Baugenossenschaft SILU
Steinackerstr. 2
8302 Kloten

Protokoll

Veranstaltung	**Ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft SILU**
Datum / Zeit	Freitag, 9. Mai 2025, 18.30 Uhr bis 19:45 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 24. Mai 2024
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 Mitglieder Vorstand
   b) Wahl des Vorstandpräsidiums
   c) Wahl der Revisionsstelle
7. Statutenrevision
   a) Antrag neue Statuten und Antrag Dino Senn, SILU 14 zu Art. 7 Abs. 1
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
• Nicole Aebi	Mitglied
• Anna Secchiano	Mitglied
• Sabrina Petrocchi	Mitglied
• Daniel Meier	Mitglied
• Ursula Krebs	Mitglied

Geschäftsstelle

• Reto Brüesch	Geschäftsführung
• Marilena Barbaresco	Finanzen / Stv. Geschäftsführung
• Andrea Mastrodomenico	Finanzen
• Inga Bühler	Kommunikation + Genossenschaftsentwicklung
• Michèle Oser	Bewirtschaftung
• Celina Ouena	Bewirtschaftung
• Jsabelle Steffen	Bewirtschaftung
• Anna Misic	Bewirtschaftung
• Ambrozia Krajčovičova	Bewirtschaftung
• Marina Dubravac	KV-Lernende
• Dardan Krasniqi	Facility Management

Hauswarte

- Urban Marty
- Fabrizio Gusmini

Geschäftsprüfungskommission

- Doris Gyr
- Christoph Müller

Gäste

- Rebecca Bernhardsgrütter, Gemeindepräsidentin Embrach
- Jürg Bischofberger, ZKB
- Remo Inderbitzin, Revisionsstelle BDO AG, Hauptrevisor
- Pascal Hensch, Notar, Notariat Bassersdorf
- Thomas Elmiger, Rechtsdienst Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Feststellungen

Die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2025 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:	230
Stimmberechtigte Genossenschafter und Genossenschafterinnen:	133

Traktandenliste

Zur Traktandenliste gibt es keine weiteren Ergänzungen oder Änderungsanträge.

2. Wahl der Stimmenzähler

Der Versammlung werden zwei Personen als Stimmenzähler vorgeschlagen:

- Lisa Marthaler, SILU 7
- Gabriella Platkowski, SILU 13

Die Stimmenzähler werden einstimmig gewählt.

3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2024

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung der SILU vom 24. Mai 2024 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 aus dem operativen Bereich übergibt Susanne Grau das Wort dem Geschäftsführer Reto Brüesch.

Die Vereinten Nationen haben 2025 als Internationales Jahr der Genossenschaften ausgerufen und unterstreichen dabei die weltweite Bedeutung von Genossenschaften für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung. Die SILU freut sich über die besondere Ehrung und animiert alle Mitglieder sich aktiv in der Genossenschaft einzubringen.

Bezahlbarer Wohnraum und Wohnungsknappheit sind zurzeit die grössten Herausforderungen. Die SILU ist aktiv daran das Angebot auszubauen. Zuhause ist mehr als ein Dach über dem Kopf, es geht auch um die Gemeinschaft und dies ist in der Genossenschaft ausgeprägt.

In den Bereichen der Geschäftsstellen wurden im Jahr 2024 verschiedene Aufgaben und Themen umgesetzt, nähere Angaben sind im Geschäftsbericht beschrieben.

Projekte

SILU 1, Dreispitz Embrach: Nichts Neues im Dreispitz bezüglich des Rechtsverfahrens mit dem Heimatschutz. Die Akten liegen seit einem Jahr beim Verwaltungsgericht, aktuell mit der Aussicht, noch vor den Sommerferien die Urteilsbegründung zu erhalten. Anschliessend werden wir das weitere Vorgehen definieren.

SILU 11, Spranglen Bassersdorf: Die Vorbereitung für die Sanierung ist voll im Gange. Die Bausubstanz ist grundsätzlich gut, weshalb keine Strangsanierung notwendig ist. Es werden die Küchen, die Bäder und die Fenster ersetzt. Die bestehende Heizung wird durch eine Grundwasserwärmepumpe ersetzt. Auf jedem Gebäude wird eine Photovoltaikanlage installiert, welche den eigenen Strom produziert. Im Juni wird mit dem ersten Gebäude begonnen und Ende Oktober dieses Jahres soll die Sanierung im letzten Gebäude abgeschlossen sein.

SILU 13, Ackerstrasse Kloten: Die 16 Wohnungen konnten im Oktober 2024 termingerecht bezogen werden. Die 2.5- und 3.5-Zimmer Wohnungen sind für Personen ab 55 Jahren und sind altersgerecht ausgebaut. Mit der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach wird Strom produziert. Die Fassade besteht aus Eternitplatten.

SILU 15, Chängel Embrach: Der Gestaltungsplan ist seit März 2025 in Kraft und das Baugesuch wurde kurz darauf eingereicht. Das Projekt beinhaltet 18 Wohnungen zwischen 1.5 – 3.5 Zimmer und einen kleinen Gemeinschaftsraum. Das Gebäude wird als Holzbau erstellt und mittels Fernwärme beheizt. Der Baustart ist im Herbst 2025 und der Bezug im Frühling 2027 vorgesehen, vorausgesetzt eine reibungslose Bewilligungsphase.

SILU 16, Chasern Kloten: Für rund 30 Alters- und 100 Familienwohnungen wird ein Studienauftrag erarbeitet. Nach einer Präqualifikation werden Planungsbüro für eine erste Phase ausgewählt, in welcher die städtebaulichen und konzeptionellen Themen im Vordergrund stehen. In einer zweiten Phase werden 4 Planungsbüros eingeladen, ihren Entwurf weiter zu bearbeiten. Dabei stehen die innere

Organisation der Gebäude und die Wohnungsgrundrisse im Fokus. Das Siegerprojekt soll spätestens im Sommer 2026 feststehen.

Parallel zum Wettbewerb wird das bestehende Gebäude Chasernweg 20 saniert. Die Sanierung beinhaltet kleinere bauliche Anpassungen in der Grundrissgestaltung, die Erdbebenertüchtigung, neue Küchen und Nasszellen inkl. Leitungen, neue Fenster sowie eine zusätzliche Wärmedämmung mit hinterlüfteter Fassade. Schlussendlich werden 20 altersgerechte Wohnungen mit verschiedenen Erdgeschoss-nutzungen zur Verfügung stehen. Der Baustart ist für Ende 2025 und der Bezug für Herbst 2026 geplant.

Dank an alle SILU-Mitarbeitenden für ihren täglichen Einsatz.

Jubiläen SiKo

Beat Stumpf	(SILU 9)	15 Jahre
Radisa Karic	(SILU 9)	15 Jahre
Filomena Volturo	(SILU 3)	5 Jahre
Tamara Keller	(SILU 9)	5 Jahre
Kevin Braunwalder	(SILU 7)	5 Jahre

Jubiläen Mitarbeitende (Dienst- und Amtsjubiläum)

Pawinee Marty (Reinigung)	25 Jahre
Urban Marty (Hauswart)	25 Jahre
Rita Ielapi (Reinigung)	25 Jahre
Ralph Nägeli (Vorstand + Vizepräsident)	15 Jahre
Nicole Aebi (GKP + Vorstand)	5 Jahre
Reto Brüesch (Geschäftsführung)	5 Jahre

Die Jubilare erhalten von der SILU einen Blumenstrauss überreicht.

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

4. b) Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2024 wird von Nicole Aebi, Vorstandsmitglied und Ressortleiterin Finanzen, mündlich erläutert.

Einige Ergänzungen zu der Jahresrechnung:

Bilanz

Aktiven:

Das **Total der Aktiven** der SILU beträgt per Ende 2024 CHF 135'850'718. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer leichten Zunahme. Das **Umlaufvermögen** von CHF 4'358'285 hat gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 0.4 Mio. zugenommen.

Passiven:

Das **kurzfristige Fremdkapital** hat sich um rund CHF 0.3 Mio. auf CHF 4'442'240 verkleinert.

Das **langfristige Fremdkapital** hat sich von CHF 115'263'232 auf CHF 118'075'042 vergrössert. Auslaufende Hypotheken wurden neu abgeschlossen und reduziert. Im langfristigen Fremdkapital ist auch der **Erneuerungsfonds** enthalten; dieser beträgt neu total CHF 31'129'096, das entspricht einer Zunahme von rund CHF 4.2 Mio.

Erfolgsrechnung

Ertrag:

Die **Mieterträge** für das Berichtsjahr sind gegenüber dem Vorjahr leicht höher.

Leerstände haben gegenüber dem Vorjahr von CHF -77'568 auf CHF -91'011 zugenommen.

Aufwand:

Beim **Unterhalt** und bei den **Reparaturen** gibt es im Jahr 2024 eine Abnahme von ca. CHF 439'000. Die Einlage in den **Erneuerungsfonds** war mit CHF 4'219'446 um ca. 1.47 Mio. höher als im Vorjahr.

Die Einlage in den Amortisationsfonds erfolgt mit CHF 1'491'498.

Bei den **Zinskosten** haben wir gegenüber dem Vorjahr wieder Geld einsparen können, insgesamt rund CHF 73'000 Franken.

Das Geschäftsjahr 2024 schliesst mit einem positiven Ergebnis von CHF 979'095 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
- Christoph Müller: Keine Ergänzung

Der Bericht der Revisionsstelle BDO AG, Zürich, ist ebenfalls im Geschäftsbericht enthalten.

- Remo Inderbitzin: Keine Ergänzung.

5. a) Genehmigung Jahresrechnung und Beschlussfassung Gewinnverwendung

Jahresergebnis

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

Gewinnvortrag 2023	**CHF**	**5'662'707**
Jahresergebnis 2024	**CHF**	**979'095**
Vortrag auf neue Rechnung	**CHF**	**6'641'802**

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 Mitglieder Vorstand

Es stellen sich alle Mitglieder zur Wiederwahl:

Anna Secchiano	Bisher	2025-2028
Daniel Meier	Bisher	2025-2028
Sabrina Petrocchi	Bisher	2025-2028
Nicole Aebi	Bisher	2025-2028

Die obigen bestehenden Vorstandsmitglieder werden einstimmig in Globo wiedergewählt.

6. b) Wahl des Vorstandspräsidiums

Es stellt sich zur Wiederwahl als Vizepräsident:

Ralph Nägeli	Bisher	2025-2028

Er wird einstimmig gewählt.

Es stellt sich zur Wiederwahl als Präsidentin:

Susanne Grau	Bisher	2025-2028

Sie wird einstimmig als Präsidentin wiedergewählt.

6. c) Wahl der Revisionsstelle

Die bestehende Revisionsstelle BDO wird einstimmig für zwei Jahre wiedergewählt.

7. Statutenrevision

Die letzte Statutenrevision fand 2016 statt. In den letzten neun Jahren hat sich einiges geändert. Teils sind dies Gesetze, teils ist es einfach die sich ändernde Zeit.

Der Vorstand hat im Dezember 2023 beschlossen die SILU-Statuten zu überprüfen. Es wurde ein Projektteam gebildet: bestehend aus der Präsidentin, dem Vizepräsidenten und dem Geschäftsführer. Zuerst wurden die Vorstandsmitglieder, die Geschäftsstelle und die GPK einbezogen und Vorschläge eingereicht. Diese Vielzahl von Änderungswünschen wurden dann behandelt und schlussendlich die übrigbleibenden Punkte, einzeln dem Vorstand zur weiteren Empfehlung abgegeben. Dann baten wir den Juristen des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz zur Stellungnahme und weiteren Ergänzungen aus Sicht des Verbandes.

Schlussendlich verfassten wir eine Synopse und stellten diese den Mitgliedern der Genossenschaft zur Mitwirkung zur Verfügung. Es kamen zwei konkrete Anträge. Ein Antrag konnte direkt in die Statutenrevision in Artikel 36 übernommen werden und über den zweiten Antrag wird einzeln abgestimmt, bevor die Schlussabstimmung stattfindet.

Der Vizepräsident erörtert die Herleitung und wesentlichen Änderungen.

Wesentliche Anpassungen	Artikel
➢ Räume für weitere genossenschaftliche Bedürfnisse abdecken oder gewerbliche Zwecke…	Art. 3
➢ Verhältnis Bewohnende und Zimmeranzahl bei Neuvermietung	Art. 4. Abs. 6
➢ Eigenstromerzeugung	Art. 5, Abs. 4
➢ Beitritt zur Eigenverbrauchsgemeinschaft	Art. 13, lit. e)
➢ Befugnisse der GV – Erwerb von Grundstücken	Art. 23
➢ Hybride / virtuelle Durchführung der GV	Art. 24, Abs. 2 / 4
➢ Vorstand in der Region wohnhaft	Art. 27, Abs. 3
➢ Alter Vorstandsmitglieder	Art. 27, Abs. 3
➢ Geschäftsprüfungskommission Wahlen	Art. 33, Abs. 3
➢ Siedlungskommission – neu Vorsitzende statt Obperson	Art. 35. Abs. 2 lit. a)
➢ Mitteilungen und Einberufungen elektronisch	Art. 40. Abs. 1

An der Generalversammlung gab es zu der Statutenrevision einige Verständnisfragen, welche geklärt werden konnten.

7. a) Antrag neue Statuten und Antrag Dino Senn, SILU 14 zu Art. 7 Abs. 1

Der Antrag ist fristgerecht per Ende Februar 2025 eingegangen:

Pro Wohnung können neu max. 2 Personen Mitglied der Genossenschaft sein.

Dino Senn erläutert seinen Antrag, dass es nicht nur eine Person pro Wohnung mehr sein darf, welche Mitglied der Genossenschaft sein darf.

Ralph Nägeli bringt die Gegenargumente des SILU-Vorstands ein.

Der Antrag Senn wurde abgelehnt (11 Ja Stimmen / 117 Nein Stimmen).

Nachdem die beantragte Anpassung bereinigt war, wurde die Schlussabstimmung zur Statutenrevision durchgeführt. Die Schlussabstimmung zu der Statutenrevision wurde angenommen. (128 Ja Stimmen / 5 Nein Stimmen).

8. Diverses / Umfrage

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

Das Wort wird nicht gewünscht.

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

Bericht der Solidaritätskommission

Sabrina Petrocchi berichtet über die unabhängige Solidaritätskommission des Solidaritätsfond, welche seit anfangs 2022 besteht. Bisher wurde in einem Fall eine befristete Unterstützung zugesprochen, welche seit diesem Jahr jedoch nicht mehr aktiv ist.

Genossenschaftskultur

Ursula Krebs informiert über die Genossenschaftskultur. Dabei geht es um das Zusammenleben der Bewohnerinnen und Bewohner in unseren Liegenschaften. In der CHARTA der SILU werden die wichtigen genossenschaftlichen Aspekte aufgeführt. Zur Förderung der Genossenschaftskultur wurde ein Projekt gestartet.

Die ordentliche Generalversammlung 2025 endet um 19:45 Uhr.

Für das Protokoll
Reto Brüesch, Geschäftsführer

Präsidentin
Susanne Grau, Präsidentin