

## **Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Rössli Mettmenstetten**

Datum **Mittwoch, 12. April 2023**  
Zeit **19:00 Uhr**  
Ort **Weid-Saal im Wohn- und Werkheim zur Weid, Rossau**

### **Traktanden**

- 1. Begrüssung**
  - 1.1. Beschlussfähigkeit, Feststellung der Stimmberechtigten
  - 1.2. Wahl der Stimmzähler
  
- 2. Genehmigung Protokoll der GV vom 28. Juni 2022**
  
- 3. Rückblick**
  
- 4. Vorstellung Finanzierungsvarianten**
  - 4.1. Variante 1, Genossenschaftskapital
  - 4.2. Variante 2, Genossenschaftskapital und Darlehen
  - 4.3. Variante 3, STWEG, Teilverkauf Appartements
  - 4.4. Variante 4, STWEG, Verkauf aller Appartements
  
- 5. Anträge**
  - 5.1. Anträge GenossenschafterInnen
  - 5.2. Antrag Verwaltung
  
- 6. Diverses**



## 1. Begrüssung

Der Präsident Markus Tschan begrüsst die Genossenschafter\*innen zur heutigen Versammlung. Speziell begrüsst er Fabio Oetterli, Finanzvorstand der Gemeinde Mettmenstetten, der die Gemeinde vertritt.

### 1.1. Beschlussfähigkeit, Feststellung der Stimmberechtigten

Er hält fest, dass die Einladung statutengerecht erfolgt und die Generalversammlung beschlussfähig ist. Von den aktuell 258 Genossenschafter\*innen sind inkl. Vertretungen 111 Stimmrechte vertreten. Das absolute Mehr beträgt 56.

Entschuldigt haben sich:

- Carla Classen
- Simea Eisenegger
- Peter Feuz, SHS Haustechnik AG
- Hans Rudolf Haegi
- Armin Heller, Landi Albis Genossenschaft
- Hanni Mohr
- Thomas Naef, Mobiliar Versicherung

### 1.2. Wahl der Stimmenzähler

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

## 2. Abnahme Protokoll der ordentlichen GV vom 28. Juni 2022

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 Ergänzungen oder Änderungswünsche eingegangen. Markus Tschan fragt, ob jemand jetzt zum Protokoll Änderungen oder Ergänzungen anbringen möchte. Da dies nicht der Fall ist, wird über das Protokoll abgestimmt. Das Protokoll der ordentlichen GV vom 28. Juni 2022 wird einstimmig genehmigt und die Erstellerin, Monika Kramer verdankt.



### 3. Rückblick

Ziele des Vorhabens «euses Rössli»		RÖSSLI mettmenstetten
<span style="color: orange;">●</span> Bauarbeiten von April 2021 bis September 2021	Sanierung auf gutem Wege, Fertigstellung bis Mitte 2023	
<span style="color: green;">●</span> Genossenschaftskapitel von 2 Millionen sammeln	Übertroffen, trotz anspruchsvoller Corona-Situation	
<span style="color: red;">●</span> Kostenrahmen für Umbau und Sanierung von 4.2 Millionen einhalten	Budget massiv überschritten	
<span style="color: green;">●</span> Neue Pächter finden	Erfolgreich abgeschlossen trotz anspruchsvollem Umfeld	
<span style="color: orange;">●</span> Wiederaufnahme Gastronomiebetrieb und Kulturangebot ab Oktober 2021	Mit Verspätung im Frühsommer 2023	
<span style="color: orange;">●</span> Appartements bezugsbereit ab 1. Januar 2022	Mit Verspätung im Juli 2023	

Markus Tschan führt aus, dass die Genossenschaft Rössli mit dem Ziel gegründet wurde, das Gastronomieangebot und die Kultur weiter zu betreiben. Im Frühsommer 2023 wird dieses Ziel erreicht sein. Er erklärt, dass der Weg anspruchsvoll war, einerseits durch verschiedene zeitlichen Verzögerungen andererseits durch die entstandenen Mehrkosten, worüber der Vorstand bereits - mittels Schreiben informiert hat. Nachfolgend geht er nochmals auf die wichtigsten Punkte ein:

Verspätung Bauvorhaben	RÖSSLI mettmenstetten
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Baubewilligung wurde im August 2020 mit Variante «Innenlift» erteilt</b>, da zu diesem Zeitpunkt die Denkmalpflege eine Baubewilligung mit Aussenlift verweigerte.</li> <li>▪ Ende 2020, Unterbruch des Projekts aufgrund fehlender Finanzierung (durch Corona). <b>Finanzierungsziel erst per 31. Juli 2021 erreicht!</b> Wiederaufnahme Planung ab August 2021, gemäss Beschluss der GV vom 6. Juli 2021.</li> <li>▪ Vorstand beschloss Eingabe <b>Projektänderung mit Variante «Aussenlift»</b>, um Substanz zu schützen und Barrierefreiheit besser umzusetzen. Die Denkmalpflege legte darauf hin - wie erwartet - Rekurs ein, welcher vor Baurekursgericht endete. Dies brachte das Vorprojekt im November 2021 zum Stillstand.</li> <li>▪ Im April 2022 konnte mit der Denkmalpflege eine <b>Lösung «Variante Aussenlift» gefunden</b> werden, was zu einer Teilfreigabe (noch ohne Genehmigung Lift) geführt hat. <b>Start Umbau wie geplant im April 2022.</b></li> <li>▪ Im Juni 2022 stellte der Vorstand fest, dass das externe Unternehmen, welches für die Planungsphase und die Gesamtprojektleitung beauftragt worden ist, die vereinbarten <b>Planungsarbeiten nicht rechtzeitig oder unvollständig ausgeführt</b> hatte, was nicht nur den Baustart und die Ausschreibungen sondern auch die Arbeiten während der Bauphase verzögerte.</li> <li>▪ Der beauftragte Bauleiter für die Ausführungsphase, aktuell der Gesamtprojektleiter, stellte den ursprünglichen Bauplan - von April 2022 bis September 2022 - schon bald nach der Übernahme der Projektleitung in Frage und prognostizierte eine benötigte Bauzeit bis September 2023. Der Vorstand erreichte <b>durch eine Reorganisation der Projektorganisation eine Verkürzung der Bauzeit auf Ende Juni 2023.</b></li> </ul>	



## Gründe für die Mehrkosten

Mehrkosten von Total 1.6 Millionen Franken

Wichtigste Kostentreiber:

- Baustatik-Analyse hatte ergeben, dass sich das über 500-jährige Gebäude in einem **wesentlich schlechteren Zustand** präsentierte als ursprünglich angenommen.
- Die **Verstärkung des Holzbaus** war in beiden Teilen notwendig. Die Balkenlagen konnten zum grössten Teil - nicht wie ursprünglich geplant - verstärkt werden. Die Dachkonstruktion des alten Dachstuhls im hinteren Teil musste massiv verstärkt werden. Der neue Dachstuhl und die damit zusammenhängenden ungeplanten Folgekosten (z.B. neue Vollholz-Decken und neue Saaldecke, Notdach), führten insgesamt zu Mehrkosten von CHF 1.19 Millionen aber auch zu vielen Vorteilen (Raumgewinn, Schallschutz, Brandschutz, Boden ohne Absatz).
- **Mängel an der Infrastruktur** (wie z.B. Kälteanlage, Buffetanlagen, Räume und Böden) mussten hinsichtlich einer nachhaltigen Vermietung früher als geplant behoben werden, Mehrkosten von rund CHF 235'000.
- **Massive Unterschätzung der Brandschutzmassnahmen**, Mehrkosten von CHF 120'000.
- **Veränderte globale Lage** (Corona-Situation und Ukraine-Krieg), Teuerung und damit höhere Material- und Personalkonditionen Mehrkosten von mindestens CHF 55'000.
- Allgemein: Umfangreiche und nicht vorhersehbare **Auflagen der Denkmalpflege** mit massiven Kostenfolgen, von denen die Denkmalpflege jeweils nur 20 % übernimmt.

## Was lief schief?

1. Der Vorstand war sich bewusst, dass ein solch anspruchsvolles Vorhaben von erfahrenen und professionellen Unternehmen geführt werden muss. Er hat deshalb für die Planungsphase die Firma Werkstatt GmbH und für die Umsetzungsphase inkl. Bauleitung die Firma Architekturfabrik GmbH beauftragt.
2. Gemäss SIA-Vorgaben ist der Beauftragte - neben der Gesamtprojektleitung - auch für eine adäquate Projektorganisation und ein angemessenes Risikomanagement zuständig. Die Bauherrschaft vertraute darauf, dass die Ausführung des Auftrages durch die Beauftragten in allen Bereichen sorgfältig und fachmännisch erfolgt.
3. Rückblickend musste erkannt werden, dass die Werkstatt GmbH ihren Auftrag nicht zufriedenstellend wahrgenommen und ausgeführt hatte und die Bauleitung die Bauherrschaft nicht rechtzeitig über die auftretenden Probleme in Kenntnis gesetzt hatte.
4. Der Vorstand hat erkannt, dass die Baukommission der Projektleitung zu sehr vertraut und zu lange zugeschaut hat. Die mangelhafte Projektleitung wurde zu wenig hinterfragt und notwendige Korrekturmassnahmen wurden nicht rechtzeitig ergriffen. Ein adäquates Risiko-Management wurde durch die Baukommission nicht kontrolliert.



### Welche Massnahmen hat der Vorstand getroffen?



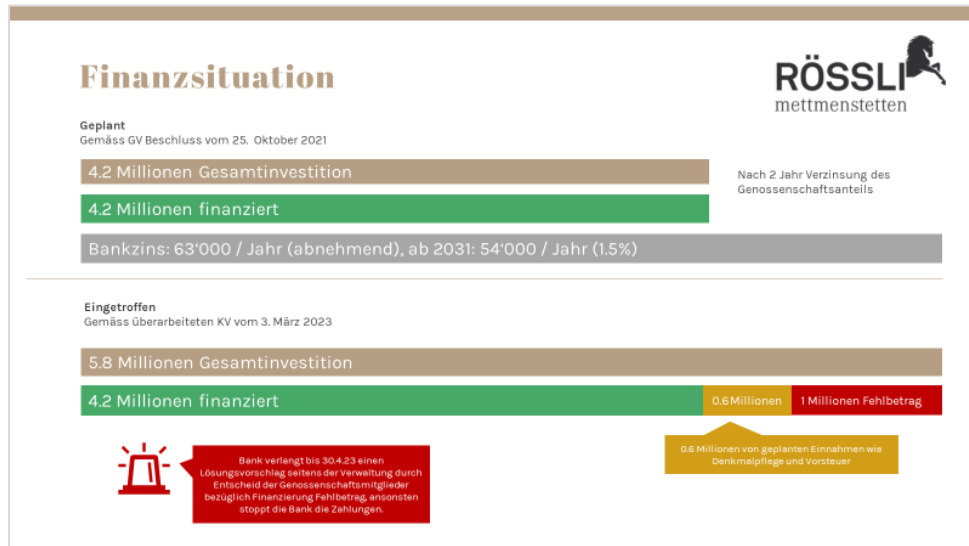
- Neuorganisation der Projektleitung durch eine externe und professionelle Bauherrenvertretung (Rafaela Fux, Fux & Partner GmbH)
- Auflösung der Baukommission
- Erstellung eines Projekthandbuchs (PHB) als Grundlage für eine geordnete Projektabwicklung, Definition Projektorganisation für Planungs- und Ausführungsphase bis zum Abschluss des Projektes
- Bauherrenvertretung seitens Bauherrschaft wird seit Herbst 2022 durch Priska Wyser wahrgenommen, Investitionsbeschlüsse und Vergabe von Aufträge durch den Gesamtvorstand genehmigt
- Unterstützung Verhandlungen Denkmalpflege durch Matthias Hubacher, Architekt
- Striktes Kosten- und Risikomanagement durch Bauherr und Gesamtprojektleitung
- Wöchentliche Abstimmung durch Bauherrenvertretung und Bauleitung (Jour fix)
- Führung eines wöchentlichen Baujournals durch die Bauleitung

Ruedi Graber fragt, wie hoch denn nun die Mehrkosten der denkmalpflegerischen Massnahmen wären. Priska Wyser erläutert, dass man dies zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht so genau sagen kann. Wir haben die beitragsberechtigten Kosten berechnet und eine Eingabe gemacht. Für Objekte von regionaler Bedeutung kann gemäss Denkmalpflegeverordnung, (DPFV) Paragraf 3 Abs. 3 maximal ein Beitrag von 20 % gewährt werden. Gemäss Verfügung von 20.12.2022 kann der Kanton Zürich einen Höchstbetrag von CHF 40'986, an die beitragsberechtigten Kosten von CHF 2'009'930 gewähren. Die Kontrolle und Abrechnung der Denkmalpflege wird erst nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen.

Nach den Ausführungen des Präsidenten wünscht niemand mehr das Wort und Markus Tschan übergibt an Priska Wyser, Finanzchefin für die Vorstellung der Finanzierungsvarianten.



#### 4. Vorstellung Finanzierungsvarianten



Priska Wyser erklärt, dass aufgrund der erheblichen Mehrkosten der Genossenschaft aktuell rund 1.6 Mio. fehlen, welche noch nicht finanziert sind. Die Genossenschaft erwartet voraussichtlich insgesamt noch rund 0.6 Mio. Einnahmen. Diese setzen sich zusammen aus Beiträgen der Denkmalpflege, Rückerstattungen der Vorsteuer und allfälligen Versicherungsleistungen. Die 0.6 Mio. sind vorsichtig gerechnet.

Weiter führt Priska Wyser aus, dass die Zwischenfinanzierung der gesamten Baukosten bis zum Abschluss der Sanierung durch die Bankleitung der Raiffeisenbank zugesichert wurde. Eine zusätzliche längerfristige Finanzierung (über 4.2 Mio.) hat die Bank jedoch abgelehnt.

Sie stellt, in Absprache mit der Bank, die Formulierung «zugesichert» richtig:

«Die Bank hat uns zugesagt die Genossenschaft in dieser Situation sprichwörtlich «nicht im Regen stehen zu lassen». Die Bankleitung ist auch der Meinung, dass die Sanierung abgeschlossen werden soll, damit die notwendigen Erträge generiert werden können. Aber es wurde noch keine Finanzierung im formal rechtlichen Sinn zugesichert. Es gibt keinen Vertrag über eine Zwischenfinanzierung. Die Bank hat zugesagt, dass sie je nach gewählter Variante eine Zwischenfinanzierung wohlwollend prüfen wird. Auch klar ist, dass durch diese Mehrkosten nicht wesentliche Mehrerträge generiert werden können, und somit eine ordentliche Zusatz-Finanzierung bspw. eine weitere Hypothek nach den «üblichen» Parametern einer Bank ausgeschlossen ist.»

Priska Wyser erklärt weiter, dass eine Zwischenfinanzierung – je nach Variante – an verschiedene Auflagen der Bank gebunden sein wird. Solche Auflagen

(Parameter) wären je nach Variante noch zu bestimmen:

Beispiel Verkauf:

- STWEG begründen
- Kaufabsichtserklärung abgeben
- Finanzierungsnachweis
- Beurkundeter Kaufvertrag

Unter diesen Voraussetzungen würde die Bank die Zwischenfinanzierung prüfen und dann einen Vorschlag für eine Zwischenfinanzierung vorlegen. Priska Wyser betont, dass es sich dabei um die 1.6 Mio., handelt, die der Genossenschaft ab Mai 2023 fehlen und dass diese Ausgaben «zwischenfinanziert» werden müssen, bis die Genossenschaft eine Lösung gefunden hat. Sie fragt, ob es Fragen zur Ausgangslage/Ist-Situation gibt.

Franziska Pfenninger fragt nochmals nach den Kosten der Denkmalpflege. Priska Wyser führt aus, dass gemäss Verfügung von 20.12.2022 der Kanton Zürich einen Höchstbetrag von CHF 401'986, an die beitragsberechtigten Kosten von CHF 2'009'930 gewähren kann. Die Genossenschaft rechnet vorsichtigerweise mit CHF 200'000.

Louis Hafner fragt, ob es zugesichert ist, dass die Rechnungen der Bauhandwerker bezahlt werden. Priska Wyser bestätigt dies.

Sie sagt, dass sich der Vorstand Gedanken gemacht hat welche Lösungen es gibt und beginnt die vier Variantenvorschläge zu präsentieren:

#### 4.1. Variante 1 - Genossenschaftskapital

### Variante I: Genossenschaftskapital

Modell:

5.8 Millionen Gesamtinvestition

4.2 Millionen finanziert über Bank

0.6

1 Million Gen.-Kapital

Bankzins: 63'000 / Jahr (abnehmend), ab 2031: 54'000 / Jahr (1.5%)

**Chancen:**

- Genossenschaft behält ganze Immobilie und somit auch alle Erträge
- Keine zusätzliche Zinsen, Zinsen an Bank wie ursprünglich kommuniziert
- Voraussichtlich Verzinsung des Anteilscheins an Genossenschafter nach 2 Jahren möglich

**Risiken:**

- Einzahlungen und Finanzierung unsicher, bei fehlendem Konzept könnte Bank Zahlungen stoppen
- Fehlende Zeit, Finanzierung muss bis Ende Mai stehen
- Fehlende Nachschusspflicht gem. Statuten, Verwaltung kann dies nicht beeinflussen, Statutenänderung müsste durchgeführt werden. -> würde mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Rückritten bei den GS führen

 **Bedingung für die Wahl der Variante:**  
Einzelne Genossenschafter bringen innerhalb von 30 Tagen eine Million Genossenschaftskapital ein.  
Eine Zusage bis zur Abstimmung ist vorhanden.





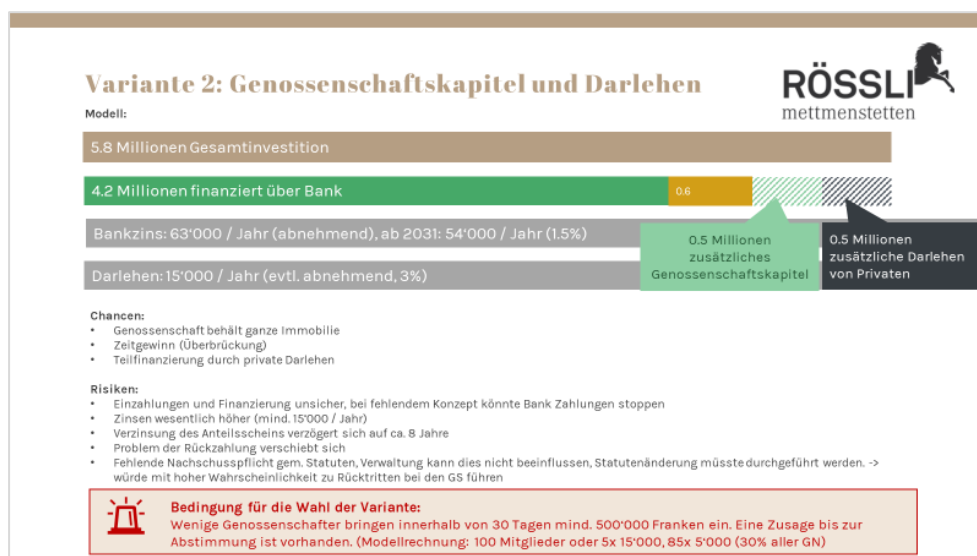
Priska Wyser ergänzt, dass die Variante 1 bedeutet, dass einzelne Genossenschafter\*innen innerhalb von 30 Tagen Genossenschaftskapital von CHF 1 Million einbringen müssten und eine Zusage bis zur Abstimmung der Varianten vorhanden sein muss.

Weiter führt sie aus, dass es sich gemäss Statuten um mind. 3 verschiedene Genossenschafter\*innen handeln muss (Art. 6, Anteilsscheinbeschränkung). Oder dass jemand ein Legat an die Genossenschaft in der Höhe von 1 Mio. übergibt.

Die Vorteile dieser Variante wären, dass die gesamte Immobilie im Eigentum der Genossenschaft bleibt, keine zusätzlichen Zinsen an die Bank anfallen und eine gute Verzinsung der Anteilsscheine an die Genossenschafter\*innen nach zwei Jahren möglich sein wird.

Priska Wyser erwähnt jedoch auch, dass eine Nachschusspflicht gemäss Statuten Art. 7 ausgeschlossen ist.

#### 4.2. Variante 2 – Genossenschaftskapital und Darlehen



Bei der Variante 2 gilt das gleiche wie bei Variante 1. Jedoch müsste ein\*e Darlehensgeber\*in gefunden werden – dies könnte allenfalls die Bank sein – aber wiederum werden mindestens eine halbe Million zusätzliches Eigenkapital benötigt. Ausserdem ist dies die «teuerste Variante», wenn man es aus Sicht der Zinslast beurteilt. Zudem wird es sehr schwer werden die zusätzlichen 0.5 Mio. in



den nächsten Jahren zu amortisieren. Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile wird für viele Jahre nicht möglich sein.

#### 4.3. Variante 3, STWEG, Teilverkauf Appartements

### Variante 3: Teilverkauf Appartements (STWEG)

**Modell:**

5.8 Millionen Gesamtinvestition
Bankzins: 54'000 / Jahr (abnehmend), ab 2031: 51'000 / Jahr (1.5%)
3.6 Millionen finanziert über Bank
0.6
1.5 Millionen durch Verkauf

**Bedingungen:**

- Ein oder mehrere Käufer sind bis Ende Mai 2023 vorhanden und Liquidität sichergestellt (entspricht drei bis fünf Einheiten je nach Wohnung)

**Chancen:**


- Weiterhin eine Diversifikation der Einnahmen
- Genossenschaft behält überwiegende Mehrheit (Abstimmungshoheit STWEG) an der Immobilie und ein Großteil der Erträge
- Voraussichtliche Verzinsung des Anteilscheins an Genossenschafter nach 2 Jahren möglich

**Risiken:**

- Benötigte Zeit für Begründung STWEG
- Langfristig geringere Einnahmen, neue Eigentümer haben Mitspracherecht

**Vorgehen:**

- Professionelle Immobilientransaktion durch Dritten



Diese Variante beinhaltet, dass ein oder mehrere Käufer bis Ende Mai 2023 vorhanden sein müssen, die eine Wohnung kaufen wollen. Es würde ein Vorkaufsrecht für die Genossenschaft bei einem späteren Verkauf ausbedungen.

Der Vorteil wäre unter anderem, dass weiterhin eine Diversifikation der Einnahmen besteht, weil die Genossenschaft die überwiegende Mehrheit (Abstimmungshoheit STWEG) an der Immobilie und somit auch am Grossteil der Erträge (Diversifikation) behält. Eine voraussichtliche Verzinsung der Anteilsscheine an die Genossenschafter\*innen wäre nach zwei Jahren möglich.

Die Nachteile dieser Variante sind die langfristig geringeren Einnahmen aufgrund der geringeren Anzahl der vermieteten Appartements und dass die Stockwerk-eigentümer ein Mitspracherecht (STWEG) haben.

Allenfalls zusätzliche Ausbauanforderungen der neuen Eigentümer wären möglich.

Franziska Pfenninger fragt nach Anzahl Wohnungen und Grösse. Priska Wyser antwortet, dass es insgesamt 12 Wohnungen zwischen 25-57 m2 sind und dass sich der Vorstand von einer unabhängigen Immobilienfirma beraten lassen wird, wie hoch die Verkaufspreise angesetzt werden. Eine erste Annahme ist CHF 250'000 bis 500'000 pro Wohnung. Weiter betont sie, dass es der Verwaltung wichtig ist, dass die Genossenschafter\*innen vorgängig die Möglichkeit haben, ein Angebot abzugeben.



#### 4.4. Variante 4 – Vollverkauf Appartements (STWEG)



Die Variante 4 bedingt, dass ein oder mehrere Käufer bis Ende Mai 2023 vorhanden sind.

Es ist keine externe Bank-Finanzierung und zusätzliche Verzinsung notwendig und die Anteilscheine können ebenfalls nach zwei Jahren verzinst werden. Zudem könnte die 1. Hypothek an die Bank zurückbezahlt werden.

Die Risiken dieser Variante liegen in der geringeren Diversifikation bei den Einnahmen, da sie auf Restaurant und Gewerbe beschränkt wären, und die Genossenschaft verliert unter Umständen die überwiegende Mehrheit bei der Abstimmungshoheit STWEG. Zusätzliche Ausbauanforderungen der neuen Eigentümer möglich. Probleme mit Eigentümer / Emissionen Restaurant.

Priska Wyser führt aus, dass nach Einschätzung des Vorstandes die Varianten wie folgt gegenübergestellt werden können. Dabei werden die Vor- und Nachteile für die Genossenschaft abgewägt und nach einem Ampelsystem gewichtet. Rot steht für schlecht oder unrealistisch, Orange für neutral, grün für gut.



### Beurteilung der Varianten durch den Vorstand

Kriterium	Variante 1 Gen.-Kapital	Variante 2 Gen.-Kapital + Darlehen	Variante 3 Teilverkauf Appartements	Variante 4 Vollverkauf Appartements
Realistisch	Red	Red	Green	Green
Verschuldung	Green	Yellow	Green	Green
Zins für FK	Green	Red	Green	Green
Verzinsung Gen.-Kapital	Green	Red	Green	Yellow
Abhängigkeit Bank	Green	Red	Green	Green
Risiko Ertragsausfall Gastronomie	Green	Yellow	Yellow	Red
Eigenkapitalquote	Green	Yellow	Green	Red

Priska Wyser fragt, ob jemand unter den Genossenschaftlern das Wort ergreifen möchte oder Fragen zu den Varianten hat?

Martin Keller fragt, wie realistisch es ist, CHF 500'000 für eine Wohnung über einem Restaurant zu bekommen. Priska Wyser antwortet, dass der Vorstand diesbezüglich noch über keine gesicherten Informationen verfügt.

Franziska Pfenninger fragt, ob Herr Oetterli, Finanzvorstand der Gemeinde Mettmenstetten, ausführen kann, ob die Gelder, welche die Gemeinde von der Zürcher Kantonalbank erhalten hat, für das Rössli aufgewendet werden können. Herr Oetterli sieht das kritisch, da es auch noch andere Ansprucherheber geben würde und keine Basis vorhanden ist, das Geld für das Rössli und nicht auch für andere einzusetzen.

René Kälin, der ehemalige Gemeindepräsident merkt an, dass die Gemeinde bereits mit CHF 50'000 am Rössli beteiligt ist und sich die Beträge von der ZKB auf CHF 75-80 pro Einwohner belaufen und eine einmalige Zahlung von CHF 150'000 im Jubiläumsjahr erfolgte.

Franziska Pfenninger kommuniziert, dass die Familie Pfenninger bereit ist, nochmals zusätzliche vier Anteilsscheine zu zeichnen.

Eine weitere Frage ist wie beim Verkauf der Appartements die Parkplatz-Situation geregelt wird. Priska Wyser antwortet, dass angedacht ist, die Hälfte der PPs zur Miete zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich wird es möglich sein vom Volg weitere Parkplätze zu mieten.

Kurt Bär erklärt, dass für ihn nur Variante 1 in Frage kommt. Er findet, dass «s Rössli s'Rössli bliibe muess...». Weiter merkt er an, dass es sehr grosszügig von der Bank ist, die Handwerkerrechnungen zu bezahlen. Priska Wyser teilt die Meinung in Bezug auf die Bank, erinnert jedoch daran, dass die Variante 1 beinhaltet, dass 200 zusätzliche Genossenschaftsanteile gezeichnet werden müssen um die fehlende Million zu finanzieren.

Ein Genossenschafter fragt, ob nicht die Anwesenden gefragt werden können, wer bereit wäre, nochmals Genossenschaftskapital zu zeichnen. Priska Wyser merkt an, dass dafür ein Antrag gestellt werden muss.

Auch sagt sie, sie hätte sich auch schon Gedanken gemacht, dass wenn jeder Einwohner von Mettmenstetten CHF 200 bezahlen würde, die Finanzierung auch gesichert wäre.

Andreas Heiniger fragt, ob eine Mischvariante zwischen Variante 1 und 3 möglich wäre. Priska Wyser führt aus, dass dies möglich wäre. Wenn die Genossenschaft mehr Eigenkapital sammeln kann, müssten weniger Wohnungen verkauft werden.

Kurt Bär appelliert, dass es falsch wäre, jetzt unter Druck eine Entscheidung zu treffen.

## 5. Anträge

Bis dato sind keine schriftlichen Anträge eingegangen. Gibt es aus der Versammlung einen Antrag?

Silvan Christen stellt den Antrag, die Anwesenden zu fragen, wer bereit ist, nochmals Geld einzuschiessen.

Markus Tschan fragt die Versammlung, ob man auf den Antrag eintreten will:

Anzahl	Stimmen
34	Ja
63	Nein
4	Enthaltungen

Somit wird der Antrag abgelehnt.

Kurt Bär stellt den Antrag, dass der Vorstand alle Genossenschafter per Brief anfragt, wer nochmals Geld einschiessen will. Man müsste jetzt diese Chance packen und unter Umständen noch etwas mehr Zeit dafür aufwenden.

Aufgrund vieler anstehender Wortmeldungen wird die Abstimmung über den Antrag vorerst zurückgestellt.

René Kälin ergänzt, dass aus dem Brief klar herauskommen muss, dass aufgrund dessen, dass es Genossenschafter geben wird, die mehr als CHF 5000 bezahlen, auch Beträge unter CHF 5000.–willkommen sind.



Priska Wyser fragt Beat Villiger, der jedoch als Privatperson anwesend ist, ob er es als realistisch erachtet, dass die Bank die Frist verlängern würde, wenn das geplante Vorgehen aufgezeigt werden kann. Beat Villiger bejaht dies.

Andreas Heiniger fragt, ob eine Einzahlung von CHF 1000 nicht verzinst würde. Priska Wyser bejaht dies, es würde sich dabei um eine Spende handeln.

Martin Suter wirft ein, dass es klar definiert sein muss, dass wenn die Finanzierung durch die Genossenschafter zustande kommt, keine Wohnungen verkauft werden.

Peter Rütimann ergänzt, dass der Auftrag an den Vorstand beinhaltet, per Brief in den nächsten Tagen zu fragen, wer wieviel einschießt.

Matthias Hubacher führt aus, dass es trotzdem einen Plan B braucht.

Ariella Pfenninger fragt: warum nicht die Gemeinde gefragt wird, ob sie 3 Wohnungen kaufen will? Fabio Oetterli, Finanzvorstand der Gemeinde antwortet, dass er eine solche Anfrage in den Gemeinderat tragen muss.

Marc Schneiter hält fest, dass man zuerst versuchen muss das Genossenschafts-kapital zu öffnen. Jedoch kann man sich nicht darauf verlassen. Denn wenn es nicht klappt, würde die Genossenschaft wieder vor der gleichen Problematik stehen. Deshalb schlägt er vor, dass unbedingt über einen Plan B abgestimmt werden muss. Die anwesenden Genossenschafter müssen sich entscheiden welchen Plan B (Variante 2,3 oder 4) sie wünschen.

Priska Wyser schlägt vor, dass zuerst über den Antrag von Kurt Bär abgestimmt wird und als nächster Schritt darüber diskutiert werden kann, wie Plan B aussieht und danach darüber abzustimmen.

Ebenso hält sie fest, dass die Verwaltung handlungsfähig bleiben muss.

Kurt Bär formuliert nochmals seinen Antrag:

Der Vorstand schreibt alle Genossenschafter\*innen an und fragt nach, wer bereit ist, nochmals und in welcher Höhe Geld zu spenden oder weitere Anteilscheine zu zeichnen. Und dass der Vorstand mit der Bank die Verhandlung aufnimmt, mit dem Ziel, die Frist aufzuschieben.

Anzahl	Stimmen
95	Ja
1	Nein
7	Enthaltungen

Die Genossenschafter\*innen nehmen den Antrag an.

Klaus Schiller schlägt vor, im Anzeiger ebenfalls einen Spendenaufruf zu machen.



Abstimmung über Plan B, welche Variante tritt in Kraft, wenn die Finanzierung über die Genossenschafter nicht zustande kommt:

**1. Wahlgang:**

Anzahl	Stimmen
8	Variante 2
96	Variante 3
6	Variante 4

Variante 4 fällt somit weg.

**2. Wahlgang:**

Anzahl	Stimmen
5	Variante 2
102	Variante 3

Variante 2 fällt somit weg.

**3. Wahlgang:**

Anzahl	Stimmen
108	Variante 3
2	Enthaltungen

Variante 3 wird mit grosser Mehrheit als Plan B bestimmt. Dies bedeutet, dass wenn der Aufruf möglichst 1 Mio. Eigenkapital zu sammeln nicht gelingt die Variante 3 weiterverfolgt werden müsste. Der Vorteil wäre, dass allenfalls nur 1 oder 2 Wohnungen verkauft werden müssten.

Martin Trinkler hält fest, dass man auch noch beachten muss, dass die Gemeinde allenfalls Variante 4 in Betracht zieht.

Ruedi Werder schlägt vor, dass man im Schreiben an die Genossenschafter zusätzlich fragen kann, wer bereit ist, ein Darlehen zu geben. Priska Wyser bestätigt, dass diese Möglichkeit besteht.

Der Präsident hält fest, dass die Versammlung beschlossen hat, dass ein Schreiben gemacht wird, um abzuklären, wieviel die Genossenschafter zusätzlich einschiessen wollen. Priska Wyser informiert, dass an der ordentlichen GV informiert wird, was der Stand ist.

Lukas Stucky bittet darum, dass an der ordentlichen GV klar ist, wie hoch die Preise für die Wohnungen sind.



Roby Graf regt an, regelmässig auf der Homepage zu informieren, wie der Stand der Spenden und die Erhöhung des Genossenschaftskapitals ist.

Lukas Wirth regt an, dass aus dem Brief an die Genossenschafter klar hervor gehen muss, wie hoch die Verzinsung von allfälligen Darlehen sein wird. Dies seien Informationen, die für potenzielle Investoren wichtig sind.

Andreas Dummermuth von AD Keramik GmbH übernimmt spontan die Portokosten der Briefaktion. Alle Anwesenden bedanken sich für die spontane Geste mit einem grossen Applaus.

Ariella Pfenninger fragt, ob die Versammlung darüber abstimmen will, dass wenn die Gemeinde Variante 4 finanziert, diese valabel ist. Priska Wyser antwortet, dass die Variante 4 soeben im Rahmen der Abstimmung klar verworfen wurde. Man will möglichst keine Wohnungen verkaufen.

Nachdem es keine weiteren Fragen mehr gibt, fasst Priska Wyser die verschiedenen Voten nochmals zusammen und führt aus, dass der Vorstand alles daran setzen wird, in den nächsten Tagen die Kampagne zu starten und alles zu unternehmen um möglichst viel zusätzliches Kapital zu sammeln.

## 6. Diverses

Der Vorstand möchte darüber abstimmen, ob es auch Mitglieder der Verwaltung gestattet sein wird eine Wohnung zu kaufen. Der Verkauf würde sowieso von einem externen Makler begleitet werden. Die Genossenschafter sind mit 98 Ja-Stimmen damit einverstanden, dass auch die Vorstands-Mitglieder eine Wohnung kaufen können.

Priska Wyser informiert, dass am 1. Mai 2023 das Restaurant Rössli an die neuen Pächter, Familie Sylva übergeben wird, und dass eine Veranstaltung vor der offiziellen Eröffnung für die Genossenschafter am 4. Mai 2023 geplant ist. Am 6. Mai 2023 findet ein Tag der offenen Tür für die Bevölkerung statt.

**Am 7. Juni 2023 findet die nächste ordentliche Generalversammlung** der Genossenschaft statt. (nicht am 1. Juni 2023 wie an der a.o. GV kommuniziert)

Weiter fragt Priska Wyser, ob es noch Fragen gibt.

Kurt Bär meldet sich zu Wort und bekräftigt, dass ihm das Rössli sehr am Herzen liegt. Er erntet dafür Applaus von den GV-Teilnehmenden.

Matthias Hubacher macht dem Vorstand ein Kompliment und dankt für die gute Aufarbeitung der Informationen. Die Generalversammlung applaudiert erneut.



Die Stimmzähler Walter Kleiner und Markus Voser werden verdankt.

Louis Hafner beanstandet, dass das Traktandum 5 Anträge noch nicht behandelt wurde.

Der Präsident entschuldigt sich für diese Versehen.

Weiter gibt Louis Hafner zu bedenken, dass ihm die Statutenbestimmung Sorgen macht, weil es möglich ist, die Genossenschaftsanteile zurückzuverlangen. Er möchte das ändern und stellt einen Antrag, dass darüber abgestimmt werden sollte. Priska Wyser antwortet, dass dies eine Statutenänderung bedeuten würde und sie der Meinung ist, dass dies allenfalls gar nicht zulässig wäre.

Ueli Vollenweider führt aus, dass dieser Antrag vorgängig schriftlich formuliert und rechtzeitig eingereicht werden müsste, damit er behandelt werden könne.

Christian Küng merkt an, dass bei einer solchen Statutenänderung evtl. die Gefahr besteht, dass danach Genossenschaftskapital zurückgezogen wird. ZBsp. von der Wasserversorgung. Das Votum bzw. der Antrag von Louis Hafner wird nicht behandelt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr gewünscht wurden, schliesst der Präsident, Markus Tschan die ausserordentliche GV nach ca. zwei Stunden mit dem Dank an alle Beteiligten.

Er lädt alle Anwesenden im Anschluss an einen von der Genossenschaft offerierten Apéro im Foyer ein.



 Merci und einen schönen Abend!

**Danke, dass Sie die  
Rössli-Zukunft  
unterstützen!**

Für das Protokoll:

Monika Kramer, Protokollführerin

Markus Tschan, Präsident

