

Protokoll

Veranstaltung	Ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft SILU
Datum / Zeit	Freitag, 22. April 2022, 19.00 Uhr bis 21.00 Uhr
Ort	Landgasthof Breiti, 8185 Winkel

Traktanden

1. Begrüssung und Einleitung durch die Präsidentin
2. Wahl der Stimmzähler
3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen GV vom 4. Mai 2021
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. Antrag Neuschaffung eines Solidaritätsfonds
7. Wahlen und Veränderungen im Vorstand
 - a) Wahl der Mitglieder Vorstand
 - b) Wahl des Vorstandspräsidiums
 - c) Wahl der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission
8. Projekt SILU 1 «Dreispietz» in Embrach
 - a) Stand des Projektes
 - b) Antrag Ersatzneubauprojekt Dorf- und Querstrasse
9. 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
- Martin Gähwiler Mitglied

Geschäftsprüfungskommission / GPK

- Doris Gyr
- Nicole Aebi

Geschäftsstelle

- Reto Brüesch Geschäftsführung
- Sarah Brandenberger Kommunikation + Genossenschaftsentwicklung
- Marilena Barbaresco Finanzen
- Ruth Kapp Finanzen
- Sascha Künzle Bewirtschaftung
- Jsabelle Steffen Bewirtschaftung
- Celina Ouena Bewirtschaftung
- Sonja Schwarz Bau + Entwicklung

Hauswarte

- ohne Namensnennung

Gäste

- Rebekka Bernhardsgrütter, Gemeinde Embrach, Ressortvorsteherin Bau und Planung, designierte Gemeindepräsidentin
- Markus Vögelin und Olivier Schärli, ZKB
- Remo Inderbitzin, Revisionsstelle BDO AG, Hauptrevisor
- Doris Gyr und Nicole Aebi, GPK
- Rolando Rigotti, ehemaliger Präsident
- Peter Graf, ehemaliger Geschäftsführer
- Asiye Suter, karaSUT Immobilien AG, Neubau Ackerstrasse (SILU 13)
- Olivier Strebel, Dachtler Partner Architekten (Neubau SILU 1)

Feststellungen

Die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2022 ist form- und fristgerecht erfolgt. Die Genossenschafter und Genossenschafterinnen haben die Einladung und die Traktandenliste mittels Geschäftsbericht 2021 zugestellt erhalten.

Anzahl Anwesende Genossenschafter, Genossenschafterinnen und Gäste: 186
Stimmberechtigte Genossenschafter und Genossenschafterinnen: 101

Traktandenliste

Zur Traktandenliste gibt es keine weiteren Ergänzungen oder Änderungsanträge.

2. Wahl der Stimmzähler

Der Versammlung werden zwei Personen als Stimmzähler vorgeschlagen:

- Herr Dino Senn, SILU 14
- Herr Hayati Tetik, SILU 6

Die Stimmzähler werden einstimmig gewählt.

3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2021

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung der SILU vom 04.05.2021 wird einstimmig genehmigt.

4. a) Jahresbericht des Vorstandes

Der gedruckte Geschäftsbericht ist an die Genossenschafter versandt worden. 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.

SILU wächst

Anfang 2021 konnte das Ewige Wegli 27 in Kloten mit seinen Bewohnenden, mit 10 altersgerechten Wohnungen für ältere Personen, als SILU 14 begrüsst werden.

Projekte

SILU 13: Die Planung des Neubaus Ackerstrasse in Kloten ist in den letzten Zügen, um die Baubewilligung für 16 Alterswohnungen einzureichen.

SILU 1 Stationsstrasse 11-29, Embrach: Die Küchen-, Bad- und Fenster-Sanierung der Siedlung Dreispitz in Embrach wurde in den Jahren 2020 und 2021 durchgeführt.

Die SILU nähert sich 1'000 Wohnungen und hat sich deshalb entschlossen, für die Mitglieder der Baugenossenschaft eine Charta zu erstellen, um auch neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern der Siedlungen die Grundsätze der SILU näher zu bringen und aufzuzeigen, wie wir uns das Zusammenleben wünschen. Die SILU hofft, so den Austausch in den Siedlungen, mit den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und des Vorstands zu fördern.

Im Sommer wurde das detaillierte Vermietungsreglement vom Vorstand bewilligt. Dadurch sind nun die Regeln für die Vergabe der Wohnungen für alle offen auf der Website ersichtlich.

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

Jubiläen Mitarbeitende

Christine Zimmerli	25 Jahre
Corinne Balbi	10 Jahre
Köbi Schmid	5 Jahre
Manuela Krähenbühl	5 Jahre

Jubiläen SiKo

Nihal Beyaz	5 Jahre	SILU 1
Jasmin Schirmer	5 Jahre	SILU 1
Lisa Marthaler	5 Jahre	SILU 7
Jeanette Müller	5 Jahre	SILU 7
Sandra Werda	5 Jahre	SILU 10
Irimisa Hani	5 Jahre	SILU 11

Die Jubilare erhalten von der SILU einen Blumenstrauss überreicht.

4. b) Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2021 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 2021 CHF 135'276'666 Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer leichten Zunahme von rund CHF 1,7 Mio.

Das **Umlaufvermögen** von CHF 4'902'018 hat gegenüber Vorjahr um rund CHF 830'000 abgenommen. Ein Grund dafür ist, dass wir z. B. eine Hypothek in Höhe von CHF 3 Mio. zurückbezahlt haben.

Die **Sachanlagen** sind mit CHF 130'294'335 rund CHF 2.6 Mio. höher als im Vorjahr. Das ist zur Hauptsache auf den Kauf des Ewigen Wegli 27, der SILU 14 in Kloten, zurückzuführen.

Die Position **Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital** hat laufend abgenommen. Ende 2021 sind nur noch CHF 6'000 offen.

Passiven:

Das **kurzfristige Fremdkapital** hat sich leicht um rund CHF 300'000 auf CHF 2'952'341 erhöht.

Das **langfristige Fremdkapital** hat sich von CHF 122'651'341 auf CHF 122'695'229 praktisch nicht verändert. Eine auslaufende Hypothek von CHF 3 Mio. wurde zurückgezahlt. Mit dem Kauf des Ewigen Wegli haben wir eine Hypothek übernommen. Im langfristigen Fremdkapital ist auch der **Erneuerungsfonds** enthalten; dieser beträgt neu Total CHF 21'552'729, das entspricht einer Zunahme von rund CHF 1.5 Mio.

Erfolgsrechnung

Ertrag:

Die **Mieterträge** für das Berichtsjahr haben gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 400'000 zugenommen, wobei die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr vor allem aus den Mieteinnahmen des «Ewigen Wegli 27 – SILU 14» in Kloten resultiert.

Leerstände haben gegenüber dem Vorjahr von CHF -76'170 auf CHF -63'584 abgenommen.

Aufwand:

Beim **Unterhalt** und bei den **Reparaturen** gibt es im Jahr 2021 eine Abnahme von ca. CHF 1.4 Mio., da nicht zuletzt coronabedingt, verschiedene Projekte in das Folgejahr verschoben werden mussten. Die Einlage in den **Erneuerungsfonds** war mit CHF 2'606'175 leicht geringer als im Vorjahr.

Die Einlage in den Amortisationsfonds blieb mit CHF 1'537'203 und damit rund CHF 20'000 mehr als im Vorjahr praktisch unverändert.

Bei den **Zinskosten** haben wir gegenüber dem Vorjahr wieder Geld einsparen können, insgesamt rund CHF 47'000 Franken.

Das Geschäftsjahr 2021 schliesst mit einem positiven Ergebnis von CHF 1'363'099 ab.

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

Der Bericht der GPK ist im Geschäftsbericht enthalten. Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission sind vor der Versammlung gefragt worden, 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. Herr 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	1'304'964
Jahresergebnis	CHF	1'363'099
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	2'668'063

Die Jahresrechnung und die Verwendung des Bilanzgewinnes werden einstimmig genehmigt.

5. b) Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird die Entlastung einstimmig erteilt.

6. Antrag Neuschaffung eines Solidaritätsfonds

Susanne Grau erläutert die Gründe für die Neuschaffung eines Solidaritätsfonds und nennt auch die ersten Solidaritätskommissionsmitglieder, welche für 2 Jahre gewählt sind.

- Rolando Rigotti
- Sabrina Petrocchi
- Marilena Barbaresco

Der Antrag zur Neuschaffung des Fonds wird mit grossem Mehr angenommen.

7. Wahlen und Veränderungen im Vorstand

Martin Gähwiler wird nach 9 Jahren im Vorstand mit einer Laudatio verabschiedet und erhält zum Abschied von der SILU ein Präsent und einen Blumenstrauss.

7. a) Wahl der Mitglieder Vorstand

Es stellen sich vier Mitglieder zur Wiederwahl:

Frau Secchiano Anna	Bisher	2022-2025
Herr Meier Daniel	Bisher	2022-2025
Frau Petrocchi Sabrina	Bisher	2022-2025
Frau Bennet Johanna	Bisher	2022-2024

Johanna Bennet stellt sich für eine verkürzte Amtszeit von zwei Jahren zur Wiederwahl, d.h. GV 2022 bis GV 2024. Sie scheidet aus dem Vorstand aus, weil sie den Wohnsitz in Österreich hat.

Die obigen bestehenden Vorstandsmitglieder werden mit grossem Mehr einzeln wiedergewählt.

Neu stellt sich zur Wahl:

Frau Ursula Krebs, SILU 11	Neu	2022-2025
----------------------------	-----	-----------

Nach einer kurzen Vorstellung stellt sie sich den Fragen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Sie wird mit grossem Mehr in den Vorstand gewählt.

Herzliche Gratulation.

7. b) Wahl des Vorstandspräsidiums

Es stellt sich zur Wiederwahl als Vizepräsident:

Herr Ralph Nägeli	Bisher	2022-2025
-------------------	--------	-----------

Er wird einstimmig gewählt.

Es stellt sich zur Wiederwahl als Präsidentin:

Susanne Grau	Bisher	2022-2025
--------------	--------	-----------

Sie wird mit grossem Mehr als Präsidentin wiedergewählt.

Herzliche Gratulation an das Vorstandspräsidium

7. c) Wahl der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission

Es stellen sich zur Wiederwahl:

Frau Doris Gyr	Bisher	2022-2024
Frau Nicole Aebi	Bisher	2022-2024

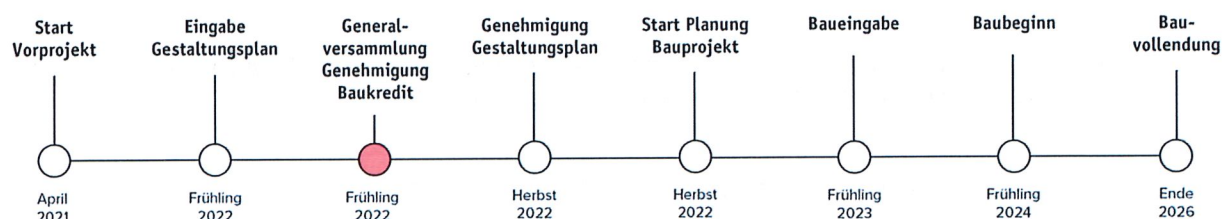
Die bestehenden GPK-Mitglieder werden mit grossem Mehr wiedergewählt.

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

Der aktuelle Stand des Projektes wird von Ralph Nägeli Mitglied der Baukommission und dem Architekten Olivier Strebler präsentiert. Sie stützen sich dabei auch auf die Unterlagen ab, welche den Mietern der SILU 1 schon im Herbst 2021 präsentiert wurden.

Zudem gibt es eine Projektwebsite www.silu-dreispietz.ch mit umfassenderen Angaben.

Ein wesentliches Element ist sicher der prov. Zeitplan des Bauprojektes, wobei zuerst die Bewilligung für den Schutzvertrag vorliegen muss, und da ist ein Rekurs vom Heimatschutz hängig. Wie es da weiter geht, wird in den nächsten Wochen geklärt sein.



Die SILU ist sich ihrer genossenschaftlichen Verantwortung bewusst. Das Bauvorhaben wird sozialverträglich durchgeführt. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden laufend über die Prozesse und Abläufe informiert, die Anliegen aufgenommen und mit Hilfestellungen unterstützt.

8. b) Antrag Ersatzneubauprojekt Dorf- und Querstrasse

Zum Kreditantrag:

Der Vorstand beantragt, dem Baukredit von 53'515'000 Franken inkl. MwSt. (+/- 15% gemäss SIA) für den Ersatzneubau der Gebäude Quer- und Dorfstrasse in Embrach auf Basis des Vorprojektes von Ende Januar 2022 zuzustimmen.

Der Antrag des Baukredits wird ohne Gegenstimmen mit 2 Enthaltungen genehmigt.

Ralph Nägeli dankt den Anwesenden für das Vertrauen.

9. Diverses / Umfrage

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

Es werden Fragen zur Sanierung SILU 1 gestellt.

Ob alle bestehenden Mieter der Dorf- und Stationsstrasse auch wieder im Ersatzneubau garantiert eine Wohnung erhalten?

Antwort durch Reto Brüesch, Geschäftsführer: Er bestätigt, dass jeder Genossenschafter, welcher jetzt in den beiden Gebäuden wohnt, Vorrang hat bei der Neuvermietung. Dabei gilt auch hier die SILU-Vermietungsrichtlinie.

Ob die SILU den Mietern der Tiefgarage während der Ersatzneubauphase auch Parkplätze zur Verfügung stellen wird?

Antwort von Sonja Schwarz, Projektleiterin Ersatzneubau SILU 1: Die SILU prüft Möglichkeiten für Parkplatzstandorte in dieser Phase von ca. 2024-2026. Bisher sind noch keine konkreten Lösungsansätze gemacht worden.

Es wird gefragt, ob es für den Ersatzneubau schon Listen mit den Wohnungen gibt, um sich anzumelden.

Antwort von Sonja Schwarz, Projektleiterin Ersatzneubau SILU 1: Zurzeit sind wir in der Vorprojektphase und dem Gestaltungsplan. Genauere Angaben zu den definitiven Wohnungen und deren Grösse wird es erst später geben. Die Genossenschafter werden aber laufend informiert.

Ein Bewohner der SILU 3 fragt an:

Ob es in naher Zukunft E-Ladestationen für Autos in der SILU 3 gibt?


Antwort von Ralph Nägeli, Ressortleiter Bau im Vorstand: Die SILU hat ein E-Mobilitätskonzept erarbeitet und ist daran dies umzusetzen.


Zusätzliche Antwort durch Reto Brüesch, Geschäftsführer: Die SILU ist daran, ihr erstes E-Mobilitäts-Projekt in SILU 11 zu starten, danach wird die SILU 3 mit E-Ladestationen ausgestattet.

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

Die ordentliche Generalversammlung 2022 endet um 21:00 Uhr.

Für das Protokoll
Herr Reto Brüesch, Geschäftsführer





Präsidentin
Frau Susanne Grau, Präsidentin