Baugenossenschaft SILU
Reto Brüesch
Steinackerstr. 2
8302 Kloten

Protokoll

Veranstaltung	**Ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft SILU**
Datum / Zeit	Freitag, 24. Mai 2024, 18.30 Uhr bis 20.00 Uhr
Ort	Restaurant Hotel Breiti, 8185 Winkel

Traktanden

1. Begrüssung und Einleitung durch die Präsidentin
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen GV vom 21. April 2023
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 Geschäftsprüfungskommission (GPK)
   b) Ersatzwahl Vorstandsmitglied
7. Bauprojekt «Chasern», Kloten (SILU 16)
8. SILU-Gesamtstrategie 2024 - 2027
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
- Ursula Krebs — Mitglied

Geschäftsstelle

- Reto Brüesch — Geschäftsführung
- Marilena Barbaresco — Finanzen / Stv. Geschäftsführung
- Sarah Brandenberger — Kommunikation + Genossenschaftsentwicklung
- Sandra Bürgin — Bewirtschaftung
- Marina Dubravac — Lernende KV
- Annika Hardmeier — Bewirtschaftung
- Dardan Krasniqi — Facility Management
- Andrea Mastrodomenico — Finanzen
- Michèle Oser — Bewirtschaftung
- Celina Ouena — Bewirtschaftung

Hauswarte

- Urban Marty

Geschäftsprüfungskommission

- Doris Gyr
- Nicole Aebi

Gäste

- Remo Inderbitzin, Revisionsstelle BDO AG, Hauptrevisor
- Markus Vögelin und Oliver Schärli, ZKB
- Rebekka Bernhardsgrütter, Gemeindepräsidentin Embrach
- Kurt Hottinger, Stadtrat Kloten
- Marc Osterwalder, Stv. Verwaltungsdirektor Stadt Kloten
- Peter Graf, ehemaliger Geschäftsführer und Präsident
- Benjamin Weishaupt, ehemaliges Vorstandsmitglied

Feststellungen

Die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2024 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:	184
Stimmberechtigte Genossenschafter und Genossenschafterinnen:	94

Traktandenliste

Zur Traktandenliste gibt es keine weiteren Ergänzungen oder Änderungsanträge.

2. Wahl der Stimmenzähler

Der Versammlung werden zwei Personen als Stimmenzähler vorgeschlagen:

- Dolores Burri, Silu 6
- Lisa Marthaler, SILU 7

Die Stimmenzähler werden einstimmig gewählt.

3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 21. April 2023

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung der SILU vom 21.04.2023 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.

In einer Zeit, in der die Welt mit Herausforderungen wie Krieg und Unsicherheit konfrontiert ist, gewinnt das Zusammenleben eine noch grössere Bedeutung. Gerade in schwierigen Zeiten schafft es Stabilität und Sicherheit.

Die SILU hat es sich zur Aufgabe gemacht, ein Umfeld zu schaffen, in dem das Zusammenleben gefördert wird. Durch gemeinsame Aktivitäten, wie zum Beispiel Sommerfeste, schaffen wir eine Atmosphäre des Miteinanders und der Solidarität und stärken die Gemeinschaft als Ganzes.

Die jüngste Umfrage bei unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, hat gezeigt, dass über 85 Prozent zufrieden sind. Eine hohe Wertschätzung gibt es für unser Preis-/Leistungsverhältnis. Ein wichtiger Aspekt ist hierbei sicher, dass wir die Mietzinse trotz des gestiegenen Referenzzinssatzes erst ab Juli 2024 erhöhen werden. Mit der guten Lage der Wohnungen sind ebenfalls viele zufrieden. Dies zeigt uns, dass die Lebensqualität nicht nur in den eigenen vier Wänden, sondern auch in der Umgebung liegt, und unsere Standorte ihren Bedürfnissen gerecht werden.

Die SILU widmet sich auch intensiv den Themen Wohnungsbedarf und Nachhaltigkeit. Wir analysieren die Situation auf dem Wohnungsmarkt, beobachten Trends und Entwicklungen und suchen nach langfristigen Lösungen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und eine nachhaltige Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Diese wichtigen Aspekte vereinen wir im Bauprojekt «Ackerstrasse» in Kloten, welches ab Herbst 2024 bezugsbereit sein wird. Die grosszügigen 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen sind für das Wohnen im Alter gedacht und haben eine optimale Verkehrsanbindung, Zudem können wir durch die Fotovoltaik-Anlage dem Anspruch der Nachhaltigkeit gerecht werden.

Projekte

SILU 1: Die Siedlung SILU 1 hält uns im baulichen Sinn weiter auf Trab. In den sanierten Gebäuden an der Stationsstrasse werden in einigen Wohnungen in den nächsten Monaten zusätzliche Lüftungssysteme installiert.

Bei den beiden Gebäuden an der Dorf- und Querstrasse sind wir zurzeit immer noch im Rechtsverfahren mit dem Heimatschutzverein. Das Ergebnis hoffen wir noch dieses Jahr zu erhalten, daher haben wir vor kurzem entschieden, dass bis im Frühling 2026 sicher nichts passiert und die Mietparteien so lange darin wohnen können.

SILU 11: Die Planung für die Sanierung ist voll im Gange. Eine Begehung aller Wohnungen hat im Oktober 2023 stattgefunden, mit dem Ziel den Gesamtzustand besser zu verstehen und die Planung möglichst den Bedürfnissen anzupassen. Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand, etappenweise im Jahr 2025. Am Mittwochabend, 30. Oktober 2024 ist eine Mieterorientierung mit allen wichtigen Informationen sowie offener Fragerunde geplant.

SILU 13: Die SILU erstellt einen Neubau an der Ackerstrasse 6 in Kloten. Die 16 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen sind für Personen in der letzten Phase ihres Berufslebens, ab 55+, sowie für

Menschen im Ruhestand geplant. Der Ausbau wird altersgerecht sein. Die Arbeiten schreiten nun weiter voran und der Bezug ist für den Oktober 2024 vorgesehen.

SILU 15: Im Chängel in Embrach plant die SILU rund 18 altersgerechte Wohnungen. Der Gestaltungsplan für den geplanten Neubau wurde am 8. Mai 2024 dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt. Diese wurde erteilt und nun wird der Gestaltungsplan am 24. Juni 2024 der Gemeindeversammlung präsentiert und öffentlich aufgelegt. Anwohner/innen und Interessierte haben dann die Möglichkeit, das Vorhaben zu prüfen und Einsprachen zu erheben.

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

Jubiläen SiKo

Edelgard Kempf	15 Jahre	SILU 9
Danijel Stanojevic	5 Jahre	SILU 8
Elroy Zimmerli	5 Jahre	SILU 4

Jubiläen Mitarbeitende (Dienst- und Amtsjubiläum)

Karic Milan (Reinigung)	20 Jahre
Karic Svetlana (Reinigung)	20 Jahre
Gusmini Fabrizio (Hauswartung)	10 Jahre
Barbaresco Marilena (Geschäftsstelle, Finanzen/ ex GPK)	5 Jahre
Ouena Celina (Geschäftsstelle, Bewirtschaftung)	5 Jahre
Rösch Raffael (Hauswartung)	5 Jahre

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

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

4. b) Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2023 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 2023 CHF 132'323'299. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer leichten Abnahme. Das **Umlaufvermögen** von CHF 3'961'530 hat gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 2.3 Mio. abgenommen. Ein wesentlicher Grund dafür ist die Reduktion von Hypotheken. Die **Sachanlagen** sind mit CHF 128'274'436 fast gleich hoch wie im Vorjahr.

Passiven:

Das **kurzfristige Fremdkapital** hat sich um rund CHF 0.8 Mio. auf CHF 4'740'426 erhöht.

Das **langfristige Fremdkapital** hat sich von CHF 119'444'348 auf CHF 115'263'232 verkleinert. Auslaufende Hypotheken wurden neu abgeschlossen und reduziert. Im langfristigen Fremdkapital ist auch der **Erneuerungsfonds** enthalten; dieser beträgt neu Total CHF 26'909'650, das entspricht einer Zunahme von rund CHF 2.75 Mio.

Erfolgsrechnung

Ertrag:

Die **Mieterträge** für das Berichtsjahr sind gegenüber dem Vorjahr fast gleich.

Leerstände haben gegenüber dem Vorjahr von CHF -29'791 auf CHF -77'568 zugenommen. Dies betrifft hauptsächlich die SILU 1 mit dem laufenden Rechtsverfahren.

Aufwand:

Beim **Unterhalt** und bei den **Reparaturen** gibt es im Jahr 2023 eine Zunahme von ca. CHF 242'000. Die Einlage in den **Erneuerungsfonds** war mit CHF 2'750'618 etwas höher als im Vorjahr.

Die Einlage in den Amortisationsfonds erfolgt mit CHF 1'514'213.

Bei den **Zinskosten** haben wir gegenüber dem Vorjahr wieder Geld einsparen können, insgesamt rund CHF 53'000 Franken.

Das Geschäftsjahr 2022 schliesst mit einem positiven Ergebnis von CHF 759'689 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 2022	**CHF**	**4'903'018**
Jahresergebnis 2023	**CHF**	**759'689**
Vortrag auf neue Rechnung	**CHF**	**5'662'707**

Die Jahresrechnung und die Verwendung des Bilanzgewinnes werden einstimmig genehmigt.

5. b) Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird die Entlastung einstimmig erteilt.

6. a) Wahl der Geschäftsprüfungskommission

Doris Gyr stellt sich wieder für die Wahl zur Verfügung und wird einstimmig wiedergewählt.

Der Vorstand schlägt den Genossenschafter und Genossenschafterinnen, als Ersatz für Nicole Aebi, Herr Christoph Müller, vor.

Herr Christoph Müller wird einstimmig gewählt.

6. b) Ersatzwahl Vorstand für Johanna Bennet-Uitz

Susanne Grau verdankt die rund 15-jährige Tätigkeit von Johanna Bennet-Uitz.

Der Vorstand schlägt den Genossenschafter und Genossenschafterinnen, als Ersatz für Johanna Benneth-Uitz, Frau Nicole Aebi für das Vorstandsamt, vor.

Frau Nicole Aebi wird einstimmig gewählt.

7. a) Bauprojekt «Chasern» Kloten (SILU 16)

Die Stadt Kloten beabsichtigt mit der Baugenossenschaft SILU im «Chasern» in Kloten über hundert bezahlbare Alters- und Familienwohnungen zu erstellen. Damit soll dem demografischen Wandel und dem Wohnungsbedarf Rechnung getragen werden.
Die Zusammensetzung der Bevölkerung wird in den nächsten Jahrzehnten stark von der Alterung der Menschen beeinflusst werden. Dieser demografische Wandel macht auch vor Kloten nicht Halt. Die SILU und die Stadt Kloten möchten auf diese Entwicklung reagieren, indem rund 60 altersgerechte Wohnungen entstehen sollen.
Die Stadt Kloten verfügt im Norden des Hohrainli-Quartiers, rund um die bestehende Alterssiedlung Chasern, über mehrheitlich unbebaute Grundstücksflächen im Umfang von ca. 19'000 m2. Der Stadtrat von Kloten hat beschlossen, dass dieses grosse Potenzial gemeinsam mit der Baugenossenschaft SILU entwickelt werden soll. Das Areal bietet Platz für 110 bis 130 Wohnungen. Diesem Entscheid vorausgegangen war eine öffentliche Ausschreibung, welche die SILU mit ihrer Bewerbung «Kokoro» gewonnen hat.

Das Projekt umfasst:

- eine neue Wohnüberbauung mit 110 bis 130 gemeinnützigen Alters- und Familienwohnungen
- die Übernahme der Bestandesbauten des ehemaligen Alterszentrums Chasern, diese sollen, soweit sinnvoll, ganz oder teilweise instandgesetzt und auf die heutigen Bedürfnisse für altersgerechtes Wohnen ausgerichtet werden
- die Schaffung von Räumen für öffentlichkeitsorientierte und quartierbezogene Nutzungen (z.B. Spitex, Gesundheitspraxis, Kindergarten, Gemeinschaftsräume, Mittagstisch, Café o.ä.)
- die gewünschten gewerblichen Nutzungen, welche quartierbezogene Bedürfnisse abdecken
- einen Quartierpark für das neue und die bestehenden Quartiere
- den Anschluss an den Fernwärmeverbund Hohrainli, sofern im Zeitraum der Planung des Bauvorhabens ein Wärmeverbund besteht und die Nutzung der Fernwärme wirtschaftlich und ökologisch gegenüber anderen zulässigen Formen der Energiegewinnung gleichwertig ist
- die Verlegung der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft SILU auf das Areal Chasern

Der Klotener Stadtrat und die SILU haben ihre Zusammenarbeit in einer Absichtserklärung (LOI) verbrieft. Diese beinhaltet im Wesentlichen:

- Die Ausgangslage des Areals
- Die Eckwerte des qualitativsichernden Konkurrenzverfahrens
- Die Festlegung des Projekthandbuchs
- Die Kostentragung und Verteilung
- Der Inhalt des Baurechtsvertrags
- Das Vorgehen bei Streitigkeiten aus dem Vertrag
- Das Formelle

Es wurden verschiedene Fragen zu dem Projekt beantwortet.

Der Vorstand beantragt die Genehmigung der Umsetzung der nächsten Schritte für das Projekt «Chasern» gemäss der Absichtserklärung (LOI) mit dem Klotener Stadtrat

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

8. SILU-Strategie 2024-2027

Der Vorstand hat die Strategie überarbeitet. Susanne Grau erläutert die wichtigsten Aspekte.

1. Allgemein: Die SILU will als «gelebte Genossenschaft» Fortschritte erzielen und aktiv und offen für Neues sein;

2. Genossenschaftsgrösse: Die SILU strebt eine sinnvolle Grösse an und will in den nächsten vier Jahren moderat wachsen;
3. Eigenständigkeit: Die SILU soll in den nächsten vier Jahren eigenständig bleiben, Kooperationen werden geprüft;
4. Geografische Ausrichtung: Die SILU will in erster Priorität im Zürcher Unterland (Bezirke Bülach und Dielsdorf) präsent sein;
5. Mietzinsen: Die SILU wendet eine Kostenmiete an (Fremdfinanzierung, Verwaltung, Bewirtschaftung, Unterhalt, Sanierungen und Erneuerungen, Rückbauten und Ersatzbauten). Auch die Entwicklung der SIILU wird finanziert;
6. Gebäude: Die SILU plant langfristig über 10 Jahre (Instandhaltung und Investitionen) und umsichtig (Nachhaltigkeit, Kriterienkatalog für Neubauprojekte);
7. Organisation: Der Vorstand soll weiterhin aus 5 - 7 Mitgliedern bestehen, wobei die Genossenschafter/innen vertreten sein sollen (aktuell 2). Die operativ tätige Geschäftsstelle inkl. Hauswartung und Reinigung muss sinnvoll aufgebaut sein.
8. Netzwerkpflege: Insbesondere zu Standort-Gemeinden, den Medien und zu anderen Baugenossenschaften;
9. Finanzen: Die SILU will ihre gesunde Vermögens- und Ertragslage bewahren und wendet ein konservatives Finanzierungsmodell an. Sie arbeitet mit einer starken Partnerbank zusammen, lässt daneben aber auch weitere Kapitalgeber zu.
10. Mieterportfolio/Zielgruppen:

Angestrebte Zielgruppen: Soziale Betrachtung

Priorität	Zielgruppe	Zimmerzahl	Anteil in Zukunft
1	Familien mit Kindern	4 ½ (evtl. >) (mit familienfreundlichen Aussenräumen)	↗
2	Leute älter 60 / Mehrgeneration	2 ½ - 3 ½	↗
3	Alleinerziehende mit Kindern	3 ½ - 4 ½	↗
4	Alleinstehende / -erziehende ohne Kinder (mit Besuchsrecht)	3 ½	↗
5	Paare	2 ½ - 3 ½	→
6	Alleinstehende	2 ½	→
7	In Ausbildung stehende Leute	1 - 2 ½	→

9. Diverses / Umfrage

Statutenrevision 2025

Anlässlich der Strategieüberprüfung hat der Vorstand festgestellt, dass sich eine Revision der Statuten aus dem Jahr 2016 aufdrängt. Grund dafür sind zwischenzeitliche rechtliche Änderungen. Gleichzeitig will man die Gelegenheit nutzen, die Statuten gesamthaft zu überprüfen und wo angebracht sprachlich anzupassen. Für die Überarbeitung wird ein Projektteam eingesetzt unter der Federführung unseres Vizepräsidenten Ralph Nägeli, unterstützt wird er von der Präsidentin und vom Geschäftsführer. Ebenso wird eine juristische Fachperson beigezogen. Es ist ein Anliegen, neue ausgewogene Statuten für die SILU auszuarbeiten und von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern an der Generalversammlung 2025 genehmigen zu lassen. Wir werden in unserem Newsletter über die Revision informieren und einen Orientierungsanlass dazu durchführen.

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

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

Die ordentliche Generalversammlung 2024 endet um 20:00 Uhr.

Für das Protokoll
Herr Reto Brüesch, Geschäftsführer

Präsidentin
Frau Susanne Grau, Präsidentin

