

3. VR-Sitzung der Amtsperiode 2017 / 2022

Protokoll

Datum: **Mittwoch, 25. April 2018**, 17.00 Uhr – 19.00 Uhr

Ort: Gemeinschaftsraum der GeHa

Verteiler per Mail:

Walser Dominique, Künzle Rolf, Biesuz Yvonne, Lehmann Peter, Morf Peter, Nydegger Sebastian (BWS Labor AG), Hillmann Kurt (IGO), Meierhofer Ricco, Bolleter Sarah (GeHa AG), Brülisauer Sandra, Klee Thomas, Isler Nydegger Marianne (BWS Labor AG), Hürzeler Peter, Zöllig Gerda (HG113), Keller Christoph (BWS Bauphysik AG), Ganter Schluop Susanne (GeHa AG), Egg Patrick (PME Beteil. AG), Wetter Moritz, Nydegger Miriam (BWS Labor AG), Abbühl Christian (IGO), Egg Matthias (PME Beteil. AG), Amstalden Roger (BWS Bauphysik AG), Isler Ernst, Bürki Paul, Vian Walter, Müller Chris Godi, Schönenberg Robin (ASP Inteco), Hillmann Benjamin (IGO), Füllemann Hansueli, Lüthi Fabio, Branca Walter (PME Beteil. AG), Flückiger Petra (GeHa AG), Schwank Paul (+HG113), Hauser Marcel, Zöllig Rolf (Zöllig R.+G.), Hausherr Cornelia, Heusser Ueli.

Papier: Beck Paul, Buff Edi

Revisor: Karl Brander

Anwesende VR und Gäste: gemäss Präsenzliste, die auf Verlangen von der GL zugestellt wird.

Traktanden

1. **Begrüssung**, Feststellung der Beschlussfähigkeit VR und GV an Hand der Präsenzliste
Genehmigung Traktandenliste, Stimmzähler, letztes Protokoll

2. **Geschäfte zur Vorbereitung der unmittelbar anschliessenden o. GV**

- | | | |
|-----|---|-----------------------------------|
| 2.1 | Jahresbericht zH o.GV | <i>Beschluss zH o.GV</i> |
| 2.2 | Rechnungsabschluss zum Geschäftsjahr 2017 zH o.GV | <i>Beschluss zH o.GV</i> |
| 2.3 | Berichterstattung der GPK und der Revisionsstelle an den VR | <i>Entgegennahme</i> |
| 2.4 | Entlastung der Geschäftsleitung | <i>Beschluss zH o.GV</i> |
| 2.5 | Mutationen im Verwaltungsrat, Amtsperiode 2017/2022 | <i>Kenntnisnahme (allfällige)</i> |
| 2.6 | Wahl der Revisionsstelle gemäss Statuten Art. 25 | <i>Empfehlung zH o.GV</i> |
| 2.7 | Genehmigung Traktandenliste + Protokollentwurf für die o. GV 2018 | <i>Beschluss</i> |

3. **Weitere, eventuell budget-relevante Beschlüsse**

- | | | |
|-----|--------------------------------------|--|
| 3.1 | abgeschlossene und pendente Projekte | <i>Info Paul Beck</i> |
| 3.2 | baulicher Unterhalt 2018 und 2019 | <i>Info Paul Beck / Kreditbeschlüsse</i> |

4. **Budget 2018 – 2019**

- | | | |
|-----|--|---|
| 4.1 | Unterhaltsplan aktualisiert >>> RSt | <i>Info Paul Beck / Beschluss betr. RSt</i> |
| 4.2 | Gesamtbeschluss zu den Massnahmen aus Zif. 3 | <i>Info Hansueli F. / Beschluss</i> |
| 4.3 | Mietzins 1.7.18 – 30.6.19 | <i>Beschluss</i> |
| 4.4 | GesamtAbstimmung Budget 2018 – 2019 | <i>Beschluss</i> |

5. Wahl GPK und GL

- 5.1 Festlegen Entschädigung für VR, GPK und GL (unverändert) *Beschluss*
5.2 Wahl GPK und GL für ein Jahr, d.h. bis zur o.GV 2019 *Beschluss*

6. Vorkaufsfälle Verkauf igo Raum 814.1 und Vian 834

Sofern Vertrag vorliegt *Beschluss*

7. „Vision GeWeHa“

- 7.1 Website / Öffentlichkeitsarbeit** separate VR-Sitzung Ende Mai
7.2 Digitalisierung der Pläne *Info zum Stand (Archis oder Paul B.)*
7.3 Merkblatt für Handwerker und Mieter und Anpassung Kaufvertrag-Formular
Merkblatt für Handwerker und Mieter *Diskussion + Beschluss*
Änderung Formular Kaufvertrag *Diskussion + Beschluss*
7.4 Regl. Verkaufsbeeinflussung und Änderung des Pflichtenhefts der GeWeHa-GL
Regl. zur Verkaufsbeeinflussung durch GeWeHa *Diskussion + Beschluss*
Änderung Pflichtenheft der Geschäftsleitung *Diskussion + Beschluss*
7.5 Organisationsreglement
Änderungen gemäss Vorschlag der Geschäftsleitung *Diskussion + Beschluss*
(*einfaches Mehr reicht nicht; es braucht 2/3 der abgegebenen Stimmen*)
7.6 Konzept Gewerbe
Änderungsvorschlag der GL *Info Hansueli F.*
7.7 Nachfolge für GL-Mitglieder
Das Pflichtenheft wurde mit Peter Morf überarbeitet (siehe oben Tr. 6.4). Der Stellenbeschrieb kann leicht daraus abgeleitet werden. *keine Neuigkeiten*

8. Diverses

- Wärmeliefervereinbarung mit Rolf Künzle *Info Hansueli F.*
- Diverses und weitere Infos von Aktionären / VR *je nach Bedarf*

Protokoll

1. Begrüssung,

**Feststellung der Beschlussfähigkeit VR und GV an Hand der Präsenzliste
Genehmigung Traktandenliste, Stimmzähler, letztes Protokoll**

Walter Vian eröffnet die Sitzung und begrüsst die Anwesenden. Die Versammlung ist beschlussfähig mit anfänglich 14, bald aber 16 anwesenden VR.

Als Stimmzählerin wird Matthias Egg bestimmt.

Gegen die Traktandenliste, den geplanten, üblichen Versammlungsablauf und das letzte Protokoll gibt es keine Einwände.

2. Geschäfte zur Vorbereitung der unmittelbar anschliessenden o. GV

2.1 Jahresbericht zH o.GV

Zum Jahresbericht gibt es eine Fragen von Ricco Meierhofer:

Auf Seite 4 viertunterste Zeile ist ein Fehler. Statt

..... Antrag von Kurt Hillmann: Wertung der Räume **für Mietzins** ändern und

sollte es heissen:

..... Antrag von Kurt Hillmann: Wertung der Räume **für die Nebenkosten-Verteilung** ändern und

Der Jahresbericht wird mit dieser Korrektur zH der o.GV

einstimmig genehmigt

2.2 Rechnungsabschluss zum Geschäftsjahr 2017 zH o.GV

Zum Rechnungsabschluss 2017 gibt es keine Fragen. Er wird zH der o.GV

einstimmig genehmigt

2.3 Berichterstattung der GPK und der Revisionsstelle an den VR

Berichterstattung der GPK

Der Bericht wird von Rolf Zöllig vorgelesen.

Berichterstattung der Revisionsstelle

Der neue Revisor ist selbst anwesend und informiert über seine ersten Tätigkeiten:

Er hat die Abläufe bei der GeWeHa sowie die Reglemente studiert. Die Posten und Angaben der Jahresrechnung prüfte er durch Stichproben. Er hat festgestellt, dass die Liquidität im Geschäftsjahr von rund CHF 180'000.- auf CHF 120'000.- zufolge Investitionen (= Entnahmen aus Rückstellungen) abgenommen hat, wovon am Jahresende allein aus Mieter-Vorauszahlungen CHF 60'000.- stammen.

Die GeWeHa hat noch nie grössere Gewinne gemacht. Das nach dem Aktionärsbindungsvertrag vorge-sehen Aktien-Vorkaufsrecht könnte darum nicht wahrgenommen werden. Für die Ausübung des Vor-kaufsrechtes würde möglicherweise auch die Liquidität fehlen. Sollten am Jahresende noch eigene Ak-tien in den Büchern vorhanden sein, so müsste er festhalten, dass dieser Zustand nicht gesetzeskon-form ist. Die oGV könnte aber die Rechnung trotzdem abnehmen und die GL entlasten.

Er empfiehlt, die Jahresrechnung mit einem Gewinn von CHF 783.65 und einem neuen Gewinnvortrag von CHF 1'656.52 zu genehmigen und den Verantwortlichen Decharge zu erteilen.

Beide Berichte liegen dem Jahresbericht bei und werden

zur Kenntnis genommen

2.4 Entlastung der Geschäftsleitung

Erfolgt durch die o. GV

2.5 Mutationen im Verwaltungsrat, Amtsperiode 2017/2022

Es liegen weder Demissionen noch Anträge für neue VR vor.

2.6 Wahl der Revisionsstelle gemäss Statuten Art. 25

Karl Brander wird der GV für ein weiteres Jahr als Revisor vorgeschlagen *einstimmig genehmigt*

2.7 Genehmigung Traktandenliste + Protokollentwurf für die o. GV 2018

Diese werden vom VR zu Händen der o. GV *einstimmig genehmigt*

>>>>>> **ordentl. Generalversammlung** >>>>>> siehe separates Protokoll

3. Weitere, eventuell budget-relevante Beschlüsse

3.1 abgeschlossene und pendente Projekte

Paul Beck verteilt die Bauabrechnungen Stand April 2018 (Zusammenstellung und Einzelabrechnungen). Er begründet die Mehr- und Minderkosten gegenüber den bewilligten Krediten. Insgesamt wurden Kredite bewilligt in der Höhe von CHF 135'000.- und davon gebraucht CHF 131'250.90 zuzüglich CHF 8'530.25 für Arbeiten, die bei der Kreditgenehmigung noch nicht bekannt waren, aber im Rahmen der Ausführung notwendig wurden.

Die Zusammenstellung der Bauabrechnung Stand April 2018 liegt dem Protokoll bei.

3.2 baulicher Unterhalt 2018 und 2019

Die Isolation der Kellerdecke ist beschlossen und wird im 2018 ausgeführt. Sonst gibt es im Rahmen des baulichen Unterhalts keine ausserordentlichen Kredite zu beschliessen.

Die von der GeHa geplanten Arbeiten zur Renovation des Gemeinschaftsraumes belasten unser Budget nicht.

4. Budget 2018 – 2019

4.1 Unterhaltsplan aktualisiert >>> RSt

Paul Beck hat den Unterhaltsplan auch auf diese Versammlung hin aktualisiert (Anhang). Demnach muss für grosszyklische Reparaturen bis 2035 mit CHF 600 000.- gerechnet werden. Unter Berücksichtigung der Ende 2017 vorhandenen RSt von CHF 221 000.- heisst das für die minimal notwendigen Rückstellungen:

2018	CHF 29 000.-
2019 + 2020	je CHF 25 000.-
2021 - 2035	je CHF 20 000.-

Im Budget 2018 vom 28.3.2018 ist der Minimalbetrag vorgesehen, zusätzlich könnten weitere CHF 1'000.- zurückgestellt werden, sofern der VR zustimmt, dass Ende Jahr ein Gewinn nicht höher als CHF 1'000.- ausgewiesen wird. Dies bedeutet natürlich, dass wiederum kein Betrag zum gesetzeskonformen Rückkauf eigener Aktien zur Verfügung steht.

Der Vorschlag der GL wird in diesem Sinne angenommen *ohne Gegenstimme*

4.2 Gesamtbeschluss zu den Massnahmen aus Zif. 3

Es gibt im Rahmen des baulichen Unterhalts keine ausserordentlichen Kredite zu beschliessen. Der für den normalen Unterhalt vorgesehene Budgetbetrag für 2018 wird angenommen *einstimmig*

4.3 Mietzins 1.7.18 – 30.6.19

Der Antrag Verwaltung: Mietzins wie bisher wird angenommen *ohne Gegenstimme mit 1 Enth.*

4.4 GesamtAbstimmung Budget 2018 – 2019

Das Budget 2018 - 2019 vom 28.3.2018 wird angenommen *einstimmig*
Es soll somit kein Gewinn gemacht werden zum gesetzeskonformen Rückkauf eigener Aktien.

5. Wahl GPK und GL

5.1 Festlegen Entschädigung für VR, GPK und GL

Die Entschädigung für VR, GPK und GL sollen unverändert bleiben

- *Sitzungen bis max. 2,0 Std. : Fr. 100.-- + MWSt (seit 8.5.2000)*
- *Arbeit als GL / VR GeWeHa: Fr. 95.--/h + MWSt (seit 1.1.2012)*
- *Teilnahme an den VR-Sitzungen / GV's der GeWeHa: wird nicht entschädigt*

Die Entschädigungsregelung wird genehmigt *ohne Gegenstimme mit 1 Enth.*

5.2 Wahl GPK und GL für ein Jahr, d.h. bis zur o. GV 2019

GPK und GL stellen sich für ein weiteres Jahr, d.h. bis zur o.GV 2019, zur Verfügung.

Die bisherigen Mitglieder

von GPK (Paul Schwank und Rolf Zöllig) und

der Geschäftsleitung GL (Walter Vian, Paul Beck und Hansueli Füllemann)

werden

einstimmig gewählt

6. Vorkaufsfälle Verkauf igo Raum 814.1 und Vian 834

Diese Verkaufsfälle wurden traktandiert, damit an ihnen die Auswirkungen unter Traktandum 7.4 diskutiert werden können.

7. „Vision GeWeHa“

7.1 Website / Öffentlichkeitsarbeit

Zu diesem Thema findet am 31. Mai 2018 eine separate Sitzung statt.

7.2 Digitalisierung der Pläne

Ernst Isler informiert, dass die Architektenpläne im Massstab 1:200 und 1:100 als PDF und DWG verfügbar sind. Nun wird noch der aktuelle Stand der Installationen von Arba und ego auf dieser Basis festgehalten.

Diese Pläne werden im internen Teil der GeWeHa-Website allen Aktionären zur Verfügung stehen.

7.3 Merkblatt für Handwerker und Mieter und Anpassung Kaufvertrag-Formular

Allgemeines

Grundsatz ist, dass dasselbe gelten soll, wie im Stockwerkeigentum und dass nicht mehr benützte Installationen zurück zu bauen sind.

Arba und ego werden zusammen mit archis GmbH und Paul Beck den **aktuellen Zustand der Installationen, die in Gebrauch sind, in den Installationsplänen festhalten. Dieser Zustand gilt dann als bewilligt.**

Von dem ausgehend regelt das *Merkblatt für Eigentümer und Mieter*, was der Eigentümer/Mieter zukünftig darf und welche Bewilligungen er einzuholen hat bei der GL der GeWeHa. Demnach sind zB Veränderungen an den Böden im privaten Mietraum nicht bewilligungspflichtig solange sie nicht die Statik und Struktur des Gebäudes beeinflussen, hingegen sind Veränderungen ausserhalb des Mietbereichs auf jeden Fall bewilligungspflichtig.

Das *Merkblatt für Handwerker* soll vom Eigentümer/Mieter allfälligen Handwerkern abgegeben werden, damit diese auch wissen, was sie dürfen und wofür es eine Bewilligung der GeWeHa braucht, resp. an wen sie sich wenden können bei Fragen zum Vorgehen.

Schliesslich wird im Formular Kaufvertrag auf diese Grundsätze hingewiesen und der Käufer – wenn keine anderslautende Abmachung getroffen wird – verpflichtet, auf seine Kosten nicht mehr benützte Installationen des Vorgängers zurück zu bauen.

Merkblatt für Eigentümer und Mieter

Der erste Absatz unter dem Titel *Übernahme des Zustandes beim Mieterwechsel* im Merkblatt vom 22.2.2018 muss auf Grund der Diskussion im VR redaktionell überarbeitet werden. Das Merkblatt für Eigentümer und Mieter wird vorbehältlich dieser Überarbeitung genehmigt *einstimmig*

Das redaktionell überarbeitete Merkblatt liegt diesem Protokoll bei.

Merkblatt für Handwerker

Das Merkblatt für Handwerker wird in der Fassung vom 22.2.2018 genehmigt *einstimmig*

Formular Kaufvertrag

Das Formular Kaufvertrag wird in der Fassung vom 22.2.2018 genehmigt *einstimmig*

7.4 Regl. Verkaufsbeeinflussung und Änderung des Pflichtenhefts der GeWeHa-GL

Reglement Verkaufsbeeinflussung

Walter Vian informiert, dass er nach reiflicher Überlegung zum Schluss gekommen ist, dass das Reglement zur Verkaufsbeeinflussung nicht in Kraft gesetzt werden sollte. Es verpflichtet die GeWeHa zu Handlungen, die wir ohne das Reglement vornehmen KÖNNEN, aber nicht MÜSSEN. In diesem Sinne entstand in der GL die Variante, dass die GeWeHa nicht aktiv wird, sobald ein Aktionär seine Verkaufsabsichten gegenüber der GL schriftlich dokumentieren kann, sondern erst nach Vorliegen eines Verkaufsfalls. Zusätzlich zum Versand der Unterlagen zum Verkaufsfall lädt die GL sofort und obligatorisch zu einer VR-Sitzung ein, an welcher über das weitere Vorgehen beschlossen wird. Der Handlungsspiel-

raum ist begrenzt durch die 30-tägige Frist, innert welcher allenfalls ein Mieter oder Käufer als Alternative zum bestehenden Kaufinteressenten zu finden ist.

Karl Brander wiederholt, was er schon beim Bericht zur Revision sagte: Der Kauf eigener Aktien ohne Gewinn ist nicht gesetzeskonform und führt zu einer Bemerkung im Revisionsbericht, sofern die Aktien Ende Jahr noch in den Büchern der GeWeHa aufgeführt sind. Die oGV kann aber die Jahresrechnung trotzdem abnehmen und die GL entlasten.

Die weitere Diskussion wird nicht im Detail wiedergegeben. Hingewiesen wurde auf die ZWEI Aspekte, nämlich **mitreden** beim Verkauf und **Verkaufsunterstützung**.

Es zeigt sich auch, dass die in der Visionsgruppe geäusserten Wünsche der Dynamik der wirtschaftlichen Gegebenheiten entgegen stehen. Was beim Verkauf von Wohnungen möglich sei (Vorstellung der Interessenten), sei am Kauf interessierten Gewerblern nicht zumutbar.

Mehrere VR finden an dieser Sitzung, dass es gar nicht so schlimm sei, wenn Flächen als Hobbyräume benützt werden.

Abstimmungen:

Walter Vian fragt, wer das vorgeschlagene Reglement genehmigt *keine Stimme*

Wer ist für den Vorschlag, dass bei jedem Verkaufsfall obligatorisch eine VR-Sitzung einzuberufen ist *2 JA*

Wer ist dafür, dass alles so bleibt wie bisher *9 JA, 2 NEIN, 4 Enthaltungen*

>>>> Die Forderung bleibt im Raum, ob mit der Mitteilung des Vorkaufsfalles nicht etwas ausführlichere Informationen über die geplante Tätigkeit der Käufer bekannt gegeben werden könnten. Die GL wird sich dazu Gedanken machen.

Änderung des Pflichtenhefts der GeWeHa-GL

Die unter Zif. 1 vorgesehene neue Aufgabe der Geschäftsleitung als Gesamtgremium (Beeinflussung und Unterstützung beim Kauf / Verkauf von Geschäftsräumen) entfällt auf Grund der vorangegangenen Abstimmung. Die übrigen, mehrheitlich redaktionelle Verbesserungen, und die Ergänzung unter Zif. 4 (Aufgaben des Geschäftsführers im Zusammenhang mit dem VR) geben zu keinen weiteren Diskussionen Anlass.

Das Pflichtenheft wird mit diesen Änderungen genehmigt *einstimmig bei 2 Enth.*

7.5 Organisationsreglement

Das Organisationsreglement (datiert 12.4.2018) wird mit dem Vorschlag zur klaren Regelung, mit welchen Mehrheiten was zu beschliessen ist angenommen *14 JA, 0 NEIN, 1 Enthaltungen*

7.6 Konzept Gewerbe

Die GL GeWeHa hat die von ihr vorgeschlagenen Präzisierungen auf der dritten Seite zum Thema Parkplätze der GeHa am 12.4.2018 brieflich mitgeteilt. Interessierte Gewerbler müssen sich bei den Anlässen der GeHa selbst einbringen.

7.7 Nachfolge für GL-Mitglieder

Die GL-Mitglieder müssen nicht Aktionäre sein. Paul rechnet noch 3 bis 5 Jahre aktiv zu bleiben. Walter und Hansueli äussern sich nicht so konkret, versprechen jedoch, den VR rechtzeitig informieren, wenn sie nicht mehr für ein weiteres Jahr kandidieren wollen.

Walter Vian als Präsident muss nach dem Verkauf seines Raumes schauen, wie er weiterhin Aktionär bleiben kann. Am 31.5.18 wird deshalb auch eine ao GV stattfinden mit der Bekanntgabe der damit zusammenhängenden Mutation im VR.

8. Diverses

Wärmeliefervereinbarung mit Rolf Künzle

Am 2.3.2018 wurde beschlossen, dass die GeWeHa Rolf Künzle für die Wärmelieferung in der Gröszenordnung von ca. $\frac{2}{3}$ seiner Heizkosten entschädigt. Das sind etwa CHF 3'000.- oder 3.6% der Heizkosten, die wir der GeHa bezahlen. Die Details können der beiliegenden Vereinbarung vom 5.4.2018 entnommen werden.

Verabschiedung von Bernhard Nydegger

Walter Vian verdankt die Leistungen von Bernhard Nydegger als erstem Präsidenten der GeWeHa und Mitglied der Gewerbekommission und überreicht ihm ein Geschenk.

Schluss der Sitzung um 19.00 Uhr.

Anschliessend gibt es die bekannten vegetarischen und Fleischplatten und Getränke, die Paul Beck besorgt hat. Herzlichen Dank.

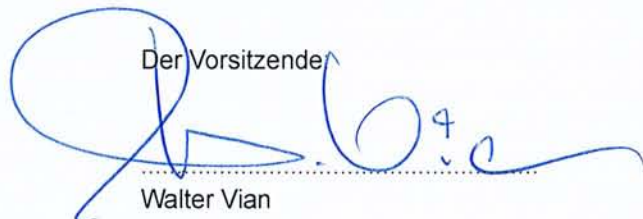
Winterthur, den 27. April 2018

Der Protokollführer:



Hansueli Fülleemann

Der Vorsitzende



Walter Vian

Beilagen:

Protokoll der o. GV 2018

Zusammenstellung der Bauabrechnung
aktualisierter Unterhaltsplan vom April 2018

Merkblatt für Eigentümer und Mieter

Wärmeliefervereinbarung mit Rolf Künzle vom 5.4.2018

Sämtliche an dieser Sitzung aktualisierten Reglemente und Dokumente können beim Geschäftsführer als PDF angefordert werden.

Die Präsenzliste kann bei der GL eingesehen werden.

Protokoll

35., ordentliche Generalversammlung

Datum: **Mittwoch, 25. April 2018, 17.00 Uhr**
Ort: **Gemeinschaftsraum der GeHa**

Präsenzliste:

Anwesende Aktionäre :

Anwesende Einzelpersonen und Entschuldigungen: Gemäss Präsenzliste.

Vertretene Gesellschaften und Einzelaktionäre: Gemäss Präsenzliste

Anwesende und vertretene Aktienstimmen und Stimmberechtigte:

Gemäss Präsenzliste. Präsenzliste bei GL einsehbar.

T r a k t a n d e n

1. Feststellung Beschlussfähigkeit, Wahl Stimmzähler etc.
 2. Kenntnisnahme Protokoll a.o. GV vom 2.3.2018
 3. Demissionen + Nachwahlen in den VR für die Amtsperiode 2017 / 2022
 4. Jahresbericht mit Erfolgsrechnung und Bilanz
 5. Wahl der Revisionsstelle für ein Jahr
-

P r o t o k o l l

1. Feststellung Beschlussfähigkeit, Wahl Stimmzähler

Beschlussfähigkeit

Die GV ist beschlussfähig, wenn mindestens 50% von 8'000 = 4'000 Aktienstimmen anwesend oder vertreten sind.

Walter begrüsst die anwesenden Aktionäre der GeWeHa und eröffnet die Sitzung. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt mit 16 selbst anwesenden oder vertretenen Aktionären mit total 5'370 Stimmen.

Wahl Stimmzähler

Der Sitzungsleiter schlägt vor:

als **Stimmzähler**

als **Protokollführer**

Matthias Egg

Hansueli Füllemann

Gegen die Vorschläge werden keine Einwände erhoben.

Traktandenliste

Zur Traktandenliste gibt es keine Einwände.

2. Kenntnisnahme Protokoll a.o. GV vom 2.3.2018

vom Protokoll wird

einstimmig ohne Gegenstimmen Kenntnis genommen.

3. Demissionen + Nachwahlen in den VR für die Amtsperiode 2017 / 2022

Es liegen **keine Demissionen** und **keine Anträge für neue VR** vor, die von der Versammlung zur Kenntnis genommen werden müssten.

4. Jahresbericht mit Erfolgsrechnung und Bilanz

Zu den im Jahresbericht abgegebenen Unterlagen werden keine weiteren Auskünfte verlangt.

Sämtliche Berichte und Vorschläge des VR werden wie folgt angenommen:

- Jahresbericht des Verwaltungsrates *einstimmig*
- Erfolgsrechnung und Bilanz, Antrag für Verrechnung des Jahresgewinns von CHF 783.65 mit dem Gewinnvortrag (dann neu CHF 1'656.52) *einstimmig*
- Verzicht auf Anwesenheit des Revisors *einstimmig*
- Bericht der Revisionsstelle *einstimmig*
- Entlastung der geschäftsleitenden Mitglieder des VR *einstimmig bei 3 Enth. (GL)*

5. Wahl der Revisionsstelle für ein Jahr

Karl Brander ist gerne bereit, ein weiteres Jahr als Revisor für die GeWeHa tätig zu sein. Gemäss den geltenden Statutenbestimmungen muss er nicht im HR eingetragen werden.

Er wird *einstimmig gewählt.*

Winterthur, den 27. April 2018

Der Protokollführer:



Hansueli Füllemann

Der Vorsitzende:



Walter Vian

Gewella

EINGEGANGEN 25. April 2018

BAUARRECHNUNGEN
ZUSAMMENSTELLUNG

APRIL 2018

	KREDIT	ABRECHNUNG
- AUSSENTÜREN	6500,-	7944,50
- TÜRRE EGO	12000,-	14965,30
- TREPPENHAUS 9	12000,-	9301,55
- TREPPENHAUS 10	6500,-	7197,30
- VORDÄCHER	17000,-	11860,10
- BÄUME	3000,-	2155,15
- SANIERUNG HEIZUNG	43000,-	48387,-
- ISOLATION PRÜSTUNGEN	35000,-	29500,-
TOTAL KREDITE	135000,-	
TOTAL ABRECHNUNG		131250,90

ZUSÄTZLICH :

• TREPPENHAUS 4	1867,10
• VORDÄCHER	4163,15
• HEIZUNG	2560,-

8530,25

EINGEGANGEN 25. April 2018

LANGFRISTIGER UNTERHALTSPLAN

1. GROSSEPARATUREN BIS 2035, ANFWAND

		Preis
- SANIERUNG HEIZUNG	25 000,-	2018
- ISOLATION DÄSTUNGEN	20 000,-	2018
- ISOLATION KELLERDECKE	40 000,-	2018
- DACH 107	55 000,-	2020
- DACH 108	85 000,-	2035
- STATIK DACH 107/108	15 000,-	2020
- FASSADEN 108 SÜD/OST	70 000,-	2025
- " 108 NORD/WEST	85 000,-	2030
- " 107 OST/WEST	35 000,-	2035
- TREPPENHÄUSER 2/4/G/10	15 000,-	2030
- TÜREN / TÖRE	10 000,-	2025
- FENSTER 107 EG	25 000,-	2030
- FEUCHTIGKEIT KELLER 108 OST	25 000,-	2025
- RESERVE	40 000,-	
- HONORARE	55 000,-	
TOTAL	600 000,-	

2. RÜCKSTELLUNGEN

- Preis 31.12.2017	221 000,-	
- 2018	29 000,-	
- 2019/2020 2 x 25 000,-	50 000,-	
- 2021 bis 2035 15 x 20 000,-	300 000,-	
TOTAL	600 000,-	24.4.18 BE

MERKBLATT für Eigentümer und Mieter

betreffend Veränderungen an Bauten und Installationen im Gewerbehaus

Allgemeiner Grundsatz

Grundsätzlich funktioniert es in unserem Haus was bauliche Veränderungen betrifft **wie in einer Stockwerkeigentümergeinschaft**.

Demnach hat jeder Mieter eine Art Sonderrecht an den Bauteilen seines Mietobjektes, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestalt des Gebäudes oder die Sonderrechte und ausschliesslichen Benutzungsrechte der anderen Mieter beeinträchtigt werden.
Der Mieter darf diese Bauteile nach seinen Wünschen frei verändern.

Wofür besteht eine Bewilligungspflicht?

Bauten und Installationen die den Raum ausserhalb des Aktionärs tangieren, beeinflussen und verändern **müssen von der GeWeHa schriftlich bewilligt werden**. Insbesondere bauliche Veränderungen an Wänden, Träger, Stützen, Decken, Böden und Fenster.
Installationen für Wasser, Abwasser, Elektro, Luft, Abluft, Abgase und ähnliches, dürfen nicht in angrenzenden, privaten Räumen installiert werden, ausser es liegt eine schriftliche Einwilligung des Nachbarn und der GeWeHa vor.

Übernahme des Zustandes beim Mieterwechsel

Der Installationsplan gibt Auskunft über die aktuell bestehenden Anschluss- und Durchleitungsrechte und bewilligten Installationen und Apparate. Der Anspruch auf Weiterbestand ist gesichert, soweit er in den Plänen eingetragen ist und die Installationen vom neuen Eigentümer weiter benützt werden. Nicht mehr benützte Installationen muss er auf seine Kosten zurück bauen.

Der neue Mieter übernimmt die Räume so, wie er sie bei Abschluss des Aktienkaufvertrages gesehen hat mit sämtlichen privaten Änderungen und Durchleitungen, die zu diesem Zeitpunkt bestehen. Er übernimmt auch allfällige zum Raum gehörenden privaten Installationen im allgemeinen Bereich. Durchleitungsrechte Dritter und weitere Vereinbarungen mit Nachbarn (zB Energieabnahme beim Nachbarn von Warmwasser und Strom) bleiben unangetastet und werden automatisch mit dem Kauf übernommen.

Änderungen / Plannachführung

Wünschen Mieter neue Installationen, so prüft die GeWeHa die Möglichkeiten und bezeichnet die Anschlussstellen für Elektro, Wasser, Abwasser und die Steig- und Durchleitungszonen. Bau und Unterhalt der neuen Erschliessungsleitungen sind Sache der NutzerInnen.

Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass alle Veränderungen an Bauteilen und Grundinstallationen für Wasser, Abwasser, Elektro, Kommunikation durch die GeWeHa im Haus-Installationsplan nach Abschluss der Arbeiten nachgetragen werden. Der gesamte damit zusammenhängende Aufwand der GeWeHa wird dem Antragsteller/Mieter in Rechnung gestellt.

Sind zu einem späteren Zeitpunkt Umbauten durch die GeWeHa notwendig und tangieren Sie solche nachträgliche Installationen von Mietern, so können die Mehrkosten diesem Dritten belastet werden.

Das Merkblatt für Handwerker soll vom Eigentümer/Mieter allfälligen Handwerkern abgegeben werden, damit diese auch wissen, was sie dürfen und wofür es eine Bewilligung der GeWeHa braucht, resp. an wen sie sich wenden können bei Fragen zum Vorgehen..

Dieses Merkblatt wurde vom VR der Gewerbehaus Hard AG am 25.4.2018 genehmigt.

Wärmeliefer-Vereinbarung

zwischen

und

Rolf Künzle

Gewerbehaus Hard AG

Gemäss Beschluss des Verwaltungsrates GeWeHa vom 2. März 2018.

Ausgangslage / Auzug aus dem VR-Protokoll

Rolf brennt im Jahr er an durchschnittlich 40 Wochen 3x pro Woche. Pro Arbeitswoche braucht er nach seinen Angaben ca. 645kWh Wärmeenergie (jährlich somit $645 \text{ kWh} \times 40 = 25'800 \text{ kWh}$), die beim Abkühlen in den östlichen Flügel des Gewerbehauses geht, und der somit eigentlich von ihm geheizt wird. Aus diesem Grund möchte er zu $\frac{2}{3}$ von den Heizkosten befreit werden. Es gibt verständnisvolle Voten, aber auch, dass die Nebenkostenverteilung nicht nutzungsabhängig gestaltet werden solle. So entsteht der Vorschlag, dass man ihm nicht einen Teil der Nebenkosten erlässt, sondern dass man Rolf etwas bezahlt für die Wärmelieferung und zwar in der Grössenordnung von ca. $\frac{2}{3}$ seiner Heizkosten. Die Details werden von Hansueli und Rolf ausgearbeitet, und der VR wird an der nächsten Sitzung informiert.

Dieser Vorschlag wird angenommen mit

13 Ja zu 6 Nein bei 4 Enthaltungen

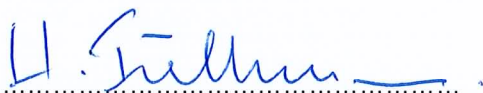
Basis der Vereinbarung

Wärmelieferung GeHa 2016	CHF	57'293.80	= 100.0 %
Stromverbrauch Rolf Künzle im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2017: 32'954 kWh (2014 = 37'467 kWh; 2015 = 34'492 kWh; 2016 = 28'908 kWh; 2017 = 30'948 kWh)			
Heizkosten Rolf K. 2016, Rechnungsart wie bisher		5.55 %	= CHF 3'180.90
>>>>> Wärmelieferung von Rolf Künzle an GeHa			
= ca. $\frac{2}{3}$ seiner Heizkosten	= $\frac{2}{3}$ von 5.55%	= gerundet 3.6%	

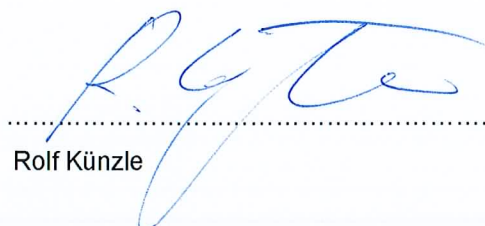
Vereinbarung

1. Rolf Künzle werden für seine Wärmelieferung **jährlich 3.6% der GeHa-Heizkosten** vergütet solange sein Energieverbrauch im Bereich von $\pm 20\%$ von 33'000 kWh liegt (Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2017), also zwischen 26'400 kWh und 39'600 kWh.
2. Rolf Künzle liefert der GeWeHa jährlich im ersten Quartal Kopien der Stadtwerk-Rechnungen und eine Aufstellung des Energieverbrauchs des vergangenen Jahres.
3. Diese Vereinbarung kommt erstmals bei der Nebenkostenabrechnung 2017 zur Anwendung.
4. Liegt der Energieverbrauch nicht mehr im definierten Bereich, so muss der prozentuale Anteil neu verhandelt werden.

Winterthur, den 5. April 2018



Für die GeWeHa: Hansueli Füllemann



Rolf Künzle