

## Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 16. November 2022, 19.00 Uhr, Aula Gewerblich-industrielles Bildungs- zentrum Zug (GIBZ), Baarerstrasse 100, 6300 Zug

<b>Traktanden</b>	1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler 2. Baurechtsvertrag, Grundstück Nr. 391, Eichholz, Gemeinde Steinhausen
<b>Anwesend</b>	56 Personen, davon 50 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter  Verwaltung: Präsident Matthys Hausherr sowie die Mitglieder der Verwaltung Alex Iten, Seraina Knobel, Daniel Speck und Mathias Wetzel  Geschäftsstelle: Hanspeter Käppeli (Geschäftsführer), Dragana Antonic (Liegenchaftsbewirtschaftung) und Sanja Jankovic (Mitgliederwesen)
<b>Entschuldigt</b>	Verschiedene Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie Debora Bühlmann (Mitglied der Verwaltung)

### 1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler

Matthys Hausherr eröffnet um 19.00 Uhr die ausserordentliche Generalversammlung und begrüsst die zahlreich anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Er dankt den Anwesenden herzlich für ihr Interesse und stellt fest, dass das heute zu behandelnde Traktandum ja durchwegs erfreulich ist.

Als Stimmenzähler schlägt der Präsident vor:

- Herr Andreas Inglin

Es werden keine weiteren Vorschläge gemacht.

**Der vorgeschlagenen Stimmenzähler wird mit Applaus bestätigt.**

Es sind 50 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend, welche 55 Stimmen vertreten. Das absolute Mehr beträgt somit 28 Stimmen.

Der Präsident hält fest, dass die Einladung zur heutigen ausserordentlichen Generalversammlung samt Bericht und Antrag am 02. November 2022 allen Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn per Post oder elektronisch zugestellt wurde. Er stellt fest, dass die Einladung damit gemäss Statuten rechtsgültig erfolgt ist.

Bezüglich Stimmrecht verweist der Präsident auf Art. 21 der Statuten. Die Bestimmung sieht vor, dass jedes Mitglied an der Generalversammlung eine Stimme hat. Jedes Mitglied kann sich durch ein handlungsfähiges in Hausgemeinschaft lebendes Familienmitglied oder ein anderes Genossenschaftsmitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann allerdings mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

Als Protokollführer amtiert der Geschäftsführer, Hanspeter Käppeli.

Matthys Hausherr weist darauf hin, dass von der Versammlung Tonaufnahmen gemacht werden, welche zur Erstellung des Protokolls beigezogen werden. Diese Aufnahmen werden danach gelöscht.

## **2. Baurechtsvertrag, Grundstück Nr. 391, Eichholz, Gemeinde Steinhausen**

Matthys Hausherr erläutert einleitend kurz die Ausgangslage hinsichtlich des Grundstücks an der Eichwaldstrasse in Steinhausen. Die Liegenschaft wurde ursprünglich von der Stiftung Eichholz genutzt, welche zwischenzeitlich mit Ihren zu betreuenden Personen an die Chollerstrasse 1a in Zug ins ehemalige Swisshotel umgezogen ist. Der Gemeinderat Steinhausen hat in der Folge gegenüber der Landeigentümerin, dem Kanton Zug, das Bedürfnis geäussert, im künftigen Gebäude preisgünstigen Wohnraum und Familienwohnungen bereitzustellen. Für die Erstellung des Richtprojekts wurde Albi Nussbaumer Architekten Zug beauftragt. Das Projekt sieht 21 Wohnungen zwischen 2.5 – 5.5 Zimmern vor. Diese Vorgaben fanden so Eingang in einen verbindlichen Bebauungsplan.

Der Kanton Zug hat daraufhin vorgesehen, das Grundstück im Baurecht abzugeben, was allen gemeinnützigen Wohnbauträgern bekanntgegeben wurde. Neun interessierte Wohnbauträger haben in der Folge eine Offerte eingereicht und beim Kanton Zug vorgesprochen. Nach diesem umfassenden Evaluationsverfahren hat sich der Regierungsrat Zug erfreulicherweise dafür ausgesprochen, den Zuschlag zu geben.

Matthys Hausherr übergibt das Wort Mathias Wetzler, welcher den Anwesenden die Eckdaten des Baurechtsvertrages präsentiert:

### **a. Eckdaten Grundstück**

Grundbuch:	Grundstück Nr. 391, Eichwaldstrasse 13, Gemeinde Steinhausen
Fläche:	2'494 m <sup>2</sup>
Zone:	W4
Bebauungsplan:	Der Gemeinderat Steinhausen hat am 10.01.2022 den einfachen Bebauungsplan Nr. 04 – Eichwaldstrasse 13, GS 391 erlassen
Richtprojekt:	Grundlage des Bebauungsplanes ist das Richtprojekt von Albi Nussbaumer Architekten Zug

## b. Eckdaten Baurechtsvertrag

Dauer:	70 Jahre; mit der Möglichkeit, das Baurecht zweimal um je 15 Jahre zu verlängern, d.h. total max. 100 Jahre
Basis-Landwert:	CHF 1'870'500.- (entspricht einem Quadratmeterpreis von CHF 750.-)
Baurechtszins:	CHF 32'734.- pro Jahr (entspricht einem Zinssatz von 1.75% des Basis-Landwertes)
Anpassung:	alle 10 Jahre an den Konsumentenpreisindex; erstmals per 01.01.2036
Sicherstellung:	Grundpfandverschreibung an erster Pfandstelle in der Höhe von CHF 98'202.-
Heimfall:	Die Entschädigung beträgt die Hälfte des amtlichen Gebäude-Verkehrswertes im Zeitpunkt des Heimfalls, zuzüglich einem Anteil der getätigten werterhaltenden Unterhaltsarbeiten in den letzten zehn Jahren vor dem Ablauf des Baurechtes.
Auflagen:	Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, zwei Drittel der Wohnungen nach den Richtlinien des Wohnraumförderungsgesetzes des Kantons Zug (WFG) zu erstellen. Der verbleibende Drittel ist als Familienwohnungen zu realisieren, die jedoch nicht zwingend die WFG-Richtlinien erfüllen müssen. Um die Nutzung des Wohngebäudes nach den Vorgaben des Gemeinderates Steinhausen zu gewährleisten, muss sich die Baurechtsberechtigte an den «Richtlinien für die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen und preisgünstigen Alterswohnungen im Verwaltungsvermögen» der Stadt Zug orientieren, d.h. <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Vorgaben hinsichtlich der Mindestanzahl Bewohner/innen pro Wohnung;</li><li>➤ Vorgaben bei den Familienwohnungen (Mindestanzahl von Personen jünger als 18 Jahre oder in der Schule oder in der Erstausbildung);</li><li>➤ Vorgaben hinsichtlich Einkommen- und Vermögensgrenzen bei den WFG-Wohnungen;</li><li>➤ Eigennutzung der Wohnung durch die Mieterschaft (Hauptwohnsitz).</li></ul> Zudem wird dem Kanton Zug ein Mietrecht an drei Zweizimmerwohnungen im Erdgeschoss eingeräumt (Ausbau rollstuhlgängig und Möglichkeit der Pflege vor Ort).

Im Anschluss der Präsentation steht Mathias Wetzel den Anwesenden für Fragen zur Verfügung, welche in der Folge von ihm und dem Präsidenten beantwortet werden. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen zum Bericht vorliegen, übergibt Mathias Wetzel das Wort dem Präsidenten.

Matthys Hausherr verdankt die kompetente Präsentation von Mathias Wetzel und lässt über den folgenden Antrag der Verwaltung abstimmen:

**Die Verwaltung wird von der ausserordentlichen Generalversammlung der awzug ermächtigt, den Baurechtsvertrag mit dem Kanton Zug (Grundstück Nr. 391, Eichholz, Gemeinde Steinhausen) zu den vorstehenden Auflagen und Konditionen zu unterzeichnen.**

**Der Antrag der Verwaltung wird einstimmig genehmigt.**

Matthys Hausherr dankt den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern im Namen aller Verwaltungsm itglieder für das mit der Zustimmung zum Abschluss des Baurechtsvertrages mit dem Kanton Zug erwiesene Vertrauen. Er versichert, dass die Verwaltung alles daransetzen wird, wonach dieses gleichermaßen anspruchsvolle wie erfreuliche Projekt zur Zufriedenheit all unserer Genossenschafterinnen und Genossenschaf ter, des Baurechtsgebers und der Gemeinde Steinhausen - wenn immer möglich - beförderlich zum Abschluss gebracht werden kann.

In der Folge skizziert der Präsident den Anwesenden die Terminplanung und das geplante weitere Vorgehen:

16. Nov. 2022	Ausserordentliche Generalversammlung awzug Genehmigung des Baurechtsvertrages
Nov. - Dez. 2022	Genehmigung des Baurechtsvertrages durch Regierungsrat Unterzeichnung des Baurechtsvertrages
Jan. - Apr. 2023	Abschluss Projektphase Vorstudien / Grundlagen (SIA 2) Projektdefinition und -organisation, Auswahlverfahren (Projekt/Architekt)
16. Mai 2023	Ordentliche Generalversammlung awzug Genehmigung des Projektierungskredites (SIA 3)

Zum Abschluss dankt Matthys Hausherr den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern für die Teilnahme und erklärt die heutige ausserordentliche Generalversammlung für geschlossen. Er erinnert die Anwesenden, sich das Datum der nächsten GV vorzumerken, welche am Dienstag, 16. Mai 2022, im Casino Zug stattfinden wird.

Zug, 24. November 2022

Matthys Hausherr, Präsident

Hanspeter Käppeli, Protokollführer