

# Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung ABAU vom Freitag 26.4.2019 im Gasthof zum Schützen, Aarau

<b>Vorsitz:</b>	Bruno Alberti, Präsident
<b>Protokoll:</b>	Benjamin Keller, Aktuar
<b>Entschuldigt:</b>	Lukas Nadig (Vorstand)
<b>Anwesend:</b>	Vorstand: Thomas Burri Judith Frei-Bürgisser Heinz Schmocker Martin Wehrli
	Revisionsstelle: Nicola Czaja, Gruber Partner AG
	Geschäftsstelle: Daniela Keller, Patrik Näf, Esther Otto
	Mitglieder: 96
	Gäste: Peter Baumann, Bauleitung Sanierung Tellli C Angelica Cavegn Leitner, Stadträtin von Aarau

## Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler/innen
2. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 27. April 2018
3. Mutationen
4. Jahresbericht 2018
5. Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
7. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
8. Wahl der Revisionsstelle
9. Sanierung Tellli C, Aarau: Genehmigung Bauabrechnung
10. Kreditantrag Sanierung Bühlacker, Buchs
11. Verschiedenes und Umfrage

## **1 Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler/innen**

Um 19.04 Uhr begrüsst der Präsident Bruno Alberti die Anwesenden. Die Präsenz wurde mit 94 Stimmberechtigten ermittelt (im Verlauf der GV erhöht sich diese auf 96).

Zur Wahl als Stimmenzähler/innen werden Herr Paul Abegglen, Herr Niklaus Friedli, Herr Kaspar Germann und Frau Lisbeth Urech vorgeschlagen.

**Wahlresultat:** Die Stimmenzähler/innen werden einstimmig gewählt.

## **2 Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 27. April 2018**

Bezüglich Traktandum 10 wird bemängelt, dass die Antworten zu gewissen Fragen nicht protokolliert sind. Diese werden im Protokoll zur gegenwärtigen Generalversammlung nachgereicht.

**Beschluss:** Das Protokoll wird mit 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung genehmigt.

### ***Ergänzung zum Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung vom 27. April 2018***

Es wird gefragt, worauf die Empfehlung des Vorstandes basiere. Frau Schwarz erklärt, dass es Pflicht des Vorstandes sei, eine Empfehlung abzugeben. Es wird gewünscht, dass die Frage von einem Vorstandsmitglied beantwortet wird. Bruno Alberti möchte antworten, wird aber unterbrochen vom Wunsch aus dem Publikum, dass ein anderes Vorstandsmitglied antworten solle. Der Präsident erklärt dann die Kriterien für die Empfehlung: Es sollten wenn möglich Leute aus allen Siedlungen und auch Frauen vertreten sein; die Ausbildung hinsichtlich der Ressortbetreuung und die menschliche Komponente spielten eine Rolle und ob die Person in das Gremium vom Charakter und von der Ausrichtung her passe, damit das Gremium dann auch funktioniere. Herr Gregor Lüscher fragt, welche Kandidaten in der ABAU wohnten. Frau Schwarz erklärt, dass nur ein Kandidat (Heinz Schmocker) nicht in der ABAU wohne. Herr Roy Lanz fragt, welche Kandidaten sich freiwillig gemeldet hätten und welche angeworben worden seien. Der Präsident antwortet, dass sieben bis acht Männer und Frauen angefragt worden seien, dass es aber nicht einfach sei, Leute für den Vorstand zu finden, welche bereit sind, ihre Freizeit für ein Vorstandsamt zu opfern.

## **3 Mutationen**

Im Jahr 2018 sind 21 neue Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen worden.

In einer Schweigeminute wird der verstorbenen Genossenschaftsmitglieder Frau Margrit Portner-Bill und Frau Sibylle Moor gedacht.

## **4 Jahresbericht 2018**

Der Präsident erläutert den gedruckten Jahresbericht 2018 und stellt die Mitglieder des an der letzten GV gewählten Vorstands und deren Ressorts vor. Der neue Vorstand trieb im letzten Jahr insbesondere das Projekt der Machbarkeitsstudie Ersatzneubau Telli mit dem Partizipationsverfahren voran. Ebenso wurden Herbstgespräche organisiert und durchgeführt. Die Erkenntnisse daraus wurden schriftlich kommuniziert.

Die Schlichtungsstelle ist aus Sicht des Vorstands mit zwei Personen momentan genügend besetzt. Die durch das Ableben von Sybille Moor vakant gewordene dritte Stelle wird im Rahmen der ordentlichen Erneuerungswahlen neu besetzt werden.

Der Vorstand hat ungewöhnlich viele Kaufangebote für Liegenschaften erhalten und sich zum Ziel gesetzt, diese eingehend zu prüfen. Bisher sind die Angebote für die ABAU finanziell nicht interessant. Der Markt ist jedoch in Bewegung und wird beobachtet. Der Vorstand versetzt sich so in die Lage, sehr gute Angebote zu identifizieren und optimale Gelegenheiten zur Erweiterung des Wohnungsangebots der ABAU ergreifen zu können.

Finanziell konnte die ABAU wieder ein gutes Jahr verzeichnen. Es ist die Absicht in den nächsten Jahren Rücklagen zu bilden, um den Eigenfinanzierungsgrad des Ersatzneubaus hoch halten zu können. Dies wird sich vorteilhaft auf die Höhe der Mietzinsen und Bankkonditionen auswirken.

**Beschluss:** Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

## **5 Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle**

Die Geschäftsführerin Daniela Keller erläutert die Jahresrechnung.

Herr Czaja von Gruber Partner AG erläutert den Revisionsbericht.

**Beschluss:** Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

## **6 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes**

**Beschluss:** Die Generalversammlung stimmt dem Übertrag des Jahresgewinns von Fr. 219'865.32 bzw. des Bilanzgewinns von Fr. 2'880'001.41 auf die neue Rechnung einstimmig zu.

## **7 Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung**

**Beschluss:** Die Entlastung wird mit 1 Enthaltung erteilt.

## **8 Wahl der Revisionsstelle**

**Wahlresultat:** Zur Durchführung einer eingeschränkten Revision nach Art. 727 OR wird die Gruber Partner AG, Aarau, als Revisionsstelle für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr mit 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung gewählt.

## **9 Sanierung Tell C, Aarau: Genehmigung Bauabrechnung**

In der Siedlung Tell C wurden die Küchen, Bäder und Steigzonen saniert. Dadurch ist für die nächsten 20 bis 25 Jahre nicht mit grösseren Sanierung zu rechnen. Die Öl- und Gasheizungen wurden durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz ersetzt.

Der Präsident erläutert die Bauabrechnung. Gesamthaft resultiert eine Kostenunterschreitung von 12%. Die höher als budgetierten Baunebenkosten sind auf den Anschluss an die Fernwärme zurückzuführen. Man hat sich für höhere Investitionskosten zu Gunsten tieferer Energiekosten entschieden.

**Beschluss:** Die Bauabrechnung von Fr. 2'883'258.05 zur Sanierung von 48 Wohnungen im Tell C wird einstimmig genehmigt.

## **10 Kreditantrag Sanierung Bühlacker, Buchs**

Die Wohnungen und Gebäude in der Siedlung Bühlacker sind mit denjenigen in der Siedlung Tell C vergleichbar. Deshalb wird bei der Sanierung ähnlich vorgegangen. Küchen, Bäder und Steigzonen sollen saniert werden. Die alte Ölheizung wird durch den Anschluss an die bestehende Pelletheizung am

Mythenweg ersetzt. Die Ölheizung am Fluhweg, welche vor wenigen Jahren ersetzt wurde, bleibt bestehen.

35% der Investitionskosten werden auf den Mietzins abgewälzt. Dies entspricht einer Erhöhung des monatlichen Mietzinses um 120 bis 310 Franken.

Herr Jonas Bärtschi möchte wissen, wie die ABAU damit umgeht, falls die Mietzinserhöhung für bestehende Mieter/innen nicht tragbar wäre und zu finanziell bedingten Kündigungen führen würde.

Heinz Schmocker erläutert, dass die Mieten auch nach der Erhöhung durch die Sozialhilfe übernommen werden. Für finanziell besser gestellte Mieter/innen wird es zu einer Mehrbelastung kommen, welche aus Sicht des Vorstands vertretbar ist. In der Vergangenheit konnten im Dialog mit der Geschäftsstelle immer wieder Lösungen für Mieter/innen mit Zahlungsschwierigkeiten gefunden werden.

Es wird gefragt ob die Bewohner während der Sanierungsarbeiten ausziehen müssen. Der Präsident erklärt, dass provisorische Toiletten und Duschen zur Verfügung gestellt werden und die Wohnungen während der Bauarbeiten bewohnbar sind. Es wird eine Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten gewährt.

**Beschluss:** Der Baukredit von Fr. 1'857'500.00 für die Sanierung der Siedlung Bühlackler in Buchs wird mit 8 Enthaltungen genehmigt.

## **11 Verschiedenes und Umfrage**

Der Präsident informiert, dass Daniela Thalmann die Geschäftsstelle verlassen wird und stellt Herrn René Senn vor, welcher per 1. Mai 2019 seine Tätigkeit als Hauswart aufnimmt.

Um 19:39 Uhr ist der offizielle Teil der Generalversammlung zu Ende. Zum anschliessenden gesellschaftlichen Teil wird ein feines Abendessen serviert.

Aarau, 26. April 2018, Benjamin Keller