



25. Generalversammlung der Genossenschaft Alterswohnungen Linth vom Dienstag 19. April 2016 um 18.30 resp. die Versammlung von 19.20 bis 20.42 Uhr in der Novalishalle lintharena sgu Näfels

1. Begrüssung

Präsident Franz Landolt freut sich zur 25. GV rund 185 GenossenschafterInnen und Gäste in der lintharena sgu Näfels begrüessen zu dürfen. 141 Personen haben sich offiziell entschuldigt. Allen die aus gesundheitlichen Gründen nicht teilnehmen können, das sind doch einige, wünschen wir gute Besserung!

Im nächsten Jahr feiern wir unser 25-jähriges Bestehen. Ziel ist nicht nur ein zünftiges Fest, sondern dass wir bis dann auch mit den Genossenschaften Alterswohnungen Niederurnen und auch Netstal fusioniert sind und zusammen rund 175 Wohnungen voll belegt haben! Priska Geyer die Präsidentin der GAW Netstal, als Genossenschafterin von uns, wird nach dem Essen eintreffen. Zur Fusion begrüsst der Präsident auch den fast kompletten VR und Verwaltung der GAW Niederurnen mit Präsident Urs Zimmermann an der Spitze. Die GAW Niederurnen stimmte an der gestrigen GV der Fusion mit der GAW Linth mit 19:0 einstimmig zu. Auch deshalb begrüessen wir lic. jur. Myriam Vorburger, Juristin der wbg Schweiz, welche die eigentliche Knochenarbeit der komplexen Fusion leistete. Ein solcher Zusammenschluss ist nicht so einfach. Begrüsst wird auch Notar Dr. Karljörg Landolt, der in Sachen Fusion schaut, dass alles von Rechten läuft.

Der Präsident lädt alle Anwesenden herzlich zum gemeinsamen Nachtessen aus der Lintharenaküche ein: Heute steht noch einmal das „Landsgemeindemenü“ und nach der Versammlung noch ein Dessert auf dem Programm. Die Getränke, ausser Kaffee und Tee zum Dessert, sollten wie sonst üblich wiederum selber beglichen werden. Zur Feier des Tages übernimmt die Genossenschaft aber alles, auch die Getränke! Der Präsident wünscht guten Appetit und gemäss Zitat des Dalai Lama viel guten, vielleicht sogar lehrreichen Gesprächsstoff.

2. Wahl der Stimmzähler

Um 19.30 Uhr wird die Versammlung fortgesetzt. Anwesend sind 168 Stimmberechtigte, das absolute Mehr beträgt 85 Stimmen. Unter den über 140 Entschuldigten sind die Vertreter der apgn mit Präsident Ruedi Schwitter, die heute Abend den Sieger vom Projektwettbewerb vom Ersatzbau Pflegeheim "Haus Rauti" präsentieren:

Entschuldigt wird Revisor Linus Furrer der OBT Rapperswil. Begrüsst wird Mario Petruschke der ZKB und vom Gemeinderat ist Vicepräsident Bruno Gallati unter den Genossenschaffern.

Einen speziellen Gruss richtet er an die ehemaligen Verwaltungsräte Edwin Müller-Bühler, Hildi Härri-Buchs und Marianne Straub. Anwesend ist von Amden Adrian Gmür der neue Präsident der Stiftung Albert Böni-Opavski.

Als Stimmzählerinnen werden folgende Damen bestimmt: Ruth Hauser, Heidi Gallati, Petra Hauser, Vreni Landolt, Esther Rechsteiner, Hildi Härri, Margrit Landolt und Annemarie Hauser, die mindestens bei der Fusion zählen müssen.

Abänderungsanträge zur Traktandenliste werden keine verlangt. Präsident Franz Landolt wünscht noch, dass auch dem **Protokoll der letzten ao.GV** vom 17. Aug. 15 zugestimmt wird.

3. Protokoll der 24. GV vom 30. März 2015 in der linth-arena und der ao.GV vom 17. Aug. 2015 im National Näfels

Das Protokoll wird nicht vorgelesen. Es liegen aber auf der Bühne zur Einsicht auf und kann immer auch auf der Homepage www.gaw-linth.ch nachgelesen werden. Der VR stimmte diesen an den Sitzungen vom 20. April resp. 25. Aug. 2015 zu.

Es ist peinlich aber war, dass schon zum 2. mal vergessen wurde das Protokoll der ao. GV vom 17. Aug. zu traktandieren. Hier haben die neuen Statuten beraten und der Integration der GAW Niederurnen im Grundsatz zustimmten. Die frisch gedruckten Statuten werden allen Genossenschaffern mit der Zinsabrechnung im Mai zugestellt. Das Protokoll ist ebenfalls auf der Homepage und liegt auch auf.

Für die beiden Protokolle wird Aktuarin Claudia Fischli herzlich gedankt.

Beschluss: Die Versammlung stimmt beiden Protokollen diskussionslos zu.

4. Jahresbericht 2015 des Präsidenten

Der Jahresbericht des Präsidenten wurde bereits mit der Einladung zur GV zugestellt. Hier auf eine Seite zusammengefasst, während sich der VR mit 24 Seiten Zahlen und Fakten abmühen darf. Dieses Reporting liefern Verwalter und Präsident 4x pro Jahr als Quartalsbilanz dem VR. Besonders erfreulich ist, die allgemein gute Stimmung und finanzielle Lage, die im Wesentlich gut laufenden Projekte und nicht zuletzt die zufriedenen Mieterinnen und Mieter in allen Siedlungen.

Etwas bescheidener als im VJ ist das Wachstum der Genossenschaft an Anteilscheinkapital mit Fr. 483'000.-, was nun gute 10,22 Mio. Fr. aufweist. Der Zuwachs hat primär mit dem Neubau in Amden, woher die neuen Genossenschaffter stammen und unserer guten Verzinsung zu tun. Im 2015 hatten wir mit 19 (VJ 8), ungewöhnlich viele Mieterwechsel.

Als neuer Hauswart im Denkmalweg konnte Friederich Lutz gewonnen werden. Leider konnte Vreni, seine Frau, nur noch wenige Monate die schöne neue Wohnung bis zu ihrem Krebstod geniessen.

Die Projekte werden unter Mitteilungen noch eingehend behandelt. Die finanzielle Lage der Genossenschaft ist gut. Die nötigen Abschreibungen und Rückstellungen konnten nun gemacht werden. Die tiefen Zinsen sind erfreulich, zwingen uns aber auch die Verzinsung des Eigenkapitals zu reduzieren. In den letzten Tagen gab die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, wozu auch wir gehören, Hypotheken von über 200 Mio. Fr. für 0,34% über 20 Jahre heraus. 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, zur Hauptsache von Peter Müller betreut, offen.

Beschluss der Versammlung:

Der Jahresbericht wird von der Versammlung stillschweigend angenommen.

5. Mutationen von Genossenschaftern

Gegenüber 14 Austritten hatten wir einen Zuwachs von 22 Personen im 2015. Neues Genossenschaftskapital von Fr. 483'000.- (VJ 1'685'000.-) wurde gezeichnet. Somit hatten wir Ende Jahr Total 485 (477 VJ) Genossenschafter/Innen mit einem Kapital von 10,22 Mio. Fr. (VJ 9,737 Mio. Fr.) Der/die durchschnittliche Genossenschafter/In hat nun rund Fr. 21'072.- bei uns angelegt.

Leider verstarben seit der letzten GV mehrere GenossenschafterInnen: Stellvertretend für alle verstorbenen lieben GenossenschafterInnen erwähnen wir an dieser Stelle unserer ehemaligen Mieter unter Ihnen: Anna Schifferle-Mächler und Kurt Schoop-Mettler beide Letz 18, Berthy Unold-Asal, Margarethe Stähli-Rudolf, Trudi Marti-Buob alle Letz 19, Rina Barbon und die noch jung Antoinette Walker aus der Zigerribi 2 und 4, Hartmut Granzin und Ende März, auch zu früh Verena Lutz-Schwiter, beide Denkmalweg 14. Die Versammlung bleibt zum Andenken an die Verstorbenen einen Moment in Stille.

6. Vorlage und Abnahme der Jahresrechnung 2015, 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. 172'955.24 abschliessen. Erfreulicherweise konnten wieder die nötigen Abschreibungen von gut 2% mit Fr. 661'044,70 vollumfänglich gemacht und Rückstellungen von Fr. 140'000.- in den Erneuerungsfonds (0,5%) gemacht werden. Die Wohnungen waren mit einer Ausnahme im Denkmalweg voll vermietet.

Peter Müller gibt noch näher Auskunft und erläutert die gute Rechnung 2015 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 unser Risiken als tief einschätzen. Der VR ist sich seiner Verantwortung bewusst.

Zur Rechnung wie auch zum Revisionsbericht werden keine Fragen gestellt. Im Namen des Vorstandes beantragt der Präsident die Jahresrechnung 2015 zu genehmigen wie auch den Rechnungsführer und auch den VR zu entlasten.

Beschluss der Versammlung:

Die Rechnung 2015 wird von den Genossenschafter/Innen angenommen. Verwalter Peter Müller wie auch der VR werden damit entlastet.

7. Beschlussfassung über die Verzinsung der Anteilscheine 2015

Der VR schlägt den Anwesenden 1,50% Verzinsung der Anteilscheine vor, was mit der kantonalen Steuerverwaltung abgesprochen ist. Der Zins bleibt attraktiv, sichert aber, dass die Genossenschaft als soziale Institution weiterhin keine Steuern bezahlen muss. Die Genossenschafter haben ihr Geld gut verzinst und sicher angelegt. Unsere GenossenschafterInnen erhalten Fr. 153'129.35 an Zins ausbezahlt, vom Tag der Einzahlung bis zum Tag der Auszahlung täglich gerechnet.

Beschluss der Versammlung:

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 von Fr. 18'466.24 wird zugestimmt.

8. Fusion mit der Genossenschaft Alterswohnungen Niederurnen

Im Grundsatz hat unsere Genossenschaft der Fusion am 17. Aug. 15 schon zugestimmt. Die intensiven Arbeiten mit dem VR der GAW Niederurnen brachte nichts Neues hervor, was den Zusammenschluss gefährden könnte. Die beiden Genossenschaften wurden Mitte 90er Jahre miteinander gegründet, hatten die praktisch gleichen Statuten und beim Bau der Wohnhäuser Letz 17 und Farbwiesstrasse 15 NU auch mit Ruedi Stucki den gleichen Architekten. Schön ist, dass das Land in Niederurnen sehr günstig von der Gemeinde gekauft werden konnte.

Entwickelt haben sich die beiden Genossenschaften sehr unterschiedlich. Heute ist die GAW Linth um Faktoren grösser, hat mehr Erfahrung im Bau und Betrieb von Alterswohnungen. Eine Fusion der beiden Genossenschaften, die den gleichen Zweck in der gleichen Gemeinde verfolgen, macht mehr als Sinn. Die GAW Niederurnen ist eine attraktive Braut, die Verwaltung mit Frau Kirsten Winkler hat sehr gute Arbeit geleistet.

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 und hier ist mit Dr. KJ. Landolt auch ein Notar, der das Ganze zu beurkunden hat. **FL erwähnt die rein formellen Punkte der Fusionsprüfung.** Dabei hat der Fusionsprüfer lic. jur. Harsch von der ostschweizerischen Treuhand Zürich alle Dokumente geprüft und für richtig befunden.

FL erklärt auch die wichtigsten Punkte aus **Fusionsvertrag, Fusionsbericht und Fusionsbilanz**, welche ganze 24 Seiten umfassen. Die Fusion braucht eine 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Es wird gezählt, ohne Enthaltungen! Der Präsident bedankt sich fürs Vertrauen, denn keiner der 485 GenossenschafterInnen wollte die Unterlagen auf der Verwaltung der Zigerribi 4 anschauen.

In kurzen Worten beschreibt er den neuen VR Urs Seliner, Inhaber der Schreinerei Seliner, wohnhaft in der Öle NU, Vater und bisher Stiftungsrat der GAW Niederurnen.

Beschluss der Versammlung:

- 1. Die Versammlung beschliesst mit 167 Ja- zu 0 Nein-Stimmen die Fusion mit der GAW Niederurnen. Dies wird rückwirkend auf den 1. Jan. 2016 erfolgen.**
- 2. Als neuer Verwaltungsrat wird Hr. Urs Seliner aus Niederurnen, wie vom VR Niederurnen vorgeschlagen, einstimmig gewählt.**

9. Info Projekte

9.1 Alterswohnungen Amden

Der Bau der 26 Alterswohnungen in Amden, ohne Arztpraxis, ist nun auf gutem Weg. Nach ersten Problemen mit den 3000m³ Aushub, haben wir nun den Bauablauf und die Finanzen im Griff. Der am 14. Nov. 14 gesprochene Kredit von 8,4 Mio. Fr. wird aber auch annähernd gebraucht. Gebaut ist nun das obere Haus Ost, wo nun noch bis Juli der Innenausbau fertig erstellt werden kann. Im Haus West ist unter der Tiefgarage die Unterführung zum Kaffi Löwen gemacht. Nun läuft der Aufbau des Attikageschosses, am 9. Mai wird bei gutem Wetter aufgerichtet. Von der 26 Wohnungen sind deren 14 versprochen, 12 warten noch auf ihre definitiven Mieter. Voll werden die schönen Häuser aber bis zum Oktober sicher sein.

Die Baukommission hat folgende Termine festgelegt.

- Mi. 14. Sept. Bauabschlussfeier im Rössli mit den Handwerkern.
- Fr. 16. Sept. Einweihung der neuen Häuser im Rosengarten Amden.
- Sa. 17. Sept. Tag der offenen Tür für die Genossenschaft und der Bevölkerung.

Gedankt wird dem Stiftungsrat "Albert Böni-Opavski" unter neuer Leitung von Adrian Gmür, dem Gemeinderat Amden und auch den Nachbarn für die gute Zusammenarbeit und grosse Geduld. Danken einmal mehr an Thomas Angehrn dem zurückgetretenen SR-Präsidenten und zukünftigen Bewohner in der oberen Dorfstrasse 7.

9.2 Beuge Näfels

Punkte wie Gewässerabstand und Tiefgaragen Ein/Ausfahrt konnten mit dem Kanton geregelt werden. Die Vermietung im Dorf 36 läuft gut. Bei den weiteren Lokalen in den EG's Dorf 28 bis 34 ist eher Vorsicht geboten, dass diese nicht fälschlich genutzt oder besetzt werden. Wir hatten diese Häuser vollständig geleert.

Über die beiden alten Beuge-Liegenschaften die Beuge 1 selber und das Haus von Frau Stähli-Feldmann sel. hat seit Dezember 15 die Firma IBID ein umfangreiches Gutachten erstellt, das dem Denkmalschutz aufzeigt was möglich ist. Vom vollständigen Abbruch bis zum Totalerhalt ist noch alles möglich. Darüber haben nun Regierungsrat und Gemeinderat zu entscheiden, muss dann aber auch zu Beiträgen JA sagen.

Nach wie vor gilt die Option, dass wenn wir keine Einigung mit der Behörde finden, die einzelnen Liegenschaften verkaufen. Der Präsident zeigt an Hand der Folie die bedeutende Bauhistorische Entwicklung auf. Mindestens waren die beiden Häuser um 1545 und 1585 erbaut vor 1684 zwei eigenständige Bauten, bevor die Beuge dann vergrössert wurde. Die ältesten Substanzen stammen aus einer Zeit vor 1420.

9.3 Darlehenskasse

Seit dem 1. Jan. 16 hat die GAW Linth neu eine Darlehenskasse. Dies betreiben alle mittleren und grösseren Genossenschaften um an günstiges Geld zu kommen und den Darlehensgebern einen doch noch attraktiven Zins bei tiefem Risiko zu zahlen. Werbung haben wir noch keine gemacht. Die ao. GV hat darüber im Grundsatz mit den Statuten entschieden. Das Reglement wurde auch im letzten Bulletin abgedruckt.

Der Präsident stellt in Kürze die wichtigsten Punkte aus dem Reglement vor, das vom VR erlassen wurde. Der VR hat den Zins von 1,0% festgelegt.

Peter Müller gibt dazu noch einige Ausführungen bekannt und zeigt auf wie eine Anmeldung erfolgt.

9.4 Neuerungen Mietvertrag

Aus verschiedenen Ereignissen wurden einige Neuregelungen nötig. Bei Mietende haben wir es in der Regel mit den Nachkommen zu tun, wo eine positive Haltung gegenüber der Genossenschaft nicht immer vorhanden ist. Was besonders nicht begriffen wird ist, dass trotz langer Warteliste und schnellem Vertragsabschluss es oft dennoch 2-3 Monate dauert, bis die Wohnung neu bezogen werden kann. Dies hat immer mit der Situation des neuen Mieters zu tun. Gänzlich unterschiedlich sind die Anforderungen der alten und der neuen Mieter. Während die ersten die Wohnung so schnell und möglichst ohne Aufwand abgeben möchten, erwarten die Neuen eine schöne, praktisch neue Wohnung. Was wir nun auch erlebten ist, dass die Nachkommen sich weigerten, die Wohnung für Renovationen freizugeben.

Neu im Mietvertrag ist, dass die Wohnung innerhalb der Kündigungsfrist renoviert werden kann. Neu der Nachweis der Privathaftpflichtversicherung des Mieters sowie die neue Höhe der Mieterkaution, die in der Darlehenskasse angelegt wird.

10. Anträge und Diverses

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

11. Mitteilungen, Umfrage, Anträge zuhanden der nächsten GV

Der Präsident teilt noch folgendes mit:

- Der vierköpfigen Vorstand der GAW Netstal trat auch mit uns in Kontakt. Plan ist, dass wir die sechs Wohnungen der Genossenschaft Alterswohnungen Netstal auch noch übernehmen. Die Fusionsverhandlungen laufen. Auch die GAW Netstal könnte ohne Probleme in die GAW Linth integriert werden. In Planung wären zudem zusätzliche Wohnungen für und in Netstal zu realisieren da sechs klar zu wenig sind. Offen ist primär noch die Zonenplanung der Gemeinde Glarus. Diese Fusion beantragen wir in einem Jahr.
- Zusätzliche Fragen aus dem Kreis der Genossenschaft werden keine gestellt.
- VR Fritz Hauser dankt Franz Landolt für sein 20-jähriges Wirken als VR, der die Idee altersgerecht bauen und altersgerecht zu wohnen lebt. Als Dank würden seiner Frau Petra Blumen, ihm Burgwegler und unter kräftigem Applaus noch ein Anteilschein der GAW-Linth für sein engagiertes Wirken übergeben.

Dank zum Schluss:

- Den besten Dank entrichtet Präsident Franz Landolt seinen Kolleginnen und Kollegen vom Verwaltungsrat, besonders auch Peter Müller und Petra Hauser, welche die Hauptarbeit erledigen, Gabi und Walter Landolt, Elisabeth Küng, Iris Landolt und Erika Vögeli und neu auch Friederich Lutz, für Ihren Einsatz als Hausverantwortliche.
Er dankt auch allen Anwesenden für die Aufmerksamkeit und die rege Teilnahme und wünscht eine gute Heimkehr.
- Vor der Heimkehr wird noch ein kleiner Coup Dänemark und Kaffee serviert.

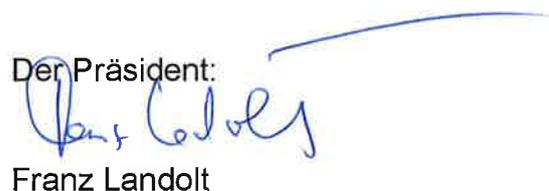
Schluss der GV 20.42 Uhr

Aktuarin:



Claudia Fischli

Der Präsident:



Franz Landolt