

GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Protokoll der 78. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 4. Juni 2026, Restaurant Anna, Anna-Heer Strasse, Zürich

Beginn:	20:15 Uhr
Ende:	21:40 Uhr
Stimmberechtigte:	112 inkl. Vertretung per Vollmacht
Vorsitz:	Olaf Schnabel
Protokoll:	Helena Teinilä

Traktanden:

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzählenden
2. Protokoll der 77. ordentlichen Generalversammlung vom 5.6.2025
3. Abnahme des Jahresberichts 2025
Abnahme der Jahresrechnung 2025 und
Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals
und die Verwendung des Bilanzgewinns
5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
6. Wahl der Revisionsstelle
7. Wahl Vorstandsmitglieder
8. Information zum Projekt Affoltern
9. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2
10. Diverse Informationen

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzählenden

Der Präsident Olaf Schnabel begrüsst alle anwesenden Genossenschafter:innen zur 78. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA im Restaurant Anna.

Der Präsident heisst ebenfalls die heutigen Gäste willkommen:

- Emil Walt, Ferax Treuhand AG (zuständiger Revisor)
- Markus Jauss, Jauss & Partner GmbH (Bauträgerberater im Neubauprojekt)

Olaf Schnabel hält fest, dass die Einladungen zu dieser Generalversammlung statuten- und fristgerecht, d.h. mindestens 14 Tage vor der Versammlung an alle Genossenschafter:innen und Vorstandsmitglieder versandt bzw. verteilt worden sind (Statuten Art. 27 Abs. 3).

Die Abstimmungen werden elektronisch durchgeführt. Für alle Fälle stellen sich folgende Personen als Stimmenzählende zur Verfügung:

- Till Drechsel, Kathrin Sigrist und Katharina Ziegler von der Siedlung Oerlikon
- Kurt Gygax, Maya Lee und Stefan Konrad von der Siedlung Affoltern

Abstimmung: Die Stimmenzählenden werden einstimmig gewählt.

2. Protokoll der 77. ordentlichen Generalversammlung vom 5.6.2025

Olaf Schnabel fragt die Anwesenden, ob es noch Anmerkungen oder Korrekturen zum Protokoll der 77. ordentlichen Generalversammlung gibt. Das ist nicht der Fall.

Todesfälle 2025

Der Vorsitzende verliest die Namen der verstorbenen Genossenschafter:innen

- Hans-Peter Imseng Tramstrasse 53, verstorben am 6. Januar 2025
- Louise Brandtner Kirchenackerweg 17, verstorben am 20. Februar 2025
- Visar Hoti Wohnstadion Kirchenacker 5, verstorben am 2. Juli 2025
- Ernst Krebs Kirchenackerweg 19, verstorben am 11. November 2025

Er spricht im Namen des Vorstandes den Hinterbliebenen sein herzliches Beileid aus und bittet die Anwesenden darum, den Verstorbenen in einer Schweigeminute zu gedenken.

3. Abnahme des Jahresberichts 2025, Abnahme der Jahresrechnung 2025 und Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Olaf Schnabel berichtet pro Ressort über die wichtigsten Vorhaben im Jahr 2025. Das Jahr war geopolitisch turbulent und in der Schweiz war die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum ein Dauerthema in den Nachrichten. Positive Nachrichten waren die geplanten Vereinfachungen der neuen Bundesverordnung zur ISOS-Direktanwendung, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der städtischen BZO.

Bei der GISA wurde das Jahr 2025 von folgenden Themen geprägt:

- Das Ersatzneubauprojekt: Die Bauarbeiten starteten im März 2025, die Kosten sind auf Kurs.
- Die Digitalisierung wurde vorangetrieben mit digitalen Reparaturmeldungen, Wohnungsabnahmen und Ablagen.
- Der Kauf Greifenseestrasse 17: die Liegenschaft mit 8 Wohnungen ergänzt optimal die GISA-Siedlung in Oerlikon.

- Wohnstadion: Das Dach wurde saniert und die erste PV-Anlage der GISA in Betrieb genommen.
- Der Vorstand hat die Mietzinse der GISA geprüft, bei einigen Etappen konnten sie bereits gesenkt werden.
- Drei neue Vorstandsmitglieder wurden eingearbeitet.
- Personalwesen: drei Personen kamen zur Verwaltung und Hauswartung dazu, zwei Personen wurden verabschiedet.
- Bereich Bau & Unterhalt: Umfassende Servicerundgänge und Einführung eines digitalen Ticket-Systems für Reparaturaufträge.
- Bereich Finanzen Laufende Investitionsplanung und Sicherung der Finanzierung des Ersatzneubaus Affoltern.
- Mietwesen: Ein Rekordanzahl von Ein- und Auszügen, vor allem wegen des Bauprojektes.
- Kommunikation: vier Newsletter publiziert, vier grosse Anlässe durchgeführt.

Wortmeldung zur Solarstromverrechnung durch ewz: Der Präsident berichtet, dass die GISA in Kontakt mit ewz ist. ewz ist leider im Verzug; die GISA wurde jedoch informiert, dass ewz die Verrechnung rückwirkend per 1. Mai 2026 umstellen wird.

Olaf Schnabel bedankt sich herzlich im Namen des Vorstands bei allen Angestellten für ihren Einsatz für die GISA. Ebenfalls bedankt er sich bei den Siedlungskommissionen, Arbeitsgruppen und allen Genossenschafter:innen, die mit grossem Engagement Anlässe und Feste organisieren.

Jahresbericht:

Guido de Martin stellt die Jahresrechnung 2025 vor und versichert, dass die GISA finanziell gut aufgestellt ist. GISA kann ihrer Verpflichtungen gut nachkommen.

Bericht der Revisionsstelle:

Der Vorsitzende verweist auf den Bericht der Revisionsstelle Ferax Treuhand AG im Jahresbericht 2025 und beantragt, die Jahresrechnung 2025 zu genehmigen. Emil Walt von Ferax Treuhand AG (Revisionsstelle der GISA) bedankt sich für die Arbeit der Geschäftsführung und des Vorstandes.

Abstimmung: Der Jahresbericht und die Jahresrechnung werden einstimmig, mit drei Enthaltungen angenommen.

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

Wie gewohnt, beinhaltet der Jahresbericht einen ausführlichen Bericht und Kommentar zur Jahresrechnung. Dieser gibt detailliert Auskunft über die finanzielle Situation der Baugenossenschaft GISA.

- Der Jahresgewinn ist mit CHF 529'386.96 höher als im Vorjahr (CHF 329'165.29). Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 448'147.24 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 880'032.3 zur Verfügung (Vorjahr CHF 541'689.41).
- Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.0% oder CHF 82'152.65.

- CHF 22'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 106 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen angenommen; das Anteilscheinkapital wird mit 2% verzinst.

5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung

Olaf Schnabel fragt die Genossenschafter:innen, ob sie dem Vorstand und der Geschäftsführung Décharge erteilen möchten.

Abstimmung: Der Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung wird mit 97 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen zugestimmt.

6. Wahl der Revisionsstelle

Der Vorsitzende erläutert, dass laut den Statuten die Revisionsstelle jeweils für ein Jahr gewählt wird. Der Vorstand schlägt aufgrund der guten Zusammenarbeit die Ferax Treuhand AG vor.

Abstimmung: Die Ferax Treuhand AG wird als Revisionsstelle einstimmig mit 102 Ja-Stimmen und 8 Enthaltungen für ein weiteres Jahr gewählt.

7. Wahl von Vorstandsmitgliedern

Der Vorstand besteht aus sieben Personen. Die städtische Vertretung wird von der Stadt Zürich entsandt und kann nicht gewählt werden. Die restlichen sechs bisherigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wahl für weitere drei Jahre. Der Vorsitzende fragt in die Runde, ob sich weitere Genossenschafter in den Vorstand wählen lassen wollen. Das ist nicht der Fall.

Der Präsident erklärt das Wahlprozedere. Es wird über die Wahl der sechs bisherigen Vorstandsmitglieder abgestimmt.

Abstimmung 1 (Wahlprozedere): Der Vorstand kann 'en bloc' gewählt werden; Zustimmung mit 93 Ja-Stimmen, 11 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen.

Abstimmung 2 (Wahl): Die sechs bisherigen Vorstandsmitglieder Cornelius Ammann, Sarah Deck, Guido de Martin, Christian Kölliker, Zeno Raveane und Olaf Schnabel werden mit 98 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen und 6 Enthaltungen für weitere drei Jahre gewählt.

Olaf Schnabel bedankt sich im Namen des gesamten Vorstands für das in den Vorstand gesetzte Vertrauen.

Olaf Schnabel erläutert, dass der Präsident laut Statuten von der Generalversammlung gewählt wird. Er stellt sich als einziger Kandidat für weitere drei Jahre zur Verfügung.

Abstimmung: Olaf Schnabel wird mit 102 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen und 5 Enthaltungen als Präsident für weitere drei Jahre bestätigt.

Olaf Schnabel bedankt sich für das in ihn gesetzte Vertrauen.

8. Information zum Projekt Affoltern

Markus Jauss, Bauträgervertreter der GISA im Ersatzneubauprojekt, informiert über den aktuellen Stand des Ersatzneubauprojekts, auch anhand vieler Bilder. In seinem Rückblick erklärt er, was auf der Baustelle bereits vollzogen wurde. Er erklärt, dass der schwierige Baugrund der wichtigste Grund für die Verzögerungen von ca. einem halben Jahr ist. Die erste Bauetappe wird neu im Herbst 2027 bezogen. Im Juli 2026 starten die Holzbauarbeiten, im Herbst der Innenausbau. Markus Jauss berichtet, dass aus heutiger Sicht der bewilligte Kostenrahmen eingehalten werden kann. Die Baukommission arbeitet mit einem sehr grossen Kostenbewusstsein.

Am Schluss informiert der Präsident, dass die Geschäftsstelle als Erste in den Neubau einziehen wird. Dadurch wird auch die Abwicklung des Erstbezugs einfacher. In begründeten Fällen wird die Verwaltung weiterhin Termine in Oerlikon wahrnehmen.

Wortmeldungen:

- Wieso wurde auf der Baustelle bereits um 4 Uhr morgens gearbeitet? Kürzlich mussten nachts Anlieferungen vorgenommen werden; diese wurden durch die Behörden bewilligt und vorzeitig bei den Anwohner:innen angekündigt.
- Was passiert, wenn es viel regnen wird – gibt es weitere Verzögerungen? Bei strömendem Regen müsste die Planung kurzfristig umgestellt werden.
- Wann erfahren die Mieter:innen, wann sie ausziehen müssen, falls sie die höheren Mieten im Ersatzneubau nicht tragen können? Diese Information erfolgt ca. 6 Monate vor dem entsprechenden Termin.
- Erhalten GISA-Mieter:innen mit einer Unterbelegung ein Angebot im Neubau? Ja, sie können sich für eine Wohnung im Neubau bewerben.
- Welche Arbeiten sind im Projekt noch zu vergeben? Malerarbeiten und Umgebungsarbeiten.

9. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

Olaf Schnabel hält fest, dass vor der GV sechs Anträge gemäss Art. 26 Abs. 2 eingegangen sind. Alle Anträge wurden von den Antragstellenden nach direkten Gesprächen zurückgezogen. Diese waren:

In Kompetenz des Vorstandes:

- nachvollziehbare elektronische Stimmabgabe
- Erreichbarkeit Verwaltung
- Anpassung Reglement Siedlungsorgane
- Kriterien Wohnungsvergabe bestimmen:
 - Vorzugsbehandlung für Genossenschaftskinder
 - Interne Ausschreibung freiwerdender Wohnungen bei Genossenschafter:innen und deren Kindern

In Kompetenz der GV: Freiwillige Genossenschafter:innen erhalten kein Stimmrecht mehr.

Der Vorstand hat die Wünsche aufgenommen und wird diskutieren, ob und wie diese umgesetzt werden.

10. Diverse Information

Der Vorsitzende erläutert die anstehenden Arbeitsschwerpunkte für das laufende Jahr:

- Ersatzneubau: Die Bauarbeiten werden weiterhin eng begleitet und die Vermietung der Wohnungen in der ersten Bauetappe gestartet.
- Die Abrechnung des Solarstromes wird mit der ewz geregelt.
- Mietzinsanpassungen werden kommuniziert und aktualisierte Reglemente eingeführt.
- Personalveränderungen in der Hauswartung und Verwaltung.
- Die neuen Konditionen von Baurechtsverlängerungen und die BZO-Revision werden beobachtet.

Am Schluss der Generalversammlung informiert Olaf Schnabel, dass die nächste Generalversammlung am Donnerstag, 10. Juni 2027 stattfindet. Der Veranstaltungsort ist neu im Circle, am Flughafen. Restaurant Anna ist leider zu klein für die grössere GISA und war bereits jetzt überbucht.

Olaf Schnabel dankt nochmals allen für Ihre Mithilfe im vergangenen Jahr und erklärt die Generalversammlung für geschlossen.

Der Vorsitzende:
Olaf Schnabel

Die Protokollführerin:
Helena Teinilä