

Cham, 5. März 2025

## Einladung

61. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 9. April 2025, 18.30 Uhr, Lorzensaal Cham

(Türöffnung: 18.00 Uhr)

## Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzählenden
2. Genehmigung des Protokolls der 60. Generalversammlung vom 10. April 2024
3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2024
4. Abnahme der Jahresrechnung 2024
  - a. Abnahme der Jahresrechnung
  - b. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses
  - c. Bericht der Revisionsstelle und Entlastung des Vorstands
5. Beschlussfassung über die Verzinsung der Genossenschaftsdarlehen 2025
6. Bericht und Antrag Sanierung Liegenschaft Mugerenstrasse 5
7. Verschiedenes

### Anmeldung:

bis am Mittwoch, 26. März 2025, mit beiliegender Antwortkarte oder per E-Mail an

[info@gbc-cham.ch](mailto:info@gbc-cham.ch)

Wir freuen uns, Sie an der Generalversammlung zu begrüßen, und laden Sie im Anschluss zu einem Nachtessen ein.

Freundliche Grüsse



Mélanie Schenker  
Präsidentin



Tanja Süssmeier  
Geschäftsführerin

## Traktandum 4

### **Abnahme der Jahresrechnung 2024 Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses**

*Der Vorstand beantragt, den Jahresgewinn von CHF 475'288 auf die neue Rechnung vorzutragen.*

## Traktandum 5

### **Beschlussfassung über die Verzinsung der Genossenschaftsdarlehen 2025**

*Der Vorstand beantragt, die Genossenschaftsdarlehen vom 1.1.2025 bis 31.12.2025 unverändert mit 1,25 % zu verzinsen.*

## Traktandum 6

### **Bericht und Antrag Sanierung Liegenschaft Mugerenstrasse 5**

#### **Bericht:**

Das 1983 erstellte Mehrfamilienhaus der GBC an der Mugerenstrasse 5 in Cham bietet 34 hauptsächlich altersgerechte Kleinwohnungen. 2014 wurde die nördliche Fassade gedämmt, die Bäder und Küchen wurden erneuert und zwei zusätzliche Wohnungen eingebaut.

Nach über 40 Jahren Betriebszeit stehen umfassende Sanierungsarbeiten an. Die noch nicht ausreichend isolierte Gebäudehülle wird energetisch saniert, die Fenster werden erneuert und die bestehende Ölheizung durch eine Wärmepumpe (Erdsonde) ersetzt. Gleichzeitig erfolgen Anpassungen an den Absturzsicherungen (Geländer), die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Zudem erhält der Laubengang einen neuen Bodenbelag.

Weiter bedarf das Büro der Geschäftsstelle im Erdgeschoss der Liegenschaft einer Renovation. Ziel ist es, künftig über eine zweckmässige, aber auch moderne Büroinfrastruktur zu verfügen.

Das frühere Sitzungszimmer bei der Briefkastenanlage wird ebenfalls sanft saniert. Es wird in ein Gäste-/Mehrzweckzimmer umgebaut und erhält unter anderem ein neues WC mit Dusche. Diese Räumlichkeiten können künftig von der Mieterschaft gebucht werden.

Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand. Die Mieterschaft hat während der Bauzeit mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Sie wird regelmässig über den Projektfortschritt informiert.

Die Liegenschaft untersteht nach der Sanierung weiterhin dem Wohnbauförderungsgesetz WFG, und es gelangen Kostenmieten zur Anwendung. Die GBC wird die Mietzinse moderat erhöhen. Demgegenüber ist davon auszugehen, dass die Mieterinnen und Mieter aufgrund von Einsparungen im Bereich Energie mit geringeren Heiz- und Nebenkosten rechnen dürfen.

Die GBC hat den Auftrag für die Sanierung der Aula AG, Cham, übertragen. Die Firma Hegglin Cozza Architekten AG, Zug, führt die Architekturarbeiten aus. Leonz Käppeli, Vorstandsmitglied und zuständig für die operative Bautätigkeit, begleitet die Sanierung als Fachmann der GBC.

Das Baugesuch wurde Mitte Dezember 2024 eingereicht. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Die Baubewilligung wurde Mitte Februar 2025 erteilt.

#### **Es sind folgende Sanierungsmassnahmen geplant (Auszug aus dem Baubeschrieb):**

##### Gebäudehülle:

Die Fassade, die heute 8 cm Aussendämmung aufweist, erhält zusätzliche 10 cm Dämmung. Darüber hinaus wird Folgendes ersetzt:

- die Holzfenster aus der Bauzeit durch Holz-Metall-Fenster mit Dreifach-Verglasung;
- die Rollläden und die Rafflamellenstoren durch neue Rafflamellenstoren;
- die Holzwände bei den Balkonen durch Vollkernplatten;
- die Wohnungstüren durch neue, besser gedämmte Türen.

In den Estrichräumen werden zudem die Böden nachgedämmt.

**Absturzsicherung:**

Die aktuellen Absturzsicherungen (Geländer) bei den Laubengängen und den Balkonen entsprechen nicht mehr den heutigen gesetzlichen Anforderungen. Diese Bauteile werden entweder ertüchtigt oder ersetzt.

**Heizung:**

Die heute mit Öl betriebene Heizung wird durch eine Wärmepumpenheizung ersetzt. Die Wärme wird mittels Erdsonden dem Erdreich entzogen. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen bleibt unverändert.

**Energieproduktion/E-Mobilität:**

Die Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung bleiben bestehen. Die nach Osten und Westen ausgerichteten Flächen der Satteldächer werden mit Photovoltaikmodulen bestückt. Gleichzeitig wird die Einstellhalle für das Laden von E-Fahrzeugen vorbereitet.

**Beleuchtung:**

Die Beleuchtung in der Umgebung, in den allgemeinen Räumen und in der Einstellhalle wird auf LED umgerüstet.

**GBC-Geschäftsstelle:**

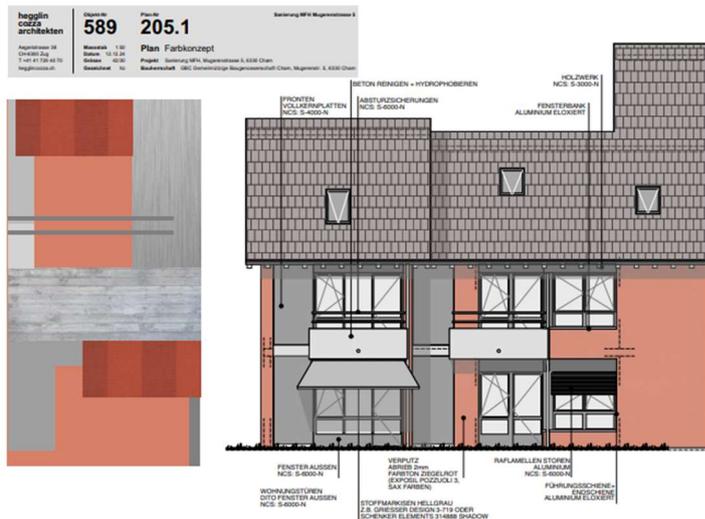
Vergrößerung der Räumlichkeiten durch Verschieben der Wände gegen Süden; Einbau von zusätzlichen Fenstern, um die Lichtverhältnisse zu verbessern; Einbau eines Nassraums mit Dusche und WC und einer Kochnische. Die Räumlichkeiten sollen Platz für vier Arbeitsplätze bieten.

**Farb- und Materialkonzept:**

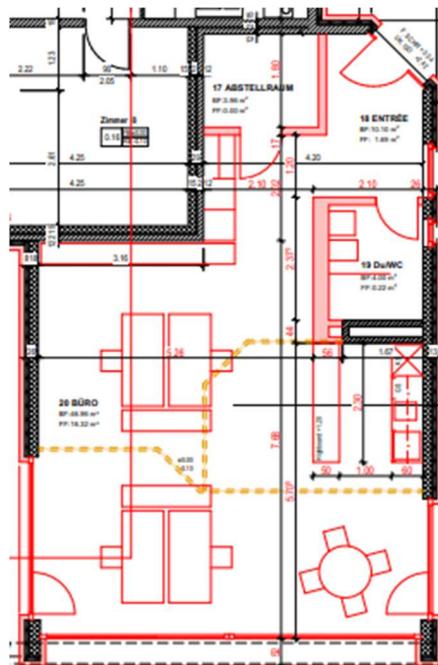
Die Fassade erhält wieder einen ziegelroten Anstrich. Dieser ist leicht kräftiger als der heutige Farbton. Die Betonbrüstungen der Balkone und Laubengänge werden gereinigt und in einem betongrauen Farbton gestrichen. Die Untersichten erhalten einen hellgrauen Ton. Die Holzwände bei den Sitzplätzen und Balkonen werden durch Vollkernplatten in einem mittleren Grauton ersetzt. Das heute dunkelbraune Holzwerk des Daches wird in einem helleren Grauton überstrichen. Haustüren, Fenster, Rafflamellen und Absturzsicherungen erhalten einen dunkleren Grauton.

**Pläne:**

Farbkonzept:



Grundriss Büro Geschäftsstelle:



**Terminplanung:**

Baueingabe	Dezember 2024
Baubewilligung	Februar 2025
Ausschreibung	Februar/März 2025
1. Mieterinformation	März 2025
2. Mieterinformation	Mai 2025
Beginn Sanierung	Juni 2025
Ende Sanierung	November 2025

**Investitionskosten:**

Sanierung Gebäude (inkl. Ersatz Heizung/PVA)	CHF 3'460'000
Umbau Geschäftsstelle/Sitzungszimmer	CHF 230'000
Zwischentotal	CHF 3'690'000
Reserve (10 %)	CHF 410'000
Total	CHF 4'100'000

Zu erwartende Förderbeiträge\*:

Wärmedämmung	CHF 120'000
Wärmepumpe	CHF 60'000
Photovoltaik	CHF 55'000
Total	CHF 235'000

\* Sind in den Investitionskosten bereits berücksichtigt.

Der Vorstand beantragt:

1. Für die Sanierung der Liegenschaft Mugerenstrasse 5 gemäss vorliegendem Bericht ein Kostendach von CHF 4,1 Mio. zu bewilligen.
2. Den Vorstand mit dem Vollzug zu beauftragen.