

# Protokoll der BDZ-Generalversammlung vom 16. Mai 2019

Protokoll der 95. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich

Datum: 16. Mai 2019  
Ort: X-Tra Event Location, Limmatstrasse 118, 8005 Zürich  
Beginn: 20.00 Uhr  
Vorsitz: Bettina Gysi, Präsidentin  
Protokoll: Marc Huber, Aktuar

## Traktanden

1. Wahl der Stimmenzählenden
2. Protokoll der 94. ordentlichen Generalversammlung vom 17. Mai 2018
3. Jahresgeschäfte 2018
  - a) Geschäftsbericht 2018 der Präsidentin
  - b) Bericht der Revisoren und Abnahme der Jahresrechnung 2018
  - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags und Entlastung des Vorstands
4. Wahlen
  - a) Wahl des Vizepräsidenten  
Vorschlag des Vorstands: Christian Züger (bisher)
  - b) Wahl des Aktuars  
Vorschlag des Vorstands: Marc Huber (bisher)
  - c) Wahl eines weiteren Vorstandsmitglieds  
Vorschlag des Vorstands: Prisca Rauch (bisher)
5. Anträge
6. Berichte und Informationen
  - a) Bau und Unterhalt
  - b) Mieterbefragung
  - c) AG Aussenraum Wipkingen
7. Diverses

## Begrüssung

Die Präsidentin und Vorsitzende, Bettina Gysi, begrüsst die GenossenschafterInnen zur 95. ordentlichen Generalversammlung der BDZ. Sie heisst auch die Gäste willkommen: Remo Inderbitzin von der Revisionsfirma BDO und Pia Lienhard, die Finanzbuchhalterin der BDZ. Die Präsidentin freut sich über die rege Teilnahme an ihrer ersten Generalversammlung und weist darauf hin, dass die BDZ im Vergleich zu anderen Baugenossenschaften schon lange eine prozentual höhere Beteiligung an Generalversammlungen verzeichnen darf.

Die Präsidentin berichtet einleitend von drei Aspekten, die exemplarisch aufzeigen, dass die BDZ-Gemeinschaft gut funktioniert:

- Das Gästezimmer an der Breitensteinstrasse 20: Die Räumlichkeiten, die den GenossenschafterInnen als Unterkunft für ihre Gäste zu Verfügung stehen, werden immer häufiger genutzt – 2016 während 117 Nächten, 2017 während 126 Nächten und 2018 während 131 Nächten. Die Buchungen werden über die Verwaltung koordiniert.
- Vorgehensweise bei Stromausfall: Nach dem Stromausfall von April 2019, von dem ganz Wipkingen betroffen gewesen ist, hat der BDZ-Notfallplan sehr gut funktioniert. Die Präsidentin appelliert trotzdem daran, dass bei solchen Grossereignissen vor allem auch Geduld gefragt ist.
- Der Gemeinschaftsraum an der Höggerstrasse 69: Die Präsidentin verleiht ihrer Freude Ausdruck, dass der BDZ-Gemeinschaftsraum im vergangenen Jahr bereits an 26 Tagen gebucht wurde. Rund ein Drittel davon waren Veranstaltungen, die allen GenossenschafterInnen offen standen, wodurch der Zusammenhalt in der BDZ weiter gefördert wird. Interessierte dürfen sich ebenfalls an die Verwaltung wenden. Übergabe und Rücknahme des Gemeinschaftsraums erfolgen jeweils durch Sonja Kratzer oder Dagmar Lombris. Die Präsidentin dankt den beiden für ihr Engagement, die Versammlung verdankt deren Arbeit mit Applaus.

Anschliessend wird die 95. ordentliche Generalversammlung der BDZ offiziell für eröffnet erklärt. Der Jahresbericht und die Einladung wurden termingerecht verschickt. Zu den Traktanden erfolgen keine Wortmeldungen. Die Präsidentin erläutert das Abstimmungsprozedere und weist auf die Regelung zur Stellvertretung hin.

Basierend auf dem neuen Layout von Ricco Pachera wurde der Jahresbericht 2018 erstmals durch die Verwaltung erstellt. Die Präsidentin bedankt sich bei Peter Keller und Martina Siebert, die Versammlung verdankt deren Arbeit mit Applaus.

Im Berichtsjahr 2018 und bis zur heutigen Generalversammlung sind zwei Genossenschafter verstorben: Max Ernst Siegenthaler, 92-jährig, und Bruno Bregoli, 79-jährig. Aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit für die BDZ würdigt die Präsidentin Leistung und Verdienst von Bruno Bregoli. Dieser war ab 1968 als Hauswart angestellt und übernahm bis zu seiner Pensionierung 2003 immer mehr auch Aufgaben im Wohnungsmanagement, teilweise sogar die Sanierung von Wohnungen. Die Präsidentin unterstreicht die Zuverlässigkeit und Loyalität von Bruno Bregoli.

Der Vorstand spricht den Angehörigen der beiden Verstorbenen sein Beileid aus. Die Versammlung erhebt sich zum Gedenken.

Die BDZ zählt per 31. Dezember 2018 475 GenossenschafterInnen, was einem neuen Höchststand gleichkommt. Im Berichtsjahr waren 14 Eintritte und 10 Austritte zu verzeichnen. Im Zusammenhang mit den Eintritten wird auf die namentliche Erwähnung auf Seite 38 des Jahresberichts verwiesen. Die Präsidentin heisst alle neuen GenossenschafterInnen herzlich willkommen in der BDZ.

## Ordentliche Geschäfte

An der heutigen Generalversammlung wurden 162 Stimmkarten ausgegeben. Das absolute Mehr, das für die personellen Wahlen entscheidend ist, liegt entsprechend bei 82 Stimmen.

### Traktandum 1: Wahl der Stimmzählenden

Die Präsidentin schlägt folgende Stimmzählenden vor:

Tischreihen 1 und 2 inklusive Vorstand:	Livio Cathomen
Tischreihen 3 und 4:	Roland Frei
Tische auf der Empore:	Sarah Meili

Die Versammlung stimmt den Vorschlägen ohne Gegenstimme zu.

### Traktandum 2: Protokoll der 94. ordentlichen Generalversammlung vom 17. Mai 2018

Zum Protokoll der 94. ordentlichen Generalversammlung der BDZ vom 17. Mai 2018 erfolgen keine Wortmeldungen. Das Protokoll wird somit als in Ordnung befunden und von der Versammlung genehmigt.

### Traktandum 3: Jahresgeschäfte 2018

#### Traktandum 3a: Geschäftsbericht 2018 der Präsidentin

Die Präsidentin verweist auf ihren schriftlich verfassten Geschäftsbericht 2018. Dieser ist im Jahresbericht 2018 auf den Seiten 20 bis 23 abgedruckt. Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Der Geschäftsbericht 2018 der Präsidentin wird ohne Gegenstimme genehmigt.

#### Traktandum 3b: Bericht der Revisoren und Abnahme der Jahresrechnung 2018

Die Präsidentin verweist auf die Jahresrechnung 2018 und den Bericht der Revisionsstelle: Erstere ist im Jahresbericht 2018 auf den Seiten 27 bis 31, letzterer auf der Seite 33 abgedruckt. Gemäss Ausführungen der Präsidentin schliesst die Jahresrechnung trotz aller Höchsteinlagen in Fonds und Abschreibungen erfreulich positiv. Dieses Ergebnis kommt vor allem aufgrund der vielen neuen Wohnungen zustande, die noch kaum Aufwand für Renovationen verursachen. So konnte auch die Kapitalbasis der BDZ wieder gestärkt werden: Ende 2018 beträgt das Eigenkapital 3,21% der Bilanzsumme, im vergangenen Jahr betrug dieser Wert noch 2,91%. Es sind aber auch künftig positive Ergebnisse notwendig, um das Eigenkapital weiter zu erhöhen. 2002 beispielsweise verzeichnete die BDZ noch 5,9% Eigenkapital.

Anschliessend führt die Präsidentin einige finanzielle Parameter mit grösseren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr detaillierter aus:

- Mieterträge und Leerstände: Seit 2018 sind wieder sämtliche Wohnungen vermietet. Der letzte Bezug geht auf September 2017 zurück. Die BDZ hat per 1. April 2018 eine Mietzinsreduktion vollzogen. Im Vergleich dazu sind die Mieten in der Stadt Zürich 2018 um rund 4% gestiegen.
- Diverses Unterhalt und Reparaturen: Bei der Schliessanlage an der Denzlerstrasse wurde ein erstes Akonto geleistet, bei den Waschküchen in Wipkingen auf eine elektronische Schliessung gewechselt und bei den Minergie-Standard-Häusern der Filteraustausch bei den Küchendampfabzügen vorgenommen.

- Generalversammlung: Die Kosten sind wesentlich höher als in den Vorjahren, weil die Wohnungen wieder vollständig belegt sind und die BDZ entsprechend mehr GenossenschafterInnen aufweist. Für grosse Veranstaltungen ist es schwieriger, geeignete Räumlichkeiten zu finden.
- Mobilien: 2018 gekauft und gleich abgeschrieben wurden Waschmittelschränke für die zweite und dritte Neubauetappe, drei Bank-Tisch-Kombinationen für den Aussengebrauch sowie Werkstatteinrichtungen und Pneuschränke.

Die Präsidentin dankt dem Kassier, Yanick Neff, und der Buchhalterin, Pia Lienhard, für die exakte Rechnungsführung und die präzise Verwaltung der BDZ-Finzen. Der Revisionsstelle BDO AG dankt sie für die allgemeine Unterstützung und für die nützlichen Hinweise zur Finanzpolitik. Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Die Jahresrechnung 2018 wird ohne Gegenstimme genehmigt.

### **Traktandum 3c: Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags und Entlastung des Vorstands**

Der Antrag des Vorstands zur Verwendung des Reinertrags findet sich auf Seite 32 des Jahresberichts: Der Jahresgewinn 2018 beträgt 208'473 Franken. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem vergangenen Berichtsjahr stehen der Versammlung 640'548 Franken zur Verfügung.

Die Präsidentin erläutert die vom Vorstand beantragte Gewinnverwendung: Der gesetzlichen Reserve sollen 13'200 Franken zugewiesen und die Anteilsscheine mit 1,5% verzinst werden. Der verbleibende Restbetrag wird auf die neue Rechnung vorgetragen. Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Der Antrag des Vorstands über die Verwendung des Reinertrags wird ohne Gegenstimme genehmigt.

Im Anschluss entlastet die Versammlung den Vorstand ebenfalls ohne Gegenstimme von den Jahresgeschäften 2018. Die Präsidentin bedankt sich – auch im Namen des Vorstands – für das entgegengebrachte Vertrauen.

### **Traktandum 4: Wahlen**

Gemäss Statuten der BDZ werden die Mitglieder des Vorstands alle zwei Jahre wechselweise für zwei Amtsjahre gewählt. Turnusgemäss steht die Wahl der Vizepräsidentin bzw. des Vizepräsidenten, der Aktuarin bzw. des Aktuars und eines weiteren Vorstandsmitglieds an. Die Präsidentin weist darauf hin, dass offen durch Erheben der Stimmkarte gewählt wird.

#### **Traktandum 4a: Wahl des Vizepräsidenten**

Die Präsidentin erläutert, dass Christian Züger an der letzten Generalversammlung für ein Jahr als Vizepräsident gewählt wurde und dass er sich nun für eine reguläre zweijährige Amtszeit zur Verfügung stellt. Der Vorstand empfiehlt der Versammlung, Christian Züger als Vizepräsident zu bestätigen.

Die Versammlung schlägt keine weiteren Kandidaturen vor. Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Christian Züger wird ohne Gegenstimme gewählt. Er nimmt die Wahl an und dankt der Versammlung für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

## **Traktandum 4b: Wahl des Aktuars**

Die Präsidentin führt aus, dass sich der bisherige Aktuar, Marc Huber, für eine weitere zweijährige Amtszeit zur Verfügung stellt. Der Vorstand empfiehlt der Versammlung, Marc Huber als Aktuar zu bestätigen.

Die Versammlung schlägt keine weiteren Kandidaturen vor. Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Marc Huber wird ohne Gegenstimme gewählt. Er nimmt die Wahl an und dankt der Versammlung für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

## **Traktandum 4c: Wahl eines weiteren Vorstandsmitglieds**

Die Präsidentin erklärt, dass Prisca Rauch an der letzten Generalversammlung für ein Jahr als Vorstandsmitglied gewählt wurde und dass sie sich nun für eine reguläre zweijährige Amtszeit zur Verfügung stellt. Der Vorstand empfiehlt der Versammlung, Prisca Rauch als Vorstandsmitglied zu bestätigen.

Die Versammlung schlägt keine weiteren Kandidaturen vor. Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Prisca Rauch wird mit drei Gegenstimmen gewählt. Die Präsidentin erklärt im Auftrag von Prisca Rauch, die aufgrund einer Erkrankung nicht an der Generalversammlung teilnehmen kann, Annahme der Wahl und dankt in ihrem Namen für das entgegengebrachte Vertrauen.

## **Traktandum 5: Anträge**

Die Präsidentin erläutert, dass beim Vorstand keine Anträge eingegangen sind. Für die neuen GenossenschafterInnen verweist sie auf Artikel 14 der BDZ-Statuten, wonach Anträge zuhanden der Generalversammlung spätestens bis Ende Februar an den Vorstand einzureichen sind. Dies ermöglicht es dem Vorstand, sich seriös auf das Geschäft vorzubereiten.

## **Traktandum 6: Berichte und Informationen**

### **Traktandum 6a: Bau und Unterhalt**

Vizepräsident Christian Züger führt aus, dass nach Fertigstellung der Wipkinger Neubauten nun auch Unterhalts- und Wartungspläne vorliegen. Damit ist gewährleistet, dass Arbeiten wie die Moosentfernung auf den Dächern oder der Filteraustausch bei den Küchendampfabzügen rechtzeitig budgetiert und ausgeführt werden können.

Anschliessend zeigt der Vizepräsident den aktuellen Stand des Balkonprojekts an der Denzlerstrasse auf: Diverse Rückmeldungen aus der Informationsveranstaltung von August 2018 konnten berücksichtigt werden, beispielsweise hinsichtlich der Balkonpositionierung oder der Kellerabgänge. Zudem wurde mittlerweile eine Arbeitsgruppe zur Gestaltung des Aussenraums gegründet. Deren Input wird nun – wenn immer möglich – auch in das Gesamtprojekt einfließen.

Die Baukommission hat gemäss Ausführungen des Vizepräsidenten kürzlich beschlossen, die Ausführung auf 2020 zu verschieben: Zum einen hat eine Untersuchung zutage gefördert, dass die strassenseitigen Balkone deutlich umfangreichere Eingriffe erfordern als ursprünglich geplant. Zum anderen ist aufgrund der Kostensteigerung nochmals eine Projektüberarbeitung notwendig.

## Traktandum 6b: Mieterbefragung

Vorstandsmitglied Gerd Klemp präsentiert Resultate der im Frühjahr erstmals durchgeführten Mieterbefragung. Grundsätzlich wollte der Vorstand wissen, was heute bereits gut ist und in welchen Bereichen man künftig noch besser werden könnte. Gerd Klemp zeigt sich sehr erfreut über die hohe Rücklaufquote. Bei den Ergebnissen darf generell festgestellt werden, dass die BDZ praktisch überall über den Vergleichszahlen anderer Schweizer WohnungsanbieterInnen liegt: Die GenossenschafterInnen der BDZ sind zufrieden mit ihren Wohnungen, ihrem Umfeld sowie den Leistungen von Vorstand und Verwaltung.

Gerd Klemp erklärt, dass der Vorstand bei einigen Aspekten, die noch Potenzial aufweisen, bereits Verbesserungsmassnahmen in die Wege geleitet hat – beispielsweise in Zusammenarbeit mit den Arbeitsgruppen für die Aussenräume. Aufgrund der gegebenen Bausubstanz sind jedoch bestimmte Optimierungen an der Denzlerstrasse (Barrierefreiheit, Schallschutz etc.) kaum realistisch.

## Traktandum 6c: AG Aussenraum Wipkingen

Thomas Lüssi, Vorstandsmitglied und Mitglied der Arbeitsgruppe Aussenraum Wipkingen, zeigt auf, wie die Ideen zur Attraktivierung des Wipkinger Aussenraums gesammelt, priorisiert und umgesetzt wurden. Die 2019 realisierten Massnahmen wie die terrassierten Pflanzbeete oder der grössere Sandkasten stellen gemäss Thomas Lüssi nur eine erste Phase dar. Noch ist nicht ganz klar, wie es weitergeht, aber die Arbeitsgruppe wird weiterhin bestehen und nimmt auch gerne neue Ideen und Mitglieder auf.

Anschliessende Wortmeldungen aus der Versammlung loben die bereits sichtbaren Verbesserungen, geben aber auch zu bedenken, dass in die weiteren Arbeiten Bedürfnisse von älteren GenossenschafterInnen einfliessen sollten. Vereinzelt wird kritisiert, dass die längere und intensivere Nutzung des Aussenraums zulasten der Wohnqualität geht – insbesondere in Parterrewohnungen.

Die Präsidentin erklärt, dass mit Initiativen wie der Arbeitsgruppe Aussenraum Wipkingen die BDZ-Gemeinschaft massgeblich gefördert wird. Sie dankt allen GenossenschafterInnen, die sich engagieren und organisatorische Arbeiten übernehmen – für die Verschönerung des Wipkinger Aussenraums explizit bei Thomas Kolb und Thomas Lüssi.

## Traktandum 7: Diverses

Aus der Versammlung wird eine einheitliche Regelung zu den überobligatorischen Anteilsscheinen innert Jahresfrist erbeten. Die von der Präsidentin spontan durchgeführte Konsultativabstimmung zeigt ein recht grosses Interesse der GenossenschafterInnen an dieser Anlagemöglichkeit. Die Präsidentin stellt die Ausarbeitung einer Lösungsvariante in Aussicht.

Ein weiteres Votum weist darauf hin, dass die Besucherparkplätze in Wipkingen meist von GenossenschafterInnen belegt werden. Es wird eine starke Kontrolle eingefordert. Peter Keller, Leiter Verwaltung, erklärt, dass das Problem bereits bekannt ist und sowohl ein audienzrichterliches Parkverbot als auch die Neugestaltung der Eingangsbereiche vorbereitet wird.

Eine dritte Bemerkung aus der Versammlung thematisiert die Abfalltrennung für die Grünabfuhr: Die GenossenschafterInnen werden aufgerufen, in den grünen Tonnen ausschliesslich kompostierbare Ware zu entsorgen. Insbesondere Plastik gehört in den Schwarzabfall.

Im Anschluss an die offene Fragerunde weist die Präsidentin auf eine Ausstellung im Haus Bellerive hin, mit der ab 20. September während 100 Tagen das 100-Jahre-Jubiläum des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz begleitet wird. Die Ausstellung präsentiert Meilensteine der letzten

100 Jahre und stellt Aspekte von gesellschaftlicher Relevanz zur Debatte. Weil auch die BDZ langsam, aber sicher auf ihr 100-Jahre-Jubiläum zusteuert, bittet die Präsidentin die GenossenschafterInnen, ihr Personen zu melden, die Chroniken verfassen können.

Die Präsidentin dankt ihrer Kollegin und ihren Kollegen im Vorstand für die geleistete Arbeit. Sie versichert, dass sich alle mit viel Engagement in ihr neues Amt eingearbeitet haben. Es wurden intensive Diskussionen geführt – und Entscheide zum Gesamtwohl der BDZ getroffen.

Ein grosses Dankeschön richtet die Präsidentin auch an die Verwaltung: Peter Keller, Martina Siebert, Hans-Peter Schönenberger, Yusuf Ayub und Pia Lienhard sowie Lionel Maser, der die BDZ in Teilzeit an der Denzlerstrasse unterstützt. Mit dem neuen Vorstand gab es mehr zu erklären als in anderen Jahren. Aber auch im vergangenen Jahr lief mehrheitlich alles rund. Die Präsidentin hebt ausserdem Martina Sieberts Einsatz für Inhalt und Gestaltung des BDZ-Informationsmagazins «Bi ois dehei» hervor.

Die Versammlung würdigt die Arbeit der genannten Personen mit längerem Applaus.

Die Präsidentin bedankt sich schliesslich nochmals bei den GenossenschafterInnen für das zahlreiche Erscheinen am heutigen Abend. Sie erklärt die 95. ordentliche Generalversammlung der BDZ gegen 21.50 Uhr für beendet. Die 96. ordentliche Generalversammlung findet am 14. Mai 2020 statt.

Im Anschluss wird der Versammlung der Kurzfilm «Für sicheres und bezahlbares Wohnen» gezeigt, eine Produktion des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz anlässlich seines 100-Jahre-Jubiläums.

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich



Bettina Gysi  
Präsidentin und Vorsitzende



Marc Huber  
Aktuar und Protokollführer

