

# Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung 2023

<b>Termin</b>	<b>Dienstag, 3. Oktober 2023, 19.30 Uhr</b> (Einlass mit Kontrolle und Stimmgeräte-Abgabe ab 18.45 Uhr)
<b>Ort</b>	Theatersaal des Volkshauses Zürich
<b>Vorsitz</b>	Karin Schulte, Präsidentin
<b>Podium</b>	Martin Sagmeister (Vizepräsident), Martin Biebricher, Katrin Büsser, Sascha Haltinner, Silvia Müller, Adriano Sabatini, Sandra Schweizer, Emil Trachsel (Vorstand); Martin Schweizer (Geschäftsführer)
<b>Anwesend</b>	140 Genossenschafter/innen (gemäss Eingangskontrolle) mit 43 Vollmachtserteilungen (total sind zu Beginn der Versammlung 183 Stimmberechtigte vertreten, während der Versammlung erhöht sich die Zahl auf 190) Verschiedene Mitarbeitende der Verwaltung sowie Gäste ohne Stimmrecht
<b>Entschuldigt</b>	Joël Barra (Vorstand), verschiedene Genossenschafter/innen
<b>Protokoll</b>	Jasmin Visconti

---

1. **Begrüssung**
2. **Statutenänderung «Beschlussfassung über Anträge» (betreffend Art. 23)**
  - 2.1 Antrag von Genossenschafter Roland Steinmann: Ergänzung von Art. 23 Abs. 1 lit. n
  - 2.2 Antrag des Vorstands betreffend Ergänzung von Art. 23 Abs. 2 der Statuten
3. **Statutenänderung zur Vorstandsgrösse und Möglichkeit für ein Co-Präsidium (betreffend Art. 23, Art. 27)**
  - 3.1 Vorstandsgrösse, inkl. Übergangsbestimmung
  - 3.2 Schaffung Möglichkeit eines Co-Präsidiums und Bereinigungen
  - 3.3 Bereinigung Passus Mitspracherecht Personal
4. **Sanierung Hegianwandweg/Etape 17**
  - 4.1 Antrag Sanierungsprojekt und Baukredit
  - 4.2 Antrag Verzicht auf Mietzinssenkung während Umbauzeit
5. **Diverses**

## 1. Begrüssung

---

Präsidentin Karin Schulte begrüsst die Anwesenden zur ausserordentlichen Generalversammlung.

Sie führt durch die heutigen Traktanden und erwähnt die Anzahl der anwesenden Mitglieder. Die Mitglieder haben die Einladung mit den Beilagen rechtzeitig per Post erhalten. Alle stimmberechtigten Mitglieder haben das Abstimmungsgerät bezogen. Die ausserordentliche Generalversammlung 2023 ist somit verhandlungs- und beschlussfähig und eröffnet. Es werden keine Anträge zur Traktandenliste gestellt. Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Juni 2023 wird verdankt.

Um die Funktionsweise der Abstimmungsgeräte zu testen, wird konsultativ die Frage gestellt: «Wohnen Sie in der Etappe 17/Hegianwandweg, über deren Sanierung wir heute abstimmen?» 14 Personen geben an, in der Etappe 17 zu wohnen, 171 geben an, an einem anderen Ort zu wohnen (total 185 abgegebene Stimmen).

## 2. Statutenänderung «Beschlussfassung über Anträge» (betreffend Art. 23)

---

### 2.1 Antrag von Genossenschafter Roland Steinmann: Ergänzung von Art. 23 Abs. 1 lit. n

Roland Steinmann erhält das Wort und erläutert seinen Beweggrund, diesen Antrag zu stellen. Er hat zur Kenntnis genommen, dass der Antrag in dieser Form keine Wirkung hat. Eine Genossenschaft lebe davon, dass die Mitglieder sich einbringen und mitbestimmen. Anträge aus der Mitgliedschaft müssten zur Abstimmung gelangen. Er erklärt, dass er wohl am Ende nicht auf einer Abstimmung des Antrags bestehe, ihn jedoch vorerst nicht zurückziehe, damit man über das Thema diskutiere.

Karin Schulte erläutert, warum der Vorstand empfiehlt, den Antrag von Roland Steinmann abzulehnen. Die vorgeschlagene Ergänzung ist wirkungslos, eine ähnliche Formulierung steht bereits in den Statuten. Ideen und Themen der Mitglieder können bereits heute auf vielfältige Weise eingebracht werden, die Mitwirkung der Mitglieder wurde

gestärkt. Zudem konsultiert der Vorstand die GV immer wieder auch zu Fragen, die nicht in der Kompetenz der GV liegen.

In der nachfolgenden Diskussion geht es um den Umgang mit Anträgen der Mitglieder und die Frage, wie Anliegen in der FGZ eingebracht werden können. Nebst der GV gibt es viele weitere Wege. Anliegen können z. B. an den Mitwirkungsanlässen, direkt bei der Verwaltung oder über die Vertrauensleute eingebracht werden. Es kann aber nicht jedes Anliegen umgesetzt werden. Der Vorstand erklärt, dass er jeden fristgerecht eingereichten Antrag an die GV prüft und mit den Antragstellenden das Gespräch sucht. Wenn ein Antrag nicht zur Abstimmung gelangen sollte, erfolgt eine inhaltliche Begründung. Im konkret vorliegenden Fall wurde dem Antragsteller auch erklärt, dass sein Anliegen ganz grundsätzlich nicht umsetzbar ist.

→ **Roland Steinmann zieht seinen Antrag zurück.**

## **2.2 Antrag des Vorstands betreffend Ergänzung von Art. 23 Abs. 2 der Statuten**

Karin Schulte erläutert, dass der Vorstand zwei allenfalls missverständliche Punkte klarer formulieren möchte. Inhaltlich ändert sich nichts. Es soll festgehalten werden, dass jedes Mitglied Anträge an die ordentliche Generalversammlung einreichen kann. Der Vorstand folgt der Empfehlung des Handelsregisteramts zur Klärung, indem er den Passus «soweit sie der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen» zur Ergänzung vorschlägt. Vor der Abstimmung weist Karin Schulte darauf hin, dass für Statutenänderungen die Zustimmung von 2/3 der an der GV anwesenden Stimmberechtigten nötig ist. Derzeit sind 190 Stimmberechtigte anwesend. Die Vertrauensleuteversammlung empfiehlt der GV einstimmig die Annahme der Statutenänderung.

→ **Die Generalversammlung genehmigt den Antrag des Vorstands mit 151 zu 29 Stimmen bei 10 Enthaltungen.**

## **3. Statutenänderung zur Vorstandsgrösse und Möglichkeit für ein Co-Präsidium (betreffend Art. 23, Art. 27)**

### **3.1 Vorstandsgrösse, inkl. Übergangsbestimmung**

Sascha Haltinner, Vorstandsmitglied, erläutert den Vorschlag zur Neuregelung der Vorstandsgrösse. Ein Vorstand mit mindestens 10 Mitgliedern gemäss bisheriger Regelung ist zu gross für ein strategisches Gremium. Der Vorstand ist überzeugt, dass er der FGZ in kleinerer Zusammensetzung besser dienen kann. Für die Gesamterneuerungswahlen 2026 strebt der Vorstand eine Grösse von 8 Mitgliedern an.

Der Vorstand schlägt auch eine Übergangsregelung für die Amtsperiode 2023–2026 vor. Notwendige Ersatzwahlen sollen durchgeführt und «statuarisch erzwungene Rücktritte» bis zur Gesamterneuerungswahl 2026 verhindert werden. Seit Anfang 2023 fand eine Diskussion über die Reduktion der Vorstandsgrösse statt. Die Vertrauensleuteversammlung befürwortete nach eingehender Diskussion die Verkleinerung einstimmig. An den von über 200 Mitgliedern besuchten Mieter/innenversammlungen gab die Frage der Mindestzahl von 6 Vorstandsmitgliedern zu Fragen Anlass – die Grundstimmung zur Verkleinerung des Vorstands war positiv.

Im Verlauf der Diskussion werden Fragen zur Zusammensetzung des Vorstands hinsichtlich Fach-/Sozialkompetenz und Diversität beantwortet. Es sprechen sich einzelne Votanten für eine höhere Mindestzahl der Vorstandsmitglieder aus. Schliesslich werden 2 unterschiedliche Änderungsanträge gestellt:

1. Antrag von Michael Güller:

Der Vorstand soll aus 7–9 Mitgliedern bestehen (nicht 6–9).

2. Antrag von Stephan Schnidrig:

Der Vorstand soll aus mindestens 7 Mitgliedern bestehen, keine Beschränkung nach oben.

*Zunächst werden die drei vorliegenden Varianten einander gegenübergestellt. Die Variante mit den meisten Stimmen gelangt dann zur Abstimmung für die Statutenänderung. Zuerst werden die Varianten «6–9 Mitglieder» und «7–9 Mitglieder» einander gegenübergestellt. Die Vorsitzende gibt das Ergebnis der Abstimmung wie folgt bekannt:*

- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| 1. 6–9 Mitglieder: | 80 Stimmen  |
| 2. 7–9 Mitglieder: | 104 Stimmen |

Das Ergebnis der 2. Abstimmung lautet:

- 1. 7–9 Mitglieder: 102 Stimmen
- 2. mindestens 7 Mitglieder: 88 Stimmen

Damit kommt die Statutenänderung mit der Formulierung gemäss Antrag in den Beilagen zur GV zur Abstimmung, wobei in Art. 23 die Formulierung «Der Vorstand besteht aus 7–9 Mitgliedern» steht (statt 6–9).

Derzeit sind 190 Stimmberechtigte anwesend. Die Vertrauensleuteversammlung vom 7. September 2023 empfahl der GV einstimmig die Annahme der Statutenänderung (noch mit der Variante «6–9 Mitglieder»).

- **Die Generalversammlung genehmigt die Statutenänderung zur Vorstandsgrösse («7–9 Mitglieder») betreffend Art. 27, inkl. Übergangsbestimmung, mit 146 zu 44 Stimmen.**

### 3.2 Schaffung Möglichkeit eines Co-Präsidiums und Bereinigungen

Sascha Haltinner begründet kurz, wieso die Möglichkeit für ein Co-Präsidium geschaffen werden soll. Die Generalversammlung erhält damit mehr Flexibilität.

Derzeit sind 190 Stimmberechtigte anwesend. Die Vertrauensleuteversammlung empfiehlt der GV einstimmig die Annahme der Änderung.

- **Die Generalversammlung stimmt der Statutenänderung betreffend Art. 23 und Art. 27 zur Schaffung der Möglichkeit eines Co-Präsidiums und den Bereinigungen mit 177 zu 12 Stimmen zu.**

### 3.3 Bereinigung Passus Mitspracherecht Personal

Sascha Haltinner führt aus, dass der Verweis auf das Mitspracherecht des Personals an dieser Stelle überflüssig ist. Das Mitspracherecht des Personals bei Geschäften, welche dessen Arbeitsbedingungen betreffen, bleibt gemäss Art. 34 unverändert. Derzeit sind 190 Stimmberechtigte anwesend. Die Vertrauensleuteversammlung empfiehlt der GV einstimmig die Annahme der Statutenänderung.

- **Die Generalversammlung genehmigt die Statutenänderung zur Bereinigung des Passus Mitspracherecht Personal in Art. 27 mit 183 zu 5 Stimmen.**

## 4. Sanierung Hegianwandweg/Etape 17

---

### 4.1 Antrag Sanierungsprojekt und Baukredit

Sandra Schweizer, Vorstandsmitglied, erläutert die Ausgangslage dieses Sanierungsprojektes. Die Siedlung mit 87 Wohnungen aus dem Jahr 1952 wurde letztmals 1988 renoviert. Gemäss Bestandsaufnahme ist eine Sanierung für weitere 30–40 Jahre ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll. Dringend benötigte preisgünstige Kleinwohnungen mit zweckmässigen Grundrissen bleiben erhalten.

Matthias Roth von Stücheli Architekten geht auf das Bauprojekt ein: Küchen, Bäder und Leitungen werden erneuert, die Wärmedämmung wird verbessert, und auf dem Dach entsteht eine grosse Photovoltaikanlage. Er erläutert die Gesamtkosten von 18,1 Mio. Franken, die teilweise aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden. Gemacht wird nur, was wirklich nötig ist, damit die Mieten möglichst günstig bleiben. Das war der Hauptwunsch der Bewohner/innen in der Mitwirkung, nebst einem Treffpunkt im Aussenraum.

Fragen betreffen einen Anbau von Balkonen und eine mögliche Aufstockung. Beides konnte aus Gründen der Statik (instabiler Baugrund) bzw. der Kosten nicht ins Projekt aufgenommen werden.

Die Vertrauensleuteversammlung empfiehlt der GV einstimmig die Bewilligung des Projekts und des Baukredits.

- **Die Generalversammlung bewilligt das Projekt (Sanierung der Siedlung Hegianwandweg) sowie den Baukredit in der Höhe von CHF 18'139'000 (inkl. MwSt., Gebühren, Honorare, zum Kostenstand 2022) mit 179 zu 6 Stimmen.**

### 4.2 Antrag Verzicht auf Mietzinssenkung während Umbauzeit

Sandra Schweizer weist darauf hin, dass betroffene Mieter/innen während der Umbauarbeiten in den Wohnungen in eine Ersatzwohnung umziehen und für eine gewisse Zeit einen Teil ihres Hab und Guts einlagern müssen. Für die Umtriebe erhalten die Mieter/innen eine einmalige Umtriebsentschädigung von 1'000 Franken pro Haushalt.

Die FGZ verzichtet auf Mietzinsreduktionen während der Sanierungsarbeiten. Denn solche Ertragsausfälle wären der Bauabrechnung zu belasten und führten dauerhaft zu höheren Nettomieten nach der Sanierung. Deshalb beantragt der Vorstand der GV, auch bei dieser Sanierung Ansprüche auf Mietzinsreduktionen auszuschliessen. Dies erfolgt im Wissen darum, dass die mietrechtliche Durchsetzbarkeit in letzter Konsequenz nicht gegeben ist. Die Vertrauensleuteversammlung empfiehlt der GV mit 14 zu 1 Stimmen die Annahme des Antrags.

- **Die Generalversammlung befürwortet den Antrag des Vorstands, im Zusammenhang mit der Sanierung Hegianwandweg keine Mietzinsherabsetzung nach Art. 259d OR zu gewähren, mit 166 zu 7 Stimmen.**

## 5. Diverses

---

Aus der Mitgliedschaft gibt es keine Wortmeldungen.

Karin Schulte lädt alle Anwesenden ein, am 2. November 2023 an der Veranstaltung «Zukunftsblick» teilzunehmen und über die künftige Entwicklung der FGZ zu diskutieren. Sie weist auf weitere Termine und das 100-Jahr-Jubiläum im Jahr 2024 hin.

Die nächste ordentliche Generalversammlung findet am 10. Juni 2024 statt (100. ordentliche Generalversammlung). Karin Schulte bedankt sich für die Teilnahme und die engagierten Diskussionen und wünscht allen eine gute Heimkehr.

---

Schluss der Versammlung: 21.25 Uhr

Zürich, 3. Oktober 2023

---

Protokollführung  
Jasmin Visconti

---

Eingesehen für die Richtigkeit:  
Karin Schulte, Präsidentin