

# Protokoll

## Generalversammlung 31. Mai 2017

19.00 – 21.30 Uhr, Aula des Primarschulhauses Dachsen

### 1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Der Präsident Fred Höhener begrüsst die zahlreichen Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Einige wenige Genossenschafter/innen haben sich abgemeldet. Anwesend sind 42 Stimmberechtigte (ab Traktandum Nr. 7 sind es 43 Stimmberechtigte).

Als Stimmzählerinnen werden gewählt: Ruth Nievergelt und Anita Sulser.

Aus aktuellem Anlass wird ein zusätzliches Traktandum vorangeschoben:

#### **Auflösung des Vereins „bi de Lüüt“**

An der letzten GV des Vereins „bi de Lüüt“ („Vorläufer“ der WBG) war dessen Auflösung beschlossen worden. Der gemeinnützige Verein hatte es sich zur Aufgabe gemacht, Wohnraum zu entwickeln und zu erstellen. Nach der Auflösung des Vereins hat sich der Vorstand der WBG bereit erklärt, die Aufgaben des Vereins in Form einer neu zu gründenden Arbeitsgruppe „Entwicklung“ fortzuführen. Die Statuten des Vereins existieren schon, ehemalige Vereinsmitglieder sollen in Zukunft keine Mitgliederbeiträge mehr zahlen müssen und würden wie die übrigen Genossenschafter über die Aktivitäten der WBG informiert werden; sie werden aber nicht automatisch Genossenschafter (dazu bräuchte es die Zeichnung von Anteilscheinen).

#### **Abstimmungsfrage: Soll die WBG „bi de Lüüt“ eine neue Arbeitsgruppe „Entwicklung“ einsetzen und die Aufgaben des aufgelösten Vereins wahrnehmen?**

Mit 42 Ja-Stimmen wird dieser Antrag angenommen.

Fred Höhener erläutert anhand eines Organigramms die daraus resultierende veränderte Genossenschafts-Struktur mit Alfred Weidmann als möglichen Leiter der neu einzurichtenden Arbeitsgruppe (siehe auch Traktandum 8).

### 2. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni 2016

Das Protokoll der a.o. GV vom 16.06.2016 wurde mit der Einladung zu dieser GV nochmals verschickt.

**Abstimmung: Das Protokoll wird ohne Einwände genehmigt** und verdankt. Protokollführerin der heutigen Sitzung ist Gesine Schrader-Fischer (Sekretariat).

### 3. Stand des Bauprojektes / Stand des Rekurses

Ernst Roth, der Präsident der Baukommission, stellt den aktuellen Stand des Bauprojektes vor. Wegen des hängigen Rekurses ist im Moment die Planung gestoppt. Die Planungsarbeiten sind jedoch soweit fortgeschritten, dass man bei positivem Rekursende sofort mit den Ausschreibungen beginnen könnte.

### **Stand der Planung:**

- Detailplanung und Materialisierung Fassade: fertig für Eingabe beim Kanton
- Gestaltung und Materialisierungsvorschlag Umgebung: vorhanden
- Detaillierte Planung der Konstruktion: abgeschlossen
- Detailplanung und Materialisierung Bäder und Küchen: Pläne sind fertig.

Die Baukommission beschäftigt sich im Moment mit der Frage der Energieversorgung. Bezüglich der angestrebten Einhaltung der Gesamtkosten von 17.2 Mio. gibt es bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise auf eine Kostenüberschreitung, Gewissheit kann aber erst nach den konkreten Ausschreibungen erhalten werden.

Fred Höhener erläutert nochmals den zeitlichen Ablauf der einzelnen Abschnitte des hängigen **Rekurs-Verfahrens**: Nachdem das Baurekursgericht den Rekurs in allen Punkten abgewiesen hatte, haben die Rekurrenten am 01.02.2017 dagegen Beschwerde beim Verwaltungsgericht eingereicht. Die Antwort des Verwaltungsgerichtes sollte anfangs Juli 2017 vorliegen, der Vorstand der WBG erwartet die Abweisung der Beschwerde. Sollte der Rekurrent dieses Urteil nicht an das Bundesgericht weiterziehen und sollte nicht gegen die dann erfolgte Baubewilligung erneut rekuriert werden, wären ab Oktober 2017 erste Bauarbeiten möglich. Beim momentanen Stand des Rekurses wird die WBG mit zusätzliche Kosten in der Höhe von ca. 60'000.- Franken belastet werden; ein grosser Teil davon machen die Zinsen für die Privat-Darlehen aus. Leider sind keine Schadensersatzforderungen an den Rekurrenten möglich.

Da der Ausgang des Rekurses und der damit verbundene Zeitplan immer noch nicht abschätzbar sind, wird Verena Spahn leider eine Alternative für ihre Arztpraxis in Betracht ziehen müssen. Trotzdem beinhaltet die Planung der WBG weiterhin eine Arztpraxis im UG.

Der Vorschlag zweier Darlehensgeber/innen, die Darlehenszinsen für eine gewisse Zeit zu sistieren, damit die WBG nicht übermässig belastet wird, wird vom Vorstand dankend zur Kenntnis genommen. Zum jetzigen Zeitpunkt sieht der Vorstand diesbezüglich jedoch keinen dringenden Handlungsbedarf. Je nach dem weiteren Vorgehen der Rekurrenten wird das Thema im Juli aber eventuell nochmals diskutiert werden. Durch die Bauverzögerung wahrscheinlich aktuell werden wird aber eine Verlängerung einzelner Darlehensverträge.

## **4. Jahresbericht 2016**

Der Jahresbericht 2016 wurde mit der Einladung zu dieser GV verschickt und befindet sich auf der Homepage der WBG. Nach einem kurzen Resümée durch Fred Höhener kommt der Jahresbericht 2016 zur Abstimmung.

### **Abstimmungsfrage: Entspricht dieser Jahresbericht den Tatsachen? Seid Ihr mit der Tätigkeit des Vorstandes und der Kommissionen zufrieden?**

Der Jahresbericht wird einstimmig angenommen, dem Vorstand wird für seine Arbeit gedankt.

## 5. Anpassung Statuten

Eine Anpassung der Statuten ist nötig geworden durch einen Passus des späteren Darlehensvertrages mit der Gemeinde, der besagt, dass die WBG mindestens 8% Eigenkapital vorweisen muss. Nötig wird deshalb eine eindeutige Definition von „Eigenkapital“: Eigenkapital = Kapital aus Anteilscheinen à 1000.- Franken (unverzinst) + Anteilkapital von Mietern (1.2 x Jahreszins, verzinst).

Die Statutenänderungen betreffen ausschliesslich die Konkretisierung der Begriffe „Anteilschein“ und „Anteilkapital“. Die erforderlichen Änderungen sind allen Anwesenden in schriftlicher Form abgegeben worden, sie befinden sich ausserdem auf der Homepage der WBG.

### **Abstimmungsfrage: Seid Ihr mit dieser Statutenanpassung einverstanden?**

Die Statutenanpassung wird einstimmig angenommen.

## 6. Rechnung 2016

Daniel Landolt, der Präsident der Finanzkommission, stellt die Rechnung 2016 vor. Nennenswerte Ausgaben im 2016 betreffen die Architekten-Leistungen, die Fachplanung, Büroeinrichtung und -arbeiten, erste Bauvorbereitungen und die Darlehenszinsen. Wie schon im 2015 ist die Kommissionsarbeit auch im letzten Jahr nicht vergütet worden.

Die Jahresrechnung 2016 wurde durch die Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Robert Schwarzenbach, Zürich) einer Prüferischen Durchsicht unterzogen, die keinerlei Anlass zur Beanstandung gab.

### **Abstimmungsfrage: Seid Ihr mit dem Finanzbericht 2016 einverstanden?**

Die Jahresrechnung 2016 wird einstimmig angenommen.

## 7. Budget 2017

Daniel Landolt hat ein provisorisches Budget 2017 erstellt – unter der Annahme, dass im Laufe des Jahres eine Baubewilligung vorliegt.

Veranschlagt wurden folgende Positionen:

Architekt	300'000.-
Büro/Gebühren/Kommissionen	15'000.-
Verzinsung Darlehen	40'000.-
<b>Ausgaben total</b>	<b>355'000.- Franken</b>

### **Abstimmungsfrage: Seid Ihr mit dem Budget 2017 einverstanden?**

Mit 43 Ja-Stimmen wird das Budget 2017 einstimmig angenommen.

## 8. Wahlen

Laut Statuten beträgt die Amtsdauer der Vorstandsmitglieder 2 Jahre. Seit den Rücktritten aus dem Vorstand 2016 besteht der WBG-Vorstand aus folgenden Personen: Fred Höhener (Präsident WBG), Marianne Zimmermann (Mitglied Betriebskommission) und Daniel Landolt (Präsident Finanzkommission). Schon seit einiger Zeit wird dieser Rest-Vorstand während der Sitzungen von Ernst Roth (Präsident Baukommission) und Susi Kneubühler (Präsidentin Betriebskommission) unterstützt. Da sich diese Zusammenarbeit bewährt hat, soll der Antrag gestellt werden, Ernst Roth und Susi Kneubühler definitiv in den WBG-Vorstand zu wählen. Als Leiter der



Arbeitsgruppe „Entwicklung“ soll Alfred Weidmann ebenfalls in den WBG-Vorstand Einzug halten.

#### **Erneuerungswahlen:**

- **Wiederwahl des Präsidenten:** Mit 43 Ja-Stimmen wird Fred Höhener als Präsident der WBG wiedergewählt.
- **Wiederwahl der Vorstandsmitglieder:** Mit 43 Ja-Stimmen werden Marianne Zimmermann und Daniel Landolt in ihren Ämtern bestätigt.

#### **Neuwahl von Genossenschaffer/innen in den Vorstand:**

- **Wahl von Susi Kneubühler:** Mit 40 Ja-Stimmen wird sie in den Vorstand gewählt.
- **Wahl von Ernst Roth:** Mit 42 Ja-Stimmen wird er in den Vorstand gewählt.
- **Wahl von Alfred Weidmann:** Mit 42 Ja-Stimmen wird er in den Vorstand gewählt.

Der Vorstand dankt allen Genossenschaffern und Genossenschafferinnen für ihr Vertrauen und für ihre Unterstützung.

## **9. Anträge**

Es sind keine Anträge eingegangen.

## **10. Varia / Mitteilungen**

Von seitens des Vorstandes gibt es keine weiteren Anliegen.

Es bleibt Zeit für Fragen:

- Muss aufgrund der Bauverzögerung der Vertrag für den Landkauf erneuert werden? Der Vertrag ist auf Juni 2018 terminiert. Die anwesende Landverkäuferin Yvonne Birrer versichert zum wiederholten Male, dass sie einer Verlängerung des Vertrages zustimmen würde.
- Es wird angeregt, den negativen Gerüchten im Dorf über den Zustand der WBG etwas entgegenzusetzen, z.B. mit einem aufklärerischen Artikel im Gemeindeanzeiger. Fred Höhener wird das in die Hand nehmen.
- Als ehemaliger Präsident des Vereines „bi de Lüüt“ dankt Beat Schlatter der WBG für die Übernahme der Vereinsaufgaben.

Fred Höhener dankt allen Beteiligten und schliesst die Versammlung um 21.30 Uhr. Beim anschliessenden Apéro können noch offene Fragen diskutiert werden.

Dachsen, den 03.06.2017

Gesine Schrader-Fischer