



Baugenossenschaft Pro Familia Weggis

**Protokoll der 58. ordentlichen Generalversammlung
Freitag, 25. März 2022, um 19.00 Uhr, im Hotel Gotthard, Weggis**

Nach dem feinen Nachtessen eröffnet der Präsident Kurt Zimmermann um 20.37 Uhr die Generalversammlung mit folgenden

Traktanden:

1. Begrüssung des Präsidenten
2. Wahl der Stimmezähler
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juli 2021
(Das Protokoll kann auf www.profamilia-weggis eingesehen werden, ebenso liegt es ab 18.30 Uhr zur Einsichtnahme auf.)
5. Rechnungsablage
6. Bericht der Kontrollstelle über Bilanz per 31.12.2021, Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021
7. Abnahme der Jahresrechnung 2021
8. Entlastung des Vorstandes
9. Beschlussfassung Verzinsung des Anteilscheinkapitals per 30.06.2022
10. Budget
11. Orientierung Stand Projekt Werkhof
12. Verschiedenes

1. Begrüssung durch den Präsidenten

Kurt Zimmermann begrüsst zur 58. Generalversammlung 38 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (Absolutes Mehr: 20). So viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter nahmen in den letzten Jahren nie an einer Generalversammlung teil.

Weiter begrüsst Präsident Kurt Zimmermann speziell Peter Isele, Gemeinderat Weggis, Andrea Niederberger, Säckelmeisterin Korporation Weggis, Erika Kaufmann von der Revisionsstelle (Lufrieda Revisions AG) und Claudio Albasini von der Luzerner Kantonalbank.

Erfreulicherweise kann die Generalversammlung wieder wie gewohnt Ende März und nicht erst im Juli durchgeführt werden.

Kurt Zimmermann bedankt sich auch beim Team vom Hotel Gotthard für das feine Essen und das langjährige Gastrecht, welches die Pro Familia im Gotthard geniessen darf.

Für die heutige Generalversammlung gingen diverse Entschuldigungen ein, u.a. auch jene des Vorstandsmitgliedes Rita Dähler (sie kann aus gesundheitlichen Gründen heute nicht teilnehmen).

2. Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden einstimmig gewählt:

- Sepp Gössi
- Philipp Stalder

3. Jahresbericht des Präsidenten

Präsident Kurt Zimmermann nimmt Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr der Pro Familia mit ein paar speziellen Gedanken:

- Vor genau zwei Jahren befanden wir uns im Lockdown und allen wurde gesagt «bleibt Zuhause». Ja, die letzten zwei Jahre waren von Covid-19 und allen Nebenwirkungen der Pandemie geprägt. In dieser Zeit wurde das Thema «Wohnen» und sich Zuhause fühlen, für viele Menschen sehr wichtig. Zuhause arbeiten, weniger Ausgang, keine Veranstaltungen oder Ferien zuhause machen, das hat unser Leben geprägt. Viele haben sich wieder vermehrt mit dem Wohnen und was dies bedeuten kann, auseinandergesetzt. Behagliches Wohnen ist und bleibt ein Grundbedürfnis des Menschen.

Wenn man die momentanen Nachrichten verfolgt und einen Blick in die Welt wirft, so dürfen wir dankbar sein, hier zu leben, da wir bis jetzt von existenzbedrohenden Naturkatastrophen (z.B. Tornados) und Krieg verschont geblieben sind. In der Ukraine verlieren seit vier Wochen täglich viele Menschen ihr Zuhause. Das sollte uns bei kleinem und manchmal auch bei grösserem Ärger wieder bewusst werden.

Zu Ehren der vielen Menschen, die durch Naturkatastrophen, Kriege und andere Gewalt ihr Zuhause, ihre Lebensgrundlage oder sogar ihr Leben verloren haben wird mit einer Schweigeminute ihrer gedenkt. In diese Gedanken wird auch der Genossenschafter Kobi Fährdrich eingeschlossen. Er ist im Februar 2022 verstorben.

- Das Projekt «Aufbau Werkhof Dörfli» mit 8 Wohnungen war in den vergangenen zwei Jahren das Hauptthema im Vorstand. Im Sommer 2021 wurde mit den Bauarbeiten gestartet. Die Baumeisterarbeiten der Firma Catenazzi AG sind fast fertig abgeschlossen und man sieht zurzeit wie das Haus mit dem Holzbau der Firma Bisang Holzbau AG wächst. Der erste Viertel (2 Wohnungen) sind aufgerichtet.

Die Baukommission mit Franziska Brechbühl, Willy Felder, Bruno Felder und Kurt Zimmermann hat bis jetzt an 14 Sitzungen über Ausbaustandards, Materialien und Farben bestimmt, Preise und Offerten verglichen sowie Aufträge erteilt. Viele Aufträge konnten in der Region vergeben werden.

Mehr Informationen dazu folgen durch Bruno Felder unter Traktandum 11.

- Momentan sind alle Wohnungen der Pro Familia (Riedmattstrasse 1, 2, 9, 11 und 13) vermietet. Dies ist sehr erfreulich.

4. Protokoll der 57. Generalversammlung (GV) vom 7. Juli 202

Das Protokoll der 57. Generalversammlung konnte auf www.profamilia-weggis eingesehen werden und wurde rechtzeitig vor der Versammlung aufgelegt.

Es erfolgen keine Fragen, Ergänzungen und das Protokoll wird einstimmig genehmigt. Der Präsident dankt der Protokollführerin Franziska Brechbühl für das korrekte Protokoll.

5. Rechnungsablage

Kassier Willy Felder erläutert die Rechnung 2022. Er konnte wiederum einen erfreulichen, positiven Rechnungsabschluss präsentieren. Seitens Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden keine Fragen gestellt.

6. Bericht der Kontrollstelle für das Jahr 2022

Revisorin Erika Kaufmann, Firma Lufrieda Revisions AG, hat die Jahresrechnung geprüft. Diese ist wie immer tadellos geführt und es sind keine Beanstandungen vorzunehmen. Erika Kaufmann empfiehlt Abnahme der Rechnung.

Sie bedankt sich bei Kassier Willy Felder für die wie immer saubere und perfekt geführte Jahresrechnung.

7. Abnahme der Jahresrechnung 2022

Die Jahresrechnung 2022 wird von den Anwesenden einstimmig genehmigt.

Der Präsident Kurt Zimmermann dankt Willy Felder ebenfalls für die einwandfrei geführte Rechnung und seine grosse Arbeit als Verwalter sowie Erika Kaufmann für ihre Arbeit als Revisorin.

8. Entlastung des Vorstands

Dem Vorstand wird einstimmig Décharge erteilt.

9. Beschlussfassung Verzinsung des Anteilscheinkapitals per 30.06.2022

Der Vorstand beantragt wie im Vorjahr den Zinssatz bei 2.25% zu belassen. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmen dem Antrag einstimmig zu. Die Anteilscheine werden somit per 30. Juni 2022 mit 2.25% verzinst und die Auszahlung der Dividende wird im Verlaufe des Monats Juli 2022 vorgenommen.

10. Budget

Kassier Willy Felder erläutert das Budget für das Jahr 2023. Der Gewinn wird aufgrund grösser Abschreibungen (wegen Aufbau Werkhof) und der hohen Kosten für den Liegenschaftsunterhalt geringer ausfallen. Die Anwesenden haben keine Fragen. Das Budget wird zur Kenntnis genommen.

11. Orientierung Stand Projekt Werkhof

Bruno Felder (Planer) orientiert über das laufende Projekt Werkhof: Wie an der letzten GV vom 7. Juli 2021 mitgeteilt, wurde mit den Aushubarbeiten in den Sommerferien 2021 gestartet. Der traditionelle Spatenstich fand am 23. September 2021 statt. Zwischenzeitlich sind ein Teil der Umgebung und der Massivbau erstellt und Werkleitungen wurden umgelegt. Mit dem Holzaufbau konnte wie geplant anfangs März 2022 begonnen werden. Der Holzaufbau (Obergeschoss und Dachgeschoss) wird in vier Etappen aufgerichtet. Zur heutigen GV ist $\frac{1}{4}$ des Holzbaus, d.h. eine Wohnung im OB und eine Wohnung im DG samt Dach aufgerichtet werden. Bis Ostern wird der gesamte Holzbau aufgerichtet sein. Man hofft, dass das Wetter uns weiterhin gut gesinnt ist.

Angaben zum Holzaufbau:

- ca. 200 m³ Holz verbaut (dies entspricht 470 Tannen mit 30 cm Durchmesser und einer Höhe von 10 m).
- ca. 280 m² Gipsfaserplatten (entspricht 10 Tennisplätzen à 265 m²)
- ca. 325 m³ Dämmung (8 LKW mit Anhänger)

Nach Terminplan sind die Bauarbeiten Ende Jahr 2022 abgeschlossen.

In diesem Zusammenhang erwähnt Bruno Felder, dass man mit den Arbeiten gut auf Kurs ist. Mit den bis heute ausgeführten Arbeiten ist man sehr zufrieden. Die Qualität ist auf einem guten Level. Miteingebunden ins Projekt ist die Einwohnergemeinde Weggis. Es werden im Werkhof gleichzeitig kleinere Innenumbauarbeiten vorgenommen und die Fassade wird wärmetechnisch verbessert.

Mit der Baukommission Pro Familia fanden bis heute 14 dynamische Sitzungen statt. Es wurden Entscheide gefällt, Material evaluiert und Arbeiten vergeben. Bruno Felder dankt den Mitgliedern für die tolle Zusammenarbeit. Bis heute konnten 44% der möglichen Arbeiten an Weggiser Unternehmen vergeben werden.

Mit der Nachbarschaft, Anwohner und mit der Gemeinde steht man in Kontakt. Es wird laufend kommuniziert und informiert. Diesbezüglich läuft alles rund. Die Baukommission dankt für das Verständnis und das Vertrauen.

Es erfolgen keine Fragen seitens Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Im Zusammenhang mit dem Aufbau Werkhof Dörfli fragt Präsident Kurt Zimmermann bei den Anwesenden nach, ob ein Tag der offenen Tür – Besichtigung einer neuen Wohnung auf jedem Geschoss – für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter gewünscht wird. Das Interesse seitens der Anwesenden ist nicht sehr gross.

Weiter erwähnt er, dass für 6 Wohnungen bereits Zusagen vorliegen. Bei 2 Wohnungen ist die Antwort der Interessierten noch ausstehend.

12. Verschiedenes

An der GV 2024 finden wiederum Wahlen statt. Es sind bereits Rücktritte aus dem Vorstand bekannt.

Der Vorstand hat sich deshalb Gedanken über die Zukunft, die Organisation der Baugenossenschaft Pro Familie gemacht.

Präsident Kurt Zimmermann orientiert:

- Die Baugenossenschaft Pro Familia wird bald 60 Jahre alt,
- sie hat bald 63 Wohnungen,
- die Mehrheit der Genossenschafterinnen und Genossenschafter und der Vorstand sind eher älter als 60+,
- es sind junge Genossenschafterinnen und Genossenschafter daher herzliche willkommen

Die Baugenossenschaft hat ein Verwalter-Model, d.h. Willy Felder ist als Kassier und Verwalter tätig. Seine Ehefrau Maja unterstützt ihn tatkräftig bei den Vermietungen, bei Wohnungsabnahmen und –übergaben usw. Die beiden leisten sehr viel Arbeit und verfügen über ein grosses Wissen. Diese Situation bedeutet, dass man auf die beiden angewiesen ist und dies stellt eine Gefahr bei unerwarteten Ausfällen dar. Zudem hat Willy Felder mitgeteilt, dass er die Verwaltung nicht ewig weiterführen wird.

Die Verwaltung von mehr als 60 Wohnungen (Willy hat mit der Verwaltung von 18 Wohnungen begonnen) bedeutet ein grosser zeitlicher Aufwand. Es ist zudem Fachwissen im Mietrecht, im Bereich Finanzen, im Bereich Bau, im Arbeitsrecht, im Bereich Renovationen usw. notwendig. Der Zeitaufwand beträgt ca. 20%- bis 30%-Pensum. Die grosse Frage ist, wer übernimmt eine solche Verwaltung? Der Vorstand strebt Personen an für eine langfristige Verwaltung, die Kontinuität gewährleistet und Sicherheit bietet.

Welche Varianten sind denkbar?

Variante 1:

Vorstand mit 5 Personen (vermehrt Bereichsleiterinnen/-leiter):

- 1 Person als Präsident
- 1 Person als Finanzverantwortlicher
- 1 Person fürs Sekretariat
- 1 Person als Liegenschaftsverantwortlicher
- 1 Person fürs Mieterwesen

Der Vorstand kann sich vorstellen, eine Person als Geschäftsführer/-in anzustellen, die nicht zwingend Genossenschafter/-in ist, aber Kenntnisse im kaufmännischen Bereich und in der Liegenschaftsverwaltung mitbringt oder bereit ist, sich in diesem Bereich weiterzubilden. Für die Verwaltung der Liegenschaften steht Willy Felder seit vier Jahren eine Software zur Verfügung.

Bei dieser Variante stellt sich der Vorstand vor, dass die Nähe zu Mieterinnen und Mieter, aber auch zu Genossenschafterinnen und Genossenschafter grösser ist, und dass diese eine breitere Abstützung und Akzeptanz im Dorf findet als eine «Profi Verwaltung».

Variante 2:

Falls keine geeigneten Personen für die Variante 1 gefunden werden, muss die Verwaltung an eine Profi-Firma ausgelagert werden. Dies kann ein Treuhandbüro, eine professionelle Liegenschaftsverwaltung sein. Hier muss man sich bewusst sein, dass diese eher nicht vor Ort ist und nicht jederzeit (Bürozeit: Montag – Freitag) erreichbar sind.

Wenn die gesamte Verwaltung an eine Liegenschaftsverwaltung übertragen werden sollte, kann der Vorstand allenfalls auf 3 Personen reduziert werden.

Welche Aufgaben hat der Vorstand, wenn man die Verwaltung auslagern würde?

- Der Vorstand ist neu als Verwaltungsrat - mit strategischen Aufgaben – tätig.
- Präsident: Er nimmt die Vertretung nach Aussen (GV, Kontakt mit Behörden usw.) wahr.
- Finanzen: Erstellen Jahresrechnung, Budget, Mehrjahresplanung Unterhalt / Renovationen, Kredite, Kontakt mit Banken.
- Sekretariat: Protokollführung, Korrespondenzen, Mitgliederwesen.
- Liegenschaftsverwalter (Baufachmann)

Präsident Kurt Zimmermann erwähnt, dass auch die Entschädigung des Vorstandes, der Verwaltung geprüft werden muss. Wenn jemand Aufgaben und die Verantwortung für die Genossenschaft übernimmt, soll dafür auch angemessen entschädigt werden. Die Vorstandsmitglieder erhalten pro Jahr CHF 100.00 bzw. der Präsident CHF 200.00. Der Baukommission wurde für ihre bisherige Tätigkeit eine zusätzliche Entschädigung ausgerichtet.

Der Vorstand wird die Suche nach geeigneten Personen intensiver angehen, d.h. sie werden mögliche Personen für eine Mitarbeit anfragen.

Die Anwesenden haben keine Fragen und Anregungen.

Zum Schluss der Generalversammlung spricht der Präsident seinen Dank aus an:

- Maja und Willy Felder für ihr sehr grosses Engagement und ihren Einsatz für die Pro Familia,
- das Hauswartspaar Furdi für ihren Einsatz,
- Ruedi Schwarz für die Umgebungsarbeiten,
- alle Mieter, die in der Riedmatt wohnen und zu einem guten Miteinander beitragen,
- alle Teilnehmenden der heutigen Generalversammlung und für ihr Interesse an der Pro Familia,
- alle Vorstandsmitglieder.

Rebekka Imgrüth möchte wissen, ob dieses Jahr ein Riedmatt-Fest geplant ist? Dazu hat sich der Vorstand noch keine Gedanken gemacht.

Die anschliessenden zwei Kaffeerunden werden von der Luzerner Kantonalbank und der Korporation Weggis gesponsert. Herzlichen Dank.

Präsident Kurt Zimmermann schliesst die diesjährige Generalversammlung um 21.20 Uhr.

Die Aktuarin



Franziska Brechbühl

Weggis, 8. April 2022