



Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil

Postfach 307 8344 Bäretswil

**Protokoll der ordentlichen 20. Generalversammlung
vom 23. April 2025**

Datum: Mittwoch, 23. April 2025

Zeit: 19.30 Uhr – 21:30 Uhr

Ort: Mehrzweckraum Schulhaus Letten Bäretswil

1. Begrüssung

Der Präsident Ferdinand König begrüsst die 94 anwesenden Genossenschaftsmitglieder und dankt ihnen für das zahlreiche Erscheinen.

Er stellt fest, dass die Einladung rechtzeitig per E-Mail und per Post erfolgt ist.

Der Präsident dankt Allen, welche ihre E-Mail-Adresse gemeldet haben. Dies erleichtert die Arbeit und spart Kosten für den Druck und Versand.

2. Wahl der Stimmenzähler

Ohne Gegenstimme werden folgende Stimmenzähler gewählt:

Elisabeth Zbinden, Adetswilerstr. 41, Adetswil

Thomas Dobler, Adetswilerstr. 14a, Bäretswil

Es sind 94 Stimmberechtigte anwesend, zudem 1 nicht stimmberechtigte Person. Beat Häfliger, Vorstandsmitglied, hat sich wegen anderweitiger Verpflichtung in der Gemeinde entschuldigt.

3. Abnahme des Protokolls der 19. GV vom 23. April 2024

Das Protokoll wurde allen zugestellt.

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Das Protokoll der 19. GV vom 23. April 2024 wird ohne Gegenstimme genehmigt und der Erstellerin Elisabeth Marzorati verdankt.

4. Genehmigung des Jahresberichts 2024 des Präsidenten

Der Jahresbericht 2024 lag ebenfalls der Einladung bei.

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Der Jahresbericht 2024 wird ohne Gegenstimme genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung und des Revisionsberichtes 2024 und Entlastung des Vorstandes

Die Jahresrechnung wurde ebenfalls zugestellt. Stefan Gubler erläutert einige Positionen der Jahresrechnung und gibt die Diskussion frei.

Verschiedene Personen sind mit der neuen Verbuchung der Ausgaben der Stockwerkeigentümergeinschaft Kirchstrasse 4 nicht zufrieden und möchten nähere Auskunft darüber erhalten.

Stefan Gubler erklärt, dass bisher die GAB die Aufteilung der Kosten treuhänderisch für beide Stockwerkeigentümerinnen (GAB/Gemeinde) gemacht habe. Heute werde richtigerweise eine separate Buchhaltung für die Stockwerkeigentümergeinschaft geführt, mit je eigenem Erneuerungsfonds. So sei heute eine saubere Trennung gewährleistet. Es wurde eigentlich nur etwas vollzogen, was im Reglement schon längst so gefordert war. Die Graf Treuhand führt neu die Buchhaltung für die Stockwerkeigentümergeinschaft GAB und Gemeinde. Der Anteil der GAB am Erneuerungsfonds ist in der Abrechnung ausgewiesen. Die Betriebskosten von rund Fr. 58'000 beinhalten nur den Anteil der Stockwerkeigentümerin GAB. Die Aufteilung erfolgt im Wesentlichen nach Wertquoten. Für die Stockwerkeigentümergeinschaft besteht ein eigenes Reglement und dafür finden separate Stockwerkeigentümer - Versammlungen statt. Die GAB und die Gemeinde sind je mit einem Vertreter stimmberechtigt.

Der Präsident empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Beschluss Revisionsstelle

Der Bericht der Revisionsstelle wird ohne Gegenstimme genehmigt.

Beschluss Genehmigung Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2024, welche mit einem Jahresgewinn von Fr. 137'315.62 abschliesst, wird mit grossem Mehr (2 Enthaltungen) genehmigt. Der Gewinn ist vor allem auf einen ausserordentlichen Erfolg von Fr. 102'567 zurückzuführen. Davon resultieren Fr. 102'000 aus einer Erbschaft. Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von Fr. 12'818'137.31 aus.

Beschluss Entlastung Vorstand

Die Entlastung des Vorstandes wird mit grossem Mehr (2 Enthaltungen) erteilt.

6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Beschluss

Die vom Vorstand vorgeschlagene Verwendung des Reingewinns wird ohne Gegenstimme genehmigt:

Gewinnvortrag 01.01.2024	83.87
Gewinn 2024	137'231.75
Total	137'315.62

Einlage in Erneuerungsfonds Im Sunneberg	20'000.00
Einlage in Erneuerungsfonds Kirchstrasse	20'000.00
Verzinsung Genossenschaftsanteile (2 % von Fr. 2'376'000)	47'520.00
Einlage in gesetzliche Reserven (5 %)	6'860.00
Zuweisung freie Reserven	42'900.00
Total Gewinnverwendung	137'280.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	35.62

7. Budget 2025 Information

Stefan Gubler orientiert über das laufende Budget 2025. Es wird mit einem Ertrag von Fr. 695'750 und einem Aufwand von Fr. 631'250 mit einem Jahresgewinn von Fr. 64'500 gerechnet.

Folgende Investition ist geplant:

Neubau Sunneberg 2 (Planung und Bau) Fr. 2'450'000.00

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. Ersatzwahlen in den Vorstand

Rolf Gassmann hat den Vorstand schon länger verlassen. Felix Wanner hat per GV 2025 den Rücktritt aus dem Vorstand erklärt. Der Vorstand ist der Meinung, dass 2 neue Vorstandsmitglieder gewählt werden sollten, um den Vorstand damit wieder auf 9 Personen aufzustocken.

Vom Vorstand werden folgende 2 Personen zur Wahl vorgeschlagen:

Anita Bertschinger, Brunastr. 1b, 8345 Adetswil
Francesco Mortellaro, Postgässli 6, 8345 Adetswil

Beschluss

Anita Bertschinger und Francesco Mortellaro werden ohne Gegenstimme in den Vorstand gewählt.

10. Vorstellen des Neubau-Projektes mit 28 Alterswohnungen im Sunneberg und Zustimmung zum Bauprojekt mit Kosten von Fr. 10'500'000

Ferdinand König stellt das Neubau-Projekt mit 28 Alterswohnungen im Sunneberg vor und eröffnet die Diskussion.

Die Garageneinfahrt erfolgt über die bestehende Anlage unter dem Gebäude durch. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon. Es sind alles 2 ½ und 3 ½ Zimmer - wohnungen geplant. Beim Containerstandplatz sind aufgrund der Baubewilligung noch Anpassungen nötig. In Adetswil wurde an der Informationsveranstaltung eine Gemeinschafts-Waschküche explizit nicht gewünscht. Im Gegensatz zu Wetzikon, wo die Bewohnenden hell begeistert sind. Im Neubau wird der 1. Lift sein, in dem auch ein Bett Platz hat. In der Umgebung ist ein Rund-Weg «rollator gängig» vorgesehen. Die bestehende Ruhefläche wird wieder erstellt. Der Aufenthaltsraum wird etwas vergrössert. Die Küche im Gemeinschaftsraum bleibt aber vorläufig wie sie ist.

Die Fachingenieure sind daran, das Heizungssystem zu evaluieren. Es wird eine zweite Heizung vorgesehen, da eine einzige für beide Gebäude zu teuer und aus verschiedenen Gründen nicht machbar ist. Es sind Erdsondenheizungen und allenfalls zusätzliche Wärmepumpen gedacht. Eine Heizungsanlage kostet rund 1 Mio. Es ist im Neubau keine kontrollierte Lüftung mehr vorgesehen. Im Altbau besteht eine solche. Die Bewohnenden sind allerdings nicht so begeistert.

Jemand fragt, wie präzise der Kostenvoranschlag sei. Ferdinand König orientiert, dass insgesamt drei verschiedene Firmen den KV überprüft und als realistisch beurteilt hätten.

Der Architekt ist Stefan Kurmann. Zudem sind der Bauingenieur wie auch der Bauleiter im selben Gebäude wie der Architekt.

Das Grundstück befindet sich in einer archäologischen Zone. Vor Baubeginn müssen in Absprache mit dem Kantonsarchäologen Sondierungen vorgenommen werden.

Die Frage nach den Mietzinsen möchte der Präsident noch nicht beantworten, da sie zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar sind.

Die Frage, ob auch ortsansässige Handwerker zum Zuge kommen würden, beantwortet der Präsident mit Ja. Sehr viele Unternehmer hätten Anteilscheine,

darunter auch Auswärtige. Die Handwerkerliste werde im Moment erstellt. Mindestens drei Firmen pro Arbeitsgattung würden angeschrieben.

Beschluss

Dem Bauprojekt wird mit grossem Mehr zugestimmt (4 Nein, 2 Enthaltungen).

11. Zustimmung zur Erhöhung des Schuldbriefes auf Fr. 14'750'000

Die Grundstücke der bestehenden Alterssiedlung und der neuen Parzelle für den Neubau mussten zusammengelegt werden. Mit dem Neubau müssen auch neue Hypotheken aufgenommen werden. Der Schuldbrief auf dem vereinigten Grundstück im Sunneberg ist deshalb von bisher Fr. 4'200'000 auf Fr. 14'750'000 zu erhöhen.

Beschluss

Der Schuldbrieferhöhung auf neu Fr. 14'750'000 wird mit grossem Mehr zugestimmt (5 Nein, 1 Enthaltung).

12. Beschlussfassung über Statutenänderungen

Der Vorstand schlägt verschiedene Änderungen zu den heute geltenden Statuten vor: Die Änderungen wurden mit der Einladung verschickt und werden an der Generalversammlung im Einzelnen erörtert.

Diskussion

Verschiedene Teilnehmer sind der Auffassung, dass die bisherige Formulierung in § 3 einfacher und klarer sei als die neue bezüglich der Festlegung der Mietzinse. Der Verweis auf OR Art. 253 ff. sei für viele zu kompliziert und würde das nicht verstehen. Felix Wanner orientiert, dass die bisherige Lösung auf eine Kostenmiete ausgerichtet sei. Diese müsste jedoch aus den Mietverträgen klar hervorgehen. Dies sei jedoch bisweilen noch nie so gehandhabt worden. Es seien immer ganz normale Mietverträge abgeschlossen worden, wie dies in der Privatwirtschaft üblich sei. Auch beim neuen Hinweis auf das OR bezüglich Mietrecht, sei ebenso ausgeschlossen, dass ein übermässiger Gewinn erzielt werden könne. Dies sei in § 2 geregelt, wonach kein Gewinn erstrebt werde und in gemeinnütziger Weise preiswerte Wohnungen erstellt würden. Der heutige § 3 sei zu wenig präzise formuliert, so seien z.B. die Deckung der Betriebskosten nicht explizit erwähnt.

Änderungs-Antrag:

Es wird beantragt, dass §3 (neu) wie folgt ergänzt wird:

Die Mietzinse werden nach OR Art. 253 ff festgesetzt, **unter Beachtung von § 2**

Abstimmung

Dem Änderungs-Antrag wird mit grossem Mehr zugestimmt.

Verschiedene Votanten bemängeln, dass das beabsichtigte Reglement über die Anteilscheine nicht vorliege. Zudem sind sie nicht einverstanden, dass die Zuständigkeit für den Erlass in der Kompetenz des Vorstandes liegen soll und nicht durch die GV festgelegt werde. Der Präsident erklärt, dass es nur um ein internes

Arbeitspapier gehe, bei dem es um die Modalitäten über die Abwicklung bei den Anteilscheinen gehe.

Demgegenüber wird erwidert, dass sie für eine Beschlussfassung nicht nur die Statuten, sondern auch das Reglement kennen müssten. So würden sie die Katze im Sack kaufen.

Den Votanten geht § 15 zu weit, wenn der Vorstand bestimmen könne, ob eine Rückzahlung möglich sei oder nicht.

Felix Wanner erwähnt, dass eine Auszahlung nur dann verweigert werden könnte, wenn durch die Rückzahlung der Weiterbestand der Genossenschaft gefährdet würde.

Ein weiterer Votant stört sich nicht an diesem Vorgehen. Es sei ganz normal, wie bei Bund und Kanton. Der Bürger bestimme über das Gesetz und danach würden die Ausführungsbestimmungen durch Bund oder Kanton erlassen.

Antrag

Schlussendlich wird ein Antrag gestellt, wonach die Statuten komplett zurückgewiesen werden sollen. Die Statuten sollen so angepasst werden, dass die Zuständigkeit für das Anteilscheinreglement bei der GV liege.

Abstimmung

Dem Rückweisungsantrag wird mit grossem Mehr zugestimmt.

In diesem Zusammenhang wird noch erwähnt, dass in § 21 nicht das Präsidium genannt werden sollte, sondern Präsidentin/Präsident

In § 9 hat sich zudem ein Fehler eingeschlichen. Dies soll Genossenschaftsvermögen und nicht Gesellschaftsvermögen heissen.

13. Abrechnung Solaranlage im Sunneberg 9, Adetswil

An der GV vom 18. März 2023 wurde der Bau einer Photovoltaikanlage auf dem Gebäude der Alterssiedlung im Sunneberg 9 mit Kosten von Fr. 265'000 bewilligt.

Die Abrechnung zeigt einen Gesamtaufwand von Fr. 224'465.40. Abzüglich der Pronovo Rückvergütung von Fr. 36'862.95 resultieren Nettoausgaben von Fr. 187'602.45.

Beschluss

Der Abrechnung wird mit grossem Mehr zugestimmt.

14. Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern

Es liegen keine Anträge von Mitgliedern vor.

15. Diverses

Die Strassentafel «Im Sunneberg» fehle seit Jahren. Der Präsident kümmert sich darum.

Neue GAB- Mail-Adresse. **info@gab-baeretswil.ch**

Die nächste GV findet am **16. April 2026, 19.30 Uhr** am gleichen Ort statt. Ferdinand König bedankt sich herzlich bei Felix Wanner für das Engagement in der GAB und überreicht ihm im Namen des Vorstandes ein Abschiedsgeschenk.

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:

