

Protokoll der 79. ordentlichen Generalversammlung der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung ABAU vom Freitag, 24. April 2026 im Gasthof zum Schützen, Aarau

Vorsitz:	Bruno Alberti, Präsident
Protokoll:	Sarah Lehmann, Aktuarin
Anwesend:	Vorstand: Willi Joller Sinem Seyvan Esther Wyss Häsler Martin Wehrli Lukas Nadig Revisionsstelle: Alexandra Flammer, Gruber Partner AG Geschäftsstelle: Daniela Keller, Esther Otto, Isabelle Aebi, Sasa Vuckovic, René Senn Anwesende Mitglieder: 147 Gäste: David Furrer Notar, Katharina Barandun Siedlungsscoach
Entschuldigt:	Vorstand:
Beginn:	19:02 Uhr
Ende:	20:57 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der StimmenzählerInnen
2. Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2025
3. Mutationen
4. Jahresbericht 2025
5. Jahresrechnung 2025 und Bericht der Revisionsstelle
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2025
7. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung 2025
8. Wahl der Revisionsstelle für das Jahr 2026
9. Statutenrevision: Genehmigung Anpassungen
10. Fenster- und Storenersatz Siedlung Achenberg II: Genehmigung Bauabrechnung
11. Telli Ersatzneubau und Heizungsanbindung Eversweg 2: Genehmigung Bauabrechnungen
12. Kaufangebot Buchs «Dorfmetzg»: Antrag Erwerb
13. Verschiedenes und Umfrage

1 Begrüssung und Wahl der StimmenzählerInnen

Der Präsident Bruno Alberti begrüsst die Anwesenden. Es wurden 147 Stimmkarten abgegeben.

Absolutes Mehr: 74 Stimmen Zweidrittelmehrheit: 98 Stimmen

Zur Wahl als StimmenzählerInnen werden Frau Guignard, Frau Kyburz, Frau Basler, Frau Aumiller, Frau Leser vorgeschlagen.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, die vorgeschlagenen StimmenzählerInnen zu wählen.

Wahlresultat: Die StimmenzählerInnen werden mehrheitlich gewählt.

2 Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2025

Es gibt keine Wortmeldungen.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2025 zu genehmigen.

Beschluss: Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

3 Mutationen

Im Jahr 2025 sind 37 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen worden.

In einer Schweigeminute wird der verstorbenen Genossenschaftsmitglieder Frau Margot Matter und Frau Antonia Meyer gedacht.

4 Jahresbericht 2025

Der Präsident erläutert den Jahresbericht 2025. Es gibt keine Wortmeldungen.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, den Jahresbericht 2025 zu genehmigen.

Beschluss: Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

5 Jahresrechnung 2025 und Bericht der Revisionsstelle

Die Geschäftsführerin Daniela Keller erläutert die Jahresrechnung. Es gibt keine Wortmeldungen.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, die Jahresrechnung 2025 zu genehmigen.

Beschluss: Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

6 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2025

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, dem Übertrag des Jahreserfolges von CHF 237'374.20 bzw. des Bilanzgewinnes von CHF 4'030'611.23 auf die neue Rechnung zuzustimmen.

Beschluss: Die Generalversammlung stimmt dem Übertrag des Jahresgewinns von CHF 237'374 bzw. des Bilanzgewinnes von CHF 4'030'611.23 auf die neue Rechnung einstimmig zu.

7 Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung 2025

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, der Entlastung der Mitglieder von Vorstand und Geschäftsführung zuzustimmen.

Beschluss: Die Entlastung wird mehrheitlich erteilt.

8 Wahl der Revisionsstelle für das Jahr 2026

Es gibt keine Wortmeldungen.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, die Firma Gruber Partner AG, Aarau, zur Durchführung einer eingeschränkten Revision nach Art. 727a OR gemäss den gesetzlichen Bestimmungen als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem weiteren Jahr zu wählen.

Wahlresultat: Zur Durchführung einer eingeschränkten Revision nach Art. 727 OR wird die Gruber Partner AG, Aarau, als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem Jahr mehrheitlich gewählt.

9 Statutenrevision: Genehmigung Anpassungen

Die Statuten aus dem Jahr 2010 wurden umfassend nach den Vorgaben der Musterstatuten der Wohnbaugenossenschaften Schweiz überarbeitet und an die aktuellen Gegebenheiten sowie den heutigen Anforderungen angepasst. Die revidierten Statuten treten mit ihrer Genehmigung in Kraft und bilden eine zeitgemässe Grundlage für die zukünftige Tätigkeit unserer Genossenschaft.

Diskussion zum Abstimmungsverfahren: Aus der Versammlung wird der Antrag gestellt, die geänderten Statutenartikel einzeln zu besprechen. Der Antrag wird mit 63 Ja-Stimmen, 54 Nein-Stimmen und 20 Enthaltungen angenommen, worauf eine längere Diskussion über das weitere Vorgehen entsteht.

Antrag zur Verschiebung: Im Verlauf der Diskussion wird beantragt, die Statutenrevision um ein Jahr zu verschieben und einen partizipativen Prozess mit den Mitgliedern durchzuführen.

Juristische Einschätzung: Der Notar weist darauf hin, dass eine artikelweise Beratung bei einer Totalrevision rechtlich problematisch bzw. grundsätzlich nicht vorgesehen ist und das Vorgehen für eine spätere Behandlung vorgängig geklärt werden sollte.

Beschluss: Der Antrag, die Statutenrevision um ein Jahr zu verschieben und einen partizipativen Prozess mit den Mitgliedern durchzuführen, wird mit grosser Mehrheit angenommen. Es gibt 8 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen.

Weiteres Vorgehen: Der Vorstand wird ein bis zwei Diskussionsveranstaltungen organisieren. Die finale Behandlung der Statutenrevision soll an einer ordentlichen oder ausserordentlichen Generalversammlung erfolgen, wobei ausreichend Zeit eingeplant wird.

10 Fenster- und Storenersatz Siedlung Achenberg II: Genehmigung Bauabrechnung

Die Fenster und die Storen in den fünf Liegenschaften mit insgesamt 32 Wohnungen an der Achenbergstrasse 4+6, Stockmattstrasse 5+7 sowie Aarestrasse 65 in Aarau wurden im Spätsommer 2025 ersetzt sowie die Fensterbänke zur Balkonseite gestrichen. Der bewilligte Gesamtkredit der Generalversammlung vom 25. April 2025 beträgt CHF 570 000 (±20%).

Wortmeldungen: Gemeldete Mängel (Cecile Pinter: kalter Boden durch alte Kellerfenster; Yvonne Frei Malerarbeiten nicht optimal vorgenommen) werden an die Geschäftsstelle weitergeleitet.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, die Bauabrechnung von CHF 539 897.17 zur Sanierung der Siedlung Achenberg II zu genehmigen.

Beschluss: Die Sanierung der Siedlung Achenberg II, wird einstimmig angenommen.

11 Telli Ersatzneubau und Heizungsanbindung Eversweg 2: Genehmigung Bauabrechnungen

Ende 2022 begannen die Rückbauarbeiten der bestehenden Gebäude an der Aurorastrasse, dem Mühlbergweg und dem Eversweg mit insgesamt 24 Wohnungen. Im Frühjahr 2023 starteten anschliessend die Bauarbeiten für den Ersatzneubau. Anfang November 2024 konnten die Wohnungen im Haus Aurora an die ersten Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden, einen Monat später folgten die Wohnungen im Haus Evers. Sämtliche 42 Wohnungen waren bereits im Sommer 2024 erfolgreich vermietet.

Wortmeldungen: Aus der Versammlung wird darauf hingewiesen, dass das Warmwasser in einzelnen Wohnungen am Eversweg weiterhin zu wenig warm sei und insbesondere abends teilweise nur kaltes Wasser verfügbar sei. Der Vorstand hält fest, dass die Situation bekannt ist und bereits mit Fachpersonen geprüft wurde. Gleichzeitig wird bestätigt, dass das Thema Heizung und Warmwasser weiterhin als Mangel auf der Liste geführt wird und die Geschäftsstelle sowie die Hauswartung mit den zuständigen Unternehmern in Kontakt stehen, Mängel rügen und auf eine Behebung hinwirken.

Antrag 1 :

Der Vorstand stellt den Antrag, die Bauabrechnung für den Telli Ersatzneubau von CHF 19 084 049 (CHF 19 485 294 abzüglich CHF 401 245) zu genehmigen.

Beschluss: Mehrheitlich angenommen, keine Ablehnungen, keine Enthaltungen.

Antrag 2:

Der Vorstand stellt den Antrag, die Bauabrechnung für die Heizungsanbindung an den Eversweg 2 von CHF 401 245 zu genehmigen.

Beschluss: Mehrheitlich angenommen, keine Ablehnungen, keine Enthaltungen.

12 Kaufangebot Buchs «Dorfmetzg»: Antrag Erwerb

Die Einwohnergemeinde Buchs AG verkauft acht zusammenhängende Baulandparzellen als Gesamtpaket. Das zentral gelegene Areal umfasst 6005 m² und ist heute nur teilweise mit Wohn-, Gewerbe- und Garagenbauten genutzt. Dank der guten Lage in der Agglomeration Aarau, der Nähe zum öffentlichen Verkehr, zur Autobahn und zu Erholungsräumen verfügt das Grundstück über grosses Entwicklungspotenzial. Der Verkauf erfolgt in einem zweistufigen Bieterverfahren; nach dem Erwerb soll innerhalb von vier bis sechs Jahren ein bewilligungsfähiger Gestaltungsplan für attraktiven und kostengünstigen Wohnraum erarbeitet werden.

Diskussion: Aus der Versammlung werden Fragen zur künftigen Nutzung der Parzelle gestellt. Der Vorstand erläutert, dass das Grundstück aufgrund seiner Grösse und Lage erheblichen Gestaltungsspielraum bietet. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass voraussichtlich auch Gewerbeflächen Teil einer künftigen Entwicklung sein werden und gemäss den Vorgaben der

Verkaufsunterlagen ein Gestaltungsplanverfahren erforderlich ist. In diesem Verfahren sollen unter anderem die ortsverträgliche Nutzung, die mögliche Ausnützung sowie die konkrete Projektentwicklung geklärt werden.

Weiter werden Bedenken zur Finanzierbarkeit und zu den finanziellen Risiken geäussert, insbesondere im Hinblick auf die bereits bestehende Verschuldung, die lange Projektdauer und mögliche steigende Zinsen. Seitens Finanzausschuss und Vorstand wird festgehalten, dass die Finanzierung des Erwerbs gewährleistet sei. Gleichzeitig wird eingeräumt, dass es sich um ein grosses Projekt handelt und die Genossenschaft nicht beliebig viele Vorhaben dieser Grössenordnung parallel tragen könnte.

Ein weiterer Diskussionspunkt betrifft die Vereinbarkeit einer künftigen gewerblichen Nutzung mit den aktuellen Statuten. Der Vorstand hält fest, dass der Planungs- und Entwicklungsprozess mehrere Jahre dauern werde und die notwendige statutarische Klärung im Rahmen der anstehenden Statutenrevision erfolgen könne. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Grundstücksangeboten von Gemeinden künftig vermehrt mit gemischten Nutzungen, insbesondere mit Gewerbeanteilen, gerechnet werden müsse.

Der Vorstand betont die strategische Bedeutung des möglichen Erwerbs. Solche Grundstücke seien selten und der Kauf biete die Chance, langfristig zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum in der Region Aarau zu schaffen. Als wesentliches Risiko wird angesprochen, dass eine spätere Realisierung nicht wie geplant möglich sein könnte. In diesem Fall bestünde als letzte Möglichkeit der Verkauf oder das Halten des Grundstücks bis zu einer späteren Entwicklung.

Schliesslich wird auch das Vorgehen des Vorstands thematisiert, insbesondere dass ein Angebot abgegeben wurde, das die Kompetenzen des Vorstands übersteigt. Der Vorstand erläutert, dass das Angebot ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Generalversammlung eingereicht wurde. Gleichzeitig wird festgehalten, dass die Frage nach schnelleren Entscheidungswegen, beispielsweise durch eine Urabstimmung oder angepasste Kompetenzen, im Rahmen der Statutenrevision weiter diskutiert werden soll.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, dem Kaufangebot sowie der Bereitstellung eines Rahmenkredits von maximal CHF 15 000 000 für das Bau Feld und die Altliegenschaften «Dorfmetzg», Mitteldorfstrasse, 5033 Buchs, zuzustimmen. Da aufgrund der Verschwiegenheitsklausel und aus Wettbewerbsgründen der effektive Kaufpreis an dieser Stelle nicht offengelegt werden kann, wird ein Rahmenkredit beantragt.

Beschluss: Der Rahmenkredit über einen Maximalbetrag von CHF 15'000'000 wird mit 96 Ja-Stimmen bei 12 Nein-Stimmen und 29 Enthaltungen angenommen.

13 Verschiedenes und Umfrage

Wortmeldungen:

Mängelmeldungen: Mitglieder werden gebeten, Mängel direkt über die Flink-App zu melden.

Mietzinsanpassungsbrief: Ein Brief zur Mietzinsanpassung, der keinen geänderten Betrag enthielt, diene der formellen Ankündigung einer neuen Hausordnungsregel bezüglich Schuhschränken. Diese Regelung gilt für alle Mietenden.

Schuhschränke: Es wurde nachgefragt, ob die neuen Schuhschränke nur für neue Mietende vorgesehen sind. Seitens Geschäftsleitung wurde festgehalten, dass alle Mietenden das entsprechende Formular erhalten haben und künftig ein einheitlicher Schuhschrank für alle gilt.

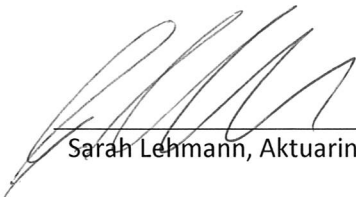
Schluss

Um 20:57 Uhr ist der offizielle Teil der Generalversammlung zu Ende. Zum anschliessenden gesellschaftlichen Teil wird ein feines Abendessen serviert.

Aarau, 01.09.2026



Bruno Alberti, Präsident



Sarah Lehmann, Aktuarin