



Protokoll der 60. Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Sissach

Datum: 22.05.2024
Zeit: 17:30 Uhr
Ort: APH Mülimatt Sissach, 4. Stock, Mehrzweckraum

Teilnehmer

Anwesend Vorstand:	Abwesend:	Beisitz:
M. Chrétien / Präsidentin F. Fankhauser / Kassier S. Hanna / Vizepräsidium / Webseite B. Grüssi / Verwaltung Anteilscheine P. Gass / Vorstandsmitglied Chr. Tschan / Delegierter Bürgerrat	Vom Vorstand: K. Hasler / Aktuarin Entschuldigte Genossenschafter: 15 Revisoren: B. Simmen	
Revisoren: D. Bitterlin Anwesende Genossenschafter: 42 Gäste: 7		

Traktanden

1	Protokoll der 59. ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2023	2
2	Jahresbericht der Präsidentin für das Geschäftsjahr 2023.....	2
3	Jahresrechnung 2023; Bericht der Revisorinnen	4
4	Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes	6
5	Budget 2024	7
6	Entlastung des Vorstandes	8
7	Wahl des Vorstandes und der Kontrollstelle 2024-2028	8
8	Weiterentwicklung der Immobilien der Genossenschaft	9
9	Beschlussfassung über Anträge der Genossenschafter	13
10	Diverses.....	13

Anwesende Genossenschafter: 42 (exklusiv Vorstand)
Entschuldigte Genossenschafter: 15



Jahresbericht Präsidentin 2023

Gerne nehme ich den Jahresbericht zum Anlass um die wichtigsten Eckdaten unserer beiden Häuser mit insgesamt 30 Alterswohnungen aufzuzeigen. Sind diese beiden Häuser doch für die in Zukunft ansteigende Anzahl älterer Menschen von Bedeutung.

Vorstand:

Teichweg 7		Weidenbodenweg 2	
Erbaut	1967	Kauf	2012
Renoviert	2001	Umbau	2015
Stand	im Baurecht	Stand	Eigentum der Genossenschaft
Anzahl Whg.	18	Anzahl Whg.	12
	6 Stk. 1 Zi-Whg., 29 m ²		4 Stk. 3,5 Zi-Whg.,
	6 Stk. 2 Zi-Whg., 43 m ²		58-66 m ²
	6 Stk. 2 Zi-Whg., 58 m ²		8 Stk. 2,5 Zi-Whg.,
Mietpreise	1 Zi. 670.00 brutto		41-50 m ²
	2 Zi. 960.00/1290.00 brutto	Mietpreise	2 Zi. 1250.00 bis 1600.00
Lage	zentral		brutto
Total Mieter	22		3 Zi. 1700.00 bis 2000.00
		Lage	brutto
			zentral

Gemäss Statuten sind 7-11 Vorstandsmitglieder zugelassen.

Seit den Anfängen im Jahr 1967 besteht der Vorstand aus 7 Mitgliedern.

Im 2024 werden wir den Genossenschaffern an der GV zwei zusätzliche Mitglieder zur Wahl empfehlen.

Unsere Arbeiten im Vorstand werden immer mehr und auch komplexer. Spezifisches Fachwissen ist notwendig, damit wir die Geschäfte zur vollsten Zufriedenheit erledigen können.

Der Vorstand erledigt alle Verwaltungsarbeiten selber. Dies beinhaltet z.B. die Vermietungen, alle Arbeiten rund um die Finanzen, Nebenkostenabrechnungen, Anteilscheinverwaltung, Webseitenbewirtschaftung, Allgemeine Büroarbeiten etc.

Der Vorstand arbeitet für ein kleines Entgelt und setzt sich aus Überzeugung zum Wohle der Alterssiedlung ein.

Mieterwechsel:

Im Jahr 2023 hatten wir insgesamt 5 Mieterwechsel. Drei am Teichweg und zwei am Weidenbodenweg.

Im Jahr zuvor zählten wir lediglich 2 Mieterwechsel.

Mitgliederbestand:

Im Mitgliederbestand verzeichnen wir eine kleine Erhöhung von 246 auf 254 Genossenschaftsmitglieder.

Warteliste:

Unsere Warteliste erfasst über 100 interessierte Personen. Im Jahr 2023 kamen 20 neue Anmeldungen dazu.

Die Neuanmeldungen pro Jahr betragen immer ungefähr gegen die 20 Anmeldungen.

Organisationsreglement:



Der Vorstand hat ein Organisationsreglement ausgearbeitet. Dieses vierseitige Dokument regelt die Aufgaben und Kompetenzen des Vorstandes.
Es dient zudem als Geschäftsreglement und enthält Vorschriften über die Konstituierung des Vorstandes, die Sitzungen, die Beschlussfassung, die Ausgabenkompetenzen, den Ausstand, die Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder und die Protokollführung.

Finanzielle Unterstützung:

Im August 2023 gelangten wir mit einem Brief an alle Genossenschafter. Dort haben wir informiert, dass das Projekt Bützenweg im Moment sistiert werden musste, da die Bauteuerung um rund 30% in die Höhe geschneit ist, wir aber unser Ziel zusätzliche Alterswohnungen zu realisieren, nicht aus den Augen verlieren werden. Egal zu welchem Projekt wir uns schlussendlich finden werden, die Finanzierung muss weitgehend im Voraus sichergestellt werden können.

Wir fragten die Genossenschafter an, ob sie uns mit Zeichnung von Anteilscheinen, Gewährung von Darlehen oder Überweisung einer Spende unterstützen würden.

Es sind ca. Fr. 140'000.00 an Anteilscheinen, Spenden und Darlehen eingegangen. Ich danke auf diesem Weg nochmals ganz herzlich allen Unterstützern. Selbstverständlich nehmen wir gerne weitere Zuwendungen entgegen.

Aussichten/Ziele:

- Unser Ziel ist nach wie vor, dass wir in Zukunft **zusätzliche Alterswohnungen** anbieten können. Die stetig wachsende Warteliste zeigt uns wie wichtig dieses Ziel ist.
- Der **Baurechtsvertrag** mit der Gemeinde für das Haus Teichweg 7 läuft Ende 2025 aus. Mit der Gemeinde sind wir in Verhandlungen über die **Verlängerung/Erneuerung**.
- **Arealentwicklung** Mülimatt. Das Mülimatt Sissach plant für die Zukunft mit der Strategie 2030 verschiedene Varianten zur Nutzung des Areals und der Gebäulichkeiten. Auch die Alterssiedlung wird in diese Planung einbezogen und ist mit dem Mülimatt im Gespräch.

Wir lieben das Leben:

So steht es auf unserer Webseite 😊, www.alterssiedlung-sissach.ch. Kleine Feste sind für uns das Beste.

Und so organisierten wir das alljährliche Grillfest für alle Mieterinnen und Mieter, ein Adventsapero unter tatkräftiger Mithilfe von Mietenden und ein gemütliches Neujahrsessen. An diesen Festen und Treffen wird rege teilgenommen und sie werden sehr geschätzt, deshalb organisieren wir diese geselligen und lustigen Anlässe gerne.

Sissach, im April 2024
Martina Chrétien, Präsidentin

Der Jahresbericht wird von den Genossenschaftern durch Handerheben und ohne Gegenstimmen genehmigt.

3 Jahresrechnung 2023; Bericht der Revisorinnen

Martina Chrétien übergibt das Wort an Felix Fankhauser. Er begrüsst alle Anwesenden.



Zur Jahresrechnung, welche im Vorfeld an die Genossenschafter/innen verschickt wurde, führt er aus, dass auch im Jahr 2023 beinahe ohne Unterbruch Vollvermietung herrschte. Er dankt allen Mieterinnen und Mietern für die jeweils pünktliche Begleichung der Mieten.

Zur Erfolgsrechnung erläutert Felix Fankhauser, dass sich die Genossenschaft Alterssiedlung Sissach mit einigen Projekten befasst hat, sich jedoch noch für kein konkretes Projekt fest entscheiden konnte. Für die Prüfung der verschiedenen Optionen hinsichtlich möglicher Projekte, entstanden finanzielle Aufwendungen. Für diese wurden unter dem Punkt «Weiterentwicklung Immobilien» CHF 54'931.80 fällig. Rückstellungen wurden in der Höhe von 1% des jeweiligen Gebäudeversicherungswerts gem. BGV vorgenommen. Der Rechnungsüberschuss 2023 beträgt CHF 48'897.10.

Im Jahr 2023 konnte die GASS Amortisationen an Hypotheken und Darlehen vornehmen. Aufgrund der Zinsentwicklung war es nicht möglich, die Hypotheken zu den bisher bestehenden Konditionen zu erneuern, was zu höheren Zinsbelastungen für die Genossenschaft führt. Diese Entwicklung wird in der Erfolgsrechnung wie auch im Budget abgebildet. Im Jahr 2024 laufen weitere Hypotheken aus, welche zu einem höheren Zinssatz als dem bisherigen erneuert werden müssen.

Felix Fankhauser fragt nach, ob es seitens Genossenschafter bisher Fragen gibt. Es werden zu diesem Zeitpunkt keine Rückfragen gestellt.

Felix Fankhauser fährt fort, dass es sich bei den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten um Coupongutschriften handelt, welche von den Genossenschaffern nicht abgeholt werden. Nach 5 Jahren werden diese jeweils ausgebucht. Er bedankt sich an dieser Stelle bei den Genossenschaffern, welche ihre Coupons jeweils nicht einlösen und das Guthaben als Spende dadurch an die Genossenschaft übertragen.

Zur Erfolgsrechnung:

Im Jahr 2023 gab es etwas mehr Büro- und Verwaltungsaufwand als im Vorjahr. Dieser Umstand ist auf juristische Abklärungen zurückzuführen, welche im Zusammenhang mit möglichen Projekten zur «Weiterentwicklung Immobilien» sowie Rückzahlung von Anteilsscheinen vorgenommen werden mussten.

Durch Spenden und ausgebuchter Coupons hat die GASS 2023 fast CHF 10'000.00 eingenommen. Felix Fankhauser bedankt sich bei den Genossenschaffern für diese Unterstützung.

Er fragt nach, ob es seitens der Anwesenden Fragen zu seinen bisherigen Erläuterungen gibt. Da keine Fragen gestellt werden, gibt er das Wort zurück an Martina Chrétien. Es folgt ein kurzer Applaus.

Martina Chrétien bittet die Genossenschafter/innen darum, die Jahresrechnung durch Handerhebung zu genehmigen. Die Jahresrechnung wird von den anwesenden Genossenschaffern einstimmig durch Handerhebung genehmigt. Martina Chrétien bedankt sich bei Felix Fankhauser für seine grosse Arbeit. Ebenfalls geht ihr Dank an die beiden Revisorinnen Doris Bitterli und Barbara Simmen.



4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Dieses Traktandum wurde unterteilt, da eine Genossenschafterin für die Verzinsung des Genossenschaftskapitals eine Zinserhöhung um 0,25% beantragt hat.

Folgende Gewinnverwendung wird vom Vorstand beantragt:

a) Zuweisung an die Reserven

	CHF
Gewinnvortrag vom Vorjahr	47'657.64
Rechnungsüberschuss Berichtsjahr	48'897.10
Total zur Verfügung der Generalversammlung	96'554.74
Einlage in den gesetzlich obligatorischen Reservefonds	-3'000.00
Einlage in den fakultativen Reservefonds	-20'000.00
Zwischentotal	73'554.74

Die Zuweisung der Reserven wird von den Genossenschaffern einstimmig via Hand-erheben genehmigt.

Editha Rieder, welche als Vertretung Ihrer Tochter Chiara Rieder (Genossenschafterin) anwesend ist und auch in deren Namen den Antrag für eine Erhöhung der Verzinsung des Genossenschaftskapitals beantragt hat, erhält von der Präsidentin das Wort. Sie erläutert ihre Begründung für den obgenannten Antrag. Sie führt aus, dass die Zinsen allgemein wieder steigend seien und ist der Meinung, dass die Genossenschaft Alterssiedlung Sissach (GASS) den Zinssatz aus diesem Grund wieder um 0,25% auf 1,5% erhöhen sollte. Für die GASS selbst sei dies kein grosser Betrag. Auch nicht für die Genossenschaffer/innen. Die geldgebenden Genossenschaffer/innen sollen so die ihnen gebührende Anerkennung erhalten, da die Arbeit der GASS hauptsächlich durch die von den Genossenschaffern zur Verfügung gestellten Gelder realisiert werden kann.

Nach diesen Ausführungen seitens Frau Rieder, geht das Wort an den Kassier, Felix Fankhauser, welcher erwidert, dass das Zinsniveau 2023 nicht viel anders war, als im Jahr zuvor. Er hat den Zinssatz der GASS mit den Zinssätzen von Banken wie der Raiffeisen Bank, der Migros Bank oder der Postfinance verglichen, welche alle deutlich unter dem aktuellen Verzinsungs-Satz der GASS von 1,25% liegen. Die GASS befasst sich immer wieder mit Investitionen, welche mit Kosten verbunden sind. Daher beantragt die GASS, den Zinssatz bei 1,25% zu belassen und so etwas mehr Kapital für Investitionen zu generieren.

Unter den Anwesenden meldet sich Frau Karin Monetti zu Wort und erklärt, dass ein Zinssatz nur rückwirkend auf das erwirtschaftete Kapital bestimmt werden kann und nicht für die Zukunft. Bei einer allfälligen Änderung würde sich diese somit auf das erwirtschaftete Kapital aus dem Jahr 2023 beziehen und nicht auf zukünftige Gewinne. Sie ist der Meinung, dass das Anteilsscheinkapital überhaupt nicht verzinst werden sollte, damit die GASS mehr Kapital zur Verfügung hat, welches in neue Projekte investiert werden kann, die der Bevölkerung zugutekommen.



Felix Fankhauser führt nochmals aus, dass sich an der Jahresrechnung selbst nichts ändert, lediglich an der Höhe der durch die GASS zu leistenden Zinsausschüttung, sollte der Zinssatz angepasst werden.

Zusammenfassend wird **vom Vorstand** beantragt:

b) Verzinsung des Genossenschaftskapitals

	CHF
Zwischentotal aus a)	73'554.74
1,25 % auf dem Anteilscheinkapital von CHF 638'800.00	-7'985.00
1,25 % auf dem freien Anteilscheinkapital von CHF 31'500.00	<u>-393.75</u>
Vortrag auf neue Rechnung	<u>65'175.99</u>

Im Gegenzug wird **von der Genossenschafterin Chiara Rieder**, vertreten durch Editha Rieder, beantragt:

b) Verzinsung des Genossenschaftskapitals

	CHF
Zwischentotal aus a)	73'554.74
1,5 % auf dem Anteilscheinkapital von CHF 638'800.00	-9'582.00
1,5 % auf dem freien Anteilscheinkapital von CHF 31'500.00	<u>-472.50</u>
Vortrag auf neue Rechnung	<u>63'500.24</u>

Es kommt zur Abstimmung.

35 Genossenschafter/innen stimmen dafür, den Zinssatz bei 1,25% zu belassen. 4 Genossenschafter/innen sind dafür, dass das Anteilsscheinkapital zu 1,5% verzinst wird. Folglich bleibt die Verzinsung des Genossenschaftskapitals wie vom Vorstand vorgeschlagen bei 1,25%.

Frau Rieder bittet Felix Fankhauser nochmals um Erklärung, wie die Verzinsung vorstattengeht. Dieser Bitte kommt Felix Fankhauser nach. Er erläutert ebenfalls die Geldflussrechnung und erklärt, wie sich die Einnahmen der GASS zusammensetzen und woraus die Ausgaben bestehen. Er hält fest, dass 2023 ein Grossteil des freien Cashflows zur Schuldentilgung verwendet wurde. Details dazu sind der Geldflussrechnung, welche den Genossenschafter/innen im Vorfeld zugestellt wurde, zu entnehmen.

5 Budget 2024

Das Budget 2024 wurde den Genossenschaftern mit der Einladung zusammen zugestellt und wird kurz durch Felix Fankhauser erklärt. Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass am Teichweg 7 grössere Sanierungen vorgenommen werden müssen. Dieser Umstand muss im Budget 2024 berücksichtigt werden. Die meisten Positionen entsprechen dem Vorjahr. Die Hypotheken werden planmässig mit CHF 79'000.00 amortisiert. Ebenfalls sind Rückzahlungen von Darlehen in der Höhe von CHF 60'000.00 fällig. Weiter muss Genossenschaftskapital über CHF 50'000 zurückbezahlt werden.



Der Vorstand beantragt, das Budget 2024 zu genehmigen. Die Genossenschafter/innen genehmigen das Budget 2024 einstimmig via Handerhebung.

6 Entlastung des Vorstandes

Martina Chrétien liest vor, worin die Entlastung des Vorstandes liegt:
Mit der Entlastung des Vorstands bestätigen die anwesenden Genossenschafter/innen, dass der Vorstand seine Arbeiten im Sinne der Genossenschafter/innen ausgeführt und ebenfalls das Kapital ordnungsgemäss verwaltet hat.

Nach dieser Erläuterung bittet die Präsidentin die anwesenden Genossenschafter/innen den Vorstand zu entlasten.

Der Vorstand wird von den anwesenden Genossenschafter/innen durch Handerhebung einstimmig entlastet.

Martina Chrétien bedankt sich dafür bei den anwesenden Genossenschaffern.

7 Wahl des Vorstandes und der Kontrollstelle 2024-2028

Alle Vorstandsmitglieder stellen sich erneut zur Wahl.

a) Im Vorstand bisher

Felix Fanghauser
Paul Gass
Brigitte Grüssi
Sabrina Hanna
Kathrin Hasler

Als Delegierter des Bürgerrats ist der Bürgerratspräsident Christoph Tschan im Vorstand. Er ist auch für die nächste Amtsperiode delegiert und muss als Delegierter nicht gewählt werden.

Neu im Vorstand:

Anita Heinimann
Damiana Imhof

Präsidentin:

Martina Chrétien

b) Revisionsstelle bisher:

Doris Bitterli
Barbara Simmen



Revisionsstelle neu zusätzlich:

Rudolf Freudiger

Martina Chrétien stellt folgende Frage an die anwesenden Genossenschafter/innen: Wer damit einverstanden ist, dass diese fünf Mitglieder weiter im Vorstand tätig sind, bestätigt dies mit Handerhebung.

Die genannten Vorstandsmitglieder werden einstimmig von den anwesenden Genossenschafter/innen via Handerhebung und ohne Gegenstimmen gewählt.

Martina Chrétien, die Präsidentin, wird separat gewählt. Dafür gibt sie das Wort an die Vizepräsidentin Sabrina Hanna. Diese fragt die Genossenschafter/innen, ob sie Martina Chrétien für weitere 4 Jahre als Präsidentin wählen. Martina Chrétien wird einstimmig per Handerhebung und grossem Applaus von den anwesenden Genossenschafter/innen erneut gewählt.

Neue Mitglieder:

Neu zur Wahl für den Vorstand stellen sich **Damiana Imhof und Anita Heinimann**. Anita Heinimann wird die Vermietungen übernehmen. Damiana Imhof wird den Vorstand mit ihren umfassenden Kenntnissen im Baufach unterstützen.

Beide Anwärterinnen stellen sich den Genossenschaffern kurz vor.

Martina Chrétien schlägt daraufhin vor, die beiden Damen gleich in Globo zu wählen. Beide werden von den Genossenschaffern einstimmig via Handerheben gewählt. Es folgt ein Applaus.

Zu den Revisoren:

Doris Bitterli und Barbara Simmen stellen sich erneut zur Wahl zur Verfügung und werden von den anwesenden Genossenschafter/innen einstimmig als Revisorinnen gewählt.

Neu stellt sich Rudolf Freudiger als zusätzlicher Revisor zur Wahl. Auch er stellt sich den anwesenden Genossenschafter/innen kurz vor.

Rudolf Freudiger wird einstimmig mittels Handerhebung von den Genossenschafter/innen als neuer Revisor gewählt.

8 Weiterentwicklung der Immobilien der Genossenschaft

Die Präsidentin gibt das Wort an Paul Gass. (Anmerkung der Protokollführerin. Der folgende Abschnitt wurde der Protokollführerin von Paul Gass in Schriftform zur Verfügung gestellt und von ihr in unveränderter Form hier im Protokoll eingefügt.)



Rückblick:

An der letztjährigen GV hatten wir Sie über das Projekt Bützenenweg und die Verwendung des Planungskredits informiert. Wir hatten Ihnen mitgeteilt, dass aus Gründen

der Baufinanzierung und der Liquidität die Projektplanung vorerst nicht fortgesetzt wird.

Wir hatten Ihnen auch mitgeteilt, dass das Alters- und Pflegeheim Mülimatt sich mit der zukünftigen Arealentwicklung Mülimatt auseinandersetzt und verschiedene Varianten zur Nutzung des Areals und der Gebäulichkeiten plant. „Strategie 2030“ nennt sich das.

Mülimatt hat den Vorstand der Genossenschaft Alterssiedlung Sissach angefragt, ob die Alterssiedlung, die mit dem Gebäude Teichweg 7 auch auf diesem Areal ansässig ist, in diese Machbarkeitsstudie miteinbezogen werden darf, ohne dass sie sich an den Planungskosten beteiligen muss. Der Vorstand hat dem zugesagt. Die Überlegungen beinhalteten, dass Sanierungen am Teichweg 7 bald fällig sein würden und nur beschränkte Möglichkeiten für eine Erweiterung/Vergrößerung der Liegenschaft am Teichweg 7 besteht.

Ebenso wurden Sie als Genossenschafter informiert, dass der Baurechtsvertrag für die Baurechtsparzelle, auf welcher das Haus Teichweg 7 steht und deren Eigentümerin die Einwohnergemeinde Sissach ist, per Ende 2025 ausläuft und wir mit dem Gemeinderat für die Vertragsverlängerung Verhandlungen führen.

(Es liegt ein Plan von der Baurechtsparzelle auf. Paul Gass erläutert diesen.)

Ist-Immobilien-Bestand

Die Genossenschaft besitzt die beiden Liegenschaften:

Weidenbodenweg 2 (Gebäude und Grundstück) und Teichweg 7 (Nur Gebäude. Boden gehört der Einwohnergemeinde Sissach -> Baurecht)

(Es liegt ein Plan des IST-Bestands der Liegenschaften auf, welcher von Paul Gass erläutert wird.)

Liegenschaft Weidenbodenweg 2

Das Gebäude und die Grundstückparzelle sind im Eigentum der Genossenschaft.

Liegenschaft Teichweg 7

Das Gebäude ist im Eigentum der Genossenschaft. Die Grundstückparzelle gehört der Einwohnergemeinde Sissach, sie stellt diese Parzelle als Baurechtsparzelle der Genossenschaft zur Verfügung, die Genossenschaft hat dafür einen jährlichen Baurechtszins zu leisten.

Projekte

Grundstück-Parzelle am Bützenenweg (es wird ein Grundstückplan aufgelegt):

Bis jetzt besteht eine Zusage des Gemeinderats, dass die Gemeinde das Grundstück im Baurecht an die GASS abgeben würde. Begründet auf dieser Zusage wurde eine Machbarkeitsstudie und anschliessend ein Vorprojekt durch die GASS in Auftrag gegeben. (Es werden die entsprechenden Pläne gezeigt)



Neubauprojekt Bützenenweg mit 22 Wohneinheiten

Wo stehen wir heute?

- Die erwähnten Sachgeschäfte hängen alle voneinander ab, zudem treffen sie gleichzeitig aufeinander.
- Es zeigt sich, dass der Arealentwicklung Mülimatt grosse Bedeutung zukommt und diese ausschlaggebend sein wird für alle andern genannten Sachgeschäfte, über die entschieden werden muss.
- So stellt sich die Frage, ob - und wenn ja - wie das Haus Teichweg 7 in die Arealentwicklung eingebunden wird.
- Kann das Gebäude am heutigen Standort bestehen bleiben, oder muss es zur Optimierung und Bebauung der Freiflächen an einen anderen Ort auf dem Areal verlegt werden?
- Die Bebauung der Freiflächen wird vom APH Mülimatt ausgelöst, dies weil gemäss derer Aussage zusätzliche Baukörper erforderlich würden, um den Vollzug des Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes (APG) umsetzen zu können. Dieses ist seit dem 01.01.2018 in Kraft und gibt vor, dass die bedarfsgerechte Pflege von nicht spitalbedürftigen Personen aller Altersstufen sowie die Betreuung von betagten Personen sichergestellt werden muss.
- Falls es zu einem Ersatzneubau auf dem Mülimattareal käme, müsste diesem Neubau höhere Priorität beigemessen werden, das heisst, die Genossenschaft könnte aus finanziellen Gründen nicht gleichzeitig beide Projekte realisieren.
- Die Investitionskosten (Erstellungskosten abzüglich der finanziellen Abgeltung für die Liegenschaft Teichweg 7) dürften für einen solchen Neubau, welche bei der Genossenschaft anfallen würden, schätzungsweise in der gleichen Grössenordnung wie die Kosten für das Projekt Bützenenweg liegen.
- Die Genossenschaft wäre wohl kaum in der Lage aus finanziellen Gründen einen Neubau auf dem Mülimattareal und einen auf dem Bützenareal zu realisieren.

Baurechtsvertrag:

Der Gemeinderat tut sich schwer einer Baurechtsvertragsverlängerung von 50 Jahren, so wie dies von der Genossenschaft beantragt wurde, zum jetzigen Zeitpunkt einzugehen, dies weil noch kein konkretes Projekt über die Arealentwicklung vorliegt. Als «Übergangslösung» hat er in einem ersten Schritt eine Verlängerung bis Ende 2029 beschlossen, die er der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorlegen wird. Er erhofft sich, dass während dieser Verlängerungszeit die vielen ungeklärten Fragen beantwortet werden und die erforderlichen Entscheidungsunterlagen vorliegen, um danach einen definitiven Entscheid fällen zu können.



Das Wort geht an Hanspeter Stöckli, welcher als Vertreter des APHs Mülimatt anwesend ist. Er führt aus:

„Das Haus, in welchem wir uns befinden, ist 50 Jahre alt. Überdurchschnittliche Unterhaltskosten führten zur Überlegung, wie das Areal neu genutzt werden kann, sodass es für die GASS wie auch das APH Mülimatt eine Form gibt, die für alle passend ist. Per 01.01.2018 wurde das Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes (APG) in Kraft gesetzt. Dieses schreibt vor, dass Versorgungsregionen gebildet werden müssen. 15 Gemeinden gehören zur Versorgungsregion Oberbaselbiet, darunter auch Sissach. Es stellt sich die Frage, wo die Weiterentwicklung im Oberbaselbiet stattfindet. Man weiss, dass aktuell 300-400 APH-Plätze in der Region fehlen. Es gibt keine Tagesstrukturen und keine betreuten Wohnformen. Das APH Mülimatt sieht, dass die Versorgungsregion Optionen hat. Gelterkinden, Ormalingen und Thürnen gehören zur Versorgungsregion. Gelterkinden und Ormalingen haben grosse Landreserven und können sich noch vergrössern. Den Entscheid darüber, welches APH schlussendlich effektiv vergrössert wird, fällt die Versorgungsregion. Der Stiftungsrat des APH Mülimatt ist der Meinung, dass nur gemeinsam eine optimale Lösung gefunden werden kann.

Ein anwesender Genossenschafter fragt nach, ob dies bedeutet, dass die Bewohnenden vom Teichweg 7 in 10 – 15 Jahren alle ausziehen müssen. Hanspeter Stöckli führt aus, Ziel sei es, die Alterswohnungen zu erhalten. Es liege aber nicht in der Entscheidungsmacht des Stiftungsrats des APHs Mülimatt.

Das Wort geht wieder zurück an Paul Gass. Er erklärt, dass es im ungünstigsten Fall zum Heimfall kommen könnte. Der Heimfall wird von Paul Gass erläutert:
Läuft die Dauer des vereinbarten Baurechts ab, so geht dieses ohne weiteres unter und das Akzessionsprinzip (in Art. 667 ZGB kommt das sog. Akzessionsprinzip zum Ausdruck. Es bedeutet, dass alle Bauten und alles, was durch die Verwendung von Baumaterialien mit dem Boden fest und dauerhaft verbunden ist, im Rechtssinn als Bestandteil des betreffenden Grundstückes gilt.) lebt automatisch wieder auf. Die Bauten werden zu Bestandteilen der Bodenparzelle und der Grundeigentümer wird von Gesetzes wegen durch die heimfallenden Bauten tritt beim Grundeigentümer ein Mehrwert ein. Als Ausgleich für den Entzug des Eigentums sieht das Gesetz zu Gunsten des Baurechtsnehmers vor, dass ihm der Grundeigentümer eine angemessene Entschädigung – die sogenannte Heimfallsentschädigung – zu bezahlen hat.
Grundsätzlich möchten es weder die Gemeinde Sissach, noch die GASS soweit kommen lassen.

Martina Chrétien fügt an, dass die GASS dafür besorgt ist, die bestmögliche Lösung für alle betroffenen Parteien zu finden.

Paul Gass fasst zusammen:

Es sind mehrere Akteure in den Sachverhalt der Arealentwicklung Mülimatt eingebunden, die da sind:

- die Einwohnergemeinde Sissach vertreten durch den Gemeinderat
- die Trägerschaft der Stiftung regionales Alters- und Pflegeheim Mülimatt vertreten durch das Projektteam APH Mülimatt



- die Versorgungsregion Oberbaselbiet vertreten durch dessen Zweckverband

Bis unter den verschiedenen Interessensgruppen Konsens gefunden, und ein entsprechender Areal-Überbauungsplan vorgelegt wird, wird es noch eine Weile dauern. Dieser Sachverhalt erschwert, ja verunmöglicht es dem Vorstand der Genossenschaft, Entscheide zu fällen, was die Weiterentwicklung der Immobilien betrifft.

Am Willen des Vorstands fehlt es nicht, der Weg zum Ziel wird allerdings nicht ganz einfach sein, weil zwischen verschiedenen Möglichkeiten gewählt werden muss. Es ist wie an einer Wegkreuzung zu stehen und zu überlegen, welchen Weg man einschlagen soll. Heute kann kein Entscheid getroffen werden.

Paul Gass fragt bei den Genossenschaffern nach, ob Fragen bestehen. Es werden seitens Genossenschaffter keine Fragen gestellt.

9 Beschlussfassung über Anträge der Genossenschaffter

Der eingegangene Antrag wurde im Traktandum 4 bereits behandelt.

10 Diverses

Martina Chrétien gibt das Wort an alle Anwesenden.

Siedlungsbewohner und Genossenschaffter Max Grieder fordert einen grossen Applaus für den Vorstand der GASS. Dieser wird gewährt.

Da seitens der Genossenschaffter/innen keine weitere Fragen oder Wortmeldungen vorliegen, schliesst Martina Chrétien die 60. Generalversammlung der GASS.

GV-Schluss: 18:50 Uhr

Sissach, 22.05.2024

Die Präsidentin:

Martina Chrétien

Die Protokollführerin:

Sabrina Hanna