"bi de Lüüt"

Protokoll

Generalversammlung 22. März 2016

19.00 – 20.30 Uhr, Aula des Primarschulhauses Dachsen

Der Präsident Beat Schlatter begrüsst die zahlreichen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie einige Interessierte. Die GV ist öffentlich.
Der Jahresbericht 2015, die Jahresrechnung 2015 sowie das Protokoll der a.o. GV vom 01.10.2015 liegen zur Einsicht auf.
Anwesend sind 52 Stimmberechtigte sowie 3 Zuschauer.
Als Stimmenzähler werden gewählt: Onno Moerbeek und Josef Hugentobler.

Beat Schlatter stellt zunächst die Mitglieder des Vorstandes sowie der einzelnen Kommissionen persönlich kurz vor.

1. Protokoll der a.o. GV vom 01.10.2015

Das Protokoll der a.o. GV vom 01.10.2015 wird ohne Einwände genehmigt.
Protokollführerin der heutigen Sitzung ist Gesine Schrader-Fischer (Sekretariat).

2. Jahresrechnung 2015

Daniel Landolt, der Präsident der Finanzkommission, stellt die Jahresrechnung 2015 sowie den Bericht der Revisionsstelle vor. Die Jahresrechnung 2015 beinhaltet ausschliesslich eine Bilanz, es gibt noch keine Erfolgsrechnung. Die Genossenschaft finanziert sich bisher über 116 Genossenschaftsanteile (116'000 CHF) sowie über private Darlehen (1'290'000 CHF). In Absprache mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung wurde für 2015 auf die Darlehenszinsen keine Verrechnungssteuer abgeführt, diese wird aber im 2016 fällig werden.
Die Prüferische Durchsicht der Jahresrechnung durch die Revisionsstelle (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, ZH) ergab keinerlei Beanstandungen.
Die Jahresrechnung 2015 sowie der Bericht der Revisionsstelle werden einstimmig angenommen.

3. Jahresbericht des Präsidenten

Beat Schlatter illustriert die letztjährigen Aktivitäten des Vorstandes und der einzelnen Kommissionen. Der Jahresbericht wird einstimmig angenommen.

4. Bauprojekt Dachsen

Ernst Roth, der Präsident der Baukommission, stellt den aktuellen Stand des Bauprojektes vor, das Ende März 2016 zur Baueingabe kommen soll.

4.1 Veränderungen:

Nach der anfänglich groben Schätzung der Gesamtkosten von 16 Mio. Franken ist bei der sehr ausführlichen Detailplanung der letzten Monate ein deutlich höherer Betrag zustande gekommen. Aus Kostengründen musste deshalb das Projekt gestrafft werden: Das Bauvolumen wird kompakter, die Besucherparkplätze werden am Güterweg konzentriert. Durch Redimensionierung des Untergeschosses (Baugrube weiter weg von den Grenzen und damit Wegfall der zusätzlichen Stützung gegen den

Güterweg, Teile der Tiefgarage weniger tief, nur noch ein Atrium) ist dieses nun optimiert.

4.2 Baueingabeprojekt:

Das Baueingabeprojekt enthält weitere Änderungen gegenüber den zuletzt an der a.o. GV vorgestellten Plänen: Das Bistro befindet sich jetzt im ruhigen und besonnten SO-Bereich, der Coiffeur-Salon käme neu ins EG. Zusammen mit der Liegenschaft Sburlino kann unter Zuhilfenahme des Näherbaurechtes eine gemeinsame Einfahrt realisiert werden, die den kantonalen Anforderungen gerecht wird.

4.3 Betriebskostenrechnung:

Die totalen Anlagekosten betragen jetzt 17'190'000.- CHF.
Die aktuelle Betriebskostenrechnung wird vorgestellt:
Die veranschlagten **Mietzinse** bewegen sich zwischen ca. 1'300.- und ca. 2'200.- CHF/Monat, die Nebenkosten zwischen 180.- und 360.- CHF/Monat.
Der **Kapitalbedarf** soll wie folgt gedeckt werden:

Genossenschaftsanteile	130'000.- CHF
Mieteranteilkapital	810'000.- CHF
Private Darlehen	1'700'000.- CHF
Gemeinde-Darlehen	1'000'000.- CHF
Kurzfristige Handwerker-Darlehen	1'300'000.- CHF
Stiftungsgelder	100'000.- CHF
Hypothek Bank	12'150'000.- CHF
Total	**17'190'000.- CHF**

Die Mieteranteilkapitalien würden 120% der jeweiligen Jahresmiete ausmachen, sie wären zahlbar bei Einzug, die Rückzahlung erfolgt beim Auszug; diese Kapitalien werden verzinst mit einem Zins in der Höhe des Referenzzinssatzes minus 1%.
Mit dieser Betriebskostenrechnung würde innerhalb der ersten zehn Jahre kein Gewinn erwirtschaftet werden, aber die vorgestellten Mieten und Nebenkosten wären gewährleistet und die zeitlich begrenzten Darlehen könnten innerhalb der Laufzeiten zurückbezahlt werden.

4.4 Nächste Schritte:

Die weitere Terminplanung wird vorgestellt: Baubeginn ist im Herbst 2016, das Ziel ist ein Bezugstermin anfangs 2018.

4.5 Kostenübersicht Mieten:

Je nach Grösse und Ausbaustandard variieren die veranschlagten Mieten und damit die Mietanteilkapitalien innerhalb der oben genannten Grössen. Diese werden zusammengefasst in der nachstehenden Tabelle:

Wohnung	**m²**	**Miete ab**	**Nebenkosten**	**Mieteranteilkapital ab**
1 ½-Zimmer	71	1'300.-	180.-	19'000.-
2-Zimmer	54	1'000.-	200.-	15'000.-
2 ½-Zimmer	69	1'300.-	210.-	19'000.-
3 ½-Zimmer	100	1'800.-	300.-	26'000.-
4 ½-Zimmer	120	2'200.-	360.-	32'000.-

4.6 Antrag des Vorstandes:

Der Vorstand beantragt, das vorgestellte Bauprojekt mit Gesamtkosten von max. 17.2 Mio. Franken zu genehmigen.

Damit sind die vorgestellten Mieten und Nebenkosten gewährleistet
Diesem Antrag wird einstimmig stattgegeben.

5. Anträge

Es liegen keine Anträge vor.

6. Varia

6.1 Erstvermietung:

Susi Kneubühler, die Präsidentin der Betriebskommission, erklärt das Prozedere bei der Erst-Wohnungsvergabe: Nach der Anmeldung als Erstmieter-Interessent und Wahl der Wunschwohnung in 1. bis 3. Priorität erfolgt die definitive Eintragung in die Erstmieterliste (Stichtag 15. August 2016). Die Entscheidung für eine Wunschwohnung soll durch Info-Veranstaltungen (geplant für Mitte bis Ende Mai 2016, Vorstellung der Wohnungspläne mit Lage, Grösse und Kosten) erleichtert werden.
Danach erfolgt die definitive Zuteilung der Wohnungen, dabei haben folgende Mietinteressenten Vorrang: Dachsener Einwohner sollen mindestens 50% der Mieter ausmachen (Bedingung der Gemeinde Dachsen); ausserdem haben Genossenschafter mit besonderem Einsatz für die Genossenschaft, private Darlehensgeber sowie Personen mit besonderen Ansprüchen (z.B. behindertengerecht) Vorrang.
Trotz dieser Bevorzugungen sind die Chancen für jeden Interessenten intakt.
Ein erstes Treffen der möglichen Erstmieter hat erfolgreich am 13.02.2016 stattgefunden.

6.2 Fragen:

Bei der anschliessenden Fragerunde geht es um Folgendes:

- **Lift**: Grösse für ca. 12 Personen, jedes Haus hat einen Lift, ausser der Attikawohnung sind alle Wohnungen mit einem Lift erreichbar.
- **Heizung:** Vorgesehen ist eine grosse Holzpelletheizung; eine Erdsondenheizung wäre aufgrund der vorhersehbaren Probleme bei der Bohrung sowie der möglichen Interventionen der Nagra nicht realisierbar.
- **Tiefgarageneinfahrt:** Da die Einfahrt einspurig befahrbar sein wird, wird der Verkehr über eine Ampel sowie eine Wartezone geregelt werden.
- **Kellerabteile für Mieter**: Für jeden Mieter steht ein Kellerabteil von 5-6 m^2 zu Verfügung.
- **Zivilschutzraum:** Es ist kein Zivilschutzraum vorgesehen. Für den Notfall steht der Zivilschutzraum bei der Primarschule zu Verfügung.
- **Haustiere:** Haustiere sind erlaubt.

Beat Schlatter dankt allen Beteiligten und schliesst die Versammlung um 20.30 Uhr. Beim anschliessenden Apéro können noch offene Fragen diskutiert sowie neue Kontakte geknüpft werden.

Dachsen, den 24.03.2016 Gesine Schrader-Fischer