

Protokoll

Veranstaltung	Ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft SILU
Datum / Zeit	Freitag, 21. April 2023, 19.00 Uhr bis 20.15 Uhr
Ort	Restaurant Hotel Breiti, 8185 Winkel

Traktanden

1. Begrüssung und Einleitung durch die Präsidentin
2. Wahl der Stimmzähler
3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen GV vom 22.04.2022
4. Genehmigung
 - a) Jahresbericht des Vorstandes
 - b) Jahresrechnung
 - c) Entgegennahme der Berichte der GPK und der Revisionsstelle
5. Genehmigungen
 - a) Genehmigung Jahresrechnung und Beschlussfassung Gewinnverwendung
 - b) Entlastung des Vorstands und der Verwaltung
6. Wahlen
 - a) Wahl der Revisionsstelle
7. Information Projekt SILU 1 «Dreispitz» in Embrach
 - a) Stand des Projektes
8. Diverses/Umfrage

Die Präsidentin, Susanne Grau begrüsst zur Generalversammlung der SILU. Dank, an alle Personen, welche die Generalversammlung vorbereitet haben.

Begrüssung und Vorstellung der Anwesenden:

Vorstand

- | | |
|---------------------|---------------|
| • Ralph Nägeli | Vizepräsident |
| • Johanna Bennet | Mitglied |
| • Anna Secchiano | Mitglied |
| • Sabrina Petrocchi | Mitglied |
| • Daniel Meier | Mitglied |
| • Ursula Krebs | Mitglied |

Geschäftsstelle

- | | |
|-----------------------|--|
| • Reto Brüesch | Geschäftsführung |
| • Sarah Brandenberger | Kommunikation + Genossenschaftsentwicklung |
| • Marilena Barbaresco | Finanzen |
| • Sascha Künzle | Bewirtschaftung |
| • Celina Ouena | Bewirtschaftung |
| • Svenja Folland | Bewirtschaftung |
| • Sonja Schwarz | Bau + Entwicklung |
| • Marina Dubravac | Lernende KV |

Hauswarte

- ohne Namensnennung

Geschäftsprüfungskommission

- Doris Gyr
- Nicole Aebi

Gäste

- Remo Inderbitzin, Revisionsstelle BDO AG, Hauptrevisor
- Markus Vögelin, ZKB
- Peter Graf, ehemaliger Geschäftsführer und Präsident
- Martin Gähwiler, Benjamin Weishaupt, Hans-Jörg Boksberger, ehemalige Vorstandsmitglieder

Feststellungen

Die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2023 ist form- und fristgerecht erfolgt. Die Genossenschafter und Genossenschafterinnen haben die Einladung und die Traktandenliste per Post zugestellt erhalten. Der Geschäftsbericht wurde rechtzeitig auf der Internetseite der SILU aufgeschaltet.

Anzahl Anwesende Genossenschafter, Genossenschafterinnen und Gäste:	174
Stimmberechtigte Genossenschafter und Genossenschafterinnen:	110

Traktandenliste

Zur Traktandenliste gibt es keine weiteren Ergänzungen oder Änderungsanträge.

2. Wahl der Stimmzähler

Der Versammlung werden zwei Personen als Stimmzähler vorgeschlagen:

- Dolores Burri, Silu 6
- Jasmin Schirmer, SILU 1

Die Stimmzähler werden einstimmig gewählt.

3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 22. April 2022

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung der SILU vom 22.04.2022 wird einstimmig genehmigt.

4. a) Jahresbericht des Vorstandes

Der Geschäftsbericht ist auf der Internetseite der SILU verfügbar. An der Generalversammlung werden einige ergänzende Informationen vermittelt.

Für den Jahresrückblick und Ausblick aus dem hauptsächlich operativen Bereich übergibt Susanne Grau das Wort dem Geschäftsführer Reto Brüesch.

Das Jahr 2022 war geprägt von bedeutungsvollen Themen wie Energiekrise, Inflation, Klimaschutz und Nachhaltigkeit – und natürlich vom schockierenden Krieg in der Ukraine.

Preissteigerungen infolge einer Angebotsknappheit führten dazu, dass die Energiekosten im Jahr 2022 grosse Sprünge machten. Dies hat wiederum zur Folge, dass die Heiz- und Betriebskosten teurer werden. Durch Betriebsoptimierungen und die Information über Energie Sparideen an die Mietglieder, versuchte die SILU die Nebenkosten tief zu halten. Es wurde zudem beschlossen, die Bewohnenden finanziell durch einen Zuschuss der SILU an die Nebenkostenabrechnung zu entlasten

Projekte

SILU 13: Das Vorstandsmitglied Sabrina Petrocchi informiert über das Projekt. Der Spatenstich ist Anfang April für den Neubau an der Ackerstrasse in Kloten für die 16 altersgerechten Wohnungen erfolgt. Bezugstermin wird der Herbst 2024 sein.

SILU 15: Das Vorstandsmitglied Daniel Meier informiert über das Projekt. Im März 2023 unterzeichnete die SILU den Baurechtsvertrag mit der Gemeinde Embrach. Die SILU treibt die Planung für die SILU 15 an. Um auf dem kleinen Grundstück ein gutes Projekt zu erreichen, wird aktuell ein Gestaltungsplan erarbeitet. Dieser soll im Dezember 2023 von der Gemeindeversammlung genehmigt werden. Das an den Wildbach angrenzende Gebäude sieht, analog der Ackerstrasse, altersgerechte Wohnungen vor. Der Fokus liegt auf einer ökologischen, nachhaltigen Bauweise und verschiedenen Begegnungszonen im halböffentlichen Raum. Der Baustart ist auf Sommer 2024 und der Bezug auf Frühling 2026 geplant.

Dank an das ganze SILU-Team von Reinigung, Hauswartung, Geschäftsstelle und Sikos.

Jubiläen SiKo

Michael Gerber	5 Jahre	SILU 2
Markus Seiler	5 Jahre	SILU 2
Silvia Sutyova	5 Jahre	SILU 12
Peter Manhart	10 Jahre	SILU 4
Autran Freimüller	10 Jahre	SILU 10

Jubiläen Mitarbeitende (Dienst- und Amtsjubiläum)

Sandra Catone (Reinigung)	25 Jahre
Doris Gyr (GPK)	15 Jahre
Daniela Vunjak (Reinigung)	10 Jahre
Doris Frey (Hauswartung)	10 Jahre

Die Jubilare erhalten von der SILU einen Blumenstrauss und ein Präsent überreicht.

Dieses Jahr konnten wir **zwei Mitarbeitenden mit Weiterbildungsabschluss** gratulieren.

Raffael Rösch Hauswart mit Fachausweis

Celina Ouena Bewirtschafterin mit Fachausweis

Der Jahresbericht des Vorstandes wird einstimmig genehmigt.

4. b) Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2022 wird von Johanna Bennet, Vorstandsmitglied und Ressortleiterin Finanzen, mündlich erläutert.

Einige Ergänzungen zu der Jahresrechnung

Bilanz

Aktiven:

Das **Total der Aktiven** der SILU beträgt per Ende 2022 CHF 135'045'936. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer leichten Abnahme.

Das **Umlaufvermögen** von CHF 6'323'960 hat gegenüber Vorjahr um rund CHF 1.4 Mio. zugenommen. Ein wesentlicher Grund dafür sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die **Sachanlagen** sind mit CHF 128'644'861 rund CHF 1.7 Mio. tiefer als im Vorjahr. Das ist auf die jährlichen Abschreibungen zurückzuführen.

Passiven:

Das **kurzfristige Fremdkapital** hat sich um rund CHF 1 Mio. auf CHF 3'936'636 erhöht.

Das **langfristige Fremdkapital** hat sich von CHF 122'695'229 auf CHF 119'444'348 verkleinert. Eine auslaufende Hypothek von CHF 3.25 Mio. wurde zurückgezahlt. Im langfristigen Fremdkapital ist auch der **Erneuerungsfonds** enthalten; dieser beträgt neu Total CHF 24'159'032, das entspricht einer Zunahme von rund CHF 2.6 Mio.

Erfolgsrechnung

Ertrag:

Die **Mieterträge** für das Berichtsjahr haben gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 200'000 zugenommen.

Leerstände haben gegenüber dem Vorjahr von CHF -63'584 auf CHF -29'731 abgenommen.

Aufwand:

Beim **Unterhalt** und bei den **Reparaturen** gibt es im Jahr 2022 eine Abnahme von ca. CHF 500'000. Die Einlage in den **Erneuerungsfonds** war mit CHF 2'606'303 praktisch gleich wie im Vorjahr.

Die Einlage in den Amortisationsfonds erfolgt mit CHF 1'537'272.

Bei den **Zinskosten** haben wir gegenüber dem Vorjahr wieder Geld einsparen können, insgesamt rund CHF 155'000 Franken.

Das Geschäftsjahr 2022 schliesst mit einem positiven Ergebnis von CHF 2'234'955 ab.

4. c) Entgegennahme des Berichtes der GPK und der Revisionsstelle

Der Bericht der GPK ist im Geschäftsbericht enthalten. Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission werden gefragt, ob sie noch etwas zu ihrem Bericht ergänzen möchten.

- Doris Gyr: Keine Ergänzung
- Nicole Aebi: Keine Ergänzung

Der Bericht der Revisionsstelle BDO AG, Zürich, ist ebenfalls im Geschäftsbericht enthalten. Remo Inderbitzin, BDO AG, hat ebenfalls keine Ergänzung.

5. a) Genehmigung Jahresrechnung und Beschlussfassung Gewinnverwendung

Jahresergebnis

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag	CHF	2'668'063
Jahresergebnis	CHF	2'234'955
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	4'903'018

Die Jahresrechnung und die Verwendung des Bilanzgewinnes werden einstimmig genehmigt.

5. b) Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird die Entlastung einstimmig erteilt.

7. a) Wahl der Revisionsstelle

Die bestehende Revisionsstelle BDO wird einstimmig wiedergewählt.

8. a) Stand des Projektes SILU 1 «Dreispietz» in Embrach

Der aktuelle Stand des Projektes wird von Ralph Nägeli Mitglied Vorstand und Baukommission präsentiert. Im letzten Frühling 2022 hat die Gemeinde Embrach den gemeinsam ausgearbeiteten Schutzvertrag zur Siedlung SILU 1 Dreispitz gutgeheissen und veröffentlicht. Der Zürcher Heimatschutzverein (privatrechtlicher Verein) hat gegen diesen Schutzvertrag Rekurs eingereicht, obschon Vertreter davon bei der Erarbeitung mitgewirkt haben.

Am 3. April 2023 ist eine Begehung mit dem Bau-Rekursgericht in Embrach erfolgt. Leider hat das Gericht an diesem Tag vorab mündlich gegen das Vorhaben entschieden - das heisst, es hat den Rekurs des Heimatschutzes gegen den Schutzvertrag gutgeheissen. Der schriftliche Entscheid ist noch ausstehend und die SILU muss diesen abwarten. Wie die Gemeinde Embrach und die SILU auf diesen Gerichtsentscheid reagieren werden, ist momentan noch unklar.

Wie auch der weitere Verlauf der Planung dieses Projekts. Die Baukommission wird ihre ganze Strategie überdenken müssen.

Zurzeit kann noch nicht mehr gesagt werden betreffend Zeitplan. Sicher ist nur, dass nächstes Jahr noch nicht gebaut wird und es zu weiteren Verzögerungen kommt.

Die anderen Gebäude der SILU 1 an der Stationsstrasse 11-29 hat man gemäss diesem Schutzvertrag erhalten und 2020/21 nur die Fenster ersetzt und innen Küche/Bad saniert. Dies führte im vergangenen Jahr und mit Beginn Heizperiode diesen Winter zu einer enormen Zunahme von Schimmelproblemen. Darauf hat die SILLU mit einer Schimmelsanierung von 10 Wohnungen sofort reagiert. Weitere Massnahmen werden noch geprüft.

Die SILU wird laufend weiter informieren, sobald mehr Klarheit besteht.

9. Diverses / Umfrage

Susanne Grau erteilt allen Anwesenden die Möglichkeit, Anliegen und Fragen einzubringen.

Es wird angeregt, langjährige Mietparteien, welche immer noch in derselben Wohnung leben, mit einer kleinen Geste jeweils zu honorieren.

Ein Bewohner der SILU 5 würde gerne in eine kleine Wohnung umziehen, aber nur, wenn diese auch günstiger ist. Dies sei nicht immer der Fall, was als störend empfunden wird. Reto Brüesch informiert, dass jedes Jahr jede Wohnung nach dem Kostenmodell überprüft wird und kleinere Wohnungen in der Kostenstruktur eigentlich nicht teurer sein dürften. Es könne aber noch einzelne Fälle geben, wo das nicht stimmt bei langjährigen Mietverhältnissen.

Eine Bewohnerin der SILU 2 bittet die SILU, in Zukunft mehr auf die altersgerechte Ausführung bei Neubauten zu schauen. Susanne Grau bestätigt, dass dies bei den Projekten Ackerstrasse in Kloten und «im Chängel» Embrach berücksichtigt werde.

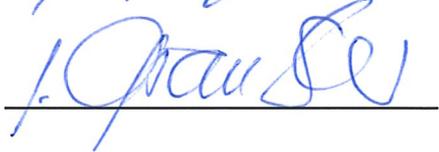
Es wurde auch noch angeregt die SILU- BeUnity App aktiver zu nutzen und auch regelmässig Beiträge aufzuschalten.

Zum Schluss dankt Susanne Grau nochmals allen Anwesenden, wünscht allen alles Gute und viel Freude in und an der SILU.

Die ordentliche Generalversammlung 2023 endet um 20.15 Uhr.

Für das Protokoll
Herr Reto Brüesch, Geschäftsführer





Präsidentin
Frau Susanne Grau, Präsidentin