

UNTERLAGEN ZUR ORDENTLICHEN
GENERALVERSAMMLUNG VOM 28.06.2022
TRAKTANDENLISTE UND ANTRÄGE

<u>Traktandenliste</u>	Seite 2
<u>Traktandum 5 Wahlen</u>	
5.1a) Antrag Vorstand	Seite 3
Kandidatur Theodor Schmid	Seite 4
5.1b) Antrag Theodor Schmid	Seite 5
<u>Traktandum 8 Baukredit Köchlistrasse 5+7</u>	Seite 6– 7
<u>Traktandum 9</u>	
Anträge AG Denkpause	Seite 8–10
Änderungsanträge	Seite 11
Stellungnahme Vorstand	Seite 12–13
<u>Traktandum 10</u>	
Antrag Heinz Baumann	Seite 14
<u>Traktandum 11</u>	
Antrag Heinz Baumann	Seite 15
Stellungnahme Vorstand Traktandum 10&11	Seite 16



TRAKTANDEN DER ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG
DIENSTAG, 28. JUNI 2022, 19.00 UHR

1. Genehmigung des Protokolls der GV vom 29. Juni 2021
2. Abnahme des Jahresberichtes 2021
3. Abnahme der Jahresrechnung 2021
4. Entlastung des Vorstands und der Geschäftsleitung (Décharge)
5. Wahlen Vorstand
 - 5.1 Anzahl Vorstandssitze für die kommende Amtsperiode
 - a) Antrag Vorstand
 - b) Antrag Theodor Schmid
 - 5.2 Wahlen
6. Wahlen Geschäftsprüfungskommission
 - 6.1 Antrag Vorstand für die Anzahl Mitglieder der GPK für die kommende Amtsperiode
 - 6.2 Wahlen
7. Wahlen Revisionsstelle
8. Antrag Baukredit Köchlistrasse 5/7
9. Anträge der AG «Denkpause-Weiterdenken» an die GV 2019 sowie Änderungsanträge Theodor Schmid zu den Anträgen der AG «Denkpause-Weiterdenken» an die GV 2019
10. Antrag Heinz Baumann zu Art. 6.3 der Statuten (Abänderung des Quorums von $\frac{4}{5}$ aller Mitglieder auf $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen)
11. Antrag Heinz Baumann zu Artikel 4.6 der Statuten (betreffend Anzahl Mitglieder und Vertretung pro Liegenschaft, Siedlung oder Hausverein)
12. Varia



INFORMATION ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG
VOM 28. JUNI 2022: WAHLEN

Geschätzte Genossenschafter*innen

Neben den üblichen Geschäften wählt die Generalversammlung bekanntlich jedes Jahr den Vorstand.

Der amtierende Vorstand besteht aus 10 gewählten Mitgliedern sowie dem städtischen Vertreter Heinrich Hummel. Alle bisherigen Mitglieder des Vorstandes stellen sich für das neue Jahr wieder zur Verfügung. Das kontinuierliche Engagement für die Wogeno ist allen ein wichtiges Anliegen.

Der Vorstand empfiehlt die Wiederwahl folgender 10 bisheriger Mitglieder:

Anita Wymann
Roger Schärer
Bernadette Bühler
Manuel Frei
Nora Howald
Beat Jordi
Michèle Morf
Sabina Sturzenegger
Saskia Weiss
Tom Weiss

Porträts aller bisherigen Vorstandsmitglieder: wogeno-zuerich.ch/organisation/vorstandneu/.

Der amtierende Vorstand ist mit insgesamt 11 Mitgliedern sehr gut aufgestellt. Die für die Leitung der Wogeno notwendigen Kompetenzen sind vorhanden. Aus diesem Grund sieht der Vorstand keine Notwendigkeit für die Wahl weiterer Vorstandsmitglieder.

Weitere Kandidaturen für den Vorstand:

Theodor Schmid

Ebenfalls wählt die Generalversammlung jedes Jahr die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission (GPK). Die amtierenden GPK-Mitglieder stehen zur Wiederwahl:

Sarah Gatto
Simon Paravicini
Christoph Rüegg

Weitere Kandidaturen für die GPK:

Theodor Schmid

Porträts aller bisherigen Mitglieder der GPK: wogeno-zuerich.ch/organisation/gpk/.



Kandidatur für Vorstand oder GPK

Theodor Schmid

Hiermit möchte ich meine Bereitschaft zur Weiterarbeit im Vorstand oder für einen Wechsel in die GPK wiederholen. Eine Wahl in die GPK würde ich bevorzugen.

Meine wichtigsten Anliegen sind:

- > Kostenmiete
- > Autonomie der Hausvereine
- > transparente Verwaltung
- > Einhalten von Statuten und GV-Beschlüssen
- > offene Informationskultur
- > faire Diskussionen

Ich bin 54 Jahre alt, Dr. phil. MA theol., selbständig erwerbend, Vater zweier Söhne. Die Wogeno kenne ich gut aus langjähriger Mitarbeit auf der Geschäftsstelle. In selbstverwaltetem Wohnen bin ich selber erfahren.

Beschränkung der Anzahl Vorstandssitze

Der Wogeno-Vorstand hat an seiner Sitzung vom 20. April unter Ausschluss meiner Person beschlossen, der Generalversammlung am 29. Juni den folgenden Antrag zu stellen:

Beschränkung der Anzahl Vorstandssitze auf 10 gewählte Mitglieder
Der Vorstand empfiehlt, den Vorstand auf 10 Mitglieder zu beschränken und daher nicht mehr als 10 Personen in den Vorstand zu wählen.

Hiermit beantrage ich, der Generalversammlung zusätzlich die Option vorzulegen,

den Vorstand auf acht gewählte Mitglieder zu beschränken und daher nicht mehr als acht Personen in den Vorstand zu wählen.

In einer Zusatz-Frage soll angekreuzt werden können, welcher Variante man den Vorzug geben möchte, sofern beide Vorschläge eine Mehrheit finden.

19. Mai 2021, Theodor Schmid

W O G E N O

ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG
VOM 28. JUNI 2022

BAUKREDIT ERSATZNEUBAU KÖCHLISTRASSE 5 + 7, 8004 ZÜRICH



AUSGANGSLAGE

2019 hat die Generalversammlung dem Projektierungskredit von 390 000 Franken für den Ersatzneubau an der Köchlistrasse 5 und 7 zugestimmt. Nun erwarten wir in Kürze die Baubewilligung. Damit es keine weiteren Verzögerungen bezüglich des Bezugstermin gibt, wollen wir möglichst schnell mit den Abbruch- und Aushubarbeiten beginnen und stellen der Generalversammlung den Antrag, den Baukredit zu genehmigen.

DAS BAUPROJEKT

Unser Wohnhaus befindet sich zwischen den Stadthäusern der Jahrhundertwende an der Ankerstrasse und den Wohnhäusern aus den 1970er- und 1980er-Jahren an der Köchlistrasse. Der ausgearbeitete Entwurf verwebt die beiden vorhandenen Bautypologien und die unterschiedlichen Baufluchten miteinander, und zwar mittels in den Strassenraum auskragender Erker, lukarnenartiger Dachaufbauten, französischer Fenster, Band- und Eckfenster. Der Neubau an der Köchlistrasse 5/7 wird vielfältig nutzbare Grundrisse

für verschiedene Haushaltsformen haben. Die zehn Wohnungen verfügen alle über einen privaten Aussenraum, der – ausser bei den Dachwohnungen – um das zentral liegende innere Gartenzimmer bei Bedarf erweitert werden kann. Die Strassen- und Gartenfassaden sollen begrünt werden, und die Energie wird aus einem regenerativen Nahwärmeverbund bezogen, sodass die Dachflächen ohne Photovoltaikanlage von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden können. Der Gemeinschaftsgarten wie auch die Dachterrasse stehen allen zur Nutzung offen, ebenso der Veloraum im UG.

WOHNUNGSMIX UND KOSTEN

Anzahl	Wohnungsart	Fläche m2	Bruttomiete*
2	2-Zimmer-Wohnung	46	1520–1550
1	3-Zimmer-Wohnung	64	1900
4	4-Zimmer-Wohnung	81–84	2200–2440
3	5-Zimmer-Wohnung	100	2770–2870
1	Gewerbefläche	128	3400

* inkl. NK – es handelt sich um Richtgrössen



KOSTEN

Die Kosten für die Planung und Erstellung belaufen sich auf 5,7 Mio. Franken (Stand Vorprojekt +/- 15 %). Darin enthalten sind eine angemessene Reserve wie auch die Kosten für den Architekturwettbewerb.

TERMINE

Bei einer Annahme des Baukredits durch die GV 2022 wird die Objektbaukommission die weitere Planungsarbeit von Loeliger Strub Architektur, Stettler Baumanagement und den Fachplanern begleiten. SIA 112

Phase 4 und Phase 5, Ausschreibung und Realisierung werden eingeleitet. Gemäss Terminprogramm ist mit der Bauvollendung im 2./3. Quartal 2024 zu rechnen.

Grobterminprogramm:

Sommer 2022 rechtskräftige Baugenehmigung
Juni 2022 GV Antrag Baukredit
Januar 2023 Abbruch
März 2023 Baustart
2./3. Quartal 2024 Bezug

Informationen zum Projekt werden auf der Wogeno-Website publiziert.

Mieter*innen Köchlistrasse 5/7

Sämtliche Wohnungen sind nach und nach – bei jedem Mieter*innenwechsel – befristet bis Ende 2022 vermietet worden.

Köchlistrasse 3 – Wogenohaus

Die Generalversammlung 2019 hat entschieden, dass die Mieter*innen der Köchlistrasse 3 für den Fensterverlust auf der Westfassade, der durch den Zusammenbau der zwei Häuser entsteht, entschädigt werden. In der Vorbereitungsphase des Bauprojektes wurden die dadurch entstehenden Kosten ermittelt und die Möglichkeiten mit den Bewohner*innen und Bewohnern der Köchlistrasse 3 erörtert. Zudem konnten die Bewohner*innen ihre Anregungen einbringen – sie sind ins Projekt eingeflossen. Die aus den Bauarbeiten entstehenden Kosten verursachen keine Mietzinserhöhung, der Verlust der Fenster der Westfassade wird durch eine Mietzinssenkung entschädigt.

ANTRAG

Antrag an die Generalversammlung: Der Vorstand der Wogeno beantragt seinen Mitgliedern für die Erstellung von zehn Wohnungen, gemeinschaftlichen und gewerblichen Flächen für das Projekt Neubau Köchlistrasse 5 und 7 einen Baukredit von 5,7 Mio. Franken (+/-15%).

Anträge der AG «Denkpause–Weiterdenken» an die Wogeno-GV vom 18. Juni 2019

1. Antrag: Arbeitsgruppen

Wir beantragen das Einsetzen dreier Arbeitsgruppen, jeweils zusammengesetzt aus Mitgliedern des Vorstands, der AG Denkpause–Weiterdenken, weiteren Genossenschafts-Mitgliedern sowie Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, mit unten genannten Aufträgen.

In den Arbeitsgruppen sollen jeweils ca. 7-11 Personen mitmachen, die sich gerne mit den entsprechenden Genossenschafts-Fragen beschäftigen und etwas davon verstehen. Die Arbeitsgruppen werden je durch eine unabhängige, externe Fachperson, mit Ausbildung und Erfahrung (alternativ oder kombiniert) in Mediation, Moderation, Organisationsentwicklung oder ähnlicher Eignung geleitet.

a) Finanzen

Auftrag: Anhand vollständiger Einsicht in die Buchhaltung der Wogeno erarbeitet die Arbeitsgruppe Finanzen ein Wogeno-Finanzierungsmodell, das folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Beibehalten der bewährten transparenten Grundlagen der Wogeno-Kostenmiete
- Dementsprechende Einfachheit und Nachvollziehbarkeit
- Genossenschafts-interne Fairness und Solidarität
- Mietrechts-Konformität
- Einhaltung zwingender Vorgaben des öffentlichen Rechts (im Zusammenhang mit der Aufsicht der öffentlichen Hand über Wohnbau-Genossenschaften)

Dieses Modell (mit allenfalls nötigen Statutenänderungen) wird bei allen Genossenschafts-Mitgliedern und bei den Hausvereinen in Vernehmlassung geschickt und an der nächsten ordentlichen, allenfalls an einer vorgezogenen, ausserordentlichen Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegt.

b) Fokus

Auftrag der Arbeitsgruppe Fokus:

- Die verschiedenen Hausvertrags-Varianten mit den Hausvereinen zu evaluieren.
- Möglichkeiten für eine entsprechende Aufteilung der Wogeno zu evaluieren.
- Dazu Bericht zu erstatten.
- Ausarbeitung und Dokumentation einer Investitions-Strategie und -Politik.

Die sich ergebenden Modelle und ggf. entsprechend nötigen Statutenänderungen werden bei allen Genossenschafts-Mitgliedern und bei den Hausvereinen in Vernehmlassung geschickt und an der nächsten ordentlichen, allenfalls an einer vorgezogenen, ausserordentlichen Generalversammlung verabschiedet.

c) Statuten

Auftrag der Arbeitsgruppe Statuten:

- Umsetzung von finanziellen und grundsätzlichen Zielen in den Statuten

Die AG Statuten berücksichtigt die Resultate der AG Finanzen und AG Fokus und startet somit später.

2. Antrag: Finanzen

a) Anpassung Verwaltungskostenbeitrag, Weitergabe Zinssenkungen

Der Vorstand wird beauftragt, zu Händen der nächstfolgenden Generalversammlung (ob einer ordentlichen oder ggf. an einer vorgezogenen ausserordentlichen) einen ausführlich dokumentierten Antrag zu erarbeiten mit den folgenden Zielen:

- den Verwaltungskostenbeitrag gemäss Ziff. 4.2 b) al. 10 der Statuten (gemäss GV-Beschluss vom 20. Aug. 1996 derzeit bei 0.35% des Versicherungswerts der Häuser) an den gegenwärtigen tatsächlichen Bedarf anzupassen.
- eine allfällige Erhöhung sachlich zu begründen, bzw. den Bedarf nachzuweisen.
- eine allfällige Erhöhung je Liegenschaft mit den bislang nicht weitergegebenen Zinssenkungen zu verrechnen.

Hintergrund: Die Verwaltungskosten sind vermutlich seit über 10 Jahren nicht gedeckt. Die Lücke wurde bisher querfinanziert aus Profiten der Darlehensverwaltung (Zins-Differenz-Geschäft). Dies konnte aufgrund der Referenzzinssatzentwicklung seit etlichen Jahren infolge ungünstiger Vertragsabschlüsse nicht mehr erreicht werden. Insbesondere deshalb sind 2013 (keine Senkung auf 2% anhand Einführung einer «Sondereinlage Erneuerungsfonds» für etwa die Hälfte der Häuser) sowie 2015 und 2017 (keine Senkung auf 1.75% und 1.5% für alle Häuser) die gesetzlich gültigen Referenzzinssatzsenkungen nicht wie bisher üblich an die Wogeno-Wohnenden weitergegeben worden.

Diese intransparente Finanzierungsart wäre aber nicht nötig, denn die Statuten sehen vor, dass Verwaltungskosten transparent zu decken sind (§ 4.2 b), was über einen einheitlich angewendeten Prozentsatz der Liegenschaften-Versicherungswerte erreicht werden sollte, der aber seit längerem nicht mehr angepasst wurde. Der Antrag löst dieses Problem, so wie es die Statuten vorsehen.

Der Vorstand hat diesen Antrag in seinen Antworten vom 30. Jan. 2019 auf die Fragen der Gruppe Finanzen der AG Denkpause–Weiterdenken praktisch schon selber aufgenommen: *«Scheitert die Einführung des vorgeschlagenen Modells, wird an der GV 2019 oder 2020 tatsächlich eine Nachkalkulation der Verwaltungskosten einen Erhebungsbedarf [des Prozentsatzes] nachweisen müssen.»*

b) Budget Geschäftsstelle und Vorstand

Ziff. 4.2 lit. a) der Statuten wird ergänzt um die folgenden zwei Absätze (einzufügen vor dem bereits vorhandenen Passus «Bewilligung von finanziellen Mitteln für Arbeitsgruppen»):

- Bewilligung von finanziellen Mitteln für die Geschäftsstelle
- Bewilligung von finanziellen Mitteln für den Vorstand

Hintergrund: Anno 2013 hat die Generalversammlung die «Bewilligung von Stellenprozenten der Geschäftsstelle» auf Antrag des Vorstands aus ihrem eigenen Kompetenzen-Katalog ersatzlos gestrichen. Seither ist die Geschäftsstelle massiv ausgebaut worden (von 3 Angestellten im Jahr 2012 auf 8 Angestellte 2018), ohne dass hierzu die Generalversammlung jemals konsultiert worden wäre.

Eine Wiedereinführung der Stellenprozente-Bewilligung durch die Generalversammlung wäre zwar unzeitgemäss. Jedoch muss es für eine Genossenschaft mit einer Bilanzsumme von über 150 und einem Umsatz von über 5 Mio. CHF als ausgesprochen unüblich bezeichnet werden, dass der Vorstand der Generalversammlung keine Betriebskostenplanung zur Genehmigung vorzulegen pflegt, sondern jeweils erst im Nachhinein anhand der Jahresrechnung offenlegt, was er ausgegeben hat.

Mit der vorgeschlagenen Ergänzung der Statuten wird dieser Mangel behoben.

3. Antrag: Kommunikation

a) Auskünfte des Vorstands allgemein, Selbstverpflichtung

Der Wogeno-Vorstand verpflichtet sich, Anfragen jeglicher Art von einzelnen Mitgliedern oder von Mitglieder-Gruppen entweder selber oder durch die Geschäftsstelle umgehend, jedoch bis spätestens drei Monate nach der Fragestellung zu beantworten.

Hintergrund: Im Lauf des vergangenen Jahres hat der Vorstand mehrmals nicht auf Anfragen von einzelnen oder von Gruppen von Genossenschafts-Mitgliedern reagiert, mindestens einmal unter spezifischem Verweis auf nicht genügende Repräsentanz der Fragestellenden für die Allgemeinheit der Mitglieder. Da der Vorstand unseres Erachtens eine Verantwortung und Rechenschaftspflicht jedem einzelnen Genossenschafter, bzw. jeder Genossenschafterin gegenüber hat, muss er auf alle Fragen seitens der Mitglieder eingehen. Er soll dies in Zukunft ermöglichen.

b) Zugang zu Mailadressen, Vereinsmails für die Hausgemeinschaften

Die Wogeno-Geschäftsstelle ermöglicht allen Wogeno-Mitgliedern, allen Wogeno-Häusern (mit und noch ohne Hausverein) über einen Mailverteiler Informationen zukommen zu lassen, z. B. um über spannende Anlässe in einzelnen Wogeno-Häusern zu informieren. Idealerweise wird dazu pro Haus eine eigene Mailadresse erstellt, z. B. nach dem Muster frohburg@wogeno-zuerich.ch. Diese wird der aktuellen Wogeno-Ansprechperson im Haus zugewiesen, damit diese die Infos intern weiterleiten kann.

Änderungsanträge

zum 1. Antrag der AG «Denkpause–Weiterdenken» an die Wogeno-GV vom 18. Juni 2019

a) Wahl der Arbeitsgruppen durch die Generalversammlung

Der «1. Antrag: Arbeitsgruppen» der AG «Denkpause–Weiterdenken» soll ergänzt werden um die folgende Präzisierung:

«Die Mitglieder der Arbeitsgruppen werden von der Generalversammlung gewählt.»

Begründung: Zwecks guter Legitimation und hoher Verantwortlichkeit.

b) Zuordnung von Investitionsfragen zur AG Finanzen

Der «1. Antrag: Arbeitsgruppen» der AG «Denkpause–Weiterdenken» soll wie folgt geändert werden:

Der Auftrag «Ausarbeitung und Dokumentation einer Investitions-Strategie und -Politik» wird der AG Finanzen zugeordnet statt der AG Fokus.

Begründung: 1. Die AG Fokus soll sich mit betrieblichen und organisatorischen, basisdemokratischen Fragen befassen. Das Prüfen der Frage, ob aus dieser Sicht eine Aufteilung der Wogeno in unterschiedlich funktionierende, voneinander unabhängige Genossenschaften sinnvoll sein könnte, ist anspruchsvoll genug. 2. Die AG Finanzen erhält mit diesem zu ihrem Anforderungsprofil ohnehin besser passenden Auftrag etwas mehr als bloss «technische» Arbeit.

15. Mai 2019

Theodor Schmid



STELLUNGNAHME DES VORSTANDS ZU DEN ANTRÄGEN DER AG DENK- PAUSE UND DEN ÄNDERUNGSANTRÄGEN VOM 18. JUNI 2019

Traktandum 9

Stellungnahme zum 1. Antrag: Arbeitsgruppen

Es ist dem Vorstand ein Anliegen, die oben genannten Themen vertieft und unvoreingenommen anzugehen. In den vergangenen zwei Jahren hat er deshalb drei Arbeitsgruppen (Mietzinse, Selbstverwaltung, Solidaritätsfonds) gebildet, die sich – unter Berücksichtigung der Resultate des zweijährigen Mitwirkungsprozesses «Wogen für Viele» – insbesondere auch mit den erwähnten Fragestellungen befassen.

Die AG Mietzinsen, aber auch die ständige Finanzkommission setzen sich derzeit mit verschiedenen Mietzinsmodellen auseinander. Der Anspruch dabei ist, eine faire und solidarische Lösung bei den Mietzinsen zu finden sowie die langfristige finanzielle Sicherheit der Wogeno sicherzustellen, damit die Wogeno auch in Zukunft ihren statutarischen Auftrag erfüllen und den Mitgliedern durch Bau und Kauf preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum anbieten kann.

Die AG Selbstverwaltung arbeitet an den Hausmiet- und Hausverwaltungsverträgen. Es sind verschiedene Abstufungsmöglichkeiten von Selbstverwaltung sowie zusätzliche Partizipationsmöglichkeiten bei Bauprojekten in Evaluation.

Die Lösungen und Modelle, die die AGs entwickeln, werden den Genossenschafter*innen rechtzeitig kommuniziert und mit ihnen diskutiert.

Der Vorstand empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Stellungnahme des Vorstands zum 2. Antrag: Finanzen

2a) Die Arbeitsgruppe Mietzinsen setzt sich aktuell mit der Thematik Mietzinsmodell auseinander. In diesem Rahmen werden die Komponenten des Mietzinsmodelles inkl. Verwaltungskostenzuschlag und Referenzzinssatz diskutiert. Der Vorstand erachtet es als sinnvoll, im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung des Mietzinsmodelles auf diese Punkte einzugehen. Wie in der Antwort unter Antrag 1 beschrieben, wird die Diskussion und der Dialog mit den Genossenschaftern rechtzeitig lanciert werden.

2b) Eine Abnahme von finanziellen Mitteln für die Geschäftsstelle und den Vorstand durch die GV ist für die Unternehmensgrösse und beim Budgetvolumen der Wogeno nicht durchführbar. Ein solches Vorgehen ist für eine Genossenschaft nicht nur unüblich, sondern es würde eine normale Geschäftstätigkeit auf der Geschäftsstelle und im Vorstand erschweren, wenn nicht sogar verunmöglichen.

Der verantwortungsvolle Umgang mit den Finanzen gehört zu den Aufgaben des Vor-



stands und der Geschäftsstelle. Die Transparenz der Ausgaben ist nicht nur durch die Abnahme der Jahresrechnung an der GV gewährleistet, sondern auch durch die ordentliche Revision.

Zudem müssen grössere (Bau-)Projekte und andere grössere Geschäfte von den Mitgliedern an der GV verabschiedet werden.

Die Aussage, die Geschäftsstelle sei zwischen 2012 und 2018 von 3 auf 8 Angestellte ausgebaut worden, ist irreführend. Die Geschäftsstelle wurde in besagtem Zeitraum von 250 Stellenprozenten auf 360 Stellenprozente ausgebaut. Dies, um die Aufgaben auf der Geschäftsstelle bewältigen zu können.

Der Vorstand empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Stellungnahme des Vorstands zum 3. Antrag: Kommunikation

Der Vorstand hat ein Interesse daran, Fragen mit einem Bezug zur Wogeno schnellstmöglich zu beantworten. Dabei folgt er als Milizgremium dem Prinzip der Verhältnismässigkeit (punkto Aufwandes und Dringlichkeit). Die allermeisten Anfragen werden vom Vorstand innerhalb von wenigen Tagen beantwortet. Es gibt aber Fragestellungen, deren Beantwortung längere Zeit beanspruchen.

Seit 2020 gibt es Vereinsmailadressen für die Hausgemeinschaften nach dem Muster: hausgemeinschaftxy@hausverein-net.ch

Der Vorstand empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

ANTRAG

an die Wogeno Generalversammlung vom Dienstag, 28. Juni 2022, auf Änderung des Artikel 6.3.

Antragsteller: Wogeno Mitglied Nr. 06915, Heinz Baumann

Artikel 6.3 (Statuten Stand 18. Juni 2013)

Die Artikel 1.3 bis 1.7, 6.3 und 6.4 können durch einen Beschluss abgeändert oder aufgehoben werden, dem 4/5 aller Mitglieder zustimmen.

Dieser Artikel soll neu wie folgt lauten:

Art. 6.3

Die Artikel 1.3 bis 1.7, 6.3 und 6.4 können durch einen Beschluss

der Generalversammlung abgeändert oder aufgehoben werden.

Voraussetzung ist, dass **3/4** aller abgegebenen Stimmen (Enthaltungen zählen nicht als abgegebene Stimmen) dem Beschluss zustimmen.

Begründung:

Am 6. Februar 1981 haben sich 31 Frauen und Männer zur Gründungsversammlung der WOGENO getroffen und die heute noch gültigen Statuten der Genossenschaft Wogeno beschlossen.

Per 31. 12. 2020 zählte die Wogeno 5060 Genossenschaftsmitglieder. Die aktuelle Mitgliederzahl führt dazu, dass für eine Änderung des Artikel 6.3 faktisch das "Einstimmigkeits Prinzip" gilt. Erfahrungen anderer Wohnbaugenossenschaft zeigen, dass der Weg über eine "Urabstimmung" (ist in den Statuten nicht vorgesehen) unter allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufwändig und teuer, der Ausgang höchst ungewiss ist.

2020 und 2021 wurden die ordentlichen Generalversammlungen coronabedingt schriftlich durchgeführt. Beide Male sind von den angeschriebenen über fünftausend Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ca. 800 Rückmeldungen erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass selbst beim Einsatz umfangreicher Mittel das Quorum von über 4000 Genossenschafterinnen und Genossenschafter nicht zu erreichen ist.

Der aktuelle Stand der Statuten ermöglicht es jedem Einzelmitglied, mit dem Hinweis allfällige Entscheidungen der Generalversammlung anzufechten (die eine Anpassung des Art. 6.3 bedingen), die Genossenschaft Wogeno in "Geiselhaft" zu nehmen.

Die Übertragung der Kompetenz, zur Anpassung des Art. 6.3, an die Generalversammlung soll der Genossenschaft den notwendigen Handlungsspielraum öffnen und es den aktiven Genossenschafterinnen und Genossenschafter ermöglichen in einem offenen und demokratischen Prozess, im Sinne des Zweckartikels, die Ideen der Genossenschaft Wogeno weiterzuentwickeln.

Zürich Februar 2022



TRAKTANDUM 11, ANTRAG HEINZ BAUMANN

ANTRAG

an die Wogeno Generalversammlung vom Dienstag, 28. Juni 2022, auf Änderung des Artikel 4.6.

Antragsteller: Wogeno Mitglied Nr. 06915, Heinz Baumann

Artikel 4.6 Vorstand (Statuten Stand 18. Juni 2013)

Der Vorstand besteht aus wenigstens fünf Mitgliedern. Der Stadt Zürich wird das Recht eingeräumt, eine Vertreterin / einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen, solange sie an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist

Dieser Artikel soll neu wie folgt lauten:

Art. 4.6 Vorstand

Der Vorstand besteht aus wenigstens fünf und maximal 9 Mitgliedern, die allfällige Vertretung der Stadt Zürich nicht eingerechnet. Für dieselbe Liegenschaft, Siedlung oder Hausverein ist die Vertretung im Vorstand auf eine Person beschränkt.

Der Stadt Zürich wird das Recht eingeräumt, eine Vertreterin / einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen, solange sie an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist

Begründung:

Die Statuten vom 26. August 1982 (letzte Änderung 18.06.2013) regelt in Artikel 4.6 lediglich die minimale Anzahl der Vorstandsmitglieder.

Die Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit eines Vorstandes nimmt erfahrungsgemäss mit der Anzahl der Mitglieder nicht zu. Eine Beschränkung auf 9 Mitglieder scheint daher sinnvoll und ermöglicht die Vertretung der unterschiedlichen Haltungen innerhalb der Genossenschaft Wogeno.

Die Beschränkung für Wohnende aus derselben Liegenschaft, Siedlung oder Hausverein hat den Hintergrund Interessenskonflikte und Partikularinteresse zu mindern und sicherzustellen, dass der Vorstand die Interessen aller Genossenschafter und Genossenschafterinnen, sowohl in der Genossenschaft Wohnende wie auch Nichtwohnende, vertritt.

Zürich Februar 2022





STELLUNGNAHME DES VORSTANDS ZU DEN ANTRÄGEN AUF STATUTENÄNDERUNGEN

Traktandum 10

Antrag Heinz Baumann zur Änderung des Quorums

Der Vorstand sieht wie der Antragsteller, dass die von den Statuten verlangte Zustimmung von 4/5 aller Mitglieder zu bestimmten Artikeln ein Problem darstellt, der die Weiterentwicklung der Wogeno verhindert.

Er ist aber dezidiert der Meinung, dass der Zeitpunkt verfrüht ist und er jetzt nicht das Risiko eines erneuten Prozesses eingehen will.

Deshalb empfiehlt der Vorstand die Ablehnung des Antrags.

Traktandum 11

Antrag Heinz Baumann zur Einführung eines Maximums von 9 Mitgliedern im Vorstand

Antrag von Theodor Schmid zur Reduktion der Anzahl Vorstandsmitglieder auf 8 Personen

Die Gründerinnen und Gründer haben in den Statuten eine Mindestbesetzung von fünf Personen festgelegt, die Anzahl Vorstandsmitglieder nach oben aber offen gelassen. Dies unterstützt auch der Vorstand. Je mehr Einschränkungen in den Statuten gemacht werden, desto schwieriger gestaltet sich die Besetzung des Vorstands.

Da jedes Jahr Wahlen stattfinden und für jede Wahl über eine Maximalzahl abgestimmt werden kann, empfehlen wir den Antrag abzulehnen.

Der Vorstand möchte in der jetzigen Form weiterarbeiten und stellt sich in der vorgeschlagenen Besetzung zur Wiederwahl vor. Eine Ergänzung durch weitere Mitglieder wird nicht unterstützt.

Traktandum 11

Antrag Heinz Baumann auf Beschränkung auf einer Person pro Siedlung oder Hausverein

Auch diesen Antrag empfiehlt der Vorstand zur Ablehnung. Wie bereits oben ausgeführt, erachten wir es nicht als nötig, zusätzliche Einschränkung zu den Vorstandswahlen in die Statuten aufzunehmen.

Es steht den Genossenschafter*innen bei jeder Wahl die Möglichkeit zu entscheiden, wen sie wählen wollen. Sollte ein Hausverein mit mehreren Kandidierenden auftreten, könnte das an der GV diskutiert und wenn gewünscht, gestoppt werden.