

## AWZ Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug

Protokoll der 50. ordentlichen Generalversammlung vom Dienstag, 26. April 2011, 19.00 Uhr im Theater Casino Zug

### Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Genehmigung des Protokolls der 49. Generalversammlung vom 13. April 2009
3. Genehmigung des Jahresberichtes, der Jahresrechnung und der Bilanz sowie Entlastung des Vorstandes und der Verwaltungsorgane
4. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses und Festsetzung des Zinsfusses für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals
5. Bestätigung der Revisionsstelle
6. Sanierung Herti II
7. Verschiedenes

Anwesend 98 Genossenschafter/innen  
Vorstand: Beat Herrmann, Patrice Riedo, Matthys Hausherr, Benedikt Müller, Josefina Weber, Kurt Winiger  
Geschäftsstelle: Doris Suter (Rechnungsführerin), Nicole Kronenberg (Protokoll)

Entschuldigt 18 Genossenschafter/innen und Gäste

Der Präsident, Beat Herrmann, eröffnet die 50. ordentliche Generalversammlung und begrüsst die anwesenden Genossenschafter/innen und Gäste. Im speziellen begrüsst er Dolfi Müller, Stadtpräsident von Zug; Philipp Kälin und Karin Fässler, Amt für Wohnungswesen des Kantons Zug; Esther Keiser und Josef Staub als Vertreter der GEWOBA; Josef Schwegler von der Genossenschaft Familia; Josef Furrer und Richard Arnold von der Genossenschaft Heimat; Felix Koch von den HKK Architekten; Heinz Lütolf von der Zuger Kantonalbank sowie Andreas Okle, Revisor der Caminada Treuhand AG.

Im vergangenen Jahr wuchs die Genossenschaft um weitere 41 Mitglieder. Die Anwesenden aus dieser Gruppe heisst der Präsident speziell willkommen. Ebenfalls ganz herzlich werden die ehemaligen Vorstandsmitglieder begrüsst.

Die Anwesenden gedenken der seit der letzten GV verstorbenen Mitglieder Hans-Jakob Eberli-Wirz, Noldi Perucchi-Hächler, Armin Janka und Hanni Koller-Biberstein und erheben sich.

Der Präsident stellt fest, dass der Versand und die Verteilung der Einladungen zur GV zusammen mit der Traktandenliste rechtzeitig, das heisst bis Ende März 2011, erfolgten.

Mit der Reihenfolge der Traktanden sind alle einverstanden.

### **1. Wahl der Stimmzähler**

Als Stimmzähler werden Thomas Purtschert und Florian Baumann einstimmig gewählt. Bei 98 Stimmberechtigten liegt das absolute Mehr bei 50 Stimmen.

### **2. Genehmigung des Protokolls der 49. Generalversammlung vom 13. April 2010**

Dem Protokoll wird ohne Verlesung stillschweigend zugestimmt.

### **3. Genehmigung des Jahresberichtes, der Jahresrechnung und der Bilanz sowie Entlastung des Vorstandes und der Verwaltungsorgane**

Der Präsident geht in seinen Ergänzungen zum Jahresbericht auf folgende Punkte detaillierter ein:

Der Jahresbericht wurde neu gestaltet und der Präsident hofft, dass die neue Aufmachung in frischem Grün und die Informationen überzeugen.

Im Weiteren geht Beat Herrmann auf die Gründungsgeschichte der AWZ ein; auf die Überzeugung, das Herzblut und das persönliche Engagement sowie das finanzielle Risiko der einzelnen Mitglieder. An der 2. Vorstandssitzung 1961 waren bereits 102 Genossenschaffer und ein Kapital von CHF 22'000.00 vorhanden. Hansruedi Rettenmund und Werner Meister werden als Gründungsmitglieder geehrt und auf die Bühne gebeten. Als Dankeschön erhalten Sie zwei Flaschen Wein und für Ihre Partnerinnen einen Blumenstrauss. Weitere Personen, die seit 1961 Mitglied und heute anwesend sind, werden anerkennend erwähnt: Fritz Dahinden, Anna Elsener, Werner Giger, Willy Huber, Othmar Humbel, Margaretha Moll und Emil Sticher. Der Präsident dankt ihnen und speziell auch den Lebenspartnern, die das Engagement sowie die Arbeit mitgetragen haben.

Annemarie Kellenberger und Heidemarie Schellwanich haben einen Kurzfilm über die AWZ gedreht, welcher nach der GV, zwischen Hauptgang und Dessert, gezeigt wird. Alle Anwesenden erhalten eine Fassung dieses Filmes als Andenken an die vergangene Zeit sowie süsse Bausteine als Symbol des Bauens.

Der Präsident erörtert nun, was momentan den AWZ-Vorstand beschäftigt. In Oberägeri läuft alles nach Plan, terminlich wie auch bezüglich der Kosten. Die Wohnungen Haus Silbergasse können per 1. Oktober und jene vom Haus Seestrasse anfangs November 2011 bezogen werden. Die Vermietung wird im Mai anlaufen. Die Vermietungsdokumente sind bereits auf der neuen Homepage abrufbar. Die Wohnungen werden zuerst den Genossenschaffern angeboten und danach öffentlich ausgeschrieben. Am 3. September wird in der Tiefgarage der beiden Häuser das Jubiläum „50 Jahre AWZ“ mit einem Fest nochmals gefeiert, wobei gleichzeitig die Möglichkeit besteht, einzelne Wohnungen zu besichtigen.

Im Roost sind die Bauarbeiten der Partner bereits weit fortgeschritten. Beim Haus der AWZ ist der Aushub für den Keller fertig gestellt. Auch hier sind Kosten und Termine im Plan. Mit der Vermietung wird im Frühling 2012 begonnen werden, der Bezug ist im Herbst 2012 vorgesehen.

Die Liegenschaft Herti II, also Letzistrasse 26, wird dieses Jahr saniert. Über einen entsprechenden Kreditantrag wird im Traktandum 6 entschieden.

Die neue Homepage ist leichter bedienbar und ermöglicht es, einfacher Fotos zu hinterlegen und Infos aktueller zu halten. Alle Vermietungsunterlagen der neuen Wohnungen werden auf der Homepage ersichtlich sein.

Ende letzten Jahres wurde in den AWZ-News ein neues Vorstandsmitglied gesucht. Es meldeten sich über 10 gut fundierte BewerberInnen, wofür der Präsident sich herzlich bedankt. Nach diversen Gesprächen hatte sich eine Bewerberin herauskristallisiert. Leider zog sie die Bewerbung anfangs März zurück, weshalb heute kein neues Vorstandsmitglied zur Wahl steht.

Margrit Thoma wird Ende Juni die Hauswartung in der Herti I abgeben. Der Präsident dankt ihr für die während 24 Jahren geleistete Arbeit und spricht ihr die Wertschätzung des Vorstandes aus. Da sie leider aus familiären Gründen nicht persönlich anwesend sein kann, wird der Präsident ihr zur gegebenen Zeit persönlich danken.

Nach diesem Rückblick und der Skizzierung der gegenwärtigen Aufgaben wirft der Präsident noch einen kurzen Blick in die Zukunft. Eine Arbeitsgruppe ist an der Überarbeitung der Statuten und das Ergebnis wird an einer der nächsten Generalversammlungen zur Abstimmung kommen. Die Öffentlichkeitsarbeit wird auch in der Zukunft im Vordergrund stehen. Die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft wird wie bis anhin für neue Projekte offen sein und das Ziel weiterverfolgen, den Genossenschaftlern preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie die AWZ langfristig finanziell gesund zu erhalten. Zum Jahresbericht des Präsidenten sowie zu den Jahresberichten der Liegenschaftsverantwortlichen, Beni Müller und Kurt Winiger, gibt es weder Fragen noch Ergänzungen.

Doris Suter kommentiert die Jahresrechnung und erläutert einzelne Posten genauer. Durch die laufenden Bauprojekte Oberägeri und Roost sind bei den Aktiven die liquiden Mittel gut geöffnet und bei den Passiven haben die Hypotheken um CHF 2.125 Mio. zugenommen. Der Ertrag reduzierte sich wegen der Senkung des Referenzzinssatzes und den damit verbundenen Mietzinsreduktionen um 1.1%. Beim Aufwand zeigt sich eine Zunahme im Personalaufwand, dies wegen der zusätzlich geleisteten Arbeit des Vorstandes für die laufenden Bauprojekte. Der ausgewiesene Jahresgewinn hat sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt. Der Vorstand schlägt vor, das Anteilscheinkapital wiederum mit 2,5% zu verzinsen. Ferner beantragt er eine Einlage in den Reservefond von CHF 35'000, die restlichen CHF 15'920 sollen auf die neue Rechnung vorgetragen werden. Fragen zur Jahresrechnung wurden keine gestellt.

Andreas Okle von der Caminada Treuhand AG bestätigt, die Jahresrechnung am 8. und 9. Februar auf der Geschäftsstelle geprüft und am 1. März Bericht abgegeben zu haben. Sie hätten immer ausreichend Informationen erhalten und er könne bestätigen, dass alles rechtmässig abgelaufen sei, weshalb er empfehle, der Jahresrechnung zuzustimmen.

Einstimmig genehmigt die Versammlung den Jahresbericht und die Jahresrechnung 2010 und entlastet den Vorstand und die Verwaltungsorgane.

#### **4. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses und Festsetzung des Zinsfusses für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals**

Der Antrag des Vorstandes betreffend Verteilung des Gewinnes sowie der Festsetzung des Zinsfusses für das Anteilscheinkapital von 2.5 % wird einstimmig angenommen.

#### **5. Bestätigung der Revisionsstelle**

Die Caminada Treuhand AG, Zug, wird einstimmig für ein weiteres Jahr bestätigt.

#### **6. Sanierung Herti II**

Mit der Sanierung Herti II werden die Wohnungen auf einen neuen Stand gebracht und gleichzeitig wird angestrebt die Mieten weiterhin günstig zu halten. Felix Koch erläutert die Vorlage. Letztes Jahr wurde das 1965 erbaute Gebäude analysiert. 1991 wurden die Badezimmer renoviert und die Fenster ersetzt. Die Bausubstanz ist sehr gut, die Räume haben eine angenehme Grösse. Die Küchenmöbel und -geräte sind nicht mehr zeitgemäss. Die Renovation beinhaltet das Ersetzen sämtlicher Küchen (neu: Steinabdeckungen und Geräte der Energieklasse A), Eichenparkett in allen Zimmern und neue Plattenböden in den Küchen und den Badezimmern. Die Decken werden mit Gips verputzt, oberhalb der Fenster wird abgedichtet, in den 1-Zimmer-Wohnungen werden zusätzlich die Einbauschränke ersetzt. Die Hauseingangstüre ist verzogen und schliesst nicht mehr richtig. Sie wird ebenfalls ersetzt. Im Weiteren erklärt er den Ablauf der Sanierung. Die Renovation dauert vom 23. Mai – 23. September 2011. Der Präsident bedankt sich für die Ausführungen und ergänzt, dass die Sanierung rund 1.35 Mio. Franken kosten wird und die Mieten um max. 12% angehoben werden. Fragen werden keine gestellt.

Urs Diethelm stellt den Antrag, die Lamellenstoren gleichzeitig mit der Sanierung zu ersetzen. Er nennt dafür vier Gründe:

1. Die bestehenden Lamellenstoren seien alt und rüttelten bei jedem Windstoss.
2. Neue Storen wären kompakter und würden mehr Schutz bieten vor Wind, Kälte und Licht.
3. Rundherum hätten alle Häuser neue Storen, z.B. bei der General-Guisan-Strasse. Dort sei es auch möglich, sie zu öffnen.
4. Wenn die Storen nicht jetzt, also innerhalb dieser Sanierung ersetzt würden, werde es in den nächsten 10 Jahren keine neuen Lamellenstoren geben. Es sei besser, jetzt alles zu erneuern, als später notdürftig auszubessern.

Urs Diethelm bittet um Zustimmung zu seinem Antrag.

Der Präsident bedankt sich für die Ausführungen und bittet Felix Koch um eine Stellungnahme.

Die Frage ist, ob es notwendig sei, die Lamellenstoren zu ersetzen, ob sie in einem schlechten Zustand seien und was dies für das gesamte Projekt sowie für die Berechnung der neuen Mietzinse bedeuten würde. Für den Präsidenten ist es eine Überraschung, dass diese Anfrage kommt. Die Berechnungen der neuen Mietzinse sind sehr moderat. Durch eine zusätzliche Investition wäre dies nicht mehr gewährleistet. Das weitere Vorgehen müsste abgeklärt werden.

Felix Koch beschreibt die Lamellenstoren als älteres Modell, nicht das neueste Design,

aber sie wären auch nie Wind und Wetter ausgesetzt. Bei ihrem Rundgang hätten sich die meisten Mieter geäußert, dass sie diese Storen gar nie benützen. Neue Storen wären besser, aber nicht notwendig. Der Vorteil wäre höchstens eine komplette Verdunkelung oder der vollständige Schutz vor Wind und Kälte. Der Nutzen würde sich jedoch in bescheidenem Rahmen halten. Das Ersetzen der Storen würde sich auf ca. CHF 100'000 belaufen. Terminlich hätte es keinen Einfluss auf den Sanierungsplan.

Urs Diethelm nimmt Stellung zu den neuen Ausführungen indem er sagt, dass sein Input zwar etwas spät sei, aber man könne einen rechtlich korrekten Antrag nur bei der Präsentation des Geschäftes an einer Versammlung stellen. Die Mehrkosten von CHF 100'000 seien bescheiden zum Vergleich der gesamten Investitionen von CHF 1.35 Mio. und die Mieten würden wegen neuer Storen nur um ca. 1% ansteigen.

Der Präsident führt aus, dass die Mietzinsanpassung wahrscheinlich um etwas mehr als 10% höher ausfallen würde, da bei den Berechnungen der Mietzinserhöhung nicht alle Kosten überwältigt wurden, sondern ein Teil der Kosten durch den Erneuerungsfond abgedeckt werden. Es wäre also notwendig, die Mietzinse nochmals zu berechnen. Der Präsident schlägt eine Variantenabstimmung vor und stellt in Aussicht, dass die Storen zu einem späteren Zeitpunkt bei einer Sanierung der Fenster miteinbezogen werden können.

Abstimmung:

Der Präsident stellt den Antrag Diethelm, die Storen bei der Sanierung 2011 zu erneuern, zur Abstimmung. Der Antrag erhält eine Stimme. Das Gegenmehr ist eindeutig. Der Antrag wird verworfen.

Werner Giger fragt, ob die Fenster schon einmal ersetzt worden seien und erhält die Antwort, dass sie 1991 ersetzt wurden.

Urs Diethelm ergänzt, dass innerhalb der letzten 20 Jahre der Verkehr extrem zugenommen habe und der Schallschutz nicht mehr gewährleistet sei.

Der Präsident schreitet zur Abstimmung über den Antrag des Vorstandes zum Projekt Sanierung Herti II. Der Antrag lautet:

1. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung den Baukredit über CHF 1'355'000 zu genehmigen.
  2. Der Vorstand wird mit dem Vollzug beauftragt.
- Der Antrag wird ohne Gegenstimme angenommen.

## **7. Varia**

Der Präsident fragt ob unter Varia das Wort gewünscht wird.

Stadtpräsident Dolfi Müller spricht über die Leidensgeschichte der Überbauung Roost. „Ende gut, alles gut“ für die Mitstreiter und die Verantwortlichen der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft, welche viel Herzblut und Zeit investiert haben in ein Projekt für die Allgemeinheit, nämlich für die Schaffung von günstigem Wohnraum für 300 bis 400 Menschen im Roost. Der Stadtpräsident dankt und bittet um einen Applaus für die Menschen, die sich für andere einsetzen. Nach weiteren Ausführungen zum Thema „preisgünstiger Wohnraum“ bezieht sich der Stadtpräsident auf eine Aussage von Beat Herrmann und bestätigt, dass es weniger ums Geld, sondern vielmehr ums Land geht. Er sei jedoch überzeugt, dass sich die Zusammenarbeit mit der Stadt im Ernstfall immer finden liesse. Dolfi Müller freut sich, dass jetzt Zeit zum Feiern sei. Er wünscht auch im Namen der Stadträte Bossard und Wicki, die sich entschuldigen lassen, eine weiterhin erfolgreiche Zukunft im Dienste der Menschen und gratuliert der AWZ zu den ersten

50 Jahren und wünscht alles Gute für die nächsten 50 Jahre. Der Stadtpräsident überreicht dem Präsidenten der AWZ zu Händen des Vorstandes einen Stadtrats-Kirsch und offeriert an der Generalversammlung nach dem Dessert allen Anwesenden einen ‚Kaffee avec‘.

Präsident Beat Herrmann bedankt sich ganz herzlich für diese Worte und bestätigt ebenfalls das sehr gute Verhältnis mit der Stadt.

Josef Staub überbringt die Glückwünsche und Gratulationen der Gewoba. Er macht einen kurzen Rückblick in die Vergangenheit der beiden Genossenschaften und freut sich über das gute Verhältnis. Beide Genossenschaften ziehen am selben Strick und seien auch in Zukunft verbunden durch die Überbauung Roost. Josef Staub wünscht weiterhin gegenseitigen Respekt und gute Zusammenarbeit für die nächsten 50 Jahre. Er freut sich, mit der AWZ partnerschaftlich zusammen zu arbeiten und als Dankeschön überreicht Esther Keiser eine Urkunde und eine Torte mit dem Bild der Überbauung Roost.

Der Präsident bedankt sich herzlich für diese Überraschung.

Da keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, erklärt der Präsident Beat Herrmann die 50. Generalversammlung der AWZ als geschlossen und dankt allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für ihr Interesse und lädt alle Anwesenden zum anschliessenden Nachtessen ein.

Schluss der Versammlung: 19.55 Uhr

Zug, 3. Mai 2010

Die Protokollführerin:

Nicole Kronenberg

Der Präsident: