

Protokoll

59. ordentliche Generalversammlung Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham

Mittwoch, 12. April 2023, 19:00 Uhr bis 20:00 Uhr
Lorzensaal Cham

Vorsitz	Mélanie Schenker, Präsidentin
Protokoll	Karin Pasamontes, Vorstandsmitglied
Anwesend	91 Genossenschafterinnen und Genossenschafter inkl. 6 Vorstandsmitglieder sowie 13 Gäste

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Genehmigung des Protokolls der 58. Generalversammlung vom 13. April 2022
3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2022
4. Abnahme der Jahresrechnung 2022
 - a. Abnahme der Jahresrechnung
 - b. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses
 - c. Bericht der Revisionsstelle und Entlastung des Vorstandes
5. Beschlussfassung über die Verzinsung der Genossenschafts-Darlehen 2023
6. Wahlen
 - a. Wiederwahl Vorstand
 - b. Wiederwahl Präsidium
 - c. Ersatzwahl Vorstandsmitglied
 - d. Wiederwahl Revisorinnen
7. Bericht + Antrag Neubau Gemeinschaftsraum Mugereren
8. Verschiedenes

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler

Präsidentin Mélanie Schenker heisst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich willkommen zur 59. Generalversammlung. Speziell begrüsst sie den Chamer Gemeindepräsidenten, die ehemaligen Vorstandsmitglieder und weitere zahlreiche Gäste.

Im vergangenen Dezember musste die GBC vom ehemaligen Präsidenten Toni Luginbühl Abschied nehmen. Mit seinem Wissen und seiner umsichtigen Art hat Toni Luginbühl die GBC geprägt. Sein Geist ist heute noch spürbar. Es folgt eine Schweigeminute.

Wohnungsnot, Wohnungsknappheit und tiefe Leerwohnungsziffern sind Begriffe, die man in letzter Zeit immer wieder hören oder lesen konnte. Begriffe, die aber auch bestätigen, dass die GBC mit ihrer Mission des bezahlbaren Wohnraums seit fast 60 Jahren auf dem richtigen Weg ist. Gemäss Bundesamt für Wohnungswesen werden in wenigen Jahren bis zu 50'000 Wohnungen fehlen und die Leerwohnungsziffer 2026 unter 0.5% fallen. Insbesondere wird bezahlbarer Wohnraum fehlen. Dass dies zu einer ungesunden Entwicklung führt, ist unbestritten.

Ziel der GBC ist es, noch mehr Personen bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Auch 2022 hat sich die GBC aktiv um neue Liegenschaften bemüht und beim Kauf von bestehenden Wohnbauten mitgeboten. Leider ohne Erfolg. Einerseits ist verfügbares Bauland ein extrem rares Gut, und andererseits, wenn Land verfügbar ist, sind die Kosten für das Bauland so hoch, dass die GBC sich dies als Genossenschaft nicht leisten kann. Beziehungsweise die Mieten so hoch wären, dass diese nicht unter das Wohnraumförderungsgesetz fallen würden.

Was ist zu tun? Die GBC hat viele Ideen: z.B. den Abbau von Beschwerde- und Einsprachemöglichkeiten bei Baubewilligungen oder direkte Wohnbauförderung. Dass Landeigentümer, insbesondere Grossinvestoren, freiwillig auf Profit verzichten, ist kaum gegeben. Die GBC ist der Überzeugung, dass sie als nicht gewinnorientierte Wohnbaugenossenschaft die Situation auf dem Wohnungsmarkt zumindest etwas entschärfen kann, dies mit Unterstützung der Genossenschafter, der Politik und der Gemeinde Cham.

Die Präsidentin ruft auf, sich an die GBC zu wenden für eine Baulandabgabe oder bei einem Verkauf bestehender Liegenschaften.

Mélanie Schenker eröffnet darauf offiziell die 59. Generalversammlung. Die Einladungen wurden fristgerecht verschickt. Anwesend sind 91 stimmberechtigte Personen, das einfache Mehr beträgt 46.

Mélanie Schenker erklärt, dass ein Genossenschafter mehrere Anträge eingereicht hat. Diese werden unter Traktandum 8 Verschiedenes behandelt.

Die zugestellte Traktandenliste gilt als verbindlich und die Generalversammlung ist beschlussfähig.

Als Stimmenzähler werden einstimmig Vreni Sidler und Hannes Gisler gewählt.

2. Genehmigung des Protokolls der 58. Generalversammlung vom 13. April 2022

Das Protokoll lag im Foyer des Lorzensaals auf und konnte auf der GBC-Homepage eingesehen werden.

Das Protokoll der 58. Generalversammlung vom 13. April 2022 wird einstimmig genehmigt und der Erstellerin Karin Pasamontes verdankt.

3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2022

Der Geschäftsbericht wurde mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt. Der Geschäftsbericht gibt Auskunft über die wichtigsten Tätigkeiten der GBC im vergangenen Kalenderjahr.

Mélanie Schenker fasst die wichtigsten Aktivitäten zusammen:

2022 erfolgte die Fertigstellung der Sanierung der Häuser Langacker 10, 12 und 14. Im Januar 2023 wurden die letzten Wohnungen bezogen. Bis auf die Umgebungsarbeiten und die Einrichtung des Gemeinschaftsraums sind die Sanierungsarbeiten abgeschlossen. Eine Sanierung bedeutet auch für die Geschäftsstelle einen Mehraufwand und für die Mitglieder des Vorstands, vor allem Leonz Käppeli als Bauverantwortlicher, Daniel Camenzind als Finanzchef und Bruno Werder als Mitglied des Baufachteams waren gefordert. Mélanie Schenker bedankt sich bei allen Mitwirkenden herzlich für ihre Arbeit und aktive Unterstützung.

Ein weiterer Punkt war die Rekrutierung der Geschäftsführung nach dem Entscheid von Miriam Kaufmann, diese Position abzugeben. Die GBC ist dankbar, in Tanja Süssmeier eine Persönlichkeit gefunden zu haben, die über langjährige Geschäftsführungserfahrung und grosses Know-how im Bereich des Verbands- und Vereinsmanagements verfügt. Tanja Süssmeier übernahm die Geschäftsführung der GBC am 1. November 2022.

Mehrere gesellschaftliche Anlässe wurden durchgeführt, so z.B. ein Spanferkelessen, das durch eine Mietpartei organisiert wurde, die Begehung der sanierten Wohnungen im Langacker mit anschliessendem Apéro im neuen Gemeinschaftsraum, dem Weihnachtsapéro für Mieterinnen und Mieter an der Mugerenstrasse 5, und die Weihnachtsfeier für die Bewohnerinnen und Bewohner der GBC-Alterswohnungen.

Tanja Süssmeier gibt einen Überblick über die täglichen Aufgaben der Geschäftsstelle: für Ordnung zu sorgen in den Liegenschaften, Anfragen von Mietinteressenten behandeln, Vergabe von Wohnungen nach den Vorgaben des GBC-Vermietungsreglements, Wohnungsabnahmen und -übergaben, Sanierungen, kleinere Reparaturen und Umgebungsarbeiten koordinieren.

Der Geschäftsbericht 2022 wird einstimmig genehmigt.

4. Abnahme der Jahresrechnung 2022

Der Finanzchef Daniel Camenzind erläutert die Rechnung 2022. Trotz höherem Liegenschaftsaufwand aufgrund der Sanierung im Langacker resultierte ein Jahresgewinn von CHF 127'478.4. Die GBC ist finanziell gesund und für zukünftige Entwicklungen gestärkt.

Die Mieterträge über CHF 3.7 Mio. sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Dies aufgrund leerstehender Wohnungen während der Sanierung im Langacker.

Der Liegenschaftsaufwand über CHF 0.8 Mio. fiel deutlich höher aus als 2021, dies ebenfalls wegen der Sanierung Langacker. Der Verwaltungsaufwand über CHF 190'000 bewegt sich auf Vorjahresniveau, ebenso die Abschreibungen und Rückstellungen über CHF 1.98 Mio. Der Zinsaufwand beträgt knapp CHF 0.5 Mio. Abgelaufene Hypotheken konnten noch zu attraktiven Konditionen verlängert werden.

Die Bilanzsumme beträgt CHF 42.6 Mio. Die flüssigen Mittel über CHF 1.3 Mio. haben aufgrund der Sanierung Langacker gegenüber Vorjahr abgenommen. Hingegen hat das Anlagevermögen, d.h. der Liegenschaftswert, zugenommen und beträgt neu CHF 41 Mio. Die Hypotheken und Darlehen betragen CHF 27.5 Mio., die Rückstellungen für künftige Sanierungen CHF 10.5 Mio.

Die GBC ist gut aufgestellt und verfügt über ein Eigenkapital von knapp CHF 4.1 Mio.

a) Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht der Revisionsstelle ist im Geschäftsbericht 2022 auf Seite 40 abgedruckt.

b) Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses

Den Jahresgewinn von CHF 127'478.40 auf die neue Rechnung vorzutragen, wird einstimmig angenommen.

c) Entlastung der Verwaltungsorgane

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter erteilen dem Vorstand und der Geschäftsleitung einstimmig Décharge.

5. Beschlussfassung über die Verzinsung der Genossenschafts-Darlehen 2023

Der GBC-Vorstand beantragt die Genossenschaftsdarlehen unverändert wie folgt zu verzinsen:

- bis CHF 50'000 1.00%
- darüber 0.50%

Dem Antrag des Vorstands wird einstimmig zugestimmt.

6. Wahlen

Mélanie Schenker erklärt, dass 2023 Gesamterneuerungswahlen anstehen. Die Vorstandsmitglieder, die Präsidentin sowie die Revisorinnen sind für eine Amtszeit von 3 Jahren wiederzuwählen.

Bruno Werder, Vorstandsmitglied, stellt sich nicht zur Wiederwahl. Der Vorstand schlägt eine Nachfolge vor.

a) Wiederwahl Vorstand

Folgende Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl zur Verfügung:

- Mélanie Schenker
- Daniel Camenzind
- Marcel Furrer
- Leonz Käppeli
- Karin Pasamontes

Die Präsidentin schlägt vor, die Vorstandsmitglieder in globo wiederzuwählen. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmen diesem Vorschlag zu.

Die Vorstandsmitglieder Mélanie Schenker, Daniel Camenzind, Marcel Furrer, Leonz Käppeli und Karin Pasamontes werden einstimmig für weitere 3 Jahre bis 2026 wiedergewählt.

b) Wiederwahl Präsidium

Für die Wiederwahl des Präsidiums übergibt Mélanie Schenker das Wort an Daniel Camenzind.

Der Vorstand empfiehlt, Mélanie Schenker als Präsidentin für eine Amtszeit von 3 Jahren, bis 2026, wiederzuwählen.

Mélanie Schenker wird einstimmig als Präsidentin bis im Jahr 2026 wiedergewählt.

c) Ersatzwahl Vorstandsmitglied

Bruno Werder hat sich entschieden, nach 8 Jahren wertvoller Arbeit und grossem Engagement für die GBC, sich nicht wiederwählen zu lassen und scheidet somit per GV 2023 aus dem Vorstand aus.

Der Vorstand schlägt Drin Alaj, Gemeinderat Cham, als Nachfolger von Bruno Werder zur Wahl vor. Drin Alaj stellt sich der Versammlung vor.

Drin Alaj wird mit grossem Applaus einstimmig für 3 Jahre, bis 2026, in den Vorstand der GBC gewählt.

d) Wiederwahl Revisorinnen

Die bisherigen Revisorinnen stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung:

Sibylle Huwiler Huwiler & Partner Treuhand AG

Brigitte Georg-von Flüe Ennetsee Treuhand AG

Der Vorstand beantragt, der bisherigen leitenden Revisorin Sibylle Huwiler sowie der begleitenden Revisorin Brigitte Georg-von Flüe für weitere 3 Jahre, bis 2026, das Mandat zur Rechnungsprüfung zu erteilen.

Sibylle Huwiler und Brigitte Georg werden einstimmig wiedergewählt.

7. Bericht + Antrag Neubau Gemeinschaftsraum Mugereren

Der Gemeinschaftsraum an der Mugerenstrasse 5 ist nicht isoliert und somit nicht ganzjährig nutzbar. An einem im Herbst 2021 durchgeführten World-Café mit dem GBC-Vorstand und den Mieterinnen und Mietern der Mugerenstrasse 5 und des Seeblicks 6 wurde der Wunsch geäussert, dass der Raum ganzjährig nutzbar gemacht wird. Der Vorstand der GBC ist überzeugt, dass ein geheizter, ganzjährig nutzbarer Gemeinschaftsraum das Quartier aufwertet und der Strategie der GBC entspricht, den Genossenschaftsgedanken zu stärken und soziale Treffen zu fördern. Der Vorstand möchte die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei grossen Ausgaben einbinden und darüber abstimmen lassen, auch wenn die Kompetenz für Investitionen bis zu CHF 500'000 im Ermessen des Vorstands liegt.

Leonz Käppeli erklärt, dass der seit knapp 8 Jahren bestehende Gemeinschaftsraum nicht so genutzt werden kann, wie von den Bewohnerinnen und Bewohnern gewünscht, da er unbeheizt ist. Eine baurechtliche Prüfung ergab, dass bei einem Neubau mit ganzjähriger Nutzung des Pavillons die Ausnutzung nicht tangiert würde und somit ein Ersatzbau erstellt werden könnte. Darauf beauftragte der Vorstand die Barmettler Architekten, Cham, eine Projektierung mit Kostenschätzung zu erstellen. Der Neubau soll für maximal 30 Personen nutzbar sein, ausgestattet mit einer kleinen Küche, einer behindertengerechten Toilette und einem Abstellraum.

Bei Zustimmung zum Kostendach durch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter erfolgt die Baueingabe bis Ende April 2023, mit Baubeginn im Herbst 2023. Der neue Gemeinschaftsraum soll Anfang 2024 den GBC-Mieterinnen und Mietern aber auch den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sowie Anwohnerinnen und Anwohnern zur Verfügung stehen.

Die Stimmberechtigten heissen das Kostendach über CHF 290'000 mit einer Enthaltung gut und erteilen dem Vorstand den Auftrag zur Umsetzung.

8. Verschiedenes

Anträge

Verschiedene Anträge eines Genossenschafers wurden fristgerecht eingereicht und vom GBC-Vorstand geprüft. Gemäss den GBC-Statuten liegen diese Anträge nicht in der Kompetenz der Generalversammlung, sondern in der Kompetenz des Vorstandes. Die Präsidentin erklärt, dass diese Anträge daher kein Bestandteil der heutigen GV sind. Vertreterinnen und Vertreter des Vorstands haben den antragstellenden Genossenschafter zu einem Gespräch eingeladen, um seine Anliegen zu besprechen.

Ehrungen

Jährlich werden Mitarbeitende der GBC geehrt, welche ein Dienstjubiläum feiern.
2022 feiern folgende Mitarbeitenden das 10-Jahr-Jubiläum:

- Frau Elmije Turjan
- Herr Hannes Gisler

Elmije Turjan ist für die Reinigung der Treppenhäuser im Seeblick 4, 6, 8, 10 und 12 verantwortlich, Hannes Gisler für die Laubengänge und Tiefgarage an der Mugerenstrasse 5. Tanja Süssmeier, GBC-Geschäftsführerin, bedankt sich für das grosse Engagement der beiden und überreicht ihnen ein Geschenk.

Verabschiedung Bruno Werder

Mélanie Schenker dankt Bruno Werder für sein aktives Engagement im Vorstand der GBC während der letzten 8 Jahre. Unermüdlich setze er sich ein, sei es als Mitglied des Bau-teams, als Vertreter der gemeindlichen Arbeitsgruppe oder an Mieter- oder Genossenschaftsanlässen. Dabei war er auch immer an vorderster Front dabei, um für die GBC neue Liegenschaften zu gewinnen. Mélanie Schenker überreicht Bruno Werder ein Geschenk als Dankeschön für seinen unermüdlichen Einsatz.

Grusswort

Gemeindepräsident Georges Helfenstein überbringt das Grusswort des Chamer Gemeinderates und bedankt sich für das Engagement des Vorstands und der Mitarbeitenden der GBC. Er lobt die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der GBC und spricht sich für bezahlbaren Wohnraum aus. Er erklärt, dass die Gemeinde selber nur wenig Spielraum hat, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und weist darauf hin, dass alle Parteien gefordert sind. Die Gemeinde arbeitet derzeit an der Nutzungsplanung und wird diese bis Ende Mai 2023 verabschieden mit Bauordnung, Landschaftsentwicklungskonzept, Gewässerschutz, etc. Das Chamer Stimmvolk wird voraussichtlich im Frühling 2025 darüber abstimmen können. Georges Helfenstein teilt mit, dass die Gemeinde Cham allen Teilnehmenden den Kaffee offeriert.

Dank

Mélanie Schenker bedankt sich bei allen Mitgliedern des Vorstands, der Geschäftsstelle und allen Mitarbeitenden der GBC für die gute Zusammenarbeit, der Fellmann Garten AG für die Blumen-Dekoration auf den Tischen. Ebenfalls richtet sie ein grosses Dankeschön an alle Teilnehmenden der GV und wünscht weiterhin einen schönen Abend einen guten Appetit.

Save the date

Die 60. GV der GBC findet am Mittwoch, 10. April 2024, im Lorzensaal Cham statt.

Cham, 12. April 2023


Mélanie Schenker
Präsidentin


Karin Pasamontes
Protokollführerin