

## Protokoll der 8. ordentlichen Generalversammlung

Datum	Dienstag, 7. Mai 2024
Zeit	17.00 – 18.40 Uhr
Ort	Kulturhaus Central, Brauereistrasse 2, Uster
Teilnehmende / Verteiler	
Vorstand	
Vorsitz	Jürg Binkert, Präsident
Mitglieder	Matthias Alber, Immobilien Martina Gebhardt, Siedlungsleben
Entschuldigt	Andreas Widmer, Finanzen
Geschäftsstelle	
Protokoll	Sonja Jenny, Geschäftsleiterin Susanne Brus, Siedlungsassistentin
Verwaltung	Zana Musliu, Gewo Züri Ost
Genossenschaftsmitglieder	Direkt oder indirekt durch 96 Stimmrechte vertreten

### Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Genehmigung des Protokolls der 7. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Mai 2023
4. Genehmigung des Jahresberichts 2023
  - Jahresrückblick des Präsidenten
  - Siedlungsleben
  - Bauliches und Immobilien
5. Abnahme der Jahresrechnung 2023 und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns.
6. Entlastung des Vorstands
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Antrag Aufnahme von Fusionsgesprächen
9. 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 und Verwaltung vor.

#### 2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden Ursula Aebersold und Martin Jucker einstimmig gewählt.

#### 3. Genehmigung des Protokolls der 7. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Mai 2023

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

## 4. Genehmigung des Jahresberichts 2023

### Jahresrückblick des Präsidenten

J. Binkert präsentiert den Rückblick des Präsidenten. Zur Siedlung Sonntal erwähnt er die getroffenen Massnahmen betreffend die Eigentümerhaftung. Mit der Stadt Uster wurde das Gespräch aufgenommen bezüglich des bestehenden Baurechts. Er freut sich über die Aktivitäten im Pavillon und die sehr aktive Mieterschaft. Aufgrund des Weggangs von E. Heller wurde die inzwischen sehr gut funktionierende Tätigkeit mit der Gewo Züri Ost aufgenommen.

Im Rehbühl ist nach wie vor vorgesehen, dass der Bezug auf 1. Oktober 2024 erfolgt. Für den Ersatzneubau wurden zwei Vermietungsanlässe exklusiv für Genossenschaftsmitglieder durchgeführt, welche auf grosses Interesse stiessen. Inzwischen sind die verbleibenden Wohnungen öffentlich ausgeschrieben.

Die Situation im Gupfen ist eher schwierig, weil der Kostenvoranschlag sehr hoch ausgefallen ist.

J. Binkert erwähnt die personellen Veränderungen im vergangenen Jahr. B. Salzman ist aus persönlichen Gründen zurückgetreten. Er war Vorstandmitglied Bau und Präsident der Baukommissionen Rehbühl und Gupfen.

Er verdankt den Vorstand, welcher sich im vergangenen schwierigen Jahr sehr für die Anliegen der Genossenschaft eingesetzt hat, was auch für die Geschäftsstelle und Verwaltung gilt.

### Siedlungsleben

M. Gebhardt begrüsst die Anwesenden und stellt fest, dass sie seit zwei Jahren fürs Siedlungsleben zuständig ist. Sie erwähnt das vielseitige Jahresprogramm und wertet als äusserst positiv, dass die Mieterschaft zahlreiche Ideen eingebracht und umgesetzt hat und auch eine Gruppe im Garten aktiv ist. Im März 2023 hat die Siedlungsversammlung stattgefunden, im Mai ein Bring- und Holtag und ein sonniger Ausflug im September. Seit September findet einmal im Monat der Mittagstisch statt.

Viele dieser Anlässe sind auch dank der Unterstützung der Geschäftsstelle und des Hausworts möglich und sie verdankt die Personen mit je einem Blumenstrauss.

### Bauliches und Immobilien

#### Rehbühl

J. Binkert präsentiert Bilder von der Baustelle. Er stellt fest, dass es jeweils lange dauert, bis der Bau aus dem Boden kommt und es erst anschliessend zügig vorwärts geht. Herausforderungen waren das Wetter mit Sturm, aber auch Eis und Schnee. Gleichzeitig wurde zudem die Rehbühlstrasse aufgerissen und die BWS hat ebenfalls Ihre Bautätigkeit aufgenommen. Im September wurde Aufrichte gefeiert. Im Moment wird die Fassade erstellt. Es folgen ein paar Ansichten aus dem Innern. Anhand eines Fotos einer 2.5 Zi-Wohnung erklärt er den Grundriss der Wohnung und zeigt zu guter Letzt den fantastischen Ausblick aus dem 6. Obergeschoss.

#### Gupfen

M. Alber erklärt, dass die Neuigkeiten aus dem Gupfen nicht so positiv sind. Die Konsequenzen aus dem Ukrainekrieg und der Pandemie sind eine Baukostenteuerung von 17 %. Im Jahr 2022 wurde das Vorprojekt fertiggestellt und die Architekten dazu angehalten, Kosten einzusparen. Das Prinzip der Kostenmiete sollte bekannt sein; mit steigenden Baukosten steigen auch die Mieten. Bis Anfang 2023 war man noch recht zuversichtlich. Der Kostenvoranschlag wurde vor Weihnachten 2023 präsentiert. Alle Einsparungen waren dabei weg und die Kosten sogar noch weiter gestiegen. Eine Expertenanalyse hat ergeben, dass noch weiteres anfallen könnte. Deshalb hat der Vorstand einen Planungsstopp veranlasst. Nun ist man im Gespräch mit der Stadt Illnau-Effretikon, ein weiterer Termin findet Ende Mai statt. Er verweist auf die deswegen ausgewiesene Eventualverpflichtung im Anhang zur Jahresrechnung. Auf die Frage, was passiere, wenn man sich mit der Stadt nicht einigt, antwortet M. Alber, dass die Stadt ein Rückkaufsrecht geltend machen kann und falls sie das nicht tut,

allenfalls an einen Dritten verkauft würde. Es müsste aber eine grosse Genossenschaft sein. Auf die Frage, ob man sich bewusst ist, dass man ein Problem hat, wenn die Gewerbemieter abspringen, erwähnt M. Alber den unterzeichneten Mietvertrag mit Migros. Die Almacasa ist in der Baukommission vertreten und weiss deshalb, was der Stand der Dinge ist. Der Mietvertrag ist aber noch nicht unterzeichnet.

Er kann aber auch eine gute Nachricht vermelden, nämlich dass der rechtskräftige Gestaltungsplan seit Ende März vorliegt.

### **Immobilien**

Im Sonnental wurde die Schmutzwasserpumpe ersetzt. Durch Qualicasa wurde bereits im Jahr 2022 eine Gebäudeanalyse gemacht. In diesem Zusammenhang wurde der Teich umzäunt, Rasengittersteine ersetzt und auf den Balkonen und Sitzplätzen der Windschutz aus Drahtglas durch Verbundsicherheitsglas ersetzt. Es wurde ein Mühlespiel erstellt. Eine Mietzinsanpassung wurde auf den 1.07.2023 umgesetzt, weil sich auch dort die Teuerung bemerkbar gemacht hat. Für künftige Sanierungsmassnahmen muss der Erneuerungsfonds geöffnet werden. Auch er fügt den Wechsel zur Gewo Züri Ost als Verwaltung an. Die Siedlung ist im Baurecht erstellt und der Vertrag läuft noch rund 30 Jahre. Die Investitionen müssen aber auch wieder abgeschrieben werden können. Somit gibt es zwei Möglichkeiten, entweder kann eine vorzeitige Verlängerung erwirkt werden oder die Verbesserung der Konditionen beim Heimfall.

Der Jahresbericht 2023 wird einstimmig genehmigt.

### **5. Abnahme der Jahresrechnung 2023 und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns**

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, welche auch im Geschäftsbericht erläutert wurden. Betreffend die errichtete Darlehenskasse wurden die Erwartungen nicht erfüllt. Es sind nur sehr wenige Darlehensgeber zu verzeichnen. Sie zeigt den im Anhang erfassten Text zur Eventualverpflichtung auf und erklärt, dass für diese die in der Bilanz aufgeführte Position Genossenschaftsfonds und davon der Entwicklungsfonds in Anspruch genommen würde, falls die aufgelaufenen Kosten ganz oder teilweise abgeschrieben werden müssten. Dies ist nicht das Ziel des Vorstands, aber zumindest hätte die Genossenschaft aufgrund des Sachverhalts keinen Verlust zu verbuchen. Ein Mitglied möchte wissen, ob deshalb die Mieten in den Siedlungen erhöht werden müssen, was sie verneint. Jemand anders will wissen, ob der Betrag im Entwicklungsfonds auch physisch vorhanden ist, was sie mit nein beantwortet, dass die aufgelaufenen Kosten aber auch bereits bezahlt sind.

J. Binkert verweist darauf, dass die Revision keine Ergänzungen zum Revisionsbericht hat und an der Generalversammlung nicht anwesend ist.

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

J. Binkert erläutert die Gewinnverteilung folgendermassen:

Jahresgewinn 2023	CHF	17'220.21
Verlustvortrag 01.01.2023	CHF	12'703.13
Verfügbare Bilanzgewinn 31.12.2023	CHF	4'517.08
Zuweisung an die allg. gesetzl. Gewinnreserven	CHF	1'000.00
Gewinnvortrag auf die neue Rechnung	CHF	3'517.08

Die vorgeschlagene Gewinnverteilung wird einstimmig gutgeheissen.

### **6. Entlastung des Vorstands**

Die Entlastung des Vorstandes erfolgt ohne Gegenstimmen.

## 7. Wahl der Revisionsstelle

Die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG wird einstimmig wiedergewählt.

## 8. Antrag Aufnahme von Fusionsgesprächen

J. Binkert erwähnt die Zunahme der Verantwortung im genossenschaftlichen Wohnungsbau. Es sind die Grösse der Genossenschaft und auch finanzielle Gründe, welche den Vorstand veranlasst haben, sich Gedanken zu einer möglichen Fusion zu machen. Aufgrund der guten Zusammenarbeit mit der Gewo Züri Ost, aber auch deren Möglichkeiten soll eine Fusion mit ihr prioritär analysiert werden. Dabei will man bestrebt sein, die Individualität der Siedlungen beizubehalten.

H. Meier, Co-Präsident Gewo Züri Ost erklärt, dass die Gewo Züri Ost aus Genossenschaften entstanden ist. Die Genossenschaft unterstützt die Selbstverwaltung und ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebend. Inzwischen ist sie über Uster hinaus ansässig. Nebst der üblichen rechtlichen Anforderung eines Vorstands haben sie auch einen Siedlungsrat. Die Prinzipien, Selbsthilfe und Solidarität werden gelebt. Die Gewo hat schon eine gewisse Grösse erreicht, nicht desto trotz trifft auch sie die gestiegenen Anforderungen im genossenschaftlichen Umfeld. Die Genossenschaft Sonnenbühl würde gut ins Portfolio passen, weil in vielen Bereichen die gleichen Werte gelten.

Auf die Frage, wie mit dem Problem Gupfen umgegangen wird, antwortet J. Binkert, dass die Genossenschaft Sonnenbühl dieses grundsätzlich selbst lösen muss, dabei aber beratend durch die Gewo Züri Ost unterstützt wird. Eine Teilnehmerin weist darauf hin, dass Verhandlungen mit der Stadt wesentlich sind für mehr bezahlbaren Wohnraum. Eine weitere Wortmeldung macht darauf aufmerksam, dass bereits vor einigen Jahren fusioniert wurde und weist auf die Gefahren einer Fusion hin, so zum Beispiel, dass die Genossenschaft träge wird. H. Meier sagt, dass man sich beim Zusammenführen der Statuten einigen muss, und dies möglich ist, ohne dass ungewollt Geld abfließt. Dabei ist wichtig, wie die Siedlungen eingebunden werden und wie man aufeinander zugeht.

Folgender Antrag gelangt zur Abstimmung und wird mit einer Gegenstimme angenommen:

*Der Vorstand der Genossenschaft Sonnenbühl soll die Möglichkeiten einer Fusion und die damit verbundenen Vorteile prüfen. Dabei sollen in erster Linie Verhandlungen mit der Bau-genossenschaft Gewo Züri Ost geführt werden. Sind diese nicht erfolgreich, kann nach anderen Partnern gesucht werden.*

## 9. Diverses / Umfrage

Ein Mitglied verweist darauf, dass die Eintrittsschwelle von CHF 10'000 für die Darlehenskasse evtl. zu hoch ist. J. Binkert nimmt dies zur Kenntnis. Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, bedankt sich J. Binkert bei allen Anwesenden und lädt zum Apéro ein.

## Genossenschaft Sonnenbühl

Für das Protokoll:

Vorsitz:



Jürg Binkert  
Präsident

Protokoll:



Sonja Jenny  
Geschäftsleiterin

Uster, 16. Mai 2024