

[neubühl

Protokoll der 95. ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Neubühl

Donnerstag, 19. Juni 2025, 19.30 Uhr bis 23.15 Uhr (Apéro ab 18.30 Uhr), Kirchengemeindezentrum Hauriweg, Zürich-Wollishofen

1. Begrüssung

Die Präsidentin Rebecca Omoregie begrüsst die Anwesenden zur 95. ordentlichen Generalversammlung und heisst die Gäste Maurus Gmünder von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG, Ilinca Manaila von der «Gruppe für Architektur» (GfA) und Fritz Schiess von BGS-Architekten herzlich willkommen.

Es werden keine Änderungen der Traktandenliste beantragt.

2. Wahl der Stimmenzählenden und der Protokollführerin

Einstimmig werden gewählt: als Stimmenzählende Matthias Gasser, Roger Widtmann, Christoph Thoma, Benedikt Kister und als Protokollführerin Stefanie Kahmen.

Anwesende Mitglieder:	106
Vollmachten:	30
Total Stimmen:	136

Gäste:	3
Mitarbeitende:	2

Einladung und Traktandenliste wurden fristgerecht verschickt.

3. Jahresbericht und Jahresrechnung 2024

3.1. Genehmigung des Jahresberichtes 2024

Rebecca Omoregie dankt Vorstandsmitglied Roberto Gallo für die Redaktion, Mihaly Varga für die Gestaltung und Beatrice Münger für die Bilder des Jahresberichts.

[neubühl

Rebecca Omoregie blickt auf ein Jahr im Zeichen der Veränderung und der Zukunft zurück. Zum Beispiel hat in der Geschäftsstelle neu Lukas Furrer begonnen. Ein wichtiges Thema ist, wie die Siedlung fit für die Zukunft gemacht werden kann bezüglich Sanierung der Gebäudehüllen und der Energiebeschaffung und -verteilung. Weitere Themen sind Mobilität, die Nutzung der gemeinsamen Räume und die Planung des 100-Jahr-Jubiläums.

Sie dankt allen aktuellen und bisherigen Engagierten in den diversen Arbeitsgruppen und Projekten.

Die neuen Genossenschaftsmitglieder werden begrüsst und die Neugeborenen willkommen geheissen. Den 2024 Verstorbenen gedenken wir mit einem Moment des Schweigens.

Der Jahresbericht 2024 wird einstimmig angenommen.

3.2. Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle (Seite 26)

Maurus Gmünder von der Ostschweizerischen Treuhand AG empfiehlt die Jahresrechnung 2024 zur Annahme. Die Anwesenden nehmen den Revisionsbericht ohne weitere Anmerkungen zur Kenntnis.

3.3. Genehmigung der Jahresrechnung 2024 (Seite 18ff)

Geschäftsführer Michael Nötzli präsentiert die Jahresrechnung. Er erläutert die Bilanz und Erfolgserrechnung von 2024.

Er zeigt auf, dass die flüssigen Mittel zugenommen haben. Aufgrund der geplanten Instandsetzung der Gebäudehülle der Werkbundsiedlung werden derzeit keine größeren Projekte gestartet, die in diesen Themenbereich fallen. Dies hat auch zur Folge, dass bei den Sachanlagen mehr abgeschrieben als aktiviert wurde. Aus diesem Grund hat das Anlagevermögen leicht abgenommen.

Möglich wurde eine Zunahme der Rückstellungen, da sich der Gebäudeversicherungswert erhöht hat.

Die erhöhten Mieteinnahmen sind auf die Mietzinserhöhungen zurückzuführen. Zudem sind in den Mieteinnahmen neu auch die Einnahmen der Gästewohnung enthalten. Diese rund 20'000.- sind natürlich nur ein sehr kleiner Anteil. Dieser wird aber explizit erwähnt, weil die Aufwendungen von ebenfalls rund 20'000.- für den Betrieb der Gästewohnung (Reinigung, Miete, Bewirtschaftung der Buchungen usw.) im Verwaltungsaufwand verbucht werden, wo sie einen weitaus grösseren Anteil ausmachen.

[neubühl

Die Erneuerungen wurden vermehrt aus der laufenden Rechnung und weniger aus dem Erneuerungsfonds finanziert, da man mehr Rückstellungen aufbauen wollte.

Martin Philippi fragt, warum die Personalkosten in der Geschäftsstelle angestiegen seien. => Michael Nötzli erklärt, dass die Personalkosten leicht angestiegen seien, da Lukas Furrer seit Mai 2024 in Geschäftsstelle angestellt ist. Ausserdem habe die Verwaltung der Gästewohnung zu mehr Verwaltungsaufwand geführt. ==>

Martin Philippi bemerkt, dass die auf Seite 23 ausgewiesenen Entnahmen des Erneuerungsfonds von 135'500.- nicht mit der auf Seite 22 ausgewiesenen Entnahme von 125'500.- übereinstimme. => Michael Nötzli erklärt, dass sich die auf Seite 23 ausgewiesene Entnahme aus dem Erneuerungsfonds aus den auf Seite 22 ausgewiesenen Entnahmen der Werkbundsiedlung und der Siedlung Erligatter zusammensetze. Zusammengerechnet ergeben diese den Betrag, der auf Seite 23 ausgewiesen ist.

Katayoun Safi bemerkte, dass die Gästewohnung immer ausgebucht sei und fragte, warum sie für das nächste Jahr noch nicht buchbar sei. => Michael Nötzli erklärt, dass man die Wohnung nur 180 Tage im Voraus buchen könne. Die Maximalmietdauer ist auf einen Monat beschränkt.

Die Anwesenden genehmigen die Jahresrechnung 2024 einstimmig.

Die Generalversammlung entlastet den Vorstand und den Geschäftsführer einstimmig für das Geschäftsjahr 2024. Rebecca Omoregie bedankt sich für das Vertrauen.

3.4. Beschluss über die Gewinnverwendung (Seite 24)

Das Anteilscheinkapital soll mit 1.5 Prozent verzinst werden. Die Anwesenden stimmen der Gewinnverwendung einstimmig zu.

4. Wahl Vorstand

4.1. Wahl von sechs Vorstandsmitgliedern

Auf Grund der Amtszeitbeschränkung tritt Rebecca Omoregie nach zehn Jahren aus dem Vorstand zurück. Stefanie Wettstein stellt sich per Videobotschaft als Kandidatin für den Vorstand vor. Sie möchte die AG Kultur leiten. Rebecca Omoregie fragt nach, ob es noch weitere Kandidaturen gibt. Alle

[neubühl

Vorstandsmitglieder müssen neu gewählt werden. Sie werden mit folgenden Ergebnissen gewählt:

Daniel Stähli:	132 Stimmen
Karl Stammnitz:	131 Stimmen
Damian Zangger:	126 Stimmen
Steffi Wettstein:	136 Stimmen
Miriam Lendenmann:	134 Stimmen
Roberto Gallo:	129 Stimmen
Vereinzelte	12 Stimmen

Alle Vorstandsmitglieder nehmen die Wahl an.

4.2. Wahl des Präsidiums

Für die Wahl des Präsidenten wird Daniel Stähli, bisher Stellvertreter im Präsidium, vorgeschlagen. Daniel Stähli stellt sich und seine Motivation für das Amt des Präsidenten vor. Rebecca Omoregie fragt nach, ob es noch weitere Kandidaturen gibt. Dies ist nicht der Fall. Daniel Stähli wird mit folgendem Ergebnis zum Präsidenten gewählt.

Daniel Stähli:	122 Stimmen
Vereinzelte:	12 Stimmen

Daniel Stähli nimmt die Wahl an und bedankt sich.

4.3. Verabschiedung von Rebecca Omoregie

Rebecca Omoregie und ihr Einsatz als Präsidentin des Vorstandes für die Genossenschaft wird mit einem langanhaltenden Applaus von der Vollversammlung gewürdigt. Daniel Stähli hebt hervor, dass die Neubühl Genossenschaft sehr von ihr und ihrem Fachwissen als Vizedirektorin des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz profitieren konnte. Beispielsweise hat sie die Vorstandsarbeit professionalisiert, viel Netzwerkarbeit geleistet, unter ihrer Führung wurden einige Reglemente überarbeitet und als Kommunikationsexpertin wurde der Jahresbericht aufgewertet: ein souveräner Leistungsausweis.

[neubühl

Rebecca Omoregie bedankt sich für den Applaus, die Dankesworte und für das entgegengebrachte Vertrauen.

4.4. Wahl der Mitglieder der Vergabekommission

Claire Bucher, Astrid Brunner, Dominik Ott und Marianne Spieler Frauenfelder werden einstimmig in die Vergabekommission wiedergewählt.

5. Wahl der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand Zürich AG wird für die zwei kommenden Jahre gewählt.

6. Vergabekommission

Zwei Projekte, die von der Vergabekommission gefördert werden, werden vorgestellt: Traumland (Andreas Kubli) und Offene Werkstatt (Thomas Zangger).

Rechnung 2024:

Bewilligt an der GV 2024	CHF	20'000.00
Ausgaben	CHF	14'520.00
Unangetastet	CHF	5'480.00

Der nicht vergebene Betrag überträgt sich nicht auf die neue Periode, sondern verfällt.

Kontakt via: vergabekommission@neubuehl.ch

7. Anträge des Vorstands

7.1. Festsetzung der Beitragslimite für die Vergabekommission 2025/2026

Die Vergabekommission (VK) soll anregen, Projekte zu initiieren. Wieviel die VK ausgeben darf, wird jährlich an der GV festgelegt. Es kann maximal die Hälfte von dem, was im vergangenen Jahr in den Solidaritätsfonds geflossen ist, bewilligt werden.

Der Vorstand beantragt, der Vergabekommission CHF 30'000 als maximal zur Verfügung stehenden Betrag für die Periode von der GV 2025 bis zur GV 2026 zu bewilligen. Der Beitrag ist um CHF 10'000 höher als in den Vorjahren, weil neu auch das Traumland über die Vergabekommission finanziert wird.

[neubühl

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

7.2. Individuelle Heizkostenabrechnung

Michael Nötzli erläutert den Antrag des Vorstands, in der Werkbundsiedlung neu die Heizkosten individuell abzurechnen, mit dem Ziel, dass dadurch insgesamt Heizenergie gespart wird. Die Grundkosten werden weiterhin nach einem Flächenschlüssel verteilt. Der individuelle Verbrauch wird anhand des effektiven Verbrauchs verrechnet. Die Ablesung des Energieverbrauchs erfolgt an den Radiatoren.

Die Idee ist, möglichst rasch Erfahrungswerte zu sammeln, wie gross der Heizungsbedarf unter dem neuen Regime der individuellen Heizkostenabrechnung ist. Wenn der Effekt der Einsparung durch die individuelle Abrechnung nachhaltig ist, dann benötigen wir bei der Produktion weniger Heizleistung, was sowohl für die Planung einer neuen Anlage wie auch für eine Verlängerung des Energie-Contracting mit dem EWZ planungs- und kostenrelevant ist.

Drei Diskussionspunkte sind:

1. Lageausgleich: Die Eckhäuser müssen mehr heizen. => Das soll unter Anwendung einer Wegleitung (Handbuch zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung VHKA vom Bundesamt für Energie) ausgeglichen werden.
2. Die Regulierung der Heizung ist manchmal schwierig. => Das wird von der Geschäftsstelle angegangen, ist in der alten Bausubstanz aber häufig schwierig.
3. Heizen und Lüften gegen Schimmel. => Gegen Schimmel hilft vor allem Lüften. Das Heizen spielt dabei eine kleinere Rolle.

Vincent Schild regt an, eine «intelligente» Steuerung für die Heizungen vorzusehen. => Die Anregung wird aufgenommen und von der Geschäftsstelle geprüft.

Er bestärkt, dass es um eine gerechte Kostenverteilung und Verhaltensbelohnung geht und dass die Daten wichtig für zukünftige Entscheidungen sind, weshalb er den Antrag des Vorstandes unterstützt.

Paul Gfeller stellt den Antrag an, die Einführung der individuellen Heizkostenabrechnung aufzuschieben, bis die Fenster saniert sind und Vincents Vorschlag geprüft wurde.

[neubühl]

Katayoun Safi beantragt, die Messinstrumente jetzt zu installieren, aber erst im übernächsten Jahr abzurechnen, so dass man seinen Heizungsverbrauch nach dem ersten Durchlauf noch anpassen kann.

Christoph Thoma erkundigt sich, ob die alten Heizkörper und Ventile ersetzt werden und wann sie gestrichen werden.=> Die Radiatoren sind grösstenteils originale Bausubstanz und erfüllen ihren Zweck weitgehend. Das nachhaltige Erneuern der Farbe ist sehr aufwändig und wird daher nur bei Umzugsinstandstellungen erledigt. Das Pfeifen hat mir der Durchlaufgeschwindigkeit des Heizwassers zu tun, welche auf Grund des Heizungsnetzes und der alten Bausubstanz benötigt wird. Einige Objekten wurden schon mit neuen Ventilen ausgerüstet diese bringen einige Vorteile und helfen etwas, das Pfeifen zu minimieren. Dass es gar nicht mehr pfeift, kann jedoch nicht garantiert werden.

Elsa Kählin regt an, dass die Lampen im Treppenaus der Mehrfamilienhäuser nicht die ganze Nacht und den halben Tag brennen. => Das Anliegen ist bekannt und wird ernst genommen. Es betrifft jedoch nicht die individuelle Heizkostenabrechnung. Trotzdem wird kurz erläutert, dass aktuell in einem der Mehrfamilienhäuser an der Westbühlstrasse ein Versuch mit in den Leuchten integrierten Bewegungsmeldern am Laufen ist. Die Erfahrungen und Rückmeldungen dazu werden im Herbst ausgewertet.

Dominik Ott ist besorgt über die Strahlung der Funksender. => Es wurde abgeklärt, dass die Strahlung eines Funksenders über das ganze Jahr einem halbstündigen Mobiltelefonat entspricht.

Benedikt Kister regt an, dass Haushalte, die sich stark benachteiligt fühlen oder allfällige höhere Heizkosten nicht bezahlen können, einen Antrag beim Solidarfonds für Härtefälle stellen können.

Die Vollversammlung stimmt ab.

Runde 1: Stimmen pro Variante

- | | | |
|------------|--|------------|
| Variante 1 | Antrag Vorstand: bei der Werkbundsiedlung wird eine individuelle Heizkostenabrechnung eingeführt. | 86 Stimmen |
| Variante 2 | Änderungsantrag Paul Gefeller: Die individuelle Heizkostenabrechnung wird erst nach der Sanierung der Gebäudehülle eingeführt. | 30 Stimmen |

[neubühl]

Variante 3 Änderungsantrag Katayoun Safi: Die Sensoren 7 Stimmen
werden jetzt installiert, die Abrechnung startet
aber erst ein Jahr später.

Runde 2: Über den Antrag mit den meisten Stimmen wird abgestimmt:

Der Antrag des Vorstands: «Der Vorstand beantragt, bei der Werkbundsiedlung eine individuelle Heizkostenabrechnung einzuführen» wird mit 87 Stimmen angenommen bei 27 Gegenstimmen und 13 Enthaltungen.

8. Anträge aus der Genossenschaft

Daniel Stähli erklärt die bauliche Situation in den Mehrfamilienhäusern. Harald König erläutert, dass für die Genossenschaft eine externe Risikoeinschätzung erstellt wurde. In diesem Gutachten wurden sehr viele Elemente untersucht, die alle nicht mehr den heutigen Normen entsprechen. Aufgrund einer Abwägung von Risiko und Verhältnismässigkeit wurden nur bei sehr wenigen Elementen Massnahmen aufgezeigt. Unter anderem wurde dringend empfohlen, dafür zu sorgen, dass die Dächer in den Mehrfamilienhäusern der Werkbundsiedlung nicht mehr betreten werden können, da das Absturzrisiko zu hoch sei. Der Vorstand setzte sich intensiv mit den Risiken auseinander und beauftragte daraufhin die Geschäftsstelle, die Dachluken zu schliessen. Die Bewohnenden wurden kurz vor der Schliessung schriftlich informiert.

Bei einem Unfall könnte der Vorstand als Organ und seine Mitglieder als Privatpersonen haftbar gemacht werden. Nebst den schlimmstenfalls erheblichen finanziellen Risiken war ein Grund für die Umsetzung dieser empfohlenen Massnahme, dass die emotionale Belastung der Vorstandmitglieder sehr hoch wäre, würde etwas passieren.

Dominik Ott erläutert den schriftlich vorliegenden Antrag von Silvia und Dominik Ott zur Nutzung der Dachausstiege der Mehrfamilienhäuser in der Werkbundsiedlung Neubühl, vgl. verschickte Unterlagen. Er betont die soziale Dimension der Genossenschaft und dass es nicht nur um die Bausubstanz gehe. Weiter hebt er hervor, dass der Dachzugang ein Teil des Mietobjekts sei. Die Kausalhaftung des Vorstandes und dessen Mitgliedern liesse sich nicht ausschliessen, aber ggf. reduzieren.

Emanuel La Roche fragt, warum der Vorstand plötzlich Angst habe, obwohl 90 Jahre lang nichts passiert sei.

[neubühl]

Ursula Müller bemerkt, dass die Jugendherberge in Crans Montana eine vergleichbare Dachterrasse habe, die für alle offen sei.

Elsa Kählin appelliert an die Eigenverantwortung.

Marc Hardorn fragt, ob die Dachluken nicht ein wichtiger Fluchtweg seien.

Anet Wilson regt an, die Dachluken zum Lüften zu öffnen.

Monika Künzle bemerkt, dass Kinder die Deckel nicht aufstemmen können, so dass keine Gefahr bestehe, dass Kinder alleine auf das Dach gehen.

Christoph Thoma bedankt sich für professionelle Arbeit des Vorstands.

Jens Brüggemann fragt, worin sich die Anträge 8.1 und 8.3 unterscheiden würden. => Rebecca Omoregie antwortet, dass der einzige Unterschied die Einreichung eines Baugesuchs sei. Der Vorstand möchte nicht ein Baugesuch einreichen, bevor die Optionen geprüft wurden und konkrete Vorschläge vorliegen, da die Einreichung eines Baugesuchs einen aufwändigen Prozess und nicht selten eine Kaskade von zusätzlichen Auflagen auslöse. Dominik Ott zieht daraufhin den Antrag 8.1 zugunsten von Antrag 8.3 zurück.

Die Vollversammlung stimmt ab.

Der Antrag 8.3: «Eine erneute Prüfung von Optionen, welche die Nutzung der Dachaufstiege eingeschränkt oder uneingeschränkt möglich machen.» wird ohne Gegenstimmen und mit 3 Enthaltungen angenommen.

Der Antrag 8.2: «unter Anhörung und Miteinbezug von Bewohnenden der Mehrfamilienhäuser durch die AG Bau resp. den Vorstand in geeigneter Form; und Berichterstattung anlässlich der GV 2026» wird mit 67 Stimmen, 9 Gegenstimmen und 30 Enthaltungen angenommen.

Bis auf weiteres werden die Luken verschlossen bleiben.

9. Informationen

9.1. Energie

Michael Nötzli: Ende 2027 kann der Vertrag mit dem EWZ beidseits gekündigt werden. Neue Varianten werden geprüft mit dem Ziel, alternative Energieträger zu guten Konditionen zu wählen. Verhandlungen gibt es auch mit dem EWZ. Die Kosten werden voraussichtlich steigen. Bei der nächsten GV wird genauer informiert werden können. Die Umsetzung startet frühestens 2027.

[neubühl

9.2. Instandsetzung Gebäudehülle

Damian Zangger: Es besteht ein grosser Sanierungsrückstand bei der Werkbundsiedlung. Ein grosser Teil der Dächer wurde das letzte Mal vor 40 Jahren saniert. Der Umfang der notwendigen Sanierungen wird von zwei Fachbüros geprüft und geplant. Die Umsetzung der Sanierung startet frühestens 2027. Eine Infoveranstaltung dazu ist für Ende 2025 oder Anfang 2026 geplant.

9.3. Mobilität

Karl Stammnitz: Im letzten Jahr wurde in Zusammenarbeit mit den Verkehrsplanungsbüro Rombo das bestehende Angebot zu den unterschiedlichen Mobilitätsformen analysiert. Basierend auf dieser Analyse soll zusammen mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern eine Mobilitätsstrategie erarbeitet werden. Dazu wurde nebst dem gleichen Verkehrsplaner auch Albprojekte beauftragt, welche das Neubühl bei der Konzeption, Moderation und Dokumentation des Mitwirkungsverfahrens unterstützt. Es wird eine Spurgruppe mit einer möglichst repräsentativen Zusammensetzung gebildet, welche den ganzen Prozess begleitet. Interessierte Personen können sich gerne bei der Geschäftsstelle melden. Im Herbst wird eine Umfrage durchgeführt. Die Bedürfnisse der Genossenschaft werden abgeklärt. Ziel ist es, dass die Mobilitätsstrategie an der nächsten GV vorliegt.

9.4. Kollektive Räume

Roberto Gallo: Eine Umfrage zu der Nutzung der kollektiven Räume wurde durchgeführt. Über 100 Antworten sind eingegangen. Diese werden ausgewertet und geben wertvolle Hinweise zur Pflege und Weiterentwicklung der kollektiven Räume.

9.5. Überarbeitung Vermietungsreglement

Lukas Furrer: Das Vermietungsreglement wurde 2017 letztmalig angepasst. Aus der Bewirtschaftung heraus ergibt sich ein gewisser Präzisierungsbedarf, aber auch inhaltlich gab es von diversen Personen Rückmeldungen und Anträge. Aus diesen Gründen soll das Vermietungsreglement überarbeitet werden. Dazu wird, wie schon bei der Erarbeitung der Reglements, eine Adhoc-Arbeitsgruppe gebildet. Interessierte Personen können sich gerne bei der Geschäftsstelle melden.

[neubühl

9.6. Termine

Sommerfest: 22. und 23. August 2025

Infoveranstaltung Sanierung Gebäudehülle: Termin steht noch nicht fest

Infoveranstaltung Mobilität: Termin steht noch nicht fest

Adventsapéro: 10. Dezember 2025

10. Varia

Keine

Rebecca Omoregie schliesst die Versammlung, bedankt sich beim Caterin des Restaurant Daizy für die Verpflegung und erklärt das Dessertbuffet als eröffnet.

Für das Protokoll



Stefanie Kahmen

Protokollführerin



Rebecca Omoregie

Präsidentin