

Protokoll

Ausserordentliche Generalversammlung

08. Dezember 2021

19.00 – 21.30 Uhr, Kirche Laufen am Rheinflall

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident Fred Höhener begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Er ruft den Artikel 2a der Statuten in Erinnerung; dieser besagt u.a., dass der Zweck der Genossenschaft sei, Menschen, welche sich für ein selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen entscheiden, anzusprechen.

Der Vorstand möchte die Traktandenliste des heutigen Abends leicht abändern:

Anstatt einzeln über die beiden Anträge des Vorstandes bezgl. Plan A und B abzustimmen, sei es sinnvoller, die Abstimmung erst vorzunehmen, nachdem beide Anträge eingehend erläutert und diskutiert worden seien. Dagegen gibt es keine Einwände.

Es hatten sich 14 Personen abgemeldet, davon wurden 4 durch andere Genossenschaftsmitglieder stimmrechtlich vertreten.

Wahl der Stimmenzähler:

Anwesend sind 38 Stimmberechtigte.

Als Stimmenzählende werden gewählt: Ueli Dolder und Ernst Schmid.

2. Protokoll der Generalversammlung vom 22. September 2021

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur GV verschickt. Fred Höhener stellt die wichtigsten Punkte aus dem Protokoll vor. Schon im September waren die Finanzierungs-Pläne A (Eigenfinanzierung) und B (Verkauf an einen Investor) grob vorgestellt worden.

Abstimmung: Das Protokoll wird ohne Einwände genehmigt und verdankt.

Protokollführerin der heutigen Sitzung ist Gesine Schrader-Fischer (Sekretariat).

3. Stand der Eigenfinanzierung (Plan A)

Der Vorstand stellt seine Bemühungen der letzten Wochen vor, sowohl Plan A als auch B intensiv zu verfolgen:

Alfred Weidmann rekapituliert kurz die Entstehungsgeschichte des Bauprojektes – von dem ursprünglichen gescheiterten Projekt in Uhwiesen über die Konzipierung auf dem Schelling-Areal in Dachsen bis hin zur jetzt endlich erteilten Baubewilligung am 14.7.2021. Der zwischenzeitliche Rekurs verunmöglichte nicht nur den auf 2018 geplanten Bezug der Wohnungen, sondern hatte auch weitreichende finanzielle Folgen. Die Planungen waren für längere Zeit gestoppt worden und es hat aufgrund geänderter Bankvorgaben ein neuer Finanzierungsplan aufgestellt werden müssen. Wie schon an der letzten GV vorgestellt, braucht die Genossenschaft jetzt deutlich mehr Eigenkapital. Der Vorstand hat dazu verschiedene Möglichkeiten geprüft.

Fred Höhener stellt zunächst die Bemühungen des Vorstandes bei der Suche nach finanzkräftigen Partnern vor:

- Die Dachorganisation WBG Schweiz wurde zu Rate gezogen. Hier konnte sich keine andere Wohnbaugenossenschaft finden, die Interesse an einer Beteiligung oder Übernahme gehabt hätte.
- Es konnte sich auch keine Pensionskasse als Investor finden.
- Die als „genossenschaftsfreundlich“ geltende ZKB würde zwar mit einem Eigenkapitalanteil von 20% anstatt 25% rechnen, dies bringt aber keine ausreichende Erleichterung (s.u.).

Neben diesen erfolglosen Bemühungen hatte der Vorstand versucht, mittels Zusagen für Zeichnungsscheine innerhalb der WBG genügend Eigenmittel zusammenzubekommen. Per 31.10.2021 sind Zusagen für total 1.02 Mio Franken eingetroffen; dabei handelt es sich um Zusagen für die Verlängerung der Darlehen, für die Umwandlung von Darlehen in Anteilscheine sowie für den Neukauf von Anteilscheinen. Leider reichen diese Bemühungen nicht.

Deshalb sollte die mögliche Höhe des Anteilkapitals der Erstmieter eruiert werden; dies betrüge 1.5x der Jahresmiete und wäre bei Wohnungsbezug zu hinterlegen.

Susi Kneubühler von der Betriebskommission hatte deshalb im November 4 Informationsanlässe für mögliche Erstmieter organisiert, die gut besucht waren. Es hat für 11 Wohnungen schon Interessenten gegeben und mit ihnen Zusagen für Erstmieter-Anteilkapital in der Höhe von 495'000.-. Mit den noch ausstehenden geschätzten Mieteranteilen von 400'000.- käme man auf zusätzliches Kapital von 0.85 Mio. Die somit innerhalb der Genossenschaft zugesagte Summe von ca. 2 Mio (1.02 Mio + 0.85 Mio) hatte zunächst zuversichtlich gestimmt, den Plan A weiterverfolgen zu können - allerdings sind weitere Probleme zutage getreten:

Ernst Roth von der Baukommission erläutert die Notwendigkeit eines neuen Kostenvoranschlages, der von unserem Architekturbüro Oechsli & Partner durchgeführt wurde. Z.T. pandemiebedingt sind die Rohstoffpreise für Holz, Stahl, Dämmungen usw. nämlich massiv angestiegen. Zwar konnte die ursprüngliche Bausumme von 17.2 Mio. durch die Vereinfachung des Untergeschosses auf 16.69 Mio reduziert werden, durch die Rohstoff-Preissteigerungen ergibt sich aber neu eine geschätzte Bausumme von 18.349 Mio!

Dies hat auch Auswirkungen auf die Bankenfinanzierung, wie **Daniel Landolt** von der Finanzkommission veranschaulicht: Da der alte Kostenvoranschlag 5 Jahre alt war, hatte die ZKB ebenfalls auf die Erstellung eines neuen bestanden und zusätzlich eine interne Schätzung gemacht. Demnach veranschlagt die Bank den Verkehrswert aufgrund der Renditeerwartungen weiterhin auf 16.7 Mio. Das bedeutet, dass die WBG zusätzlich die Differenz zur neuen Kostenschätzung aufbringen muss.

Leider ist auch der Antrag für den Fonds de Roulement abgelehnt worden, angeblich wären die Entstehungskosten zu hoch.

Fred Höhener fasst die Probleme des Finanzierungsplanes A nochmals zusammen:

- Neue Kostenschätzung: + 1.6 Mio
- Fonds de Roulement: Keine Fördergelder
- Bankfinanzierung: maximal 13.4 Mio
- Notwendiges zusätzliches Eigenkapital: rund 2 Mio
- Rückzahlung der 2023 fälligen Darlehen nicht gesichert
- Alles EK der WBG steckt im Bau. Keine flüssigen Mittel mehr.

Zusammenfassung Plan A (Finanzierung 2021)

	Schätzung Sept. 21	Schätzung Dez. 21	
Anteilkapital WBG	850'000	870'000	Mieter/Mitglieder inkl. EK heute
Fonds de Roulement	850'000	0	abgelehnt
Darlehen Private	900'000	785'000	neu gezeichnet
Darlehen Gemeinde	1'000'000	1'000'000	vom GR versprochen, aber neue Abstimmung nötig
Total EK	3'600'000	2'655'000	effektiv gezeichnet
Baukredit Bank	13'100'000	13'400'000	maximal
zusätzliches EK		2'245'000	Mieter: max. 400'000
Total Anlagekosten	16'700'000	18'300'000	

Letztendlich braucht die WBG schnellstmöglich 4.9 Mio Franken Eigenkapital zur Finanzierung des Projektes, was der Vorstand als unrealistisch einstuft.

4. Antrag des Vorstands

Plan A: Antrag des Vorstands

Der Plan einer Finanzierung des Projektes mit eigenen Mitteln (Zeichnung von Anteilscheinen und langfristigen Darlehen) wird nicht mehr weiter verfolgt.

Fragrunde: Es sind keine Fragen.

5. Finanzierung durch Investor (Plan B)

Da die Schwierigkeit der Eigenfinanzierung nicht unerwartet kam, hatte der Vorstand parallel Ausschau nach einem privaten Investor gehalten – wie schon an der GV vom 22.9.21 grob skizziert. In dem Schaffhauser Bauunternehmer Carlo Klaiber konnte ein ernsthafter Interessent gefunden werden. Daniel Landolt hatte den ersten Kontakt mit ihm herstellen können und stellt die Person Carlo Klaiber nun kurz vor. Da er nicht persönlich zur GV kommen wollte, lässt Ernst Roth Ausschnitte aus einem Film über den Umbau der Stahlgießerei in Schaffhausen laufen; dieser Film ist im Internet für jedermann zugänglich. Carlo Klaiber hat bisher zahlreiche grössere und kleinere Projekte v.a. in der Region Schaffhausen realisiert (Stahlgießerei SH, Stadthaus SH, Karstgässchen SH, Wohnungen im Zentrum von Bärentswil), er ist früher selber in einer Wohnbaugenossenschaft aktiv gewesen. Er hat zugesagt, die Genossenschaft als Betreiberin fungieren zu lassen, damit ein gutes Zusammenleben entstehen kann.

Daniel Landolt und Fred Höhener stellen die Grundzüge der vorläufigen Vereinbarung vor, wobei Carlo Kaliber bzw. seine Tochterfirma Bolli & Böcherer das Projekt als Eigentümer übernehmen würden:

- Übernahme sämtlicher Kosten für Land von Y. Birrer und Gemeinde Dachsen
- Übernahme aller Planungs- und Rekurskosten
- Keine Übernahme des Architekturvertrages
- Realisation mit allen Bedingungen der Baubewilligung
- Mietpreise entsprechen der Kalkulation der WBG
- Erstvermietung und Folgemietler durch WBG
- Entschädigung der WBG (25'000 während 5 Jahren)
- Betrieb und Unterhalt durch Investor (Vermietung Gewerbe, Nebenkostenabrechnungen usw.).

Die WBG „bi de Lüt“ wäre nicht mehr Besitzerin der Liegenschaft, könne aber trotzdem ihre Ziele erfüllen; sie könne sich für das genossenschaftliche Zusammenleben konzentrieren, wäre z.B. auch für die Realisierung eines Bistros verantwortlich. Die WBG könne zwar an einer Wertentwicklung nicht teilhaben, trüge aber auch kein finanzielles Risiko. Und das Wichtigste: Das Projekt könnte in Dachsen realisiert werden, die Darlehen könnten vollumfänglich und bald zurückbezahlt werden!

Fragerunde:

- **Dem Vorstand wird für die grosse geleistete Arbeit gedankt.**
- **Wie sind die Bedingungen des Landkaufs?** Der Landkauf Schellingareal war ursprünglich an den Architekturvertrag (Oechslis & Partner mit Kurt Steiner) gekoppelt. Die bisherigen Architekturarbeiten sind von der WBG vollständig bezahlt worden, theoretisch wäre der Vertrag kündbar. Das ist ein Punkt, der mit der Landeigentümerin in Abklärung ist. Laut Kaufvertrag muss die Eigentumsübertragung innerhalb eines halben Jahres nach Erteilung der Baubewilligung erfolgen, sprich bis spätestens Mitte Januar 2022.
- **Wie ist es mit dem Kauf des Gemeindelandes?** Laut Vertrag ist der Verkauf an die WBG oder an ihre „Nachfolgeorganisation“ möglich.
- **Kann die WBG verhindern, dass sich z.B. Schaffhauser einmieten? Wird die Priorisierung aufgehoben?** Die WBG wird nach ihren Kriterien die Mieter auswählen können. In der vorläufigen Vereinbarung mit Carlo Klaiber steht ausdrücklich, dass Dachsenbürger bevorzugt werden sollen.
- **Was bleibt uns als Genossenschaft nach dem Verkauf?** Bisher war die WBG „nur“ Bauherr, nach dem Verkauf hätte sie noch viele Bereiche des Betriebes zu bearbeiten: Auswahl der Mieter, Betrieb des Bistros, Wohnangebote wie „Betreutes Wohnen“, die Häuser „mit Leben füllen“.
- **Gibt es einen provisorischen Zeitplan für den Bezug?** Carlo Klaiber hat bisher nur ein schriftliches Angebot gemacht, einen Zeitplan gibt es noch nicht.
- **Gibt es ein Vorkaufsrecht für die WBG, wenn Carlo Klaiber wieder verkaufen möchte?** Dies ist nicht vorgesehen; dafür hätte die WBG wohl auch nicht die finanziellen Mittel.
- **Wann könnten die Darlehen zurückbezahlt werden?** Die Darlehen könnten mit Einhaltung der Kündigungsfrist von 6 Monaten oder auch früher zurückbezahlt werden.
- **Was passiert mit den Anteilscheinen?** Jedes Genossenschaftsmitglied hat bei der Aufnahme mindestens einen Anteilschein zu kaufen. Je nach Finanzlage kann die Rückzahlung bis zu 3 Jahre aufgeschoben werden. Auch nach dem Projekt-Verkauf ist nicht geplant, die Anteilscheine grad zurückzuzahlen; sie dienen der Genossenschaft zur Verwendung für betriebliche Projekte.
- **Wie sieht die Zukunft der WBG aus? Kann es irgendwann ein weiteres Projekt geben?** Für ein neues Projekt müsste wie beim alten wieder eine Grundfinanzierung lanciert werden. Momentan ist da nichts geplant.



Antrag von Beat Schlatter:

Die Abstimmung über Plan A oder Plan B soll verschoben werden, da man zu wenig Informationen hat und da man nicht ausreichend die Alternativen zu Plan B geprüft hätte. Ausserdem sei die Zeit für die Genossenschafter zu knapp gewesen, sich mit den beiden Varianten auseinanderzusetzen.

Abstimmung: 2 Ja

34 Nein

→ **Der Antrag wird mit grosser Mehrheit abgelehnt.**

6. Antrag des Vorstands

Damit die Realisierung des Projektes sichergestellt werden kann, stellt der Vorstand folgenden Antrag:

Plan B: Antrag des Vorstands

Um das Projekt „bi de Lüt“ zu realisieren, beantragt der Vorstand den Verkauf des bewilligten Bauprojektes an die Klaiber Immobilien AG in Schaffhausen, bzw. an deren Tochterfirma Bolli & Böcherer

Beide Anträge des Vorstandes inklusive Erläuterungen waren im Vorfeld dieser GV an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter versandt worden.

Abstimmung Antrag Plan A: 34 Ja

2 Nein

→ **Dem Antrag wird mit grosser Mehrheit stattgegeben, d.h. dass Plan A nicht weiter verfolgt wird.**

Abstimmung Antrag Plan B: 33 Ja

2 Nein

→ **Dem Antrag wird mit grosser Mehrheit stattgegeben, d.h. dass laut Plan B das Projekt an die Klaiber Immobilien AG verkauft werden soll.**

7. Anträge von Mitgliedern

Es sind folgender Antrag von Beat Schlatter eingegangen:

Für die Jahresrechnung 2020 ist nachträglich eine eingeschränkte Revision durchzuführen.

Beat Schlatter fragt, warum sämtliche Positionen in der Jahresrechnung immer noch aktiviert würden. Antwort: Dies wurde auf Anraten der Revisionsstelle WBG Schweiz gemacht, da die WBG über keine Mieteinnahmen verfügt.

Ausserdem wüsste er gerne, wofür das Geld bisher ausgegeben wurde. Antwort: Die WBG hatte Geld aus den privaten Darlehen in der Höhe von 1.67 Mio, dazu ca. 115 Anteilscheine à 1000.-. Davon wurde der Landkauf und sämtliche Projektplanungskosten bezahlt, übrig sind jetzt ca. 400'000 Franken.

Damit sind die Fragen von Beat Schlatter beantwortet. Er verzichtet auf die Einsicht in den Rechnungsordner und zieht seinen Antrag zurück.

8. Varia, Mitteilungen

Es gibt keine weiteren Mitteilungen.

Fred Höhener schliesst die ausserordentliche Generalversammlung; das Apéro muss leider erneut ausfallen.

Dachsen, den 10.12.2021

Gesine Schrader-Fischer