

Protokoll der 60. Generalversammlung

Datum: Dienstag, 10. September 2024
Zeit: 19:30Uhr
Ort: im Chappelehofsaal

Traktanden:

1. Begrüssung um 19:30 Uhr
2. Wahl von zwei Stimmenzählenden
3. Wahl eines Tagespräsidiums
4. Protokoll der 59. Generalversammlung vom 28.11.2023
5. Bericht des Präsidenten über das Vereinsjahr 2023
6. Stand Projekt Chappelehof
7. Neue Vereinsorganisation, Ausblick
8. Rechnungsablage über das Geschäftsjahr 2023
 - 8.1. Erfolgsrechnung
 - 8.2. Bilanz
 - 8.3. Bericht der Revisoren
- 8.4. Antrag 1: Genehmigung der vorliegenden Jahresrechnung 2023 und Decharge-Erteilung
- 8.5. Antrag 2: Der Verlust von CHF 354'711.53 sei dem Vereinsvermögen zuzuweisen.
9. Festsetzung des Jahresbeitrages 2024
8. Ersatzwahlen Revisoren
10. Wahlen:
 - 10.1. Wahl des Vorstands
 - 10.2. Wahl des Präsidenten
 - 10.3. Wahl der Revisoren
11. Verschiedenes und Umfrage

1. Begrüssung

Präsident Paul Huwiler heisst die Vereinsmitglieder und Gäste herzlich zur 60. Generalversammlung willkommen. Besonders begrüsst er den Präsidenten des Einwohnerrates Marc Läubler und die Redaktorin Monica Rast vom Wohler Anzeiger. Verschiedene Personen haben sich entschuldigt. (Jonas Arnet; Bea und Kurt Kolb; Eva Keller Steimen; Claudia und Manfred Breitschmid; Heini Stäger; Martin Uhr; Andrea Beetschen; Rita Rieder; Ueli Bäcker; Vizeammann Thomas Burkard) Der Präsident verzichtet auf die namentliche Nennung.

Der Präsident bittet die Anwesenden aufzustehen und mit einer Gedenkminute dem am 21. Juli 2024 verstorbenen Gründungspräsidenten Werner Huber zu gedenken. Vor rund 60 Jahren war er einer der Initianten des visionären Projekts Chappelehof.

Während der Umbauphase in den vergangenen zweieinhalb Jahren konnte die Mitgliederversammlung immer in diesem Saal abgehalten werden, 2022 am 19. April zum Baustart, im letzten November nach gut einem Jahr und sieben Monaten Umbauzeit im fast fertigen Saal und heute am 10. September 2024 ebenfalls im beinahe fertigen Chappelehof.

Anders ist heute die Verpflegung. Die Anwesenden durften ein feines Nachtessen aus der Küche des neuen Restaurant Leo geniessen, erstmals unter regulären Bedingungen in einer fertigen neuen Küche. Herzlichen Dank an das Leo Team für die Verköstigung und noch einmal herzlichen Dank an Monika Küng, die auch in den letzten drei Jahren für die Kulinarik, unter sehr erschwerten Bedingungen, zuständig war. Die Versammlung verdankt das Essen mit einem grossen Applaus.

Der Vorstand hat entschieden, diesmal zur Generalversammlung im Gegensatz zu den beiden vergangenen Versammlungen ausschliesslich Vereinsmitglieder und die Presse einzuladen. Im nächsten Jahr sind vom 19. bis am 25. Mai 2025, 60 Jahre nach dem Spatenstich, verschiedene öffentliche Anlässe geplant und die Kräfte sollen darauf konzentriert werden.

Der Verein zählt per heute, 10. September 2024 193 Mitglieder. Anwesend sind 51 Mitglieder und 1 Gast. Das absolute Mehr liegt bei 26.

Der Präsident stellt die Frage, ob eine Änderung der Traktanden gewünscht wird. Keine Wortmeldung, somit wird die GV nach der zugestellten Traktandenliste abgehandelt.

2. Wahl von zwei Stimmenzählenden

Als Stimmenzählende werden gewählt:

- Helena Guarisco, Wohlen
- Urs Kuhn, Wohlen

Beide werden mit Applaus gewählt.

3. Wahl eines Tagespräsidenten

Wegen den Wahlgeschäften braucht es ein Tagespräsidium, welches durch die Vorstands- und Präsidentenwahlen führt. Zudem ist es die 60. Generalversammlung des Vereins. Was liegt da näher als dieses wichtige Geschäft in profunde Hände zu geben. Vorgeschlagen wird Marc Läufer, derzeitiger höchster Wohler, als Tagespräsident. Als Einwohnerratspräsident ist er es gewohnt, eloquent und speditiv durch die Ratssitzungen zu führen. Falls die Wortmeldungen in diesen Geschäften ausufern, kann er mit einer Glocke zur Ordnung läuten. Mark Läufer wird einstimmig und mit Applaus zum Tagespräsidenten gewählt.

4. Protokoll der 59. Generalversammlung

Das Protokoll der 59. Generalversammlung vom 28. November 2023 konnte bei der Verwaltung eingesehen werden oder von der Website www.chappelehof.ch heruntergeladen werden. Das Verlesen des Protokolls wurde nicht gewünscht. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

5. Bericht des Präsidenten über das Vereinsjahr 2023

Sanierungsprojekt

Das Vereinsjahr 2023 stand ganz im Zeichen der zweiten Bauetappe. Die Wohnungen im Nord- und Ostflügel wurden nach Ostern 2023 bezogen. Die Kinderzahnarztpraxis benötigte etwas mehr Zeit, auch wegen der äusserst komplexen technischen Einrichtungen, so dass die Eröffnung erst im August 2023 stattfinden konnte.

Im Fokus standen die Arbeiten im Südflügel, angefangen bei den beiden Wohngeschossen, den zukünftigen Räumen für die Spitex im 1. Obergeschoss und dem Blumenladen La Fleur im Erdgeschoss. Die Wohnungen wurden pünktlich zu Weihnachten fertig. Karin Sax vom Blumenladen mit ihrem Team musste sich etwas länger gedulden bis sie vom Provisorium im künftigen Restaurant Leo an den angestammten Ort zurückziehen konnte.

Der Bauverlauf des ganzen Umbaus war komplex und herausfordernd. Es galt, auf unzählige Abhängigkeiten zu achten. Wenn der Blumenladen, nicht wie ursprünglich geplant, im September gezügelt werden konnte, bedeutete das unzählige Absprachen, Geduld und manchmal auch rote Köpfe. Die verspätete Fertigstellung des Blumenladens verzögerte dann die weiteren Arbeiten im Restaurant Leo. Die Terminpläne vom Bauleiter Kurt Leuppi änderten manchmal täglich.

Eine unbezahlbare Hilfe war «Vizebauleiter» Andy Bächer. Er war in der intensiven Sanierungsphase Ansprechpartner für alle und jeden. Handwerker, Architekten, Bauleiter, Vorstandsmitglieder und Mieterinnen und Mieter buhlten um seine Aufmerksamkeit. Und Andy Bächer versuchte alle zufrieden zu stellen.

Geplant war eine Sanierungszeit von April 2022 bis nach den Sommerferien 2024, also insgesamt rund zweieinhalb Jahre. Das hat im Grundsatz wunderbar geklappt. Allerdings liegt der Teufel bekanntlich im Detail. Viel Improvisationstalent musste aufwendet werden um die Abläufe im Kleinen immer wieder aufeinander abzustimmen und es mussten Rückschläge, verursacht durch den Ausfall von Lieferketten und dem allseits bekannten Fachkräftemangel, hingenommen werden.

Aktivitäten mit Bewohnerinnen und Bewohnern

Die verbliebenen Mieterinnen und Mieter mussten ebenfalls Einschränkungen in Kauf nehmen. Die gesellschaftlichen Anlässe konnten nicht mehr im gewohnten Rahmen durchgeführt werden oder sie mussten sich den Bauarbeiten unterordnen. So wurde z. B. der Frühlingsausflug im Herbst durchgeführt, damit das Haus leer war und die Elektroanlegebauer die neue Hauptverteilung einbauen konnten. Prompt funktionierte anschliessend der Lift nicht mehr.

Saal, Restaurant und Plattform

Kulturelle Anlässe im Chappelehof waren im Berichtsjahr dünn gesät. Was die Seele des Chappelehofs ausmacht, das bunte Miteinander von Anlässen, Restaurantbesuchen, Treffen und Feiern aller Art musste, der Sanierung geschuldet, zurückstehen. Trotzdem ist es dem Verein gelungen, wenigstens drei Leuchtturmanlässe durchzuführen.

Theater «under em Milchwald»:

Das ganz grosse kulturelle Highlight im Jahr 2023 war das Theaterprojekt «Under em Milchwald» der Theatergesellschaft Villmergen (TGV) mit ihren 17 Aufführungen.



Die Produktion überzeugte durch starke Bilder und eine wunderbare Choreografie. Gezeigt wurde ein Tag im Leben eines Dorfes.

Bild: Felix Wey

Der Chappellehofsaal wurde für dieses Projekt komplett umgestaltet. Die Zuschauerränge wurden in die Bühne integriert, die Schauspieler bespielen den Saal und die Empore. Der Rohbau war für dieses Theaterprojekt wie geschaffen. Ohne Rücksicht auf Schäden konnte die TGV in ihrem Asyl in Wohlen nach Lust und Laune ein aussergewöhnliches Bühnenbild schaffen.

Im Restaurant Bettlertanne im Keller wurden jeweils pro Vorstellung 85 Gäste kulinarisch mit einem Dreigangmenü verwöhnt. Am Herd stand der Ex-Chefkoch des Gstaader Hotels Palace Hugo Weibel.

IBW-Jazz-Night am 16. Juni 2023:

Auch die zur Tradition gewordene IBW-Jazz-Night am 16. Juni 2023 konnte wie gewohnt im Hof mit viel Baustellen-Flair durchgeführt werden. Die Gäste wurden, wie schon ein Jahr zuvor, mit einer improvisierten Küche durch die Gastroabteilung des Vereins mit Jambalaya verwöhnt. Das kreolische Gericht aus der Stadt New Orleans im US Bundesstaat Louisiana passt wie kein zweites zu Jazz.



Jazz Night im Hof

Bild: Paul Huwiler

Bond Night:

Am 8. Dezember 2023 titelte der Wohler Anzeiger: «Wenn der Geheimdienst feiert. Im letzten Jahr noch im altherwürdigen Casino Wohlen daheim, hat der MI6 nun sein Partylokal gewechselt und erwartet Agenten und Schurken neu im Chappelehof. Zeit also, den Smoking oder das Abendkleid zu bügeln.» Ohne Mister Q hätte diese Bond-Party nicht stattgefunden. Bauleiter Kurt Leuppi im Rang eines Quatermaster hat all seine Fähigkeiten eingebracht, um das Unmögliche möglich zu machen. Nebst dem Saal mussten auch der Eingangsbereich, das Foyer und die WC Anlagen für den Anlass provisorisch in Betrieb genommen werden. So eng war der Terminplan während dem ganzen Umbau sonst nie.



Bond Night im Chappelehof

Bild: Paul Huwiler

Laden

Wie für die Mieterinnen und Mieter in den Wohngeschossen wurde auch für Karin Sax und ihren Blumenladen nach einer Übergangslösung gesucht und den Blumenladen kurzerhand im Rohbau des Restaurants einquartiert. Das La Fleur hatte zwar viel mehr Platz als am alten Standort, aber es war trotzdem eine Herausforderung, in einem Rohbau einen Laden zu betreiben.

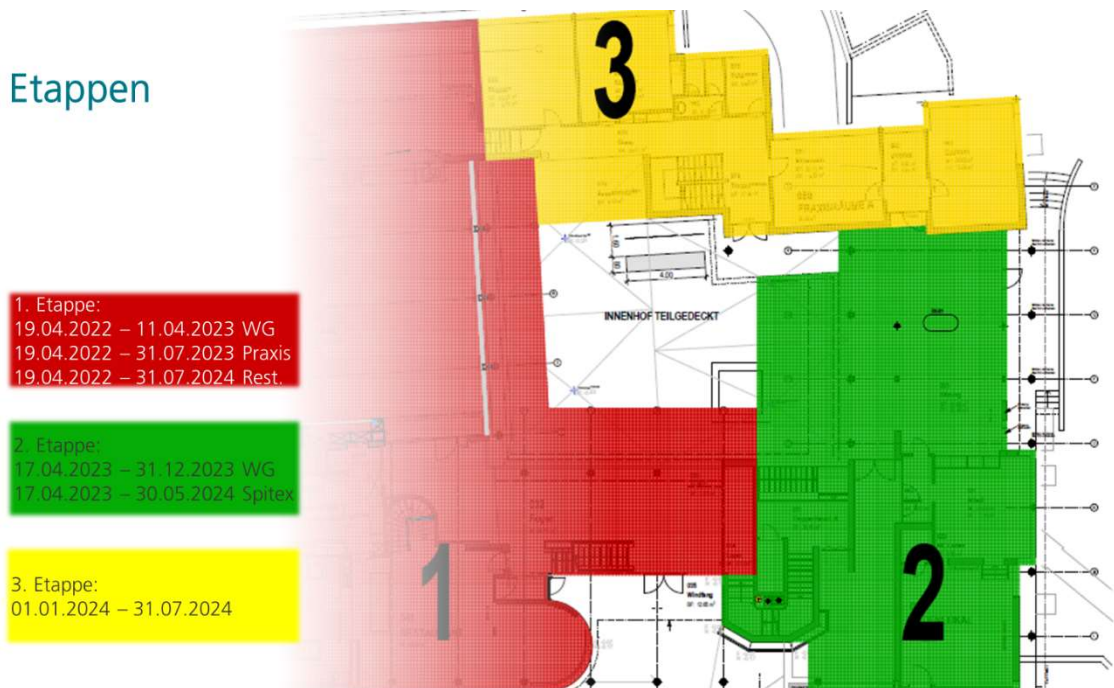
Dank

Zum Schluss seines Berichts dankte der Präsident allen Vorstandskolleginnen und -kollegen, den Mitgliedern der Baukommission und dem Verwalterehepaar Evi und Andy Bächer für ihren grossen Einsatz in diesem arbeitsintensiven Vereinsjahr und für ihre Flexibilität, die ebenfalls zu einem reibungsarmen Betrieb des Chappelehofs beitrug.

Die Versammlung nimmt den Jahresbericht des Präsidenten mit einem grossen Applaus zur Kenntnis.

6. Stand Projekt Chappelehof

Präsident Paul Huwiler erläutert anhand der nachstehenden Folie die Sanierungsarbeiten Stand heute.



Ursprünglich war angedacht, dass in jeder Etappe das Haus jeweils von oben bis unten saniert wird. Von dieser Idee musste auf Grund verschiedener Rahmenbedingungen rasch Abschied genommen werden. Der Einbau der komplexen Technik der Kinderzahnarztpraxis war nicht bis Ende April 2023 zu schaffen. Folglich waren in der ersten Etappe bis am 11. April 2023 erst die Wohnungen bezugsbereit.

Das war auch notwendig, damit die Bewohnenden der Etappe 2 in die neu renovierten Wohnungen der 1. Etappe umziehen konnten. Bis Ende Jahr waren dann alle Wohngeschosse saniert und konnten vor Weihnachten bezogen werden. Die Arbeiten in den Räumen der Spitex im 1. Obergeschoss dauerten bis Ende Mai 2024.

Die Arbeiten der Etappe 3 dauerten von Anfang 2024 bis heute an. Gerade eben wurden noch die Sonnenstoren montiert. Die Verzögerung ergab sich durch längere Lieferfristen der Storen Firma, die ihren Produktionsstandort ins Ausland verlegt hat. Folglich musste auch das Gerüst stehen gelassen werden mit der Konsequenz, dass die Tiefgarage immer noch nicht benutzt werden kann. Solche Abhängigkeiten gab es im Dutzend.

Ebenfalls bis Ende Juli 2024 und darüber hinaus dauerte der Ausbau des Restaurants und der Gastronomieküche, unter anderem verzögert, weil der Ausbau des Blumenladens nicht vor Oktober 2023 abgeschlossen werden konnte.

Jetzt stehen noch die Abschluss- und Mängelbehebungsarbeiten an. Gefordert sind auch wieder Kurt Leuppi und Andy Bächer. Sie müssen die Arbeiten mit der notwendigen Hartnäckigkeit überwachen und koordinieren.

Der Umbau eines so grossen Hauses ist nun mal äusserst komplex und fordert Planer, Handwerkerinnen, Bauleitung und nicht zuletzt unsere Verwaltung und die Baukommission und den Vorstand gleichermassen.

Eine Herausforderung, die es zu lösen galt, war die Mithilfe unserer Verwaltung beim Umbau. Andy Bächer protokollierte die technischen Sitzungen der Planer und der Bauleitung und wurde immer stärker als Ansprechperson für alle Handwerker in Beschlag genommen. 2022 waren es 46% und im Jahr 2023 37% seiner Arbeitszeit, welche für den Umbau aufgewendet wurde. Aus diesem Grund hat der Vorstand beschlossen diesen Anteil seiner Arbeitszeit auf die Baurechnung umzubuchen. Mit dieser Massnahme sind die Aufwände von Andy Bächer wieder korrekt verbucht. Durch die Mithilfe von Andy Bächer beim Umbau konnten auch Kosten gespart werden. Die Arbeit, welche er für den Bau geleistet hat, wäre sonst in Form von Nachträgen zu weit höheren Kostensätzen dem Bau belastet worden.

Das war der erste Schritt um die Problematik anzugehen. Der zweite Schritt bestand darin, die Verwaltung während der Bauphase zu verstärken. Dieses Problem wurde durch die Anstellung des Präsidenten in einem 40% Pensum zu den gleichen Konditionen wie Verwalter Andy Bächer gelöst. Dadurch war es möglich, auch die Buchhaltungsführung und die Baurechnung intern zu lösen. Zudem wurde der Aufbau des neuen Reservationssystems und der neuen Website sowie der Wartung und Pflege der Informatik mit dieser Anstellung intern gelöst.

Kredite Umbau Chappelehof

Für die Finanzierung der Sanierungskosten wurden vom Vorstand drei verschiedene Kredite bei der Generalversammlung beantragt und jeweils praktisch einstimmig bewilligt:

18. Juni 2019 GV Beschluss **Vorprojekt (±25%)**:

Vorprojekt CHF 170'000.00. Min. CHF 127'500, max CHF 212'500.

1. Dezember 2020 GV Beschluss **Projektierungskredit (± 20%)**:

Projektierungskredit CHF 870'000.00. Min. CHF 696'000, Max. CHF 1'044'000.

7. Dezember 2021 GV Beschluss **Baukredit (± 10%)**:

Baukredit CHF 12.43 Mio. ($13.3 - 0.87 = 12.43$). Min. CHF 11.187 Mio. Max. 13.673 Mio.

Kostenvoranschläge sind gemäss SIA je nach Fortschritt im Planungsverfahren mit einer Unschärfe von 10% bis 25% versehen. Aus diesem Grund wurde der Mitgliederversammlung transparent bei jedem Kreditantrag die entsprechende prozentuale Abweichung mitbeantragt.

	minimal			Kredit e			maximal
Vorprojekt	127'500	42'500	-25%	170'000	25%	42'500	212'500
Projektierung	696'000	174'000	-20%	870'000	20%	174'000	1'044'000
Ausführung	11'187'000	1'243'000	-10%	12'430'000	10%	1'243'000	13'673'000
	12'010'500						14'929'500

Somit ergibt sich für die Sanierung des Chappellehof ein von der Mitgliederversammlung bewilligter Kreditrahmen von CHF 12'010'500 bis CHF 14'929'500

Kostenvoranschlag / Baurechnung

Die Baubuchhaltung ist nachgeführt bis am 29. August 2024. Sie geht nach wie vor von Gesamtkosten von CHF 13.3 Mio. aus. Das ist die gute Nachricht.

Nicht so gut ist, dass inzwischen sämtliche Reserven und Vergabeerfolge aufgebraucht sind. Gegenüber dem Kostenvoranschlag mussten von der Baukommission Mehrkosten oder Mehrbestellungen im Rahmen von CHF 1'164'879.00 getätigt werden. Nicht im KV berücksichtigt waren z. B. in der BKP Position 0 die Aufwände für Notar und Anwalt im Betrag von CHF 59'057.00.

In der BKP Position 2, Gebäude, kommen Mehrkosten von CHF 883'857.00 zusammen. Darin sind einige gewichtige Positionen wie insbesondere der Mehrpreis für die Elektroanlagen, der Mehrpreis für die Photovoltaikanlage auf dem Höhepunkt der Energiekrise, die Bodenheizung für Saal und Foyer, die Korrektur des Lüftungssystems, der ungeplante Liftersatz im Bestand, Rissanierungen in den Wohnungen, Parkett an Stelle der bestehenden Linoleumböden enthalten.

Die detaillierte Liste der Mehrkosten per 29. August 2024 wird diesem Protokoll als Anhang angefügt.

Wie gesagt, rechnet die Endkostenprognose immer noch mit einer Ziellandung bei CHF 13.3 Mio.

Zusätzlich hinzu kommen Mieterausbauten für die Spitex, die Röm. Kath. Kirchgemeinde Wohlen und den Blumenladen im Betrag von rund CHF 650'000.00 hinzu. Diese Kosten sind im Mietzins eingepreist, müssen aber trotzdem jetzt finanziert werden.

Der von der Mitgliederversammlung bewilligte Kreditrahmen von CHF 12.01 bis CHF 14.92 Mio. kann auf jeden Fall eingehalten werden.

Der Vorstand bittet Sie, diese Zahlen zur Kenntnis zu nehmen und den bewilligten Kreditrahmen zu Händen der finanzierenden Bank zu bestätigen. Der Präsident lässt über diesen Antrag abstimmen.

Die Mitgliederversammlung bestätigt den Kreditrahmen von CHF 12.01 bis CHF 14.92 Mio. einstimmig.

Vermietung

Im Augenblick sind zwei Wohnungen frei, die aber per 1. Oktober und 1. November 2024 bereits wieder vermietet sind. Die Wohnungen sind beliebt und können rasch wieder vermietet werden. Allerdings muss oft auf die ordentlichen Kündigungsfristen Rücksicht genommen werden. Alle anderen Räume sind vermietet und die Mieterinnen und Mieter fühlen sich wohl.

7. Neue Vereinsorganisation, Ausblick

Der Vorstand hat beschlossen, den Verein einer Organisationsentwicklung zu unterziehen. Bis jetzt beabsichtigt der Vorstand das, auch aus Kostengründen, selbst vorzunehmen. Die Ressorts müssen neu aufgeteilt und die Arbeit auf mehrere Schultern verteilt werden. Seit die Röm. Kath. Kirchgemeinde nicht mehr im Vorstand vertreten ist, führen die verbliebenen fünf Vorstandsmitglieder die Geschäfte. Und das in einer äusserst intensiven Sanierungsphase mit gleichzeitigem Einsitz in der Baukommission.

Die Sanierung ist auch der Grund, warum die Neuorganisation hinten anstehen musste. Der Vorstand muss mit seinen Kräften haushälterisch umgehen um nicht auszubrennen.

Mit in diese Überlegungen gehört die Organisation der Verwaltung. Schon länger hat Andy Bächer Signale ausgesendet, dass er nach der Sanierung in Pension gehen möchte. An der letzten Vorstandssitzung hat er dann kommuniziert, dass er sich per April 2025 pensionieren lassen möchte. Evi Bächer hat nach ihrer Pensionierung weitergearbeitet, wird aber auch per April 2025 zusammen mit Andy Bächer aufhören. Heute ist nicht der Zeitpunkt, sich von unserem bewährten Verwalterpaar zu verabschieden. Aber bereits heute wissen wir: Bächers hinterlassen grosse Spuren.

Die Finanzen haben eine hohe Priorität. Damit die Mieterinnen und Mieter im Haus bleiben konnten, musste das Haus in drei Etappen saniert werden. Dieses Vorgehen war aber nicht gratis zu haben. Gemäss Zusammenstellung des Architekturbüros entstanden durch die Etappierung Kosten im Umfang von rund CHF 450'000.00.

Zudem waren während den letzten drei Jahren permanent nur die Hälfte aller Wohnungen vermietet. Die Einnahmen von Restaurant und Saal fehlten ganz und die in der Vergangenheit geleisteten jährlichen Beiträge der Röm. Kath. Kirchgemeinde fehlten ebenfalls vollständig.

Bei dieser Ausgangslage verwundert es nicht, dass der Verein in den Jahren 2022, 2023 und auch 2024 Verluste schreibt. Der Verlust des Jahres 2022 wurde durch die ausserordentliche Aufwertung des Grundstücks kompensiert. 2023 und 2024 müssen die Verluste mit dem Eigenkapital verrechnet werden.

In Zukunft aber stimmen die Mieteinnahmen von etwas über CHF 46'000.00 pro Monat bei Vollvermietung den Vorstand positiv. Allerdings bleibt die Reduzierung der Schulden eine dringende Daueraufgabe, welche der Vorstand nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zielgerichtet und mit grosser Energie in Angriff nehmen wird.

Nach dem zweieinhalbjährigen Stillstand gilt es auch die kulturellen Aktivitäten im Saal wieder hochzufahren. Der Chappelehof versteht sich als Kulturlokal mit regionaler Ausstrahlung. Um diesem Anspruch gerecht zu werden muss der Vorstand ebenfalls aktiv werden.

Grosse Hoffnungen steckt der Vorstand in seinen Schwesterverein Leo. Seit zwei Wochen ist das Restaurant geöffnet und empfängt Gäste. Es öffnet um 08:30 Uhr zu Kaffee und Znüni. Über den Mittag werden einfache aber feine Menüs aus frischen regionalen und saisonalen Zutaten angeboten.

In den Statuten des Vereins Leo steht: «Der Verein Leo bezweckt den Betrieb eines soziokulturellen Raums für alle Generationen. Er setzt sich zum Ziel, die Vielfalt der Generationen und Nationen zu verbinden, um so den Zusammenhalt und die Empathie in unserer Gesellschaft zu stärken». Deshalb bleibt das Restaurant auch am Nachmittag in einer eher umsatzschwachen Zeit geöffnet. Ehrenamtliche Mitarbeitende des Vereins Leo helfen dabei tatkräftig mit.

Am Abend laden verschiedene Tapas zum Schlemmen und zu einem Glas Wein ein. An dieses Konzept müssen sich die einen und die anderen noch etwas gewöhnen. Dank der grossen Kompetenz der Küchenfrauschaft beim Zubereiten der vielfältigen Häppchen wird dieses Angebot aber bestimmt voll durchstarten.

Leo und Leonhard sind eine Symbiose eingegangen. Nur zusammen wird das Projekt zu einem Erfolg.

Der Präsident fragt die Versammlung an, ob es Fragen zu seinen Äusserungen gibt. Es gibt keine Wortmeldungen aus der Versammlung.

8. Rechnungsablage über das Geschäftsjahr 2023

Andrea Fuchs Burkard präsentiert die Jahresrechnung 2023. Sie merkt noch an, dass es unüblich sei den Präsidenten anzustellen, betont aber, dass der ganze Vorstand (Präsident Paul Huwiler war im Ausstand) einstimmig hinter dieser Anstellung stehe. Zudem sei es letztlich eine sehr kostengünstigste Lösung, weil keine externe Expertise teuer eingekauft werden muss. Wie der Präsident bereits ausgeführt hat, ist die finanzielle Situation infolge der dreijährigen Umbauphase angespannt. Bei vier Positionen sind die Abweichungen zum Vorjahr markant.

- Beim Personalaufwand ist einerseits die 40% Anstellung des Präsidenten und andererseits das reglementarische Dienstaltersgeschenk von Andy und Evi Bächer verbucht.
- Weil 2023 mehr als das halbe Haus unvermietet war, konnten die Kosten für die Leerstände nicht weiter verrechnet werden.
- Ebenfalls gestiegen sind die Zinskosten für das Baukonto, welche im Konto 7510, Hypothekar- und Darlehenszins, belastet sind.
- Und zu guter Letzt steigen die Abschreibungen auf Grund des Mehrwerts der Liegenschaft.
- Im Konto 8600, Zuweisung an Fonds, sind alle Spenden für den Umbau verbucht. Im Berichtsjahr 2023 sind rund CHF 460'000.00 weniger an Spenden als 2022 eingegangen.

8.1 Erfolgsrechnung 2023 AUFWAND			Verein St.Leonhard, Wohlen	
Konto	Bezeichnung	Soll	Haben	Vorjahres-Saldo
3905	Erlösminderungen	-		11'763.55
4200	Einkauf Handelswaren für Vereinsanlässe	2'810.90		3'940.55
4600	Vereinsausgaben allgemein	2'642.65		3'514.60
4601	Veranstaltungen für Bewohner	9'423.35		6'476.10
4602	Sonstige Vereinsausgaben	10'088.05		9'095.56
5000	Löhne und Gehälter	167'448.05		107'444.75
5700	Sozialversicherungsaufwand	55'174.45		32'940.60
5901	Aufwand für Fremdleistungen	-		57'692.00
6010	Heiz- und Nebenkosten Leerstände	142'322.65		41'342.50
6040	Reinigung	2'499.15		1'019.70
6050	Unterhalt, Serviceabonnemente	11'237.50		11'960.90
6100	Unterhalt, Rep. mobile Sachanlagen	2'879.63		3'415.80
6500	Verwaltungs- und Informatikaufwand	7'621.25		11'004.70
6700	Übriger Betriebsaufwand	9'681.15		3'820.80
6800	Bank- und Darlehenszinsen	6'240.00		3'840.00
6840	Bank und PC Spesen	262.83		406.58
6920	Abschreibung mobiler Sachanlagen	9'294.45		5'844.70
7510	Hypothekar- und Darlehenszinsen	83'978.07		10'344.56
7511	Liegenschaftsunterhalt	4'332.99		3'407.65
7513	Versicherungsprämien	10'330.75		8'780.15
7514	Heizung	39'706.30		49'158.55
7515	Strom, Wasser, Abwasser	15'377.90		15'208.70
7516	Kehricht, Entsorgung	1'047.85		368.80
7519	Abschreibung Liegenschaft	170'000.00		105'500.00
8600	Zuweisungen an Fonds	311'908.00		771'850.99
Total Aufwand		1'076'307.92		1'280'142.79

8.1 Erfolgsrechnung 2023 ERTRAG

Verein St. Leonhard, Wohlen

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben	Vorjahres-Saldo
3000	Mietertrag		166'064.66	153'534.76
3100	Heiz- und Nebenkosten		223'239.00	154'807.35
3600.	Mitgliederbeiträge		11'440.00	7'280.00
3602	Spenden Sanierung Chappelehof		126'120.00	702'650.99
3603	Beiträge für Mieter		3'840.00	3'840.00
3604	Spenden PV Anlage		54'800.00	69'200.00
3605	Vereinsanlässe		4'777.02	6'983.94
3606	Spenden für den Saal		13'660.00	-
6850	Finanzertrag		267.71	8.34
8000	Ausserordentlicher Ertrag aus Subventionen		117'328.00	-
8100	Ausserordentlicher Ertrag aus Aufwertungen		-	1'482'400.00
Total Ertrag			721'536.39	2'580'705.38
Verlust			354'771.53	-1'300'562.59
TOTAL		1'076'307.92	1'076'307.92	1'280'142.79

Beim Ertrag sind die Mieterträge auf einem historisch tiefen Niveau auf Grund der zahlreichen Leerstände. Die Spendenerträge sind im Berichtsjahr ebenfalls tiefer ausgefallen. Allerdings ist zu bemerken, dass die Spendenerträge erfolgsneutral sind, weil sie im Aufwand ebenfalls als Zuweisung Fonds aufgeführt sind. Die Position «Ausserordentlicher Aufwand aus Auswertungen» entfällt in diesem Jahr. Das Grundstück wird nur bei wesentlichen Veränderungen wie etwa einer Umzonung neu bewertet.

Höhere Aufwände gepaart mit tieferen Einnahmen führen dann zum Verlust von CHF 354'771.53. Die Verluste während der ganzen Umbauphase liegen auf der Hand. Allerdings muss der Vorstand eingestehen, dass er diese Problematik unterschätzt hat. Im Grunde genommen hätten diese vorhersehbaren Verluste in der Finanzierung der Sanierung berücksichtigt werden müssen.

8.2 Bilanz per 31.12.2023

Verein St. Leonhard, Wohlen

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben	Vorjahres-Saldo
1000.	Kasse	231.50		472.60
1010.	Postscheck	25'230.69		6'468.74
1020.	Aargauische Kantonalbank	208'107.05		29'569.88
1021.	Raiffeisenbank Wohlen	28'987.58		23'424.37
1022.	Aargauische Kantonalbank Spendenkonto	54'022.33		28'037.83
1179.	Debitor Verrechnungssteuer	99.32		8.95
1300.	Transitorische Aktiven	2'143.95		1'175.80
1510.	Mobiliar und Einrichtungen	21'243.00		5'371.50
1520.	Büromaschinen, IT	6'844.70		2'489.40
1600.	Liegenschaft Chappelehof	12'652'346.87		7'806'792.68
1680.	Grundstück	1'482'401.00		1'482'401.00
Total Aktive		14'481'657.99		9'386'212.75
2000.	Kreditoren		541'065.60	116'580.15
2300.	Transitorische Passiven		10'759.65	12'907.05
2400.	Aargauische Kantonalbank Baukonto		6'010'931.13	1'294'960.41
2500.	Darlehen Nietlisbach-Fonds		80'000.00	80'000.00
2501.	Donat-Bolliger Fonds		192'000.00	192'000.00
2502.	Darlehen Röm.-Kath. Kirchgemeinde		1'000'000.00	1'000'000.00
2503.	Darlehen PK Mauritius		2'000'000.00	2'000'000.00
2602.	Fonds Spenden für die Sanierung		1'103'451.99	977'331.99
2604.	Fonds Spenden für die PV-Anlage		130'000.00	75'200.00
2606.	Fonds Spenden für den Saal		13'660.00	-
2607.	Fonds Subventionen		117'328.00	-
2800.	Vereinsvermögen		3'637'233.15	3'637'233.15
Total Passive			14'836'429.52	9'386'212.75
Verlust		354'771.53		-
TOTAL		14'481'657.99	14'481'657.99	9'386'212.75

Die grössten Veränderungen in der Bilanz per 31. Dezember 2023 sind auf der Aktivseite bei der Liegenschaft Chappelehof. Der Liegenschaftswert beträgt CHF 12'652'346.87. Auf der Passivseite wächst das Baukonto.

Das Total der Fonds für die Sanierung beträgt per Ende 2023 CHF 1'364'439.99. Diese Zahl entspricht dem Total aller Spenden per 31. Dezember 2023.

Zu der Jahresrechnung 2023 werden keine Fragen gestellt. Andrea Fuchs gibt das Wort dem Präsidenten zurück und dieser bittet den Revisor Gregor Kaufmann den Revisionsbericht zu verlesen und die Abstimmung über die Jahresrechnung 2023 durchzuführen. Der zweite Revisor, Fabian Burkart, ist leider verhindert.

Gregor Kaufmann verliest den Revisorenbericht.

8.3 Bericht der Revisoren

Bericht der Revisoren
an die Mitgliederversammlung
des Gemeinnützigen Vereins St. Leonhard, 5610 Wohlen

Als Revisoren des Gemeinnützigen Vereins St. Leonhard Wohlen haben wir die abgeschlossene Jahresrechnung für das Vereinsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 geprüft.

Für die Vereinsrechnung ist der Vorstand verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es diese zu prüfen und zu beurteilen.

Aufgrund unserer stichprobenweise vorgenommen Prüfungen, Analysen und Befragungen bestätigen wir, dass

- die Saldi der Bilanz nachgewiesen sind
- die Belege mit der Buchhaltung übereinstimmen
- die Buchhaltung sauber und ordnungsgemäss gefü

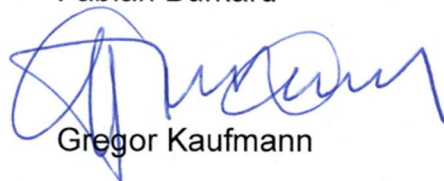
Wir empfehlen aufgrund der Ergebnisse der Prüfung die vorliegende Vereinsrechnung zu genehmigen und dem Vorstand Décharge zu erteilen.

Wohlen, 13. Mai 2024

Die Revisoren



Fabian Burkard



Gregor Kaufmann

8.4. Antrag 1:

Genehmigung der vorliegenden Jahresrechnung 2023 und Decharge-Erteilung. Die Versammlung genehmigt die Jahresrechnung einstimmig.

8.5. Antrag 2:

Der Verlust von CHF 354'711.53 sei dem Vereinsvermögen zuzuweisen. Die Versammlung genehmigt diesen Antrag einstimmig.

Der Präsident übernimmt wieder die Führung der Versammlung und verdankt die Arbeit der Revisoren.

9. Festsetzung Jahresbeitrag 2025

Der Vorstand beantragt für das Jahr 2025 den Jahresbeitrag auf CHF 60.00 zu belassen. Der Jahresbeitrag wird immer an der Generalversammlung für das Folgejahr beschlossen. Der Präsident fragt die Versammlung, ob andere Anträge gestellt werden. Das ist nicht der Fall. Der Antrag des Vorstandes wird einstimmig angenommen.

10. Wahlen:

Die Gremien des Vereins werden auf eine Dauer von 4 Jahren gewählt. Alle Vorstandsmitglieder und die beiden Revisoren stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung. Deshalb benötigt es einen Tagespräsidenten. Einwohnerratspräsident Marc Läufer hat sich freundlicherweise dafür zur Verfügung gestellt. Der Präsident bittet Marc Läufer, die Wahlgeschäfte zu erledigen.

Einwohnerratspräsident Marc Läufer übernimmt den Vorsitz und dankt für seine Wahl als Tagespräsident. Er erwähnt, dass er selbst schon einige Neubauprojekte begleitet habe und dabei die Komplexität der Abläufe erfahren habe. Bei einem Umbau unter laufendem Betrieb müssten die Herausforderungen noch um einige Faktoren höher sein. Er gratuliert dem Vorstand und der Bauleitung für den Mut zu diesem Vorgehen und zollt den Verantwortlichen mit folgenden Worten seinen Respekt vor dieser Leistung. «Ein Bravo und Chapeau an alle Beteiligten».

10.1. Wahl des Vorstands

Alle Mitglieder des Vorstandes stellen sich weiterhin zur Verfügung. Es sind dies:

- Paul Huwiler
- Dieter Hafen
- Kurt Notter
- Andrea Fuchs Burkard
- Monika Küng

Der Tagespräsident schlägt vor, den Vorstand in Globo zu wählen. Auf der Projektion auf der Leinwand fehlt Dieter Hafen. Auf der Liste des Tagespräsidenten ist Dieter Hafen aber aufgeführt. Gibt es weitere Vorschläge für Vorstandsmitglieder aus der Versammlung? Das ist nicht der Fall. Verlangt jemand Einzelabstimmung? Das ist nicht der Fall. Der Tagespräsident fordert dazu auf, die Wahl des Vorstandes mit Handerheben anzuzeigen. Die Vorstandsmitglieder werden einstimmig und mit grossem Applaus wiedergewählt.

10.2. Wahl des Präsidenten

Paul Huwiler stellt sich noch einmal als Vereinspräsident zur Verfügung. Gibt es weitere Vorschläge für das Präsidium aus der Versammlung? Das ist nicht der Fall. Wer Paul Huwiler als Vereinspräsident wählen will, soll das mit Handerheben anzeigen. Der Vereinspräsident wird einstimmig und mit grossen Applaus wiedergewählt.

10.3. Wahl der Revisoren

Zur Wahl stehen:

- Gregor Kaufmann
- Fabian Burkard

Gibt es weitere Vorschläge für Revisoren aus der Versammlung? Das ist nicht der Fall. Wer Gregor Kaufmann und Fabian Burkard als Revisoren wählen will soll das mit einem kräftigen Applaus anzeigen. Die beiden Revisoren werden per Akklamation wiedergewählt.

Präsident Paul Huwiler bedankt sich bei Marc Läufer für die speditive und eloquente Durchführung der Wahlgeschäfte und überreicht ihm einen Gutschein des Restaurant Leo. Der Gegenwert entspricht etwa einer Flasche Wein, ist also nicht übertrieben. Der Hintergedanke ist natürlich, dass bei einem feinen Dinner im Leo ein Betrag zusammenkommt, der den Gutschein bei weitem übersteigt. So gesehen wird der Gutschein zu einem Umsatzförderungsvehikel – eine typische Win-win-Situation, die diesen Namen auch verdient.

11. Verschiedenes und Umfrage

Mit dem Dank an die Verwaltung mit Evi und Andy Bächer, an seine Kolleginnen und Kollegen von Vorstand und Baukommission, an die Bauleitung mit Kurt Leuppi, an das Architektenteam von Hegi Koch Kolb und Partnerarchitekten und an alle Handwerkerinnen und Handwerker schliesst der Präsident die Generalversammlung und lädt die Versammlung ein, den Abend noch etwas zu geniessen.

Paul Huwiler verdankt die grosse Leistung der Gastromannschaft und ist zuversichtlich, dass der Betrieb erfolgreich durchstarten wird. Seit zwei Wochen ist das Restaurant geöffnet und serviert leckere Speisen. Auf der Leinwand zeigt Präsident Paul Huwiler einige Bilder der Tapas im Angebot vom Restaurant Leo, welche der ganzen Versammlung «das Wasser im Mund zusammenlaufen lässt».

Schluss der Versammlung 20.40 Uhr

Für das Protokoll:

11. September 2024



Andy Bächer

Anhang 1, Seite 1

Objektnummer:	787
Objekt:	Chappelehof Wohlen
Datum:	16.08.2024

**HEGI
KOCH
KOLB
+
PARTNER**

Kosten Zusatzbestellungen

Genauigkeit nach SIA 102 (+/- 10 %)
inkl. 8,1% MwSt

BKP	Elemente	Spezifizierung	Zw-Total	BKP-Total
0	GRUNDSTÜCK	keine Massnahmen		59'047
22	Notariatskosten	Hofstetter Notariat	57'224	
24	Anwaltskosten	Fricker Seiler Rechtsanwälte	1'823	
1	VORBEREITUNGSARBEITEN			0
101	Bestandesaufnahmen			
104	Baugespann			
112	Rückbau			
113	Sanierung Altlasten			
115	Bohr- und Schneidarbeiten			
121	Sicherung vorhandener Anlagen			
122	Provisorien			
136	Kosten für Energie			
155	Sanitärleitungen			
2	GEBÄUDE			883'857
210	Gerüste			
211	Baumeister	Ersatz tragende Wand Whg 206/ 207, Wanddurchbruch Flügelp. Sickerpackung unter Parkplatz (Auflage aus Baubewilligung)	26'000 37'140	
212	Montagebau in Beton			
214	Montagebau in Holz	Flügelpodest	5'000	
215	Montagebau als Leichtkonstruktion			
216	Natur- und Kunststeinarbeiten			
221	Fenster, Aussentüren, Tore			
223	Blitzschutzanlagen			
224	Bedachungsarbeiten			
225	Spez. Dichtungen/ Dämmungen			
226	Fassadenputze			
227	Äussere Oberflächenbehandlungen			
228	Sonnenschutzanlagen			
230	Elektroanlagen	neue HV, neue UV Bühne, neue UV Gastro, Mehraufwand Saal/ Bühne neue UV Heizung, Neuerschliessung Pfarrei, Wärmemessung Multimedia-Erschliessung Koax, Höranlage Saal	206'108	
231	Photovoltaikanlagen	KV: 190 Module, 65kW 98'000, realisiert: 260 Module 100kW	47'797	
240	Heizungsanlagen	Bodenheizung im Saal und Foyer	88'361	
244	Lufttechnische Anlagen	Neues Lüftungssystem für Saal	65'542	
245	Rauch- und Wärmeabzugsanlagen			
250	Sanitäranlagen			
254	Sanitärleitungen			
258	Kücheneinrichtungen	Neue Kleinküche in Plattform	10'000	
261	Aufzüge	Ersatz bestehender Lift (72'943.60), Infoboards (5170+7674)	85'788	
271	Gipserarbeiten	1. Etappe: Rissanierung in Whg/ 2. Etappe: alle Wände in Whg saniert	104'061	
272	Metallbauarbeiten			
273	Schreinerarbeiten	automatische Schiebetüre Bistro/ Türe Flügelpodest	14'000	
275	Schliessanlagen			
277	Elementwände			
278	Beschriftungen, Signaletik			
281	Bodenbeläge	Parkett in allen Whg/ Pfarrei, Platten in Ladenlokal	140'061	
282	Wandbeläge			
283	Deckenbekleidungen	Holzdecke in Pfarrei, neue Decke in Blumenladen und SiZi	54'000	
285	Innere Oberflächenbehandlungen			

Hegi Koch Kolb + Partner Architekten AG, Zentralstrasse 30a, 5610 Wohlen
SI/Administration/...../24-08-16 787 Mehrleistungen und Mehrbestellungen.xlsx

T 056 613 83 83 / e-mail: architekten@hegikochkolb.ch

Anhang 1, Seite 2

[illegible]