

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2025

Termin	Montag, 16. Juni 2025, 19.30 Uhr (Einlass mit Kontrolle und Stimmgeräte-Abgabe ab 17.45 Uhr; Abendessen ab 18.15 Uhr)
Ort	Theatersaal des Volkshauses Zürich
Vorsitz	Karin Schulte, Präsidentin
Podium	Martin Sagmeister (Vizepräsident), Joël Barra, Sascha Haltinner, Sandra Schweizer, Emil Trachsel (Vorstand), Martin Schweizer (Geschäftsführer), Kristian Schmucki (Protokoll)
Anwesend	458 Genossenschafter/innen (gemäss Eingangskontrolle) mit 175 Vollmachtserteilungen (total sind 633 Stimmen vertreten) Verschiedene Mitarbeitende der Verwaltung sowie Gäste ohne Stimmrecht
Entschuldigt	Martin Biebricher (Vorstand), verschiedene Genossenschafter/innen

1. **Begrüssung**
2. **Anträge auf Statutenänderung betreffend Art. 27**
3. **Jahresgeschäfte**
 - 3.1 Bericht des Vorstands
 - 3.2 Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
 - 3.3 Verwendung des Bilanzerfolgs
 - 3.4 Entlastung des Vorstands
 - 3.5 Wahl der Revisionsstelle
4. **Wahl des Präsidiums**
5. **Ergänzungswahl Vorstandsmitglieder**
6. **Bericht und Rechnung der Stiftung Hilfsfonds FGZ**
7. **Mitteilungen**
8. **Diverses**

1. Begrüssung

Präsidentin Karin Schulte heisst alle Anwesenden zur 101. ordentlichen Generalversammlung willkommen. Nach der Feststellung, dass die Mitglieder die Einladung zur Generalversammlung samt Beilagen rechtzeitig per Post erhalten haben und alle stimmberechtigten Mitglieder mit einem Abstimmungsgerät ausgestattet sind, erklärt Karin Schulte die ordentliche Generalversammlung 2025 für eröffnet und beschlussfähig. Sie heisst die zahlreich erschienenen Gäste willkommen und spricht der GGZ für den bereitgestellten Blumenschmuck und die Kräutertöpfchen einen besonderen Dank aus. Der Verwaltung dankt sie für die Organisation der Generalversammlung.

Um die Funktionsweise der Abstimmungsgeräte zu testen, wird konsultativ die Frage gestellt: «Haben Sie den FGZ-Newsletter abonniert?» 378 Personen haben die Frage bejaht, und 237 Personen haben sie verneint.

Karin Schulte geht durch die Traktandenliste, orientiert über die Themen der Mitteilungen des Vorstands und fragt, ob gemäss Traktandenliste durch den Abend gegangen werden kann. Es gibt keine Meldungen unter Diverses und keine Änderungsanträge zur Traktandenliste.

Romana Leuzinger, Brombeeriweg, meldet sich zu Wort. Sie bringt eine Bemerkung zum Protokoll der letzten Generalversammlung an, betont jedoch ausdrücklich, dass sie keine Änderung beantragen möchte. Sie weist darauf hin, dass ihr im Beschlussprotokoll die politische Komponente des Grussworts von Stadtpräsidentin Corine Mauch gefehlt habe. Es sei nicht erwähnt worden, dass die Geschichte der FGZ seit vielen Jahrzehnten eng mit der Sozialdemokratie verbunden sei. Ihrer Meinung nach wäre es wichtig gewesen, an die Pionierinnen und Pioniere zu erinnern, die die Genossenschaft aufgebaut und weiterentwickelt haben. Auch heute sei das politische Engagement

wichtig: Es gebe Parteien, die sich stark für den gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzen, und andere, die diesen regelmässig blockieren. Dieses politische Bewusstsein sei für sie ein wesentlicher Bestandteil der FGZ – und genau das habe sie im Protokoll vermisst. Karin Schulte nimmt die Bemerkung zur Kenntnis und sichert zu, diese in diesem Protokoll aufzunehmen.

2. Anträge auf Statutenänderung betreffend Art. 27

Antrag von Roland Steinmann

Roland Steinmann stellt seinen Antrag zur Änderung von Artikel 27 der Statuten vor. Ziel des Antrags ist es, bei einem Co-Präsidium eine maximale Vorstandsgrösse von 10 Mitgliedern zu ermöglichen. Er begründet seinen Antrag mit 2 konkreten Situationen, in denen die bisherige fixe Obergrenze von 9 Vorstandsmitgliedern zu strukturellen Problemen führen kann:

1. Wenn gleichzeitig ein neues Präsidium gewählt und zusätzliche Fachprofile in den Vorstand aufgenommen werden sollen.
2. Wenn in einem bestehenden 9-köpfigen Vorstand lediglich das Präsidium neu besetzt werden muss.

In beiden Fällen wäre ein Co-Präsidium nach aktueller Regelung ausgeschlossen oder würde die Wahl weiterer Fachprofile verhindern. Die vorgeschlagene Anpassung soll diese Einschränkungen aufheben und mehr Flexibilität in der Zusammensetzung des Vorstands ermöglichen. In seiner Begründung kritisiert Herr Steinmann die derzeitige Regelung als unhaltbar. Die fixe Ober- und Untergrenze führe zu einer «leicht bizarren Situation», in der ein Co-Präsidium faktisch ausgeschlossen sei. Er bezeichnet die Gegenargumente des Vorstands als unbegründet und bittet die Versammlung um Zustimmung zu seinem Antrag.

Antrag des Vorstands

Der Vorstand anerkennt, dass die aktuelle Regelung zur Grösse des Vorstands nicht in allen Situationen ideal ist. Er sieht die Ursache des Problems jedoch nicht in der maximalen Vorstandsgrösse, sondern in der aktuell geltenden Mindestgrenze von 7 Mitgliedern, die in der Dynamik der ausserordentlichen GV 2023 entstand. Bei kurzfristigen Vakanzen wäre der Vorstand auch mit 6 Personen handlungsfähig und hätte genügend Spielraum, um Vorbereitungen für Ergänzungswahlen zu schaffen. Der Vorstand weist darauf hin, dass auch mit dem Antrag von Roland Steinmann ein Co-Präsidium nicht in allen Fällen garantiert werden könne. Die ursprünglich vom Vorstand vorgeschlagene Regelung mit 6 bis 9 Mitgliedern sei durchdacht, breit abgestützt und ermögliche in der Praxis die Bildung eines Co-Präsidiums, solange die Vorstandsgrösse bei einem Einzelpräsidium bei 7 und bei einem Co-Präsidium bei 8 liege. Eine Erhöhung der Obergrenze auf 10 Mitglieder wird vom Vorstand als nicht zielführend erachtet. Er ist der Ansicht, dass der Antrag von Herrn Steinmann weitere Probleme mit sich bringen kann, sollte ein Co-Präsidium bei einer 10-köpfigen Besetzung, z. B. durch Rücktritt eines Mitglieds, aufgelöst werden. Eine «Zauberformel» für jede denkbare Konstellation gibt es nicht. Eine Vorstandsgrösse von 6 bis 9 Personen bietet aber ausreichend Flexibilität. Der Vorstand stellt daher den Gegenantrag, Artikel 27 der Statuten, wie bereits 2023 beantragt, auf eine Vorstandsgrösse von 6 bis 9 Mitgliedern festzulegen.

Diskussion

Die Vertrauensleute-Versammlung empfahl der GV mit 11 Nein und 4 Ja (3 Enthaltungen), den Antrag von R. Steinmann abzulehnen, und mit 13 Ja und 4 Nein (1 Enthaltung), den Antrag des Vorstands anzunehmen.

Nebst diversen Wortmeldungen zu einer sinnvollen minimalen und maximalen Grösse des Vorstands und zu den verschiedenen Möglichkeiten, die 4 Kommissionspräsidien zu besetzen, wird auch festgestellt, dass zu klären wäre, was bei einem Rücktritt eines Mitglieds eines Co-Präsidiums geschehen würde. Nach einer angeregten Diskussion ist die Generalversammlung beschlussfähig.

Karin Schulte informiert, dass für eine Statutenänderung eine 2/3-Mehrheit erforderlich ist und Enthaltungen mitzählen. Es wird separat über beide Anträge abgestimmt. Erreichen beide die 2/3-Mehrheit, erfolgt eine Stichfrage.

Wollen Sie die Statutenänderung Vorstandsgrösse «sieben bis neun, bei einem Co-Präsidium maximal zehn Mitgliedern» (betr. Art. 27) von Roland Steinmann annehmen?

→ **Die Generalversammlung stimmt dem Antrag auf Statutenänderung betreffend Art. 27 von Roland Steinmann mit 313 zu 292 zu.**

Wollen Sie den Antrag auf Statutenänderung Vorstandsgrösse «sechs bis neun Mitgliedern» (betr. Art. 27) des Vorstands annehmen?

→ **Die Generalversammlung stimmt dem Antrag auf Statutenänderung betreffend Art. 27 des Vorstands mit 346 zu 257 zu.**

→ **Beide Statutenänderungsanträge verpassen die 2/3-Mehrheit. Die aktuelle Regelung bleibt somit bestehen.**

3. Jahresgeschäfte

3.1 Bericht des Vorstands

Vizepräsident Martin Sagmeister erläutert den Bericht über das Jahr 2024 und greift einige Punkte aus den Themenfeldern Wohnen und Vermieten, Bauten und Aussenraum, Soziales und Genossenschaftskultur, Verwaltung und Gremien sowie Nachhaltigkeit auf. Mit einem Moment der Stille gedenkt die Generalversammlung der im Jahr 2024 Verstorbenen.

Ein Genossenschaftsmitglied erkundigt sich nach dem Umgang mit Jugendlichen in der FGZ. Es interessiert ihn, welche konkreten Massnahmen mit Blick darauf ergriffen werden, Jugendliche nicht nur als Herausforderung, sondern auch als Ressource zu sehen. Karin Schulte antwortet, dass in diesem Bereich bereits sehr viel unternommen wird. Es gebe unter anderem einen Jugendraum, der von einer Gruppe Jugendlicher genutzt und gestaltet werde. Die FGZ bemüht sich auch sehr um präventive Arbeit und Dialogformate mit Jugendlichen. Auch externe Stellen wie die SIP Züri sowie weitere Fachpersonen werden jeweils involviert. Im vorliegenden Fall gehe es jedoch um spezifische (teils externe) Jugendgruppen, mit denen ein Austausch nicht mehr zielführend gewesen sei. Es ging um Vandalismus, Gewaltandrohungen und Drogenhandel. In den betroffenen Etappen seien gezielt Veranstaltungen für die betroffenen Bewohnenden organisiert worden, um über mögliche Massnahmen zu sprechen.

→ **Die Generalversammlung genehmigt den Jahresbericht 2024 mit 589 zu 15 Stimmen.**

3.2 Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle

Martin Schweizer, Geschäftsführer, präsentiert den Geschäftsverlauf des Jahres 2024. Das Geschäftsjahr 2024 war trotz eines ausgewiesenen Verlusts finanziell stabil und gesund. Die Revisionsstelle bestätigte erneut die hohe Qualität der Buchhaltung. Die Auswirkungen der Zinswende waren spürbar: Der Referenzzinssatz sank im März 2025 zwar wieder auf 1,5 %, gleichzeitig stiegen jedoch die Gebäudeversicherungswerte und die Baukosten weiter an. Diese Entwicklungen belasten weiterhin die Bauprojekte und den Erneuerungsfonds.

Um die steigenden Kosten aufzufangen, wurden die Mieten im Jahr 2024 angepasst. Die Bilanz zeigt insgesamt wenig Bewegung. Auf der Aktivseite stiegen die Baukonti deutlich an – insbesondere durch den Start der Projekte im Grossalbis, die Sanierung am Hegianwandweg und den Projektierungsbeginn im Arbental (Etappe 19). Auf der Passivseite wurde der freie Cashflow zur Finanzierung der Bautätigkeit genutzt, zusätzlich mussten auch wieder Hypotheken aufgenommen werden. Die DAKA-Gelder sind erneut zurückgegangen. Die Mietzinserhöhungen werden sich erst 2025 vollständig auswirken. Der Liegenschaftsaufwand stieg insbesondere durch höhere Einlagen in den Erneuerungsfonds. Gleichzeitig wurde mehr in den Unterhalt investiert, was sich in den Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds widerspiegelt. Der übrige betriebliche Aufwand und die Abschreibungen blieben auf Vorjahresniveau. Die Einzahlungen in das Amortisations- und Heimfallkonto konnten vollständig geleistet werden. Der durchschnittlich bezahlte Hypothekar- und DAKA-Zins lag bei 1,07 % (Vorjahr: 0,99 %). Aufgrund der laufenden Bautätigkeit wird der absolute

Finanzaufwand in den kommenden Jahren voraussichtlich steigen. Für die Sanierung der Etappe Hegianwandweg (Etappe 17) wurden CHF 1,5 Mio. aus dem Mietzinsausgleichsfonds entnommen, um die Kosten sozialverträglich zu gestalten. Eine erste Tranche wurde bereits im letzten Jahr zur steuerlichen Optimierung verbucht. Trotz erneutem Verlust bleibt die finanzielle Lage der FGZ solide. Der Verlust ist im Verhältnis zum Umsatz und zum Anlagevermögen gering. Die FGZ hat umsichtig reagiert und ist zuversichtlich, 2025 wieder einen Überschuss zu erwirtschaften. Der Cash-flow aus Geschäftstätigkeit belief sich auf CHF 15 Mio. – ein Zeichen für die finanzielle Stärke der FGZ. Die Investitionstätigkeit zeigt den Beginn mehrerer Bauprojekte. Zur Finanzierung wurden wieder Hypotheken aufgenommen, auch um den Rückgang der DAKA-Gelder (CHF –2 Mio.) auszugleichen. Martin Schweizer wirbt für Einlagen in die DAKA, die weiterhin gut verzinst werden.

Ein Genossenschaftsmitglied stellt eine Frage zur Erfolgsrechnung. Er weist darauf hin, dass die Personalkosten im Vergleich zum Vorjahr um 12 % (CHF 2,9 Mio.) gestiegen seien, obwohl der Personalbestand laut Bericht von 54,09 auf 54,06 zurückgegangen sei. Er bittet um eine Erklärung für diesen Widerspruch. Ein anderes Genossenschaftsmitglied bittet ebenfalls um eine Erklärung zu den gestiegenen Lohnkosten. Martin Schweizer erläutert, dass der Personalbestand stabil geblieben sei. Die Kostensteigerung sei auf mehrere Faktoren zurückzuführen: Krankheitsausfälle, Teuerung, Stufenanstiege (insbesondere bei jüngeren Mitarbeitenden) sowie Investitionen in Weiterbildung. Karin Schulte bedankt sich für die Investitionen ins Personal, die der Vorstand sehr unterstützt.

Ein Genossenschaftsmitglied begrüsst die Umbuchung in den Erneuerungsfonds, um die Renovation der 17. Etappe kostengünstig zu halten. Das Mitglied fragt sich, ob es sinnvoll sei, den Fonds zu leeren und nicht weiter zu äufnen, da der Fonds ja dann als einzige Möglichkeit verbliebe, die Mieten zu vergünstigen. Martin Schweizer bestätigt, dass der Fonds über ausreichende Mittel verfüge, um weiterhin sozialverträgliche Sanierungen zu finanzieren – jedoch nicht auf unbegrenzte Zeit. Es mache also Sinn, wieder einen Überschuss zu erwirtschaften und diesen in den Fonds einzulegen. Die FGZ verfolgt weiterhin das Ziel, die Vorgaben der Wohnbauförderung im Projekt Grossalbis zu erreichen. Weder das angestrebte Ziel, im Ersatzneubau Grossalbis preisgünstige Mieten anzubieten, noch die Möglichkeit einer individuellen Mietzinsreduktion aus dem FGZ-Mietzinsausgleichsfonds – die berechtigten Haushalten zusätzlich zu öffentlichen Subventionen zugutekommen würde – sind nach aktuellem Stand gefährdet.

Die Revisionsstelle empfiehlt die Genehmigung der vorliegenden Jahresrechnung. Die Finanzkommission zeigt sich mit der Arbeit der Buchhaltung und Verwaltung sehr zufrieden. Martin Sagmeister lobt die hohe Qualität der Buchführung.

→ **Die Generalversammlung genehmigt die Jahresrechnung 2024 mit 566 zu 27 Stimmen.**

3.3 Verwendung des Bilanzserfolgs

Die Gewinnverwendung für das Jahr 2024 sieht wie folgt aus: Der Saldoovortrag aus dem Vorjahr beträgt CHF 703'939. Das Betriebsergebnis beläuft sich auf CHF –486'152. Somit steht der Generalversammlung ein Betrag von CHF 217'787 zur Verfügung.

<u>Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns:</u>	CHF
Verzinsung der Pflichtanteile:	0
Einlage in den Reservefonds (gesetzlich vorgeschrieben):	0
Vortrag auf die neue Rechnung:	217'787

→ **Die Generalversammlung genehmigt den Antrag zur Verwendung des Bilanzserfolgs mit 556 zu 47 Stimmen.**

3.4 Entlastung des Vorstands

Bei dieser Abstimmung sind die Mitglieder des Vorstands nicht stimmberechtigt.

→ **Die Generalversammlung erteilt Vorstand und Geschäftsleitung mit 541 zu 38 Stimmen die Decharge.**

3.5 Wahl der Revisionsstelle

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, wiederum die BDO AG als Revisionsstelle zu wählen. Die BDO ist eine Revisionsstelle, die viel Erfahrung bei gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften hat.

→ Die Generalversammlung stimmt dem Antrag des Vorstands zu und wählt für ein weiteres Jahr mit 543 zu 42 Stimmen die BDO AG als Revisionsstelle.

4. Wahl des Präsidiums

Karin Schulte blickt dankbar auf 8 Jahre als Präsidentin der FGZ zurück. Sie empfindet es als grosses Privileg, dieses schöne Amt nun in neue Hände übergeben zu dürfen. Mit der Ausschreibung Ende August 2024 wurde das Findungsverfahren offiziell gestartet. Neben dem Präsidium wurden auch 2 Vorstandssitze ausgeschrieben. Die Anforderungsprofile berücksichtigten sowohl Fach- als auch persönliche Kompetenzen.

Sie erläutert noch einmal das Findungsverfahren von der Ausschreibung über die Einsetzung einer Findungskommission, der Prüfung der Bewerbungen bis hin zur Vorstellung der Kandidaturen an einer Wahlveranstaltung. Dieses Verfahren wird in der FGZ seit 2019 angewandt und entstand in einem Mitwirkungsverfahren. Eine Prüfung und Empfehlung zu den Kandidaturen entspricht einem Anliegen der Mitglieder: An der Generalversammlung 2018 sprachen sich in einer konsultativen Abstimmung über 75 % dafür aus, dass das wichtig sei. Das Verfahren wurde seither mehrfach erfolgreich angewendet.

An der Wahlveranstaltung Anfang April, in den GV-Unterlagen sowie im FGZ-Info wurde Sascha Haltinner als einziger Kandidat vorgestellt. Kurz vor der GV wurde ein Flyer von Klaus Ammann als sogenannter «wilder Kandidat» verteilt. Zur Einleitung des Traktandums wird deshalb die Ausgangslage erläutert.

Im Verlaufe des Findungsverfahrens hat sich 1 von 3 Bewerbungen schon früh still zurückgezogen. Klaus Ammann dagegen war Teil einer Co-Kandidatur, die am 25. Februar zu einem vertiefenden Gespräch mit dem Vorstand eingeladen war. Das Co-Präsidium gab zu Beginn des Gesprächs mit dem Vorstand seinen Rückzug bekannt und lehnte auch ein Gespräch zu den Gründen ab.

Etwa 2,5 Monate später erhob Klaus Ammann dann öffentlich Vorwürfe gegen das Verfahren und lancierte sich als «Sprengkandidaten» für das Präsidium. Konkret bemängelte er, dass «unter der «Leitung» der externen Beraterin (Karin Stuhlmann) Co-Kandidaturen offensichtlich benachteiligt» und die «Auswahl reduziert» worden seien. Der Vorstand nahm diese Vorwürfe ernst und beauftragte einen auf Arbeitsrecht spezialisierten, unabhängigen Juristen mit einer Untersuchung. Sowohl Klaus Ammann als auch Karin Stuhlmann erklärten sich bereit, an der Klärung mitzuwirken.

Der Vorstand wollte damit erreichen, dass an der Generalversammlung die Eignung der Kandidaturen im Zentrum stehen kann – und nicht das Verfahren. Auch sei es wichtig, die Beteiligten vor allenfalls unbegründeten Vorwürfen zu schützen bzw. das Verfahren mit den Erkenntnissen im Nachgang anpassen zu können.

Rechtsanwalt Raphael Spring erläutert die Ergebnisse seiner unabhängigen Untersuchung zum Findungsverfahren. Er erklärt, dass die Arbeit der Findungskommission bewusst nicht öffentlich erfolgt, um die Persönlichkeitsrechte der Kandidierenden zu schützen. Der Vorwurf, innerhalb dieser «Blackbox» sei nicht korrekt gehandelt worden, wurde ernst genommen und durch seine Untersuchung geprüft.

Die externe Untersuchung wurde als Mittel gewählt, um Transparenz zu schaffen – ohne die Vertraulichkeit der Kommission zu verletzen. Besonderes Augenmerk legte RA Spring auf die Punkte, die öffentlich kritisiert wurden – insbesondere von Personen, deren Erwartungen im Verfahren nicht erfüllt wurden.

Die Findungskommission besteht aus demokratisch legitimierten Mitgliedern des Vorstands und der Genossenschaft. Zur Bewertung der fachlichen und sozialen Kompetenzen wurde ein mehrstufiges, strukturiertes Verfahren angewendet. Es basierte auf einem klar definierten Anforderungsprofil. Die Kriterien wurden mehrfach und unabhängig voneinander geprüft. Die Dokumentation des Verfahrens war vollständig und nachvollziehbar.

RA Spring konnte keine Hinweise auf Voreingenommenheit gegenüber einer Co-Kandidatur feststellen. Das Verfahren wies ein hohes Mass an Objektivität auf, und es wurden keine Ausstandsregelungen verletzt. Dass sich die Co-Kandidatur zurückgezogen hat, wurde von der Findungskommission ausdrücklich bedauert.

Karin Schulte nimmt das klare Ergebnis zur Kenntnis, dankt der Findungskommission unter der Leitung von Martin Sagmeister noch einmal für ihre gute Arbeit und erklärt, dass derartige Vorwürfe aus Sicht des Vorstands der Genossenschaftskultur nicht guttun und die FGZ in ihrer Entwicklung nicht weiterbringen.

Sie betont, dass es selbstverständlich immer möglich sei, direkt an der Generalversammlung zu kandidieren. Es werden keine weiteren Kandidaturen gemeldet. Sie ruft zu einem respektvollen, wertschätzenden Umgang miteinander auf und lädt die Kandidierenden Sascha Haltinner und Klaus Ammann ein, sich vorzustellen.

Vorstellung der Kandidierenden

Sascha Haltinner stellt sich als Kandidaten für das Präsidium vor. Er lebt mit seiner Familie im Staffelhof und gibt einen persönlichen Einblick in seinen Alltag. Er beschreibt sich als leidenschaftlichen Gärtner, der viel mit dem Velo unterwegs ist – oft mit Anhänger, um alles Nötige zu transportieren. Ein weiteres Hobby sind die Reben: Gemeinsam mit Nachbarinnen und Nachbarn keltert er den Staffelhofbrand, den man im Garten miteinander genießt.

Er beschreibt sich als vermittelnde und wertschätzende Persönlichkeit mit langjähriger Erfahrung aus der gewerkschaftlichen Arbeit – insbesondere mit Vertrauensleuten und Aktionsgruppen. Er ist es gewohnt, kooperativ zu führen und gemeinsam tragfähige Lösungen zu entwickeln. In seiner beruflichen Laufbahn hat er umfangreiche Führungs- und Verhandlungserfahrung gesammelt, auch in anspruchsvollen Situationen mit Chefbeamten und Regierungsstellen.

In der FGZ ist er stark engagiert: Er war am Aufbau neuer Kommissionen beteiligt, unter anderem der Vermietungskommission, sowie am Wiederaufbau der Bauten- und Aussenraumkommission. Persönlich ist er tief mit dem Friesenberg verbunden – hier aufgewachsen, mit nur kurzer Unterbrechung – und betont, dass sein Herz ganz für diesen Ort schlägt.

In den Fragen der Mitglieder kommt der Umgang mit dem Zielkonflikt zwischen ökologischen Anforderungen und der Preisgünstigkeit des Wohnraums zur Sprache. Sascha Haltinner verortet sich als Befürworter von realistischen Kosten-Nutzen-Überlegungen und eher auf der sozialen Seite stehend. Sascha Haltinner wird auch gefragt, wie er die Minderheit der weniger zufriedenen Genossenschaftsmitglieder einbinden möchte, ohne die grosse Zufriedenheit der überwiegenden Mehrheit zu gefährden. Er möchte für die Mehrheitsfähigkeit und Tragfähigkeit von Lösungen den bereits eingeschlagenen Weg der Mitwirkung an konkreten Projekten und der Stärkung der Vertrauensleute weitergehen.

Klaus Ammann, Grünmatt, stellt sich als Kandidaten für das Präsidium vor. Er betont, dass die FGZ preisgünstigen Wohnraum schaffen und gleichzeitig sorgfältig mit dem Gebäudebestand umgehen müsse. In der Vergangenheit sei alle 25 Jahre entschieden worden, ob eine Etappe saniert oder neu gebaut werde – das sei aus seiner Sicht nicht effizient. Er plädiert für eine engmaschigere Überprüfung des Zustands und für kleinere, gezielte Eingriffe.

Zum Thema Mitbestimmung erklärt er, dass Gremien so gestaltet werden sollten, dass mehr Menschen Lust haben, sich zu engagieren – sei es für möglichst günstige Wohnungen, für ökologische Themen oder für beides zugleich. Der Vorstand solle der Generalversammlung auch dann Vorschläge unterbreiten, wenn dies nicht explizit in den Statuten vorgesehen sei.

Ein besonderes Anliegen ist ihm die stärkere Einbindung von Jugendlichen. Er setzt sich für eine offene Haltung gegenüber neuen Ideen und Kritik ein. Eine lebendige Debattenkultur stärke die gemeinsame Ausrichtung und Weiterentwicklung der Genossenschaft. In den Gremien und Kommissionen wünscht er sich einen Kulturwandel hin zu mehr Offenheit.

Er betont, dass er als Präsident nicht allein entscheiden wolle, sondern gemeinsam mit dem Vorstand ausgewogene Beschlüsse fassen möchte. Als Wirtschaftsredaktor und stellvertretender Redaktionsleiter bringe er Erfahrung in der Führung kleiner Teams mit. Abschliessend sagt er, dass die grossen Zukunftsfragen uns alle betreffen würden – und er freue sich darauf, diese gemeinsam mit der FGZ anzugehen.

Mehrere Mitglieder fragen, warum Klaus Ammann viele Dinge anders machen oder zum Beispiel bei der Mitwirkung andere Akzente setzen möchte, obwohl die ganz grosse Mehrheit der FGZ-Mitglieder mit der Leitung der FGZ und der Wohnsituation sehr zufrieden sei. Es stelle sich die Frage, was denn wirklich die Unterschiede zum Kandidaten Sascha Haltinner seien. Klaus Ammann betont, dass ihm insbesondere ein Kulturwandel in der Debatte wichtig sei, Kritik soll stets positiv aufgenommen werden, nur so könnten problematische Entwicklungen verhindert werden. Sowohl Mitbestimmung als auch Mitwirkung seien für ihn zentrale Anliegen – die Mitwirkung sei tatsächlich gestärkt worden. Sorge bereiteten ihm aber die geschrumpften Gremien. Er wolle gute Leute für den Vorstand gewinnen und die Kommissionsarbeit stärken. Klaus Ammann wird auch gefragt, warum er nach seinem Rücktritt aus dem Vorstand nun wieder antrete, und zwar erneut für das Präsidium. Mehrere Mitglieder melden ihre Bedenken angesichts der Unbeständigkeit des Kandidaten und seinem Drang nach Veränderung. Ein Mitglied fragt, warum er sich dem Verfahren mit Prüfung durch die Findungskommission entzogen habe und so den Wählenden keine Möglichkeit gebe, seine Eignung für das Amt zu beurteilen.

Klaus Ammann erklärt, dass er sich damals aus dem Vorstand zurückgezogen habe, weil er mit der Ausrichtung nicht einverstanden gewesen sei. Er befürworte das Instrument der Findungskommission, sei aber unzufrieden mit dem Ergebnis der Findungskommission gewesen. Seine Einzelkandidatur sei nicht mit der Co-Kandidatur vergleichbar, mehr könne er dazu nicht sagen.

Wortmeldungen und Diskussion zu den Kandidaturen

Karin Schulte informiert über die Beurteilung der Kandidatur von Sascha Haltinner durch die Findungskommission, die ihn nach eingehender Prüfung für einen vergleichsweise «sehr gut geeigneten» Kandidaten für dieses Amt hält, und erläutert die Empfehlung des Vorstands. Der Vorstand empfiehlt einstimmig die Wahl von Sascha Haltinner zum neuen Präsidenten der FGZ. Zur Kandidatur von Klaus Ammann liegt keine Beurteilung der Findungskommission und keine allenfalls darauf abgestützte Empfehlung des Vorstands vor.

Die Vertrauensleute-Versammlung hatte im Vorfeld im Wissen um die wilde Kandidatur von Klaus Ammann mit 11 Ja-Stimmen bei 8 Enthaltungen die Wahl von Sascha Haltinner empfohlen. Die Vertrauensleute, die sich enthielten, waren der Meinung, dass die Vertrauensleute beim Wahlgeschäft aus grundsätzlichen Erwägungen keine Empfehlung abgeben sollten, während die Mehrheit dafür war.

Die Mitglieder äussern teilweise pointiert ihre Meinung über die Kandidaturen und geben ihre persönlichen Präferenzen bekannt. Nach mehreren Wortmeldungen zur Eignung der Kandidaturen ist die Generalversammlung beschlussfähig. Die Abstimmung über die Frage «Wen wählen Sie für das Vorstands-Präsidium der FGZ?» kann somit ordnungsgemäss durchgeführt werden. Bei der Abstimmung zur Wahl des Vorstands-Präsidiums der FGZ entfielen:

- 299 Stimmen auf Sascha Haltinner
- 278 Stimmen auf Klaus Ammann

Damit wurde Sascha Haltinner mit absolutem Mehr zum neuen Präsidenten der FGZ gewählt.

→ **Die Generalversammlung wählt Sascha Haltinner mit 299 Stimmen zum Präsidenten der FGZ für den Rest der Amtsdauer 2023 bis 2026. Sascha Haltinner erklärt die Annahme der Wahl.**

Karin Schulte gratuliert dem neuen Präsidenten Sascha Haltinner zur Wahl und freut sich, das Amt in gute Hände übergeben zu dürfen.

Klaus Ammann bedankt sich für das grosse Engagement und die zahlreichen Gespräche im Rahmen des Wahlprozesses. Er gratuliert Sascha Haltinner zur Wahl zum Präsidenten der FGZ. Er ruft die Anwesenden dazu auf, Sascha Haltinner in seiner neuen Aufgabe zu unterstützen und gemeinsam an der Weiterentwicklung der Genossenschaft mitzuwirken. Abschliessend erklärt er, dass dies seine letzte «wilde Kandidatur» gewesen sei – in der Hoffnung, dass solche künftig nicht mehr nötig sein werden. Sollte es dennoch dazu kommen, zähle er auf die Unterstützung der Mitglieder.

Sascha Haltinner bedankt sich unter dem Traktandum Mitteilungen nachträglich herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und die engagierte, teils umkämpfte, aber stets faire Debatte. Er betont, dass er sich mit voller Kraft für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter einsetzen werde – sowohl für jene, die mit der Entwicklung der FGZ zufrieden seien, als auch für jene, die sich mehr Diskussion und Beteiligung wünschten. Er zeigt sich zuversichtlich, dass sich unterschiedliche Gedanken und Perspektiven konstruktiv einbringen lassen – und dass dies künftig auch möglich sein wird, ohne dass die Generalversammlungen immer bis spät in die Nacht dauern müssen.

5. Ergänzungswahl Vorstandsmitglieder

Nach der Wahl von Sascha Haltinner zum Präsidenten wird der Vorstand 6 Mitglieder zählen. Um im Vorstand zentrale Fachkenntnisse vorausschauend zu sichern, ist aktuell eine geeignete Person mit Hintergrund in Bau- und Planungsfragen und eine geeignete Person mit Erfahrung in Finanzfragen gesucht. Der Vorstand schlägt vor, heute diese 2 zusätzlichen Sitze zu besetzen.

Vorstandssitz 1 – Planung, Bau und Unterhalt:

Die 2 Kandidierenden Thomas Bruggisser und Juliane Buchheister stellen sich vor und beantworten die Fragen der Mitglieder. Dabei geht es zum einen um die Klärung einer als provokant empfundenen Aussage in Thomas Bruggissers Wahlkampagne und zum anderen um fachliche Fragen an Juliane Buchheister zur Eigenschaft von lehmigem Bauuntergrund.

Gestützt auf die Beurteilung der Findungskommission empfiehlt der Vorstand Juliane Buchheister zur Wahl. Die Kandidatin bringt den gewünschten fachlichen Hintergrund mit und identifiziert sich stark mit den Zielen und Werten der FGZ. Die Vertrauensleute-Versammlung empfahl die Wahl von Juliane Buchheister mit 11 Ja-Stimmen (1 Stimme für Thomas Bruggisser, 6 Enthaltungen, 2 Ausstände).

Die GV ist nach kurzer Diskussion beschlussfähig. Wahlergebnis Vorstandssitz Planung, Bau und Unterhalt:

- Juliane Buchheister: 360 Stimmen
- Thomas Bruggisser: 120 Stimmen

→ **Die Generalversammlung wählt Juliane Buchheister mit absolutem Mehr von 360 Stimmen in den Vorstand der FGZ. Juliane Buchheister erklärt die Annahme der Wahl und dankt den Genossenschaftsmitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.**

Vorstandssitz 2 – Finanzen:

Guido Hüni stellt sich vor und steht den Mitgliedern für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

Gestützt auf die Beurteilung der Findungskommission, die Guido Hüni als vergleichsweise sehr gut geeignet eingeschätzt hat, empfiehlt ihn der Vorstand der GV zur Wahl. Der Kandidat verfügt über Erfahrung in strategischen Führungsgremien und hat sowohl einen betriebswirtschaftlichen Hintergrund als auch Erfahrung mit Bauprojekten. Die Vertrauensleute-Versammlung empfahl seine Wahl mit 12 Ja-Stimmen (6 Enthaltungen, 2 Ausstände). Die Generalversammlung schreitet zur Wahl von Guido Hüni für einen zweiten Vorstandssitz:

- Ja: 387 Stimmen
- Nein: 33 Stimmen

→ Die Generalversammlung wählt Guido Hüni mit absolutem Mehr von 387 Stimmen in den Vorstand der FGZ. Guido Hüni erklärt die Annahme der Wahl und dankt den Genossenschaftsmitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

6. Bericht und Rechnung der Stiftung Hilfsfonds FGZ

Der Hilfsfonds unterstützt Genossenschafterinnen und Genossenschafter in Notlagen und wird mit 0,5 % des Nettomietzinses alimentiert. Im Berichtsjahr 2024 verzeichnete der Hilfsfonds der FGZ eine Zunahme an Gesuchen, was seine Bedeutung als Ausdruck genossenschaftlicher Solidarität unterstreicht. Der Stiftungsrat befasste sich intensiv mit strategischen Fragestellungen, insbesondere mit der Überarbeitung der Stiftungsurkunde sowie des Geschäftsreglements.

Die Generalversammlung nimmt den Bericht und die Rechnung 2024 der Stiftung Hilfsfonds FGZ zur Kenntnis.

7. Mitteilungen

Entscheid Unterschützstellung Etappe 1 und 2

Die Stadt Zürich hat fast 5 Jahre nach dem Bundesgerichtsurteil den Schutzzumfang für die Etappen 1 und 2 beschlossen. Unter Einbezug der Bewohner/innen hat die FGZ ihre Interessen gegenüber der Denkmalpflege eingebracht. Der nun vorliegende Entscheid würde teilweise kleinere Anbauten oder einen zurückhaltenden Neubau über der Tiefgarage zulassen. Sobald der Entscheid rechtskräftig ist und ein Projekt gestartet wird, werden die Bewohnenden der betroffenen Etappen umfassend informiert und einbezogen.

Stand Planungen und Bauprojekte

Sandra Schweizer informiert über den Stand der verschiedenen aktuellen Planungen und Bauprojekte. Die bereits 2019 vorbereitete Photovoltaik-Anlage am Bernhard-Jäggi-Weg (Etappe 14) kann realisiert werden. Die Ausführung erfolgt voraussichtlich 2026. Die Anlage wird so finanziert, dass keine Mietzinserhöhungen erfolgen. Über Mitwirkungsanlässe, Umfragen und Studien wurden Grundlagen für die Planung eines Ersatzneubaus im Rossweidli (Etappe 12c) erarbeitet. Am 1. Juli 2025 wird im Echoraum der Abschluss des Mitwirkungsprozesses präsentiert. Danach wird ein Programm für einen Architekturwettbewerb erarbeitet. An der GV 2026 soll über den Baukredit für die Sanierung der Siedlung Arbental (MFH, Etappe 19) abgestimmt werden können. Bis zum voraussichtlichen Baustart im Jahr 2027 frei werdende Wohnungen werden befristet an gemeinnützige Institutionen (z. B. JUWO, AOZ, Stiftung Domicil) vermietet, sodass sie während der Sanierung als Ersatzwohnungen genutzt werden können. Die Verwaltung erarbeitet derzeit unter Einbezug der Mietenden eine Zustandsanalyse für die Sanierung der Siedlung Adolf-Lüchinger-Weg (Etappe 16). Im Mai 2025 fanden 3 Austauschabende mit den Bewohnerinnen und Bewohnern statt, um deren Bedürfnisse zu klären. Der Baukredit für die Sanierung Hegianwandweg (Etappe 17) wird voraussichtlich unterschritten. Die letzten Wohnungen werden bis Sommer 2025 umgebaut sein. Für den Ersatzneubau Grossalbis (Etappe 8) hat im Mai 2025 der Aushub begonnen. Bohrungen für das Tragwerk und die Erdwärmesonden starten am 23. Juni und dauern bis Oktober 2025. Der gestaffelte Bezug der neuen Wohnungen ist für Mai bis Dezember 2027 geplant. Die interne Vermietung beginnt voraussichtlich 2026. Alle Mitglieder werden persönlich über das Bewerbungsverfahren informiert.

Langzeitplanung Bau

Sascha Haltinner stellt die Langzeitplanung Bau vor, die vom Vorstand jährlich aktualisiert wird. Die aktuelle Übersicht ist für alle Mitglieder jederzeit auf der Website der FGZ einsehbar. Sie zeigt auf, welche grösseren Bauprojekte geplant sind und wie sich deren Zeitpläne entwickeln. Der Vorstand informierte über folgende aktuelle Veränderungen:

- Etappe 16 – Adolf-Lüchinger-Strasse
Der Baustart verzögert sich voraussichtlich bis frühestens 2028. Grund dafür ist die Überschneidung mit der Baustellenzufahrt des Ersatzneubaus Grossalbis, dessen Baubeginn sich um über ein Jahr verzögert hat. Da beide Projekte über dieselben Zufahrtswege erschlossen werden, ist eine parallele Durchführung nicht möglich. Zudem ist die Etappe im Inventar eingetragen, was zusätzliche Abstimmungen mit den Behörden erfordert.
- Etappe 17 – Hegianwandweg
Die Sanierung dauert länger als ursprünglich geplant. Unerwartete Zustände der Betondecken sowie qualitative Mängel in der Ausführung führten zu Verzögerungen. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich bis Mitte 2025 abgeschlossen, die Umgebungsarbeiten im Herbst 2025.
- Etappe 19 – Arbental
Die Sanierung beinhaltet umfassende Arbeiten an Bädern, Küchen, Eingangsbereichen, Fenstern, Fassaden sowie statische Massnahmen an den Tragwerken. Aufgrund der zunehmenden Komplexität des Projekts verlängert sich die Planungsphase. Der Baustart wird auf 2027 verschoben.
- Etappe 12b – Kleinalbis
Die Sanierung wird auf das Ende der Bauzeit des Ersatzneubaus Rossweidli gelegt. Eine Zustandsanalyse des Tragwerks ergab, dass kein sofortiger Handlungsbedarf besteht. Da sich aus der Nähe zur Baustelle Rossweidli potenzielle Schäden ergeben könnten, wird ein späterer Start als sinnvoll erachtet.

Ein Genossenschaftsmitglied erkundigt sich, warum die Etappe 12b erneut saniert werden soll, obwohl dort bereits vor 15 bis 20 Jahren Sanierungsarbeiten stattgefunden hätten. Er stellt die Notwendigkeit einer weiteren Sanierung infrage. Sascha Haltinner erläutert, dass Umfang und Tiefe der früheren Sanierungen sehr unterschiedlich waren und teilweise nicht systematisch dokumentiert wurden. Im Rahmen der aktuellen Zustandsanalyse konnten neue Erkenntnisse gewonnen werden, die in früheren Sanierungszyklen nicht berücksichtigt wurden.

8. Diverses

Verabschiedung Karin Schulte, Präsidentin FGZ

Vizepräsident Martin Sagmeister verabschiedet Karin Schulte nach 12 Jahren engagierter Vorstandstätigkeit, davon 8 Jahre als Präsidentin der FGZ. In seiner Würdigung hebt er ihre prägenden Beiträge zur Organisationsentwicklung, zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft sowie zur Stärkung der Verwaltung hervor. Er dankt ihr für ihre klare Haltung, ihre Ausdauer und ihre stets präsente, verbindliche Art. Ihre Präsidenschaft sei von Weitblick, Überzeugung und einem tiefen Engagement für die Werte der FGZ geprägt gewesen. Im Namen aller Anwesenden spricht er Karin Schulte seinen herzlichen Dank aus und wünscht ihr für die Zukunft alles Gute. Karin Schulte bedankt sich herzlich für die wertschätzenden Worte zu ihrer Verabschiedung. Sie hebt hervor, dass 99 % der ihr zugeschriebenen Verdienste dem gemeinsamen Engagement des gesamten Vorstands, der Verwaltung und der Mitglieder der FGZ zu verdanken seien. Sie spricht allen Beteiligten ihren Dank aus – den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen, der Verwaltung für die hervorragende Arbeit sowie dem Vorstand, auch den ehemaligen Kolleginnen und Kollegen, für die langjährige, konstruktive Zusammenarbeit. Besonderer Dank gilt ihrer Familie für das Verständnis und die Unterstützung über viele Jahre hinweg. Zum Abschluss betont sie: «Ich habe es gerne gemacht. Es war mir eine Ehre.» Sie freue sich nun auf mehr freie Zeit und verabschiedet sich mit einem herzlichen «Auf Wiedersehen» von der Generalversammlung.

Fragen, Hinweise und Anliegen

Keine

Die nächste ordentliche Generalversammlung findet am 15. Juni 2026 statt.

Schluss der Versammlung: 23.09 Uhr

Zürich, 25. Juni 2025

Protokollführung
Kristian Schmucki

Eingesehen für die Richtigkeit:
Karin Schulte, Präsidentin