



Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil

Postfach 307 8344 Bäretswil

Protokoll der ordentlichen 18. Generalversammlung vom 18. April 2023

Datum: Dienstag, 18. April 2023
Zeit: 19.30 Uhr - 20:45 Uhr
Ort: Mehrzweckraum Schulhaus Letten Bäretswil

1. Begrüssung

Der Präsident Ferdinand König begrüsst die 83 anwesenden Genossenschaftsmitglieder und dankt ihnen für das zahlreiche Erscheinen.

Er stellt fest, dass die Einladung rechtzeitig erfolgt ist. Dieses Mal erstmals per E-Mail, soweit die GAB über eine Mail-Adresse verfügt hat. Die anderen haben die Einladung wiederum per Post erhalten.

2. Wahl der Stimmenzähler

Ohne Gegenstimme werden folgende Stimmenzähler gewählt:

Ruedi Kunz, Im Sunneberg 15, 8345 Adetswil
Corinne König, Bahnhofstr. 19, 8344 Bäretswil

Es sind 83 Stimmberechtigte anwesend, zudem 6 nicht stimmberechtigte Personen.

3. Abnahme des Protokolls der 17. GV vom 12. April 2022

Das Protokoll wurde allen zugestellt. Die im Protokoll erwähnte a.o. GV war nicht nötig, da das Landgeschäft mit der Gemeinde nicht bereit war. Nun wird der Landverkauf im Sunneberg an der Gemeindeversammlung im Juni beschlossen werden. Ferdy König ermuntert die anwesenden Mitglieder an der Gemeindeversammlung teilzunehmen.

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Das Protokoll der 17. GV vom 12. April 2022 wird mit grossem Mehr genehmigt.

4. Genehmigung des Geschäftsberichts 2022

Der Geschäftsbericht 2022 lag ebenfalls der Einladung bei.

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Der Geschäftsbericht 2022 wird mit grossem Mehr genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung und des Revisionsberichtes 2022 und Entlastung des Vorstandes

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss Revisionsstelle

Der Bericht der Revisionsstelle wird ohne Gegenstimme genehmigt.

Beschluss Genehmigung Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2022, welche mit einem Ertrag von Fr. 713'564 und einem Aufwand von Fr. 663'628 mit einem Jahresgewinn von Fr. 49'936 abschliesst wird mit grossem Mehr genehmigt. Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von Fr. 12'343'973 aus.

Beschluss Entlastung Vorstand

Die Entlastung des Vorstandes wird mit grossem Mehr erteilt.

6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Die vom Vorstand vorgeschlagene Verwendung des Reingewinns wird mit grossem Mehr genehmigt:

Gewinnvortrag 01.01.2022	107.18
Gewinn 2022	49'935.52
Total	50'042.70
Einlage in Erneuerungsfonds Im Sunneberg	20'000.00
Einlage in Erneuerungsfonds Kirchstrasse	20'000.00
Verzinsung Genossenschaftsanteile (2 % von Fr. 2'539'000.00)	50'780.00
Einlage in gesetzliche Reserven (5 % von Fr. 49'935.52)	2'496.78

Entnahme freie Reserven	-44'000.00
Total Gewinnverwendung	49'276.78
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	765.92

7. Budget 2023 Information

Stefan Gubler orientiert über das laufende Budget 2023. Es wird mit einem Ertrag von Fr. 726'150 und einem Aufwand von Fr. 634'060 mit einem Jahresgewinn von Fr. 92'090 gerechnet.

Folgende Investition ist geplant:
Neubau Sunneberg 2 (Planung) 30'000.00

8. Wiederwahl der Revisionsstelle (Vorschlag BDO AG, Pappelstr. 12, 8620 Wetzikon)

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Die vom Vorstand vorgeschlagene Wahl der Revisionsstelle, BDO AG, Pappelstr. 12, 8620 Wetzikon wird ohne Gegenstimme genehmigt.

9. Antrag: Erstellen einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Gebäudes Im Sunneberg 9

Der Vorstand beantragt, auf dem bestehenden Dach der Alterssiedlung Im Sunneberg 9 eine Photovoltaik-Anlage zu installieren. Der Präsident orientiert, dass noch nicht klar sei, ob ein Notstromaggregat oder Batterien einen allfälligen Stromausfall überbrücken sollen. Im bestehenden Gebäude sei ohnehin der Platz nicht vorhanden, dies würde erst für den Neubau studiert.

Urs Spengler, EKZ, stellt das Projekt vor. Es wird mit einer Leistung von 130000 kWh gerechnet. Auf dem bestehenden Schieferdach sei eine Aufdachanlage geplant. Der bestehende Energiebedarf werde sich erfahrungsgemäss weiter erhöhen, auch z.B. mit der E-Mobilität. Da bei einer Alterssiedlung die meisten Personen tagsüber zuhause seien, könne die erzeugte Energie direkt verbraucht werden. Die Rentabilität sei sehr gut.

Es werden verschiedene Frage gestellt, die wie folgt beantwortet werden können:
Die vorhandene Anschlussleistung ist gross genug.
Der heutige Zustand des Daches ist gut. Das Dach wurde 2006 neu gemacht inkl. neuem Eternit. Zudem wurde es von unten isoliert.
Eine Speicheranlage wird mit dem Neubau gelöst, im Sunneberg 9 ist dies heute aus Platzgründen nicht möglich.
Die Amortisation wurde mit aktuellen Verbrauchszahlen gerechnet. Aus heutiger Sicht ist die Anlage in 8 bis 9 Jahren amortisiert.

Die Frage nach Rückvergütungen in der Zukunft ist schwierig zu beantworten. Es wurde von heutigen Fakten ausgegangen. Die kWh wurde mit im Schnitt 12 Rp. angenommen, die Kosten für den Bezug mit 23 Rp. Irgendwann ist es möglich, dass es einen Einheitstarif geben wird und keinen Nieder- und Hochtarif mehr gibt. Die Strommarktliberalisierung ist auch ein sehr politisches Thema und es ist unklar, wie es in der Zukunft weitergeht. Es ist deshalb auf der Basis von heute zu rechnen, Die Lebensdauer der Anlage beträgt 25 Jahre.

Es wird mit folgenden Kosten gerechnet:

Offerte EKZ PV-Anlage	188'079.25
Grössere Dachfenster für Ausstieg einbauen 2 Stück	9'537.90
Treppen für Ausstieg in Holz 2 Stück	8'500.00
Teil-Gerüstung für Montage der PV Anlage	15'000.00
Kernbohrungen im UG	3'000.00
Invorhergesehenes	8'000.00
Gebühren und Bewilligungen	2'500.00
Annahme Teuerung Solarpanel	10'000.00
Zwischentotal	244'617.15
MWST 7.7 %	18'835.55
Aufrundung	1'547.30
Total Kosten brutto	265'000.00

Einmalvergütung des Bundes (Annahme)

-36'000.00

Total Kosten netto

229'000.00

Beschluss

Der Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Alterssiedlung Im Sunneberg 9 wird zugestimmt und ein Bruttokredit von Fr. 265'000 bewilligt. Die Anlage soll frühestens im Jahr 2024 erstellt werden.

10. Antrag: Abnahme Bauabrechnung Anbau Balkone Kirchstrasse 4

Am 9.4.2019 haben die Mitglieder der Genossenschaft an der Generalversammlung einen Kredit von Fr. 800'000 als Anteil der GAB bewilligt. Die Bauabrechnung über den An- und Umbau der Liegenschaft Kirchstrasse 4 schliesst mit Gesamtkosten von Fr. 3'263'210.87 ab (KV Fr. 2'800'000). Zulasten der Gemeinde entfallen Fr. 2'092'057.02 und zulasten der GAB Fr. 1'171'153.85.

Die Mehrkosten sind im Wesentlichen auf etliche Anpassungen, zusätzliche neue Brandschutzvorschriften und -Massnahmen zurückzuführen. Beim Einbau des Brandriegels auf allen 4 Etagen kam ein grosser Baumangel zu Tage. Bei den Fenstersimsen der bestehenden Fenster waren alle Fensterrahmen in unteren Sektor angefault und mussten ausserplanmässig saniert werden. Für die Betonelemente wurde zu wenig Geld eingerechnet. Auch bei den Metallbauteilen waren Mehraufwendungen notwendig. Die Mieterschaft ist sehr zufrieden über die grossen Balkone.

Einzelne Votanten sind unzufrieden mit dem Ablauf und der grossen Kostenüberschreitung und können der Bauabrechnung nicht zustimmen. Das Projekt sei nicht seriös abgeklärt. Für die Zukunft sei eine bessere Arbeit zu leisten.

Der Präsident erklärt, dass der beauftragte Ingenieur nichts über die nachträglich verlangten Brandschutzmassnahmen gesagt habe. Erst später sei vorgeschrieben worden, dass wir weitere Massnahmen vornehmen müssten. Es sei nicht korrekt, wenn heute behauptet werde, dass die Vorschriften schon beim ursprünglichen Bau hätten vorgenommen werden müssen.

Die Brandschutzvorschriften sind seither massiv verschärft worden. Z.B. als das Gebäude gebaut wurde, musste kein Brandschutztor eingebaut werden. Zusätzlich musste neu bei jedem Stockwerk ein Brandriegel an der Fassade eingebaut werden.

Die Frage, ob für die Bauschäden keine Garantieleistung habe eingefordert werden können, orientiert der Präsident, dass das Gebäude vor 11 Jahren gebaut wurde und die Frist für verdeckte Mängel nach 10 Jahren abgelaufen sei.

Die Innenbalkone waren seinerzeit eine Idee des Architekten. Auf Wunsch der Mieterschaft wurden diese nun ausgebaut.

Beschluss

Die Bauabrechnung (Anteil GAB) im Betrage von Fr. 1'171'153.85 wird mehrheitlich genehmigt.

11. Antrag: Genehmigung des Vermietungsreglementes

Es werden folgende Anträge gestellt:

Antrag 1:

Elfi Marchesi stellt den Antrag, bei Ziff. 3 die Frist für das Erlöschen der Bewerbung von 3 auf 5 Jahre zu erhöhen. 3 Jahre sei eine zu kurze Zeit.

Beschluss

Mit nur 29 Ja-Stimmen wird der Antrag von Elfi Marchesi abgelehnt.

Antrag 2:

Jack Scherrer stellt den Antrag, dass die Bewerbungen nach 3 Jahren nicht automatisch untergehen, sondern der Vorstand die betreffenden Bewerber 2 Monate vorher, schriftlich darauf aufmerksam machen muss.

Beschluss

Der Antrag von Jack Scherrer wird grossmehrheitlich angenommen. Ziff. 3 des Vermietungsreglementes wird entsprechend ergänzt.

Beschluss über das korrigierte Vermietungsreglement

Das nachstehende, korrigierte Vermietungsreglement wird genehmigt.

Vermietungsreglement vom 18. April 2023

01 Grundlagen

Die Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil (GAB) erlässt, gestützt auf Art. 3 ihrer Statuten das nachfolgende Vermietungsreglement. Das Reglement hat den Zweck, der Liegenschaftenverwaltung klare Richtlinien für die Vermietung der Genossenschaftswohnungen zu geben.

02 Erwerb der Mitgliedschaft

Bewerbende haben bei einer Wohnungsbewerbung ein Gesuch um Aufnahme in die Genossenschaft auszufüllen. Beim Abschluss eines Mietvertrages muss mindestens ein Anteilschein im Wert von Fr. 500.00 übernommen werden. Genossenschaftsanteile sind vor Wohnungsbezug zur Zahlung fällig.

03 Warteliste

Die Liegenschaftenverwaltung führt eine Warteliste von Einwohnerinnen und Einwohnern von Bäretswil und eine solche für Auswärtige. Bewerbungen für eine Wohnung erlöschen nach 3 Jahren, sofern die Bewerbung nicht erneuert wird. Der Vorstand wird die betreffenden Personen zwei Monate vor Ablauf schriftlich darauf aufmerksam machen.

04 Bewerbung

Mietinteressierte bewerben sich bei der GAB mit dem entsprechenden «Anmeldeformular». Der Eingang einer Bewerbung wird von der Liegenschaftenverwaltung bestätigt.

05 Prioritäten

Die Anmeldungen werden in Kategorien unterteilt:

Einwohnerinnen und Einwohner von Bäretswil

Angehörige von Einwohnerinnen und Einwohnern von Bäretswil

Auswärtige ohne Angehörige in Bäretswil

Einwohnerinnen und Einwohner ab einem Alter von 60 Jahren haben grundsätzlich Priorität bei der Vergabe von Mietobjekten.

Vor dem Abschluss eines Mietvertrages ist die Liegenschaftenverwaltung berechtigt, Referenzen einzuholen, die Zahlungsfähigkeit zu prüfen etc.

06 Veränderung der Wohnungsbelegung

Änderungen der Wohnungsbelegung sowie länger dauernde Abwesenheiten sind der Liegenschaftenverwaltung mitzuteilen.

07 Aussenparkplätze, Bastelräume

Für Aussenparkplätze, Tiefgaragenplätze und Bastelräume wird, wenn nötig eine separate Interessenliste geführt. Folgende Reihenfolge wird festgelegt:

Hausbewohnende, Spitex, Genossenschaftsmitglieder.

Aussenstehende haben erst einen Mietanspruch, wenn niemand der oben genannten an den Mietobjekten Interesse bekundet.

08 Gemeinschaftsraum

Über die Vergabe des Gemeinschaftsraumes für Veranstaltungen entscheidet die Liegenschaftenverwaltung (siehe auch separates Benützungsreglement).

09 Haustiere

Haustiere sind schriftlich bei der Liegenschaftenverwaltung anzufragen, bedürfen jedoch der Bewilligung durch die Liegenschaftenverwaltung.

10 Angehen von Unstimmigkeiten unter Hausbewohnenden

Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnenden sind in erster Linie durch diese selbst beizulegen. Wird keine Einigung erzielt, kann als erste Instanz die Liegenschaftenverwaltung und als zweite Instanz der Mietausschuss beigezogen werden.

11. Inkrafttreten und Geltungsbereich

Dieses Reglement tritt mit Beschluss der Generalversammlung der GAB vom 18. April 2023 in Kraft. Gleichzeitig wird das Reglement vom 9. März 2006 ausser Kraft gesetzt.

Dieses Reglement gilt grundsätzlich für alle zukünftigen Mietverhältnisse. Allenfalls abweichende mietvertragliche Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

Genehmigt an der Generalversammlung vom 18. April 2023

GAB Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil

Präsident:

Ferdinand König

Sekretär:

Felix Wanner

12. Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern

Es liegen keine Anträge von Mitgliedern vor.

13. Diverses

Ursula Kaspar bemängelt, dass bei Punkt 10 das Gegenmehr nicht abgefragt worden sei und verlangt die Wiederholung der Abstimmung.

Dem Antrag wird stattgegeben. Die Abstimmung wird wiederholt.

Beschluss

Die Bauabrechnung wird mit 63 Ja zu 16 Nein-Stimmen genehmigt.

Einigen ist beim Vermietungsreglement nicht klar, ob diejenigen, bei welchen die 3 jährige Frist bei der Warteliste schon abgelaufen ist, nun schon gestrichen wurden und sie sich neu bewerben müssten. Der Präsident verspricht, er werde dies überprüfen.

Lisa Walder möchte, dass sich der Vorstand Gedanken macht über einheitliche Sonnenstoren auf den Balkonen im Sunneberg 9. Der Präsident erklärt, dass ursprünglich keine Balkone vorhanden waren. Bei den späteren Balkonbauten sei bewusst auf Sonnenstoren verzichtet worden, in der Meinung, es könne jede Person selbst einen Sonnenschirm kaufen. So würde die Fassade etwas bunter. Der Vorstand werde jedoch den Wunsch aufnehmen und darüber befinden.

Der Präsident orientiert, dass Karin van Loo ihre Stelle gekündigt habe und uns verlassen werde. Er bedankt sich für die geleistete Arbeit. Die Nachfolgerin sei aus Bäretswil: Carla Regli werde ihre Stelle am 2. Mai antreten. Neu werde die Liegenschaftenverwaltung und die Buchhaltung ausgelagert. Für den Rest des Jahres werde die Aufgabe die Firma Graf Treuhand AG, Bauma, übernehmen.

Die nächste GV findet am **23. April 2024, 19.30 Uhr** am gleichen Ort statt. Ferdinand König überreicht allen Vorstandsmitgliedern zum Dank für die Arbeit ein kleines Präsent.

Der Präsident bedankt sich für die Teilnahme und das Vertrauen der Anwesenden und lädt im Namen der GAB zu einem Apéro und zu einem kleinen Imbiss ein.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

GAB Genossenschaft
Alterswohnungen Bäretswil

Der Präsident:



Der Sekretär:

