

PROTOKOLL

ordentliche Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft, Baar vom 05. Mai 2022

Restaurant Neuhof Kulinaria, Baar

Traktanden

1. Konstituierung (Präsenz, Protokollführung, Stimmzähler)
 2. Genehmigung Protokoll der letzten Generalversammlung vom 14.06.2021
 3. Bericht Vorstand an die Generalversammlung
 4. Abnahme Jahresrechnung 2021
Kenntnisnahme vom Bericht Revisionsstelle
Beschluss Verzinsung Anteilscheine für 2021
Kenntnisnahme Budget 2022
 5. Entlastung Vorstand
 6. Wahl Revisionsstelle
 7. Statutenänderung (§ 2 Zweck)
 8. Projekt Unterfeld, Baar:
 - Orientierung / Präsentation aktuelle Situation
 - Genehmigung Projekt mit max. Erwerbskosten inkl. Land von CHF 35 Mio.
 9. Projekt Eichhölzli
 - Orientierung / Präsentation Projekt und aktuelle Situation
 - Genehmigung Projekt mit max. Erwerbskosten ohne Land von CHF 14 Mio.
 10. Diverses
-

1. Konstituierung (Präsenz, Protokollführung, Stimmzähler)

Der Präsident, Guido Blaser, eröffnet um 18.02 Uhr die ordentliche Generalversammlung 2022 der Liberalen Baugenossenschaft und begrüsst die Anwesenden. Speziell willkommen heisst der Präsident Daniel Koller (Vertreter der Zuger Kantonalbank), das neue Vorstandsmitglied Daniel Zemp sowie Peter und Deborah Utiger (Verwaltung). Für die diesjährige Generalversammlung haben sich die Vorstandsmitglieder Andreas Hotz und Robert Amrein sowie diverse Personen und Firmen und Genossenschafter entschuldigen müssen.

Die Teilnehmer der diesjährigen Generalversammlung können der Präsenzliste entnommen werden, die als Ergänzung dem Protokoll beiliegt.

Der Präsident stellt fest, dass die Genossenschafter mit der fristgerechten Einladung zur Generalversammlung die Traktandenliste, das Protokoll der Generalversammlung 2021, den Bericht des Vorstandes an die Generalversammlung, die Jahresrechnung 2021, das Budget 2022 sowie den Bericht der Revisionsstelle, und die Beilage Statutenänderung erhalten haben.

Nachdem keine schriftlichen Anträge eingegangen sind, unterbreitet der Präsident den Anwesenden die statutarischen Geschäfte gemäss der versandten Traktandenliste zu behandeln, was ohne Wortmeldung genehmigt wird. Die einzelnen Traktanden werden von einer Präsentation begleitet.

Auf Vorschlag des Präsidenten werden Michael Tresp als Protokollführer und Hugo Blaser als Stimmenzähler gewählt.

2. Genehmigung Protokoll der letzten Generalversammlung

Das Protokoll der Generalversammlung vom 14. Juni 2021 ist vom Vorstand zuhanden der Versammlung genehmigt worden, lag der Einladung zur Generalversammlung bei, und wird von der Versammlung einstimmig genehmigt.

3. Bericht Vorstand an Generalversammlung

Der Präsident Guido Blaser verweist auf seinen mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellten Jahresbericht. Im Wesentlichen ist daraus Folgendes wiederzugeben:

- Der Vorstand hat sich im Frühling 2021 und Herbst 2021 zu Vorstandssitzungen getroffen. An diesen Sitzungen und per Mailabsprachen wurden die laufenden Geschäfte bearbeitet und notwendigen Beschlüsse gefasst.
- Projekt Unterfeld (Traktandum an Generalversammlung)
Für die Verhandlung und Bearbeitung der Verträge mit der Implenia wurde ein Ausschuss gebildet. Die Vertragsverhandlungen sind im Sommer bzw. Herbst 2021 leicht ins Stocken geraten. Mit der Unterstützung des Gemeinderates Baar wurden die Differenzen geklärt. Ende Jahr 2021 wurden von der Implenia die ersten Vertragsentwürfe gemäss neuer Vertragsstruktur zugestellt. Der Ausschuss hat die Verträge mit der WGB Familie geprüft und überarbeitet. Die Vertragsverhandlungen dauern noch an.

- Mehrfamilienhäuser Schutzengelstrasse 37/39 Baar

Am 18.11.2020 hat die Abnahme der 2-Jahresgarantie der Sanierung stattgefunden. Zwischenzeitlich konnten alle Mängel behoben werden.

Alle Wohnungen sind vermietet, ein Einstellplatz ist zurzeit im Leerstand. Am 30.06.2021 erfolgte ein reibungsloser Mieterwechsel.

In einem Bad wurde ein Wasserschaden gemeldet. Die Instandstellung des Schadens ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

- Mehrfamilienhäuser Schürmatt 2/4 Baar

Alle Wohnungen und Parkplätze sind vermietet. Bei den Mofa-Parkplätzen sind zwei Plätze im Leerstand. Im Jahr 2021 erfolgte kein Mieterwechsel.

Per 1. Juli 2021 wurden die Mietzinse der Wohnungen (basierend auf der erfolgten Mietzinsüberprüfung vom kantonalen Amt mit einem nicht ausgeschöpften Erhöhungspotential) erhöht (ausser die nicht dem WFG unterstellte Wohnung im Attikageschoss).

Da die Lebensdauer der eingebauten Wärmemessung abläuft, mussten die Wärmezähler ersetzt werden.

Die aufgetretenen Probleme der Stellantriebe (Bodenheizung) wurden in der KW 15 durch die Niedermann AG behoben.

Der entstandene Hagelschaden bei der Lamellenstore einer Wohnung wurde der Gebäudeversicherung gemeldet und die Reparaturarbeiten erfolgen.

- Wechsel Verwaltung

Wie bereits vor einem Jahr angekündigt, erfolgte die Übergabe der Verwaltung von Willy Portmann AG an die Empe AG per Ende 2021 / Anfang 2022.

Die langjährige Verwaltung der Liegenschaften durch Willy Portmann und seine Mitarbeiter/innen wird verdankt, und der neuen Verwaltung, Peter und Deborah Utiger (Empe AG), weiterhin einen guten Start gewünscht.

- Finanzen / Jahresabschluss 2021

Die Jahresrechnung schliesst mit einem erfreulichen Jahresgewinn von CHF 55'009.48 ab. Der gute Jahresabschluss 2021 erlaubt wiederum eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 1.5 % vorzunehmen.

Die Finanzen der Liberalen Baugenossenschaft präsentieren sich damit weiter kerngesund und erlauben weitere Investitionen in preisgünstigen Wohnungsbau.

- Zum Schluss geht der Dank des Präsidenten an seine Vorstandskollegen, an die Verwaltung sowie an die Revisionsstelle für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr zum Wohl der Liberalen Baugenossenschaft Baar. Auch wird die gute Arbeit der Hauswarte verdankt.

Der Jahresbericht wird zur Abstimmung gebracht und von den Anwesenden ohne Wortmeldung genehmigt.

4. Abnahme Jahresrechnung 2021, Kenntnisnahme Bericht Revisionsstelle, Beschluss Verzinsung Anteilscheine 2021, Kenntnisnahme Budget 2022

Die Bilanz und Erfolgsrechnung 2021 mit Antrag Gewinnverwendung, der Revisorenbericht 2021 sowie das Budget 2022 ist den Genossenschaftern mitsamt Kommentar mit der Einladung zur Versammlung zugestellt worden.

Der Finanzverantwortliche Alain Fuchs erläutert anhand der Präsentation die Jahresrechnung 2021, welche einen Gewinn von CHF 55'009.48 ausweist.

Speziell zu erwähnen ist, dass die Hypothekarverschuldung um CHF 1.35 Mio. abgebaut werden konnte, die LBG steuertechnisch bis und mit Steuerjahr 2020 definitiv eingeschätzt ist, und dass das Genossenschaftskapital erfreulicherweise um CHF 100'000.00 zugenommen hat.

Revisor Arthur Exer hebt die wiederum tadellose Buchhaltung hervor und verweist erläuternd auf den Bericht der Sefid Revision AG vom 08. März 2021 und empfiehlt den Anwesenden die Jahresrechnung zu genehmigen, und dem Vorstand die Décharge zu erteilen.

Die Anwesenden genehmigen in der Folge ohne Wortmeldung einstimmig die Jahresrechnung 2021 und stimmen auch der Gewinnverwendung mit Handheben einstimmig zu.

Alain Fuchs erläutert sodann das vorliegende Budget für das Jahr 2022, das von einem leicht tieferen Jahresergebnis ausgeht, wobei auch dieses wieder die übliche Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 1.25 % bis 1.5 % ermöglichen sollte. Die Anwesenden nehmen ohne Wortmeldungen vom Budget 2022 Kenntnis.

5. Entlastung Vorstand

Ohne Wortmeldung erteilen die Anwesenden dem Vorstand einstimmig und ohne Enthaltung mit Handerheben Décharge.

6. Wahl Revisionsstelle

Gemäss den Statuten ist die Revisionsstelle jährlich zu bestätigen oder neu zu bestellen. Auf Vorschlag des Vorstands wird die Sefid Revision AG, Cham (Arthur Exer), für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle gewählt.

7. Statutenänderung (§ 2 Zweck)

Wird im Unterfeld Eigentum mit preisgünstigem Wohnungsbau gekauft, beinhaltet dieses neben Wohnungen auch Gewerberäume. Der Kauf von Gewerberäumen ist in den Statuten nicht vorgesehen. Es bedarf daher einer Statutenänderung beim Zweck (§ 2 Statuten).

Michael Tresp erläutert den Wortlaut der Statutenanpassung (Zweck), mit Verweis auf die Beilage bei der Einladung zur Generalversammlung und die Präsentation. Es besteht die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Die Generalversammlung beschliesst in der Folge einstimmig, die Statuten der Genossenschaft, 2. Zweck, § 2, wie folgt zu ändern:

Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen und den Bau und Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen und Räumlichkeiten, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Sie verfolgt im besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) sowie entsprechender kantonaler oder kommunaler Erlasse zu fördern.

Die Genossenschaft kann zu diesem Zweck Grundstücke oder Immobiliengesellschaften erwerben, verwalten oder vermieten. Auch der Verkauf von Grundstücken oder Teilen davon ist ihr erlaubt. Den Mitgliedern der Genossenschaft ist in diesem Falle vorab Gelegenheit zu geben, Grundeigentum oder Wohnungen zu den unter Berücksichtigung aller Kosten und Aufwendungen entstehenden Gestehungspreisen zu erwerben.

Im Rahmen der Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen kann die Genossenschaft Liegenschaften erwerben, welche bis maximal 25% der Anlagekosten auch andere Nutzungsarten (Gewerbe, Büro usw.) umfassen. In dieser maximalen Quote sind die zu den Wohneinheiten gehörenden Nebenräume wie Hobbyräume, Garagen- oder Einstellplätze usw. nicht eingerechnet.

8. Projekt Unterfeld, Baar

Karl Bürgler orientiert anhand der Präsentation über den Stand des Projekts Unterfeld, den mehrstufigen Planungsprozess, die geplante Etappierung und über das geplante Baufeld für das preisgünstige Wohnen mit ca. 90 preisgünstigen Wohnungen (1 ½ Zimmer bis 5 ½ Zimmer) und ca. 44 Einstellplätze (sowie 570 m² Arbeitsflächen im EG).

Für die Umsetzung des preisgünstigen Wohnungsbaus sind wiederum die Wohnbaugenossenschaft Familie und die Liberale Baugenossenschaft vorgesehen. Die Zusammenarbeit verläuft sehr gut, wobei die gleiche Sprache gesprochen wird. Die Gesamtkosten betragen ca. CHF 70 Mio., welche je hälftig auf die LBG und die WBG Familie entfallen. Mit der Realisierung kann in der zweiten Etappe frühestens ab 2025 bis 2028 gerechnet werden. Aktuell läuft der Architekturwettbewerb der 2. Etappe (Jurierung im Juni 2022) und die Urnenabstimmung über den Bebauungsplan ist im Herbst 2024 vorgesehen.

Im Falle einer Ablehnung durch den Baarer Souverän besteht das Risiko bei Nichtrealisierung in der Höhe der Anzahlung von CHF 100'000.00. Vertragsrisiken bestehen sodann mit der Implenia (vier Verträge und zwei Vertragsparteien). Aktuell laufen die Vertragsverhandlungen, wobei auch die Gemeinde Baar unterstützend im Boot ist.

Der Finanzverantwortliche Alain Fuchs zeigt anhand der Präsentation auf, dass sich die Finanzierung gewährleisten lässt, durch Eigenmittel (Kapitalerhöhung, Erhöhung bestehende Hypotheken), zinslose Darlehen Kanton / Gemeinde, Fonds de roulement, sowie einer Fremdfinanzierung von rund 75%.

Nach reger Benutzung der Fragerunde befürwortet die Versammlung die geplanten Schritte des Vorstandes und stimmt dem Antrag auf Genehmigung des Projektes „Unterfeld Süd“ mit Erwerbskosten inkl. Land von maximal CHF 35.00 Mio. (= 1/2 Anteil LBG) einstimmig (mit einer Enthaltung) zu. Der Präsident bedankt sich für das Vertrauen in den Vorstand.

9. Projekt Eichhölzli, Steinhausen

Alain Fuchs orientiert gemäss Präsentation über das Projekt Eichhölzli, Steinhausen (Bauland im Eigentum Kanton, rechtskräftiger einfacher Bebauungsplan, geplant 21 Wohnungen, davon 14 Wohnungen nach WfG und 7 Wohnungen mit Marktmiete, und 23 Einstellplätze) und die erhaltenen Ausschreibungsunterlagen. Es läuft nun eine Frist, um einen kalkulierten Baurechtszins-

betrag zu offerieren; Wettbewerbsverfahren für Festlegung Baurechtszins (fix für 10 Jahre, danach LIK), mit Eingabe bis 20. Mai 2022.

Die Realisierung hat innert 5 Jahren nach Unterzeichnung des Baurechtsvertrages zu erfolgen, und es sind u.a. Belegungsklauseln mit Kündigungsverpflichtung nach Mietrecht vorgegeben.

Als Risiken sind zu nennen u.a. eine zeitliche Verzögerung infolge Einsprachen mit anfallenden Baurechtszinsen vorab Realisation, sowie höhere Erstellungskosten und höhere Finanzierungskosten bis zur Realisierung / Konsolidierung.

Die Finanzierung durch Eigenmittel oder Wiedererhöhung bestehender Hypotheken und einer Bankfinanzierung (2/3) neben einer Anschubfinanzierung durch den Kanton (zinsloses Darlehen) ist aufgrund des sich erst in einigen Jahren auswirkenden Projektes Unterfeld, realisierbar.

Die Anwesenden stimmen dem Antrag auf Genehmigung des Projektes «Eichhölzli» mit maximalen Baukosten von CHF 14 Mio. (ohne Land), im Falle eines Zuschlages auf die einzureichende Offerte, einstimmig zu. Der Präsident bedankt sich für das dem Vorstand auch hier entgegengebrachte Vertrauen.

10. Diverses

Unter Diverses erfolgen keine Wortmeldungen.

Der Präsident schliesst die Generalversammlung um 19.20 Uhr, dankt für das Erscheinen, und lädt die Anwesenden zum Apéro riche ein.

Der Protokollführer:



Michael Tremp

Beilage: Präsenzliste