

Protokoll

der 44. ordentlichen Generalversammlung der Aktionäre der Parkhaus Ländli AG,
vom Montag, 3. Juni 2024, 18.00 Uhr, im Stadtcasino, Baden

Anwesend: **gemäss beiliegender Präsenzliste**

TRAKTANDEN:

1. Jahresbericht und Jahresrechnung 2023, Bericht der Revisionsstelle vom 23. April 2024

Der Verwaltungsrat beantragt, den Jahresbericht und die Jahresrechnung 2023 zu genehmigen.

2. Verwendung des Bilanzgewinnes 2023

Der Verwaltungsrat beantragt die folgende Gewinnverwendung:

Gewinnvortrag aus Vorjahr	CHF	236'542.10
Ausgewiesener Jahresgewinn 2023	CHF	<u>164'895.85</u>
Bilanzgewinn	CHF	401'437.95
Eigene Kapitalanteile	CHF	<u>-34'000.00</u>
Total zur Verfügung der Generalversammlung	CHF	367'437.95

Antrag des Verwaltungsrates:

Bilanzgewinn	CHF	401'437.95
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF	-8'300.00
Dividendenzahlungen	CHF	<u>-150'000.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung 2024	CHF	<u>243'137.95</u>

3. Betriebskostenabrechnung PHL 2023, Budget Betriebskosten PHL 2024

Der Verwaltungsrat beantragt, die Betriebskostenabrechnung 2023 mit Betriebskosten pro Parkplatz von CHF 750.00 und das Budget 2024 mit einem Aufwand pro Parkplatz von CHF 705.50 zu genehmigen.

4. Betriebskostenabrechnung PHT 2023, Budget Betriebskosten PHT 2024

Der Verwaltungsrat beantragt, die Betriebskostenabrechnung 2023 mit Betriebskosten pro Parkplatz von CHF 1'301.05 und das Budget 2024 mit einem Aufwand pro Parkplatz von CHF 2'001.90 zu genehmigen.

5. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat beantragt, den Mitgliedern des Verwaltungsrates Entlastung zu erteilen.

6. Wahlen

Wahl der Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2024

Der Verwaltungsrat beantragt, die BDO AG, Baden-Dättwil, für das Geschäftsjahr 2024 wieder zu wählen.

7. Varia

Projekt Schadenmühle

Ab 13. Mai 2024 liegen bei der Merki Treuhand AG, Theaterplatz 8, 5400 Baden, folgende Akten vor:

- Jahresbericht und Jahresrechnung 2023
- Bericht der Revisionsstelle
- Protokoll der Generalversammlung vom 6. Juni 2023

Als Präsident des Verwaltungsrates eröffnet Herr Dr. Markus Bill die heutige Generalversammlung und übernimmt den Vorsitz. Jeannette Merki (Merki Treuhand AG) amtiert als Protokollführerin.

Gemäss Gesetz und Statuten macht er folgende Feststellungen:

- Die Einladung zur heutigen 44. Generalversammlung ist am 10. Mai 2024, zusammen mit dem Jahresbericht 2023, der Jahresrechnung 2023 sowie dem Bericht der Revisionsstelle vom 23. April 2024 allen Aktionären per E-Mail oder per Post zugestellt worden. Somit ist die von den Statuten vorgeschriebene Form, unter Wahrung der zwanzigtägigen Einberufungsfrist und mit Bekanntgabe der Verhandlungsgegenstände sowie der Anträge des Verwaltungsrates, eingehalten worden.
- Die Akten für die heutige Versammlung haben während 14 Tagen bei der Merki Treuhand AG, Theaterplatz 8, 5400 Baden, aufgelegt. Die Aktionäre sind in der Einladung auf die Auflage dieser Unterlagen hingewiesen worden.
- Von den 142 Aktionären mit total 5'200 Stimmen, - wovon 68 Stimmen ruhend sind, da im Eigenbesitz - sind deren 43 Aktionäre mit total 3'487 vertretenen Stimmen anwesend. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.
- Für die Beschlüsse sind notwendig: eine Dreiviertelmehrheit der vertretenen Aktienstimmen oder 2'615 Anzahl Stimmen; die absolute Mehrheit der vertretenen Aktienwerte oder 1'744'500 Franken des Aktienkapitals.
- Abstimmungen erfolgen durch offenes Handmehr, sofern nicht 1/20 der vertretenen Stimmen, das heisst 174 Stimmen eine geheime Abstimmung verlangen.
- Pro Aktie kann eine Stimme abgegeben werden.
- Das Protokoll der heutigen Generalversammlung wird durch die Sekretärin des Verwaltungsrates, Frau Jeannette Merki der Merki Treuhand AG geführt.
- Als Stimmzähler wird Herr René Felder von Dr. Markus Bill vorgeschlagen. Ein Gegenantrag wird nicht gestellt. Herr René Felder wird einstimmig gewählt.

Für die heutige Generalversammlung sind folgende Entschuldigungen eingegangen:

- Aeschlimann AG
- Denner AG

- Doppler Hugo W.
- Eglin Immobilien AG
- EQUANS Services AG
- Fein-Kaller AG
- Gehrig Julia
- Gehrig Laura
- Gfeller AG Bauunternehmung
- Glasmanufaktur Baden AG
- Graf Daniel
- Graf Petra
- Hächler AG
- Huber Roger
- Hugentobler Robert
- Humbel Benedikt
- Jäggi AG
- Kühne Immobilien AG
- Lüthi-Gläser Annelies
- Manor AG
- Moser Guido
- Moser's Backparadies AG
- Peterhans Liegenschaften AG
- Raeto Müller
- Ramseier Urs
- Ramseier-Vogt Susanne
- Sailer Robert
- Schlegel Heinz
- Sieber-Kaufmann AG
- Sterk Cine AG
- Tinoph AG
- Welti Markus
- Wetter Immobilien AG
- Widmer Beatrice

Die 2600 Aktien Serie B der Stadt Baden werden von Herr Matthias Gotter vertreten.

Die 6 Aktien Serie B der Erbgemeinschaft Jürgen Köslich werden von Frau Jeannette Merki, Merki Treuhand AG, Baden vertreten.

Die Revisionsstelle, BDO AG, 5405 Dättwil, ist durch Herrn Matthias Grob vertreten.

Als Gast wird Frau Angelika Waser Schoch, Merki Treuhand AG, Baden begrüsst.

Zur Traktandenliste gibt es keine Einwendungen oder Ergänzungen. Die Traktandenliste wird zur Kenntnis genommen.

TRAKTANDEN

1. Jahresbericht und Jahresrechnung 2023, Bericht der Revisionsstelle vom 23. April 2024

Herr Dr. Markus Bill erläutert die wichtigsten Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2023.

1.1 Bilanz

Die flüssigen Mittel betragen CHF 1'181'079.78 und sind um CHF 225'832.35 höher als im Vorjahr. Die Forderungen betragen CHF 47'884.54, was ein Umlaufvermögen von CHF 1'228'964.32 ergibt und dies 10.8% der Bilanzsumme entspricht.

Bei den Sachanlagen weisen die beiden Parkhäuser folgende Werte auf:

Der Wert des PH Ländli liegt bei einem tiefen Wert von CHF 1'724'089.60. Dies aufgrund des langen Besitzes seit 1982 und der vorgenommenen Abschreibungen von 8%.

Der Wert des PH Theaterplatz liegt bei CHF 8'399'680.30, es wurden Abschreibungen von 4% vorgenommen. Das PH wurde im Jahr 2006 eröffnet, ist also seit 17 Jahren in Betrieb. Im Zusammenhang mit dem Bau des PH Theaterplatz hat man im Jahr 2016 eine Kapitalerhöhung vorgenommen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus dem Vorjahr von CHF 500'000.00 wurden im Berichtsjahr an die CS zurückbezahlt. Es bestehen keine Verpflichtungen mehr gegenüber der CS.

Das langfristige Fremdkapital von CHF 3.0 Mio. hat sich nicht verändert.

Die Rückstellungen für Renovationen wurden um CHF 200'000.00 erhöht und betragen CHF 674'000.00. Die Erhöhung der Rückstellungen betreffend das Parkhaus Theaterplatz, stehen im Zusammenhang mit den massiven Verunreinigungen, dem Littering und den Verwüstungen, welche dort immer mehr zunehmen. Dies verursacht einerseits hohe Kosten aber auch Ärger bei den Benutzern des Parkhauses. Der Verwaltungsrat hat beschlossen, bauliche Massnahmen umzusetzen, damit es nur noch Ticketinhabern möglich ist, das Parkhaus zu betreten. Der Verwaltungsrat hat die berechtigte Hoffnung, dass dadurch die Reinigungskosten, das Littering und die Feuerwehreinsätze reduziert werden können. Die WC-Anlagen werden weiterhin von aussen zugänglich bleiben.

Total hat die Gesellschaft ein kurzfristiges Fremdkapital von CHF 408'398.27 und ein langfristiges Fremdkapital von CHF 3'674'000. Dies entspricht 32.4% der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital von total 7'270'337.95 setzt sich zusammen aus dem Aktienkapital von CHF 5,2 Mio., der gesetzlichen Kapitalreserve (Agio aus Kapitalerhöhung im 2016) von CHF 1.408 Mio., der gesetzlichen Gewinnreserve von CHF 294'900, dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von CHF 236'542.10, dem Jahresgewinn 2023 von CHF 164'895.85 abzüglich der eigenen Aktien im Bestand der PHL AG von CHF 34'000.

Das Eigenkapital beträgt somit zum Jahresende 2023 64.0% der Bilanzsumme (zu Buchwerten berechnet). Unter Berücksichtigung des Ertragswertes bestehen somit erhebliche Reserven.

Die Gewinnreserve verändert sich stärker als in den Vorjahren, aufgrund des neuen OR-Artikels 672. Die Gesellschaft ist verpflichtet, jeweils 5% vom Jahresgewinn den gesetzlichen Gewinnreserven zuzuweisen, bis diese zusammen mit der gesetzlichen Kapitalreserve 50% des Aktienkapitals erreicht.

Die 68 eigenen Aktien sind nach wie vor mit CHF 34'000.00 bilanziert. Dies könnte zu einem steuerlichen Problem führen. Es ist erlaubt, während 6 Jahren eigene Aktien im Umfang von 10% zu halten. Die Steuerbehörde könnte dies nach Ablauf von 6 Jahren als verdeckte Teilliquidation auslegen und Verrechnungssteuer darauf erheben. Diese 68 Aktien sollten deshalb verkauft werden. Eine Möglichkeit wäre, dass an einer GV eine Auktion gemacht wird im Rahmen einer Versteigerung. Es kann nicht die Idee sein, eigene Aktien zu halten, die nicht stimmberechtigt sind.

Der Gewinn von CHF 164'895.85 ist aufgrund der zusätzlichen Rückstellung von CHF 200'000 geringer ausgefallen.

1.2 Erfolgsrechnung

Herr Dr. Bill beschreibt die Strukturierung der Erfolgsrechnung und erläutert einzelne Positionen.

1.2.1 Rechnung Parkhaus Ländli

Der Parkhausertrag beträgt 1'131'313.93. Das ist ein sehr erfreuliches Ergebnis. Der Betriebsaufwand beträgt CHF 389'022.24 und ist markant höher. Dies ist vor allem auf die Nachzahlungen des Baurechtszinses an die Ortsbürgergemeinde Baden zurückzuführen.

1.2.2 Rechnung Parkhaus Theaterplatz

Der Parkhausertrag beträgt CHF 840'619.39. Der Ertrag liegt höher als im Vorjahr, jedoch nicht in der erwarteten Höhe des Emissionsprospektes von CHF 1 Mio. Jedoch wenn immer mehr Parkplätze in der City aufgehoben oder mit Baustellen belegt werden, besteht eine Chance, das Ziel doch noch zu erreichen. Im Betriebsaufwand von CHF 579'158.20 ist die bereits erwähnte Rückstellung von CHF 200'000 enthalten. Es besteht die Hoffnung, dass inskünftig die Reinigungskosten und Unterhaltskosten gesenkt werden können.

1.3 Rechnung „Allgemeine Aufwendungen“

Kosten, welche nicht den einzelnen Parkhäusern direkt zugewiesen werden können, sind allgemeine Aufwendungen. Dazu gehören die Honorare des Verwaltungsrates, die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen sowie der Finanzaufwand.

Gesamthaft resultiert ein Jahresgewinn von CHF 164'895.85.

1.4 Anhang und Mittelflussrechnung

Herr Dr. Bill erläutert den Anhang zur Jahresrechnung 2023 und die Mittelflussrechnung 2023.

Das Anlagevermögen wurde dargestellt. Die Nutzungszeit des PH Ländli beträgt 75 Jahre und diejenige vom PH Theaterplatz 98 Jahre. Beim PH Ländli beträgt die Abschreibung 8% degressiv und beim PH Theaterplatz 4% degressiv. Der Baurechtsvertrag vom PHL läuft Mitte 2060 aus, derjenige vom PHT, welcher später erstellt wurde 2105.

Die langfristigen Verbindlichkeiten bei der UBS betragen CHF 3 Mio. Bei der Amortisation dieses Hypothekendarlehens ist die PHL AG frei, alles auf einmal zurückzubezahlen oder frei wählbare Raten. Der VR wird sich bemühen, im Jahr 2024 zwischen CHF 500'000 bis zu CHF von 1 Mio. zurückzubezahlen. Die UBS hat signalisiert, dass sie daran interessiert ist, dass dieser Kredit möglichst bald zurückbezahlt wird, da die UBS Geld benötigt.

Die Gesellschaft besitzt 68 eigene Aktien. Der Buchwert beträgt CHF 500.00 pro Aktie was einen Gesamtwert von CHF 34'000 ergibt wie in der Bilanz ausgewiesen.

Auch die Grundpfandbestellungen der Parkhäuser PHL und PHT sind im Anhang dargestellt. Sie betragen insgesamt CHF 10'123'769.90.

Die Cashflow-Berechnung kann den zugestellten Unterlagen entnommen werden. Der Cash-flow von CHF 875'832.35 ist aufgrund eines tieferen Jahresgewinnes um CHF 42'386.80 reduziert. Die flüssigen Mittel haben insgesamt um CHF 225'932.35 zugenommen.

Das Jahresergebnis der Parkhaus Ländli AG beträgt für das Jahr 2023 insgesamt CHF 164'895.85, was einer Abnahme gegenüber dem Vorjahr von CHF 62'323.72 entspricht.

Spezielle Bemerkungen zum bezahlten Baurechtszins und der Verhandlung mit der Ortsbürgergemeinde:

In den Vorjahren hat der VR bereits über die Problematik der Forderungen der Ortsbürgergemeinde im Zusammenhang mit dem Baurechtsvertrag der PHL AG beim Bau des Parkhauses Ländli im Jahre 1980 berichtet. Dieser Vertrag wurde von Peter Voser (heute Alter 101) erstellt. In diesem Vertrag wurde festgelegt, dass ein Baurechtszins basierend auf einem Basis-m²-Preis von CHF 125.00 und einem Zinssatz der AKB für 1. Hypotheken bezahlt werden müsse. Zusätzlich wurde vereinbart, dass bei einer späteren Dividenden-Ausschüttung an die Aktionäre auch die Ortsbürgergemeinde im Sinne eines Baurechtszuschlages einen Anteil erhalten soll. Dieser zusätzliche Anteil soll 1/5 der ausgeschütteten Dividende im Sinne eines Baurechtszuschlages betragen, sollte der bezahlte Baurechtszins tiefer gewesen sein als dieser Fünftel. 2017 hat die Parkhaus Ländli AG erstmals eine Dividende an die Aktionäre ausbezahlt. Leider war bei der erstmaligen Dividendenausschüttung diese Vertragsklausel nicht mehr präsent, weder dem VR der Parkhaus Ländli AG noch der Ortsbürgergemeinde noch der Stadt Baden. Es erfolgte auch keine Rechnungsstellung der Stadt Baden. 2020 hat die Ortsbürgergemeinde den Baurechtsvertrag kontrolliert und hat die Parkhaus Ländli AG auf die nicht erfolgten Baurechtszins-Zuschläge aufmerksam gemacht. Mittlerweile besitzt die Parkhaus Ländli AG zwei Parkhäuser; beide Parkhäuser leisten einen Beitrag an die Dividenden. Somit kann von den ausbezahlten Dividenden nicht einfach 1/5 als Baurechtszuschlag nur für das Parkhaus Ländli verlangt werden. Beim Abschluss des Baurechtsvertrages 1980 kam niemandem in den Sinn, dass die Parkhaus Ländli AG einmal mehrere Parkhäuser besitzen könnte. Dr. Markus Bill konnte nun zum Glück noch Notar Peter Voser befragen, welcher sich gut an diesen Vertrag erinnern konnte. Er konnte bestätigen, dass niemand auf die Idee eines weiteren Parkhauses gekommen sei, ansonsten man den Vertrag anders formuliert hätte. Der VR war nun der Ansicht, dass die Berechnung des Zuschlages nur auf demjenigen Dividenden-Anteil für das Parkhaus Ländli bezahlt werden müsse. Die Ortsbürgergemeinde fand gar kein Gehör für diese Ansicht und hat einen neuen Baurechtsvertrag verlangt. Der bestehende Vertrag hat jedoch Gültigkeit bis 2060 und der VR der Parkhaus Ländli AG wollte keinen neuen Vertrag. Seitens Ortsbürgergemeinde wurde beanstandet, dass die Basis von CHF 125.00 wesentlich zu tief sei und der Zins der AKB für 1. Hypotheken gar nicht mehr existiert. Eine Lösung schien schwierig, zumal ein Gerichtsverfahren mit der Ortsbürgergemeinde zu Interessenskonflikten geführt hätte. Der Stadtrat wurde in der Folge um einen Lösungsvorschlag gebeten. Dieser lautet:

Bezahlung der ausstehenden Baurechtszinszuschläge gemäss bestehendem Vertrag von 2017 bis 2021. Ab 1.1.2022 soll ein neuer Baurechtsvertrag erstellt werden ohne detaillierte Angaben über dessen Inhalt. Dann folgten harte Verhandlungen ohne Ergebnis. Die Stadt diktierte demnach genaue Angaben, wie der neue Vertrag auszusehen hatte und der VR der Parkhaus Ländli AG musste diese Forderung akzeptieren. Es gibt nun eine neue Vereinbarung:

Von 2017 bis 2021 bezahlt die Parkhaus Ländli AG den vollen Baurechtszinszuschlag abzüglich das, was als Baurechtszins bereits bezahlt wurde.

Ab 1.1.2022 besteht eine neue Vereinbarung mit dem neuen Basis-m²-Preis von CHF 1'000 und als Basiszins gilt der Referenzzinssatz.

Seitens der Parkhaus Ländli AG besteht Unverständnis dafür, dass bis zum heutigen Tag noch kein Vertrag unterzeichnet werden konnte.

Es gilt festzuhalten, dass die Parkhaus Ländli AG die Vorgaben der Ortsbürgergemeinde akzeptiert hat und Frieden geschlossen wurde.

1.5 Wortmeldungen zu der Jahresrechnung

Herr Dr. Bill fragt nach Wortmeldungen:

Zur Frage über die Höhe der zukünftigen Zahlungen an die Ortsbürgergemeinde konnten keine genauen Zahlen bekannt gegeben werden. Herr Dr. Bill bestätigt, dass inskünftig mehr bezahlt werden müsse, der VR aber den Aufschlag akzeptieren könne.

1.6 Revisionsbericht

Der Revisionsbericht der BDO AG vom 23. April 2024 liegt vor. Es wurde wie immer eine eingeschränkte Revision durchgeführt.

Herr Dr. Bill fragt nach Bemerkungen und Ergänzungen seitens der Revisionsstelle. Herr Matthias Grob, BDO AG, hat keine Ergänzungen zum Revisionsbericht.

Der Präsident fragt nach Wortmeldungen:
Seitens der Aktionäre bestehen keine Fragen.

Beschluss: Der Jahresbericht, die Jahresrechnung und der Revisionsstellenbericht für das Geschäftsjahr 2023 werden einstimmig von der Generalversammlung genehmigt.

2. Verwendung des Bilanzgewinnes 2023

Der Verwaltungsrat beantragt die folgende Gewinnverwendung:

	<u>2023</u>	
Gewinnvortrag aus Vorjahr	CHF	236'542.10
Ausgewiesener Jahresgewinn 2023	CHF	<u>164'895.85</u>
Bilanzgewinn	CHF	401'437.95
Eigene Kapitalanteile	CHF	<u>-34'000.00</u>
Total zur Verfügung der Generalversammlung	CHF	367'437.95
Antrag des Verwaltungsrates:		
Bilanzgewinn	CHF	401'437.95
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve 5%	CHF	- 8'300.00
Dividendenzahlungen	CHF	<u>-150'000.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung 2024	CHF	<u>243'137.95</u>

Beschluss: Die Generalversammlung beschliesst einstimmig, eine Dividende in Höhe von CHF 150'000.00 auszubezahlen.

3. Betriebskostenabrechnung Parkhaus Ländli 2023 / Budget Betriebskosten 2024

Herr Dr. Bill erläutert die Zusammenstellung der Betriebskostenabrechnung 2023 und das Budget 2024 für das Parkhaus Ländli:

Total Kosten	CHF	321'663.30
Kosten Verwaltung 4%	CHF	12'866.55
MWST 7.7 %	CHF	<u>20'958.45</u>
Total Betriebskosten für 474 Parkplätze	CHF	355'488.30
umgelegt pro Parkplatz 2023	CHF	<u>750.00</u>
budgetiert waren Kosten pro Parkplatz von	CHF	<u>965.25</u>
Die budgetierten Kosten für 2024 betragen pro Parkplatz	CHF	705.50

Die Abrechnung der Betriebskosten zeigt sich pro PP wie folgt:

Betriebskosten 2023	CHF	750.00
Bezahlte Betriebskosten für 2023	CHF	<u>965.25</u>
Zuviel bezahlt	CHF	215.25
Budget Betriebskosten 2024	CHF	<u>705.50</u>
Rechnungsstellung pro PP 2023	CHF	490.25

Der Präsident fragt nach Wortmeldungen: Das Wort wird nicht verlangt.

Der Verwaltungsrat beantragt, betreffend das Parkhaus Ländli die Betriebskostenabrechnung 2023 mit Betriebskosten pro Parkplatz von CHF 750.00 zu genehmigen.

Beschluss: Die Generalversammlung beschliesst einstimmig, betreffend das Parkhaus Ländli, die Betriebskostenabrechnung 2023 mit Betriebskosten pro Parkplatz in Höhe von CHF 750.00 zu genehmigen.

Der Verwaltungsrat beantragt, betreffend das Parkhaus Ländli das Budget 2024 mit Betriebskosten pro Parkplatz von CHF 705.50 zu genehmigen.

Beschluss: Die Generalversammlung beschliesst einstimmig, betreffend das Parkhaus Ländli, das Budget 2024 mit einem Aufwand pro Parkplatz in Höhe von CHF 705.50 zu genehmigen.

4. Betriebskostenabrechnung Parkhaus Theaterplatz 2023 / Budget Betriebskosten 2024

Herr Dr. Bill erläutert die Zusammenstellung der Betriebskostenabrechnung 2023 und das Budget 2024 für das Parkhaus Theaterplatz:

Total Kosten	CHF	319'535.00
Kosten Verwaltung 4%	CHF	12'781.40
MWST 7.7%	CHF	<u>18'962.19</u>
Total Betriebskosten für 270 Parkplätze	CHF	351'278.59
umgelegt pro Parkplatz 2023	CHF	<u>1'301.05</u>
budgetiert waren Kosten pro Parkplatz von	CH	<u>1'493.85</u>

Die budgetierten Kosten für 2024 betragen pro Parkplatz **CHF 2'001.90**

Die Abrechnung der Betriebskosten zeigt sich pro PP wie folgt:

Betriebskosten 2023	CHF	1'301.05
Bezahlte Betriebskosten fürs 2023	CHF	1'493.85
Zuviel bezahlt	CHF	192.80
Budget Betriebskosten 2024	CHF	2'001.90
Rechnungsstellung pro PP 2023	CHF	1'809.10

Herr Dr. Bill fragt nach Wortmeldungen: Das Wort wird nicht verlangt.

Der Verwaltungsrat beantragt, betreffend das Parkhaus Theaterplatz die Betriebskostenabrechnung 2023 mit Betriebskosten pro Parkplatz in Höhe von CHF 1'301.05 zu genehmigen.

Beschluss: Die Generalversammlung beschliesst einstimmig, betreffend das Parkhaus Theaterplatz, die Betriebskostenabrechnung 2023 mit Betriebskosten pro Parkplatz in Höhe von CHF 1'301.05 zu genehmigen.

Der Verwaltungsrat beantragt, betreffend das Parkhaus Theaterplatz das Budget 2024 mit Betriebskosten pro Parkplatz in Höhe von CHF 2'001.90 zu genehmigen.

Beschluss: Die Generalversammlung beschliesst einstimmig, betreffend das Parkhaus Theaterplatz, das Budget 2024 mit einem Aufwand pro Parkplatz in Höhe von CHF 2'001.90 zu genehmigen.

5. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates

Der Vorsitzende fragt an, ob die Abstimmung betreffend Erteilung der Entlastung/Décharge im Beisein der Verwaltungsratsmitglieder durchgeführt werden kann.

Diesem Vorgehen wird seitens der Aktionäre zugestimmt.

Der Verwaltungsrat beantragt, den Mitgliedern des Verwaltungsrates Entlastung/Décharge zu erteilen.

Beschluss: Die Generalversammlung beschliesst einstimmig, dem Verwaltungsrat Décharge zu erteilen.

Der Vorsitzende bedankt sich im Namen des gesamten Verwaltungsrates herzlich.

6. Wahl Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat fragt an, ob sich die BDO AG, Baden-Dättwil, für eine Wiederwahl als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2024 zur Verfügung stellt.

Die BDO AG, Baden-Dättwil, bejaht dies.

Der Verwaltungsrat beantragt deshalb, die BDO AG, Baden-Dättwil, für das Geschäftsjahr 2024 als Revisionsstelle wiederzuwählen.

Beschluss: Die Generalversammlung beschliesst einstimmig, die BDO AG, Baden-Dättwil, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2024 wiederzuwählen.

7. Varia

Projekt Schadenmühle: Herr Philippe Ramseier erläutert den Stand des Projektes «Schadenmühle».

Das Projekt «Schadenmühle» mit unterirdischem Parkhaus wird seitens Stadt Baden weiterhin verfolgt. Es gab allerdings einige politische Vorstösse und Postulate mit Fragen wie – braucht es überhaupt ein Parkhaus an dieser Lage. Zudem wurde eine sogenannte Innenstadt-Analyse mit Parkplatzstrategie erstellt, um herauszufinden, wie viele Parkplätze in der Innenstadt überhaupt benötigt werden. Diese Analyse liegt vor und die Rahmenbedingungen haben sich geändert. Aufgrund dieser Änderung der Rahmenbedingungen kam der Verwaltungsrat der Parkhaus Ländli AG zum Schluss, dass er sich aus diesem Projekt zurückzieht. Es ist für die Parkhaus Ländli AG nicht mehr interessant, an diesem Ort ein Parkhaus zu bauen und zu betreiben. Da die Beantwortung der Postulate ein laufender politischer Prozess ist, kann Philippe Ramseier zurzeit keine weiteren Details bekannt geben. Es wird erwartet, dass im Verlaufe der Monate Oktober/November weitere Details bekannt werden, aber spätestens an der nächsten Generalversammlung der Parkhaus Ländli AG.

Philippe Ramseier geht davon aus, dass am «Schadenmühleplatz» ein Parkhaus erstellt wird.

Der Vorsitzende ergänzt, dass bei einer Begrenzung der Anzahl Parkplätze sicher kein rentables Parkhaus entstehen wird. Die Parkhaus Ländli AG wird sicher nur dann Interesse zeigen, wenn es sich um ein rentables Parkhaus handelt und dies wiederum heisst, dass es mindestens 280 bis 290 Parkplätze sein müssen.

Er betont, dass der VR der Parkhaus Ländli AG immer offen sei für andere Projekte. In diesem Zusammenhang steht ein Projekt der RVBW an, da diese einen neuen Standort sucht. Die RVBW ist in Abklärung für ein Projekt im «Segelhof» für einen Busbahnhof mit Übernahme des Parkhauses ABB und Ausweitung desselben. ABB möchte das ganze Gebiet neben dem Forschungszentrum an die RVBW verkaufen. Der Kanton ist begeistert von der Idee, auch im Zusammenhang mit den ganzen Zu- und Wegfahrten der Busse. Das bestehende Parkhaus mit 700 Parkplätzen ist abbruchreif und ABB möchte, dass an dieser Stelle wieder ein Parkhaus gebaut wird. Auch das wird wieder einen politischen Prozess auslösen. Wenn allerdings das bestehende Parkhaus nicht abgerissen werden müsste, würde eine sogenannte Bestandes-Garantie gelten, das heisst man müsste sich nicht einschränken mit der Anzahl der Parkplätze. Leider ist der Beton brüchig und deshalb wird es sicher einen Neubau geben müssen. Der Vorsitzende sieht das als riesige Chance, wenn an der Peripherie der Stadt Baden richtig viele Parkplätze entstehen und dies erst noch in demselben Gebäude eines Busbahnhofes.

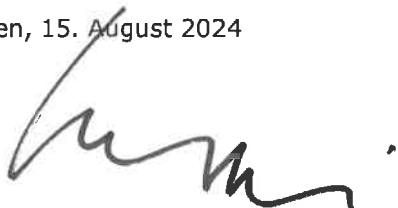
Herr Dr. Bill fragt nach weiteren Wortmeldungen.

Es werden Fragen zur Finanzierung gestellt.

Der Vorsitzende hält fest, dass es sehr viele interessante Möglichkeiten gebe, auch im Zusammenhang mit der ABB und der RVBW.

Die Generalversammlung wird um 19.15 Uhr geschlossen. Die Parkhaus Ländli AG lädt alle anwesenden Aktionäre zu einem Apéro mit anschliessendem Nachtessen ein.

Baden, 15. August 2024



Dr. Markus Bill
Vorsitzender und Präsident des Verwaltungsrates



Jeannette Merki
Die Protokollführerin