

AKTENNOTIZ

in Sachen **Gemeinschaft Hard AG**

betreffend **Schulungsveranstaltung "Strukturen in der Hard" vom 26.10.2015**

Teil WP "Folgen aus der Plattform"

1. Die Plattform wurde vom Verein Gemeinschaft Hard (bestehend aus den Projekt-Interessenten) bearbeitet und formuliert die Projektziele. Diese können grob zusammengefasst wie folgt gruppiert werden:
 - a) Sicherung der Gesamtanlage Hard, damit die Interessenten darin auf Dauer wohnen und/oder arbeiten können, insbesondere Erhaltung der historisch bedeutsamen Gesamtanlage und weiterhin gemischte Nutzung Wohnen / Arbeiten / Gewerbe / Landwirtschaft.
 - b) Gemeinsame Bewältigung der infrastrukturellen Aufgaben unter Berücksichtigung der Ökologie.
 - c) Autonomie der Nutzer und demokratische Strukturen.
 - d) Ausschluss der Spekulation, nicht gewinnorientierte Nutzung.

2. Ausgangslage

Vorhandene Liegenschaft, nicht in der Bauzone gelegen, Erschliessungsgrad rechtlich unklar, "Damoklesschwert Denkmalpflege". Hoher Finanzbedarf (bestehende Grundpfandrechte bei Konkurs Stüdli rund Fr. 7 Mio.), teilweiser Erwerb der Anlage nicht möglich. Ungewissheit der Finanzierungsmöglichkeit.

- Soziales Umfeld Mitte der 1980er-Jahre war eine Art Hoch-Zeit für die Gründung alternativer Lebens- und Arbeitsmodelle.

3. Entwicklung der externen Randbedingungen

Bei Revision BZO Einzonung in die Kernzone, später Revision (weil Scheune nicht abgebrochen werden konnte, Ermöglichung des Neubaus durch leichte Vergrößerung der Kernzone). Rechtliche Auseinandersetzung betreffend Erschliessung (wiederholte, teilweise jahrelange Verfahren vor Baurekurskommission, Verwaltungsgericht und Statthalteramt). Auseinandersetzungen mit Zürcher Vereinigung für Heimatschutz und Denkmalpflege; Resultat: Einvernehmliche Schutzverfügung.

4. Voraussetzung für Finanzierungsgesuch

Klarheit über rechtliche Struktur. Zwei Modelle standen zur Diskussion: Genossenschaft oder Aktiengesellschaft als Träger der Gesamtanlage und Abgabe der einzelnen Gebäude an Hausgruppen durch Baurechtsverträge. Das "Bauchgefühl" der meisten Interessenten ging Richtung Genossenschaft. Gründe, die trotzdem zum Modell Aktiengesellschaft führten, waren u.a.

- Sicherung des Eigenkapitals (keine Rückzugs- oder Austrittsmöglichkeit).
- Stärkere Identität zwischen persönlichem Engagement und Stimmkraft (in der Folge aber relativiert durch basisdemokratische Elemente in den Statuten und im Aktionärsbindungsvertrag (= ABV).

5. "Spurensuche"

- a) Plattform: Diese wurde von der Mitgliederversammlung vom 8. Februar 1986 des Vereins *Gemeinschaft Hard* beschlossen. Dieser Verein existiert nicht mehr (da "abgelöst" durch Gemeinschaft Hard AG). Aber dieser Beschluss hat überlebt und findet sich als Bestandteil der Statuten, des Aktionärsbindungsvertrags und der Baurechtsverträge. Er ist somit immer noch aktuell (Totgesagte leben länger).
- b) Erhalt der Gesamtanlage Hard: Auch in den Statuten, Art. 2, und in den Baurechtsverträgen, Art. 1.
- c) Nutzungsarten / Nutzungsmix: Statuten Art. 3, ABV 2 Art. 3, Konzept Nutzung.
- d) Betrieb Infrastruktur: Statuten Art. 2, Baurechtsverträge Art. 6c, eigenwirtschaftliche Nutzung Statuten Art. 2, Regelungen über Bemessung des Baurechtszinses in den Baurechtsverträgen, namentlich Art. 9.
- e) Spekulationsverhinderung: Bestimmungen über das Vorkaufsrecht in den Baurechtsverträgen (Art. 15) und gegebenenfalls in den einzelnen Stockwerkeigentumsbegründungsakten, ferner über den Verkaufspreis der Aktien (Statuten Art. 7, ABV 2 Art. 6).
- f) Identität Nutzer/Eigentümer (Statuten Art. 7, ABV 2 Art. 2, 3 und 7; auch Zwang zur Mitwirkung an Kapitalerhöhungen oder Abgabe/Übernahme von Aktien bei Änderungen des Nutzungskonzeptes).
- g) Autonomie der Nutzer (Statuten Art. 3b und d, Baurechtsverträge Art. 18).
- h) Demokratische Grundstruktur: In der GeHa gelten natürlich ebenfalls die zwingenden Bestimmungen des Obligationenrechts über die Aktiengesellschaft, doch werden diese gemildert durch die Statuten und das Organisationsreglement, beispielsweise

- Beschränkung der Stimmkraft in der GV auf maximal 10%,
- eine Art basisdemokratisches Vorverfahren bei Abstimmungen in der GV sowie vor wichtigen Beschlüssen des Verwaltungsrats (Organisationsreglement Art. 1, 2 und 8/11).

6. Schlussbemerkung

Die Struktur des "Projekts GeHa" ist komplex. Im Wesentlichen wohl deshalb, weil es ein basisdemokratisches Modell ist, welches in einem nicht basisdemokratischen wirtschaftlichen, rechtlichen und gesellschaftlichen Umfeld entstehen wollte und sich behaupten muss. Basisdemokratische Modelle sind konfliktreich und arbeitsintensiv. Dies musste auch die GeHa erleben. Symptom dafür war (ist?) der häufige Wechsel im Verwaltungsrat, die zahlreichen Sitzungen und Generalversammlungen und bei anderen Konflikten Interessen- oder "Glaubens"-Gegensätze (Beispiel Landwirtschaft).

Wenn sich das Modell als lebensfähig erwiesen hat, so ist dies weniger seinen komplexen Strukturen zu verdanken als vielmehr dem nachhaltigen Willen und Einsatz der am Projekt ursprünglich bzw. aktuell Beteiligten.

Für mich war es eine sehr dankbare Aufgabe, an der Entstehung und ein Stück weit auch am "Alltagsgeschehen" der Hard mindestens am Rande teilnehmen zu können. Dafür danke ich heute einmal mehr.

24. Oktober 2015 WP/rf