

Heimgenossenschaft Schweighof
Präsident Herr Beat Oberholzer
Schweighofstrasse 44
8045 Zürich

*Dies ist ein **Auszug** des Protokolls. Es enthält die notwendigen Informationen über die Beschlussfassungen und keine Informationen, die nicht für die Öffentlichkeit bestimmt sind, insbesondere keine besonders schützenswerte Personendaten. Das ganze Protokoll wird allen Mitgliedern der Genossenschaft zugestellt.*

Auszug des Protokolls der 95. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 12. April 2024, 19.00 Uhr, im Saal der katholischen Kirchgemeinde St. Theresia, Friesenberg
Borrweg 78, 8055 Zürich

Anwesend: 96 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Vorsitz: Präsident Beat Oberholzer

Protokollführer: Manuel Perriard

Begrüssung

Präsident *Beat Oberholzer* begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, insbesondere die *städtische Vertretung* sowie die anwesenden Gäste.
Der Vorstand ist vollzählig anwesend.

Beat Oberholzer eröffnet die Versammlung.

Von der Versammlung wird keine Änderung zum Ablauf der Traktanden gewünscht. Von Seiten der Genossenschafter/-innen wurden keine Anträge an die Generalversammlung 2024 eingereicht.

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler
2. Protokoll der 94. Generalversammlung vom 12. Mai 2023
3. Jahresgeschäfte 2023
 - a) Jahresbericht
 - b) Jahresrechnung und Verwendung des Bilanzgewinns
 - c) Entlastung des Vorstands

4. Erneuerungswahlen Vorstand für drei Jahre (GV 2024 – GV 2027)
 - a) Wahl des Präsidiums
Beat Oberholzer (bisher)
 - b) Wahl des Vorstands
Barbara Eckinger, Sarah Loi, Ildiko Balogh Ghebrehewet, Manuel Perriard, Roland Saum
(alle bisher)
5. Wahl Revisionsstelle für drei Jahre (Jahresrechnung 2024 – 2026)

Der Vorstand empfiehlt, neu die *Ostschweizerische Treuhand Zürich AG* als Revisionsstelle zu wählen, nachdem die *TBO Revisions AG* während 15 Jahren die Jahresrechnung der Heimgenossenschaft geprüft hatte.
6. GV-Beschlüsse
 - a) Änderung der Statuten
Verschärfung der Unterbelegungsvorschriften in den Torbogenhäusern und Häusern mit erweitertem Dachstock (Art. 4 Abs 7).
 - b) Änderung der Gartenordnung
Ermöglichung, dass der Vorstand Ausnahmen zum Holzverbrennungsverbot bewilligen darf.
7. Informationen
 - a) Mietzinserhöhung per 1. Oktober 2024
 - b) Stand Unterschutzstellung
 - c) Stand Heizungsersatz mit Inputreferat zur Energiewende von *Jos Schmid*
 - d) IG Hegi-Stübli
 - e) Weitere Informationen
8. Varia und Verdankungen

1. Wahl der Stimmzähler/-innen

Vier Genossenschaftsmitglieder werden als Stimmzählende gewählt.

2. Protokoll der 94. ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2023

Das Protokoll der Generalversammlung 2023 wird angenommen, und *Sarah Loi* für dessen Verfasserin gedankt.

Beat Oberholzer weist die GenossenschaftlerInnen auf deren Rechte betreffend *Art. 24 Abs 2 und Abs. 3 (Eigene Anträge)* und *Art. 27 (Geheime Abstimmungen)* der Statuten hin.

3. Jahresgeschäfte

a) Jahresbericht 2023

Es gibt keine Fragen oder Ergänzungen zum Jahresbericht 2023. Die wichtigsten Ereignisse und Vorkommnisse während des Jahres 2023 sind im Jahresbericht beschrieben.

Dem Jahresbericht wird mit 93 Stimmen zugestimmt.

Wegzug, Neue Genossenschaftsmitglieder, Zuzüge

Die weg- oder zugezogenen Personen und Familien werden erwähnt.

b) Jahresrechnung und Verwendung des Bilanzgewinns 2023

Roland Saum, zuständig für die Finanzen, erläutert die Jahresrechnung und die Bilanz 2023. Durch die Rückzahlung einer Hypothek im Jahr 2023 ist die Heimgenossenschaft zurzeit schuldenfrei.

Die *TBO Revisions AG* hat die Jahresrechnung geprüft und für richtig befunden. Die Jahresrechnung wird mit 96 Stimmen angenommen.

Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn auf die neue Rechnung vorzutragen. Der Antrag wird mit 95 Stimmen gutgeheissen.

c) Entlastung des Vorstandes

Der Vorstand wird mit 89 Stimmen (ohne Stimmen des Vorstands) für das Geschäftsjahr 2023 entlastet. *Beat Oberholzer* bedankt sich bei der Versammlung für das entgegengebrachte Vertrauen.

4. Erneuerungswahlen Vorstand für drei Jahre (GV 2024 – GV 2027)

a) Wahl des Präsidiums

Beat Oberholzer (bisher) wird mit 96 Stimmen als Präsident bestätigt.

b) Wahl des Vorstands

Barbara Eckinger, Sarah Loi, Ildiko Balogh Ghebrehewet, Manuel Perriard, Roland Saum (alle bisher)

Der Vorstand wird in globo mit 87 Stimmen gewählt.

5. Wahl der Revisionsstelle für drei Jahre (Jahresrechnungen 2024 -2026)

Roland Saum erläutert Sinn und Zweck einer Revisionsstelle. 15 Jahre lang war die *TBO Revisions AG* die Revisionsstelle der Heimgenossenschaft. Nach so langer Zeit sei es angebracht, eine neue Revisionsstelle zu engagieren, u. a. um die eingespielten Abläufe und Prozesse neu zu beleuchten.

Ein Partner der Firma *Ostschweizerische Treuhand Zürich AG* stellt das Unternehmen vor.

Der Vorstand empfiehlt, neu die *Ostschweizerische Treuhand Zürich AG* als Revisionsstelle zu wählen. Der Antrag wird mit 94 Stimmen angenommen.

6. GV-Beschlüsse

a) Verschärfung der Unterbelegungs Vorschriften in den Torbogenhäusern und Häusern mit erweitertem Dachstock (Art. 4 Abs 7).

Beat Oberholzer erläutert die Gründe für die Änderungen der Statuten. Bislang sei es so, dass die Unterbelegungsregel erst dann gilt, wenn alle Kinder ausgezogen sind. Das kann unter Umständen zu recht langen Unterbelegungszeiten führen, weshalb der Vorstand beantragt,

die Unterbelegungsregel so zu ändern, dass man schon mit 3 Personen aus den grösseren Wohnungen in eine kleinere innerhalb der Siedlung umziehen muss. Da alle unsere Objekte zumutbar seien, werden auch nicht mehr drei Angebote gemacht, sondern nur noch deren zwei. Dazu soll aber neu eine Frist von 2 Jahren eingefügt werden.

Die direktbetroffenen Mieterschaften sind im Vorhinein über die Absichten informiert worden, und an einem gemeinsamen Treffen haben die Betroffenen und der Vorstand die Ausgangslage angeschaut.

Fragen von Genossenschaftsmitgliedern werden beantwortet, und die Diskussion wird geführt.

Es wird über folgenden, in der Einladung formulierten Statutenänderungsantrag abgestimmt. Statutenänderungen benötigen eine Zwei-Drittels-Zustimmung:

Ist ein Torbogenhaus oder ein Haus mit einem erweiterten Dachstockausbau nur noch von **drei oder weniger Personen** ~~einer Person oder zwei Personen~~ belegt, ist die betroffene Mieterschaft verpflichtet, in ein kleineres Mietobjekt umzuziehen. Die Unterbelegung muss dem Vorstand umgehend mitgeteilt werden. **Nach einer Frist von zwei Jahren macht dieser zwei** ~~Dieser macht drei~~ Angebote für den Umzug in ein zumutbares Ersatzmietobjekt. Werden von der Mieterschaft **beide** ~~alle drei~~ Angebote abgelehnt, ist das Mietverhältnis aufzulösen.

Die Statutenänderung wurde mit 93 Stimmen angenommen.

b) Ermöglichung, dass der Vorstand Ausnahmen zum Holzverbrennungsverbot bewilligen darf

Beat Oberholzer erläutert die Gründe für die Änderungen der Gartenordnung. Bisher sei es so, dass das Verbrennen von Holz ganz verboten sei, sowohl in den privaten Gärten, als auch sonst in der Siedlung. Das führt zu rechtlichen Problemen beim Weihnachtsapéro, wo das OK sehr gerne Holz verbrennen möchte, weil das zur weihnachtlichen Stimmung dazugehöre. Der Vorstand hatte dies in den letzten Jahren jeweils erlaubt, ohne dass dazu die rechtliche Grundlage in der Gartenordnung vorhanden war. Diese soll nun nachträglich angepasst werden, so dass beim Weihnachtsapéro auch weiterhin Finnenkerzen oder Feuerschalen möglich sein können.

Fragen von Genossenschaftsmitgliedern werden beantwortet, die Diskussion wird geführt.

Es wird über folgenden, in der Einladung formulierten Gartenordnungsantrag abgestimmt.

Auf Grund der rechtlichen Bestimmungen und der Lufthygiene ist es verboten, in Cheminées oder Gartengrills, am offenen Feuer oder in Öfen Abfälle oder Holz zu verbrennen. **Für Veranstaltungen, die für die ganze Genossenschaft organisiert werden, kann der Vorstand Ausnahmen bewilligen.**

Die Änderung der Gartenordnung wird mit 83 Stimmen bei 11 Gegenstimmen angenommen.

7. Information

a) Mietzinserhöhung per 1. Oktober 2024

Beat Oberholzer erläutert die geplante Mietzinserhöhung um monatlich 85 Fr. pro Wohnung. Sie sei schriftlich schon an alle Mieter mitgeteilt worden und auch die Stadt Zürich habe schon grünes Licht für die Erhöhung gegeben. Die Heimgenossenschaft ist an das städtische Mietzinsreglement gebunden, wo u.a. die Kostenmiete-Formel definiert wird, mit den Abhängigkeiten zum Gebäudeversicherungswert und dem Referenzzinssatz. Der Gebäudeversicherungswert ist im Jahr 2023 um 10% gestiegen und wird auch dieses Jahr wieder um 5% steigen, was eine höhere Einlage in den Erneuerungsfonds zur Folge hat. Als maximale Mietzinserhöhung wären so theoretisch gemäss Kostenmiete-Formel 523 Fr. pro Wohnung möglich.

Fragen von Genossenschaftsmitgliedern werden beantwortet, die Diskussion wird geführt.

b) Stand Unterschutzstellung

Beat Oberholzer erläutert das Zustandekommen der Unterschutzstellung im Zuge des Masterplan Friesenberg und der Erstellung eines Schutzvertrages mit der Stadt Zürich, welcher im Jahr 2019 unterzeichnet worden war. Der Heimatschutz-Verein intervenierte aber, da ein grosses öffentliches Interesse bestehe, dass die Siedlung «Im Hegi» als Ganzes so bestehen bleibt. Sowohl das Baurekursgericht, als auch das Verwaltungsgericht entschieden für den Heimatschutzverein und gegen den Schutz-Vertrag mit der Stadt Zürich. Nun hat die Stadt die Siedlung also als Ganzes unter Schutz stellen müssen, dies als einseitige Verfügung. Es besteht also kein gegenseitiger Vertrag. Die Verfügung sollte in den nächsten Wochen rechtskräftig werden.

Die Heimgenossenschaft Schweighof ist nun gezwungen, sämtliche baulichen Massnahmen bei der Denkmalpflege Zürich einzugeben. Durch die Unterschutzstellung stehen uns aber auch finanzielle Mittel der Denkmalpflege zur Verfügung, welche die Heimgenossenschaft Schweighof bestmöglich in Anspruch nehmen will.

Fragen von Genossenschaftsmitgliedern werden beantwortet, und die Diskussion wird geführt.

c) Stand Heizungsersatz mit Inputreferat zur Energiewende

Ein Genossenschaftsmitglied hält ein Inputreferat über Nachhaltigkeit im Allgemeinen, planetare Grenzen, Treibhausgas-Emissionen und den Klimawandel. Es stellt Berechnungen für die Heimgenossenschaft Schweighof vor und erläutert mögliche Szenarien für den Heizungsersatz.

Barbara Eckinger bedankt sich für die Ausführungen und berichtet über die Arbeit des Vorstandes betreffend Heizungsersatz seit der Infoveranstaltung im Herbst 2023. Dabei seien vertiefte bauphysische Abklärungen in Auftrag gegeben worden mit dem Ziel, das Einsparungspotential bei verschiedenen energetischen Massnahmen analysieren zu können. Ebenso sollen neben der Erdsonden-Lösung auch aussen und innen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpen vertiefter angeschaut werden. Ebenfalls berichtet Barbara Eckinger über die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege der Stadt Zürich und erläutert die Entscheidungsprozesse, die auf dem Weg zum Heizungsersatz wichtig sind.

Fragen von Genossenschaftsmitgliedern werden beantwortet, und die Diskussion wird geführt.

d) IG-Hegistübli

Der Leiter der Interessensgruppe Hegistübli erläutert, dass es im Berichtsjahr ca. 90 Übernachtungen, div. Treffen von GenosschafterInnen und Vorstandssitzungen gab. Seit sieben Jahren gibt es das Gemeinschaftshaus. Es beinhaltet ein Gästezimmer und ein Gemeinschaftshaus für private oder genossenschaftliche Anlässe. Neu besteht die Möglichkeit den Wohnbereich mit Vorhängen zu einem Zimmer zu schliessen und mit dem neuen Schlafsofa steigt die Anzahl Schlafplätze auf vier.

e) Weitere Informationen

Sarah Loi informiert, dass der Vorstand immer wieder auf der Suche nach motivierten Genosschafter/-innen für die Vorstandsarbeit ist, und der Vorstand auf einzelne Leute zukommen werde. Ebenfalls hat die Vertretung der Heimgenossenschaft auf Mai 2024 den Rücktritt als Vertretung im Verein Quartiernetz Friesenberg eingereicht. Wer Interesse an diesem Amt habe, darf sich beim Vorstand melden.

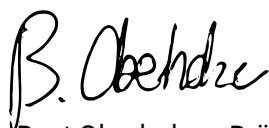
Weiter berichtet Sarah, dass das offene Bücherregal im Läubli des Gemeinschaftshauses super laufe.

Die diesjährige Spende beim Kuchen- und Dessertbuffet geht an das Mädchenhaus Zürich.

8. Varia und Verdankungen

Die wichtigen Termine 2024 werden bekanntgegeben und die Personen verdankt, die sich für die Genossenschaft eingesetzt haben

Beat Oberholzer schliesst die Versammlung um 21:15 Uhr.



Beat Oberholzer, Präsident



Manuel Perriard, Protokollführer