

PROTOKOLL

der 81. Ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Glattal Zürich
vom Mittwoch, 12. Juni 2024, 20.15 – 21.45 Uhr im Hallenstadion Zürich

Vorsitz: Thomas Lohmann (Präsident)

Protokoll: Petra Roth (Aktuarin)

Anwesend: 290 anwesende Stimmen

- Traktanden:
1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzählenden
 2. Genehmigung des Jahresberichtes 2023
 3. Abnahme der Jahresrechnung 2023 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. Wahlen (Vorstand, Präsidium und Revisionsstelle)
 7. Verschiedenes

Dieses Jahr findet die Generalversammlung zum zweiten Mal 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 gibt es während dem Essen Drohnenaufnahmen der einzelnen Siedlungen auf den Bildschirmen.

1. Begrüssung

Präsident, Thomas Lohmann begrüsst die Genossenschafter/innen, die geladenen Gäste per Namen und entschuldigt einige Gäste im Globo.

Es ist eine ehre die ehemaligen Vorstandsmitglieder, Walter Raguth Tschaner, Arnold Meyer und der Ehrenpräsidenten Albert Deubelbeiss begrüssen zu dürfen.

Die Einladung, inklusive Geschäftsbericht und Rechnung 2023 wurden gemäss Statuten Art. 27, Absatz 2 termingereicht versendet.

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

Thomas Lohmann erklärt, wie die digitale Abstimmung funktioniert, und dass keine Nachverfolgung möglich ist und die Abstimmungen somit anonym sind.

Die designierte Leiterin des Wahlbüros, Frau Theodora Tzokas, hat am früheren Nachmittag bereits die Funktion der Abstimmungsgeräte überprüft und bestätigt die gute 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	Milan Tomic
Stimmzählender/in 2	Saša Lazic
Stimmzählender/in 3	Mischa Bossert
Stimmzählender/in 4	Manuel Kienast
Stimmzählender/in 5	Andreas Erni
Stimmzählender/in 6	David Meier
Stimmzählender/in 7	André Loosli
Stimmzählender/in 8	Sovan Seng

Als Leiterin des Wahlbüros wird die Genossenschafterin, Theodora Tzokas, Siedlung Saatlén 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 geführt wird. Hierzu gibt es auch keine Einwände.

2. Genehmigung des Jahresberichtes 2023

Der Präsident, Thomas Lohmann, informiert, dass im Geschäftsbericht der Jahresbericht auf den Seiten 8 bis 29 ersichtlich ist. Zu einem Thema gibt er detailliertere Auskunft.

Wechsel in der Geschäftsleitung

Die neue Geschäftsleitung hat sich gut miteinander eingestimmt und es macht Freude mit ihnen zusammenzuarbeiten. Auch das Team hat sich der Herausforderung stellen können und auch sie haben die Veränderung der neuen Vorgesetzten angenommen.

An dieser Stelle bedankt sich der Vorstand für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

Ein herzliches Dankeschön an die Erstellenden des Jahresberichts.

⇒ **Der Jahresbericht wird einstimmig abgenommen.**

Im Geschäftsbericht 2023 sind die 20 verstorbenen Genossenschafter/innen aufgeführt, welche im Berichtsjahr von uns gegangen sind und der Versammlungsleiter bittet für sie um eine Gedenkminute.

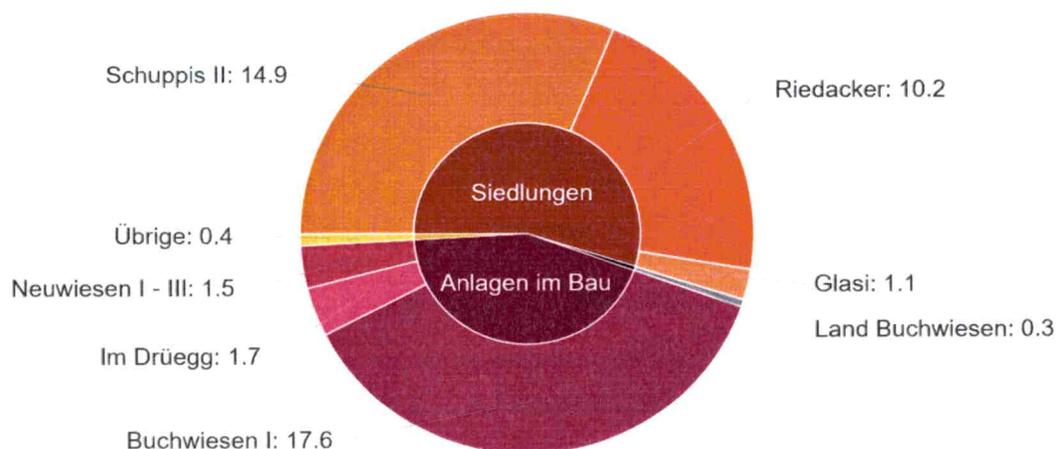
3. Abnahme der Jahresrechnung 2023 und Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle

Die Finanzdelegierte, Isabel Gebhard, informiert über die Jahresrechnung 2023.

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

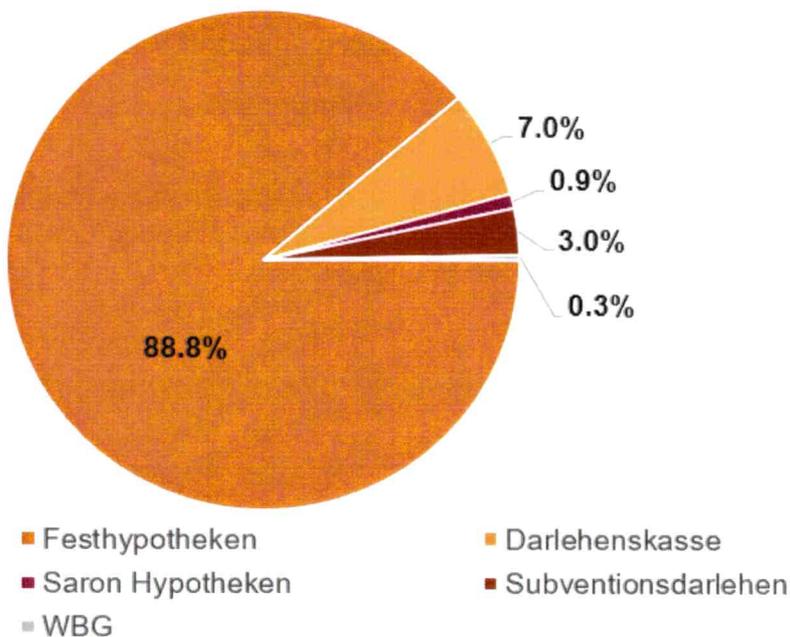
Isabel Gebhard hat eine neue Variante der Darstellung für die diesjährige Jahresrechnung gewählt und hofft, dass auch die Generalversammlung sich an dieser erfreuen kann.

Investitionen Total CHF 47.6 Mio.

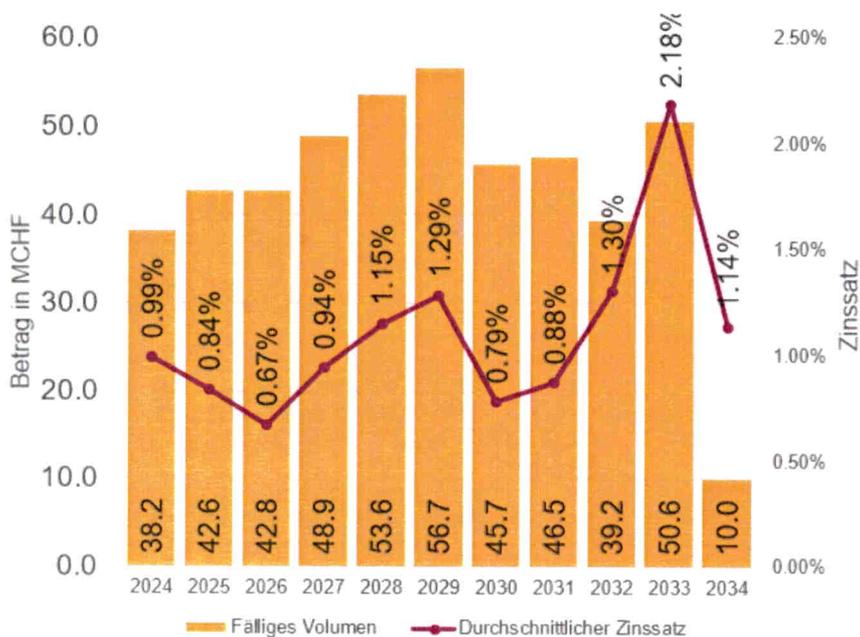


Buchwiesen wurde kein Landkauf vorgenommen, sondern eine Landaufwertung.

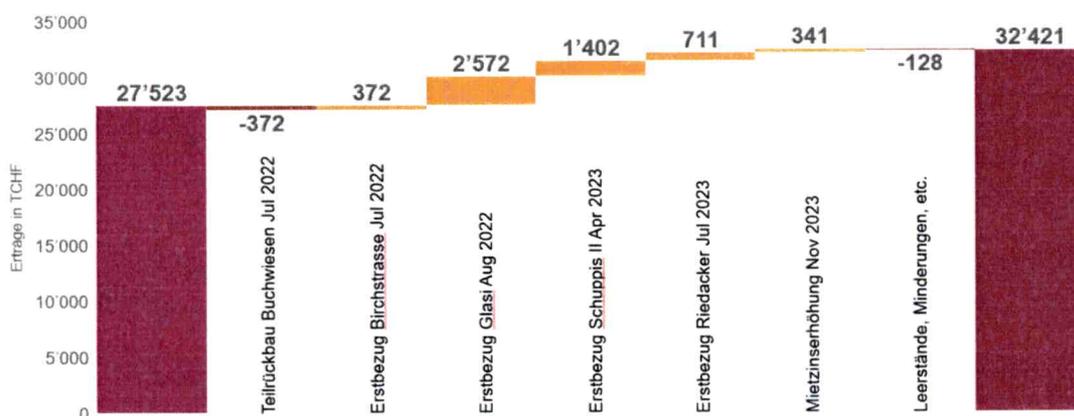
Finanzierungsform der Total CHF 534.9 Mio.



Fälligkeiten der Festhypotheken auf die nächsten 10 Jahre und deren Zinsentwicklung. Die Finanzierungskosten werden langfristig ebenfalls steigen.



Die Veränderung des Wohnungsbestands hat ebenfalls Einfluss auf die Mietzinseinnahmen, im Vergleich zum Vorjahr um fast 18%.



Hier wird die Verdichtung zwischen 2017 und 2023 gut ersichtlich dargestellt. Im 2017 hatte die BGZ 1'835 Wohnungen und im 2023 waren es bereits 2'339.

Siedlung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Verdichtung Anzahl Wohnungen	Verdichtung in %	Investition in MCHF
Katzenbach V	-62		82					20	32%	27.7
Schuppis I	-106		124					18	17%	53.9
Aufstockung Saattlen II					6			6	11%	10.1
Birchstrasse				-24		34		10	42%	16.1
Schuppis II					-57		109	52	91%	49.4*
Riedacker					-44		83	39	89%	34.3*
Total	-168		206	-24	-95	34	192	145	51%	187
Übrige (Erwerb/Rückbau)		81	-2		1	111				
Anzahl Wohnungen per 31.12.	1'835	1'916	2'120	2'096	2'002	2'147	2'339			

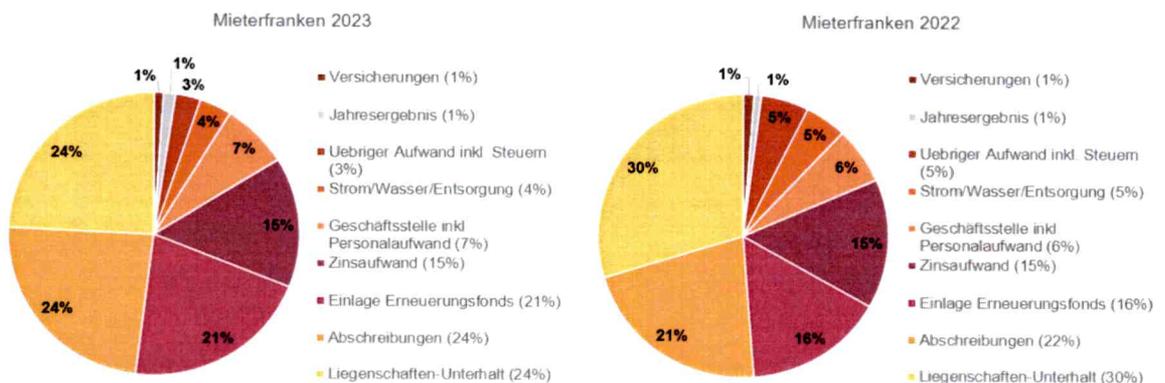
Die «alten» Wohnungen mit günstigen Mietzinsen nehmen ab, resp. werden mit Neubauten ersetzt und dies hat wiederum einen Einfluss auf den durchschnittlichen Mietzins.

Der durchschnittliche Mietzins steigt, weil aufgrund der Baukostenteuerung die Kosten für Neubauten und damit die errechnete Kostenmiete höher ausfallen.

Mit dem Beispiel aus dem Zürcher Index für Wohnbaukosten: Der Index lag im Jahr 1950 bei 180 und im Jahr 2024 bei 1190, das heisst über 660-mal höher als noch vor 74 Jahren.



Die Finanzdelegierte, Isabel Gebhart erläutert wieder die grafische Darstellung des Mieterfranken und weist auf den gestiegenen Personalaufwand hin, dies wie bereits zu Beginn von Thomas Lohmann erwähnt hat es mit den überschneidenden Veränderungen der Geschäftsleitung und dem Personalwachstum zu tun.



Die Fachkommission Finanzen & Personal hat 4 x getagt und Isabel Gebhard spricht einen herzlichen Dank an Martin Egli für die Vorbereitung und gute Unterstützung aus.

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

Andreas Blattmann, BDO AG, hat keine Ergänzungen zu den Erläuterungen von Isabel Gebhard. Auch ein Dankeschön geht an die Partnerbanken für die gute Unterstützung und Zusammenarbeit.

⇒ **Die Jahresrechnung wird einstimmig angenommen.**

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

Der Präsident, Thomas Lohmann, schlägt im Namen des Vorstandes vor, die Verzinsung des Anteilkapitals bei 1% zu belassen.

Gemäss Seite 47 beinhaltet der Vorschlag folgende Werte:

Gewinnvortrag per 01.01.2024	CHF	712'631
Jahresgewinn 2023	CHF	493'950
verfügbarer Gewinn	CHF	1'206'581
Verzinsung des Anteilkapitals zu 1.25%	CHF	-268'684
Einlage in die gesetzliche Reserve	CHF	-30'000
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	907'897

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. **Wahlen**

6.1 **Vorstand**

Es gibt keine spontane Bewerbung aus der Generalversammlung und der komplette bestehende Vorstand stellt sich zur Wiederwahl:

Die Vorstandsmitglieder werden einzeln gewählt und erst anschliessend das Präsidium.

	JA Stimmen
Thomas Lohmann, Präsident	247
René Nötzli, Vizepräsident	251
Marion Schrade, Mitglied	243
Ximena Schaeidt-Kauer, Mitglied	250
Hans Peter Sommer, Mitglied	247
Petra Roth, Aktuarin	255
Isabel Gebhard, Finanzdelegierte	260
Rocco Schiavano, Mitglied	254

⇒ **Die Wahl ergibt eine einstimmige Wiederwahl des bestehenden Vorstandes.**

6.2 Präsidium

⇒ **Die Wiederwahl des Präsidiums** Thomas Lohmann wird einstimmig gewählt.

6.3 Revisionsstelle

⇒ **Die Wiederwahl der Revisionsstelle BDO AG ergibt eine einstimmige Wiederwahl der Revisionsstelle.**

Der Präsident bedankt sich auch hier für das grosse Vertrauen an den Vorstand.

6. Verschiedenes

Es gibt keine weiteren Anträge aus der Generalversammlung.

In den Medien konnte man lesen, dass sich Steiner AG in der provisorischen Nachlassstundung befinden. Dies hat aber für die BGZ und der Zusammenarbeit Glasi Bülach keinen Einfluss. Die Garantieabnahmen sind aktuell in der Bearbeitung und es wurde bereits ein Nachlassverwalter eingesetzt.

Die Bauteuerung wurde bereits von Isabel Gebhard erläutert.

Durch die Auflagen von Behörden, wie Lärmschutz, Gewässer- und Grundwasserschutz, Umweltschutz, oder Verkehrsraumplanung, aber auch die eigenen Anforderungen an die zertifizierbare Nachhaltigkeit, und auch all diese Themen schlagen sich ebenfalls in der Bauteuerung nieder.

Was heute jedoch sehr viel Zeit beansprucht, ist die Baubewilligung, welche eigentlich eine gesetzliche Mindestdauer von rund 6 Monaten hat, davon wären 3 Wochen Vorprüfung, 4 Monate Hauptverfahren und 30 Tage Auflagefrist berechnet, und bei grossem Andrang kann dies auch mal etwas länger dauern.

Heute braucht die Stadt Zürich jedoch 12 – 15 Monate für eine Baubewilligung. Es wird im Moment fast jede Abklärung sistiert, und der Kanton, welcher für die Luftschutzzräume zuständig ist, beurteilt auch nicht mehr im laufenden Bewilligungsverfahren der Stadt, sondern erst, wenn die Stadt die Bewilligung erteilt hat. Beim Kanton wartet man dadurch aktuell auch rund 7 Monate.

Vor einer Woche wurde vom Amt für Städtebau informiert, dass die aktuelle BZO nicht mehr so richtig angewendet werden kann, da eine Rechtsunsicherheit herrscht. Auslöser für dies sind Baurekurse, bei denen gerichtlich ein Verfahrensmängel betreffend ISOS-Würdigung festgestellt wurde.

ISOS ist das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz – oder Heimatschutz. Dies kann zum Verfahrensabbruch oder bis zum Entzug gültiger Baubewilligungen führen. Dies ist kürzlich, nicht unweit vom Projekt Im Drüegg geschehen. Das heisst, auch wenn alle Vorgaben eingehalten sind, man einen städtebaulichen Wettbewerb mit dem Amt für Städtebau und allen städtischen Stellen durchführt, muss man neu damit rechnen, dass der Kanton, mit dem ARE, Amt für Raumentwicklung, doch keine Unbedenklichkeit im Sinne des Heimatschutzes feststellt.

Ist dies der Fall, oder stellt man sein UG, mit Ausnahmegewilligung des AWEL, ins Grundwasser löst dies die Direktanwendung des ISOS aus. Dann ist die geltende BZO zur Dichte plötzlich unwichtig und man muss Gestalt und Aussehen der Umgebung und des Bestandes strukturell, oder gar substanziell erhalten. Das kann heissen, dass eine Umplanung von einem ganzen Projekt vorgenommen werden muss.

Die ISOS Direktanwendung kommt immer dann zum Tragen, wenn eine Bundesaufgabe in einem Projekt betroffen ist. Die Liste ist nicht abschliessend;

Rodungsbewilligungen, Technische Eingriffe in Gewässer, Ausnahmegewilligungen beim Gewässerschutz, Grundwassereingriffe, Mobilfunkanlagen, Nationalstrassen in der Nähe, oder zugehörige Bauten, Anlagen der SBB, Erstellung von Zivilschutzanlagen, Ausnahmegewilligungen beim Lärmschutz, Erstellen von PV-Anlagen usw.

Die Raumplanung sieht für Zürichs Norden ein enormes Wachstum vor und die aktuelle BZO von 2016 nimmt Rücksicht darauf. Wie aber soll verdichtet werden, wenn das gleiche kantonale Amt plötzlich 60–80-jährige Siedlungen zu historischen Bauten erklärt.

Ein aktuelles Beispiel ist das Projekt Im Drüegg; im 2012 wurde der Masterplan mit dem Amt für Städtebau besprochen und durch dieses auch gutgeheissen. Im 2018 hat der Wettbewerb stattgefunden, anschliessend musste der Schürgraben zu einem Bach geöffnet werden, und das AWEL wurde eingeschaltet, dies hatte eine Verzögerung von rund zwei Jahren zur Folge. Wohnsch muss eine Zivilschutzanlage planen und somit kommt ISOS zum Tragen, und der Lärm wird ebenfalls noch zu einem Problem gemacht, dies heisst weitere Verzögerung dieses Projektes.

Stand heute ist die ao GV im November zum Bauprojekt Im Drüegg unsicher. Die BGZ wird laufend dazu informieren.

Die Siedlung am Park, welches in der Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Luegisland realisiert wird ist auf 2028 verschoben worden.

Die BGZ ist aktuell intensiv am Planen und muss sich mit den ganzen Umsiedlungen beschäftigen, dass die anstehenden Neubauprojekte realisiert werden können, auch wenn es zu Verzögerungen kommt.

Am Freitag, 14. Juni 2024 findet ein Gespräch zum Thema ISOS zwischen der BGZ und dem Amt für Städtebau statt.

Fragen aus der Generalversammlung:

Marc Schürmann (Kronwiesen)

Wieso wird Wohnraum vernichtet und es gibt Menschen, welche aus ihrem geliebten Objekt ausziehen müssen, in welchem sie doch fast das ganze Leben verbracht haben. Es wird nie über das Geld gesprochen, wieso?

Antwort; es wird jedes Projekt an der Generalversammlung vorgestellt und durch diese auch genehmigt.

Rosmarie Jeisy (Kronwiesen)

Der erwähnte Masterplan hat sich nicht verändert und was ist mit den Bauzeiten, wie verschieben sich diese?

Antwort; diese werden sich eher nach hinten verschieben, sicher nicht früher.

Jana Reichmann (Riedacker)

Die Nachhaltigkeitsstrategie für Renovationen und Ersatzneubauten wird bei der BGZ grossgeschrieben und wo sind diese zu finden?

Antwort; das aktuelle Bauleitbild kann bei der GS abgeholt werden.

Marco Pasquillo (Riedacker)

Der Code der Eingangstüre wurde im Quartier weitergegeben und nun kann jeder bei uns ins Haus.

Antwort; leider gibt es immer wieder solche unangenehmen Situationen und unsere Geschäftsstelle nimmt sich dieser Situation an und informiert sie dazu, wenn es erledigt ist.

Marco Pasquillo (Riedacker)

Gibt es die Möglichkeit, dass ein Geländer vor den Fenstern montiert werden kann, so dass nicht jeder in die Wohnung laufen kann?

Antwort; die Fenster können abgeschlossen werden und es ist verständlich, dass es unangenehm ist, wenn jemand fremdes in die Wohnung läuft.

Gabriel Rischatsch (Riedacker)

Es geht um die Schlafzimmer-Fenster, da haben die einen Wohnungen ein Gitter vor dem Schlafzimmer-Fenster und andere, welche tiefer sind, nicht.

Antwort; wenn es sich um eine solche Situation handelt, dann gerne mit der Verwaltung Kontakt aufnehmen, dass sie sich dies vor Ort anschauen können.

Hans Zraggen (Saatlen)

Ende Mai hat es auf dem Dach der Unterfeldstrasse 45 gebrannt, was wird dagegen unternommen?

Antwort; es war nicht die PV Anlage, welche gebrannt hat sondern ein Wechselrichter, und aktuell werden hierzu Abklärungen vorgenommen.

Thomas Lohmann bedankt sich bei Dagmar Pereira 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 81. ordentliche Generalversammlung der BGZ damit formell ab.

Er wünscht allen ein gutes Nachhause kommen.



Thomas Lohmann
Präsident



Petra Roth
Aktuarin