



**GENOSSENSCHAFT
SPITALSTRASSE MEIRINGEN**

JAHRESBERICHT 2021

Verzeichnis der Genossenschafter

Einwohnergemeinde Guttannen
Einwohnergemeinde Hasliberg
Einwohnergemeinde Innertkirchen
Einwohnergemeinde Meiringen
Gemischte Gemeinde Schattenhalb
Thomas Blatter Stiftung Meiringen

Verwaltung

Präsident	Fritz Boss-Moor, Schlossermeister, Meiringen
Vizepräsident	Werner Rufibach, Zimmermeister, Guttannen
Sekretär	Heinz Witschi, dipl. Betriebsökonom HWV/FH, Meiringen
Mitglied	Stephan Schild, Geschäftsführer, Innertkirchen

Revisionsstelle

Anderegg Treuhand, dipl. Wirtschaftsprüfer, Meiringen

Grundeigentum

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender Liegenschaften

- a) Parzelle Nr. 1355 von Meiringen, im Halte von 4'707 m² Land, inkl. Werkstatt und Einstellraum Nr. 9 B und 9A sowie Teil von Gebäude Nr. 7 an der Spitalstrasse
- b) Parzelle Nr. 2826 von Meiringen, im Halte von 2'326 m² Land, mit Gebäude Nr. 7 an der Spitalstrasse, letzteres umfassend 4 Wohngruppen und ein Atelier der Stiftung Sunneschyn Meiringen (Altbau seit September 2021 im Umbau zu vier Wohnungen)
- c) Parzelle Nr. 2832 von Meiringen, im Halte von 3'543 m² Land, mit Gebäude Nr. 3, 3a und 5 an der Spitalstrasse, umfassend
 - 1 Arztpraxis
 - 13 1-Zimmerwohnungen
 - 11 2-Zimmerwohnungen
 - 5 3 ½-Zimmerwohnungen
 - 3 4 ½-Zimmerwohnungen
 - Garagegebäude mit 8 Garagen
- d) Parzelle Nr. 2856 von Meiringen, im Halte von 2'893 m² Land, inkl. Scheune Nr. 56 A an der Eisenbolgenstrasse
- e) Parzelle Nr. 310 von Hasliberg, Halgenfluh, im Halte von 17'315 m² Land, mit Scheune Nr. 942
- f) Parzelle Nr. 1551 von Hasliberg, Halgenfluh/Bühl, im Halte von 29'006 m² Land, mit Scheune Nr. 943

Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung vom 02. Juni 2021 musste aufgrund der COVID-19-Situation erneut ohne die persönliche Teilnahme der Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschafter durchgeführt werden. Die Genossenschafter wurden mit den nötigen Unterlagen, wie Traktandenliste mit Anträgen, Stimmzettel, Jahresbericht 2020 sowie der Jahresrechnung 2020 mit Bericht der Revisionsstelle bedient und eingeladen, die Stimmzettel bis zum 31. Mai 2021 vollzogen zurückzusenden. Innert der erwähnten Frist beteiligten sich alle sechs Genossenschafter an der Abstimmung.

Die Generalversammlung behandelte die statutarischen Geschäfte und genehmigte Jahresbericht und Jahresrechnung 2020. Alle teilnehmenden Genossenschafter stimmten zu, dass der Bilanzgewinn von CHF 147'489.65 auf neue Rechnung vorgetragen wird. Den Verwaltungsorganen wurde Entlastung erteilt. Wiedergewählt wurde die Anderegg Treuhand, dipl. Wirtschaftsprüfer, Meiringen, für das Rechnungsjahr 2021 als Revisionsstelle.

Verwaltung und Tätigkeit

Allgemeines

Die aktuelle Genossenschaftsstrategie besteht aus dem Bestreben

- die Objekte dauernd und vollständig bei moderaten Preisen zu vermieten
- einen guten Gebäudeunterhalt zu gewährleisten
- die Unterhaltsaufwendungen aus der laufenden Rechnung zu finanzieren
- das Fremdkapital schrittweise abzubauen.

Festzuhalten ist, dass sich die Grundstücke in Meiringen (mit Ausnahme der Liegenschaft Spitalstrasse 3) in einer Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) befinden, was eine Nutzung für private Zwecke faktisch ausschliesst.

Aktuelle Fragen, wie die Umgestaltung des Altbaus des ehemaligen Altersheims (Spitalstrasse 7) und die angestrebte Umzonung des Areals „Altes Altersheim“ von der Zone für öffentliche Nutzung in eine Wohnzone führten erneut zu einer erheblichen Beanspruchung der Mitglieder der Verwaltung. Vor dem Hintergrund der COVID-19-Situation wurden zahlreiche Fragen ad hoc im kleinen Kreis erledigt.

Per Datum der Generalversammlung 2022 endet die laufende vierjährige Amtsperiode der Verwaltung. Der langjährige Präsident, Herr Fritz Boss-Moor, stellt sich altershalber nicht zur Wiederwahl. Die Verwaltung befasste sich daher mit der künftigen Zusammensetzung und Konstituierung der Verwaltung, damit im Frühjahr 2022 die nötigen Anträge unterbreitet werden können.

Gebäude Spitalstrasse 3

Die Wohnung Nr. 14 wurde einer Teilsanierung unterzogen mit Kosten von ca. CHF 20'000.--.

Behoben wurde eine Reihe von kleineren Problemen, wie Ersatz und Neueinbau von Küchenapparaten, Malerarbeiten, Ersatz einer rostigen Leitung, Behebung eines Wasserschadens, etc.

Eine Uebersicht über die Entwicklung der Heizkosten (Fernheizkraftwerk Meiringen) ergab einen deutlichen Anstieg des Verbrauchs. Die Situation wurde zusammen mit der Lieferantin analysiert. Es zeigte sich, dass kein Fehler bei der Energie-Zählung vorlag und der höhere Verbrauch vermutlich aus

einer Anpassung der Regelung resultierte. Dies weil verschiedene Mieterinnen und Mieter über zu tiefe Temperaturen klagten.

Das Projekt des Einbaus von Liften zur Verbesserung des Komforts, vor allem für ältere Mieterinnen und Mieter, wurde wegen des geplanten kostenintensiven Umbaus im Gebäude Spitalstrasse 7 zurückgestellt.

Gebäude Spitalstrasse 7

a) Umbau Altbau (ehemaliges Altersheim) zu Wohnungen

Auf Wunsch der Mieterin, Stiftung Sunneschyn Meiringen, erklärte sich die Genossenschaft bereit, die Räumlichkeiten der beiden Geschosse im Altbau (ehemaliges Altersheim) entsprechend den künftigen Bedürfnissen des Heimbetriebs umzugestalten, und zwar mit der Einrichtung von vier 4 ½-Zimmer-Wohnungen anstelle der beiden bisherigen Gruppenbereiche. Ueber die Ausgangslage und die Planung haben wir im Bericht 2020 informiert.

Die Verwaltung genehmigte das von Herrn Ernst Thöni, Bauleitung, Meiringen, erarbeitete Projekt und beschloss dessen Umsetzung ab 01. September 2021 und mit einer Bauzeit von max. 9 Monaten. Für die Realisierung des Vorhabens wurde eine einmalige Ausgabe von max. CHF 1'665'000.— bewilligt. Zur Finanzierung werden vorhandene liquide Mittel von CHF 665'000.— eingesetzt und für die benötigte Differenz Fremdkapital bei der BBO Bank Brienz Oberhasli AG und der Raiffeisenbank Region Haslital beschafft. Die entsprechenden Kreditverträge konnten zeitgerecht abgeschlossen werden. Während der Bauzeit von 9 Monaten wird auf den Mietzins für den Altbau verzichtet; die Kosten für das Provisorium gehen zulasten der Mieterin.

Mit der Stiftung Sunneschyn Meiringen wurde mit Wirkung ab 01. Juni 2022 ein neuer Mietvertrag abgeschlossen um die gesamte Anlage, d.h. die neu hergerichteten Wohnungen und weiteren Räume im Altbau, die Räumlichkeiten im Anbau Ost, die Parkplätze, die Garage Spitalstrasse 9a und die Werkstatt Spitalstrasse 9b. Der Mietzins beläuft sich auf CHF 230'000.— pro Jahr; sämtliche Heizungs- und Nebenkosten gehen zulasten der Mieterin. Das Mietverhältnis beginnt am 01. Juni 2022 und dauert 10 Jahre fest bis zum 31. Mai 2032. Der Mieterin steht das Recht zu, die Räume des Anbaus Ost nach Ablauf einer festen Mietdauer von 5 Jahren unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zu kündigen.

Zur Begleitung des Projekts wurde eine Baukommission eingesetzt, bestehend aus den Mitgliedern der Verwaltung und Herrn Johannes Wyss, Mitglied der Geschäftsleitung der Stiftung Sunneschyn Meiringen. Diese Baukommission traf sich im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen. Zahlreiche Details wurden ad hoc im kleinen Kreise erledigt.

Mit den Bauarbeiten wurde am 06. September 2021 begonnen. Ende 2021 kann festgestellt werden, dass das Vorhaben termin- und kostengerecht unterwegs ist. Dies ist in der aktuellen Situation nicht selbstverständlich. Die Verwaltung dankt allen Beteiligten für die sorgfältige Planung und Umsetzung sehr herzlich.

b) Umzonung des Areals des ehemaligen Altersheims

Die Liegenschaft des ehemaligen Altersheims befindet sich bisher in einer Zone für öffentliche Nutzung (ZöN). Dies verunmöglicht faktisch eine Nutzung für private Zwecke. Im Zusammenhang mit der beträchtlichen Investition für den Umbau des Altbaus zu Wohnungen gelangte die Verwaltung Ende Juni 2020 nochmals an den Gemeinderat von Meiringen mit dem Wunsch, die Frage der Umzonung des Areals in eine Wohnzone oder Mischzone näher zu prüfen. Erfreulicherweise trat die Gemeindebehörde auf das Begehren ein. Abklärungen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des

Kantons Bern ergaben, dass die Umzonung des eigentlichen Gebäudeareals ohne Kompensation (Auszonung) an anderer Stelle in der Gemeinde Meiringen möglich ist. Dies gilt aber nicht für die Fläche zwischen dem Wohnblock und dem ehemaligen Altersheim von ca. 462 m², die nicht als Gebäudeumschwung gilt. Diese Fläche könnte als Zone für öffentliche Nutzung bestehen bleiben, wenn die Gemeinde einen öffentlichen Bedarf nachweist, zB für einen Spielplatz. Die weiteren Verhandlungen konzentrierten sich auf diesen Lösungsansatz, da eine Auszonung andernorts als nicht erfolgsversprechend erschien. Auf Wunsch der Einwohnergemeinde Meiringen wurde die Frage der Zuständigkeit für die Beschlussfassung zur Zonenplanänderung von Frau Rechtsanwältin Christa Egger, Meiringen, näher abgeklärt. In ihrem Memorandum vom 14. Oktober 2021 gelangte sie zum Schluss, dass nach Gesetz und Statuten die Verwaltung unserer Genossenschaft dazu kompetent ist.

Das Verhandlungsergebnis führte im Dezember 2021 zu folgendem Beschluss der Verwaltung:

- Die Genossenschaft Spitalstrasse Meiringen beantragt dem Gemeinderat der Einwohnergemeinde Meiringen, Teile der Parzellen Nr. 1355 und 2826 von Meiringen mit einer Fläche von ca. 5'380 m², wie folgt umzuzonen:

3'038 m² im östlichen Bereich (gegen die Spitalstrasse) in Zone W3

712 m² im westlichen Bereich in Zone W2

1'630 m² im südlichen Bereich in Zone ZöN «P»

- Der südliche Parzellenteil von 1'630 m² wird neu als öffentlicher Spielplatz hergerichtet. Diese Fläche wird nach Parzellierung unentgeltlich an die Einwohnergemeinde Meiringen abgetreten.
- Die Planung, die Realisierung und der künftige Unterhalt des Spielplatzes obliegt den zuständigen Organen der Einwohnergemeinde Meiringen. An die Erstellungskosten sichert die Genossenschaft Spitalstrasse Meiringen einen einmaligen Beitrag von CHF 100'000.— zu.
- Da die Einwohnergemeinde Meiringen kein Reglement zur Mehrwertabschöpfung erlassen hat, gelangen die Minimalanforderungen des Kantons Bern zur Anwendung. Bei Umzonungen erfolgt keine Mehrwertabschöpfung.
- An den Kosten für das Umzonzungsverfahren beteiligt sich die Genossenschaft Spitalstrasse Meiringen mit max. CHF 15'000.--.
- Die im Zusammenhang mit der nötigen Parzellierung entstehenden Kosten von Geometer, Notar und Grundbuchamt trägt die Genossenschaft Spitalstrasse Meiringen.

Zu Beginn des Jahres 2022 stimmte der Gemeinderat von Meiringen dem Entwurf zur Zonenplanänderung zu. Im ersten Quartal 2022 findet das Mitwirkungsverfahren statt.

c) Bau- und Anpflanzungsverbot zulasten Grundstück Nr. 1191 von Meiringen

Im Jahre 1936 erwarb der «Greisenasylverein Oberhasli» das Areal der heutigen Gebäude Spitalstrasse 3 und 7 in Meiringen. In diesem Zusammenhang räumte der Verkäufer zugunsten der neuen Altersheimparzelle ein «Bau- und Anpflanzungsverbot sowie Gewerbeverbot» ein. Diese Dienstbarkeit war bisher zugunsten unserer Parzellen Nr. 1355 und 2832 und zulasten von Grundstück Nr. 1191 im Grundbuch eingetragen. Das Grundstück Nr. 1191 wird an Dritte verkauft, weshalb um die Löschung der Dienstbarkeit nachgesucht wurde.

Die Verwaltung beschloss, zur Löschung der Last Hand zu bieten, unter Einbezug einer neuen Regelung für den Fall des grundsätzlich vorgesehenen späteren Anbaus einer Liftanlage auf der Westseite des Gebäudes Spitalstrasse 3. Dies mit Einräumung eines Näherbaurechts und zur Einhaltung des Gebäudeabstandes eines neuen Bauverbots zugunsten unserer Parzelle Nr. 2832. Die unter Berücksichtigung dieser Rechtseinräumung berechnete Entschädigung für die Löschung der

Dienstbarkeit beläuft sich auf CHF 75'000.--. Der entsprechende Vertrag wurde am 01. September 2021 unterzeichnet und notariell beurkundet. Der Verzicht auf das Dienstbarkeitsrecht stellt betriebswirtschaftlich eine Wertverminderung der Liegenschaft dar. Daher wird die erwähnte Entschädigung auf dem Buchwert der Liegenschaft Spitalstrasse 7 abgeschrieben, und es ergibt sich in der Jahresrechnung 2021 ein «Nullsummenspiel».

Grundstücke Hasliberg/Halgenfluh

Die rechtliche Ausgangslage für eine Gebäude-Umnutzung nach Annahme der Zweiwohnungsinitiative und des neuen Raumplanungsgesetzes ist nicht einfach. Die erwartete Lockerung von Gesetzes-Bestimmungen in dem Sinne, dass bestehende Gebäude ausserhalb der Bauzone einfacher saniert, umgenutzt und massvoll erweitert werden können, fand leider (noch) nicht statt. Die Situation wird regelmässig neu beurteilt.

Bezüglich des vorgesehenen Ersatzes der Elektro-Hochspannungsleitung in die Zentralschweiz fand eine erste summarische Orientierung statt. Das Projekt wird auch unsere Grundstücke auf Halgenfluh betreffen.

Finanzielles

Der Mietertrag liegt unter demjenigen der Vorjahre. Wegen des Umbaus des ehemaligen Altersheims zu Wohnungen ergab sich für die Monate September bis Dezember 2021 ein Mietzinsausfall von CHF 31'530.--.

Die bisher aufgelaufenen Baukosten für den Umbau Spitalstrasse 7 wurden aktiviert (CHF 266'143.30). Alle übrigen Kosten für die hievord beschriebenen baulichen Massnahmen wurden direkt der Erfolgsrechnung belastet und damit vollständig abgeschrieben. Der Aufwand für Immobilienunterhalt beläuft sich auf CHF 63'136.--.

Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden vorgenommen (CHF 93'507.--). Zusätzlich wurde die Entschädigung für die Löschung des Bau- und Anpflanzungsverbots zulasten eines Nachbargrundstücks von CHF 75'000.-- für Abschreibungszwecke verwendet. Der Aufwand für Fremdkapitalzinsen von CHF 18'000.-- liegt im Rahmen des Vorjahres.

Nach Steuern von CHF 54'493.-- wird ein Gewinn von CHF 205'144.80 ausgewiesen. Dies bei einem Gesamtertrag von CHF 662'421.50.

Die ausgewiesenen eigenen Mittel erhöhen sich damit per Ende 2021 auf CHF 2'005'242.99.

Meiringen, 04. März 2022

Genossenschaft Spitalstrasse Meiringen

Namens der Verwaltung


Fritz Böss-Moor, Präsident


Heinz Witschi, Sekretär