



26. Generalversammlung der Genossenschaft Alterswohnungen Linth vom Donnerstag 20. April 2017 um 19.00 resp. die Versammlung von 20.10 bis 21.40 Uhr in der Novalishalle linth-arena sgu Näfels

1. Begrüssung und Nachtessen

Vice-Präsident Fritz Hauser begrüsst für Franz Landolt zur 26. GV. Er freut sich rund 220 GenossenschaftlerInnen und Gäste in der linth-arena sgu Näfels begrüssen zu dürfen. 138 Personen haben sich offiziell entschuldigt. Allen die aus gesundheitlichen Gründen nicht teilnehmen können, sich z.T auch kurzfristig abmelden mussten, wünschen wir gute Besserung!

Der Vice-Präsident lädt alle Anwesenden herzlich zum gemeinsamen Nachtessen ein, das uns der Catering-Service der Metzgerei Berwert mit Wein vom Louis Müller Volg Oberurnen serviert. Zur Feier des Tages übernimmt die Genossenschaft alles, auch die Getränke!

2. Wahl der Stimmzähler

Um 20.10 Uhr wird die Versammlung fortgesetzt. Präsident Franz Landolt, von der GV der GAW Netstal angereist, begrüsst noch einmal alle Anwesenden. Es freut ihn auch, dass der Verwaltungsrat vollständig und auch fast alle HauswartInnen anwesend sind.

Speziell wegen der Fusion begrüsst er lic. jur. Myriam Vorburger, Juristin der wbg Schweiz. Sie hat wiederum die grosse Arbeit der komplexen Fusion geleistet. Begrüssst wird auch speziell Rechtsanwalt und Notar Lukas Ziltener, der für Vreni Hürlimann die Beurkundung der heutigen Fusion macht.

Begrüssst wird Revisor Linus Furrer der OBT Rapperswil, Mario Petruschke der ZKB und vom Gemeinderat wird Vicepräsident Bruno Gallati etwas später eintreffen.

Einen speziellen Gruss richtet er an die ehemaligen Verwaltungsräte Edwin Müller-Bühler und Marianne Straub.

Anwesend sind 175 Stimmberechtigte, das absolute Mehr beträgt 88 Stimmen. 138 Genossenschaftler haben sich entschuldigt.

Als Stimmzählerinnen werden folgende acht Herren bestimmt:

Karl Illgemann, Hermann Mathis, René Hauser, Lukas Müller, Thomas Anghern,
Paul Reumer, Röbi Stähli, Geza Polgar

die mindestens bei der Fusion zählen müssen.

Die Stimmzählen werden mit Applaus bestätigt

Abänderungsanträge zur Traktandenliste werden keine verlangt.

3. Protokoll der 25. GV vom 19. April 2016 in der Linth-arena

Das Protokoll wird nicht vorgelesen. Es liegt aber auf der Bühne zur Einsicht auf und kann immer auch auf der Homepage www.gaw-linth.ch nachgelesen werden. Der VR stimmte diesem an der Sitzung vom 13. Mai 2016 zu.

Für das einwandfreie Protokoll wird Aktuarin Claudia Fischli herzlich gedankt.

Beschluss: Die Versammlung stimmt dem Protokoll diskussionslos zu.

4. Jahresbericht 2016 des Präsidenten

Der Jahresbericht des Präsidenten wurde bereits mit der Einladung zur GV zugestellt. Darin auf eine Seite zusammengefasst, während sich der VR mit rund 26 Seiten auseinandersetzen durfte. Jedes Quartal beschäftigt sich der Verwaltungsrat mit Zahlen und Fakten zu den Themen Mieter und Genossenschafter, Mitarbeiter, Projekte und den Finanzen.

Die Genossenschaft hatte ein turbulentes Jahr, was aber eigenverschuldet ist. Der Wohnungsbestand stieg von 123 auf 170 Wohnungen. Durch die Fusion mit der GAW Niederurnen kamen 20 resp. 21 Wohnungen dazu und den Neubauten in Amden noch einmal 26 Wohneinheiten. Eindrücklich, schön war die Eröffnung und der Tag der offenen Tür im Amden, wo auch viele von Ihnen am letzten Sept. Amden besuchten. In Niederurnen wussten wir, dass Sanierungsarbeiten anstanden. Hier investierten wir rund Fr. 550'000.-- in die Liegenschaft, primär in die Flachdächer, die neue zusätzliche Wohnung, Besucherzimmer und Eingangsbereich.

Im 2016 hatten wir mit 12 (VJ 19), wiederum normal (ca. 10%) viele Mieterwechsel. Als neue Hauswarte in Amden für den Rosengarten konnten Ida und Hans Spörri engagiert und für die Farbwiesstrasse 15 Niederurnen dem Rosenbord konnte Erika Vögeli gewonnen werden. Dank auch an Bruno Vögeli, der tatkräftig unterstützt.

Die finanzielle Lage der Genossenschaft ist gut. Die nötigen Abschreibungen und Rückstellungen konnten wiederum gemacht werden. Die tiefen Zinsen sind erfreulich, zwingen uns aber mit der Verzinsung des Eigenkapitals Mass zu halten. Fremdkapital ist nach wie vor günstig. So konnten wir vor einigen Wochen 4,5 Mio. Fr. Hypotheken für 0,41% über 15 Jahre aufnehmen. Ein zusätzliches Vorlesen wird nicht verlangt. Bemerkungen seitens der Anwesenden wurden keine angebracht.

Bei Fragen steht allen auch das Büro in der Zigerribi 4 jeden Mo. bis Fr. von 8 bis 11 Uhr von Peter Müller betreut, offen. Tel. Büro 055 610 26 66

Beschluss der Versammlung:

Der Jahresbericht wird von der Versammlung stillschweigend angenommen.

5. Mutationen von Genossenschaftern

Gegenüber 23 Austritten hatten wir einen Zuwachs von 102 Personen im 2016. Viel neues Genossenschaftskapital von Fr. 1'455'000.- (VJ 483'000.-) wurde gezeichnet. Somit hatten wir Ende Jahr Total 564 (485 VJ) Genossenschafter/Innen, die meisten von der GAW Niederurnen oder Amden mit einem Kapital von 11,675 Mio. Fr. (VJ 10,22 Mio. Fr.) Der/die durchschnittliche GenossenschafterIn ist nun mit Fr. 20'700.— (VJ 21'072) an der Genossenschaft beteiligt .

Leider verstarben seit der letzten GV mehrere GenossenschafterInnen: Stellvertretend für alle verstorbenen lieben GenossenschafterInnen erwähnen wir an dieser Stelle unsere seit der letzten GV verstorbenen ehemaligen Mieter: Frau Ruth Locher Letz 19, Annemarie Hauser Letz 18, Hildegard Giger, Denkmalweg 14, Hans Rudolf Toscan Zigerribi 2, Elisabeth Padovan, Zigerribi 4 und Heinrich Ostermeier, Farbwiesstrasse 15. Die Versammlung bleibt zum Andenken an die Verstorbenen einen Moment in Stille.

6. Vorlage und Abnahme der Jahresrechnung 2016, Bericht der Kontrollstelle und Entlastung der Verwaltung

Die Rechnung konnte zu Hause ausgiebig studiert werden. Verwalter Peter Müller kann die gute Jahresrechnung mit einem Gewinn von Fr. 180'301.86 abschliessen. Erfreulicherweise konnten wieder die nötigen Abschreibungen von gut 2% mit Fr. 772'333.- vollumfänglich gemacht und Rückstellungen von Fr. 175'000.- in den Erneuerungsfonds getätigt werden.

Peter Müller gibt noch näher Auskunft und erläutert die gute Rechnung 2016 in Kürze. Franz Landolt dankt Peter Müller für seinen enormen und professionellen Einsatz für unsere Genossenschaft, was auch der Revisor bestätigte. Der Präsident erwähnt noch, dass der VR auch in diesem Jahr mit der BSC eine Risikobetrachtung gemacht hat und wir unsere Risiken als tief einschätzen.

Zur Rechnung wie auch zum Revisionsbericht werden keine Fragen gestellt. Im Namen des Vorstandes beantragt der Präsident die Jahresrechnung 2016 zu genehmigen wie auch den Rechnungsführer und auch den VR zu entlasten.

Beschluss der Versammlung:

Die Rechnung 2016 wird von der Genossenschaft angenommen. Verwalter Peter Müller wie auch der VR werden damit entlastet.

7. Beschlussfassung über die Verzinsung der Anteilscheine 2016

Der VR schlägt den Anwesenden noch einmal 1,50% Verzinsung vom Genossenschaftskapital vor, was mit der kantonalen Steuerverwaltung abgesprachen ist.

Hinweis des Präsidenten: Sie erhalten in wenigen Tagen den Beleg für die Steuern, fürs nächste Jahr, bitte aufbewahren!

Beschluss der Versammlung:

Den gesetzlichen Reserven werden Fr. 10'000.- zugewiesen. Der Antrag über die Verzinsung von 1,5 % wird von der Versammlung einstimmig angenommen. Der Verwendung des Bilanzgewinns und dem Vortrag auf die neue Rechnung 17 von Fr. 24'860.76 wird zugestimmt.

8. Bauabrechnung der Neubauten Rosengarten Amden

Die Schlussrechnung des grossen Projektes wurde dem VR im Detail erläutert. Eine Zusammenstellung ist auch auf Seite 10 der Einladung zur GV und der Folie ersichtlich. Mit dem Beitrag von Fr. 250'000.- der Stiftung Albert Böni-Opavski konnte der Baukredit von gut Fr. 58'000.- unterschritten werden. Bauleiter Fritz Landolt und die Handwerker, viele auch aus Amden, mancher auch anwesend, haben einwandfreie Arbeit geleistet. Der Präsident dankt für die gute Arbeit, besonders auch Bauleiter Fritz Landolt!

Einziger Schwachpunkt ist, dass diese Abrechnung noch nicht revidiert werden konnte, was aber noch passiert.

Beschluss der Versammlung:

Der Bauabrechnung wird einstimmig zugestimmt, das Resultat der Revision der Versammlung das nächste Mal noch bekannt gegeben.

9. Fusion mit der Genossenschaft Alterswohnungen Netstal

Dieser Fusion mit der GAW Netstal gehen zwei Jahre intensive Arbeit voran. Die kleine Genossenschaft Alterswohnungen Netstal mit heute lediglich 6 Wohnungen und rund 30 Genossenschaffern möchte mit der GAW Linth fusionieren. Auch die GAW Netstal wurde Mitte 90er Jahre unter Präsident Erich Schirmer gegründet. Die Statuten sind praktisch gleich nur bei den Wohnungen suchte Netstal einen anderen Weg indem man 6 3½ Zimmer-Wohnungen und 3 Tiefgaragenplätze als Stockwerkeigentum im Fondelhaus Netstal erworben hatte.

Eine solche Fusion ist eine sehr formelle Sache, wozu eine ganze Reihe von Juristen nötig ist. Der Präsident bedankt sich primär bei Myriam Vorburger, welche den Prozess sehr eng begleitete und die meiste Arbeit erledigte. Stattgefunden hat auch eine Fusionsprüfung durch Hr. Markus Harsch und auch anwesend ist Rechtsanwalt Lukas Ziltener als Notar, der das Ganze zu beurkunden hat. **FL erwähnt die rein formellen Punkte der Fusionsprüfung.** Der Fusionsprüfer lic. jur. Harsch von der ostschweizerischen Treuhand Zürich hat alle Dokumente wie auch die Umstände der Fusion geprüft und die Fusion als machbar befunden.

FL erklärt auch die wichtigsten Punkte aus **Fusionsvertrag, Fusionsbericht und Fusionsbilanz und der Urkunde.** Die Fusion braucht 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Enthaltungen nicht gezählt! Die Fusion ist auf den 01.01.2017 rückwirkend.

Der Präsident bedankt sich fürs Vertrauen, denn keiner der 564 GenossenschaffterInnen der GAW Linth, auch keiner der 30 GenossenschaffterInnen der GAW Netstal wollte die Unterlagen auf der Verwaltung der Zigerribi 4 anschauen.

Beschluss der Versammlung:

Die Versammlung beschliesst mit 172 Ja- zu 0 Nein-Stimmen die Fusion.

10. Wahlen

Rücktritt von Hansjörg Landolt aus dem Verwaltungsrat: Hansjörg trat als erster Nicht-Näfleser 2008 in den VR. Als erfahrener Projektleiter wurde er Mitglied der seit Jahren aktiven Baukommission. Seine immer kritische, oft hinterfragende Art wird dem VR fehlen. Hansjörg war nicht nur mit Leib und Seele VR sondern auch Freund, der das Gemütliche pflegt. Hansjörg geht als VR um jüngeren Platz zu machen. Danken möchten wir Hansjörg für seine grosse Arbeit und auch seiner Frau Theres.

Mit Schreiben vom 24. Febr. schlägt uns der VR der GAW Netstal vor Frau Priska Geyer neu in den VR zu Wählen. Priska Geyer ist seit einigen Jahren Präsidentin der GAW Netstal, war Gemeinderätin in der neuen Gemeinde Glarus und ist Geschäftsfrau im eigenen Sanitargeschäft in Netstal. Mit Ihr erhalten wir eine erste VRin aus den Huben von Glarus, was uns nur nützlich sein kann.

Beschluss der Versammlung:

Die Versammlung wählt Priska Geyer als neue Verwaltungsrätin. Priska Geyer erklärt Annahme der Wahl.

11. Anträge der Mitglieder und des Verwaltungsrates

Anträge der Genossenschaffter sind keine eingegangen und an der Versammlung wurden keine z.H. der nächsten GV gestellt.

Der VR stellt an die GV den Antrag, dass die Kompetenz zum möglichen Verkauf der Liegenschaft Beuge/Dorf dem VR übertragen wird um den Spielraum bei Verhandlungen zu verbessern. Die Beuge wurde Ende 2013 gekauft um im Zentrum von Näfels weitere Wohnungen zu erstellen. In Aussicht ist ein Projekt mit der Gärtnerei Eberle. schwierig ist, dass die Häuser an der Hauptstrasse 28 bis 34 aus dem 16. Jahrhundert stammen. Eine Lösung zeichnet sich ab, da besonders die Denkmalpflege uns entgegenkommt, dass mit Alt und Neu doch rund 15 Wohnungen realisiert werden könnten.

Beschluss der Versammlung:

Die Versammlung erteilt dem VR die Kompetenz die Beuge in eigener Kompetenz verkaufen zu können.

12. Mitteilungen

12.1 – Vermittlung der Kant. Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse

Der Präsident orientierte, dass wegen einem Streitfall die Mietverträge angepasst werden, resp. die Nebenkosten nun im Vertrag, und nicht nur auf Beiblättern, einzeln aufgeführt werden müssen. Nicht statthaft ist es auch eine leere Wohnung in der Kündigungszeit zu sanieren, wenn die Mieter resp. deren Nachkommen nicht einverstanden sind.

12.2 - Sanierung Zigerribi

In den nächsten Wochen investieren wir in die Aussenhülle der Zigerribi 2 rund Fr 250'000.-. Problem ist seit Beginn 2008, dass punktuell immer wieder Wasser in die Abstellräume der Balkone eindringt und die Betonelemente der Fassade stark veralgeln, dies zudem nicht gereinigt werden kann. In der Zigerribi 4 haben wir dies besser gelöst. Der Gerüstbauer startet morgen Freitag, statt am letzten Dienstag. Die Arbeiten werden im Juli abgeschlossen.

12.3 - Kaufmanns, Wirtepaar der Zigerribi Oberurnen

Leider haben uns Lilian und Bruno Kaufmann, das Wirtepaar vom Kaffi Zigerribi auf Ende Jahr gekündigt. Das feine Essen und die freundliche Bedienung werden wir vermissen. Lilian und Bruno haben eine gute Hand und aus der Zigerribi eine gute Adresse gemacht.

Gespräche mit möglichen Nachfolgern laufen, noch ist aber nichts klar.

12.4 - Umfrage bei unseren Mietern

Im Allgemeinen haben wir den Eindruck, dass viele unserer Mieter mit uns zufrieden sind. Dennoch werden wir im Mai 2017 bei Allen eine Umfrage zur Zufriedenheit machen. Die Resultate werden wir auswerten und mögliche Massnahmen einleiten.

12.5 - Wohngruppe Letz 18

Wohngruppe in Letz 18, Näfels zieht aus, wir werden Wohnungen umbauen. In wenigen Monaten werden 3 neue Wohnungen zur Verfügung stehen.

12.6 - 25 Jahre GAW Linth

Zum Jubiläum wird der Versammlung Speis und Trank mit Dessert offeriert. Präsident Franz Landolt lässt einige Punkte mit einigen Bildern und Fakten aufleben.

Umfrage

- Fragen werden keine gestellt.
- Anträge werden z.H. einer nächsten Versammlung keine gestellt.

Dank zum Schluss:

- Den besten Dank entrichtet Präsident Franz Landolt allen Besuchern dieser GV. Er dankt auch allen Anwesenden für die Aufmerksamkeit und die rege Teilnahme und wünscht eine gute Heimkehr. Bliebed gesund!
- Vor der Heimkehr wird noch ein Dessertteller und Kaffee serviert.

Schluss der GV 21.40 Uhr

Näfels, 28. April 2016

Aktuarin:

Der Präsident:

Claudia Fischli

Franz Landolt