

Protokoll der 4. Generalversammlung Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach (GAW)

Mittwoch, 06. Mai 2026, 19.00 –19.50 Uhr, Aula Schulhaus Breiten, Eschenbach

Die Mitglieder der Verwaltung sind vollzählig anwesend.

Vorsitz: Blöchlinger Josef

Traktandenliste:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler/Innen
3. Protokoll der 3. GV vom 30. April 2025
4. Jahresbericht 2025 des Präsidenten
5. Mutationen von Genossenschafter/Innen 2025
6. Jahresrechnung 2025
Bericht der Kontrollstelle, Entlastung der Verwaltung
7. Information Projekt
8. Mitteilungen und Umfrage

1. Begrüssung

Der Präsident Sepp Blöchlinger heisst alle Anwesenden herzlich willkommen. Er bedankt sich dafür, dass die Mitglieder der Genossenschaft sich die Zeit für diese Versammlung genommen haben. Er will die Gelegenheit nutzen, um über den aktuellen Stand und das weitere Vorgehen zu informieren.

Er bezeichnet es als schöne, aber auch grosse Herausforderung, als junge Genossenschaft die Alterspolitik zu unterstützen und einen wichtigen Teil dazu beizutragen. Unser letztjähriger Entscheid an der GV für den Kredit zum Bau von 40 Alterswohnungen binde sich gut ein in die Altersstrategie der Gemeinde Eschenbach.

Dass in Zukunft immer mehr ältere Menschen in den Gemeinden wohnen werden ergebe sich aus der demographischen Entwicklung in unserem Land. Lebensraum, Wohnformen, Bedürfnisse im Bereich Gesellschaft, Gesundheit und Sicherheit seien uns allen wichtig.

Ziel müsse es sein, Lebensräume generationengerecht und altersfreundlich zu gestalten, barrierefreie Wohnungen anzubieten, Wohnformen mit Service und Betreuung zu fördern, um einen Verbleib in den eigenen vier Wänden zu begünstigen und den Eintritt in ein Pflegezentrum hinauszuzögern oder zu verhindern.

Mit dem Bau von 40 Wohneinheiten seien wir nicht gewinnorientiert unterwegs. Entsprechend hat das Bundesamt für Wohnungswesen uns die Gemeinnützigkeit bescheinigt und entsprechende Fördergelder zugesichert.

Die aktuelle Situation in unserer Projektphase brauche viel Unterstützung, Zeit, Energie und Elan. Wir seien aber mit viel Herzblut und Optimismus auf dem richtigen Weg. Es brauche viel Durchhaltewillen, bis dann einmal entsprechende Früchte geerntet werden können. Wie andere neu gegründete Wohnbaugenossenschaften seien wir auf unserem Weg zum Bau von gemeinnützigen Wohnungen nicht allein unterwegs.

In der Folge zeigt Sepp Blöchlinger nochmals die wichtigsten zeitlichen Abschnitte in unserer Arbeit.

Vom 11. Februar bis zum 24. Februar 2025 wurde unser Projekt erstmals aufgelegt. Dagegen ist leider eine einzige Einsprache eingegangen. Darin wurde unter anderem beanstandet, dass unser Projekt hätte mit dem Strassenbauprojekt Bauwilergass der Politischen Gemeinde Eschenbach aufgelegt werden müssen. Die beiden Auflagen wurden dann in Absprache mit der Gemeinde aufgehoben und mit einer gemeinsamen Publikation neu gestartet. Unsere Bemühungen, im persönlichen Kontakt mit dem Einsprecher eine weitere Einsprache abzuwenden, waren leider nicht von Erfolg.

Vom 14. April bis zum 13. Mai 2025 wurden die beiden Projekte wieder öffentlich aufgelegt. Von der gleichen Person wurde leider wieder Einsprache erhoben. Moniert wurden darin ungenügende Erschliessung, ungenügende und unzulässige Baustellenerschliessung, Abstandsnormen, Parkplätze, Leitungsrechte, Lärmschutz, Schutzverordnung, Versickerung von Meteorwasser etc.

Das Strassenbauprojekt der Gemeinde ist bei den kantonalen Stellen zur Prüfung eingereicht worden. Ein Entscheid wird seit diesem Frühling erwartet. Dann kann das koordinierte Verfahren mit unserem Bauprojekt fortgesetzt werden.

Auch in dieser Zeit des Abwartens sind wir nicht untätig geblieben. An einem halbtägigen Workshop haben wir diskutiert über die rechtlichen Aspekte der Einsprache, Änderungsvorschläge zum bestehenden Bauprojekt, alternative Möglichkeiten an einem anderen Standort und die finanziellen Gegebenheiten. Nach allen Überlegungen sind wir zum Schluss gekommen, dass wir an unserem aktuellen Projekt festhalten wollen.

Im Moment müssen wir geduldig die nächsten Entscheidungen abwarten. Der Präsident zeigt sich sehr zuversichtlich, dass wir mit den Mitgliedern als Partnerinnen und Partner an der Seite unser Ziel schaffen werden, auch wenn es noch Zeit dafür brauchen wird.

Als Verwaltung seien wir voll motiviert, in einer nicht einfachen Zeit unsere Genossenschaft auch durch Weiterbildungen vorwärts zu bringen.

Der Präsident gratuliert an dieser Stelle unserem Mitglied der Verwaltung, Susanne Suter, zum Management-Lehrgang der Wohnbaugenossenschaften Schweiz wbg und zur erfolgreichen Abschlussprüfung. Es ist für unsere Genossenschaft sehr wertvoll, sie neben Franz Landolt, Präsident der GAW Linth und Präsident des Regionalverbandes Ostschweiz der wbg, in unserem Gremium zu wissen.

Mit dem nötigen Respekt für die bevorstehenden Aufgaben bedankt sich Sepp Blöchlinger auch an dieser Stelle für die heutige Anwesenheit und die Unterstützung durch alle Mitglieder unserer Genossenschaft.

Aus terminlichen Gründen haben sich einige Mitglieder entschuldigen müssen.

Anwesend sind 78 stimmberechtigte Mitglieder und ein Gast. Das absolute Mehr beträgt 40.

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

2. Wahl der Stimmenzähler/Innen

Gewählt werden Rosmarie Hager und Bernard Raymann.

3. Protokoll der 3. Generalversammlung vom 30. April 2025

Das Protokoll wurde auf unserer Homepage aufgeschaltet. Bemerkungen oder Ergänzungen dazu liegen keine vor. Eine Diskussion wird nicht gewünscht.

Beschluss: **Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.**

4. Jahresbericht des Präsidenten.

Dieser liegt in schriftlicher Form vor. Er ist auf der Seite 4 im Dokument der Einladung zur heutigen Versammlung publiziert worden.

Sepp Blöchlinger versichert, dass alle mit grossem Engagement an der Arbeit sind. Sein Hinweis, dass letztes Jahr alle Arbeit der Verwaltungs-Mitglieder ohne Entschädigung geleistet worden ist, wird mit Applaus bedacht. Er dankt allen Kolleginnen und Kollegen in der Verwaltung für die sehr konstruktive und gute Zusammenarbeit. Ebenso bedankt er sich bei den Architekten Christian Rüegg und Jan Gerlings für die engagierte Begleitung und der Politischen Gemeinde für die sehr gute Zusammenarbeit. In den grossen und uneingeschränkten Dank für das geschenkte Vertrauen schliesst er auch alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein. Auf ihren Goodwill und ihre Unterstützung seien wir in dieser nicht einfachen Aufbauphase angewiesen.

Hansueli Rohrbach, Vizepräsident, gibt Gelegenheit zur Diskussion. Diese wird nicht benutzt.

Beschluss: **Der Bericht wird einstimmig genehmigt.**

5. Mutationen von Genossenschaftsmitgliedern 2025

Erfreulicherweise duften wir im vergangenen Jahr 8 weitere Mitglieder in unsere Reihen aufnehmen.

DATUM	ANZAHL	TEXT	BETRAG KAPITAL
01.01.2025	140	Bestand Mitglieder und Kapital	CHF 1 240 000
	0	Austritte im Jahr 2025	CHF – 0 000
	8	Eintritte im Jahr 2025	CHF 50 000
31.12.2025	148	Bestand Mitglieder und Kapital	CHF 1 290 000

6. Jahresrechnung 2025

Bericht der Revisionsstelle, Entlastung der Verwaltung

Beim Aufbau von Projekten fallen entsprechende Investitionen, respektive Planungskosten an, bis nach Bauabschluss Erträge in Form von Mietzinseinnahmen generiert werden können.

Ins Projekt investiert wurden bereits CHF 796'061.

Die Jahresrechnung weist einen Verlust von CHF von 28'529 auf.

BILANZ

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Aktiven			
Flüssige Mittel	469'819	672'552	-202'733
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Mieter:innen)	458	129	329
Übrige kurzfristige Forderungen (Dritte)	0	2'482	-2'482
Aktive Rechnungsabgrenzung	1'350	1'350	0
Total Umlaufvermögen	471'627	676'512	-204'885
Finanzanlagen	1'000	1'000	0
Projekt St. Gallenkappel	795'061	493'338	301'723
Total Anlagevermögen	796'061	494'338	301'723
Total Aktiven	1'267'688	1'170'850	96'838
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen (Mieter:innen)	79'354	284	79'070
Passive Rechnungsabgrenzung	15'979	19'682	-3'703
Total kurzfristiges Fremdkapital	95'333	19'966	75'367
Hypotheken	0	0	0
Erneuerungsfonds	0	0	0
Total langfristiges Fremdkapital	0	0	0
Total Fremdkapital	95'333	19'966	75'367
Anteilscheine	1'290'000	1'240'000	50'000
Verlustvortrag	-89'116	-58'891	-30'225
+ Jahresgewinn / - Jahresverlust	-28'529	-30'225	1'696
Total Eigenkapital	1'172'355	1'150'884	21'471
Total Passiven	1'267'688	1'170'850	96'838

ERFOLGSRECHNUNG

	2025	2024	Veränderung
	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen Wohnungen	0	0	0
Mietzinseinnahmen Garagen/Parkplätze	0	0	0
Leerstände	0	0	0
Diverser Ertrag	0	0	0
Total Mietertrag	0	0	0
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	0	0	0
Unterhalt und Reparaturen Umgebung	0	0	0
Einlagen Erneuerungsfonds	0	0	0
Abgaben und Gebühren	0	0	0
Gebäudeversicherungen	0	0	0
Total direkter Aufwand	0	0	0
Bruttogewinn	0	0	0
Entschädigungen Unterhalt Gebäude	0	0	0
Entschädigungen Unterhalt Umgebung	0	0	0
Verwaltungsentschädigungen	3'304	6'725	-3'421
Sozialleistungen	452	713	-261
Total Personalaufwand	3'756	7'438	-3'682
Übriger Betriebsaufwand	24'067	28'019	-3'952
Total Verwaltungsaufwand	24'067	28'019	-3'952
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	27'823	35'457	-7'634
Abschreibungen / Heimfallkonto	0	0	0
Finanzertrag	0	-5'696	5'696
Finanzaufwand	0	0	0
Baurechtszins	0	0	0
Ergebnis vor a.o. Erfolg und Steuern	27'823	29'760	-1'937
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Erfolg	0	0	0
Direkte Steuern	706	464	242
Jahresergebnis	28'529	30'225	-1'696

Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	< 1	< 1
Wohnungsbestand nach Zimmerzahl	Projektierung	Projektierung
2 1/2 Zimmer-Wohnungen	23	23
3 1/2 Zimmer-Wohnungen	17	17
Total Anzahl Wohnungen	<u>40</u>	<u>40</u>
Gewerberäume, Lokale , Kindergarten etc.	0	0
Aussenparkplätze	3	3
Tiefgaragenplätze	<u>44</u>	<u>44</u>
Genossenschaftskapital		
Der Vorstand hat - entgegen den Bestimmungen in Art. 16 der Statuten - beschlossen, zurückgeforderte Anteile zum Nominalwert auszuzahlen, obwohl der Restwert aufgrund der Jahresrechnung tiefer war. Dadurch hat sich der Verlustvortrag nicht und der Wert der übrigen Anteilscheine um den aufgeführten Betrag verringert.	0	2'316
Verwendung des Bilanzgewinns / -verlustes		
Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	-89'116	-58'891
Jahresverlust	-28'529	-30'225
Der verfügbare Bilanzgewinn (+) / Bilanzverlust (-) beträgt	<u><u>-117'645</u></u>	<u><u>-89'116</u></u>
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Verlustverwendung:		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	0	0
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	-117'645	-89'116
Total verfügbarer Bilanzverlust (Vortrag auf neue Rechnung)	<u><u>-117'645</u></u>	<u><u>-89'116</u></u>

Verlust gemäss Erfolgsrechnung	28'529.00
Vortrag auf neue Rechnung	28'529.00

Die Jahresrechnung ist von der Wohnbaugenossenschaft Schweiz geprüft worden. Es fanden Gespräche mit Maria Danieletto, unserer Rechnungsführerin und dem Präsidenten unserer Genossenschaft statt.

Die Revisionsstelle bestätigt, dass die Rechnung ordentlich geführt wird und das ausgewiesene Ergebnis der Prüfung entspricht. Der Bericht ist im Dokument der Einladung auf Seite 8 abgedruckt.

Eine Diskussion wird nicht gewünscht.

Aufgrund der Prüfung wird folgender Antrag gestellt:

Die Jahresrechnung 2025 mit einem Verlust von CHF 28'529.- sei zu genehmigen und der aufgelaufene Verlust von CHF 117'645.- auf die Rechnung 2026 zu übertragen und der Verwaltung Entlastung zu erteilen.

Beschluss: Der Antrag wird ohne Gegenstimme genehmigt.

7. Information Projekt

Sepp Blöchliger informiert, dass alle vom Einsprecher beanstandeten Punkte von einem zugezogenen Fachanwalt für bauliche Angelegenheiten beantwortet worden sind. Vom Stiftungsrat der Stiftung Solidaritätsfond der Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist unser Projekt mit dem LEA-Status „Gold“ («Living Every Age», Wohnen in jeder Lebensphase) zertifiziert worden. Das bedeutet, dass unsere Wohnungen mit konsequent hindernisfreier und altersgerechter Konzeption den Bedürfnissen älterer Menschen betr. Komfort, Sicherheit und Flexibilität entsprechen. LEA wurde 2013 gegründet und wird von mehr als 20 nationalen Unternehmen unterstützt, so durch die Beratungsstelle für Unfallverhütung (BFU), Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Pro Infirmis, UBS etc.

Franz Landolt berichtet, dass der Bedarf an Alterswohnungen immer grösser wird. Das Bedürfnis nach Eigenständigkeit anstelle des Eintritts in ein Pflegezentrum ist ungebrochen. Er informiert weiter, dass betreffend Finanzierung von unserer Seite alle Vorarbeiten gemacht wurden und in der Folge konkrete Zusagen erfolgten. Vom Fonds de Roulement werden wir CHF 2'000'000 und vom Solidaritätsfond der wbg CHF 400'000 erhalten. Diese Gelder werden zu den Eigenmitteln gerechnet und müssen über 25 Jahre zurückgezahlt werden.



FINANZIERUNG IN DER BAU UND BETRIEBSPHASE

Bis jetzt investierten wir CHF 800 000 für die Planung, Kosten, welche in den untenstehenden Total integriert sind. Beim Bau ist zu erwarten, dass das Anteilscheinkapital stark zunimmt.

Bauphase ca. 2027 und 2028	CHF	Betriebsphase ab 2028, für 25 Jahre	CHF
Anteilscheine, EK*	1 600 000	Anteilscheine, EK*	3 500 000
Fonds de Roulement EK*	2 000 000	Fonds de Roulement EK*	2 000 000
Solidaritätsfonds wbg CH EK*	400 000	Solidaritätsfonds wbg CH EK*	400 000
EGW*	0	EGW*	3 000 000
Geldinstitut als Fremdkapital	13 900 000	Geldinstitut als Fremdkapital	9 000 000
Total	17 900 000		17 900 000

*EK= Eigenkapital

*EGW= Emmissionszentrale gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Gesamtbaukosten mussten gestrafft werden. Die Mietzinsen sind nicht gewinnorientiert und basieren auf der Kostenmiete. Je dichter die Wohnungen gebaut werden, umso günstiger fallen die Mietpreise aus, die pro m2 nicht mehr als CHF 20 betragen dürfen.

Was die Arbeit der Baukommission betrifft, redet Franz Landolt als Präsident von Treten an Ort. Weil auch nach Erteilen der Baubewilligung wieder Einsprache erhoben werden kann, brauche es einen langen Schnauf. Er bezeichnet es als Herzenswunsch, mit dem Einsprecher eine Lösung zu finden.

Ivo Kuster zeigt Verständnis für die Motivation des Einsprechers. Er ist der Meinung, dass Jede und Jeder unter den gleichen Umständen so handeln würde. Er bezeichnet das

Erschliessungsprojekt der Gemeinde mit der Abgrenzung von Baugebiet und Nichtbaugebiet als harten Punkt.

Cornel Aerne erklärt, dass zwei Einsprachen hängig sind. Die eine betrifft das Bauprojekt unserer Genossenschaft, die zweite das Erschliessungsprojekt der Gemeinde für die Bauparzelle. Über das Erschliessungsprojekt an der Bauwilergass muss der Kanton entscheiden. Dazu kann er sich nicht äussern, weil es sich um ein laufendes Verfahren handelt.

Sepp Blöchliger bemerkt dazu, dass wir auf den Entscheid des Kantons und die anschliessende Beurteilung unseres Projekts durch die Gemeinde warten müssen.

Dazu ein Lateinisches Sprichwort: „Solange ich atme, hoffe ich.“

8. Mitteilungen/Umfrage

René Ulrich erkundigt sich nach dem Projekt des Kantons für den Bau der Bushaltestelle und des Trottoirs entlang der Rickenstrasse.

Cornel Aerne erklärt, dass der Kanton am Planen sei. Weil der Zeitraum dafür grösser sei, laufe das Projekt ausserhalb des koordinierten Verfahrens Bauwilergass/Bauprojekt GAW.

Pius Küng dankt allen Beteiligten für ihre Arbeit. Er ist ungehalten über die andauernde Situation des Wartens. Er sei nicht Genossenschafter geworden zum Warten. Dem Kanton müsse mit Unterstützung eines Anwalts Druck aufgesetzt werden.

Sepp Blöchliger wiederholt, dass er zum koordinierten Verfahren demnächst Bericht erwartet.

Cornel Aerne erklärt nochmals, dass die Gemeinde nach einem hoffentlich positiven Entscheid des Kantons zum Erschliessungsprojekt das Genehmigungs-Verfahren über unser Bauprojekt eröffnen kann. Damit ist dann wiederum neu die Möglichkeit zur Einsprache mit dem entsprechenden Schriftenwechsel und den damit verbundenen Verfahrensdauern gegeben.

Pius Küng meint, dass es einfach nicht sein könne, dass über Monate nichts geschehe.

Ivo Kuster weist darauf hin, dass die Juristerei auf beiden Seiten viel Geld kostet.

Beat Stucki findet es richtig, dass am dritten Baukörper festgehalten wird. Für ihn ist fraglich, dass die Solarpanels in einem so flachen Winkel geplant sind, dass schon bei wenig Schneefall der Schnee liegen bleibe und kein Strom mehr erzeugt werden könne. Er würde Kollektoren an der Fassade vorziehen.

Christian Rüegg, Projektverfasser, weist darauf hin, dass der dritte Baukörper wegen der Aussicht für die dahinter liegenden Gebäude tiefer gelegt worden sei und darauf wegen der besseren Einbettung in die Landschaft keine Kollektoren vorgesehen seien. Betreffend des Baus der Solarzellen werde für die optimale Nutzung bei der Energiegewinnung mit dem Fachplaner die beste Lösung gesucht. Auf dem Bild in der Einladung handle es sich lediglich um eine Visualisierung.

Zum Abschluss der Versammlung dankt Sepp Blöchliger nochmals herzlich für das Vertrauen der Genossenschaftsmitglieder. Er ist überzeugt, dass wir auf dem richtigen Weg sind und hoffentlich bald mehrere Schritte vorwärts kommen.

Anschliessend sind alle Anwesenden zum Apéro eingeladen, der von den Mitgliedern der Verwaltung offeriert wird.

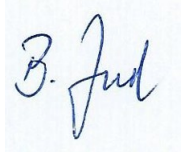
Eschenbach, 08. Mai 2026

Der Präsident:



Josef Blöchlinger

Der Aktuar:



Beat Jud