



Wohngenossenschaft Dübach  
4467 Rothenfluh

## Protokoll der 2. Generalversammlung Wohngenossenschaft Dübach

**Freitag, 11. Juni 2021, 20.00 bis 21.15 Uhr in der Mehrzweckhalle Rothenfluh**

### **Traktanden:**

1. Begrüssung
2. Feststellen der Präsenz
3. Wahl der Stimmenzähler
4. Abstimmungsergebnis Antrag GV 2020
5. Rechenschaftsbericht des Vorstandes
6. Jahresrechnung 2020 und Bericht der Revisoren
7. Budget 2021
8. Genehmigung Reglement Darlehenskasse
9. Genehmigung Finanzierung aufgrund des aktuellen Standes
10. Wahlen (Präsident und ein Vorstandsmitglied)
11. Stand der Planung
12. Anträge
13. Verschiedenes



	<b>Traktanden</b>
<b>1.</b>	<b>Begrüssung</b>  Paul Schaub begrüsst die 18 anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur zweiten Generalversammlung. Die erste Generalversammlung im 2020 wurde aufgrund der Covid-19-Schutzmassnahmen auf schriftlichem Weg durchgeführt.  Die Versammlung ist mit der vorliegenden Traktandenliste einverstanden.
<b>2.</b>	<b>Feststellen der Präsenz</b>  Anwesende Genossenschaftsmitglieder: 18 Zusätzliche Stimmrechte (Vollmacht): <u>3</u> Total Stimmen 21  Paul Schaub vertritt die Einwohner- und Bürgergemeinde mit je einer Stimme. Er hat die Vollmacht erhalten, allen Traktanden gemäss Antrag des Vorstandes zuzustimmen. Daniel Greilinger vertritt den Verein für Altersfragen mit 1 Stimme.  Absolutes Mehr: 11 Gäste: 2  Entschuldigte Genossenschaftsmitglieder: Claudia Schaub, Eveline Erny, Marianne Granacher, Peter Wegmüller Weitere Entschuldigungen: Peter Völlmin und Thierry Salathé vom Architekturbüro
<b>3.</b>	<b>Wahl der Stimmzähler</b>  ://: Walter Erny wird als Stimmzähler gewählt.
<b>4.</b>	<b>Abstimmungsergebnis Antrag GV 2020</b>  Der Vorstand der Wohngenossenschaft Dübach hatte der Generalversammlung beantragt, die Kompetenz für die Erstellung der geplanten Baute «Dübach» auf Parzelle Nr. 89 in Rothenfluh zu erteilen und die notwendige Finanzierung zu regeln. Das heisst: der Vorstand erhält die Kompetenz: <ul style="list-style-type: none"><li>• das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 89 GB Rothenfluh mit Anlagekosten mit einem Kostendach von max. CHF 3'500'000.00 zu realisieren</li><li>• die Finanzierung des Bauvorhabens (Baukredit, Darlehen, Hypothek) mit max. CHF 2'950'000.00 vorzunehmen</li><li>• die selbständige Vergabe aller mit dem Bau zusammenhängenden Arbeiten im Rahmen des Kostendachs von CHF 3'500'000 zu tätigen</li></ul> <b>Abstimmungsergebnis Antrag GV 2020</b> Stimmberechtigte: 39 Abgabe Stimmzettel: 31 Ja-Stimmen: 31
<b>5.</b>	<b>Rechenschaftsbericht des Vorstandes</b>



Traktanden																																																																									
	<p>Der Rechenschaftsbericht des Vorstandes verfasst von Paul Schaub wurde zusammen mit der Einladung an alle Genossenschafter zugestellt.</p> <p>://: Der Rechenschaftsbericht wird einstimmig genehmigt.</p>																																																																								
<b>6.</b>	<p><b>Jahresrechnung 2020 und Bericht der Revisoren</b></p> <p>Daniela Hasler erläutert die Jahresrechnung 2020 ausführlich. Die Erfolgsrechnung sieht besser aus als budgetiert. Gründe dafür sind die geringeren Organkosten. Der Werbeaufwand ist für die Lizenz Website. Claudia Schaub hat die Website erstellt, aber auf eine Entschädigung verzichtet. Es sind Spenden von CHF 270 eingegangen und es konnten drei Neueintritte verzeichnet werden (CHF 300).</p> <p><b>ERFOLGSRECHNUNG</b> <span style="float: right;"><b>2020</b></span></p> <p style="text-align: center;">01.01.2020 - 31.12.2020</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;"><i>Aufwand</i></th> <th style="width: 20%; text-align: center;"><i>Ertrag</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Liegenschaftsertrag</b></td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td><b>Liegenschaftsaufwand</b></td> <td style="text-align: center;">31.50</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td><b>Personalaufwand</b></td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td><b>Verwaltungsaufwand</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Büromaterial</td> <td style="text-align: center;">37.95</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Informatikaufwand</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Organkosten</td> <td style="text-align: center;">2'747.50</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Gründungskosten</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Werbeaufwand</td> <td style="text-align: center;">275.00</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>3'060.45</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0.00</b></td> </tr> <tr> <td><b>Abschreibungen</b></td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td><b>Finanzerfolg</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bankspesen/-gebühren</td> <td style="text-align: center;"><b>65.00</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0.00</b></td> </tr> <tr> <td><b>Ausserordentlicher Erfolg</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Spenden</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">270.00</td> </tr> <tr> <td>Eintrittsgelder</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">300.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>0.00</b></td> <td style="text-align: center;"><b>570.00</b></td> </tr> <tr> <td><b>Total Aufwand / Ertrag</b></td> <td style="text-align: center;">3'156.95</td> <td style="text-align: center;">570.00</td> </tr> <tr> <td><b>Jahresergebnis (Verlust) vor Steuern</b></td> <td></td> <td style="text-align: center;">2'586.95</td> </tr> <tr> <td><i>Kontrolltotal</i></td> <td style="text-align: center;">3'156.95</td> <td style="text-align: center;">3'156.95</td> </tr> <tr> <td><b>Jahresergebnis (Verlust) vor Steuern</b></td> <td></td> <td style="text-align: center;">2'586.95</td> </tr> <tr> <td><b>Steueraufwand 2020</b></td> <td></td> <td style="text-align: center;">730.00</td> </tr> <tr> <td><b>Jahresverlust</b></td> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>3'316.95</b></td> </tr> </tbody> </table>		<i>Aufwand</i>	<i>Ertrag</i>	<b>Liegenschaftsertrag</b>	-	-	<b>Liegenschaftsaufwand</b>	31.50	-	<b>Personalaufwand</b>	-	-	<b>Verwaltungsaufwand</b>			Büromaterial	37.95	-	Informatikaufwand	0.00	-	Organkosten	2'747.50	-	Gründungskosten	0.00	-	Werbeaufwand	275.00	-		<b>3'060.45</b>	<b>0.00</b>	<b>Abschreibungen</b>	-	-	<b>Finanzerfolg</b>			Bankspesen/-gebühren	<b>65.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Ausserordentlicher Erfolg</b>			Spenden	-	270.00	Eintrittsgelder	-	300.00		<b>0.00</b>	<b>570.00</b>	<b>Total Aufwand / Ertrag</b>	3'156.95	570.00	<b>Jahresergebnis (Verlust) vor Steuern</b>		2'586.95	<i>Kontrolltotal</i>	3'156.95	3'156.95	<b>Jahresergebnis (Verlust) vor Steuern</b>		2'586.95	<b>Steueraufwand 2020</b>		730.00	<b>Jahresverlust</b>		<b>3'316.95</b>
	<i>Aufwand</i>	<i>Ertrag</i>																																																																							
<b>Liegenschaftsertrag</b>	-	-																																																																							
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	31.50	-																																																																							
<b>Personalaufwand</b>	-	-																																																																							
<b>Verwaltungsaufwand</b>																																																																									
Büromaterial	37.95	-																																																																							
Informatikaufwand	0.00	-																																																																							
Organkosten	2'747.50	-																																																																							
Gründungskosten	0.00	-																																																																							
Werbeaufwand	275.00	-																																																																							
	<b>3'060.45</b>	<b>0.00</b>																																																																							
<b>Abschreibungen</b>	-	-																																																																							
<b>Finanzerfolg</b>																																																																									
Bankspesen/-gebühren	<b>65.00</b>	<b>0.00</b>																																																																							
<b>Ausserordentlicher Erfolg</b>																																																																									
Spenden	-	270.00																																																																							
Eintrittsgelder	-	300.00																																																																							
	<b>0.00</b>	<b>570.00</b>																																																																							
<b>Total Aufwand / Ertrag</b>	3'156.95	570.00																																																																							
<b>Jahresergebnis (Verlust) vor Steuern</b>		2'586.95																																																																							
<i>Kontrolltotal</i>	3'156.95	3'156.95																																																																							
<b>Jahresergebnis (Verlust) vor Steuern</b>		2'586.95																																																																							
<b>Steueraufwand 2020</b>		730.00																																																																							
<b>Jahresverlust</b>		<b>3'316.95</b>																																																																							



<b>Traktanden</b>	
<b>BILANZ</b>	<b>31.12.2020</b>
	in CHF
<u>Aktiven</u>	
Flüssige Mittel	180'283.95
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>180'283.95</b>
Land Parzelle Nr. 89	405'600.00
Kosten Liegenschaftsprojekt	122'831.60
Förderbeitrag von Gemeinn.V.f.Altersfrag.	-210'000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>318'431.60</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>498'715.55</b>
<u>Passiven</u>	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11'165.95
Passive Rechnungsabgrenzung	31'538.40
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>42'704.35</b>
Genossenschaftskapital	62'000.00
Genossenschaftskapital Sacheinlage	405'600.00
Vortrag aus Vorjahr	-8'271.85
<b>Jahresverlust 2020</b>	<b>-3'316.95</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>456'011.20</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>498'715.55</b>
<p>Der Revisorenbericht liegt vor. Beat Bracher führt aus, dass alle Belege kontrolliert worden sind.</p> <p>://: Die Versammlung nimmt den Bericht der Revisoren zur Kenntnis und genehmigt die Jahresrechnung einstimmig.</p>	
<b>7.</b>	<b>Budget 2021</b>
<p>Im Budget 2021 ist nur der Verwaltungsaufwand aufgeführt. Die ganzen Projektkosten fließen in die Bauabrechnung.</p> <p>Den Verwaltungsaufwänden von CHF 7'890 stehen Erträge von CHF 2'500 gegenüber. Das Budget 2021 sieht ein Minus von CHF 6'245 vor.</p>	



Traktanden		
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Rechnung 2020</b>
<b>Liegenschaftsertrag</b>	-	-
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	-40.00	-31.50
<b>Personalaufwand</b>	-	-
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Büromaterial	-100	-37.95
Porti	-100	0
Informatikaufwand	-150	0
Organkosten	-7'000	-2'747.50
Gründungskosten	0	0
Werbeaufwand	-500	-275.00
	<b>-7'890</b>	<b>-3'156.95</b>
<b>Abschreibungen</b>	-	-
<b>Finanzerfolg</b>		
Bankspesen/-gebühren	<b>-80</b>	<b>-65.00</b>
<b>Ausserordentlicher Erfolg</b>		
Spenden	0	270.00
Eintrittsgelder	2'500	300.00
	<b>2'500</b>	<b>570.00</b>
<b>Jahresergebnis (Verlust) vor Steuern</b>	-5'470	-2'586.95
<b>Steueraufwand (bei EK 500'000)</b>	-775	-730.00
<b>Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)</b>	<b>-6'245</b>	<b>-3'316.95</b>
://: Das Budget 2021 wird einstimmig genehmigt.		
<b>8.</b>	<b>Genehmigung Reglement Darlehenskasse</b>	
	Das Reglement zur Darlehenskasse wurde mit den Einladungsunterlagen allen Genossen-schafter zugestellt. Paul Schaub geht die einzelnen Punkte des Reglements durch.	
	://: Das Reglement zur Darlehenskasse wird einstimmig genehmigt und tritt demnach per 11. Juni 2021 in Kraft.	
<b>9.</b>	<b>Genehmigung Finanzierung aufgrund des aktuellen Standes</b>	
	Paul Schaub führt aus, dass die Finanzierung mit Schwierigkeiten verbunden war. Dank Esther Freivogel wurde eine grossartige Lösung gefunden.	
	Esther Freivogel erläutert: Zuerst wurde mit zwei Banken verhandelt. Es wäre jedoch nicht möglich gewesen, die entsprechenden zusätzlich geforderten Mittel (rund	



	<b>Traktanden</b>
	<p>CHF 1 Mio. ) zu beschaffen. Dann erfolgte die Kontaktaufnahme zu TRIKOLON Sammelstiftung in Aesch. Es müssen Anlagekosten von insgesamt 4'250'000 Franken finanziert werden. Gründe für die höheren Anlagekosten: Geologe verlangte eine Rückverankerung, welche rund 200'000 Franken zusätzlich kostet. Weiter wurde im Aushubmaterial Blei und Arsen festgestellt. Das Aushubmaterial muss in einer Spezialdeponie entsorgt werden (zusätzliche Kosten von rund CHF 200'000). Auch die Teuerung musste aufgerechnet werden.</p> <p>TRIKOLON erklärte sich bereit, die Finanzierung zu folgenden fairen Konditionen zu übernehmen: Hypothekarkreditbetrag: CHF 3'150'000 Schuldbrief: CHF 3'500'000 Laufzeit: 10 Jahre zu einem Zinssatz von 1,52 % (1. und 2. Hypothek).</p> <p>Das ganze Projekt muss von der Versammlung genehmigt werden, d.h. Anlagekosten von CHF 4'250'000, Schuldbrief von CHF 3'500'000, Hypothek von CHF 3'150'000 und weitere Darlehen von CHF 299'400.</p> <p>://: Die Generalversammlung erteilt dem Vorstand einstimmig die Kompetenz das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 89, GB Rothenfluh mit Anlagekosten mit einem Kostendach von max. CHF 4'250'000 zu realisieren.</p> <p>://: Der Hypothek bei TRIKOLON Sammelstiftung, Aesch in der Höhe von CHF 3'150'000, mit der Sicherheit: Schuldbrief über CHF 3'500'000 im 1. Rang, lastend auf Parzelle Nr. 89, GB Rothenfluh sowie weiteren Darlehen in der Höhe von CHF 299'400 werden einstimmig zugestimmt.</p> <p>Paul Schaub dankt Esther Freivogel bestens für ihren Einsatz.</p>
<b>10.</b>	<p><b>Wahlen (Präsident und ein Vorstandsmitglied)</b></p> <p>Für Paul Schaub war die Belastung in der Vergangenheit gross und er hat deshalb seinen Rücktritt per 11. Juni 2021 erklärt. Es ist deshalb ein Vorstandsmitglied und ein neuer Präsident zu wählen. Paul Schaub ist nicht vom Gemeinderat delegiert.</p> <p>Daniel Greilinger hat zugestimmt, dass Amt des Präsidenten zu übernehmen. Heinz Thum hat sich als Genossenschafter angemeldet und eine Wohnung reserviert. Er ist bereit im Vorstand mitzuarbeiten.</p> <p>://: Heinz Thum, Römerweg 8, 4460 Gelterkinden wird einstimmig als neues Vorstandsmitglied gewählt.</p> <p>://: Daniel Greilinger, Obere Vogtsmatten 39, 4467 Rothenfluh wird einstimmig als neuer Präsident gewählt.</p> <p>Daniel Greilinger erklärt Annahme der Wahl und bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen.</p>
<b>11.</b>	<p><b>Stand der Planung</b></p> <p>Im Februar 2021 ist die Baubewilligung eingetroffen.</p>



	<b>Traktanden</b>
	<p>Am 31. Mai 2021 erfolgte der Spatenstich. Aus Coronagründen fand dieser im kleinen Rahmen statt. Die Ausführungsplanungen dauern bis September 2021. Baubeginn ist im August 2021 geplant. Auf Januar 2023 sollen die Wohnungen bezugsbereit sein.</p>
<b>12.</b>	<p><b>Anträge</b></p> <p>Keine Anträge.</p>
<b>13.</b>	<p><b>Verschiedenes</b></p> <p>Daniel Greilinger übergibt Esther Freivogel einen Blumenstrauss verbunden mit dem besten Dank für ihren Einsatz für die Wohngenossenschaft und ihre ausgezeichnete finanzielle Beratung und die gefundenen Lösungen. Esther Freivogel wird dem Vorstand weiterhin zur Seite stehen. Im Namen vom Vorstand überreicht Daniel Greilinger einen Blumenstrauss an Paul Schaub zusammen mit einem Gutschein vom Bad Eptingen. Paul Schaub hat gern für die Wohngenossenschaft gearbeitet und er hat viel Zeit investiert. Er wird nicht in ein Loch fallen und hat auch schon Anfragen erhalten für weitere Aufgaben. Er bedankt sich fürs Präsent und er freut sich aus der Ferne dem Baufortschritt zusehen zu können.</p> <p>Es gibt keine weiteren Wortbegehren aus der Versammlung.</p> <p>Paul Schaub bedankt sich bei allen Anwesenden und lädt zu einem Apéro ein.</p>

Für das Protokoll: Sylvia Weber

Rothenfluh, 11. Juni 2021

Der Präsident:

Die Aktuarin:

Paul Schaub

Sylvia Weber