# Protokoll der 57. Ausserordentlichen Generalversammlung

**Datum:** **Dienstag, 7. Dezember 2021**
**Zeit:** **20:00 Uhr**
**Ort:** **im Chappelehofsaal**

## Traktanden:

0. Begrüssung / Wahl von 2 Stimmenzählenden
1. Protokoll der 57. Generalversammlung
2. Vorstellung Sanierungskonzept
3. Stand Finanzierung
4. Genehmigung Baukredit
5. Genehmigung Verträge

5. 1. Parzellierungsbegehren mit Begründung von neuen Dienstbarkeiten der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Wohlen, als Grundeigentümerin – mit Mutationsurkunde und Dienstbarkeiten
5. 2. Abtretungsvertrag zwischen der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Wohlen als Abtreterin und dem Gemeinnützigen Verein St. Leonhard, als Übernehmer.
5. 3. Aufhebung und Löschung eines Baurechtsgrundstückes des Gemeinnützigen Vereins St. Leonhard, als Grundeigentümer – mit Mutationsurkunde.
5. 4. Darlehensvertrag zwischen der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Wohlen, als Gläubigerin und Darlehensgeberin, und dem Gemeinnützigen Verein St. Leonhard Wohlen, als Schuldner und Darlehensnehmer.
5. 5. Pfandvertrag Errichtung Schuldbrief von CHF 1 Mio. des Gemeinnützigen Vereins St. Leonhard Wohlen als Schuldner, und der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Wohlen als Gläubigerin.

| Nr. | Traktandum |
|---|---|
| **0.** | **Begrüssung** |
| | Präsident Paul Huwiler eröffnet um 20.05 Uhr die 57. ausserordentliche Generalversammlung und begrüsst alle anwesenden Vereinsmitglieder, den Vorstand und den Pressevertreter vom Wohler Anzeiger.<br>Speziell wird Werner Huber, der Gründungspräsident des Vereins St. Leonhards, begrüsst.<br>Entschuldigungen:<br>Nando Frei; Hansueli Pyffer; Peter Feldmann; Martin Bolliger; Heini Stäger; Doris Stäger; Vera Wirz: Dorli Hausherr; Bernadette Beck; Benno Breitschmid; Alfons Bader; Elisabeth Lawrence; Karin Sax; Margrit Meyer<br>Die Generalversammlung wurde ordnungsgemäss einberufen und ist somit beschlussfähig. Zur vorliegenden Traktandenliste werden keine Änderungsanträge vorgebracht.<br>Als Stimmenzählende werden Urs Kuhn und Helena Guarisco von der Versammlung gewählt<br>26 Mitglieder sind anwesend, das absolute Mehr liegt bei 14. |

| 1. | Protokoll der 57. Generalversammlung |
|---|---|
| | Das Protokoll der 57. Generalversammlung lag der Einladung zur heutigen ausserordentlichen GV bei. Seit dem Postversand der GV-Einladung lag das Protokoll ebenfalls im Büro der Verwaltung auf.<br>Seitens der anwesenden Vereinsmitglieder wird kein Antrag gestellt, das Protokoll zu verlesen. Das Protokoll der 57. Generalversammlung wird in der vorliegenden Form ohne Bemerkungen oder Ergänzungen einstimmig genehmigt und verdankt. |

| 2. | **Vorstellung Sanierungskonzept** |
|---|---|

Das Architektenteam HKK stellt das Sanierungskonzept ausführlich und detailliert vor. Die Herren Kurt Kolb und André Konrad stellen anhand der Pläne, die gesetzlich erforderlichen und die für den weiteren Betrieb absolut notwendigen Sanierungsmassnahmen vor. Als wichtige Voraussetzung will das Architektenteam die Gebäudeform und das Erscheinungsbild der Liegenschaft möglichst erhalten. Mit der Sanierung möchte man zwei übergeordnete Ziele erreichen:

**ZIEL 1**
Instandstellung des Chappelehofs für die kommenden Jahrzehnte.

**ZIEL 2**
Wahrung des Gebäudeausdrucks und der Funktionalität.

**BESCHRIEB ZIEL 1 (NORMENERFÜLLUNG)**

- Brandschutzmassnahmen / Fluchtwege (neue Aussentreppe, Brandschutztüren, Brandschutzabschnitte)
- Barrierefreiheit nach BeHiG herstellen wo möglich, sinnvoll und gefordert. IV WCs EG/OG / Lifterschliessungen / Hörschlaufen im Saal
- Sanierung Gebäudehülle (Fensterersatz, Wärmedämmung an Fassade und Flachdach)
- Tragwerk-/ Erdbebenertüchtigung (ungenügende Tragwiderstände / Gebäudeaussteifung)

**BESCHRIEB ZIEL 2 (ZEITGEMÄSSE INSTANDSTELLUNG GEBÄUDE)**

- Photovoltaikanlage – neu
- Elektroinstallationen - Sanierung (Normerfüllung)
- Holzpelletsheizung anstelle der bestehenden Ölheizung
- Lüftungsanlagen - Ersatz (Wärmerückgewinnung/Brand)
- Sanitäre Installationen – Sanierung (Zustand)
- Kanalisationsleitungen - Ersatz (undicht)
- Ersatz von Boden-, Wand- und Deckenbelägen wo erforderlich
- Betriebliche Anpassung an zeitgemässes Gastrokonzept (Restaurant / Küche / Cateringmöglichkeit / Foyer / Hof)
- Aufwertung Innenhof
- Unabhängige Erschliessung mit Aussentreppe und Lift für Wohnungen, Praxis und öffentliche Räume
- Neuorganisation des Gebäudes. Gastronomie mit Gastroplaner, Möglichkeit für externe Caterer. Das Restaurant wird etwas grösser, die Küche wird verkleinert. Ein externer Caterer kann unabhängig vom Gastronomen den Saal bewirten. Innenhof wird aufgewertet.
- Das zusätzliche Fluchttreppenhaus ist vorgeschrieben und vereinfacht zusätzlich die Erschliessung. Im 2. OG werden aus schalltechnischen Gründen über dem Saal Praxisräume erstellt. Mit dem neuen Treppenhaus ist auch dieser Bereich ideal erschlossen.

André Konrad berichtet über die Etappierung. Es werden Notwohnungen, mit Duschen, WC, und Kochgelegenheit hergerichtet.
Der Start der ersten Etappe erfolgt nach Ostern 2022 und dauert bis Februar 2023. Es laufen die ersten Submissionen. Im März 2022 wird mit den Vorbereitungsarbeiten begonnen.

1. Etappe April 2022 bis Februar 2023
2. Etappe März 2023 bis November 2023
3. Etappe Dezember 2023 bis Mai 2024

Fragen:

*Wird der Innenhof überdacht?*

Keine feste Überdachung. Eine Segeltuchvariante wird vom Architekten vorgeschlagen.

*Wurde nur nach Mietern von Praxisräumen gesucht, oder wurden auch noch andere Organisationen als Mieter angefragt?*

Es sind verschiedene Organisationen angefragt worden. Es ist ein Ziel, dass ein Kompetenzzentrum Kind im Chappelehof entstehen könnte.
Die Spitex wurde ebenfalls angefragt. Verhandlungen haben stattgefunden, pausieren aber momentan.
Das Gebäude liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, somit ist die Mietersuche sehr eingeschränkt. Die Nutzung muss im öffentlichen Interesse stehen.
Auch mit der Gemeinde wurden Gespräche geführt. Im Moment ist keine Eingliederung einer Gemeindeabteilung im Chappelehof vorgesehen.
Wichtig für den Verein ist, dass die Wohnungen bestehen bleiben und kostengünstiger Wohnraum für Seniorinnen und Senioren angeboten werden kann. Das Angebot soll aufrechterhalten und so weiter betrieben werden.

## 3. Stand Finanzierung

Andrea Fuchs macht folgende Ausführungen über den Stand der Finanzierung.
Sie betont, dass die heutige Versammlung als historische Generalversammlung in die Geschichte eingehen wird.

| | | |
|---|---|---|
| Hypothek AKB (Baufinanzierung) | CHF | 8’000’000 |
| Darlehen Mauritius Pensionskasse | CHF | 2’000’000 |
| Darlehen Röm.-Kath. Kirchgemeinde Wohlen | CHF | 1’000’000 |
| Weitere private Darlehen | CHF | 490’000 |
| Eigenkapital | CHF | 700’000 |
| Subventionen | CHF | 180’000 |
| Stiftungen | CHF | 300’000 |
| Private Spenden inkl. Photovoltaik | CHF | 310’000 |
| Fehlbetrag | CHF | 320’000 |
| **TOTAL** | **CHF** | **13’300’000** |

Von mehreren Stiftungen sind die Antworten noch ausstehend. Unser Ziel ist noch rund CHF 2.32 Mio. Spendengelder zu sammeln, um den Fehlbetrag zu decken und die Kreditlimite der Hypothek nicht ausschöpfen zu müssen.

*Welche Auswirkungen hat diese Sanierung auf die Betriebskosten in der Zukunft? Wie entwickelt sich der Betrieb, die Wohnungsmieten und was geschieht ohne Kirche im Rücken, wenn der Betrieb defizitär werden sollte?*

Die Wohnungsmieten sollen im bisherigen Rahmen bleiben. Der Verein rechnet mit tieferen Heiz- und Nebenkosten und auf der anderen Seite mit einer moderaten Mietzinsanpassung. Insgesamt soll aber das heutige Niveau nach Möglichkeit beibehalten werden.
Weiter erläutert der Präsident anhand der Plan-Geldflussrechnung, wie sich die Finanzen in den nächsten Jahren entwickeln. Für den Verein ist es ein wichtiges Ziel, möglichst viele Spendengelder zu generieren um den Kapitaldienst tief halten zu können.

Die Plan-Geldflussrechnung zeigt, dass bei einer Hypothekarbelastung von CHF 9 Mio. für Abschreibungen CHF 283'000 zur Verfügung stehen. Bei einer Hypothekarbelastung von nur CHF 6 Mio. stiegen die verfügbaren Mittel z. B. auf CHF 320`000. Der Vereinsvorstand ist überzeugt diese Ziele zu erreichen.

**Plan-Geldflussrechnung** 22.04.2021

| Jahr | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11+ | 21+ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Periode | 01.01.24 - 31.12.24 | 01.01.25 - 31.12.25 | 01.01.26 - 31.12.26 | 01.01.27 - 31.12.27 | 01.01.28 - 31.12.28 | 01.01.29 - 31.12.29 | 01.01.30 - 31.12.30 | 01.01.31 - 31.12.31 | 01.01.32 - 31.12.32 | 01.01.33 - 31.12.33 | 01.01.34 - 31.12.43 | 01.01.44 - 31.12.53 |
| **ERTRAG** | | | | | | | | | | | | |
| Mietertrag | 550 | 550 | 550 | 550 | 550 | 550 | 550 | 550 | 550 | 550 | 605 | 666 |
| Kontaktperson vor Ort | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 79 | 83 |
| Mitgliederbeiträge / Spenden | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 41 | 37 |
| Total Ertrag in Tausend CHF | 665 | 665 | 665 | 665 | 665 | 665 | 665 | 665 | 665 | 665 | 725 | 785 |
| **AUFWAND** | | | | | | | | | | | | |
| Verwaltungskosten | -187 | -187 | -187 | -187 | -187 | -187 | -187 | -187 | -187 | -187 | - 196 | - 206 |
| Betriebskosten | - 79 | - 79 | - 79 | - 79 | - 79 | - 79 | - 79 | - 79 | - 79 | - 79 | - 95 | - 138 |
| Hypothekarzinsen / Bankgebühren | -117 | -117 | -117 | -117 | -117 | -117 | -117 | -117 | -117 | -117 | - 169 | - 93 |
| Total Aufwand in Tausend CHF | -383 | -383 | -383 | -383 | -383 | -383 | -383 | -383 | -383 | -383 | - 460 | - 437 |
| **GELDFLUSS** in Tausend CHF | **283** | **283** | **283** | **283** | **283** | **283** | **283** | **283** | **283** | **283** | **264** | **348** |
| Stand Ende: | 2023 | | | | | | | | | | 2033 | 2043 |
| Anlagekosten in Tausend CHF | 15'575.00 | | | | | | | | | | 13'120 | 10'832 |
| Hypothek in Tausend CHF | 9'000.00 | | | | | | | | | | 6'600 | 2'975 |
| Ø %-Satz Verzinsung Hypothek | 1.25% | | | | | | | | | | 2.50% | 3.00% |

## 4. Genehmigung Baukredit

Das Bauprojekt liegt mit einer Kostengenauigkeit von ± 10 % zur Abstimmung vor. Gegenüber dem Vorprojekt sind die Kosten im Umfang von CHF 900`000 gestiegen. Haupttreiber für die Kostensteigerung waren die Einrechnung der Kosten für die Notwohnungen in die Position «Vorbereitungsarbeiten» und die Implementierung der Aufwände für das neue Gastrokonzept. Im Gegensatz zum Vorprojekt ist der Komplettersatz der Küche eingerechnet. Diese Kosten sind in der Position «Gebäude» enthalten. In der BKP Position 2 sind auch Reserven im Betrag von CHF 0.982 Mio. enthalten.

| BKP | Elemente | Vorprojekt ± 20% | **Bauprojekt ± 10%** | Differenz |
|---|---|---|---|---|
| 0 | Grundstück | | **-** | - |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 722'700.00 | **785'000.00** | 62'300.00 |
| 2 | Gebäude | 10'750'000.00 | **11'421'000.00** | 671'000.00 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | 625'500.00 | **781'500.00** | 156'000.00 |
| 4 | Umgebung | 249'000.00 | **253'000.00** | 4'000.00 |
| 5 | Baunebenkosten | 31'500.00 | **31'500.00** | - |
| 9 | Ausstatung | 21'300.00 | **28'000.00** | 6'700.00 |
| **Total Ausführungskredit** | | **12'400'000.00** | **13'300'000.00** | **900'000.00** |
| ./. Projektierungskredit | | | -870'000.00 | |
| **TOTAL BAUKREDIT** | | | **12'430'000.00** | |

| | |
|---|---|
| | Der Ausführungskredit beläuft sich Total auf CHF 13.2 Mio. Der an der Generalversammlung vom 1. Dezember 2020 beschlossene Projektierungskredit im Betrag von CHF 870'000 muss davon abgezogen werden. Der Baukredit beläuft sich demnach auf CHF 12.43 Mio. Deshalb stellt der Vorstand folgenden Antrag:<br><br>**Der Vorstand beantragt den Baukredit im Betrag von CHF 13.3 Mio. um die Summe des Projektierungskredits im Betrag von CHF 0.87 Mio. auf neu CHF 12.43 Mio. zu reduzieren.**<br><br>**Der Antrag wird einstimmig angenommen.**<br><br>Folglich stellt der Vorstand nachstehenden Antrag:<br><br>**Der Vorstand beantragt den Baukredit im Betrag von CHF 12.43 Mio. zu genehmigen und die Ermächtigung zur Kreditaufnahme zu erteilen.**<br><br>**Der Antrag wird einstimmig angenommen.** |

| | |
|---|---|
| **5.** | **Genehmigung Verträge**<br>Paul Huwiler erläutert das Vorgehen bezüglich der Behandlung der Verträge. Die Verträge werden einzeln erläutert, offene Fragen geklärt und abschliessend über alle Verträge gesamthaft abgestimmt. Sämtliche Verträge müssen in der vorliegenden Form ohne Änderungen genehmigt werden. Die Ablehnung eines Vertrages oder von einzelnen Teilen eines Vertrages, würde die Neuverhandlung bedingen und die neuen Verträge müssten erneut der Röm.-Kath. Kirchgemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden. |
| **5.1.** | **Parzellierungsbegehren mit Begründung von neuen Dienstbarkeiten der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Wohlen, als Grundeigentümerin – mit Mutationsurkunde und Dienstbarkeiten**<br><br>Mit diesem Vertrag wird das bisherige Grundstück (Parzelle 2414) entlang der bisherigen Baurechtsgrenze in zwei Grundstücke aufgeteilt:<br>1. Parzelle 2414 (Emanuel-Isler-Haus)<br>2. Parzelle 6212 (Chappelehof) Weiter werden zwischen diesen Parzellen neue Dienstbarkeiten errichtet.<br>Wesentliche Bestandteile sind: Parkplätze zu Gunsten der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Wohlen<br>Fuss und Fahrwegrecht zu Gunsten Verein St. Leonhard Wohlen.<br>Nutzung Landspickel angrenzend zur kleinen Kapelle zu Gunsten der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Wohlen |
| **5.2.** | **Abtretungsvertrag zwischen der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Wohlen als Abtreterin und dem Gemeinnützigen Verein St. Leonhard, als Übernehmer.**<br><br>Mit diesem Vertrag wird das neu errichtete Grundstück (Parzelle 6212) dem Verein St. Leonhard abgetreten zu einem symbolischen Preis von CHF 1.--. Der Verein St. Leonhard Wohlen räumt der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Wohlen ein Vorkaufsrecht, Gewinnbeteiligungsrecht und Rückkaufsrecht (bei Aufgabe des gemeinnützigen Zweckes) ein. |

| | |
|---|---|
| **5.3.** | **Aufhebung und Löschung eines Baurechtsgrundstückes des Gemeinnützigen Vereins St. Leonhard, als Grundeigentümer – mit Mutationsurkunde.**<br>Mit diesem Vertrag wird das bisherige Baurechtsgrundstück gelöscht. |
| **5.4.** | **Darlehensvertrag zwischen der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Wohlen als Gläubigerin und Darlehensgeberin und dem Gemeinnützigen Verein St. Leonhard Wohlen als Schuldner und Darlehensnehmer.**<br>Mit diesem Vertrag wird das zinslose Darlehen von CHF 1 Mio. geregelt. |
| **5.5.** | **Pfandvertrag Errichtung Schuldbrief von CHF 1 Mio. des Gemeinnützigen Vereins St. Leonhard Wohlen als Schuldner und der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Wohlen als Gläubigerin.**<br>Mit diesem Vertrag wird das Darlehen der Röm.-Kath. Kirchgemeinde pfandrechtlich gesichert. |
| | Nach der Erläuterung der Verträge stimmt der Präsident über alle Verträge gesamthaft ab.<br><br>**Der Vorstand beantragt, alle unter Punkt 5 aufgeführten Verträge zwischen der Röm.-Kath. Kirchgemeinde Wohlen und dem Gemeinnützigen Verein St. Leonhard Wohlen zu genehmigen.**<br><br>**Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.**<br><br>Der Präsident bedankt sich auch im Namen des gesamten Vorstandes für die positive Stimmung und die Genehmigung aller Anträge. Er freut sich über den Start der Sanierung. |
| | **Dank**<br>Paul Huwiler dankt allen anwesenden Vereinsmitgliedern für die Teilnahme an der heutigen Generalversammlung. Er bedauert sehr, dass die aktuelle epidemiologische Lage keinen zweiten, geselligen Teil der Generalversammlung zulässt und wünscht allen eine gute Heimkehr, frohe und besinnliche Weihnachten und alles Gute im neuen Jahr. |

Die Generalversammlung schliesst um 21.30 Uhr.

Die konsumierten Getränke werden vom Verein offeriert.

Für das Protokoll: 8. Dezember 2021

Andy Bächer