

Erläuterungsbericht zur a.o. KSS-Generalversammlung vom 10. November 2021

Aufgrund der Bedeutung der an der ausserordentlichen Generalversammlung traktandierten Geschäfte wird der Einladung ausnahmesweise ein kurzer Erläuterungsbericht beigegeben; detailliertere Ausführung zu den beantragten Beschlüssen erfolgen dann an der Versammlung.

Einerseits geht es um eine Statutenänderung, welche die Organisation der Genossenschaft (Governance) betrifft. Andererseits geht es um eine Kapitalherabsetzung zur Bereinigung der Bilanz der Genossenschaft im Zusammenhang mit einem neuen Baurechtsvertrag mit der Stadt Schaffhausen. Diese Änderungen sind im Zusammenhang mit dem geplanten Hallenbad-Neubau zu lesen und sollen die Akzeptanz der entsprechenden Bauvorlage erhöhen. Im Einzelnen:

Traktandum 1: Statutenrevision (bedingte Beschlussfassung)

Antrag:

Die Statuten sind gemäss Beiblatt zu ändern (Ziffer 13 rev., Ziffer 16 rev., Ziffer 17 rev., Ziffer 17a neu und Ziffer 17b neu der Statuten)

Im Rahmen der Planung und Projektierung des Hallenbad-Neubaus ist auch die Organisationsform der Genossenschaft eingehend überprüft worden, auch im Auftrag des Grossen Stadtrates. Aufgrund der finanziellen Bedeutung der kommenden Investition und des Umstandes, dass weit über 90% des Genossenschaftskapitals durch die Stadt Schaffhausen gezeichnet worden ist, ist der Stadtrat Schaffhausen zur Überzeugung gekommen, dass die Mitsprache - in Anlehnung an die faktische Mitverantwortung der Stadt für die Genossenschaft - gegenüber dem heutigen Zustand verbessert und optimiert werden kann.

Mit der beantragten Anpassung der Statuten soll einerseits die Mitsprache der Stadt verstärkt werden. Mit der Verkleinerung der Verwaltung und der gleichzeitigen Schaffung eines Beirates soll andererseits die Organisation der Genossenschaft effizienter gestaltet werden.

Traktandum 2: Kapitalherabsetzung (bedingte Beschlussfassung)

Antrag:

1. Der Prüfungsbericht der Mannhart + Fehr Treuhand AG zur Kapitalherabsetzung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Anteilsscheinkapital der Genossenschaft von CHF 34'214'999.90 per 31. Dezember 2020 wird auf CHF 6'843'000.00 herabgesetzt.
3. Die Kapitalherabsetzung erfolgt durch die Reduktion des Nominalbetrages der Anteilsscheine von CHF 100 auf neu CHF 20.
4. Die Statuten sind dementsprechend gemäss Beiblatt zu ändern (Ziffer 4 rev. der Statuten).

Der aktuelle Baurechtsvertrag mit der Stadt Schaffhausen läuft 2025 aus und soll vorzeitig durch einen neuen Baurechtsvertrag abgelöst werden. Aufgrund der im bestehenden Baurechtsvertrag enthaltenen Regelung zur Heimfallentschädigung wurden die bestehenden Anlagen in der Bilanz der Genossenschaft nicht abgeschrieben und sind daher aktuell überbewertet. Entsprechend den normierten Baurechtsverträgen der Stadt Schaffhausen wird **neu** eine Entschädigung beim Heimfall, das heisst beim Ablauf des Baurechtsvertrages, **wegfallen**. Damit wird für die buchhalterische Bilanzierung der Anlagen der Genossenschaft eine neue Ausgangslage geschaffen. Dementsprechend sind die Anlagen der Genossenschaft fortan neu rechnungslegungskonform abzuschreiben.

Dies bedingt zwingend, dass der Bilanzwert der heute überbewerteten Anlagen der Genossenschaft an den effektiven Verkehrswert anzupassen und zu reduzieren ist. Um die dadurch entstehende Unterbilanz (Unterdeckung des Eigenkapitals) zu beseitigen, ist wiederum eine entsprechende Kapitalherabsetzung notwendig, das heisst, dass der Nominalwert eines Anteilsscheins von heute CHF 100 auf neu CHF 20 reduziert werden muss. Entsprechend ist auch Ziffer 4 der Statuten im beantragten Sinne anzupassen.

Zur bedingten Beschlussfassung

Die beiden vorgenannten Beschlüsse über die Statutenrevision bzw. die Kapitalherabsetzung sollen von der Generalversammlung **bedingt** gefasst werden.

Das heisst, die beiden Entscheide stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Grosse Stadtrat den neuen Baurechtsvertrag und die damit zusammenhängende Leistungsvereinbarung genehmigt und das Postulat von Grosstadtrat René Schmidt vom 13. November 2018 betreffend "Regelung der Organisationsstruktur, der Rechtsform, der Eignerstrategie inkl. Finanzierungsstrategie der KSS vor der Baukreditvorlage" als erledigt abschreibt. Erst dann werden die Statutenänderungen dem Handelsregisteramt Schaffhausen zur Eintragung bzw. die Kapitalherabsetzung zum Vollzug angemeldet. Sollte diese Bedingung nicht erfüllt sein, würden die von der Generalversammlung gefassten Beschlüsse dahinfallen.

Traktandum 3: Statutenrevision (Anpassung Firma)

Antrag:

Die Statuten sind gemäss Beiblatt zu ändern (Ziffer 1 rev. der Statuten)

Wir nützen die Gelegenheit noch, eine formale Differenz zwischen der im Handelsregister eingetragenen Firma und der in Ziffer 1 der Statuten aufgeführten Firma auszuräumen.

Traktandum 4: Information zu Leistungsvereinbarung und Baurechtsvertrag

Wie oben erwähnt, wird auch die Leistungsvereinbarung der Genossenschaft mit der Stadt Schaffhausen angepasst. Dort soll der - insbesondere vorgängige - Mitbezug des Stadtrates in wichtige Entscheide der Verwaltung verbessert und verankert werden. Ebenfalls neu geregelt werden die finanziellen Zuständigkeiten für Unterhalts- und Sanierungsarbeiten an der Anlage. Letztere sind für die KSS mit zusätzlichem Spielraum verbunden, was zu begrüssen ist.

Im neuen Baurechtsvertrag ist - wie gesagt - eine neue Heimfallregelung enthalten. Neu wird auch ein marktkonformer Baurechtszins durch die Genossenschaft zu zahlen sein. Entsprechend wird aber in der Leistungsvereinbarung der von der Stadt zu leistende, jährliche Betriebsbeitrag erhöht.

Der Abschluss der Leistungsvereinbarung sowie des Baurechtsvertrages stehen in der Kompetenz der Verwaltung. Daher entfällt eine entsprechende Beschlussfassung durch die Generalversammlung.

Wie einleitend erwähnt, werden an der ausserordentlichen Versammlung weitergehende und vertiefende Ausführungen zu den zwei beantragten Beschlüssen erfolgen. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die entsprechende Vorlage des Stadtrates an den Grossen Stadtrat auf der Website der KSS (www.kss.ch) abzurufen oder einen Papierausdruck der Vorlage am Empfang der KSS abzuholen.

Aufgrund der noch immer anhaltenden Corona-Pandemie besteht für eine persönliche Teilnahme an der a.o. Generalversammlung eine Covid-Zertifikatspflicht.

Die Verwaltung ist überzeugt, mit den vorstehend erläuterten Anpassungen der Statuten die Grundlagen dafür zu schaffen, dass die Genossenschaft weiterhin erfolgreich die von der Bevölkerung überaus geschätzten Anlagen betreiben kann.