



Protokoll der a.o. Budget-GV vom Donnerstag, 25. November 2021

Zeit/Dauer: 19.30 – 21.35 Uhr

Ort: Genossenschaft Rothus-Wies, Asylstrasse 46, 8708 Männedorf
Hybrid-Versammlung: physisch im grossen Gemeinschaftsraum und virtuell (Zoom)

Traktanden:

- 1. Wahl StimmezählerIn und Protokoll a.o. GV vom 27.10.2021**
- 2. Genehmigung des Budgets 2022**
- 3. Informationen aus den Arbeitsgruppen**
 - AG WG Süd Mischa, Reza
 - AG Gmeinschi-Konzept Lucie, Cordelia, Doris S.
- 4. Informationen von Ämtli-InhaberInnen**
- 5. Informationen aus dem Vorstand**
- 6. Informationen von BewohnerInnen / GewerblerInnen**
- 7. Diverses**

Vorsitz	Reza Rafi
Protokoll	Philippe Werfeli
Stimmezählerin	Florence Woodtli

Simon Schweizer muss sich kurzfristig entschuldigen und Reza Rafi begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur a.o. Budget-Generalversammlung, welche als Hybrid-Versammlung durchgeführt wird. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind physisch im grossen Gmeinschi anwesend oder virtuell zugeschaltet. Reza Rafi begrüsst zudem Philipp Hächler als Gast. Er wird zum Thema Dachsanierung und deren Kostenfolge informieren und für Fragen zur Verfügung stehen.

1. Wahl StimmzählerIn und Abnahme der Protokolle

Florence Woodtli wird die Stimmen zählen. Es sind 23 Stimmen anwesend oder vertreten. Das Protokoll der a.o. GV vom 27.10.2021 wird genehmigt.

Dachsanierung (Traktandum wird aufgrund der Kostenfolge vor dem Budget 2022 vorgezogen):

Philipp Hächler stellt sich kurz vor. Er ist selbständiger Architekt und arbeitet als Freelancer bei Planraum. Er wohnt ebenfalls in einer selbstverwalteten Genossenschaft in Winterthur (Gesewo) und war dort auch in der Baukommission tätig. Das Projekt Dachsanierung hat er von Bettina Grüter übernommen. Die weiteren Verzögerungen im Projekt sind nun aufzuholen mit dem Ziel, im Frühling 2022 zu starten.

Er erläutert den vorliegenden Kostenvoranschlag von Schindler & Scheibling (Generalunternehmer). Die Gesamtkosten für die Dachsanierung mit Photovoltaikanlage belaufen sich auf total CHF 1.32 Mio.. Entsprechende Fördergelder sowie eine weitere Abgebotsrunde wurden dabei noch nicht berücksichtigt und sollen als Reserve dienen.

Daniel Höppli übernimmt das Wort. Mit den beiden Anträgen "bauliche Massnahmen" vom Oktober 2018 sowie "Photovoltaikanlage" vom November 2020 wurde für die geplante Dachsanierung mit Gauben inkl. einer Photovoltaikanlage ein Kostendach von CHF 1.2 Mio. bewilligt. Erst seit kurzem liegen uns nun die definitiven Zahlen resp. Offerten.

Zwecks Plausibilisierung liegt zudem eine zweite Offerte eines weiteren Holzbauers (GU) vor. Schindler & Scheibling hat zudem verschiedene Offerten von Subunternehmer eingeholt und im oben erwähnten Kostenvoranschlag bereits die besten resp. günstigsten Offerte berücksichtigt. Auch interessant: Herr Hug von Schindler & Scheibling war früher als Zimmermann bei der Zimmerei Kübler Männedorf angestellt und hat beim damaligen RHW-Neubau mitgearbeitet.

Das Ziel wird sein, einen Hauptvertrag mit Schindler & Scheibling abzuschliessen. Somit haftet Schindler & Scheibling direkt für die Subunternehmer. Allfällige Preisentwicklungen können nicht ausgeschlossen werden. Angesichts der Preisschwankungen ist aktuell kein Handwerker bereit, die Materialpreise in einer Offerte zu bestätigen/fixieren. Dazu gibt es angeblich auch Bundesgerichtentscheide, dass Mehrkosten - trotz vorliegenden Offerten - an den Kunden weitergegeben werden können. Von diesem Risiko sind wir nicht ganz gefeit. Eine Projektverschiebung sollte gemäss Philipp Hächler nicht viel bringen, da die Materialpreise nicht mehr auf das Niveau 2019 zurückgehen werden.

Allfällige Subventionsänderungen im Zusammenhang mit der bevorstehenden Abstimmung zum Energiegesetz ist schwierig abzuschätzen und kann nicht abschliessend von Philipp Hächler beantwortet werden. Es hat erst kürzlich eine Anpassung dieser Subventionen geben. Somit sollten in absehbarer Zeit keine Anpassungen erfolgen.

Über die Mehrkosten von CHF 120'000.00 muss nun zusätzlich abgestimmt werden. Aufgrund der Corona-Pandemie und dem Wunsch, mit dem Bauvorhaben im März 2022 zu starten, wird ein/e Ordnungsantrag / schriftliche Abstimmung beantragt. Diese/r wurde einstimmig angenommen. Gemäss Austausch mit Philippe Werfeli, Reza Rafi und Colina Frisch hat die Genossenschaft die finanziellen Mittel für die Finanzierung dieser Mehrkosten sichergestellt. Zudem haben diese keine Auswirkungen auf die aktuelle Mietzinssituation.

Abstimmungsfrage für die a.o. GV vom 10.12.2021 (schriftliche Abstimmung):

Willst Du die Mehrkosten von CHF 120'000.00 für die Dachsanierung mit Gauben und Photovoltaikanlage annehmen?

Stimmungsbild der anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Zu dieser Abstimmungsfrage:	22 Ja	0 Nein	1 Enthaltungen
------------------------------------	--------------	---------------	-----------------------

2. Genehmigung des Budgets 2022

Das Budget 2021 wurde den GenossenschafterInnen mit der Einladung zu dieser GV zugestellt. Reza Rafi nimmt kurz Stellung zum vorliegenden Budget. Der RHW steht mit der Dachsanierung und Photovoltaikanlage ein historisches Jahr bevor.

Die Budgetposten bleiben gegenüber dem Vorjahr mehrheitlich unverändert. Die nachfolgenden Positionen werden angepasst:

- Einnahmen aus Liegenschaftsverwaltungsmandat mit Habitare Schweiz AG, MFH Obstgartenweg 18, Männedorf
- Erhöhung RB-Hypothek infolge Dachsanierung inkl. Photovoltaikanlage (Annahme: Erhöhungstranche CHF 300'000 zu 1.00%)
- Rückzahlung Genossenschaftsdarlehen im Betrag von CHF 100'000
- Einführung Negativzinsen RB
- nur Dachsanierung mit Gauben / Kosten Photovoltaikanlage CHF 250'000 -> Aktivierung in Bilanz, da Wertsteigerung der Liegenschaft
- zusätzlicher Abschluss Rechtsschutzversicherung Mietrecht
- Erhöhung Pensum Geschäftsführer auf 35% (bisher 30%) aufgrund Liegenschaftsverwaltungsmandat
- höchstmögliche Einlage 1% vom Gebäudeversicherungswert von neu CHF 12'650'000 (zusätzlich CHF 200'000 für PV-Anlage)
- höchstmögliche Abschreibung 1,5% vom Buchwert von CHF 7'967'200 (inkl. PV-Anlage)

Abstimmung Budget	23 Ja	0 Nein	0 Enthaltungen
--------------------------	--------------	---------------	-----------------------

3. Informationen aus den Arbeitsgruppen

WG-Süd: Mischa liest den damaligen Antrag vor und erläutert kurz über die Vergangenheit resp. die Geschichte der WG-Süd. Die Untermieterin Regula Senn ist ausgezogen. Es stellen sich nun folgende Fragen:

- muss die WG-Betreuung breiter abgestützt werden?
- wie soll es mit der WG-Süd weitergehen?
- Antonio alleine in der Wohnung oder wieder mit Untermieter?
- Teile der Wohnung umnutzen, z.Bsp. als Bastelräume?
- falls Antonio zukünftig alleine wohnt, wie soll der Mietzins beglichen werden?

Zu diesen Fragen findet eine Diskussion statt.

Weiteres Vorgehen: in einem ersten Schritt sollen die zwei leerstehenden Zimmer als Bastelräume umgenutzt/vermietet werden. Grundsätzlich ist ein Bedürfnis vorhanden; Doris K. und Walti haben bereits Interesse angemeldet. PW wird zusätzlich die BewohnerInnen informieren. Details zu Mietpreis und Mietverhältnis müssen noch geklärt werden.

Gemäss Stimmungsbild soll ausserdem die Idee, die WG-Süd in zwei kleiner Wohneinheit aufzuteilen, weiterverfolgt werden.

Zudem wird der Untermieterin Regula Senn der Mietzins von monatlich CHF 900.00 seit Auszug (Ende Oktober) erlassen. Dieser Entscheid erfolgt in Kompetenz Vorstand.

Stimmungsbild:

Erlas Mietforderung Regula Senn	22 Ja	0 Nein	1 Enthaltungen
--	--------------	---------------	-----------------------

4. Informationen von Ämtli-InhaberInnen

Aufruf von Ämtli-Inhaberin "Gemüsekelter": bitte Ordnung im Gemüsekelter schaffen!

5. Informationen aus dem Vorstand

Kita Purzelbaum: die Gruppe Panda hat eine Balkontüre, welche direkt nach draussen führt. Ebenfalls hat es vor der Türe einen kleinen Platz, welchen die Kita gerne in Form eines Sitzplatzes nutzen würde, damit sie z.Bsp. mit den Kindern auch mal draussen Zmittag/Zvieri essen oder einfach die Zeit draussen nutzen und verbringen könnten. Die eher unebene Fläche ist jedoch für die Kita aus Sicherheitsgründen nicht nutzbar, da sie links steil abfällt. Die Idee wäre, einen Sitzplatz mit Steinplatten zu versehen. Der Platz müsste zusätzlich mit einem Zaun abgesichert werden, damit die Sicherheit der Kinder gewährleistet ist.

Die Kita Purzelbaum hatte diesen Antrag im 2016 eingereicht; dieser wurde damals knapp bewilligt. Da die RHW-Statuten keine Verjährung von Anträgen vorsehen, hat dieser Antrag nach wie vor Gültigkeit. Philippe Werfeli wird die Kita Purzelbaum entsprechend informieren, dass sie diesen umsetzen können, jedoch nur in Rücksprache mit der Genossenschaft/Vorstand.

6. Informationen von BewohnerInnen / GewerblerInnen

Geissengruppe: die Ziege Flöckli ist verstorben, sie war krank. Die Tierärztin war da, konnte aber nicht mehr helfen. Die Geissengruppe hat Möglichkeiten betreffend wie weiter abgeklärt und Simon Schweizer (wieder anwesend) informiert. Es findet dazu eine Diskussion statt, z.Bsp. zum Thema Finanzierung resp. Kostenübernahme.

Stimmungsbild:

Mit der Geissengrupeer weitermachen?	14 Ja	0 Nein	9 Enthaltungen
---	--------------	---------------	-----------------------

Für eine artgerechte Haltung soll umgehend eine neue Ziege angeschafft werden. Die Kostenfrage wird später behandelt.

Kinga Kostyal informiert, dass die beiden Untermieterinnen von ihrem Gewerberaum ausgezogen sind. Interessierte können sich direkt bei ihr melden.

7. Diverses

Keine Mitteilungen.

Die nächste Sitzung (a.o. GV) findet am Montag, 31. Januar 2022, statt. Herzlichen Dank an Kati B. für den Apéro.

Ende der a.o. GV: 21.35 Uhr

Für das Protokoll: Philippe Werfeli

30. November 2021