

# Protokoll

Veranstaltung **Ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft SILU  
(Gemäss Vorgaben der COVID-19-Verordnung)**

Datum / Zeit Dienstag, 4. Mai 2021, 16.00 Uhr bis 17.00 Uhr  
Ort Geschäftsstelle SILU, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten

## Traktanden

- Begrüssung und Einleitung durch die Präsidentin
- 1 Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2020
  - 2 Berichte
    - a) Jahresbericht des Vorstandes
    - b) Jahresrechnung
    - c) Entgegennahme der Berichte der GPK und der Revisionsstelle
  - 3 Genehmigung Jahresrechnung und Beschluss Gewinnverwendung/ Entlastung des Vorstandes
    - a) Genehmigung der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
    - b) Entlastung des Vorstandes
  - 4 Wahlen
    - a) Wahl der Revisionsstelle
  - 5 Information Dreispitz SILU 1, Embrach
  - 6 Diverses/Umfrage

Die Präsidentin, Susanne Grau begrüsst zur formellen Generalversammlung der SILU, welche Corona bedingt mit 5 Personen abgehalten wird. Besten Dank, an alle Personen, welche die Generalversammlung vorbereitet haben und allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter für die rege Teilnahme an der schriftlichen Abstimmung.

Begrüssung und Vorstellung der Anwesenden:

### **Vorstand**

- Susanne Grau Präsidentin (Vorsitz)
- Anna Secchiano Mitglied (Stimmzähler)
- Sabrina Petrocchi Mitglied (Stimmzähler)

### **Geschäftsstelle**

- Reto Brüesch Geschäftsführung (Protokoll)

### **Revisionsstelle BDO AG**

- Reto Inderbitzin Revisionsstelle BDO AG

## **Feststellungen**

Die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2021 ist form- und fristgerecht erfolgt. Aufgrund Art. 6a der Corona-Verordnung des Bundesrates hat der Vorstand der SILU am 8. Dezember 2020 entschieden, die Generalversammlung 2021 auf schriftlichem Weg durchzuführen.

Die Unterlagen für die Abstimmung wurden schriftlich versandt mit Eingabefrist bis zum 23. April 2021. Das Ergebnis wurde von den Stimmzählern am 4. Mai 2021 überprüft und protokolliert.

Die Generalversammlung wird auf der Basis der schriftlichen Abstimmung durchgeführt.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben die Traktandenliste mittels Brief am 9. April zusammen mit dem gedruckten Jahresbericht 2020 erhalten und eine digitale Version des Geschäftsberichtes befindet sich wie üblich auch auf unserer Internetseite [www.bgsilu.ch](http://www.bgsilu.ch).

Es sind keine Anträge von Mitgliedern eingegangen.

Die Anzahl der schriftlich teilnehmenden stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschafter betragen 274 von 992.

Das absolute Mehr beträgt 138

## **Traktandenliste**

Zur Traktandenliste gibt es keine weiteren Ergänzungen oder Änderungsanträge.

## **0. Wahl der Stimmzähler**

Da die Abstimmung auf schriftlichem Weg durchgeführt wird, haben wir bereits vorgängig zwei Personen aus dem Vorstand als Stimmzähler angefragt und bestimmt. Es sind dies:

|                   |  |
|-------------------|--|
| Anna Secchiano    | Vorstandsmitglied (Genossenschafterin) |
| Sabrina Petrocchi | Vorstandsmitglied (Genossenschafterin) |

Die Präsidentin dankt den beiden für ihre Bereitschaft, sich als Stimmzähler zur Verfügung zu stellen.

## **1. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2020**

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung der SILU vom 20. Mai 2020 wird mit grossem Mehr genehmigt.

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Eingegangene Stimmen: | 274 |
| Ja:                   | 249 |
| Nein:                 | 5   |
| Enthaltung:           | 14  |
| Ungültig oder leer:   | 6   |

## **2. a) Jahresbericht des Vorstandes**

Der Jahresbericht ist im Geschäftsbericht enthalten, welcher an die Genossenschafter versandt wurde. An der formellen Generalversammlung wird darauf verzichtet, diesen zu erläutern.

Besten Dank an alle Beteiligte für die Erstellung des Jahresberichtes.

Speziell erwähnen möchten wir an dieser Stelle:

### **Jubiläen Mitarbeitende 2020**

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| 20 Jahre | Rita Ielapi, Reinigung, SILU 3   |
| 20 Jahre | Pawinee Marty, Reinigung, SILU 1 |
| 20 Jahre | Urban Marty, Hauswart, SILU 1    |

## Jubiläen SiKo 2020

|         |                    |         |
|---------|--------------------|---------|
| 5 Jahre | Ursula Bürgi       | SILU 1  |
| 5 Jahre | Erika Erdem        | SILU 4  |
| 5 Jahre | Rebecca Fröhlicher | SILU 12 |

Die Jubilare werden von der Geschäftsstelle ein Präsent und Blumenstrauss erhalten.

## 2. b) Jahresrechnung

### Bilanz

#### Aktiven und Passiven:

|                                     | 2020            | 2019            |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Aktiven</b>                      |                 |                 |
| Total Aktiven                       | CHF 133'560'673 | CHF 131'792'144 |
| Umlaufvermögen                      | CHF 5'734'554   | CHF 2'830'624   |
| Sachanlagen                         | CHF 127'720'157 | CHF 128'857'209 |
| Nicht einbezahltes<br>Anteilkapital | CHF 31'650      | CHF 30'000      |
| <b>Passiven</b>                     |                 |                 |
| Kurzfristiges Fremdkapital          | CHF 2'672'334   | CHF 2'663'456   |
| Langfristiges Fremdkapital          | CHF 122'651'341 | CHF 120'680'951 |
| Erneuerungsfonds                    | CHF 20'079'129  | CHF 19'000'921  |
| Eigenkapital                        | CHF 8'236'998   | CHF 8'447'737   |

### Erfolgsrechnung

#### Ertrag und Aufwand:

|                               | 2020           | 2019           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ertrag</b>                 |                |                |
| Mietzinsertrag                | CHF 12'843'080 | CHF 12'762'858 |
| Leerstände                    | CHF -76'170    | CHF -240'657   |
| <b>Aufwand</b>                |                |                |
| Liegenschaftenaufwand         | CHF -8'281'613 | CHF -7'484'172 |
| Personalaufwand               | CHF -1'653'273 | CHF -1'677'222 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | CHF -362'893   | CHF -286'858   |
| Einlage Amortisationsfonds    | CHF -1'513'405 | CHF -1'536'170 |
| Einlage Heimfallfonds         | CHF -402'392   | CHF -388'755   |
| A.o., periodenfr. Ergebnisse  | CHF 53'091     | CHF 65'317     |

Das Geschäftsjahr 2020 schliesst mit einem negativen Ergebnis von CHF 210'640 ab.

## 2. c) Entgegennahme des Berichtes der GPK und der Revisionsstelle

Der Bericht der GPK ist im Geschäftsbericht enthalten.

Den Bericht der Revisionsstelle BDO AG, Zürich, ist ebenfalls im Geschäftsberichtes enthalten.  
Herr R. Inderbitzin, BDO AG, hat keine Ergänzung.

## 3. a) Genehmigung der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Jahresergebnis.

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

|                           |     |           |
|---------------------------|-----|-----------|
| Gewinnvortrag             | CHF | 1'515'603 |
| Jahresergebnis            | CHF | -210'640  |
| Vortrag auf neue Rechnung | CHF | 1'304'964 |

Die Jahresrechnung und die Verwendung des Bilanzgewinnes werden mit grossem Mehr genehmigt.

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Eingegangene Stimmen: | 274 |
| Ja:                   | 251 |
| Nein:                 | 5   |
| Enthaltung:           | 14  |
| Ungültig oder leer:   | 4   |

## 3. b) Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird die Entlastung mit grossem Mehr erteilt.

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Eingegangene Stimmen: | 274                   |
| Ja:                   | 237                   |
| Nein:                 | 5                     |
| Enthaltung:           | 17                    |
| Ungültig oder leer:   | 15 (inkl. 7 Vorstand) |

## 4. a) Wahl der Revisionsstelle Amtsdauer 2021/2022

Die Revisionsstelle wird immer für eine Amtsdauer von 2 Jahren gewählt. Der Vorstand schlägt die bestehende Revisionsstelle BDO AG, Zürich zur Wiederwahl für die Amtsperiode 2021/2022 vor.

Die BDO AG wird mit grossem Mehr wiedergewählt.

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Eingegangene Stimmen: | 274 |
| Ja:                   | 246 |
| Nein:                 | 3   |
| Enthaltung:           | 19  |
| Ungültig oder leer:   | 6   |

Herzliche Gratulation an die Revisionsstelle zur Wiederwahl.

## 5. a) Information Dreispitz SILU 1, Embrach

Die Wohnsiedlung Dreispitz-SILU 1 wurde zwischen 1963 und 1965 im Norden des historischen Hafendorfs Embrach auf damals freiem Feld im Gebiet Eichen angelegt. Die SILU 1 wurde als erste Siedlung der Baugenossenschaft SILU fertiggestellt. Die stark gealterten Liegenschaften weisen einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf und genügen den aktuellen Anforderungen von Mietwohnungen nicht mehr (Wohnungsgrössen, Erdbebensicherheit, Lärm- und Nachhaltigkeitsanforderungen, Ausbaustandard).

Im Rahmen eines Strategiepapiers der Baugenossenschaft SILU wurden die Prozesse und die Ziele für eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung der Wohnsiedlung Dreispitz-SILU 1 erarbeitet und schriftlich festgehalten.

Die Entwicklungsplanung sieht eine Erneuerung der Wohnsiedlung in Etappen vor. Der Strategie folgend und unter Wahrung der denkmalpflegerischen Anforderungen werden aktuell sämtliche 78 Wohneinheiten in den Blöcken Stationsstrasse 11, 15 - 19 und 25 - 29 strangsaniert und die Fenster erneuert. Eine entsprechende Sanierung der Querstrasse 4 und Dorfstrasse 141/143, welche unter anderem zu Anpassungen an neue Energie- und Lärmschutzvorschriften sowie Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung erfordern, ist nur mit übermässigem Aufwand möglich und führt nicht zum gewünschten langfristigen und nachhaltigen Resultat. Die Baugenossenschaft SILU hat Abklärungen bezüglich einer Totalsanierung im Bestand getätigt. Die Resultate zeigen deutlich auf, dass die finanziellen Aufwendungen in keinem Verhältnis zum Ertrag stehen. Mit einer Totalsanierung sind die gültigen Normen und Richtlinien nur schwer und diejenigen an hindernisfreies Bauen gar nicht zu erreichen. Diesbezüglich drängt sich ein Ersatzneubau auf. Es wird als die sinnvollste Variante, diesen Wohnraum und Lebensort langfristig zu bewahren, gesehen.

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

## 6. Diverses / Umfrage

Den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern wurde zusammen mit den Unterlagen zur schriftlichen Abstimmung ein Formular zugestellt, auf welchem sie Anliegen und Fragen einreichen konnten.

Es sind 26 Kommentare und Anregungen eingegangen. Vielen Dank für die rege Teilnahme. Die Geschäftsstelle wird diese weiterbearbeiten.

Die Präsidentin dankt ganz besonders der Geschäftsstelle der SILU für die Erstellung des Geschäftsberichts und die Vorbereitung und Unterstützung zur Durchführung der schriftlichen Generalversammlung.

Ebenfalls geht ein Dank an die Anwesenden der heutigen formellen Generalversammlung.

Zum Schluss wünscht sie allen alles Gute und gute Gesundheit für die Zukunft und viel Freude in und an der SILU.

Die ordentliche Generalversammlung 2021 endet um 16:45 Uhr.

Für das Protokoll  
Herr Reto Brüesch, Geschäftsführer

Präsidentin  
Frau Susanne Grau, Präsidentin

