Baugenossenschaft
Vrenelisgärtli Zürich
Hofwiesenstrasse 55
8057 Zürich

Tel. 044 362 63 22
Fax 044 362 63 78
www.vrenelisgaertli.ch
info@vrenelisgaertli.ch

Protokoll
der ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2023, 18.30 Uhr,
im Kirchgemeindehaus Unterstrass, Turnerstrasse 47, 8006 Zürich

Anwesend:	141 Personen, 98 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), Gisela Lippmann (Buchhaltung), Prisca Peter (Geschäftsführung), Franziska Stähli (Siedlungscoach)
Vorsitz:	Christian Höchli (Präsident)
Protokoll:	Regina Broger (Aktuarin)
Gäste:	Monica González del Campo (BDO AG / Revisionsstelle) Daniel Schuler (ZKB) Monika Sprecher (Motimento GmbH/ Bauherrenvertretung) Mark Laternser + Jan Waser (Laternser Waser AG / Generalplaner Tokeh) Alain Roserens + Martina Küng (Baumann Roserens Architekten / Arch. Tokeh)

Traktanden:
1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzählenden (gleichzeitig Protokollprüfende)
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 9. Juni 2022
4. Jahresbericht und Jahresrechnung 2022
5. Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung 2022 sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses
6. Entlastung des Vorstandes
7. Budget 2023, Kenntnisnahme
8. Antrag Anpassung Vermietungsreglement – Variante A und B
9. Antrag Nachtragskredit Tokeh
10. Wahlen Vorstand, Präsidium und Revisionsstelle Amtsdauer 2023 – 2026
11. Diverses

	Traktanden	Zuständig

1.	**Begrüssung**
	- **Christian Höchli** begrüsst alle Anwesenden im Namen des Vorstandes und der Geschäftsstelle zur ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli (nachstehend BGV genannt).
	- Der Vorstand ist erfreut, dass so viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der heutigen Generalversammlung teilnehmen. Dies zeigt das grosse Interesse der Basis an der Zukunftsgestaltung der BGV und ihre Bereitschaft zur Mitbestimmung.
	- 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.
	- Als Gäste begrüsst **Christian Höchli** die folgenden Personen: M. González del Campo (BDO AG / Revisionsstelle), D. Schuler (ZKB), P. Peter (Geschäftsführung), F. Stähli (Siedlungscoach), B. Bichler (Bewirtschaftung), G. Lippmann (Buchhaltung), M. Küng und A. Roserens (Baumann Roserens Architekten AG / Architekten Tokeh), M. Laternser und J. Waser (Laternser Waser AG / Generalplaner Tokeh), M. Sprecher (Motimento GmbH / Bauherrenvertretung Tokeh).
	- Dreizehn Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben sich offiziell entschuldigt.
	- **Christian Höchli** informiert die Versammlung, dass
	  - die schriftliche Einladung zur heutigen ordentlichen Generalversammlung unter Mitteilung der Traktanden und Anträge zusammen mit dem Jahresbericht 2022, der Jahresrechnung 2022 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 blaue 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 (Ausnahmen gemäss Statuten Art. 25, Abs. 2 – 5). Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.
		Höchli

1.	- gemäss Statuten Art. 22, Abs 2 nur über Geschäfte abgestimmt werden kann, die traktandiert sind. Bis Ende Februar 2023 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. Der Vorstand hat aktuell Kenntnis von einem Änderungsantrag, der unter Traktandum 8 / Anpassung Vermietungsreglement behandelt wird. - **Christian Höchli** bittet Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die sich während der Generalversammlung zu Wort melden, für ihre Voten das Saal-Mikrofon zu benutzen und sich zu Beginn mit Namen, Vornamen und Wohnort vorzustellen. - 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.	Höchli
2.	**Wahl der Stimmenzählenden (gleichzeitig Protokollprüfende)** - Der Vorstand schlägt folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter als Stimmenzählende und gleichzeitig Protokollprüfende vor: Claudia Ammann, Lutz Leonhardt, Tamara Pejnovic, Mitja Rietbrock - Die Versammlung reicht keine Gegenvorschläge ein. - <u>GV-Entscheid:</u> Die GV wählt einstimmig ohne Stimmenthaltungen die vorstehend aufgeführten Personen Claudia Ammann, Lutz Leonhardt, Tamara Pejnovic und Mitja Rietbrock als Stimmenzählende / Protokollprüfende.	Höchli
3.	**Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 9. Juni 2022** - Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 9. Juni 2022 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. - Stefan Gründler, Sandra Küenzi und Raoul Lichtenecker haben das GV-Protokoll vom 9.6.2022 durchgelesen und für richtig befunden. **Christian Höchli** bedankt sich bei den Prüfenden. - Die Protokollprüfenden verzichten auf ergänzende Erläuterungen. - Der Vorstand hat dem Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 9. Juni 2022 an seiner Vorstandssitzung vom 12. Juli 2022 einstimmig zugestimmt. - 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 9. Juni 2022 wird mit Dank an die Aktuarin Ruth Sánchez von der GV einstimmig ohne Stimmenthaltungen angenommen.	Höchli

4.	**Jahresbericht und Jahresrechnung 2022**	Höchli / Hungerbühler

4.1.	**Jahresbericht**
	- Der Jahresbericht 2022 wurde mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter verschickt.
	- **Christian Höchli** fasst die wesentlichen Ereignisse des vergangenen Jahres kurz zusammen. Das Jahr 2022 war ein für die BGV intensives, spannendes und nicht immer einfaches Jahr, das vor allem durch die folgenden Geschehnisse geprägt wurde:
	  - Abbruch der dritten Bauetappe und - nach Jahren der Planung - Start des Ersatzneubaus Tokeh. **Christian Höchli** ist sich bewusst, dass seitens der Genossenschafterinnen und Genossenschafter viele Fragen im Zusammenhang mit dem Bezug von Wohnungen im Ersatzneubau Tokeh offen sind und wird zu einem späteren Zeitpunkt über das diesbezüglich geplante Vorgehen informieren.
	  - Rücktritt des Vorstandsmitgliedes Ruth Sánchez und des Präsidenten Thomas Kamber / Wahl der neuen Vorstandsmitglieder Nicole Schwyzer und Regina Broger sowie des neuen Präsidenten Christian Höchli. Die neu gewählten Vorstandsmitglieder haben sich sehr gut in ihre Ressorts eingelebt und bringen spannende Inputs.
	  - Einstellung des neuen Siedlungscoach Franziska Stähli (Eintritt per 1.1.2023). Der Vorstand erhofft sich durch den neuen Siedlungscoach u.a. Unterstützung beim Willkommens- und Integrationsprozess der neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die nach Fertigstellung des Ersatzneubaus Tokeh in die BGV einziehen werden.
	  - Übernahme der Geschäftsführung durch Prisca Peter (Start: November 2021). Prisca Peter meistert ihre Aufgaben souverän und **Christian Höchli** spricht ihr an dieser Stelle einen herzlichen Dank für ihr Engagement und ihre Professionalität aus.
	  - Ergänzt wurde die Geschäftsstelle durch Gisela Lippmann (Start: Dezember 2021), die für die Finanzen zuständig ist und ihre Aufgaben ebenfalls souverän und professionell erledigt (u.a. bestätigt durch den Revisionsbericht der BDO). Im Weiteren konnte per 1.4.2023 Barbara Bichler als Nachfolgerin von Jelena Alonso ihre Arbeit bei der BGV starten.
	- Die Vorstandsarbeit bleibt spannend und interessant. Leider ist es nicht immer einfach, allen Bedürfnissen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter gerecht zu werden. In Zeiten der Unsicherheit und einem Aufbruch ins Unbekannte ist es besonders wichtig, im Dialog untereinander zu bleiben. **Christian Höchli** richtet in diesem Sinne einen Appell an alle, diesen Dialog zu führen und in einem gemeinsamen Prozess die Geschicke der BGV auf Augenhöhe zu diskutieren und anzugehen.
	- Zum Jahresbericht werden aus der Versammlung keine Fragen gestellt.
		Höchli

4.2.	**Jahresrechnung 2022** - **Philippe Hungerbühler** übernimmt das Wort von **Christian Höchli**.	Hungerbühler

4.2.	- Die Jahresrechnung 2022 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** erläutert wichtige Punkte aus der Jahresrechnung 2022. Nachstehend ein Zusammenzug der wesentlichsten Aussagen.
	
	<u>Erfolgsrechnung (vergleiche Seiten 19 - 23 des Jahresberichtes):</u>
	- <u>Reduktion der Mietzinsen um ca. 10 %</u>, u.a. bedingt durch den Abriss der dritten Bauetappe. Die Wohnungen der dritten Bauetappe konnten nur bis 31. März 2022 vermietet werden. Im Budget 2023 wurde im Vorjahresvergleich ein leichter Anstieg der Mietzinseinnahmen budgetiert.
	- Der <u>Liegenschaftenaufwand</u> liegt sehr <u>nahe am budgetierten Wert</u>. Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen Wohnungen lag zwar über Budget. Der Mehraufwand konnte jedoch durch Budgetunterschreitungen in den Positionen Unterhalt Gebäude und Garten sowie Strom, Wasser, Entsorgung kompensiert werden.
	- Der <u>Finanzaufwand</u> lag <u>deutlich unter Budget und unter dem Vorjahr</u>. Obwohl die Hypothekarzinsen im Jahr 2022 anstiegen, blieb die BGV vorerst dank nachstehender Gründe von diesem Trend verschont:
	  - Die BGV hat für ihre Kredite langfristige Festhypotheken abgeschlossen. Hypothekarzinserhöhungen wird sie deshalb erst verzögert bei der Erneuerung auslaufender Festhypotheken spüren.
	  - Die Finanzierungskosten Tokeh können mehrheitlich über den Bau aktiviert werden und belasten deshalb die laufende Rechnung der BGV nicht.
	- Das Jahr 2022 konnte mit einem erfreulichen <u>Gewinn von CHF 156'235</u> abschliessen. <u>Budgetiert war eine ausgeglichene Rechnung</u>. Die positive Budgetabweichung ist u.a. darauf zurückzuführen, dass die Kosten der Positionen Strom, Wasser, Entsorgung, Entschädigungen Dritter und Finanzaufwand deutlich tiefer als budgetiert ausfielen.
	
	<u>Bilanz (vergleiche Seiten 17 + 18 des Jahresberichtes):</u>
	- Die <u>Bilanzsumme stieg um ca. 17 %</u> auf über CHF 49 Mio. Dieser Anstieg ist v.a. auf die Auswirkungen des Ersatzneubaus „Tokeh" zurückzuführen. Der Liegenschaftenwert „Tokeh" stieg von CHF 4'646' im Jahr 2021 auf CHF 14'471' im Jahr 2022. Für die Finanzierung „Tokeh" wurden erste Hypotheken aufgenommen (Anstieg Hypotheken „Tokeh" von CHF 0.00 im Jahr 2021 auf CHF 7'250' im Jahr 2022).
	- **Philippe Hungerbühler** stellt sich für Fragen aus der Versammlung zur Verfügung. Nachstehend ein Zusammenzug der wichtigsten Wortmeldungen.
	- **Werner Schmid, Wachterweg 7:** Anerkennt grundsätzlich, dass die ausgewiesenen Beträge in der Jahresrechnung 2022 stimmen. Trotzdem weist die Jahresrechnung 2022 aus seiner Sicht Fehler auf.
	
	Einerseits bemängelt er, dass den derzeitigen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern alle Kosten aus dem Ersatzneubau „Tokeh" verrechnet werden (inkl. Ausgaben der Baukommission und des Büro- und Verwaltungskostenaufwandes, der „Tokeh" betrifft). Es kann nicht sein, dass bisherige Genossenschafterinnen und Genossenschafter den Aufwand für „Tokeh" mittragen müssen.
		Hungerbühler

4.2.	Andererseits bezieht er sich auf die Mietzinserhöhung per 1. Juli 2023 und den allenfalls erneut anstehenden Mietzinsaufschlag im Herbst 2023 aufgrund des Anstiegs des Referenzzinssatzes. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter hätten in früheren Jahren keine Mietzinsreduktionen erhalten. Die Begründung, dass die Mietzinserhöhung per 1.7.2023 aufgrund des Anstiegs der Gebäudeversicherungswerte notwendig wurde, kann er nicht nachvollziehen (verweist u.a. auf die ausgewiesenen Beträge in der Jahresrechnung). - **Philippe Hungerbühler** nimmt zu den Vorwürfen Stellung. Er verweist darauf, dass alle buchhalterisch zulässigen Positionen dem Baukreditkonto „Tokeh" belastet werden. Im Weiteren bezieht er sich auf das Info-Blatt vom 23. Februar 2023. Darin wurde zusammen mit der Ankündigung der Mietzinserhöhung per 1.7.2023 informiert, dass die Mietzinsen bei steigendem Referenzzinssatz im Jahr 2023 frühestens im Jahr 2024 angepasst würden. Der Vorstand steht zu dieser Aussage und wird die Mietzinsen im laufenden Jahr nicht mehr erhöhen. - **Christian Höchli** bestätigt die Ausführungen von **Philippe Hungerbühler** und weist darauf hin, dass gesetzlich festgelegte Rechnungslegungsvorschriften bestehen, deren Einhaltung von der Revisionsstelle BDO kontrolliert würden. - **Heinz Rubin, Laubiweg 44:** Bittet die Vertreterin der BDO, sich kurz zu äussern und zu garantieren, dass bei der Erstellung der Jahresrechnung 2022 alles mit rechten Dingen zugegangen ist. - **M. González del Campo, Vertreterin der BDO**, bestätigt, dass die BDO die vorliegende Jahresrechnung 2022 zur Abnahme empfiehlt und aus Sicht der Revisionsstelle keine wesentlichen Fehler in der Buchführung begangen wurden. Aus Gründen der Schweigepflicht darf sie zu einzelnen Buchungen leider nicht Stellung beziehen. - **Gisela Lippmann, Buchhaltung,** erklärt der Versammlung, wie die Bauabrechnung „Tokeh" funktioniert und wie die Positionen „Tokeh" in die Gesamtrechnung der BGV einfliessen. - **Prisca Peter, Geschäftsführerin**, nimmt zur Mietzinserhöhung per 1.7.2023 Stellung, erläutert den im Info-Blatt vom 23. Februar 2023 beschriebenen Mechanismus der Kostenmiete, die u.a. auch auf dem Gebäudeversicherungswert der jeweiligen Liegenschaften basiert, und weist darauf hin, dass per 1.1.2023 der Gebäudeversicherungswert durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich um 9.9 % angepasst wurde. In Anlehnung an die jeweiligen Werte mussten deshalb die Mietzinsen im Fresco um 8.5 % angehoben werden, die im Trapez um 6.5 %.	Hungerbühler
	- **Christian Höchli** versichert, dass sich die BGV in jedem Fall an das geltende Kostenmietmodell hält, das einerseits auf dem Gebäudeversicherungswert, andererseits aber auch auf dem Referenzzinssatz basiert. Ziel ist ein ausgeglichenes Budget, das mit der bereits vorgenommenen Mietzinserhöhung erreicht werden kann. Der Vorstand wird deshalb die Mieten im laufenden Jahr nicht mehr erhöhen. - Da keine weiteren Fragen zur Jahresrechnung 2022 inkl. Anhang gestellt werden, bittet **Christian Höchli** um Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle (= S. 22 des Jahresberichtes).	Höchli

4.2.	- 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. Der detaillierte Bericht der Revisionsstelle ist gemäss **Christian Höchli** informativ und zeigt auf, dass sowohl die Geschäftsführung wie auch der Vorstand der BGV sauber gearbeitet haben. - Die Versammlung verzichtet auf Fragen an Frau Monica González del Campo als Vertreterin der Revisionsstelle BDO zum vorliegenden Revisionsbericht.	Höchli
5.	**Abnahme des Jahresberichts 2022, der Jahresrechnung 2022 sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses** - Der Vorstand beantragt die Abnahme des Jahresberichtes 2022 und der Jahresrechnung 2022 sowie die Zustimmung zum Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses (= Einlage in gesetzliche Gewinnreserve von CHF 7'900.00 und Gewinnvortrag von CHF 78'197.75). - <u>GV-Entscheid:</u> Der Jahresbericht 2022, die Jahresrechnung 2022 sowie der Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses (= Einlage in gesetzliche Gewinnreserve von CHF 7'900.00 und Gewinnvortrag von CHF 78'197.75) werden von der GV einstimmig ohne Stimmenthaltung angenommen.	Höchli
6.	**Entlastung des Vorstandes** - **Christian Höchli** beantragt, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 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 einstimmig ohne Stimmenthaltung Decharge erteilt. - **Christian Höchli** dankt für das in den Vorstand gesetzte Vertrauen.	Höchli

7.	**Budget 2023, Kenntnisnahme**
	- Das Budget 2023 ist dem Geschäftsbericht (S. 23) zu entnehmen. **Philippe Hungerbühler** gibt ergänzende Erläuterungen ab und weist auf wesentliche Punkte hin.
	  - Bei der Position Einlage in den Erneuerungsfonds hat sich im Budget 2023 ein Fehler eingeschlichen. Der Betrag beträgt nicht CHF 69' sondern CHF 690'. Das Total des Liegenschaftenaufwandes stimmt.
	  - Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau „Tokeh" stehen, werden soweit möglich direkt über den Bau abgerechnet und tangieren das Budget 2023 kaum.
	  - Die budgetieren Mietzinseinnahmen liegen aufgrund des Mietzinsaufschlages per 1.7.2023 leicht über den realisierten Mietzinseinnahmen des Jahres 2022.
	  - Der budgetierte Personalaufwand erhöht sich u.a. aufgrund der neu geschaffenen Stelle des Siedlungscoach. Die Budgetposition Entschädigung Dritte konnte aufgrund der im Jahr 2022 gemachten Erfahrungen im Vergleich zum Budget 2022 reduziert werden.
		Hungerbühler

7.	- Das Budget 2023 weist einen Gewinn von CHF 27' aus. - Der Vorstand hat das Budget 2023 an der VS-Sitzung vom 17.1.2023 genehmigt. - Die Versammlung verzichtet auf Fragen zum Budget 2023 und nimmt vom vorliegenden Budget 2023 Kenntnis. Eine formelle Abnahme durch die Versammlung ist nicht notwendig.	Hungerbühler

8.
8.0.
 	
8.1.
	Antrag Anpassung Vermietungsreglement
	Einführung
	- **Christian Höchli** führt einleitend ins Traktandum ein, erläutert das Vorgehen und übergibt das Wort an **Claudia Zebib**.
	Vorstellung des Antrages des Vorstandes sowie der Gedanken, die dem Antrag zugrunde liegen, durch Zebib
	- Der schriftliche Antrag des Vorstandes wurde zusammen mit der Einladung zur Generalversammlung sowie den beiden zur Abstimmung gelangenden Varianten A + B des neuen Vermietungsreglementes fristgerecht den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zugestellt.
	- Beim schriftlichen Antrag haben sich folgende zwei kleine Fehler eingeschlichen: «Die Belegungsvorschriften für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sind in Artikel 5.3.2. enthalten und nicht in Artikel 5.2.3.» / «Untermiete wird in Artikel 6 behandelt und nicht in Artikel 5.6.».
	- Das neue Vermietungsreglement nimmt Rücksicht auf die heutigen gesellschaftlichen Begebenheiten und enthält Punkte, die neu aufgrund «Tokeh» geregelt werden müssen.
	- Das Anpassen des Vermietungsreglementes schien an der Informationsveranstaltung vom 21.1.2023 bis auf den Punkt 5.3.2. (Unterbelegung) auf einen breiten Konsens zu stossen. Dies hat den Vorstand dazu bewogen, der Generalversammlung mit der Variante B (= Beibehalten des Status Quo für alle bisherigen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern gemäss Punkt 12.2.) die Möglichkeit einer Wahl zu geben. Ansonsten sind die beiden Varianten A + B identisch.
	- Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung einstimmig die Annahme der Variante A. Die Annahme der Variante B würde unweigerlich zu einer Ungleichbehandlung von alten und neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern führen, was dem Genossenschaftsgedanken widerspricht.
	- Wichtig zu wissen ist, dass die Belegungsvorschrift «Zimmerzahl minus eins» nicht für 3-Zimmer-Wohnungen gilt. Eine Einzelperson darf in einer 3-Zimmer-Wohnung bleiben und muss nicht in eine kleinere Wohnung wechseln.
	- **Claudia Zebib** erläutert, wieso der Vorstand die Belegungsvorschriften ändern will. U.a. werden folgende Gründe genannt (nicht abschliessend):
	  - Wohnungsnot in der Stadt Zürich; Familien mit Kindern (in der Genossenschaft und ausserhalb) suchen dringend eine grössere bezahlbare Wohnung
	  - Nachhaltiges Nutzen des bestehenden Wohnraums
	  - Solidarität und genossenschaftliches Zusammenleben in Anlehnung an Leitbild und Statuten
		Höchli / Zebib

8.1.	- Der Vorstand hat grosses Verständnis dafür, dass ein Wechsel aus der Familienwohnung in eine kleinere Wohnung mit Emotionen verbunden ist und nicht für alle einfach ist. Bei der Umsetzung des neuen Vermietungsreglementes wird der Vorstand deshalb soweit möglich Menschlichkeit walten lassen. Menschlichkeit und Solidarität stehen bei der Vorstandsarbeit klar im Zentrum. - Die Übergangsbestimmungen (Pkt. 5.4.) geben der Vermietungskommission und dem Vorstand genug Raum, um auf individuelle Bedürfnisse soweit möglich einzugehen. U.a. muss die Unterbelegung voraussichtlich auf Dauer sein (d.h., dass die Kinder definitiv ausgezogen sind) und seit mindestens einem Jahr dauern. Erst dann kann die Vermietungskommission eine zumutbare kleinere Wohnung anbieten, falls eine solche dann zur Verfügung steht. Zudem werden den Betroffenen bis zu drei kleinere und zumutbare Wohnungen angeboten. Zumutbar heisst, dass bei der Vermietung auf die individuellen Bedürfnisse und Lebensumstände so gut wie möglich Rücksicht genommen wird. Die Vermietungspraxis soll gegenüber den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern so transparent und nachvollziehbar wie möglich gemacht werden. - Viele von der Unterbelegung betroffene Genossenschafterinnen und Genossenschafter überlegen sich einen Wechsel in eine kleinere Wohnung im «Tokeh». **Claudia Zebib** weist darauf hin, dass am 2. September 2023 eine Info-Veranstaltung zur Erstvermietung „Tokeh" geplant ist. - **Claudia Zebib** bekräftigt am Schluss ihres Votums, dass es dem Vorstand ein wichtiges Anliegen ist, das von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in ihn gesetzte Vertrauen zu würdigen und bei der Umsetzung des neuen Vermietungsreglementes möglichst gute Lösungen für alle Bewohnerinnen und Bewohner zu finden.	Höchli / Zebib
8.2.	**Klärung von Fragen aus der Versammlung** Aufgrund der Brisanz des Themas werden nachstehend die Wortmeldungen mit entsprechenden Antworten in Kurzform protokolliert. - **Heinz Rubin, Laubiweg 44:** Der Verzicht auf eine Garage / einen Parkplatz bei einem Umzug ins „Tokeh" ist zentral und müsste im Vermietungsreglement aufgenommen werden. Auf welche rechtlichen Grundlagen stützt sich der Vorstand beim Autoverzicht «Tokeh» ab (städtische Vorgabe oder eigener Wunsch)? ***Christian Höchli****: Die Baubewilligung «Tokeh» wurde von der Stadt Zürich nur unter dem Vorbehalt der Einhaltung des Mobilitätskonzeptes erteilt. Die Auslegung dieses Konzeptes wurde rechtlich abgeklärt. Regelungen wie der Verzicht auf ein Auto, die spezifisch Wohnungen im «Tokeh» betreffen, müssen im jeweiligen Mietvertrag aufgenommen werden und gehören nicht ins Vermietungsreglement.* ***Claudia Zebib****: Verweist darauf, dass «Tokeh» in einem separaten Traktandum noch behandelt wird.* - **Irene Bopp, Seminarstrasse 104:** Wann würde das neue Vermietungsreglement in Kraft treten? Müssten zwei Personen in einer 4-Zimmer-Wohnung je nach Abstimmungsergebnis sofort in eine kleinere Wohnung wechseln, bevor das Neubauprojekt „Tokeh" steht? Schlägt vor zu prüfen, ob das Reglement allenfalls erst gültig wird, wenn „Tokeh" bezugsbereit ist.	

8.2.	***Christian Höchli:*** *Weist darauf hin, dass diesbezüglich unter 8.4. ein formeller Änderungsantrag gestellt werden kann. Die Vermietungskommission und der Vorstand würden bei Annahme der Variante A sicher Menschlichkeit walten lassen bei 2-Personenhaushalten in 4-Zimmer-Wohnungen und einen Übergang erst dann einleiten, wenn der entsprechende Wohnraum zur Verfügung steht.* ***Claudia Zebib:*** *Menschlichkeit steht im Zentrum. Die Annahme der Variante A bedeutet nicht, dass die Vermietungskommission kurzfristig den Auszug aus unterbelegten Wohnungen fordert.* - **Raoul Lichtenecker, Hofwiesenstrasse 55:** Bezieht sich auf Punkt 5.4. der Varianten A + B (= Übergangsfrist bei Unterbelegung). Darin steht, dass maximal drei <u>kleinere</u> zumutbare Ersatzwohnungen angeboten werden. Bedeutet dies, dass man nicht von einer flächenmässig kleineren 4-Zimmer-Wohnung in eine flächenmässig grössere 3 ½ Zimmer-Wohnung wechseln kann? ***Christian Höchli:*** *Nein, man dürfte im genannten Beispiel in eine grössere 3 ½-Zimmer-Wohnung wechseln. Als Kriterium gilt die Anzahl der Zimmer und nicht die Fläche einer Wohnung. Die Formulierung wurde vom Rechtsdienst geprüft und für in Ordnung befunden.* - **Rafaél Monasterios, Hofwiesenstrasse 85:** Mit der Einführung der neuen Regelung bzgl. Unterbelegung wird es eine grössere Nachfrage nach 3-Zimmer-Wohnungen geben. Wie wird geregelt, wer zuerst umziehen soll, wenn eine Wohnung frei wird? Werden in der Folge Personen, die bereits heute auf der Warteliste sind, auf mehrere Jahre hin vertröstet? ***Claudia Zebib:*** *Zu dieser Problematik und weiteren Fragen zur Vermietungspraxis wird sich die Vermietungskommission noch Gedanken machen. Es wurde noch keine Priorität festgelegt. Es wird sicher eine Übergangsfrist geben. Die Vermietungspraxis soll gegenüber der Mieterschaft transparent aufgezeigt werden.* **Werner Schmid, Wachterweg 7:** Gemäss Punkt 5.1.2. muss eine Anmeldeliste geführt werden. Aus seiner Sicht müssen alle Interessenten informiert werden, wenn eine Wohnung frei wird (z.B. per Mail). So kann sichergestellt werden, dass alle – auch die, welche noch nicht zügeln wollen – wissen, dass eine Wohnung frei wird. - **Matthias Bopp, Seminarstrasse 104:** Im Infoblatt vom 30.3. wurden erstmals die zwei Varianten A + B vorgestellt und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass neu Fristen in die Regelung aufgenommen wurden, die es den betroffenen Haushalten ermöglichen, ab dem Auszug von Haushaltsmitgliedern während mindestens zwei Jahren noch in der angestammten Wohnung wohnhaft zu bleiben. Nun ist jedoch nur von einer 1-jährigen Frist die Rede. ***Christian Höchli:*** *Erst nach Ablauf von einem Jahr der dauerhaften Unterbelegung tritt diese in Kraft. Danach dauert es nochmals mindestens ein Jahr, bis Ersatzwohnungen angeboten werden.* **Matthias Bopp, Seminarstrasse 104:** Die Wohnungen, welche nach neuem Reglement bereits jetzt unterbelegt sind, hätten jedoch nur noch eine Frist von einem Jahr.	Höchli / Zebib

8.2.	- **Reto Himmelsbach, Seminarstrasse 98:** Müssen Mietende einer 5-Zimmer-Wohnung ab 4 Personen in eine 4-Zimmer-Wohnung und ab 3 Personen in eine 3-Zimmer-Wohnung wechseln (= 2 x in kurzer Zeit zügeln) oder lässt die Vermietungskommission in einem solchen Fall den gesunden Menschenverstand walten (= einmal direkt in eine 3-Zimmer-Wohnung umziehen)? - **Christian Höchli:** Verweist auf den ihm vorliegenden Änderungsantrag, der unter Punkt 8.3. behandelt wird und diese Problematik aufnimmt. - **Joseph Steinfeld, Seminarstrasse 96:** Hat sich die Vermietungskommission bereits Gedanken darübergemacht, welche 3-Zimmer-Wohnungen für einen 2-Personen-Haushalt und welche für einen 1-Personen-Haushalt zumutbar sind? Die 3-Zimmer-Wohnungen im „Fresco" sind zum Teil sehr klein. 3-Zimmer-Wohnungen im „Tokeh» und «Trapez " weisen hingegen eine um bis zu 20 m2 (und mehr) grössere Fläche auf. Entscheidet der Zufall, welche 3-Zimmer-Wohnung einem zugeteilt wird, oder wird die Vermietungskommission auch auf die Anzahl Personen (1 oder 2) Rücksicht nehmen? ***Claudia Zebib:*** *Die aktuelle Vermietungskommission (und auch spätere Nachfolger, sofern das Vermietungsreglement zwischenzeitlich nicht erneut angepasst wird) wird sicher soweit wie möglich auf die individuellen Bedürfnisse einzelner Parteien eingehen. Wenn eine Partei in den Neubau will, wird dies berücksichtigt. Es gibt aber sicher auch 2-Personen-Haushalte, die bewusst in die günstigeren Fresco-3-Zimmer-Wohnungen wechseln möchten. Diese weisen in der Regel genügend Wohnraum für 2 Personen aus.* - **Verena Jacot, Wachterweg 23:** Es bestehen viele Fragen im Hinblick auf die Übergangsfrist bis zum Bezug „Tokeh". Wieso erklärt man das neue Vermietungsreglement nicht erst ab Datum des Bezugs „Tokeh" für rechtskräftig? ***Claudia Zebib:*** *Im „Tokeh" entstehen viele Nebenräume (Zusatzzimmer, Musikzimmer, Büros etc.), für die basierend auf dem Vermietungsreglement separate Reglemente erarbeitet werden müssen. „Tokeh" war ein wichtiger Grund für die Überarbeitung des Vermietungsreglementes zum aktuellen Zeitpunkt. Es muss aber niemand Angst haben, dass er bereits morgen aus der 4-Zimmer-Wohnung ausziehen muss und nicht auf den Bezug einer Ersatzwohnung im „Tokeh" warten darf. Mit dem Start des Vermietungsprozesses „Tokeh" kann der Wohnungswechsel geplant werden.* ***Christian Höchli:*** *Der (interne) Erstvermietungsprozess „Tokeh" startet am 2. September 2023 mit einer Informationsveranstaltung. An dieser wird das geplante Vorgehen präsentiert und kommuniziert, wie die Vermietung aussehen soll und wie hoch sich die Mietzinsen voraussichtlich belaufen werden. Im Anschluss haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter Zeit, sich für eine Wohnung im „Tokeh" zu bewerben. Der Vorstand und die Vermietungskommission sind sich bewusst, dass noch viele Fragen offen und zu klären sind.* - **Ulrich Schlegel, Seminarstrasse 98:** Gilt der angekündigte Änderungsantrag für beide Varianten A + B oder nur für eine der beiden Varianten? ***Christian Höchli:*** *Wird unter Punkt 8.4. bei der Präsentation des Änderungsantrages auf Frage eingehen.*	Höchli / Zebib

8.2.	- **Silvia Scheuble, Wachterweg 15:** Bezieht sich auf die viel diskutierten Punkte Unterbelegung und Parkplätze. Es ist verständlich, dass die Nebenräume «Tokeh» im Vermietungsreglement geregelt werden müssen. Wieso kann das Vermietungsreglement nicht mit folgender Formulierung ergänzt werden: «Die Frage der Unterbelegung wird geregelt, wenn der Ersatzneubau „Tokeh" bezugsbereit ist?" ***Claudia Zebib:*** *Der Vermietungsprozess „Tokeh" startet bereits in wenigen Monaten mit der Informationsveranstaltung vom 2.9.2023. Der Start der internen Erstvermietung wird bald darauf ins Rollen kommen.* - **Heinz Rubin, Laubiweg 44:** Zu welchem Zeitpunkt erfolgt die Mietvertragsunterzeichnung für eine Wohnung im „Tokeh" (Herbst 2023 oder bei Bezug der Wohnung Tokeh)? ***Prisca Peter, Geschäftsführerin:*** *Der Mietvertrag wird bereits zum Zeitpunkt des Miet-Entscheides aufgesetzt (selbstverständlich unter dem Vorbehalt, dass die Wohnung im „Tokeh" auch bezugsbereit ist).*	Höchli / Zebib
8.3.	**Meinungen und Voten aus der Versammlung** - Diverse Genossenschafterinnen und Genossenschafter nehmen zu den vorliegenden Varianten A und B Stellung. - Folgende Personen votieren für die Annahme der Variante A: Marianne Tosconi, Hofwiesenstrasse 45 Tiziana Werlen, Hofwiesenstrasse 57 Patrick Brunner, Hofwiesenstrasse 83 <u>Genannte Argumente (nicht abschliessend):</u> - Solidarität (freiwillige Solidarität hat leider bis jetzt nicht geklappt) - Vermeidung einer 2-Klassen-Gesellschaft - Wohnungsnot - Nachstehende Personen votieren für die Annahme der Variante B. Irene und Matthias Bopp, Seminarstrasse 104 Urs Rüedi, Wachterweg 1 Beatrice Fontanive, Wachterweg 1 Werner Schmid, Wachterweg 7 <u>Genannte Argumente (nicht abschliessend):</u> - Solidarität mit bisherigen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die auf ein Auto angewiesen sind oder die Wohnraum für Enkelkinder / Eltern in letzter Lebensphase benötigen - Erzwungene Wechsel führen einerseits zu Frustration, andererseits zu einer schlechten Durchmischung (viele Parteien wären gleichzeitig zu einem Wechsel gezwungen) - Freiwillige Solidarität. Dieses System hat bis anhin gut funktioniert. - Spielregeln sollten nicht während dem Spiel geändert werden. Neue Mieter unterzeichnen den Mietvertrag im Wissen der Belegungsvorschriften (war bei bisherigen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern nicht der Fall). - **Werner Schmid, Wachterweg 7:** Würde Punkt 12.2. wie folgt zu ergänzen: «Es kann niemand gezwungen werden, in eine Neubauwohnung zu ziehen».	

8.4.	**Behandlung der Änderunganträge** <u>Grundsatz:</u> Bei Annahme eines Änderungsantrages fliessen die angenommenen Änderungen automatisch in die beiden unter Punkt 8.5. zur Abstimmung gelangenden Varianten A und B ein.	Höchli / Zebib
8.4.1.	**Änderungsantrag 1:** - **Christian Höchli** informiert, dass dem Vorstand vergangene Woche der folgende Änderungsantrag schriftlich eingereicht wurde: Ergänzung Punkt 5.4. in Varianten A und B mit folgendem Passus: «*Eine kleinere Wohnung gilt als zumutbar, wenn anschliessend innerhalb von fünf Jahren keine weiteren Wechsel in (noch) kleinere Wohnungen nötig werden*». - **Adrian Probst, Laubiweg 44**, erläutert als Vertreter der Interessengemeinschaft (= Familien aus 5-Zimmer-Wohnungen „Trapez") die Gründe, die zu diesem Änderungsantrag führten. Man will verhindern, dass Familien in 5-Zimmer-Wohnungen innert kürzester Zeit zweimal umziehen müssen (für Mieter- und Vermieter nicht sinnvoll). Die im Antrag genannte Frist von fünf Jahren kommt auch bei anderen Genossenschaften zur Anwendung. - Der Vorstand hatte Gelegenheit, sich kurz über den Änderungsantrag 1 auszutauschen. Er hat grundsätzlich Verständnis für das Anliegen und beschloss Stimmfreigabe. - Der Vorstand stellt sich für Fragen aus der Versammlung zur Verfügung. - <u>GV-Entscheid:</u> Die GV stimmt dem Antrag mit 66 Stimmen, 3 Gegenstimmen und 32 Stimmenthaltungen zu.	
8.4.2.	**Änderungsantrag 2:** - **Ulrich Schlegel, Seminarstrasse 98:** Beantragt für beide Varianten A und B die folgende Anpassung der im Vermietungsreglement unter Punkt 5.3.2. formulierten Übergangsfrist. «*Bei Unterbelegung von 4-Zimmer-Wohnungen muss nach einer Übergangsfrist von <u>mindestens zwei Jahren (statt einem Jahr)</u> die Wohnung gegen eine kleinere Wohnung eingetauscht werden*.» - <u>GV-Entscheid:</u> Die GV lehnt den Antrag mit 54 Stimmen, 46 Gegenstimmen und 1 Stimmenthaltung ab.	
8.4.3.	**Änderungsantrag 3:** - **Ulrich Schlegel, Seminarstrasse 98:** Beantragt für beide Varianten A und B die folgende Änderung der im Vermietungsreglement unter Punkt 5.4. formulierten Regelung «*...bietet die Genossenschaft den betroffenen Mietparteien <u>maximal vier kleinere zumutbare Ersatzwohnungen (statt drei)</u> an*". - <u>GV-Entscheid:</u> Die GV lehnt den Antrag mit 67 Stimmen, 19 Gegenstimmen und 11 Stimmenthaltungen ab.	

8.4.4.	**Änderungsantrag 4:** - **Dominik Bopp, Wachterweg 17:** Stellt einen Rückkommensantrag und möchte nochmals über den Änderungsantrag 2 abstimmen. - GV-Entscheid: Die GV lehnt den Rückkommensantrag mit 53 Stimmen, 40 Gegenstimmen und 0 Stimmenthaltungen ab.	Höchli / Zebib
8.5.	**Hauptabstimmung (Variante A oder Variante B):** - Der Vorstand der BGV beantragt der ordentlichen Generalversammlung einstimmig, die Variante A des Vermietungsreglementes zu genehmigen und den Vorstand mit der Umsetzung zu beauftragen. - Die Variante B wird ebenfalls zur Abstimmung gebracht, welche die Belegungsvorschriften für bestehende Mietverhältnisse gemäss bestehendem Vermietungsreglement beibehalten würden. - Der unter Punkt 8.4.1. angenommene Änderungsantrag 1 wird sowohl in der zur Abstimmung gelangenden Variante A wie auch in der zur Abstimmung gelangenden Variante B inkludiert. - **Christian Höchli** stellt das Vermietungsreglement – Variante A zu Abstimmung. GV-Entscheid: Die GV stimmt der Annahme des Vermietungsreglementes – Variante A mit 63 Stimmen, 39 Gegenstimmen und 3 Stimmenthaltungen zu. - **Christian Höchli** stellt das Vermietungsreglement – Variante B zu Abstimmung. GV-Entscheid: Die GV lehnt das Vermietungsreglement – Variante B mit 63 Stimmen, 42 Gegenstimmen und 1 Stimmenthaltung ab. - Die Mehrheit der Stimmberechtigten haben sich in beiden Abstimmungen gegen die Variante B gestellt. Ein Stichentscheid ist nicht notwendig. - **Christian Höchli** dankt im Namen des Vorstandes für das Vertrauen und verspricht, in der Umsetzung Menschlichkeit walten zu lassen und den Dialog mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern aktiv zu suchen und zu pflegen.	
9.	**Antrag Nachtragskredit Tokeh** - Der detaillierte Antrag wurde fristgerecht mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2023 verschickt. - Der Vorstand der BGV beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 07.06.2023 einstimmig, für den Ersatzneubau «Tokeh» einen Nachtragskredit von CHF Mio. 3 zu genehmigen. - Der Antrag wird von **David Müller** erläutert. Grundsätzlich verweist er auf die schriftlichen Informationen, die den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern mit der Einladung zur GV zugestellt wurden. - Der ursprüngliche Kreditantrag vom 7.9.2021 beinhaltete einerseits einen Baukredit über CHF 48.5 Mio., andererseits eine Kreditreserve von CHF 3 Mio. Der Baukredit entsprach dem Kostenvoranschlag für das Projekt gemäss Baueingabe. Gemäss den massgebenden Normen des SIA soll ein Kostenvoranschlag in dieser	Müller

9.	Planungsphase die zu erwartenden Baukosten mit einer Genauigkeit von +/- 10 % schätzen. Mit dem Generalplanerteam wurde vereinbart, dass der Kreditrahmen als Zielkosten zu verstehen ist, d.h. dass auftretende Mehrkosten in den Vergaben durch Projektänderungen zu minimieren sind. - Die Kreditreserven von CHF 3 Mio. entsprechen 6 % des Baukredits und liegen damit unter der verlangten Kostengenauigkeit gemäss den Normen. Aufgrund der Projektreife und der langjährig stabilen Baupreise zum Zeitpunkt der Erstellung des Kostenvoranschlags erachtete der Vorstand diese Reserve zum Zeitpunkt des Antrages im September 2021 als angemessen. Hätte er damals nach den städtischen Richtlinien gehandelt, wäre die Reserve deutlich höher ausgefallen (15 % / ca. 7 Mio.). Zwischenzeitlich stieg leider die Bauteuerung nach Jahren der Stabilität aus bekannten Gründen rasant an. - Bereits bekannt sind Mehrkosten über CHF 790'. Dazu kommen zusätzlich erwartete Mehrkosten Gebäude über CHF 709', eine Ausmassreserve von CHF 500' und eine Kreditreserve von CHF 1 Mio. Dies führt zur beantragten Erhöhung des Kreditrahmens um CHF 3 Mio. auf CHF 54.5 Mio. - **David Müller** geht auf Fragen der Versammlung ein. Die zusätzlich erwarteten Mehrkosten Gebäude über CHF 709' basieren auf Prognosen von noch nicht vergebenen Arbeiten. Die Aufträge für die Gebäudetechnik / Küchen inkl. Apparate sind bereits vergeben (BKP 258). - <u>GV-Entscheid:</u> Die GV genehmigt mit 92 Stimmen, 3 Gegenstimmen und 5 Stimmenthaltungen den Nachtragskredit von CHF 3 Mio. für den Ersatzneubau «Tokeh» gemäss Antrag des Vorstandes. - **David Müller** dankt für das Vertrauen.	Müller
10.	**Wahlen Vorstand, Präsidium und Revisionsstelle Amtsdauer 2023 – 2026** - Der Antrag wurde fristgerecht mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2023 verschickt.	Höchli
10.1.	**Wahl Vorstand:** - Alle bisherigen Vorstandsmitglieder stellen sich für die kommende Amtsdauer 2023 – 2026 zur Wiederwahl zur Verfügung. - Die Versammlung ist mit der globalen und offenen Wahl der vom Vorstand vorgeschlagenen Personen einverstanden. - <u>GV-Entscheid:</u> Die GV wählt mit 80 Stimmen, 0 Gegenstimmen und 0 Stimmenthaltungen die nachstehend aufgeführten Personen für eine Amtsdauer von drei Jahren in den Vorstand der BGV. Regina Broger Christian Höchli Philippe Hungerbühler David Müller Nicole Schwyzer Claudia Zebib - **Christian Höchli** dankt im Namen der gewählten Vorstandsmitglieder für das ausgesprochene Vertrauen.	

10.2.	**Wahl des Präsidenten:** - **Christian Höchli** stellt sich für die kommende Amtsdauer 2023 – 2026 zur Wiederwahl als Präsident zur Verfügung. - **David Müller** schlägt der GV die Wahl von Christian Höchli zum Präsidenten vor. - <u>GV-Entscheid:</u> Die GV wählt mit 100 Stimmen, 0 Gegenstimmen und 0 Stimmenthaltungen Christian Höchli für eine Amtsdauer von drei Jahren zum Präsidenten der BGV.	Höchli
10.3.	**Wahl der Revisionsstelle:** - Die Revisionsstelle BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich, stellt sich für die kommende Amtsdauer 2023 – 2026 zur Wiederwahl zur Verfügung. - <u>GV-Entscheid:</u> Die GV wählt mit einer klaren Mehrheit der Stimmen (0 Gegenstimmen, eine Stimmenthaltung) die BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich für eine Amtsdauer von drei Jahren als Revisionsstelle der BGV.	
11.	**Diverses**	
11.1.	**Verstorbene Genossenschafterinnen und Genossenschafter** - <u>Im 2022 verstorben:</u> Herr Heinz Lehmann, Wachterweg 3 (verstorben am 24.2.2022) Frau Irma Lenggenhager, Hofwiesenstrasse 47 (verstorben am 12.3.2022) Herr Franz Lichtenecker, Hofwiesenstrasse 89 (verstorben am 27.3.2022) - <u>Im 2023 verstorben:</u> Frau Rosmarie Pletscher, Wachterweg 3 (verstorben am 7.1.2023) Herr Willy Hagmann, Hofwiesenstrasse 47 (verstorben am 8.1.2023) Frau Elsa Wiederkehr, Wachterweg 23 (verstorben am 12.3.2023) Frau Esther Lichtenecker, Hofwiesenstrasse 89 (verstorben am 4.5.2023) - **Christian Höchli** spricht auch im Namen des Vorstandes den Angehörigen sein tief empfundenes Beileid aus. Die Anwesenden gedenken der Verstorbenen in einer stillen Minute.	Höchli
11.2.	**Geburten** - Im Berichtsjahr wurden der BGV die Geburten von vier Kindern gemeldet. **Christian Höchli** heisst sie im Vrenelisgärtli herzlich willkommen.	Höchli
11.3.	**Vorstellung neue Mitarbeiterinnen Geschäftsstelle** - Prisca Peter stellt die Mitglieder der Geschäftsstelle kurz vor: Prisca Peter (Geschäftsführung / 70 % Pensum), Franziska Stähli (Siedlungscoach seit dem 1.1.2023 / 20 % Pensum), Barbara Bichler (Bewirtschaftung seit dem 1.4.2023 / Ersatz für Jelena Alonso / 40 % Pensum) und Gisela Lippmann (Buchhaltung / 50 % Pensum). Die Hauswartung erfolgt seit Jahren über Lino Lopomo. - **Christian Höchli** dankt dem Team für seine Arbeit. Der Vorstand ist dankbar, über eine gut funktionierende Geschäftsstelle zu verfügen.	Höchli

11.4.	**Stand Tokeh** - Im Zeitraffer werden die bisherigen Bauarbeiten aufgezeigt. - Die Mockup (= Fassadenattrappe) – Begehung fand am Samstag, 13.5.2023, statt. **David Müller** zeigt sich erfreut über das Interesse einzelner Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Das Mockup dient dem Planungsteam u.a. zur Überprüfung einzelner Details der geplanten Fassade (z.B. Farbgebung). - Die Gebäude «Tokeh» sind als Holzbau konzipiert. - Das erste Haus wird nach heutigem Stand anfangs 2025 bezugsbereit sein.	Müller
11.5.	**Information Siedlungs-APP Flink** - **Claudia Zebib** informiert über die geplante Einführung der Siedlungs-App Flink. - Eine gute Kommunikation mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern liegt dem Vorstand sehr am Herzen. Deshalb wurde eine Arbeitsgruppe Kommunikation gebildet mit dem Ziel, die Kommunikationskanäle der BGV an die heutige Zeit anzupassen. - Verschiedene Angebote wurden geprüft. Die spezifisch für Wohnbaugenossenschaften entwickelte Siedlungs-App Flink eignet sich am besten für die BGV. Sie soll die Kommunikation und den Austausch zwischen den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern erleichtern und mit Hilfe der integrierten Verwaltungslösung den Aufwand der Geschäftsstelle reduzieren. - Flink steht als App für Smartphones und Tablets sowie als Web-Applikation am Computer zur Verfügung. Es muss niemand ein Smartphone besitzen, um das App nutzen zu können. - Durch die technische Lösung, die auch von Seniorinnen und Senioren mit visuellen Einschränkungen bedient werden kann, wird Barrierefreiheit gewährleistet. Über ein Götti-/ Gotti-System soll bei der Einführung der App die Kluft zwischen den Generationen überwunden werden. - Das Infoblatt wird bewusst auch weiterhin analog den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zugestellt. - Franziska Stähli, Siedlungscoach, zeigt auf, wie das App funktioniert und welche Möglichkeiten es bietet. - Das App wird voraussichtlich Ende August / anfangs September 2023 lanciert. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden zum gegebenen Zeitpunkt informiert. - **Christian Höchli** weist darauf hin, dass die Geschäftsstelle selbstverständlich auch nach Einführung der App wie bisher für persönliche Kontakte zur Verfügung steht. Das App dient als Ergänzung des bisherigen Angebotes.	Zebib
11.6.	**Information Stand Aussenraum** - **Nicole Schwyzer** informiert über die im Mitwirkungsverfahren durchgeführten Workshops zum Thema Aussenraum. Die Workshop-Teilnehmer wünschten u.a. eine ökologische Aufwertung des Aussenraums.	Schwyzer

11.6.	- Mit dem Ziel, die ökologische Aufwertung so ökonomisch wie möglich zu gestalten, suchte **Nicole Schwyzer** nach einem geeigneten Partner. Die Stadt Zürich engagiert sich über ihr Förderprogramm «Mehr als Grün» für den Erhalt und die Förderung der Biodiversität und unterstützt interessierte private Grundstückeigentümerschaften dabei, die Artenvielfalt auf ihrer Fläche zu steigern. Sie berät die BGV gratis bei der Umsetzung der geplanten ökologischen Aufwertung. Eine Begehung vor Ort mit einem Vertreter von «Mehr als Grün» fand bereits statt, eine Zweite ist geplant. - Aufgrund der Empfehlungen von «Mehr als Grün» werden in einem nächsten Schritt Offerten von Gartenbaufirmen für die Umsetzung eingeholt. - Es hat sich gezeigt, dass bereits mit relativ wenig Mittel viel erreicht werden kann. Das Verlängern der Intervalle des Mähens der Wiesen und das Wachsen des Unkrauts auf dem Kies waren nicht als Sparübung gedacht sondern dienten dazu zu prüfen, wie hoch die Artenvielfalt auf der Fläche der BGV bereits ist. Das Potential beim bestehenden Rasen ist gross. - Beim Spielplatz müssen aufgrund Einhaltung von Sicherheitsstandards leider in nächster Zeit diverse Abstriche in Kauf genommen werden. U.a. muss das Klettergerät entfernt werden. Eine Erneuerung des Spielplatzes ist zusammen mit der Spielplatzgestaltung im «Tokeh» geplant. Aus Kostengründen wird die Gestaltung beider Spielplätze zusammen ausgeschrieben. Personen, die sich für die Neugestaltung des Spielplatzes interessieren, dürfen sich gerne bei **Nicole Schwyzer** melden. - **Nicole Schwyzer** verweist auf Nachbargenossenschaften, bei denen private Gartengruppen aktiv bei der Aussenraumgestaltung mitarbeiten. Sie könnte sich dies auch gut bei der BGV vorstellen und bittet Interessierte, sich bei Barbara Bichler oder ihr direkt zu melden.	Schwyzer
11.7.	**Allgemeine Vorstandsarbeit** - **Christian Höchli** informiert über die Arbeit des Vorstandes. Unter anderem wurden Compliance – Richtlinien erarbeitet.	Höchli
11.8.	**Danke Vrenelis Freunde** - **Claudia Zebib** verdankt die Arbeit von Vrenelis Freunde, würdigt die im vergangenen Jahr durchgeführten Anlässe und weist auf kommende Anlässe gemäss Jahresprogramm hin. - Als Wertschätzung überreicht sie jedem Mitglied ein kleines Präsent.	Zebib
11.9.	**Fragen unserer GenossenschafterInnen** - Es werden keine Fragen gestellt. - **Christian Höchli** weist darauf hin, dass jederzeit alle Themen an den Vorstand herangetragen werden können. - Er dankt den Genossenschafterinnen und Genossenschafter für ihre Geduld und das in den Vorstand gesetzte Vertrauen und lädt alle zum Apéro Riche ein.	Höchli

Schluss der Sitzung: ca. 21.35 Uhr

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Christian Höchli, Präsident

Regina Broger, Aktuarin