

## PROTOKOLL

der 82. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Glattal Zürich  
vom Mittwoch, 11. Juni 2025, 20.15 – 21.50 Uhr im Hallenstadion Zürich

Vorsitz: Thomas Lohmann (Präsident)  
Protokoll: Petra Roth (Aktuarin)  
Anwesend: 285 anwesende Stimmen (14 Stellvertretungen)

Traktanden:

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzählenden
2. Genehmigung des Jahresberichtes 2024
3. Abnahme der Jahresrechnung 2024 und Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung über Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns
5. Décharge-Erteilung an Vorstand und Geschäftsleitung
6. Verschiedenes

Dieses Jahr findet die Generalversammlung wiederum im Hallenstadion (Foyer) statt. Zuerst durfte das Nachtessen im Restaurant Frontline genossen werden, anschliessend findet die Generalversammlung im unteren Bereich (Foyer) statt. Wie auch in der Vergangenheit werden während dem Essen Drohnenaufnahmen der einzelnen Siedlungen auf den Bildschirmen gezeigt.

### 1. Begrüssung

Präsident, Thomas Lohmann begrüsst die Genossenschafter/innen, die geladenen Gäste namentlich und entschuldigt einige Gäste in Globo.

Es ist eine Ehre, die ehemaligen Vorstandsmitglieder Walter Raguth Tschaner, Arnold Meyer und Kurt Williner (ehemaliges GL Mitglied) begrüssen zu dürfen, unser Ehrenpräsident Albert Deubelbeiss lässt sich entschuldigen.

Die Einladung, inklusive Geschäftsbericht und Rechnung 2024 wurde gemäss Statuten Art. 27, Absatz 2 termingerecht versendet.

Gemäss Statuten Art. 26, Absatz 2 müssen Anträge von Mitgliedern der Genossenschaft spätestens 60 Tage vor der Versammlung schriftlich eingereicht werden. Für die heutige Versammlung sind keine Anträge eingereicht worden.

## 2025 ist das Jahr der Genossenschaften

Thomas Lohmann erläutert den Ursprung der Genossenschaften.

Die Bedeutung des Begriffs Genossenschaft: «Zusammenschluss im Sinne der Selbsthilfe, zu Zwecken der Erwerbstätigkeit oder der wirtschaftlichen oder sozialen Förderung der Mitglieder durch gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb.»

- Bekannte Pioniere, wie Charles Fourier, Victor Aimé Huber, Emil Klöti und andere.
- Ursprung der Genossenschaften, demokratische Willensbildung (1 Mitglied, 1 Stimme), offene Mitgliedschaft, politische und religiöse Neutralität, etc.
- Genossenschafts-Fakten weltweit, internationale Genossenschaftsallianz ICA mit 280 Mio. Arbeitsplätzen, Coop und Migros in der Schweiz, etc.
- Genossenschaften in der Schweiz: die 30 grössten Genossenschaften beschäftigen rund 5% aller Schweizer Arbeitnehmenden. Rund die Hälfte der Genossenschaftsunternehmen in der Schweiz (45.4%) sind Wohnbaugenossenschaften, etc.
- Wieso genossenschaftlicher Wohnungsbau: bezahlbarer Wohnraum, Land kann der Spekulation entzogen werden, gesellschaftliche Teilhabe, Wohnen im Alter, nachhaltiges Wohnen, etc.

Thomas Lohmann startet nun den offiziellen Teil der Generalversammlung und erklärt, wie die digitale Abstimmung funktioniert, dass keine Nachverfolgung möglich ist und die Abstimmungen somit anonym sind.

Die designierte Leiterin des Wahlbüros, Frau Theodora Tzokas, hat vor der Generalversammlung die Funktion der Abstimmungsgeräte überprüft und bestätigt die korrekte Handhabung. ⇒ **Es wird keine Wortwahl gewünscht.**

## Wahlen der Stimmzählenden

Der Vizepräsident, René Nötzli, schlägt gemäss dem zur Tradition gewordenem Vorgehen, dass BGZ-Mitarbeiter als Stimmzähler fungieren, folgende Personen als Stimmzählende vor;

Stimmzählender/in 1	Nora Younsi
Stimmzählender/in 2	Valeria Kaufmann
Stimmzählender/in 3	Mischa Bossert
Stimmzählender/in 4	Qemajl Ahmetaj
Stimmzählender/in 5	Sina Wahl
Stimmzählender/in 6	Sovan Seng

Als Leiterin des Wahlbüros wird die Genossenschafterin, Theodora Tzokas, Siedlung Saatlen II vorgeschlagen und zur Überwachung die Juristin des WBG, Mia Vorburger. Aus der Versammlung werden keine Anpassungen gewünscht.  
⇒ **Die vorgeschlagenen Stimmzähler/innen werden einstimmig gewählt.**

René Nötzli informiert, dass zur erleichterten Protokollerstellung eine Tonaufzeichnung gemacht wird. Hierzu gibt es auch keine Einwände.

## 2. **Genehmigung des Jahresberichtes 2024**

Der Präsident, Thomas Lohmann, informiert, dass im Geschäftsbericht der Jahresbericht auf den Seiten 8 bis 31 ersichtlich ist. Zu einem Thema gibt er detailliertere Auskunft.

Ein herzliches Dankeschön an die Erstellenden des Jahresberichts.

⇒ **Der Jahresbericht wird einstimmig abgenommen.**

Im Geschäftsbericht 2024 sind die 16 verstorbenen Genossenschafter/innen aufgeführt, welche im Berichtsjahr von uns gegangen sind. Der Versammlungsleiter bittet für sie um eine Gedenkminute.

## 3. **Abnahme der Jahresrechnung 2024 und Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle**

Die Finanzdelegierte, Isabel Gebhard, informiert über die Jahresrechnung 2024.

Die Jahresrechnung nach OR ist ab Seite 38 ersichtlich und die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER ist auf der Homepage abrufbar.

Isabel Gebhard führt durch die Jahresrechnung:

Investitionen wurden im 2024 Total CHF 33.5 Mio. getätigt.

Die Finanzierung der BGZ ist wie folgt aufgeteilt: 90% Hypotheken, 7% aus der Darlehenskasse (Gelder von Genossenschafter/innen), und 3% Subventionsdarlehen und EGW Anleihen.

Ebenfalls wird die Entwicklung der Mietzinserträge und des Mieterfrankens aufgezeigt.

Peter Schmid (Saatlen I) weist auf die Darstellung des Mieterfranken hin, dass hier etwas nicht stimmen kann.

Entscheid des Vorstandes, dass diese Zahlen nochmals geprüft werden und im nächsten Info Heft in der korrekten Darstellung nachgereicht werden.  
Isabel Gebhard entschuldigt sich für diesen Fehler.

Marc Schürmann (Kronwiesen) fragt an dieser Stelle, wenn die Zahlen so gut sind, wieso sie dann keinen neuen Tumbler erhalten würden?  
Sein Anliegen wird aufgenommen, und ihm eine Antwort versprochen.

Isabel Gebhard spricht einen herzlichen Dank an Martin Egli und sein Team für die gute Vorbereitung und Unterstützung aus.

Ein weiteres Dankeschön geht an die BDO AG für die gute Zusammenarbeit.

⇒ **Die Jahresrechnung wird einstimmig angenommen.**

#### 4. **Beschlussfassung über Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns**

Der Präsident, Thomas Lohmann, schlägt im Namen des Vorstandes vor, die Verzinsung des Anteilkapitals bei 1.25% zu belassen.

Gemäss Seite 47 beinhaltet der Vorschlag folgende Werte:

Gewinnvortrag per 01.01.2024	CHF	907'897
Jahresgewinn 2024	CHF	349'401
verfügbarer Gewinn	CHF	1'257'297
Verzinsung des Anteilkapitals zu 1.25%	CHF	-277'492
Einlage in die gesetzliche Reserve	CHF	-30'000
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	949'805

Es wird keine Wortmeldung gewünscht. ⇒ **Die Abstimmung ergibt eine einstimmige Annahme dieses Vorschlages.** Der Präsident bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen.

#### 5. **Décharge-Erteilung an Vorstand und Geschäftsleitung**

Nachdem die Jahresrechnung abgenommen ist, geht es um die Décharge-Erteilung an Vorstand und Geschäftsleitung. ⇒ **Die Décharge an Vorstand und Geschäftsleitung wird einstimmig erteilt.** Der Präsident bedankt sich auch hier für das grosse Vertrauen an den Vorstand.

## 6. Verschiedenes

Es gibt keine Anträge aus der Generalversammlung.

- Lars Inderbitzin, neuer städtischer Vertreter im Vorstand, wird kurz durch Thomas Lohmann vorgestellt.
- Übersicht über den aktuellen Stand und Termine der Bauprojekte;
  - Buchwiesen 2. Etappe (Baubeginn Juli 2025, Fertigstellung ab Herbst 2027)
  - Neuwiesen (Baueingabe im Mai 2023, der Bewilligungsprozess dauert ausserordentlich lange, geplanter Baustart Februar 2026, Baufertigstellung 2028)
  - Im Drüegg (Kreditgenehmigung a.o. GV Februar 2025, Baustart frühestens Ende 2026, Fertigstellung 1. Etappe Herbst 2029 geplant)
  - Siedlung Am Park, ein gemeinsames Projekt mit der Baugenossenschaft Luegisland, hier laufen die Vorbereitungsarbeiten für das Vorprojekt im 2026)
  - Sanierungsprojekte, wie z.B. Kellerbrand Glasi Bülach, Fassade Wriighthouse Glattpark, Sanierung Kindergarten/Hort Katzenbach)
- Seit letztem Jahr hat Philipp Zraggen die Projektleitung Unterhalt übernommen, so dass Sanierungsprojekte, wie oben erwähnt, sauber geplant und realisiert werden können.
- Terminverschiebung im Bauleitbild, aktueller Stand und Termine werden aufgezeigt. Es wird weiterhin grosse Aufmerksamkeit auf die Anschlusslösungen gelegt, dies ist der BGZ sehr wichtig.
- Philipp Furrer informiert zu aktuellem aus der Geschäftsstelle:
  - Dienstjubiläum im 2024 und 2025, herzliche Gratulation an André Loosli mit 35 Dienstjahren, Erwin Bertschinger mit 30 Dienstjahren, Marco Oberholzer und Tonino Corleto mit 20 Dienstjahren, Thomas Hagen und Werner Diener mit 15 Dienstjahren, Janine Gut Hurni, Sovan Seng, Raphael Böni und David Meier mit 10 Dienstjahren.
  - Es wird in den nächsten Tagen die periodische Mieterbefragung versandt, in dieser werden diverse wichtige Daten erfragt. Die Befragung kann online oder per Fragebogen retourniert werden, danke für die prompte Retournierung und kooperative Zusammenarbeit.

**Fragen aus der Generalversammlung:**

Ernst Schluep (Saatlen II)

Die Dächer sind mit Gras bewachsen, muss dies so sein? Wenn ja, wieso?

**Antwort:** Alle Dächer auch diejenigen in der Saatlen werden periodisch geprüft und gepflegt.

André Isler (Kirchenfeld)

Die Birchstrasse 599 sei auf Stelzen gebaut worden und es gibt einen grossen Findling im Keller und man soll diesen bergen und dazu informieren, wo dieser gefunden wurde, Alter, etc.

**Antwort:** würde so etwas gefunden werden, dann würde die BGZ entsprechend dazu informieren.

Kann man an der Rümplangstrasse nicht eine automatische Lichtanlage montieren, so dass das Licht nicht dauernd brennt.

**Antwort:** dieses Anliegen wird entgegengenommen und geprüft.

Patrick Suter Vorstandsmitglied Dachverband und Geschäftsführer Juwo

Er spricht seinen Dank für die Unterstützung und das Vertrauen an die Genossenschafter/innen aus und dass die BGZ bezahlbaren Wohnraum erstellt. Zudem kann er als Geschäftsführer der Juwo aktuell 42 Wohnungen als Zwischenutzung für die jungen Erwachsenen anmieten.

Katja Galley (Saatlen)

In den Medien wurde immer wieder gelesen, dass andere Genossenschaften sich bereichern. Wie wird sichergestellt, dass keine Gelder unterschlagen werden und die Genossenschafter das Vertrauen in den Vorstand und Geschäftsleitung haben können.

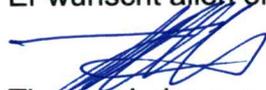
**Antwort:** es sind oft zwei verschiedene Zahlen, die welche die Medien veröffentlichen und welche die rechtlich behandelt werden müssen. Es ist ein Problem, wenn zwei Menschen mit gemeinsamer Unterschriftsberechtigung kriminelle Machenschaften haben.

Es braucht Vertrauen in die Mitarbeitenden und in den Vorstand. Bei der BGZ gibt es diverse Sicherheitssysteme mit welchen geprüft werden kann, dass dies nicht passiert. Heute sind die elektronischen Schlüssel so gelegt, dass diverse Stellen/Hürden vorhanden sind, dass keine Veruntreuung erfolgen kann. Die BGZ muss jedes Jahr ihre Rechnungen der Revisionsstelle und der Generalversammlung vorlegen.

Thomas Lohmann bedankt sich bei Fiona Hediger und Astrid Deutsch für die gelungene Gesamtorganisation und der Unterstützung vom ganzen BGZ Team. Ebenfalls geht ein Dank an den Vorstand für die sehr fruchtbare Zusammenarbeit und der guten Diskussionskultur.

Der Präsident bedankt sich bei allen Anwesenden für das Erscheinen und schliesst die 82. ordentliche Generalversammlung der BGZ damit formell ab.

Er wünscht allen ein gutes Nachhause kommen.

A blue ink signature of Thomas Lohmann, consisting of several overlapping, fluid strokes.

Thomas Lohmann  
Präsident

A blue ink signature of Petra Roth, featuring a circular loop at the top and several sweeping, connected strokes below.

Petra Roth  
Aktuarin