

Protokoll der 105. ordentlichen Generalversammlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil GBG

**Mittwoch, 27. Mai 2026, 18.30 Uhr bis 19.30 Uhr
Haaggeri-Saal, Stationsstr. 17, 8833 Samstagern**

Input: Stand Projekt «Wohnen60Plus»

Traktanden

1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmenzähler:innen
 3. Protokoll der 104. ausserordentlichen Generalversammlung vom 30. September 2025
 4. Jahresbericht der Präsidentin
 5. Jahresbericht der Siedlungsassistentin
 6. Jahresbericht der Interessengruppen
 7. Jahresbericht der Verwaltung
 8. Erläuterungen zur Jahresrechnung 2025 und Bericht der Revisionsstelle
 9. Beschlussfassung betreffend:
 - a. Abnahme der Jahresrechnung 2025 inkl. Revisionsbericht
 - b. Verzinsung der Genossenschaftsanteile
 - c. Entlastung der Organe
 10. Wahlen
 - a. Wiederwahl folgender Vorstandsmitglieder für zwei weitere Jahre:
 - Ursi Jost, Aktuarin
 - Kurt Strickler, Kassier
 - Ruedi Hatt, Beisitzer
 - b. Wahl der Revisionsstelle
 11. Anträge von Mitgliedern
 12. Verschiedenes
-

1. Begrüssung

Renate Büchi begrüsst die Anwesenden zur 105. Generalversammlung im Haaggerisaal in Samstagern.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Richterswil GBG zählt inzwischen mehr als 250 Mitglieder. Der Vorstand freut sich über die grosse Unterstützung, das Eigenkapital und das entgegengebrachte Vertrauen.

Die Einladung zur GV erfolgte rechtzeitig; die Versammlung ist beschlussfähig. Gemäss Präsenzliste sind 113 stimmberechtigte Mitglieder anwesend.

Als Gäste werden Loredana Tommasini, zuständige Kundenbetreuerin der Zürcher Kantonalbank, und Andrea Kretz, Liegenschaftsbewirtschafterin der Firma Tuwag begrüsst.

Auf der Traktandenliste der Einladung hat sich ein Fehler bei der Nummerierung eingeschlichen. Die Präsidentin beantragt, die Traktanden in der vorgesehenen Reihenfolge zu behandeln und die Nummerierung im Protokoll entsprechend anzupassen. Eine weitere Korrektur betrifft den zugestellten Stimmzettel: Fälschlicherweise ist darauf die 104. GV aufgeführt. Es wird festgestellt, dass am 27. Mai 2026 die 105. GV stattfindet und die Stimmzettel dennoch gültig sind.

Die Anwesenden sind mit diesem Vorgehen einverstanden.

Renate Büchi kündigt den **Input zum Projekt Wohnen60Plus** an. Die Vorstandsmitglieder Kathrin Schnellmann und Daniel Schmid präsentieren den aktuellen Projektstand.

Die Projektgruppe Wohnen60Plus hat im Herbst sechs Alterssiedlungen besichtigt, um von deren Erfahrungen zu lernen.

Wichtige Erkenntnisse waren:

- Die geplanten, relativ schlanken Wohnungsgrössen funktionieren, sind angenehm und zahlbar; wichtig sind genügend Stauraum und Wände zum Möblieren.
- In den 1.5-Zimmer-Studios soll ein vom Essbereich abtrennbares Schlafzimmer vorgesehen werden.
- Eine gute Akustik und Nasszellen mit Haltegriff werden als wichtig erachtet.
- Geschlossene Fenster- und Balkonbrüstungen gewährleisten besseren Sichtschutz.
- Gemeinschaftsräume und ein zentral gelegener Waschsalon fördern die Begegnung.
- Für E-Velos wird genügend Platz eingeplant.

Auf Basis dieser Erkenntnisse erarbeitete die Projektgruppe zusammen mit dem Bauherrenberater Patrik Gagnat in zwei Workshops ein **Projektpflichtenheft**. Dieses formuliert die Projektziele für Wohnungen, Küchen, Nasszellen und Balkone sowie für Gemeinschaftsräume, die Erschliessung, Umgebung und Parkierung.

Projektziele sind:

- Bezahlbare Wohnungen (Kostenmiete)
- Optimale Anbindung an Dorf, AZ Wisli am See, WohnenPlus und ÖV
- Anziehungskraft für ältere Menschen
- Altersdurchmischung 60 bis 100+ Jahre
- Inspirierende Wohnatmosphäre
- Hohe Autonomie für Bewohnende
- Natürliche Möglichkeit für Gemeinschaft (kein Zwang)
- Attraktive Aussenräume mit genug Schatten

Das **Vorprojekt** wird nun basierend auf diesem Projektpflichtenheft erarbeitet.

Der aktuelle Stand der vorgesehenen **Wohnungstypen** ist:

- 2-Zimmer-Wohnungen: ca. 49 bis 52m², ca. 44 bis 48 Wohnung
- 3-Zimmer-Wohnungen: ca. 63m², ca. 14 Wohnungen
- 1.5-Zimmer-Wohnungen: ca. 36 m², ca. 6 bis 8 Wohnungen
- Joker-Zimmer: ca. 22m², ca. 2 Zimmer
- Total: ca. 68 Wohnungen

Aktueller Zeitplan

- Vorprojekt: bis ca. Mitte 2026
- Start Fachplanung: ca. Mitte 2026
- Baueingabe: ca. anfangs 2027

Beantwortung von Fragen aus der Versammlung

- Alle Wohnungen ausser die Jokerzimmer verfügen über einen Balkon.
- Die Liftanlagen und die Liftvorräume sind gross genug, um Betten zu befördern.
- Geplant ist, dass die Anlage im Jahr 2030 bezugsbereit ist.

2. Wahl der Stimmenzähler:innen

Als Stimmenzählerin und Stimmenzähler werden Rahel Büchi und Jürg Künzler einstimmig gewählt.

3. Protokoll der 104. ausserordentlichen Generalversammlung vom 30. September 2025

Das Protokoll wurde erstmals als Teil eines gebundenen Jahresberichtes versandt und wird ohne Einwände einstimmig genehmigt.

4. Jahresbericht der Präsidentin

Der Jahresbericht der Präsidentin kann ebenfalls dem gebundenen Jahresbericht 2025 entnommen werden. Er wird ohne Fragen dankend zur Kenntnis genommen.

5. Jahresbericht der Siedlungsassistentin

Jana Hrvolova wird vorgestellt. Sie arbeitet seit Juni 2019 als Siedlungsassistentin im WohnenPlus. Sie ist für verschiedenste Aufgaben zuständig. Der Dank der Präsidentin wird mit Applaus bekräftigt. Auch dieser Jahresbericht wird dankend und ohne Fragen zur Kenntnis genommen.

6. Jahresbericht der Interessengruppen

Im genannten Jahresbericht wird das vielfältige Angebot der Interessengruppen im WohnenPlus vorgestellt. Für die Kenntnisnahme wird gedankt.

7. Jahresbericht der Verwaltung

Die Präsidentin bedankt sich bei Andrea Kretz für die angenehme Zusammenarbeit. Auch der Bericht der Verwaltung wird ohne Kommentare zur Kenntnis genommen.

8. Erläuterung zur Jahresrechnung 2025 und Bericht der Revisionsstelle

Andrea Kretz begrüsst die Anwesenden und freut sich, die positive Jahresrechnung vorzustellen.

Jahresrechnung

- Die Bilanz liegt schriftlich vor und ist selbsterklärend.
- Es wurden Abschreibungen von CHF 300'000 getätigt.
- Bis zum 31.12.2025 wurden bereits CHF 52'549.90 für das Projekt Wohnen60Plus ausgegeben.
- Der Erneuerungsfonds weist per 31.12.2025 einen Saldo von CHF 2'418'848 auf.

Aus der Erfolgsrechnung werden einige Punkte aufgezeigt:

- Bei den Jokerzimmern liegt der Aufwand CHF 6'000 über dem Budget. Dies erklärt sich durch die bessere Vermietung, was einerseits einen höheren Aufwand bedeutet, aber andererseits auch die höheren Einnahmen von CHF 38'131.10, generiert, welche CHF 18'000 über dem Budget liegen.
- Der Unterhalt hat merklich zugenommen, die Gründe sind im Jahresbericht erläutert. Entgegen dem Budget von CHF 19'000 wurden CHF 32'193.35 aufgewendet.
- Auch der Verwaltungsaufwand ist gestiegen. Die Gründe sind dem Jahresbericht der Präsidentin zu entnehmen.
- Darüber hinaus gibt es keine grösseren Budgetüberschreitungen.
- Der Bilanzgewinn per 31.12.2025 beträgt CHF 563'459.89.

Revisionsstelle

Thomas Ruoss ist krankheitshalber abwesend und lässt sich entschuldigen. Die Rechnung wurde durch die Verfida Revision AG geprüft; der Bericht liegt dem versandten Jahresbericht bei. Es werden keine Fragen zur Rechnung gestellt.

9. Beschlussfassung

a) Abnahme der Jahresrechnung 2025 inkl. Revisionsbericht

Die Jahresrechnung wird einstimmig und ohne Enthaltung abgenommen.

b) Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Der Vorschlag des Vorstandes, die Genossenschaftsanteile wiederum mit 2% zu verzinsen, wird ohne Fragen und ohne Enthaltung einstimmig angenommen.

c) Entlastung der Organe

Der Entlastung der Organe wird einstimmig und ohne Enthaltung zugestimmt.

Das **Budget** wird zur Kenntnisnahme vorgestellt; es erfolgt keine Abstimmung:

- Die Leerstandskosten wurden erhöht, da Anfang 2026 eine Wohnung aufwändig saniert werden musste und längere Zeit nicht vermietbar war.
Aus dem Plenum wird gefragt, ob der Mieter die Kosten für die Sanierung der Wohnung übernehmen muss: Der Mieter trägt die Kosten entsprechend dem Zeitwert; den Rest übernimmt die Eigentümerschaft.
- Der Immobilienaufwand wurde um CHF 45'000 erhöht. Grund sind die Umrüstung der Beleuchtung in der Einstellhalle und in den Kellerräumen auf LED sowie die

Grundinstallation für E-Mobilität in der Einstellhalle. Dafür werden CHF 89'500 aus dem Erneuerungsfonds verwendet. Zudem ist ein Antrag auf Subventionen gestellt. Die Abklärungen beim Kanton laufen.

- Beim Unterhalt der Wohnungen wurde die Sanierung der oben erwähnten Wohnung im Budget berücksichtigt.
- Die Position Unterhalt Waschsalon wurde erhöht, da das Abrechnungssystem im Waschsalon ersetzt werden muss.
- Es wird ein Geschäftserfolg von CHF 88'000 budgetiert.

10. Wahlen

a) Wiederwahl folgender Vorstandsmitglieder für zwei weitere Jahre

Zur Wahl für weitere zwei Jahre stehen Ursi Jost, Aktuarin, Kurt Strickler, Kassier, und Ruedi Hatt, Beisitzer.

Renate Büchi empfiehlt alle drei Vorstandsmitglieder zur Wiederwahl. Sie würdigt Ruedi Hatt für seine weiterhin aktive Mitarbeit, Kurt Strickler für sein grosses Wissen und seine gute Vernetzung in Gemeinde-angelegenheiten sowie Ursi Jost für ihre Verbindung zur Wohnsiedlung und ihr Engagement in der Vermietungs- und Betriebskommission sowie im Vorstand.

Marcel Tanner wird nicht durch die Versammlung gewählt, sondern ist vom Gemeinderat delegiert; der Vorstand bedankt sich, dass er weiterhin im Vorstand mitwirkt.

- **Ursi Jost, Aktuarin:** wird ohne Gegenstimmen oder Enthaltungen einstimmig gewählt.
- **Kurt Strickler, Kassier:** wird mit einer Gegenstimme und 7 Enthaltungen gewählt.
- **Ruedi Hatt, Beisitzer:** wird ohne Gegenstimmen oder Enthaltungen einstimmig gewählt.

b) Wahl der Revisionsstelle

Die Präsidentin empfiehlt die Verfida Revision AG mit den Mitarbeitern Thomas Ruoss und Kurt Egli für ein weiteres Jahr zu bestätigen: Die Verfida Revision AG wird einstimmig ohne Gegenstimmen oder Enthaltungen für ein weiteres Jahr bestätigt.

11. Anträge von Mitgliedern

Es wurden keine Anträge eingereicht.

12. Verschiedenes

Alle Anwesenden sind zum Sommerfest in der Siedlung WohnenPlus am 6. Juni 2026 und zum Flohmarkt am 29. August 2026 eingeladen. Grundsätzlich sind alle Genossenschafter:innen und Bewohner:innen eingeladen, an den Aktivitäten teilzunehmen und die Angebote zu nutzen. Zur Frage, wie man von den Veranstaltungen erfährt: Man darf jederzeit bei der Siedlungsassistentin nachfragen. Jana Hrvolova wird alle wichtigen Daten auf der Website aufschalten, sobald diese aktualisiert ist.

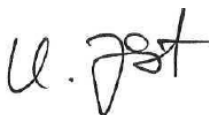
Zum Schluss lädt Renate Büchi zum Apéro ein, der von Paprika, einem Integrationsprojekt der Asylorganisation der Stadt Zürich, ausgerichtet wird.

Sie bedankt sich für die Zusammenarbeit im Vorstand, das zuversichtliche Miteinander im Hinblick auf die gemeinsamen Ziele sowie bei allen Anwesenden für die Teilnahme.

Richterswil, 2. Juli 2026



Renate Büchi
Präsidentin



Ursi Jost
Aktuarin