

**Protokoll der Generalversammlung 2013**  
**Freitag, 3. Mai 2013, 20.00 Uhr – 21.45 Uhr**  
**Aula Primarschule Schliern / Blindenmoos**

**Anwesend:** 101 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter  
29 nicht-stimmberechtigte Begleitpersonen und Gäste

**1 Begrüssung durch den Präsidenten**

Pünktlich um 20.00 Uhr begrüsst der Präsident Stefan Kohli die zur heutigen Generalversammlung erschienenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie deren Begleitpersonen.

Dieses Jahr liest Stefan Kohli den Anwesenden als Einstimmung eine Kurzgeschichte aus dem Buch „Abschalten; die Business Class macht Ferien“ von Martin Suter vor.

Auch dieses Jahr haben sich viele Mieterinnen und Mieter per E-Mail oder per Telefon bei uns entschuldigt. Stefan Kohli verzichtet darauf, alle Entschuldigungen namentlich vorzulesen, ansonsten müsste wohl eine Überzeitbewilligung eingereicht werden.

Doch, eine Entschuldigung möchte er trotzdem speziell erwähnen: Unser Finanzchef, Jean-Claude Cléménçon, hat sich bei der Ferienbuchung im Kalender um eine Woche „verluegt“. So ist er momentan in Südfrankreich am Velofahren, während dem wir hier trockene Geschäfte abwickeln müssen. Ich mag ihm diese Ferien von Herzen gönnen. Falls es Fragen zu den Finanzen geben sollte, wird Stefan Kohli versuchen, diese zu beantworten. Ist dies nicht möglich, wird er durch Walter Riedweg von der Revisionsstelle unterstützt.

**2 Wahl der Stimmzähler**

Als **Stimmzähler** werden die Genossenschafterin respektive der Genossenschafter

- Anna-Maria Rotoli, Bütschliackerstrasse 32
- Hans-Rudolf Lehmann, Talstrasse 8

vorgeschlagen und **einstimmig gewählt**.

### **3 Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2012 vom 27. April 2012**

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2012 vom Freitag, 27. April 2012 ist im Jahresbericht des Präsidenten (ab Seite 23 als Anhang 3) abgedruckt.

Es werden keine Ergänzungen bzw. Anpassungen gewünscht.

**Das Protokoll wird unter Verdankung an den Verfasser einstimmig genehmigt.**

### **4 Jahresbericht**

Stefan Kohli hat einmal mehr versucht, die wichtigsten Geschäfte im Bericht zu erwähnen. Im Anhang 1 ab Seite 12 sind alle Finanzaufstellungen abgedruckt und im Anhang 2 der Bericht von der Revisionsstelle.

**Ohne Einwände und Bemerkungen wird der Jahresbericht einstimmig genehmigt.**

Im Andenken an alle seit der letzten GV verstorbenen Mieterinnen und Mieter, aber auch in Gedanken an alle ihre Angehörigen bittet Stefan Kohli die Anwesenden, sich für eine kurze Besinnung zu erheben.

Im Andenken an die seit der letzten GV verstorbenen Mieterinnen und Mieter wie an zwei Unternehmer, die über Jahrzehnte für unsere Genossenschaft sehr gute Arbeit geleistet haben, sowie in Gedanken an ihre Angehörigen erhebt sich die Versammlung zu einer kurzen Besinnung.

Abschliessend möchte Stefan Kohli wiederum allen Funktionären, d.h. den freiwilligen Helfern im Bereiche der Gärten, Kompostplätze, Heizungsanlagen, Kleinreparaturen sowie der Reinigung für ihren grossen Einsatz während des letzten Jahres danken. Sie alle tragen mit dazu bei, dass sich unsere Überbauungen nach wie vor bestens präsentieren und weiterhin begehrenswert sind.

Auch den Vorstandskolleginnen und –kollegen sowie ihren Partnerinnen und Partnern gebührt wiederum ein grosses Dankeschön. Dank ihrem Einsatz kann das gute Funktionieren unserer Genossenschaft weiterhin garantiert werden.

### **5 Jahresrechnung, Bericht der Revisionsstelle**

#### **a) Bericht der Revisionsstelle**

Die Revisionsstelle hat einerseits in einer Zwischenrevision im letzten Herbst und vor gut einem Monat anlässlich der Schlussrevision mit akribischer Genauigkeit die gesamte Buchhaltung durchleuchtet. Der Revisionsbericht ist im Jahresbericht als Anhang 2 auf Seite 22 abgedruckt. Zu weiteren Informationen gibt Stefan Kohli das Wort an Walter Riedweg, Leiter der Revisionsstelle.

Die Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen.

Bei der Revision ist die Revisionsstelle nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen geschlossen werden müsste, dass die Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Walter Riedweg erläutert, nochmals kurz die von der Revisionsstelle vorgenommenen Prüfungshandlungen. Er hält fest, dass insbesondere die Baukostenabrechnung Niederwangen II (Etappe 11) und die Heizkostenabrechnung näher angeschaut wurden. Zudem erwähnt Walter Riedweg den aufwendigen aber sehr gut durchgeführten Übergang der Buchhaltung zur ATIBA AG. Abschliessend hält er fest, dass die WBG Neuhaus sehr gut aufgestellt ist.

Die Revisionsstelle dankt Jean-Claude Cléménçon, wie auch der gesamten Verwaltung für die sehr gute Arbeit.

**Ohne Einwände und Bemerkungen wird der Bericht der Revisionsstelle einstimmig genehmigt.**

Stefan Kohli dankt den beiden Mitgliedern der Revisionsstelle recht herzlich für die geleistete saubere, seriöse und exakte Arbeit. Zudem dankt er dem langjährigen Finanzchef, Jean-Claude Cléménçon für die jederzeit umsichtige Leitung aller Finanzgeschäfte.

#### **b) Jahresrechnung**

Der Präsident Stefan Kohli erklärt, dass die entsprechenden Tabellen im Jahresbericht ab Seite 12 abgedruckt sind. Er steht für Fragen zu einzelnen Punkten zur Verfügung.

**Die Jahresrechnung wird ohne Wortmeldung einstimmig genehmigt.**

#### **c) Entlastung der Verwaltung**

Um das Jahr 2012 offiziell abschliessen zu können, ist die Entlastung der Verwaltung (Décharge) durch die Generalversammlung notwendig.

**Der Verwaltung wird einstimmig Décharge erteilt.**

**6 Voranschlag 2013**

Der Voranschlag 2013 ist im Jahresbericht auf Seite 20 abgedruckt. Der Präsident erwähnt, dass er gerne bereit ist, zusätzliche Erläuterungen abzugeben.

Das Wort wird nicht ergriffen.

**Der Voranschlag 2013 wird in der vorliegenden Form einstimmig genehmigt.**

**7 Wahlen****- a) in die Verwaltung****- 2 Mitglieder (neu)****Hanspeter Zurbriggen (Zuständiger für Unterhalt und Reparaturen in den Etappe 5 + 7)**

Letztes Jahr ist ja Anna Rotoli zurückgetreten. Da der Rücktritt sehr kurzfristig erfolgte, konnten wir bis zur GV keine definitive neue Lösung anbieten. Wir haben mit 2 bestehenden Verwaltern, Erwin Schädeli in der Etappe 5 und Hansruedi Dolder in der Etappe 7 die Zeit bis zu einer neuen Lösung optimal überbrücken können. Ihnen beiden gehört ein grosses Dankeschön!

Im Sommer haben wir dann mit Hanspeter Zurbriggen von der Hübelistrasse einen Nachfolger gefunden. Hanspeter Zurbriggen ist seit Anfang dieses Jahres pensioniert und hat per 1. Januar 2013 seine Arbeit voll motiviert bei uns aufgenommen.

Selbstverständlich muss er jetzt aber noch durch die GV gewählt werden. Da mir immer für 3 Jahre gewählt werden und erst nächstes Jahr wieder Wahljahr ist, schlage ich euch vor, Hanspeter Zurbriggen für ein Jahr als neues Mitglied der Verwaltung zu wählen. Wer mit unserem Vorschlag einverstanden ist, soll das bitte mit Handerheben bezeugen.

**Ohne Gegenvorschlag wird Hanspeter Zurbriggen einstimmig für 1 Jahr gewählt.**

**Stephan Wyssbrod (Finanzchef)**

Die zweite anstehende Neuwahl hat eine viel grössere Tragweite. Das soll die Arbeit vom neuen Verwalter nicht schmälern, wenn jedoch ein Vorstandsmitglied 25 Jahre in der Verwaltung mitgearbeitet hat, und das erst noch im äusserst wichtigen und aufreibenden Amt als Finanzchef, da darf und muss man das viel höher bewerten. Sie hören recht, Jean-Claude Cléménçon, 73 Jahre alt, hat per heute seine endgültige Demission eingereicht. Seit 2 Jahren hat er ja immer wieder angetönt, dass er kürzer treten möchte, aber jetzt ist es definitiv. Ich möchte gerne sein Rücktrittsschreiben vorlesen:

*Sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter,*

*Ich beziehe mich auf unsere früheren Gespräche betreffend Ausübung meiner Funktion als Chef der Finanzen und Vizepräsident unserer Wohnbaugenossenschaft.*

*Während 25 Jahre in der Verwaltung Ihrer Genossenschaft habe ich eine dankbare und auch anspruchsvolle Funktion, sehr gern ausgeübt. Nun ist die Belastung für mich aus Alters- bzw. Gesundheitsgründen je länger je mehr schwerer zu tragen geworden. Aus diesem Grund bitte ich Sie anlässlich der Generalversammlung vom 3. Mai 2013 meinen Rücktritt aus der Verwaltung zu akzeptieren.*

*Für die Erledigung von laufenden Geschäften im Jahr 2013 und für die Übergabe meines Amtes stehe ich selbstverständlich vollumfänglich zur Verfügung.*

*Leider kann ich an die Generalversammlung 2013 nicht teilnehmen. Ich bitte Sie mich zu entschuldigen. Ich möchte mich auch bei den Mitgliedern der Genossenschaft Neuhaus für das Vertrauen bedanken.*

*In diesem Sinne verbleibe ich*

*Mit Hochachtung  
Jean-Claude Cléménçon*

Stefan Kohli möchte nicht länger über Abwesende reden, sondern schlägt vor, dass wir Jean-Claude Cléménçon nächstes Jahr noch mal einladen und richtig verabschieden.

Nun zur Frage, wie diese Problem gelöst werden kann. Wir brauchen dringend einen neuen, kompetenten Finanzchef! Ich kann euch garantieren, so Finanzchefs liegen nicht einfach auf der Strasse rum und alle reissen sich dann um dieses Amt! Diese Suche ist äusserst schwierig gewesen, aber ein altes Sprichwort sagt ja: „nicht aufgeben gewinnt“. Ich habe nicht aufgegeben, und drum auch gewonnen.

Stefan Kohli stellt Herrn Stephan Wyssbrod vor. Er wohnt in Kehrsatz, ist zwar erst 27 jährig, aber bereits mit beiden Beinen voll und sehr erfolgreich in der Berufswelt angekommen. Als studierter Betriebswirtschafter ist er bei der UBS als Associate Director oder Prokurist tätig. Als Privatkundenberater hat er bereits heute auch einen Bezug zu Immobilien. Er hat sich zur Übernahme dieses Amtes bereit erklärt.

Stefan Kohli schlägt der GV Stephan Wyssbrod wärmstens zur Wahl in dieses Amt vor. Wer mit unserem Vorschlag einverstanden ist, soll das bitte mit Handerheben bezeugen.

**Ohne Gegenvorschlag wird Stephan Wyssbrod einstimmig für 1 Jahr gewählt.**

- **b) in die Revisionsstelle**

- *2 Mitglieder (bisher)*

Die Revisionsstelle wird gemäss Statuten jährlich gewählt. Die beiden aktuellen Mitglieder, Walter Riedweg und Emil Helbling stellen sich für ein weiteres Jahr zur Verfügung. Beide Herren erfüllen die verschärften, gesetzlichen Vorschriften.

Stefan Kohli empfiehlt der GV beide bisherigen Mitglieder für eine Wiederwahl. Er fragt trotzdem an, ob es andere Vorschläge hat.

Wer den beiden Herren Riedweg und Helbling die Stimme geben möchte, soll das mit Handerheben bezeugen.

**Walter Riedweg (Leiter) und Emil Helbling werden ohne Gegenvorschlag einstimmig als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr gewählt.**

## **8 Info betreffend Sanierung Etappe 7; Talbodenstrasse / Schaufelweg**

Vor zirka zwei Wochen, hat grade erst die Sanierung in der Etappe 9 in Thörishaus angefangen. Stefan Kohli wird unter „Verschiedenes“ noch kurz darauf zurück kommen.

Neben der Etappe 9 stehen aber immer noch 2 weitere Etappen zur Sanierung an, die Etappe 7 (Talbodenstrasse und Schaufelweg) und die Etappe 8 (Niederwangen 1).

Betreffend die Etappe 7 sind wir in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Reinhardpartner Architekten bereits seit Monaten an der Planung betreffend Machbarkeit, Kostenschätzung und einem Konzept. Im Moment ist geplant, die Sanierung im Frühjahr 2015 zu starten.

Beim geplanten, neuen Wohnungsstandard haben wir uns stark an das Konzept von Thörishaus angelehnt. Das heisst, dass wir auch in Schliern keine Luxuswohnungen erstellen, sondern einfach dafür sorgen, dass wir die Wohnungen auch noch in 20 Jahren vermieten können. Wir reden also z.B. von einer 2. Toilette in 4½-Zimmerwohnungen, von einer Dusche und so weiter und so fort.

Stefan Kohli zeigt den Anwesenden eine erste mögliche Ansicht der neuen Wohnungen. Dabei handelt es sich um erste Ideen, bei welchen ersichtlich ist, in welche Richtung es bei der Sanierung gehen könnte. Auf keinen Fall handelt es sich um definitive Sanierungsvorstellungen.

Aufgrund der zum heutigen Zeitpunkt noch nicht fundierten Kostenschätzungen rechnen wir momentan mit Sanierungskosten von zirka Fr. 140'000.00 pro Wohnung. Darin sind weder eine Erneuerung der Fassaden noch Anpassungen der Balkone eingerechnet.

Anlässlich der Fragerunde werden folgende Fragen gestellt:

- Sascha Peter, Etappe 7: Welches System des Dampfabzuges wird gewählt?  
Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes kann dies noch nicht beantwortet werden.
- Erwin Perrottet, Etappe 7: Sind in den 5 ½ Zimmerwohnungen bereits heute 2 WC's vorhanden?  
Ja, in den 5 ½ Zimmerwohnungen sind heute bereits 2 WC's vorhanden.
- Sascha Peter, Etappe 7: Fallen die Einbauschränke weg?  
Gemäss Stefan Kohli wird dies wohl der Fall sein.
- Magdalena Burren: Wie lang ist die Sanierungsdauer pro Wohnung?  
In Thörishaus wird mit rund 5 Wochen gerechnet.
- Erwin Perrottet, Etappe 7: Ist das Problem der Temperaturschwankungen beim Warmwasser mit der Sanierung behoben?  
Stefan Finger geht davon aus, dass das Problem aufgrund der neuen Leitungen gelöst wird.

Stefan Kohli teilt mit, dass die Planung mit dem Architekten vorangetrieben wird. In zirka 1 ½ Jahren wird in der Etappe 7 bezüglich der Sanierung eine Mieterversammlung durchgeführt.

**Die Generalversammlung ist im Grundsatz mit dem skizzierten Vorgehen einverstanden.**

## **9**   **Verschiedenes**

Der Präsident teilt mit, dass die **nächste Generalversammlung am Freitag, 25. April 2014** in der Aula der Primarschule Schliern / Blindenmoos stattfinden wird.

Im Namen der Verwaltung möchte Stefan Kohli auf folgendes Aufmerksam machen:

- **Sanierung Hübelistrasse, Etappe 5:**

In den letzten Jahren wurden im Jahresbericht und auch an Generalversammlungen immer wieder die vielen Probleme thematisiert, welche wir seit der Sanierung dort haben.

Diese Aussagen sind leider von einigen Mieterinnen und Mietern komplett falsch ausgelegt worden. Es ist komplett falsch, wenn diese Fehler der damaligen Baukommission, so vor allem dem ehemaligen Präsidenten der WBG, Jürg Santschi, sowie dem damals zuständigen Architekten, Urs Reust, angelastet werden. Das hat die Verwaltung nie gemacht und es wäre auch völlig falsch.

Die Probleme, welche die WBG Zeit und Geld gekostet haben, sind ausschliesslich auf falsch bzw. zumindest nicht fachmännisch ausgeführte Arbeiten, falsches, verwendetes Material oder auch auf Material mit einem Grunddefekt zurückzuführen. All diese Probleme sind aufgrund des Verhaltens der Unternehmer bzw. vor allem durch deren Unterakkordanten entstanden.

Stefan Kohli findet es ehrlich gesagt äusserst beschämend, wenn der ehemalige Präsident oder sogar seine Frau noch immer (ich sage es Berndeutsch) „blöd azüntet“ werden.

Gleichwohl möchte Stefan Kohli zu bedenken geben, dass in der Regel Mitglieder der Verwaltung keine Ausbildung im Bauwesen haben. Wir haben früher das Glück gehabt, Alfred Burkhard im Vorstand zu haben, heute haben wir das Glück, mit Stefan Finger sogar einen Bauingenieur in der Verwaltung zu haben.

Stefan Kohli hofft, sich mit diesen Worten klar genug ausgedrückt zu haben. Der sogenannte Fall „Hübeli“ ist für uns somit abgeschlossen. Wir hoffen auch für alle Mieter!

- **Sanierung Talstrasse, Etappe 9:**

Die Sanierung läuft bereits seit 3 Wochen. Stefan Kohli zeigt den Anwesenden erste Fotos.

- **Buchhaltung WBG Neuhaus; ATIBA AG**

Wenn sie in der letzten Zeit mit unserer Buchhaltung, der Firma ATIBA AG zu tun hatten, haben sie vielleicht auch festgestellt, dass dort ein neuer Name aufgetaucht ist. Herr Christoph Ritter.

Damit man sich ein Bild der Person machen kann, wird Christoph Ritter den Anwesenden vorgestellt.

Auf Nachfrage des Präsidenten liegen folgende Wortmeldungen vor:

- Herr Russo, Etappe 7: Er fragt, ob im Zusammenhang mit der Sanierung auch die Einstellhalle ein Thema ist.  
Gemäss Stefan Finger wird die Einstellhalle lediglich den heutigen Normen angepasst.

- Frau Santschi, Etappe 7: Sie dankt Stefan Kohli für die Klarstellung betreffend das Thema Sanierung Hübelistrasse. Sie fragt sich, ob es nicht möglich gewesen wäre die Unternehmen zur Rechenschaft zu ziehen.  
Stefan Kohli hält fest, dass gegen Unternehmer, soweit noch möglich, rechtlich vorgegangen wurde.
- Herr Lötscher, Etappe 5: Er fragt an, ob aufgrund der Einbrüche an der Hübelistrasse nicht bessere Türen und Fenster eingebaut werden können.  
Erwin Schädeli orientiert, dass für die Etappe 5 50 Wohnungstüren bestellt wurden (Kosten Fr. 120'000.00). Diese werden voraussichtlich im August 2013 montiert. Stefan Kohli hält fest, dass für diesen Ersatz selbstverständlich keine Mietzinserhöhung erfolgt.
- Herr Russo, Etappe 7: Er fragt, ob bei der WBG Neuhaus ein vollamtlicher Hauswart ein Thema ist.  
Stefan Kohli orientiert, dass momentan vom Verband der Hauswarte die Grundlagen in den Einzelnen Etappen erhoben werden, womit die notwendigen Stellenprozente errechnet werden können. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Lösung sicher höhere Kosten verursacht als bisher.

Der Präsident dankt abschliessend allen Genossenschaffern und Genossenschaffterinnen, Mieterinnen und Mietern und den Gästen für ihr Erscheinen.

Um 21.45 Uhr schliesst er die Generalversammlung 2013.

Wohnbaugenossenschaft Neuhaus  
Der Präsident                      Der Sekretär

Stefan Kohli                      Roland Dolder