"bi de Lüüt"

Protokoll

Generalversammlung 01. Juni 2022

19.00 – 21.10 Uhr, Aula des Primarschulhauses Dachsen

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident Fred Höhener begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. 4 Personen hatten sich abgemeldet.
Wahl der Stimmenzähler:
Anwesend sind 36 Stimmberechtigte.
Als Stimmenzählende wird gewählt: Elisabeth Ritter und Urs Kneubühler.

2. Protokoll der a.o. Generalversammlung vom 8. Dezember 2021

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur GV verschickt. Fred Höhener stellt die wichtigsten Punkte aus dem Protokoll vor. An der letzten a.o. GV ging es vor allem um die finanzielle Situation der WBG; der Verkauf des Projektes an Carlo Klaiber bzw. an die Bolli&Böcherer AG wurde mit grosser Mehrheit beschlossen.
***Abstimmung:* Das Protokoll wird ohne Einwände genehmigt** und verdankt.
Protokollführerin der heutigen Sitzung ist Gesine Schrader-Fischer (Sekretariat).

3. Jahresrechnung 2021

Daniel Landolt stellt die Jahresrechnung 2021 der WBG vor. Diese wurde als Bestandteil des Jahresberichtes mit der Einladung zur GV versandt.
Auch im letzten Jahr wurden immer noch sämtliche Ausgaben aktiviert. Die grössten Positionen sind folgende:

Architekt	8'636.-	(v.a. für die neue Kostenschätzung)
Sekretariat/Büromaterial	4'513.-	(davon sind 1864.- für bisher abgeschriebene PC-Infrastruktur, die neu in die Aktiven aufgenommen wurden)
Gebühren/Steuern	10'520.-	(v.a. Kosten für Baubewilligung)
Verzinsung private Darlehen	29'480.-	

Der grösste Posten war auch im vergangenen Jahr die Verzinsung der privaten Darlehen. Ansonsten wurde versucht, die Kosten minimal zu halten.
Die Revisionsstelle Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Winterthur) hat in der Jahresrechnung 2021 der WBG nichts zu beanstanden gehabt und diese am 28.4.22 gutgeheissen. Sie hat allerdings dazu geraten, das voraussichtliche Defizit aus dem Projektverkauf schon in der Jahresrechnung 2021 sichtbar zu machen. Der Investor Carlo Klaiber bzw. die Bolli&Böcherer AG hat der WBG anfangs 2022 1.395 Mio Franken für das Projekt bezahlt; damit könnte der Grossteil der Aktiven ausgeglichen werden. Sämtliche nicht projektbezogenen Kosten (Anwaltskosten, Sekretariat/Büro, z.T. Steuern, Ausgaben für Mitglieder-Anlässe, neue Kostenschätzung) wurden nicht übernommen. Das voraussichtliche Defizit beträgt 59'000 Franken, welches als Wertberichtigung/Abschreibung in die Jahresrechnung miteinfliesst. Bei Anteilscheinen im Wert von total 125'000.- Franken wären diese also momentan nicht mehr voll rückzahlbar (s.u.).

Bisher nicht einberechnet sind die ursprünglich bewilligten Sitzungsentschädigungen der Vorstands- und Kommissionsmitglieder; diese haben sich auf insgesamt ca. 40'000 Franken aufsummiert. Dass auf diese Entschädigungen von Seiten des Vorstandes bzw. der Kommissionen verzichtet wird, wird von der GV verdankt.
***Abstimmung:* Die Jahresrechnung wird einstimmig angenommen.**

4. Jahresbericht 2021

Der Jahresbericht 2021 wurde mit der Einladung zur GV versandt. Fred Höhener erläutert daraus die wichtigsten Punkte: Das Jahr 2021 war geprägt von viel Ungewissheit. Nach dem Abweisen der Einsprache gegen den Baurechtsentscheid war die Baubewilligung zwar rechtskräftig, die Finanzierung war aber aufgrund geänderter Rahmenbedingungen keineswegs gesichert. Neue Ideen waren gefragt und verschiedene Möglichkeiten wurden geprüft. Die aufgrund eines neuen Kostenvoranschlages geschätzten Mehrkosten von 1.6 Mio Franken konnten durch Eigenfinanzierung nicht mehr aufgefangen werden. Es konnte jedoch ein privater Investor gefunden werden und durch den voraussichtlichen Verkauf des Projektes an die Bolli&Böcherer AG konnte das Projekt gerettet werden. Das Projekt kann jetzt also gemäss bestehender Baubewilligung gebaut werden.
***Abstimmungsfrage*: Wer ist mit dem Jahresbericht 2021 des Vorstandes einverstanden und entlastet damit den Vorstand?**
Der Jahresbericht 2021 wird einstimmig angenommen.

5. Miete und Nutzung eines gemeinsamen Raumes (Bistro/Café)

Im Artikel 2a der Statuten ist der Zweck der WBG verankert, nämlich die Bereitstellung von gesundem und preisgünstigem Wohnraum in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung für Menschen in der 2. Lebenshälfte.
Alfred Weidmann führt dies noch weiter aus: Die WBG strebt einen Wohnraum an, in dem man sich wohlfühlt – was auch der Gesundheit förderlich ist. Es soll innerhalb dieser gewachsenen Nachbarschaft Raum für spontane und organisierte Treffen geben.

Welcher Art diese **gemeinsamen Aktivitäten** sein könnten, erklärt Fred Höhener:
- Gemeinsam verwaltete Fahrzeuge (z. B. Car sharing)
- Gemeinsamer Raum für Bistro, Café, Geburtstagsfeste, kulturelle Veranstaltungen, Mittagstisch …
- Nachbarschaftshilfe zur Bewältigung des Alltags
- Gemeinsame Interessen für die Freizeit: Schach, Jassgruppe, Kochgruppe, handwerkliche Arbeiten, Werkstatt …
- Garten- und Hauspflege

Da sämtliche Aufgaben der WBG, die direkt mit dem Bau zusammenhängen, an Carlo Klaiber bzw. die Bolli&Böcherer AG abgegeben wurden, kann sich die WBG jetzt auf den Betrieb konzentrieren und wäre für **folgende Aufgaben** zuständig:
- Organisation der Erstvermietung
- Führen der Warteliste für Neumieter
- Kontakt mit der Liegenschaftsverwaltung Klaiber
- Organisation und Durchführung von Zusammenkünften aller Mieter
- Aufnahme, Weiterleitung oder Erledigung von Wünschen der Bewohner
- Konflikte bearbeiten, Lösungen suchen
- Finanzierung aller Aktivitäten regeln und entsprechende Buchhaltung führen.

Welche Aktivitäten dann tatsächlich stattfinden werden, das hängt vom Engagement der BewohnerInnen ab. Mit der Projektübernahme hat Carlo Klaiber zugesagt, der WBG in den ersten 5 Jahren des Betriebes jeweils 25'000.-/Jahr für genossenschaftliche Aktivitäten zu Verfügung zu stellen. Um einen Gemeinschaftsraum zu erhalten, könnte die WBG entweder eine 2.5-Zimmerwohnung im EG oder einen Raum im UG mieten.

Variante 1 (2.5-Zimmerwohnung im EG) wird von Susi Kneubühler vorgestellt:
Die zu Verfügung stehende Wohnung befindet sich im Lebensraum B, ist 90 m² gross und würde 1750.-/Monat kosten, sie hat eine grosse Küche (entspricht derjenigen einer 4.5-Zimmerwohnung) und an 3 Seiten möglichen Zugang zu Aussenbereichen/ Terrassen; ein WC befände sich im UG. Vorstellbar wäre die Einrichtung eines Tagescafés mit einem Grundangebot an einfachen Speisen (Frühstück, kleine warme Speisen, Torten usw.), geöffnet an 4-5 Wochentagen 8.30-17.00 Uhr, Brunch jeden 2. Sonntag, geführt von einer Pächterin/einem Pächter mit Unterstützung von HelferInnen. Es soll ein attraktiver Treffpunkt, ein Ort der Begegnung für Mieter, Besucher und Dorfbewohner sein. Es kann auch gleichzeitig als Anlaufstelle für Anliegen der Bewohner sein. Ausserdem könnte es ausserhalb der Öffnungszeiten für Vereinsanlässe und diverse Veranstaltungen genutzt werden.
Bei einer Verpachtung als Tagescafé kann mit einem Pachtzins von ca. 750.-/Monat gerechnet werden. Der Vorstand ist bereits in Kontakt mit einer Person, die Interesse an der Führung des Cafés hat.
Variante 2 (Raum im UG) wird von Ernst Roth vorgestellt:
Der mögliche Raum im UG ist 120 m² gross und würde 1000.-/Monat kosten. Man kann ihn von aussen über eine Treppe vom Bahnweg her erreichen und er hat Zugang zum Atrium. Ein Pachtertrag scheint hier eher schwierig, der Raum eignet sich eher für internen Gebrauch als für einen öffentlichen Treffpunkt. Evtl. käme dieser Raum aber als Spitex-Stützpunkt infrage.

Da bauliche Anpassungen für einen Gemeinschaftsraum nötig wären, muss der Entscheid für eine der beiden Varianten rasch gefällt werden. Es gibt Zeit für die Diskussion: Ein öffentliches Lokal als Ort der Begegnung war von Anfang an als wichtiger Bestandteil des Projektes geplant. Darauf weist auch die ehemalige Landbesitzerin Yvonne Birrer hin. Deshalb würde Variante 1 genau dieser Idee entsprechen. Hier könnte auch die Dorfbevölkerung miteinbezogen werden. Zwar ist der Mietpreis für die Variante 1 höher, aber das würde durch Pachteinnahmen wieder wettgemacht. Die Variante, aus Kostengründen gar keinen Gemeinschaftraum zu mieten und mit den Klaiber-Einnahmen das Defizit zu decken, kommt nicht gut an. Denn wenn Klaiber sieht, dass quasi das Geld zweckentfremdet wird, könnte er die Zahlungen einstellen und seine Aussage „nach diesen 5 Jahren kann man über die Weiterführung der Zahlungen verhandeln" wäre wohl vom Tisch.
Allgemeiner Tenor ist, dass man doch dieses Experiment wagen sollte, das Risiko dabei ist ziemlich gering. Für die Wohnqualität seien Gemeinschaftsbereiche sehr wichtig.
***Abstimmungsfrage*: Wer unterstützt die Idee, für die Mieter, die WBG-Mitglieder und die Bevölkerung ein Lokal zu mieten (Mietpreis ist Teil der Entschädigung von Investor)?**
Der Vorschlag wird einstimmig angenommen.
***Abstimmungsfrage:* Wer ist für die Variante „Erdgeschoss mit Zugang zum „Dorfplatz"?"**
Der Vorschlag wird einstimmig angenommen.
***Abstimmungsfrage:* Wer ist für die Variante „Untergeschoss mit Zugang zu Atrium?"**
Der Vorschlag wird abgelehnt.

6. Stand des Projektes: Planung und Termine

Das bewilligte Bauprojekt kann nicht mehr grundsätzlich abgeändert werden, nur noch kleine Änderungen wären möglich. Auch Bolli&Böcherer spüren anscheinend den Fachkräftemangel, trotzdem sieht die grobe Planung folgendermassen aus:

2022 Abbruch
2023 Ausschreibung, Realisierung
2024 Bauen, Vermietung
2025 Betrieb.

7. Rücktritte von Mitgliedern, Kommissions- und Vorstandsmitgliedern

Can Kabil aus der Betriebskommission hat seinen Rücktritt erklärt, er ist heute Abend nicht anwesend.
Aus dem Vorstand und als Präsident der Finanzkommission tritt **Daniel Landolt** zurück. Fred Höhener würdigt seine grosse Arbeit und sein langjähriges unermüdliches Engagement für die WBG, der Vorstand war froh um sein Finanzwissen. Daniel Landolt wiederum bedankt sich für die gute Zusammenarbeit.
Aufgrund des Projektverkaufes werden die Baukommission sowie die Finanzkommission in ihrer jetzigen Form überflüssig. Ernst Schmid aus der ehemaligen Baukommission hat sich zur Freude des Vorstandes bereit erklärt, in diesem mitzuwirken.
***Abstimmungsfrage:* Soll Ernst Schmid in den Vorstand gewählt werden?**
Ernst Schmid wird einstimmig in den Vorstand gewählt.

Mitgliederaustritte: Laut Statuten sind Austritte von Mitgliedern schriftlich spätestens 3 Monate vor Jahresende auf jeweils den 31. Dezember einzureichen. Die Auszahlung der Anteilscheine kann je nach finanzieller Situation der WBG bis zu 3 Jahre aufgeschoben werden. Von dieser Auszahlungs-Aufschiebung hat der Vorstand in den 2 Jahren wegen der unsicheren Projektlage in mehreren Fällen Gebrauch machen müssen. Das weitere Vorgehen wird im Traktandum 8 besprochen.

8. Finanzielle Sanierung, Anpassung der Statuten

Die vom Vorstand vorgeschlagene Anpassung der Statuten wurde mit der Einladung zur GV verschickt. Zwei Punkte müssen aufgrund der neuen finanziellen Situation (Defizit von ca. 59'000.- Franken, s.o.) angepasst werden:

Art. 5 Abs. 2: Neu: Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
Die Anteilscheine sind momentan nur noch zu etwa 60% gedeckt, bei Kündigung könnten also nicht die einbezahlten 1000.- Franken zurückgezahlt werden. Der Vorstand hat sich für eine Übergangsfrist für diejenigen Mitglieder entschieden, die bisher schon haben austreten wollen, aber noch nicht ausbezahlt wurden. Diese erhalten den Nennwert von 1000.- Franken zurück. Alle diejenigen, die sich neu entscheiden, auszutreten, würden nach der vorgeschlagenen Statutenänderung den Bilanzwert zurückerhalten.
***Abstimmungsfrage:* Änderung Statuten Art. 5: Bei Austritt Rückzahlung der Anteilscheine zum Bilanzwert?**
Die Statutenänderung betreffend Art. 5 wird einstimmig angenommen.

Art. 3 soll wie folgt ergänzt werden: „Von den Mitgliedern kann ein jährlicher Mitgliederbeitrag erhoben werden"
***Abstimmungsfrage:* Einführung eines jährlichen Mitgliederbeitrages?**
Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Der Vorstand schlägt folgende jährliche Mitgliederbeiträge vor:
- **Einzelperson 50 Franken**
- **Familien 70 Franken**

***Abstimmung:* Die vorgeschlagenen Mitgliederbeiträge werden einstimmig angenommen.**

9. Budget 2022 und Entlastung des Vorstandes

Daniel Landolt stellt das Budget 2022 vor: Aus dem Verkauf des Projektes resultieren Einnahmen von 1'395'000.- Franken, die Rückzahlung der Darlehen schlägt mit 1'670'000.- Franken zu Buche.

Bilanz 2022 nach Verbuchung Einnahmen/Ausgaben

Aktiven	**CHF**	**Passiven**	**CHF**
Bankguthaben	89'000	Anteilskapital	125'000
		Spenden für Projekte	23'000
		Reserven	-59'000
Total	**89'000**	**Total**	**89'000**

Budget 2022 (erfolgswirksam)

Aufwand	**CHF**	**Ertrag**	**CHF**
Kosten WBG (z.B. prüferische Durchsicht)	900	Mitgliederbeiträge	4'000
Aufwand Homepage	100		
Auslagen Sekretariat/Büro	2'500		
Anlässe (u.a. GV/Diverses)	500		
Total	**4'000**	**Total**	**4'000**

Die bisherige Aktiven/Passiven-Rechnung soll in eine Aufwands-Ertrags-Rechnung überführt werden.
Da die Entschädigungen von Carlo Klaiber erst mit dem Vollbetrieb vergütet werden, müssten zur Deckung der laufenden Kosten die Mitgliederbeiträge schon im Jahre 2022 erhoben werden.
***Abstimmungsfrage:* Kann der Vorstand im Jahr 2022 mit dem vorgelegten Budget arbeiten?**
Das vorgelegte Budget 2022 wird einstimmig angenommen.

***Abstimmungsfrage:* Wer ist mit dem heute vorstellten Tätigkeitsbericht des Vorstandes einverstanden und erteilt ihm Entlastung?**
Der Vorstand wird einstimmig entlastet.

10. Anträge von Mitgliedern

Es sind keine Anträge von Mitgliedern eingegangen.

11. Varia / Mitteilungen

Es gibt keine sonstigen Mitteilungen.
Es taucht die Frage nach weiteren genossenschaftlichen Projekten auf. Diese sind weiterhin möglich, dafür sind zunächst 23'000.- reserviert. Alfred Weidmann ist für neue Projekte zuständig, dafür müsste man jedoch eine Projektgruppe gründen.

Fred Höhener schliesst die Generalversammlung um 21.10 Uhr.
Nach 2-jähriger Pause findet endlich wieder ein anschliessender Apéro statt, auf dem angeregt diskutiert wird.

Dachsen, den 07.06.2022 Gesine Schrader-Fischer