



## PROTOKOLL

**der ausserordentlichen Generalversammlung vom  
Mittwoch, 26. November 2025, 19.00 Uhr, Restaurant Brandenburg, Zug.**

---

Anwesend: Anwesende 102 Personen (davon 8 ohne Stimmberechtigung)

Vorsitz: Peter Niederberger

Für die heutige Generalversammlung haben sich diverse Genossenschafter und Genossenschafterinnen entschuldigt.

---

Der Präsident der Baugenossenschaft Familia Zug (nachfolgend BGFZ), Peter Niederberger, eröffnet pünktlich die ausserordentliche Generalversammlung. Er begrüsst die anwesenden Genossenschafter/-innen im Namen des Vorstandes ganz herzlich.

Einen besonderen Gruss richtet der Vorsitzende an die Gäste. Namentlich erwähnt werden: Richard Schärer, Direktor der Gebäudeversicherung Kanton Zug, Konsortialpartner; Martin Lenz und Christian Steiner, Martin Lenz AG, Gesamtprojektleitung Gartenstadt und Lea Stacher Notarin bei Hodel & Partner Rechtsanwälte AG. Ferner begrüsst er namentlich die Genossenschafter Franz Weiss, Verwaltungsrat der Korporation Zug, sowie die ehemaligen Vorstandsmitglieder Peter Rupper, Paul Langenegger, Hansruedi Schnieper, Markus Risi und Josef Schwegler.

Die letzte ausserordentliche Generalversammlung – so der Vorsitzende – habe am 30.11.2017, also ziemlich genau vor acht Jahren, stattgefunden. Thema sei der Projektierungskredit für die Ersatzneubauten in der Gartenstadt gewesen. Obwohl acht Jahre vergangen seien, könne er heute fast nahtlos an die damalige ausserordentliche Generalversammlung anschliessen. Der Projektierungskredit in der Höhe von CHF 444'960.00 sei damals mit nur einer Gegenstimme gutgeheissen worden.

In der Zwischenzeit habe die Projektierung stattgefunden. Wenn alles optimal verlaufen wäre, hätten die Neubauten bereits vor drei Jahren bezogen werden können. Leider könnten Einsprachen sowie Beschwerde- und Gerichtsverfahren bis und mit Bundesgericht den Wohnungsbau nur allzu leicht verzögern. Besonders stossend sei es, wenn gemeinnütziger, nicht gewinnorientierter Wohnungsbau verzögert oder gar verhindert werde. Er habe all die Jahre regelmässig über den Gang der Dinge an den ordentlichen Generalversammlungen orientiert. Ein kurzes Résumé könne in der Einladung zur heutigen Generalversammlung auf Seite 5 nachgelesen werden.

Der Vorsitzende stellt unter Hinweis auf die Traktandenliste fest, dass die Einladung zur Generalversammlung ordnungsgemäss nach Artikel 12 Abs. 3 der Statuten erfolgt und die Versammlung beschlussfähig sei. Grundsätzlich gelte bei Abstimmungen das einfache Mehr der abgegebenen Stimmen (Art. 14 Abs. 2). Stimmenthaltungen würden nicht gezählt. Für eine Statutenänderung (Traktandum 4) sei allerdings die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der GV vertretenen Mitglieder notwendig (Art. 14 Abs. 3).

Es sind keine Anträge gemäss Art. 11 Abs. 2 der Statuten eingereicht worden. Eine Änderung der Traktandenliste wird nicht beantragt.

## TRAKTANDEN

### **1. Wahl der Stimmenzähler**

Auf Antrag des Vorsitzenden werden Nadine Rösli und Joe Thum (Obmann) als Stimmenzähler gewählt. Ihre Wahl wird einstimmig genehmigt.

### **2. Protokoll der Generalversammlung vom 23. Mai 2025**

Peter Niederberger teilt der Versammlung mit, dass der Vorstand das Protokoll der letzten GV anlässlich seiner Sitzung vom 24.06.2025 genehmigt und seither auf der Homepage veröffentlicht habe. Ein Antrag auf Vorlesung des Protokolls wird nicht gestellt. Es wird einstimmig genehmigt und der Erstellerin durch den Vorsitzenden verdankt.

### **3. Baukredit Ersatzneubauten, Aabachstrasse 33 / Hertistrasse 57-59**

Der Präsident verweist grundsätzlich auf die Vorlage zur heutigen Versammlung, Seiten 5 bis 13. Er wolle nicht weiter auf die langjährige Thematik eingehen und übergebe deshalb das Wort der Martin Lenz AG, damit die anwesenden Genossenschafter/-innen aus erster Hand, vom Fachmann über die geplanten, bereits bewilligten und kurz vor der Realisierung stehenden Bauten informiert werden könnten.

Daraufhin übernimmt Martin Lenz (Gesamtprojektleiter Gartenstadt) das Wort. Er begrüsst alle Anwesenden; wie bereits vor acht Jahren beim Planungskredit dürfe er erneut darüber informieren, worüber genau abgestimmt werde. Bauherrschaften des Neubauprojekts «Gartenstadt» seien nebst der BGFZ die Gebäudeversicherung (GVZG), das Architekturbüro office haratori GmbH, Zürich, sowie die Martin Lenz AG. Der wichtigste Mann sei der anwesende Christian Steiner (Projektleiter, Prokurist, Dipl. Techniker HF Hochbau, Brandschutzfachmann VKF), der die Gesamtprojektleitung des Projekts «Gartenstadt» innehabe.

Martin Lenz verweist auf, wie desolat die Situation der drei betroffenen Liegenschaften (Aabachstrasse 33 sowie Hertistrasse 57 und 59) bereits vor acht Jahren gewesen sei. Unter anderem seien folgende Mängel massgebend dafür verantwortlich gewesen, die Chance wahrzunehmen und gemeinsam mit der GVZG einen Neubau zu planen: schlechte Energetik (Isolation), Hellhörigkeit, zahlreiche Schwellen, kein Lift, ungenügende sanitäre Anlagen, kleine Grundrisse und Balkone usw. Im Jahr 2015 habe ein Projektwettbewerb stattgefunden, dessen Sieger das Architekturbüro office haratori GmbH gewesen sei, und am 20.11.2017 sei an einer ausserordentlichen Generalversammlung der Baukredit genehmigt worden.

1. Etappe: Bau durch die GVZG (09.2025–10.2027)

2. Etappe: Bau durch die BGFZ (09.2027–05.2030)

Anhand mehrerer Visualisierungen erläutert Martin Lenz den geplanten Neubau (siehe Vorlage, Seiten 7 bis 11). Geplant seien zwei Gebäude mit insgesamt 20 Wohnungen mit einer guten Durchmischung von 2,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen. Zu erwähnen seien unter anderem

der schöne Innenhof mit direktem Zugang zu den Treppenhäusern und Wohnungen, der Spielplatz als Begegnungsort mit vielen Bäumen, die hell und zweckmässig gestalteten Wohnungen, welche behindertengerecht anpassbar und schwellenlos seien, sowie die gemeinsame Tiefgarage (GVZG + BGFZ), die von der Aabachstrasse her zugänglich sei. Für die Energieversorgung setze man auf mindestens 20 % alternative Energie (Wärmepumpe, Seewasser-aufbereitung, WWZ). Insgesamt handle es sich um ein gelungenes Bauprojekt, das zum Wohnen einlade. Alle betroffenen Mieter/-innen seien gemeinsam auf diesem Weg und trügen das Vorhaben mit. Martin Lenz hoffe auf einen positiven Entscheid.

Der Präsident und die Genossenschafter/-innen bedanken sich bei Martin Lenz mit einem kräftigen Applaus für die interessante Präsentation des Neubauprojekts «Gartenstadt».

Anschliessend übernimmt der Präsident wieder das Wort. Die Neubauten sähen sehr gut aus, würden jedoch auch Kosten verursachen. Er verweist auf die Ausführungen zum Kostenvoranschlag auf Seite 13 mit einer Gesamtsumme von CHF 15,1 Millionen. Bezüglich der Mietzinsgestaltung sei noch nicht abschliessend klar, wie hoch die einzelnen Mietzinse ausfallen würden. Es bestehe die Möglichkeit, nach dem WFG (Wohnraumförderungsgesetz) zu bauen. Die Mietzinse der BGFZ seien grundsätzlich stadt- und kantonsweit auf einem absolut tiefen Niveau. Währenddessen Mietzinse in der Stadt Zug nach oben keine Grenzen kennten. Als Beispiel für die BGFZ nennt er eine ältere 4-Zimmer-Wohnung mit WFG mit einem aktuellen Mietzins von CHF 1'000.00 sowie eine neuere Wohnung mit CHF 1'600.00. Die BGFZ werde auch in Zukunft an tiefen, rein kostenbasierten und nicht gewinnorientierten Mietzinsen festhalten. Dies habe sie bereits mit dem Neubau am Ibelweg 7 und 9 im Jahr 2020 bewiesen.

In diesem Zusammenhang informiert der Präsident – wie bereits mehrfach erwähnt – die betroffenen Mieterinnen und Mieter (Genossenschafter/-innen), dass sie nicht irgendwann eine Kündigung erhalten würden, sondern dass die BGFZ sie ab sofort bis zum Baubeginn bzw. bis zum Bezug eines Ersatzprojekts aktiv bei der Wohnungssuche unterstützen werde. Zudem werde es ein Vorrecht für die Bewohner/-innen der Aabach- und Hertistrasse geben, dereinst in eine der Neubauwohnungen einziehen zu können.

Des Weiteren kündigt der Präsident ein kleines Weihnachtsgeschenk für alle Mieter/-innen der BGFZ an. In Anbetracht des gesunkenen Referenzzinssatzes auf 1,25 % würden alle per 01.04.2026 in den Genuss einer Mietzinsreduktion kommen. Man warte noch die nächste Referenzzinssatzrunde Anfang Dezember ab; danach würden die Mietzinsänderungen schriftlich mitgeteilt.

Nachdem keine Fragen zum Baukredit Ersatzneubauten Aabachstrasse 33 / Hertistrasse 57–59 gestellt werden, wird dem Antrag des Vorstandes, dem Kostenvoranschlag in der Höhe von CHF 15'105'000.00 zuzustimmen, ohne Gegenstimme einstimmig zugestimmt. Der Präsident bedankt sich im Namen des Vorstandes bei den Genossenschafter/-innen für das entgegengebrachte Vertrauen sowie bei der Martin Lenz AG für die grosse Unterstützung.

#### **4. Statutenänderung**

Der Präsident verweist auf die im schriftlich vorliegenden Bericht ab Seite 15 bis 22 abgedruckten Statuten. Die Statuten seien letztmals an der Generalversammlung vom 19.05.2016 revidiert worden. Er weist darauf hin, dass der Sinn und Zweck der Statutenänderung in der Einladung auf Seite 14 erläutert werde. Im Wesentlichen gehe es darum, Familienwohnungen auch effektiv Familien zur Verfügung zu stellen. In einer 4½-Zimmerwohnung sollen nicht nur zwei Personen wohnen – was nach den heutigen Statuten absolut möglich wäre (gemäss Art. 30 Abs. 2) –, sondern es sollen mindestens drei Personen oder eben eine Familie darin wohnen können. Bei grösseren Wohnungen sei eine Mindestbelegung grundsätzlich gerechtfertigt.

Die bisherigen Statutenbestimmungen seien zu lasch bzw. zu grosszügig gewesen. Sie würden sogar die Gefahr von Missbräuchen bergen. Es dürfe nicht sein, dass inskünftig beispielsweise in einem der neuen Reiheneinfamilienhäuser in der Gartenstadt in einer 4½-

Zimmerwohnung lediglich zwei Personen wohnen würden. Wenn diese dann noch Untermieter aufnehmen und gar noch einen happigen Untermietzins vereinnahmen würden, würde der Sinn und Zweck der Baugenossenschaft ad absurdum geführt. Art. 30 Abs. 2 dürfe in der bisherigen Version nicht beibehalten werden. Die BGFZ müsse den Zweckartikel der Statuten im Auge behalten, weshalb es ein Vermietungsreglement brauche.

Um die Vermietung einigermaßen detailliert und auch etwas restriktiver regeln zu können, sei es richtig, wenn in den Statuten nicht nur auf die Möglichkeit zum Erlass eines Vermietungsreglements hingewiesen, sondern ein solches Reglement auch tatsächlich erlassen werde. Nach wie vor liege die Genehmigungskompetenz bei der Generalversammlung. Art. 30 Abs. 3 der Statuten werde nicht geändert.

Abgesehen von der Anpassung bei Art. 30 Abs. 2 seien keine materiell relevanten Statutenänderungen vorgesehen. Im Wesentlichen gehe es einzig darum, die seit 2016 erfolgten Gesetzesänderungen sowie die Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen umzusetzen. Es sei ratsam, die Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) umzusetzen, um die Bescheinigung als gemeinnützige Organisation im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) und der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) des Bundes zu erhalten bzw. beizubehalten.

Des Weiteren würde die BGFZ ohne griffiges Vermietungsreglement kaum reelle Chancen haben, zu Bauland oder zu einem Baurecht zu kommen, da die Vorgaben der in Betracht fallenden Baurechtsgeber ihrerseits sehr restriktiv geworden seien. Es gebe noch geringfügige Korrekturen zu den abgedruckten neuen Statuten: Bei Art. 3 bleibe die bisherige Aufzählung (lit. a–e) unverändert; bei Art. 35 werde das Wort *sozialen* durch *gemeinnützigen* ersetzt (Vorgabe BWO). Diese Anpassungen würden in der neu gedruckten Version der Statuten berücksichtigt und nach der Genehmigung auf der Homepage der BGFZ publiziert.

Seitens der Genossenschafter/-innen besteht kein weiterer Erläuterungsbedarf. Die neuen Statuten werden einstimmig genehmigt (2/3-Mehrheit erforderlich). Der Präsident bedankt sich bei den Genossenschafter/-innen für das entgegengebrachte Vertrauen sowie bei MLaw Lea Stacher, Urkundsperson und Rechtsanwältin, für die Beurkundung der Statuten.

## 5. Vermietungsreglement

Der Präsident verweist auf die Erläuterungen auf Seite 14 der Einladung sowie auf die soeben gemachten Ausführungen zur Statutenrevision. Ergänzend macht er einige Hinweise zum Vermietungsreglement:

- **Art. 1 Abs. 1 – Grundsatz:**

Dieser Artikel erläutert, wer in den Genuss preisgünstiger Wohnungen kommen soll. Die BGFZ bezweckt hauptsächlich, Wohnungen für einkommensschwache und mittelständische Familien zur Verfügung zu stellen. Das Vermietungsreglement dient der Durchsetzung dieses Genossenschaftszwecks.

- **Art. 2 Abs. 1 – Vermögenssituation:**

Mietinteressentinnen und Mietinteressenten sind gegenüber dem Vorstand umfassend auskunftspflichtig, sowohl beim Abschluss eines neuen Mietvertrags als auch während eines laufenden Mietverhältnisses. Es soll nicht möglich sein, preisgünstig zu wohnen und gleichzeitig eine eigene Eigentumswohnung teuer zu vermieten.

- **Art. 4 Abs. 1 – Anrechnung von Personen:**

Eine Unterbelegung soll nicht durch die Aufnahme von Untermietern umgangen werden können.

- **Art. 10 – Abweichende Bestimmungen / Ermessen des Vorstandes:**

Bei Härtefällen können Gespräche mit der Verwaltung und dem Vorstand geführt werden. Der Vorstand habe sich bislang stets verständnisvoll und entgegenkommend gezeigt.

Dem Präsidenten ist es zudem wichtig, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, insbesondere auch die Mieterinnen und Mieter, vom Vermietungsreglement Kenntnis

haben und dass die Verwaltung die Vermietungsgrundsätze einheitlich anwenden kann. Das Reglement wird nach der Genehmigung auf der Homepage der BGFZ aufgeschaltet. Der Vorsitzende eröffnet die Diskussion und fragt an, ob Fragen oder Wortmeldungen vorliegen.

Bianca Hertrampf, Eichwaldstrasse 2, stellt eine Frage zu **Art. 9 Wohngemeinschaften (WG)** und erkundigt sich nach der Altersbegrenzung. Seitens der BGFZ wird erläutert, dass davon ausgegangen werde, dass vor allem junge Personen an WGs interessiert seien. Diese verfügten in der Regel über ein geringes Einkommen und noch nicht über eine gefestigte Lebenssituation. Mit zunehmendem Alter und höherem Einkommen könne in der Regel eine eigene Wohnung bezogen werden.

Martin Durrer, St. Johannesstrasse 14, meldet sich zu **Art. 5 Unterbelegung** zu Wort und fragt, weshalb die Regelung erst ab dem 80. Altersjahr greife, da es auch jüngere Personen mit Einschränkungen gebe. Der Präsident hält fest, dass jeder Härtefall individuell mit dem Vorstand besprochen und beurteilt werde. Es sei bislang niemand aus einer Wohnung verwiesen worden; es werde stets eine Lösung gesucht.

Simone Gschwind, General-Guisan-Strasse 33, fragt, wie viele Mieterinnen und Mieter von der Reglementsänderung betroffen seien. In ihrer Liegenschaft würden rund ein Drittel der Mietenden die neuen Kriterien nicht erfüllen. Zudem erkundigt sie sich, ob die zweijährige Übergangsfrist per sofort beginne. Seitens der BGFZ wird ausgeführt, dass keine radikale Umsetzung ohne Einbezug der individuellen Umstände erfolge. Vielmehr werde angestrebt, intern Wohnungswechsel zu ermöglichen und Ersatzwohnungen anzubieten. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter seien angehalten, sich aktiv zu melden und zumutbare Wohnungen zu akzeptieren.

Peter Iten, St. Johannesstrasse 16, fragt zu **Art. 9**, weshalb zwischen Wohngemeinschaften und Paaren unterschieden werde. Seitens der BGFZ wird erläutert, dass gemäss Art. 2 der Statuten preisgünstige Wohnungen insbesondere für einkommensschwache und mittelständische Familien vorgesehen seien. Paare würden anders beurteilt als WGs. Jungen Menschen solle durch WGs ermöglicht werden, weiterhin in Zug wohnhaft zu bleiben. Der WG-Gedanke entspreche jedoch nur teilweise dem Genossenschaftszweck der BGFZ.

Simone Gschwind meldet sich erneut zu **Art. 9** zu Wort und weist darauf hin, dass ältere Personen ab 65 Jahren bei der Bildung einer WG aufgrund der auf fünf Jahre begrenzten Dauer zu eingeschränkt seien. Sie stellt den Antrag, diesen Artikel entsprechend zu ändern.

Der Präsident sammelt die eingegangenen Anträge und lässt darüber abstimmen:

- **Antrag 1 (Peter Iten):** «WG's sind nicht geregelt». Art. 9 soll vollständig gestrichen werden. **Resultat:** Der Antrag wird grossmehrheitlich abgelehnt.
- **Antrag 2 (Simone Gschwind):** Die im Art. 9 festgelegte Dauer von fünf Jahren soll gestrichen werden. **Resultat:** Der Antrag wird mit 50 zu 35 Stimmen abgelehnt.
- **Antrag 3 (Lukas Rieffel, 8863 Buttikon)** stellt den Antrag, Art. 2 dahingehend zu ergänzen, dass die BGFZ eine interne Vermietungsplattform für den Abtausch für Mieterinnen und Mieter anbietet. Die genaue Formulierung sei noch auszuarbeiten. **Resultat:** Der Antrag wird mit 49 zu 38 Stimmen angenommen.

**Dem ergänzenden Antrag des Präsidenten**, wonach die konkrete Formulierung des Antrages dem Vorstand überlassen wird, wird einstimmig zugestimmt.

Seitens der Genossenschaftler/-innen besteht kein weiterer Erläuterungsbedarf. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, dem Vermietungsreglement auf den Seiten 24 bis 27 durch Erheben der Stimmzettel zuzustimmen. Das Vermietungsreglement wird einstimmig und

vorbehaltlos genehmigt. Der Präsident dankt den Genossenschafter/-innen für das entgegengebrachte Vertrauen.

## 6. Verschiedenes

Seitens der Verwaltung sind keine weiteren Themen zu behandeln und es wünscht niemand das Wort.

Zum Schluss bedankt sich der Präsident bei Martin Lenz für die interessanten Ausführungen zum Neubauprojekt Gartenstadt. Richard Schärer von der GVZG wünscht er gutes Gelingen. Weiter dankt er der Rechtsanwältin Lea Stacher für die Beurkundung der Statuten, den Stimmzählern sowie Josefine und Eliane für die Vorbereitung und Organisation der ausserordentlichen Generalversammlung. Ebenfalls bedankt er sich beim Vorstand für die gute Unterstützung.

**Hinweis:** Die nächste ordentliche Generalversammlung findet am Donnerstag, 21. Mai 2026, wieder in einem etwas grösseren Rahmen im Burgbachsaal statt.

Der Präsident schliesst die ausserordentliche Generalversammlung der BGFZ, dankt für das Erscheinen und lädt zum anschliessenden Apéro ein.

Die GenossenschafterInnen bedanken sich mit einem herzlichen Applaus.

Schluss der Versammlung

20:20 Uhr

Zug, 26. November 2025

Der Präsident

Die Protokollführerin:

  
Peter Niederberger

  
Josefine Ziegler