

Protokoll der 7. ordentlichen Generalversammlung

Datum	Dienstag, 9. Mai 2023
Zeit	18.30 – 20.00 Uhr
Ort	Kulturhaus Central, Brauereistrasse 2, Uster
Teilnehmende / Verteiler	
Vorstand	
Vorsitz	Jürg Binkert, Präsident
Mitglieder	Toni Trachsel, Vizepräsident Matthias Alber, Immobilien Martina Gebhardt, Siedlungsleben Beat Salzmänn, Bauwesen
Entschuldigt	Andreas Widmer, Finanzen
Geschäftsstelle	
Protokoll	Sonja Jenny, Geschäftsleiterin Esther Heller, Verwaltung Susanne Brus, Siedlungsassistentin
Genossenschaftsmitglieder	Direkt oder indirekt durch 96 Stimmrechtsausweise vertreten

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler
3. Genehmigung des Protokolls der 6. ordentlichen Generalversammlung vom 3. Mai 2022
4. Genehmigung des Jahresberichts 2022
 - Jahresrückblick des Präsidenten
 - Siedlungsleben
 - Bauliches und Immobilien
5. Abnahme der Jahresrechnung 2022
6. Entlastung des Vorstands
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Darlehenskasse
9. Verabschiedung Vorstandsmitglied Toni Trachsel
10. Diverses / Umfrage

1. Begrüssung

J. Binkert begrüsst die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Es sind 96 Stimmrechte vertreten. 19 Teilnehmer haben sich entschuldigt. Er stellt alle Mitglieder des Vorstands und die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle vor.

2. Wahl der Stimmzähler

Es werden Mano Reichling und Gianni Sala als Stimmzähler einstimmig gewählt.

3. Genehmigung des Protokolls der 6. ordentlichen Generalversammlung vom 3. Mai 2022

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und S. Jenny als Verfasserin verdankt.

4. Genehmigung des Jahresberichts 2022

Jahresrückblick des Präsidenten

J. Binkert erwähnt, was alles im vergangenen Jahr gelaufen ist. Die Umnutzung Sonnental konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Der Pavillon wurde vollumfänglich saniert, der ehemalige Saal zu einer Wohnung umgebaut und eine 4.5 Zi-Dachwohnung saniert. Er bedankt sich bei der Mieterschaft der Siedlung Sonnental für das Erdulden der Unannehmlichkeiten.

Die Zusammenarbeit mit der externen Hauswartung, welche im Februar 2022 aufgenommen wurde, läuft sehr gut. S. Brus konnte zudem als Siedlungsassistenz gewonnen werden. Für den Ersatzneubau Rehbühl wurde die Baufreigabe Ende Mai erteilt. Der Rückbau erfolgte noch vor dem Sommer und die Tiefgarage und das Erdgeschoss waren Ende Jahr bereits fertig.

Das Projekt Gupfen in Illnau ist noch nicht so weit fortgeschritten. Der Gestaltungsplan wurde eingereicht und die Projektplanung gleichzeitig vorangetrieben. Die Anforderungen sind andere als im Rehbühl. Neben den Wohnungen werden dort auch die Migros und die Pflgewohngruppen der Almacasa ansässig.

Diese intensive Projektarbeit, die Baukostenteuerung und die steigenden Zinsen für Fremdkapital haben den Vorstand sehr beschäftigt. Nebenbei galt es aber auch den operativen Alltag im Sonnental zu bewältigen. Entsprechend viele Vorstandssitzungen haben stattgefunden. Den Verantwortlichen der Genossenschaft ist bewusst, dass mit den finanziellen Ressourcen sehr vorsichtig umgegangen werden muss.

Siedlungsleben

M. Gebhardt begrüsst die Anwesenden. Sie ist seit einem Jahr zuständig fürs Siedlungsleben. Sie erwähnt, dass das 1. Quartal noch von Corona geprägt war. Im Juli konnte dann der neu sanierte Pavillon eingeweiht werden und die 1. August-Feier folgte. Der Ausflug in den Bächlihof im September war leider sehr verregnet. Am 6. Dezember gab es ein Adventsfenster im Rahmen des Quartieradventskalenders. Der Donnerstagmorgenkaffee hat sich durch - S. Brus gut etabliert. Es wurde die Gartengruppe ins Leben gerufen, das Bücherkaffee fand mehrere Male statt und Gripspfad und Andacht wurden von extern durchgeführt. Sie bedankt sich bei Mieterschaft fürs Engagement für ein gutes Miteinander und sie freut sich, dass in der Siedlung gelebt wird.

Bauliches und Immobilien

B. Salzmann stellt die Bauvorhaben vor. Die Baueingabe für das Rehbühl erfolgte im Februar 2021 und der Baubeginn im September 2022. Aufgrund der tiefen Temperaturen mussten Wintermassnahmen getroffen werden. 66% der Verträge waren Ende Jahr bereits vergeben. Es entstehen 53 Wohnungen, Ateliers, eine Gewerbefläche und 38 Tiefgaragenplätze. Gemäss dem Zeitplan ist der Bezug per Oktober 2024 vorgesehen. Er zeigt und kommentiert Bilder der Baustelle seit Baubeginn im September 2022 und Visualisierungen der Fassaden, vom Treppenhaus und einer Wohnung.

Seit April 2022 ist die Genossenschaft Eigentümerin der Liegenschaft Gupfen. Der Gestaltungsplan musste überarbeitet werden wegen zusätzlichen Anforderungen an den Lärm-schutz. Ausgearbeitet wurde in diesem Zusammenhang auch ein städtebaulicher Vertrag. Die Genossenschaft verpflichtet sich vertraglich zur Kostenmiete, wobei ein Teil der Wohnungen ergänzungsleistungstauglich sein muss. Das Bauprojekt wurde parallel bearbeitet. Es entstehen 47 Wohnungen, ein Gemeinschaftsraum, eine 7 Zi-Wohnung im Bauernhaus, welche als Wohngemeinschaft genutzt werden soll und, betrieben durch Almacasa, zwei Pflgewohngruppen und ein Entlastungsangebot. Das Ladenlokal wird durch Migros gemietet. Die Tiefgarage verfügt über 38 Parkplätze. Anhand von sieben Projektansichten führt er

durch die Siedlung. Auf den beiden als nächstes präsentierten Plänen ist die ganze Siedlung ersichtlich.

M. Alber bemerkt, dass es aktuell vor allem um die Neubauprojekte in der Genossenschaft geht. Es wurde aber auch in der bestehenden Siedlung Sonntal gebaut. Die Sanierung des Pavillons hat 582'000 gekostet. Im Haus Sonntalweg 8 wurde der Boiler ersetzt, die Waschküche mit einem neuen Plattenboden und neuen Geräten ausgestattet und die altersgerechte Sanierung einer 4.5 Zi-Wohnung vorgenommen.

Die Beurteilung der Instandhaltung der Liegenschaft wurde in Auftrag gegeben. Kurzfristig haben sich daraus Arbeiten an den Belägen im Aussenbereich, Massnahmen für Absturzsicherungen, die Windschutzverglasungen auf den Balkonen und Ausbesserungen an der Fassade ergeben. Die Umsetzung dieser Arbeiten ist nun in Planung.

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2022

S. Jenny verweist auf die Seiten im Geschäftsbericht mit den Erläuterungen zur Jahresrechnung, Bilanz, Erfolgsrechnung und dem Anhang. Sie geht nochmals kurz auf die wesentlichen Veränderungen ein. Die flüssigen Mittel haben zugenommen, weil die Vorleistungen für das Bauprojekt Rehbühl bezogen wurden. Ein Teil davon wurde für die Umnutzung bereits wieder ausgegeben. Aus den Baukrediten waren Ende Jahr noch liquide Mittel vorhanden, weil der Rechnungsfluss nicht wie erwartet stattgefunden hat. Die Veränderungen im Anlagevermögen betreffen die Umnutzung, einen Teil der Einrichtung im Pavillon und den Landkauf Gupfen von CHF 4.65 Mio. Das zurückgebaute Gebäude Rehbühl wurde ausgebucht. Die Hypotheken haben um knapp CHF 10 Mio. zugenommen. Dies aufgrund der Bau- bzw. Projektkredite Rehbühl und Gupfen und dem Darlehen der Stadt Illnau-Effretikon für den Landkauf. Die Sanierungen im Sonntal wurden dem Erneuerungsfonds entnommen und daher resultiert die erhebliche Abnahme. Das Genossenschaftskapital hat um gut 10% zugenommen, was wohl auf das grosse Interesse im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau Rehbühl zurückzuführen ist. Zudem ist die neu erstellte Wohnung berücksichtigt.

Der Verlust beträgt CHF 11'297 (gerundet) und wird auf die neue Rechnung vorgetragen. In der Erfolgsrechnung erklärt sich die Abnahme im Mietvertrag mit der Entmietung des Rehbühls. Diese zeigt sich auch im Liegenschaftsaufwand. Im Liegenschaftsunterhalt ist neu die Hauswartung ausgewiesen, was sich entsprechend in der Abnahme der Personalkosten zeigt. Personalaufwand und Vorstandsentschädigung werden verursachergerecht den Projekten belastet. Daher verzeichnet diese Position eine Abnahme, obwohl die Kosten im Vergleich zum Vorjahr höher ausgefallen sind. Dies ist auch der Fall beim Finanzaufwand. Trotz umsichtigen Umgangs mit den Kosten ist auch im Jahr 2023 mit einem Verlust zu rechnen.

Die Revision hat keine Ergänzungen zum Revisionsbericht und nimmt an der Generalversammlung nicht teil.

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt und J. Binkert dankt den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für das Vertrauen.

6. Entlastung des Vorstands

Die Entlastung des Vorstandes erfolgt ohne Gegenstimmen.

7. Wahl der Revisionsstelle

Die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG wird einstimmig wiedergewählt und hat die Wahlannahme bereits im Vorfeld der Generalversammlung bestätigt.

8. Darlehenskasse

S. Jenny erläutert kurz die Errichtung der Darlehenskasse, welche der Vorstand beschloss, und ein entsprechendes Reglement genehmigt hat. Dies ist eine Finanzierungsquelle, welche der Genossenschaft hilft, die anspruchsvolle Projektfinanzierung im gestiegenen Zinsumfeld zu vereinfachen. Das Angebot ist dabei für die Anleger mit einem Zinssatz von aktuell 1% attraktiv. In Kürze werden den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern die Unterlagen per Post zugestellt.

9. Verabschiedung Vorstandsmitglied Toni Trachsel

J. Binkert erwähnt, dass T. Trachsel seit 5 Jahren im Vorstand war und als Vize-Präsident oft als Springer für fehlende Positionen agiert hat. Als stiller Denker wurde er im Vorstand sehr geschätzt. T. Trachsel möchte sich anderen Projekten widmen und obwohl die Amtszeit noch läuft, wird seine Entscheidung akzeptiert. J. Binkert überreicht ihm ein Abschiedsgeschenk, wofür sich T. Trachsel bedankt und erwähnt, dass er in fünf Jahren den Präsidenten nur einmal vertreten musste.

10. Diverses / Umfrage

Die von den Teilnehmern gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

- Es konnte noch keine Nachfolge für T. Trachsel gefunden werden.
- Im Sonnental ist bis auf weiteres keine nachhaltigere Heizung vorgesehen. Dies würde bei einem nächsten grösseren Sanierungszyklus sicher angeschaut. Die Genossenschaft will aber erst das Baurecht mit der Stadt Uster neu verhandeln.
- Die Vermietung Rehbühl wurde noch nicht gestartet. Es ist nicht möglich sich bereits anzumelden oder auf eine Warteliste zu setzen. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden aber zuerst angeschrieben, sobald der Prozess startet. Die Mietzinsen werden in der Vermietungsbroschüre angegeben.

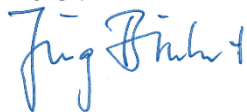
Die nächste GV findet am **7. Mai 2024** statt.

J. Binkert bedankt sich bei allen Anwesenden und lädt zum Apéro im Foyer ein.

Genossenschaft Sonnenbühl

Für das Protokoll:

Vorsitz:



Jürg Binkert
Präsident

Protokoll:



Sonja Jenny
Geschäftsleiterin

Uster, 17. Mai 2023