

Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen

Protokoll der ausser ordentlichen Generalversammlung von Mittwoch, 27. August 2014
im Gemeindesaal Niederweningen, Beginn 20.00 Uhr

Vorsitz: Urs Bürchler

Es nehmen 49 Genossenschafter teil

1. Beschlussfähigkeit, Protokollführung, Wahl Stimmenzähler

Der Vorsitzende begrüsst die Anwesenden

Er stellt fest, dass die Einladung statutengemäss 20 Tage vor der Versammlung erfolgt ist. Anwesend sind 49 Genossenschafter, die total 57 Genossenschafter vertreten. Gemäss Statuten Artikel 11 kann ein Genossenschafter nur einen einzigen Genossenschafter vertreten.

Einzelne Genossenschafter haben sich schriftlich entschuldigt.

Alle Anwesenden 48 Personen und die 9 Stimmrechtsvertretungen (total 57), sind stimmberechtigt.

Das absolute Mehr beträgt 29.

Als Protokollführer wird Hubert Graf bestimmt.

Als Stimmenzähler wird Hr. Albert Wüst gewählt.

Der Vorsitzende stellt auf Anfrage fest, dass die Genossenschafter mit der Traktandenliste einverstanden sind.

2. Protokoll der 1. Ordentlichen Generalversammlung vom 29. 01. 2014

Das Protokoll wird ohne Gegenstimme abgenommen und Esther Braunschweig verdankt.

Zum Zeitpunkt der GV im Januar war noch nicht geklärt, wer die neue Vertretung des Gemeinderates im Genossenschaftsvorstand sein wird. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat entschieden und Gemeindepräsidentin Andrea Weber als Vertreterin bestimmt.

3. Detailprojekt, Kostenvoranschlag, Finanzierung, Mietinteresse, Projektorganisation (Orientierung)

a) Detailprojekt

Das Vorprojekt wurde von Architekt Willi Reinhart erstellt. Das eingereichte Baugesuch wurde geprüft und die Baubewilligung im Januar 2014 erteilt.

Wie an der 1. GV im Januar beschlossen wurde, hat das Architekturbüro Greenland und Rüegg AG, Dielsdorf anschliessend die Detailplanung vorgenommen.

Willi Reinhart informiert über das Vorgehen und die Bauweise: Es mag ev. etwas befremden, dass im Neubau sehr viel Beton verbaut wird. Der Grund dafür liegt in den Anforderungen an die Schallisolierung und auch in der Kosteneinsparung gegenüber einer anderen Bauweise. So kann die ganze Haustechnik (Wasser, Abwasser, Lüftung) in den 25cm dicken Betonwänden geführt werden, was zu einem sehr guten Wert der Schallisolation führt (Standard Eigentumswohnungen). Das abgelieferte Detailprojekt basiert auf ca. 90% der Arbeitsofferten (ohne Abgebote), liegt im budgetierten KV von 7 Mio. Fr. und enthält noch genügend Reserven. Es sollen, wenn möglich, ortsansässige Handwerker berücksichtigt werden. Das Ziel der Baukommission ist es, den KV zu unterschreiten – ohne Einbusse der Qualität. Die Zusammenarbeit zwischen dem Architekturbüro und der Baukommission harmonisiert sehr gut.

Da das Neubauprojekt diverse Vorgaben (15 eher kleinere Wohneinheiten) bzw. Einschränkungen (Bauvorgaben der Kernzone) erfüllen muss, ist es ein vergleichsweise teurer Bau.

Das erste Vorprojekt hatte noch weniger, jedoch grössere Wohnungen vorgesehen. Nach Gesprächen mit Mietinteressenten haben wir die Wohnungsgrössen angepasst auf vier 1½ Zimmer, acht 2½ Zimmer und drei 3½ Zimmer. Dazu kommen die Gemeinschaftsräume Treffpunkt, ein vielseitig nutzbares Gästezimmer, Werkräume, grosser Garten und Hofladen.

Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen

Claire Roberts erläutert kurz den Projektstand „Nutzung des Treffpunktes“. Eine Arbeitsgruppe mit ca. 25 interessierten Leuten aus dem Dorf hat Ideen zusammengetragen und Skizzen entworfen. Betreff Garten und Hofladen sind die Ideen etwas vertieft ausgearbeitet worden, da dies auch planerische und finanzielle Konsequenzen hat. Ebenso die Ausgestaltung der Küche im Gemeinschaftsraum. Hier sollen auch gewisse Bauteile aus dem ehemaligen Haus (Kachelofen und Bauernbuffet) wieder eingebaut werden. Eine aufgestellte Collage informiert über den Stand der Planung.

Hier platziert der Vorsitzende Urs Bürchler einen ersten Sponsoren-Apell für Unterstützungsbeiträge zugunsten des Treff bzw. der Umplatzierung des Kachelofens und gewisser Möbelteile.

b) Kostenvoranschlag

Grundstück inkl. Vorprojekt	1'600'000
Vorbereitungsarbeiten (Abbruch, Baugrubensicherung, Honorare Ing.)	129'700
Rohbau 1 (Baumeisterarbeiten, Zimmermannarbeiten)	1'342'400
Rohbau 2 (Fenster, Elektrto, Heizung, Sanitär, Lift, Beläge, Honorar Arch.)	2'948'300
Umgebung, Erschliessung	213'000
Finanzierung, Bewilligung, Diverses	456'600
Reserven für Unvorhergesehenes	310'000
Total Investition	7'000'000

Eine der beiden angefragten Banken hat eine interne Projekt-Kosten-Schätzung gemacht und bestätigt, dass das Budget von 7 Mio. Fr. eingehalten werden kann.

Mit Kostendisziplin sollte es möglich sein, tiefer abzuschliessen als der KV.

c) Finanzierung:

Baukosten Total	7'000'000	100%
Schenkungen aktuell	216'270	
Anteileine Genossenschaft	316'000	
Darlehen inkl. Gemeinde und Mieter (aktuell)	1'562'000	
Total „Eigenmittel“ aktuell	2'094'270	30%
vorrangige Finanzierung aktuell	4'905'730	70%

Die Banken rechnen aufgrund ihrer internen Weisungen mit einem höheren Kapitalisierungssatz. Dies hat zur Folge, dass der Durchschnittszinssatz bei wenig Eigenkapital höher wäre als wir kalkuliert haben. Unser Ziel ist es daher, weitere Eigenmittel von 1 Mio. Fr. zu beschaffen.

erwartete weitere Eigenmittel

Genossenschaftsanteilscheine (davon Mieter 130'000)	150'000		
Darlehen (davon künftige Mieter 600'000)	750'000		
Spenden	100'000		
Total erwartete „Eigenmittel“	3'094'270	3'094'270	44%
vorrangig erwartete Finanzierung durch Banken	3'905'730		56%

Eine weitere Variante wäre eine Kreditaufnahme durch die politische Gemeinde, welche bei den Banken als guter Gläubiger sehr günstig Geld aufnehmen kann. Argumente: Wir bauen ja Wohnraum für weniger wohlhabende Leute. Und wenn gut integrierte, alleinstehende und betreute Personen durch diese Wohnform erst später Pflegeplätze belegen müssen, verursacht dies für die Gemeinde weniger Kosten. Dies ist auch im Interesse der Steuerzahler. In ca. einem halben Jahr wissen wir, ob unvorhergesehene Baukosten (Baugrund) anfallen bzw. wie viel die genauen Baukosten sein werden. Dann wird zu entscheiden sein, ob wir die Finanzierung über die Gemeinde prüfen und beantragen sollen. Entscheidend ist heute, dass die Finanzierung für das Gesamtprojekt zugesichert ist.

d) Betriebsrechnung:

Der gesamte Gemeinschaftsteil wird an eine Trägerschaft (mögliche Form ist ein Trägerverein) vermietet. Diese zahlt eine monatliche Miete an die Genossenschaft. Dieser Zins berechnet sich auf den investierten Baukosten von ca. 1,2 Mio. Fr. (abzüglich der zinslosen Darlehen), 2% Amortisation und 0.5% Verwaltungs- und Unterhaltskosten (so tief angesetzt, da viel Eigenleistung eingebracht wird).

Die Trägerschaft hat folgende Einnahmen: Kostenanteil Bewohner (Ziel: 50 Fr. p/P und Monat) für Benutzung aller Räumlichkeiten des Gemeinschaftsteils. Durch Vermietung oder Nutzung des Gästezimmers, durch Einnahmen und Veranstaltungen in der Cafeteria, durch Vermietung des Hofladens und durch Spenden (Stiftungen).

e) Mietinteresse:

Zum jetzigen Zeitpunkt sind drei unterzeichnete Mietvorverträge abgeschlossen. Zwei weitere Personen haben ein schriftliches Interesse angemeldet. Der Vorstand der Genossenschaft ist der Ansicht, dass das Interesse bestimmt grösser wird, wenn der Rohbau steht und die Wohnungen in Grösse und Lage besichtigt werden können und auch der Einzugsstermin klar planbar ist.

f) Projektorganisation:

Urs Büchler weist darauf hin, dass die Projektorganisation auf der Homepage abgebildet ist. Er stellt in einem, im Entwurf vorliegenden Organigramm vor, wie die Verantwortlichkeiten und die Verbindungen zwischen der Genossenschaft, der Mieterschaft, und dem Trägerverein nach Bauvollendung geregelt werden sollen.

Im Herbst 2014 soll eine steuerbefreite Stiftung unter dem Namen „Stiftung Gemeinschaftshof Niederweningen“ für den Treffpunkt gegründet werden und den heutigen „Fonds Gemeinschaftshof Niederweningen“ (der aktuell von der Gemeinde verwaltet wird) ablösen. Die dort einbezahlten Gelder werden als Stiftungskapital eingebracht.

Als Aufsichtsrat der Stiftung wurden Hubert Graf (Präsident), Andrea Weber, Stefan Iten, Claire Roberts und Urs Hauser ernannt. Ziel der Stiftung ist es, Projekte und Betrieb des Treffpunkts (auf Antrag) zu unterstützen.

4. Beschlussfassungen: 4.1 Genehmigung des Detailprojektes, 4.2 Bewilligung zur Kreditaufnahme

Der Vorstand beantragt:

4.1 das Detailprojekt des Architekturbüros Greenland & Rüegg AG, Dielsdorf, mit Gesamtkosten von maximal CHF 7 Mio. zu genehmigen,

4.2 die Verwaltung zu ermächtigen, Kredite und Darlehen im Gesamtbetrag von maximal CHF 6'500'000 aufzunehmen, wobei mindestens CHF 1'500'000 Darlehen von Genossenschaftern sein müssen.

Der Vorsitzende fragt die Versammlung an, ob die beiden Anträge zusammen in einer Abstimmung erfolgen können. Es verlangt kein Genossenschafter eine getrennte Abstimmung.

Der gemeinsame Antrag: Genehmigung des Detailprojektes und Bewilligung zur Kreditaufnahme wird mit 57 Stimmen (ohne Gegenstimme) angenommen.

Der Vorstand zeigt sich erfreut über die einstimmige Unterstützung. Dies bedeutet, dass wir wie geplant mit dem Bauvorhaben in den nächsten Wochen starten können. Das Projekt tritt damit in die Realisierungsphase.

5. Identifikationsliste

Der Vorstand ist überzeugt, dass die weitere Geldsammlung zu Gunsten des Projektes durch eine publizierte „Donatorenliste“ unterstützt werden könnte. Aufgeführt würden nur die Namen und Vornamen der Genossenschafter, Darlehensgeber und Spender, ohne Adresse und auch ohne Betrag.

Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen

Die an der Versammlung anwesenden Mitglieder konnten auf einem bereitgelegten Formular ihre Zustimmung abgeben. Die nicht anwesenden Mitglieder werden schriftlich angefragt über ihre Zustimmung zur Nennung auf der Liste.

Veröffentlicht wird die Liste auf der Homepage und in einer Ausgabe der Gemeinde-INFOS.

6. Verschiedenes

Ein „Factsheet“, welches über den Stand des Projektes Auskunft gibt, liegt auf. Dieses kann/soll dazu dienen, weitere am Projekt interessierte Leute zu informieren und wenn möglich auch als Genossenschafter zu gewinnen.

Hubert Graf ruft alle Genossenschafter, welche klar hinter dem Projekt stehen - und dies mit dem Kauf von 1 Genossenschaftsanteil bestätigt haben, je nach finanziellen Möglichkeiten, ihren Anteil noch etwas zu erhöhen. Dies brächte dem Projekt auch einen Teil der angestrebten „Eigenmittel“ - genauso wie Neuwerbungen im Bekannten- oder Freundeskreis. Er dankt für jegliche Unterstützung.

Genossenschaftsmitglieder, die gerne eine Bestätigung ihrer Anteilscheine wünschen, konnten sich in einer Liste eintragen. Nichtanwesende können dies beantragen bei Stefan Iten, stefan.iten@gmx.net

Weiteres Vorgehen:

Am 13. September wird das Utzingerhaus ein letztes Mal offen sein für eine Besichtigung. Um 11 Uhr findet eine Gant statt, an der Gegenstände, Möbel, Bauteile aus dem Altbau versteigert werden. Es können, in einem beschränkten Rahmen, auch weitere Gegenstände für die Gant abgegeben werden. Bedingung ist, dass der Erlös dem Projekt „Treffpunkt“ zufließt und dass die Artikel, sofern nicht versteigert, wieder zurückgenommen werden.

Am selben Nachmittag um 13.30 Uhr findet der offizielle Spatenstich für den Neubau statt.

Am 22. September wird mit dem Abbruch der alten Liegenschaft begonnen.

Anfang Oktober beginnt der Bauaushub.

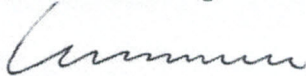
Der Vorsitzende gibt Gelegenheit, Einwände zur Versammlungsdurchführung vorzubringen. Diese wird nicht benutzt.

Die Gemeinde Niederweningen offeriert den Anwesenden einen Aperitif, was herzlich verdankt wird.

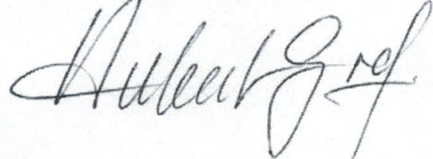
Schluss der Versammlung 21.21 Uhr

31. August 2014

Der Präsident der Verwaltung: Urs Bürchler



Der Protokollführer: Hubert Graf



Der Stimmenzähler: Albert Wüst

