

Protokoll

Der 79. Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia in Altdorf UR

Datum und Zeit: 19. April 2024, 19.00 Uhr

Ort: Uristiersaal, 6460 Altdorf

Anwesend: 143 Personen

Abwesend: Martina Walker-Rubischung
Marco Zanolari, die Mobiliar, GA Altdorf
Rita Gisler
Urner Kantonalbank
Toni und Brigitte Rothenfluh-Liem
Fabienne Breu-Arnold
Gabi Walker-Gnos
Thomas Aschwanden
Patrick Dittli
Marika Aschwanden
Hunor Demeny
Sabine Lange
Urs Zimmermann
Pascal Bosshard, G. Bosshard AG
René Stöckli
Kurt Gisler, Gimalur AG
Barbaro Alfredo
Raffaella und Walter Zwyssig-Gattoni
Hermann und Josefine Scheiber-Regli
EWA energieUri AG, Ruedi Cathry
Hedi Mosch
Hilfswerk der Kirchen Uri
Kathrin Baumann

Vorsitz: Urs Amrhein, Präsident
Protokoll: Andelina Jelenic, Verwaltung

Traktanden:

1. Traktandum: Ermittlung der Beteiligung.....	2
2. Traktandum: Wahl der Stimmenzähler/innen	3
3. Traktandum: Protokoll der letzten GV vom 31.03.2023.....	3
4. Traktandum: Gedanken des Präsidenten	4
5. Traktandum: Abnahme Jahresrechnung / Revision 2023.....	4
6. Traktandum: Verwendung Bilanzgewinn 2023	4
7. Traktandum: Budget 2024	5
8. Traktandum: Abnahme des Geschäftsberichtes	6
9. Traktandum: Antrag Planungskredit Ersatzneubau 58+60	6
10. Traktandum: Anträge von Mitgliedern	6
11. Traktandum: Beschlussfassung über Planungskredit 58+60.....	7
12. Traktandum: Verschiedenes	7

Um 19.00 Uhr begrüsst der Präsident Urs Amrhein die grosse Anzahl von 143 Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 79. ordentlichen Generalversammlung. Es freut den Vorstand sehr, dass so viele an dieser GV teilnehmen. Dies beweist auch, dass das Interesse am Geschehen der Pro Familia da ist. Der Präsident begrüsst speziell den ehemaligen Präsidenten Roby Arnold und alle ehemaligen Vorstandskolleginnen und -kollegen, welche heute Abend anwesend sind. Ein herzliches Willkommen geht auch an Gaby Walker von der Revisionsstelle und an Josef Albert, Sepp Burch sowie Christine Jauch vom Architekturbüro Albert u. Burch AG. Danach zeigt der Präsident auf, wie die WBG Pro Familia in 100 Jahren nach einer nicht so ernst gemeinten Fotoansicht (geliefert von ChatGPT) aussehen könnte. Abschliessend wurde das Programm der heutigen Generalversammlung vorgestellt.

1. Traktandum: Ermittlung der Beteiligung

Für die Ermittlung der Beteiligung wurde beim Saaleingang die Eingangskontrolle durchgeführt. Es sind Total 143 Personen anwesend. Davon sind 122 Personen Stimmberechtigt. Jede Person hat nur 1 Stimme, auch wenn die Person mehrere Anteilscheine hat. Nach Statuten Artikel 17 entscheidet bei Abstimmungen die einfache Stimmenmehrheit der anwesenden Stimmberechtigten, das sind heute Abend 63 Personen. Bei Stimmengleichheit hat der Präsident den Stichentscheid.

Nach Art. 17 werden Wahlen und Abstimmungen offen durchgeführt. Das ist wie in der Vergangenheit auch heute Abend vorgesehen. Der Präsident möchte wissen, ob heute Abend jemand damit nicht einverstanden ist.

Heinz Gisler beantragt das geheime Verfahren.

Der Vorstand empfiehlt, wie immer, die offene Stimmenabgabe und nicht die geheime Wahl. Gemäss Statuten Artikel 17 braucht es für diesen Entscheid eine 1/3 Mehrheit.

Es wird darüber abgestimmt, ob die offene Abstimmung wie vom Vorstand vorgeschlagen und wie bisher üblich durchgeführt werden soll. Die Abstimmung ergab:

Ja-Stimmen: 119 Nein-Stimmen: 2 Enthaltungen: 1

Das ist mehr als ein Drittel. Damit ist bestätigt und entschieden, dass die Abstimmungen heute Abend offen durchgeführt werden.

Urs Amrhein stellt die Beschlussfähigkeit für die heutige GV fest.

Andelina Jelenic wird das Protokoll von der heutigen GV erstellen.

Entschuldigungen

Es haben sich 26 Damen und Herren für die heutige GV entschuldigt.

2. Traktandum: Wahl der Stimmenzähler/innen

Als Stimmenzähler werden Petra von Rotz, Fabian Wyrsh, Yvonne Gisler und Tom Schmid vorgeschlagen. Die Wahl ergab:

Ja-Stimmen: 121 Nein-Stimmen: 1 Enthaltungen: 0

Den Stimmenzählerinnen und Stimmenzählern wird zur Wahl gratuliert.

3. Traktandum: Protokoll der letzten GV vom 31.03.2023

Das Protokoll der 78. ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2023 wird ohne Änderungen genehmigt. Die Wahl ergab:

Ja-Stimmen: 122 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

Ferdi Ziegler wird für das einwandfrei abgefasste Protokoll gedankt.

4. Traktandum: Gedanken des Präsidenten

Die WBG Pro Familia leistet einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnraum und zu stabilen Mietzinsen. Davon können die Mieterinnen und Mieter der Pro Familia in Zeiten von gestiegenen Lebenshaltungskosten sehr profitieren. Die Nachfrage nach Wohnungen in der Pro Familia hat in den letzten Monaten zugenommen, wohl auch aufgrund des weiter gesunkenen Leerwohnungsbestandes im Kanton Uri.

Der Vorstand hat sich im letzten Geschäftsjahr mehrheitlich mit folgenden Projekten beschäftigt: Liftanbau Pro Familiaweg 9,11,13; Zustandsanalyse Attinghauserstrasse 58+60; Erneuerbare Energie – Photovoltaik; der Oberflächenentwässerung in der Pro Familia 18-28; Einführung und Entsorgung von Speise- und Rüstabfällen und dem angepassten Datenschutzgesetz. Ausserdem gehörte zum Tagesgeschäft die vielen Mieteranliegen, die Mieterwechsel, der Unterhalt der Liegenschaften, die Finanzen und Mietrechtsfragen.

Leider musste die Pro Familia für immer Abschied nehmen von verstorbenen Mieterinnen und Mietern, durfte aber auch Neugeborene in der Pro Familia-Gemeinschaft aufnehmen.

Urs Amrhein nutzt die Gelegenheit und bedankt sich herzlich bei seinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, dem Hauswartteam, dem Aktivitätsteam, den Waschküchen- und Gartenverantwortlichen und allen stillen Helferinnen und Helfern für die hervorragende Arbeit in der Pro Familia.

5. Traktandum: Abnahme Jahresrechnung / Revision 2023

Details zur Jahresrechnung und der Revisionsbericht stehen im Geschäftsbericht 2023 der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia auf den Seiten 8-15. Die Kontrollstelle, in Vertretung von Gaby Walker, bedankt sich bei Elda Saurer für die einwandfreie Rechnungsführung.

Die Abstimmung über die Jahresrechnung und die Schlussbilanz 2023 ergab:

Ja-Stimmen:	121	Nein-Stimmen:	0	Enthaltungen:	1
-------------	-----	---------------	---	---------------	---

Die Jahresrechnung 2023 wurde von der Generalversammlung mit grosser Mehrheit genehmigt.

6. Traktandum: Verwendung Bilanzgewinn 2023

Im Geschäftsbericht 2023 der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia wird auf der Seite 9 die Gewinnverteilung wie folgt vorgeschlagen:

Vortrag aus dem Vorjahr	16'559.27
Jahresergebnis	16'236.20
	32'795.47

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	- 10'000.00
Auszahlung 3% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	- 6'708.00
Vortrag auf neue Rechnung	16'087.47

Über die Gewinnverteilung wird wie folgt abgestimmt:

Ja-Stimmen: 122 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

Die Gewinnverteilung wurde von der Generalversammlung einstimmig genehmigt.

Die Dividende wird zeitnah ausbezahlt. Die notwendigen Informationen zur Verzinsung für die Steuerzwecke 2024 werden auf der Pro Familia Website publiziert.

7. Traktandum: Budget 2024

Details zum Budget 2024 stehen im Geschäftsbericht der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia auf den Seiten 17 und 18.

Es gibt keine weiteren Fragen zum Budget 2024.

Neue Mieter und Mieterinnen

Der Präsident heisst an dieser Stelle die neuen Mieterinnen und Mieter herzlich willkommen.

Liftanbau 9, 11, 13

Anfangs November 2023 konnten die neuen Liftanlagen den Bewohnerinnen und Bewohnern zum Gebrauch übergeben werden. Ein echter Mehrwert für diese Häuser zu einem moderaten Mietzinsaufschlag.

Brandschutz im Treppenhaus/Lagerung persönliche Sachen

Es braucht immer wieder Leitblanken und Richtlinien, vor allem wenn es um die Sicherheit und die Ordnung und den Brandschutz in den Treppenhäusern, den Tiefgaragen und im Quartier geht. Das Bewusstsein muss gestärkt werden, dass das Treppenhaus grundsätzlich kein gemieteter Raum ist, sondern nur zum Zweck als Zugang für ALLE Bewohnenden sowie als sicherer Zugang für die Rettungsdienste dienen soll. Hierfür müssen Optimierungen vorgenommen werden. Das gilt auch für Kinderwagen, Kindervelos, Traktoren usw.

Die Ressorts Mitglieder & Wohnen sowie Bau & Bewirtschaftung mit Petra Ziegler, Sabine Distel, Oski Vollenweider und Beat Furrer haben auch im letzten Jahr eine super Arbeit geleistet.

8. Traktandum: Abnahme des Geschäftsberichtes

Die Abstimmung über die Abnahme des Geschäftsberichts ergibt:

Ja-Stimmen: 122 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

Der Geschäftsbericht 2023 wurde von der Generalversammlung einstimmig genehmigt.

Der Geschäftsbericht 2024 wird nicht mehr gedruckt verschickt, sondern nur noch eine Kurzform mit der Möglichkeit den detaillierten Geschäftsbericht mit QR-Code zu bestellen.

9. Traktandum: Antrag Planungskredit Ersatzneubau 58+60

Zusammen mit der GV-Einladung wurde die Infoschrift «Wie sieht die Zukunft unserer Liegenschaft aus?» und der schriftlich formulierte Antrag zum Planungskredit für einen Ersatzneubau zugestellt. Dem Vorstand ist es wichtig, dass die Gesamtzusammenhänge und Überlegungen vorgestellt werden.

Der Vorstand befasst sich aktiv mit der Zukunfts- und Unterhaltsplanung aller seiner Liegenschaften und führt dazu eine strategische Immobilienplanung. Im Rahmen dieser Planung wurde nun für diese 72-jährigen Häuser eine externe Zustandsanalyse beauftragt. Diese wurde durch Oskar Vollenweider als BK-Präsident vorgestellt und es wurde aufgezeigt, dass nun eine umfassende Sanierung mit hohen Kosten notwendig würde. Daraus resultierend wurden die Vor- und Nachteile von Erneuerungsvarianten und deren Folgen für die betroffenen Mieterinnen und Mieter sowie die Mietzinsen präsentiert. In Ergänzung dazu wurden die Entwicklungstendenzen im Wohnungsmarkt, die Stärken der Pro Familia sowie deren Ziele vermittelt.

Der Vorstand hat die Pflicht, die Entwicklung der WBG Pro Familia langfristig und mit Blick auch auf kommende Generationen und Bedürfnisse zu planen. Aufgrund der erarbeiteten Kenntnisse und der Ausgangslage kam der Vorstand zur Entscheidung, dass nur ein Ersatzneubau die vernünftigste und weitsichtigste Lösung sein kann. Deshalb wurde der Planungskredit für einen Ersatzneubau aufgrund einer Machbarkeitsstudie aufgezeigt.

Den betroffenen Mieterinnen und Mietern wurde eine sozialverträgliche Unterstützung zugesichert. Intern freiwerdende Wohnungen werden ihnen mit Priorität angeboten. Durch die Weitsicht des Vorstandes, konnten bereits 3 Mietparteien eine interne Nachfolgelösung finden.

10. Traktandum: Anträge von Mitgliedern

Es sind keine Anträge eingegangen. Herr Heinz Gisler von der Attinghauserstrasse 60 hat jedoch einen Brief geschrieben. In diesem empfiehlt er den Planungskredit abzulehnen. Der Präsident, Urs Amrhein, nimmt zu seinen Fragen im Brief Stellung. Der Vorstand hat seine Argumente mit Überzeugung dargelegt, dass nur eine zukunftsorientierte Investition mit einem Ersatzneubau sinnvoll ist. Der Vorstand empfiehlt den Antrag anzunehmen, aufgrund der Argumente, welche detailliert vorgestellt wurden.

11. Traktandum: Beschlussfassung über Planungskredit 58+60

Der Vorstand beantragt den Planungskredit von CHF 880'000 zu genehmigen.

Die Abstimmung über den Antrag hat folgendes ergeben:

Ja-Stimmen: 116 Nein-Stimmen: 4 Enthaltungen: 2

Damit wird die Arbeit in diesem Sinne weitergeführt und die nächsten Schritte werden eingeleitet. Das Projekt wird durch das Büro Albert u. Burch AG, Altdorf detailliert geplant und der Baukredit wird an der nächsten Generalversammlung am 04.04.2025 vorgestellt.

Die Terminplanung sieht für das Projekt Ersatzneubau Attinghauserstrasse 58+60 wie folgt aus:

Genehmigung Planungskredit	Generalversammlung, 19. April 2024
Genehmigung Baukredit	Generalversammlung, 04. April 2025
Eingabe Baugesuch	2. Quartal 2025
Mietvertragskündigungen	2. Quartal 2025 auf 30. November 2025
Ausschreibungen Offerten	3. Quartal 2025
Arbeitsvergaben	4. Quartal 2025
Baustart Vorarbeiten	Ende 2025

Die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden transparent und rechtzeitig über die weiteren Massnahmen informieren und auf dem Laufenden gehalten.

12. Traktandum: Verschiedenes

Die Anwesenden haben unter diesem Traktandum nun die Möglichkeit für Wortmeldungen.

Elisabeth Zurfluh möchte sich zu Wort melden, da sie direkt vom Projekt Ersatzneubau 58+60 betroffen ist. Sie möchte dem Präsidenten und dem Vorstand für die umsichtige Art über die Information danken. Sie ist die erste Bewohnerin, die umziehen durfte und sie fühlt sich jetzt schon sehr wohl und schon ganz zuhause.

Max Gisler möchte gerne wissen, wie es mit der Ausnützung der Grundstücke der Pro Familia aussieht und ob da noch was übrig ist. Der Präsident erklärt, dass wir in der Pro Familia keine zusätzlichen Ressourcen mehr haben. Durch die Quartiergestaltungsverfahren L85 (Pro Familiaweg 18-28) sowie L83 (Pro Familiaweg 1+3) wurde die Ausnützungsziffer mit 0.75 vollumfänglich ausgeschöpft und es wurden teilweise Flächentransfers innerhalb der Grundstücke der WBG PF vorgenommen für die Umsetzung dieser Neubauten.

Ausserdem möchte Max Gisler wissen, wie viel eingespart wurde, nachdem der Liftanbau in der Pro Familia 9, 11 und 13 aufgeschoben wurde. Oskar Vollenweider informiert darüber, dass

keine Einsparungen gemacht werden konnten. Die Pandemie führte dazu, dass die Realisierung aus Kostengründen nicht umgesetzt werden konnte. Der Vorstand entschied dann den Liftanbau ein Jahr später durchzuführen. Die Kosten sind so ausgefallen wie geplant.

Die Generalversammlung endet mit einem Dankeschön an Gaby Schillig und ihrem Team für das hervorragende Essen und den guten Service. Ausserdem dankt der Präsident der Urner Kantonalbank für die gesponsorte Kaffeerunde.

Die WBG Pro Familia wird 80 Jahre alt und feiert im Jahr 2025 Jubiläum. Eine wahre Erfolgsgeschichte an der die Gründer, die Präsidenten, die Vorstandsmitglieder, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die Bewohnerinnen und Bewohner mitgeschrieben haben. Dieses freudige Ereignis wird an der nächsten Generalversammlung am 04.04.2025 und einem besonderen Anlass für alle Pro Familia Bewohnerinnen und Bewohner gefeiert werden.

Um 22.58 Uhr schliesst der Präsident die Generalversammlung.

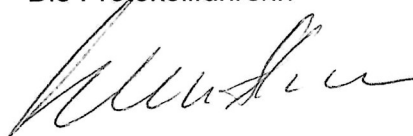
Altdorf, 19. April 2024

Der Vorsitzende



Urs Amrhein, Präsident

Die Protokollführerin



Andelina Jelenic, Verwaltung