



Baugenossenschaft Altdorf

Geschäftsbericht 2024

58. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG



Baugenossenschaft Altdorf
PFISTERGASSE 13 | 6460 ALTDORF

Inhaltsverzeichnis

A = ergänzende Informationen / 1-9 Generalversammlung

A1.0	Traktandenliste	2
A1.1	Anmeldung Generalversammlung	3
1	Vorwort	4
2	Festlegung der Stimmenzähler	5
3	Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung.....	6
4	Mitteilungen	9
4.1	Jahresbericht des Präsidenten	9
4.2	Orientierung durch die Verwaltung	11
5	Finanzen	15
5.1	Erläuterungen zur Rechnung 2024.....	15
5.2	Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2024.....	22
5.3	Bericht der Kontrollstelle 2024.....	23
5.4	Festsetzung des Zinsfusses Langzeitdarlehen und Depositen.....	24
5.5	Budget 2025.....	25
6	Wahlen	28
6.1	Rechnungsprüfungskommission (RPK)	28
6.2	Vorstand	29
7	Sanierung Utzigen.....	30
7.1	Bäder und Küchen.....	30
7.2	Treppenhaus	33
8	Energieversorgung Zukunft.....	37
8.1	Ersatz Ölheizung Blumenfeld	37
8.2	Ersatz Ölheizung Utzigen	40
9	Varia.....	43
9.1	Anlässe	43
9.2	Webseite.....	45

A1.0 Traktandenliste

Die Traktanden für die 58. ordentliche Generalversammlung sind wie folgt:

1. Vorwort

2. Festlegung der Stimmenzähler (Wahlen)

3. Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung (Abstimmung)

4. Mitteilungen

4.1 Jahresbericht des Präsidenten

4.2 Orientierung durch die Verwaltung

5. Finanzen

5.1 Erläuterungen zur Rechnung 2024

5.2 Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2024

5.3 Bericht der Kontrollstelle 2024 (Abstimmung)

5.4 Festsetzung des Zinsfusses Langzeitdarlehen und Depositen

5.5 Budget 2025 (Abstimmung)

6. Wahlen

6.1 Rechnungsprüfungskommission RPK (Wahlen)

6.2 Vorstand (Wahlen)

7. Sanierungen Utzigen

7.1 Bäder und Küchen (Abstimmung)

7.2 Treppenhaus (Abstimmung)

8. Energieversorgung Zukunft

8.1 Ersatz Ölheizung Blumenfeld

8.2 Ersatz Ölheizung Utzigen

9. Varia

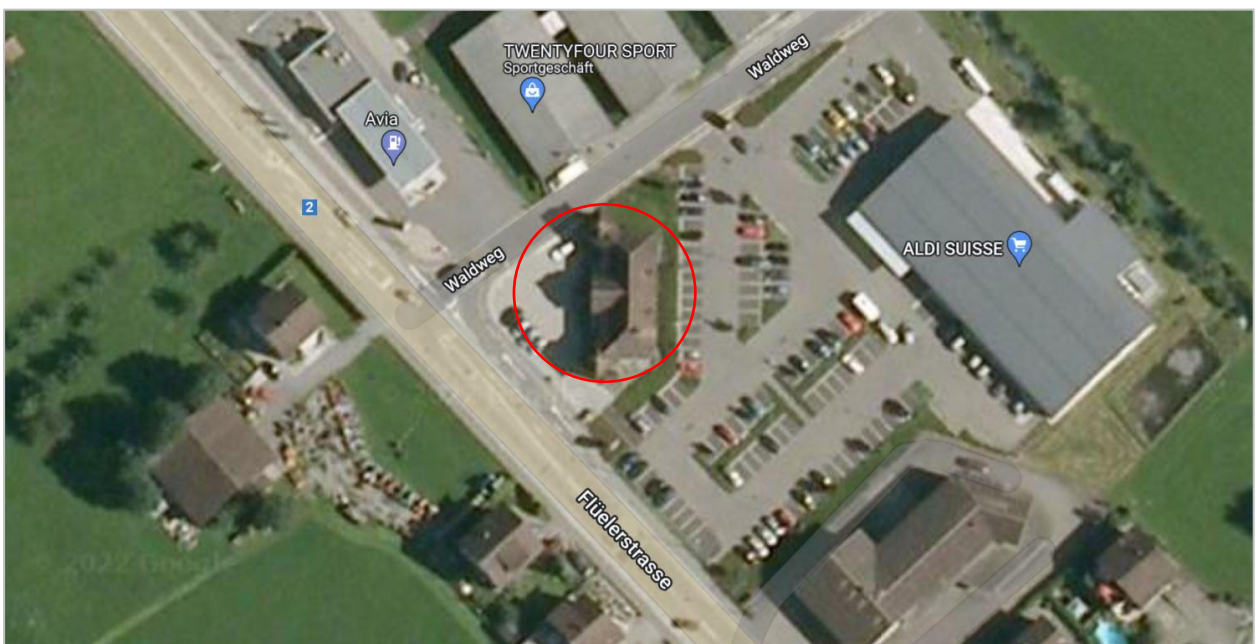
9.1 Anlässe

9.2 Webseite

A1.1 Anmeldung Generalversammlung

Die Generalversammlung wird an folgendem Datum und Ort durchgeführt:

Datum **20. Juni 2025**
Ort **Schützenhaus Altdorf**
Uhrzeit **19.00 Uhr (Beginn)**



Nach der Generalversammlung dürfen wir uns wieder von Bianca Näf mit einem Nachtessen verwöhnen lassen. Wir bitten Sie, den in der Beilage enthaltenen Talon auszufüllen. Diesen können Sie **per Post zurücksenden** oder **beim Briefkasten Büro Baugenossenschaft einwerfen**.

→ Anmeldungen für die Generalversammlung sind bis zum **17. Juni 2025 / 18.00 Uhr** möglich.

Hinweis: Sollten Sie mit dem Auto an die Generalversammlung kommen, so beachten Sie bitte, dass die Parkplätze beim Aldi auf 90min beschränkt sind. Wenn beim Parkplatz des Schützenhauses zum Zeitpunkt der Generalversammlung kein Platz mehr frei ist, melden Sie sich bei Bianca Näf, welche die Parkdauer mit einem QR-Code für Sie verlängern kann.

**Baugenossenschaft Altdorf**

«Gemeinsam für besseres Wohnen»

1 Vorwort

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter

Die Wohnungsknappheit in der Schweiz hat sich in den letzten Jahren zu einem der drängendsten sozialen und wirtschaftlichen Probleme entwickelt. Die Kombination aus einem stetigen Bevölkerungswachstum, einer zunehmenden Zuwanderung und einer sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße hat die Nachfrage nach Wohnraum erheblich erhöht. Gleichzeitig hat die Bautätigkeit nicht Schritt gehalten, was zu einer deutlichen Verknappung des verfügbaren Wohnraums geführt hat. Besonders in städtischen Gebieten ist die Situation prekär. Die Leerstandsquote, ein wichtiger Indikator für die Verfügbarkeit von Wohnraum, liegt in vielen Städten bei unter einem Prozent. Diese extreme Knappheit hat zu einem starken Anstieg der Miet- und Kaufpreise geführt, wodurch bezahlbarer Wohnraum für viele Haushalte nahezu unerreichbar geworden ist. Die Auswirkungen dieser Entwicklung sind weitreichend. Viele einkommensschwache Haushalte und junge Familien finden sich in einer schwierigen Lage wieder, da sie sich die hohen Mietpreise nicht leisten können und keine Alternativen haben. Nicht selten sieht man heutzutage Inserate für 4.5 Zi.-Whg. im Bereich von CHF 3'000.00 / Mt., welche angeblich "für Familien" geeignet wären. Wenn es nicht so traurig wäre, dann müsste man sich glatt das Lachen verkneifen. Die Wohnungsknappheit und die hohen Preise für Wohnraum sind zentrale Themen, die nicht nur die Lebensqualität der Bevölkerung beeinflussen, sondern auch die wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz nachhaltig prägen.

Der Referenzzinssatz, Grundlage für die Berechnung von vielen Mietzinsen, ist im März wieder auf 1.5% gesenkt worden. Somit müssten die Mieten wieder langsam sinken. Oder sind es die höheren Betriebskosten oder wertvermehrenden Investitionen, welche zu 40% auf die Mieten aufgeschlagen werden können und die Mietzinse hoch oben belassen? Moment mal, wie überlebt das die Baugenossenschaft mit 116 Wohnungen, 13 Mio. Hypothek und den günstigen Mietzinsen? Es geht! Mit einem Gewinn von CHF 124'464.75 und grossen Investitionen in den Erhalt der Liegenschaften. Nicht nur, aber zu einem grossen Teil spielt Angebot und Nachfrage eine zentrale Rolle, bei der Steuerung der Mietzinsentwicklung. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt! So manch einer macht sich reich und nutzt die Wohnungsknappheit aus. Und wenn dann keiner die CHF 3'000.00/Mt. bezahlen will (oder eben nicht kann), dann lässt man die Wohnung halt für 1-2 Jahre leer. Wie geht denn das? Ich weiss es nicht 😊 Es ist daher von entscheidender Bedeutung, dass Politik, Wirtschaft und Gesellschaft gemeinsam an Lösungen arbeiten, um eine nachhaltige und gerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen. Sei es eine Reformation des Mietrechts, um übermässige Mietzinserhöhungen zu begrenzen, Subventionen oder Steuererleichterungen für den Bau von preisgünstigem Wohnraum oder das Ausweiten von Bauzonen und beschleunigen von Baubewilligungsverfahren. Sicher gäbe es noch eine Vielzahl an Möglichkeiten. Jedenfalls ist aus dem ganzen "Tohuwabohu" ersichtlich, dass bei den Genossenschaftswohnungen ein solides Grundprinzip vorhanden ist und diese nicht für die soziale Ungerechtigkeit am Wohnungsmarkt verantwortlich sind.

Darauf dürfen wir stolz sein!

Wir wünschen viel Spass beim Lesen des Geschäftsberichts 2024

2 Festlegung der Stimmzähler

Die Stimmzähler werden an der Generalversammlung durch den Vorstand vorgeschlagen. Vor Beginn der Generalversammlung erhalten Sie eine Stimmkarte von uns, welche Sie bitte für die Abstimmungen benützen.



Abbildung 1 Stimmkarte Muster

> WAHLEN< / Traktandum Nr. 2<

Wir bitten Sie beim entsprechenden Abstimmungspunkt Ihre Stimme abzugeben

Wahl der Stimmzähler – gemäss Vorschlag Vorstand oder andere Vorschläge

3 Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung

Anbei finden Sie das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung.

Datum:	Freitag, 14. Juni 2024
Zeit:	19.00 Uhr
Ort:	Schützenhaus Altdorf
Anwesend:	60 Personen
Entschuldigt:	12 Personen

1. Begrüssung

Der Präsident René Pfaffen begrüsst 60 GenossenschafterInnen. 47 Personen sind stimmberechtigt. Das absolute Mehr für Abstimmungen und Wahlen liegt bei 24 Stimmen. 12 Personen haben sich entschuldigt. Die Traktandenliste wird ohne Einwände genehmigt.

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

Engelberger Alex und Markus Christen

3. Protokoll der 56. GV vom 23. Juni 2023

Das Protokoll wurde mit dem Geschäftsbericht 2023 (S. 6 ff.) versendet. Es gibt keine Einwände. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

4. Mitteilungen

4.1. Jahresbericht des Präsidenten

Der Jahresbericht wurde zugestellt (GB 2023 S. 9 ff.). René Pfaffen erläutert kurz seinen Jahresbericht. Trotz wirtschaftlichen und politischen Höhen und Tiefen sowie Herausforderungen auf dem Markt ist die BGA weiter auf Kurs. Das attraktive Wohnungsangebot für die Genossenschafter spiegelt die Zufriedenheit der MieterInnen.

Zum Tode von Frau Margrit Kempf-Tresch, Herrn Paul Pelouch-Fedier und Herrn Ernst Lauener-Bricker wird eine Schweigeminute abgehalten. Die Versammlung erhebt sich. Zwei Kinder wurden geboren: Liam von Randy und Andrea Walker und Elena von Roland und Veronika Volkart.

4.2. Orientierung durch die Verwaltung

Der ausführliche Bericht wurde zugestellt (GB 2023 S. 11 ff.). Carlo Aschwanden erläutert kurz seinen Jahresbericht. Alle Objekte sind vermietet und der Erhalt der Attraktivität ist oberste Priorität. Erledigte Projekte: Spielplatz Blumenfeld und Ladestationen E-Auto in allen Liegenschaften.

Pendente Projekte: Einbauschränke Häuser Blumenfeld und Erneuerung Küche und Bäder Utzigen.

Konzepte: Energieversorgung, Ersatz Ölheizungen und Photovoltaikanlagen.

5. Finanzen

5.1. Erläuterung zur Rechnung 2022

Carlo Aschwanden erklärt einige Zahlen der Jahresrechnung 2023. Mit der Systemumstellung auf Immotop 2 wird ein neuer Kontoplan verwendet. Das Baukonto und das Postkonto wurden saldiert. Stand Hypotheken: 13.2 Mio. Die Bildung von Rückstellungen ist ab 2024 wieder möglich. Der Betrag der zu viel verrechneten Nebenkosten reguliert sich wie gewünscht und beträgt CHF 11'924.20. Der Jahresgewinn beläuft sich auf CHF 125'907.18.

5.2 Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2022

Antrag 1: Verwendung Differenz Nebenkosten 2023 CHF 53'647.94.

Antrag 2: Vortrag auf das neue Geschäftsjahr 2024 CHF 2'520'353.08.

Carlo Aschwanden schildert kurz die finanzielle Lage. Der Vergleich der Hypotheken mit der Depositenkasse sowie der flüssigen Mittel zeigt klar auf, dass genügend Liquidität vorhanden ist. Aus der Sicht des Vorstandes besteht kein Risiko.

5.3 Bericht der Kontrollstelle 2022 (Abstimmung)

Roland Volkart und Christian Imholz haben die Jahresrechnung 2023 geprüft, einzelnen Belege inspiziert und Stichproben durchgeführt. Die Depositenkonti, die Darlehenskasse sowie die Mieterkonti wurden auf Übereinstimmungen geprüft. Es wurde alles korrekt verbucht und es sind keine Mängel zu beanstanden. Beide Revisoren sind ferienhalber abwesend und schlagen den Anwesenden vor, den Anträgen des Genossenschaftsvorstandes zuzustimmen und die Jahresrechnung 2023 zu genehmigen. Den Anträgen wird einstimmig zugestimmt. Carlo Aschwanden dankt Roland Volkart und Christian Imholz für ihre Prüfung.

5.4 Festsetzung des Zinsfusses Langzeitdarlehen und Depositen

Der Zinsfuss für die Depositenkasse wird bei 1 % und für die Langzeitdarlehen bei 2.5% bestätigt. Es wurden CHF 141'004.95 Zinsen ausbezahlt, die Depositenanlagen betragen CHF 1.8 Mio. und die Langzeitdarlehen CHF 4.95 Mio.

5.5 Budget 2024 (Abstimmung)

Carlo Aschwanden erläutert einzelne Posten des Budget 2024. Das Budget 2024 wird einstimmig genehmigt. Carlo Aschwanden bedankt sich bei der Versammlung

6. Wahlen

6.1 Rechnungsprüfungskommission RPK (Wahlen)

Die Rechnungsprüfungskommission wird durch den Präsidenten Roland Volkart und dem Mitglied Christian Imholz gebildet. Beide werden einstimmig wiedergewählt.

6.2 Vorstandswahlen

Der Vorstand wurde im Jahr 2022 für 3 Jahre gewählt und neue Wahlen werden im Jahr 2025 durchgeführt. René Pfaffen bedankt sich für das Vertrauen.

7. Abschluss Liftprojekt Blumenfeld

7.1 Zahlen und Fakten

Carlo Aschwanden präsentiert die Zahlen und Fakten zum Liftneubau. Der Neubau wurde erfolgreich ohne Zwischenfälle abgeschlossen. Ziele und Kosten wurden sehr gut erreicht. Carlo bedankt sich bei den MieterInnen für die Geduld und den freundlichen Umgang. Der Kostenvoranschlag von CHF 3.7 Mio. wurde mit Mehrausgaben von CHF 144'888.95 eingehalten. Gesamtkosten: CHF 3'844'888.95. Der Anteil Werterhaltung beträgt CHF 1.570 Mio., der Anteil Wertvermehrend CHF 2.274 Mio. Die Immobilie Blumenfeld Lift wurde aktiviert.

7.2 Aufrichtfest und Einweihungsfeier

Die Handwerker haben das Fest sehr geschätzt und vom Architekturbüro Marty wurde ein cooler Wettbewerb mit Tombola durchgeführt. Die Feier mit den MieterInnen war ebenfalls ein Erfolg. Die

Führungen durch Blumenfeld 23 und 25 fanden sehr guten Anklang. Mit einem feinen Essen und Dessert wurde gemeinsam ein gemütlicher Abend verbracht.

8. Konzept Energieversorgung

8.1 Ersatz Ölheizungen

Diverse Varianten sind möglich. Der Vorstand klärt seriös ab, was Sinn macht. Es wurde der Entschluss gefasst, einen Spezialisten zu engagieren und ein Gutachten zu erstellen. Der Vorstand ist bedacht, ein Konzept mit einer guten und nachhaltigen Lösung präsentieren zu können.

8.2 Photovoltaik

Es laufen Abklärungen und ein Konzept wird ausgeschafft, um eine vernünftige Lösung zu finden.

9. Varia

9.1 Hausordnung

Der Vorstand wird die Hausordnung überarbeiten, prüfen, definieren und Mieterfragen klären. Ebenfalls werden Ergänzungen zum Liftbau mit den Dokumenten abgeglichen.

9.2 Treppenhaus

Die Treppenhäuser sind Fluchtwege. Fussmatten sind erlaubt. In der Spitalstrasse wurden nicht brennbare, festmontierte Schuhschränke angebracht. Bei den Liegenschaften Blumenfeld wird geklärt, ob diese auch montiert werden können. Es sind feuerpolizeiliche Regelungen und Bestimmungen zu berücksichtigen und 1.2 m freier Durchgang muss gewährleistet werden. Carlo Aschwanden bitte zur eigenen Sicherheit Ordnung zu halten und Fluchtwege freizuhalten. Die Brandschutztüren müssen geschlossen bleiben und Löscheinrichtungen müssen ebenfalls frei zugänglich sein.

Es werden keine Wortmeldungen verlangt.

René Pfaffen bedankt sich und schliesst die GV um 19.51 Uhr. Das Essen und alle Getränke werden von der BGA übernommen. Die Kaffeerrunde spendiert die Urner Kantonalbank.

Carlo Aschwanden weist auf die Public Viewing der Fussball-EM im Grotto hin. Für Essen und Getränke wird gesorgt.

Präsident



René Pfaffen

Protokollführerin



Doris Kaufmann

>ABSTIMMUNG / Traktandum Nr. 3<

Wir bitten Sie beim entsprechenden Abstimmungspunkt Ihre Stimme abzugeben
Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung – Genehmigung Protokoll

4 Mitteilungen

4.1 Jahresbericht des Präsidenten



"Baugenossenschaft Altdorf – In der aktuellen Wohnmarktlage so hoch im Kurs wie noch nie!"

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Bald schon können wir gemeinsam im Schützenhaus Altdorf ein feines Nachtessen geniessen und in das vergangene, mit Energie bepackte Geschäftsjahr 2024 zurückblicken.

Als Präsident der Baugenossenschaft Altdorf schaue ich der aktuellen Wohnungslage mit etwas Verwunderung entgegen. Es wird zwar nach wie vor neuer Wohnraum erstellt, dies aber mit der Folge, dass zahlbarer Wohnraum zuvor weichen muss – die Hütten werden abgerissen!

Ohne gross zu übertreiben, sind wir zurzeit wohl fast die einzige Genossenschaft, welche den Wohnraum erhält, saniert und modernisiert, statt komplett erneuert. So dürfen sich unsere Mieterinnen und Mieter schon bald wieder über weitere Sanierungen freuen, welche den Standard und das Mietniveau der Wohnungen massiv steigern werden.

Im Gegenzug verlangen wir aber von unseren Mieterinnen und Mietern, dass die Pflicht zur Sorgfalt und der angemessene Umgang mit unseren Mietobjekten eingehalten werden. So kommt es ab und zu vor, dass ein Schreiben in Ihren Briefkasten landet, welches Sie eben auf diese Pflichten aufmerksam macht. Die heutige Problematik ist, dass ohne Regeln selbst logische Abläufe nicht mehr befolgt, oder noch schlimmer, sogar missachtet werden. Auch müssen wir uns in der heutigen Zeit mit der sich immer mehr verschärfenden Gesetzeslage auseinandersetzen. Diese beinhalten meist Verbote oder Massnahmen, welche wir als Vermieter durchsetzen müssen. Als Beispiel sei hier die Treppenhausordnung genannt. Das macht auch uns keine Freude, aber "was muss, das muss!"

Es kann nicht oft genug erwähnt werden: Unsere fairen Mietpreise können nur mit Ihrer sorgfältigen Behandlung des Mietobjekts tief gehalten werden. Daher danke ich für Ihr Verständnis und Ihre Sorgfalt!

Ein "starker Zusammenhalt" in unserer Genossenschaft haben wir uns gross auf die Fahne geschrieben. Im letzten Geschäftsjahr haben wir deshalb mehrere kleine Anlässe organisiert, welche auch die Möglichkeiten bieten, sich über die verteilten Liegenschaften hinaus zu vernetzen. Erstaunt waren wir über die vielen Fussballbegeisterten, welche zum EM-Anlass erschienen sind. Am Weihnachtsmarkt haben sich sicher auch viele Mieterinnen und Mieter eine schöne Dekoration gekauft oder nur einen Tee (mit Gügs natürlich) und feinem Cupcake gegönnt. Recht so! Das neue Jahr konnten wir dann mit einem "Neujahrsapéro" gehörig einläuten. Auch in diesem Jahr werden wir versuchen, weitere Anlässe durchzuführen.

Mein Fazit als Präsident: Es läuft! die Baugenossenschaft befindet sich auf Kurs und ist für die Zukunft gerüstet.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden mehr Wohnungswechsel statt als es in den letzten Jahren üblich war. Die Gründe waren verschieden: Wegzug aus dem Kanton, Kauf von Eigentum,

Zusammenzug mit Partner, Altersheim und leider auch ein Todesfall. Alle Wohnungen konnten sofort wieder vermietet werden.

Leider gab es eine traurige Nachricht in unserer Baugenossenschaft zu vermelden: Wir mussten von unserer geschätzten Genossenschafterin Alma Pesenti, Blumenfeldgasse 21, Abschied nehmen. Wir werden Sie in liebevoller Erinnerung behalten und wünschen den Angehörigen auf diesem Weg nochmals viel Kraft in dieser schweren Zeit.

Aussichten

Mit viel Elan gehen wir wieder ans Werk! Wenn die Marktlage so verbleibt, werden unsere Wohnungen (in allen Liegenschaften) attraktiv bleiben oder gar noch mehr gefragt sein.

Über die Projekte wird später im Geschäftsbericht und an der Versammlung noch detailliert eingegangen. Beim grossen Projekt Utzigen sind wir auf Ihren positiven Bescheid an der Versammlung angewiesen. Übrigens wird das Projekt ohne Architekten durchgeführt, was bedeutet, dass Kosten eingespart werden können.

Danksagung

Ein Dankeschön an Sie, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für das grosse Vertrauen in mich und den Vorstand. Sie, als Genossenschafter nehmen wie immer den obersten Platz ein und ermöglichen somit unseren Leitsatz: **Gemeinsam für besseres Wohnen.**

Vielen Dank auch dem Vorstand und der Verwaltung für die engagierte und tolle Zusammenarbeit. Doris Kaufmann für die sensationelle, kompetente Arbeit im Büro. Ein wesentlicher Teil der Aufwertung unserer Liegenschaften übernimmt das Reinigungsteam, welchem ebenfalls ein grosser Dank gebührt.

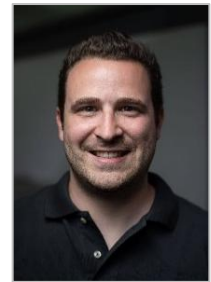
Ich wünsche Ihnen alles Gute und beste Gesundheit. Geniessen Sie das Wohnen in unserer schönen Baugenossenschaft Altdorf.

Präsident



René Pfaffen

4.2 Orientierung durch die Verwaltung



"Welche Materialien sollen es denn sein?"

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Welche Materialien sollen es denn sein? Etwa Marmor? Nein, das ist viel zu teuer! Oh, guck mal, eine schlichte Keramikabdeckung sieht doch großartig aus... Wollen wir einen mutigen Farbkleck wagen oder doch lieber nicht? Wird das unseren Mieterinnen und Mietern gefallen, oder eher nicht? Was denkt Ihr?

Diese und weitere Fragen beschäftigen uns schon seit mindestens einem halben Jahr. Immer dann, wenn wir am neusten Projekt, der Erneuerung der Küchen und Bäder in der Liegenschaft Utzigen arbeiten. Zum Anfang musste besprochen werden, was denn alles zu ersetzen ist. Anschliessend wurden die Handwerksbetriebe für eine Begehung in der Liegenschaft herangezogen. Diese gingen dann mit einem Kopf voller Ideen zurück in ihren Betrieb. Schon nach kurzer Zeit quoll der Briefkasten mit Offerten über, welche natürlich fein säuberlich sortiert und studiert werden mussten. Die Kunst lag darin, zwischen Zweckmässigkeit und "Bling Bling" (Luxus) zu unterscheiden. Wie Sie bereits mehrfach lesen konnten, stützen sich aber unsere Überlegungen immer auf puncto Nachhaltigkeit.

So hat sich dann mit der Zeit alles wie bei einem Puzzle zusammengefügt. Nun, so viel kann ich Ihnen versprechen: Es wird auf jeden Fall sehr schön und stimmig! Ein paar Seiten weiter hinten im Geschäftsbericht, werden wir noch detaillierter auf das Projekt eingehen... Deshalb verrate ich an dieser Stelle nicht's mehr...

Finanzen

Dank der immerwährenden Vollvermietung steht die Baugenossenschaft Altdorf auch im Geschäftsjahr 2024 wiederum mit soliden Finanzen da. Bei den meisten Konten waren wir auf Budgetkurs. Auch bei den Ausgaben URE, also "Unterhalt und Reparaturen" Konti, welche jeweils schwierig zu zähmen sind 😊. Mit zähmen ist die Angabe einer verlässlichen Budgetzahl gemeint. Da die Bildung von Rückstellungen wieder möglich war, konnten wir den Gewinn reduzieren, was einen positiven Effekt auf die Steuerrechnung hat. Es ist sogar so, dass uns das Amt für Steuern noch über CHF 100'000.00 zu viel bezahlte Steuern zurückzahlen muss. Für das Geschäftsjahr 2024 bleibt der Baugenossenschaft Altdorf ein stolzer Gewinn in Höhe von CHF 124'464.75 – alles im grünen Bereich, oder in "schwarzen Zahlen", wie man in der Finanzbuchhaltung sagt.

Projekte

Nachfolgend finden Sie die, verglichen mit dem Projekt Utzigen, "schnuckeligen" Kleinprojekte, welche bei Druck des Geschäftsberichts teilweise bereits abgeschlossen sein werden. Parallel zu Küchen und Bäder finden konkrete Abklärungen zu den neuen Heiztechnologien statt. Nach sorgfältigen Prüfungen kann, Stand heute, bereits gesagt werden, welche Technologien bei den Liegenschaften in Frage kommen. Über dieses Thema finden Sie aber mehr im Traktandum Energieversorgung, wo wir dann gemeinsam in die BGA-Zukunft schauen werden.

Liegenschaft Blumenfeld – Sonnenstoren front (erledigt)

Etwas ausgebleicht oder gar zerfetzt, präsentierten sich die Sonnenstoren im Quartier Blumenfeld. Mit einer Umfrage zum Zustand der Stoffe fanden wir heraus, dass zeitnah alle Stoffe ersetzt werden mussten. In einem kurzen Zeitraum Anfang April, wurden die Arbeiten schliesslich ausgeführt – Wir sind wieder bereit für den Sommer! Es wurden Total 92 Stoffe ersetzt (552m²) mit Kostenpunkt CHF 56'846.00



Abbildung 2 neue Stoffe bei den Sonnenstoren

Liegenschaft Spitalstrasse – neue Steuerung für den Lift (erledigt)

Beim Bau wurde seinerzeit bei der Liftsteuerung wohl ein russisches Modell mit dem Namen "Knarzowsky" oder "Kaputonov" eingesetzt. Nachdem diese nun durch ein aktuelleres Modell ersetzt wurde, fährt der Lift wesentlich sanfter und ohne hastiges Türöffnen. Weiter musste die veraltete 3G Technologie, die Sie kennen das von Ihrem Mobiltelefon, durch die 4G Technologie ersetzt werden.

Liegenschaft Blumenfeld – Einbauschränke (offen)

Sie erinnern sich, dass wir im letztjährigen Geschäftsbericht die Einbauschränke in den Korridoren erwähnt haben. Parallel zu den Abklärungen Küchen und Bäder Utzigen, haben wir ein Angebot für den Ersatz der alten Schränke eingeholt. Nachfolgend sind die genauen Zahlen und Kosten aufgeführt. Wir werden Sie mit einem Brief über die geplanten Einbautermine informieren. Den Zuschlag erhält die Firma Bissig AG – Küchen und Möbel in Schattdorf.

Erneuerung Einbauschränke	Anz.	
Haus 13	11	Stand:
Haus 21	10	Auftrag an Bissig AG / Ausführung bis Ende 2025
Haus 23	4	Kostenaufteilung:
Haus 25	16	Schränke CHF 150'500.00
Haus 27	12	Maler-, Elektro-, Fugarbeiten etc. CHF 29'920.00
Haus 29	9	Baunebenkosten CHF 5'580.00
Haus 31	12	
Total	74	Einbauschränke
Total Kosten gem. Offerte		CHF 186'000.00

Liegenschaft Utzigen – zusätzliche Veloparkplätze (erledigt)

Bei der Liegenschaft Utzigen haben wir schon seit längerer Zeit ein Platzproblem bei den Fahrrädern. Die beiden Anbauten zwischen den Häusern 6 und 7 platzen fast aus allen Nähten. Deshalb haben wir in der Tiefgarage noch weitere Plätze geschaffen. An dieser Stelle rufen wir alle Mieterinnen und Mieter dazu auf, kaputte, nicht mehr benötigte Fahrräder zu entsorgen oder zu verkaufen. So ist auch in Zukunft immer genügend Platz für die "Drahtesel" vorhanden.

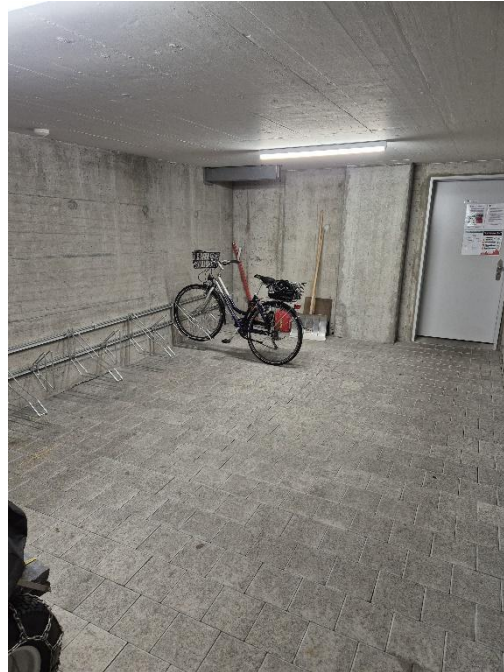


Abbildung 3 TG Eingang Haus 7 und 6

Mieterwechsel und Neumieter

2024

Liegenschaft Blumenfeld	Anz. Wechsel	
Haus 25	1	(1 Neumieter/In) Gisler Rita und Augustin
Total	1	
Total	1	2024

2025

Liegenschaft Blumenfeld	Anz. Wechsel	
Haus 25	1	(1 Neumieter/In) Colovejic Lela
Haus 25	1	(1 Mieter intern) Arnold Robert
Haus 25	1	(1 Neumieter/In) Scheiber Marie Theres und Walter
Haus 23	1	(1 Neumieter/In) Baumann Yvonne
Total	4	
Total	4	2025

Zeitraum: 15.06.2024 – 20.06.2025

Im oben genannten Zeitraum hatten wir insgesamt fünf Mieterwechsel, wobei vier Neumieter zu uns gestossen sind und ein interner Wechsel stattgefunden hat. Die Anzahl Wechsel ist wie in den letzten Jahren immer noch sehr gering, was uns natürlich sehr erfreut. Die Neumieter heissen wir nochmals herzlich Willkommen – Schön, dass Sie bei uns sind!

Damit Sie eine ungefähre Ahnung haben, wie gross unsere Warteliste ist: Diese hat sich seit letztem Geschäftsjahr von 6 auf 7.5m Länge verändert. 😊 Beachtlich, nicht wahr?

Danksagung

Herzlichen Dank an Sie, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für die ganzjährige Unterstützung und die netten Gespräche, wenn man sich mal unterwegs trifft.

Mein Dank gilt auch dem gesamten Vorstand sowie Doris Kaufmann für die tatkräftige Unterstützung im Büro und allen, welche ihren unermüdlichen Einsatz für die Baugenossenschaft Altdorf geben.

Verwalter



Carlo Aschwanden

5 Finanzen

5.1 Erläuterungen zur Rechnung 2024

Bürgschaftsverpflichtungen

zu Gunsten der UKB Blumenfeld	CHF	7'600'000
zu Gunsten der UKB Utzigen	CHF	2'700'000
zu Gunsten der UKB Spitalstrasse	CHF	3'000'000
	CHF	13'300'000

Zu Gunsten der Darlehenskasse BGA Register-Schuldbriefe	CHF	5'000'000
Kontokorrentkredit UKB Überdeckung Register-Schuldbriefe	CHF	1'000'000
Freie Register-Schuldbriefe	CHF	7'650'000
	CHF	13'650'000

Brandversicherungswerte Blumenfeld

Haus 13 (Total 14 Wohnungen)	CHF	3'578'000
Haus 21 (Total 10 Wohnungen)	CHF	3'086'000
Haus 23 (Total 8 Wohnungen)	CHF	2'603'000
Haus 25 (Total 19 Wohnungen)	CHF	4'905'000
Haus 27 (Total 12 Wohnungen)	CHF	3'548'000
Haus 29 (Total 9 Wohnungen)	CHF	2'945'000
Haus 31 (Total 12 Wohnungen)	CHF	3'548'000
Tiefgarage (Total 70 Einstellplätze)	CHF	2'073'000
Ökonomiegebäude	CHF	373'000
	CHF	26'659'000

Brandversicherungswerte Utzigen

Haus 6	CHF	2'840'000
Haus 7	CHF	2'840'000
	CHF	5'680'000

(Tiefgarage STWEG – 18 Garagen und 2 Einstellplätze)	CHF	(2'000'000)
--	-----	-------------

Brandversicherungswerte Spitalstrasse

Haus 4a (Total 16 Wohnungen)	CHF	6'446'000
------------------------------	-----	-----------

Total Brandversicherungswerte	CHF	38'785'000
--------------------------------------	------------	-------------------

Erweiterte Angaben

Rückstellung für Grossreparaturen: Grundlage für die Rückstellungen bildet das Merkblatt des Amts für Steuern Uri datiert vom 30. November 2006 über Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen. Die maximal mögliche Rückstellung beträgt 10% des Gebäudeversicherungswertes (Brandversicherungswerte). Mit dem Geschäftsjahr 2024 sind wieder Rückstellungen möglich.

Wertschriften

70 Aktien SVW zu CHF 10.00 nominal	CHF	700
------------------------------------	-----	-----

Diverse Bemerkungen

Die Darstellung der Jahresrechnung der Baugenossenschaft Altdorf entspricht den neuen Vorschriften für die Rechnungslegung der Wohnbauträger gemäss Art. 957ff OR.

Immobilie Sachanlagen

Bei den drei bestehenden Immobilien Blumenfeld, Utzigen und Spitalstrasse wurden 2024 keine Investitionen bilanziert. Die direkten Abschreibungen auf den Liegenschaften beträgt 1.5%, bei den Liftten Blumenfeld 3% des Bilanzwertes.

Transitorische Aktiven

Beinhalten einzelne Posten sowie Abgrenzungen gegenüber Amt für Steuern Uri.

Kreditoren und Transitorische Passiven

Beinhalten per Bilanzstichtag noch nicht beglichene Unternehmerrechnungen und vorausbezahlte Mietzinsen.

Depositenkasse und Langzeitdarlehen

Den Zinssatz der Langzeitdarlehen bestimmt der Vorstand. Das Depositenkapital wird mit 1% verzinst und die Langzeitdarlehen mit 2.5%. Wir sind bestrebt, in den nächsten Jahren den Bestand der Langzeitdarlehen von «Nicht-Mietern» zu reduzieren.

Hypotheken

Die Belastungen und die Schuldzinsen der einzelnen Liegenschaften sind in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Für sämtliche Hypotheken bestehen feste, fixe Laufzeiten mit Zinssätzen zwischen 0.86% - 2.77%.

Rückstellungen für Grossreparaturen Liegenschaften

Es wurden Rückstellungen für die Immobilien Blumenfeld in Höhe von CHF 282'958.95 gebildet. Siehe dazu vorangehende Bemerkung.

Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung ist in der Erfolgsrechnung detailliert ausgewiesen. Gegenüber den Mietern wird die pauschale Verrechnung angewandt. Der bilanzierte Saldo über CHF 41'652.54 sagt aus, dass die Genossenschaft ein Guthaben gegenüber den Mietern hat. Das Ziel muss sein, dieser Saldo innert den nächsten Jahren mit leicht höheren monatlichen Beträgen für Nebenkosten zu reduzieren.

Steueraufwand

Wohnbaugenossenschaften werden gleich besteuert wie andere juristische Personen. Die Steuerbelastung liegt bei rund 14.5% vom ausgewiesenen Jahresergebnis.

Risikobeurteilung

Die Wohnungen und Gebäude der BGA sind sehr gut unterhalten. Durch stetigen intensiven Unterhalt und Modernisierung unserer Liegenschaften möchten wir modern und attraktiv auf dem Markt auftreten. Die finanzielle Ausgangslage ist sehr erfreulich. Die Belastung durch Hypotheken beträgt ca. 34% und inkl. Depositenkasse ca. 51% des Versicherungswertes. Flüssige Mittel sind genügend vorhanden, damit die Baugenossenschaft Altdorf sämtlichen kurzfristigen Verpflichtungen ohne Probleme nachkommen kann. Aus Sicht des Vorstandes besteht kein finanzielles Risiko.

Bilanz Geschäftsjahr 2024

AKTIVEN	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Flüssige Mittel		
Kasse	4'120.40	513.40
UKB Sparkonto	387'594.70	166'189.65
UKB Mietzinskonto	1'375'195.75	906'849.95
	1'766'910.85	1'073'553.00
Vorräte		
Brennstoffvorrat	102'200.00	86'400.00
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Transitorische Aktiven	117'223.90	13'253.25
Total Umlaufvermögen	1'986'334.75	1'173'206.25
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	700.00	700.00
Mobile Sachanlagen		
Möbilien und Maschinen	1.00	1.00
Geschäftsliegenschaften		
Immobilien Blumenfeld	8'452'000.00	8'582'000.00
Immobilien Utzigen	4'099'000.00	4'162'000.00
Immobilien Spitalstrasse	8'200'000.00	8'325'000.00
Immobilien Blumenfeld Projekt Lift	2'220'000.00	2'274'000.00
	22'971'000.00	23'343'000.00
Total Anlagevermögen	22'971'701.00	23'343'701.00
Total AKTIVEN	24'958'035.75	24'516'907.25

PASSIVEN	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Kreditoren Lieferanten	38'526.35	21'924.20
Kreditoren Eidg. Steuerverwaltung	45'080.20	45'743.45
	83'606.55	67'667.65
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kontokorrent AHV/IV/EO/ALV	0.00	8'265.85
Kontokorrent UV	827.80	331.40
Kontokorrent KTG	201.60	271.20
	1'029.40	8'868.45
Passive Rechnungsabgrenzung		
Transitorische Passiven	48'354.46	9'418.01
Abgrenzungen Nebenkosten	-41'652.54	-53'647.94
	6'701.92	-44'229.93
Total kurzfristiges Fremdkapital	91'337.87	32'306.17
langfristiges Fremdkapital		
verzinsliche Verbindlichkeiten		
UKB Hypothek Blumenfeld	5'500'000.00	5'500'000.00
UKB Hypothek Utzigen	2'700'000.00	2'700'000.00
UKB Hypothek Spitalstrasse	5'000'000.00	5'000'000.00
Langzeit- und Depositeneinlagen	6'754'930.05	6'780'006.95
	19'954'930.05	19'980'006.95
Rückstellungen (Grossreparaturen)		
Rückstellungen Blumenfeld	772'400.00	489'411.05
Rückstellungen Utzigen	489'600.00	489'600.00
Rückstellungen Spitalstrasse	556'950.00	556'950.00
	1'818'950.00	1'535'991.05
Total langfristiges Fremdkapital	21'773'880.05	21'515'998.00
Total Fremdkapital	21'865'217.92	21'548'304.17
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	73'000.00	73'250.00
Reserven		
Gesetzliche Gewinnreserven	375'000.00	350'000.00
Bilanzgewinn		
Vortrag Vorjahr	2'520'353.08	2'419'445.90
Jahresgewinn	124'464.75	125'907.18
	2'644'817.83	2'545'353.08
Total Eigenkapital	3'092'817.83	2'968'603.08
Total PASSIVEN	24'958'035.75	24'516'907.25

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2024

	31.12.2024 Effektiv in CHF	2024 Budget in CHF	31.12.2023 Effektiv in CHF
ERTRAG			
Liegenschaftsertrag			
Wohnungen Blumenfeld	973'228.00	970'240.00	959'798.00
Wohnungen Spitalstrasse	309'600.00	310'000.00	309'600.00
Wohnungen Utzigen	280'920.00	280'000.00	280'920.00
Ökonomieräume	7'344.00	8'000.00	7'714.00
Leerstände Wohnungen	-3'242.50	-4'600.00	-2'150.00
Leerstände Garagen und Aussenplätze	-11'207.50	-9'000.00	-15'482.50
Garagen und Aussenplätze Blumenfeld	88'065.00	92'000.00	85'985.00
Garagen Spitalstrasse	27'840.00	28'000.00	29'706.65
Garagen Utzigen	27'060.00	30'000.00	27'360.00
Diverse Erträge	10'832.05	1'000.00	4'970.05
Total Liegenschaftsertrag	1'710'439.05	1'705'640.00	1'688'421.20
Pauschale Nebenkosten			
NK Pauschale Blumenfeld	154'940.00	158'200.00	136'255.00
NK Pauschale Spitalstrasse	26'805.00	25'000.00	26'815.00
NK Pauschale Utzigen	27'840.00	28'000.00	27'705.00
Übrige Erlöse aus Leistungen	209'585.00	211'200.00	190'775.00
Total ERTRAG	1'920'024.05	1'916'840.00	1'879'196.20
AUFWAND			
laufender Unterhalt und Reparaturen			
Unterhalt Blumenfeld	-188'159.22	-150'000.00	-570'773.08
Umgebungsarbeiten Blumenfeld	-43'694.05	-35'000.00	-48'750.85
Unterhalt Spitalstrasse	-45'069.76	-40'000.00	-29'916.75
Umgebungsarbeiten Spitalstrasse	-15'652.90	-9'000.00	-11'996.00
Unterhalt Utzigen	-48'317.37	-90'000.00	-63'365.85
Umgebungsarbeiten Utzigen	-11'458.55	-10'000.00	-6'763.65
Unterhalt Heizung, Lüftung, Klima	0.00	-3'000.00	-2'082.10
Unterhalt Transportanlagen	-241.60	-2'000.00	-925.75
Unterhalt Aussenanlagen	-511.20	-5'000.00	-4'546.25
Unterhalt Mobilien	-3'622.85	-10'000.00	-4'648.35
Unterhalt Diverses	0.00	-3'000.00	0.00
Total laufender Unterhalt und Reparaturen	-356'727.50	-357'000.00	-743'768.63
Nebenkosten			
Nebenkosten Blumenfeld	-145'875.70	-130'000.00	-129'153.25
Nebekosten Spitalstrasse	-18'907.75	-36'000.00	-16'246.25
Nebenkosten Utzigen	-32'806.15	-25'000.00	-33'451.30
Abgrenzung Nebenkosten	-11'995.40	10'000.00	-11'924.20
Total Nebenkosten	-209'585.00	-181'000.00	-190'775.00

	31.12.2024 Effektiv in CHF	2024 Budget in CHF	31.12.2023 Effektiv in CHF
Versicherungen			
Gebäudesach- / Haftpflichtversicherung	-37'581.05	-35'000.00	-24'724.95
Hauswartung			
Hauswartung Festhonorare	-12'000.00	-12'000.00	-12'000.00
Werbeaufwand			
Inserate- und Werbeaufwand	0.00	-500.00	-558.00
übriger Liegenschaftsaufwand			
Übriger Liegenschaftsaufwand	-2'005.00	-2'000.00	-157.60
Betriebsaufwand	-617'898.55	-587'500.00	-971'668.98
Personalaufwand			
Löhne	-103'919.08	-100'000.00	-109'349.29
Sozialversicherungsaufwand			
AHV/IV/EO/ALV	-8'579.36	-15'000.00	-9'138.29
Pensionskasse	-8'201.00	0.00	0.00
Unfallversicherung	-909.31	-500.00	-454.80
Krankentaggeldversicherung	-587.46	-700.00	-625.35
übriger Personalaufwand			
Spesen Verwaltung	-432.60	0.00	0.00
Ausbildung Verwaltung	0.00	-1'000.00	-533.10
Personalaufwand	-122'628.81	-117'200.00	-120'100.83
übriger betrieblicher Aufwand			
Reinigungsmaterial	-725.60	-3'000.00	-2'493.88
Büromaterial	-1'121.70	-500.00	-237'14
Fachliteratur, Zeitungen, Zeitschriften	-148.50	-200.00	-143.45
Telefon	-2'072.65	-2'000.00	-1'932.15
Porti	-191.70	-100.00	-55.00
Beiträge	-2'014.70	-2'000.00	-1'972.00
Buchführung	-483.70	-3'000.00	-2'900.10
Honorare / Sitzungsgelder	-200.00	0.00	0.00
Genossenschaftsanlässe	-31'766.91	-33'000.00	-8'450.40
Revisionsstelle	-200.00	-200.00	-200.00
Informatikaufwand	-8'048.90	-10'000.00	-6'507.80
Reise- und Repräsentationsaufwand	0.00	-500.00	-453.50
Total Verwaltungs- und Informatikaufwand	-46'974.36	-54'500.00	-25'345.42
Abschreibungen			
Abschreibungen Liegenschaften	-389'736.90	-350'000.00	-320'000.00
Rückstellungen	-282'958.95	0.00	0.00
Total Abschreibungen	-672'695.85	-350'000.00	-320'000.00

	31.12.2024 Effektiv in CHF	2024 Budget in CHF	31.12.2023 Effektiv in CHF
Zinsaufwand			
UKB Hypothek Blumenfeld	-115'040.00	-110'000.00	-106'268.35
UKB Hypothek Spitalstrasse	-48'950.00	-35'000.00	-32'575.00
UKB Hypothek Utzigen	-15'200.00	-16'000.00	-15'200.00
Darlehens- und Depositenkasse	-140'228.45	-140'000.00	-141'004.95
Bankspesen	-340.83	-500.00	-458.44
Finanzaufwand	-319'759.28	-301'500.00	-295'506.74
Finanzertrag			
Zinsertrag	973.05	0.00	840.15
Übriger betrieblicher Aufwand	-1'038'456.44	-706'000.00	-640'012.01
Steuern			
Kantons- und Gemeindesteuern	-16'575.50	-25'000.00	-21'507.20
Total Steuern	-16'575.50	-25'000.00	-21'507.20
	-1'795'559.30	-1'435'700.00	-1'753'289.02
Total AUFWAND	-1'920'024.05	-1'916'840.00	-1'879'196.20
Jahresgewinn	124'464.75	481'140.00	125'907.18

5.2 Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2024

Der Vorstand der Baugenossenschaft Altdorf schlägt folgende Anträge vor:

Antrag 1

Die Differenz zwischen einkassierten und bezahlten Nebenkosten soll wie folgt verwendet werden:

Abgrenzungskonto Nebenkosten per 1. Januar 2024	CHF	53'647.94
zuviel verrechnete Nebenkosten 2024	CHF	11'995.40
Abgrenzungskonto Nebenkosten per 31. Dezember 2024	CHF	41'652.54

Antrag 2

Der Jahresgewinn 2024 soll wie folgt verwendet werden:

Bilanzgewinn per 1. Januar 2024 (Vortrag)	CHF	2'520'353.08
Jahresgewinn 2024	CHF	124'464.75
Bilanzgewinn per 31.12.2024 vor Verwendung	CHF	2'644'817.83
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	CHF	25'000.00
Vortrag auf neues Geschäftsjahr	CHF	2'619'817.83

Altdorf, 25. Mai 2024

Präsident



René Pfaffen

Verwalter



Carlo Aschwanden

5.3 Bericht der Kontrollstelle 2024

Bericht der Kontrollstelle 2024

Bericht und Anträge der Rechnungsprüfungskommission

Als Kontrollorgan der Baugenossenschaft Altdorf haben wir am 21.05.2025 die auf den 31. Dezember 2024 abgeschlossene, ordentliche Jahresrechnung sowie die Depositen- und Darlehenskasse geprüft. Wir stellen fest, dass die geprüften Kreditoren-Belege vorhanden sind und mit der Verbuchung übereinstimmen.

Die Depositen- und Darlehenskasse entsprechen den ausgewiesenen Bilanzpositionen. Die Mieterkonti sind nach Depositen und Langzeitdarlehen korrekt getrennt verbucht und wurden stichprobeweise geprüft.

Rechnungsbezogen beantragen wir, dass der Nebenkostensaldo von CHF 11'995.40 mit dem Vorjahressaldo verrechnet wird.

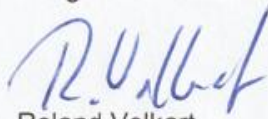
Der Jahresgewinn von CHF 124'464.75 soll mit dem Vortrag des Vorjahres verrechnet werden.

Aus dem Bilanzgewinn heraus sollen vom Jahresgewinn 2024 CHF 25'000 auf die gesetzlichen Gewinnreserven übertragen werden.

Wir schlagen der Generalversammlung vor, den Anträgen des Genossenschaftsvorstandes zuzustimmen und die Jahresrechnung 2024 zu genehmigen.

Altdorf, 21.05.2025

Baugenossenschaft Altdorf



Roland Volkart
RPK Präsident



Christian Imholz
RPK Mitglied

>ABSTIMMUNG< Traktandum Nr. 5.3<

Wir bitten Sie beim entsprechenden Abstimmungspunkt Ihre Stimme abzugeben

Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung 2024 – Genehmigung Bilanz- und Erfolgsrechnung 2024

5.4 Festsetzung des Zinsfusses Langzeitdarlehen und Depositen

In unseren Statuten vom 22. April 2005 wird unter Art. 17 «Verzinsung der Genossenschaftsanteile» festgelegt, dass der Vorstand alljährlich über den Zinssatz der Langzeitdarlehen und Depositen bestimmen kann. Dieser hat sich entschlossen, die bereits geltenden Zinssätze zu belassen, welche wie folgt sind:

Langzeitdarlehen

-> **2.5 %**

- Zinsgutschrift auf das Depositenkonto per 31.12
- Einzahlung freiwillig
- Laufzeit: mind. 4 Jahre (vorzeitige Kündigung nur mit Pönale)

Depositen

-> **1.0 %**

- Zinsgutschrift per 31.12
- Pflichtkapital für Wohnung muss einbezahlt werden
- weitere Beträge freiwillig
- Laufzeit: solange das Mietverhältnis dauert



Im Geschäftsjahr 2024 wurden CHF 140'228.45 an Zinsen für Depositen und Langzeitdarlehen ausgeschüttet. Die Einlagen bei den Langzeitdarlehen sind im Jahr 2024 um CHF 30'000.00 gesunken. Die Einlagen bei den Depositenkonten sind um CHF 71.90 gesunken. Die Verwaltung wendet bei den Ein- und Auszahlungen folgende Handhabung an:

- Bei Auszug von Mieterinnen und Mietern werden sämtliche Saldi ausbezahlt
- Saldi von verstorbenen Kontoinhabern werden umgehend den Erben ausbezahlt
- Es werden keine Gelder von «Nicht-Mietern» angenommen
- Ein- und Auszahlungen werden nur über ein Bankkonto getätigt
- Einzahlungen mittels Daueraufträge werden unterbunden

Anteilscheine

Es befinden sich Anteilscheine im Gesamtwert von CHF 73'000.00 im Umlauf. Dies entspricht 292 Stück Anteilscheine.

5.5 Budget 2025

	2025 Budget in CHF	2024 Effektiv in CHF	2024 Budget in CHF
ERTRAG			
Liegenschaftsertrag			
Wohnungen Blumenfeld	970'000.00	973'228.00	970'240.00
Wohnungen Spitalstrasse	309'000.00	309'600.00	310'000.00
Wohnungen Utzigen	280'000.00	280'920.00	280'000.00
Ökonomieräume	7'000.00	7'344.00	8'000.00
Leerstände Wohnungen	-5'000.00	-3'242.50	-4'600.00
Leerstände Garagen und Aussenplätze	-12'000.00	-11'207.50	-9'000.00
Garagen und Aussenplätze Blumenfeld	88'000.00	88'065.00	92'000.00
Garagen Spitalstrasse	28'000.00	27'840.00	28'000.00
Garagen Utzigen	27'000.00	27'060.00	30'000.00
Diverse Erträge	5'000.00	10'832.05	1'000.00
Total Liegenschaftsertrag	1'697'000.00	1'710'439.05	1'705'640.00
Pauschale Nebenkosten			
NK Pauschale Blumenfeld	155'000.00	154'940.00	158'200.00
NK Pauschale Spitalstrasse	26'000.00	26'805.00	25'000.00
NK Pauschale Utzigen	27'500.00	27'840.00	28'000.00
Übrige Erlöse aus Leistungen	208'500.00	209'585.00	211'200.00
Total ERTRAG	1'905'500.00	1'920'024.05	1'916'840.00
AUFWAND			
laufender Unterhalt und Reparaturen			
Unterhalt Blumenfeld	-200'000.00	-188'159.22	-150'000.00
Umgebungsarbeiten Blumenfeld	-40'000.00	-43'694.05	-35'000.00
Ersatz Einbauschränke Blumenfeld	-186'000.00	0.00	0.00
Ersatz Sonnenstoren Blumenfeld	-56'000.00	0.00	0.00
Unterhalt Spitalstrasse	-40'000.00	-45'069.76	-40'000.00
Umgebungsarbeiten Spitalstrasse	-15'000.00	-15'652.90	-9'000.00
Unterhalt Utzigen	-50'000.00	-48'317.37	-90'000.00
Umgebungsarbeiten Utzigen	-10'000.00	-11'458.55	-10'000.00
Ersatz Liftanlagen Utzigen	-128'000.00	0.00	0.00
Unterhalt Heizung, Lüftung, Klima	-3'000.00	0.00	-3'000.00
Unterhalt Transportanlagen	-2'000.00	-241.60	-2'000.00
Unterhalt Aussenanlagen	-5'000.00	-511.20	-5'000.00
Unterhalt Mobilien	-5'000.00	-3'622.85	-10'000.00
Unterhalt Diverses	0.00	0.00	-3'000.00
Total laufender Unterhalt und Reparaturen	-740'000.00	-356'727.50	-357'000.00
Nebenkosten			
Nebenkosten Blumenfeld	-130'000.00	-145'875.70	-130'000.00
Nebekosten Spitalstrasse	-36'000.00	-18'907.75	-36'000.00
Nebenkosten Utzigen	-25'000.00	-32'806.15	-25'000.00
Abgrenzung Nebenkosten	10'000.00	-11'995.40	10'000.00
	-181'000.00	-209'585.00	-181'000.00

grün markiert: angekündigte Projekte

	2025 Budget in CHF	2024 Effektiv in CHF	2024 Budget in CHF
Versicherungen			
Gebäudesach- / Haftpflichtversicherung	-37'000.00	-37'581.05	-35'000.00
Hauswartung			
Hauswartung Festhonorare	-12'000.00	-12'000.00	-12'000.00
Werbeaufwand			
Inserate- und Werbeaufwand	-1'000.00	0.00	-500.00
übriger Liegenschaftsaufwand			
Übriger Liegenschaftsaufwand	-2'000.00	-2'005.00	-2'000.00
Betriebsaufwand	-973'000.00	-617'898.55	-587'500.00
Personalaufwand			
Löhne	-110'000.00	-103'919.08	-100'000.00
Sozialversicherungsaufwand			
AHV/IV/EO/ALV	-10'000.00	-8'579.36	-15'000.00
Pensionskasse	-4'600.00	-8'201.00	0.00
Unfallversicherung	-1'000.00	-909.31	-500.00
Krankentaggeldversicherung	-700.00	-587.46	-700.00
übriger Personalaufwand			
Spesen Verwaltung	0.00	-432.60	0.00
Ausbildung Verwaltung	-1'000.00	0.00	-1'000.00
Personalaufwand	-127'300.00	-122'628.81	-117'200.00
übriger betrieblicher Aufwand			
Reinigungsmaterial	-1'500.00	-725.60	-3'000.00
Büromaterial	-1'000.00	-1'121.70	-500.00
Fachliteratur, Zeitungen, Zeitschriften	-200.00	-148.50	-200.00
Telefon	-2'000.00	-2'072.65	-2'000.00
Porti	-200.00	-191.70	-100.00
Beiträge	-2'000.00	-2'014.70	-2'000.00
Buchführung	-1'000.00	-483.70	-3'000.00
Honorare/Sitzungsgelder	-500.00	-200.00	0.00
Genossenschaftsanlässe	-10'000.00	-31'766.91	-33'000.00
Revisionsstelle	-200.00	-200.00	-200.00
Informatikaufwand	-20'000.00	-8'048.90	-10'000.00
Reise- und Repräsentationsaufwand	-500.00	0.00	-500.00
Total Verwaltungs- und Informatikaufwand	-39'100.00	-46'974.36	-54'500.00
Abschreibungen			
Abschreibungen Liegenschaften	-350'000.00	-389'736.90	-350'000.00
Rückstellungen	0.00	-282'958.95	0.00
Total Abschreibungen	-350'000.00	-672'695.85	-350'000.00

	2025 Budget in CHF	2024 Effektiv in CHF	2024 Budget in CHF
Zinsaufwand			
UKB Hypothek Blumenfeld	-115'000.00	-115'040.00	-110'000.00
UKB Hypothek Spitalstrasse	-49'000.00	-48'950.00	-35'000.00
UKB Hypothek Utzigen	-16'000.00	-15'200.00	-16'000.00
Darlehens- und Depositenkasse	-140'000.00	-140'228.45	-140'000.00
Bankspesen	-500.00	-340.83	-500.00
Finanzaufwand	-320'500.00	-319'759.28	-301'500.00
Finanzertrag			
Zinsertrag	1'000.00	973.05	0.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-708'600.00	-1'038'456.44	-706'000.00
Steuern			
Kantons- und Gemeindesteuern	-25'000.00	-16'575.50	-25'000.00
betriebsfremder Ertrag	-25'000.00	-16'575.50	-25'000.00
	-1'833'900.00	-1'795'559.30	-1'435'700.00
Total AUFWAND	-1'905'500.00	-1'920'024.05	-1'916'840.00
Jahresgewinn	71'600.00	124'464.75	481'140.00

>ABSTIMMUNG< Traktandum Nr. 5.5<

Wir bitten Sie beim entsprechenden Abstimmungspunkt Ihre Stimme abzugeben
 Budget 2025 – Genehmigung Budget für Geschäftsjahr 2025

6 Wahlen

6.1 Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission wird durch die Mitglieder Roland Volkart, Präsident der RPK und Christian Imholz gebildet.

Der Vorstand empfiehlt der Versammlung die beiden Mitglieder für ein weiteres Jahr zu wählen.

Präsident RPK



Roland Volkart

Utzigen 6, 6460 Altdorf

Mitglied RPK



Christian Imholz

In der Matte 15, 6460 Altdorf

Der Vorstand und die Verwaltung bedanken sich für die geleistete Arbeit

Ankündigung: Christian Imholz hat an der letzten Sitzung sein Rücktrittsgesuch als Mitglied der Rechnungsprüfungskommission bekannt gegeben. Wir bedauern seinen Entscheid und danken Christian schon jetzt für seine mehrjährige Arbeit bei der Baugenossenschaft Altdorf. An der nächsten Versammlung (Geschäftsjahr 2025) wird Ihnen der Vorstand ein geeignetes Mitglied als Ersatz zur Wahl vorgeschlagen.

> WAHLEN < Traktandum Nr. 6.1 <

Wir bitten Sie bei den entsprechenden Wahlen Ihre Stimme abzugeben

Rechnungsprüfungskommission (RPK) – Roland Volkart und Christian Imholz-Rieder

6.2 Vorstand

Bereits sind es schon wieder drei Jahre her, als der Vorstand bestätigt wurde. Das bedeutet, dass dieser an der Generalversammlung 2025 wieder gewählt werden muss. Es sind keine Rücktrittsgesuche eingegangen und somit stellt sich der gesamte Vorstand in corpore für weitere drei Jahre zur Wahl.

Präsident

René Pfaffen

Geschäftsleitung



Vizepräsident

Ruedi Gisler

Geschäftsleitung



Verwalter

Carlo Aschwanden

Geschäftsleitung



Mitglied

Daniel Amstalden

Geschäftsleitung



Mitglied

Dominik Schuler



Mitglied

Nemanja Bogosavljevic



Mitglied

Barbara Fonto



Administration / Buchhaltung

Doris Kaufmann

Protokollführerin



Wir danken für Ihre Stimme

> WAHLEN < Traktandum Nr. 6.2 <

Wir bitten Sie bei den entsprechenden Wahlen Ihre Stimme abzugeben

Vorstandswahlen – Vorstand in corpore

7 Sanierung Utzigen

7.1 Bäder und Küchen

Jetzt wird's spannend für die Mieterinnen und Mieter der Utzigen! Sicherlich haben Sie sich schon gefreut auf dieser Seite anzukommen... oder haben Sie gar alles übersprungen und direkt hierhin geblättert? Egal... Hier werden wir ein paar spannende Details zu den neuen Bädern und Küchen aufzeigen. Los geht's!

Als Erstes möchten wir erwähnen, dass die Küchen und Bäder in Ihrer Form und Grösse gleichbleiben werden. Das ist auch nicht anders möglich, da sonst irgendwelche Wände zum Einsturz gebracht werden müssten. Es geht darum, dass neue Materialien verbaut werden sollen und das Erscheinungsbild moderner und frischer sein soll. Kurz gesagt, es gibt eine milde Renovation. Nachfolgend sind die Veränderungen in der Küche mit einigen Erklärungen aufgelistet:

Küchentypen	Anz.	
Haus 6 und 7	6	Küche Typ 1 3.5 Zi-Whg. (EG - 2.OG)
	2	Küche Typ 2 3.5 Zi-Whg. (DG)
	6	Küche Typ 3 4.5 Zi-Whg. (EG - 2.OG)
	2	Küche Typ 4 4.5 Zi-Whg. (DG)

Total Haus 6 und 7	16	Küchen
---------------------------	-----------	---------------

Demontage / Abbruch

Die alten Küchen werden komplett demontiert und entsorgt. Neuere Geräte wie Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank oder Kochfeld werden nicht ersetzt. Die Platten an den Wänden und am Boden werden entfernt.

Neumontage / Installation

Vor Einbau der Küche

Vor dem Einbau der neuen Küche muss der neue Plattenboden verlegt und die Wände gestrichen werden. Anschliessend werden die einzelnen Korpen montiert.

Küchen

Es wird wiederum der Schweizer Standard verwendet (55cm Kastenbreite). Die Hoch- und Oberbauten werden an die Raumhöhe angepasst, was bedeutet, dass keine Blenden oben verbaut werden. Die Dachwohnungen erhalten eine heruntergehängte Decke (auf dem Bild ersichtlich). Die Fronten sind aus Kunstharz in der Farbe Salbeigrün (keine Angst, es ist kein Froschgrün 😊 und wirkt sehr dezent). Aufgebaut sind die Kästen auf einem dunkel gehaltenen Sockel. Die Oberbauten werden grifflos geöffnet und unten werden Griffe aus Edelstahl verbaut. Bei den Eckschränken wird anstatt einem Karussell ein Nierenblech verbaut, welches ausgeschwenkt werden kann.

Abdeckungen

Die helle Arbeitsfläche und Rückwand machen die Küche freundlich und sind zudem sehr robust. Die Arbeitsfläche ist aus dem Material Keramik (12mm dick) und trägt den Namen "Marazzi Concrete white". Die Rückwand ist ebenfalls mit einem robusten Kunstharzüberzug versehen und kommt mit der Farbe Weiss matt. Abgerundet wird das Gesamtbild durch den dunklen Boden aus Steinzeug.

Geräte und Spülbecken

Die Bedienung des Kochfeldes geschieht mit Drehschaltern in neuem Design (versenkbar). Neue Küchengeräte und spätere Ersatzgeräte werden nun in der Farbe schwarz bestellt. Für das bessere Handling beim Abwasch, ist eine grössere Spüle vorgesehen. Weiter sind die in den Oberkästen montierten LED-Leuchten ein Garant dafür, dass die Küche bzw. Arbeitsflächen zu jedem Zeitpunkt gut ausgeleuchtet sind.



Abbildung 5 Küche Typ 3 / 4.5 Zi.-Whg.



Abbildung 6 Küche Typ 4 / 4.5 Zi.-Whg.

Auf den zwei Visualisierungen ist gut zu erkennen, dass die neuen Küchen freundlich und hell gestaltet werden sollen. Die neuen Materialien wurden durch uns sorgfältig ausgewählt und sollen dank ihrer Robustheit und Reinigungsfreundlichkeit lange Freude bereiten.

Hinweis: Beachten Sie, dass auf den Visualisierungen auch Küchengeräte in Weiss vorhanden sind. Dies dient zur Veranschaulichung, sofern neuere Geräte weiterverwendet werden.

Bei den Bädern ist der Eingriff wesentlich kleiner. Trotzdem darf man sagen: Kleiner Eingriff, grosse Wirkung! Den Möbeln, Spiegelschränken, Lavabos, usw. sind die 27 Jahre mittlerweile gut anzusehen. Auch da gibt es Veränderungen, welche wie folgt sind:

Badtypen	Anz.	
Haus 6 und 7	8	Bad Typ 1 3.5 Zi-Whg. Dusche / WC (EG - 3.OG)
	8	Bad Typ 2 3.5 Zi-Whg. Badewanne / WC (EG - 3.OG)
	8	Bad Typ 3 4.5 Zi-Whg. Dusche / WC (EG - 3.OG)
	8	Bad Typ 4 4.5 Zi-Whg. Badewanne / WC (EG - 3.OG)
Total Haus 6	32	Bäder

Demontage / Abbruch

Demontage der Lavabos, WC's, Spiegelschränke sowie der Einbaukästen. Die Platten an den Wänden und Böden bleiben bestehen. Auch werden sämtliche Armaturen entfernt.

Neumontage / Installation

Vor Einbau

Vorbereitung der Wände für die Installation der neuen Einrichtungen. Das Steigrohr bei den Küchen wird durch eine Spezialfirma gründlich gereinigt.

Bäder

Die Einbaukästen werden komplett neu gefertigt und angepasst. Die Hochschränke werden mittels Druckschnäpper geöffnet und geschlossen. Unter den Lavabos werden Hängekästen mit zwei Schubladen montiert.

Installationen

Es werden neue WC's und Lavabos montiert. Die WC-Schüsseln sind neu spülrandlos. Bei den Lavabos wurde auf ein neues frisches Design geachtet. Sämtliche Armaturen werden durch modernere ersetzt. Auch die Duschwände haben ausgedient und werden ersetzt. Weiter wird im kleinen Bad ein einfacher und im grossen Bad ein doppelter Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung installiert.

Sonstiges

Im Bereich der Dusche ist ein Naturofloor-Überzug vorgesehen. Dabei handelt es sich um einen fugenlosen und mineralischen Wandbelag mit erkennbarer leichter Maserung. Bei diesem Überzug ist die Farbauswahl fast grenzenlos. Trotzdem möchten wir hier auf eine eher unauffällige, schlichte Farbe zurückgreifen.



Abbildung 7 Ansichten Naturofloor-Überzug

Welcher Farbkleck's soll es denn sein? Auf den Beispielbildern ist die Maserung gut zu erkennen. Da die Wand und Bodenplatten bestehen bleiben, fällt die Farbauswahl mit grosser Wahrscheinlichkeit auf Weiss oder etwas im gräulichen / beigen Bereich.

Leider verfügen wir bei den Bädern über keine Visualisierungen. Wir hoffen aber, dass der Beschrieb und die Beispielfotos von der Naturofloor-Technik einen Eindruck über die Neugestaltung geben können.

Kostenaufstellung

Im Geschäftsbericht 2023 wurde eine erste vorsichtige Schätzung vorgenommen. Da das Projekt aber zu diesem Zeitpunkt noch sprichwörtlich in den Kinderschuhen steckte, können Sie sich ausdenken, dass die Angabe bei weitem noch nicht alle Arbeiten beinhaltet. Zum heutigen Zeitpunkt sind alle Kosten eruiert und in Offerten bei uns vorhanden. Somit sind die Kosten für die Sanierungen Bäder und Küchen Utzigen wie folgt:

Sanierung Bäder und Küchen	Anz.	Bemerkungen
Haus 6 und 7	32 Bäder 16 Küchen	Stand: Angebote Unternehmer / Ausführung bis ca. Anfang 2026
Kostenaufteilung:		
Abdekarbeiten, Staubschutz CHF 14'000.00		
Fugendichtungen CHF 9'000.00		
Elektrogeräte und Anlagen CHF 178'500.00		
Sanitäranlagen, Kanalisation, Küchen CHF 541'000.00		
Schreinerarbeiten CHF 15'000.00		
Bodenbeläge, Malerarbeiten, Baureinigung CHF 123'000.00		
Bewilligungen, Gebühren CHF 2'000.00		
Dokumentation, Versicherung, Rückstellungen CHF 47'500.00		
Total	48	Räume
Total Kosten gem. Offerte		CHF 930'000.00

Bei Annahme des Projekts werden wir Sie schnellstmöglich über die geplanten Zeiten der Sanierung informieren. Angestrebt wäre der Start im Herbst 2025.

>ABSTIMMUNG< Traktandum Nr. 7.1<

Wir bitten Sie beim entsprechenden Abstimmungspunkt Ihre Stimme abzugeben

Sanierung Bäder und Küchen Utzigen – Ihre Zustimmung zum geplanten Projekt

7.2 Treppenhaus

Nicht nur die Bäder und Küchen sollen in neuem Glanz erscheinen, sondern auch die Treppenhäuser. Auch hier sind einige Elemente bereits in höherem Alter und müssen überholt werden. Nun sehen Sie, was es da alles zu erledigen gibt:

Lifte

Es sind schon zwei Jahre vergangen, als uns der Liftmonteur mitteilte, dass die beiden Lifte seit Einbau bereits über 1 Mio. Fahrten hatten. Das ist eine stolze Anzahl. Positiv ist, dass die Lifte in den 27 Jahren praktisch keine nennenswerten Defekte oder Mängel hatten, mal abgesehen davon, dass manchmal ein grosser Tritt zum Aussteigen gemacht werden muss oder beim Rauf- und Runterfahren manchmal komische Geräusche auftreten.

Jetzt ist es an der Zeit, dass wir auch hier die Steuerung und viele andere Komponenten ersetzen werden. Diese Investitionen sind notwendig und die Arbeiten wurden bereits durch uns initialisiert. Zwischenzeitlich sind die Mieterinnen und Mieter auch schon per Brief informiert worden. Da wir bei der Liegenschaft auch Mieterinnen und Mieter haben, welche auf den Lift angewiesen sind, wird für diese Zeit ein Treppenlift installiert. Dieser dient dann als Überbrückung in den rund 3-wöchigen Umbauphasen.

Modernisierung Lifte	Anz.	Ersatz oder Neuinstallation
Haus 6 und 7	2	Antriebsmaschine Antriebsregelung (neu elektronisch) Steuerung Schacht und Kabineninstallation Kabinen und Stockwerktableau Notrufsprecheinheit Antrieb der Kabinentüren Antrittsüberwachung (neu) Kabinenbeleuchtung Kabinenauskleidung Tragseile und Seilrollen Führungsschuhe der Kabine und Gegengewicht Geschwindigkeitsbegrenzer Auffahrpuffer in der Schachtgrube Schachtbeleuchtung



Abbildung 8 Liftdesign Blumenfeld

Total	2	Lifte
Total Kosten gem. Offerte		CHF 128'000.00

Die Liste zeigt, dass der Lift danach nicht mehr wiederzuerkennen sein wird. Die technischen Installationen finden bereits im Juni dieses Jahres statt. Nach der erfolgten Montage der Küchen und Bäder, wird auch die Kabinenauskleidung neu gemacht. Wir möchten nicht, dass bei den Bauarbeiten die nigelneue Kabine schon verwüstet wird. Schlussendlich wird die neue Kabinenauskleidung wie im Blumenfeld aussehen (Bild oben).

Wände, Türen, Geländer, Fenster

Beim Zügeln mal kurz die Wand touchiert oder beim Warten auf den Lift mal eben die Kittfuge mit dem Fingernagel rausgekratzt... Das Taubenblau (so heisst die Farbe auf den metallenen Teilen) der Fenster und Eingangstüren sieht eher aus, als ob die Taube von einem 40-Tönnner überfahren wurde oder zu lange in der Sonne gelegen hat. Der Maler, welcher die Türen dazumal nachgestrichen hat, war entweder blind oder hat sich geweigert den Farbton wieder zu verwenden. Sie ahnen bereits, worauf wir hinauswollen. Es ist vorgesehen, das gesamte Treppenhaus neu zu streichen. Die Löcher werden zugespachtelt und die Kittfugen erneuert (Wehe da kommt wieder ein Fingernagel dran! 😊) Auch die Geländer bleiben nicht unberührt und erhalten einen neuen Anstrich (z.B in einem schönen Anthrazitgrau).



Abbildung 9 Fenster und Geländer in "Taubenblau"

Die Eingangstüren sind aus Stahl und haben ebenfalls die besten Zeiten hinter sich. Hier werden neue Aluminiumtüren verbaut. Im Gegensatz zum Aussenbereich, können wir uns im Innenbereich farblich verändern. Im Aussenbereich laufen Abklärungen, wie weit wir uns an den Quartiergestaltungsplan halten müssen. Dieser beschreibt unter Anderem, wie die Häuser aussen auszusehen haben, damit das Quartier nicht wie ein Zirkus daherkommt.



Abbildung 10 Türen mit unterschiedlichem Anstrich

Beleuchtungstechnisch wurde bereits vor längerer Zeit alles auf LED umgerüstet.

Dachfenster

Die beiden Dachfenster werden komplett ersetzt. Weiter wird ein heutzutage vorgeschriebenes Element verbaut. Dabei handelt es sich um eine RWA-Anlage (Rauch- und Wärmeabzugsanlage). Dies ist ein System, das im Brandfall Rauch und Wärme aus einem Gebäude abführt. Es dient dazu, die Fluchtwege rauchfrei zu halten und die Einsatzkräfte der

Feuerwehr bei der Brandbekämpfung zu unterstützen. Eine Steuerung öffnet im besagten Fall das Dachfenster automatisch mit einem Zylinder.

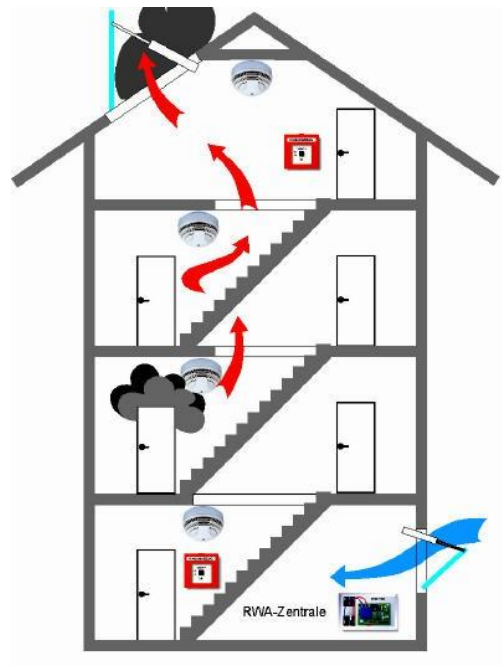


Abbildung 11 Dachfenster ohne RWA-Anlage

Natürlich sind auch diese Veränderungen mit Kosten verbunden.

Treppenhaus	Anz.	Bemerkungen
Haus 6 und 7	2	Stand: Angebote Unternehmer / Ausführung bis ca. Anfang 2026 Kostenaufteilung: Baumeisterarbeiten CHF 8'500.00 RWA-Anlage CHF 13'000.00 Elektroanlagen CHF 7'200.00 Eingangstüren CHF 18'500.00 Malerarbeiten CHF 44'000.00 Reserven und Rückstellungen CHF 3'800.00
Total	2	Treppenhäuser
Total Kosten gem. Offerte		CHF 95'000.00

>ABSTIMMUNG< Traktandum Nr. 7.2<

Wir bitten Sie beim entsprechenden Abstimmungspunkt Ihre Stimme abzugeben
Treppenhaus Utzigen, Wände, Türen, Geländer, Fenster, RWA – Ihre Zustimmung zum geplanten Projekt

Der Vorstand empfiehlt der Versammlung, die geplanten Projekte anzunehmen. So bleibt die Baugenossenschaft Altdorf mit den Wohnungen Utzigen auch weiterhin attraktiv am Wohnungsmarkt bestehen. Die Projekte Küchen und Bäder, sowie die aufgeführten Renovationen in den Treppenhäusern können **ohne Aufschläge auf die Mietzinsen oder Nebenkosten** vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Stimme!

8 Energieversorgung Zukunft

Wie jeder andere Kanton, schreibt auch Uri in der Gesamtenergiestrategie 2030 Massnahmen vor, welche bei Ersatz der fossilen Wärmeerzeuger getroffen werden müssen.

b) Massnahme DG-2b: Erneuerbare Energie beim fossilen Heizungsersatz (Vorschrift)

Ausgangslage/ Begründung	Das Potenzial für die CO ₂ -Einsparung ist bei den Heizungen sehr hoch. Die technischen Möglichkeiten dazu sind vorhanden, ausgereift und werden laufend noch effizienter. Betrachtet man die Lebenszykluskosten, so ist die erneuerbare Wärmeerzeugung auch wirtschaftlich attraktiver als eine fossile Heizung. Umfragen bei Hauseigentümern - beispielsweise im Kanton Zürich - zeigen, dass aktuell immer noch häufig eine bestehende Ölheizung durch eine neue Ölheizung installiert wird und sich nur knapp die Hälfte der Hauseigentümer beim Heizungsersatz mit Alternativen zu Öl befasst. Daten aus dem Förderprogramm zeigen, dass in letzter Zeit jährlich rund 50 Ölheizungen durch ein erneuerbares System ersetzt wurden. Es zeigt sich also deutlich, dass nur durch die Förderung die Zielwerte bis 2030 nicht erreicht werden können und weitere Massnahmen notwendig sind.
Massnahme	Beim Ersatz des fossilen Wärmeerzeugers (Kessel- oder Brennerersatz) in bestehenden Bauten muss dieser durch ein erneuerbares System ersetzt werden.
Output	Revision des Urner Energiegesetzes mit angestrebter Inkraftsetzung im Jahr 2024.

Abbildung 12 Auszug aus dem GEST 2030

Zusammen mit der Firma GF Energietechnik AG haben wir uns zusammengesetzt, um die bestmöglichen Wärmeerzeuger zu finden, welche zeitnah als Ersatz der Ölbrenner dienen sollen. Es wurden die Liegenschaften Utzigen und Blumenfeld analysiert. An der Generalversammlung haben wir die Gelegenheit direkt vom Experten Thomas Ulrich über die Möglichkeiten und Vorteile der neuen Wärmeerzeuger in unseren Liegenschaften informiert zu werden. Im Geschäftsbericht werden wir Ihnen die Möglichkeiten trotzdem kurz und knapp erläutern... aber ohne "Gebräbel" und "Technik-Gedöns".

8.1 Ersatz Ölheizung Blumenfeld

Wie viel Liter Heizöl verbraten wir eigentlich jedes Jahr... und wieviel Energie wird dabei verbraucht? Hier sind die Zahlen:

- Durchschnittlich ca. 90'000 Liter Heizöl (extra leicht) in den Jahren 2020 – 2023
- Jahresenergieverbrauch von ca. 900'000 kWh

Vergleich: Ein Apfel hat ca. 50 Kilokalorien, was umgerechnet ca. 0.06 kWh entspricht. Das heisst also, dass Sie in einem Jahr 15 Mio. Äpfel essen müssten, um auf die gleiche Energiemenge zu kommen, welche in Blumenfeld in einem Jahr verbraucht wird (41'096 Äpfel am Tag / 365 Tage).

- Die Heizleistung liegt bei ca. 410 kW
- Im Haus 25 ist die Heizzentrale, sowie der Öltank untergebracht.

Bei der Evaluation der Energieträger, wurden folgende Möglichkeiten abgeklärt:

- **Variante 1:** Fernwärme Heizwerk Uri AG
- **Variante 2:** Holzpellet-Anlage
- **Variante 3:** Grundwasser mit Wärmepumpe
- **Variante 4:** Erdwärmesonden mit Wärmepumpe
- **Variante 5:** Luft / Wasser Wärmepumpe
- **Variante 6:** Eisspeicheranlage mit Wärmepumpe

Aufgrund der am Standort gegebenen Umstände sind gewisse Energieträger nach gründlichen Abklärungen schnell weggefallen.

Fördergelder

Wenn der Kanton Vorschriften in der Gesamtenergiestrategie 2030 vorgibt, so erhält man normalerweise auch Fördergelder. Welche Fördergelder können also erwartet werden:

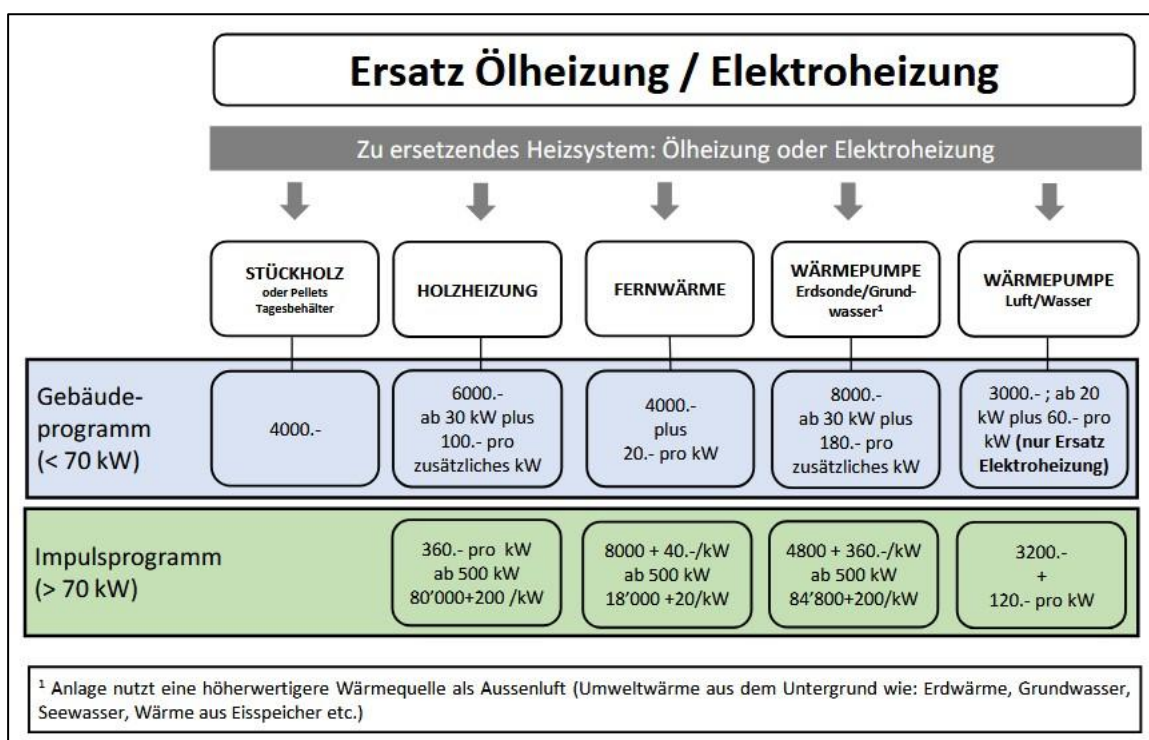


Abbildung 13 Auszug Förderprogramm Energie Uri 2025

Bezogen auf die Heizleistung von 410 kW, könnten dann folgende Fördergelder erwartet werden:

- **Variante 1:** Fernwärme
 - ca. CHF 26'000.00
- **Variante 2:** Holzpellet-Anlage
 - ca. CHF 162'000.00
- **Variante 3:** Grundwasser mit Wärmepumpe
 - ca. CHF 166'800.00

Es wurde berechnet, welche Investitionskosten bzw. jährliche Energiekosten für die drei Varianten entstehen würden. In einer übersichtlichen und einfach dargestellten Tabelle können wir Ihnen diese nun erstmals präsentieren.

Bezeichnung	Variante 1 Fernwärme	Variante 2 Holzpellet-Anlage	Variante 3 Grundwasser- Wärmepumpe
Ø Investitionskosten Wärme	CHF 319'000.00	CHF 588'000.00	CHF 769'000.00
Ø Investitionskosten Bau, Honorare, etc.	CHF 105'000.00	CHF 309'000.00	CHF 362'000.00
Anschlusskosten einmalig	CHF 788'000.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Investitionskosten	CHF 1'212'000.00	CHF 897'000.00	CHF 1'131'000.00
Amortisationskosten (20 Jahre)	CHF 89'688.00	CHF 66'378.00	CHF 83'694.00
4% Zins, 7.4% Annuität			
Ø Energieverbrauch	900'000 kWh/a	900'000 kWh/a	900'000 kWh/a
Verbesserung durch Anlageerneuerung	-75'000 kWh/a	-50'000 kWh/a	-50'000 kWh/a
Ø Energieverbrauch nach Erneuerung	825'000 kWh/a	850'000 kWh/a	850'000 kWh/a
Grundpreis Elektro (CHF 9.70/Mt.)	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 116.00
Arbeitspreis Elektro (CHF 0.2392/kWh)	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 81'328.00
Wärmepreis Fernwärme (CHF 0.0968/kWh)	CHF 79'860.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Arbeitspreis Holzpellets (CHF 0.0912/kWh)	CHF 0.00	CHF 77'520.00	CHF 0.00
Total Energiekosten	CHF 79'860.00	CHF 77'520.00	CHF 81'444.00
Betriebskosten*	CHF 3'095.00	CHF 19'445.00	CHF 11'390.00
Amortisationskosten	CHF 89'688.00	CHF 66'378.00	CHF 83'694.00
Energiekosten	CHF 79'860.00	CHF 77'520.00	CHF 81'444.00
Betriebskosten	CHF 3'095.00	CHF 19'445.00	CHF 11'390.00
Total jährlich	CHF 172'643.00	CHF 163'343.00	CHF 176'528.00
Energieentstehungskosten	20.93 Rp./kWh	19.22 Rp./kWh	20.77 Rp./kWh

*Die Betriebskosten setzen sich zusammen aus: Service-Abo Wärmeerzeuger, Kaminfeger, Verwaltungs- und Versicherungsgebühren, Aschenentsorgung durch Fachfirma, Messung LRV-Einhaltung, Wasserzins für Bezug Grundwasser, Unterhalt und Servicegänge technischer Dienst.

Die Evaluation ergab, dass eine Holzpellet-Anlage die besten Kosten-Nutzen Ergebnisse erzielen kann. Die Begründung ist wie folgt:

- geringste Brennstoffkosten aller Varianten während dem Jahr für den Eigentümer
- wirtschaftliche Gesamtlösung über alle Varianten gesehen (Energieentstehungskosten)
- vollständig CO₂-neutrale Wärmeerzeugung
- Baugenossenschaft Altdorf als selbständiger Anlagebetreiber
- benötigte Vorlauftemperatur von 80°C kann problemlos erreicht werden (Radiatoren)
- Aufbau der Holzpellet-Anlage in bestehendem Öltankraum
- Brennstoff kann unter anderem im Kanton Uri selber beschafft werden
- Der Wärmeerzeuger-Ersatz ist berechtigt für Fördergelder

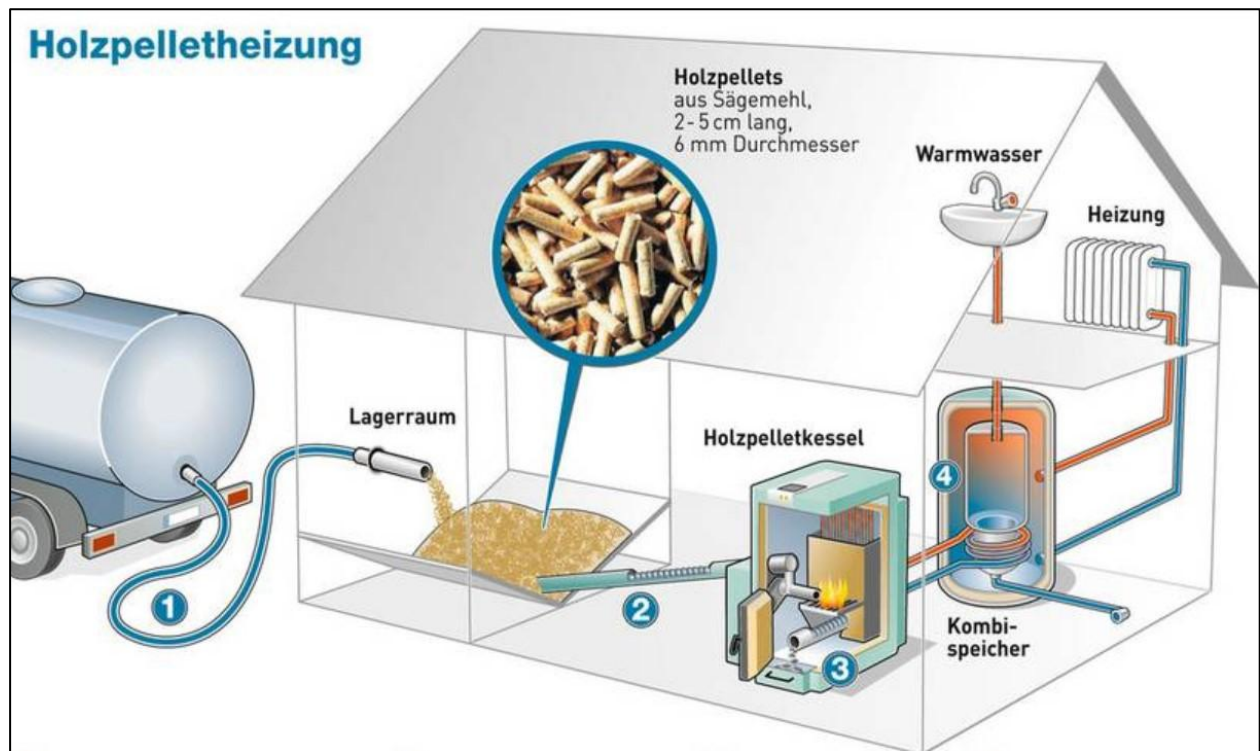


Abbildung 14 Schema Holzpellet-Heizung

Vorschlag des Vorstandes zur Weiterverfolgung:

➔ Wärmeerzeuger **Holzpellet-Anlage** für die **Liegenschaft Blumenfeld**

8.2 Ersatz Ölheizung Utzigen

Etwas weniger beeindruckend sind die Verbrauchszahlen bei der Liegenschaft Utzigen. Ist auch klar, denn es stehen 85 Wohnungen zu 16 Wohnungen.

- Durchschnittlich ca. 11'600 Liter Heizöl (extra leicht) in den Jahren 2018 – 2022
- Jahresenergieverbrauch von ca. 125'000 kWh

Vergleich: Hier reden wir nur noch von läppischen 2 Mio. Äpfeln, die Sie essen müssten, um auf die gleiche Energiemenge zu kommen (5'707 Äpfel am Tag / 365 Tage).

- Die Heizleistung liegt bei ca. 65 – 70 kW
- Die Heizzentrale und der Öltank sind in Haus 7 untergebracht

Genau wie im Blumenfeld, wurden auch hier 6 Varianten evaluiert:

- **Variante 1:** Fernwärme Heizwerk Uri AG
- **Variante 2:** Holzpellet-Anlage
- **Variante 3:** Grundwasser mit Wärmepumpe
- **Variante 4:** Erdwärmesonden mit Wärmepumpe
- **Variante 5:** Luft / Wasser Wärmepumpe
- **Variante 6:** Eisspeicheranlage mit Wärmepumpe

Es wurde schnell festgestellt, dass auch hier, z.B die Erdwärmesonden mit Wärmepumpen nicht realisiert werden könnten. Die Anzahl der Bohrungen wäre einfach zu gross.

Fördergelder

Die Fördergelder gelten auch für die Liegenschaft Utzigen nach Abbildung 13: Auszug Förderprogramm Energie 2025. Diese fallen aber erheblich geringer aus, da wir hier lediglich von einer Heizleistung von 70 kW ausgehen müssen.

- **Variante 1:** Fernwärme
 - ca. CHF 10'800.00
- **Variante 5:** Luft / Wasser Wärmepumpe
 - ca. CHF 11'600.00
- **Variante 3:** Grundwasser mit Wärmepumpe
 - ca. CHF 30'000.00

Wiederum sind die Investitionskosten bzw. jährlichen Energiekosten für die drei Varianten, welche in der engeren Auswahl Platz finden, aufgelistet:

Bezeichnung	Variante 1 Fernwärme	Variante 2 Luft / Wasser Wärmepumpe	Variante 3 Grundwasser Wärmepumpe
Ø Investitionskosten Wärme	CHF 143'000.00	CHF 268'000.00	CHF 276'000.00
Ø Investitionskosten Bau, Honorare, etc.	CHF 68'000.00	CHF 116'000.00	CHF 132'000.00
Anschlusskosten einmalig	CHF 123'000.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Investitionskosten	CHF 334'000.00	CHF 384'000.00	CHF 408'000.00
Amortisationskosten (20 Jahre)	CHF 24'716.00	CHF 28'416.00	CHF 30'192.00
4% Zins, 7.4% Annuität			
Ø Energieverbrauch	125'000 kWh/a	125'000 kWh/a	125'000 kWh/a
Verbesserung durch Anlageerneuerung	0 kWh/a	-83'000 kWh/a	-97'000 kWh/a
Ø Energieverbrauch nach Erneuerung	125'000 kWh/a	42'000 kWh/a	28'000 kWh/a
Grundpreis Elektro (CHF 9.70/Mt.)	CHF 0.00	CHF 116.00	CHF 116.00
Arbeitspreis Elektro (CHF 0.2392/kWh)	CHF 0.00	CHF 10'047.00	CHF 6'698.00
Wärmepreis Fernwärme (CHF 0.0968/kWh)	CHF 12'100.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Arbeitspreis Holzpellets (CHF 0.0912/kWh)	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Energiekosten	CHF 12'100.00	CHF 10'163.00	CHF 6'814.00
Betriebskosten*	CHF 1'405.00	CHF 5'050.00	CHF 4'605.00
Amortisationskosten	CHF 24'716.00	CHF 28'416.00	CHF 30'192.00
Energiekosten	CHF 12'100.00	CHF 10'163.00	CHF 6'814.00
Betriebskosten	CHF 1'405.00	CHF 5'050.00	CHF 4'605.00
Total jährlich	CHF 38'221.00	CHF 43'629.00	CHF 41'611.00
Energieentstehungskosten	30.58 Rp./kWh	34.90 Rp./kWh	33.29 Rp./kWh

*Betriebskosten: siehe Tabelle Blumenfeld

Mit der Absicht, auch in Zukunft nicht von einem Drittanbieter abhängig und damit der Willkür ausgesetzt zu sein (z.B. Fernwärme), liegt es nahe, dass eine Grundwasser Wärmepumpe eine geeignete Wahl wäre. Für die Weiterverfolgung dieses Wärmeerzeugers müsste auf dem Grundstück der Baugenossenschaft erstmal eine Probebohrung gemacht werden, um das Grundwasser zu ermitteln. Die Häuser Utzigen liegen am Rand der Grundwasserleiter.

Auch ist zu klären, ob die Häuser 1 / 8 / 9 allenfalls an einem Zusammenschluss interessiert wären. So könnte man gewisse Synergieeffekte erzielen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird auch noch eine weitere Wärmeherzeugung geprüft. Hier liegen aber noch zu wenig Daten für eine ausführliche Beschreibung bereit. Die Grundwasser Wärmepumpe ist aber ein vielversprechender Kandidat für die Liegenschaft Utzigen, weshalb wir diese für die Weiterverfolgung empfehlen.

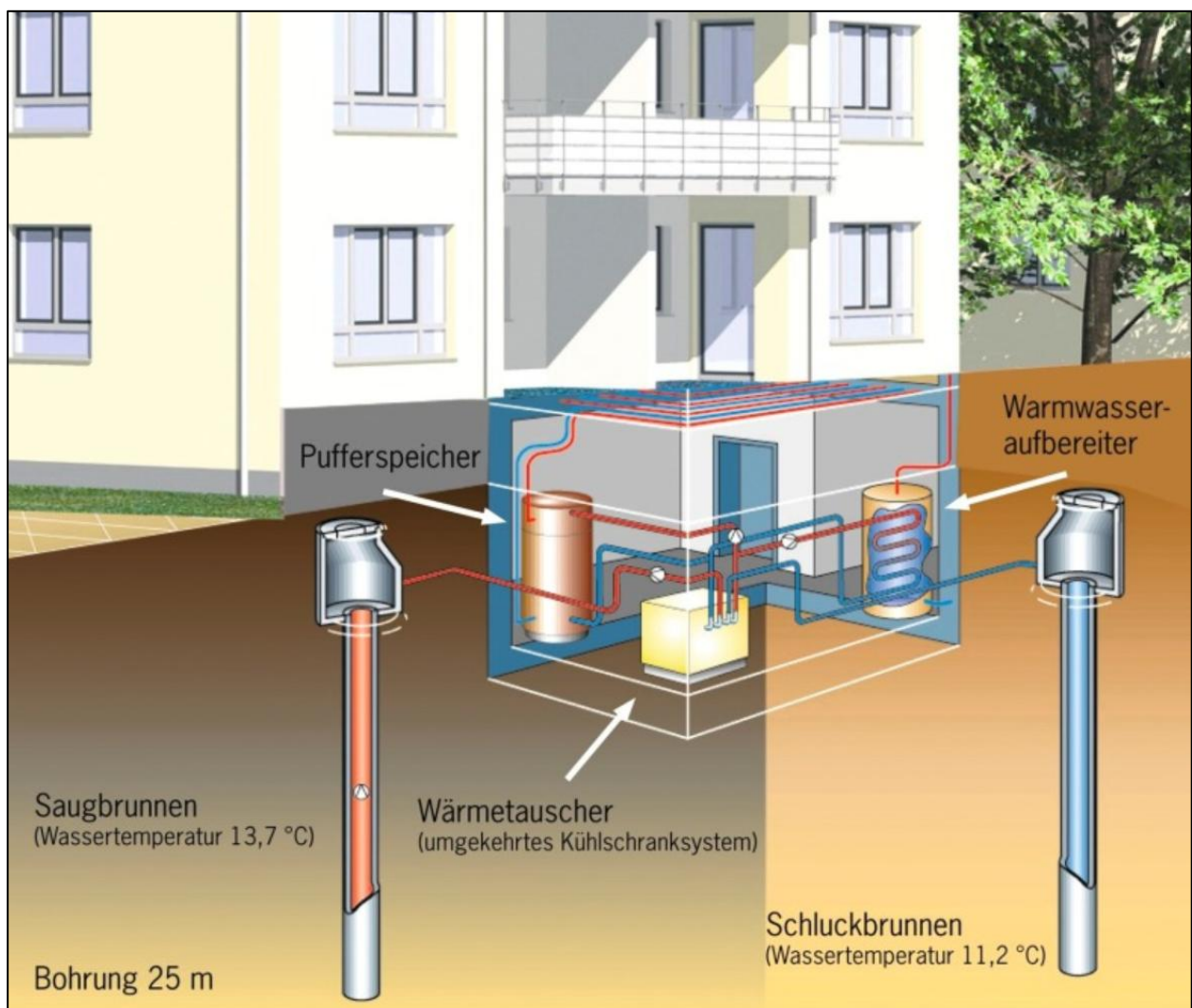


Abbildung 15 Schema Grundwasser Wärmepumpe

Selbstverständlich werden wir Sie über die weitere Entwicklung bei der Energieversorgung Blumenfeld und Utzigen auf dem Laufenden halten.

Vorschlag des Vorstandes zur Weiterverfolgung:

➔ Wärmeherzeuger **Grundwasser Wärmepumpe** für die **Liegenschaft Utzigen**

9 Varia

9.1 Anlässe

Grotto

Wie Sie bereits gemerkt haben, ist unser Grotto nur noch sporadisch für Anlässe geöffnet. Es erreichten uns zeitweise viele Anfragen, ob dieses für einen Geburtstag oder sonstige Anlässe gemietet werden kann. Nach reifer Überlegung hat sich der Vorstand entschieden, dass keine Vermietungen stattfinden werden. Jedoch werden wir die grossartige Location wieder vermehrt für Anlässe nutzen. Die technische Einrichtung wurde durch einen Beamer und Leinwand ergänzt, um für die zukünftigen Vorhaben gerüstet zu sein.

An dieser Stelle **bedankt sich der Vorstand** nochmals herzlich **bei den Helferinnen und Helfern**, welche bei den Anlässen als Servicepersonal oder in der Küche gearbeitet haben.

Fussball-Europameisterschaft

Vom 14.6 – 14.07.24 fand die Fussball-Europameisterschaft statt, was wir zum Anlass nahmen, im Grotto ein Mini Public Viewing zu veranstalten. Nicht sicher, ob es denn auch wirklich viele Fussballbegeisterte unter unseren Mieterinnen und Mietern hat, wurde der Grill aufgestellt und die Getränke organisiert. Siehe da! Die Stühle waren immer besetzt und es wurde bei dieser Gelegenheit auch immer etwas konsumiert... Eine feine Bratwurst, dann ein Bier und noch eins... Jedenfalls waren die Fussballabende eine schöne Gelegenheit sich wieder mal zu treffen und miteinander die Schweiz zu unterstützen. Hopp Schwiiiiiz!! Ein schöner Anlass, welchen wir bei der nächsten Meisterschaft sicherlich wieder organisieren können.



Abbildung 16 Fussballbegeisterte im Grotto Blumenfeld

Adventsmarkt

Melanie, aus unserem Reinigungsteam, kann nicht nur gut putzen, Sie kann auch hervorragend basteln! Zusammen mit Ihrer Kollegin Silvia hat Sie immer eine passende Idee für eine stilvolle und schöne Dekoration. Auf Wunsch von Melanie und Silvia wurde über die Baugenossenschaft ein Adventsmarkt in unserem Grotto realisiert.



Abbildung 17 Vorweihnachtsstimmung

Viele Mieterinnen und Mieter nutzten die Gelegenheit, um die letzten Sterne oder Engelchen für die Weihnachtszeit zu besorgen. Wir vermuten aber ganz stark, dass einige nur wegen den Mini-Cupcakes oder dem Hot-Aperol erschienen sind 😊. Mit etwas Weihnachtsmusik im Hintergrund ergab das eine ausgelassene Stimmung!

Herzlichen Dank Melanie und Silvia für die Organisation

Neujahrsapéro

Es ist nicht schwer zu erraten, was kurz nach der Weihnachtszeit folgt: Es sind die Vorbereitungen für den Jahreswechsel. Der eine macht es sich mit der Jogginghose auf dem Sofa bequem und schaut sich Helene Fischer im Fernseher an, jemand anderes lacht über den "Stolperer" bei Dinner for one! Unglaublich, dass Freddie Frinton (der Kellner) jedes Jahr erneut über den Tigerkopf stolpert und das seit Jahrzehnten!

Am ersten Tag des Jahres hat sich dann eine kleine, aber feine Anzahl Mieterinnen und Mieter erneut im Grotto versammelt, um das neue Jahr zu begrüßen.



Abbildung 18 Prost auf's neue Jahr!

Die Anzahl Flaschen "Dettlinger", welche wir dann am zweiten Tag des Jahres im Altglas-Container entsorgen mussten, werden wir an dieser Stelle nicht erwähnen.

Wir danken allen Mieterinnen und Mietern für die Teilnahme an den überaus gelungenen Anlässen

9.2 Webseite

Haben Sie unsere Webseite www.bga-altdorf.ch schon einmal mit dem Mobiltelefon oder mit dem Tablet besucht? Nein? Besser so! Die Fotos des Vorstandes sind klitzeklein neben den mächtigen Buchstaben... Das Menü findet man erst nach einer halben Stunde... usw. Der Grund ist einfach: Die Webseite ist nicht mobilgerätefreundlich. Das wäre kein Problem, bzw. würde sich einrichten lassen, wenn denn nicht das "CMS" (System für die Programmierung der Webseite) vom Hersteller keine Unterstützung mehr bietet. Lange Rede, kurzer Sinn: Wir müssen die Webseite erneuern! Zusammen mit einem Marketingunternehmen wagen wir einen Neustart in Design und Bedienerfreundlichkeit unserer Webseite. Diese soll dann schlussendlich auch mit den Mobilgeräten angenehm zu lesen sein. Über die Fortschritte werden wir Sie zu gegebener Zeit informieren. Bis dahin müssen Sie halt noch nach dem Menü oder unseren hübschen Gesichtern suchen.

Bürozeiten

Es bestehen keine fixen Bürozeiten. Wir bitten Sie mit uns einen Termin zu vereinbaren.

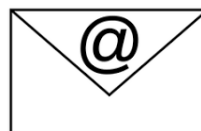
Dieser kann telefonisch oder per Mail gemacht werden unter:

+41 41 870 76 10 Büro

info@bga-altdorf.ch

+41 79 463 88 10 Verwalter

carlo@bga-altdorf.ch



an den Wochentagen von **08.00 Uhr - 12.00 Uhr** und **13.00 - 18.30 Uhr**

Schadenmeldungen / Kontakt

Kontaktmöglichkeiten bei Schaden- oder Reparaturmeldungen:

QR-Code Easy-Contact



Scannen Sie hierzu den nebenstehenden QR-Code mit Ihrem Mobiltelefon. In unserem Easy-Contact Portal stehen Ihnen eine Vielzahl an Melde- und Kontaktmöglichkeiten zur Auswahl.

Alternativ können Sie uns an den oben genannten Bürozeiten per Telefon oder E-Mail erreichen.

+41 79 463 88 10 Hauswart

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wir wünschen Ihnen alles Gute und beste Gesundheit

Vorstand

Baugenossenschaft Altdorf



Liegenschaft Blumenfeld



Liegenschaft Spitalstrasse



Liegenschaft Utzigen

«Gemeinsam für besseres Wohnen»