

Protokoll

Der 80. Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia in Altdorf UR

Datum und Zeit: 4. April 2025, 18.00 Uhr
Ort: Uristiersaal, 6460 Altdorf
Anwesend: 177 Personen
Abwesend: entschuldigt haben sich 25 Personen

Vorsitz: Urs Amrhein, Präsident
Protokoll: Elda Saurer, Vorstandsmitglied / Finanzen

Traktanden:

1. Traktandum: Ermittlung der Beteiligung	2
2. Traktandum: Wahl der Stimmzähler/innen	2
3. Traktandum: Protokoll der letzten GV vom 19.04.2024	3
4. Traktandum: Gedanken des Präsidenten	3
5. Traktandum: Abnahme Jahresrechnung 2024 / Revisionsbericht	4
6. Traktandum: Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes	4
7. Traktandum: Abnahme des Geschäftsberichtes 2024 / Entlastung Vorstand	5
8. Traktandum: Aufstellung des Budget 2025	5
9. Traktandum: Antrag Baukredit Ersatzneubau Attinghauserstr. 58+60	5
10. Traktandum: Anträge von Mitgliedern	6
11. Traktandum: Beschlussfassung über Baukredit Ersatzneuabau AH'str. 58+60	6
12. Traktandum: Wahl des Präsidenten	6
13. Traktandum: Verschiedenes	6

Nach dem Apéro begrüsst der Präsident Urs Amrhein um 18.45 Uhr die grosse Anzahl von 177 Anwesenden zur 80. ordentlichen Generalversammlung. Es freut den Vorstand sehr, dass so Viele an dieser GV teilnehmen. Dies beweist, dass das Interesse am Geschehen der Pro Familia da ist. Der Präsident begrüsst speziell die anwesenden ehemaligen Präsidenten

und Vorstandsmitglieder. Ein herzliches Willkommen geht an die Gäste Urban Camenzind, Regierungsrat – Sebastian Züst, Gemeindepräsident von Altdorf – Lorenz Jud, Gemeinderat Altdorf – Carmen Enz, Präsidentin Regionalverband Zentralschweiz Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Präsidentin Eisenbahnergenossenschaft Erstfeld – Peter Perren, Präsident und Priska Bellmont, WBG Bundespersonal Altdorf – Rene Pfaffen, Präsident und Ruedi Gisler BGA Altdorf – Albert u. Burch AG Josef Albert u. Sepp Burch - Michael Arnold, Mitglied Bankleitung und Rolf Infanger, Raiffeisenbank Urner Unterland.

Urs Amrhein informiert über das GV-Jubiläumsprogramm des heutigen Abends und blickt auf die Gründungs- und 80-jährige Erfolgsgeschichte der WBG Pro Familia zurück. Er erläutert die Bauetappen - die Entwicklungsschritte – die Modernisierung und die Entwicklung in Zahlen. Danach präsentiert er den neuen modernen Auftritt der WBG Pro Familia mit einem neuen LOGO und einer neuen Website. Dann dankt er Allen, welche Teil der 80-jährigen Pro Familiageschichte sind und würdigt die sehr langen Mietverhältnisse – das längste mit 77 Jahren. Er erinnert daran, dass das Zusammenleben täglich geübt werden muss und dass die Grundwerte der Pro Familia weiterhin Sinn machen und Nachbarhilfe ermöglichen.

Die WBG Pro Familia ist «einzigartig und anders», etwa so wie die für das Rahmenprogramm engagierte Urner Band «Einzig und dr Andr», welche im ersten Showblock das Publikum begeistert.

Nach der Vorspeise eröffnet Urs Amrhein den geschäftlichen Teil. Aufgrund der wichtigen Themen wie Antrag zum Baukredit und Wahl des Präsidenten wird der erste geschäftliche Teil dieses Jahr kurzgehalten.

Der Präsident hält fest, dass die Unterlagen zur heutigen GV gemäss Art. 14 der Statuten den Genosschafter/Innen rechtzeitig zugestellt wurden und stellt die Frage, ob zur Traktandenliste noch Einwände oder Fragen bestehen.

Dies ist nicht der Fall, so dass nun zu den offiziellen Traktanden übergeleitet werden kann.

1. Traktandum: Ermittlung der Beteiligung

Für die Ermittlung der Beteiligung wurde beim Saaleingang die Eingangskontrolle durchgeführt. Es sind Total 177 Personen anwesend. Davon sind 144 Personen Stimmberechtigt. Jede Person hat nur 1 Stimme, auch wenn die Person mehrere Anteilscheine hat. Nach Statuten Artikel 17 entscheidet bei Abstimmungen die einfache Stimmenmehrheit der anwesenden Stimmberechtigten, das sind heute Abend 73 Personen. Bei Stimmengleichheit hat der Präsident den Stichentscheid.

Nach Art. 17 werden Wahlen und Abstimmungen offen durchgeführt. Das ist wie in der Vergangenheit auch heute Abend vorgesehen. Es gibt keine Einwände dazu!

Urs Amrhein stellt die Beschlussfähigkeit für die heutige GV fest.

Elda Saurer wird das Protokoll von der heutigen GV erstellen.

Entschuldigungen

Es haben sich 25 Damen und Herren für die heutige GV entschuldigt.

2. Traktandum: Wahl der Stimmenzähler/innen

Als StimmenzählerInnen werden Elisabeth Zurfluh, Ursi Imholz und Markus Tresch vorgeschlagen. Die Wahl ergab:

Ja-Stimmen: 144	Nein-Stimmen: keine	Enthaltungen: keine
-----------------	---------------------	---------------------

Den Stimmenzählerinnen und Stimmenzählern wird zur ehrenvollen Wahl gratuliert.

3. Traktandum: Protokoll der letzten GV vom 19. April 2024

Das Protokoll der 79. ordentlichen Generalversammlung vom 19. April 2024 wird ohne Änderungen genehmigt. Die Wahl ergab:

Ja-Stimmen: 144	Nein-Stimmen: keine	Enthaltungen: keine
-----------------	---------------------	---------------------

Andelina Jelenic wird für das einwandfrei abgefasste Protokoll gedankt.

4. Traktandum: Gedanken des Präsidenten

Der Vorstand hat sich zu 6 Vorstandssitzungen getroffen und sich vor allem mit diesen Themen beschäftigt:

- Ersatzneubau Attinghauserstr. 58+60
- PV-Anlage
- neue überarbeitete Website
- verbesserte Versickerung Oberflächenwasser PF 18-28
- Brandschutz im Treppenhaus
- Mietzinserhöhung Liftanbau Pro Familiaweg 9,11,13
- Aussergerichtliche Ausweisungsverfahren von zwei Mietparteien
- Vorbereitungen Jubiläum 80 Jahre Pro Familia

Daneben beschäftigte sich der Vorstand mit dem üblichen Tagesbetrieb mit Mieteranliegen, Mieterwechseln, Unterhalt, Projekten, Finanzfragen, Mietrechtsfragen, Verwaltungsaufgaben usw.

Die Versammlung gedachte zwei ehemaligen Vorstandskollegen und allen verstorbenen Mitgliedern der letzten 80 Jahre. Sie durfte aber auch drei Neugeborene in die Pro Familia-Gemeinschaft aufnehmen.

Der Präsident geht kurz auf die Themen Ressorts Mitglieder & Wohnung und Bau & Bewirtschaftung ein:

Die Genossenschaft hatte im letzten Geschäftsjahr 12 Mieterwechsel, davon 9, welche intern gewechselt haben. Das erneuerte Datenschutzgesetz erschwert die Auskunft von personenbezogenen Daten, deshalb können keine Namen mehr genannt werden.

Der Bericht des Präsidenten Bau & Bewirtschaftung Oski Vollenweider, konnte im detaillierten Geschäftsbericht gelesen werden. Der Präsident geht deshalb nicht näher darauf ein. Mit Ausnahme von diesem Thema: Brandschutz im Treppenhaus

Wie angekündigt, wurden alle Treppenhäuser auf die Brandschutz- und Präventionsmassnahmen überprüft.

Aus dem Bericht geht hervor, dass es in den Treppenhäusern unserer Liegenschaften gute, aber auch schlechte Beispiele in der Einhaltung der Vorschriften gibt. Die Treppenhäuser müssen als Flucht- und Rettungswege jederzeit frei und sicher benützbar sein und sind keine Warenlager. Sie dürfen ausserhalb der Nutzungseinheit keinen anderen Zwecken dienen. Die Treppenhäuser sind eine Lebensader und gehören aus mietrechtlicher Sicht nicht zu den gemieteten Räumen. Wir haben Handlungsbedarf und müssen nun in allen unseren Liegenschaften die Treppenhausordnung verbessern und durchsetzen. Dies gibt allen Mieterinnen und Mieter sowie den Rettungskräften Sicherheit. Es werden nun deshalb konkrete Massnahmen eingeleitet und die Vorschriften müssen eingehalten werden.

Urs Amrhein nutzt die Gelegenheit und bedankt sich herzlich bei seinen Kolleginnen und seinem Kollegen im Vorstand, dem Hauswartteam, dem Aktivitätsteam, den Waschküchen- und Gartenverantwortlichen, den Helfern für die Wassersperren und allen stillen Helferinnen und Helfern für die hervorragende Arbeit in der Pro Familia.

Der Präsident kommt zum Schluss kurz zum Ausblick:

Mit dem Projekt Ersatzneubau Attinghauserstr. 58+60 sowie der PV-Anlage macht die WBG Pro Familie einen weiteren Schritt in die Nachhaltigkeit zugunsten der Mieterinnen und Mieter und der nachkommenden Generationen.

Mit dem bevorstehenden Präsidentenwechsel erfolgt ebenfalls ein wichtiger Schritt in die gestaffelte Erneuerung des Vorstandes.

Zum Abschluss dankt der Präsident allen herzlich fürs Vertrauen in die Vorstandsarbeit.

5. Traktandum: Abnahme Jahresrechnung / Revision 2024

Details zur Jahresrechnung und der Revisionsbericht stehen im Geschäftsbericht 2024 der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia auf den Seiten 8-15. Die Kontrollstelle, in Vertretung von Gaby Walker, bedankt sich bei Elda Saurer für die einwandfreie Rechnungsführung.

Die Abstimmung über die Jahresrechnung und die Schlussbilanz 2024 ergab:

Ja-Stimmen:	144	Nein-Stimmen:	keine	Enthaltungen:	keine
-------------	-----	---------------	-------	---------------	-------

Die Jahresrechnung 2024 wurde von der Generalversammlung damit einstimmig genehmigt.

6. Traktandum: Verwendung Bilanzgewinn 2024

Im Geschäftsbericht 2024 der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia wird auf der Seite 9 die Gewinnverteilung wie folgt vorgeschlagen:

Vortrag aus dem Vorjahr	16'087.47
Jahresergebnis	10'569.47
	26'656.94
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	- 10'000.00
Auszahlung 3% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	- 6'444.00

Über die Gewinnverteilung wird wie folgt abgestimmt:

Ja-Stimmen: 144	Nein-Stimmen: keine	Enthaltungen: keine
-----------------	---------------------	---------------------

Die Gewinnverteilung wurde von der Generalversammlung einstimmig genehmigt.

Die Dividende wird zeitnah ausbezahlt. Die notwendigen Informationen zur Verzinsung für die Steuerzwecke 2025 werden auf der Pro Familia Website publiziert.

7. Traktandum: Abnahme des Geschäftsberichtes

Sie haben zusammen mit der GV-Einladung einen Kurzbericht des Geschäftsberichts erhalten und konnten einen detaillierten Bericht auch auf unserer Website anschauen oder mit einem QR-Code herunterladen. Sie konnten diesen Bericht auch bei uns per E-Mail bestellen oder ein Exemplar verlangen. Aus diesem Grunde können wir direkt zur Abstimmung überleiten.

Die Abstimmung über die Abnahme des Geschäftsberichts ergibt:

Ja-Stimmen: 144	Nein-Stimmen: keine	Enthaltungen: keine
-----------------	---------------------	---------------------

Der Geschäftsbericht 2024 wurde von der Generalversammlung einstimmig genehmigt.

8. Traktandum: Budget 2025

Details zum Budget 2025 stehen im Geschäftsbericht der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia auf der Seite 17.

Es gibt keine Fragen zum Budget 2025.

Über das Budget muss nicht abgestimmt werden.

9. Traktandum: Antrag Baukredit Ersatzneubau 60

Zusammen mit der GV-Einladung wurde der schriftlich formulierte Antrag zum Baukredit für einen Ersatzneubau gestellt.

An der letzten GV vom 19.4.2024 haben Sie überwältigend mit 116 Stimmen, gegenüber 4 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen, ja gesagt zum Planungskredit.

Sie haben dem Vorstand damit den Auftrag erteilt, dieses Projekt zu planen und den Antrag zum Baukredit vorzubereiten.

BK-Präsident Oskar Vollenweider stellt den Anwesenden das Projekt Ersatzneubau Attinghauserstr. 60 vor:

Das mit einem Flachdach vorgesehene Projekt, weist kubisch klare Formen auf und richtet seine Wohnungen auf. Der Neubau integriert sich gut in die bestehende Gebäudestruktur und übernimmt die Gebäudeflucht auf der Südseite der Liegenschaften PF 26/28 als abschliessendes Element zur Attinghauserstrasse hin.

Die elf 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen entsprechen einem grosszügigen Flächenangebot und weisen einen modernen und der Zeit angemessenen Standard auf.

Zusätzlich zum Neubau wird die Tiefgarage um 13 Parkplätze Richtung Bürglen erweitert. Der Erschliessungs- und Umgebungsbereich inkl. der geplanten Spielplätze erscheint stimmig funktional und grosszügig.

Sollte die Generalversammlung dem Baukredit zustimmen, erfolgt die physische Umsetzung anfangs 2026, exklusiv möglicher Vorbereitungsarbeiten.

Die BK ist überzeugt, der Generalversammlung ein Projekt zu unterbreiten, welches den Erwartungen unserer zukünftigen Mieter entsprechen werden.

Die Worte von Oskar Vollenweider werden durch den Präsidenten verdankt. Es werden keine Fragen zum Projekt gestellt.

Der Präsident orientiert die Versammlung über die Hochrechnung der zu erwartenden Mietzinse, aufgrund der veranschlagten Baukosten für das Mehrfamilienhaus Attinghauserstr. 60.

2 ½-Zi – mit 67 m2 Attika : ca. CHF 1'550 ohne Nebenkosten

2 ½-Zi – mit 77 m2 : ca. CHF 1'500 ohne Nebenkosten

3 ½-Zi – mit 86 m2 : ca. CHF 1'600 ohne Nebenkosten je nach Stockwerk.

Der Präsident betont, dass es sich dabei um Hochrechnungen und noch nicht um definitive Mietzinse handelt. Diese werden zu gegebenem Zeitpunkt, wenn eine Kostensicherheit besteht, berechnet.

Dank unseres weitsichtigen und sozialverträglichen Vorgehens konnten von den 12 Mietparteien:

- 6 Mieterinnen und Mieter innerhalb der Pro Familia einen Wohnungswechsel ermöglicht werden
- 3 Mietparteien brauchen keine neue Wohnung mehr, da sie eine andere Lösung haben
- 1 Mieterin wartet auf eine Wohnung vorzugsweise innerhalb der Pro Familia, muss aber auch ausserhalb suchen
- 2 Mietparteien musste im aussergerichtlichen Verfahren gekündigt werden, da mit ihnen keine einvernehmliche Vereinbarung getroffen werden konnte. Dazu war genossenschaftsrechtlich auch ein Ausschluss aus unserer Genossenschaft gemäss Artikel 10 notwendig.

10. Traktandum: Anträge von Mitgliedern

Es sind keine Anträge eingegangen.

11. Traktandum: Beschlussfassung über Baukredit Ersatzneubau AH 60

Der Vorstand beantragt den Baukredit von CHF 6.1 Mio. zu genehmigen.

Die Abstimmung über den Antrag hat folgendes ergeben:

Ja-Stimmen: 144	Nein-Stimmen:	keine	Enthaltungen:	keine
-----------------	---------------	-------	---------------	-------

Dem Baukredit des Ersatzneubaus wird damit einstimmig zugestimmt.

Damit wird die Arbeit in diesem Sinne weitergeführt, die Baueingabe eingeleitet und dieses Projekt weiter vorangetrieben.

Im Anschluss an den Hauptgang eröffnet der Präsident den zweiten geschäftlichen Teil der GV.

12. Traktandum: Wahl des Präsidenten

Der Präsident blickt zurück auf seine insgesamt wohnhaften 50 Jahre in der Pro Familia. Nach 32 Jahren im Vorstand, davon 14 Jahre als Präsident und mit 66 Jahren hat sich Urs Amrhein entschieden, die offizielle nächste Amtsdauer von 2026-2029 nicht mehr antreten zu wollen. So hat sich der Vorstand auf die Suche einer Nachfolgelösung gemacht und ist unerwartet schnell fündig geworden. Deshalb hat sich Urs Amrhein entschieden, bereits auf Ende der Jubiläums-GV vom 4.4.2025 zurückzutreten. Er erläutert die interessante Bedeutung der obgenannten Zahlen und weist auf den richtigen Zeitpunkt seines Rücktrittes hin. Nun richtet Urs Amrhein den persönlichen Dank an seine Vorstandskolleginnen- und Kollegen und an die Hauswartung und verbindet dies mit dem weinenden Auge des Abschieds und dem lachenden Auge für mehr Zeit der persönlichen Bedürfnisse. Er wünscht der Pro Familia für die Zukunft weiterhin Menschlichkeit, Sozialkompetenz, dass sie fair wahrgenommen wird und sich abhebt von anderen Vermietern von Wohnraum. Dass sie weiterhin schlank, professionell und selber geführt wird und über den Tellerrand hinaus schaut. Er erwähnt, dass er immer nach dem Vorsatz gelebt hat: Präsident dieser Pro Familia zu sein, heisst zu dienen – den Genossenschafterinnen und Genossenschafter – den Mieterinnen und Mieter – den Menschen und sein Bestes zu geben. Zum Schluss dankt er der Versammlung für alles Schöne, was er mit der Pro Familia erleben durfte.

Dann stellt Urs Amrhein seinen designierten Nachfolger lic. iur. Remo Baumann vor. Der Vorstand hat sich nach den Rücktrittsgedanken von Urs mit diversen Namen eines/einer möglichen Nachfolgers/Nachfolgerin befasst und ist zum Schluss gekommen, dass mit Remo Baumann eine äusserst versierte und sehr geeignete Persönlichkeit vorgeschlagen werden darf. Sie haben mit der Einladung zur GV sein Profil lesen dürfen und sich ein Bild über ihn machen können und über seine Motivation. Remo ist 49 Jahre jung, hat Rechtswissenschaften studiert und das Anwaltspatent erworben. Seit mehr als 20 Jahren ist er als Rechtsanwalt in Altdorf und Zug tätig und lebt in Flüelen. Er hat Führungserfahrung als Mitinhaber eines Anwaltsbüros und hat als Gemeinderat, zuletzt als Gemeindepräsident von Flüelen gewirkt. Er fühlt sich sehr motiviert eine direkte, schlank und unkomplizierte Genossenschaft zu führen. Mit Menschen zu arbeiten und für Menschen da zu sein bezeichnet er als „bereichernd“. Er ist überzeugt von der Idee Genossenschaft und würde sich freuen, Teil der Pro Familia zu werden. Als Rechtsanwalt und als „menschlicher“ Typ bringt er beste Voraussetzungen für dieses zukünftige Amt mit.

Die Versammlung hat keine Fragen an oder zu ihm.

Die Wahl des Präsidenten wird abgestimmt:

Ja-Stimmen: 144	Nein-Stimmen: keine	Enthaltungen: keine
-----------------	---------------------	---------------------

Der Präsident gratuliert Remo Baumann zur einstimmigen ehrenvollen Wahl, dankt ihm und wünscht ihm als neuer Kapitän des Pro Familiafliegers, dass er diesen sicher durch die ruhigen und turbulenten Lüfte steuern wird, mit tollen Co-Piloten, Cabin-Crew und Bordmechanikern.

Es folgt eine emotionale und berührende Würdigung des abtretenden Präsidenten durch den Vizepräsident Oskar Vollenweider zusammen mit den Vorstandskolleginnen.

13. Traktandum: Verschiedenes

Die Anwesenden haben unter diesem Traktandum nun die Möglichkeit für Wortmeldungen.

Urban Camenzind, Regierungsrat und Genossenschafter, Sebastian Züst, Gemeindepräsident von Altdorf sowie Peter Perren, Präsident der WBG Bundespersonal überbringen Grussworte an die Generalversammlung.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Nun folgt der zweite Show-Block durch die Urner Band «Einzig und dr Andr». Der war grossartig, einzigartig und anders, als wir es je an einer Generalversammlung hatten. Livio Baldelli, Matteo Schenardi und Benno Muheim begeisterten uns mit ihren musikalischen und sängerischen Künsten. Sie wurden mit grossem Applaus verabschiedet.

Bevor das Dessert serviert wird, durfte der Präsident der Versammlung ankündigen, dass die Kaffeerrunde durch die Urner Kantonalbank offeriert wird. Er verdankt dies.

Dem Uristier-Team wird für das feine Nachtessen und den guten Service gedankt. Zum 80-Jahr-Jubiläum wird es am 23.8.2025 noch ein Quartierfest für die Bewohnerinnen und Bewohner der Pro Familia geben. Die nächste GV findet am 17.4.2026 statt.

Urs Amrhein verabschiedet die Generalversammlung mit dem Hinweis, dass die Pro Familia wohl einer der schönsten Orte zum Wohnen ist und wünscht Allen Gesundheit und alles Gute für die Zukunft. Und die Blumendekorationen auf den Tischen dürfen die Anwesenden mit nach Hause nehmen.

Nach dem gemütlichen Zusammensein endet die Generalversammlung um ca. 24.00 Uhr.

Altdorf, 7. April 2025

Der Vorsitzende

Urs Amrhein, Präsident

Die Protokollführerin

Elda Saurer, Vorstand / Finanzen