



Baugenossenschaft Altdorf

Geschäftsbericht 2025

59. 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 Stimmzähler	5
3	Protokoll der 58. ordentlichen Generalversammlung	6
4	Mitteilungen	9
4.1	Jahresbericht des Präsidenten	9
4.2	Orientierung durch die Verwaltung	11
5	Finanzen	14
5.1	Erläuterungen zur Rechnung 2025	14
5.2	Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2025	21
5.3	Bericht der Kontrollstelle 2025	22
5.4	Festsetzung des Zinsfusses Langzeitdarlehen und Depositen	23
5.5	Budget 2026	24
6	Wahlen	27
6.1	Rechnungsprüfungskommission (RPK)	27
6.2	Vorstand	28
7	Sanierung Utzigen	29
7.1	Bäder und Küchen	29
7.2	Treppenhaus	30
8	Energieversorgung Zukunft	33
8.1	Ersatz Ölheizung Blumenfeld und Utzigen	33
9	Varia	34
9.1	Anlässe	34
9.2	Webseite	37

A1.0 Traktandenliste

Die Traktanden für die 59. ordentliche Generalversammlung sind wie folgt:

1. Vorwort

2. Festlegung der Stimmzähler (Wahlen)

3. Protokoll der 58. ordentlichen Generalversammlung (Abstimmung)

4. Mitteilungen

4.1 Jahresbericht des Präsidenten

4.2 Orientierung durch die Verwaltung

5. Finanzen

5.1 Erläuterungen zur Rechnung 2025

5.2 Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2025

5.3 Bericht der Kontrollstelle 2025 (Abstimmung)

5.4 Festsetzung des Zinsfusses Langzeitdarlehen und Depositen

5.5 Budget 2026 (Abstimmung)

6. Wahlen

6.1 Rechnungsprüfungskommission RPK (Wahlen)

6.2 Vorstand

7. Sanierungen Utzigen

7.1 Bäder und Küchen

7.2 Treppenhaus

8. Energieversorgung Zukunft

8.1 Ersatz Ölheizungen Blumenfeld und Utzigen

9. Varia

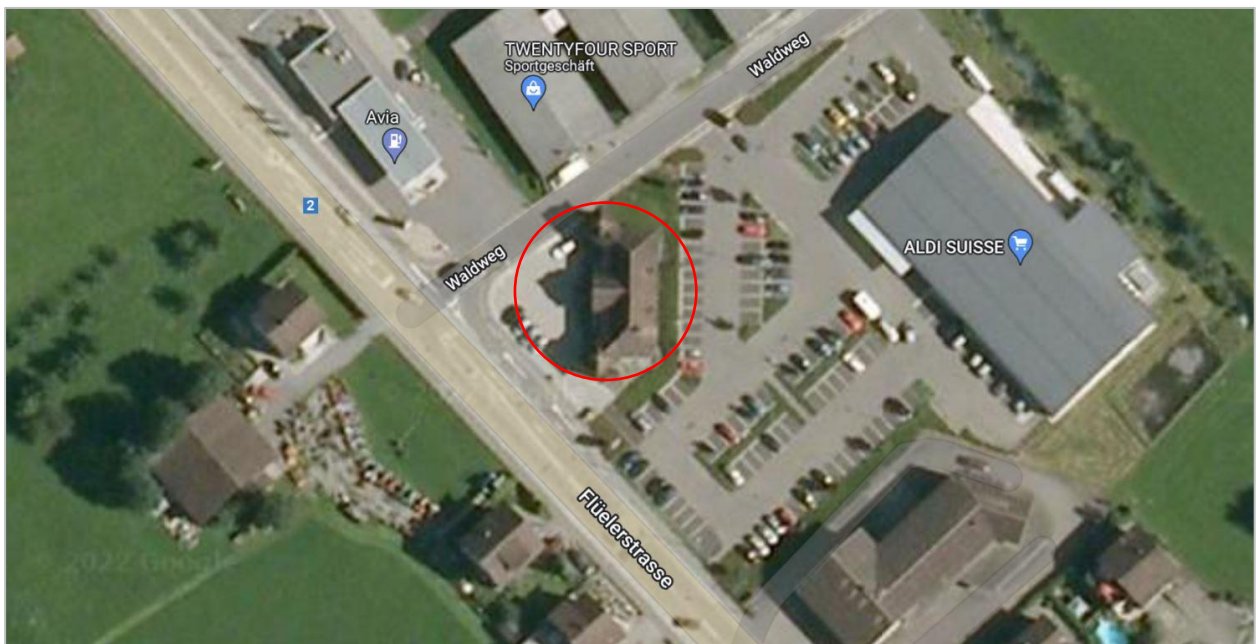
9.1 Anlässe

9.2 Webseite

A1.1 Anmeldung Generalversammlung

Die Generalversammlung wird an folgendem Datum und Ort durchgeführt:

Datum **05. Juni 2026**
Ort **Schützenhaus Altdorf**
Uhrzeit **19.00 Uhr (Beginn)**



Für Gaumenschmaus ist gesorgt: Nach einem hoffentlich speditiven Geschäftsteil wird uns Bianca Näf mit einem feinen Nachtessen verwöhnen. 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 **29. Mai 2026 / 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 Genossenschaftler
Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter

Ein Zuhause ist weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Es ist ein Ort der Sicherheit, des Ankommens und des Zusammenlebens. Gerade in einer Zeit, in der Wohnraum vielerorts knapper und teurer wird, zeigt sich, wie wichtig die Idee der Wohnbaugenossenschaften ist: Gemeinsam Verantwortung zu übernehmen und langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

Dieses Jahr hat für unsere Genossenschaft eine besondere Bedeutung.

Wir dürfen das 60-jährige Bestehen unserer Genossenschaft feiern!

Dieses Jubiläum ist ein schöner Anlass, um kurz innezuhalten und auf das zurückzublicken, was in den vergangenen sechs Jahrzehnten entstanden ist. Was einst mit einer gemeinsamen Idee begann, hat sich über die Jahre zu einer lebendigen Gemeinschaft entwickelt. Generationen von Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern haben dazu beigetragen, dass unsere Häuser nicht nur Wohnraum bieten, sondern Orte des Zusammenlebens sind. Auch im vergangenen Jahr hat unsere Genossenschaft gezeigt, was durch gemeinsames Engagement möglich ist. Hinter den Häusern, Wohnungen und Anlagen stehen Menschen – Mieterinnen und Mieter, Mitarbeitende und Handwerker, sowie der Vorstand, welche mit ihrem Einsatz dazu beitragen, dass unsere Siedlungen blühen. Kleine Begegnungen im Alltag, gegenseitige Unterstützung oder gemeinsame Aktivitäten machen unsere Genossenschaft zu mehr als nur einer Vermieterin: Sie machen sie zu einer **Gemeinschaft**.

Gleichzeitig bleibt die Verantwortung für unsere Liegenschaften auch für die nächsten Jahrzehnte eine zentrale Aufgabe. Der Unterhalt unserer Gebäude, die langfristige Planung von Investitionen, sowie ein nachhaltiger Umgang mit Ressourcen sind wichtige Themen, mit denen wir uns laufend beschäftigen. Unser Ziel ist es, den Wohnraum nicht nur heute attraktiv zu gestalten, sondern ihn auch für kommende Generationen zu erhalten. Eine Genossenschaft lebt vom Mitwirken ihrer Mitglieder. Viele Entwicklungen und Entscheidungen werden erst durch die Unterstützung und das Vertrauen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschaftler möglich. Das 60-jährige Jubiläum erinnert uns daran, wie wertvoll der genossenschaftliche Gedanke ist und wie wichtig es bleibt, ihn auch in Zukunft weiterzutragen. Mit diesem Bewusstsein wollen wir unsere Genossenschaft verantwortungsvoll weiterentwickeln und den eingeschlagenen Weg fortsetzen.

Der vorliegende Geschäftsbericht gibt Ihnen einen Überblick über das vergangene Jahr, wichtige Entwicklungen sowie die finanziellen Ergebnisse unserer Genossenschaft.

Wir danken allen **Genossenschafterinnen und Genossenschaftler** und **Helfern** für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung und freuen uns darauf, die Zukunft unserer Genossenschaft weiterhin gemeinsam zu gestalten.

Wir wünschen viel Spass beim Lesen des Geschäftsberichts 2025

2 Festlegung der Stimmzähler

Die Stimmzähler werden an der Generalversammlung durch den Vorstand oder die Versammlung vorgeschlagen. Bei Eintritt ins Versammlungslokal 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 58. ordentlichen Generalversammlung

Anbei finden Sie das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung.

Datum:	Freitag, 20. Juni 2025
Zeit:	19.00 Uhr
Ort:	Schützenhaus Altdorf
Anwesend:	57 Personen

1. Begrüssung

Der Vize-Präsident Ruedi Gisler begrüsst 57 GenossenschafterInnen. 43 Personen sind stimmberechtigt. Das absolute Mehr für Abstimmungen und Wahlen liegt bei 22 Stimmen. Diverse Personen haben sich entschuldigt. Die Traktandenliste wird ohne Einwände genehmigt.

2. Festlegung der Stimmzähler (Wahlen)

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen und gewählt: Daniela Gabert und Robi Arnold

3. Protokoll der 57. GV vom 14. Juni 2024

Das Protokoll wurde mit dem Geschäftsbericht 2024 (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 2024 S. 9 ff.). Ruedi Gisler erläutert kurz den Jahresbericht des Präsidenten. Wohnungsmarkt mit Herausforderungen: Die Mietzinsen sind hoch und bezahlbarer Wohnraum verschwindet. Genossenschaft fährt anderer Kurs: Die BGA ist mit dem Erhalt des Wohnraums zurzeit einzigartig. Es wurde saniert und modernisiert, statt komplett erneuert. Mit den geplanten Sanierungen werden der Standard und das Mietniveau der Wohnungen stetig gesteigert. Im Gegenzug wird von den Mietern erwartet, dass die Pflicht zur Sorgfalt und der angemessene Umgang mit den Mietobjekten eingehalten wird. Er hebt auch die fairen Mietpreise hervor.

Stimmungsbarometer: Die MieterInnen sind sehr zufrieden und es besteht ein guter Zusammenhalt. Die verschiedenen Anlässe wurden gut besucht und sehr geschätzt. Fazit: Es läuft: Die BGA ist für die Zukunft gerüstet. Zum Tode von Frau Alma Pesenti und Walter Pfaffen wird eine Schweigeminute abgehalten. die Versammlung erhebt sich.

4.2. Orientierung durch die Verwaltung

Der ausführliche Bericht wurde zugestellt (GB 2024 S. 11 ff.). Carlo Aschwanden erläutert kurz seinen Jahresbericht. Alle Objekte sind vermietet und der Erhalt der Attraktivität ist oberste Priorität. Fortlaufend werden Investitionen durchgeführt. Die Warteliste ist lang und regelmässig kommen neue Interessenten dazu (erhöhte Nachfrage wegen Neubau Magigen). Bereits erledigte Projekte: Steuerung Lift Spitalstrasse, Sonnenstoren Blumenfeld, Veloparkplätze Utzigen. Pendente Projekte: Ausführung Juni / Juli Einbauschränke Korridore Blumenfeld. Ausführung ab September: Küchen und Bäder Utzigen. In Planung: Konzept zukünftige Energieversorgung, Weiterverfolgung Ersatz der Ölheizungen.

5. Finanzen

5.1. Erläuterung zur Rechnung 2024

Carlo Aschwanden erklärt die Zahlen der Jahresrechnung 2024.

Die Belastung der Hypotheken liegt bei CHF 13.2 Mio. (0.86% - 2.77%).

Die Brandversicherungswerte wurden angepasst. Die Neuschätzung der Liegenschaften liegt bei CHF 38.78 Mio. (vorher 31.07 Mio.). Für die Liegenschaft Blumenfeld konnten Rückstellungen aus den werterhaltenden Investitionen gebucht werden. Der Saldo der Nebenkosten-Abrechnung konnte wiederum um CHF 11'924.20 reduziert werden. Die laufende Entwicklung wird beobachtet. Per 31.12.24

besteht ein Steuerguthaben beim Kanton Uri von über CHF 100'000 für die Jahre 2023 und 2024. Der Jahresgewinn beträgt CHF 124'464.75.

5.2 Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2024

Antrag 1: Verwendung Differenz Nebenkosten 2024 CHF 41'652.54.

Antrag 2: Vortrag auf das neue Geschäftsjahr 2025 CHF 2'619'817.83.

Carlo Aschwanden schildert kurz die finanzielle Lage. Der Vergleich der Hypotheken (34%) mit der Depositenkasse (51%) sowie der flüssigen Mittel zeigt klar auf, dass genügend Liquidität vorhanden ist. Aus der Sicht des Vorstandes besteht kein finanzielles Risiko.

5.3 Bericht der Kontrollstelle 2024 (Abstimmung)

Roland Volkart und Christian Imholz haben die Jahresrechnung 2024 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 2024 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 140'228.45 Zinsen ausbezahlt, die Depositenanlagen betragen CHF 1.81 Mio. und die Langzeitdarlehen CHF 4.92 Mio.

5.5 Budget 2025 (Abstimmung)

Carlo Aschwanden erläutert einzelne Posten des Budget 2025 und gibt Erklärungen zu den geplanten Sanierungen ab. Geplante Ausgaben für kleine Unterhaltsprojekte (Sonnenstoren, Einbauschränke Blumenfeld und Lifterneuerung Utzigen): CHF 370'000. Sanierung Utzigen: CHF 1'025'000. Carlo Aschwanden fragt die Versammlung, ob der Geschäftsbericht in Zukunft weiter so detailliert oder eher schlanker erstellt werden soll. Es wird kein Entscheid gefällt. Das Budget 2025 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 (Wiederwahl) und dem Mitglied Christian Imholz (Demission) gebildet. Roland Volkart wird wiedergewählt und Christian Imholz ehrenhaft aus dem Amt entlassen. Der Vorstand schlägt Bernd Gabert, Spitalstrasse 4a, Altdorf, als neues RPK-Mitglied vor. Bernd Gabert wird von der Versammlung einstimmig gewählt.

6.2 Vorstandswahlen (Wahlen)

René Pfaffen wird für 3 weitere Jahre einstimmig gewählt. Ruedi Gisler bedankt sich für das Vertrauen gegenüber dem Präsidenten. Ebenfalls wird der Vorstand für die nächsten 3 Jahre einstimmig gewählt. Ruedi Gisler bedankt sich ebenfalls für das entgegengebrachte Vertrauen.

7. Sanierung Utzigen

7.1 Bäder und Küchen

Im Geschäftsbericht wurden sämtliche Zahlen erläutert und Visualisierungen gezeigt. Carlo Aschwanden erklärt kurz die sanfte Renovation der Küchen und Bäder. Ein Muster der Naturofloor-Platten liegt zur Ansicht bereit. Es wird kein Mietzinsaufschlag erfolgen. Die Zustimmung der Erneuerung der Küchen und Bäder erfolgt einstimmig.

7.2 Treppenhaus

Carlo Aschwanden beschreibt kurz die Sanierung der Treppenhäuser. Die Dachfenster werden ersetzt und mit einer RWA-Anlage (Rauch- und Wärmeabzugsanlage) verbaut. Bei einem Brandfall werden die Fenster ferngesteuert geöffnet. Die Sanierung der Treppenhäuser wird einstimmig angenommen. Die Sanierung der Lifte Utzigen kommen nicht zur Abstimmung, da dies sicherheitsrelevante Anlagen sind. Die neuen Steuerungen und Antriebsmaschinen wurden bereits installiert. Nach Abschluss der Sanierungen Küchen und Bäder werden auch noch die Beleuchtungen und Innenverkleidungen der Lifte ersetzt.

8. Energieversorgung Zukunft

8.1 Ersatz Ölheizungen Blumenfeld und 8.2 Ersatz Ölheizungen Utzigen

Thomas Ulrich, GF Energietechnik, Schwyz, hält ein Gastreferat und erläutert die zukünftige Energieversorgung Blumenfeld und Utzigen. Carlo Aschwanden bedankt sich für die ausführlichen Informationen.

9. Varia

9.1 Anlässe

Das Grotto wird nur noch sporadisch für BGA-Anlässe geöffnet. Ruedi Gisler bedankt sich bei allen Mitwirkenden am Fussball-EM-Event, Adventsmarkt und Neujahrsapéro, sowie allen Mieterinnen und Mietern für deren Besuch.

9.2 Webseite

Carlo Aschwanden plant die Neugestaltung der Webseite. Für die Software der jetzigen Webseite (2018) wird kein Support mehr geboten und die Darstellung auf Handy und Tablet entspricht nicht den heutigen Ansprüchen. Neue Inhalte werden zusammengestellt (Texte und Fotos) und Angebote werden verglichen. Die Programmierung, die Implementierung mit W+W, die diversen Formulare sowie eine Testphase wird einiges an Zeit beanspruchen. Die Aufschaltung der neuen Webseite wird frühestens im Herbst 2025 stattfinden.

Da keine Wortmeldungen verlangt werden, schliesst Ruedi Gisler die GV um 20.08 Uhr. Er bedankt sich für die Aufmerksamkeit und die speditive Durchführung der GV.

Das Essen und alle Getränke werden von der BGA übernommen. Die Kaffeerrunde spendiert die Urner Kantonalbank. Besten Dank

Vize-Präsident



Ruedi Gisler

Protokollführerin



Doris Kaufmann

>ABSTIMMUNG / Traktandum Nr. 3<

Wir bitten Sie beim entsprechenden Abstimmungspunkt Ihre Stimme abzugeben
Protokoll der 58. ordentlichen Generalversammlung – Genehmigung Protokoll

4 Mitteilungen

4.1 Jahresbericht des Präsidenten



«Baugenossenschaft Altdorf» – Eine Erfolgsgeschichte

feiert ihr 60-jähriges Bestehen!

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Normalerweise würde jetzt hier «**Es war einmal...**» stehen. Aber nein, es ist Tatsache. Seit der Gründung der BGA sind bereits 60 Jahre vergangen. Ein Grund zum Feiern? Ja, aber ganz sicher! Etwas später komme ich darauf zurück...

Schauen wir doch mal zusammen zurück, wie alles begann. Was alles geschaffen wurde und wie es hoffentlich auch zukünftig weiter geht.

Im Jahr **1966** formierten sich ein paar Pioniere aus der Arbeiterszene (Schweizerischer Metall- und Uhrenarbeiter Verband kurz SMUV) um den Urner Landratspräsidenten Franz Jäger zu einem Gremium mit dem Ziel: Neue und bezahlbare Wohnungen und Häuser zu erbauen. Josef Gisler-Zanotta «Girlini Sepp» und die Landräte Peter Aschwanden und Eugen Huser gehörten dazu und waren im ersten Vorstand der Genossenschaft. Zu dieser Zeit war die Wohnungsknappheit in Altdorf enorm groß. So wurde durch diese Herren die Baugenossenschaft Altdorf gegründet. Sogleich ging die Suche nach bebaubarem und zu erwerbendem Land los. Dies gestaltete sich aber schwieriger als gedacht. Schlussendlich ergaben sich dann ein paar Optionen, unter anderem das Land im Blumenfeld. Im Nachhinein war das ein Glücksgriff. Diese Lage ist bis heute einfach traumhaft, oder? Die Gebrüder Schelbert verkauften das Land mit dem Stall (heutiges Ökogebäude und Grotto) für eine Million Franken. Unterdessen hat das Land wohl etwas mehr wert. Mit dem Architekten Hans Atzli wurde auch der Geeignete für dieses Bauvorhaben gefunden. Unsere Wohnblöcke sind sogenannte Schubladen Pläne, welche in diversen Orten in der Schweiz eingesetzt, respektive verkauft wurden. So konnte sehr kostengünstig geplant werden. Denn Geld zur Finanzierung der BGA-Siedlung war eher zu wenig als genügend vorhanden.

Mit dem Spatenstich im Jahre 1968 wurde aus der Vision nach und nach und Block für Block Realität. Wenn jeweils ein Block fertig erstellt war, wurde dieser mit NeumieterInnen besetzt. Und so konnte es dann schon sein, dass beim Einzug noch nicht alles montiert war. Und was sicher war, man lebte die nächste Zeit auf einer Großbaustelle. **1972** war der letzte Block auch fertig und es durfte im Bauernhofsaal die Aufrichtfeier abgehalten werden. Prominenz aus Politik, Finanzen und Bildung waren eingeladen und hielten ihre Lobesreden auf das gelungene Werk. Was für ein Fest – für gutes Essen, Trinken und Zigarren war gesorgt. Auch die Unterhaltung kam nicht zu kurz, «Wisi und Bärli», damals die lokalen Topunterhalter, sorgten an diesem Freudenanlass für gute Stimmung. Und nun kommt das Beste: Gott sei Dank waren zur damaligen Zeit ein paar Mutige mit der Mission BGA unterwegs. Anfang der 70er Jahre kam die weltweite Ölkrise, die überall zu drastischen Massnahmen führte: Baustopp für Bauprojekte, längst geplante Projekte mussten um Jahre verschoben werden, Sonntagsfahrverbote für private Autofahrten, Kurzarbeit und Kündigungen.

1991/92 wurden im Blumenfeld die Fassaden, Fenster und Dächer saniert. Der Block wurde visuell verpackt und die Wärmedämmung angebracht. Jetzt waren es nicht mehr Kästen, sondern Häuser. Ein weiterer Meilenstein in der Geschichte der BGA wurde **1996/98** gesetzt. Man konnte wiederum Land erwerben und mit anderen Eigentümern in der Utzigen zwei Häuser bauen mit gesamthaft 16 Wohnungen. Auch diese wurden bald fertig gestellt und sofort an die

Erstmieter übergeben. **1999/2002** folgte dann die Erneuerungen der Küchen und Bäder im Blumenfeld. Auch dort wurde damit das Wohnniveau angehoben. **2016/17** wurde mit dem Erwerb von Land in der Wegmatte ein weiteres Haus für die BGA erstellt. Die Spitalstrasse 4a ist somit die dritte Liegenschaft der BGA. Zudem wurden immer wieder Verbesserungen und Sanierungen durchgeführt. Diese waren unter anderem Balkon- und Sitzplatzerweiterungen, Garagenerweiterung und so weiter... Als letzte Pionierarbeiten wurden in den Jahren **2021 bis 2024** im Blumenfeld und Pfistergasse Lifte und neue Treppenhäuser gebaut. Zurzeit werden in der Utzigen die Küchen und Nasszellen saniert. Und auch die Lifte wurden komplett erneuert.

Das Ganze klingt schon fast nach einem Märchen, oder? Aber nein, das ist der Sinn einer Genossenschaft. Zusammen als Genossenschaft meistert man fast alle Hürden. Wir alle, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dürfen stolz sein, einen Teil dieser Erfolgsgeschichte zu sein. Zudem darf ich wohl sagen, ich weiß, wovon ich rede. Denn ich bin immerhin seit 1976 ununterbrochen ein **«Blumenfeld'ler»** mit Leib und Seele und seit 1998 im Vorstand der BGA. Ich bereue kein Jahr, weder als Kind noch Mieter. Oder anders gesagt: **«Äs isch eifach scheen im Blüämäfeld z'wohnä!»**

Nun zum allgemeinen Präsidentenbericht:

Dieses Jahr haben wieder ein paar Wohnungswechsel stattgefunden. Alle Wohnungen konnten sofort wieder besetzt werden. Fazit: Bei solch' tollen Mietpreisen und dem Ausbaustandart ist die Nachfrage mehr als groß. Oder anders gesagt, die Warteliste ist sehr gut gefüllt.

Erfreulicherweise muss ich dieses Jahr keine traurigen Nachrichten über Verstorbene Genossenschafterinnen oder Genossenschafter bekannt geben. Leider gab es auch keine Geburten in unseren Quartieren.

Aussichten

Wie ich vorhin schon erwähnt habe, dürfen wir dieses Jahr noch das eine oder andere Mal auf die BGA anstoßen. Zudem sind wir für die Zukunft gut vorbereitet, sodass den nächsten Jahren ruhig entgegengeschaut werden darf. Mit unseren stetigen Modernisierungen sind das wohl bald fast einzigartige Wohnungen. Als einziger Punkt wird wohl in den nächsten Jahren die Erneuerungen der Heizungen in den Liegenschaften Blumenfeld und Utzigen anfallen, was an der letztjährigen Generalversammlung bereits ausgiebig thematisiert wurde.

Danksagung

Ein großes Dankeschön geht an Sie, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für das große Vertrauen in mich und meine Vorstandskollegin und Kollegen. Denn wie immer nehmen Sie bei der Baugenossenschaft Altdorf den größten Platz ein und ermöglichen somit unseren Leitsatz: **Gemeinsam für besseres Wohnen.**

Vielen Dank auch dem Vorstand und der Verwaltung für die engagierte und gute Zusammenarbeit. Doris für die kompetente Arbeit im Büro und unserem Reinigungsteam für die gründliche Arbeit, welche in jedem Haus sichtbar ist.

Nun wünsche ich Ihnen alles Gute und beste Gesundheit. Genießen Sie das Jubiläumsjahr der BGA und das Wohnen in unserer schönen Baugenossenschaft Altdorf.

Präsident



René Pfaffen

4.2 Orientierung durch die Verwaltung



«Ein eingespieltes Team bei der Arbeit»

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Erinnern Sie sich an meinen letzten Bericht? Dort habe ich Ihnen noch von einer regelrechten Materialschlacht erzählt, mit welcher wir zu kämpfen hatten. Es ging um die Farbkonzepte und Materialien für die Küchen- und Badsanierung Utzigen. Jedenfalls wurde ca. fünf Monate nach der Generalversammlung eine Prototypenküche in einer leerstehenden Wohnung fertiggestellt. Stolz konnte der Vorstand diese nun den betroffenen Mieterinnen und Mietern präsentieren – Türen auf und hereinspaziert! Alle waren begeistert... famos... sensationell...! Okay... es gab auch grössere Zweifel an einem einzelnen Farbklecks, besser gesagt bei der Farbwahl am neu eingebauten Badezimmermöbel. Aber so ist das, wenn 16 Mietparteien aufeinandertreffen und Ihre Wünsche äussern. Wenn der eine Mieter von «Schweinchenpink» als richtige Farbwahl schwärmt, verschwinden beim anderen gleichzeitig die Pupillen in die Augenhöhle. Zur Beruhigung – keiner wollte «Schweinchenpink». Es zeigt aber auf, dass das Ganze nicht einfach war. Selbst innerhalb des Vorstandes waren wir uns nicht immer einig. Selbstverständlich regeln wir das aber professionell wie der Bundesrat und wahren das Kollegialitätsprinzip. Zu Beginn dieses Jahres starteten dann auch unsere **Handwerker** mit der Arbeit. Trotz dichtem Zeitplan sieht man gut, wie diese schlagkräftige Truppe **ein eingespieltes Team** ist. Keiner steht dem andern im Weg oder hat eine Arbeitsverzögerung... es funktioniert wie am Schnürchen und der Zeitplan kann eingehalten werden. Da ich den Geschäftsbericht nicht erst einen Tag vor der Generalversammlung schreibe, greife ich nun etwas vor und wenn alles gut läuft, wird an der Generalversammlung die komplette Sanierung der Küchen und Bäder abgeschlossen sein. Ein grosses **«HERZLICHEN DANK»** an alle Beteiligten!

Finanzen

Die Finanzen sind, es ist fast schon langweilig, sehr stabil. Es gilt dabei unser Grundsatz: Wohnungen alle besetzt = keine Probleme mit den Finanzen. Die Seite der Einnahmen zeigt sich daher auch im Jahr 2025 stabil. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass das Jahr 2025 nach Budget verlief. Etwas höhere Kosten sind bei der Liegenschaft Blumenfeld angefallen. Dies aufgrund der aussergewöhnlich vielen Mieterwechsel und den damit verbundenen Renovationskosten. Wegen dem Entscheid, auch im Jahr 2025 wiederum die maximal möglichen Rückstellungen zu bilden, sind wir «Oha lätz» nach vielen Jahren für einmal ins Minus geraten. Zwar nicht viel, aber immerhin CHF 10'629.13. Durch diese Rückstellungen konnten Steuern in Höhe von ca. CHF 50'000.00 gespart werden. Auch ist das kleine Minus für die «finanzstarke» Baugenossenschaft Altdorf auf jeden Fall zu verkraften. Alles auf Kurs!

Projekte

Bei den Projekten haben wir lediglich ein «Kleinprojekt» wie versprochen umgesetzt. Die Einbauschränke Blumenfeld wurden kurz nach dem Sommer 2025 montiert. Hierzu finden Sie nachfolgend noch ein paar weitere Erläuterungen. Ob Sie es glauben oder nicht, ich habe zurzeit auch keine weiteren Projekte, welche ich Ihnen vorstellen kann. Der Fokus ist auf den erfolgreichen Abschluss der Sanierung Utzigen und der Organisation des Jubiläumsfestes gerichtet... Hoppla... jetzt halte ich besser meinen Mund... Sie werden schon sehen 😊

Liegenschaft Blumenfeld – Einbauschränke (erledigt)

Die Firma Bissig AG – Küchen und Möbel in Schattdorf, hat sämtliche Korridorschränke ersetzt. Das wurde auch Zeit, dass die alten Schränke mit muffeliger Innenluft gewichen sind.

Erneuerung Einbauschränke	Anz.	
Haus 13	11	Stand: Firma Bissig AG / ausgeführt Ende Sommer 2025
Haus 21	10	
Haus 23	4	
Haus 25	16	
Haus 27	12	
Haus 29	9	
Haus 31	12	
Total	74	Einbauschränke
Total Kosten		CHF 186'000.00

alle Liegenschaften – Unkrautfuchs

Seit Ende 2025 besitzt die Baugenossenschaft einen sogenannten «Unkrautfuchs». Dabei handelt es sich nicht um eine neue Tiergattung, sondern um ein umweltfreundliches Gerät für die Beseitigung von Unkraut in allen Liegenschaften. Bei ca. 98°C Heisswasser (ohne Chemie) macht auch das stärkste Unkraut schlapp. Schlapp macht das Unkraut bekanntlich auch bei **RoundUp**, jedoch möchten wir weder René Pfaffen gefährden noch der Umwelt und den Tieren mit der Chemiekeule zu Leibe rücken. Das Gerät hat deshalb auch seinen Preis - Die Anschaffung schlug mit CHF 8'000.00 zu Buche.



Abbildung 2 Unkrautfuchs



Abbildung 3 Wasserdüse

Mieterwechsel und Neumieter

2025

Liegenschaft Blumenfeld	Anz. Wechsel	
Haus 13	1	(1 Neumieter/In) Aschwanden Jsabella und Markus
Haus 31	1	(1 Neumieter/In) Sacher Jaqueline und Max
Haus 27	1	(1 Neumieter/In) Geisser Beata
Haus 25	1	(1 Neumieter/In) Funk Melina und Herger Jan
Haus 23	1	(1 Neumieter/In) Baumann Esther
Haus 21	2	(1 Neumieter/In) Gisler Judith (1 Neumieter/In) Zwyer Johann Alois
Total	7	
Liegenschaft Utzigen	Anz. Wechsel	
Haus 6	1	(1 Neumieter/In) Arnold Christina und Peter
Total	1	
Total	8	2025

2026

Liegenschaft Blumenfeld	Anz. Wechsel	
Haus 21	1	(1 Neumieter/In) Schriefl Philipp
Total	1	
Total	1	2026

Zeitraum: 21.06.2025 – 05.06.2026

Nach der Generalversammlung 2025 standen einige Mieterwechsel an. Insgesamt waren es 7 Neumieter im Blumenfeld und 1 Neumieter in der Utzigen. Im Jahr 2026 gab es dann bis zum Datum der Generalversammlung noch einen einzigen Wechsel. Für die Baugenossenschaft ist diese Anzahl, verglichen mit den letzten Jahren, hoch. Ohne grosse Mühe konnten die Wohnungen, dank grosser Warteliste, schnell wieder besetzt werden.

Danksagung

Bereits sind wir am Ende des Berichts angelangt. Wieder einmal mehr, dürfen wir gemeinsam auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Ein grosses **Dankeschön** an Sie, liebe **Genossenschafterinnen** und **Genossenschafter**! Ihre Unterstützung und Dankbarkeit geben uns die Motivation, die schöne Arbeit in unserer Baugenossenschaft auszuführen.

Mein Dank gilt auch dem gesamten Vorstand sowie Doris Kaufmann. Nicht zu vergessen sind die stillen Helfer wie das Putz-Team und sämtliche Handwerker, welche ebenfalls für das Wohl unserer Baugenossenschaft Altdorf sorgen.

Verwalter



Carlo Aschwanden

5 Finanzen

5.1 Erläuterungen zur Rechnung 2025

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: Mit dem «Bundesgerichtsurteil 2C_1059/2019» vom 1. Dezember 2020 wurde die steuerliche Zulässigkeit pauschaler Rückstellungen für Grossreparaturen schweizweit neu beurteilt. Pauschale Rückstellungen sind ab der Steuerperiode 2026 grundsätzlich nicht mehr zulässig. Nur noch individuell konkret nachweisbare Rückstellungen werden steuerlich als abzugsfähiger Aufwand im Sinne des Bundesgesetztes über die direkte Bundessteuer akzeptiert.

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 der Immobilie Utzigen wurde 2025, nach Umbuchung der werterhaltenden Steuerauscheidung in Höhe von CHF 198'550.00, ein Saldo von CHF 11'098.50 bilanziert (Sanierung Küchen und Bäder).

Die direkten Abschreibungen auf den Liegenschaften beträgt 1.5%, bei den Liften Blumenfeld 3% des Bilanzwertes.

Transitorische Aktiven

Beinhaltet eine Gutschrift von Zürich Versicherung sowie Abgrenzungen gegenüber dem 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 von CHF 389'000.00 gebildet. Für Utzigen (Baukonto) und Blumenfeld wurden werterhaltende Steuerauscheidungen für Grossreparaturen von CHF 270'000.00 gebucht.

Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung ist in der Erfolgsrechnung detailliert ausgewiesen. Gegenüber den Mietern wird die pauschale Verrechnung angewandt. Der bilanzierte Saldo über CHF 12'184.14 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 2025

AKTIVEN	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Flüssige Mittel		
Kasse	3'720.40	4'120.40
UKB Sparkonto	195'155.95	387'594.70
UKB Geschäftskonto	1'709'470.85	1'375'195.75
UKB Baukonto Utzigen	321'042.00	0.00
	2'229'389.20	1'766'910.85
Vorräte		
Brennstoffvorrat	84'600.00	102'200.00
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Transitorische Aktiven	66'417.80	117'223.90
Total Umlaufvermögen	2'380'407.00	1'986'334.75
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	700.00	700.00
Mobile Sachanlagen		
Möbilien und Maschinen		1.00
Geschäftsliegenschaften		
Immobilien Blumenfeld	8'220'000.00	8'452'000.00
Immobilien Utzigen	3'985'000.00	4'099'000.00
Immobilien Spitalstrasse	8'013'000.00	8'200'000.00
Immobilien Blumenfeld Projekt Lift	2'154'000.00	2'220'000.00
Immobilien Utzigen Baukonto	11'098.50	0.00
	22'383'098.50	22'971'000.00
Total Anlagevermögen	22'387'298.50	22'971'701.00
Verlust	10'629.13	
Total AKTIVEN	24'778'334.63	24'958'035.75

PASSIVEN	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Kreditoren Lieferanten	63'702.33	38'526.35
Kreditoren Eidg. Steuerverwaltung	45'900.55	45'080.20
	109'602.88	83'606.55
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kontokorrent AHV/IV/EO/ALV	256.45	0.00
Kontokorrent UV	172.30	827.80
Kontokorrent KTG	0.00	201.60
	428.75	1'029.40
Passive Rechnungsabgrenzung		
Transitorische Passiven	1'624.86	48'354.46
Abgrenzungen Nebenkosten	-12'184.14	-41'652.54
	-10'559.28	6'701.92
Total kurzfristiges Fremdkapital	99'472.35	91'337.87
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	6'836'877.40	6'754'930.05
	20'036'877.40	19'954'930.05
Rückstellungen (Grossreparaturen)		
Rückstellungen Blumenfeld	700'917.05	772'400.00
Rückstellungen Utzigen	291'050.00	489'600.00
Rückstellungen Spitalstrasse	556'950.00	556'950.00
	1'548'917.05	1'818'950.00
Total langfristiges Fremdkapital	21'585'794.45	21'773'880.05
Total Fremdkapital	21'685'266.80	21'865'217.92
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	73'250.00	73'000.00
Reserven		
Gesetzliche Gewinnreserven	400'000.00	375'000.00
Bilanzgewinn		
Vortrag Vorjahr	2'619'817.83	2'520'353.08
Jahresgewinn		124'464.75
	2'619'817.83	2'644'817.83
Total Eigenkapital	3'093'067.83	3'092'817.83
Total PASSIVEN	24'778'334.63	24'958'035.75

Erfolgsrechnung Geschäftsjahr 2025

	31.12.2025 Effektiv in CHF	2025 Budget in CHF	31.12.2024 Effektiv in CHF
ERTRAG			
Liegenschaftsertrag			
Wohnungen Blumenfeld	970'493.00	970'000.00	973'228.00
Wohnungen Spitalstrasse	309'600.00	309'000.00	309'600.00
Wohnungen Utzigen	280'920.00	280'000.00	280'920.00
Ökonomieräume	7'062.00	7'000.00	7'344.00
Leerstände Wohnungen	-12'910.00	-5'000.00	-3'242.50
Leerstände Garagen und Aussenplätze	-9'715.00	-12'000.00	-11'207.50
Garagen und Aussenplätze Blumenfeld	86'920.00	88'000.00	88'065.00
Garagen Spitalstrasse	30'240.00	28'000.00	27'840.00
Garagen Utzigen	28'260.00	27'000.00	27'060.00
Diverse Erträge	12'755.70	5'000.00	10'832.05
Total Liegenschaftsertrag	1'703'625.70	1'697'000.00	1'710'439.05
Pauschale Nebenkosten			
NK Pauschale Blumenfeld	153'810.00	155'000.00	154'940.00
NK Pauschale Spitalstrasse	26'880.00	26'000.00	26'805.00
NK Pauschale Utzigen	27'435.00	27'500.00	27'840.00
Übrige Erlöse aus Leistungen	208'125.00	208'500.00	209'585.00
Total ERTRAG	1'911'750.70	1'905'500.00	1'920'024.05
AUFWAND			
laufender Unterhalt und Reparaturen			
Unterhalt Blumenfeld	-278'437.44	-200'000.00	-188'159.22
Umgebungsarbeiten Blumenfeld	-39'477.70	-40'000.00	-43'694.05
Unterhalt Spitalstrasse	-23'574.35	-40'000.00	-45'069.76
Umgebungsarbeiten Spitalstrasse	-12'604.40	-15'000.00	-15'652.90
Unterhalt Utzigen	-42'290.17	-50'000.00	-48'317.37
Umgebungsarbeiten Utzigen	-11'177.55	-10'000.00	-11'458.55
Unterhalt Transportanlagen	-394.50	-2'000.00	-241.60
Unterhalt Aussenanlagen	0.00	-5'000.00	-511.20
Unterhalt Mobilien	-3'094.20	-5'000.00	-3'622.85
Total laufender Unterhalt und Reparaturen	-411'050.31	-737'000.00	-356'727.50
Nebenkosten			
Nebenkosten Blumenfeld	-133'878.15	-130'000.00	-145'875.70
Nebekosten Spitalstrasse	-16'871.05	-36'000.00	-18'907.75
Nebenkosten Utzigen	-27'907.40	-25'000.00	-32'806.15
Abgrenzung Nebenkosten	-29'468.40	10'000.00	-11'995.40
Total Nebenkosten	-208'125.00	-181'000.00	-209'585.00

	31.12.2025 Effektiv in CHF	2025 Budget in CHF	31.12.2024 Effektiv in CHF
Versicherungen			
Gebäudesach- / Haftpflichtversicherung	-35'427.95	-37'000.00	-37'581.05
Hauswartung			
Hauswartung Festhonorare	-12'000.00	-12'000.00	-12'000.00
Werbeaufwand			
Inserate- und Werbeaufwand	-139.00	-1'000.00	0.00
übriger Liegenschaftsaufwand			
Übriger Liegenschaftsaufwand	-300.00	-2'000.00	-2'005.00
Betriebsaufwand	-667'042.26	-970'000.00	-617'898.55
Personalaufwand			
Löhne	-110'475.95	-110'000.00	-103'919.08
Sozialversicherungsaufwand			
AHV/IV/EO/ALV	-8'851.33	-10'000.00	-8'579.36
Pensionskasse	-4'727.80	-4'600.00	-8'201.00
Unfallversicherung	-1'204.14	-1'000.00	-909.31
Krankentaggeldversicherung	-501.33	-700.00	-587.46
übriger Personalaufwand			
Spesen Verwaltung	0.00	0.00	-432.60
Ausbildung Verwaltung	0.00	-1'000.00	0.00
Personalaufwand	-125'760.55	-127'300.00	-122'628.81
übriger betrieblicher Aufwand			
Reinigungsmaterial	-211.55	-1'500.00	-725.60
Büromaterial	-253.53	-1'000.00	-1'121.70
Fachliteratur, Zeitungen, Zeitschriften	-148.50	-200.00	-148.50
Telefon	-2'129.00	-2'000.00	-2'072.65
Porti	-262.00	-200.00	-191.70
Beiträge	-2'204.00	-2'000.00	-2'014.70
Buchführung	-1'351.25	-1'000.00	-483.70
Honorare / Sitzungsgelder	-200.00	-500.00	-200.00
Genossenschaftsanlässe	-9'373.35	-10'000.00	-31'766.91
Revisionsstelle	-200.00	-200.00	-200.00
Informatikaufwand	-6'513.80	-20'000.00	-8'048.90
Reise- und Repräsentationsaufwand	-375.85	-500.00	0.00
Total Verwaltungs- und Informatikaufwand	-23'222.83	-39'100.00	-46'974.36
Abschreibungen			
Abschreibungen Liegenschaften	-382'338.80	-350'000.00	-389'736.90
Rückstellungen	-389'000.00	0.00	-282'958.95
Total Abschreibungen	-771'338.80	-350'000.00	-672'695.85

	31.12.2025 Effektiv in CHF	2025 Budget in CHF	31.12.2024 Effektiv in CHF
Zinsaufwand			
UKB Hypothek Blumenfeld	-118'440.00	-115'000.00	-115'040.00
UKB Hypothek Spitalstrasse	-57'400.00	-49'000.00	-48'950.00
UKB Hypothek Utzigen	-16'800.00	-16'000.00	-15'200.00
Darlehens- und Depositenkasse	-142'293.65	-140'000.00	-140'228.45
Bankspesen	-206.14	-500.00	-340.83
Finanzaufwand	-335'139.79	-320'500.00	-319'759.28
Finanzertrag			
Zinsertrag	328.85	1'000.00	973.05
Übriger betrieblicher Aufwand	-1'129'372.57	-708'600.00	-1'038'456.44
Steuern			
Kantons- und Gemeindesteuern	-204.45	-25'000.00	-16'575.50
Total Steuern	-204.45	-25'000.00	-16'575.50
	-1'922'379.83	-1'830'900.00	-1'795'559.30
Total AUFWAND	-1'911'750.70	-1'905'500.00	-1'920'024.05
Jahresgewinn	-10'629.13	74'600.00	124'464.75

5.2 Antrag über die Verwendung des Betriebsergebnisses 2025

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 2025	CHF	41'652.54
zuviel verrechnete Nebenkosten 2025	CHF	29'468.40
Abgrenzungskonto Nebenkosten per 31. Dezember 2025	CHF	12'184.14

Antrag 2

Der Jahresgewinn 2025 soll wie folgt verwendet werden:

Bilanzgewinn per 1. Januar 2025 (Vortrag)	CHF	2'619'817.83
Verlust 2025	CHF	10'629.13
Bilanzgewinn per 31.12.2025	CHF	2'609'188.70

Altdorf, 22. April 2026

Präsident



René Pfaffen

Verwalter



Carlo Aschwanden

5.3 Bericht der Kontrollstelle 2025

Bericht der Kontrollstelle 2025

Bericht und Anträge der Rechnungsprüfungskommission

Als Kontrollorgan der Baugenossenschaft Altdorf haben wir am 22.04.2026 die auf den 31. Dezember 2025 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.

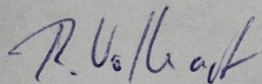
Rechnungsbezogen beantragen wir, dass der Nebenkostensaldo von CHF 29'468.40 mit dem Vorjahressaldo verrechnet wird.

Der Verlust von CHF 10'629.13 soll mit dem Vortrag des Vorjahres verrechnet werden.

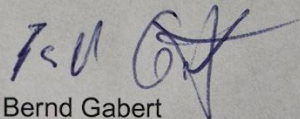
Wir schlagen der Generalversammlung vor, den Anträgen des Genossenschaftsvorstandes zuzustimmen und die Jahresrechnung 2025 zu genehmigen.

Altdorf, 22.04.2026

Baugenossenschaft Altdorf



Roland Volkart
RPK Präsident



Bernd Gabert
RPK Mitglied

>ABSTIMMUNG< Traktandum Nr. 5.3<

Wir bitten Sie beim entsprechenden Abstimmungspunkt Ihre Stimme abzugeben

Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung 2025 – Genehmigung Bilanz- und Erfolgsrechnung 2025

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 2025 wurden CHF 142'293.65 an Zinsen für Depositen und Langzeitdarlehen an die Mieterinnen und Mieter ausgeschüttet. Die Einlagen bei den Langzeitdarlehen sind im Jahr 2025 um CHF 186'000.00 gestiegen. Bei den Depositenkonten sind die Einlagen hingegen um CHF 114'377.65 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 73'250.00 im Umlauf. Dies entspricht 293 Stück Anteilscheine.

5.5 Budget 2026

	2026 Budget in CHF	2025 Effektiv in CHF	2025 Budget in CHF
ERTRAG			
Liegenschaftsertrag			
Wohnungen Blumenfeld	970'000.00	970'493.00	970'000.00
Wohnungen Spitalstrasse	309'000.00	309'600.00	309'000.00
Wohnungen Utzigen	280'000.00	280'920.00	280'000.00
Ökonomieräume	7'000.00	7'062.00	7'000.00
Leerstände Wohnungen	-5'000.00	-12'910.00	-5'000.00
Leerstände Garagen und Aussenplätze	-12'000.00	-9'715.00	-12'000.00
Garagen und Aussenplätze Blumenfeld	88'000.00	86'920.00	88'000.00
Garagen Spitalstrasse	28'000.00	30'240.00	28'000.00
Garagen Utzigen	27'000.00	28'260.00	27'000.00
Diverse Erträge	5'000.00	12'755.70	5'000.00
Total Liegenschaftsertrag	1'697'000.00	1'703'625.70	1'697'000.00
Pauschale Nebenkosten			
NK Pauschale Blumenfeld	155'000.00	153'810.00	155'000.00
NK Pauschale Spitalstrasse	26'000.00	26'880.00	26'000.00
NK Pauschale Utzigen	27'500.00	27'435.00	27'500.00
Übrige Erlöse aus Leistungen	208'500.00	208'125.00	208'500.00
Total ERTRAG	1'905'500.00	1'911'750.70	1'905'500.00
AUFWAND			
laufender Unterhalt und Reparaturen			
Unterhalt Blumenfeld	-200'000.00	-278'437.44	-200'000.00
Umgebungsarbeiten Blumenfeld	-40'000.00	-39'477.70	-40'000.00
*Ersatz Einbauschränke Blumenfeld	0.00	*0.00	-186'000.00
*Ersatz Sonnenstoren Blumenfeld	0.00	*0.00	-56'000.00
Unterhalt Spitalstrasse	-40'000.00	-23'574.35	-40'000.00
Umgebungsarbeiten Spitalstrasse	-15'000.00	-12'604.40	-15'000.00
Unterhalt Utzigen	-50'000.00	-42'290.17	-50'000.00
Umgebungsarbeiten Utzigen	-10'000.00	-11'177.55	-10'000.00
*Ersatz Liftanlagen Utzigen	0.00	*0.00	-128'000.00
Unterhalt Transportanlagen	-2'000.00	-394.50	-2'000.00
Unterhalt Aussenanlagen	0.00	0.00	-5'000.00
Unterhalt Mobilien	-5'000.00	-3'094.20	-5'000.00
Total laufender Unterhalt und Reparaturen	-382'000.00	-411'050.31	-737'000.00
Nebenkosten			
Nebenkosten Blumenfeld	-130'000.00	-133'878.15	-130'000.00
Nebekosten Spitalstrasse	-36'000.00	-16'871.05	-36'000.00
Nebenkosten Utzigen	-25'000.00	-27'907.40	-25'000.00
Abgrenzung Nebenkosten	10'000.00	-29'468.40	10'000.00
	-181'000.00	-208'125.00	-181'000.00

*Im Umfang der entstandenen Kosten wurden Rückstellungen gebildet und diese sind deshalb bei den effektiven Zahlen nicht aufgeführt.

	2026 Budget in CHF	2025 Effektiv in CHF	2025 Budget in CHF
Versicherungen			
Gebäudesach- / Haftpflichtversicherung	-37'000.00	-35'427.95	-37'000.00
Hauswartung			
Hauswartung Festhonorare	-12'000.00	-12'000.00	-12'000.00
Werbeaufwand			
Inserate- und Werbeaufwand	-1'000.00	-139.00	-1'000.00
übriger Liegenschaftsaufwand			
Übriger Liegenschaftsaufwand	-2'000.00	-300.00	-2'000.00
Betriebsaufwand	-615'000.00	-667'042.26	-970'000.00
Personalaufwand			
Löhne	-110'000.00	-110'475.95	-110'000.00
Sozialversicherungsaufwand			
AHV/IV/EO/ALV	-10'000.00	-8'851.33	-10'000.00
Pensionskasse	-4'600.00	-4'727.80	-4'600.00
Unfallversicherung	-1'000.00	-1'204.14	-1'000.00
Krankentaggeldversicherung	-700.00	-501.33	-700.00
übriger Personalaufwand			
Spesen Verwaltung	0.00	0.00	0.00
Ausbildung Verwaltung	-1'000.00	0.00	-1'000.00
Personalaufwand	-127'300.00	-125'760.55	-127'300.00
übriger betrieblicher Aufwand			
Reinigungsmaterial	-1'500.00	-211.55	-1'500.00
Büromaterial	-1'000.00	-253.53	-1'000.00
Fachliteratur, Zeitungen, Zeitschriften	-200.00	-148.50	-200.00
Telefon	-2'400.00	-2'129.00	-2'000.00
Porti	-300.00	-262.00	-200.00
Beiträge	-2'000.00	-2'204.00	-2'000.00
Buchführung	-1'000.00	-1'351.25	-1'000.00
Honorare/Sitzungsgelder	-500.00	-200.00	-500.00
Genossenschaftsanlässe	-40'000.00	-9'373.35	-10'000.00
Revisionsstelle	-200.00	-200.00	-200.00
Informatikaufwand	-20'000.00	-6'513.80	-20'000.00
Reise- und Repräsentationsaufwand	-500.00	-375.85	-500.00
Total Verwaltungs- und Informatikaufwand	-69'600.00	-23'222.83	-39'100.00
Abschreibungen			
Abschreibungen Liegenschaften	-380'000.00	-382'338.80	-350'000.00
Rückstellungen	-200'000.00	-389'000.00	0.00
Total Abschreibungen	-580'000.00	-771'338.80	-350'000.00

	2026 Budget in CHF	2025 Effektiv in CHF	2025 Budget in CHF
Zinsaufwand			
UKB Hypothek Blumenfeld	-115'000.00	-118'440.00	-115'000.00
UKB Hypothek Spitalstrasse	-58'000.00	-57'400.00	-49'000.00
UKB Hypothek Utzigen	-16'000.00	-16'800.00	-16'000.00
Darlehens- und Depositenkasse	-140'000.00	-142'293.65	-140'000.00
Bankspesen	-500.00	-206.14	-500.00
Finanzaufwand	-329'500.00	-335'139.79	-320'500.00
Finanzertrag			
Zinsertrag	1'000.00	328.85	1'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-978'100.00	-1'129'372.57	-708'600.00
Steuern			
Kantons- und Gemeindesteuern	-25'000.00	-204.45	-25'000.00
betriebsfremder Ertrag	-25'000.00	-204.45	-25'000.00
	-1'745'500.00	-1'922'379.83	-1'830'900.00
Total AUFWAND	-1'905'500.00	-1'911'750.70	-1'905'500.00
Jahresgewinn	160'100.00	-10'629.13	74'600.00

>ABSTIMMUNG< Traktandum Nr. 5.5<

Wir bitten Sie beim entsprechenden Abstimmungspunkt Ihre Stimme abzugeben
Budget 2026 – Genehmigung Budget für Geschäftsjahr 2026

6 Wahlen

6.1 Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission wird durch die Mitglieder Roland Volkart, Präsident der RPK und Bernd Gabert (gewählt an der Generalversammlung 2025) 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



Bernd Gabert

Spitalstrasse 4a, 6460 Altdorf

Der Vorstand und die Verwaltung bedanken sich für die geleistete Arbeit

> WAHLEN< Traktandum Nr. 6.1<

Wir bitten Sie bei den entsprechenden Wahlen Ihre Stimme abzugeben

Rechnungsprüfungskommission (RPK) – Roland Volkart und Bernd Gabert

6.2 Vorstand

Der Vorstand der Baugenossenschaft setzt sich unverändert wie folgt zusammen:

Präsident

René Pfaffen

Geschäftsleitung

**Vizepräsident**

Ruedi Gisler

Geschäftsleitung

**Verwalter**

Carlo Aschwanden

Geschäftsleitung

**Mitglied**

Daniel Amstalden

Geschäftsleitung

**Mitglied**

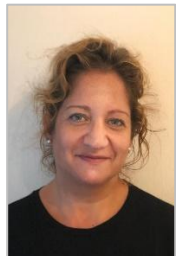
Dominik Schuler

**Mitglied**

Nemanja Bogosavljevic

**Mitglied**

Barbara Fonto

**Administration /
Buchhaltung**

Doris Kaufmann

Protokollführerin



Hinweis: Carlo Aschwanden hat am 10. April per Einschreibebrief der Geschäftsleitung seinen Rücktritt als Verwalter bekannt gegeben. Weiter wurden anschliessend auch der gesamte Vorstand und die Mieterinnen und Mieter informiert. Der Vorstand hat für die verbleibende Amtszeit von zwei Jahren Zeit, einen geeigneten Nachfolger zu finden. Sollte sich eine geeignete Lösung schon früher ergeben, so ist Carlo Aschwanden auch für einen vorzeitigen Rücktritt offen.

Wir danken für Ihr Vertrauen

7 Sanierung Utzigen

7.1 Bäder und Küchen

Am Tag der Generalversammlung sind sämtliche Bad- und Küchensanierungen abgeschlossen und sicherlich hat auch unser grossartiges Putz-Team zwischenzeitlich dafür gesorgt, dass sämtlicher Staub verschwunden ist. Da unsere Handwerker aber wie immer sehr professionell arbeiteten, war die Staubemission hoffentlich sehr gering. Los ging es direkt nach der närrischen Zeit am 17. Februar und bereits am 02. April war das Haus 6 fertiggestellt.



Abbildung 4 Demontage alte Küchen



Abbildung 5 Einbau Korpen

Eingangs erwähnt, dürfen wir hier wirklich von einem **eingespielten Team** reden. Der Zeitplan konnte stets eingehalten werden. Kleinere Fehler bei der Planung oder Herstellung wurden jeweils schnell behoben.



Abbildung 6 Fast fertig

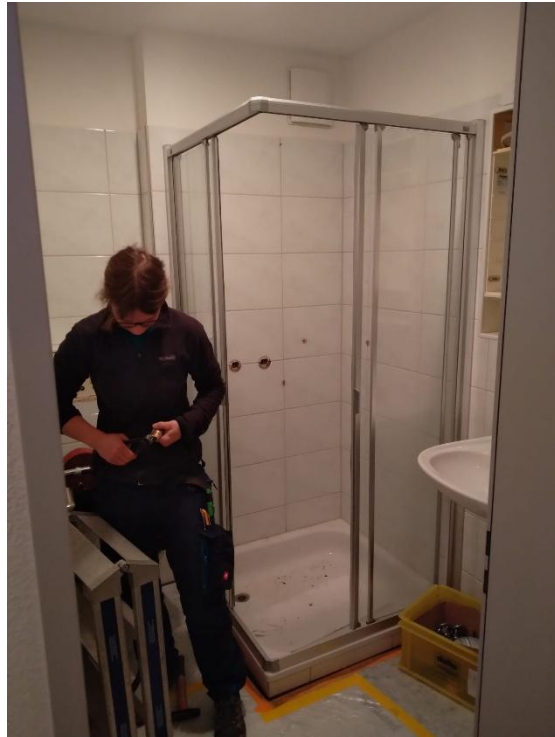


Abbildung 7 Handwerkerin bei der Arbeit

7.2 Treppenhaus

Bereits vor den Sanierungen der Küchen und Bäder wurde in den Treppenhäusern fleissig gearbeitet. Vieles konnte abgeschlossen werden und es sind nur noch kleine Arbeiten offen.

Lifte

Aus technischer Sicht wurden die Lifte bereits modernisiert. Für Sie als Mieterin und Mieter ist davon aber noch nicht viel sichtbar. Es wurden die Liftschächte, Antriebsmaschine, Türöffnung und vieles mehr auf den neusten Stand gebracht. Was noch fehlt, sind die neuen Innenauskleidungen der Lifte. Diese wurden bewusst noch nicht umgesetzt, da wir auf den Abschluss der Sanierungsarbeiten warten möchten. Damit Sie aber trotzdem etwas sehen können, was üblicherweise im Verborgenen liegt, haben wir für Sie eine Tür geöffnet, welche normalerweise für Sie geschlossen bleibt – der neue Liftantrieb mit Steuerung.



Abbildung 8 neue Steuerung

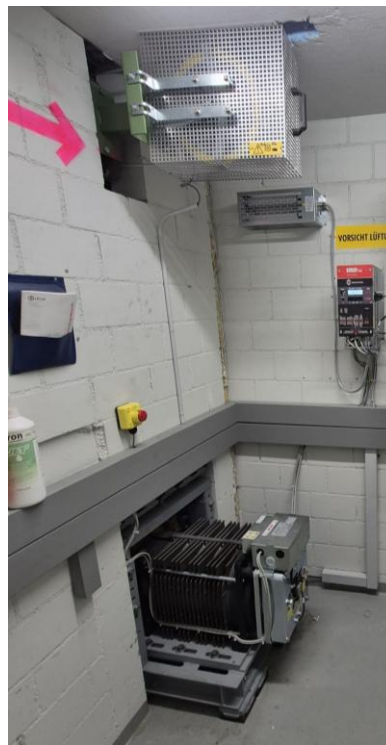


Abbildung 9 neuer Antrieb

Wände, Türen, Geländer, Fenster

Das Treppenhaus wurde komplett gestrichen – von oben bis unten. Oder war es vielleicht andersrum? Die Farbe Taubenblau am Geländer und an den Türzargen ist mit einem Anthrazitgrau überstrichen worden. Auch die Fensterrahmen haben denselben Anstrich erhalten. In der winterlichen Zeit waren die Maler dankbar, dass Sie im warmen Innenbereich Arbeiten verrichten konnten. Es ist immer wieder erstaunlich, was (neue) Farbe ausmachen kann. Das Treppenhaus wirkt dadurch gleich etwas moderner und frischer. Erstaunt waren wir von der Gelassenheit der Malerinnen. Während dem Verrichten Ihrer Arbeit waren zeitweise auch andere Handwerker unterwegs. So tönte es immer wieder in Richtung Malerinnen: «Ohh, hoppla! Ich habe gerade ein Loch mit dem neuen Türrahmen in die Wand geschlagen!» «Hast du da schon gestrichen?» Mit einem unaufgeregten: «Jup, dann geh' ich halt nochmal drüber», wurde dann zur Beruhigung des besorgten Handwerkers geantwortet. Wie gesagt, halt ein eingespieltes Team 😊

*Abbildung 2 Farbe Anthrazit**Abbildung 3 Schuhkästen*

Die in die Jahre geratenen Stahltüren wurden durch leichtere Aluminiumtüren ersetzt – ebenfalls in der Farbe Anthrazitgrau. Neu ist die Türe 1-flügelig, dafür aber mit breiterem Durchgang. Im Eingangsbereich wurde auch das Vordach und die Briefkästen mit der neuen Farbe versehen.

*Abbildung 4 Eingangsbereich mit Aluminiumtüren*

Dachfenster

Die Dachfenster wurden wie angekündigt ersetzt und sind nun mit einer RWA-Anlage (Rauch- und Wärmeabzugsanlage) ausgerüstet. Damit die Fenster im Notfall, welcher hoffentlich nie eintreten wird, schnell durch die Einsatzkräfte geöffnet werden können, befindet sich nun im Eingangsbereich ein neuer Schalter neben dem Informationskasten. In der Nähe des Dachfensters wurde auch ein weisses Ding installiert. Dabei handelt es sich um einen Rauchmelder. Somit wurden die Treppenhäuser auf den aktuell neusten Stand der Sicherheitstechnik gebracht.

Brandschutztüren

Wo man früher einfach durchmarschieren konnte, läuft man heute gegen eine Wand, sofern man gedankenversunken Richtung Waschküche gehen möchte und nicht mehr daran denkt. In der Wand wurde aber «Gott sei Dank» auch eine Türe verbaut. Diese hält bei einem Brand eine gewisse Zeit lang stand. Sinn und Zweck ist, dass damit eine neue Brandabschottung erstellt wurde. Mit den Gedanken zurück zur RWA-Anlage macht das Sinn, da nun das Treppenhaus einen geschlossenen Bereich bildet, welcher das Abziehen des Rauches besser ermöglicht.



Abbildung 5 Achtung Mauer!

Schuhschränke

Da auch in der Liegenschaft Utzigen die feuerpolizeilichen Massnahmen nicht halt machen, wurden nun Schuhkästen für alle Mieterinnen und Mieter montiert. Dies ergibt ein einheitliches Bild und stellt die Durchgangsmöglichkeit bei einem Notfall sicher. Somit weisen wir Sie an dieser Stelle nochmals darauf hin, dass ab sofort keine Möbel oder sonstige privaten Gegenstände im Treppenhaus abgestellt werden dürfen. Wir werden diesbezüglich noch eine Treppenhausordnung erstellen und Ihnen zukommen lassen.

8 Energieversorgung Zukunft

8.1 Ersatz Ölheizung Blumenfeld und Utzigen

An der letzten Generalversammlung hatten wir Besuch von Thomas Ulrich von der Firma GF Energietechnik AG aus Schwyz. Er hat uns die Überlegungen der neuen Heiztechnologien etwas nähergebracht. Stand heute haben sich diese nicht verändert. Als Reminder nachfolgend nochmals die angedachten Heiztechnologien:

Blumenfeld	->	Holzpellet-Anlage
Utzigen	->	Grundwasser Wärmepumpe

Es war noch zu klären, ob bei der Liegenschaft Utzigen die umliegenden Häuser an einem Zusammenschluss interessiert wären. Am 11. September 2025 fand die MEG-Versammlung Utzigen statt und die Baugenossenschaft konnte an dieser Stelle die evaluierte Heiztechnologie für die Häuser 6 und 7 grob erläutern. Das Interesse war gross und die einzelnen Verwaltungen machten sich an die Arbeit, die jeweiligen Eigentümer (nicht delegierte) zu informieren und deren Zustimmung einzuholen. Das Feedback war positiv. Lediglich die Eigentümer des Doppeleinfamilienhauses Utzigen 4 und 5 zeigten Interesse am Anschluss an das Fernwärmenetz von oeko Energie AG, welches erst kürzlich in der Hellgasse herangezogen wurde.

Vorgängig wurde durch uns ein Schreiben erstellt, in dem die Absicht für das Erstellen einer Probebohrung genannt wurde. Diese würde auf unserem Grundstück erstellt und könnte bei erfolgreichem Befund für die Grundwasser Wärmepumpe genutzt werden. In diesem Brief an die MEG-Versammlung wurde eine entscheidende Textpassage eingefügt:

Delegierte oder Eigentümer, welche ein Interesse an einem späteren Anschluss an dieses System haben, werden gebeten, dies der Verwaltung mitzuteilen. Eine spätere Beteiligung am System ist grundsätzlich nur möglich, wenn eine **anteilige Kostenübernahme der Probebohrung** erfolgt. Wir weisen darauf hin, dass diese Abklärung ergeben kann, dass **nicht genügend Grundwasser vorhanden** ist und das Projekt in diesem Fall nicht weiterverfolgt werden kann.

Abbildung 6 Ausschnitt Textpassage

Fazit: Das Interesse an einer gemeinsamen Lösung ist nach wie vor vorhanden. Wegen der hohen Auslastung bei der Firma GF Energietechnik (Thomas Ulrich) und Koordinierung der Sanierungsarbeiten Utzigen, entstand dann ein längerer zeitlicher Unterbruch, welcher leider bis heute andauert.

Der nächste Schritt wird sein, dass die gewonnen Daten, welche Ihnen als Genossenschafter und Genossenschafterin an der Generalversammlung durch Thomas Ulrich präsentiert wurden, auch der interessierten MEG-Versammlung (inkl. eruierte Kosten) detaillierter vorgestellt werden. Anschliessend müsste von der MEG-Versammlung eine Absichtserklärung unterzeichnet werden und die Probebohrung kann erstellt werden. Das Resultat dieser Bohrung wird dann den weiteren Verlauf entsprechend beeinflussen.

Die Baugenossenschaft Altdorf wird die Zusammenarbeit mit GF Energietechnik AG schnellstmöglich wieder aufnehmen und die oben genannten Schritte durchführen. Über die weiteren Entwicklungen zum Projekt werden wir Sie gerne baldmöglichst wieder informieren.

9 Varia

9.1 Anlässe

Samichlaus

Ho ho ho! Wenn die Nächte wieder länger werden und es überall nach frisch gebackenen Guätsli schmeckt, dann ist es Zeit für den Samichlaus... pardon... die Samichläuse! Mit hell beleuchtetem Wagen und festlichen Weihnachtspullovern, konnte man die beiden Chläuse in unseren Liegenschaften herumwandern sehen. Die feinen Päckli, welche vorher sorgfältig von den Schmutzli's abgefüllt wurden, fanden schlussendlich ihren Platz vor den Türen unserer Mieterinnen und Mietern.



Abbildung 8 Chläuse im Einsatz



Abbildung 7 Mmmhh fein...

Samichlausgedicht

Im Winter, wenn's früh dunkel wird,
und leise durch die Gassen irrt,

da hört man's knistern, sacht und leis –
es ist der Samichlaus auf Reis'.

Doch dieses Jahr, oh welch ein Glück,
kam er gleich doppelt Stück für Stück:

Der Präsident, geschniegelt fein,
und Vize auch – sie stimmten ein.

Mit dabei, man glaubt es kaum,
ein Wagen, hell wie einen Traum,

der leuchtend durch die Wege zog
und manchen Blick auf sich hinbog.

Er rollte leise, funkelnd klar,
als ob's ein Stern vom Himmel war,

und brachte Freude, warm und fein,
in jedes Mieter's Wohnung rein.

Ein Säckli lag vor jedem Ort,
mit Nüssli, Schoggi – lieb'voll dort.

Ein Zeichen, das von Herzen spricht,
vergisst man so schnell sicher nicht.

Raclette-Plausch / Weihnachtsmarkt am Samstag

Ganz nach dem Motto: «Ä chli stinkä muäss äs», fanden sich am 29. November 2025 einige Mieterinnen und Mieter im Grotto zum Raclette-Plausch ein. Für einen kleinen Betrag von CHF 35.00 kam man in den Genuss eines Süppchens, Raclette à discrétion und einem Dessert.



Abbildung 10 gleich stinkt's hier...



Abbildung 9 Weihnachtsmarkt

Weihnachtsmarkt am Sonntag

Gleich am nächsten Tag, nachdem sichergestellt wurde, dass der Käse-Duft vom Vorabend aus dem Grotto gewichen ist, fand wieder ein Adventsmarkt statt. Zu bestaunen gab es wiederum kreative Bastelarbeiten aus dem Atelier von Melanie Christen und Silvia Indergand. Mit dabei war auch Ihr neues Gefährt – ein Piaggio APE mit drei Rädern. Dieses wurde zu einem mobilen Verkaufsstand umgebaut. Übrigens wurden der Raclette-Plausch und der Weihnachtsmarkt von den beiden Power-Frauen organisiert. Der gesamte Vorstand bedankt sich herzlich für Ihre Arbeit und Organisation 😊



Abbildung 19 "Liebelelei" Tutut!



Abbildung 11 Deko-Engel

Neujahrs-Apéro

Der Neujahrs-Apéro bietet die perfekte Gelegenheit sich mit den Nachbarn über die gewonnenen Erkenntnisse im alten Jahr oder die beschlossenen Vorsätze im neuen Jahr auszutauschen. Wie wir alle wissen, sind die guten Vorsätze wahrscheinlich am selben Abend schon wieder vergessen. Macht nichts! Es war trotzdem ein freudiger Start ins neue Jahr 😊



Abbildung 12 Prost! Äs guäts Niiws :-)

Wir danken allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter für die Teilnahme an den Events!

Osterhase

Es fehlt noch unser plüschiger Freund: Der Osterhase! Leider sieht man den kleinen Kerl selten. Trotzdem haben wir ihm aufgelaurt und konnten ein paar Schnappschüsse machen... naja... zumindest von den flauschigen Pfoten.

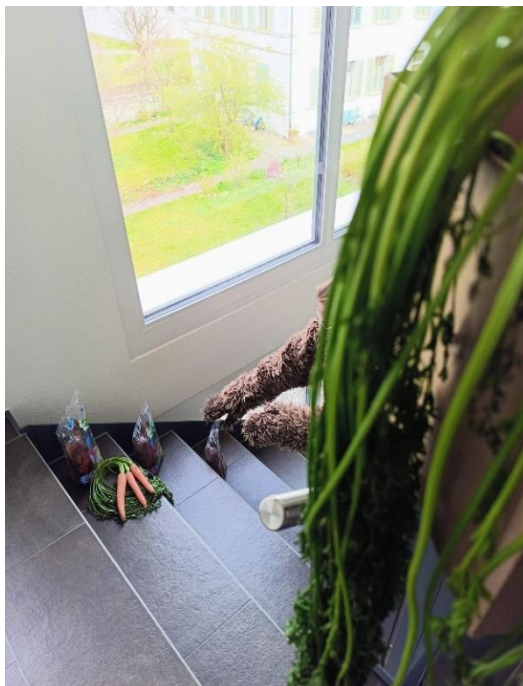


Abbildung 14 Hab' ich dich...



Abbildung 13 ... doch nicht!

9.2 Webseite

An der Generalversammlung 2024 haben wir angekündigt, unsere Webseite zu erneuern, da hauptsächlich die Darstellung auf den mobilen Geräten alles andere als optimal ist. Stand heute wird im Hintergrund viel gearbeitet. Ein erste Designvorschau (Musterseite) konnte die Geschäftsleitung bereits begutachten. Diese wird durch die Firma **Zottermedia AG** erstellt und bearbeitet. Sobald das «Gerüst» der Webseite fertig erstellt wurde, kann mit dem Befüllen der Texte begonnen werden. Die Texte werden durch die Verwaltung erstellt. Für die Fotos werden wir einen Fotografen beauftragen, welcher sicherlich einige tolle Bilder unserer Liegenschaften erstellen kann. Es läuft! Hoffentlich können wir Ihnen die neue Webseite bald präsentieren!

Die vorhandene Webseite steht momentan etwas eingeschränkt zur Verfügung. Aufgrund nicht mehr möglichen Updates des CMS (Content Management Systems), kann z.B das digitale Mietinteressenten-Formular nicht mehr genutzt werden. Ab und zu kommt es auch vor, dass eine Seite nicht mehr angezeigt werden kann. Ein Grund mehr, mit der neuen Webseite vorwärts zu machen.



Uerner Kantonalbank

Zum Dessert wird von der **Uerner Kantonalbank** freundlicherweise eine Kaffeerunde offeriert.

Wir sagen herzlichen Dank!

HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Wir wünschen Ihnen alles Gute

Baugenossenschaft Altdorf

Vorstand

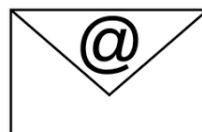
Bürozeiten

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 79 243 06 32 Hauswart



Liegenschaft Blumenfeld



Liegenschaft Spitalstrasse



Liegenschaft Utzigen