

# Protokoll

## Generalversammlung 22. September 2021

19.00 – 21.10 Uhr, Kirche Laufen am Rheinflall

### 1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Der Präsident Fred Höhener begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Pandemie-bedingt hat erneut eine vorgängige Anmeldung erfolgen müssen: Es hatten sich 36 Personen angemeldet, 10 Personen abgemeldet. Nachträglich ist 1 Genossenschafter erschienen; zusätzlich sind 1 Darlehensgeber sowie 2 Pressevertreter (Andelfinger Zeitung und Schaffhauser Nachrichten) anwesend.

#### Wahl der Stimmzähler:

Anwesend sind 37 Stimmberechtigte.

**Als Stimmzählende werden gewählt:** Elisabeth Ritter und Ernst Schmid.

**Abstimmung:** Die vorgeschlagene Traktandenliste wird genehmigt.

### 2. Protokoll der Generalversammlung vom 30. September 2020

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur GV verschickt. Fred Höhener stellt die wichtigsten Punkte aus dem Protokoll vor.

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

### 3. Jahresrechnung 2020

Daniel Landolt stellt die Jahresrechnung 2020 vor. Immer noch werden sämtliche Ausgaben aktiviert. Die grössten Positionen sind folgende:

Architekt	6'500.- (v.a. für die Einreichung der Baubewilligung)
Bauherrenbegleitung/Beratung	3'700.- (Rechts- und Kommunikationsberatung)
Gebühren/Steuern	6'300.- (v.a. Kosten für Baubewilligung)
Verzinsung private Darlehen	29'500.-
Bauarbeiten/Handwerker	2'900.- (Baugespanne)

Der grösste Posten ist auch im vergangenen Jahr die Verzinsung der privaten Darlehen gewesen. Ansonsten wurde versucht, die Kosten minimal zu halten. Die weitere Projektplanung war aufgrund des Rekurses gestoppt worden.

Es wurden im 2020 total ca. 66'000.- ausgegeben. Die Revisionsstelle Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Winterthur) hat in der Jahresrechnung der WBG nichts zu beanstanden gehabt.

### 4. Jahresbericht 2020

Der Jahresbericht 2020 wurde mit der Einladung zur GV verschickt. Fred Höhener skizziert nochmals die wichtigsten Stationen des letzten Jahres:

- 30.4. Neue Baueingabe eingereicht
- 3.9. Gemeinderat erteilt Baubewilligung
- 9.10. Einsprache gegen Baurechtsentscheid
- 10.12. Yvonne Birrer verlängert Kaufvertrag.



Mitgliederstatistik: Im Jahre 2020 konnten 3 neue Mitglieder gewonnen werden, es kam zu einem Austritt. Total hatte die WBG Ende 2020 98 Mitglieder. Leider sind seit der letzten GV 3 Mitglieder verstorben; es wird Meta Honegger, Elisabeth Landolt und Esther Merkt während einer Schweigeminute gedacht.

## 5. Wahlen

Alle 2 Jahre muss der Vorstand bestätigt werden. Alle 5 Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl.

**Abstimmung: Der bisherige Vorstand bestehend aus Susi Kneubühler** (Leitung Betriebskommission), **Daniel Landolt** (Vizepräsident, Leitung Finanzkommission), **Ernst Roth** (Planung, Leitung Baukommission) **und Alfred Weidmann** („Nothelfer“, Projekt-Entwicklung) **werden einstimmig wiedergewählt.** Neue Mitglieder wären willkommen! Auch die Präsidentschaft muss erneuert werden:

**Abstimmung: Der Präsident Fred Höhener wird einstimmig für weitere 2 Jahre in seinem Amt bestätigt.**

## 6. Stand des Projektes, Baubewilligung

Ernst Roth resümiert die Ereignisse des laufenden Jahres:

3.6. Das Baurekursgericht lehnt die Einsprache vollumfänglich ab.

9.7. Mit Verstreichen-Lassen dieses Datums verzichten die Rekurrenten auf einen Weiterzug des Urteils. **Damit wird die Baubewilligung rechtskräftig.**

**Was ist jetzt bewilligt?** Die Physiotherapie im UG ist immer noch vorgesehen. Da die Arztpraxis wegfällt, wurde sowohl wegen der besseren Statik als auch aus Kostengründen das übrige UG verkleinert; es bleibt eine Restfläche, die für Gewerbe reserviert ist. Das Bistro befindet sich im EG des Lebensraumes B. Wie bisher ist ein Wohnungsmix aus 2 ½- bis 4 ½- Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Total sind es immer noch 24 Wohnungen.

Es taucht die **Frage nach der Heizung** auf: Da aus Kostenersparnis ein Planungsstopp erfolgte, ist auch die Frage nach der Art der Heizung noch nicht detailliert geklärt. Das Energiekonzept wird jetzt demnächst in Angriff genommen werden.

## 7. Neue Finanzierung 2021

Fred Höhener verteilt den neuen **Finanzierungsplan 2021**:

	Ziel	%	Bedingungen
Anteilkapital WBG	850'000	5%	Mieter / Mitglieder, einbezahlt bei ok durch Bank bis 12/21
Fonds de Roulement	850'000	5%	Antrag hängig, Entscheid Dez.
Darlehen Private	900'000	5%	Verlängerung um 6 Jahre nötig, Vorrangsklausel
Darlehen Gemeinde	1'000'000	6%	neue Abstimmung nötig, Vorrangsklausel
<b>Total EK</b>	<b>3'600'000</b>	22%	kleine Reserve wegen Schätzung
Baukredit Bank	13'100'000	78%	Falls Schätzung = Anlagekosten
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>16'700'000</b>	100%	Gemäss Kostenschätzung nach Elementen (2016)

Die Finanzierung des Projektes muss neu überdacht werden und kann nur gesichert werden durch verschiedene Beiträge an das Eigenkapital, nämlich durch Anteilscheine (Anteilkapital), langfristige Darlehen, Wohnbauförderung, Spenden.

**Daniel Landolt erläutert die neue finanzielle Situation der WBG mit den Unsicherheiten:**

Die in den Jahren 2015/2016 abgeschlossenen Darlehensverträge sind jetzt nicht mehr als „langfristig“ zu bezeichnen, erste Darlehen werden schon 2023 fällig. Durch den Rekurs sind - trotz Planungsstopp - inzwischen v.a. durch die Darlehensverzinsung zusätzliche Kosten entstanden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Banken inzwischen ihre Hypothekarbedingungen geändert haben, die Hausbank Clientis erkennt Darlehen nicht mehr als Eigenkapital an und hat zudem den Anteil des erforderlichen Eigenkapitals von 20% auf 25% erhöht.

Als Alternative bietet sich die ZKB an, die genossenschaftliches Bauen unterstützt. Aber auch hier müsste die alte Kostenschätzung aus dem Jahre 2016 überarbeitet werden. Bei Anlagekosten von 16.7 Mio Franken wäre ein **Bankkredit** über 13.1 Mio möglich (bei 20% Eigenkapital). Ein Teil der **privaten Darlehen** (900'000.-) müsste um 6 Jahre verlängert werden, ein anderer Teil (850'000.-) müsste in **Anteilkapital** umgewandelt werden. Bei Mietantritt könnte dieses in Form von Anteilscheinen „im Voraus“ investierte Kapital an das sowieso zu zahlende Anteilkapital angerechnet werden. Das Anteilkapital hat für die Genossenschaft den Vorteil, dass es im Gegensatz zu den Darlehen keinen Rückzahlungstermin hat. Zusätzlich beantragt werden müsste Geld aus den **Fonds de Roulement** über 850'000.-; es handelt sich hier um ein langfristiges Darlehen (Laufzeit 20-25 Jahre mit 1% Verzinsung), über dessen Bewilligung Ende des Jahres entschieden wird. Neu verhandelt und von der Gemeindeversammlung erneut genehmigt werden müsste jedoch das Darlehen der Gemeinde über 1 Mio, weil sich inzwischen die Bedingungen geändert haben (es gibt keine Arztpraxis mehr). Sowohl für die privaten Darlehen als auch für das Darlehen der Gemeinde würde jeweils die Vorrangsklausel gelten, d.h. der Bankkredit muss zuerst amortisiert werden, bevor die übrigen Darlehen zurückbezahlt werden können.

Für die oben geschilderte Finanzierung des Projektes braucht es eine grosse finanzielle Anstrengung seitens der Genossenschafter, es müssen verbindliche Zusagen bis Ende Oktober 2021 gemacht werden – entweder Zusagen für den Kauf von Anteilscheinen oder für langfristige Darlehen!

**Von den Genossenschafter/innen kommen dazu Fragen:**

**Werden die Anteilscheine verzinst?** Ja, mit 0-0.25% über dem Referenzzinssatz, der momentan bei 1.25% liegt.

**Wie sind die Vertragsbedingungen für die privaten Darlehen?** Bis zum Ablauf der bestehenden Vertragsbedingungen gelten die damals vereinbarten Konditionen. Bei einer Verlängerung der Darlehen gelten neue Bestimmungen; verzinst würde dann mit 0.25% unter dem Referenzzinssatz.

Der Vorstand hat sich auch eingehend mit der Frage beschäftigt, was passieren würde, wenn die Genossenschaft die Eigenfinanzierung nicht zustande brächte.

**Ernst Roth erläutert einen „Plan B“, falls bis Ende Jahr nicht genug Eigenkapital aufgebracht werden kann:** Der Vorstand ist im Gespräch mit einem interessierten privaten Investor, der das Land kaufen würde, das Projekt gemäss genehmigter Baubewilligung erstellen würde und damit Eigentümer des Gesamtprojektes wäre. Der Baubeschrieb ist sehr detailliert, dem müsste gefolgt werden. Die Genossenschaft wäre dann nach der Fertigstellung in der Rolle der „Betreiberin“ des Projektes, könnte verschiedene Dienste anbieten (Betreutes Wohnen oder intermediäre Wohnformen, Betrieb des Bistros), hätte aber auch die Befugnis, die Mieterinnen und Mieter auszusuchen. Das finanzielle Risiko würde der Investor tragen.

#### **Fragen:**

Es wird ein wichtiger Aspekt genannt: **Was würde passieren, wenn der Investor verstürbe** und wie würden sich dann die Erben verhalten? Würde die Genossenschaft da nicht zu viel aus der Hand geben?

**Sind weitere Möglichkeiten überprüft worden, z.B. der Zusammenschluss mit einer anderen Wohnbaugenossenschaft?** Das wurde abgeklärt. Leider hat sich auf Nachfrage der Dachorganisation Wohnbaugenossenschaften Schweiz in Winterthur keine andere Genossenschaft interessiert gezeigt. Auch für Pensionskassen ist das Projekt zu wenig rentabel.

**Könnte man das Gemeindedarlehen erhöhen?** Schwierig, denn dazu bräuchte es eine Urnenabstimmung.

#### **Fred Höhener erläutert die nächsten Schritte:**

Die Eigenfinanzierung muss zunächst überprüft werden. Kann „Plan A“ zustande kommen? Fred Höhener hat dazu Zeichnungsscheine vorbereitet, die aber auch noch mit diesem Protokoll verschickt werden. Zusätzlich werden alle aufgefordert, neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter bzw. neue Darlehensgeber zu werben!

- 1. Die bisherigen Darlehensgeber sollen sich überlegen, wie sie mit ihrem Darlehen weiterfahren möchten.**
- 2. Die Zeichnungsscheine sollten bis zum 31.10.2021 an den Vorstand geschickt werden.**
- 3. Die Zahlung ist nur dann verbindlich, wenn es zur Finanzierungszusage der Bank kommt. Die Zahlung würde dann im 1. Quartal 2022 fällig.**

Sowohl bei „Plan A“ als auch bei „Plan B“ gibt es noch einige Fragen zu klären.

→ **Der endgültige Entscheid über die Finanzierung des Projektes soll an einer a.o. GV am 8.12.2021 fallen.**

Der Termin ist absichtlich zeitlich vor eine evtl. a.o. Gemeindeversammlung im Februar 2022 gelegt, damit man nicht um ein Darlehen abstimmen lässt, welches man gar nicht mehr benötigt.

## **8. Budget 2021 und Entlastung des Vorstandes**

Daniel Landolt stellt das Budget 2021 vor, welches nur grob geschätzt werden kann:

Architekt	20'000.-
Fachplanung	10'000.-
Sonstige Ausgaben	20'000.-
Verzinsung Darlehen	30'000.-
<b>Total</b>	<b>80'000.-</b>

**Abstimmungsfrage: Entlastung des Vorstandes:**

- Rechnung 2020
- Jahresbericht 2020
- Ereignisse und Tätigkeit des Vorstandes 2021 bis heute
- Planung der neuen Finanzierung des Projektes:  
Eigenfinanzierung mit Baukredit von ZKB  
Suche nach Investor
- Budget 2021
- Bericht und Entscheidung an a.o. GV vom 8. Dezember 2021

**Wer ist mit diesen vergangenen und zukünftigen Tätigkeiten und Entscheidungen des Vorstandes einverstanden? Die Abstimmungsfrage wird einstimmig angenommen, es gibt keine Enthaltungen.**

## **9. Anträge von Mitgliedern**

Es sind keine Anträge von Mitgliedern eingegangen.

## **10. Varia, Mitteilungen**

**Alfred Wegmann greift das Thema „Betreuung“ auf:**

Nicht nur die Pflege im Alter ist wichtig, sondern auch die Betreuung. Gesucht sind neue Wohnformen mit Betreuung; unser Projekt kann da einen Beitrag leisten. Einerseits wäre eine Physiotherapie vor Ort, zum anderen soll versucht werden, die Spitex als zweites Gewerbe zu gewinnen. So wäre eine Art „Betreutes Wohnen“ möglich.

Es gibt keine sonstigen Mitteilungen.

Fred Höhener dankt allen Beteiligten und schliesst die Versammlung um 21.10 Uhr. Leider muss der Apéro auch in diesem Jahr ausfallen.

Dachsen, den 24.09.2021

Gesine Schrader-Fischer