Allgemeine
Baugenossenschaft
Zürich

forumspezial Generalversammlung

21. April 2010

Geschäfte der Generalversammlung 2010

Seite **2** **Editorial**
«Der Einbezug der Mitglieder führt zu tragfähigen Lösungen», sagt Präsident Peter Schmid.

Statutenänderung
Der Vorstand verzichtet auf den generellen Ausschluss von Mitgliedern bei Bauvorhaben.

Vorteilhafter Landtausch
Im Tausch für die Siedlung Erikastrasse erhält die ABZ bestes Bauland im Glattpark. Die Abklärungen laufen.

Seite **3** **Revidierter Erneuerungsplan**
Welche Siedlungen im Erneuerungsplan 2010–2019 von einer Änderung betroffen sind.

Seite **4** **Ergänzungswahlen Vorstand**
Wer sich zur Wahl stellt und wen Vorstand und Vertrauensleute empfehlen.

Tragfähige Lösungen

Foto: Tres Camenzind

Es ist dem Vorstand ein Anliegen, Sie frühzeitig über die Inhalte der Generalversammlung (GV) vom 3. Juni zu informieren. Die Erfahrung zeigt, dass tragfähige Lösungen genügend Zeit, aber auch eine breite genossenschaftliche Diskussion brauchen, um unnötige Verunsicherungen bei den Mitgliedern zu vermeiden. Ein gutes Beispiel dafür ist die Arbeitsgruppe Statutenänderung. Unter der Leitung der ABZ haben sich engagierte Mitglieder mit der Problematik des vor der letzten GV zurückgezogenen Antrages auf Statutenänderung auseinandergesetzt und nach intensiven Diskussionen einen neuen Vorschlag präsentiert. So konnten Missverständnisse geklärt und verschiedene Sichtweisen zusammengebracht werden.
Dem Vorstand liegt daran, die Mitglieder in wichtige Prozesse miteinzubeziehen, etwa in die Wertediskussion oder neu an der Podiumsveranstaltung, an der sich die VorstandskandidatInnen den GenossenschafterInnen vorgestellt haben. Auch bei der Revision des Erneuerungsplans hat der Vorstand ein offenes Ohr für die Bedenken und Ängste der Mitglieder gezeigt. Wir freuen uns über eine lebendige Genossenschaft und auf Ihre Teilnahme an der kommenden GV.

Peter Schmid, Präsident

Statutenänderung

Die Arbeitsgruppe «Statutenänderung» präsentiert das Ergebnis ihrer Abklärungen. Sie schlägt vor, auf den generellen Ausschluss bei Bauvorhaben zu verzichten und somit Restrisiken in Kauf zu nehmen.

(ulm) Vor der GV 2009 hat der Vorstand das Traktandum «Statutenänderung, Art. 8 Ausschluss» zurückgezogen und auf die nächste GV verschoben. Zahlreiche Reaktionen inhaltlicher und juristischer Art wie auch Gegenanträge und die Verunsicherung von ABZ-Mitgliedern waren ausschlaggebend für diesen Entscheid.
Die Zeit bis zur GV wurde genutzt, um die vorgebrachten Einwände zu prüfen. Die juristischen Abklärungen drehten sich um die Frage, ob vom Grundsatz «keine Kündigung ohne Ausschluss» abgewichen werden kann. Beim zurückgezogenen Antrag des Vorstandes wurde kritisiert, er beschneide die Rechte der Mitglieder bezüglich Zumutbarkeit und Anzahl der Umsiedlungsangebote. Es war jedoch nie die Absicht des Vorstandes, die Rechte der Mitglieder zu schmälern, sondern Bauverzögerungen durch Einzelne zu vermeiden.
Die Arbeitsgruppe konnte das rechtliche Dilemma von Ausschluss und Kündigung nicht abschliessend klären. Sie plädiert dafür, dass die ABZ als Bauherrschaft auf den generellen Ausschluss bei Bauvorhaben verzichtet, da dies einen zu grossen Nachteil für die Mitglieder bedeutet und eigentlich auch von der Genossenschaft nicht gewollt ist. Die ABZ nimmt dafür bewusst in Kauf, dass die miet-, bau- und genossenschaftsrechtlichen Risiken im Zusammenhang mit Um- und Neubauten wie etwa Verzögerungen und damit verbundene finanzielle Schäden für die ABZ nicht beseitigt werden können.

Empfehlung Arbeitsgruppe
Die Arbeitsgruppe empfiehlt dem Vorstand, zuhanden der GV 2010 zu beantragen, Art. 8. Ausschluss, Ziff. 1 lit. e, der ABZ-Statuten vom 2. Juni 2008 – «Ablehnung von zwei zumutbaren Umsiedlungsangeboten, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat» – wie folgt zu ergänzen: «Für Mitglieder, die ihren Anspruch auf eine Wohnung im Ersatzneubau oder in der sanierten Siedlung wahrnehmen, genügt jedoch ein zumutbares Angebot als Übergangslösung.» Damit reduziert sich der administrative Aufwand wenigstens dort, wo das betroffene Mitglied am gleichen Ort den (Wieder-)Bezug einer sanierten oder einer Neubau-Wohnung wünscht.
Der Anspruch auf eine Wohnung im Ersatzneubau oder in der sanierten Siedlung wird neu in die Vermietungsrichtlinien aufgenommen. Dies ist ein klares Statement, dass der Vorstand bei Neu- und Umbauten genügend Wohnungen für die bisherigen Mitglieder bauen will.

Vorteilhafter Landtausch

Im Tausch für die Siedlung Erikastrasse erhält die ABZ bestes Bauland im Glattpark. Die Abklärungen laufen.

(ulm) Der Vorstand ist im Gespräch mit der Stadt Zürich über einen Verkauf der Siedlung Erikastrasse. Die zum Ersatz vorgesehene Erikastrasse mit 52 Wohnungen würde die Stadt der Stiftung Alterswohnungen im Baurecht abgeben. Diese plant dort den Bau von zeitgemässen und preisgünstigen Alterswohnungen. Somit würde die Erikastrasse weiterhin dem gemeinnützigen Wohnungsbau erhalten bleiben und dauernd der Spekulation entzogen. Im Gegenzug will die Stadt der ABZ Bauland für bis zu 275 Wohnungen an bester Lage im Glattpark direkt an der Stadtgrenze zu Zürich verkaufen. Baubeginn wäre frühestens im Jahr 2013.
Inzwischen wurde etwas überraschend Rekurs gegen die Teilrevision des Quartierplanes Glattpark eingereicht. Die Auswirkungen dieses Rekurses sind noch nicht abschätzbar. Sie können aber erheblich sein und Einfluss auf die Bebaubarkeit der Grundstücke, den Landwert und den Terminplan haben.
Da es unseriös wäre, der GV ein Geschäft dieser Grössenordnung mit solchen Unsicherheiten und Eventualitäten vorzulegen, hat der Vorstand entschieden, das Geschäft Erikastrasse/Glattpark nicht wie vorgesehen an der ordentlichen GV vom 3. Juni zur Abstimmung zu bringen, sondern auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Der Vorstand wird aber an der GV über seine Pläne informieren.

Revision Erneuerungsplan 2010–2019

Verschiedene Gründe haben den Vorstand dazu bewogen, den Erneuerungsplan 2010–2019 zu überprüfen: bau- und zonenrechtliche Erwägungen, aber auch die Verunsicherung und die Bedenken der Mitglieder angesichts der Projektdichte und des Ausmasses der Umsiedlungen. Der 2007 verabschiedete Erneuerungsplan wurde punktuell angepasst.

Siedlungen		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Wohnobjekte	Baujahr
S01	Wiedikon	144	Umgebung									144	1974
S02	Birchstrasse	32										32	1973
S34	Oberwiesen REFH / Jasminweg II	20										20	1944
S20	Sihlfeld I+II*		73	74								147	1928/29
S 15	Leimbach			28								28	1926
S48	Entlisberg IV			14								14	1972
S 11	Erikastrasse					52						52	1925
S 14	Zweierstrasse				25							25	1926
S25	Toblerstrasse				30	84						114	1929
S05	Mutschellenstrasse				10							10	1922
S06	Balberstrasse Alt				51							51	1923
S04	Forchstrasse					14						14	1922
S27	Kanzleistrasse*					90	66					156	1930
S21	Entlisbergstr. 26 + 28*					12						12	1928
S26+28	Entlisberg II+III						60	75				135	1929
S46	Bristenstrasse					27						27	1970
S 16	Hochstrasse						18					18	1926
S29	Zurlinden*							52	46			98	1932
S35	Herrlig (Etappe 1, Hohlstrasse)									57		57	1948
S09	Wipkingen							74				74	1924
S 18	Ottostrasse*									46	47	93	1927
S 12	Oerlikon I									66		66	1981
S56	Kilchberg										18	18	1961
Wohnobjekte		**196**	**73**	**116**	**116**	**279**	**144**	**201**	**46**	**169**	**65**	**1405**	

Grobstrategie:

Kat. 1 *Einfache Sanierung (Sanitärleitungen, energetische Massnahmen an der Gebäudehülle, ohne strukturelle Änderungen); in bewohntem Zustand*

Kat. 2 *Tiefgreifende Sanierung und Erweiterung, allenfalls (Teil-)Ersatz; in unbewohntem Zustand*

Kat. 3 *Ersatzneubau*

**Rot = Die Häuser sind bereits integral unter Schutz gestellt.*

**Blau = Siedlung ist im Denkmalpflege-Inventar. Inventarisierte Bauten stehen nicht unter Schutz. Über allfällige Schutzmassnahmen wird erst im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben entschieden.*

Folgende Siedlungen sind von den Änderungen betroffen:

Entlisberg II und III: Ein Teil der BewohnerInnen muss beim Start der ersten Etappe direkt in den dann realisierten Ersatzneubau Balberstrasse umziehen können. Weil dort mit Rekursen des Heimatschutzes und von NachbarInnen gerechnet wird, wird für Entlisberg II und III eine zusätzliche Reserve von einem Jahr eingebaut.

Erikastrasse: Aufgrund des ins Auge gefassten Tausches mit der Stadt Zürich ist der Ersatzzeitpunkt von 2012 nicht mehr realistisch und wird neu auf 2014 festgelegt.

Herrlig: Bisher war der Ersatzzeitpunkt für die Bauten entlang der Hohlstrasse für 2015 vorgesehen. Der Zeitpunkt für die zweite und eventuell dritte Etappe wurde offen gelassen bzw. mit «eventuell erst ab 2020» angekündigt. Der Zeitpunkt für die erste Etappe (Hohlstrasse) verschiebt sich um drei Jahre auf 2018.

Kanzlei: Aufgrund der laufenden Leitbildplanung im Gebiet Seebahn-/Hohlstrasse wird mit einer Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Bauten gerechnet. Damit kommt es zu einer Strategieänderung: Statt einer «tiefgreifenden Sanierung in unbewohntem Zustand» ist neu ein «Ersatzneubau» geplant. Der Zeitpunkt «frühestens 2014» kann nach Abschluss der Leitbildplanung und wenn das weitere Vorgehen/Verfahren klar ist, konkretisiert werden. Eine Verzögerung um ein Jahr ist nicht ausgeschlossen, vorläufig erfolgt aber keine Änderung.

Zurlinden: Die Verschiebung um ein Jahr auf 2016 ist eine direkte Konsequenz der Verschiebung von Entlisberg II und III.

[vorstandskandidatInnen 2010]

Vorname, Name (Alter)	Daniel Bernhard Fasnacht (30)	Lisbeth Herger (53)	Andreas Kirstein (47)	Michael Martin (45)	Thomas Walthert (61)
ABZ-Siedlung	Zweierstrasse	Entlisberg I	Regina-Kägi-Hof	Balberstrasse	Entlisberg III
In ABZ wohnhaft seit	2002	2004	2001	1994	1980
Beruf	Doktorand der Neuroinformatik, Departement Physik ETHZ	Erwachsenenbildnerin, Schreibcoach, Journalistin	Bereichsleiter Prozesse und IT, Stv. Direktor ETH-Bibliothek	Architekt und Raumentwickler, Projektleitungen Forschung (Theorie und Praxis)	Areal- und Projektentwicklungen bei SBB Immobilien (Viaduktbögen oder PJZ in Zürich)
Ausbildung	Dipl. Ing. ETH (Computerwissenschaften), Tauchlehrer (PADI OWSI)	Lic. phil. I, Journalismus, Erwachsenenbildung	Master of Business Process Engineering IFA Zürich (Institut für Informatik-Ausbildung)	Hochbauzeichner/Architekt ETH, Assistent und Oberassistent ETH	Dipl. Architekt ETH, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, zertifizierter Gerontologe Uni ZH
Für ABZ wichtiges Spezialgebiet	Neue Technologien, Mathematik und Statistik, Volkswirtschaftslehre	Kommunikation, Moderation, biografieorientiertes Denken	Mehrjährige Führungserfahrung in einer öffentlichen Institution	Nachhaltige, kommunikative und partizipative Raumentwicklung	Neubauprojekte, Immobilienbewirtschaftung, altersgerechtes Wohnen
Erfahrung in Gremienarbeit	8 Jahre Vorstand in einem ETH-Verein mit rund 6500 Mitgliedern, Präsident Siedlungskommission	Diverse Vorstandserfahrungen, Mitarbeit in Kommissionen der Stadt Zürich	Geschäftsleitung der ETH-Bibliothek, zahlreiche Vereinsvorstände	Projektleitungen (Forschung Praxis), diverse Zukunftsplanungen mit öffentlichen Verwaltungen	Vorstand in Eltern- und Quartiervereinen, 12 Jahre Kreisschulpflege UTO
Warum ich kandidiere	Weil mir die ABZ sehr wichtig ist und mir viel gegeben hat und weil ich gerne einer nicht berufsnahen Nebentätigkeit nachgehen möchte	Alltagsnahe und zukunftsorientierte Gestaltungsmöglichkeiten mit Blick auf ein solidarisch geprägtes Zusammenleben	Engagement für den Erhalt preisgünstiger Wohnungen und die Möglichkeit, der Gesellschaft etwas zurückzugeben	Beitrag zur soziokulturellen Zukunftsausrichtung und Vision für die ABZ, Umsetzung in verlässliche Strategien	Überzeugter Genossenschafter, möchte der ABZ gerne etwas zurückgeben
Was ich zur Führung der ABZ einbringen kann	Praxis in konsensbasierter Teamarbeit, Erfahrung und starkes Interesse in den oben genannten «Spezialgebieten»	Unterstützung einer sorgfältigen Kommunikation, gleichstellungsrelevante Akzente, kooperativ-kritisches Denken	Führungserfahrung, Kompetenzen in Strategieentwicklung und Finanzmanagement, gute Kommunikationsfähigkeiten	Wissen und Umsetzungserfahrung bei sozialräumlichen Prozessen, Kommunikations- und Führungskompetenzen in heterogenen Gruppen	Ich engagiere mich kommunikativ und offen im Team, bin lösungsorientiert und vermittle Fachwissen
Meine drei Hauptanliegen, die ich einbringen und vertreten will	Junge ABZler vertreten und ihnen die Genossenschaft näherbringen; ABZ ist top in neuen Technologien, im Bau und in der Kommunikation; ABZ als Gegenpol zum profitorientierten Wohnungsmarkt	Weiterentwicklung zeitgemässer genossenschaftlicher Ideen, mehr Nähe zu den MieterInnen trotz Wachstum der ABZ, Ausgestaltung sozialer und ökologischer Anliegen	Sicherung und Weiterentwicklung der baulichen Substanz, Stärkung des Solidaritätsgedankens in der ABZ, Mitsprache bei Bauprojekten	Nachhaltige und verständliche Zukunftsplanung, Strategien zur verstärkten Integration soziokultureller Themen, Kommunikation, die eine verstärkte Partizipation ermöglicht	Unterstützung bei Neubauvorhaben, ökologisches und hindernisfreies Bauen, alternative Wohnformen, Nachbarschaftshilfe und generationenübergreifende Aktivitäten

Die Wahlempfehlungen

Auf Wunsch der Generalversammlung (GV) 2009 wird der Vorstand auf neun Mitglieder aufgestockt; fünf KanditatInnen stellen sich zur Wahl. Die Wahlempfehlungen des Vorstands:

Lisbeth Herger, weil der Kommunikation eine hohe Bedeutung zukommt und Lisbeth Herger aus unserer Sicht die höchste fachliche Kompetenz in diesem Bereich mitbringt. Sie hat zudem ihr sozialpolitisches Engagement in vielfältiger Hinsicht bewiesen und sich auch gewerkschaftlich engagiert.

Thomas Walthert, weil das Know-how in Altersfragen auch für die ABZ an Bedeutung gewinnt und bisher wenig vertreten ist. Thomas Walthert bringt neben seinen Kenntnissen der Immobilienbranche im Bereich Bewirtschaftung und Führung eine Zusatzausbildung in Gerontologie mit. Auch er hat ein grosses gemeinnütziges Engagement bewiesen.

Andreas Kirstein, weil er in Kombination mit seinen gewerkschaftlichen und politischen Engagements in Unternehmensführung und in Finanzfragen konkrete Erfahrung auf der strategischen Ebene mitbringt. Diese Kompetenz hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen und sollte im Vorstand verstärkt werden.

Der Vorstand möchte betonen, dass er die Kompetenzen der nicht empfohlenen KanditatInnen nicht in Frage stellt; seine Begründung für eine Unterstützung ist aufgrund von sachlichen Kriterien erfolgt.
Die Wahlempfehlungen der Vertrauensleute: Die VorstandskanditatInnen erhalten von den 85 Vertrauensleuten an ihrer Versammlung vom 20. April 2010 folgende Stimmen: 59 für Andreas Kirstein, 58 für Thomas Walthert, 44 für Lisbeth Herger, 30 für Daniel Bernhard Fasnacht und 20 für Michael Martin. Damit bestätigen sie die Wahlempfehlungen des Vorstands.