyzer, Claudia Zebib

Geschäftsstelle: Barbara Bichler (Bewirtschaftung), Daniel Busslinger (Hauswart), Gisela Lippmann (Buchhaltung), Lino Lopomo (Hauswart), Prisca Peter (Geschäftsführung)

Vorsitz: Christian Höchli (Präsident)

Protokoll: Regina Broger (Aktuarin)

Gäste: Monica González del Campo (BDO AG / Revisionsstelle)
Cornelia Fleischli (WBG Schweiz)
Armin Kuhn (Notar)
Simone Oliva (GBS)
Tanja Moser (neue Geschäftsführung ab 1.7.2025)

Traktanden:
1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzählenden (gleichzeitig Protokollprüferinnen und Protokollprüfer)
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2024
4. Jahresbericht und Jahresrechnung 2024
5. Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung 2024 sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses
6. Entlastung des Vorstandes
7. Budget 2025, Kenntnisnahme
8. Antrag Statutenanpassung
9. Diverses

Visum Protokollführende:


Akermann Oliver


Fabienne Gentile


Janina Siev

	Traktanden	Zuständig
1.	Begrüssung - Christian Höchli begrüsst alle Anwesenden im Namen des Vorstandes und der Geschäftsstelle zur ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Vrenelisingärtli (nachstehend BGV genannt). - Die Versammlung ist einstimmig einverstanden, dass die nachfolgenden Ausführungen in Mundart gesprochen werden. - Christian Höchli macht darauf aufmerksam, dass während der ganzen Generalversammlung Tonbandaufnahmen gemacht werden. Die Aufnahmen werden nach Abnahme des GV-Protokolls durch den VS und die Protokollprüfenden gelöscht. - Als Gäste begrüsst Christian Höchli Frau M. González del Campo von der BDO AG (= Revisionsstelle), Frau Cornelia Fleischli (= WBG Schweiz), Herrn Armin Kuhn (= Notar), Herrn Simone Oliva, Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich und Frau Tanja Moser (neue Geschäftsführung ab 1.7.2025). Die Geschäftsstelle ist bis auf Franziska Stähli (entschuldigt) vollständig anwesend. - Christian Höchli informiert die Versammlung, dass - die schriftliche Einladung zur heutigen ordentlichen Generalversammlung unter Mitteilung der Traktanden und Anträge zusammen mit dem Jahresbericht 2024, der Jahresrechnung 2024 und dem Bericht der Revisionsstelle gemäss Art. 23, Abs. 3 und 4 der Statuten fristgerecht den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zugestellt wurde. Die Versammlung ist demzufolge nach Art. 25, Abs. 1 derselben beschlussfähig und gilt als eröffnet. - als Tagesstimmausweis die grüne Stimmkarte gilt, die zur Ausübung des Stimmrechts unbedingt notwendig ist. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben die Stimmkarte bei der Eingangskontrolle erhalten. - jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter nur eine Stimme hat. Bezüglich der Stellvertretung wird auf Art. 24, Abs. 1 der Statuten verwiesen, wonach eine Stellvertretung durch eine andere handlungsfähige im gleichen Haushalt lebende Person oder ein anderes Mitglied ausgeübt werden kann. Kein Mitglied darf neben seiner eigenen mehr als nur eine weitere Stimme vertreten. - Abstimmungen offen erfolgen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden eine geheime Abstimmung verlangt. - die GV ihre Beschlüsse gemäss Statuten Art. 25, Abs. 2 mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen fasst. Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Eine spezielle Regelung sehen die Statuten in Art. 25, Abs. 3 für die in Traktandum 8 vorgesehene Abstimmung über die generelle Statutenrevision vor (vgl. auch Traktandum 8).	Höchli

1.	- gemäss Statuten Art. 22, Abs 2 nur über Geschäfte abgestimmt werden kann, die traktandiert sind. Bis Ende Februar 2025 sind keine Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern eingereicht worden. Somit können nur über die vorliegenden Traktanden verbindliche Beschlüsse gefasst werden. Es dürfen hingegen ad-hoc zu den traktandierten Anträgen Änderungsanträge vorgebracht werden. - jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter, die/der sich zu Wort melden möchte, bitte das Saal-Mikrofon benutzt und sich vor ihrem/seinem Votum kurz vorstellt. - Seitens der Generalversammlung erfolgen keine Wortmeldungen und Ergänzungen zur vorliegenden Traktandenliste. - Christian Höchli orientiert abschliessend, dass gemäss Präsenzliste gesamthaft 104 Stimmen vertreten sind. Das absolute Mehr liegt somit bei 53 Stimmen. - 13 Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben sich offiziell entschuldigt.	
2.	Wahl der Stimmenzählenden (gleichzeitig Protokollprüfende) - Der Vorstand schlägt folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter als Stimmenzählende und gleichzeitig Protokollprüfende vor: Akermann Oliver, Fabienne Gentile, Janina Siev. - Die Versammlung reicht keine Gegenvorschläge ein. - <u>GV-Entscheid:</u> Die GV wählt einstimmig ohne Stimmenthaltungen die vorstehend aufgeführten Personen Akermann Oliver, Fabienne Gentile und Janina Siev als Stimmenzählende / Protokollprüfende.	Höchli
3.	Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2024 - Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2024 lag zur Einsicht der Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Geschäftsstelle auf und ist auf der Homepage www.vrenelisgaertli.ch ersichtlich. Die Kurzfassung kann im Jahresbericht (S. 6 + 7) nachgelesen werden. - Emanuel Ammann, Anita Gauer Hess und Petra Schmid haben das GV-Protokoll vom 5. Juni 2024 durchgelesen und für richtig befunden. Christian Höchli bedankt sich bei den Prüfenden. - Die Protokollprüfenden verzichten auf ergänzende Erläuterungen. - Es erfolgen keine Wortmeldungen seitens der Versammlung. - Die Versammlung verzichtet auf ein Verlesen des Protokolls. - <u>GV-Entscheid:</u> Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2024 wird mit Dank an die Aktuarin Regina Broger von der GV mit 102 Stimmen und 2 Stimmenthaltung angenommen.	Höchli

4.	Jahresbericht und Jahresrechnung 2024	Höchli / Hungerbühler
4.1.	Jahresbericht - Der Jahresbericht 2024 wurde mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter verschickt. - Christian Höchli leitet das Traktandum mit einigen persönlichen Worten ein. - Das Jahr 2024 war v.a. für die Geschäftsstelle mit den Wohnungsvergaben Tokeh an Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Personen auf der internen Warteliste und externe Personen ein sehr intensives Jahr. Auf 53 Wohnungen haben sich extern über 1'300 Parteien beworben. Alle Dossiers wurden von den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle einzeln gesichtet, geprüft und nach bestimmten Kriterien bewertet. Dieser Grossaufwand hat sie souverän gemeistert. - Neben dem Alltagsgeschäft mussten zudem in der Geschäftsstelle die neuen Mietverträge ausgestellt, Gebäude und Wohnungen im Tokeh abgenommen und übergeben sowie Wohnungen im alten Siedlungsteil saniert werden. Der VS ist dankbar, dass die Geschäftsstelle gut eingespielt ist und sie diese grosse Arbeit meistern konnte. Ihr gebührt dafür ein grosser Dank. - Mit dem Bezug Tokeh geht ein Generationenprojekt zu Ende, das die BGV über lange Zeit beschäftigt hat. Christian Höchli ist erleichtert, dass der Bau ohne schlimme Unfälle und Bauunterbrüche zeitgerecht beendet werden kann. Nun kann der Fokus der Arbeiten wieder vermehrt auf die gesamte Siedlung der BGV und das Pflegen der Gemeinschaft gelegt werden. - Im Jahr 2024 musste leider eine Mietzinserhöhung kommuniziert werden, die uns alle als Mietende der BGV getroffen hat. Zum Glück sind aktuell die Teuerung und das Zinsniveau am Sinken, sodass man als Mietender wieder entspannter in die Zukunft schauen kann. - Im Zuge des Bezugs Tokeh wurden viele neue Personen als Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der BGV aufgenommen. Christian Höchli heisst diese Personen herzlich willkommen. - Zum Jahresbericht werden aus der Versammlung keine Fragen gestellt.	Höchli
4.2.	Jahresrechnung 2024 - Philippe Hungerbühler übernimmt das Wort von Christian Höchli. - Die Jahresrechnung 2024 wurde mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter verschickt. Zudem konnte sie von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern auf Wunsch auf der Geschäftsstelle eingesehen werden. - Philippe Hungerbühler vergleicht einleitend die Finanzen mit dem Fliegen. Die Budgetierung dient als Vorbereitung für das kommende Geschäftsjahr, die Jahresrechnung am Ende des Geschäftsjahres zeigt auf, wie der Flug war und ob es unerwartete Turbulenzen gab. - Philippe Hungerbühler erläutert wichtige Punkte aus der Jahresrechnung 2024.	Hungerbühler

4.2.	Nachstehend ein Zusammenzug der wesentlichsten Aussagen. <u>Erfolgsrechnung (vergleiche Seite 21 des Jahresberichtes):</u> - Die Erfolgsrechnung gibt grundsätzlich einen Überblick auf die Einnahmen und Ausgaben eines Geschäftsjahres. - Obwohl die Jahresrechnung 2024 einen kleinen <u>Verlust</u> von ca. CHF 4' aufweist, war das Geschäftsjahr für die BGV erfolgreich. Da die ordentlichen Aufwände deutlich unter den Erträgen lagen, konnten stille Reserven in Form von <u>Arbeitgeberbeitragsreserven</u> (= freiwillige Vorauszahlung in die Pensionskasse für die Deckung künftiger Arbeitgeberverpflichtungen) über CHF 127' gebildet werden. - Die Position <u>Mietzinsen</u> erhöhte sich gegenüber Vorjahr um ca. CHF 189' und liegt leicht über Budget. Begründet wird die Abweichung durch die per Mitte 2024 erfolgte Mietzinserhöhung und tiefere Wohnungsleerstände als prognostiziert. - Die Position <u>Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate</u> reduzierte sich deutlich um ca. CHF 84' gegenüber dem Vorjahr und liegt praktisch im Budget. Im Jahr 2023 wurden diverse a.o. Aufwendungen (LED-Beleuchtung, Unterhalt Solaranlage, Lift Trapez) dieser Position belastet. - Die Position <u>Unterhalt Garten und Umgebung</u> erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 27', liegt jedoch CHF 11' unter Budget. Im 2024 wurden diverse Aufwertungsmassnahmen im Aussenraum realisiert, das Budget jedoch nicht voll ausgenutzt. - Der <u>Personalaufwand</u> liegt mit einer Abweichung von ca. CHF 7' leicht unter dem Vorjahr und CHF 34' unter Budget. Der Rückgang begründet sich u.a. durch die nicht geplante Reduktion des Arbeitspensums des Siedlungscoach während sechs Monaten im 2024. - Die Position <u>Entschädigungen Dritte</u> liegt deutlich unter Budget (ca. - CHF 19'). Die Geschäftsstelle konnte im 2024 die anfallende Arbeit selbst bewältigen und musste nicht auf die Hilfe von Dritten zurückgreifen. - Die Position <u>Büro- und Verwaltungsauswand</u> liegt CHF 21' über Vorjahr, jedoch deutlich unter Budget (- CHF 78'). Begründet werden die höheren Kosten u.a. durch ausserordentliche Ausgaben für die Umstellung auf eine neue Buchhaltungssoftware, die Entsorgungsaktion sowie externe Beratungskosten bei der Kreditausschreibung Trapez. Im 2024 wurden CHF 30' für Anschaffungen Mobiliar Tokeh budgetiert, das Mobiliar wurde jedoch erst im 2025 gekauft. <u>Bilanz (vergleiche Seite 19 + 20 des Jahresberichtes):</u> - Die <u>Bilanzsumme</u> stieg um ca. CHF 15 Mio. (ca. 24 %) auf ca. CHF 77 Mio. oder um bei der Metapher des Fliegens zu bleiben: Das Abfluggewicht des Flugzeuges hat deutlich zugenommen. Dies ist v.a. auf die Auswirkungen des Ersatzneubaus Tokeh zurückzuführen. Das Baukonto Tokeh hat gegenüber dem Vorjahr mit einem Plus von ca. CHF 15 Mio. erneut deutlich zugenommen. Die Hypotheken sind in einem ähnlichen Umfang gewachsen. - <u>Wertberichtigungen auf Liegenschaften</u> wurden wie üblich mit 1 % vorgenommen, die <u>Erneuerungsfonds</u> mit je 1 % des Gebäudeversicherungswertes geüfnet.	
------	--	--

4.2.	- Philippe Hungerbühler stellt sich für Fragen aus der Versammlung zur Verfügung. Es werden keine Fragen an ihn gerichtet. - Da keine Fragen zur Jahresrechnung 2024 inkl. Anhang gestellt werden, bittet Philippe Hungerbühler um Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle (= S. 24 des Jahresberichtes). - Die Revisionsstelle bestätigt in ihrem Bericht an die Generalversammlung, dass sie während der Revision nicht auf Sachverhalte gestossen ist, aus denen geschlossen werden kann, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht. Die Formulierung entspricht der Standardformulierung des Revisionsverbandes. - Die Versammlung stellt keine Fragen zum vorliegenden Revisionsbericht an Philippe Hungerbühler und an Frau Monica González del Campo als Vertreterin der Revisionsstelle BDO. - Der Vorstand beantragt, dass der Jahresverlust von CHF 3'566.32 mit dem Gewinnvortrag von CHF 50'852.05 verrechnet und auf neue Rechnung vorgetragen wird.	
5.	Abnahme des Jahresberichts 2024, der Jahresrechnung 2024 sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses - Der Vorstand beantragt die Abnahme des Jahresberichtes 2024 und der Jahresrechnung 2024 sowie die Zustimmung zum Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses (= Verrechnung Jahresverlust von CHF 3'566.32 mit Gewinnvortrag von CHF 50'852.05 / Gewinnvortrag von CHF 47'285.73 auf neue Rechnung). - <u>GV-Entscheid:</u> Der Jahresbericht 2024, die Jahresrechnung 2024 sowie der Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses (= Verrechnung Jahresverlust von CHF 3'566.32 mit Gewinnvortrag von CHF 50'852.05 / Gewinnvortrag von CHF 47'285.73 auf neue Rechnung) werden von der GV einstimmig ohne Stimmenthaltungen angenommen.	Höchli
6.	Entlastung des Vorstandes - Christian Höchli beantragt, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Decharge zu erteilen. Gemäss Statuten, Art. 24, Abs. 2, haben die Vorstandsmitglieder bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes kein Stimmrecht. - <u>GV-Entscheid:</u> Dem Vorstand wird von der GV mit einer Mehrheit von 100 Stimmen und 4 Stimmenthaltungen Decharge erteilt. - Christian Höchli dankt für das in den Vorstand gesetzte Vertrauen.	Höchli
7.	Budget 2024, Kenntnisnahme - Das Budget 2025 ist dem Geschäftsbericht (S. 25) zu entnehmen. Philippe Hungerbühler gibt ergänzende Erläuterungen ab und weist auf wesentliche Punkte hin.	Hungerbühler

7.	- Er informiert, dass die Budgetierung des laufenden Jahrs bedingt durch den Neubau Tokeh und den damit verbundenen Unsicherheiten sehr schwierig war. Die definitive Baukostenabrechnung wird erst gegen Ende Jahr vorliegen. Erst dann können die effektiven Mieten im Tokeh berechnet werden. Zum Zeitpunkt der Budgeterstellung war zudem noch nicht klar, ab wann die Mieten aufgrund Senkung des Referenzzinssatzes im 2025 reduziert werden können. - Die Budgetposition <u>Mietzinsen</u> liegt mit einer Zunahme von CHF 1'368' aufgrund des Neubezugs Tokeh deutlich über dem 2024. - Die budgetierten Ausgaben im <u>Liegenschaftenaufwand</u> liegen aufgrund des Neubezugs Tokeh mit einer Zunahme von CHF 443' ebenfalls deutlich über dem 2024. Da die Einlagen in die Erneuerungsfonds abhängig sind vom Gebäudeversicherungswert, ist die Höhe der Einlage für die Tokeh-Häuser erst nach Vorliegen der Baukostenabrechnung abschliessend berechenbar. - Der budgetierte <u>Personalaufwand</u> verändert sich gegenüber dem Jahr 2024 mit einer Zunahme von CHF 34' nur geringfügig. - Die Budgetposition <u>Entschädigung an Dritte</u> liegt mit CHF 90' deutlich über den Ist-Kosten 2024. Das Mängelmanagement Tokeh (extern vergeben) und die externe Unterstützung bei den Wohnungsabnahmen/-übernahmen werden dieser Position belastet. - Der budgetierte <u>Büro- und Verwaltungsaufwand</u> erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 128'. U.a. wird der Kauf des Mobiliars Tokeh dieser Position belastet. - Die <u>Abschreibung Liegenschaften</u> erhöht sich gegenüber dem Vorjahr deutlich (+ CHF 405' / abhängig von effektiven Baukosten Tokeh). - Der <u>Finanzaufwand</u> steigt deutlich um CHF 392' auf CHF 1'048'. Bis zum Bezug Tokeh konnten alle Finanzierungskosten über die Baukosten abgerechnet werden, jetzt werden sie der laufenden Rechnung belastet. - Alles in allem geht das Budget 2025 von einem knappen Gewinn von CHF 14' aus. - Der Vorstand hat das Budget 2025 an der VS-Sitzung vom 14.1.2025 genehmigt. Eine formelle Abnahme durch die Versammlung ist nicht notwendig. Der Versammlung wird jedoch die Möglichkeit gegeben, Fragen zu stellen. Diese Möglichkeit wird nicht genutzt.	
8.	Antrag Statutenanpassung 8.1. Wahl von Frau Fleischli zur Tagespräsidentin - Der Vorsitzende orientiert, dass Frau Cornelia Fleischli, Rechtsanwältin bei WBG Schweiz, die BGV bei der Statutenüberarbeitung begleitet und unterstützt hat. - Er stellt der Versammlung den Antrag, Frau Cornelia Fleischli, Rechtsanwältin bei WBG Schweiz, für das Traktandum 8 als Tagespräsidentin zu wählen. - <u>GV-Entscheid:</u> Die Generalversammlung wählt mit 103 befürwortenden Stimmen und einer Gegenstimme Frau Cornelia Fleischli, Rechtsanwältin bei WBG Schweiz, zur Tagespräsidentin für das Traktandum 8. - Der Vorsitzende übergibt das Wort an Frau C. Fleischli.	Höchli

8.2.	Vorstellung der Statutenrevision durch Frau Fleischli - Frau C. Fleischli begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dankt für die Einladung und dass sie heute das Traktandum Statutenänderung leiten darf. - Seit 2023 ist es Vorschrift, dass auch Genossenschaften Statutenänderungen öffentlich zu beurkunden haben. Diese Aufgabe übernimmt heute Herr Notar Armin Kuhn vom Notariat Unterstrass-Zürich. Aus diesem Grund müssen gewisse Formalitäten eingehalten werden. Frau C. Fleischli stellt einführend folgende Punkte zuhanden der Beurkundung fest. - Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der BGV sind gemäss Art. 23 der Statuten mit Schreiben vom 13. Mai 2025 zur heutigen Generalversammlung eingeladen worden. - Die an der Generalversammlung nicht anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter / Verwaltungsmitglieder haben auf ihr Recht verzichtet, an der GV teilzunehmen und Anträge zu stellen. - Von den insgesamt 291 Mitgliedern der Genossenschaft sind an der heutigen Generalversammlung 104 Mitglieder persönlich anwesend oder rechtsgültig vertreten. - Die heutige Generalversammlung ist somit ordnungsgemäss konstituiert und für die vorgesehenen Beschlüsse beschlussfähig. - Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Für Statutenänderungen gilt gemäss Art. 888 Abs. 2 OR und Art. 25 Abs. 3 der Statuten ein erhöhtes Quorum von 2/3 der abgegebenen Stimmen. Gegen diese Feststellungen wird kein Widerspruch erhoben. - Der Vorstand stellt der Generalversammlung den Antrag, die Statuten einer generellen, d.h. einer umfassenden Änderung zu unterziehen. Der Statutenentwurf wurde den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern als Beilage zur GV-Einladung zugestellt. - In erster Linie bezweckt die Statutenänderung, dass die Bedingungen für die Anerkennung als gemeinnütziger Wohnbauträger erfüllt werden, um Fördergelder des Bundes zu erhalten. Diese Bedingungen sehen wie folgt aus: Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten: A. den Zweck verfolgt, <u>dauerhaft</u> den Bestand an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken, B. <u>die Dividende darf den Prozentsatz von 6 % nicht übersteigen,</u> C. <u>die Ausrichtung von Tantiemen verbietet,</u> D. bei der Auflösung der Genossenschaft den verbleibenden Teil des Vermögens (nach Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile) an den in Bestimmung A. erwähnten Zweck zuwendet. Das Genossenschaftskapital darf höchstens <u>zum Nennwert</u> zurückbezahlt werden. Der Geschäftsbericht muss dem <u>Rechnungslegungsrecht und den Buchführungspflichten nach OR (Art. 957 ff)</u> entsprechen. Eingeschränkte Revision durch ein anerkanntes Revisionsunternehmen oder eine/n zugelassene/n Revisor/in. <u>Statutenänderungen sind dem BWO zur Genehmigung vorzulegen, wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden.</u>	Fleischli
------	---	-----------

	- Die vorgenannten Bedingungen wurden zwar bereits in der BGV gelebt, die unterstrichenen Formulierungen fehlten jedoch bis anhin in den Statuten. - Neu kann Anteilscheinkapital von Genossenschaftlern mit finanziellen Mitteln der beruflichen Vorsorge, d.h. aus Pensionskassengeldern gezeichnet werden kann. Zudem wird die bereits bestehende Darlehenskasse statutarisch verankert. Weitere Anpassungen betreffen eine gendergerechte Sprache oder empfehlen sich aufgrund Änderungen im übergeordneten Recht. - Bezüglich des Wortlautes der neuen Statuten verweist Frau C. Fleischli auf die der GV-Einladung mitgeschickte Beilage zu Traktandum 8, d.h. auf die Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen Statutentextes. - Frau C. Fleischli schlägt der Generalversammlung vor, dass die heutige Statutenänderung ohne Verlesen jeder einzelnen Änderung und ohne Beratung von jedem Artikel erfolgt. Fragen wurden bereits an der Info-Veranstaltung vom 12.3.2025 geklärt. Sie führt jedoch kurz durch die einzelnen Themen der Synopse und stellt sich pro Thema für Fragen zur Verfügung. <u>Frage aus der Versammlung:</u> Erhält die BGV Fördergelder? <u>Antworten von Frau C. Fleischli und Christian Höchli:</u> <i>Ja, EGW-Anleihen. Die Emissionszentrale EGW ist ein Instrument zur Finanzierung von Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger. Sie nimmt auf dem Kapitalmarkt Anleihen auf. Diese sind durch Bürgschaften des Bundes abgesichert und bieten den Investoren deshalb bestmögliche Sicherheit. Die Finanzierungen der EGW sind wesentlich günstiger als Festhypotheken mit vergleichbarer Laufzeit. Der Bund stellt jedoch sehr strenge Regeln auf an die Gemeinnützigkeit. Diesen wird nun mit der Statutenänderung entsprochen.</i>	
8.3.	Schlussabstimmung - Frau C. Fleischli führt durch die Schlussabstimmung. - Für die Statutenänderung braucht es die Zustimmung von mindestens 2/3 der <u>abgegebenen</u> Stimmen. - Die Beschlussfassung erfolgt in offener Abstimmung. - <u>GV-Entscheid:</u> Die Generalversammlung stimmt der beantragten generellen Statutenrevision gemäss Synopse mit 103 befürwortenden Stimmen und einer Stimmenthaltung zu. - Herr Kuhn, Notar, bestätigt, dass alle notwendigen Formalitäten für die notwendige Beurkundung erfüllt sind. - Die soeben abgenommenen Statuten gelten damit als neue, einzig gültige Statuten der BGV unter Ausserkraftsetzung der bisherigen Statuten. - Frau C. Fleischli dankt der Versammlung für das Vertrauen und übergibt das Wort an Christian Höchli.	

9.	Diverses	
9.1.	Verstorbene Genossenschafterinnen und Genossenschafter - <u>Im Berichtsjahr 2024 verstorben sind:</u> Herr Leo Gamma, 21.2.2024, Hofwiesenstrasse 65 Frau Hedwig Vogel, 9.3.2024, ehemals Wachterweg 15 Herr Dieter Störk, 19.11.2024, Wachterweg 15 - Christian Höchli spricht auch im Namen des Vorstandes den Angehörigen sein tief empfundenes Beileid aus. Die Mitglieder der BGV werden ihr Andenken in Ehren halten. Die Anwesenden gedenken der Verstorbenen in einer stillen Minute.	Höchli
9.2.	Geburten - Der BGV wurden die Geburten von Alexander und Manuel Hug (Zwillinge) gemeldet. Christian Höchli heisst sie im Vrenelisgärtli herzlich willkommen und wünscht ihnen alles Gute.	Höchli
9.3.	Geschäftsstelle - Christian Höchli dankt der GS im Namen aller herzlich für ihre Arbeit. Der VS ist froh, operativ so gut unterstützt zu werden. Die GS ist erste Anlaufstelle für alle Fragen aus der Mieterschaft und nimmt eine äusserst wichtige Funktion innerhalb der BGV ein. Die Mitglieder der GS werden nach vorne gebeten und erhalten einen grossen Applaus von allen Anwesenden. Der VS wird sich im Nachgang zur GV mit einem Geschenk bei der GS bedanken. - Christian Höchli informiert die Versammlung, dass Franziska Stähli, Siedlungscoach, die GS leider per Ende August 2025 verlassen wird. Neben ihrer beruflichen Haupttätigkeit (80 %-Pensum) und einer Weiterbildung, die sie im Herbst 25 startet, wird ihr das zusätzliche 20 %-Pensum bei der BGV zu viel. Der VS versteht ihre Beweggründe, bedauert den Abgang jedoch sehr.	Höchli
9.4.	Verabschiedungen - Lino Lopomo wurde anfangs 2025 pensioniert, wird jedoch vorerst jeweils am Freitag ad hoc zur Unterstützung von Daniel Busslinger auf Stundenbasis weiterarbeiten. Prisca Peter verabschiedet Lino Lopomo mit persönlichen wertschätzenden Worten und dankt ihm herzlich für seine 12-jährige Tätigkeit bei der BGV. - Prisca Peter wird die BGV leider per Ende Juni verlassen. Philipp Hungerbühler verabschiedet sie im Namen des Vorstandes ebenfalls mit sehr persönlichen wertschätzenden Worten und wünscht ihr im Namen des Vorstandes an ihrer neuen Wunschstelle beim Zürich-Flughafen von Herzen alles Gute. - Im Vorstand stehen zwei weitere Verabschiedungen an. Ueli Lindt, heute entschuldigt abwesend, wird per Ende Jahr seine Position als städtischer Vertreter bei der BGV abgeben. Nicole Schwyzer tritt bereits per 30.6.2025 vorzeitig während laufender Amtszeit aus dem Vorstand aus. Ihr Abgang wird im Vorstand bedauert, ihre Arbeit wurde sehr geschätzt. Ihre Verdienste zur Aufwertung des Aussenraums bleiben für alle sichtbar.	Peter Hungerbühler Höchli

9.5.	Begrüssung - Mit Tanja Moser konnte per 1.7.2025 eine fähige Person für die Nachfolge von Prisca Peter gefunden werden. Der Vorsitzende übergibt das Wort an Tanja Moser. Sie stellt sich persönlich vor und informiert über Eckpunkte aus ihrem Lebenslauf (u.a. gelernte Hochbauzeichnerin, Immobilientreuhänderin, Vorstandsmitglied einer Wohnbaugenossenschaft in Bern). Sie freut sich auf die Zusammenarbeit und das gegenseitige Kennenlernen und dankt für die Chance, in der BGV arbeiten zu dürfen.	Höchli
9.6.	Verdankung - Claudia Zebib dankt allen Mitgliedern der Gruppe Vrenelis Freunde für ihre wertvolle Arbeit und übergibt jedem Mitglied als Zeichen des Dankes ein kleines Geschenk. Es ist schön, dass neue Personen für die Gruppe gewonnen werden konnten. - Claudia Zebib bedankt sich ebenso bei allen Personen aus der Mieterschaft, die sich in Arbeitsgruppen, Kommissionen, Interessensgemeinschaften und Mitwirkungsverfahren engagiert haben, Vrenelisfreunde punktuell bei einzelnen Anlässen unterstützten, sich als Gotten und Göttis für die Neuzuziehenden zur Verfügung gestellt haben oder mit kleinen Gesten das nachbarschaftliche Zusammenleben aufwerteten. Dieses gemeinsame Miteinander bereichert das Zusammenleben und macht die BGV zu einem Ort, in dem man sich wohl fühlt.	Zebib
9.7.	Genossenschaftsfest - Regina Broger informiert, dass im 2026 ein Genossenschaftsfest „von der Basis für die Basis“ geplant ist und bittet für die Organisation um Unterstützung durch die Mieterschaft. Interessierte dürfen sich gerne auf dem schriftlich vorliegenden Anmeldeblatt mit Namen und Kontaktdaten melden.	Broger
9.8.	Diverses - An der GV 2026 finden die ordentlichen Wahlen in den Vorstand statt. Der Vorsitzende informiert, dass die Ressorts von David Müller (Erreichung der befristeten Amtszeit) und Nicole Schwyzer neu zu besetzen sind. Es wurde eine Wahlkommission konstituiert und die beiden Vorstandsstellen werden im August 2025 ausgeschrieben. - Die nächste ordentliche Generalversammlung findet am Mittwoch, 3.6.2026 18.30 Uhr, statt.	Höchli
9.9.	Fragen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter - Der Vorstand stellt sich für Fragen aus der Versammlung zur Verfügung. - <u>Frage 1: Aussenraum</u> Der Genossenschafter anerkennt, dass der Garten im Fresco / Trapez ökologischer und nachhaltiger gepflegt wird. Da auf Detailarbeiten verzichtet wird, sieht die Umgebung jedoch sehr ungepflegt aus. Kann durch die neue Gartenpflege Geld eingespart werden?	Höchli

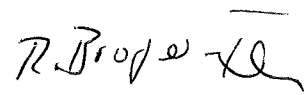
9.9.	<u>Antwort von Nicole Schwyzer als Ressortverantwortliche:</u> - Der Aussenraum wird neu bewusst nach Bioterra-Richtlinien bewirtschaftet. Diese entsprechen den Richtlinien der Stadt Zürich für einen naturnahen Unterhalt. Daraus resultiert, dass weniger gemäht wird, Kleinkräuter stehen gelassen werden, der Fokus hauptsächlich auf das Entfernen von Neophyten gelegt wird und Blumeninseln bewusst für die Insekten stehen gelassen werden. - Die Pflege des Aussenraums kommt tatsächlich etwas günstiger als bisher. Der Unterschied fällt jedoch nicht so stark ins Gewicht, da jetzt ausgebildete Gärtner für den Aussenraum zuständig sind und nicht mehr Facility Manager ohne Kenntnis von Botanik. - Für die erfolgten Aufwertungsmassnahmen im Aussenraum erhält die BGV von der Stadt Zürich hohe Subventionen (> CHF 30'). Grün Stadt Zürich hat die Aufwertungsmassnahmen vor Ort abgenommen und ihre grosse Zufriedenheit zu den erfolgten Anpassungen ausgedrückt. - Die Stadt Zürich erfasst und bewertet systematisch die ökologische Qualität des Stadtgebiets und teilt diese den Biodiversitätsstufen 1 – 6 zu. Die BGV war bis anhin auf der Biodiversitätsstufe 2 (= kaum besser als ein Golfplatz). Nun konnte Grün Stadt Zürich bereits grosse Unterschiede feststellen, was sie sehr erfreute. - Nicole Schwyzer ist sich klar, dass sich aktuell ein ungewohntes Bild zeigt und vieles nicht mehr so gepflegt aussieht. Sie versteht, wenn dies einige Leute stört, aber die Natur und künftige Generationen werden es uns danken. Anvisiertes Ziel wäre das Erreichen der Biodiversitätsstufe 4 (ökologisch wertvoll). - <u>Frage 2: Verdankung der Arbeit VS / GS (im Speziellen Prisca Peter) + Wunsch nach Tumbler in 3-Zimmer-Wohnungen Fresco</u> Die Genossenschafterin bedankt sich beim VS und der GS sowie im speziellen bei Prisca Peter für die gute Arbeit während den Umzügen Tokeh. Prisca Peter war bei Mieteranliegen immer als Ansprechperson verfügbar – die Genossenschafterin wird sie sehr vermissen. Die Genossenschafterin wohnt selbst nicht im Fresco, würde sich jedoch für die Bewohnenden in den 3-Zimmer-Wohnungen wünschen, dass diese ebenfalls einen Tumbler erhalten würden. <u>Antwort Höchli:</u> Der Wunsch nach einem Tumbler in 3-Zimmer-Wohnungen wird aufgenommen und geprüft. - <u>Frage 3: Mitgliedschaft</u> Der Mitmieter einer Wohnung erkundigt sich, wieso nur jeweils ein Mitglied einer Wohngemeinschaft Genossenschafterin bzw. Genossenschafter werden kann. <u>Antwort Höchli:</u> Der VS hat sich bewusst entschieden, im Rahmen der Statutenrevision lediglich technische Anpassungen der Statuten vorzunehmen und Themen, die einen eigenen Diskurs und eine vertieftere Auseinandersetzung mit der Basis benötigen, auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. - <u>Frage 4: Mängelbehebung</u> Der Genossenschafter bedankt sich beim VS und der GS für die gute Arbeit und spricht sich positiv über die zeitgemässe Mängelerfassung im Tokeh aus. Bei der ersten Mängelbehebung konnte noch nicht alles behoben werden. Er erkundigt sich, wann die restlichen Mängel bearbeitet werden.	
------	---	--

9.10.	Schlussvotum - <u>Antwort Prisca Peter:</u> Diesbezügliche Fragen können jederzeit per Mail an die GS gestellt werden. Die Abnahme der dritten Bauetappe ist am 12./13.6. geplant, der Bezug der Wohnungen erfolgt ab 23.6.25. Mängel, die in den vorherigen Etappen noch nicht behoben werden konnten, werden zusammen mit den Mängeln der dritten Etappe am 27./28.8. angesehen. Die betroffene Mieterschaft wird noch entsprechend informiert. - Christian Höchli holt die Meinung der Anwesenden zur Verhandlungsführung ab. Die Versammlung ist mit der Verhandlungsführung einstimmig einverstanden. Es gibt keine gegenteiligen Voten. - Christian Höchli dankt den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für ihre Teilnahme und das in den Vorstand gesetzte Vertrauen und lädt alle zum Apéro Riche ein.	Höchli
-------	---	--------

Schluss der Sitzung: ca. 20.00 Uhr

Für die Richtigkeit des Protokolls:


Christian Höchli, Präsident


Regina Broger, Aktuarin