



## Protokoll der 6. ordentlichen Generalversammlung

Datum	Dienstag, 3. Mai 2022
Zeit	18.30 – 19.50 Uhr
Ort	Kulturhaus Central, Brauereistrasse 2, Uster
Teilnehmende / Verteiler	
Vorstand	
Vorsitz	Jürg Binkert, Präsident
Mitglieder	Toni Trachsel, Vizepräsident Anita Bernhard, Del. Stadt Uster Beat Salzmänn, Bauwesen Andreas Widmer, Finanzen
Geschäftsstelle	
Protokoll	Sonja Jenny, Geschäftsleiterin Esther Heller, Geschäftsstelle Verwaltung
Gäste	Martina Gebhardt, designiertes Vorstandsmitglied Matthias Alber, designiertes Vorstandsmitglied Andreas Wirz, Bauherrenvertretung Projekt Gupfen, Archipel GmbH Peter Baumberger, Architekt Projekt Gupfen Baumberger und Stegmeier AG
Genossenschaftsmitglieder	Direkt oder indirekt durch 73 Stimmrechtsausweise vertreten

### Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmezähler
3. Genehmigung des Protokolls der 5. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2021
4. Berichte
  - a) Jahresbericht 2021
  - b) Revisionsbericht 2021
5. Genehmigung Jahresrechnung
6. Entlastung des Vorstands
7. Antrag Planungskredit Gupfen
8. Wahlen
  - a) Wahlen der Mitglieder des Vorstands
  - b) Wahl des Vorstandspräsidiums
  - c) Wahl der Revisionsstelle
9. Diverses / Umfrage

## 1. Begrüssung

J. Binkert begrüsst die Teilnehmer und erwähnt, dass sich 14 Teilnehmer entschuldigt haben.

Er verweist auf Traktandum 4b welches ergänzt wird auf Jahresrechnung / Revisionsbericht 2021, so dass die Jahresrechnung unter diesem Traktandum präsentiert werden kann und anschliessend zur Genehmigung kommt.

Es werden alle Mitglieder des Vorstands vorgestellt, im speziellen auch Andreas Widmer, welcher aufgrund der Pandemie zum ersten Mal an einer Generalversammlung vor Ort teilnimmt

Aus der Geschäftsstelle wird Sonja Jenny als Geschäftsleiterin und Esther Heller als Verwalterin vorgestellt.

Als Gäste sind anwesend Martina Gebhardt und Matthias Alber, welcher beide zur Wahl in den Vorstand vorgeschlagen werden und Andreas Wirz Bauherrenbegleiter Projekt Gupfen und Peter Baumberger Architekt des Projekts Gupfen, welche das Projekt vorstellen werden.

## 2. Wahl der Stimmzähler

Es werden Susanne Reichling und Hansruedi Thalmann einstimmig gewählt.

## 3. Genehmigung des Protokolls der 5. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2021

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

## 4. Berichte

### a) Jahresbericht 2021

Die Berichte werden durch die zuständigen Vorstandsmitglieder und S. Jenny präsentiert. T. Trachsel erklärt, dass im Rehbühl aufgrund der Entmietung schon länger nichts mehr gelaufen ist und im Sonnental aufgrund der Pandemie nur Weniges stattgefunden hat.

S. Jenny erläutert kurz die vorgenommenen Unterhaltsarbeiten im Sonnental an Lift, Heizung und Rollläden, welche zu Investition in der Höhe von 196'700 geführt haben. Zudem informiert sie über den Stand der Arbeiten im Zusammenhang mit der Umnutzung.

B. Salzmann informiert über den Stand des Ersatzneubaus im Rehbühl und nennt die ausstehenden Beteiligten des Projekts. Es sind dies die Projektverfasserin Bettina Neumann, Neff Neumann Architekten, Benno Vonplon, Bautreuhand Vonplon den Baumanager der Firma Arcanus Reto von Allmen. Der Kostenvoranschlag des gesamten Projektes beläuft sich auf CHF 26.4 Mio.

Die Baukommission setzt sich zusammen aus B. Salzmann, J. Binkert und S. Jenny. Die Baueingabe erfolgte im Februar 2021. Durch den Rekurs im Sommer, bei welchem die Genossenschaft durch Reetz Sohm Anwälte unterstützt wurde, entstand ein halbes Jahr Verzögerung. Der Bezug ist auf Juli 2024 vorgesehen.

Als Einleitung für das Projekt Gupfen, verweist B. Salzmann auf den Architekten Peter Baumberger und den Bauherrenberater Andreas Wirz. Wobei letzterer bereits den Wettbewerb begleitet hat und nun auch die Umsetzung. Die beiden Herren werden das Projekt unter Traktandum 7 vorstellen.

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

### b) Jahresrechnung und Revisionsbericht 2021

Andreas Widmer verweist auf seinen Beitrag im Geschäftsbericht und will nur noch auf die wesentlichen Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung eingehen.

In der Erfolgsrechnung sind die Kosten in etwa gleichgeblieben und trotz Entmietung Rehbühl und ordentlichen Abschreibungen konnte ein kleiner Gewinn realisiert werden.

Auf der Vermögensseite sind die liquiden Mittel relativ bescheiden. Vorleistungen in der Höhe von CHF 2.5 Mio., welche für das Projekt Rehbühl geleistet wurden, können aber jederzeit bezogen werden. Er verweist auf die Position Abschreibungen auf eigenem Land, dort hat sich beim Druck ein Fehler eingeschlichen. Die Zahl lautet korrekterweise CHF

4'340'754 Mio. und das Gebäude ist somit auf CHF 0.00 abgeschrieben. In den Passiven sind die kurzfristigen Schulden grossenteils aus den Projekten. Beim Genossenschaftskapital konnte eine leichte Zunahme von CHF 20'000 verzeichnet werden. Die Genossenschaft kann als gesund finanziert betrachtet werden. Der Gewinn wird auf die neue Rechnung vorgetragen und der Verlustvortrag kann dadurch fast vollumfänglich eliminiert werden. Er erwähnt zudem, dass die Revision mit der Arbeit der Geschäftsstelle sehr zufrieden war. Es werden keine Fragen zur Rechnung gestellt.

## **5. Genehmigung Jahresrechnung**

Jahre wird einstimmig genehmigt.

## **6. Entlastung des Vorstands**

Die Entlastung des Vorstandes erfolgt ohne Gegenstimmen.

## **7. Antrag Planungskredit Gupfen**

A. Wirz. Erläutert in seiner Präsentation den Projektstand Gupfen. Es wurde ein Wettbewerb mit 10 Teams durchgeführt. Zum Sieger wurde das Projekt Carac gewählt und wurde nun weiterbearbeitet. Für das Ladengeschäft konnte man sich mit der Migros einigen. Es besteht nun ein Generalplanervertrag mit dem Architekten für die Umsetzung des Projektes. Es werden die Meilensteine präsentiert. Der Gestaltungsplan wurde eingegeben und es wird nun an der Planung für die Baueingabe weitergearbeitet. Dies hat den Vorteil, dass weniger Zeit verloren geht und man nicht riskiert, die Planungsteams zu verlieren. Die Planung bis und mit Baueingabe kostet rund CHF 3 Mio., die Realisierung weitere CHF 23.5 Mio. Das Vorprojekt wird demnächst abgeschlossen.

P. Baumberger bedankt sich, dass er das Projekt vorstellen darf, präsentiert diverse Ansichten von der Lage des Grundstücks über die Architekturpläne bis zu den Innenräumen und erläutert das dörfliche Wohnen in der Kernzone, die Situation des Marktplatzes mit der Scheune und den Hof mit Obstbäumen. Im geschützten Bauernhaus wird es eine Wohnung und einen Gemeinschaftsraum geben. Die Wohnungen befinden sich grössten Teils über dem Ladenlokal und der Pflegewohngruppe und sind hauptsächlich über Lauben zugänglich. Von einem Laubengang geht es jeweils in die Küche und dann in die Wohnräume. Die verschiedenen Wohnungsgrössen werden vorgestellt. Im Dachgeschoss befinden sich die Waschküchen und Trocknungsräume, Atelierräume und Dachterrassen. Über einem verputzten Sockel entsteht eine Holzkonstruktion.

A. Widmer stellt den Antrag für den Planungskredit. Aktuell sind wir auf Stufe Vorprojekt. CHF 3 Mio. sind voranschlagt bis und mit Baubewilligung im Herbst 2023. Hervorzuheben sind die Verhandlungen mit der Stadt Illnau-Effretikon, welche zu einem Nachtrag zum Kaufvertrag geführt haben. Neu übernimmt die Stadt bei einer allfälligen Ausübung des Rückkaufrechts die ganzen Planungskosten. Dadurch ist das Planungsrisiko für die Genossenschaft geringer. Seit dem 14.04. ist die Genossenschaft Eigentümerin des Grundstücks. Der Projektierungskredit von 2.4 Mio. ist gesichert und auch der Baukredit scheint für die Bank, gemäss heutiger Kenntnis, finanzierbar.

Der Projektkredit über CHF 3 Mio. wird einstimmig angenommen.

## **8. Wahlen**

### **a) Wahlen der Mitglieder des Vorstands**

J. Binkert informiert, dass die Stadt Uster keine Vertreter mehr in die Vorstände der Genossenschaften delegiert. Deshalb ist A. Bernhard künftig nicht mehr im Vorstand. J. Binkert bedankt sich für ihr Engagement und überreicht ihr ein kleines Abschiedsgeschenk. Alle bisherigen Vorstandsmitglieder stellen sich wieder zu Wahl in ihr bisheriges Ressort.

Alle Mitglieder werden wieder gewählt.

Neu stellt sich für das Ressort Siedlungsleben Martina Gebhardt Martina Gebhardt zur Wahl. Sie stellt Ihren beruflichen Werdegang kurz vor und erwähnt, dass sie mit Ihrer Familie in Uster wohnt.

Martina Gebhardt wird einstimmig gewählt.

Für das neue Ressort Immobilien stellt sich Matthias Alber zur Verfügung. Auch er erläutert seinen Werdegang und hat seinen Wohnsitz in Sulzbach.

Matthias Alber wird einstimmig gewählt

J. Binkert freut sich über die Wahl der neuen Mitglieder, überreicht Ihnen ein kleines Präsent und wünscht ihnen in der neuen Funktion alles Gute.

#### **b) Wahl des Vorstandspräsidiums**

J. Binkert stellt sich für weitere drei Jahre als Präsident zur Wahl und wird einstimmig gewählt.

Er freut sich über die Wiederwahl und bedankt sich fürs ihm entgegengebrachte Vertrauen.

#### **c) Wahl der Revisionsstelle**

Die Ostschweizer Treuhand AG stellt sich wieder zur Wiederwahl und wird einstimmig gewählt. Diese hat die Wahlannahme bereits im Vorfeld der Generalversammlung bestätigt.

#### **8. Diverses / Umfrage**

Herr Kessler möchte wissen ob für den Gupfen nur mit der Migros verhandelt. B. Salzmann informiert, dass alle grösseren bekannten Detaillisten angefragt wurden, wobei die Migros mit dem Grundriss am besten klargekommen ist und deshalb den Zuschlag erhalten hat.

Es werden keine weiteren Fragen gestellt.

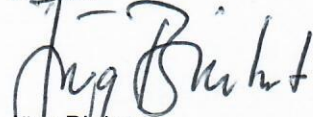
Die nächste GV findet am **9. Mai 2023** statt.

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, 10. Mai 2022