

## Protokoll der 35. Generalversammlung vom 28. Mai 2010

---

Freitag, 28. Mai 2010, 1900 im Gemeinschaftsraum Obere Scheugstr. 3, 1830  
Einschreiben

Vorsitz:	Rudolf Bohli, Präsident
Protokoll:	Josef Färber
Stimmzähler:	Bruno Gubser
Anwesend:	71, 25 Vertretungen, 2 Entschuldigungen
Massgebende Stimmzahl:	96, absolutes Mehr 49

Um 1900 eröffnet der Präsident der Genossenschaft, R. Bohli, die Versammlung.  
Die Einladung und die Publikation in der ZSZ erfolgten rechtzeitig.

### Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler wird Bruno Gubser bestimmt.

### Abnahme des Protokolls der GV vom 12. Juni 2009

Das Protokoll wird nicht verlesen. Es wurde an der Vorstandssitzung vom 26.08.2009 genehmigt und lag ab dem 3. Mai 2010 im Gemeindehaus (Einwohnerkontrolle) zur Einsicht auf.

Das Protokoll der 34. Generalversammlung wird von der Versammlung einstimmig angenommen.

### Jahresbericht 2009 des Präsidenten

Der Präsident verliest den Jahresbericht 2009 (*Beilage 1*). Der Jahresbericht ist wie gewohnt in 5 Untertitel gegliedert:

1. Allgemeines
2. Vorstandstätigkeit
3. Mieterbewegungen 2009/2010
4. Dank
5. Abschlussgedanke

Der Präsident schliesst den Jahresbericht mit einem Zitat von Konrad Adenauer

**Der Erfolg hat viele Väter,  
der Misserfolg ist ein Waisenkind**

Der Jahresbericht wird durch J. Färber verdankt und von der Versammlung einstimmig angenommen.

## **Jahresrechnung 2009 / Budget 2010 und Verzinsung des Genossenschaftskapitals**

R. Pfenninger erläutert anhand von Folien die Jahresrechnung 2009, die Bilanz 2009 und das Budget 2010. Die entsprechenden Unterlagen wurden allen GenossenschaftlerInnen mit der Einladung zur GV zugestellt (Beilage 2).

Erfolgsrechnung: Auf die Frage, ob beim Stöckli 2 Mietzinserhöhungen auf Grund der höheren Nebenkosten vom Stöckli 2 gegenüber Stöckli 1 anstehen, verneint dies der Finanzvorstand und macht auf den Genossenschaftsgedanken, die gegenseitige Unterstützung, aufmerksam.

Weitere Fragen drehen sich um die Vergleichbarkeit der Zahlen von Stöckli 1 und Stöckli 2 in der Erfolgsrechnung (Kosten der Hauswartung, Heizkosten/Nebenkosten). Der Finanzvorstand sichert zu, dass inskünftig die Vergleichbarkeit gegeben sein wird.

Bilanz: Bezüglich der Frage nach dem Erneuerungsfonds Stöckli 1 (CHF 1.670'000.--), wo dieser angelegt ist resp. ob er verzinst werde, führt der Finanzvorstand folgendes aus: ein Teil des Erneuerungsfonds ist auf dem Kontokorrent angelegt (Kontokorrentverzinsung da Festgelder momentan nicht rentieren) und ein weiterer Teil wurde in die Finanzierung des Stöckli 2 eingebracht (Minderung der Hypotheken). Er ist somit nur teilweise liquid.

Budget: Die Fragen zum Budget zielen alle auf eine bessere Vergleichsmöglichkeit Stöckli 1 / Stöckli 2 ab. Diese Vergleichsmöglichkeit wird im nächsten Budget (Budget 2012) gegeben sein.

Der Versammlung wird eine Dividende von 1.5% auf die Genossenschaftsanteile vorgeschlagen. Die vorgeschlagene Dividende von 1.5% ist immer noch deutlich höher als die Zinssätze der ZKB für Sparkonti: Sparkonto → 0.375%, Anlagesparkonto → 0.625% und Seniorensparkonto → 0.5%.

## **Revisorenbericht (Beilage 3)**

Bruno Graber, RPK-Mitglied, hat sich für die heutige Generalversammlung entschuldigt. J. Färber verliest den Revisorenbericht. B. Graber beantragt den GenossenschaftlerInnen, die Jahresrechnung 2009 zu genehmigen.

## **Abnahme Jahresrechnung 2009 / Verzinsung Genossenschaftskapital**

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals und die Jahresrechnung werden separat zur Abstimmung gebracht. Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals wird mit 2 und die Jahresrechnung mit einigen Gegenstimmen angenommen.

Das Budget 2010 mit einem budgetierten Defizit von CHF 9'800.-- wird mit einigen Enthaltungen durch die Versammlung angenommen.

## **Decharge-Erteilung an den Vorstand**

Die Decharge-Erteilung an den Vorstand erfolgt mit 2 Gegenstimmen und 24 Enthaltungen.

## Wahlen: Wahl von Nicole Schär in den Vorstand

N. Schär stellt sich der Versammlung kurz und beantwortet die an sie gestellten Fragen. Sie wird mit 11 Enthaltungen in den Vorstand gewählt.

## Varianten für Sanierung Stöckli 1

Variante 1: Sanierung Fenster, Küche / Bad, Brandschutzmassnahmen: geschätzte Kosten CHF ca. 3.5 Mio. (Beilage 4)

Nach den massiven negativen Bemerkungen zur vom Vorstand favorisierten Vollsanierung (Masterplan) wurde durch diesen eine abgespeckte Variante erarbeitet. Diese Variante wird durch A. Gualeni vorgestellt.

Die Kosten inkl. MwSt. sind wie folgt aufgeteilt:

Brandschutz	CHF	330'800.-
Sanierung Fenster, Rollläden, Balkonmarkisen	CHF	844'760.-
Sanierung Küchen, Bäder	CHF	1'280'800.-
Sanierung Wohnungen Innen	CHF	615'000.-
Diverses	CHF	135'000.-
<b>Total der Kosten ca.</b>	<b>CHF</b>	<b>3'206'360.-</b>

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10%. Bauzeit würde ca. 3 Monate betragen; Mietzinsanpassungen würden gemäss Mietrecht erfolgen.

Variante 2: Vollsanierung: geschätzte Kosten CHF ca. 5.9 Mio. (Beilage 5)

Diese Variante wurde bereits anlässlich der Informationsveranstaltung vom 04.02.2010 den GenossenschafterInnen ausführlich vorgestellt. A. Gualeni beschränkt sich daher auf das Wesentliche bei der Präsentation.

Die Kosten inkl. MwSt. betragen:

<b>Total der Kosten ca.</b>	<b>CHF</b>	<b>5'900'000.-</b>
-----------------------------	------------	--------------------

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10%.

# “STÖCKLI”

Genossenschaft für Alterswohnungen  
8707 Uetikon am See

Variante 3: *Sanfte Renovierung des Stöckli 1 unter Berücksichtigung der vorgegebenen gesetzlichen Vorschriften (insbesondere bezüglich Sicherheit) im Maximalbetrag von 1.6 Millionen Franken (Antrag Kläntschi / Rauber)*

H. Rauber stellt diese Variante vor. Als Grundlage diene der Masterplan des Vorstandes (Variante 2).

Diese Variante könnte gemäss N. Kläntschi nach Anfrage beim Bausekretär der Gemeinde Uetikon ohne Baueingabe durchgeführt werden.

Die Kosten sind wie folgt aufgeteilt:

Sanierung Fenster, Rollläden	CHF	850'000.-
Sanierung Küchen, Bäder → können so belassen werden; Teile können bei Bedarf ersetzt werden. Badewannen können bei Mieterwechsel ersetzt werden; für Sanierung eines Stranges	CHF	300'000.-
Lift → kann saniert werden	CHF	100'000.-
Brandschutz, Fluchtweg, Notbeleuchtung	CHF	100'000.-
Sanierung Wohnungen Innen → Sanierung bei Wechsel	CHF	100'000.-
Haustechnik → Ersatz von kaputten Teilen	CHF	20'000.-
Aussenanlage	CHF	130'000.-
<b>Total der Kosten ca.</b>	<b>CHF</b>	<b>1'600'000.-</b>

Die Summe, die für die sanfte Sanierung benötigt würde, sei bereits im Erneuerungsfonds vorhanden, eine Fremdkapitalaufnahme wäre somit nicht erforderlich.

Auf die Frage, wie die Kostengenauigkeit sei, wurde von N. Kläntschi geantwortet, dass auch mit Abweichungen gerechnet werden muss, sowohl nach unten wie auch nach oben. Auf den Einwand, dass nach oben keine Abweichungen möglich sind (Antrag: Maximalbetrag), wurde durch die Versammlung akzeptiert, dass der Antrag dahin gehend abgeändert wird, dass das Wort "Maximalbetrag" durch "ca." ersetzt wird.

R. Bohli erläutert anschliessend an die Präsentation der 3 Varianten das anstehende Abstimmungsverfahren:

Wahlgang 1: Jeder/jede GenossenschaftlerIn kann nur für eine der 3 Varianten stimmen

Die Variante mit den wenigsten Stimmen beim 1. Wahlgang fällt aus der Entscheidung.

Wahlgang 2: Die beiden verbleibenden Varianten mit den meisten Stimmen werden in der Schlussabstimmung gegenübergestellt. Jeder/jede GenossenschaftlerIn kann nur für eine der beiden Varianten stimmen.

Die Variante mit den meisten Stimmen obsiegt.

Massgebende Stimmzahl 96:

Wahlgang	Variante 1	Variante 2	Variante 3
1.	16	14	62
2.	29		61

Wahlgang 1: Variante 2 scheidet aus

Wahlgang 2: Variante 3 obsiegt

Der Vorstand wird bezüglich der Kosten und Termine einen Plan erstellen; er wird Kriterien für die Auftragsvergebung ausarbeiten.

Der Vorstand macht die Versammlung darauf aufmerksam, dass er nicht in die Pflicht genommen werden will, wenn bei der gewählten Variante in den Wohnungen allfällig Feuchtigkeit oder Schimmel auftreten sollten (Sanierung Fenster/Rollläden ohne entsprechende Massnahmen an der Aussenfassade). Auf diese Möglichkeit wurde anlässlich der Präsentation der Variante 1 aufmerksam gemacht.

## Information aus Haus und Verwaltung

A. Gualeni erwähnt, dass die "Altlasten der Bauphase" im Stöckli 2 behoben wurden (Heizung/Lüftung); im Stöckli 1 gehen die Sanierungen nach einem Mieterwechsel, v.a. nach einer langen Mietdauer, kostenmässig ins Geld. Im Übrigen kündigt er an, dass inskünftig die Betriebskosten, welche den Mietern bis anhin nicht weiterverrechnet, sondern von der Genossenschaft getragen wurden, in Zukunft weitestgehend den Mietern überwält werden.

## **Anträge von GenossenschafterInnen**

Antrag M. Brandenberger lautet wie folgt:

### **Statutenrevision**

*Sehr geehrte Damen und Herren*

*Es scheint unbestritten, dass die aktuelle Regelung der Revision in den Statuten (Art. 24) nicht mehr gesetzeskonform ist und revidiert werden muss. Mit Schreiben vom 12.01.2010 habe ich Ihnen dazu einen Antrag unterbreitet.*

*Mit Mail vom 09.02.2010 teilten Sie mir mit, dass Sie "die Statuten nicht nach meinem Antrag" anpassen. Sie begründen dies mit dem Hinweis, dass Sie die RPK nicht explizit in den Statuten aufführen wollen.*

*Ich nehme zwar nicht an, dass Sie meinen Antrag in dieser Art erledigen können, halte aber nicht unbedingt an der ursprünglichen Formulierung fest. Die RPK habe ich ins Spiel gebracht, weil sie bisher schon in den Statuten erwähnt ist und weil Sie in Ihrem Schreiben vom 22.11.2009 selbst ausgeführt haben, "dass eine Überprüfung unserer Bücher durch die Rechnungsprüfungskommission der politischen Gemeinde Uetikon am See stattfindet."*

*Ich ändere deshalb fristgerecht meinen Antrag vom 12.01.2010 und beantrage, dass Sie der Generalversammlung vom 28.05.2010 eine Neuregelung der Kontrollstelle vorschlagen, welche den neuen gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Falls Sie dies nicht wollen, ist der Generalversammlung die Frage zu unterbreiten, ob sie eine Anpassung von Art. 24 im Sinne meines Antrages will.*

*Ich bitte um Kenntnisnahme und hoffe, dass sich mit meinem Vorschlag die Frage der Revision zur allseitigen Befriedigung gelöst werden kann.*

J. Färber nimmt im Namen des Vorstandes zu diesem Antrag Stellung: Art. 24 der Statuten ist gesetzeskonform, d.h. die Statuten müssen nicht geändert werden. Dies ergaben entsprechende Abklärungen beim Handelsregister Zürich im Vorfeld des Verzichts auf die eingeschränkte Revision. Der Vorstand stellt den Antrag, den Antrag Brandenberger abzulehnen. Die Versammlung folgt dem Antrag des Vorstandes mit 52 zu 22 Stimmen und lehnt damit den Antrag Brandenberger ab.

Antrag K. Hänngi lautet wie folgt:

Der Kontoplan für die Erfolgsrechnung detailliert und transparent zu gestalten, um einen korrekten Vergleich zwischen den Stöckli 1 und Stöckli 2 anstellen zu können. Im Weiteren soll ersichtlich sein, ob und in welchem Umfange die Stöckli 2 durch Stöckli 1 unterstützt wird.

Der Vorstand nimmt von dem Antrag Kenntnis und die Anregungen werden in die Rechnung 2010 einfließen.

Weitere Anträge wurden keine gestellt.

## Verschiedenes

- Es wurde die Frage (K. Spörri) nach dem Passepartout gestellt und ob dieser nicht wieder beim Hauswart hinterlegt werden könnte. Der Vorstand lehnt diesen Wunsch mit dem Hinweis auf die Haftungsproblematik sowie auf die rechtlichen Vorschriften ab. Es ist Aufgabe der Mieter, sich selbst zu organisieren, indem sie für Notfälle einen Reserveschlüssel einer von ihm gewählten Vertrauensperson weitergeben.
- Die Frage (A. Schönenberger), ob alle Mieter Stöckli 1 und Stöckli 2 GenossenschaftlerInnen sind, wurde folgendermassen beantwortet: Im Stöckli 2 sind alle Mieter GenossenschaftlerInnen; im Stöckli 1 noch nicht alle, aber alle Neumieter müssen Genossenschaftler sein resp. werden.
- Die Frage (E. Effinger) nach dem Zeitpunkt der Fensterrenovation wurde folgendermassen beantwortet: Wenn irgendwie möglich soll diese noch dieses Jahr durchgeführt werden, der konkrete Zeitpunkt ist aber abhängig von den Offerten und der Lieferzeit.

Weitere Fragen wurden nicht gestellt.

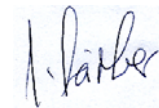
## Dank

Im Anschluss an die Sitzung wird durch den Vorstand ein kleiner Apéro offeriert. Der Präsident dankt allen Anwesenden für die Teilnahme an der GV, den Organisatorinnen für die Organisation des Apéros.

Ende der Versammlung: 2150

Uetikon am See, 6. Juni 2010

Der Protokollführer



J. Färber

- Beilagen:
- Beilage 1: Jahresbericht des Präsidenten 2009/2010
  - Beilage 2: Jahresrechnung 2009, Bilanz 2009, Budget 2010
  - Beilage 3: Revisorenbericht
  - Beilage 4: Variante 1
  - Beilage 5: Variante 2
  - Beilage 6: Variante 3