

# Eigenheim- Genossenschaft Küsnacht

## Protokoll

der 76. Generalversammlung vom Montag 16. Mai 2022 um 18.30Uhr im Festsaal des Hotels Sonne, Seestrasse 120, 8700 Küsnacht.

### Anwesende

Vorstand: Christian Frossard, Roman Fischer, Balths Häusermann, Sergio Zambra, Marco Klingler

Vorsitz: Christian Frossard

Protokoll: Marco Klingler

Revisoren: Peter Keller

Entschuldigt: Humberto Montero  
Ueli Schlumpf (Delegierter des Gemeinderates)  
Kurt Birrer (Revisor)

Genossenschafter/ Stimmen: 42

### Traktanden (Übersicht)

1. Begrüssung und Regularien
2. Abnahme des Protokolls der 74./75. schriftlichen Generalversammlung vom 26. Mai 2021
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Jahresrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021, Bilanz per 31.12.2021
5. Bericht der Kontrollstelle
6. Abnahme der Jahresrechnung 2021
7. Entlastung der Verwaltung
8. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses 2021
9. Wahlen:
  - Rechnungsführer
  - zwei Mitglieder der Verwaltung
  - ein Mitglied der Kontrollstelle
10. Anträge
11. Diverses

## **Traktanden**

### **1. Begrüssung und Regularien**

Der Präsident Ch. Frossard begrüsst die Teilnehmer zur 76. Generalversammlung.

Er verweist auf die termingerechte Zustellung der Einladung und der Traktanden.

Es sind keine Anträge seitens der Genossenschafter eingegangen.

Als Stimmzähler werden einstimmig gewählt: Anita Temperli und Thomas Zädw

### **2. Abnahme des Protokolls der 74./75. Generalversammlung vom 26. Mai 2021**

Es sind keine Beanstandungen eingegangen, das Protokoll wird als korrekt befunden.

Das Protokoll wird einstimmig angenommen.

### **3. Jahresbericht des Präsidenten**

Der Jahresbericht konnte vom Präsidenten nach zwei Jahren wieder im gewohnten Rahmen vorgetragen werden.

Der Jahresbericht liegt dem Protokoll als PDF bei.

Der Jahresbericht wird einstimmig angenommen.

### **4. Jahresrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021, Bilanz per 31.12.2021**

Die Jahresrechnung und die Bilanz wurden den Genossenschafter/innen mit der Einladung zugestellt.

Sergio Zambra erläuterte der Versammlung die Jahresrechnung in gewohnt professioneller und verständlicher Manier.

### **5. Bericht der Kontrollstelle**

Der Revisorenbericht wurde den Genossenschäftern durch Peter Keller vorgelesen.

Erneut konnten keine Unregelmässigkeiten festgestellt werden.

Peter Keller verweist auf die perfekt und sauber geführte Buchhaltung.

## **6. Abnahme der Jahresrechnung**

Die Jahresrechnung 2021 wird einstimmig angenommen.

## **7. Entlastung der Verwaltung und des Vorstandes**

Dem Vorstand und der Verwaltung wird einstimmig Décharge erteilt.

## **8. Beschlussfassung über die Gewinnverwendung 2021**

Der Bilanzenerfolg soll wie folgt Verwendung finden:

- Keine Verzinsung auf dem ordentlichen Anteilscheinkapital
- Verzinsung des Sicherstellungskapitals analog dem Vorjahr mit 0.5%
- Verzinsung versteuerter Reserven mit 1.5%, wie gehabt
- Vortrag des restlichen Erfolges auf die neue Jahresrechnung

Der Verwendung des Bilanzenerfolges wird einstimmig zugestimmt.

## **9 . Wahlen**

Rechnungsführer: Sergio Zambra,	einstimmig wieder gewählt für 2 Jahre
Mitglied des Vorstandes: Humberto Montero,	einstimmig wieder gewählt für 2 Jahre
Mitglied des Vorstandes: Marco Klingler	einstimmig wieder gewählt für 2 Jahre

## **10. Anträge**

Genossenschafter:

Keine Anträge

Vorstand:

Nach dem Versand der Einladungen wurde der EGK der Kauf der Liegenschaft 5 ½ Zimmer – Wohnung, Sonnenrain 64 (Neukom) angeboten. Das Objekt hat, gemäss Gemeinde, einen Höchstpreis von Fr. 314'000.-. Die EGK hat gemäss Baurechtsvertrag ein Vorkaufsrecht. Der zu erwartenden Sanierungsaufwand beläuft sich auf rund Fr. 100'000.-. Die Auflage der Gemeinde als Baurechtsgeberin; die Wohnung darf nur, unter Einhaltung der Vermietungsrichtlinien der Gemeinde, vermietet werden. Der Vorstand unterbreitet der Versammlung das Kaufinteresse und bittet um die Zustimmung für weitere Verhandlungen und den Kauf der Liegenschaft.

Die Versammlung stimmt dem Antrag einstimmig zu.

## 11. Diverses

### Neubau Untere Heslibachstrasse 82

Nach zeitintensiven Vorarbeiten im Zusammenhang mit dem Bahntrasse der SBB schreitet die Umsetzung des Projektes nun voran.

Der Humus wurde abgetragen und abgeführt, die Abbrucharbeiten haben begonnen. Letzte Verhandlungen mit den Gewerken wurden getätigt und die Arbeiten vergeben. Roman Fischer stellt den Anwesenden das Material und Farbkonzept der Fassade vor. Im Neubau sollen 8 Wohnungen mit 2 ½ und 3 ½ Zimmer Platz finden. Eine Photovoltaik-Anlage ist vorgesehen.

Von Seiten der Genossenschaftern wurde die stetig zunehmende Teuerung angesprochen. Eine Teuerungsreserve ist im Budget eingerechnet.

Das Datum für die nächste Generalversammlung wurde auf den **Montag 8. Mai 2023/ 18.30Uhr** festgelegt.

Christian Frossard bedankt sich für die Teilnahme beim Vorstand und den Revisoren für deren Unterstützung.

Es gab keine Einwände bezüglich dem Ablauf der Versammlung.

Die Sitzung wurde um 19.30Uhr geschlossen

Küsnacht 30.05.2022

Der Protokollführer:

Marco Klingler

Beilage: Jahresbericht

## **Jahresbericht des Präsidenten zuhanden der 76. Generalversammlung der Eigenheimgenossenschaft, Küsnacht vom 16. Mai 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte EGK-Mitglieder

Nach zwei Jahren ohne Generalversammlung mit Präsenz können wir 2022 unsere Generalversammlung in gewohntem Rahmen abhalten. Ich hoffe, dass die Anwesenden und auch alle anderen Genossenschaffer/innen die Pandemie ohne grössere Beeinträchtigungen überstanden haben.

Trotz allem musste das Leben weitergehen, wenn auch in einer etwas anderen Art. Es wurde mehr digital und schriftlich kommuniziert.

Hiernach mein Rechenschaftsbericht.

Kurz zusammengefasst war es, bezüglich Tagesgeschäft ein eher ruhiges Jahr; das Neubauprojekt untere Heslibachstrasse 82 beanspruchte den Vorstand dagegen mehr.

### Liegenschaften

#### Untere Heslibachstrasse 82

Hier mussten Mietausfälle von ca 25 TCHF in Kauf genommen werden, da die Mieter ab Ende August 2021 ausgezogen sind. Sinnigerweise war der Mieter, welcher eine Fristerstreckung von 6 Monaten bei der Schlichtungsstelle erwirkt hatte, bei den Ersten Abgängen.

Der letzte Mieter hat Ende Februar 2022 die Wohnung abgegeben. Ab März/April wurden Räumung und Altlastensanierung vorgenommen. Im Mai 2022 konnte, nach letzten Abklärungen mit der SBB bezüglich Sicherheitsvorgaben, mit dem Abbruch gestartet werden.

#### Eigenheimstrasse 44

Kein Mieterwechsel. Die Kündigung einer 2 1/2-Zimmer-Wohnung im EG auf Ende April 2022 ist eingetroffen. Ein interner Wechsel führte dazu, dass die 3 1/2-Zimmer-Wohnung im DG neu vermietet werden konnte. Leider fand sich unter den Genossenschaffern kein Interessent.

Bezüglich Unterhalt und Reparaturen ist nichts Spezielles zu vermerken.

Im Heizungsraum wurde provisorisch das Archiv der EGK eingerichtet, welches bisher im Dachstock der unteren Heslibachstr. 82 war.

### Rietstrasse + UNG Rietstrasse

Für die UNG ist die rückwirkende Geltendmachung von Kosten ein Diskussionspunkt.  
Ein PP für Motorräder ist zurzeit nicht vermietet.  
Aktuell werden Ladestationen in der UNG für E-Autos gewünscht. Dies ist mit Investitionen verbunden und bedarf der Bewilligung und eines Lastmanagement der Elektrizitätswerke. Da die EGK nur Miteigentümer der UNG ist, muss eine Absprache mit den anderen Eigentümern erfolgen.

### Alte Forchstrasse 2 a+b

Die EGK ist Besitzerin von 2 Wohnungen (inkl. PP in UNG) und des Bastelraumes.  
Ein Mieterwechsel erfolgte per 01. Mai 2021. Per Ende 2021 war alles voll vermietet.  
Zur Liegenschaft ist nichts Spezielles zu vermelden.  
Die Stockwerk-Eigentümergeinschaft funktioniert gut.

### Alte Forchstrasse 47 (Forch II)

Das Quartier- und Gestaltungsplanverfahren ist weiterhin im Gange bzw. blockiert.  
Seitens der Behörden sind keine aktuellen Informationen zu erhalten. Auf der Forchstrasse wurde eine Temporeduzierung von 100 auf 80 km/h eingeführt. Neue Lärmmessungen werden vorgenommen und ausgewertet.  
Die Kosten der Planung laufen weiter, so dass wir im Abschluss 2021 wiederum hierfür Rückstellungen gemacht haben.  
Das Haus ist voll vermietet.

### Tollwiesstrasse 18

Das Einfamilienhaus ist vermietet.

### Tägermoosstr. 15 (Baurechtsgrundstück)

Baurechtsgrundstück nichts zu vermelden.

### Tägermoosstrasse (Baurechtsgrundstück Garagen)

Beim Baurechtsgrundstück ist nichts zu vermerken. Die Garage der EGK ist vermietet.

### Mitglieder

Bestand:

8 Austritte + 4 Eintritte = per 31.12.2021: 292 Mitglieder.

### Jahresrechnung 2021

Bilanz und Jahresrechnung wurden Ihnen, zusammen mit der Einladung, zugestellt.  
Die Erklärungen zu den Zahlen und die Entwicklung gegenüber Vorjahr wird Ihnen der Rechnungsführer S. Zambra ausführen.

Wir sind immer noch im Genuss eines tiefen Zinsniveaus. In letzter Zeit haben die Zinsen angezogen, wobei noch nicht absehbar ist, ob es vorübergehend ist oder von einer Trendwende gesprochen werden muss.

Eine Zinserhöhung von 1% würde eine Kostenzunahme von ca. 100'000 CHF verursachen.

### Vorstand

Im 2021 konnten, coronabedingt, nur 3 Vorstandssitzungen abgehalten werden. Die Arbeiten, insbesondere am Bauprojekt, mussten nicht darunter leiden.

### Projekte

#### Untere Heslibachstrasse 82

Für den Ersatzbau wurde an der Generalversammlung 2019 ein Projektierungskredit von CHF 300'000 bewilligt.

Der Vorstand hat nach Erwägung der Vor- und Nachteile beschlossen das Büro caretta.fischer, Küssnacht mit der Projektplanung zu beauftragen. Durch die Kenntnisse der Anforderungen der Bauherrschaft ist eine effiziente Arbeit sichergestellt.

Der ursprüngliche Zeitplan (Baueingabe Januar 2020) konnte dahingehend nicht eingehalten werden, als dass bei der Planung ein Landkauf, eine Nutzungsübertragung und Näherbaurecht zur Diskussion standen, was längere Verhandlungen mit der SBB verursachten.

Die Baueingabe erfolgte am 25. Januar 2021.

Die Baubewilligung mit Auflagen wurde am 08.06.2021 erteilt.

Die Auflagen wurden bereinigt, so dass die Baufreigabe am 05.04.2022 erfolgte.

#### Alderwies

Der bewilligte Kredit für die Machbarkeitsstudie wurde noch nicht beansprucht, da die Rahmenbedingungen eines neuen Baurechts-Vertrages vom Gemeinderat noch nicht kommuniziert wurden.

Die restlichen Liegenschaften werden per Ende 2020 von der Gemeinde übernommen. Da bis heute das weitere Vorgehen nicht festgelegt ist, wird die Gemeinde die Wohneinheiten befristet bis Ende 2024 vermieten.

#### Genossenschaftentreffen

Das jährliche Treffen der Küssnachter Bau-Genossenschaften mit dem GR/Liegenschaftsvorstand konnte, aus bekannten Gründen, 2020, 2021 und 2022 nicht stattfinden. Der Informationsaustausch mit Behörden und anderen Genossenschaften ist wichtig und wertvoll. Wir hoffen, dass diese Tradition wiederbelebt wird.

Ich danke den Vorstandskollegen für Ihre Arbeit und tatkräftige Unterstützung, Den Revisoren für ihre Pflichterfüllung und Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter danke ich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ihr Präsident  
Christian Frossard