

Protokoll
der ausserordentlichen Generalversammlung
vom 07. September 2021, 19.00 Uhr
Landhus Seebach, Katzenbachstrasse 10, 8052 Zürich

Anwesend: total 66 Personen, davon 44 GenossenschaftlerInnen,
die total 55 Stimmrechte repräsentieren

Vorstand: Thomas Kamber, Christian Höchli, Ueli Lindt,
David Müller, Ruth Sánchez, Claudia Zebib

Entschuldigt: Philippe Hungerbühler

Geschäftsführerin a.i.: Monika Sprecher

Assistentin: Jelena Alonso

Vorsitz: Präsident Thomas Kamber

Protokoll: Aktuarin Ruth Sánchez

Gäste: Prisca Peter-Buis, Geschäftsführerin ab 01.11.2021
Baumann Roserens Architekten AG, Zürich:
Lorenz Baumann, Martina Küng, Thomas Koch und Alexios Tsakalakis
Laboratorium KLG Landschaftsarchitektur: Ioulitta Stavridi
Latenser Waser GmbH, Baumanagement: Marc Latenser

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Antrag Genehmigung Baukredit Ersatzneubau 3. Etappe
3. Diverses

Die Einladungen zur heutigen **ausserordentlichen Generalversammlung** erfolgten gemäss Art. 23, Abs. 3 und Abs. 4 der Statuten rechtzeitig. Die Versammlung ist somit nach Art. 25, Abs. 1 derselben beschlussfähig.

Jede/r GenossenschaftlerIn hat nur eine Stimme. Bezüglich der **Stellvertretung** wird auf Art. 24, Abs. 1 der Statuten verwiesen, wonach eine Stellvertretung durch eine andere handlungsfähige im gleichen Haushalt lebende Person ausgeübt werden kann. Ein Mitglied kann sich auch durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied darf neben seiner eigenen mehr als eine weitere Stimme vertreten.

1.	<p>Begrüssung</p> <p>Präsident Thomas Kamber heisst alle Anwesenden im Namen von Vorstand und Geschäftsführung zur heutigen ausserordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Vrenelispärtli willkommen. Er bittet um Beachtung der COVID-Regeln – insbesondere beim anschliessenden Apéro - und macht darauf aufmerksam, dass während der ganzen Generalversammlung Tonbandaufnahmen gemacht werden.</p> <p>Gemäss Präsenzliste sind momentan 48 teilnehmende Stimmberechtigungen (GenossenschaftlerInnen inkl. Vertretungen) anwesend. Weitere angemeldete GenossenschaftlerInnen, werden noch vor der Abstimmung (Trakt. 2) zur a.o. GV dazukommen. Präsident Kamber bedankt sich, dass so viele BewohnerInnen</p>	
-----------	--	--

gekommen sind. Als Tagesstimmausweis gilt die blaue Stimmkarte.

Wahl der Stimmzählenden (gleichzeitig Protokollprüferinnen und Protokollprüfer) der heutigen a.o. GV. Vorschlag des Vorstandes:

Massimo Ravidà, Seminarstrasse 110 und **Urs Rüedi**, Wachterweg 1.

Die vorgeschlagenen **Stimmzähler** werden von der Generalversammlung (momentan sind 48 Stimmberechtigte anwesend) **ohne Gegenstimme gewählt**.

Präsident Kamber begrüsst die anwesenden Gäste. Besonders freut es ihn, unsere neue Geschäftsführerin Prisca Peter-Buis (ab 01.11.2021) begrüßen zu dürfen. Sie wird von der Generalversammlung mit Applaus empfangen.

Thomas Kamber richtet sein Dankeschön an alle, es waren über 70 Personen, die an der Ausstellung (01.09 bis 06.09.21) zur heutigen a.o. Generalversammlung teilgenommen haben.

Präsident Kamber übergibt nun das Wort an David Müller, Ressort Bau

David Müller begrüsst die Anwesenden und freut sich, dass so viele Interessierte sowohl heute an der GV teilnehmen als auch an die Vernissage und die Ausstellung gekommen sind. Nachfolgend erläutert er nochmals das Projekt kurz.

(Der 4-seitige Antrag mit Projektbeschreibung TOKEH wurde an alle GenossenschaftlerInnen mit der Einladung verteilt. Am Eingang zum Saal liegen weitere Exemplare auf.)

Im Jahr 2019 fand die a.o. GV für den Planungskredit auf der Basis des Wettbewerbs statt. Seither hat sich einiges geändert. Das Haus an der Rötelstrasse wurde komplett neu aufgebaut, um den Lärmschutzbedingungen gerecht zu werden. Bei den anderen Häusern ist die baurechtliche Setzung und die innenräumliche Organisation verfeinert sowie die Planungsarbeit zum Vor- und Bauprojekt erledigt worden.

Im Aussenraum sollen Alt- und Neubestand möglichst verbunden werden. Wichtiges Thema bei der Entwicklung – wie bereits schon beim Wettbewerb – waren die Gemeinschaftsflächen. Der heutige Gemeinschaftsraum ist für viele Veranstaltungen zu klein, deshalb soll jetzt ein grosszügiger, vermietbarer Gemeinschaftsraum entstehen.

Ein sehr breitgefächertes Wohnungsspektrum von 1,5 – 5,5 Zimmer-Wohnungen, welche grundsätzlich ähnlich aufgebaut sind, entsteht. Entlang dem Korridor im Eingangsbereich liegen die Nasszellen, sowie die Individualzimmer. Am Ende des Korridors liegt der querliegende Wohnraum, der sich zur Loggia hin öffnet. Dort ist auch die Küche angeordnet. Die Wohnungen ab 4,5 Zimmern erhalten 2 Nasszellen. Kleinere Wohnungen werden mit Duschen, grössere mehrheitlich mit Bädern ausgestattet.

Das Ganze wurde als Holzbau konzipiert, was auch an der Decke und am Boden sichtbar wird. Die Wände erhalten einen weissen Putz. Es wird Stoffstoren zur Verschattung und Klapppläden in den Schlafzimmern zur kompletten Verdunklung geben. Die Verteilung der Wohnungstypen sind dem Antrag zu entnehmen.

Parkierung: an der Infoveranstaltung und im Antrag wurde bereits mitgeteilt, dass wir uns dazu entscheiden mussten, eine relativ kleine Tiefgarage anzubieten. 23

Parkplätze, davon 6 Besucherparkplätze, werden gebaut, sodass 17 PP den Bewohnenden zur Verfügung stehen. Die gesamte Bebauung wurde mit einem Mobilitätskonzept eingereicht, das die geringe Anzahl an Autos unterstützt. Grundsätzlich wäre eine grössere Tiefgarage an den Kosten von CHF 400-500 pro PP und Monat gescheitert. Glücklicherweise sind wir jedoch sehr gut am öffentlichen Verkehr angeschlossen. Es wird auch Paketboxen geben. Wir versuchen weitere unterstützende Massnahmen wie Cargovelos anzubieten und das Carsharing-Angebot auszubauen.

Durch die Photovoltaik-Anlage hoffen wir einen hohen Eigenverbrauchsgrad zu erreichen. Der Teil, den wir nicht selber verbrauchen wird ins EWZ-Netz eingespeist. Zu Zeiten wo wir wenig produzieren, wird der eingespeiste Strom und ev. auch mehr wieder zurückgespeist. Wir erhoffen uns ein gutes Kostenmodell und eine maximal nachhaltige Lösung was die Stromerzeugung anbelangt.

David Müller erläutert das Raumprogramm, die Erstellungskosten und die Veränderungen gegenüber dem Projektkredit vom Januar 2019 und die daraus resultierenden ungefähren Mittelwerte der Nettomietzinsen (siehe Antrag). Die Erstellungskosten liegen bei CHF 48,5 Mio. zuzüglich Reserve von CHF 3 Mio. = CHF 51,5 Mio.

Deutliche Kostensteigerungen erfolgten aufgrund der Hanglage, der topographischen Situation und der Gesteinsformation. Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit haben wir vom Massiv- auf den Holzbau gewechselt, damit möglichst wenig CO₂ ausgestossen wird. Dies ist auch ein Kostenfaktor, aber im Gesamtkontext sehr gut vertretbar. Der Aussenraum und der Vollausbau der Photovoltaik sind ebenfalls etwas teurer geworden. Keine Nutzung (Tiefgarage, Gästezimmer, Kindergarten, Photovoltaik) – ausser dem Gemeinschaftsraum, der allen Bewohnenden dient - soll über die Wohnungen querfinanziert werden. Die angegebenen Durchschnittsmieten pro Wohnungstyp sind nur Richtwerte. Die Wohnungen müssen noch aufgrund von Ausrichtung, Stockwerk etc. bewertet werden.

Die Parkplatzmiete von CHF 270/PP/Monat kann nur deshalb tief gehalten werden, weil die Betriebsquote (d.h. Kosten für Verwaltung und Unterhalt) reduziert ist. Denn es handelt sich hauptsächlich um einen Rohbau mit wenig Unterhaltsbedarf.

Termine: die Baueingabe ist erfolgt. Wir erhielten 3 Einsprachen, die aus heutiger Sicht nicht problematisch sind (die Genossenschaft Waidberg und Immobilien der Stadt Zürich wollen am Prozess teilhaben können, ebenso Bird Life – ein Verband, der sich um den Vogelschutz kümmert – dort geht es darum, dass keine Bäume während der Brutzeit gefällt werden).

Bis im Frühjahr 2022 laufen die Mietverträge in der 3. Etappe aus und wir sollten bis dahin die Baubewilligung erhalten, sodass wir mit der Baustelle beginnen können (Altlastensanierung, Abbruch, Aushub und im Herbst dann Baubeginn). Ab 2024 wird man sich für die einzelnen Wohnungen bewerben können. Eine grosse logistische Herausforderung wird sein, die 83 Wohnungen im Neubau und die Wohnungen im Altbau, die durch den Umzug frei werden, wieder zu belegen.

Gemäss Terminprogramm sollen die Wohnungen 2025 fertig erstellt und bezugsbereit sein.

David Müller dankt fürs Zuhören und gibt das Mikrofon an Thomas Kamber zurück.

	<p>Diskussion, Fragenbeantwortung Thomas Kamber dankt für die interessanten Ausführungen und bittet nun die GenossenschafterInnen, ihre Fragen zu stellen.</p> <p>Irene Bopp, Se 104, bedankt sich herzlich für den Vortrag, die Ausstellungen und das grosse Engagement von David Müller. Die Informationen haben viel Klarheit gebracht. Wie werden die Wohnungen vergeben? Wiederum nach der Anciennität sowie primär an GenossenschafterInnen? Sie bittet um klare Regeln und auch darum, diese nicht zwischenzeitlich zu ändern. Carsharing/Mobility: werden in 4 Jahren mehr Autos/Plätze angeboten?</p> <p>Müller: Ein neues Vermietungs-Reglement ist in Vorbereitung. Das Anciennitätsprinzip wird auch beim Neubau angewendet. Er verweist auf den Bezug vom TRAPEZ. Mobility: wir haben die Absicht, Mobility auszubauen. Auch im TOKEH wird es eine Mitgliedschaft geben. Wie genau diese ausgestaltet sein wird, wissen wir erst im 2025.</p> <p>Frau Marina Bonnot, Se 112, möchte gerne Informationen bezüglich Altlastensanierungen. Müller: es handelt sich um Gebäude, die vor 1980 gebaut wurden. Die Bauschadstoffe in diesen Häusern sind nicht gefährlich, aber wenn die Häuser zurückgebaut werden, dann müssen sie gesondert abgeführt werden.</p> <p>Herr Matthias Bopp, Se 104, würde einen «Fahrplan» begrüßen, der uns einige Wochen im Voraus über anstehende Baustellenarbeiten («v.a. wenn's besonders laut wird») informiert.</p> <p>Frau Ursi Solenthaler, Ho 47: Die Baueingabe erfolgte mit Mobilitätskonzept. Die GenossenschafterInnen haben keine Kenntnis von diesem Konzept. Ist eine Nutzungsänderung unserer Statuten notwendig? Es wäre sinnvoll, wenn das Konzept öffentlich gemacht würde.</p> <p>Frau Margareta Zoller, Ho 85: ihre Freundinnen ziehen in einen Neubau. Die Keller seien immer feucht, man könne nichts lagern. Müller: wir versuchen das zu vermeiden. Die Keller müssen belüftet werden, sodass kein Kondenswasser entsteht.</p> <p>Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, leitet Thomas Kamber nun zum Traktandum 2 über.</p>	<p><i>Müller/BK</i></p> <p><i>Müller/ Kamber/BK</i></p>
2.	<p>Antrag Genehmigung Baukredit Ersatzneubau 3. Etappe (Seminarstr. 91-103/Rötelstr. 94)</p> <p>Zusammen mit den Angehörigen und den Gästen nehmen nun 66 Personen mit 55 Stimmrechten (44 GenossenschafterInnen mit 11 Vertretungen) an der heutigen ausserordentlichen GV teil.</p> <p>Der Vorstand der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli beantragt der ausserordentlichen Generalversammlung vom 07.09.2021 einstimmig, das vorliegende Projekt „TOKEH - Ersatzneubau der 3. Etappe“ im Sinne des Antrags mit einem Baukredit von Fr. 51.5 Mio. zu genehmigen und den Vorstand mit der Realisierung zu beauftragen.</p>	

	<p>Der Antrag wird von der Generalversammlung <u>einstimmig angenommen.</u></p> <p>Präsident Thomas Kamber ist sehr erfreut über das Abstimmungsresultat und dankt für das Vertrauen, das die GenossenschaftlerInnen dem Vorstand entgegenbringen.</p>	
3.	<p>Diverses</p> <p>Frau Irene Bopp, Se 104: da man sich während Corona kaum gesehen hat, bittet sie die neuen Vorstandsmitglieder, sich kurz vorzustellen:</p> <p>Claudia Zebib, freut sich sehr, als VS-Mitglied mitzuarbeiten (Ressort Wohnen und Zusammenleben) und dankt für das ihr entgegengebrachte Vertrauen.</p> <p>Christian Höchli dankt ebenfalls für seine Wahl im Dezember. Er wohnt seit 2016 an der Seminarstrasse 98, und freut sich sehr, als VS-Mitglied (Strategie/Nachhaltigkeit) und gleichzeitig in der Baukommission mitzuarbeiten.</p> <p>Thomas Kamber dankt allen für ihre Teilnahme. Er ist dankbar und glücklich, dass die GenossenschaftlerInnen hinter dem Vorstand stehen und uns ihr Vertrauen aussprechen.</p> <p>Er schliesst die a.o. Generalversammlung und lädt alle Anwesenden zum anschließenden Apéro ein.</p>	

Schluss der Versammlung: 19.45 Uhr

Beilagen

- Einladung vom 19.08.2021 zur Ausstellung Ersatzneubau TOKEH
- Einladung vom 17.08.2021 zur a.o. GV vom 07.09.2021
- PowerPoint Vortrag an der a.o. GV vom 07.09.2021

Für die Richtigkeit

Thomas Kamber, Präsident

Ruth Sánchez, Aktuarin