

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Rössli Mettmenstetten

Datum Montag, 25. Oktober 2021
Zeit 19:30 – 21.00 Uhr,
Ort Saal Restaurant Rössli

Traktanden

1. Begrüssung
 - 1.1. Beschlussfähigkeit, Feststellung der Stimmberechtigten
 - 1.2. Wahl der Stimmenzähler
2. Genehmigung Protokoll der GV vom 6. Juli 2021
3. Anträge
 - 3.1. Kauf Liegenschaft Rössli
 - 3.2. Genehmigung Baukredit
 - Vorstellung Kostenvoranschlag Umbau / Sanierung
 - Vorstellung Bauherrenberatung
 - 3.3. Stand Finanzierungsverhandlungen
4. Jahresgeschäfte
 - 4.1. Budget 2022
5. Diverses
 - 5.1. Information Stand Rekurs Baubewilligung
 - 5.2. Weiteres Vorgehen



1. Begrüssung

Der Präsident Markus Tschan begrüsst die Genossenschafter*innen herzlich zur heutigen Versammlung. Er hält fest, dass die Einladung statutengerecht erfolgt und die Generalversammlung beschlussfähig ist. Von den aktuell 240 Genossenschafter*innen sind heute 77 Genossenschafter*innen anwesend. Zudem lassen sich 18 Genossenschafter*innen vertreten, was eine Gesamtstimmzahl von 95 Stimmrechten ergibt. Das absolute Mehr beträgt 48.

Entschuldigt haben sich:

- Daniel Bill
- Remo Bischofberger
- Beni Federer
- Rudolf Grau
- Isabella Gut
- Ruedi Huber
- Sylvia Huber-Egli
- Edith Jud-Grau
- Christian Küng
- Köbi Moser
- Franziska Pfenninger
- Joris Reusink
- Bruno Sidler
- Alfred Suter
- Margrit Suter
- Verena Tobler
- Ivelina & Reiner Weidenhaupt

1.1. Wahl der Stimmzähler

Markus Voser und Walter Kleiner werden als Stimmzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt.



2. Abnahme Protokoll der 1. GV vom 6. Juli 2021

Das Protokoll wurde per Newsletter allen Genossenschafter*innen zugestellt. Jenen Genossenschafter*innen, welche keine E-Mail-Adresse haben, wurde das Protokoll per Post zugestellt.

Bis dato sind beim Vorstand keine Änderungswünsche eingegangen. Der Präsident fragt die Versammlung an, ob es zum Protokoll noch Fragen oder Änderungswünsche gibt. Da dies nicht der Fall ist, wird über das Protokoll abgestimmt. Das Protokoll der 1. GV vom 6. Juli 2021 wird **einstimmig genehmigt** und die Erstellerin, Monika Kramer, verdankt.

Der Präsident stellt den Vorstand sowie die anwesenden IG-Mitglieder vor.

3. Anträge des Vorstandes

3.1. Kauf Liegenschaft Rössli

Der Präsident führt aus, dass die Genossenschaft das gesetzte Ziel von 2 Mio. Eigenkapital per 31. Juli 2021 erreicht hat. Das Genossenschaftskapital beträgt heute CHF 2'075'000. Somit kann die Liegenschaft Rössli wie geplant zum Kaufpreis von 2 Mio. (gemäss Statuten) aus eigenen Mitteln erworben werden.

Der Vorstand hat zudem eine Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben. Die Verkehrswertschätzung ergab einen aktuellen Wert der Liegenschaft von CHF 2'620'000. Der Kaufpreis von 2 Mio. ist somit gerechtfertigt.

Per 30.9.2021 wurde an Vreni Spinner eine Anzahlung von CHF 100'000 geleistet. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass mit dieser Anzahlung kein Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen werden musste. Der definitive Kauf der Liegenschaft ist auf Anfang 2022 geplant. So sind keine zusätzlichen Abgrenzungen in der Liegenschaftsabrechnung notwendig.

René Kälin stellt den Antrag, alle Teilgeschäfte aus Traktandum 3 zuerst zu besprechen und erst dann die Abstimmungen dazu zu tätigen.

Der Präsident lässt über den Antrag von René Kälin abstimmen. Die Abstimmung ergibt folgendes Ergebnis:

Anzahl	Stimmen
46	Ja
25	Nein
6	Enthaltungen

Die Mehrheit der Anwesenden stimmt dem Antrag von René Kälin zu. Somit werden zuerst alle Teiltraktanden vorgestellt und erst danach die Abstimmungen vorgenommen.



3.2. Vorstellung Kostenvoranschlag Umbau / Sanierung

Architekt Mike Weber stellt den überarbeiteten Kostenvoranschlag vor:

KAG	Position	Betrag inkl. MwSt. in CHF
0	Grundstück	2'000'000
1	Vorbereitungsarbeiten	50'000
2	Gebäude	3'516'000
4	Umgebung	25'000
5	Baunebenkosten	124'000
6	Reserve	400'000
7	Fördergelder	-135'000
9	Ausstattung	20'000
	Total	6'000'000

BKP 0 ist der Grundstückkauf

BKP 1 sind Vorbereitungs- und Planungsarbeiten

BKP 2 ist der eigentliche Ausbau sowie die Sanierung der Fassade und des Daches sowie Kosten für Architekt und Fachplaner

BKP 4 sind die Umgebungsarbeiten die notwendig sind nach dem Einbau des Aussenliftes

BKP 5 sind bsp. die Gebühren für die Baubewilligung, Anschlüsse etc.

BKP 6 sind die eingerechneten Reserven von 12-15% der Bausumme

BKP 7 sind Fördergelder für einen allfälligen Ausbau im Minergiestandard

BKP 9 haben wir noch etwas Ausstattung budgetiert, falls Installationen oder Geräte ausgetauscht werden müssten.

Vorstellung 4 Augen Prinzip

Der Vorstand möchte gerne auch bei der Bauleitung und der Vergabe der Arbeiten das 4-Augen-Prinzip anwenden und hat sich dazu Unterstützung gesucht. Zuerst wurde Irfan Cantekin von der Gemeinde angefragt. Er hat abgesagt, danach wurden die Architekten Burlet und Partner aus Mettmenstetten angefragt. Leider haben auch sie aus Zeitgründen abgesagt. Schliesslich wurde mit Bernhard Stierli aus Affoltern ein guter Architekt gefunden, der uns den Vorstand bei dieser Aufgabe unterstützen wird.

René Kälin fragt, welche Kostengenauigkeit bei der aktuellen Berechnung der Kosten berücksichtigt ist. Aktuell ist die Kostengenauigkeit bei rund +/- 15 % der Kosten.

Mike Weber führt dazu aus, dass bei diesem Budgetrahmen keine Luxussanierung gemacht werden kann. Es ist anzunehmen, dass nicht alles, was geplant auch umsetzbar ist. Gewisse Abstriche müssen gemacht werden. Das Budget von 4 Mio. muss einhalten werden

Zudem wird versucht, weitere Gelder zu äufnen. Bsp. für die Renovation und den Ausbau des Saales oder auch für andere spezifische Anliegen. Diese Arbeiten können begonnen werden, sobald das Gebäude der Genossenschaft gehört.

3.3. Stand Finanzverhandlungen

Priska Wyser informiert über die Verhandlungen mit den Banken bezüglich Finanzierung.

- Eigenkapital von 2. Mio (Kauf Liegenschaft).
- Ertragswertschätzung von 6.5 Mio.
- Finanzierungsbedarf von 4 bis 4.5 Mio.
- 1. Offerte & 2. Gespräch mit der Raiffeisenbank Cham Steinhausen, Filiale Mettmenstetten erfolgt. Definitive Offerte in Arbeit.
- 1. Offerte & 2. Gespräch mit der Zürcher Kantonalbank, Affoltern am Albis erfolgt. Definitive Offerte in Arbeit.
- Schriftliches Angebot per Email von der UBS – noch kein 2. Gespräch stattgefunden.

Aufgrund der beiden bisher geführten Gespräche ist der Vorstand überzeugt, eine entsprechende Finanzierung wie gewünscht realisieren zu können. Entsprechende Zusagen haben zumindest von einer Bank bereits stattgefunden..

Nach diesem Votum stellt Beat Villiger folgenden Antrag:

«Kauf Liegenschaft vorbehältlich einer Finanzierungszusage. Befristung zum Abschluss des Geschäftes bis Ende Januar oder Februar.»

Beat möchte, dass die Gesamtfinanzierung geregelt ist bevor der Kaufentscheid gefällt wird. Nach diesem Antrag entsteht eine rege Diskussion. Mike Weber gab zu bedenken, dass wenn die Kaufentscheidung verschoben würde, die Planung nicht weiterverfolgt werden kann. Oder man könne mit der Planung jetzt weiterfahren; die aufgelaufenen Planungskosten müssten jedoch die Genossenschafter tragen, falls eine Finanzierung nicht zustande komme, hiess es aus der Versammlungsrunde. Anschliessend wird über den Antrag von Beat Villiger abgestimmt:

Anzahl	Stimmen
14	Ja
51	Nein
5	Enthaltungen

Nach ausführlicher Diskussion lehnten die Mitglieder den Antrag mit 51 Stimmen ab, den Kaufvertrag erst dann zu unterzeichnen, wenn die Gesamtfinanzierung steht.



Nachdem alle Fragen beantwortet wurden, wurde wie geplant über den Kauf der Liegenschaft Rössli abgestimmt.

Abstimmung Kauf Liegenschaft Rössli für 2 Mio. Franken:

Anzahl	Stimmen
79	Ja
2	Nein
3	Enthaltungen

Die Versammlung stimmte der sofortigen Unterzeichnung des Kaufvertrages zu. So ist es möglich, die Planung verzögerungsfrei fortzusetzen. Die Genossenschafter*innen haben mit 79 Stimmen dem Kauf der Liegenschaft Rössli zugestimmt. Ein wichtiger Meilenstein in unserem Projekt! Der Präsident dankt den Anwesenden für ihr Vertrauen.

Abstimmung Genehmigung Baukredit von 4 Mio. Franken

Die Abstimmung zum geplanten Baukredit ergibt folgendes Abstimmungsresultat:

Anzahl	Stimmen
78	Ja
0	Nein
2	Enthaltungen

Der Präsident bedankt sich im Namen des Vorstandes für das Abstimmungsresultat. Der Vorstand wird alles daran setzen, die definierten Ziele zu erreichen und den Kauf sowie die Finanzierung wie geplant umzusetzen.

4. Budget

Priska Wyser, Finanzen, stellt das Budget vor. Das Detailbudget wurde als Tischvorlage im Saal verteilt. Sie erläutert, dass sie neben dem Budget 2022 auch das provisorische Budget 2023 dargestellt hat. Dies, um den Genossenschafter*innen einen Vergleich zu geben, wie die Rechnung aussehen wird bei «Vollbetrieb».



Budget in CHF	2022	2023
Ertrag aus Leistungen (inkl. Auszahlung Finanzierung)	4'123'037	336'286
./. Liegenschaftsaufwand (inkl. Baukosten)	- 4'017'310	- 57'010
./. Personalaufwand	- 1'488	- 1'488
./. Sonstiger Betriebsaufwand	- 31'088	- 42'088
./. Abschreibungen & Zinsen	- 63'750	- 191'550
./. Steuern	- 5'400	- 13'440
Gewinn	4'001	30'710.50

Im Budget 2022 sind bei den Erträgen und bei den Aufwendungen die 4 Mio. Finanzierung und die 4 Mio Ausgaben für die Sanierung enthalten. Die laufenden Kosten für den Unterhalt und den Betrieb der Liegenschaft sind ebenfalls in diesen Zahlen enthalten.

Im Personalaufwand sind Sitzungsgelder für den Vorstand (200 Franken pro Person und Jahr) enthalten.

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Kosten für Miete, Unterhalt, Verwaltungskosten, Buchführung, Beratung, Revision, IT und Werbung enthalten.

Für 2022 wurden noch keine Abschreibungen budgetiert. Zinsen wurden anteilig berechnet. Für 2023 haben wir dann bereits Abschreibungen von CHF 72'000 im Budget und die vollen Zinsen für den Kredit von 4 Mio. berechnet. Ebenfalls im Budget 2023 haben wir rund CHF 30'000 für den Erneuerungsfonds. Die Zinsen wurden im Budget mit 3 % gerechnet. Wir haben hier noch einigen Spielraum.

Louis Hafner stellt noch eine Frage zu den Mietzinseinnahmen. Für 2022 wurden 4 Monate Mietzins (Basis heute) eingerechnet. Dann von Mai bis September ein Übergangsmietzins von 2'000 (1/2), und ab Oktober 1/2 des effektiven Mietzinses und für November & Dezember 2022 der volle Mietzins.

Nach diesen Ausführungen gibt es keine weiteren Fragen zum Budget- Das Budget wurde von der Versammlung einstimmig angenommen.

Louis Hafner regt an, die Steuerbefreiung für die Genossenschaft zu beantragen. Priska Wyser nimmt das Anliegen auf, schätzt die Chancen jedoch auf eine Zusage der Steuerverwaltung als sehr gering ein.

5. Diverses

5.1. Information Stand Rekurs Baubewilligung

Mike Weber informiert über den Stand der Verhandlungen mit dem Baurekursgericht.



- Genossenschaft hat eine Abänderungseingabe mit einer Aussenliftvariante eingereicht (Lift beim Bühnenanbau, Vergrößerung der WC-Anlagen). Die Denkmalpflege das Vorhaben verweigert, worauf wir beim Baurekursgericht eine Einsprache eingereicht haben.
- Vorentscheid des Baurekursgerichts wurde zu unseren Gunsten gefällt.
- Lösung mit der Denkmalpflege ist in Arbeit. Danach muss die Bewilligung für die Abänderungseingabe erfolgen.
- Aussenlift wird gebaut wie geplant.

Die Aussenliftvariante wird nun in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege geplant. Parallel dazu arbeiten wir mit der Denkmalpflege einen Schutzvertrag aus, welcher genau definiert was an diesem Gebäude geschützt ist und was nicht. Dann haben wir auch die Rechtssicherheit.

Baubeginn gemäss Planung ist der 1. Mai!

Für den Baubeginn benötigen wir aufgrund des Schutzvertrages die Bewilligung für die Abänderungseingabe. Falls die Bewilligung nicht rechtzeitig da ist, möchten wir auf der Basis der bisherigen Baubewilligung die Baufreigabe bekommen. Damit können wir mit den Sanierungsarbeiten starten. Dies wurde so mit der Gemeinde Mettmenstetten im Rahmen der Vergleichsverhandlungen zugesagt und vereinbart.

5.2. Weiteres Vorgehen

- Die Verträge mit Vreni Spinner und den übrigen Mietern nach Kauf bis Baubeginn müssen abgeschlossen werden.
- Durchführung Rössli Ball am 9. April 2022
- Begleitung Apple Paradise Band
- Start Bau Mai 2022
- Führen einer «Übergangsbeiz» unter der Leitung von Vreni Spinner
- Neueröffnung geplant Oktober 2022

5.3. Pächtersuche

Miro Hegnauer erläutert das weitere Vorgehen bezüglich Pächtersuche. Im Rahmen der Evaluation läuft ein Mitwirkungsprozess mit einem Workshop von ausgewählten, repräsentativen Personen. In einem ersten Workshop werden die Bedürfnisse gesammelt und Leitsätze definiert. Danach erarbeiten wir ein Konzept mit einem Zielbild für spätere Online-Mitwirkung aus. Anschliessend haben alle die Möglichkeit online Rückmeldungen zum Konzept zu geben.

Aufgrund dieser Anforderungen werden wir das Profil erstellen und an die Profis, welche die Pächtersuche begleiten weitergeben. Diese Grundlage gibt einem zukünftigen Pächter auch die Sicherheit, dass er das richtige Angebot macht.

Miro Hegnauer lädt die anwesenden Genossenschafter*innen herzlich zur Mitwirkung ein. Wer Interesse hat kann sich gerne bei ihm melden.



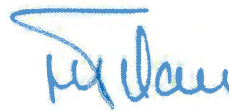
Nachdem auch zu diesen Ausführungen das Wort nicht gewünscht wird, schliesst der Präsident die a.o. GV um 20.57. Der Präsident dankt allen Anwesenden für die aktive Mitwirkung sowie das Vertrauen.

Vreni Spinner dankt allen Anwesenden für diesen grossen Meilenstein. Sie verkündet, dass die Genossenschaft alle noch zu einem Rössli Wii und einem kleinen Snack einlädt.

Für das Protokoll:



Priska Wyser, Protokollführerin (Stv.)



Markus Tschan, Präsident

