



Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung

Datum	Mittwoch, 4. Dezember 2024
Zeit	18.00 – 19.10 Uhr
Ort	Kulturhaus Central, Brauereistrasse 2, Uster
Teilnehmende / Verteiler	
Vorstand	
Vorsitz	Jürg Binkert, Präsident
Mitglieder	Andreas Widmer, Finanzen Martina Gebhardt, Siedlungsleben
Entschuldigt	Matthias Alber, Immobilien
Geschäftsstelle	
Protokoll	Sonja Jenny, Geschäftsleiterin
Genossenschaftsmitglieder	Direkt oder indirekt durch 61 Stimmrechte vertreten

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Genehmigung des Protokolls der 8. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Mai 2024
4. Verkauf Land und Projekt «Wohnen 60Plus», Gupfen, Illnau
5. Informationen zu den Fusionsgesprächen mit der Gewo Züri Ost
6. Diverses / Umfrage

1. Begrüssung

J. Binkert begrüsst die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Es sind 61 Stimmrechte vertreten. 17 Mitglieder haben sich entschuldigt. Er stellt die anwesenden Mitglieder des Vorstands und die Geschäftsleiterin vor.

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden Edith Ianeselli und Jürg Zobrist einstimmig gewählt.

3. Genehmigung des Protokolls der 8. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Mai 2024

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

4. Verkauf Land und Projekt «Wohnen 60Plus», Gupfen, Illnau

S. Jenny macht einen Rückblick und erläutert die Kostenentwicklung des Projekt Gupfen seit der Bewerbung Ende 2017. A. Widmer weist darauf hin, dass die Investitionskosten ein kostengünstiges Wohnen verunmöglichen und das finanzielle Risiko bei Umsetzung des Projekts erheblich wäre. Nach dem Projektstopp im Januar 2024 werden diverse weitere Abklärungen getroffen, welche zu keiner befriedigenden Lösung führen und der Vorstand lanciert nachfolgend den Verkaufsprozess. Es werden diverse Bauträger angefragt und Gespräche mit der Stadt geführt, um sicherzustellen, dass die Anforderungen an das Konzept Wohnen plus eingehalten werden können.

Der gewünschte Verkaufspreis beträgt CHF 7'980'000. Es ist das Ziel des Vorstands möglichst keinen Verlust zu realisieren. Bei Unstimmigkeit über den Kaufpreis behält sich die Genossenschaft Sonnenbühl vor, das Land zu behalten und die Projektkosten abzuschreiben. Das Ergebnis, dass kein preisgünstiges Wohnen im Alter realisiert werden kann, dass für den Vorstand keine Quersubventionierung zwischen den Liegenschaften in Frage kommt und weil die Genossenschaft Sonnenbühl das Vorhaben der Stadt unterstützen will, das Projekt umzusetzen, sind gute Gründe weshalb die Generalversammlung dem Verkauf zustimmen sollte.

Die Anwesenden wollen wissen, ob der Vertrag mit der Migros schon verhandelt sei und ob diese nicht ihren Teil kaufen will (Stockwerkeigentum). Solche Lösungen wurden ohne Erfolg diskutiert. Das Baurecht kommt für die Genossenschaft Sonnenbühl nicht in Frage, weil dadurch die Finanzierung durch die Fremdkapitalgeber erschwert wird. Bezüglich Einwands die Verantwortlichen seien blauäugig gewesen, weist A. Widmer nochmals auf die Kostenentwicklung hin und erwähnt, dass vorher die Finanzierbarkeit durch die Bank im Grundsatz bestätigt wurde. Die Ausnützung entspricht der Eingabe im Gestaltungsplan und dieser liegt rechtskräftig vor.

J. Binkert stellt den Antrag wie in der Beilage zur Einladung formuliert:

Verkauf des Areals Gupfen, Land und Projekt mit der Zielsetzung, die Selbstkosten zu realisieren (aktuelle Kostenschätzung CHF 7'980'000). Ein allfälliger Mindererlös wird über den Entwicklungsfonds abgeschrieben.

Er weist darauf hin, dass der Verkauf das qualifizierte Mehr benötigt, d. h. die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

Die Generalversammlung stimmt dem Verkauf zu (55 Ja- / 1 Gegenstimme).

5. Informationen zu den Fusionsgesprächen mit der Gewo Züri Ost

J. Binkert informiert über die Fusionsgespräche mit der Gewo Züri Ost. Die Arbeitsgruppe hat die Statuten und Reglemente überarbeitet. Die Unterschiede sind überschaubar. So wird z. B. im Zweck das Wohnen im Alter aufgenommen. Beim Anteilscheinkapital entstehen keine finanziellen Nachteile und bei der Wohnungsmiete gilt die Besitzstandwahrung. Es wird eine Absorptionsfusion geben, was heisst, dass die Aktiven und Passiven der Genossenschaft Sonnenbühl vollumfänglich von der Gewo Züri Ost übernommen werden und die Genossenschaft im Handelsregister gelöscht wird.

Die juristische Begleitung erfolgt durch den Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Es wird ein Fusionsvertrag und -bericht erstellt. Der Fusionsvertrag regelt alles zur Geschäftstätigkeit, der Bericht gibt Auskunft über die Gründe der Fusion und wie was geregelt wird.

M. Gebhardt wechselt in den Vorstand der Gewo Züri Ost, der restliche Vorstand tritt zurück. Die Arbeitsverträge von Geschäftsleiterin und Siedlungsassistentin werden übernommen. Die Unterlagen werden durch die Revision geprüft und werden vor der Generalversammlung für 30 Tage zur Einsicht für die Mitglieder aufliegen. Die Generalversammlung der Gewo Züri Ost findet am 8.05.2025, die der Genossenschaft Sonnenbühl am 22.05.2025 statt. Im Vorfeld plant die Genossenschaft Sonnenbühl weitere Informationsveranstaltungen für die Mitglieder.

Bis jetzt wurden keine Gespräche mit anderen Genossenschaften geführt. Dies wäre nur der Fall, wenn man sich nicht einig würde oder die Generalversammlung der Gewo Züri Ost der Fusion nicht zustimmen würde.

7. Diverses / Umfrage

Es werden keine Fragen gestellt oder Anmerkungen gemacht.

J. Binkert verabschiedet die anwesenden Mitglieder mit einem herzlichen Dankeschön.

Genossenschaft Sonnenbühl

Für das Protokoll:

Vorsitz:



Jürg Binkert
Präsident

Protokoll:



Sonja Jenny
Geschäftsleiterin

Uster, 17. Dezember 2024