



Protokoll

der ausserordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Rössli
St. Margrethen, mit Sitz in St. Margrethen

Datum und Zeit: Donnerstag, 3. November 2016, 19.30 Uhr

Ort: Aula Wiesenau, Wiesenstrasse 18,
9430 St. Margrethen

Anwesend: Gemäss Teilnehmerliste

Vorsitz: Jacqueline Stäbler, Präsidentin

Protokoll: Felix Tobler, Geschäftsführer

- Traktanden:
1. Eröffnung und Begrüssung
 2. Wahl der Stimmzähler
 3. Zukunft Rössli
 4. Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter
 5. Allgemeine Umfrage

1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Präsidentin, J. Stähler, begrüsst die Teilnehmenden und heisst sie zur ausserordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Rössli St. Margrethen in der Aula Wiesenau in St. Margrethen herzlich willkommen. Hiermit erklärt sie die Versammlung als eröffnet.

Die Versammlung wurde mit Schreiben vom 5. Oktober 2016 ordnungsgemäss einberufen; sie ist beschlussfähig. Die Traktandenliste mit den Anträgen des Vorstandes wurde fristgerecht gestellt.

Anwesend sind 108 von 244 Genossenschaftlern. Das absolute Mehr beträgt 55 Stimmen.

Es folgt die Abwicklung der Geschäfte gemäss Traktandenliste.

2. Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden folgende Personen vorgeschlagen:

- Roger Graf, Altstätten
- Martina Künzler, Au
- Emil Müller, St. Margrethen
- Esther Troxler, St. Margrethen

Beschluss

1. Die vorgenannten Personen werden einstimmig als Stimmzähler gewählt.

3. Zukunft Rössli

a) Einleitung

Die Präsidentin führt einleitend aus, dass es für den Vorstand aufgrund der aktuellen Situation schwierig ist, diese Versammlung durchzuführen. Seit der letzten Generalversammlung vom 10. Februar 2016 traf sich der Vorstand zu 18 Sitzungen. Geplant war, die an der Generalversammlung gefassten Beschlüsse mit Freude und zeitnah umzusetzen. Später waren die Treffen jedoch erforderlich, um den Schaden, der aus der kritischen Situation bzw. Krise eingetroffen ist, möglichst klein zu halten.

In den vergangenen Monaten war es nie die Absicht des Vorstandes, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Unklaren über die Geschäfte des Rössli zu lassen oder etwas zu verheimlichen. Der Vorstand wusste schlicht nicht, über was er zu diesem Zeitpunkt berichten sollte. Er war sich darüber im Klaren, dass Gerüchte – Wahrheiten und Wahrheiten – im Umlauf waren. Die Presse trug noch ihr Übriges dazu.

b) Chronologie der Genossenschaft Rössli St. Margrethen

Die Präsidentin informiert anhand einer PowerPoint-Präsentation über die Chronologie der Genossenschaft Rössli St. Margrethen:

Projektgruppe

Anfang 2015

Projektanstoss. Zusammenschluss Politische Gemeinde und Ortsgemeinde.

Bildung Steuergruppe für Gründung Genossenschaft

Kostenschätzung durch Faisst und Vorbürger für Steuergruppe, 12.02.2015 (+/- 20 %) Fr. 449'700.-

Aufgelaufene Kosten Steuergruppe (bezahlt durch Gemeinde)

Fr. 11'778.-

(GastroConsulting, Bestandesaufnahme, Projektstudie u.s.w.)

Vorstand Genossenschaft

1. Juli 2015

Gründung Genossenschaft, 01.07.2015

6. Januar 2016

Genehmigung der Kostenschätzung von Faisst und Vorbürger für Hypo-Antrag

Alpha RHEINTAL Bank durch den Vorstand (+/- 20 %)

Fr. 1'019'900.-

10. Februar 2016

Erste Generalversammlung mit Genehmigung Projekt

27. Mai 2016

Sitzung zur Präsentation Kostenvoranschlag

Detaillierter Kostenvoranschlag Faisst und Vorbürger (+/- 10 %)

Fr. 1'837'400.-

Forderung an Architekt:

Überarbeitung Projekt auf Niveau Hypo-Antrag

20. Juni 2016

Abgabe überarbeiteter Kostenvoranschlag Faisst und Vorbürger (+/- 10 %)

Fr. 1'291'300.-

Einsparungen: keine Küche, keine Akustik etc.

Übergabe Projektleitung von Willy Faisst an Patric Hitz

7. September 2016

Reduzierung der Umbau-/Neubaukosten des Restaurants mit Wohnung,

mit angepasstem Plan von Patric Hitz, Kostenvoranschlag (+/- 10%)

Fr. 1'185'850.-

15. September 2016

Konzeptvorschlag durch Mitarbeiter Brauerei Schützengarten

26. September 2016

Ablehnung des überarbeiteten Projektvorschlages durch die Bank

Begründung: Neubeurteilung der Bank aufgrund Ertrags- und Wirtschaftslage

Bank ist für neue Verhandlungen offen

Die Präsidentin hält an dieser Stelle fest, dass sich der Vorstand und Geschäftsleiter ehrenamtlich für das Projekt «Rössli» einsetzen (ohne Entschädigung).

c) Abgeklärte Varianten

Varianten Projektänderungen

1. Handwerkerlösung (gleiches Projekt) ca. Fr. 1'050'000.-
Herzlichen Dank an alle Handwerker für ihr Engagement für
das Projekt «Genossenschaft Rössli»
2. Total Abbruch und Erstellung eines Holz-Systembaus zur Betreuung
eines Restaurants mit Saal, ohne Wohnraum ca. Fr. 1'000'000.-
3. Sanfte Renovation des Restaurants, ohne Saal und ohne Renovation
der Wohnung, im Baurecht in Abklärung

d) Diskussion

Die Weiterverfolgung der 3. Variante der Projektänderungen wird zur Diskussion gestellt. Es folgen diverse Wortmeldungen:

Hanspeter Künzler stellt fest, dass zwei Varianten vorgestellt wurden, die aber aus Kostengründen nicht realisierbar sind. Allenfalls besteht Möglichkeit seitens der Gemeinde, das Projekt zu unterstützen. Nach ihm fällt die Variante 3 ausser Betracht.

Gemeindepräsident Reto Friedauer führt hierzu aus, dass er den Ruf nach Unterstützung durch die Gemeinde versteht. Die Weiterführung des Restaurants Rössli liegt denn auch im Interesse der Gemeinde. Daher wurde erst nach umfassenden Abklärungen die Liegenschaft Rössli gekauft. Mit dem Gewähren eines zinslosen Darlehens von Fr. 200'000.-- dokumentiert die Gemeinde das öffentliche Interesse. Es hat aber auch Bürger, die kein Interesse am Rössli haben. Das Engagement der Politischen Gemeinde hat deshalb Grenzen. Die angespannte Lage wurde auch im Gemeinderat diskutiert, und es wurde nach Lösungen gesucht. Allenfalls sind das Haus und das Land zu teilen. Das Land kann die Genossenschaft im Baurecht übernommen werden, das Gebäude ist zu kaufen. Die Regelung des Baurechts liegt in der Kompetenz des Gemeinderates. Im Sinne der Gemeindeentwicklung möchte der Gemeinderat, dass neben dem Mineralheilbad eine Beiz betrieben wird. Daher machte die Gemeinde einen Interventionskauf, um die Liegenschaft für dieses Vorhaben zu sichern. Die Baurechtslösung wäre ein gangbarer Weg für die Steuerzahler und die Genossenschafter. Auch das bestehende Rössli kann als Treffpunkt für die St. Margrether Bevölkerung dienen. Es ist ein Weg zu finden, wie die Genossenschaft aus der Bredouille herauskommt.

Verena Federli interessiert sich, wo die Schmerzgrenze liegt und wie weit die Alpha Rheintal Bank bereit ist, der Genossenschaft entgegen zu kommen.

Die Präsidentin erklärt, dass der Kaufpreis und der Zins für das Baurecht sowie die erforderlichen Investitionen für die Sanierung noch abzuklären sind. Eventuell erfolgt dies in Zusammenarbeit mit der Bank.

Carmen Risch gibt zu bedenken, dass eine monatliche Miete von Fr. 4'000.-- für das Restaurant und die Wohnung hoch ist. Zu diesem Mietpreis muss zuerst ein Wirt gefunden werden.

Die Präsidentin führt hierzu aus, dass der Vorstand mit interessierten Wirten in Verhandlung steht.

Bruno Zoller erkundigt sich, ob die Wohnung stillgelegt wird.

Die Präsidentin klärt auf, dass die Wohnung aufgrund des heutigen Zustandes nicht vermietet werden kann. Für die Sanierung fehlt das Geld.

Walter Rüesch interessiert, wie die Kostenschätzung von Fr. 450'000.-- zustande kam.

Patric Hitz führt aus, dass man bei der ersten Kostenschätzung von einer sanften Renovation ausging. Für die Erneuerung der Küche wurde ein Betrag von Fr. 25'000.-- eingesetzt.

Walter Rüesch kann nicht nachvollziehen, wie nach einer Kostenschätzung von Fr. 450'000.-- ein Kostenvoranschlag von Fr. 1'84 Mio. erstellt werden kann.

Patric Hitz begründet dies damit, dass eine Totalsanierung der Liegenschaft geplant war. Dabei sollte die Küche komplett erneuert werden. Ebenso wäre die Technik (Sanität, Lüftung, Elektrik) dem heutigen Standard anzupassen. Der marode Teil des Gebäudes sollte abgebrochen werden, was die Neugestaltung der Umgebung samt Erstellen von Parkplätzen erforderte.

Walter Rüesch meint, dass alle Varianten aufzuarbeiten sind.

Die Präsidentin weist nochmals darauf hin, dass das Aufarbeiten der Varianten viel Zeit benötigt. Daher konnte der Vorstand nicht früher informieren. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sollten die Informationen vom Vorstand und nicht über die Medien erhalten. Die Variante 1 und 2 sind nicht finanzierbar. Daher soll die Variante 3 abgeklärt werden, für die der Vorstand Zeit braucht. In der Wohnung kann aufgrund ihres Zustandes niemand wohnen.

Remo Petron hält fest, dass eine Beitz nur eine Küche benötigt, auf einen Saal kann verzichtet werden. Das Rössli soll doch jetzt einfach einmal die Türen wieder öffnen.

Die Präsidentin erklärt, dass das Rössli in einem schlechten Zustand ist. Eine Betriebsführung ohne Renovation der Küche ist nicht möglich. Die Küche ist das Handwerkszeug des Wirtes.

Patric Hitz ergänzt, dass die minimale Renovation der Küche rund Fr. 25'000.-- kostet. Dabei wird nur die bestehende Küche ergänzt bzw. das nicht mehr zugelassene Holzmobilier ersetzt.

Die Präsidentin führt aus, dass der Vorstand eine sanfte Sanierung vorsieht. Die Küche soll aber nach heutigem Standard saniert werden. Dagegen soll das Restaurant nur einer Auffrischung unterzogen werden. Mit den interessierten Wirten ist entsprechend zu verhandeln, ob sie auch bereit sind, das Restaurant in dieser Form und ohne Wohnung zu übernehmen.

Ralph Brühwiler erkundigt sich bei Max Weder, welcher das Restaurant/Hotel Hecht in Rheineck während Jahren führte, ob ein Wirt nach der sanften Renovation vom erwirtschafteten Ertrag leben kann.

Max Weder meint hierzu, dass die Küche jedenfalls saniert werden muss. Auch ohne Realisieren des Saals kann mit den bestehenden Räumlichkeiten Versammlungen im Rössli durchgeführt werden. Das Rössli hat Potential, insbesondere die vorteilhafte Lage an der Hauptstrasse.

Hanspeter Künzler weist darauf hin, dass mit Herausbrechen der Wand zwischen dem Besprechungs- und Raucherzimmer ein Saal entsteht.

Patric Hitz erklärt, dass nach Entfernen der Wand aufgrund der Statik die Decke abzustützen ist. Hierfür ist mit Kosten von über Fr. 10'000.-- zu rechnen.

Roger Graf schlägt vor, dass das Rössli provisorisch den Betrieb aufnehmen soll. Dann kann die Küche renoviert werden. Die Räumlichkeiten sollen möglichst schnell wieder genutzt werden.

Die Präsidentin nimmt die Idee auf und versichert, dass dies abgeklärt wird.

Bauverwalter Claudio Pallecchi klärt auf, dass eine provisorische Eröffnung des Rössli nicht möglich ist, da nur mit Einhalten der gesetzlichen Voraussetzungen eine Bewilligung erteilt werden kann. Dem Rössli ist wieder Leben einzuhauchen. Die Küche muss jedenfalls renoviert werden. Zudem sind genügend Parkplätze für die Gäste zu schaffen und die WC-Anlage wieder instand zu stellen.

Die Präsidentin bittet um Verständnis. Der Vorstand ist für eine normale Eröffnung des Rössli besorgt. Bis dahin plant er, allenfalls eine Metzgerei oder andere Anlässe im Rössli durchzuführen. Der Vorstand wollte alles versuchen, um sämtliche Ansprüche der Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu erfüllen. In der Planungsphase sind aber die Kosten explodiert. Daher soll nun eine sanfte Renovation geprüft werden.

Fritz Gois interessiert die Höhe der vorgesehenen Miete. Anlässlich des Augenscheins der Handwerker wurden gute Ideen genannt. Diese müssten noch zusammengetragen werden.

Die Präsidentin orientiert, dass ein monatlicher Mietzins von ca. Fr. 2'500.-- für das Restaurant, ohne Wohnung, vorgesehen ist. Es braucht aber weitere Abklärungen. Für die Realisierung eines Saales müsste die Wand zwischen dem Besprechungszimmer und Fumoir entfernt werden, was mit Unterstützung der Decke erfordert. Für diese Arbeiten ist mit rund Fr. 12'000.-- zu rechnen.

Ralph Brühwiler wünscht von der Alpha Rheintal Bank, welche durch Reto Monsch an der Versammlung vertreten ist, eine Stellungnahme zur Sache.

Reto Monsch führt aus, dass die Genossenschaft einen Kredit von Fr. 1,3 Mio. bis Fr. 1,4 Mio. benötigt, der zu verzinsen ist. Die Einnahmen betragen heute nicht mehr wie bei der Krediterteilung Fr. 72'000.--, sondern nur noch Fr. 30'000.-- bis Fr. 50'000.--. Auf dieser Basis ist das Rössli für die Genossenschaft wirtschaftlich nicht mehr tragbar. Die Ertragslage könnte mit der Realisierung von drei vermietbaren Wohnungen verbessert werden. Zudem ist die Bausubstanz schlechter als wie bisher angenommen. Die Renovation der Liegenschaft ist erforderlich, die Kosten wurden jedoch immer höher. Es empfiehlt sich daher, mit den erzielbaren Einnahmen die möglichen Investitionen zu berechnen. Mit einer Miete von Fr. 2'500.-- pro Monat bzw. Fr. 30'000.-- pro Jahr können keine Fr. 1,0 Mio. verzinst werden. Ferner müssten Fr. 20'000.-- für den Unterhalt der Liegenschaft eingesetzt werden.

Renzo De Pra erkundigt sich, was aus der Wohnung wird, wenn sie nicht renoviert wird.

Die Präsidentin erklärt, dass diese weiter verfällt.

Benno Heule ist der Ansicht, dass möglichst kein Geld für die Renovation einzusetzen ist. Die Genossenschaft soll nur möglichst rasch das Rössli wieder eröffnen. Die Bausubstanz ist sehr schlecht. Aufgrund des maroden Zustandes wurde nach ihm zu viel für die Liegenschaft bezahlt.

Fritz Gois meint, dass eine Monatsmiete von Fr. 3'800.-- (Fr. 2'800.-- für das Restaurant und Fr. 1'000.-- für Wohnung) realisierbar sein sollte. Es wäre optimal, wenn der Wirt das ganze Gebäude nutzen würde.

Nach Ansicht von Ernst Weiss soll die Wohnung erst renoviert werden, wenn deren Bedarf vorliegt.

Walter Rüesch interessiert, ob die Parkplätze vor dem Rössli weiterhin genutzt werden können.

Gemeindepräsident Reto Friedauer führt aus, dass diese nach Auflagen des Kantons künftig nicht mehr genutzt werden können. Im Rahmen des Projekts Neustart an der Bahnhofstrasse ist die Neugestaltung des Parkplatzes hinter dem Gemeindehaus geplant. Dabei soll insbesondere die Einfahrt von der Hauptstrasse her verbessert werden. In diesem Zusammenhang können dem Rössli Parkplätze in nächster Nähe angeboten werden. Die Parkplätze gegenüber dem Rössli entlang der Hauptstrasse stehen mittelfristig nicht mehr zur Verfügung, da aufgrund des geplanten Kopfbaus des Mineralheilbades die Kirchstrasse verlegt werden muss. Mit dieser Verlegung werden die Parkplätze aufgehoben und neue hinter dem Gemeindehaus geschaffen.

Fritz Gois fragt, wer für die Planungsarbeit federführend ist.

Die Präsidentin erklärt, dass mit dem Architekturbüro Faisst und Vorburger ein Schnitt gemacht wurde.

Ernst Lütolf erkundigt sich, welche Kosten für die bisherigen Planungsarbeiten und Abklärungen aufgelaufen sind.

Die Präsidentin weist darauf hin, dass diese noch nicht bekannt sind. Eine detaillierte Kostenzusammenstellung ist in Abklärung.

Remo Pedron ersucht den Vorstand, nur Varianten zu erarbeiten, die auch realisierbar sind.

Laura Bucher unterbreitet den Vorschlag, die Variante 3 mit der Renovation der Wohnung zu ergänzen.

Die Präsidentin nimmt die Anregung im Sinne einer Ergänzung des Antrages des Vorstandes auf.

Roland Kluser hält den Antrag wie folgt fest: Unter dem Titel sanfte Renovation ist die Variante 3 mit Ergänzung mit und ohne Wohnung sowie mit Saal weiter zu verfolgen:

e) Abstimmung

Beschluss

1. Die Weiterverfolgung der Variante 3 mit Ergänzung mit und ohne Wohnung sowie mit Saal wird mit 89 Ja-Stimmen, zu 3 Nein-Stimmen und 16 Enthaltungen genehmigt.

Die Präsidentin informiert, dass die Varianten an der 2. Generalversammlung im Frühling 2017 vorgestellt werden.

3. Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter

a) Antrag von Ernst Meier

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2016 beantragt Ernst Meier, dass der Vorstand der Genossenschaft Rössli St. Margrethen durch einen unabhängigen Baufachmann oder -frau zu ergänzen ist.

Dies begründet Ernst Meier damit, dass die Genossenschaft Rössli St. Margrethen beabsichtigt, das bestehende „Rössli“ umzubauen. Für die Baubegleitung ist der Vorstand verantwortlich. Seine Aufgabe ist es, die Projektierungsarbeiten sowie die Kosten- und Terminplanung zu kontrollieren und zu beurteilen. Dazu ist ein unabhängiger Baufachmann oder -frau nötig.

b) Stellungnahme des Vorstandes

Die Präsidentin führt zum Antrag aus, dass der Vorstand beim Projekt durch Bauverwalter Claudio Pallecchi als Eigentümerversorger und Sachverständiger begleitet wird. Er arbeitet ehrenamtlich mit.

c) Diskussion

Laura Bucher schlägt Architekt Roger Graf, Altstätten, vor, welcher in St. Margrethen aufgewachsen und weiterhin enge Verbindung mit dem Dorf hat.

Roger Graf unterstützt den Antrag von Ernst Meier. Die Übernahme dieses Amtes lehnt er aber ab, da er der Ansicht ist, dass diese Person unabhängig und von aussen sein muss.

Claudio Pallecchi informiert, dass er wie der Vorstand ehrenamtlich am Projekt mitarbeitet. Der Antrag ist aber berechtigt, da die Begleitung durch eine Fachperson kaum gratis ist. Er nimmt als Eigentümerversorger an den Bausitzungen teil. Die Baubegleitung kann er aber mangels Zeitressourcen nicht professionell machen. Er unterstützt den Vorschlag, dass Rössli sanft zu renovieren.

Gemeindepräsident Reto Friedauer ergänzt, dass Claudio Pallecchi als Eigentümerversorger nicht in den Vorstand gewählt werden kann. Die Abklärungen sollen durch den Vorstand mit Beizug des Bauverwalters erfolgen.

Peter Staub lobt das Engagement von Bauverwalter Claudio Pallecchi, der gute Arbeit geleistet und den Vorstand immer beim baulichen Teil der Sitzungen begleitet hat.

d) Abstimmung

Beschluss

1. Die Ergänzung des Vorstands der Genossenschaft Rössli St. Margrethen durch einen unabhängigen Baufachmann oder -frau wird mit 75 Nein-Stimmen, zu 16 Ja-Stimmen und 17 Enthaltungen abgelehnt.

8. Allgemeine Umfrage

Keine Wortmeldungen.

Die Präsidentin schliesst die ausserordentliche Generalversammlung um 21.20 Uhr.

Abschliessend werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zum vom Vorstand und von der Brauerei Schützengarten gesponserten Apéro eingeladen.

Die Präsidentin:

Jacqueline Stähler

Der Protokollführer:

Felix Tobler

Die Stimmzähler:

Roger Graf



Martina Künzler



Emil Müller

Esther Troxler

